证券代码：000033　　证券简称：*ST 新都　　公告编号：　2015-04-09-10

深圳新都酒店股份有限公司董事会
关于 2013 年度审计报告中非标准审计意见所涉事项影响消除的专项说明

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

深圳新都酒店股份有限公司（以下简称“公司”或“*ST 新都”）2013 年度财务报告经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计（以下简称“立信所”或“会计师”），出具了无法表示意见的审计报告【信会师报字[2014]第 310276 号】（以下简称“2013 年度审计报告”），现对 2013 年度审计报告中无法表示意见所涉及事项的影响将通过本次交易予以消除进行说明：

一、导致无法表示意见的事项

立信会计师事务所为公司 2013 年度财务报告审计时提出：新都酒店为关联方提供违规担保，根据公司独立董事告知该项担保从未经公司董事会、股东大会审议，是在公司及董事会不知情的情况下擅自以公司名义所做的担保，另新都酒店向关联方购买资产、向关联方出租资产等，在审计中，会计师无法实施满意的审计程序，获取充分适当的审计证据，以识别新都酒店的全部关联方，无法合理保证新都酒店和关联方交易的相关信息得到恰当的记录和充分的披露，这些交易可能对新都酒店的财务报告产生重大影响，也无法判断是否还存在其他对财务报表产生重大影响的诉讼、担保情况等。因此，立信会计师事务所为公司 2013 年度财务报告出具了无法表示意见的审计报告。

上述事项主要涉及为关联方违规提供担保，向关联方购买并出租高尔夫俱乐部物业等事项，详情见公司 2013 年度财务报告附注六、七、十。

二、审计报告中无法表示意见涉及事项将通过本次交易予以消除的说明

（一）违规担保和违规债务事项

截止 2014 年 12 月 31 日，新都酒店披露共涉及违规担保和违规债务诉讼 9 项， 9 个诉讼请求金额共 51,209.72 万元，其中 6 个已经法院判决（判决新都酒店承担或可能承担的最高赔偿金额为 30,552.87 万元已全额预计负债），还有 3 个正在审理中（诉讼请求金额共 5,754.39 万元已按照 50%预计负债为 2,877.19 万元）。合计已预计负债 3.34 亿元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

违规担保诉讼和预计负债明细如下：

序号	案件名称	新都酒店身份	案件或判决书编号	诉讼请求（万元）	计提预计负债金额（预计偿还的上限金额）（万元）	计提预计负债参考资料
1	伍泽松借款合同纠纷案	第三被告	（2013）揭中法民三初字第 17 号	11,430.61	11,430.61	法院判决书
2	周勃借款合同纠纷案	第四被告	（2013）深中法商初字第 3 号	8,354.80	4,177.40	法院判决书
3	张文勋借款合同纠纷案	第二被告	（2013）深中法商初字第 3 号	19,426.16	9,713.08	法院判决书
4	叶国权借款合同纠纷案	第五被告	（2014）深福法民一初字第 499 号	2,023.97	1,011.99	法院判决书
5	周瑞坤借款合同纠纷案	第二被告	（2014）揭普法民二初字第 106 号	3,000.00	1,500.00	尚未判决，参照已生效判决书
6	舒鹏程借款合同纠纷案	第一被告	（2013）深福法民一初字第 2106 号	1,379.52	1,379.52	法院判决书
7	舒鹏程借款合同纠纷案	第一被告	（2013）深福法民一初字第 2107 号	2,840.27	2,840.27	法院判决书
8	王沛雁借款合同纠纷案	第二被告	（2014）深南法民一初第 318 号	2,390.69	1,195.34	尚未判决，参照已生效判决
9	周镇彬借款合同纠纷案	第五被告	（2014）深福法民一初字第 2519 号	363.70	181.85	尚未判决，参照已生效判决书
合计				**51,209.72**	**33,430.66**	

针对上述违规担保、违规借款事项给公司所造成风险隐患的解决和消除，重组方易定宏、华泽宏阳及上市公司实际控制人郭耀名、控股股东瀚明投资出具了

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

相关承诺，具体如下：

1、重组方、上市公司潜在控股股东和实际控制人易定宏出具的对上市公司预计负债承担偿还义务的承诺

易定宏承诺:“本人为北京华图宏阳教育文化发展股份有限公司的控股股东，拟与深圳新都酒店股份有限公司进行重大资产重组。

本人知悉上市公司目前尚存已披露未解决的违规担保和违规债务诉讼 9 笔，并已根据司法判决和诉讼请求计提 3.34 亿元的预计负债

如中国证监会及相关有权机构批准上市公司出售全部经营性资产并向华图教育的全体股东发行股份购买其所持华图教育 100%股份的重大资产重组项目，本人将自愿承担上市公司的上述预计负债 3.34 亿元的偿还义务，并放弃针对上市公司的追索权利。”

2、上市公司实际控制人郭耀名、控股股东瀚明投资出具的或有负债兜底承诺

郭耀名承诺：“自本承诺函签字之日起，除上市公司目前尚存已披露未解决的 9 笔违规担保和违规债务诉讼已根据司法判决和诉讼请求计提的 3.34 亿元预计负债，以及截至本承诺函签署日上市公司已披露的所有负债外，上市公司在出售资产交割基准日之前所发生的以及因出售资产交割基准日之前的事由而在出售资产交割基准日之后产生的全部负债（该等债务包括目前尚存 9 笔未解决诉讼中最终判决上市公司偿还金额高于已计提预计负债 3.34 亿元的部分，任何银行债务，对任何第三人的违约之债及侵权之债、任何或有负债、任何担保债务、诉讼仲裁或行政处罚产生的债务等）及经济、法律责任均由本人负责承担。”

上市公司控股股东瀚明投资承诺：针对郭耀名先生在本次新都酒店重大资产重组中做出的兜底承诺，本公司对该兜底承诺承担和履行连带责任。

3、**华泽宏阳承诺：**如中国证监会及相关有权机构批准上市公司出售全部经营性资产并向华图教育的全体股东发行股份购买其所持华图教育 100%股份的重大资产重组项目，则如郭耀名先生、瀚明投资未履行其在本次新都酒店重大资产重组中做出的相关兜底承诺，华泽宏阳投资管理（北京）有限公司将代上市公司新都酒店履行相关偿还义务，并放弃针对上市公司新都酒店的追索权利，但保留对郭耀名先生、瀚明投资及相关债务主债务人（上市公司除外）的追索权利。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

4、华图教育实际控制人、上市公司潜在控股股东和实际控制人易定宏承诺：如中国证监会及相关有权机构批准上市公司出售全部经营性资产并向华图教育的全体股东发行股份购买其所持华图教育 100%股份的重大资产重组项目，则如郭耀名先生、瀚明投资、华泽宏阳未履行其在本次新都酒店重大资产重组中做出的相关兜底承诺，本人将代上市公司新都酒店履行相关偿还义务，并放弃针对上市公司新都酒店的追索权利，但保留对郭耀名先生、瀚明投资及相关债务主债务人（上市公司除外）的追索权利。

（二）向关联方购买资产和出租资产事项

2013 年 6 月 26 日，惠州高尔夫球场有限公司与新都酒店签订《房屋转让协议》，将位于惠州市惠东县大岭镇十二托建筑面积为 3343.17 平方米的房产转让给新都酒店，交易价格为 10,374.76 万元。交易价格已经北京中企华资产评估有限责任公司评估并出具中企华评报字（2013）第 3193 号评估报告。该物业是带租物业，承租方是惠州怡海房地产开发有限公司，双方签订租赁合同按协议定价确定租金价格。首年租金为 2000 万元/年，租金每三年递增 10%，该项租赁前三年的每年投资回报率为 19.28%。根根据该《房屋转让协议》，所附带的《球场俱乐部租赁合同》如果被解除或终止生效时，新都酒店有权要求惠州高尔夫球场有限公司回购该物业，回购价格按照回购当时的评估价和本次交易价格孰高者计算，且应连带赔偿物业承租方所欠付的租金及执行回购过程中额外产生的评估费、律师费及各项税费等费用。

2014 年 8 月，新都酒店、惠州高尔夫球场有限公司（回购方）、惠州怡海房地产有限公司（原承租方）、深圳市光耀地产集团有限公司（担保方）、深圳市瀚明投资有限公司（担保方）、郭耀名（担保方）共同签订《房产回购协议》，回购方惠州高尔夫球场有限公司同意按物业原价 10,374.76 万元与 2014 年上半年球场俱乐部租金 1000 万元之和共计 11,374.76 万元回购该物业；同时约定回购方应自 2014 年 6 月起每月向新都酒店支付回购款 300 万元，并在 2014 年 12 月 31 日前，应将全部回购款支付完毕。上述惠州市惠东县大岭镇房产回购协议基本未执行。

2015 年 4 月 7 日，公司董事会审议通过本公司与深圳市恒裕实业（集团）有限公司（以下称“恒裕实业”）签订《资产出售协议》，新都酒店将截止 2014 年 12 月 31 日的资产出售予恒裕实业，出售资产范围包括酒店、宿舍楼及经营性

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

债权债务。同时新都酒店、恒裕实业、惠州高尔夫球场有限公司、惠州怡海房地产开发有限公司、深圳市光耀地产集团有限公司、深圳市瀚明投资有限公司、郭耀名签署《房产回购协议的补充协议》，原《房产回购协议》中的回购方惠州高尔夫球场有限公司向新都酒店回购惠州市惠东县大岭镇十二托的（俱乐部）的房产及土地使用权的义务，由恒裕实业承接。

鉴于以上新都酒店实际控制人郭耀名的承诺，重组方华图教育实际控制人易定宏的承诺，以及恒裕实业与新都酒店签订的《资产出售协议》，董事会认为：新都酒店 2013 年财务报告出具无法表示意见所关注的“新都酒店为关联方提供违规担保，根据公司独立董事告知该项担保从未经公司董事会、股东大会审议，是在公司及董事会不知情的情况下擅自以公司名义所做的担保；另新都酒店向关联方购买资产、向关联方出租资产等，在审计中，我们无法实施满意的审计程序，获取充分适当的审计证据，以识别新都酒店的全部关联方，我们无法合理保证新都酒店和关联方交易的相关信息得到恰当的记录和充分的披露，这些交易可能对新都酒店的财务报告产生重大影响，我们也无法判断是否还存在其他对财务报表产生重大影响的诉讼、担保情况等”等可能产生影响的事项，新都酒店将在本次重大资产重组实施完成及承诺人兑现承诺后予以消除。

深圳新都酒店股份有限公司

董事会

2015 年 4 月 7 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站