

新都酒店股份有限公司二 四年董事会工作报告

报告人：董事长李聚全

各位董事：

现在由我向会议做 2004 年度董事会工作报告。请会议审议！

一、2004 年度公司经营情况

1、公司主营业务范围及经营情况

公司所属行业为旅游业，公司主营酒店业务及其附属设施业务，主要物业就是我们所在的四星级酒店—新都酒店。

2004 年仍然是公司充满艰辛与挑战的一年：虽然深圳旅游业已逐渐摆脱“非典”影响，但恢复过程仍较缓慢，而“禽流感”等也一直威胁着深圳的旅游业；作为深圳主要的商务和旅游酒店，公司遭受的困难可想而知。同时，公司所拥有的物业新都酒店装修工程尚未完工，也在一定程度上影响公司的收入和利润。随着深圳中心区的西移及众多新的高星级酒店的涌现，深圳酒店业竞争日益加剧，原本有限的市场份额更加稀释，对于已有十余年历史的老牌酒店来说，面临的困难是比较大的。

尽管如此，经过全体员工的不懈努力，公司 2004 年度仍取得了较好的业绩：2004 年公司实现主营业务收入 74,454,943.80 元，比上年度增加 4,854,973.31 元，上升 6.98%；实现主营业务利润 52,584,102.67 元，比上年度增加 2,863,258.72 元，上升 5.76%。公司在实现较高收入和利润的同时，成本和费也得到了进一步控制。具体情况如下表：

单位：人民币元

科目	本年度	上年度	本年度比上年度 增/减(+/-)	本年度比上年度增/ 减(+/-)比例(%)
主营业务收入	74,454,943.80	69,599,970.49	4,854,973.31	6.98
主营业务利润	52,584,102.67	49,720,843.95	2,863,258.72	5.76
营业利润	1,382,157.50	1,231,043.36	151,113.81	12.28
利润总额	821,789.46	1,956,145.64	-1,155,321.63	-57.99
净利润	608,494.57	1,956,145.64	-1,347,651.07	-68.89
主营业务成本	18,342,629.91	16,996,936.66	1,345,693.25	7.92
营业费用	17,671,828.27	16,467,401.61	1,204,426.66	7.31
管理费用	26,884,104.79	26,387,055.59	497,049.20	1.88
财务费用	7,088,224.17	5,862,610.79	1,225,613.38	20.91

2004 年度，公司所属新都酒店的客房出租率为 70.92%，比上一年度增加 29.13%；客房平均价格 411.82 元，比上年度减少 6.33%。在深圳主要星级酒店中，新都酒店在深圳高星级酒店市场占有率、客房入住率、客房平均价格等关键指标上均排名前 10 位。

2004 年度，公司的主营业务收入和主营业务利润均来自公司所属的新都酒店的经营，其中：

单位：人民币元

项目	收入	成本	毛利	毛利率(%)
酒店客房出租收入	63,086,736.39	15,344,985.89	47,741,750.50	75.68
餐饮收入	6,255,365.56	1,932,853.82	4,322,511.74	69.10
食品销售收入	1,463,296.92	1,064,790.20	398,506.72	27.23
其他收入	3,649,544.93		3,649,544.93	100.00
合计	74,454,943.80	18,342,629.91	56,112,313.89	75.36

2、主要控股公司及参股企业的经营情况及业绩

公司于 1994 年 10 月 25 日在香港注册成立了全资子公司--新都酒店管理有限公司；该公司近几年未有实质性经营活动，且无对外资产和负债，而公司对其相关投资和应收款亦已经全部冲销。

3、主要供应商、客户情况

本报告期内，公司前五名供应商合计采购金额占年度采购总额的比例为 30.65%，前五名客户销售额合计占公司销售总额的比例为 39.05%。

4、在经营中出现的问题与困难及解决方案

本报告期内，在历经股东诉讼、董事更换、公司债权债务纠纷等诸多磨难后，在新一届董事会的领导下，公司正逐渐摆脱经营困境、步入良性发展轨道。然而，公司在本报告期内仍面临着严峻的问题，这些问题如不尽快、合理地解决，必将影响到公司未来的经营业绩。

公司所属新都酒店的装修工程仍未竣工，工程质量仍存在诸多问题，已经并将继续会影响新都酒店的正常经营和公司营运业绩。公司将采取强有力的措施，加快新都酒店装修工程的进度，严格质量管理、控制各种不合理的成本和费用支出，保证新都酒店的装修工程于 2005 年 5 月底全部结束，并随之调整新都酒店广告投入结构和客房价格结构，增加销售收入。

加强内部控制管理，实施有效的绩效考核和奖惩制度。根据中天华正会计师事务所的审计结果，公司在财务管理上存在较大漏洞。2003 年度，公司通过内部核查，收回 2003 年度多列支的管理费用 100 多万元现金。不仅如此，公司多年来一直缺少科学、系统和可操作性的管理制度，更未实施有效的绩效考核和奖惩制度；缺少对管理人员的强有力的约束和监督。按照公司董事会 2004 年 12 月 6 日的董事会决定，公司目前已经制订出以《经营目标责任管理制度》为核心的系统化的内部控制制度，在经过公司董事会讨论通过后将于 2005 年予以实施，旨在加强公司内部控制、提高经营效益。

由于历史原因，公司的流动资金一直比较紧张。虽然公司在 2004 年与中国银行深圳分行就银团贷款的重组达成协议，但无法从根本上解决公司流动资金短缺的问题。公司在继续请求公司主要股东给予公司一定的财力支持外，也准备与新的贷款人协商贷款事宜。除此之外，公司还将通过加强公司内部管理、提高经营效益以及尽快处置闲置资产等途径增加公司流动资金。

由于历史原因，公司的部分资产一直处于闲置状态并有可能给公司造成重大损失，从而进一步增加公司流动资金的短缺。公司于 1995 年投资的北京王府井利生项目目前仍处于管理失控状态；公司不仅未能取得应有的租金收入，还面

临着重大的资产损失的可能。公司于北京投资的城市广场项目资产也未能给公司带来应有的收益，公司将通过加强管理尽早收回上述投资。公司于 2001 年存放于广东证券有限公司广州西华路证券营业部用于国债买卖的资金（于 2004 年 3 月 22 日被广州市公安局冻结日的余额为 9,356,241.97 元）目前仍被广州市公安局冻结，公司面临一定的经济和法律损失风险。公司目前已成立专项小组清理、处置北京王府井利生项目资产，争取 2005 年度内可回收全部投资；对于被广州市公安局冻结的 9,356,241.97 元资金，公司一直认为，该等资金是公司通过正当的途径收回投资的款项，不存在法律方面的问题；公司将委派专门人员进行斡旋，争取早日解除冻结。

二、2004 年度财务状况和经营成果

1、本报告期内，公司主要财务指标及其变动情况如下

单位：人民币元

项目	止于 2004 年 12 月 31 日	止于 2003 年 12 月 31 日	2004 年底比 2003 年底增/减 (+/-) (%)	2004 年底比 2003 年底增/减变动原因
总资产	615,076,962.46	615,540,780.17	-0.075	
应收账款	5,851,777.20	5,001,092.91	17.01	经营收入增加所致
其他应收账款	3,834,802.95	1,338,447.84	186.51	收购上海甘电宾馆 20% 权益支付款项*
长期投资	66,309,967.89	66,950,967.89	-0.96	北京王府井利生项目减值准备 64.1 万元#
固定资产净值	517,375,185.89	518,903,465.67	-0.29	
应付账款	4,563,841.87	3,491,641.14	30.71	经营收入增加所致
应付股利	4,349,566.51	4,349,566.51	0	
其他应付款	62,845,919.79	58,336,127.84	7.73	
一年到期的长期负债	17,877,240.00	67,843,400.01	-73.65	公司与银行达成贷款重组协议，见审计报告附注十、8
长期负债	76,449,320.62	28,968,450.00	163.91	同上
股本	287,723,488.00	287,723,488.00	0	
资本公积金	192,496,489.60	192,496,489.60	0	
盈余公积金	41,998,675.29	41,998,675.29	0	
其中：法定公益金	9,816,549.88	9,816,549.88	0	
未分配利润	(83,086,520.97)	(83,695,015.53)	0.73	本年度盈利增加所致
股东权益	439,132,131.93	438,523,637.36	0.14	

注：*公司已于 2004 年 12 月与深圳新华投资发展有限公司就公司收购后者持有的上海甘电宾馆 20% 股权事宜签署协议。按协议规定，公司应在协议签署后 3 日内支付交易定金 350 万元。

#根据北京国众联资产评估有限公司国众联（京）评报字（2005）第 005 号评估报告，公司北京王府井利生项目本年度应计提减值准备 64.1 万元。

2、2004 年度，公司主要经营成果及其变动情况如下：

单位：人民币元

项目	2004 年度	2003 年度	2004 年度比 2003 年 度增/减(+/-)(%)	2004 年度比 2003 年度 增/减变动原因
主营业务收入	74,454,943.80	69,599,970.49	6.98	
主营业务成本	18,342,629.91	16,996,936.66	7.92	主营业务收入增加所致
主营业务利润	52,584,102.67	49,720,843.95	5.76	主营业务收入增加所致
营业利润	1,382,157.50	1,231,043.36	12.28	主营业务收入增加所致
利润总额	821,789.46	1,956,145.64	-57.99	主营业务收入增加；北京王府井 利生项目计提减值准备
净利润	608,494.57	1,956,145.64	-68.89	

三、2004 年度资金募集和使用情况

- 1、由于公司募集资金已使用完毕，本报告期内没有发生募集资金投资情况；
- 2、因公司所属新都酒店始于 2003 年的装修工程，本报告期内增加投资 29,239,775.23 元。该等投资资金来源为公司自筹。

四、公司二 00 五年度经营计划

1、公司所属新都酒店经营管理方面

加强制度化、推行新的内部控制管理制度。2005 年度，公司董事会将通过决议，在公司及公司所属新都酒店推行全新的以《经营目标责任管理制度》为核心的内部控制制度，主要包括：《经营目标责任管理制度》、《财务管理制度》、《人力资源管理制度》、《合同管理办法》、《内部审计制度》及相应的配套措施，与公司主要经理人员签定《经营目标责任书》，通过绩效考核和奖惩管理，加强公司监督管理效力，提高经营效益。

继续加快新都酒店装修工程建设，争取 2005 年度 5 月底完成全部装修工作。除此之外，新都酒店也将对出租的物业进行清理和审查，在保护租户利益不受重大影响的情形下，有效配置公司资源，规范公司监督和管理，提高经营效益。

积极拓展市场，提升品牌形象，增加收入和盈利能力。在公司对新都酒店的装修工程竣工后，新都酒店将重新审视广告投放策略和品牌形象维护政策，集中有效资源、找准细分市场、加大投入力度，提升公司和新都酒店的外在信誉和声誉，拓展市场，增加收入和盈利能力。在合适的时候，新都酒店将通过品牌

和管理输出方式扩张市场，实现新都酒店无形资源的有效利用，建立起比较庞大的客户网络，为公司和新都酒店的进一步发展创造条件。同时，也要加大员工培训力度，提高服务质量，建立一流的酒店、一流的员工队伍。

2、加大力度解决历史遗留问题，集中公司资源发展主营业务

因历史原因，公司于 1995 年投资形成的北京王府井利生项目已十多年未产生效益，而且继续面临资产不断损耗的风险。公司将在 2005 年度组织专门工作小组彻底清理、处置该项目，在保证公司权益不受重大损害的前提下，尽早收回有关投资，以解决公司资金短缺和生产发展所需资金问题；对于因该项目实际或可能给公司造成的权益损失，公司将通过必要的经济和法律手段予以追讨，保护全体股东的权益。

因历史原因，公司存放于广东证券股份有限公司广州西华路证券营业部用于国债买卖的资金已于 2004 年 3 月 22 日起被广州市公安局冻结（截止 2004 年 3 月 22 日，上述资金余额为 9,356,241.97 元）至今，存在一定经济和法律风险。公司认为该等资金为公司合法拥有，不存在法律瑕疵。因此，在 2005 年度，公司将组织专门工作人员斡旋，争取早日收回该笔资金。

在新的年度，公司将加大解决上述历史遗留问题，回笼资金，并用于公司主营业务的发展。

3、公司 2005 年度投资计划

公司将继续对公司所属新都酒店的装修工程进行投资，在保证装修质量的前提下，确保全部装修工程于 2005 年 5 月底完成并交付使用。按照合同规定和装修计划，公司在 2005 年度将支出装修投资款项约 2000 万元；资金来源为自筹。

公司为发展壮大主营业务，拟在合适的条件下收购一家位于北京黄金地段的老牌高星级酒店，目前，有关前期工作正在开展中。另外，公司也拟在上海浦东新区与其他投资者合作开发酒店，并参与管理，有关前期工作也在开展中。

五、2004 年度董事会日常工作情况

1、2004 年度公司董事会的会议情况和主要决议内容

2004 年度，公司董事会共召开八次会议，会议的情况和主要决议内容如下：

公司董事会于 2004 年 2 月 18 日上午在公司所属新都酒店 24 楼公司会议室召开会议，公司 9 名董事全部与会。会议审议通过了关于推举李聚全先生为公

司董事长、王晓燕女士、闻心达先生为公司副董事长、董晓栗女士为公司董事会秘书的议案；会议同时同意聘任闻心达先生为公司总经理。决议内容刊登在 2004 年 2 月 20 日《证券时报》上。

公司董事会于 2004 年 6 月 28 日上午在公司所属新都酒店 24 楼公司会议室召开会议，公司 9 名董事全部与会，王健涛先生委托李聚全先生代为行使董事权利。会议审议讨论了公司 2003 年度年报等问题，并审议通过了关于同意董晓栗女士因个人愿意辞去公司董事会秘书及聘请陈净女士为公司董事会秘书的议案。决议内容刊登在 2004 年 7 月 2 日的《证券时报》上。

公司董事会于 2004 年 8 月 16 日以通讯表决方式召开了会议，公司 9 名董事全部与会。会议审议通过了公司《2004 年半年度报告》及其摘要。决议内容刊登在 2004 年 8 月 19 日《证券时报》上。

公司董事会于 2004 年 8 月 24 日在北京召开工作会议，公司 9 名董事全部与会，其中林天富先生委托闻心达先生代为行使董事权利。会议审议讨论了以下议案：关于公司目前的经营状况及银团贷款重组后的还款计划；深圳南方民和会计师事务所有限公司关于公司募集资金、银团贷款资金使用情况的内部审计报告；公司诉公司原总经理黄振汉先生及北京利业行公司的相关问题；关于聘请付明清先生为公司财务总监的议案；其他议案。会议决定，在北京成立公司的控股公司专责公司北京投资资产的管理工作；成立公司募集资金和银团贷款资金清理专题工作小组，由董事晏为先生担任组长；同意聘任付明清先生为公司财务总监，试用期三月，试用合格后由董事会正式聘用。

公司董事会于 2004 年 10 月 20 日以通讯表决方式召开了会议，公司 9 名董事全部与会。会议审议通过了公司《2004 年第三季度报告》。决议内容刊登在 2004 年 10 月 25 日《证券时报》上。

公司董事会于 2004 年 11 月 1 日以通讯表决方式召开了会议，公司 9 名董事全部与会。会议审议通过了同意陈净女士因个人愿意辞去公司董事会秘书职务及聘任李中钦先生为公司董事会秘书的议案。决议内容刊登在 2004 年 11 月 4 日《证券时报》上。

公司董事会于 2004 年 12 月 27 日以通讯表决的方式召开了会议，公司 9 名董事全部与会。审议通过了关于不再续聘德勤华永会计师事务所有限公司为公

司 2004 年度业务进行审计的会计师事务所、聘请中天华正会计师事务所有限公司为公司 2004 年度业务进行审计的会计师事务所、关于聘请付明清先生为公司财务总监等三个议案。会议决议刊登在 2004 年 12 月 29 日《证券时报》上。

公司董事会于 2004 年 12 月 6 日上午在公司所属新都酒店 24 楼公司会议室召开工作会议，公司 9 名董事除张晓明先生因误机未能与会（但其事后同意本次全部议案，并在决议上签字）外，其他董事全部与会。会议审议讨论了以下议案：2004 年度公司主营业务经营情况回顾及盈利预测；广东证券股份有限公司短期投资项目的现状及处理建议；北京王府井利生项目的现状及处理建议；公司欠付原股东股利的处理意见；银团贷款重组进展和重组协议内容；公司以公积金弥补往年累积亏损的意见；2004 年 8 月 24 日董事会决议执行情况；重新审视和完善公司股东大会、董事会和监事会议事规则的说明和建议；重新审视和完善公司管理制度的说明和建议；2004 年度年报审计、年度董事会、年度股东大会及信息披露的时间初步安排；其他临时议题。

2、2004 年度，股东大会所做出的全部决议，董事会均已遵照执行。

六、本次利润分配预案和资本公积金转增股本预案

经中天华正会计师事务所有限公司审计，公司本年度实现净利润 535,310.13 元。根据有关法律、行政法规和本公司章程规定，本年度实现的净利润全部用于弥补往年亏损，不进行分配，公司拟亦不实施资本公积金转增股本。同时，公司拟以全部非法定盈余公积金和部分资本公积金用于弥补亏损。

公司拟以盈余公积金中的非法定公益金部分合计 32,182,125.41 元弥补公司往年亏损，拟以资本公积金股本溢价中的一部分 9,907,647.48 元弥补公司往年亏损。弥补亏损后，公司 2004 年度末未分配利润从 -83,695,015.53 元增加为 -40,996,748.07 元。

七、二 00 五年度公司的利润分配及资本公积金转增股本政策

预计公司 2005 年度仍可实现一定的盈利，但鉴于公司往年累积亏损较大，公司 2005 年度所实现的利润将不分配，全部用于弥补往年亏损。公司拟亦不实施资本公积金转增股本。

八、2004 年度发生和将要发生的重大事件对公司经营业绩和财务状况影响的分析

1、公司存放于广东证券股份有限公司用于国债买卖的资金合计 9,356,241.97 元（以下简称该等资金）于 2004 年 3 月 22 日被广州市公安局冻结，截止本报告编制日，该等资金仍继续被广州市公安局冻结。

公司董事会于 2001 年 12 月 31 日做出决议，以 12,733,000 元的价格出售公司持有的山东淄博齐都大酒店股份有限公司 10% 股权及债权。公司于 2001 年 12 月 25 日收到受买方山东金汉富投资有限公司委托广东正安发展贸易有限公司支付给公司的转让款项合计 12,733,000 元。公司随即于 2001 年 12 月 27 日将上述资金存入广东证券股份有限公司广州西华路证券营业部（以下简称广东证券）用于国债买卖，并在 2002 年 5 月 28 日取回 3,500,000 元。截止 2004 年 3 月 22 日，公司存放于广东证券的资金帐面价值为 9,356,241.97 元，当日被广州市公安局冻结至今。

公司董事会认为，该等资金是公司通过合法途径投资并通过权益转让而收回投资所得，不存在违法经营问题。广州市公安局在冻结公司该等资金时，并未向公司告之采取冻结行为的详细原因。公司董事会已经并将继续通过正当途径斡旋以尽早收回该等资金；但公司董事会也注意到，全部收回该等资金具有一定不确定性。如果该等资金未能全部或部分收回，将影响公司业绩，并在一定程度上恶化公司财务状况。

2、公司于 2003 年 2 月 19 日开始的公司所属新都酒店装修工程目前仍在进行中，预计 2005 年 6 月底可全部完工，装修工程合同总金额约 46,002,331.04 元。工程完工后，可有助于进一步提升新都酒店的档次，增加销售收入和业务利润，并为新都酒店申请五星级酒店创造条件。

谢谢！

深圳新都酒店股份有限公司

董事会

二 00 五年四月十九日