

海南大东海旅游中心股份有限公司 关于对深圳证券交易所关注函回函的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

海南大东海旅游中心股份有限公司（以下简称“公司”或“大东海”）于 2022 年 1 月 27 日收到深圳证券交易所下发的《关于对海南大东海旅游中心股份有限公司的关注函》（公司部关注函（2022）第 57 号）（以下简称“《关注函》”）。公司在收到《关注函》后高度重视，立刻组织相关部门及年审会计师事务所对《关注函》所涉及的问题进行逐项落实，并于 2022 年 2 月 7 日向深圳证券交易所进行了回复，现将相关内容公告如下：

一、2021 年三季报显示，截至 2021 年 9 月 30 日，你公司实现归母净利润 278.96 万元，扣非后归母净利润 243.94 万元。《2021 年度业绩预告》显示，你公司 2021 年预计实现归母净利润 270 万元至 310 万元，扣非后归母净利润 150 万元至 190 万元；预计 2021 年 10 月 1 日至 12 月 31 日亏损约 9 万元至盈利 31 万元左右。请结合你公司所在区域行业特点及你公司四季度经营情况，详细说明四季度盈利下降的原因。

公司回复：

1、2021 年、2020 年、2019 年公司四季度经营情况对比分析如下：

项目	同比 2020 年四季度			同比 2019 年四季度		
	2021 年	2020 年	增减%	2021 年	2019 年	增减%
1.房源（间）	22,540	22,356	0.82	22,540	18,032	25.00
2.销售（间）	16,772	15,359	9.20	16,772	16,107	4.13
3.入住率（%）	74.41	68.70	8.31	74.41	87.98	-15.42
4.平均房价（元）	373.55	402.72	-7.24	373.55	400.41	-6.71
客房营业收入（万元）	591.06	583.51	1.29	591.06	608.44	-2.86

注：（1）对比 2020 年四季度，公司 2021 年四季度房源略有增长，入住率亦有所上升，客房销售量有所增加，但平均房价略有下降，客房营业总收入基本持平。主要原因是 2021 年四季度，疫情出现反复的小状况相对较多，酒店行业相互削价竞争明显，为提高入住率，公司相应下调了酒店价格。

（2）对比 2019 年四季度，公司 2021 年四季度房源增长达 25.00%，客房销售量基本持平，入住率下降较为严重，平均房价亦有所下降，客房营业总收入略

有减少。主要原因是相对于 2019 年，2021 年四季度酒店已全面完成装修改造，酒店房源有较大的增加，但由于疫情多次出现小状况，不得不大幅度下调价格促销，致使入住率和房价双双下降。

2、结合公司所在区域酒店行业的经营特点，说明公司 2021 年四季度盈利下降的原因

公司作为身处三亚大东海旅游中心区域的四星级酒店，因其区域位置及热带气候影响，加上春节假期因素，每年的一季度为公司经营旺季中的旺季，经营业绩为全年最高，二季度和三季度为全年中的淡季，三季度有传统学生暑期小旺季，二季度经营业绩为全年最低，三季度次之，四季度有国庆假期，加上 11 月和 12 月相对于北方的气候优势，属于旺季，经营业绩为全年次高。正常情况下，一季度经营业绩最高，四季度次之，二季度和三季度利润排在后面，二、三季度相差不大。

2021 年新冠疫情在全国多地多次出现反复，打乱了三亚酒店行业的淡旺季。2021 年 1 月底至 2 月中旬，疫情出现反复，各地政府号召就地过年，本是旺季中的旺季的 1 月和 2 月，变得不温不火。在 3 月至 7 月，随着新冠肺炎疫苗的推出及接种疫苗人员的增加，全国新冠肺炎疫情控制良好，三亚酒店行业反而火了起来。总的来说，2021 年春节假期前后有点反常，3 月至 7 月的市场基本正常，8 月至 12 月期间，受南京、西安、福建、河南等地疫情冲击的多次影响，期间的旅游市场多次出现反复，四季度市场没有形成往年中的旺季。

从上述对比亦可以看出，2021 年度四季度，较没有疫情影响的 2019 年四季度，在房源增长达 25.00%的情况下，客房营业总收入仍下降了 2.86%，收入增长远未达预期，同时，装修改造增加了折旧和摊销，相应造成了 2021 年四季度盈利有所下降。

年审会计师核查意见：

根据拟定的审计计划，我们对公司 2021 年报审计工作尚在进行中，针对本关注函公司回复的上述相关内容，我们执行了以下核查程序：

1、获取并检查了公司近三年的第四季度客房的入住率、平均房价及相关资产的折旧和摊销；

2、通过询问公司相关人员，了解公司 2021 年四季度业绩相对下降的具体原因。

基于执行的检查程序，未发现公司上述回复与我们执行的 2021 年度年报审计已获取的信息存在重大不一致，公司第四季度盈利下降的原因主要为疫情因素的影响所致。

二、2020 年你公司实现归母净利润-1,156.79 万元，扣非后归母净利润

-1213.50 万元。2021 年你公司预计实现归母净利润 270 万元至 310 万元，同比增长 123.34% - 126.80%；扣非后归母净利润 150 万元至 190 万元；同比增长 112.36% - 115.66%。请你公司结合营业成本、期间费用等同比变动情况及原因，说明 2021 年净利润增长的合理性，是否存在少计成本、费用等情形。

公司回复：

（一）公司 2021 年度与 2020 年度、2019 年度营业成本、期间费用对比分析如下：

单位：万元

项目	2021 年	对比 2020 年		对比 2019 年	
		2020 年	增减%	2019 年	增减%
1、营业成本	1880.00	1276.85	47.24	1108.28	69.63
其中：客房成本	1370.00	1130.96	21.14	921.85	48.61
其中：折旧摊销	850.00	572.39	48.50	361.87	134.89
餐饮成本	200.00	98.30	103.46	138.34	44.57
其他业务成本	130.00	47.45	173.97	47.45	173.97
涉及扣除成本	180.00				
2、期间费用	1400.00	1431.56	-2.20	1520.31	-7.91
其中：薪资类费用	970.00	934.82	3.76	1045.47	-7.22
物料类费用	60.00	57.11	5.06	87.75	-31.62
能源类费用	35.00	26.49	32.13	25.40	37.80
推广类费用	55.00	86.84	-36.67	73.21	-24.87
其他类费用	75.00	106.83	-29.80	130.56	-42.56
折旧摊销	180.00	175.93	2.31	175.50	2.56
财务费用	25.00	43.54	-42.58	-17.58	-242.21
3、成本费用合计	3280	2708.41	21.10	2628.59	24.78
4、职工人数	118	120	-1.67	133	-11.28

（二）公司营业成本、期间费用等同比变动情况及原因

1、公司 2021 年度未经审计的营业成本为 1,880 万元，同比 2020 年增长 47.20%。其中：

（1）客房成本 1,370 万元，同比 2020 年增长 21.14%。其中折旧摊销 850 万元，同比增长 48.50%。

（2）餐饮成本 200 万元，同比 2020 年增长 103.46%，主要是餐饮收入增长

所致。

(3) 其他业务成本 130 万元，同比 2020 年增长 173.97%，主要是中秋节酒店月饼销售增加所致。

(4) 涉及非经损益扣除成本 180 万元，主要为白酒销售成本。

2、公司 2021 年度未经审计的期间费用为 1,400 万元，同比 2020 年下降 2.2%，其中：

(1) 薪资类费用 970 万元，同比 2020 年增长 3.76%。

(2) 物料类费用 60 万元，同比增长 5.06%。

(3) 能源类费用 35 万元，同比增长 32.13%，主要是餐饮业务增长所致。

(4) 推广类费用 55 万元，同比下降 36.67%，主要是接待费用减少所致。

(5) 其他类费用 75 万元，同比下降 29.80%，主要是上年有诉讼费、律师费和增量公告费所致。

(6) 折旧摊销 180 万元，同比增加 2.31%，主要是固定资产折旧增加所致。

(7) 财务费用 25 万元，同比下降 42.58%，主要是提前还贷利息费用减少所致。

从上述对比分析可以看出，公司期间费用的大部分属于固定费用，只有部分物料类费用和部分能源费用属于变动费用，其所占比重较小。2021 年公司净利润的增长主要来自于营业收入的增长，2021 年的成本和费用是合理的，不存在少计成本、费用的情形。

年审会计师核查意见：

根据拟定的审计计划，我们对公司 2021 年报审计工作尚在进行中，针对本关注函公司回复的上述相关内容，我们执行了以下核查程序：

1、我们核查了公司运行的固定成本投资性房地产、固定资产、长期待摊费用折旧和摊销，人工成本计提，未发现异常；

2、变动成本费用的核查主要依赖外部证据、财务报表日至审计报告截止测试结果及其他科目审计程序进行核查。目前，相关的部分审计程序尚未实施，变动成本的完整性尚需进一步确定。

基于执行的检查程序，未发现公司上述回复与我们执行的 2021 年度年报审计已获取的信息存在重大不一致，但公司相关变动成本的完整性尚需进一步确定。

三、请结合归母净利润及非经常性损益主要构成情况，说明你公司非经常性损益披露的真实性、准确性、完整性，是否存在通过非经常性损益调节净利

润的情形。

公司回复：

公司预计 2021 年度归母公司净利润为 270 万元至 310 万元左右。2021 年营业收入、营业成本、税金及附加、期间费用和其他收益的预计数值如下：

单位：万元

项目	金额
营业收入	3400 至 3600
营业成本	1880.00
税金及附加	65.00
销售费用	555.00
管理费用	820.00
财务费用	25.00
其他收益	50.00
营业利润	270 至 310
营业外收支净额	
利润总额	270 至 310
所得税费用	
净利润	270 至 310
1、预计 2021 年度归母公司净利润	270 至 310
2、非经常性损益	120
1) 扣除营业收入涉及的损益	70
2) 其他收益	50
3、扣除非经常性损益后归母公司净利润	150 至 190

1、预计 2021 年度扣除营业收入涉及的总收入为 250 万元左右，为公司新增经营项目白酒销售的营业收入，因该业务与主营业务具有关联性，但暂无持续性，按规定列入营业收入扣除项目，扣除相应成本和直接费用后涉及利润 70 万元左右，该利润 70 万元列为非经常性损益。

2、预计 2021 年度其他收益 50 万元左右，为增值税进项税增计抵减涉及的收益。

其他如营业外收入、营业外支出等，因金额较小未列示。

公司非经常性损益披露的项目是真实、准确和完整的，不存在通过非经常性损益调节净利润的情形。

年审会计师核查意见：

根据拟定的审计计划，我们对公司 2021 年报审计工作尚在进行中，针对本关注函公司回复的上述相关内容，我们依据《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 1 号---非经营性损益》规定执行了以下核查程序：

- 1、询问管理层识别非经常性损益项目的内部控制；
- 2、通过分析当期新增业务收入，检查其他收益、营业外收支等科目识别非经常性损益项目；
- 3、检查管理层披露非经常性损益事项是否准确、完整。

基于以上检查程序，未发现公司上述回复与我们执行的 2021 年度年报审计已获取的信息存在重大不一致。

四、备查文件

- 1、关于对海南大东海旅游中心股份有限公司的关注函的回函；
- 2、立信会计师事务所（特殊普通合伙）关于对海南大东海旅游中心股份有限公司关注函的复函（信会师函字[2022]第 ZA057 号）。

特此公告。

海南大东海旅游中心股份有限公司董事会

二〇二二年二月七日