

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
的关注函的复函

信会师函字[2022]第ZA057号

深圳证券交易所上市公司管理一部：

贵部近日向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”）下发的《关于对关于对海南大东海旅游中心股份有限公司关注函》（公司部关注函（2022）第57号）（以下简称“《关注函》”）业已收悉，现将关注函有关问题回复如下：

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

项目	2021 年	对比 2020 年		对比 2019 年	
		2020 年	增减%	2019 年	增减%
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。

**立信会计师事务所
(特殊普通合伙)**

中国注册会计师：李进华

中国注册会计师：麻 磊

中国 • 上海

二〇二二年二月七日