

# 关于对海南大东海旅游中心股份有限公司 的年报问询函的复函

信会师函字[2018]第 ZA075 号

深圳证券交易所公司管理部：

贵部关于对海南大东海旅游中心股份有限公司（以下简称“大东海或公司”）的年报问询函（公司部年报问询函[2018]第 2 号）业已收悉，现就贵部关于大东海年报问询有关问题回复如下：

问题 1、年报显示，你公司报告期内营业收入为 27,906,564.23 元，比去年增长 28.55%，其中，客房收入为 21,103,123.09 元，比去年增长 24.77%；餐饮娱乐收入为 3,588,469.77 元，比去年增长 62.83%；其他收入为 3,214,971.37 元，比去年增长 24.08%。请你公司：

（1）列表显示各月各房型平均单价及入住率，并与去年同期相关数据进行比较分析；列表显示各月餐饮人均消费情况及翻台率，并与去年同期相关数据进行比较分析；

（2）说明其他收入的主要构成情况，分析说明毛利率高企的原因，并与去年同期进行比较说明本期金额增幅较大的原因；

（3）请会计师核查并发表明确意见。

回复：

1、2017 年度各月各房型平均单价、入住率及与上年同期对比情况

（1）2017 年度各月各房型平均单价与上年同期对比情况

房型	房数 (间)	1月份对比			2月份对比			3月份对比		
		2017年 (元/间)	2016年 (元/间)	增减%	2017年 (元/间)	2016年 (元/间)	增减%	2017年 (元/间)	2016年 (元/间)	增减%
1、园景房	25	357.82	219.07	63.34	357.84	434.97	-17.73	234.7	218.51	7.41
2、高级园 景双	26	380.22	327.02	16.27	393.77	565	-30.31	242.48	259.75	-6.65
3、高级园 景大	5	362.34	349.94	3.54	475.61	562.02	-15.37	265.98	281.92	-5.65
4、海景双 床房	37	460.98	360.77	27.78	465.15	638.03	-27.10	303.1	312.79	-3.10
5、海景大 床房	9	477.19	367.43	29.87	460.3	638.16	-27.87	300.37	313.73	-4.26
6、豪华园 景双	14	481.21	374.26	28.58	485.3	704.17	-31.08	273.61	350.62	-21.96
7、豪华园 景大	6	455.31	384.48	18.42	540.12	701.2	-22.97	311.08	366.31	-15.08
8、高级海 景双	20	574.83	462.2	24.37	587.94	827.41	-28.94	316.76	350.55	-9.64
9、高级海 景大	4	549.44	417.12	31.72	593.83	836.15	-28.98	343.79	370.33	-7.17
10、豪华 海景双	17	697.54	524.21	33.06	642.2	940.73	-31.73	428.64	478.41	-10.40
11、豪华 海景大	5	654.35	532.14	22.97	674.55	915.25	-26.30	417.33	436.72	-4.44
12、商务 套房	3	819.51	679.81	20.55	679.07	1,031.63	-34.18	354.43	471.69	-24.86
13、豪华 亲子房	3	731.56	591.69	23.64	744.11	1,124.57	-33.83	492.74	565.05	-12.80
14、花园 蜜月套	4	530.31	443.15	19.67	718.44	834.28	-13.89	430.17	332.37	29.43

15、海景 蜜月套	10	717.95	456.36	57.32	743.78	733.86	1.35	491.41	471.75	4.17
16、亲海 别墅	2	1,640.25	2,044.08	-19.76	1,525.70	3,165.91	-51.81	1,197.05	1,525.14	-21.51
17、临海 别墅	6	2,208.25	2,088.22	5.75	2,319.52	3,797.30	-38.92	1,231.31	1,968.67	-37.45
合计	196	555.25	418.13	32.79	566.33	764.72	-25.94	339.27	336.64	0.78
房型(续)	房数 (间)	4月份对比			5月份对比			6月份对比		
		2017年 (元/间)	2016年 (元/间)	增减%	2017年 (元/间)	2016年 (元/间)	增减%	2017年 (元/间)	2016年 (元/间)	增减%
1、园景房	25	253.18	188.57	34.26	248.8	201.38	23.55	装修	197.21	
2、高级园 景双	26	242.9	357.27	-32.01	235.49	269.71	-12.69	235.28	260.44	-9.66
3、高级园 景大	5	254.93	273.94	-6.94	249.61	287.3	-13.12	238.04	259.72	-8.35
4、海景双 床房	37	279.97	297.37	-5.85	258.01	291.63	-11.53	256.86	281.55	-8.77
5、海景大 床房	9	263.5	291.35	-9.56	259.62	280.93	-7.59	248.81	281.11	-11.49
6、豪华园 景双	14	306.18	319.05	-4.03	294.62	340.01	-13.35	290.33	332.2	-12.60
7、豪华园 景大	6	316.65	317.2	-0.17	303.53	341.25	-11.05	299.98	322.76	-7.06
8、高级海 景双	20	322	362.63	-11.20	324.44	370.03	-12.32	306.42	310.07	-1.18
9、高级海 景大	4	348.95	347.98	0.28	338.06	361.92	-6.59	308.67	317.31	-2.72
10、豪华 海景双	17	407.22	429.02	-5.08	402.16	399.79	0.59	354.22	367.43	-3.60
11、豪华 海景大	5	421.8	406.18	3.85	412.67	389.45	5.96	368.74	347.13	6.23

12、商务套房	3	407.73	367.55	10.93	408.42	372.55	9.63	360.68	372.44	-3.16
13、豪华亲子房	3	456.96	512.55	-10.85	441.49	479.5	-7.93	360.26	438.04	-17.76
14、花园蜜月套	4	339.31	310.98	9.11	273.23	310.53	-12.01	260.04	320.2	-18.79
15、海景蜜月套	10	454.25	358.2	26.81	383.98	380.33	0.96	348.05	403.79	-13.80
16、亲海别墅	2	1,181.40	1,525.53	-22.56	1,251.03	670.75	86.51	装修	1,010.60	
17、临海别墅	6	1,319.65	1,860.21	-29.06	1,195.22	1,309.56	-8.73	装修	1,060.22	
合计	196	329.27	325.77	1.07	315.85	320.66	-1.50	283.17	314.88	-10.07
房型(续)	房数 (间)	7月份对比			8月份对比			9月份对比		
		2017年 (元/间)	2016年 (元/间)	增减%	2017年 (元/间)	2016年 (元/间)	增减%	2017年 (元/间)	2016年 (元/间)	增减%
1、园景房	25	装修	235.12		装修	199.49		161.68	199.9	-19.12
2、高级园景双	26	225.41	309.68	-27.21	213.32	258.54	-17.49	214.2	244.25	-12.30
3、高级园景大	5	221.12	311.11	-28.93	233.47	264.03	-11.57	224.25	253.96	-11.70
4、海景双床房	37	256.52	305.07	-15.91	262.54	264.7	-0.82	237.96	240.9	-1.22
5、海景大床房	9	236.89	330.98	-28.43	254.57	271.21	-6.14	210.45	266.5	-21.03
6、豪华园景双	14	283.48	342.8	-17.30	296.96	312.29	-4.91	279.6	282.57	-1.05
7、豪华园景大	6	291.51	381.2	-23.53	313.83	304.17	3.18	289.87	278.52	4.08

8、高级海景双	20	316.85	382.08	-17.07	316.83	328.2	-3.46	303.25	319.8	-5.18
9、高级海景大	4	328.58	378.6	-13.21	350.05	333.55	4.95	314.28	330.12	-4.80
10、豪华海景双	17	375.42	379.83	-1.16	383.2	378.03	1.37	360.06	374.13	-3.76
11、豪华海景大	5	397.94	386.05	3.08	400.13	370.19	8.09	379.32	355.91	6.58
12、商务套房	3	335.99	356.31	-5.70	399.45	296.81	34.58	335.29	401.06	-16.40
13、豪华亲子房	3	403.03	430.44	-6.37	448.02	433.39	3.38	405.27	404.54	0.18
14、花园蜜月套	4	252.43	332.4	-24.06	318.32	281.88	12.93	240.62	281.48	-14.52
15、海景蜜月套	10	353.21	411.37	-14.14	401.62	338.24	18.74	382.75	306.68	24.80
16、亲海别墅	2	装修	910.75		装修	973.13		装修	850	
17、临海别墅	6	装修	944.54		装修	996.71		装修	997.64	
合计	196	287.39	347.36	-17.26	298.57	321.3	-7.07	275.22	288.66	-4.66
房型(续)	房数 (间)	10月份对比			11月份对比			12月份对比		
		2017年 (元/间)	2016年 (元/间)	增减%	2017年 (元/间)	2016年 (元/间)	增减%	2017年 (元/间)	2016年 (元/间)	增减%
1、园景房	25	290.41	211.64	37.22	322.78	264.14	22.20	321.24	259.38	23.85
2、高级园景双	26	258.33	266.6	-3.10	270.32	259.01	4.37	265.95	266.13	-0.07
3、高级园景大	5	254.61	269.3	-5.45	264.53	262.4	0.81	277.3	279.66	-0.84
4、海景双床房	37	295.77	317.88	-6.96	319.07	294.81	8.23	324.01	298.55	8.53

5、海景大床房	9	265.33	309.04	-14.14	315.57	300.65	4.96	319.22	326.59	-2.26
6、豪华园景双	14	326.46	321.49	1.55	322.91	294.64	9.59	354.21	319.18	10.97
7、豪华园景大	6	318.4	320.73	-0.73	293.8	309.06	-4.94	330.05	314.33	5.00
8、高级海景双	20	354.99	357.5	-0.70	358.58	333.12	7.64	396.69	383.75	3.37
9、高级海景大	4	364.58	353.55	3.12	364.22	346.96	4.97	389.64	370.51	5.16
10、豪华海景双	17	454.4	403.83	12.52	459.35	421.03	9.10	456.03	469.79	-2.93
11、豪华海景大	5	456.01	392.2	16.27	458.43	415.26	10.40	461.48	414.87	11.23
12、商务套房	3	376.07	396.92	-5.25	378.77	407.42	-7.03	414.33	452.54	-8.44
13、豪华亲子房	3	464.6	443.79	4.69	535.63	473.98	13.01	525.15	508.38	3.30
14、花园蜜月套	4	403.73	299.91	34.62	416.22	333.81	24.69	394.32	311.09	26.75
15、海景蜜月套	10	459.11	364.68	25.89	509.66	435.69	16.98	490.32	466.34	5.14
16、亲海别墅	2	1,771.64	1,054.75	67.97	1,781.68	1,082.16	64.64	1,955.24	1,200.00	62.94
17、临海别墅	6	1,961.15	1,164.68	68.39	2,303.92	1,150.07	100.33	2,185.74		
合计	196	366.29	329.74	11.08	391.64	331.78	18.04	387.54	363.56	6.60

## (2) 2017 年度各月各房型入住率及客房收入与上年同期对比情况

房型	房数 (间)	1 月份对比			2 月份对比			3 月份对比		
		2017 年	2016 年	增减%	2017 年	2016 年	增减%	2017 年	2016 年	增减%
1、园景房	25	93.90%	92.77%	1.22	95.30%	94.21%	1.16	97.34%	90.06%	8.08
2、高级园 景双	26	97.00%	72.58%	33.65	98.21%	74.14%	32.47	98.38%	71.34%	37.90
3、高级园 景大	5	96.71%	46.45%	108.20	99.25%	66.21%	49.90	95.38%	76.13%	25.29
4、海景双 床房	37	96.81%	94.33%	2.63	96.52%	105.59%	-8.59	96.95%	99.65%	-2.71
5、海景大 床房	9	91.34%	81.00%	12.77	98.41%	96.55%	1.93	98.56%	107.53%	-8.34
6、豪华园 景双	14	94.65%	76.04%	24.47	96.43%	92.86%	3.84	95.82%	82.26%	16.48
7、豪华园 景大	6	92.47%	81.18%	13.91	97.59%	81.61%	19.58	96.57%	85.48%	12.97
8、高级海 景双	20	92.03%	84.68%	8.68	97.50%	82.07%	18.80	98.53%	62.10%	58.66
9、高级海 景大	4	84.15%	110.48%	-23.83	96.43%	81.03%	19.01	97.58%	85.48%	14.16
10、豪华 海景双	17	89.23%	93.36%	-4.42	97.89%	82.56%	18.57	97.32%	45.16%	115.50
11、豪华 海景大	5	82.12%	70.32%	16.78	94.29%	89.66%	5.16	95.48%	69.68%	37.03
12、商务 套房	3	79.57%	61.29%	29.83	85.71%	56.32%	52.18	93.55%	45.16%	107.15
13、豪华 亲子房	3	86.02%	92.47%	-6.98	95.18%	72.41%	31.45	94.51%	65.59%	44.09
14、花园 蜜月套	4	80.65%	58.06%	38.91	88.18%	65.52%	34.58	83.61%	33.06%	152.90
15、海景 蜜月套	10	94.31%	73.55%	28.23	90.71%	51.38%	76.55	94.16%	41.94%	124.51

16、亲海别墅	2	88.71%	20.97%	323.03	82.14%	60.34%	36.13	55.26%	11.29%	389.46
17、临海别墅	6	82.26%	46.77%	75.88	81.93%	59.77%	37.08	60.11%	19.35%	210.65
合计	196	92.73%	81.81%	13.35	95.69%	84.89%	12.72	95.25%	74.13%	28.49
营业收入 (万元)		292.63	207.82	40.81	276.76	366.3	-24.44	179.99	151.55	18.77
房型(续)	房数 (间)	4月份对比			5月份对比			6月份对比		
		2017年	2016年	增减%	2017年	2016年	增减%	2017年	2016年	增减%
1、园景房	25	84.63%	72.40%	16.89	56.03%	54.06%	3.64	装修	38.80%	
2、高级园景双	26	98.20%	55.26%	77.71	97.01%	50.99%	90.25	93.96%	39.49%	137.93
3、高级园景大	5	96.80%	72.00%	34.44	86.82%	64.52%	34.56	93.33%	64.00%	45.83
4、海景双床房	37	97.64%	46.67%	109.21	94.41%	49.78%	89.65	92.74%	27.84%	233.12
5、海景大床房	9	98.86%	104.07%	-5.01	98.13%	94.98%	3.32	96.55%	79.26%	21.81
6、豪华园景双	14	97.61%	80.71%	20.94	91.86%	67.28%	36.53	94.65%	40.95%	131.14
7、豪华园景大	6	97.22%	87.78%	10.75	95.70%	83.33%	14.84	93.82%	46.11%	103.47
8、高级海景双	20	98.50%	38.33%	156.98	91.90%	15.65%	487.22	86.31%	21.83%	295.37
9、高级海景大	4	94.29%	96.67%	-2.46	85.45%	79.84%	7.03	83.33%	56.67%	47.04
10、豪华海景双	17	93.86%	30.39%	208.85	86.28%	29.03%	197.21	70.79%	12.75%	455.22
11、豪华海景大	5	95.33%	65.33%	45.92	88.39%	82.58%	7.04	84.51%	40.00%	111.28
12、商务套房	3	83.33%	54.44%	53.07	79.31%	40.86%	94.10	71.59%	10.00%	615.90

13、豪华 亲子房	3	86.05%	32.22%	167.07	67.03%	23.66%	183.31	85.39%	31.11%	174.48
14、花园 蜜月套	4	89.92%	40.00%	124.80	83.19%	13.71%	506.78	84.03%	4.17%	1915.11
15、海景 蜜月套	10	80.28%	34.00%	136.12	78.28%	28.06%	178.97	55.10%	25.00%	120.40
16、亲海 别墅	2	35.09%	28.33%	23.86	55.77%	12.90%	332.33	装修	16.67%	
17、临海 别墅	6	53.61%	10.56%	407.67	47.68%	26.88%	77.38	装修	35.56%	
合计	196	92.54%	55.12%	67.89	86.82%	47.93%	81.14	86.78%	33.81%	156.67
营业收入 (万元)		163.22	105.5	54.71	144.67	87.83	64.72	109.18	58.85	85.52
房型(续)	房数 (间)	7月份对比			8月份对比			9月份对比		
		2017年	2016年	增减%	2017年	2016年	增减%	2017年	2016年	增减%
1、园景房	25	装修	34.32%		装修	54.45%		31.15%	55.48%	-43.85
2、高级园 景双	26	97.89%	50.62%	93.38	98.88%	39.08%	153.02	96.93%	36.90%	162.68
3、高级园 景大	5	83.47%	58.71%	42.17	91.30%	62.58%	45.89	91.06%	79.85%	14.04
4、海景双 床房	37	97.53%	63.82%	52.82	96.64%	48.04%	101.17	92.23%	19.92%	363.00
5、海景大 床房	9	98.21%	86.38%	13.70	95.96%	77.06%	24.53	95.51%	56.05%	70.40
6、豪华园 景双	14	95.34%	47.70%	99.87	99.08%	67.97%	45.77	92.60%	28.82%	221.30
7、豪华园 景大	6	95.16%	79.57%	19.59	94.05%	73.12%	28.62	94.44%	75.42%	25.22
8、高级海 景双	20	93.59%	47.26%	98.03	96.29%	61.45%	56.70	90.17%	28.95%	211.47
9、高级海 景大	4	95.16%	75.00%	26.88	95.16%	75.00%	26.88	89.17%	77.27%	15.40

10、豪华 海景双	17	90.49%	41.37%	118.73	95.04%	53.51%	77.61	86.07%	32.89%	161.69
11、豪华 海景大	5	89.54%	60.65%	47.63	92.21%	69.03%	33.58	90.00%	60.96%	47.64
12、商务 套房	3	87.36%	13.98%	524.89	88.17%	29.03%	203.72	85.56%	22.37%	282.48
13、豪华 亲子房	3	78.26%	55.91%	39.97	88.04%	49.46%	78.00	64.71%	40.00%	61.78
14、花园 蜜月套	4	96.75%	12.10%	699.59	88.62%	40.32%	119.79	85.59%	53.85%	58.94
15、海景 蜜月套	10	84.79%	34.52%	145.63	86.49%	37.42%	131.13	85.13%	44.09%	93.08
16、亲海 别墅	2	装修	12.90%		装修	25.81%		装修	9.52%	
17、临海 别墅	6	装修	36.02%		装修	66.67%		装修	28.47%	
合计	196	94.11%	50.25%	87.28	95.44%	53.87%	77.17	88.86%	38.84%	128.78
营业收入 (万元)		125.61	99.97	25.65	132.62	99.02	33.93	112.18	56.8	97.50
房型(续)	房数 (间)	10月份对比			11月份对比			12月份对比		
		2017年	2016年	增减%	2017年	2016年	增减%	2017年	2016年	增减%
1、园景房	25	69.30%	86.04%	-19.46	84.36%	89.64%	-5.89	98.66%	95.61%	3.19
2、高级园 景双	26	97.85%	77.79%	25.79	97.49%	94.27%	3.42	98.76%	98.06%	0.71
3、高级园 景大	5	94.35%	93.92%	0.46	96.77%	92.67%	4.42	98.53%	97.40%	1.16
4、海景双 床房	37	96.11%	34.16%	181.35	93.54%	83.69%	11.77	97.73%	92.02%	6.21
5、海景大 床房	9	98.12%	82.44%	19.02	93.63%	94.63%	-1.06	96.92%	96.06%	0.90
6、豪华园 景双	14	97.65%	76.57%	27.53	95.19%	95.93%	-0.77	97.45%	91.88%	6.06

7、豪华园 景大	6	92.43%	84.86%	8.92	92.78%	93.75%	-1.03	96.77%	93.75%	3.22
8、高级海 景双	20	93.05%	64.20%	44.94	93.77%	94.16%	-0.41	97.09%	90.88%	6.83
9、高级海 景大	4	91.80%	88.71%	3.48	92.52%	90.60%	2.12	98.37%	91.13%	7.94
10、豪华 海景双	17	88.12%	56.49%	55.99	88.45%	87.10%	1.55	92.18%	85.09%	8.33
11、豪华 海景大	5	90.26%	63.70%	41.70	87.25%	83.33%	4.70	95.48%	90.79%	5.17
12、商务 套房	3	86.36%	57.81%	49.39	63.51%	71.11%	-10.69	94.09%	72.83%	29.19
13、豪华 亲子房	3	58.14%	46.58%	24.82	81.25%	60.67%	33.92	80.90%	86.02%	-5.95
14、花园 蜜月套	4	61.16%	74.19%	-17.56	91.45%	52.50%	74.19	99.19%	84.68%	17.14
15、海景 蜜月套	10	71.23%	74.28%	-4.11	86.82%	71.36%	21.66	93.98%	90.91%	3.38
16、亲海 别墅	2	70.97%	22.86%	210.45	75.61%	32.20%	134.81	41.30%	62.90%	-34.34
17、临海 别墅	6	54.14%	56.41%	-4.02	59.75%	55.07%	8.50	46.72%	76.88%	-39.23
合计	196	88.04%	65.75%	33.90	90.50%	86.20%	4.99	94.73%	91.51%	3.52
营业收入 (万元)		175.44	117.15	49.76	189.95	153.95	23.38	208.06	186.66	11.46

注：上表列示的各月平均房价均为含税价，但为了与财务报表数一致，列示的2016年5月以后（含5月）营业收入为不含税收入，2016年1至4月营业收入为含税收入。

## 2、2017 年度各月各房型平均单价、入住率及与上年同期对比分析

(1)2017 年度全年客房综合入住率为 84.17%，比上年度的 62.74%增长了 35.15%，其中 2017 年淡季 4 月至 10 月入住率同期比较增幅尤为明显，同时，旺季 1 月至 3 月以及 11 月至 12 月的入住率也有所上升。主要原因系自 2016 年 11 月开始，三亚的俄罗斯客源市场有所恢复，公司凭借酒店区域位置优势，主动改变营销策略，积极寻找合作对象，争取了不少俄罗斯客源，增加了酒店淡季的开房率，并减少了旺季小量的空置房。

(2) 2017 年度各月平均房价，除受春节因素影响，2017 年 1 月份平均房价同比增加 32.79%，2 月份同比下降 25.94%外，其他各月份房价与上年同期比较基本持平及略有下降，主要原因是酒店淡季时，为了招揽客源，公司主动下调了入住房价。

因此，公司报告期内客房收入为 21,103,123.09 元，比上年增长 24.77%，主要是随着三亚旅游市场的回升，公司酒店入住率增加所致。

## 3、2017 年各月餐饮人均消费情况及翻台率及对比分析

项目	1 月份对比			2 月份对比			3 月份对比			4 月份对比		
	2017 年	2016 年	增 减%									
1.客流量(人次)	9,261.00	3,684.00	151.38	8,360.00	6,426.00	30.10	9,684.00	2,599.00	272.60	6,885.00	2,810.00	145.02
2.人均消费(元)	40.40	57.08	-29.22	43.49	52.05	-16.45	41.44	52.8	-21.52	41.78	46.47	-10.09
3.翻台率%	187	74	152.70	187	139	34.53	195	52	275.00	143	59	142.37
餐厅收入(万元)	35.3	21.03	67.86	34.3	33.45	2.54	37.86	13.75	175.35	27.14	13.06	107.81

项目	5月份对比			6月份对比			7月份对比			8月份对比		
	2017年	2016年	增 减%									
1.客流量(人次)	8,589.00	3,594.00	138.98	6,355.00	2,254.00	181.94	8,131.00	3,459.00	135.07	9,078.00	4,598.00	97.43
2.人均消费(元)	32.10	34.15	-6.00	32.24	38.43	-16.11	31.55	38.77	-18.62	31.07	34.35	-9.55
3.翻台率%	173	72	140.28	132	47	180.85	164	70	134.29	183	93	96.77
餐厅收入(万元)	26.01	11.58	124.61	19.33	8.17	136.60	24.2	12.65	91.30	26.61	14.9	78.59
项目	9月份对比			10月份对比			11月份对比			12月份对比		
	2017年	2016年	增 减%									
1.客流量(人次)	7,745.00	2,617.00	195.95	9,456.00	4,791.00	97.37	9,284.00	7,571.00	22.63	8,457.00	8,462.00	-0.06
2.人均消费(元)	30.89	30.18	2.35	31.05	33.74	-7.97	40.69	42.27	-3.74	41.41	41.5	-0.22
3.翻台率%	161	55	192.73	191	97	96.91	193	158	22.15	170	171	-0.58
餐厅收入(万元)	22.57	7.45	202.95	27.70	15.25	81.64	35.64	30.19	18.05	33.04	33.13	-0.27

注：餐厅翻台率等于月客流量除以月日历天数除以用餐桌数。

从上表可知，2017 年公司酒店餐厅客流量为 101,285 人次，较上年的 52,865 人次增长 91.59%。餐厅翻台率同比上年大幅上升，表现为餐厅用餐人数大幅增长。2017 年平均翻台率 176%，同比上升 92 个百分点。

2017 年各月份的人均消费同比上年基本持平或略有下降。

因此，公司报告期内餐饮娱乐收入 3,588,469.77 元，比上年同期增长 62.83%，主要原因系酒店入住率增加，餐厅客流量增加，餐厅用餐人数大幅增长所致。

#### 4、其他收入的主要构成情况及毛利率分析

##### (1) 其他收入的主要构成情况及同比增幅较大的原因分析

2017 年公司其他收入为 3,214,971.37 元，主要构成为酒店保健中心、B 楼餐厅、B 楼商场、海边大排档、海边更衣室和多功能厅等经营项目的租赁收入。具体明细如下：

项 目	2017 年度	2016 年度	增减 (%)
B 楼一层餐厅	756,000.00	635,000.00	19.06
B 楼商场	216,000.00	27,000.00	700.00
A 楼地下一层	156,000.00	130,000.00	20.00
海边大排档及木屋	1,800,000.00	1,800,000.00	
海边更衣室	360,000.00	80,000.00	350.00
多功能会议厅	75,000.00		100.00
其他	12,720.00	9,347.00	36.09
其他业务收入合计(含税)	3,375,720.00	2,681,347.00	25.90
其他业务收入合计(未含税)	3,214,971.37	2,591,091.99	24.08

2017 年度公司其他业务收入同比上年增长 24.08%，主要系 2016 年公司所属南中国大酒店保健中心和 B 楼餐厅闲置 2 个月，B 楼商场闲置 10 个月，以及 2016 年一直闲置的多功能厅自 2017 年 10 月开始出租所致。

## (2) 其他业务毛利率对比分析

项 目	2017 年度	2016 年度	增减 (%)
其他业务收入 (万元)	321.50	259.11	24.08
其他业务成本 (万元)	47.45	56.45	-15.94
毛利 (万元)	274.05	202.66	35.23
毛利率 (%)	85.24	78.21	8.98

公司 2017 年度其他业务毛利率为 85.24% 比上年同期的 78.21% 增长了 8.98%，造成 2017 年度毛利率高企及增长的主要原因：

①2017 年度公司其他业务收入同比上年增长 24.08%，导致毛利率上升；

②其他收入对应的成本构成系各出租商铺对应资产的折旧费和土地使用权摊销。2017 年度其他收入对应资产的折旧费和土地使用权摊销金额为 474,523.56 元，成本率为 14.76%，因此，其他业务毛利率高企的原因，主要是其成本构成的特殊性造成的；

③2017 年度公司其他业务成本 47.45 万元，比上年同期 56.45 万元减少 9.00 万元，减少比例为 15.94%，原因系 2016 年因会计政策变更，2016 年 5 月 1 日前将房屋出租收入缴纳的房产税计入“其他业务成本”科目，自 2016 年 5 月 1 日起变更计入“税金及附加”科目，相应影响 2017 年度其他业务成本的减少，进而影响 2017 年度毛利率的上升。

## 5、核查结论

经核查，大东海 2017 年度营业收入同比上年增长 28.55%，主要系公司酒店在海南三亚整体旅游市场回暖的前提下，针对俄罗斯客源加强了市场营销力度，使酒店的综合入住率大幅提升，以及因入住率增加，影响酒店客流量增加，从而影响客房、餐饮等收入全面增加所致。其他收入同比增幅较大及毛利率较高，主要是 2017 年出租的商铺 2016 年部分存在闲置，其他收入对应的其他成本包含的资产的折旧费和土地使用权摊销占比收入较低以及会计政策变更所致。公司报告期内列示的营业收入真实，列报准确。

问题 2、年报显示，你公司报告期内营业成本为 11,139,919.59 元，比去年同期增长 8.59%，“营业成本构成”表中“旅游饮食服务业-水电费”为 1,564,778.83 元，与去年同期相比减少 46.12%，你公司解释原因为去年列支了以前年度三亚供电局少计量的电费。根据你公司去年的年报，相关电费金额为 1,489,685.04 元，扣除上述影响因素，可测算你公司本期水电费比去年同期增长 10.24%。请你公司：

(1) 结合客房收入、餐饮娱乐收入增长幅度解释说明相应水电费增长幅度较小的原因，是否存在应结转未结转的水电费；

(2) 说明报告期内你公司替第三方代扣代缴的水电费的变动情况；

(3) 请会计师核查并发表明确意见

回复：

#### 1、公司 2017 年度水电费与上年同期同口径对比情况

项目	水费			电费		
	2017 年度	2016 年度	增减%	2017 年度	2016 年度	增减%
营业成本-水电费	427,598.23	304,596.42	40.38	1,137,180.60	1,054,023.83	7.89
销售费用-水电费	28,443.31	34,022.68	-16.40	138,539.77	145,752.99	-4.95
管理费用--水电费	12,188.35	14,102.52	-13.57	34,501.32	31,417.58	9.82
小计	468,229.89	352,721.62	32.75	1,310,221.69	1,231,194.40	6.42
代租赁单位收付	125,292.96	95,591.50	31.07	633,021.35	512,077.26	23.62
进项税	9,322.38	4,121.81	126.17	330,351.31	296,356.14	11.47
小计	134,615.34	99,713.31	35.00	963,372.66	808,433.40	19.17
合计	602,845.23	452,434.93	33.24	2,273,594.35	2,039,627.80	11.47

注：2016 年度营业成本—电费 1,054,023.83 元，系按 2017 年度口径扣减了 2016 年 1-4 月增值税进项税 71,047.24 元的数据。2016 年 1-4 月增值税进项税 71,047.24 元合并汇总到“进项税”中列示。

2、公司客房收入、餐饮娱乐收入增长幅度较大，相应水电费增长幅度较小的原因分析

(1) 2017 年度公司营业成本列示的水费 427,598.23 元，系客房耗用水费，较上年增长 40.38%，增幅与客房的入住率及收入的增长保持同向增加；

2017 年度公司营业成本列示的电费 1,137,180.60 元，较上年增长 7.89%，主要原因系酒店的主要耗电设施是中央空调、热水系统和照明系统，公司酒店的中央空调系统既能提供冷气供应，也能提供热水供应，且中央空调的变频机组构成相对节能。另外，2017 年大部分照明灯泡更换了更节能的 LED 灯。以上两因素的交互影响，客房业务量的增长幅度远大于客房耗电量的增长。

(2) 2017 年度公司销售费用列示的水费 28,443.31 元，系餐饮娱乐耗用的水费，较上年减少 5,579.37 元，主要原因是 2017 年泳池改造(2017 年 7 月末完工)后更换水减少，其次是 2016 年底以来关闭海边两个冲淡处，公共区用水减少；

2017 年度公司销售费用列示的电费 138,539.77 元，较上年下降 4.95%，主要原因是 2017 年公司酒店停用了使用率低的冻库，节省了大量的电费。

(3) 2017 年度公司管理费用列示的水费和电费主要是员工食堂的耗用，增减金额不大，属于正常现象。

### **3、公司 2017 年度不存在应结转未结转的水电费的情况**

2017 年度，公司共采购水电费 2,876,439.58 元（含税），其中向三亚供电局采购电费 2,273,594.35 元，向中法供水公司采购水费 602,845.23 元。采购水电费中结转增值税进项税抵扣 339,673.69 元，代付代收各租赁单位水电费 758,314.31 元，其余分别结转营业成本 1,564,778.83 元，结转销售费用 166,983.08 元，结转管理费用 46,689.67 元。因此，公司 2017 年度不存在应结转未结转的水电费的情况。

### **4、公司 2017 年度替第三方代扣代缴的水电费的变动情况**

2017 年度公司代扣代缴租赁单位水电费 75.83 万元，较上年度的 60.77 万元增长了 24.79%，主要是租赁项目增加所致。

## 5、核查结论

经核查，大东海 2017 年度水电费增长低于营业收入增长比例，主要是由于酒店的主要耗电设施中央空调、热水系统的耗电量增长小于客房业务量增长，2017 年大部分照明灯泡更换了更节能的 LED 灯，以及停用了使用率低的冻库节省了大量的电费所致。公司 2017 年度不存在应结转未结转的水电费。公司报告期内列示的水电费成本真实，列报准确。

### 问题 3、年报显示，你公司报告期内前五大客户情况如下：

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	三亚友谊国际旅行社有限公司	4,913,440.00	17.61%
2	三亚昊利德国际旅行社有限公司	4,157,223.00	14.90%
3	上海赫程国际旅行社有限公司	2,598,649.42	9.31%
4	ANEX TOUR	2,184,663.00	7.83%
5	深圳市财付通科技有限公司	1,569,807.00	5.63%
合计	--	15,423,782.42	55.27%

请你公司：

(1) 详细说明上述公司的基本信息，包括工商登记名称、注册资本、员工人数、成立时间、股权架构（披露至实际控制人）；近三年你公司对其的销售额、销售款项结算情况、期末应收款项余额及截止至本问询函回函日的回款情况；

(2) 分别说明你公司对上述公司的收入确认方式、结算方式和对账方式，是否签订相关合作协议，如是，请提供相关合同；

(3) 说明上述客户与上市公司、控股股东及其一致行动人、持股 5%以上股东，公司的董事、监事和高级管理人员之间是否存在关联关系；

(4) 说明公司是否存在对大客户重大依赖，如大客户发生变化是否对公司生产经营产生重大不利影响，如是，请说明公司防范客户过度依赖风险的措施；

(5) 说明公司在客房收入确认过程中对客人预付押金的日常经营安排及确认过程、相关会计处理及依据；

(6) 解释说明应收账款的信用期安排及其合理性，是否符合你公司商业实质及行业惯例。同时请结合应收款项的信用期安排，说明你公司坏账准备计提政策的合理性及依据；

(7) 你公司年报显示，本期发生的财务费用中汇兑损益为 0，请你公司结合与海外客户的结算方式，说明具体原因；

(8) 请会计师核查并发表明确意见。

回复：

#### 1、公司报告期内前五大客户情况基本信息

工商登记名称	注册资本 (万元)	员工 人数	成立时间	股权架构	实际控制人	旅行社经营许 可证
三亚友谊国际旅行社有限公司	500.00	不详	2008.12.10	峰度国际旅行社(北京) 有限责任公司持股 100%	崔航	L-BJ-CJ00643, L-BJ00997
三亚昊利德国际旅行社有限公司	5,000.00	不详	2012.12.24	王海荣持股 55%、 张大仲持股 45%	王海荣	L-HAN00377
上海赫程国际旅行社有限公司	500.00	不详	2015.9.10	成都携程信息技术有限公司持股 100%	王肖璠	L-SH-01653
ANEXTOURISM WORLDWIDEMCC	无	不详	2014.9.2	不详	Iosturk Husseinov Arifov	DMCC5135
财付通支付科技有限公司	100,000.00	不详	2006.8.25	深圳市腾讯计算机系统有限公司 持股 95%、深圳 市世纪凯旋科技 有限公司持股 5%	马化腾	

## 2、公司近三年与前五名客户的销售额、销售款项结算情况、期末应收款项余额及截止至本问询函回函日的回款情况

前五名客户名称	近三年与前五名客户的销售额、销售款项结算情况						2017年末 应收款项 余额	截止至本 问询函回 函日已回 款情况
	2017年度		2016年度		2015年度			
	销售收入	预收及 销售回款	销售收入	预收及 销售回款	销售收入	预收及销 售回款		
三亚友谊国际旅行社有限公司	4,913,440.00	5,106,067.00		11,386.00	28,028.00	28,028.00	-205,769.00	
三亚昊利德国际旅行社有限公司	4,157,223.00	3,931,008.00	2,211,935.00	2,604,383.00			-166,233.00	
上海赫程国际旅行社有限公司	2,598,649.42	2,212,849.06	1,479,261.36	1,584,393.72	928,651.65	928,651.65	280,688.00	280,688.00
ANEX TOURISM WORLDWIDEDMCC	2,184,663.00	1,977,296.23	84,788.00	363,722.52			-70,567.75	
财付通支付科技有限公司	1,569,807.00	1,536,647.00	176,835.00	224,504.13	144,850.99	144,850.99	-14,189.80	

## 3、公司对前五名客户的收入确认方式、结算方式和对账方式

公司酒店对包括前五名客户在内的所有客户的住宿收入的确认，均系于每晚零点后确认当天收入(酒店客房类收入的确认是按每天每间房进行核算，餐饮娱乐类收入的确认是接单笔业务进行核算)。其中：三亚友谊国际旅行社有限公司、三亚昊利德国际旅行社有限公司和 ANEX TOURISM WORLDWIDEDMCC 均采用预收款方式销售结算，即先收取预付款，消费完成后由导游到酒店前台按预订单核对签字确认，酒店财务每月与对方财务对账结算；上海赫程国际旅行社有限公司为公司网约客户，按协议根据订单消费挂账，每月 5 日双方对账后结算收款；财付通支付科技有限公司的结算包括公司微信公众号销售的付款和客人消费采用的微信支付的付款，每月初由酒店财务核对微信支付的回款。

## 4、公司前五名客户与上市公司、控股股东及其一致行动人、持股 5%以上股东，公司的董事、监事和高级管理人员之间是否存在关联关系

经在相关网站查询公司前五名工商注册相关信息，未发现公司前五名客户与上市公司、控股股东及其一致行动人、持股 5% 以上股东，公司的董事、监事和高级管理人员之间存在关联关系。

#### **5、公司是否存在对客户重大依赖，如大客户发生变化是否对公司生产经营产生重大不利影响，及公司防范客户过度依赖风险的措施**

2017 年度公司前五大客户销售收入合计为 15,423,782.42 元，占公司年度销售收入总额的 55.27%，显示公司存在对客户一定程度的依赖，为此，公司拟采取的防范措施：①控制客户集中程度，包括合作的企业集中度，以及客源市场的集中度。例如俄罗斯客源市场的合作公司选取三家而不是一家，并且考虑该区域客源市场的分散性。②通过网络销售渠道的拓展，以及销售政策的灵活加力，以应对市场的急剧变化。③持续保持对旅行社散客、商务散客和会议团队等销售渠道的巩固和拓展，以扩大公司客户的多样化，也是应对市场急剧变化的有效补充。

#### **6、公司在客房收入确认过程中对客人预付押金的日常经营安排及确认过程、相关会计处理及依据**

客人预付押金，系客人到店办理入住手续时预付的押金，用于对其消费额度或客房设施的一种担保，结账时如无消费和设施损坏，将押金退还客人。日常经营中的操作流程：前台收银根据客人订单的预消费额度和客房用品设备，设定额度向客人收取押金或信用卡预授权，然后填写收取押金单据及办理其他入住手续。收取现金押金的会计处理：借：现金，贷：应收账款-房客(结算中转子目)。

#### **7、公司应收账款的信用期安排及其合理性，是否符合公司商业实质及行业惯例，以及公司坏账准备计提政策的合理性及依据**

(1) 公司酒店一般采用预收款方式实行销售，但对品质（信誉）好，偿债能力强，财务实力和财务状况好的大客户也会设定一定的信用期。公司的这种销售方式及信用期安排符合酒店行业惯例和公司的商业实质。

(2) 公司坏账准备计提政策如下：

公司对期末应收款项采用账龄组合结合个别认定计提坏账准备。对年末单项金额在前五名的应收账款和其他应收款根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益；经单项测试未发生减值的，将其归入相应组合计提坏账准备。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。对账龄组合计提坏账准备的应收款项采用账龄分析法计提，具体计提比例如下：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1年以内(含1年)		
1-2年	5	5
2-3年	15	15
3-4年	25	25
4-5年	50	50
5年以上	100	100

截止 2017 年 12 月 31 日，公司应收款项坏账准备计提情况如下：

项目	账面原值	坏账准备	计提比例%
应收账款	662,651.14	68,520.25	10.34
其他应收款	160,709.19	21,147.90	13.16
合计	823,360.33	89,668.15	10.89

期末应收款项账面原值 823,360.33 元，计提坏账准备 89,668.15 元，综合计提比例 10.89%。计提比例较低的主要原因是公司主要采用预收款销售方式，积极控制赊销账款发生额及余额，应收账款账龄在一年以内的比例为 86.36%。

公司坏账准备计提政策符合《企业会计准则 22 号-金融工具确认和计量》的相关规定，计提合理。

## 8、公司本期财务费用中无汇兑损益的原因

公司与海外 ANEX TOURISM WORLDWIDEDMCC 客户的结算协议中规定采用人民币结算，不涉及外汇损益。

## 9、核查结论

经核查，未发现公司前五名客户与上市公司之间存在关联关系。公司酒店主要采用预收款方式实行销售，截止 2017 年 12 月 31 日，公司前五大客户中除上海赫程国际旅行社有限公司尚欠公司 280,688.00 元销售款外（截止至本问询函回函日已回款），其余 4 户均为预收款。公司对个别信誉好的客户安排一定的信用期，符合酒店行业惯例和公司的商业实质。公司坏账准备计提政策符合《企业会计准则 22 号-金融工具确认和计量》的相关规定，计提合理。

### 问题 4、年报“租赁情况”表显示：

(1) 出租给三亚乐哒餐饮管理有限公司的海边大排档及木屋租赁期限为 2018-01-01 至 2022-12-31，相关租赁资产涉及金额为 653 万元，租赁收益为 145 万元；而你公司 2017 年半年报显示其租赁期限为 2016-05-01 至 2021-04-30，租赁资产涉及金额为 566 万元，租赁收益为 180 万元，请你公司解释说明相关资产金额差异及租赁收益倒挂的原因，是否为填报错误，如是，请及时更正；

(2) 出租给昊利德国际旅行社有限公司的多功能会议厅租赁期限为 2017-10-01 至 2022-09-30，涉及资产金额为 190 万元，报告期内租金收益为 30 万元，平均单月租金 10 万元，昊利德国际旅行社有限公司为公司第二大客户。请你公司结合资产金额、面积、装修情况、租赁原因并对比同类租金说明上述租金的合理性并提供相应的合同；

(3) 请会计师核查并发表明确意见。

### 回复：

1、关于出租给三亚乐哒餐饮管理有限公司的海边大排档及木屋租赁期限及租赁费情况

年报“租赁情况”表显示，公司出租给三亚乐哒餐饮管理有限公司的海边大排档及木屋租赁期限为 2018-01-01 至 2022-12-31，相关租赁资产涉及金额为 653 万元，合同年租赁收益为 145 万元，其中“租赁收益为 145 万元”数据有误，应更正为“租赁收益为 180 万元”(当期年收益)；

公司 2017 年半年报显示其“租赁期限为 2016-05-01 至 2021-04-30，租赁资产涉及金额为 566 万元，合同年租赁收益为 180 万元”有误，应当更正为“租赁资产涉及金额为 653 万元，租赁收益为 90 万元”。

## 2、关于出租给昊利德国际旅行社有限公司的多功能会议厅的情况

年报“租赁情况”表显示，出租给昊利德国际旅行社有限公司的多功能会议厅，面积约 400 平方米，资产账面原值为 190.00 万元，账面净值为零，租赁收益为 30.00 万元(年报显示)，租赁期限为 2017-10-01 至 2022-09-30。其中“租赁收益为 30 万元”数据有误，应更正为“租赁收益为 7.5 万元”。

该多功能会议厅是 2011 年未经审批建造的钢结构单层临时建筑，2015 年 9 月三亚市吉阳区城市管理局对公司出具限期拆除通知书，因此，公司于 2015 年按余值全额计提了减值准备。由此多功能会议厅一直闲置至 2017 年三季度末。

公司将多功能会议厅租赁给昊利德国际旅行社有限公司，一是为了丰富酒店的产品多样性，二是有利于强化与客户的关系。

因多功能厅的临时建筑性质，以及投入装修改造须承担政府拆除风险，年租金 30 万元，是双方多次协商的结果。

## 3、核查结论

经核查，上述情况属实。

问题 5、年报显示，报告期内你公司对存货未计提存货跌价准备，转回或转销存货跌价准备金额为 7,784.59 元。请结合你公司各类存货的具体类别、账面价值和可变现净值等，说明你公司本年度未计提存货跌价准备的准确性、充分性和本期转回或转销存货跌价准备的原因。请会计师核查并发表明确意见。

回复：

### 1、公司计提存货跌价准备的会计政策

公司期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

### 2、公司 2017 年计提及转回存货减值准备情况

存货种类	年初余额	本期增加额		本期减少额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存材料	742,966.17			7,784.59		735,181.58
库存商品	11,102.41					11,102.41
合计	754,068.58			7,784.59		746,283.99

公司存货主要系酒店使用的原材料、库存商品、低值易耗品、食品材料、燃料等，本年度末，公司对原值合计为 973,289.10 元的各类存货进行了盘点检查，除发现部分原已 100% 计提存货减值准备的一批洗涤用品等材料，因存放时间较长，无法再使用，进行报损处理外，其他已 100% 计提存货减值准备的存货，主要是一些陈旧过时的、个别偶然还会使用的酒店自用材料和库存商品，因此，未进行报废处置。

经盘点检查报废处置后，截止 2017 年 12 月 31 日各类存货账面价值和可变现净值及存货减值准备明细如下：

项目	账面原值	可变现净值	跌价准备	账面净值
库存材料	880,621.58	145,440.00	735,181.58	145,440.00
库存商品	22,771.38	11,668.97	11,102.41	11,668.97
食品及饮品	45,640.74	45,640.74		45,640.74
燃料	24,255.40	24,255.40		24,255.40
合计	973,289.10	227,005.11	746,283.99	227,005.11

### 3、核查结论

经核查，公司计提存货跌价准备的会计政策符合《企业会计准则第 1 号—存货》的相关规定，公司 2017 年计提的存货跌价准备准确、充分，转销的存货跌价准备符合实际情况。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇一八年三月十三日