

# 三亚亚龙湾开发股份有限公司2023年度报告

本公司依照有关法律法规关于信息披露的规定，公布2023年年度报告。公司董事会保证本年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别及连带的法律责任。本报告的解释权为本公司董事会。

## 一、公司简介

(一)公司法定名称: 三亚亚龙湾开发股份有限公司

英文名称: YALONG DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

(二)公司地址: 三亚市吉阳区亚龙湾路100号  
邮编: 572016

(三)公司法定代表人、董事长: 吕永光

(四)公司总经理: 吕永光

(五)咨询电话: 0898—88568010

(六)资料查询: 财务部

(七)财务审计机构: 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

## 二、财务报告摘要

(一)简化的合并资产负债表 单位: 人民币元

序号	项 目	2023年12月31日	2022年12月31日
1	货币资金	291,916,808.82	132,105,814.01
2	应收账款	11,149,028.39	15,271,530.88
3	预付款项	3,621,919.92	2,561,184.79
4	其他应收款	2,101,217,319.92	1,282,393,025.15
5	存货	2,442,077,636.79	2,440,295,920.92
6	其他流动资产	84,629,093.87	37,983,780.48
7	流动资产合计	4,934,611,807.71	3,910,611,256.23
8	长期股权投资	1,000,532.85	1,000,532.85
9	其他非流动金融资产	509,674.01	509,674.01
10	投资性房地产	1,243,080,560.62	1,023,882,165.69
11	固定资产净额	1,058,630,313.09	1,123,126,094.40
12	在建工程	0.00	248,317.55
13	无形资产	208,463,599.38	210,110,102.95
14	长期待摊	19,519,383.52	26,805,102.47
15	递延所得税资产	74,015,357.96	75,023,554.44
16	非流动资产合计	2,605,219,421.43	2,460,705,544.36
17	资产总计	7,539,831,229.14	6,371,316,800.59
18	流动负债	2,389,052,456.09	2,385,404,833.20
19	非流动负债	754,865,422.18	35,697,235.42
20	负债合计	3,143,917,878.27	2,421,102,068.62
21	所有者权益合计	4,395,913,350.87	3,950,214,731.97

(二)简化的合并利润表 单位: 人民币元

序号	项 目	2023年	2022年
1	营业总收入	1,369,930,736.19	2,425,245,268.98
2	其中: 营业收入	1,369,930,736.19	2,425,245,268.98
3	营业总成本	1,173,361,784.87	1,797,711,750.73
4	其中: 营业成本	861,487,715.28	1,388,478,974.22
5	税金及附加	93,139,242.96	241,709,834.22
6	销售费用	81,994,153.83	90,937,016.46
7	管理费用	87,189,088.45	71,330,087.00
8	财务费用	-12,373,244.72	5,255,838.83
9	资产减值损失	61,924,829.07	0.00
10	加: 其他收益	1,243,898.14	2,340,193.56
11	投资收益	0.00	9,565,246.06
12	信用减值损失	-904,582.58	-2,289,541.17
13	资产处置收益	100,733.11	70.23
14	营业利润	197,008,999.99	637,149,486.93
15	加: 营业外收入	3,084,013.50	3,795,395.60
16	减: 营业外支出	2,548,602.03	136,803.75
17	利润总额	197,544,411.46	640,808,078.78
18	减: 所得税费用	53,109,015.66	177,052,076.20
19	净利润	144,435,395.80	463,756,002.58

(三)其它财务指标

1. 每股收益: 0.22元/股

2. 净资产收益率: 3.46%

3. 每股净资产: 6.55元/股

(四)审计意见

本公司2023年度各项财务数据经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)注册会计师进行了审计,出具了无保留意见的“XYZH/2024BJAA14B0067”审

计报告。

## 三、业务回顾

(一)科学高效抢进度,多项节点提前目标责任书。2023年,三亚大悦中心项目二三四期同时施工,团队克服材料转运场地不足,不同专业同时交叉施工以及雨季台风影响等困难,科学合理铺排工期、高效有序组织施工,全力推进项目高质量建设,实现项目二期提前43天完成竣备,三期提前38天结构封顶,四期200米写字楼提前3个月封顶。

(二)全力以赴抓营销,连续多年问鼎三亚商办市场。公司牢记现金流安全第一要务,大悦中心项目二期开盘一个月内实现签约7.18亿元,去化率85.76%;突破性实现三期大宗商业成交,实现溢价1,256万元。项目自2020年11月开盘以来,累计销售42.8亿元,回款40.96亿元,各项销售指标全面超过目标责任书要求,实现了销售速度和销售价格的双突破。

(三)有条不紊推筹开,为三亚大悦城如期开业夯实基础。公司持续深入研判三亚大悦城核心客群和本地市场,进一步深化项目定位,全力推进主力店及重点品牌招商。截至目前,过会品牌近100家,累计面积近3万平方米,总面积占比近60%,其中首店、旗舰店、定制店品牌数近60家。

(四)持之以恒强管理,精细化管理成效显著。持续贯彻落实“严紧细实”的工作要求,在不断完善内控和风险管理体系的同时,各项工作得到内外部高度认可,大悦中心项目二期荣获海南省建筑结构工程施工质量最高荣誉,获评“海南省建筑施工优质结构工程”;大悦中心项目四期承办三亚市建设工程安全文明施工标准化工地观摩会活动,荣获“三亚市标准化工地”称号,并通过省安全文明工地现场评审。

## 四、股本结构

1. 总股本: 671,000,000股

2. 股本结构(单位: 万股)

类 别	股 份 数		占总股本比例(%)	
	2022年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日
外资股	34,100	34,100	50.82	50.82
发起法人股	10,311	10,311	15.37	15.37
其它法人股	9,596	9,596	14.30	14.30
内部职工股	5,861	5,861	8.73	8.73
库存股	7,232	7,232	10.78	10.78

## 五、主要股东持股情况(2023年12月31日)

股 东 名 称	持股数	占总股本比例(%)
亚龙湾开发股份(香港)有限公司	341,000,000	50.82
三亚市国有资产管理有限公司	53,328,000	7.95
中谷粮油集团有限公司	32,880,000	4.90
国泰君安证券股份有限公司	18,490,000	2.76
海南省旅游投资控股集团有限公司	10,540,000	1.57
中国光大实业(集团)有限责任公司	8,800,000	1.31
中粮资本投资有限公司	8,500,000	1.27
海通证券股份有限公司	2,480,000	0.37
关闭海南发展银行清算组	1,870,000	0.28
海南庞龙实业有限公司	1,760,000	0.26

## 六、重要事项揭示

(一)公司第十一届董事会第十二次会议于2023年5月22日在北京中粮福临门大厦会议室及公司四楼会议室召开,本次会议采用现场与视频相结合的方式。经审议,董事会同意通过公司经理层提交的《2022年度总经理工作报告》《2023年度工作计划》《2022年度财务决算报告》《2023年度财务预算报告》《2022年度利润分配方案》《三亚亚龙湾开发股份有限公司2022年度报告》《关于董事会换届选举的议案》

《关于聘请康令先生任公司副总经理的提名函》《关于李自浩先生不再担任公司财务总监的议案》《关于修改<公司章程>中董事会及党建部分的议案》《关于召开2022年度股东大会的议案》。

(二)公司第十二届董事会第一次会议于2023年6月16日在三亚亚龙湾瑞吉度假酒店会议厅召开,本次会议采用现场方式进行。经审议,董事会同意通过公司经理层提交的《关于选举第十二届董事会董事长的议案》。

(三)公司第十二届董事会第二次会议于2023年6月26日在公司四楼会议室召开,本次会议采用现场方式进行。经审议,董事会同意通过公司经理层提交的《关于减少公司注册资本的议案》《关于召开2023年第一次临时股东大会的议案》。

(四)公司第十二届董事会第三次会议于2023年12月28日以线上会议形式召开。经审议,董事会同意通过公司经理层提交的《关于三亚亚龙湾开发股份有限公司2023年度董事会授权经理层行权情况的议案》。

(五)2023年6月16日,公司2022年度股东大会在三亚亚龙湾瑞吉度假酒店顺利召开。出席会议的股东及股东代表13人,代表股份数465,903,300股,占全部股份总额的69.43%,达到了有关法律法规和公司章程规定的法定数额。大会审议并表决通过了三亚亚龙湾开发股份有限公司《2022年度董事会工作报告》《2022年度监事会工作报告》《2022年度财务决算报告》《2023年度财务预算报告》《2022年度利润分配方案》《2022年度报告(披露稿)》《关于董事会换届选举的议案》《关于监事会换届选举的议案》《关于修改<公司章程>中董事会及党建部分的议案》共9项报告及议案。三亚市公证处公证员对大会进行全程公证。公司董事、监事出席会议,班子成员列席会议。

(六)2023年7月14日,公司2023年第一次临时股东大会在公司四楼会议室召开,参加本次会议的股东及股东代表共计7人,代表股份数435,708,000股,占全部股份总额的64.93%,达到了有关法律法规和公司章程规定的法定数额。大会审议并表决通过了三亚亚龙湾开发股份有限公司《关于减少公司注册资本的议案》。三亚市公证处公证员对大会进行全程公证。公司董事、监事出席会议,班子成员列席会议。

(七)年内公司监事会对董事和经营班子的经营行为进行了监督,检查审议了公司2022年的生产、经营管理及财务工作的情况和2023年度的工作、财务计划,审议了股东大会的议案,列席了董事会会议;监事会履行职责过程中,未发现董事及经营班子有违规行为。

(八)报告期内无公司、公司董事及高层管理人员受监管部门处罚的情况。

## 七、关联企业

- 三亚虹霞开发建设有限公司;
- 三亚悦晨开发建设有限公司;
- 三亚亚龙湾热带海岸公园管理有限公司;
- 三亚亚龙湾龙溪游艇会有限公司;
- 三亚亚龙湾悦城酒店管理有限公司;
- 大悦城(三亚)投资有限公司;
- 三亚嘉悦开发建设有限公司;
- 三亚大悦城商业管理有限公司。

## 八、备查文件

(一)董事长、总经理亲笔签字、董事会盖章的2023年度报告;

(二)信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的公司2023年度审计报告。

三亚亚龙湾开发股份有限公司  
董事会  
2024年3月28日