

## 三亚亚龙湾开发股份有限公司2024年年度报告

本公司依照有关法律法规关于信息披露的规定，公布2024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: SANYA YALONGBAY 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: 0898-88568813

(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	2024年12月31日	2023年12月31日
1	货币资金	152,225,537.97	291,916,808.82
2	应收账款	12,271,455.43	11,149,028.39
3	预付款项	3,129,009.21	3,621,919.92
4	其他应收款	1,834,988,256.63	2,101,217,319.92
5	存货	3,067,366,208.46	2,442,077,636.79
6	其他流动资产	153,726,731.55	84,629,093.87
7	流动资产合计	5,223,707,199.25	4,934,611,807.71
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	1,536,180,588.18	1,243,080,560.62
11	固定资产净额	995,963,138.83	1,058,630,313.09
12	在建工程	0	0
13	无形资产	204,035,704.61	208,463,599.38
14	长期待摊	22,376,104.59	19,519,383.52
15	递延所得税资产	55,078,874.49	74,015,357.96
16	非流动资产合计	2,815,144,617.56	2,605,219,421.43
17	资产总计	8,038,851,816.81	7,539,831,229.14
18	流动负债	2,315,689,564.06	2,389,052,456.09
19	非流动负债	1,106,551,855.08	754,865,422.18
20	负债合计	3,422,241,419.14	3,143,917,878.27
21	所有者权益合计	4,616,610,397.67	4,395,913,350.87

(二)简化的合并利润表 单位: 人民币元

序号	项目	2024年	2023年
1	营业总收入	1,434,582,238.52	1,369,930,736.19
2	其中: 营业收入	1,434,582,238.52	1,369,930,736.19
3	营业总成本	1,201,842,153.91	1,111,436,955.80
4	其中: 营业成本	921,447,802.03	861,487,715.28
5	税金及附加	108,641,193.23	93,139,242.96
6	销售费用	80,888,201.92	81,994,153.83
7	管理费用	90,331,019.04	87,189,088.45
8	财务费用	533,937.69	-12,373,244.72
9	加: 其他收益	176,393.54	1,243,898.14
10	投资收益	332,317.51	0
11	信用减值损失	-1,342,700.94	-904,582.58
12	资产减值损失	6,148,847.07	-61,924,829.07
13	资产处置收益	62,273.88	100,733.11
14	营业利润	238,117,215.67	197,008,999.99
15	加: 营业外收入	1,223,546.37	3,084,013.50
16	减: 营业外支出	4,348,941.28	2,548,602.03
17	利润总额	234,991,820.76	197,544,411.46
18	减: 所得税费用	72,115,800.50	53,109,015.66
19	净利润	162,876,020.26	144,435,395.80

(三)其它财务指标

1. 每股收益: 0.14元/股

2. 净资产收益率: 3.61%

3. 每股净资产: 5.13元/股

(四)审计意见

本公司2024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审计报告(编号为:XYZH/2025BJAA5B0048)。

## 三、业务回顾

(一)攻坚克难全力保交付

2024年,三亚大悦中心项目进入攻坚阶段,公司项目团队高效协同、攻坚克难,在工程进度和质量管控方面毫不松懈、持续发力,实现项目三期提前49天竣工备案,两栋独栋商业提前25天交付;四期两栋100米塔楼提前428天竣工备案,三亚大悦城提前67天竣工备案,并在开业风险检查中获得迄今为止接受检查的28个大悦城中的最高分,成为唯一一个等级评定为A的大悦城。

(二)创新营销再立新标杆

三亚大悦中心项目克服重重困难,充分发挥自身优势,联合政府单位、行业协会等圈层创新营销,同时大力拓展岛内外重点企业和客户资源,利用各类官媒、自媒体持续为项目引流,实现2024年签约13.06亿元,回款11.2亿元,均超额完成预算目标。截至2024年底,三亚大悦中心项目整盘累计签约56.5亿元,溢价3.98亿,溢价率8%,连续四年问鼎三亚商办市场,树立了标杆形象。

(三)完美呈现三亚大悦城

2024年10月1日,三亚大悦城以100%招商率和100%开业率完美开业,共引入了200余家品牌,其中城市首店、旗舰店、定制店占比超60%,餐饮及娱乐体验业态占比超40%,汇聚全市全业态最强品牌矩阵。开业首日,三亚大悦城销售突破1500万元,客流突破14万人次,彰显了大悦城强大的品牌吸引力和市场号召力,开创了三亚商业综合体开业的新高度,为三亚乃至海南自贸港的经济发展注入了信心与活力。

(四)精准谋划土拓再突破

2024年11月18日,公司以7.25亿元(溢价率0.13%)竞拍获取了三亚市迎宾路中央商务区东岸单元控规DA02-19-02地块。该地块占地面积2.0万 $m^2$ (其中二类城镇住宅用地1.9万 $m^2$ 、餐饮用地0.1万 $m^2$ ),计容面积6.2万 $m^2$ ,用于开发建设中粮·铂悦壹号项目。该地块紧邻三亚大悦中心项目,周边配套成熟,交通通达性良好,教育、医疗资源齐全,具备快速去化的市场基础。该地块的获得,将进一步丰富三亚大悦中心项目业态,巩固地标性建筑地位,为公司高质量发展创造稳定的现金流。

## 四、股本结构

1. 总股本: 671,000,000股

2. 股本结构

类别	股份数(股)		占总股本比例(%)	
	2023年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2024年12月31日
外资股	341,000,000	341,000,000	50.82	50.82
发起法人股	103,115,000	103,115,000	15.37	15.37
其它法人股	95,958,800	95,958,800	14.30	14.30
内部职工股	58,611,007	58,611,007	8.73	8.73
库存股	72,315,193	72,315,193	10.78	10.78
合计	671,000,000	671,000,000	100.00	100.00

## 五、主要股东持股情况(2024年12月31日)

序号	股东名称	持股数(股)	占总股本比例(%)
1	亚龙湾开发股份(香港)有限公司	341,000,000	50.82
2	三亚市国有资产管理有限公司	53,328,000	7.95
3	中谷粮油集团有限公司	32,880,000	4.90
4	国泰君安证券股份有限公司	18,490,000	2.76
5	海南省商业管理集团有限公司	10,540,000	1.57
6	中国光大实业(集团)有限责任公司	8,800,000	1.31
7	中粮资本投资有限公司	8,500,000	1.27
8	海通证券股份有限公司	2,480,000	0.37
9	关闭海南发展银行清算组	1,870,000	0.28
10	海南鹿龙实业有限公司	1,760,000	0.26

## 六、重要事项揭示

(一)公司第十二届董事会第四次会议于2024年3月19日在公司四楼会议室召开,会议采用现场会议

与视频会议相结合的方式进行。经审议,董事会同意通过公司经理层提交的《关于仙人掌酒店资产盘活相关事项的议案》《关于瑞吉酒店资产盘活相关事项的议案》。

(二)公司第十二届董事会第五次会议于2024年5月21日在公司四楼会议室召开,会议采用现场会议与视频会议相结合的方式进行。经审议,董事会同意通过公司经理层提交的《2023年度总经理工作报告》《2024年度财务预算报告》《2023年度利润分配方案》《2024年度财务报告(披露稿)》《关于聘请张黎军先生任公司财务总监的提名函》《关于修改<公司章程>优化经营范围的议案》《关于召开2023年度股东大会的议案》。

(三)公司第十二届董事会第六次会议于2024年11月21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在三亚注册成立合资公司的议案》。

(四)公司第十二届董事会第七次会议于2024年12月16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2023年投资完成情况报告和2024年计划新申报项目投资方案的议案》《关于三亚亚龙湾开发股份有限公司2024年度经理层行权情况的议案》。

(五)2024年6月14日,公司2023年度股东大会在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14人,代表股份数467,318,000股,占全部股份总额的69.65%,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《2023年度董事会工作报告》《2023年度监事会工作报告》《2023年度财务决算报告》《2024年度财务预算报告》《2023年度利润分配方案》《2023年年度报告(披露稿)》《关于仙人掌酒店资产盘活相关事项的议案》《关于瑞吉酒店资产盘活相关事项的议案》《关于修改<公司章程>优化经营范围的议案》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)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2023年的生产、经营管理及财务工作的情况和2024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。

(七)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;
- 三亚悦晟开发建设有限公司;
- 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;
- 三亚龙泽酒店管理有限公司;
- 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;
- 三亚悦麓开发建设有限公司。

## 八、备查文件

(一)董事长、总经理亲笔签字、董事会盖章的2024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2024年度审计报告。

三亚亚龙湾开发股份有限公司  
董事会  
2025年4月22日