

公司代码：600684

公司简称：珠江股份

广州珠江发展集团股份有限公司
2025年年度报告摘要

第一节 重要提示

- 1、 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到 www.sse.com.cn 网站仔细阅读年度报告全文。
- 2、 本公司董事会及董事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3、 公司全体董事出席董事会会议。
- 4、 大信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 5、 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司合并财务报表2025年末未分配利润为-54,193.70万元，母公司财务报表2025年末未分配利润为-57,923.03万元，由于公司合并报表层面和母公司层面未分配利润均为负数，不满足《公司章程》规定的利润分配条件，因此公司董事会决定2025年度拟不进行利润分配，不进行公积金转增股本。该利润分配预案尚需提交2025年年度股东会审议。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

适用 不适用

截至报告期末，公司母公司财务报表中存在累计未弥补亏损人民币57,923.03万元。根据《中华人民共和国公司法》《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》等相关法律法规以及《公司章程》的相关规定，公司不满足实施分红的条件。敬请广大投资者注意相关投资风险。

第二节 公司基本情况

1、公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	珠江股份	600684	珠江实业

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陆伟华	郑露
联系地址	广州市越秀区东风中路362号 颐德中心20楼	广州市越秀区东风中路362号 颐德中心20楼
电话	020-83752439	020-83752439
传真	020-83882793	020-83882793
电子信箱	ir@gzzjsy.com	ir@gzzjsy.com

2、报告期公司主要业务简介

2025年是“十四五”规划收官、“十五五”规划谋划的关键节点，公司双主业所处的文体产业与物业管理行业，均迎来从“规模扩张”向“质量深耕、数字赋能、跨界融合”的高质量发展转型关键期，行业发展机遇与挑战并存。

（一）城市服务行业发展情况

在城市化率达67%、存量物业规模突破330亿平方米的行业新周期下，2025年物业行业经历了从规模扩张到价值深耕的关键转折，政策端规划持续落地、需求端消费升级倒逼转型、技术端数智化加速渗透，行业在多重变量交织中进入结构性调整期。

宏观政策层面：物业行业的民生保障定位不断深化，规范治理全面升级。从专项整治到“十五五”规划首次纳入，从“一刻钟便民生活圈”鼓励专业化运营，到智慧物业标准落地与长效机制逐步完善，行业正加速由“社区管家”向“城市价值合伙人”转变，物业服务通过服务提质、模式创新与科技赋能，实现从“有”到“优”的跨越式升级。

细分市场层面：住宅物业在市场承压下加速调整，通过社区共治机制化解供需矛盾；非住B端面对预算紧缩，聚焦资产运营与价值互换，同步拓展能源管理等高价值服务；非住G端借力城市运营新机遇，以内容运营、IP赋能等激活公共空间价值，为公司全业态布局、公建领域深耕创造了良好的市场环境。

企业竞争层面：物业行业于挑战中重构竞争力，持续推进服务升维与科技赋能。上市物企营收增速创新低但净利润止跌回升，基础物管“压舱石”作用凸显，社区增值服务占比保持稳定；行业现金流与应收账款压力仍存，企业通过优化组织架构、降低管理费率提质增效，AI技术深化落

地，“数字员工”赋能一线服务与管理，行业向高质量发展转型步伐持续加快。

整体来看，公司双主业所处行业均处于高质量发展的黄金期，大湾区文体产业一体化、全国文体消费升级、物业行业结构优化、双业态数智化转型的核心趋势，为公司的业务发展创造了良好的行业环境，同时也对公司的全链条内容生产能力、智慧化运营能力、区域资源协同能力和双主业融合发展能力提出了更高要求。

（二）文体运营行业发展情况

公司所处的体育场馆运营及文体内容服务行业，受国家“文化强国”“体育强国”战略深度落地、居民消费升级及区域协同发展等多重因素驱动，行业发展迎来全新机遇，2025年全国文体产业市场规模达8.6万亿元，同比增长15.3%，其中体育产业市场规模1.8万亿元，同比增长13.5%，行业整体呈现出鲜明的区域化、数字化、融合化发展特征。

政策层面：广东省及粤港澳大湾区出台专项激励政策，对智能体育场馆、沉浸式演艺项目给予资金补贴，推动大湾区文体产业一体化发展，为公司立足广州、深耕湾区、辐射全国提供了坚实的政策支撑。

市场需求层面：居民精神文化消费需求持续升级，文体消费占人均消费支出比重提升至12.8%，需求从基础文体服务向个性化、体验化、智能化拓展，智能体育、沉浸式演艺、跨城观演成为行业主流趋势。粤港澳大湾区作为国内文体消费核心区域，年度文艺活动总量突破万场，跨城观演带动住宿、餐饮等关联消费持续增长，为公司的内容生产和场馆运营带来了广阔的市场空间。

行业竞争层面：文体运营行业呈现“头部集中、区域竞争”格局，具备全国化场馆布局、全链条内容生产能力的国企背景企业占据核心优势；行业数字化转型加速，智能场馆运营、数字文体内容成为竞争核心，单纯的场馆运营企业逐步向“场馆+内容+科技”综合运营企业转型，公司凭借全赛事链运营能力和多元业态布局，在大湾区及全国市场形成了显著的差异化竞争优势。

技术与产业融合层面：人工智能、大数据、VR/AR等技术在文体行业应用覆盖率达82%，全国智能体育场馆超1.8万个，数字化管理系统、线上体育培训、虚拟赛事等新业态快速发展；文旅体深度融合成为行业主流，文体场馆从单一体育服务载体向“体育+文化+旅游+商业”综合消费场景转型，为公司的场馆运营升级和业态拓展提供了充足的技术支撑和产业方向。

报告期内，珠江股份坚定深耕“城市服务+文体运营”双核心主业，通过深度整合旗下珠江城市服务、珠江文体两大核心业务平台，实现两大业态的有机融合与协同发展，构建起“基础服务稳盘、增值服务增效、内容运营赋能、生态协同扩容”的多元化业务体系，推动公司从传统业态运营商向城市综合价值服务商转型。

在城市服务板块，公司以珠江城市服务为核心载体，业务覆盖物业管理全产业链，涵盖住宅、酒店、商业写字楼、公共设施场馆、产业园、政府办公楼等多元业态的基础物业管理服务，同时延伸布局租售服务、酒店管理、案场管理、停车场管理、高端清洁、团餐服务、智慧科技服务等专业化、增值化服务领域。截至 2025 年 12 月 31 日，公司城市服务板块在管项目合计 405 个，在管建筑面积达 4,995.56 万平方米，业务覆盖全国 13 省 40 城，形成了全业态、全周期、全域化的城市服务布局。

在文体运营板块，公司以珠江文体为核心载体，是国内最早采用市场化手段运营体育场馆的企业之一，核心业务涵盖体育场馆全国化布局运营、全链条赛事保障、精品文化演艺内容生产、康体培训、智慧文体服务等领域，构建了“场馆运营+内容生产”双核驱动的经营模式。截至 2025 年 12 月 31 日，公司文体运营板块在建、在管、在咨询项目累计建筑面积超 330 万平方米，在管体育场馆及文体项目覆盖粤港澳大湾区、长三角、京津冀、成渝等全国核心城市群，形成了标准化、可复制的场馆运营体系与全产业链文体服务能力。

3、公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2025年	2024年	本年比上年 增减(%)	2023年
总资产	2,119,925,321.90	1,764,195,655.16	20.16	2,983,816,134.37
归属于上市公司股东的净资产	1,266,565,667.74	460,314,649.47	175.15	443,555,046.55
营业收入	1,587,316,443.64	1,558,168,208.15	1.87	3,272,370,647.53
利润总额	100,766,739.29	40,218,817.16	150.55	33,925,779.41
归属于上市公司股东的净利润	74,001,156.02	15,574,414.71	375.15	-62,959,081.25
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	55,845,854.97	28,002,845.48	99.43	-157,314,872.90
经营活动产生的现金流量净额	53,703,631.63	219,091,944.26	-75.49	-128,921,177.56
加权平均净资产收益率(%)	11.95	3.45	增加8.50个百分点	-12.01
基本每股收益(元/股)	0.08	0.02	300.00	-0.07
稀释每股收益(元/股)	0.08	0.02	300.00	-0.07

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)

营业收入	345,241,931.96	397,953,480.88	425,649,087.25	418,471,943.55
利润总额	9,563,697.45	16,637,846.28	24,159,462.02	50,405,733.54
归属于上市公司股东的净利润	5,490,086.62	13,988,102.86	17,216,838.65	37,306,127.89
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	3,955,679.20	5,547,571.53	11,166,770.43	35,175,833.81
经营活动产生的现金流量净额	-117,392,223.87	-3,047,074.77	-2,897,452.77	177,040,383.04

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4、 股东情况

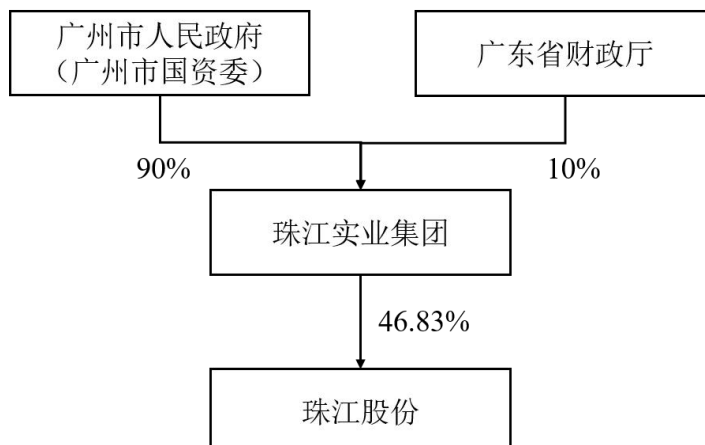
4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）							38,843	
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）							35,057	
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）							0	
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）							0	
前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
股东名称 （全称）	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 （%）	持有有限售 条件的股份 数量	质押、标记 或冻结情况		股东 性质	
					股份 状态	数量		
广州珠江实业集团有限公司	252,613,560	518,023,063	46.83	252,613,560	无	0	国有法人	
黎壮宇	198,340	41,799,340	3.78	0	无	0	境内自然人	
广州市城市建设投资集团有限公司	0	38,569,408	3.49	0	无	0	国有法人	
龙建民	-4,712,768	12,853,027	1.16	0	无	0	境内自然人	
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	405,205	5,102,290	0.46	0	无	0	其他	
羊轶霖	-585,000	4,250,052	0.38	0	无	0	境内自然人	
交通银行—中海优质成长证券投资基金	3,799,000	3,799,000	0.34	0	无	0	其他	
田小风	1,932,600	3,750,000	0.34	0	无	0	境内自然人	
余庆元	3,222,200	3,717,300	0.34	0	无	0	境内自然人	
卫平	1,872,500	3,279,000	0.30	0	无	0	境内自然人	
上述股东关联关系或一致行动的说明		不适用						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明		不适用						

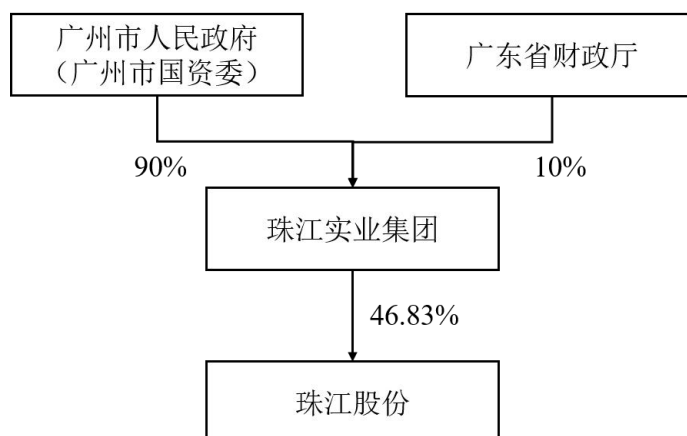
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前10名股东情况

适用 不适用

5、公司债券情况

适用 不适用

第三节 重要事项

1、 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

报告期内，公司实现营业收入 158,731.64 万元，同比增加 1.87%；当期归属于母公司股东的净利润 7,400.12 万元，同比增加 375.15%。

2、 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用