

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
2024 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、监事会及董事、监事、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2024年末未分配利润为-61,593.82万元，由于未分配利润为负数，公司董事会建议2024年度不进行利润分配及资本公积金转增股本。该利润分配预案需提交2024年年度股东大会审议。

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	广州市越秀区环市东路371-375号世界贸易中心大厦南塔11楼	广州市越秀区环市东路371-375号世界贸易中心大厦南塔11楼
电话	020-83752439	020-83752439
传真	020-83752663	020-83752663
电子信箱	ir@gzzjsy.com	ir@gzzjsy.com

2、报告期公司主要业务简介

近年来，物业行业在跌宕起伏中前行。行业监管力度持续加大，企业服务标准和管理制度不断完善，行业规范化发展进一步加强。尽管房地产行业风险尚未出清，与之关联度较高的物业管理行业仍处于调整期，但在政策和市场的推动下，物业服务企业正加速进入“换挡提质”的通道。

现阶段，物业服务企业面临着诸多现实问题，包括规模增长放缓、拓展竞争白热化、服务满意度持续下降，以及母公司拖累导致坏账压力进一步增大等。面对这些问题，物业服务企业采取了多方面措施：一方面，聚焦服务品质，开展品质提升行动，持续提升服务能力；同时，加大清退在管低质量项目的力度，以保证良好的品牌形象输出。另一方面，物业服务企业的独立性持续提升，多家企业通过追讨欠款、变更企业名称等操作与母公司“划清界限”。在资本市场，物业股全年处于底部盘整状态，但企业纷纷开启回购操作，物业股的最长回购记录被打破，多家企业高管下场增持，持续加大现金分红力度，以此增强投资者信心。

2024 年，物业行业迎来了发展的新曙光。在国家政策的积极引导下，物业服务行业被重新定位为“鼓励类-商务服务业”，这不仅为行业注入了强劲的发展动能，也预示着物业行业正式迈入了高质量发展的快车道。

而文体运营业务分类属于体育行业。以政策为导向：第一，发展完善全民健身，建设推广体育公园。国家体育总局办公厅于 2025 年 2 月发布了《2025 年群众体育工作要点》，深入实施“全民健身场地设施提升行动”，以推动开展“国球进社区”“国球进公园”活动为牵引，以社区嵌入式场地设施建设为重点，推动全民健身中心、体育公园、多功能运动场等群众身边的场地设施建设，补齐提升城市社区、农村乡镇场地设施短板。国家体育总局主导研制《国家步道体系建设方案》，持续推动公共体育场馆免费或低收费开放，多渠道为广大群众提供就近就便、类型多样的场地设施。第二，着力推动体育消费，完善赛事活动监管，赛事活动是全民健身工作的重要抓手。2025 年是全运会举办之年，坚持“全民全运、全运惠民”，办好第十五届全运会群众赛事活动，鼓励支持各地方、各运动项目开展“我要上全运”系列活动，充分发挥第十五届全运会群众赛事活动的综合效益，牵引推动群众赛事活动广泛开展。在总结首届全国全民健身大赛基础上，研究第二届全国全民健身大赛举办方案。广泛开展社区运动会，发挥全国性全民健身主题活动的示范带动作用，开展新年登高、全民健身大拜年、“行走大运河”全民健身系列活动、纪念“发展体育运动，增强人民体质”题词、全民健身日、农民丰收节、“九九重阳”老年人体育健身、大众冰雪季等活动。第三，持续深化体教融合。自国家层面出台“双减”政策以来，全国各省市体教部门均陆续实施相关政策，推动落实体育教育改革升级。在地方层面，如广州市教育局、体育局联合出台《关于深

化体教融合促进青少年健康发展的实施方案》，从学校体育、青少年体育赛事体系、青少年体育训练等 7 个方面提出了体教融合的具体任务和要求。随着“双减”及体教融合的持续落实，学校体育、青少年体育将取得进一步的发展，青少年体育市场有望进一步扩大。

体育产业经济规模与消费需求稳步增长。根据国家统计局和国家体育总局最新公布数据，2023 年全国体育产业总规模为 36,741 亿元，较上年增长，增加值为 14,915 亿元，占 GDP1.15%，较上年提高 0.07%。此外，根据体育产业结构分类来看，公司主营的体育服务业在产业结构中占比由 2016 年的 35.90%提高至 2023 年的 72.70%，超过体育用品成为体育产业占比最大的类别。随着我国物质生活的日益改善、居民收入水平的稳步提高、健康意识的不断增强，体育消费结构也在不断升级，呈现出由传统实物型消费向参与型、观赏型消费转变的多元化特点。杭州亚运会、成都大运会等重要赛事相继举办完成，大湾区全运会进入筹备阶段，大型演艺活动市场复苏，音乐演出、展览、职业赛事等数量均大幅上升，有效带动了我国体育产业及周边产业的发展，这类体育场馆下游产业的市场需求不断扩张，促使体育场馆的经营权改革进程不断加快，体育场馆的投资主体和业主方越来越多元化，业态多元的综合运营成为体育场馆运营行业发展趋势。

为了实现“1+2+N”战略，珠江股份以城市服务和文体运营为核心驱动，牵引酒店服务、公寓服务、租售服务、科技服务等多元产业协同发展，致力转型成为“国内一流智慧城市运营服务商”。珠江股份将充分发挥上市公司在资本运作方面的优势，统筹建设投研体系，提升投研能力，加速投研联动，并积极推动上下游优质资产的并购工作，为公司的高质量发展注入新动力。

（一）城市服务板块

公司子公司珠江城市服务是一家具有市属国资背景的智慧城市运营服务商，多年来一直专注于物业管理服务领域。目前，已构建起涵盖物业服务、商业管理、科技服务等多个业务模块以及一个专业赋能支持性业务集群的多元化业务格局。业务范围覆盖酒店、写字楼、商场、住宅、医院、工业园区等十多个领域，服务区域遍布广东、广西、湖北、湖南、海南等十多个省市。经过多年发展，珠江城市服务已成长为一涵盖酒店管理、物业管理、物业清洁保养、管理人才培养、工程机电维修、饮食管理、房地产代理等多元经营业务的综合性公司。

珠江城市服务的业态丰富多样，涵盖住宅（含保障房）、行政办公、医院、商写、园区、学校、交通枢纽等的物业管理，以及保洁、安保、维修、餐饮等专业化服务，同时还开展租售服务、酒店管理、案场管理、停车场管理等多元化经营业务，具备全产业链优势。在细分领域，珠江城市服务展现出较强的专业化优势，也具备开拓全域化管理、综合设施管理等综合性强的业务的能力。其中，旗下品牌“江迅清洁”凭借专业能力强的作业团队，在高端商办物业保洁、玻璃幕墙清洁

等细分市场赢得了较高的行业知名度。在医院物业管理、行政办公物业管理和保障房管理等细分业态上，珠江城市服务也具有一定专业优势和较强市场竞争力。

2024 年，珠江城市服务成功入选“广州市 2023 年度总部企业名单”，并在 2024 年中国物业服务力百强峰会暨品牌价值峰会上荣获“2024 中国物业服务力百强企业”第 14 位等 8 项荣誉，行业影响力再创新高。

珠江城市服务高度重视拓展外部业务，积极到市场上争取项目，市场化基因明显，对市场信息反应敏锐，形成了一整套相对成熟高效的工作机制和方法，市场化业务占比远高于行业平均水平。

（二）文体运营板块

公司子公司珠江文体则稳步推进高质量发展工作部署，各项经营工作取得新进展、实现新突破。在项目拓展方面：完成年度拓展目标，在管场馆项目达 29 个，2024 年度项目拓展数量及新增管理资产规模达历史最高水平。其中：中标湖南贺龙体育馆、津市五环时代全民健身中心，湖南市场进一步打开；中标顺德一中西南学校体育馆、亚运城体育中心、南沙明珠湾体育馆、汕尾高新区亚洲文体中心，加强广东区域项目群力量；中标道真民族体育公园项目，稳步拓展西南市场，进一步巩固珠江文体在黔北地区的行业地位。

1.在赛事活动方面：2024 年累计举办 393 场大型体育赛事活动，其中国际级 4 场，国家级 47 场，省级 90 场，结合乡村振兴、旅游等元素，着力打造番禺“村 BA”品牌赛事，获 70 支队伍共计 1,014 名运动员参赛，参赛人数和规模均创历年之最。成功举办 2024 茂名马拉松，获国内最高级别 A1 类认证赛事，成功开辟路跑业务新跑道，构建营收新增长点。

2.在演艺方面：2024 年累计举办大型演艺活动 138 场，2024 年初在晋江二体举办 6 场张学友演唱会，拉动晋江市文旅体市场消费超 12 亿元；在汕头体育中心举办 2 场薛之谦演唱会，累计拉动当地文旅体市场消费超 8 亿元，创下汕头当地有史以来最大单次文旅体消费。全面发力演艺投资，培育差异化竞争赛道。

3.在品牌价值方面：打造品牌赛事宣传矩阵。广州珠江环世真冰冰壶馆开业、茂名马拉松开跑等赛事先后获得近 40 家主流媒体超 100 篇新闻报道，茂马专题新闻短片及专题片节目在广东台《体育世界》和《晚间体育新闻》栏目接连播出。

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

	2024年	2023年	本年比上年 增减(%)	2022年
总资产	1,764,195,655.16	2,983,816,134.37	-40.87	32,255,635,377.27
归属于上市公司股东的净资产	460,314,649.47	443,555,046.55	3.78	705,588,902.08
营业收入	1,558,168,208.15	3,272,370,647.53	-52.38	5,080,020,423.54
归属于上市公司股东的净利润	15,574,414.71	-62,959,081.25	不适用	-1,797,532,562.15
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	28,002,845.48	-157,314,872.90	不适用	-1,831,622,817.63
经营活动产生的现金流量净额	219,091,944.26	-128,921,177.56	不适用	-169,050,492.91
加权平均净资产收益率(%)	3.45	-12.01	增加15.46个百 分点	-114.18
基本每股收益(元/股)	0.02	-0.07	不适用	-2.11
稀释每股收益(元/股)	0.02	-0.07	不适用	-2.11

3.2 报告期分季度的主要会计数据

	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	322,410,928.05	341,071,180.73	467,746,194.50	426,939,904.87
归属于上市公司股东的净利润	-2,538,446.58	-3,697,413.73	23,572,881.55	-1,762,606.53
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益后的净利润	7,574,188.11	14,684,728.19	11,502,441.11	-5,758,511.93
经营活动产生的现金流量净额	-91,233,590.55	18,577,545.11	196,539,320.67	95,208,669.03

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)	33,496
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	32,326
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	0	265,409,503	31.10	0	无	0	国有法人
黎壮宇	85,400	41,601,000	4.87	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	4.52	0	无	0	国有法人
龙建民	14,305,147	17,565,795	2.06	0	无	0	境内自然人
王玲	601,900	5,956,106	0.70	0	无	0	境内自然人
汪婷	1,255,700	5,500,000	0.64	0	无	0	境内自然人
羊轶霖	0	4,835,052	0.57	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	74,780	4,697,085	0.55	0	无	0	其他
中国工商银行股份有限公司—上证综指交易型开放式指数证券投资基金	3,547,500	3,547,500	0.42	0	无	0	其他
吕强	3,505,020	3,505,020	0.41	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 155,816.82 万元，同比减少 52.38%；当期归属于母公司股东的净利润 1,557.44 万元，较去年同期扭亏为盈。

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