

公司代码：600185

公司简称：珠免集团

珠海珠免集团股份有限公司
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、 致同会计师事务所（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

公司 2025 年度拟不进行利润分配，也不以公积金转增股本。

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，公司母公司未分配利润为-325,418,285.97元。根据《公司法》及公司《章程》的相关规定，鉴于母公司未分配利润为负值，拟不进行利润分配。

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	珠免集团	600185	格力地产

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	黄一桓	施慧、杨欣悦
联系地址	广东省珠海市石花西路213号	广东省珠海市石花西路213号
电话	0756-8860606	0756-8860606
传真	0756-8309666	0756-8309666
电子信箱	dmc@zhzmgrou.com	dmc@zhzmgrou.com

2、报告期公司主要业务简介

2025年，促消费政策持续加码，免税行业迎来系统性制度红利，国内消费市场步入结构优化新阶段。公司紧抓战略机遇，完成向大消费产业集团的彻底转型。

（一）免税行业：政策红利密集释放，口岸客流刷新纪录

1、宏观政策强力提振，免税成为消费回流核心抓手

2025年，国家将“大力提振消费”置于经济工作突出位置。《政府工作报告》明确“创新和丰富消费场景”，《提振消费专项行动方案》及《大力发展数字消费的指导意见》相继落地，为免税行业发展提供了明确政策指引。免税作为引导海外消费回流、吸引入境消费的制度性通道，年内迎来关键政策升级。

2025年7月，财政部等三部门明确海南全岛封关后离岛免税政策持续稳定实施，零关税商品范围扩大至6600项，为海南国际旅游消费中心建设注入长效动能。同年10月，财政部等五部门联合印发《关于完善免税店政策支持提振消费的通知》，自11月1日起从四方面完善制度：一是支持国产品退、免税，鼓励引入中华优秀传统文化特色产品；二是扩大经营品类，新增手机、微型无人机、保健食品、运动用品等热销商品；三是下放口岸出境免税店审批权限，赋予地方更大布局自主权；四是全面支持网上预订及市内预订、口岸进境提货，购物便利化水平显著提升。此外，北京、上海、广州、深圳等一线城市市内免税店加速落地，购物限额提升至1.5万元，叠加“即购即提”服务，进一步激活境外消费回流潜力。

2、口岸客流屡创历史新高，渠道价值加速兑现

作为免税消费的核心流量入口，粤港澳大湾区口岸客流在2025年刷新多项纪录：

- 拱北口岸全年通关客流量预计达1.23亿人次，连续13年位居全国首位，单日最高客流43.8万人次，创近五年新高；
- 横琴口岸年度客流首次突破3000万人次，同比增长32.9%；
- 港珠澳大桥口岸进出境人员超3100万人次，首次单个自然年跨越3000万大关，进出境车辆超680万辆次，人流、车流、货值均创开通以来峰值。

高基数、高增长的客流为口岸免税业务提供了源源不断的有效需求，也印证了公司核心门店网络的稀缺卡位价值。

3、国企改革明确战略定位，公司卡位核心通道

2025年4月，珠海市新一轮国企改革启动，控股股东海投公司股权划转至华发集团，公司战略定位进一步清晰：以免税业务为亮点，围绕大消费产业链进行布局的国内领先大型消费企业集

团。报告期内，公司积极转化政策与客流红利：7月青茂口岸出境免税店开业，12月湾仔口岸出境免税店落地，至此实现珠海主要出入境通道免税服务全覆盖。同期，珠海免税商场落地珠海首单境外旅客离境退税“即买即退”业务，强化了公司在区域免税市场的引领地位。

（二）大消费行业：结构性调整深化，商管与供应链协同破局

2025年，国内消费市场步入增速换挡的“新常态”，社零总额增速稳定在2%—5%区间，线上渗透率趋于见顶，线下渠道加速向社区化、体验化转型，购物中心与商业综合体成为新型消费核心载体。商管行业头部效应加剧，核心城市优质项目竞争白热化。

在此格局下，公司大消费板块依托战略重组实现能级跃升。商管业务融入华发体系后形成协同效应，专业化运营能力显著增强。受托管理的三亚湾壹号项目高效开业，招商率达95%以上，开业首日客流17万人次，国庆黄金周客流突破百万人次，验证了公司轻资产输出与跨区域复制的模式可行性。商贸及海洋业务则聚焦“以贸促贸、以贸带免”闭环生态，洪湾渔港年渔获卸载量超6万吨，海南—珠海“生鲜快线”实现鲜活水产“最快一日达”湾区，为免税及商业零售提供了坚实的特色供应链支撑。

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	14,484,833,789.39	19,554,343,729.15	-25.93	31,860,576,480.89
归属于上市公司股东的净资产	105,620,562.90	1,164,654,868.63	-90.93	7,486,446,474.60
营业收入	3,389,672,121.07	5,276,839,500.71	-35.76	6,997,106,553.25
利润总额	-349,933,654.59	-895,678,874.32	不适用	142,609,372.35
归属于上市公司股东的净利润	-1,029,394,144.00	-1,514,516,436.37	不适用	-389,526,902.28
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-939,564,310.03	-1,857,089,656.56	不适用	-712,094,222.20
经营活动产生的现金流量净额	378,134,412.78	768,750,074.03	-50.81	5,578,447,425.10

加权平均净资产收益率 (%)	-158.38	-64.63	减少93.75个百分点	-12.28
基本每股收益 (元/股)	-0.55	-0.80	不适用	-0.21
稀释每股收益 (元/股)	-0.55	-0.80	不适用	-0.21

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	918,934,139.75	820,653,673.77	756,747,488.74	893,336,818.81
归属于上市公司股东的净利润	-90,956,509.45	-183,256,650.00	-290,804,357.47	-464,376,627.08
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-92,390,123.69	-182,185,404.24	-251,359,486.28	-413,629,295.82
经营活动产生的现金流量净额	159,711,576.08	62,948,895.84	130,502,127.93	24,971,812.93

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

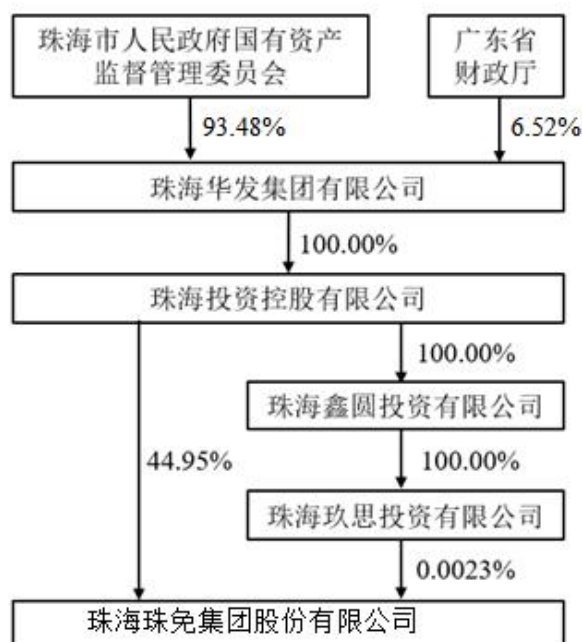
截至报告期末普通股股东总数 (户)		56,168					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数 (户)		52,787					
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数 (户)		0					
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数 (户)		0					
前十名股东持股情况 (不含通过转融通出借股份)							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数量	比例 (%)	持有有 限售条 件的股 份数量	质押、标记或冻结情 况		股东 性质
					股 份 状 态	数 量	
珠海投资 控股有限	0	847,339,780	44.95	0	质 押	371,000,000	国有 法人

公司							
财达证券股份有限公司	28,999,942	28,999,942	1.54	0	未知	0	国有法人
李俊强	13,577,300	16,430,600	0.87	0	未知	0	境内自然人
冯骏驹	-24,847,464	13,297,876	0.71	0	未知	0	境内自然人
香港中央结算有限公司	-54,958	12,402,067	0.66	0	无	0	其他
招商银行股份有限公司—南方中证1000交易型开放式指数证券投资基金	998,500	10,347,828	0.55	0	未知	0	其他
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	675,091	9,585,165	0.51	0	未知	0	其他
招商银行股份有限公司—华夏中证1000交易型开放式指数证券投资基金	1,545,900	6,556,099	0.35	0	未知	0	其他
高龙伟	2,549,020	6,132,900	0.33	0	未知	0	境内自然人
胡韩	-749,000	5,275,900	0.28	0	未	0	境内

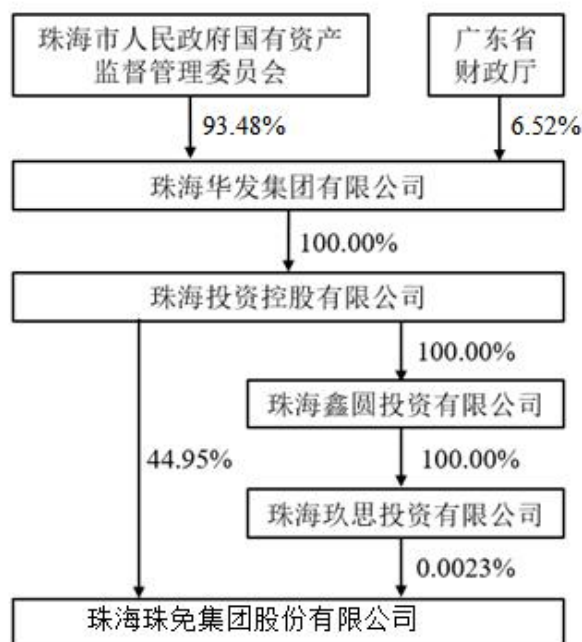
					知		自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明	已知股东珠海玖思投资有限公司为公司控股股东珠海投资控股有限公司的下属全资子公司，为一致行动人；股东珠海投资控股有限公司与其他流通股股东不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；未知其他流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

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



注：2025年4月10日，公司收到控股股东海投公司通知，珠海市国资委将海投公司整体无偿划转至华发集团。划转完成后，海投公司控股股东将由珠海市国资委变更为华发集团。公司控股股东、实际控制人未发生变动。截至目前，上述股权划转事宜已完成工商变更登记。具体内容详见公司分别于2025年4月11日、2025年4月15日披露的《关于控股股东股权结构变动的提示性公告》（公告编号：临2025-014）、《关于控股股东股权结构变动的进展公告》（公告编号：临2025-015）。

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

5.1 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率（%）
格力地产股份有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（品种一）	23格地01	250772	2028-04-19	10.2000000	4.97
珠海珠免集团股份有限公司	26珠免01	281481	2029-03-11	4.0000000	2.3

公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)					
--------------------------------	--	--	--	--	--

5.2 报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
格力地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	公司已于 2025 年 3 月 20 日完成该期债券本金 4 亿元及 2024 年 3 月 24 日至 2025 年 3 月 23 日期间利息的全额兑付, 截至报告期末, 该期债券已全部结清。
格力地产股份有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种一)	公司已于 2025 年 4 月 17 日支付了 2024 年 4 月 19 日至 2025 年 4 月 18 日期间的利息。

5.3 报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

受评对象	评级机构名称	评级调整时间	评级级别变化	评级展望变化	评级结果变化的原因
珠海珠免集团股份有限公司(曾用名: 格力地产股份有限公司)	广州普策信用评级有限公司	2025-6-27	AA+	稳定	公司转型大消费领域后, 综合经营实力大幅增强, 具备较强的融资能力, 货币资金及现金流对债务的保障程度在重组后取得较大改善

5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

主要指标	2025 年	2024 年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率 (%)	81.24	82.39	-1.15
扣除非经常性损益后净利润	-939,564,310.03	-1,857,089,656.56	不适用

EBITDA 全部债务比	0.03	-0.01	360.21
利息保障倍数	0.39	-0.35	211.43

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。

2025年，公司实现营业收入338,967.21万元，同比下降35.76%；实现归属于上市公司股东的净利润-102,939.41万元，同比实现减亏48,512.23万元；经营活动产生的现金流净额37,813.44万元。截至2025年12月31日，公司总资产为1,448,483.38万元，归属于上市公司股东的净资产为10,562.06万元。

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