

公司代码：600773

公司简称：西藏城投

西藏城市发展投资股份有限公司
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、 众华会计师事务所（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年度利润分配及公积金转增股本预案：不进行利润分配，不进行资本公积金转增股本。本议案经董事会审议通过，尚需提交股东会决议。

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

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	西藏城投	600773	*ST雅砻、西藏雅砻

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	刘颖	黄伟华
联系地址	上海市天目中路380号北方大厦21楼	上海市天目中路380号北方大厦21楼
电话	021-63536929	021-63536929
传真	021-63535429	021-63535429
电子信箱	xzct600773@163.com	xzct600773@163.com

2、 报告期公司主要业务简介

- 1、 行业运行：筑底企稳显现，结构升级提速

国家统计局数据显示，2025年全国房地产开发投资约8.28万亿元，同比下降17.2%，降幅进一步扩大，开发投资加速探底。全年房屋新开工面积同比下降20.4%，竣工面积同比下降18.1%，供给端在“严控增量”政策下深度收缩，新房供应持续缩量。全国新建商品房销售面积8.8亿平方米，同比下降8.7%，新建商品房销售额同比下降12.6%，降幅较2024年全年分别收窄4.2和4.5个百分点，商品房销售整体呈现止跌回稳态势。行业仍处于深度调整后的弱复苏筑底期，政策托底效应持续显现，2026年市场有望逐步探底企稳。行业整体将全面转向“高质量发展”，“好房子”与城市更新将成为“优供给”的重要抓手，房地产发展新模式的建立与完善，也将成为企业穿越周期、实现可持续发展的重要支撑。

2、政策环境：政策精准发力，长效举措落地

2025年房地产政策框架呈现“防风险、调结构、稳需求”三重逻辑。需求端通过“降门槛、降成本、创需求、提品质”的组合拳持续刺激，全年各一线城市限购政策不断放宽，叠加央行进一步降准、降息，全国首付比例、房贷利率均已降至历史低位，全面激活市场潜在需求。供给端则聚焦“控增量、去库存、优供给”，以“好房子”建设为核心，推进产品结构升级，同时收购存量商品房转化为保障性租赁住房，加速盘活存量资产。金融支持力度持续加大，房企融资“白名单”机制步入常态化，“金融16条”持续展期与优化，地方专项债发行规模增长超过5000亿元。市场监管不断健全，国务院公布《住房租赁条例》填补全国性法规空白，进一步规范市场运行秩序。《“十五五”规划建议》将“推动房地产高质量发展”纳入“保障和改善民生”体系，行业中长期发展路径进一步明晰。

3、市场趋势：市场格局重塑，转型发展提质

市场呈现“总量下行、结构分化”特征。新房市场延续调整态势，全国重点30城新建商品住宅成交面积同比下降18%；二手房市场“以价换量”行情未变，一线城市二手房成交价格累计下跌6.72%，成交面积同比增长2%。高端改善住房需求韧性较强，120平方米以上户型新房成交占比持续提升，绿色、智能、健康、安全的产品获得溢价，社区配套和服务的重要性凸显。房地产企业正从高杠杆、高周转的旧模式，向轻资产运营与多元化发展并举的新阶段迈进，寻找营收和利润增长的第二曲线。

报告期内，公司从事的业务未发生重大变化。

公司的房地产经营模式以自主开发销售为主。公司开发的房地产产品涉及普通住宅、商办楼等多种物业类型。公司住宅地产开发业务的主要产品为各类商品住宅，包括中高层住宅、低密度低层住宅等。公司商业地产开发业务主要经营商业写字楼和商业综合体的开发及运营管理，其房地产产品以销售为主，租赁为辅，并部分持有经营。公司的业务范围主要集中于上海、福建泉州、陕西西安等区域。

面对房地产行业供需两端协同发力的调控新态势，公司把“以提质增效为抓手，实现房地产开发新突破；以产业培育为先导，实现商业资产运营新突破；以业务转型为重点，实现锂盐碳材料新突破”作为重点工作进行推进，扎实推进“创新驱动、转型发展”的战略实施。

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	10,162,872,682.18	11,821,708,672.41	-14.03	13,506,858,882.07
归属于上市公司	4,294,436,631.62	4,847,305,345.62	-11.41	3,824,717,287.43

司股东的净资产				
营业收入	918,676,343.42	1,182,981,340.83	-22.34	2,395,275,424.62
利润总额	-689,079,395.57	47,078,072.19	-1,563.70	57,852,623.43
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	913,897,165.01	1,177,908,616.41	-22.41	2,392,924,080.10
归属于上市公司股东的净利润	-552,715,436.85	12,549,889.63	-4,504.15	61,992,616.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-554,660,114.56	-308,987,943.14	不适用	62,227,561.81
经营活动产生的现金流量净额	-411,106,929.11	-356,412,904.22	不适用	-565,799,092.18
加权平均净资产收益率(%)	-12.09	0.28	减少12.37个百分点	1.63
基本每股收益(元/股)	-0.58	0.01	-5,900	0.08
稀释每股收益(元/股)	-0.58	0.01	-5,900	0.08

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	534,871,205.91	207,679,168.43	94,106,646.82	82,019,322.26
归属于上市公司股东的净利润	-34,386,600.19	-29,734,545.69	-48,380,500.44	-440,213,790.53
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-35,055,318.05	-30,959,538.51	-48,470,219.62	-440,175,038.38
经营活动产生的现金流量净额	-354,523,318.79	34,586,925.08	-36,967,808.39	-54,202,727.01

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）					47,844		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					42,123		
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
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）							
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	
上海北方企业（集团） 有限公司		391,617,705	41.15		无		国有 法人
郑彬	-219,400	29,771,085	3.13		质押	27,704,485	境内 自然 人
柳栋	-6,999,200	25,982,330	2.73		质押	16,490,765	境内 自然 人
香港中央结算有限公 司	3,181,508	9,736,923	1.02		无		境外 法人
江苏陶朱私募基金 管理有限公司－银壹 捌陶朱公二号私募证 券投资基金		8,575,000	0.90		无		其他
陈国平		7,458,200	0.78		无		境内 自然 人
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		5,252,200	0.55		无		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		4,845,014	0.51		无		其他
陈杏英	307,000	4,807,000	0.51		无		境内

							自然人
乔凤华		4,338,500	0.46		无		境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东是否存在关联关系或一致行动						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

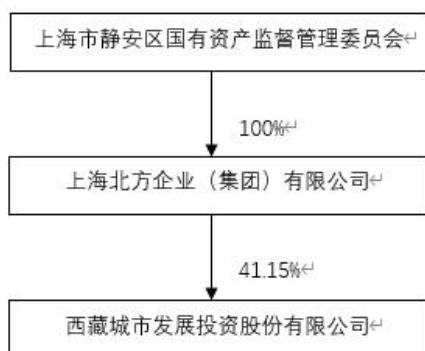
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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

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(%)
西藏城市发展投资股份有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	25藏发01	243626	2030-09-03	6	2.35
西藏城市发展投资股份有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	25藏发03	244048	2030-11-06	2	2.27
西藏城市发展投资股份有限公司2024年度第一期中期票据	24西藏城投MTN001	102483260.IB	2029-07-30	1	2.7

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
西藏城市发展投资股份有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	该债券付息日为2021年至2025年每年的11月17日。公司于2025年11月17日支付了该债券2024年11月17日至2025年11月16日期间的利息共7,600,000元(不含手续费),并兑付本金2亿元。
西藏城市发展投资股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	该债券付息日为2022年至2027年每年的9月7日。公司于2025年9月7日支付了该债券2024年9月7日至2025年9月6日期间的利息共22,500,000元(不含手续费),同时投资者行使回售选择权,公司回购金额6亿元。
西藏城市发展投资股份有限公司2024年度第一期中期票据	该债券付息日为2025年至2029年每年的7月30日。公司于2025年7月30日支付了该债券2024年7月30日至2025年7月29日期间的利息共2,700,000元(不含手续费)。

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

□适用 √不适用

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(%)	61.22	60.71	0.51
扣除非经常性损益后净利润	-554,660,114.56	-308,987,943.14	不适用
EBITDA全部债务比	-0.14	0.09	-248.29
利息保障倍数	-2.80	0.59	-574.58

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 918,676,343.42 元，实现利润总额-689,079,395.57 元，实现归属于上市公司股东的净利润-552,715,436.85 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