

公司代码：600773
投

公司简称：西藏城

西藏城市发展投资股份有限公司
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、 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

拟以2024年利润分配股权登记日总股本为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.10元（含税），预计共分配利润为9,515,868.65元。本次不进行公积金转增，也不进行送红股。

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、行业整体运行情况：企稳信号显现，结构持续优化
- 国家统计局数据显示，2024 年全国房地产开发投资规模预计为 13.2 万亿元，同比实现 1.8%

的正增长，结束此前连续两年负增长态势，投资信心边际修复。商品房销售面积同比下降 4.3%，但销售额微增 0.5%，价格中枢保持稳定。新开工面积同比降幅收窄至个位数（9.5%），竣工面积同比增长 6.2%，“保交楼”专项政策成效显著。随着供需两侧政策持续发力，行业有望在 2025 年进入温和复苏通道，但区域分化将持续加剧，核心城市群或率先企稳回升，部分低能级城市仍需较长时间消化库存。行业整体将从规模扩张转向质量提升，具备精细化运营能力和多元业务布局的企业将更具竞争优势。

2、政策环境：长效机制深化，精准施策护航

2024 年政策体系呈现“稳预期、防风险、促转型”三大主线。需求端延续因城施策基调，全国首套房贷款利率下限动态调整机制常态化运行，38 个城市首付比例降至 15% 历史低位，刚性需求得到有效支撑。供给侧改革加速推进，全年保障性住房开工 360 万套，占新建住房总量 28%，“市场+保障”双轨制建设取得实质进展。金融支持力度持续加大，“第二支箭”扩容惠及优质民营房企，年内新增信贷支持超 8000 亿元。土地制度深化改革，22 个重点城市全面推行“现房销售”试点，土地出让环节保障房配建比例提升至 15%。房地产税立法草案已进入公开征求意见阶段，为建立长效机制奠定基础。

3、市场趋势：分化格局深化，发展模式转型

市场呈现“总量筑底、结构升级”特征，一线城市二手房成交量同比上涨 12%，库存去化周期缩短至 10 个月以内，而三四线城市新房去化周期仍高达 28 个月。产品需求加速向改善型升级，144 平方米以上户型成交占比同比提升 7 个百分点，绿色建筑、智慧社区等高品质项目溢价优势凸显。企业战略转型加速，TOP30 房企代建业务规模同比增幅达 85%，轻资产模式收入占比提升至 18%，行业从“高杠杆开发”向“服务+运营”模式转变。

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。

面对房地产行业监管调控持续加码，供给需求持续改革的新形势，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”做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

	2024年	2023年	本年比上年 增减(%)	2022年
总资产	11,821,708,672.41	13,506,858,882.07	-12.48	13,944,528,203.38
归属于上市公司股东的净资产	4,847,305,345.62	3,824,717,287.43	26.74	3,779,625,303.21
营业收入	1,182,981,340.83	2,395,275,424.62	-50.61	2,456,478,712.77

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	1, 177, 908, 616. 41	2, 392, 924, 080. 10	-50. 78	2, 456, 463, 462. 77
归属于上市公司股东的净利润	12, 549, 889. 63	61, 992, 616. 46	-79. 76	117, 246, 598. 93
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-308, 987, 943. 14	62, 227, 561. 81	-596. 55	115, 960, 621. 95
经营活动产生的现金流量净额	-356, 412, 904. 22	-565, 799, 092. 18	不适用	1, 023, 591, 193. 51
加权平均净资产收益率（%）	0. 28	1. 63	减少1. 35个百分点	3. 14
基本每股收益（元 / 股）	0. 01	0. 08	-87. 50	0. 14
稀释每股收益（元 / 股）	0. 01	0. 08	-87. 50	0. 14

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	76,434,296.87	73,983,050.00	72,637,077.50	959,926,916.46
归属于上市公司股东的净利润	-49,384,266.83	-52,941,940.49	-46,739,149.99	161,615,246.94
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-49,519,725.63	-53,083,238.64	-46,498,403.61	-159,886,575.26
经营活动产生的现金流量净额	-392,707,952.05	-163,067,353.60	-268,184,076.18	467,546,477.61

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

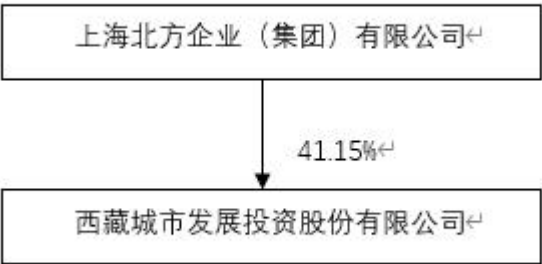
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					56,480		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					54,405		
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	391,617,705	41.15	—	无	—	国有法人
柳栋	32,981,530	32,981,530	3.47	—	质押	16,490,765	境内自然人
郑彬	26,530,485	29,990,485	3.15	—	质押	27,704,485	境内自然人
申万宏源证券有限公司	9,027,434	9,027,434	0.95	—	无	—	境内非国有法人
江苏陶朱公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	-20,000	8,575,000	0.90	—	无	—	其他
香港中央结算有限公司	2,836,661	6,555,415	0.69	—	无	—	境外法人
南京长恒实业有限公司	—	4,650,338	0.49	—	无	—	境内非国有法人
白苗荣	57,900	4,598,917	0.48	—	无	—	境内自然人

陈杏英	4,500,000	4,500,000	0.47	-	无	-	境内自然人
李迎春	4,120,000	4,120,000	0.43	-	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					

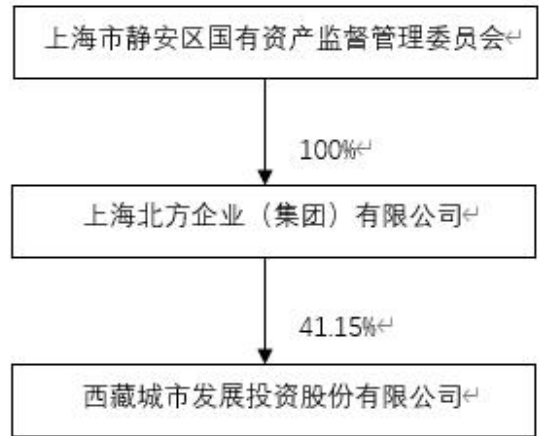
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	20 藏城发	175245	2025-11-17	2	3.80
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)	22 藏城发	137747	2027-09-07	6	3.75
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 2024 年 11 月 17 日支付了该债券 2023 年 11 月 17 日至 2024 年 11 月 16 日期间的利息共 7,600,000 元(不含手续费)。
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 2024 年 9 月 7 日支付了该债券 2023 年 9 月 7 日至 2024 年 9 月 6 日期间的利息共 22,500,000 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	2024 年	2023 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	60.71	72.81	-12.10
扣除非经常性损益后净利润	-308,987,943.14	62,227,561.81	-596.55
EBITDA 全部债务比	0.09	0.08	19.72
利息保障倍数	0.59	0.65	-9.23

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 1,182,981,340.83 元，实现利润总额 47,078,072.19 元，实现归属于上市公司股东的净利润 12,549,889.63 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