

公司代码：600383

公司简称：金地集团

金地（集团）股份有限公司
2023 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 德勤华永会计师事务所（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

2023年度公司经审计的归属于上市公司股东的净利润为888,123,647.45元，根据《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》《公司章程》《金地（集团）股份有限公司未来三年（2023-2025年）股东回报规划》等相关规定，综合考虑当前行业发展形势、公司实际经营情况及偿债能力等因素，公司拟定的2023年度利润分配方案为：以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数，每10股派发现金股利0.197元（含税），不进行资本公积金转增股本。本预案尚需提交公司年度股东大会审议。

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	金地集团	600383	无

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	徐家俊	张晓瑜
办公地址	深圳市福田区福田街道岗厦社区深南大道2007号金地中心32层	深圳市福田区福田街道岗厦社区深南大道2007号金地中心32层
电话	0755-82039509	0755-82039509
电子信箱	ir@gemdale.com	ir@gemdale.com

2 报告期公司主要业务简介

2.1 报告期内公司所处行业情况

2023 年，外部环境持续面临逆全球化的全方位调整，国际地缘政治形势依然错综复杂，俄乌冲突持续，巴以冲突加剧。海外发达经济体加息的累积效应持续显现，全球经济增长动能趋缓，同时高利率下通胀压力依然存在。整体来看，外部环境的复杂性、严峻性、不确定性上升。

国内方面，面对复杂严峻的国际环境和艰巨繁重的国内改革发展稳定任务，2023 年国内生产总值达到 126.06 万亿元，按不变价格计算，同比增长 5.2%。工业生产保持稳定回升态势，全国规模以上工业增加值同比增长 4.6%。需求端方面，投资规模增加，全国固定资产投资增长 3.0%，其中房地产开发投资同比下降 9.6%，制造业投资同比增长 6.5%，基础设施投资同比增长 5.9%。出口总体平稳，以人民币计价，全年出口总额同比增长 0.6%。消费较快恢复，尤其是服务消费快速增长，全年社会消费品零售总额同比增长 7.2%，其中服务零售额较 2022 年增长 20.0%。

金融环境方面，央行坚决贯彻稳健的货币政策，加强逆周期调节，巩固经济回升向好态势。2023 年末，广义货币(M2)余额 292.27 万亿元，同比增长 9.7%。狭义货币(M1)余额 68.05 万亿元，同比增长 1.3%。2023 年新增社融 35.59 万亿元，增量较 2022 年多 3.41 万亿元。央行分别于 2023 年 3 月、9 月两次全面下调金融机构存款准备金率各 0.25 个百分点，共释放长期流动性超 1 万亿元。2023 年，1 年期和 5 年期以上 LPR 分别下降 20 和 10 个基点，持续释放贷款市场报价利率改革效能，实际贷款利率稳中有降。

房地产政策方面，2023 年年初，中央明确房地产行业支柱地位，防风险、促需求、发展新模式成为行业政策主题。3 月两会政府工作报告强调“有效防范化解优质头部房企风险”、“加强住房保障体系建设”、“支持刚性和改善性住房需求”。4 月中央政治局会议在房地产方面的表态支持刚性和改善性住房需求，引导市场预期稳步修复，逐步化解市场风险。7 月中央政治局会议提出“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策”。10 月的中央金融工作会议及 12 月的中央经济工作会议均强调“积极稳妥化解房地产风险，一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求”，同时要求加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”。此外，各地政策以“一城一策”调整优化为主，如进一步放松限购，多市落实房贷利率下限动态调整、提高公积金贷款额度、出台购房补贴等。

从房地产行业开发投资指标来看，2023 年全国房屋新开工面积为 9.54 亿平方米，同比下降 20.4%，全国房地产开发投资额 11.09 万亿，同比下降 9.6%，增速在低基数下继续走弱，连续两年处于负增长区间。2023 年全国房屋竣工面积 9.98 亿平方米，同比增长 17.0%，“保交楼”工作稳步推进，竣工表现保持良好。整体来看，2023 年房地产行业开发投资持续低迷。

从商品住宅市场规模来看，2023 年全国商品住宅销售面积累计成交 9.48 亿平方米，同比下降 8.2%；累计销售金额为 10.30 万亿元，同比下降 6.0%。房地产销售市场在 2-3 月份局部反弹后，自二季度起持续降温，景气度依旧偏低。市场呈现分化格局，分能级看，部分一线及强二线城市市场相对保持韧性，而三四线城市整体成交情况仍较为疲弱；分区域看，长三角销售市场相对韧性较强，上海、合肥、杭州等城市保持了一定的景气程度，而珠三角市场修复较为缓慢，中西部地区除成都、西安外大部分城市销售市场仍较为疲弱。

从成交价格来看，70 个大中城市新建商品住宅价格同比全年持续处于负增长区间，上半年同比跌幅虽有所收窄但改善有限，下半年跌幅再次扩大，2023 年 12 月当月价格同比下降 0.9%，单月价格环比自 6 月起持续处于负值区间。各梯队城市中，一线城市边际走弱，二线城市改善放缓，三四线城市依旧承压。12 月末一线城市价格同比下降 0.1%，较 2022 年末下跌 2.6 个百分点；二

线和三四线城市价格指数同比分别上涨 0.1%和下跌 1.8%，较 2022 年末分别提升 1.2 和 2.1 个百分点。

2023 年土地市场延续低迷走势，参拍活跃度仍疲弱。据统计，全年涉宅用地成交建面约 9.2 亿平方米，同比缩量 23.8%，成交规模为 2010 年以来最低水平；涉宅用地成交金额累计 3.75 万亿元，同比下降 14.2%。溢价率方面，2023 年全国平均溢价率约为 4.62%。

融资方面，2023 年以来融资支持政策频出，但行业融资面仍然疲软。2023 年全年房地产开发企业到位资金为 12.7 万亿元，同比下降 13.6%。各分项指标同比数据全面下滑：国内贷款同比下降 9.9%，自筹资金同比下降 19.1%，金融机构对房企融资的态度依然谨慎。受销售疲软影响，定金及预收款、个人按揭贷款增速累计同比分别下降 11.9%及 9.1%，非国有房企融资更加困难。

整体来看，2023 年房地产市场继续经历深度调整，中央经济工作会议强调“我国发展面临的有利条件强于不利因素，经济回升向好、长期向好的基本趋势没有改变，要增强信心和底气”。房地产是国民经济的支柱产业，地产产业链的修复仍高度掣肘内需释放和整个宏观经济修复的预期，预计在从中央到地方多层次政策的支持引导下，房地产市场将逐步恢复平稳，在中长期保持健康稳定的发展态势。

2.2 报告期内公司从事的业务情况

公司的主营业务为房地产开发与销售，经营模式以自主开发销售为主。公司的业务板块分为住宅地产开发、商业地产和产业地产开发及运营、房地产金融及物业管理服务等。

公司以“科学筑家”为使命，以“智美精工，健康生活”为产品理念，提供多元化的住宅、写字楼、商业等多种物业类型，是中国建设系统企业信誉 AAA 单位、房地产开发企业国家一级资质单位。目前，公司已形成华南、华北、华东、华中、西部、东北、东南七大区域的全国化布局。公司的产品系列历经迭代发展，形成欧陆、中式、现代三大产品风格，涵盖“褐石”“名仕”“风华”“格林”“峯系列”“御系列”六大系列，以满足不同消费价值观、不同家庭生命周期的客户需求。基于对客户生活方式的前瞻研究，公司目前已推出“HOME+户型创新”“Flexible+可变户型”“五芯精装家”“Life 智享家”“Micro Climate 微气候智慧决策系统”“玩呗社区生活系统”“G-WISE 引领标准”等各专业研发体系成果，令更国际、更健康、更智慧的设计理念渗透到城市、社区、住宅的方方面面，高度契合客户的生活形态。

公司商业地产、产业地产、租赁住宅业务主要由旗下的香港上市公司——金地商置进行运营，其集地产综合开发和资产管理平台为一体，通过商业中心综合体、产业园镇、精品住宅、长租公寓等多元物业的开发销售、投资管理和运营，为企业和个人提供集成式空间与服务。目前公司旗下运营管理着北京金地中心、上海九亭金地广场、上海喜悦荟、南京新尧金地广场、南京河西金地广场、西安金地广场、杭州金地广场、武汉金地广场、苏州金地广场等商业物业。公司产业地产项目包括深圳威新软件科技园、上海嘉定智造园、上海宝山智造园、上海松江智造园、上海虹桥科创园、上海闵行科创园等项目。

金地集团代建业务从 2006 年发展至今，已深耕代建领域 18 年。专属经营代建业务的平台——金地管理，依托集团多元化业务板块协同能力、项目价值发掘能力以及适配代建业务打造的团队综合能力，专注于为全国范围客户提供房地产开发管理服务，开展商业代建、政府代建、资本代建三大代建业务，提供项目管理和顾问咨询等多元服务。凭借不断积累的代建实力和品牌价值，金地管理多年来稳居行业第一梯队，连续五年荣获“中国房地产代建运营优秀企业”，并获得“2023

中国房地产代建经营质量领军品牌 TOP1”“2023 中国代建服务商综合实力 TOP2”“2023 中国房地产政府代建运营优秀企业 TOP3”“2023 房地产开发企业代建地产 TOP3”“2023 房地产代建管理卓越表现 TOP3”等多项荣誉，赢得了市场、社会和政府的高度肯定。金地管理不断强化代建领先优势，积极践行“用心·诚信·追求共赢”的价值观，以委托方的利益为出发点，力争成为代建行业领先的项目经营专家，持续以专业创造价值，向“做备受信赖的不动产开发管理者”的宏伟愿景持续迈进。

公司是国内最早涉足金融业务的房地产企业之一，早在 2006 年开始房地产金融领域的探索，成立了专注于中国房地产市场投资的私募基金管理公司，2008 年稳盛投资与国际知名的瑞银环球资产管理集团（UBS）合作设立美元基金（UG 基金），并于 2010 年开始拓展人民币基金业务。稳盛投资充分发挥在房地产业务上积累的投资与资产管理经验，逐步开发出“投资+代建”、股权投资、城市更新及证券化业务等投资方向。稳盛投资以价值发现和价值创造为核心理念，致力于为全球投资者打造稳健、专业的投资平台，为投资者创造最大化的收益。2012 年至 2023 年先后被清科集团、金砖论坛、投中集团、观点、克而瑞、第一财经等多家权威机构评为人民币房地产基金 TOP10。

金地智慧服务始创于 1993 年，是金地集团旗下提供物业管理服务、资产和客户资源运营的平台，中国物业管理一级资质企业，中国物业管理协会名誉副会长单位，广东省物业管理协会副会长单位，深圳、南京、武汉等物业管理协会副会长单位。截至目前，金地智慧服务已服务近 500 家政府机构、开发商、知名大型企业总部、物业企业，服务覆盖近 200 余个大中城市，管理项目包括住宅、产业园、学校、商写、政府机关、城市服务、团餐等多种业态。秉承“精品服务，真情关爱”的服务理念，金地智慧服务 30 年来坚守初心、秉持匠心，基于对行业发展大势的研判以及人民对美好生活的向往，致力于成为多业态覆盖的综合服务运营商。面向未来，金地智慧服务启动“3+X”战略布局，住宅物业、商业物业、城市服务、空间科技及团餐服务五大业务版块全面发力，重新定义物业服务的广度和深度。

此外，公司稳步探索多方位的消费升级业务，打造独立运营并与住宅、商业等业务有效结合的创新产业板块，有计划分步骤地在医疗养老、体育产业、家居生活等产业领域探索实践。

公司设立了集团-区域-城市三级管理模式，通过城市深耕做强地产主营业务，同时在地产新业务、多元化等方面持续探索和布局，助力公司竞争力的进一步提升。

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

2023 年年度报告摘要

单位：元 币种：人民币

	2023年	2022年		本年比上年 增减(%)	2021年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	373,846,800,000.66	419,437,461,200.67	419,383,217,620.80	-10.87	462,846,631,823.94	462,809,510,230.22
归属于上市公司股东的净资产	65,059,674,812.89	65,248,913,068.79	65,229,543,981.02	-0.29	62,993,306,704.37	62,981,167,285.85
营业收入	98,125,335,583.60	120,208,094,585.33	120,208,094,585.33	-18.37	99,232,216,888.53	99,232,216,888.53
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	97,998,257,184.45	119,671,710,439.65	119,671,710,439.65	-18.11	97,404,236,883.91	97,404,236,883.91
归属于上市公司股东的净利润	888,123,647.45	6,114,518,898.37	6,107,289,229.12	-85.48	9,394,585,629.06	9,409,520,930.44
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,099,026,802.76	5,703,308,754.83	5,696,079,085.58	-119.27	8,600,641,556.16	8,615,576,857.54
经营活动产生的现金流量净额	2,192,504,200.55	19,907,248,730.04	19,907,248,730.04	-88.99	9,399,534,862.70	9,399,534,862.70
加权平均净资产收益率(%)	1.36	9.57	9.56	减少8.21个百分点	15.66	15.69
基本每股收益(元/股)	0.20	1.35	1.35	-85.19	2.08	2.08
稀释每股收益(元/股)	0.20	1.35	1.35	-85.19	2.08	2.08

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	14,359,050,556.44	22,496,677,475.24	15,439,507,346.83	45,830,100,205.09
归属于上市公司股东的净利润	507,785,464.16	1,023,895,857.57	-1,473,665,244.65	830,107,570.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	488,084,187.80	906,610,074.18	-1,470,687,396.76	-1,023,033,667.98
经营活动产生的现金流量净额	-4,570,865,622.04	4,784,636,817.06	-958,862,036.09	2,937,595,041.62

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）								119,538
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）								110,586
前 10 名股东持股情况								
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		
富德生命人寿保险股份有限公司一万能 H	0	979,419,165	21.69	0	无	0	其他	
深圳市福田投资控股有限公司	0	351,777,629	7.79	0	无	0	国有法 人	
香港中央结算有限公司	11,021,673	203,211,349	4.50	0	无	0	其他	
富德生命人寿保险股份有限公司一万能 G	0	197,681,270	4.38	0	无	0	其他	
富德生命人寿保险股份有限公司一分红	0	169,889,373	3.76	0	无	0	其他	
中国证券金融股份有限公司	0	135,203,988	2.99	0	无	0	其他	
许智强	76,662,462	76,662,471	1.70	0	无	0	境内自 然人	
大家人寿保险股份有限公司一万能产品	-120,264,000	43,650,900	0.97	0	无	0	国有法	

							人
深圳市银天使资产管理有限公司—银天使 2 号私募证券投资基金	26,124,800	26,174,591	0.58	0	无	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	7,616,993	24,443,056	0.54	0	无	0	其他
上述股东关联关系或一致行动的说明	“富德生命人寿保险股份有限公司—万能 H”“富德生命人寿保险股份有限公司—分红”与“富德生命人寿保险股份有限公司—万能 G”同属于富德生命人寿保险股份有限公司持有账户。除此以外，公司未知上述股东之间是否存在其他关联关系或一致行动人的情况。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

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(%)
金地(集团)股份有限公司 2016 年公司债券(第一期)(品种二)	16 金地 02	136326	2024-03-22	11	3.5
金地(集团)股份有限公司 2020 年公司债券(第一期)(品种一)	20 金地 01	175235	2025-10-12	0.5939	3.95
金地(集团)股份有限公司 2021 年公司债券(第一期)(品种一)	21 金地 01	175773	2026-03-01	0.00999	3.93
金地(集团)股份有限公司 2021 年公司债券(第二期)(品种一)	21 金地 03	175945	2026-04-07	24.95	3.91
金地(集团)股份有限公司 2021 年公司债券(第二期)(品种二)	21 金地 04	175946	2026-04-07	5	4.3
2020 年度第一期中期票据品种二	20 金地 MTN001B	102000576	2025-04-03	5	3.55
2021 年度第三期中期票据	21 金地 MTN003	102100532	2024-03-24	15	3.98
2021 年度第四期中期票据	21 金地 MTN004	102100991	2024-05-27	20	3.72
2021 年度第五期中期票据	21 金地 MTN005	102101091	2024-06-15	15	3.79

2021 年度第六期中期票据	21 金地 MTN006	102102274	2024-11-10	15	4.17
2021 年度第七期中期票据	21 金地 MTN007	102103254	2024-12-15	15	4.04
2022 年度第一期中期票据	22 金地 MTN001	102280332	2025-02-23	17	3.58

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
21 金地 01	2023 年 3 月 1 日付息 7,860 万元
18 金地 01	2023 年 3 月 19 日付息 16,983.2 万元，兑付本金 299,000 万元
16 金地 02	2023 年 3 月 22 日付息 3,850 万元
21 金地 03	2023 年 4 月 7 日付息 9,755.45 万元
21 金地 04	2023 年 4 月 7 日付息 2,150 万元
18 金地 04	2023 年 5 月 29 日付息 10,652.4 万元，兑付本金 198,000 万元
18 金地 06	2023 年 6 月 20 日付息 5,700 万元，兑付本金 100,000 万元
18 金地 07	2023 年 7 月 18 日付息 3,537.575 万元，兑付本金 99,650 万元
20 金地 01	2023 年 10 月 12 日付息 11,850 万元，兑付本金 294,060.8 万元
18 金地 MTN001	2023 年 1 月 9 日还本付息 158,850 万元
21 金地 MTN001	2023 年 1 月 13 日付息 5,820 万元
22 金地 MTN001	2023 年 2 月 23 日付息 6,086 万元
21 金地 MTN002	2023 年 3 月 10 日付息 5,940 万元
21 金地 MTN003	2023 年 3 月 24 日付息 5,970 万元
20 金地 MTN001A	2023 年 4 月 3 日还本付息 154,575 万元
20 金地 MTN001B	2023 年 4 月 3 日付息 1,775 万元
21 金地 MTN004	2023 年 5 月 26 日付息 7,440 万元
20 金地 MTN002	2023 年 6 月 5 日还本付息 206,600 万元
21 金地 MTN005	2023 年 6 月 15 日付息 5,685 万元
20 金地 MTN003	2023 年 8 月 11 日还本付息 207,660 万元
21 金地 MTN006	2023 年 11 月 10 日付息 6,255 万元
20 金地 MTN004	2023 年 11 月 10 日还本付息 207,860 万元
21 金地 MTN007	2023 年 12 月 15 日付息 6,060 万元

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	2023 年	2022 年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率 (%)	68.73	72.27	-4.90
扣除非经常性损益后净利润	-1,099,026,802.76	5,703,308,754.83	-119.27
EBITDA 全部债务比	0.04	0.06	-32.82

利息保障倍数	1.75	2.60	-32.85
--------	------	------	--------

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。

详见公司 2023 年年度报告全文第六节“重要事项”。

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

董事长：黄俊灿（代行董事长职务）

董事会批准报送日期：2024 年 3 月 13 日