

公司代码：600383

公司简称：金地集团

**金地（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](http://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、 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

经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2025年度实现归属于上市公司股东的净利润为-13,281,344,097.03元；截至2025年12月31日，母公司期末可供分配利润为14,151,031,665.39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》相关规定，因本年度公司实现的可分配利润为负值，董事会决议通过的2025年度利润分配预案为：不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。该利润分配预案尚需提交公司股东会审议。

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

### 一、 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	胡学文	张晓瑜
联系地址	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

## 二、 报告期公司主要业务简介

### （一） 报告期内公司从事的业务情况

公司属于房地产行业，主营业务为房地产开发运营、物业管理服务。其中，房地产开发运营包括销售型住宅、商业办公、产业园区和租赁住房的开发及运营管理、代建服务等。

### （二） 报告期内公司所处行业情况

2025年中国经济在更加复杂多变的外部环境和结构转型深化的背景下，坚持稳中求进工作总基调，宏观政策更加注重协同发力，内需持续修复，新质生产力加快培育。国民经济运行总体平稳，经济发展向新向优，为着力稳定房地产市场创造了更加有利的宏观环境。

报告期内，年初市场延续2024年底以来的回稳基调，部分热点城市新房与二手房成交同比降幅收窄。二季度以来新房销售边际转弱，但二手房市场通过“以价换量”保持了一定活跃度，市场整体仍处于“止跌回稳”的关键过程中。2025年行业支持政策力度不断加大，3月政府工作报告强调“持续用力推动房地产市场止跌回稳”；6月国务院常务会议提出“更大力度推动房地产市场止跌回稳”；12月中央经济工作会议明确“着力稳定房地产市场”。

房地产行业开发投资方面，2025年全国房屋新开工面积为5.88亿平方米，同比下降20.4%。全国房地产开发投资8.28万亿元，同比下降17.2%，延续调整态势。商品住宅销售方面，2025年全国新建商品住宅销售面积为7.33亿平方米，同比下降9.2%；全年累计销售金额为7.33万亿元，同比下降13.0%。销售市场延续分化格局，一线及强二线城市市场相对保持韧性。土地市场成交方面，2025年涉宅用地成交建面约6.5亿平方米，同比缩量11.0%，成交金额同比下降9.1%，地方政府更加注重供地节奏与质量，优质地块更多向核心区域集中，行业由规模扩张向质量提升转型趋势更加明显。

整体来看，2025年房地产市场仍在持续调整中，中央经济工作会议强调要“着力稳定房地产市场”，释放了更加坚定的稳楼市政策信号。我国经济长期向好的支撑条件和基本趋势没有改变，房地产业是国民经济的重要产业和居民财富的重要来源，房地产市场健康发展事关经济社会发展大局和人民群众切身利益，预计着力稳定市场的政策空间有望进一步打开，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。

### （三） 公司经营情况讨论与分析

报告期内，公司坚持以现金流为核心的经营策略，坚守财务安全底线，为稳健经营提供切实保障。在此基础上，公司聚焦主业，轻重并举，推动多元化业务协同均衡发展，构建可持续发展新模式。

#### 1. 财务稳健，融资优化，为经营稳定提供切实保障

公司积极推动销售去化，精准管控现金回款与开支，同时通过多元路径挖潜增效，为公司现金流安全筑牢坚实屏障。报告期内，公司按时足额兑付公开市场到期债务，有息负债规模有序压

降，负债结构进一步优化。截至2025年末，公司有息负债余额约670亿元，其中98.6%为银行借款，债务融资加权平均成本为3.92%，相较2024年末下降13个BP。公司负债率指标保持稳定，资产负债率为64.25%，扣除合同负债后的资产负债率为61.56%，净负债率为65.21%。

2025年，公司实现签约金额300.2亿元。受公司近年销售规模下降影响，本年可结转面积较上年减少，报告期内营业收入下滑至358.58亿元，同时，公司基于谨慎性原则计提了存货跌价准备和信用损失准备，叠加房地产业务结算毛利率降至7.93%，报告期内归属于母公司所有者的净利润为-132.81亿元。

## 2. 聚焦主业，稳中求进，抢抓市场机遇

报告期内，公司聚焦主业，稳中求进，以产品力提升、做优增量、盘活存量等方式，抢抓市场机遇。截至报告期末，公司总土地储备约2,472万平方米，权益土地储备约1,059万平方米，一、二线城市占比约79%。

产品力提升方面，公司结合好房子的政策导向，强化对市场和客户需求洞察的前瞻性认知，推动四代宅及健康装修的研发及落地工作，以产品力的提升促进销售去化的提速。太原华章项目融入三叶草户型设计、宽景落地窗通透布局及创新可变空间规划三大核心亮点，户型实得率位居太原同类竞品首位，取得较好的销售业绩。广州金地御湖颂项目融合了稀缺区位、生态景观与优质产品，以湖山人居为基底，以现代工艺演绎宋式建筑雅逸风骨，推动区域产品力迭代升级。凭借高品质设计与营造能力，公司斩获多项行业权威荣誉。第十一届CREDAWARD地建师设计大奖评选中，广州金地御湖颂、济南悦澜山、深圳金地环湾城、东莞金地青云境等项目，以居住社区营造、属地文化融合的创新设计理念，覆盖建筑、景观、室内三大专业维度，斩获金奖2项、银奖5项、优秀奖8项。

做优增量方面，公司把握市场结构性机遇，成功获取上海松江区及杭州临平区两宗地块，均为城市稀缺的低密墅类用地。其中，上海松江地块开发的萃屿原墅项目通过扎实而深入的用户调研，结合当前设计新规，打造与周边现有项目形成代际差异的低密住宅产品，实现首开热销。

盘活存量方面，公司主动调整资产结构、加大存量盘活力度。公司紧抓政策机遇，通过“土地置换、商改住、存量房收储、自持转可售”等多重路径，全年落地存量资产盘活项目22个。公司在武汉推动存量公寓收储并置换优质住宅用地，大成乐府项目通过户型、装修、景观等方面的出色产品力，实现热销。此外，公司在杭州实现自持住宅的收储，在湛江完成存量商业用地到住宅用地的变更，在大连通过土地置换获取优质住宅地块，在天津实现自持住宅项目转可售的获批。

## 3. 轻重并举，多元协同，构建可持续的发展新模式

公司轻重并举，紧随市场需求探索发展新模式，在代建业务、持有型物业经营、物业服务等领域协同发展，稳步提升其收入和利润贡献，构建可持续的发展新模式。

代建业务方面，公司完善管控体系，强化体系赋能，在合作模式和服务内容上主动适配市场变化，实现了代建业务规模的快速增长。报告期内，公司合计新增签约服务面积1,531万平方米，

同比增长 59%，其中，住宅类代建业务基础稳固，商办、产业园、安置房及公寓等多元业务齐头并进；委托方优质多元，涵盖国央企、城投平台、优质民企等多元主体，有效夯实业务发展韧性。截至报告期末，公司代建业务已布局全国超 70 座城市，累积签约管理面积 5,362 万平方米。公司在代建业务履约端，以产品力、服务力、经营力为核心，构建“代建三力”支撑体系，深耕价值代建，委托方满意度和老业主复购成功率保持在较高水平。2025 年发布《委托方服务白皮书》2.0 版本，升级代建行业服务标准。报告期内，代建行业影响力和口碑获得多方认可，荣获“2025 中国代建企业品牌价值 TOP3”“2025 中国房地产代建运营优秀企业 TOP3”“2025 年度影响力代建管理企业 TOP3”等 31 个行业内奖项。

持有型物业经营方面，公司坚持稳健经营、提质增效，各业态在市场承压背景下展现出较强的经营韧性。商业物业方面，公司持续深化精益运营，核心指标平稳向好。上海九亭金地广场、西安金地广场、武汉金地广场等成熟期项目出租率达 95%，同口径客流同比增长 5%，会员复购人数同比提升 12%，聚客能力与消费粘性持续增强。写字楼物业方面，公司积极应对市场变化，全力推进租赁攻坚。全年新租及续租面积合计近 22 万平方米，整体出租率较 2024 年末逆势提升。深圳威新中心出租率突破 90%并引入多家优质租户，涵盖科技、软件、金融保险等领域。北京金地中心凭借在可持续运营领域的卓越实践，以 91 分的高分再次荣获 LEED 铂金级认证。威新产业方面，依托公司专业的招商运营能力，2025 年新签约面积突破 32 万平方米。上海闵行科创园、苏州吴中智造园、成都武侯科创园等成熟期项目出租率超过 90%，在下行市场中仍保持高位。同时，威新产业轻资产业务稳步拓展，年内签约招商代理及咨询服务类项目 26 个，新增轻资产管理输出面积约 97 万平方米。凭借在品牌传播矩阵、绿色低碳实践与全周期服务口碑的亮眼表现，金地威新产业荣获“2025 全国产城运营品牌力 TOP4”。公司长租公寓继续保持高质量运营，金地草莓社区上海南大旗舰店作为上海市宝山区“十四五”人才安居战略的重要实践项目，2025 年顺利开业，出租率实现快速爬坡，收获良好市场口碑。

物业服务方面，金地智慧服务坚持“品牌成就价值、管理创造效益”，持续夯实业务基本盘，营收保持增长，经营质量稳步提升。截至报告期末，金地智慧服务在管面积约 2.68 亿平方米，住宅业务保持稳健增长，商服业务和城市服务业务延续较快增长态势。与此同时，战略客户结构持续优化，涵盖新能源、金融科技、医疗健康、智能终端、汽车制造等多个领域。增值业务、保险服务、空间科技、团餐服务、体育产业等多元业态稳步发展，“物业+”业务深度融合，综合服务能力持续提升。报告期内，金地智慧服务连续十七年荣获中国物业服务百强企业，并获评“2025 中国物业企业综合实力 TOP6”等多项行业荣誉。

#### 4. 降本增效，精益管理，推动组织效能与经营效益提升

为适配新的发展需要，公司围绕降本增效目标，深化管控举措，向精益管理要效益。

费用管控方面，强化费用全流程、多维度精细管理，实现费用显著压降。其中，营销费用严格执行费率与预算管理，动态优化管控策略，完善激励机制，强化业绩导向，提升费效水平与经营主动性。管理费用方面，严控支出，提升人均效能、强化人效考核，健全绩效与薪酬联动机制。

信息化建设方面，公司以降本增效、赋能业务为核心，持续深化信息系统与业务融合，在基础架构、数据治理、数字营销、业财一体化等领域全面落地。通过优化混合云与中台架构，提升资源利用效率、降低运维成本；构建全域数据治理体系，统一核心主数据管理，强化数据驱动决策；推进营销全流程精细化管控，优化资源配置与渠道费效；深化业财一体化融合，实现流程整合与凭证自动化，提高财务数据质量与业务运行效率。

2025年以来，公司在综合实力、公司治理、品牌建设等方面都取得了广泛认同和赞誉：入选由北京中指信息技术研究院、中国房地产 TOP10 研究组评选的“2025 沪深上市房地产公司综合实力 TOP10”“2025 中国房地产上市公司治理 TOP10”；入选由中国企业评价协会、清华大学房地产研究所、北京中指信息技术研究院评选的“2025 中国房地产公司品牌价值 TOP30”“2025 中国房地产项目品牌价值 TOP10”；入选《财富》中国 500 强排行榜第 241 名。

### 三、 公司主要会计数据和财务指标

#### （一） 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	233,204,703,749.50	293,906,275,277.89	-20.65	373,846,800,000.66
归属于上市公司股东的净资产	45,647,314,149.38	59,039,922,204.51	-22.68	65,059,674,812.89
营业收入	35,858,141,679.26	75,343,746,673.02	-52.41	98,125,335,583.60
利润总额	-14,525,361,586.95	-7,004,751,049.06	不适用	6,069,475,553.67
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	35,622,285,173.04	72,188,603,460.64	-50.65	97,998,257,184.45
归属于上市公司股东的净利润	-13,281,344,097.03	-6,115,084,228.32	不适用	888,123,647.45
归属于上市公司股东的扣除非经 常性损益的净利润	-12,306,909,693.49	-4,386,955,557.42	不适用	-1,099,026,802.76
经营活动产生的现金流量净额	16,077,548.13	13,619,761,151.52	-99.88	2,192,504,200.55
加权平均净资产收益率（%）	-25.37	-9.86	减少15.51 个百分点	1.36
基本每股收益（元 / 股）	-2.94	-1.35	不适用	0.20
稀释每股收益（元 / 股）	-2.94	-1.35	不适用	0.20

#### （二） 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	5,966,495,311.27	9,711,781,198.63	8,316,190,290.18	11,863,674,879.18
归属于上市公司股东的净利润	-657,806,845.89	-3,043,682,142.48	-784,383,224.91	-8,795,471,883.75
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益后的净利润	-643,440,613.46	-2,906,622,882.15	-596,127,817.11	-8,160,718,380.77
经营活动产生的现金流量净额	-1,067,764,794.59	-189,860,602.08	-210,368,287.91	1,484,071,232.71

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

#### 四、 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）					101,093		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					96,304		
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	
富德生命人寿保险股份有限公司 —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
富德生命人寿保险股份有限公司 —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 —分红	0	169,889,373	3.76	0	无	0	其他
香港中央结算有限公司	-52,222,537	61,197,850	1.36	0	无	0	其他
胡玉兰	34,883,500	34,883,500	0.77	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	1,981,329	26,847,385	0.59	0	无	0	其他
陈世辉	26,292,600	26,292,600	0.58	0	无	0	境内自 然人
易方达基金管理有限公司—社保 基金 17042 组合	25,201,000	25,201,000	0.56	0	无	0	其他
深圳证金投资管理有限公司—证 金私客尊享二期私募证券投资基金	24,559,345	24,559,345	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—万能 G”与“富德生命人寿保险股份有限公司—分红”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

## 五、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 (亿元)	利率 (%)
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	0.005	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	4.30

## 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	2025 年 3 月 3 日付息 3.92607 万元
21 金地 03	2025 年 4 月 7 日付息 1.96282 万元
21 金地 04	2025 年 4 月 7 日付息 2,150 万元
20 金地 01	2025 年 10 月 13 日付息 234.5984 万元，兑付本金 5,939.2 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	2025 年	2024 年	本期比上年同期 增减 (%)
资产负债率 (%)	64.25	64.79	-0.83
扣除非经常性损益后净利润	-12,306,909,693.49	-4,386,955,557.42	不适用
EBITDA 全部债务比	-0.08	-0.02	不适用
利息保障倍数	-4.05	-1.08	不适用

### 第三节 重要事项

一、 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 2025 年年度报告》第五节“重要事项”。

二、 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：徐家俊

董事会批准报送日期：2026年4月2日