

公司代码：600383

公司简称：金地集团

金地（集团）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、公司董事出席董事会会议情况。

2025年3月21日，公司以现场会议结合视频会议方式召开了第十届董事会第八次会议，会议由公司董事长徐家俊召集和主持，会议应到董事11人，亲自出席董事8人，董事季彤、徐文渊、徐倩因公务未能亲自出席会议，董事季彤、徐倩委托董事长徐家俊、董事徐文渊委托董事李荣辉出席会议并授权对本次会议通知所列议题行使表决权，代表有效票数11票。

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2024年度实现归属于母公司股东的净利润为-6,115,084,228.32元；截至2024年12月31日，公司期末可供分配利润为11,930,216,101.91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》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2024年度利润分配方案为：不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。该利润分配方案尚需提交公司股东大会审议。

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	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	

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

2024 年中国经济在面对外部环境变化和内部挑战的情况下，通过一系列政策调整和优化，实现了总体平稳、稳中有进的发展态势，为 2025 年的发展奠定了坚实基础。

报告期内，我国房地产市场整体仍呈现调整态势。前三季度新房销售同比下降明显，二手房“以价换量”带动市场保持一定活跃度，9 月市场出现降温。随后 9.26 政治局会议提出“要促进房地产市场止跌回稳”，释放了强维稳信号，政策目标直指扭转行业基本面，为市场注入信心；四季度以来，新房及二手房成交量均出现明显回升，核心城市二手房价格有所趋稳。12 月，政治局会议提出“稳住楼市”，中央经济工作会议再次强调“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，为 2025 年楼市定调，释放了更加坚定的稳楼市政策信号。

房地产行业开发投资方面，2024 年全国房屋新开工面积为 7.39 亿平方米，同比下降 23.0%；全国房地产开发投资额 10.03 万亿元，同比下降 10.6%，延续调整态势。商品住宅销售方面，2024 年全国新建商品住宅销售面积累计成交 8.15 亿平方米，同比下降 14.1%；累计销售金额为 8.49 万亿元，同比下降 17.6%。销售市场延续分化格局，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。自 5 月 17 日，中国人民银行、住房和城乡建设部、自然资源部和国家金融监管总局四部委联合推出包括降低首付比例、取消房贷利率下限、下调公积金贷款利率、支持地方政府收购部分存量商品房用作保障性住房等一系列地产新政以来，部分城市带看量增长，二手房销售表现好于新房。土地市场成交方面，2024 年涉宅用地成交建面同比缩量 21.2%，成交规模为 2010 年以来最低水平，成交金额同比下降 22.1%。

整体来看，2024 年房地产市场继续经历深度调整，中央经济工作会议强调，“我国经济基础稳、优势多、韧性强、潜能大，长期向好的支撑条件和基本趋势没有变。我们要正视困难、坚定信心，努力把各方面积极因素转化为发展实绩”。房地产是国民经济的支柱产业，地产产业链修复是扩大国内需求的关键之一，预计支持地产止跌企稳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。

2.2 经营情况讨论与分析

公司属于房地产行业，主营业务为房地产开发与销售、商业地产、产业地产和租赁住房的投资、开发及运营管理、物业管理、代建服务等。

2024 年，面临复杂严峻的市场挑战，公司坚持以现金流为核心的经营策略，以销定产、量入为出，通过强化销售与及时回款、资产盘活、拓宽融资渠道等多种方式，坚守财务安全底线，全年按时足额偿付共约 200 亿元的公开市场到期债务。与此同时，公司积极提升产品与服务品质，推动资管能力输出，大力拓展代建、物业管理等业务，确保经营稳健与质量提升。报告期内，公司实现营业收入 753.44 亿元，房地产项目结算面积 395.96 万平米，结算收入 600.26 亿元，房地产业务结算毛利率为 14.11%，归属于母公司所有者的净利润为-61.15 亿元。净利润下滑主要原因是近年公司销售规模下降，本年度开发业务结转规模和结算毛利率下降；公司根据市场情况动态调整经营及销售策略，加大去化力度，公司基于谨慎性原则对部分资产计提减值。

面对市场的深度调整和竞争加剧，公司积极调整营销策略，通过精准市场研判、挖潜客户需求、重塑产品价值、创新营销手段、发力自渠建设等多种方式，积极推动销售去化。报告期内，公司实现签约金额 685.1 亿元，签约面积 471.4 万平方米。如华南区域面对激烈的市场竞争，积极创新获客模式，构建了涵盖全民营销、社群运营、线上营销等多元化的获客体系。东南区域通过户型拼接及改造，实现“一户多型”，丰富了产品线，成功助力嘉兴锦粼鸣庐、舟山海丝未来社区等存量现房销售。

公司积极调整资源结构，大力推进存量资产处置与盘活，实现资金归集，加快回笼自由现金流。同时，密切关注各城市跟进中央“稳地产”政策落地细则，积极参与地方政府收储工作。截至报告期末，公司总土地储备约 2,916 万平方米，权益土地储备约 1,245 万平方米，其中，一、二线城市占比约 77%，为公司平稳发展打下基础。

融资方面，公司通过经营性物业抵押和股权质押等多种融资方式，将银行端负债规模和融资成本保持在合理区间。报告期末，公司有息负债余额 735 亿元，其中 96.30% 为银行借款，债务融资加权平均成本为 4.05%，较上一年度下降 31 个 BP。报告期末，公司资产负债率为 64.8%，扣除合同负债后的资产负债率为 59.7%，较上年降低 1.6 个百分点，净负债率为 49.1%。

公司聚焦客户需求，围绕“安全、舒适、绿色、智慧”的好房子标准，加强产品创新，持续优化提升产品力，在第十届 CREDAWARD 地建师设计大奖中斩获多个设计奖项。如金地武汉城建和悦项目是武汉市第四代住宅第一个试点项目，成为武汉市规划局制定相关第四代住宅规范的参考样板；广州金地御湖颂项目深度契合客户的生活与精神需求，结合高品质湖山人居理念，运用现代工艺再现宋式建筑的精致雅逸，引领板块产品力的升级迭代。在保证新开发项目产品竞争力的同时，公司对存量产品也进行了深度优化，如对重庆金地自在城（琅泽）项目的示范区进行升级改造，将总部产品设计中的景观健康社区模块落地实施，进一步展示了产品力。

公司持续加强施工质量和进度管控，保障工程质量并助力项目交付。年内公司共交付房屋 9.92 万户，整体交付质量良好，其中新获广厦奖 10 个，另获国家及行业级奖项 15 项，打造了广州荔湖城、北京门头沟四道桥、上海嘉定南门、重庆金地格林春岸、舟山山海未来社区等一批交付质量标杆项目。

商业物业方面，各购物中心客流、销售坪效、会员消费等保持稳定。写字楼物业方面，新租、续租面积合计超过 20 万平方米，有效应对了行业波动与退租影响。产业地产的收入及管理面积保持稳定提升。金地威新轻资产拓展能力已打开局面，年内累计签约 12 个招商代理及研策咨询类项目。长租公寓方面的经营管理表现稳定，成熟期项目出租率保持 93%。管理能力进一步提高，最新发布长租公寓 3.0 产品体系，四大产品线覆盖目标客群，家具整体化及收纳率持续提升。

金地智慧服务持续夯实业务基本盘，注重有质量的发展。截至报告期末，在管面积约 2.52 亿平方米。报告期内，公司实现政府公建、设施服务、合作医院、合作院校等业务的持续突破，同时保持产业园项目的稳健获取。此外，在城市服务和团餐业务两大增值业务新赛道发展强劲，获取多个城市服务和大型食材配送项目，市场拓展能力持续提升。金地智慧服务在坚守行业本质、夯实基本盘的同时，聚焦战略赛道深耕，“物业+”模式持续发力，业务融合不断加深，已连续十六年荣获中指研究院“中国物业服务综合实力百强企业”荣誉。

代建业务规模持续高质量发展，成功开拓南京、武汉、苏州等新市场，同时在深圳、西安、杭州、天津等城市区域持续深耕，在保障房、人才公寓、产业园、企业总部、存量更新、市政工程等多个业态类型上均有落地成果。同时，委托方满意度及口碑维持较高水平，复订成功率显著提升。金地管理行业影响力持续增强，口碑获得多方认可，报告期内荣获“2024 年中国代建企业综合实力 TOP3”等二十余项行业大奖。截至报告期末，公司代建业务已布局全国超 60 座城市，累计签约管理面积达 3,831 万平方米。

报告期内，稳盛投资持续严控风险、稳健经营，压降投资规模，加强投资项目的销售回款管理力度，优化项目债务结构，促进项目安全退出。同时，加快存量资产盘活以及融资优化。报告期内，稳盛投资进一步加强投后与风险管理工作，在管项目平稳运营。

2024 年，公司在综合实力、稳健发展、品牌建设等方面都取得了广泛认同和赞誉：年内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“2024 中国房地产百强企业”第 8 名；入选“2024 沪深上市房地产公司综合实力 TOP10”；入选由上海易居房地产研究院、中房协评选的“2024 房地产上市公司综合实力 50 强”第 13 名；在《经济观察报》主办的第 21 届蓝筹年会上，公司获评为卓越品牌价值企业；在每日经济新闻举办的第十四届中国价值地产年会上，获评为“年度价值地产企业”；入选 2024《财富》中国 500 强排行榜第 212 位。

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	293,906,275,277.89	373,846,800,000.66	-21.38	419,437,461,200.67
归属于上市公司股东的净资产	59,039,922,204.51	65,059,674,812.89	-9.25	65,248,913,068.79
营业收入	75,343,746,673.02	98,125,335,583.60	-23.22	120,208,094,585.33
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	72,188,603,460.64	97,998,257,184.45	-26.34	119,671,710,439.65
归属于上市公司股东的净利润	-6,115,084,228.32	888,123,647.45	-788.54	6,114,518,898.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-4,386,955,557.42	-1,099,026,802.76	不适用	5,703,308,754.83
经营活动产生的现金流量净额	13,619,761,151.52	2,192,504,200.55	521.20	19,907,248,730.04
加权平均净资产收益率（%）	-9.86	1.36	减少11.22个百分点	9.57
基本每股收益（元/股）	-1.35	0.20	-775.00	1.35
稀释每股收益（元/股）	-1.35	0.20	-775.00	1.35

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	6,964,090,146.28	14,165,184,511.89	19,873,876,691.21	34,340,595,323.64
归属于上市公司股东的净利润	-275,993,649.48	-3,084,939,968.68	-49,277,825.30	-2,704,872,784.86
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-302,189,978.66	-2,392,375,024.39	37,681,729.95	-1,730,072,284.32
经营活动产生的现金流量净额	-918,661,417.56	5,508,930,528.55	3,212,570,203.65	5,816,921,836.88

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）					112,048		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					100,106		
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
中国证券金融股份有限公司	-352,200	134,851,788	2.99	0	无	0	其他
香港中央结算有限公司	-89,790,962	113,420,387	2.51	0	无	0	其他
全国社保基金六零二组合	73,148,759	73,148,759	1.62	0	无	0	其他
招商银行股份有限公司—兴全合 润混合型证券投资基金	33,892,480	33,892,480	0.75	0	无	0	其他
中国农业银行股份有限公司—广 发均衡优选混合型证券投资基金	32,608,400	32,608,400	0.72	0	无	0	其他

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
中国工商银行股份有限公司—广发价值优势混合型证券投资基金	26,387,700	26,387,700	0.58	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

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 2020 年公司债券（第一期）（品种一）	20 金地 01	175235	2025 年 10 月 12 日	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 年 3 月 1 日	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 年 4 月 7 日	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 年 4 月 7 日	5	4.3
2020 年度第一期中期票据品种二	20 金地 MTN001B	102000576	2025 年 4 月 3 日	5	3.55

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	2024 年 3 月 1 日付息 7,860 万元，兑付本金 199,900.1 万元

债券名称	付息兑付情况的说明
16 金地 02	2024 年 3 月 22 日付息 3,850 万元，兑付本金 110,000 万元
21 金地 03	2024 年 4 月 8 日付息 9,755.45 万元，兑付本金 249,449.8 万元
21 金地 04	2024 年 4 月 8 日付息 2,150 万元
20 金地 01	2024 年 10 月 14 日付息 234.5984 万元
22MTN001	2024 年 2 月 23 日付息 6,086 万元
20MTN001B	2024 年 4 月 3 日付息 1,775 万元
21MTN001	2024 年 1 月 13 日还本付息 155,820 万元
21MTN002	2024 年 3 月 10 日还本付息 155,940 万元
21MTN003	2024 年 3 月 24 日还本付息 155,970 万元
21MTN004	2024 年 5 月 27 日还本付息 207,440 万元
21MTN005	2024 年 6 月 15 日还本付息 155,685 万元
21MTN006	2024 年 11 月 10 日还本付息 156,255 万元
21MTN007	2024 年 12 月 15 日还本付息 156,060 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	2024 年	2023 年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率 (%)	64.79	68.73	-5.73
扣除非经常性损益后净利润	-4,386,955,557.42	-1,099,026,802.76	不适用
EBITDA 全部债务比	-0.02	0.04	-149.03
利息保障倍数	-1.08	1.75	-162.10

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 2024 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：徐家俊

董事会批准报送日期：2025 年 3 月 21 日