

证券代码：600383

公司简称：金地集团

金地(集团)股份有限公司投资者关系活动记录表

投资者关系活动类别	业绩说明会
活动主题	金地集团 2025 年第三季度业绩说明会
时间	2025 年 11 月 27 日 16:00-17:00
地点/方式	上证路演中心 (https://roadshow.sseinfo.com) / 网络文字互动
参会人员	董事长：徐家俊先生 董事、总裁、财务负责人：李荣辉先生 独立董事：李普伟先生 高级副总裁：陈长春先生 高级副总裁：王南先生 董事会秘书：胡学文女士 助理总裁、财务总监：曾爱辉先生
投资者关系活动主要内容介绍	<p>主要交流内容如下：</p> <p>问题 1：从行业数据看，部分房企已通过聚焦核心区域、打造差异化产品实现经营企稳。公司如何看待当前行业的分化趋势？未来在区域布局上是否会收缩战线，集中资源深耕高潜力城市，具体有哪些区域规划？</p> <p>回答：地产行业仍处于阶段性调整期。尽管总量承压，但房价等指标同比跌幅收窄，库存压力下降，市场边际改善逐渐积累。公司坚守稳健经营底色，以精细化管理为核心抓手，审慎结合市场形势和公司现金流统筹情况择机补充土地储备，继续深耕重点城市，挖掘安全边际高、增长潜力大的板块和项目。公司今年在杭州、上海、武汉均有宅地获取，详情可见历史公告。</p> <p>问题 2：公司管理层对同业曾提出的观点“房地产市场常做常有，常做常新”有什么具体看法？</p> <p>回答：尽管当前房地产市场仍处于修复阶段，但行业向好的积极因素正逐渐积累，中长期来看，依然具备坚实的底层逻辑和结构性增长机遇。“十五五规划”明确提出加快构建房地产发展新模式，将“推动房地产高质量发展”置于“加大保障和</p>

改善民生力度”的重要框架下。行业正从过去增量扩张的旧模式迈向以“好房子”建设为核心的提质增效新阶段。未来，房地产企业需要告别旧模式，不断适应市场变化，通过创新来激发和满足客户的需求，实现高质量发展。

问题3: 公司是否能够建立市值稳定常态化机制安排，比如通过股份回购代替分红的方式缓冲市场非理性行为给公司股价带来的冲击？进而促进公司股价表现长远的稳定。

回答: 公司股价表现受多重因素影响，市值管理是一项系统工程。2025年3月，公司董事会制定并披露了估值提升计划，通过聚焦主业、轻重并举、提高信息披露水平、探索利用资本市场工具等多种方式，推动公司发展，切实保障股东利益。

公司坚持以现金流为核心的经营策略，按时足额兑付公开市场到期债务；聚焦主业，通过产品力提升、优化资源结构等多种方式，积极修复经营动能，“好房子”体系持续被市场验证，天津信达金地中山印、西安金地清岚颂等多个项目斩获行业奖项；此外，公司致力于做优增量、盘活存量，报告期内，在杭州、上海、武汉均有宅地获取，并密切关注存量土地置换、改性、调规、存量房回购等政策，在金华、常州、青岛、武汉等城市均有项目实现政府收购商品房用作保障性住房的案例，在湛江借助政府专项债资金完成了存量商业用地到住宅用地的变更，同时在大连、沈阳、长春等地也积极推进商办项目使用性质调整或闲置土地收储事宜。

未来公司将继续聚焦主业，结合市场形势和公司现金流统筹情况择机补充土地储备，深耕重点城市，挖掘安全边际高、增长潜力大的板块和项目，并探索房地产发展新模式，在持有型资产经营、物业服务、代建等板块进一步发力，推动多元业务均衡发展。相关工作进展请以信息披露为准。

问题4: 最近同业发了美元债，也在申请公司债、私募REITS，公司是否有相关计划安排？25年开发业务收缩较大，主要工作是在消化库存吗？

回答: 公司始终密切关注政策导向及资本市场动态，结合自身资源禀赋、资金需求等方面，探索适合公司的融资方式，推动资本结构和负债结构优化，促进公司健康发展。相关情况请以信息披露为准。

公司根据市场变化，结合自身资源情况，有序推进开发业务。2025年前三季度，公司累计完成新开工面积约41.7万平方米，累计完成竣工面积约210.7万平方米，累计实现签约面积约179.2万平方米，累计实现签约金额约241.8亿元。公司今年在杭

州、上海、武汉均有宅地获取，详情可查看历史公告。公司将继续审慎结合市场形势和公司现金流统筹情况择机补充土地储备，继续深耕重点城市，挖掘安全边际高、增长潜力大的板块和项目。

问题 5: 公司 2025 年前三季度营业收入约为 239.94 亿，同比降幅 41.48%，归母净利润-44.86 亿元，请问什么原因？

回答: 2025 年前三季度，公司继续聚焦现金流管理的经营策略，坚守财务安全底线，根据市场情况动态调整经营及销售策略，加大去化力度，使得部分项目存货可变现净值低于成本，公司基于谨慎性原则计提了资产减值准备；此外公司销售额减少导致结转规模同比下降，叠加房地产行业毛利率走低，最终体现为公司本期营业收入和利润均有所下降。

问题 6: 公司目前还有多少公开债券未偿付？能否顺利兑付？

回答: 截至目前，公司尚未兑付境内公开债面值约 5.01 亿元。公司将继续坚持以现金流管理为核心的经营策略，积极推动销售去化，精准管控现金回款与开支，坚守财务安全底线，为稳健经营提供切实保障。

问题 7: 公司现金和短期债务有 200 多亿，现金 100 多亿，请问公司如何解决短债缺口？

回答: 公司始终以财务安全为经营底线，通过多种方式协同做好管理：以现金流为核心，推动销售去化、加速现金回笼、精准管控开支；巩固房地产开发主业，同时通过持有型资产、物业、代建等轻资产业务拓展现金流，增强抗风险能力；优化债务结构，与金融机构稳定合作，降低融资成本并匹配债务期限与经营节奏；强化精益化管理提升运营效率，动态平衡资金与债务偿付。未来公司将持续筑牢财务安全屏障，推动长期稳定发展。

问题 8: 公司近两年经营亏损，请问目前有什么举措能够扭转亏损，提升经营质量，明年能够扭转亏损局面吗？

回答: 今年 1-10 月，全国房地产开发投资同比下降 14.7%，新建商品房销售面积同比下降 6.8%，地产行业仍处于阶段性调整期。尽管总量承压，但房价等指标同比跌幅收窄，库存压力下降，市场边际改善逐渐积累。房地产市场全面修复与转型调整需

要时间。

公司坚守稳健经营底色，以精细化管理为核心抓手，聚焦现金流管理，全力推动销售去化与回款管理，按时足额兑付公开市场到期债务；聚焦主业，通过产品力提升、优化资源结构等多种方式，积极修复经营动能；紧跟市场需求，在持有型资产经营、物业服务、代建等板块进一步发力，推动多元业务均衡发展；持续提升精益化管理水平，以制度构筑精益基础，以流程强化管理支撑，努力为投资者与利益相关方创造长期可持续价值。关于公司的业绩情况，请留意后续公司披露的定期报告及相关公告。

问题 9: 公司公开债已基本还完，但有息负债还有近 700 亿，请问公司今年的借款降息情况。大股东有什么举措？

回答: 截至 2025 年 6 月底，公司有息负债余额约 697 亿元，其中 98.5% 为银行借款，债务融资加权平均成本为 3.96%，相较 2024 年末下降 9 个 BP。公司有息负债规模稳步下降，负债结构进一步优化。

长期以来，股东始终对公司充满信心，在经营发展的多个方面为公司积极提供支持。股东各方也积极帮助公司协调对接资源，推动公司轻重并举转型。后续如有应披露事项，公司将按照监管规定进行披露。

问题 10: 公司三季报显示存货 718 亿，最新月销为 20 亿，今年三个季度经营现金流未回正。面对这样的困境，公司后续如何化解？

回答: 公司聚焦以下工作以着力提升经营业绩：一是加强存量资产盘活，通过项目产品力的提升促进销售，通过土地置换、地块性质规划调整、存量房“收存转保”等多种方式盘活资源；二是轻重并举，紧跟市场需求，探索房地产发展新模式，在持有型资产经营、物业服务、代建等板块进一步发力，推动业务均衡发展；三是做优增量，坚持安全审慎原则，继续深耕重点城市，挖掘安全边际高、增长潜力大的板块和项目；四是强化管理，持续提升精益化管理水平，以制度构筑精益基础，以流程强化管理支撑。

问题 11: 代建是公司近些年发力的主战场之一，请问公司代建业务今年的营收规模情况。

回答: 代建业务方面，公司持续夯实以“产品+服务+经营”为核心的能力建设，强化体系赋能与经营管控。2025 年上半年，新增签约规模 698 万平方米，同比增长

	52%，代建业务综合实力多年稳居行业前三。关于公司的业绩情况，请留意后续公司披露的定期报告及相关公告。
--	---

注：公司严格遵守信息披露相关规则与投资者进行交流，以上如涉及对行业的预测、公司战略规划等相关内容，不能视作公司或管理层对行业、公司发展或业绩的承诺与保证，敬请广大投资者注意投资风险。