

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 年度暨 2026 年第一季度业绩说明会
时间	2026 年 5 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>一、公司估值提升计划执行情况的专项说明</p> <p>1. 聚焦主业，轻重并举，推动公司经营提升</p> <p>2025 年，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，有息负债规模有序压降，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，以产品力提升、做优增量、盘活存量等方式，抢抓市场机遇。同时，公司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。</p> <p>2. 强化信息披露，完善投资者关系管理，增强投资者信心</p> <p>公司持续完善信息披露内部机制和优化信息披露业务流程，切实保障披露质量，减少信息不对称，稳定市场预期，增强投资者信心；努力提高公司透明度，通过业绩说明会、投资者现场调研、电话会议、“上证 e 互动”、投资者热线等形式与投资者交流，积极回应投资者关切。</p> <p>3. 重视股东回报，共享发展成果</p> <p>面对行业发展的新形势，公司围绕降本增效目标，深化管控举措，向精益管理要效益，同步发力存量资产运营与轻资产业务，稳固经营基本盘，稳步提升经营质量与</p>

盈利水平。公司将积极应对复杂多变的外部环境，提升综合竞争能力和盈利能力，与股东共享经营成果。

4. 探索利用资本市场工具，助力公司发展

公司持续跟进资本市场动态，密切关注资本市场制度与产品创新，重点探索持有型物业资产盘活途径，为择机开展资本运作做好准备。

未来，公司将继续按照估值提升计划，持续改善自身基本面，聚焦主业，全力盘活存量资产，同时做好轻重并举、推动多元化业务发展，通过产品力升级与服务模式创新构建差异化竞争力，为公司估值提升打下坚实基础。在此基础上，公司还将继续通过强化信息披露、完善投资者关系管理、做好舆情和品牌管理、探索利用资本市场工具等方式，助力公司估值提升。

二、投资者问题及回复

问题 1：公司土地储备持续减少，对于后续拿地是怎么考虑的？

回答：公司 25 年以来在杭州、上海、湛江、大连、青岛等城市通过招拍挂、商改住、土地置换等方式实现优质住宅地块的获取。近期，公司还成功摘牌西安市大寨路地块，有效盘活资产，释放土地价值潜力。后续公司将继续结合市场形势与现金流整体状况审慎择机补充土地储备，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 2：请问今年金地的拿地预算有多少，后续是否会加大拿地力度，尽快恢复主业造血功能？

回答：公司将依据市场形势，严守投资纪律，坚持安全审慎原则，结合公司现金流整体状况，继续坚持投资主流地段、主流客户、主流产品的高流动性项目，同时加强对宏观形势的分析与研判，及时有效地评估和调整投资策略，做好投资资源的配比和调度工作，在确保长期稳健经营的基础上，实现较好的投资预期和投资项目收益。

问题 3：公司土储目前有 79% 位于一二线城市，但是部分项目位于城市远郊，这部分项目去化困难，请问公司有何举措加速去化，回笼资金，是否有被收储计划。19 到 21 年的高价地项目目前在土储中占比还剩多少，今年的住开毛利率能够得到回升？

回答：公司将坚持“以销定产、以现金流为核心”的经营策略，结合不同城市及项目特点，灵活优化营销策略和产品组合，分类推进存量项目去化，确保项目平稳经

营和资金良性循环。存量资产盘活是公司优化资产结构、激活现金流的核心工作，公司已成立专项工作小组统筹推进，已顺利完成安庆城市星光、杭州九堡项目收储工作。

问题 4：公司的现金短债比在不断降低，截止 1 季度末，目前 1 年内到期的有息负债有 300 多亿，而现金只有 100 亿左右，请问公司将如何化解短债覆盖率问题，预计什么时候能够好转？公司其他应收账款有近 700 亿，如此之高是什么原因？请问近两年预计能够收回多少，信用减值是否已经充分？

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、谨慎投资拿地、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。针对 2026 年到期债务，公司已制定一系列措施，包括加速销售去化、积极拓展融资渠道、大宗资产处置等手段积极应对。

公司合作开发项目占比相对较高，其他应收款主要为向联合营项目投入的项目开发所需资金等往来款项。地产行业仍处于阶段性调整期，由于近年行业销售价格普遍下降，公司针对可变现净值低于成本的存货进行了审慎的减值准备计提，体现在合并财务报表层面为存货跌价准备和对联合营企业其他应收款项的信用减值准备。未来公司将继续根据会计准则规定，关注相关资产减值风险，严格按照会计准则体现相关的资产价值变化。

问题 5：管理层怎么看待当前公司所处阶段？未来一到两年，金地的核心目标会更偏向于继续保现金流、降负债，还是恢复投资和提升销售规模？在行业仍处于调整周期的背景下，公司认为真正的经营拐点可能会出现在哪些指标上？

回答：当前，公司所有公开市场到期债务实现清零，其他有息负债规模也在有序压降，为稳健经营提供了切实保障。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，迈入新的发展阶段。

2026 年是“十五五”规划的开局之年，行业在经历调整后，正迎来新旧动能转换的关键时期。在政策的精准发力下，市场预期逐步趋稳，行业正加快构建与高质量发展相适配的房地产发展新模式。

面对行业发展的新形势，公司将继续坚持以现金流为核心的经营策略，在此基础

上聚焦主业，全力盘活存量资产，并在代建业务、持有型物业经营、物业服务等板块进一步发力，推动非住宅业务多元化发展，适应房地产行业经营逻辑的变化，通过产品力升级与服务模式创新构建差异化竞争力，为下一阶段的高质量发展积蓄新动能。

问题 6: 公司的代建业务近几年快速发展，请问代建业务利润贡献如何，每年能够贡献多少利润？由于公司近两年拿地较少，叠加促销去库存，可售货值逐年减少，但是三费无法同比例快速压降，今年 1 季度继续亏损，请问公司有何手段能够尽快扭亏为盈，预计什么时候能够扭亏？

回答: 公司完善代建业务管控体系，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，近年实现了代建业务规模的快速增长。2025 年，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 2025 年末，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。

面对利润下滑的局面，公司一是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；二是聚焦主业，以产品力提升、做优增量、盘活存量等方式，抢抓市场机遇；三是轻重并举，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，构建可持续的发展新模式；四是围绕降本增效目标，持续深化管控举措，向精益管理要效益。

问题 7: 1) 2026 年一季度金地集团销售 33 亿元，但是销售商品、提供劳务收到的现金 40.40 亿，回款比例远超过历史所有记录，这个异常原因是什么，后续能保持这个回款比例么？ 2) 2026 年 4 月销售 25 亿，环比一季度暴增，叠加当前地产大环境回暖趋势和集团后续开盘计划，后续公司是否能保持 25 亿销售？叠加问题 1) 的回款比例提高，后期经营现金流是否会好转？ 3) 集团当前每月建安支出大概是多少？

回答: 公司高度重视销售回款管理，力争保持良好的回款率水平。公司合并现金流量表销售商品、提供劳务收到的现金还包括物业管理等其他业务产生的现金流入。

今年以来，各地房地产政策明显发力，促进供需双侧预期修复，重点城市市场延续修复态势。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，以产品力的提升促进销售去化的提速。同时，公司通过运营管控提效、营销体系升级、销售策略优化等方式，全力推动销售去化。

未来, 公司将继续积极推动销售去化, 精准管控现金回款与开支, 同时通过多元路径挖潜增效, 积极改善现金流。

问题 8: 目前房地产行业逐渐演变为央国企主导, 民企逐渐被边缘化的局面, 央国企能够持续通过发债, 银行借款等获取低利率的融资, 这点金地并不占优势, 央国企平均借贷利率已经降到了 3% 以下, 但是金地依然有 3.92%, 每年的有息负债利息就有近 30 个亿, 请问公司是否有拓展发行 REITs 的融资渠道? 或者其它的融资渠道从而降低融资利率?

回答: 公司多年来坚守稳健的财务政策, 杠杆水平持续保持合理低位, 与各主要银行建立了长期、稳固的战略合作关系。公司有息负债规模稳步下降, 截至 2025 年末, 公司债务融资加权平均成本为 3.92%, 相较 2024 年末下降 13 个 BP, 负债结构进一步优化。

公司仍将继续优化债务结构, 与金融机构稳定合作, 持续努力推动融资成本压降并匹配债务期限与经营节奏。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。

问题 9: 2026 年度公司是否有扭亏的可能? 公司最大的股东是否有公司市值维护的计划?

回答: 由于近年地产行业销售规模和价格普遍下降, 公司依规计提各项减值准备, 叠加结算毛利率下降, 公司营收和利润出现下降。近期核心城市密集出台的优化限购、限贷等政策, 对提振市场信心、促进改善型需求释放起到了积极作用。公司将密切跟进市场变化趋势, 灵活调整经营策略。

公司高度重视市值管理工作, 期待通过经营质效提升与业绩改善, 不断提升公司内在价值。公司将立足当前行业形势, 加强存量资产盘活, 审慎优化土储布局, 同步发力存量资产运营与轻资产业务, 稳步提升经营质量与盈利水平。同时, 公司将通过强化信息披露、完善投资者关系管理、探索利用资本市场工具等方式, 完善市值管理长效机制, 切实维护公司价值和股东权益。

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。