

证券代码：000656

证券简称：*ST 金科

金科股份有限公司投资者关系活动记录表

编号：2024-09

投资者关系活动类别	<input type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 分析师会议 <input checked="" type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 路演活动
参与单位名称及人员姓名	2024年半年度业绩说明会共有216位投资者在线参会。	
时间	2024年9月1日（星期日）20:00-21:00	
地点	网络-腾讯会议客户端	
上市公司参会人员	公司董事长周达、财务负责人宋柯、董事会秘书张强。	
投资者关系活动主要内容介绍	公司介绍2024年半年度业绩情况、报告期内主要经营情况、重整引战工作进展等，交流内容范围未超出2024年半年度报告、重整引战相关公告及公司官方发布等公开资料。	
附件清单（如有）	2024年半年度业绩说明会主要问题及回答摘要	
日期	2024年9月1日	

附件：本次业绩说明会主要内容及投资者关注问题回答摘要：

金科股份 2024 年半年度业绩说明会纪要

公司就 2024 年上半年经营情况向投资者做了简要汇报，并对投资者普遍关注的问题进行搜集归类，由公司管理层对代表性问题进行统一回答。

第一部分 公司半年度经营情况简介

本次 2024 年半年业绩交流会首先由公司董事长汇报 2024 年半年度主要经营情况，具体内容与公司 2024 年半年度报告第三节管理层讨论与分析中的“报告期公司主要经营情况总结与分析”保持一致。**重整引战稳步推进、生产经营稳序运行、核心团队坚强稳定、公司治理规范稳健。**

第二部分 投资者问答

问题 1：公司 2024 年上半年经营业绩持续亏损，具体亏损原因是什么？公司重整会对公司未来的经营状况和财务表现产生怎样的影响？

公司回复：造成本次业绩大幅亏损的原因主要有以下几大原因：

一是经营层面影响：近三年国内房地产销售市场预期持续偏弱、消费者信心不足，行业延续下行调整态势，虽然公司尽可能控制两费，但整体经营业绩仍持续承压；一是上半年公司结算面积约 228 万平方米，同比下降约 33%；营业收入 160.48 亿元，同比下降约 38.5%；毛利润 23.5 亿元，直接导致报告期的结算毛利润较上年同期减少 11.60 亿元；二是公司与其他品牌房企合作的联营、合营企业投资收益大幅下滑，报告期形成往来和股权投资损失 1.88 亿元，较上年同期大幅减少 5.68 亿元（上年同期盈利 3.8 亿元）。

二是财务费用显著增加。受公司流动性紧张，资金短缺的影响，公司无法按期归还项目融资借款。与此同时随着项目的竣备交付及部分项目停工，原本可归属于项目成本的融资利息已无法继续归属于“资产负债表”中的“存货”科目，从而导致大部分利息只能计入“利润表”，并体现在当期“财务费用”科目中，故报告期内财务费用由上年同期的 11.17 亿元增加至 19.40 亿元。

三是债务违约及司法诉讼影响重大。一方面，受公司流动性影响，除金融借款外，工程类欠款和税款等经营性欠款也持续产生相应的违约金、滞纳金，上半年公司累计计提各类欠款违约金滞纳金等合计约 10 亿。另一方面，公司及核心子公司重庆金科被法院裁定受理司法重整后，两家进入程序公司立即止诉止息；但受房地产行业属性影响，公司和重庆金科主要债权是由为项目公司融资提供担保形成，债权人为快速获得债权清偿，直接导致部分尚未纳入重整程序的控股子公司被动诉讼、仲裁、执行案件的进程出现加快趋势。

就投资人关心的重整引战对公司未来经营状况和财务表现的影响，以下几个方面进行说明。

一是司法重整过程中对公司的资产结构进行调整，保留优质项目持续经营，逐步剥离部分低效甚至没有持续开发价值的项目。同时通过现金清偿、以房抵债、以股抵债等方式提供偿债资源清偿债务，实现资产负债的大幅优化。也就是说重整引战成功后，公司的资产负债结构将更加平衡和优化。

二是重整成功后，公司受损的企业信用、品牌形象、产品能力都会得到及时修复；后续伴随市场的逐步回暖，公司通过重整保留下来的优质存量房地产项目的资产价值也将逐步回到正常状态，前期充分计提的减值准备有望得到回拨，这也将进一步增厚经营业绩。

三是公司通过司法重整引进新的战投后，也一定会更加积极作为，以股权方式投入资金推动公司快速恢复正常经营，实现良性循环，同时也会有顺应房地产发展新模式的业务逐步注入和成长，来提升新金科的发展质量和财务表现。

问题 2：公司自 2024 年 4 月 22 日被法院受理重整后，已经推进了约 5 个月时间，公司能否系统性介绍下重整引战工作的进展和下一步工作安排。

公司回复：通过重整引战可以有效提升债权清偿率，实现各类债权的公平清偿，彻底解决债务风险的同时，为公司注入新的股权投资资金和新的业务机会。截至目前，已经有近 120 家上市公司通过司法重整化解债务风险、经营风险、公司治理风险，实现新的发展目标。

在法院的指导下，我们已经完成了管理人选定，批准自行管理和继续经营等多项重要工作，管理人也指导公司有序开展债权申报审核，重整主体基于 430

基准日的审计评估，重整投资者招募、尽调、谈判和遴选，主要债权人谈判沟通，偿债资源梳理，在市委市政府、金科工作专班、法院、监管机构等多方支持下，重整期间府院联动机制运行顺畅，累计召开 12 次会议协助推动各项重整工作，通过专业支持、资源协调等多种方式为公司重整公司提供大量支持。

针对近期市场普遍关心的重整意向投资人招募工作，在此进一步说明如下：

金科股份的重整引战工作是伴随着房地产行业深度调整和变革的，我们希望重整投资人既要给公司带来增量资金支持和信用修复，更要对房地产发展新模式、特殊资产经营、房地产纾困等发展模式深刻思考，还要对中国房地产长期稳定向好具有良好预期；这些投资人在当前时点参与金科重整投资人报名，既是对金科股份重整价值的认可，更是对房地产投资周期的看好。

与多家核心产业投资人进行了多轮聚焦重点，且卓有成效的沟通，并已经开展现场尽调工作。

接下来，公司将积极配合相关各方，合法合规推进司法重整工作，与管理人一起继续加强与潜在产业投资人沟通，加快推进尽职调查、投资谈判等工作，建立“挂图作战，每日打卡”机制，全力以赴争取在原定计划之前提交正式《重整投资方案》，并争取在 11 月完成投资协议签订，积极促成“优质产业投资人+财务投资人”的强强联合，增强战投方综合实力，加强债权人对重整工作的信心，确保引战成功；力争在 2024 年 12 月召开第二次债权人会议审议并表决通过重整计划草案。全力以赴在规定时间内完成各项重整工作，维护地方社会和金融稳定，确保“保交房”目标如期实现，尽早恢复公司生产经营良性循环，实现多方共赢。

问题 3：公司股价持续低位震荡，公司可能面临面值退市风险，公司是否会采取措施维护上市公司地位？

公司回复：对于加强市值管理、维护上市地位，我们有以下几点考虑：

一是公司的资产和业务是有价值的，大家可以理解为基本面有价值。过往 26 年行业深耕的经验、优良的运营管理团队以及较高的品牌影响力，经过充分计提减值后以及在重整过程中剥离优化后的存量资产，这些都是实实在在的基本面价值。在做好存量房地产业务的同时，金科也在谋求转型升级，大力发展轻资

产业务和经营性业务，积极培育打造新赛道，打造轻重并举、租售并举、增存并举的商业模式。

二是公司有重整价值。这一点我们已经反复向市场做过说明，金科股份作为今年首家正式进入重整程序的大型房地产上市公司，本身就证明了被政府、法院、证监会认为具有重整价值。目前，重整投资人的报名已经完成，整体看来，投资人报名踊跃、实力较强，好于预期，这表明市场对金科股份的重整前景持乐观态度。相信重整引战将为公司带来存量债务化解、增量资金支持和信用修复，为公司后期尽快恢复业务和业绩的持续增长奠定坚实基础。

三是公司具备长期投资价值。公司具有较高重整的价值，重整后发展前景可期。作为能穿越这轮行业周期的大型房地产上市公司，行业竞争格局重塑后，胜者为王。金科将适应行业发展的新格局，重塑业务、再造品牌，实现新的稳健持续增长。

一段时间以来，公司依法、合规加大了市值管理的力度，主要做了以下几个方面的工作：

一是争取市委、市政府及金科专班的支持。4月27日，金科股份司法重整专项推进会在重庆市人民政府召开，会议上，市委、市政府要求工作专班进一步加大对金科的帮扶工作力度，全力支持金科重整成功，把金科重整打造为行业风险化解范例。正式进入重整后，府院联动机制运行高效，已召开12次会议专项推动公司重整引战，解决了重整准入、投资人协调、争取融资支持等具体工作。

二是控股股东的支持。控股股东继续履行增持计划，竭尽全力确保上市公司主体地位，截至8月16日，财聚投资已累计增持公司股份4656万股，占公司总股本的0.87%，成交金额合计5002万元。金科控股已经通过财聚投资完成承诺的股份增持金额下限目标；后续公司将持续与控股股东保持沟通，必要时采取积极措施增强投资者信心。

三是加强与公司潜在投资者进行沟通。公司将在合法合规的前提下，向意向投资人、专业投资机构说明公司重整逻辑、重整价值和重整路径，为公司引入更多有实力的二级市场投资人，以及有资源、有核心竞争力的产业投资者，共同维护上市公司主体地位。

四是积极组织投资者交流，回应投资者关切。公司在合法合规的前提下，积极解答投资者疑问，安抚投资者情绪，帮助投资者正确理解重整引战的必要性、公司的重整价值和可行性。通过举办多场业绩说明会、投资者交流会，主动与投资者充分沟通，及时、准确、完整传递信息。

另外，需要特别说明的是，截止到6月30日，公司股东人数从高位时的29万户，减少至17.5万户，股东人数大幅减少40%，持股集中度进一步提升，侧面也反映了坚定看好公司重整成功的投资人对公司的信心。

金科的重整绝不简单地以调整债务结构为目的，而是要真正地为公司引进有助于产业升级、提升持续盈利能力、提升上市公司价值的战略投资者，通过长期持续增长，实现多方共赢。

问题4：当前的房地产市场依然处于低谷，如果公司重整成功，如何看待未来的战略转型方向，如何更好提升公司经营业绩和企业价值？

公司回复：投资者您好。今年上半年全国新房市场整体延续调整态势，开发投资仍继续承压，市场观望情绪浓厚，房地产销售仍处于探底阶段。但我们也要看到一些积极的信号：

首先中央对于稳定房地产行业的决心是非常坚定的。今年四月以来，政策力度在过去两年基础上大幅加大；供给侧完善了城市房地产融资协调机制，项目“白名单”扩容，推进存量商品房、闲置土地处置流转等政策；目前还有一些重大政策也在路上，因此行业企稳修复是必然事件。

其次从市场维度看，全国住房新开工面积连续2年大幅下降后，新开工未售库存从2021年的峰值下降至今年初的14亿平米，随着去库存、“517新政”等系列政策落地见效，未来市场供需失衡状态即将扭转，预计房地产市场在今年下半年触底，明年总体供求将实现平衡、量价平稳过渡。

三是本轮调整之后，市场主体会大幅度减少，特别是房企上市主体将成为更加稀缺的优质资源。四是城市化进程的中后期，存量市场、改善市场成为主要阵地，资产管理和运营、代建、城市更新、产业办公、商旅康养等业务存在广阔且长期的发展空间，未来中国房地产依然大有可为。

从目前的重整思路上来看，我们认为有必要做好以下工作：

从短期看，在司法重整过程中对公司的资产结构进行调整，保留优质项目持续经营，逐步剥离部分低效甚至没有持续开发价值的项目。同时通过现金清偿、以房抵债、以股抵债等方式提供偿债资源进行公平清偿债务，优化公司资产负债结构，实现资产负债的大幅优化。

从中期看，重整引战成功之后，公司受损的企业信用、品牌形象、产品能力都会得到及时修复；后续伴随市场的逐步回暖，公司通过重整保留下来的优质存量房地产项目的资产价值也将逐步回到正常状态，将进一步增厚经营业绩。同时公司今年持续加大在代建业务、产商业务等轻资产业务上的资源投入，尤其是代建业务今年1-6月已经实现新签规模325万方，位列全国第八，累计拓展项目超30个，整体成效显著等。

从长期看，新金科一定将继续秉承稳健发展的理念，全面优化并打磨好专业团队和运管流程体系，确保基本盘稳定发展，经营好存量的同时，创新发展模式，拥抱创新以寻求新的利润增长点，推动公司在业务模式、产品技术等方面的创新。拟实施轻资产发展战略，以运营和资产管理为核心能力，通过品牌、能力、服务促进企业价值可持续增长。

最终通过实施轻资产发展战略，实现业务模式轻资产化、盈利模式多元化，形成“三个并举”的新商业模式，即由重资产向轻重并举模式转变；由销售型企业向租售并举模式转变；由新房市场向增存并举模式转变。

本次交流过程中公司回复涉及的工作计划、发展战略、预期展望等前瞻性描述不构成公司对投资者的承诺，敬请投资者保持足够的风险意识，并充分理解计划、预测与承诺之间的差异。涉及重整引战等相关事项具体进展，后续以公司信息披露为准。