证券代码：000656 证券简称：金科股份

**金科地产集团股份有限公司投资者关系活动记录表**

**重要提示：凡涉及公司未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。**

编号：2019-02

|  |  |
| --- | --- |
| 时间 | 2019年04月15日 |
| 地点 | 金科股份12楼会议室 |
| 投资者关系活动类别 | √特定对象调研 □分析师会议 |
| □媒体采访 □业绩说明会 |
| □新闻发布会 □路演活动 |
| √现场参观 |
| □其他 （请文字说明其他活动内容） |
| 参与单位名称及人员姓名 | 长江证券 申思聪  方正证券 夏亦丰  国信证券 陈学识  华创证券 邓力 |
|  |
| 上市公司接待人员姓名 | 参会：金科股份董事长蒋思海、金科股份董事会秘书徐国富、经营管理中心总经理刘绍军、营销中心总经理李衍明、战略管理部总经理李波、财务中心白雪玲 |
| 记录：石诚 |
| 投资者关系活动主要内容介绍 | 公司在遵守信息披露制度的前提下，介绍公司管理模式、经营状况、项目情况等，未提供书面资料。调研人员对公司重庆区域金科集美嘉悦项目进行实地调研。沟通内容与公司公告内容一致。来访人员已签署《承诺书》。 |
| 附件清单（如有） | 调研主要问题及回答摘要 |

附件：本次调研主要问题及回答摘要

**金科股份2019年机构调研会议纪要**

**问：请介绍公司2018年销售情况**

**答：**2018年得益于公司全国化布局和跨越式发展战略的有效执行，公司围绕“三圈一带”、“八大城市群”进行城市深耕，尤其是以重庆、成都、郑州、南京、武汉、苏州等为代表的核心25城，取得了良好的销售业绩。2018年全年公司及所投资公司实现销售金额1188亿元，同比增长81%；首次突破千亿规模。房地产销售面积 1342 万平方米，同比增长 59%。

**问：请介绍公司2018年经营业绩**

**答：**2018年，公司实现营业收入412.34亿元，同比增长19%，连续8年保持增长。公司实现净利润40.21亿元，同比增长76%，其中扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润40.19亿元，同比增长137%。每股收益0.72元，同比增长106%。净资产收益率19.45%，同比增长8.82个百分点。公司盈利能力进一步提升，其中：毛利率较上年同期提升8个百分点，净利率较上年同期提升3个百分点。公司向来注重规模增长与稳健经营之间的平衡，努力实现公司又快又好的发展目标。

**问：请从战略角度介绍公司2018年业绩表现优异的主要原因**

**答：首先是精准的战略规划能力，**公司在2017年制定了《公司发展战略规划纲要（2017-2020）》，明确了2017至2020年各年度战略目标，制定了详细的战略实施路径。2018年公司进一步提出 “四位一体、协同发展”的战略发展方向。**其次是坚定的战略执行能力，**公司在发展过程中保持战略定力，坚定按照公司战略目标执行。坚持“改革创新和合作共赢”，在内部不断加强在运营模式、产品体系、人才建设、信息化和标准化建设等方面的改革创新，在外部不断加强与同行优秀企业之间的强强联合，实现合作共赢；通过改革创新和合作共赢共同推动公司健康发展和战略落地。

**问：请介绍公司2019年的整体经营计划**

**答：**2019年，公司将全面贯彻落实“四位一体”的协同发展战略布局，持续打好人才、资金、投资、销售四大攻坚战，提升核心竞争能力，确保实现高质量发展，圆满完成各项经营目标。房地产业务方面，公司及所投资的公司全年冲击销售规模1500亿元，计划新开工面积约3000万平方米，年末在建面积约5500万平方米，新增可售货值3200亿元。社区综合服务方面，全年计划新增合同管理面积5000万平方米。

**问：请介绍2019年一季度公司所在市场表现**

**答：**公司主要在售项目在国内二线和强三线城市占比较高，目标市场前两个月国内房地产市场延续了去年四季度以来回调形势，三月份公司楼市出现好于预期的表现，案场到访率提升明显，客户观望到成交周期缩短，推盘去化率提高。面对市场形势的不断变化，公司针对性的制定了各项销售政策，同时保证供货节奏，今年实现年度销售目标的信心充足。

**问：请公司介绍目前社区综合服务业务的发展情况**

**答：**社区综合服务业务为公司重要业务。公司围绕业主需求将传统的物业管理升级为“美好生活服务商”，通过智慧科技赋能，为客户提供家庭生活、智慧家居、社区金融、资产管理、社区教育、旅游出行等全方位的生活服务。业务覆盖重庆、北京、四川、江苏、湖南、陕西、山东等24个省、直辖市、自治区。业主满意度连续多年超过90%，市场占有率连续三年中西部第一，管理五年以上项目满意度达95%，位居全国前列。2018年，金科服务营业收入增长率41%，净利润同比增长49%。新增项目227个，新进驻城市23个；累计合同管理面积2.43亿平方米，进驻城市149个。

**以上内容可详见公司已披露的定期报告。**