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：2020-07

|  |  |
| --- | --- |
| 时间 | 2020年9月24日 |
| 地点 | 重庆 |
| 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 | 东方证券：房诚琦、吴尘染；民生加银：靳木兰；财通证券：康艺馨；国泰基金：陈异；东方基金：古立今；博时基金：曹芮；上海理成资产：刘轶韪； |
| 上市公司参会人员姓名 | 证券事务部石诚、市场研究部杨杰 |
| 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，介绍公司近期经营业绩、管理模式、市场情况等。沟通内容与公司公告内容一致。 |
| 附件清单（如有） | 金科股份2020年9月投资者调研活动主要问题及回答摘要 |

附件：金科股份2020年9月投资者调研活动主要问题及回答摘要

**金科股份2020年9月投资者调研活动主要问题及回答摘要**

**问：截至8月公司当前销售情况如何，全年目标是否有调整？**

答：从市场上看，公司所处市场三季度随着推盘节奏调整和疫情后经济持续恢复推动销售持续向好。公司也对下半年推盘节奏做了优化，打造更加适销对路的产品。2020年8月份，公司实现销售金额约191亿元，房地产销售面积180万平方米。截至8月底，2020年公司累计已实现销售金额约1,239亿元，房地产销售面积约1,201万平方米。公司目前暂时没有调整销售目标的打算，对完成年度2200亿销售目标充满信心。

**问：公司未来在改善毛利率方面有哪些应对措施？**

答：在毛利率改善方面，公司也针对性的提出了解决思路：从成本方面，一是拓宽拿地方式、增加拿地渠道，公司积极发展除招拍挂以为的拿地方式，包括产业拿地、一二级联动、收并购、合资合作在内的拿地方式，未来对降低土地成本很有帮助。二是推动“精准的时空安排、强大的一线拓展、系统的区域管控、高效的集团决策、完善的投后保障”五大投资方针改革落地；深入推进“省域深耕”战略，坚持“合作共赢，合伙共生”；持续夯实城市研究体系，确保研究领域全覆盖，确保研究真正产生效益；加强产业文旅与地产的协同，加大收并购力度，为公司中长期发展战略提供充足土地储备保障。三是进行精细化管理，引入西格玛精细化管理模式，对生产环节中119项指标进行梳理，优化建安成本。四是引入同舟共赢的跟投制度和同创共赢的超额奖励制度，进一步提升公司获取房地产项目的质量和运营效率。从产品力方面，一是未来将持续注重产品力提升，做好产品定位，开发适销对路的产品。二是提升精装修的比例，增加利润空间。

**问：公司当前投资布局策略?**

公司以国家城市群发展战略为导向，聚焦“三圈一带、八大城市群”等重点城市进行深耕发展，在二三线城市打好保卫战，一线城市打运动战，四线城市游击战。已进驻全国23个省、约110个城市，开发项目主要分布在重庆、广州、杭州、成都、南京、苏州、合肥、南宁等主要城市。截至半年报，公司在华东、重庆、西南（不含重庆）、华中、华南地区 销售金额占比分别达到43%、19%、12%、10%、8%，公司全国化布局初见成效。未来新进入城市可能不会增加太多，公司希望在现有的城市群的基础上加大省域深耕力度，做大开发销售规模，提高区域市场占有率。

**问：市场有传言针对房企将出台一系列的融资收紧政策，比如设置“三道红线”，将试点房地产企业分为“红、橙、黄、绿”四挡进行有息负债规模的控制，对公司的影响以及公司的应对措施。**

答：作为一家房地产企业，我们始终坚持“房住不炒”的发展理念，紧跟国家调控政策，保持合理的杠杆水平，推动公司高质量发展。我们认为市场化、规则化、透明化的融资规则，有利于房地产企业形成稳定的金融政策预期，合理安排经营活动和融资行为，增强自身抗风险能力，也有利于推动房地产行业长期稳健运行，防范化解房地产金融风险，促进房地产市场持续平稳健康发展。我司目前并非试点企业，也暂未收到调整的要求，但也会密切关注调控政策的变化，针对性的制定相关预案，合理的经营策略和调整融资方案，在保证财务结构持续优化的前提下，推动公司高质量发展。在具体融资工作上，公司会做好以下三个方面工作：一是求质效，公司将主要聚焦于控制融资成本和提升融资效率，持续控制有息负债。二是调结构，主要从融资品种和融资期限方面进行了长期规划。三是精管理，公司将在合作金融伙伴扩展和内部融资的标准化、信息化建设方面进一步加强精细化管理。

**问：金科服务上市将会给上市公司带来什么样的影响？**

公司正在积极有序地推进金科服务上市工作，后续进展以公司公告为准。

金科服务上市对公司的影响主要表现为以下两个方面：一是增强金科服务发展后劲。公司认为金科服务的上市不仅对金科服务自身发展将起到资本加持，也有助于金科服务更好的进行服务面积和品质提升，提升增值服务能力，增强发展后劲，提升市场占有率。二是物业上市反向赋能主业发展。物业服务作为地产销售过程中的重要核心竞争能力之一，更加优质的物业服务可以为地产销售提供更多产品和品牌溢价，形成良性的反向赋能作用，实现“地产+物业”比翼齐飞。

总之，金科服务上市将实现金科股份与金科服务的双向赋能，打造金科集团A+H的双资本运作平台，增加海外投资机构和评级机构对公司的认可和支持，优化公司的资产负债结构、提升国际资本市场知名度，助力公司的健康发展。