

证券代码：000656

证券简称：金科股份

## 金科股份有限公司投资者关系活动记录表

编号：2023-03

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 checked="" type="checkbox"/> 其他（ <u>2022年度股东大会投资者、媒体交流</u> ） <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input 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	参会股东：黄红云、贺小刚、丁林 中国证券报：侯向群 证券时报：王亮 证券日报：徐留浩然 上海证券报：王屹 上游新闻：刘勇
时间	2023年5月22日
地点	公司总部 28-2 会议室
上市公司接待人员姓名	公司部分董监高、证券事务部工作人员
投资者关系活动主要内容介绍	公司在 2022 年年度股东大会现场接受投资者、媒体的提问，与投资者及媒体关心的公司经营局面、经营任务、战略发展做出交流。
附件清单(如有)	调研主要问题及回答摘要
日期	2023年5月22日

附件：本次调研主要问题及回答摘要：

## 金科股份 2023 年 5 月 22 日投资者、媒体交流会议纪要

### 一、 请实际控制人介绍如何看待当前的房地产市场，是否有信心推动公司化解经营困局，凤凰涅槃

房地产业仍是国民经济的支柱产业，国家支持房企信贷融资、支持民营房企债券融资、重启房企股权融资等房地产行业融资“三支箭”已落地，各地因城施策，房地产市场逐渐企稳回升，市场需求有所恢复，房企经营压力必将持续改善。现在房地产市场总体发展趋势是：市场逐渐企稳、回升、向好。

但购房需求仍然总体偏弱，不同企业享受到的政策红利有所分化，房地产企业仍然面临巨大挑战。面对挑战，公司把“保交楼、稳民生”作为首要经营任务，金科人始终奋战在推动公司持续稳定经营的第一线，积极争取政府的各类纾困政策支持，成立专项工作小组全力推进引进国资战略投资人成为公司的大股东及重要股东，积极开展存量债务管理，我代表公司股东对经营管理层及全体金科人勇于担当、奋勇拼搏的精神表示最由衷的感谢和崇高的敬意！

在这关键时刻，我将不遗余力协调各类资源来帮助公司发展，支持公司尽快走出困境，全力维护公司全体股东的利益。不管是引进国有企业战略投资人成为公司大股东及重要股东，还是债务重组重整，任何有利于公司化解流动性困境、回归平稳健康发展的的工作我都会全力支持。公司正在采取积极有效的措施切实开展引进战略投资人的工作，此项工作进展顺利，也得到了重庆市委、市政府及各级部门的大

力支持。我坚信，在全体金科人的不懈努力下，在市委、市政府和各级部门的关心支持下，公司必将战胜困难，走出困境，涅槃重生！在此，我也希望各位股东、债权人同样坚定对公司的信心，共克时艰！公司一定能尽快恢复良性循环，实现高质量发展！

## 二、请董事长介绍下一步金科化解风险的重点工作以及金科未来发展战略上的思考

前期，我们已经做了大量的工作，也得到了政府、债权人、监管机构、公司股东等各方的鼎力支持，一是“保交楼、稳民生”这一首要任务取得了重要进展，二是持续不断与各级党委政府，特别是重庆市委市政府保持顺畅沟通，定期汇报公司风险化解和经营情况，全力推进相关工作。三是积极推进存量债务展期，累计完成约 316 亿元有息负债的期限调整工作。

面对当下，公司管理层要全面统筹生产经营和风险控制，集中力量解决影响公司安全与发展的全局性、关键性事项。我们将持续坚持“一稳二降三提升”的经营发展策略，抓实抓好“保交楼、保资产、保稳定和促转型升级”工作，着力协调配合政府及监管部门，协同主要债权人、投资者和主要股东，继续推进包括国资战投引进、全面债务重整、争取政府纾困支持等在内的系列重点工作，最大力度争取系统解决公司面临的重大问题，最大限度确保当地金融生态和社会稳定。

面向未来，公司的总体发展思路是：聚焦地产主业，优化发展模式，积极探索新赛道。一是聚焦地产主业。我们认为，我国经济长期

向好的基本态势不会改变，房地产在国民经济中的支柱地位不会改变，城镇化还有较大的发展空间，房地产依然大有可为。二是优化发展模式。房地产业向新发展模式转变势在必行，公司要加快实现三个“并举”，即：增存并举、轻重并举、租售并举。三是积极探索新赛道。在巩固和发展好现有地产业务及相关业务的同时，金科要积极探索与国家战略方向一致，与公司资源和能力相符的新赛道，长远谋划、择机布局、逐步推进，打造新的业务增长极，比如研究试点建筑光伏一体化。

金科专注于房地产开发业务 20 余年，拥有良好的资产质量和扎实的运营开发能力，董事会和管理层有信心也有决心带领公司走出困境，实现更高质量的发展。

### 三、公司在过去一段时间稳定生产经营上取得的成果和下一步主要经营任务是什么？

2022 年公司整体运行基本平稳。在保交楼方面：公司把有序推进各项目施工建设，全力争取保交楼专项借款和纾困资金，依法合规使用预售监管资金，专款专用保交付，2022 年累计交付项目 149 个、交付住宅 8.3 万套、批次 252 个，交付面积 1,281 万平方米。2023 年一季度，金科累计完成 43 个项目、48 个批次交付，交付总面积约 276 万平方米，涉及 18126 户业主。截至目前，公司各区域公司已累计获批国家及地方政府专项借款资金额度超 35 亿元，其中超 25 亿元可用资金已拨付至项目公司。保稳定方面：公司坚持以支定收、精细化管理，强抓经营质效，全年实现销售金额 681 亿元（其中代建

49 亿元), 签约回款率约 120%, 回款欠款较 2021 年底降低了 67%。公司不断改善战略布局, 坚定收缩战线, 回归核心城市的投资策略, 坚决处置质素欠佳项目 65 个, 换取资金超 20 亿元, 截止 2022 年末, 仍有土地储备面积约 5,614 万平米, 未来具备良好的持续经营基础。同时多元业务增量创收: 2022 年轻资产拓展卓有成效, 全年签约项目 20 个, 合同金额 3.7 亿元, 产业、商业运营能力持续提升, 金科产业累计开发和管理园区 28 个, 面积超过 1300 万平米, 入园的战略合作伙伴超过 3000 家。在代建运营业务上也持续发力, 已布局重庆、上海、深圳等多个城市, 累计签约项目近 30 个, 2022 年新增代建储备建筑面积约 82 万平米, 代建储备建筑面积约 600 万平米, 代建储备货值约 500 亿元, 其中一二线城市项目占比 52%。

下一步经营任务: 公司将继续推进“三保一促”各项工作, 坚持把“保交楼、稳民生”作为经营工作的首要任务。一方面, 不追求纸面总规模, 营销、回款等经营动作聚焦保交楼、保稳定、保资产和促转型升级; 另一方面, 继续“缩衣节食、过苦日子”, 不断压降各项开支。2023 年全体金科员工一定会凝聚再出发的信心和勇气, 集中力量做好自己的事情, 坚定信心迎接挑战, 全力推动公司早日实现良性循环。