

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：2024-03

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>线上投资者交流会</u> <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 路演活动
时间	2024年7月4日（星期四）20:00-21:00
地点	网络-腾讯会议客户端
上市公司接待人员姓名	公司董事长周达先生、董事会秘书兼副总裁张强先生、证券部总经理石诚先生等
投资者关系活动主要内容介绍	关于公司近期经营及司法重整进展情况与投资者进行互动交流，在信息披露规定允许的范围内，回答投资者关注的问题。交流活动共有 448 人，包括投资者、新闻媒体、金融机构等通过网络会议客户端参加公司交流。
附件清单(如有)	投资者线上交流会纪要
日期	2024年7月4日

附件：投资者线上交流会纪要

本次线上投资者交流会首先由公司董事长对公司近期经营及重整进展情况进行简要介绍，然后经营管理层与投资者进行了互动问答。

第一部分 董事长简要介绍公司近期经营及重整进展情况

公司目前的整体情况可以总结为“四稳”：**重整引战稳步推进，生产经营稳定有序，核心团队坚强稳定，财务管控稳健规范。**

第一，金科重整获多方大力支持。公司实控人、管理层有坚定的信心，公司重整定能取得最终的成功。金科股份是2024年以来A股第一家已经被法院受理重整的全国化上市房地产公司。在新的国九条下，监管部门对上市公司的监管呈现趋严态势，作为上市公司，在受理正式重整申请之前需要满足三个条件：一是取得中国证监会的无异议函，二是得到最高人民法院的批复，三是获得属地省级政府的支持。公司的重整价值和重整可行性得到了地方政府、监管机构等多方的认可与支持。

第二，战投引进有序推进。一是金科股份与长城国富置业有限公司于2023年6月30日签订《战略投资框架协议》后，双方已按协议约定成立工作小组，建立协调联系机制，并根据协议约定开展各项尽调及准备工作。目前，双方各项工作均按《战略投资框架协议》约定正常推进。二是金科股份于6月25日发布市场化招募和遴选重整投资人公告后，管理人已收到中金资本运营有限公司参与重整投资的意向函。中金资本表示有意联合合作机构以重整投资人身份参与上市公司重整投资。三是与央国企战投也在积极接洽中，达到披露要求时将及时公告。目前，还有多家实力雄厚的投资人，包括央国企投资人也在积极洽谈中，表现出强烈投资意愿。

第三，公司始终把保交楼作为第一要务。始终坚持开展“保交楼、保稳定、保资产、促转型升级”重点工作，全面保障公司经营稳定，积极履行企业社会责任，保障购房业主合法权益，有序推进项目复工复产。在公司经营方面，今年上半年公司完成在56个城市的86个项目的交付，交付住宅及商业约2.65万套、

交付面积约 421 万平米，自 2022 年保交楼工作开展以来累计交付总套数 25.4 万套，累计交付总面积 3848 万方，保交楼进度远高于行业平均水平。根据公司产品计划，2024 年交付面积不低于 1,200 万平米、交付套数不少于 7.5 万套，交付达成率 92% 以上，力争达到 95%，其中 2024 年金科在重庆范围保交楼将全面完成，2025 年二季度全面完成全国范围内保交楼任务。在重庆市住建委和各级党和政府的大力支持和帮助下，金科全国保交楼风险总体可控。

第四，白名单不断扩容。自住建部、金融监管总局联合出台推进房地产融资白名单机制以来，公司积极申报、争取金融机构支持，截至目前，公司在全国 15 个省（自治区、直辖市）、86 个项目入围白名单，其中，14 个项目已审批 4.96 亿元，9 个项目已上账 2.81 亿元。

第五，公司轻重并举谋求转型升级。我们在商业代建、政府代建、资本代建上都有斩获，同时还根据业主需求定制化的提供了工程咨询、预重整业务咨询、代销代管等模块化业务。1-6 月代建新签规模 325 万方，位列全国第八。从金科成立至今，累计拓展项目超 30 个，管理面积超 922 万方，整体成效显著。

公司员工队伍始终保持极强的稳定性和责任担当。面对复杂困难的情况，金科全体同仁始终秉承决不放弃、决不躺平的精神，确保各项工作的正常持续开展。

长期以来，公司始终将规范治理和合法经营作为企业发展的根基，并已经建立了治理结构完善、财务管理规范、经营团队稳定的管理机制。公司董事会及管理团队正在采取一系列措施持续致力于流动性风险的化解工作，保护购房者、中小股东及债权人的合法利益；当前公司也正严格按照监管部门要求，在管理人指导下合法合规地开展各项生产经营管理，有序推进司法重整、战投引进等系统性风险化解。

第二部分 互动问答环节：

问题 1、公司对金科股份的重整成功很有信心，重整推进还有没有什么监管方面的障碍？

投资者你好，从我们的统计数据来看，截至 2023 年末，上市公司正式被裁定受理重整的上市公司，尚无在法院裁定受理之后因重整失败导致破产清算的案例。

此前公司反复强调，金科股份的司法重整不以简单解决债务问题为目标，更要通过司法重整引进实力雄厚、有产业协同效应的战略投资者，在解决债务风险的基础上，为公司未来的持续经营和良性发展带来增量资金和资源上的支持。

公司自4月22日受理重整以来，各项工作都在管理人的指导下按既定计划顺利推进，尤其是已经启动了债权申报、债权人谈判、重整方案优化和投资者招募工作，过程中我们得到诸多债权人的理解和支持，也持续与潜在战略投资者就招募报名工作开展交流，此前已经在公告中披露，中金资本已经向公司发来了重整投资的意向函，其他投资者也在持续接洽中，公司将在后续重整进展中披露相关信息。

公司在重整过程中持续严格遵守上市公司各项合规要求，在管理人的监督下开展各项生产经营的自行管理工作，涉及重大事项需履行审议程序的将及时提交董事会和股东大会，涉及需披露重大事项严格按照交易所规则要求及时履行信息披露义务，并随时与监管部门保持有效沟通，市政府、工作专班、监管部门均为公司重整工作开展提供了大量的支持和帮助，目前并无监管障碍。

问题 2、金科从去年就开始规划重整，目前已经过去了一年的时间，感觉比较慢，请问是什么原因？

上市公司的重整公司是一项系统性强、复杂性高、涉及面广的工作，不仅仅是公司层面做出的债务化解决定就可以直接开展的，比如说涉及保交楼工作方案、维稳工作、监管部门的批复意见、属地政府的支持态度等方面都要开展大量的前置化准备。尤其是公司作为第一家推动司法重整的全国性大型房地产上市公司，亦无先例可循。因此，前期做好充足的准备工作是有必要的。截至目前，金科依然是A股首家全国性大型房企被法院裁定受理重整申请的企业，司法重整对于推动金科保交楼工作顺利实现，维护地方的社会和金融稳定，探索中国大型民营房企风险化解之路都有巨大示范作用。

过去一年的重整准备主要开展了以下工作：

一是由市政府金科专班指导公司纾困。为支持金科股份重整引战工作，重庆市委市政府于2023年6月成立了金科地产集团帮扶调研工作组，并在近期升级为金科地产集团风险防范化解专班，指导金科股份开展纾困工作，帮助金科解决

问题、化解风险。

二是开展金科股份资产负债情况的尽职调查。在金科专班指导下，司法审计评估机构已经完成 2023 年 12 月 31 日的各项审计评估数据尽调及更新工作，目前审计评估机构正在就最新的基准日更新各项财务数据。

三是持续与潜在战投开展深入沟通。公司持续与长城资产进行密切沟通，我司与长城尽调组同事现场逐一进行沟通，并就重整后拟保留、剥离项目的范围基本达成一致意见，并就重整投资方案细节进行进一步沟通探讨，近期也在就重整投资人报名工作开展持续对接。与此同时，公司也在同步与其他潜在战略投资者沟通，致力于为公司重整引进更多的优质产业投资者。

四是持续稳步开展生产经营活动。截至 6 月末，今年公司全国范围内累计完成保交楼项目约 421 万方，2.64 万套。根据公司计划，今年内公司将完成约 1200 万方保交楼目标，重庆市范围内要全面完成保交楼工作，全国范围内要完成 92% 以上保交楼目标。除此之外，公司的轻资产代建业务也取得了较大进步，1-6 月累计签约代建面积 325 万方，位列最新公布的代建排名 top10。

五是金科重整方案（草案）已基本形成并获各方认可。金科基于审计评估数据及法院意见，在中介机构的支持下，已拟订并完善了重整方案（草案），方案整体思路为“两家平台公司优先重整、各项目公司正常经营一批、协议重组一批、司法重整一批、剥离处置一批”，已得到各方一致认可。

得益于前期较为充分的准备工作，公司重整申请裁定受理之后，公司正在配合管理人有条不紊地开展各项正式重整工作，包括组织债权申报和开展债权人沟通工作、招募战略投资者并签订正式协议、在与债权人及战略投资者沟通的基础上完善和优化重整计划草案、推进金科股份及重庆金科司法重整与项目公司风险化解协同工作、推进债权人表决工作等，公司将积极配合相关各方，合法合规推进司法重整工作，届时工作进展达到信息披露标准的，公司也将按照监管规则要求及时履行信息披露义务，争取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“保交楼”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、能否展望一下后续重整的大致时间表？

一是公司于5月22日披露了《重整债权申报通知及召开债权人会议的公告》，计划在7月25日召开第一次债权人会议，目前公司债权申报和审查工作都在有序同步推进中。

二是公司于6月25日披露了《公开招募和遴选公司及全资子公司重整投资人的公告》；重整投资人的报名截止时间为8月16日，并规定重整投资人需要在完成尽调后于9月24日前提交具有可操作性的《重整投资方案》；《重整投资方案》提交期限届满后，管理人将通过竞争性遴选的方式，确定最终的重整投资人。并在在重庆五中院的监督指导下，视意向投资人报名情况最终确定遴选机制、安排评审工作，确定中选投资人并组织签订重整投资协议。

要特别跟各位说明的是，金科股份作为首家推动司法重整的全国性大型房地产上市公司，主要从事房地产开发业务，按照行业管理公司在全国范围内的房地产开发项目绝大多数都需要单独设立子公司进行房地产开发，截至2024年1季度末，公司在全国范围内约有参控股子公司1000余家，合并报表范围内子公司超过700家，基于公平原则，管理人考虑给除长城资产以外的意向投资人预留充足时间，便于意向投资人更好的开展独立尽职调查工作。

三是在此期间，公司将同步开展与债权人的谈判工作，确定重整投资人后，公司将与战略投资者就重整方案进一步协商，待与战略投资人及主要债权人就基本形成一致意见的重整计划草案提交第二次债权人会议审议，根据目前的工作铺排，计划在2024年四季度完成。

过程中，公司将严格按照交易所相关监管规则要求，就重整工作进展及时履行信息披露义务，以便投资者更好的了解公司重整进展，我们也欢迎投资者通过投资者关系管理电话、邮箱、互动易及到访等方式与公司开展交流。

问题 4、近期 A 股表现不佳，公司重整过程中，股价也连续承压，公司为此采取了哪些措施？

投资者您好，根据《深圳证券交易所股票上市规则》相关规定，因五中院已依法受理公司重整，公司股票将被实施退市风险警示。因此，公司被*ST 是根据监管规则要求实施的。但是我们要特别说明的是公司除被受理重整外，不存在其他退市风险警示事项。公司需要强调的是，金科重整申请的裁定受理的前提是已

经取得了最高人民法院和中国证监会的前置审批。因此，金科的重整裁定受理充分说明了公司是具备重整价值的，是具备良好投资价值的，是被各方看好的，各方均希望金科的重整能取得成功，并成为中国房地产行业风险化解的典型案例。

面对房地产行业投资销售持续下滑的外部环境，公司持续致力于各项化解风险工作，推动公司进行司法重整工作，是公司认真研判目前所处的外部环境，认真总结其他同类型地方公司风险化解经验教训，并结合了自身情况做出的审慎决策。公司的司法重整工作已经得到了市委市政府、监管机构及相关部门的全面指导和帮扶，也得到了主要债权人的理解和支持。

公司经营管理层、控股股东及相关各方均高度重视二级市场波动，并拟采取以下措施稳定二级市场，努力维护上市公司主体地位：

一是及时向市委市政府及金科专班报告。4月底，金科股份司法重整专项推进会在重庆市人民政府召开，重庆市人民政府、市高院、市委金融办、市住建委、两江新区管委会、长城资产以及金科股份多方代表参会。会议上，市委、市政府高度肯定金科持续自救取得的良好成效；高度肯定金科具有良好的重整投资价值和充分的前期准备工作。到目前为止，所有重整引战工作都得到政府大力支持、与债权人沟通顺畅、投资人报名工作高效推进。

二是及时沟通公司实际控制人及控股股东。继续履行增持计划，公司控股股东此前已经披露增持计划，公司实控人表示，将会想尽办法筹措资金，竭尽全力推进控股股东的增持计划，全力确保上市公司主体地位；竭尽全力支持金科司法重整和战投引进，坚信金科司法重整最终必定取得成功。

三是与公司潜在投资者进行沟通。在合法合规的前提下，向专业投资机构说明公司重整逻辑、重整价值和重整路径，为公司引进更多中长期投资者，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。在合法合规的前提下，耐心解答投资者疑问，安抚投资者情绪，帮助投资者正确理解“司法重整”，详细说明公司重整价值和可行性。

截至目前，公司仍在积极与相关各方协商有助于资本市场稳定的措施，后续将结合市场变化分步实施，最终是否实施，如何实施以公司信息披露为准。

问题 5、目前控股股东的增持情况？

投资者您好，6月以来，控股股东金科控股持续实施其增持计划承诺的增持金额，截至2024年7月1日，公司控股股东指定增持主体已累计增持公司股份34,980,600股，占公司总股本的0.6551%，成交金额合计36,272,989元。金科控股表示，为了完成增持金额的目标，增持主体已准备好足够资金，并拟在未来两个月内继续在二级市场以集中竞价交易的方式实施增持，直至完成本次股份增持计划承诺的金额。

问题 6、公司上周披露了年报问询函，内容比较多，可以给大家简要介绍下吗？

投资者你好，金科年报问询函于6月26日经交易所审核通过并披露，针对金科股份的年报问询，监管部门主要关注了业绩下滑原因、坏账计提准备、其他权益工具变化、存货跌价准备、长期股权投资风险、会计准则适用、利息资本化、累计诉讼仲裁披露、大股东资金占用风险等事项，无疑是从负责任的立场替中小股东从专业监管角度进行把关。

公司针对监管关心的问题均如实进行了回应，比如：上市公司不存在大股东非经营性资金占用的情形，预付对象与公司大股东、实际控制人、董监高不存在关联关系，存货减值准备符合行业实际情况，不存在以前年度集中计提存货跌价准备调节利润的情形等等，中介机构也同时发布了核查意见。

公司始终将规范治理和合法经营作为企业发展的根基，并已经建立了治理结构完善、财务管理规范、经营团队稳定的管理机制；公司董事会及管理团队正在采取一系列措施持续致力于流动性风险的化解工作，保护购房者、中小股东及债权人的合法利益；当前公司也正严格按照监管部门要求，在管理人指导下合法合规地开展各项生产经营管理工作，并有序推进司法重整、战投引进等系统性风险化解工作。