证券代码：000656

证券简称：*ST 金科

金科地产集团股份有限公司投资者关系活动记录表

编号：2025-01

投资者关系活动类别	☐ 特定对象调研 ☐ 媒体采访 ☐ 新闻发布会 ☐ 现场参观 ☐ 其他	☐ 分析师会议 ☒ 业绩说明会 ☐ 路演活动
参与单位名称及人员姓名	线上参与公司 2024 年度网上业绩说明会的投资者	
时间	2025 年 5 月 29 日（星期四）16:00-17:00	
地点	通过“全景网”线上直播	
上市公司接待人员姓名	公司董事长、总裁、财务负责人、董事会秘书及产业投资人代表。	
投资者关系活动主要内容介绍	为加强投资者关系管理，便于广大投资者更深入、全面了解公司 2024 年经营和重整进展情况，本次业绩说明会通过全景网平台进行直播，公司主要管理层及产业投资人代表出席会议，包括投资者、债权人、新闻媒体、金融机构等通过网络直播参与公司交流。公司主要对 2024 年度业绩、经营情况及重整工作进行了介绍，并就投资者主要关心问题进行交流回复。交流内容范围未超出 2024 年年度报告、重整进展相关公告及公司官方发布的信息等公开资料。	
附件清单(如有)	金科股份 2024 年度业绩说明会会议纪要	
日期	2025 年 5 月 29 日	

附件：金科股份 2024 年度业绩说明会会议纪要

金科股份 2024 年度业绩说明会会议纪要

公司 2024 年度业绩说明会首先由公司董事长介绍公司司法重整进展，再由董事会秘书简要介绍 2024 年经营情况，具体内容与公司重整进展公告及 2024 年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。

公司于 2025 年 5 月 21 日披露《关于召开线上投资者交流会暨 2024 年度业绩说明会的公告》，并向投资者征集业绩说明会相关问题；公司对投资者普遍关注的问题进行归类，并对代表性问题进行统一回答。

问题 1：2025 年 5 月 10 日、11 日，公司及重庆金科重整计划获法院裁定批准，公司能否介绍下重整执行阶段相关工作情况。

公司回复：

金科作为 A 股首家被法院裁定受理重整申请的全国性大型上市房地产企业，重整计划的裁定批准是公司系统性化解风险的重要里程碑，而重整计划的顺利执行则是公司迈向重整成功的主要标志。关于重整执行的有关情况，在金科股份和重庆金科的重整计划“第七章”中已经进行了专门约定，

首先是有关三个重要期限的约定。自法院裁定批准重整计划之日起，重整计划的执行期限是 8 个月（税款债权除外）、偿债资源的领受期限是 3 年、管理人对重整计划执行的监督期限为 8 年。

第二个是重整计划执行完毕的标准。需要同时满足 6 个条件：即重整投资人全额支付完毕 26.28 亿元重整投资款至管理人银行账户（或者重整投资人足额支付产业投资部分的重整投资款 7.56 亿元至管理人银行账户，并且合计支付重整投资款总额达 18 亿元以上）、应支付的破产费用已全额现金支付或预留、转增股票已预留至管理人证券账户、应向普通债权人分配的现金清偿资金已全额支付或预留、应向职工分配的现金清偿资金已全额支付或预留、签署破产服务信托的信托合同。

第三个是重整计划执行的最新进展。根据重整投资协议，目前金科股份重整

投资人已按时超额缴纳一期、二期履约保证金共计约 14 亿元。剩余部分，重整投资人正积极考虑债权人权益和公司发展需求，力争大幅早于协议约定时间提前缴纳完毕。同时，管理人已经做好向中登公司提交“转增股票”各项资料准备，近期将向中登公司申请股票转增。此外，管理人已经启动破产服务信托的招募和遴选工作，计划将于 6 月初召开评审会议，尽快确定破产服务信托的受托机构，并在后续根据需要划转公司股权、有序推进信托平台的搭建。

问题 2：公司 2024 年 4 月 22 日因被重庆法院受理了重整申请被实施退市风险警示，24 年年报后公司又被叠加实施了新的财务类退市风险警示，请问公司何时可以“摘星脱帽”？

公司回复：

深交所现行《上市规则》中退市风险警示有四大类，包括交易类、财务类、规范类、重大违法类，具体有 20 多种会被实施强制退市风险警示的情形，以及 10 种会被实施其他风险警示的情形。每一种风险警示的触发条件不一样，撤销条件也不一样。公司目前被叠加实施了三个风险警示：

一是因重整申请被法院受理而被实施退市风险警示。

二是因净资产为负值而被实施退市风险警示。

三是连续三年扣除非经常性损益前后净利润均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性被实施其他风险警示。

后续，公司将按照深交所的相关规定，在满足撤销相关风险警示的情形下，向深交所及时申请。

问题 3：在重整计划中，金科股份通过区分保留及非保留的项目公司优化资产结构，将非保留的项目公司置入服务信托作为偿债资源，而新金科将作为“管理服务机构”，公司管理层能否介绍如何保障债权人利益。

公司回复：

尊敬的投资者，您好！根据重整计划，金科股份和重庆金科将通过设立服务信托，向债权人分配信托受益权份额，来清偿债务。信托设立后，非保留资产不再归属于上市公司，与上市公司不再有股权关系，未来也不会再纳入金科股份的

合并报表范围。由服务信托通过平台公司间接持有 900 多家下属子公司股权，并最终由债权人作为受益人、享有财产性权利，与保留资产相独立。

首先，服务信托的受托人，是由管理人通过定向邀请等公开方式，依法依规遴选确定。鉴于金科股份与重庆金科为协调审理，众多债权人同时对两家公司享有债权，并且需在两家公司的服务信托、领受信托受益权份额，所以 1+1 的服务信托受托人将统一遴选确定。

第二，服务信托的全体受益人，也就是持有信托受益权份额的债权人，均可根据相关法律法规规定，以及信托文件的约定，享有对服务信托、受益人大会、受益人委员会等、这些的知情权和监督权，同时可以转让信托受益权份额。

第三，受益人大会是服务信托的最高权力机构和监督机构，受益人委员会是受益人大会的常设机构，有 7 席，首届受益人委员会由管理人推荐、并经受益人大会选举确定，将充分有效保障全体债权人的合法权益。同时，在受益人委员会下设秘书处，作为委员会的执行机构，秘书处的具体设置及规章制度，由信托文件具体约定或由受益人委员会的一般事项来决定。

第四，公司前期已设立信托持股平台公司，在重整执行期内，就会把非保留公司的股权，转让至该平台公司名下。然后，在服务信托存续期内，还将持续履行信托财产管理义务，同时在管理过程中按照信托文件的约定进行信息披露，保障债权人的知情权和参与权。

第五，新金科将全力保障信托计划受益人的利益，若新金科提供的资产管理服务未达到受益人要求，或者损害了受益人的利益，受益人大会将有权根据信托文件的约定进行更换，重新选择资产管理服务机构，保障大家的合法权益。

此外，“1+1”的非保留公司合计 900 余家，规模和数量都较大，而服务信托的底层资产主要为地产项目，并且部分项目还存在保交房任务，对运营管理要求很高。根据重整计划，金科股份或其指定的主体，将作为资产管理机构，保障项目有序运行，并通过项目的继续开发和销售，实现保值增值，来提高项目及信托层面的债权回收率，保障债权人利益。为此，我们将采取以下几项举措：

第一，建立分级授权决策机制。为保持信托计划内各项资产的日常经营稳定，在总体延续现有管理授权的基础上，将基于信托组织架构，根据具体业务、分级分额度、重新确定审批决策权限。

第二，助力项目资产保值增值。基于市场化原则，在项目合作方、债权人及相关利益方同意后，项目公司可以与新金科签订代建协议，由新金科通过带资代建和投入盘活资金等方式，助力项目公司恢复良性循环。

第三，挖掘和提升项目价值。一方面，通过沉睡资产盘活、产品价值挖掘、项目成本节约等措施，进一步提升项目价值；另一方面，充分利用各项政策，持续推进项目债务纠纷的和解展期。

第四，项目资产分类管理。进入信托平台的子公司，将综合考虑项目自身经营质效、资债关系，及市场预期等因素，按照四个一批的原则进行分类处置。

第五，坚守法律法规红线。将在信托平台设立纪检监察部门，对信托财产项下的项目日常经营、资产处置等环节，开展常态化纪检监察工作，与信托服务机构一起保护好每一份信托利益。

金科股份及重庆金科通过设立服务信托作为偿债资源，未来将在管理人的监督下，与信托机构一起做好信托资产的保值增值，并且避免经营管理失序，杜绝“一托了之”的情形发生，并最终维护债权人利益。

问题 4：公司 2024 年经营业绩出现较大亏损，能否做具体说明？

公司回复：

由于多重因素的叠加影响，公司经营业绩出现较大幅度亏损。关于具体原因，公司在 2024 年年度报告的正文章节专门进行过分析。

第一，地产销售及结转规模下滑。近年来受房地产行业持续下行，销售市场整体大幅收缩，进而影响公司地产结转规模大幅下滑。24 年，公司结算面积约 405 万平方米，同比下降约 53%，结转收入下降至 276 亿，结转毛利润较 23 年同期减少 48 亿。同时，受商业物业市场持续低迷等因素的影响，报告期内公司经营性物业的出租率、租金水平及客流量均出现一定程度的下降，导致经营性物业的公允价值亦较 23 年减少约 12 亿元。

第二，审慎计提存货跌价准备。按照审慎原则，公司结合市场行情、历史销售及公司战略发展情况，报告期内计提并表子公司存货跌价准备 130 亿元。公司投资的联合营企业计提相应的存货跌价准备，公司亦按股权比例承担亏损。

第三，财务费用大幅增加。受存量项目竣工交付、部分项目停工、无新增拿

地及债务逾期影响，导致可进入项目成本归集的利息支出大幅减少，按照企业会计准则的规定在报告期直接计入当期费用。同时，受公司债务逾期、诉讼判决生效未按期偿还等原因，根据融资协议或法院判决生效文件等本期继续计提各项逾期利息、罚息、违约金及延迟履行金。2024 年的财务费用合计 79 亿元，较 2023 年大幅增加了 42 亿元。

第四，被动折价处置资产形成损失。以前年度公司将持有金科服务 1.63 亿法人股质押融资，本期资产负债表日后，因债权人多轮折价拍卖该股票，公司按最终拍卖抵债价格在报告期内计提资产减值损失约 13 亿元。另外，公司少数下属子公司因无力清偿到期债务，导致股权、土地、在建工程等重要资产被折价拍卖产生较大损失。

2024 年，面对十分严峻的内外部情况，为稳定生产经营，公司董事会及管理层积极作为，提前谋划和实施了一系列措施，主要包括：

一是坚持系统性推进司法重整工作，与推动债权人达成债务和解，并成功引入战略投资者，为公司注入增量资金和资源，加速业务转型与重生。

二是履职尽责，全力保障交楼业务，2024 年全年交付 7.24 万套，交付面积 1205 万平米，交付达成率 100%。2022 年以来累计交付套数 30.04 万套，交付面积 4631 万平米，交付达成率超 95%。

三是持续采取有效措施提升经营效率，优化员工人数及结构，严格控制成本费用。报告期内，公司管理费用和营销费用均得以显著压降，同比下降近 40%；自出险以后至重整受理前，公司主动采取了多轮降薪调整，高管团队主动带头压降薪资、放弃绩效工资、缓发基本工资等方式，维护企业正常有序经营。进入重整程序后，公司再进一步调整职工薪酬，每月薪酬费用支出总额降幅达 40%，董事长及总裁主动降薪至 3 万元/月，核心高管团队实际降薪幅度超 60%。

四是坚持加强与金融机构的沟通协调，推动项目层面存量债务风险化解，通过贷款本息展期、贷款利息压降、债务重组、诉讼和解等方式解决债务纠纷，尽可能减少罚息、违约金、滞纳金等惩罚性费用支出。

五是抢抓国家支持房地产行业止跌回稳各项政策，推动纾困贷款和白名单贷款落地，入围项目、授信金额、实际授信额度名列行业前茅。

未来，公司依托重整契机，加倍努力加快推动系统化解风险，全面促进公司

转型升级,努力做好经营业绩提升。再次感谢各位债权人和投资人对公司的支持,相信公司后续一定能走出困境,迎接更好的未来!

问题 5: 近期市场传言“金科股份 26.28 亿还 1000 多亿债务”,能否请公司管理层用通俗的语言向投资者就公司的债务重整方案进行说明。

公司回复:

尊敬的投资者,近期市场有传言称“金科股份用 26.28 亿偿还 1000 多亿债务”,这存在重大误解。该 26.28 亿元并非直接用于偿债的现金,而是重整投资人入股公司的对价。金科股份和重庆金科总债务中直接债务占比不大,较大部分是为项目公司融资提供的担保债务,这些债务不会因为金科股份和重庆金科重整而消除,重点有如下几点:

一、 两不变一强化: 债权人核心权益得到维护

1. 项目抵质押优先权不变: 重整仅涉及母公司(金科股份及重庆金科),各项目公司独立运营正常。债权人对项目资产的优先抵质押权不受影响,仍是首要保障。

2. 第一还款来源不变: 债权人的第一还款来源仍是项目的销售资金。母公司重整成功,反而能稳定项目公司运营,销售产生的现金在法院监督下更有利于债权人实现债权清偿。

3. 强化偿债资源: 公司通过引入战投实施司法重整,对原本债权的清偿资源实现了强化,金科股份的清偿资源包括“现金+股票+信托收益权”三部分,重庆金科的清偿资源包括“现金+信托收益权”两部分。

二、 未来可期: 投资人入股, 注入价值重生引擎

26.28 亿的实质与逻辑: 重整投资人(品器联合体)在法院的监督下通过公开竞争、债权人委员会评选的方式中选,其投资本质是看好公司未来的成长价值,投资人作为战略投资者进入金科,一是确保公司经营稳定有序,为账务偿还提供良性公司治理结构保障;二是通过资源赋能,提升了公司的价值,也会提高债权人的清偿资源,对于债权人债务的清偿进一步起到了强化作用;三是盘活核心资产,激发造血功能,重塑企业的商业模式和竞争力,从根本上恢复持续经营能力。

三、 合作共赢: 重整成果多方受益

金科重整后，将会实现多方共赢：

1. 困境企业重获生机，金科将逐步恢复造血功能，避免清算消亡的结果，企业核心资产、技术品牌和市场得以保全，为未来可持续发展奠定基础。

2. 债权人权益得到有效保障，通过重整提升企业整体价值，保障了债权清偿的透明度和公平性。

3. 员工就业与社会稳定：成功重整意味着员工团队的相对稳定，他们也是企业恢复生产履行重整计划的关键力量，形成良性循环，有效缓解社会就业压力。

4. 战略投资者获得机遇，品器联合体通过注入资金，优化管理，整合资源，不仅助力金科脱困，更能从中分享企业价值提升的丰厚回报。

5. 社会经济资源得以优化配置：重整成功避免了企业资产在清算中被零散拆出售造成的价值损耗，保全了企业营运价值，使宝贵社会生产资源得以在更高效层面继续发挥作用，促进了整体经济资源的优化配置和有效利用。

金科的重整过程是一件难而正确的事，难体现在重整过程中凝聚各方共识是一个困难的过程，正确是指重整成功后实现了多方共赢，我们相信新金科会向新向上，请广大投资人、债权人对新金科的发展给与足够的信心。

问题 6：金科引进的是上海品器联合体、中国长城资产、川发证券投资基金三家产业投资人，请介绍下各自的产业优势、资源优势、管理优势以及在不同业务层面给新金科的协同、赋能。

产业投资人回复：

三家产业投资人将在战略协同和业务协同上积极配合，同时我们三家产业投资人在产业优势、资源整合及管理能力上又各有侧重，会通过多维协同赋能新金科的转型升级。

上海品器联合体的核心团队在中国房地产、金融、资本市场各个领域深耕超过三十年，近十年在持续对房地产行业转型路径和创新发展模式进行探索和尝试。刚刚几位已经提到了新金科的定位是“以科技创新和运营管理为核心能力的不动产综合运营商”。科技创新是技术手段、运营管理是应用场景，未来会体现在三个方面：一是充分利用先进技术和工具优化公司管理流程，降本增效，显著提高运营效率和决策质量；二是依靠大数据和先进技术全面赋能房地产业务流程的各

个环节，过去我们通过投资、孵化、合作等方式与产业链上的不少科技企业建立了广泛深入的联系，后续希望通过业务合作、或者收并购等方式，把这些资源逐步导入、赋能新金科发展；三是基于非保留包资产盘活的业务场景，探索打造智能化资产管理系统，构建特殊资产业务模型，在特资赛道建立独特的核心竞争优势。

中国长城资产方面：一是将借助自身在不良资产领域的资源和专业优势，为新金科提供房地产风险资产化解和价值提升专业化服务，推动符合条件且双方认可的项目公司的运营盘活和价值提升。二是新金科也将配合长城资产梳理其房地产类的存量项目，寻求不良资产盘活、代建代管等合作机会，助力新金科在特殊资产领域形成较强的市场影响力和差异化的竞争能力。

川发证券投资基金方面：新金科新战略将与成渝一体化的战略方向相契合，成都、重庆是西南片区业务布局的重点；双方将在战略、业务、管理等多个层面进行深入沟通和协作，川发证券投资基金将利用自身专业优势，通过股权投资、项目合作、金融市场与资本运作以及产业协同与创新等方式实现与金科股份的业务协同。

包括三家产业投资人在内的所有投资人都将共同推动金科地产集团转型以科技创新和运营管理为核心能力的不动产综合运营商，成长为行业高质量发展的上市公司，持续为地方经济发展做出贡献。

问题 7：根据重整投资协议约定，未来产业投资人将成为金科股份的新的控股股东，能否请产业投资人代表介绍未来公司业务发展战略前景及经营计划；如何更好提升新金科的经营业绩和企业价值？

产业投资人回复：

新金科的战略转型应当从传统高负债、高杠杆开发模式为标志的传统开发商，升级为以科技创新和运营管理为核心能力的不动产综合运营商，这与行业未来发展趋势高度契合。关于未来公司业务发展和经营规划我想可以总结为三个词：

第一个词是“重整”。这是目前我们正在经历的阶段，得益于重整方案中信托的结构设计和广大债权人对重整计划的支持，重整后的新金科资产负债率将大幅降低，公司得以轻装上阵，在新的起点上再次出发。

第二个词是“重组”。刚刚已经提到了重整投资人的资金支持和技术、资源赋能，与公司在过去 20 多年积累的产品设计、成本控制、质量保障等基础能力相结合，打造创新科技赋能、提升传统行业的典型案例，引领房地产行业的转型升级。通过专业化的管理团队和先进的数字化管理工具，提升销售类项目的去化速度和收益，提升运营类公寓、写字楼、商业综合体和产业园区的租金收益和运营效率，实现高坪效运营和资产增值。与此同时，借助并购基金、不动产投资信托基金等资本工具，获取优质低成本的项目储备，利用全价值链服务提高资产运营效率，并在合适的时机推向资本市场，实现不动产投资、运营、提升、退出的完整闭环。

第三个词是“重构”。未来新金科将重构业务版图，围绕“投资管理、开发服务、运营管理、特殊资产”四大板块，通过代建共建、产业商业运营、投资经营特殊资产等业务，引入数字管理、智能建造、大数据招商销售等科技手段，实施“汰旧、取新、强链”的转型路径，分阶段实现短中长期经营目标。重构区域布局，把握城镇化发展以及房地产市场供求关系的趋势转变，聚焦核心城市，严守投资和财务纪律，坚定城市准入清单和投资标准。重构核心能力，顺应行业发展阶段，通过合作、培育、收购等方式，不断强化科技创新和运营管理两大核心能力。

投资者也非常关心经过本次重整公司总股份扩增至约 106 亿股之后公司上市地位保障的问题。首先，重整投资人深知维护上市公司主体地位是保障债权人及中小股东利益的重要基础；其次，重整投资人将积极推动新金科业务的转型升级，与其他产业投资人一起合理规划未来战略方向，改善新金科的持续盈利能力；第三，持续做好投资者关系管理，分步骤实施有针对性的市值管理工作，为新金科引进更多的耐心资本和长线投资机构，改善新金科估值体系，为全体股东创造价值。

重整投资人将积极落实投资款全额缴付工作；快速推动公司董事会改组换届，优化公司治理结构；与公司现有团队一起，加快推动新业务体系构建，回馈投资者信任和支持。