

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：2024-01

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 type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 分析师会议 <input checked="" 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	2023 年年度投资者交流会共有 431 位投资者登记参会，其中包括来自中金公司、广发证券、中信证券、申万宏源证券、招商证券、海通证券、兴业证券、长江证券、国信证券、国盛证券、易方达基金、大成基金、东方基金等单位的机构投资者，搜狐财经、乐居财经等媒体记者，以及个人投资者 300 余位。	
时间	2024 年 4 月 30 日（星期二）10:00-11:30	
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、总裁、财务负责人、董事会秘书及重整事务负责人。	
投资者关系活动主要内容介绍	公司针对 2023 年度业绩情况、报告期内主要经营情况、保交楼情况、股票被实施退市风险警示情况、重整事务情况等问题进行了交流回复，交流内容范围未超出 2023 年年度报告相关公告、公司官方发布等公开资料。	
附件清单(如有)	业绩交流会主要问题及回答摘要	
日期	2024 年 4 月 30 日	

附件：金科股份 2023 年度业绩投资者交流会议纪要

本次 2023 年业绩投资者交流会首先由公司董事长汇报 2023 年主要经营情况，具体内容与公司 2023 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。

为加快推进公司重整进程，与公司共同克服当前困境，结合房地产行业和公司实际情况，公司董事长周达、总裁杨程钧主动提出自愿降低薪酬请求，自公司 2023 年年度报告披露之日起未来十二个月，自愿领取月薪（包含基本工资+绩效工资+岗位工资+加班工资）税前 3 万元。

公司于 2024 年 4 月 27 日披露《关于召开 2023 年度投资者交流会的公告》，并向投资者征集 2023 年度投资者交流会相关问题；公司对投资者普遍关注的问题进行归类，在投资者交流环节就代表性问题进行统一回答。

问题 1：公司已经被重庆法院受理了破产重整申请，公司能否介绍下近一年的重整准备工作？进入重整之后还有哪些工作需要完成？

公司回复：尊敬的投资者您好，公司是 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，重整申请的裁定受理是金科股份风险防范化解工作中的里程碑节点，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。在金科股份重整申请裁定受理之后，国际评级机构标普即发表了题为《金科股份破产重整或成范例》的点评文章，标普对金科重整给出了极高的评价，称“重整是金科股份的自救之路，也是类似出险企业的重组模板”。

公司申请司法重整是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。在近一年的重整申请准备阶段，公司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（以下简称“金科工作组”），并在近期升级为金科集团风险防范化解工作专班，指导金科股份开展纾困工作，帮助金科解决问题、化解风险。自 2023 年 9 月 20 日召开首次“府

院联动会”以来，先后 20 多次召开府院联动会议，支持金科股份加快推进重整引战工作，组织制定重整维稳应急预案等工作。

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，中介机构已经完成 2023 年 12 月 31 日的各项审计评估数据尽调及更新工作，并基于最新数据修订完善重整计划草案。

三是持续与潜在战投开展深入沟通。自 2023 年 6 月 30 日与中国长城资产旗下全资子公司长城国富置业签订战略投资框架协议以来，双方建立了良好的工作协调机制，持续全面系统扎实推进各项工作。与此同时，公司在推进重整过程中，陆续有多家实力雄厚，资源丰富的产业投资人向公司表达了参与重整意向，相关各方正在积极的接触过程中。进入重整程序后管理人将依法依规启动战略投资者的招募工作，相关事项如果达到信息披露标准的，公司将及时公告。

四是持续稳步推进保交楼工作。截至 4 月 20 日，公司全国范围内累计交付 3608 万方，23.83 万套。其中，重庆范围内累计交付 594 万方，4.05 万套。

五是金科重整方案（草案）已基本形成。金科专班联动法院，先后带队金科股份、中介机构、金融债权人及战略投资人等相关方召开近 20 次咨询会议，协调各方为金科重整方案提出宝贵意见。金科基于审计评估数据，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”。

在这要特别说明的是，根据《关于审理上市公司破产重整案件工作座谈会纪要》要求，上市公司推进司法重整工作，需取得中国证监会及最高人民法院的批复意见；金科重整受理之前已完成了上述工作。

公司重整申请裁定受理之后，公司将配合人民法院及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，提高公司投资价值，保

障投资者合法权益。

问题 2：近期支持房地产的政策频出，包括白名单机制推进，是否对公司保交楼工作起到助力作用？

公司回复：尊敬的投资者您好，面对复杂严峻的内外部环境，公司始终坚决贯彻落实“一稳、二降、三提升”的经营发展策略，坚持开展“三保一促”重点工作，全面保障公司经营稳定，积极履行企业社会责任，把保交楼作为第一要务，保障购房业主合法权益，有序推进项目复工复产。

2023 年公司及所投资的公司完成在 96 个城市的 229 个项目的交付，交付住宅及商业约 14.5 万套、交付面积约 2,145 万平米，同比增长 67.45%，交付规模居行业第 7 位。

自 2022 年开展保交楼工作以来，公司已经累计完成公司全国范围内累计交付 3608 万方，23.83 万套。其中，重庆范围内累计交付 594 万方，4.05 万套。公司保交楼进度远高于行业平均水平。

根据公司计划，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，其中重庆范围保交楼将全面完成。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。

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，截至本报告披露日，公司在全国 14 个省（自治区、直辖市）、83 个项目入围白名单，其中 6 个项目已取得放款 2.52 亿元，部分项目放款在途，有效缓解了项目层面的短期资金流动性压力，有利于保障公司完成保交楼义务。

自 2022 年以来，金科在保交楼工作上取得了巨大进步，这无疑离不开国家相关政策支持，也离不开各地政府保交楼专班尤其是重庆市住建委的鼎力支持，更感恩所有金科购房业主的信任与理解。金科将继续把握好“白名单”机制等政策机会积极筹措保交楼增量资金，严守安全生产和工程质量底线，确保全年 365 天无重大安全、质量事故，协同金科服务切实做好服务品质，确保项目平稳交付。

问题 3：近期公司股价一度持续承压，可能还是会面临退市风险，公司有没有分

析股价下跌的原因？是否会采取措施维护上市公司地位？

公司回复：公司高度关注重整受理股票复牌后连续出现跌停的情况，公司团队通过分析股东结构、接听投资者热线、浏览第三方平台论坛股民留言、主动求教行业专业人士等方式了解相关情况，并认真分析可能导致此前股价连续跌停的原因：

一是金科重整受理后被*ST，导致部分持有金科股份股票的投资者，按照规则的要求必须进行股票投资组合调整，强制性卖出股票，形成一定的抛售压力；同时，公司被实施*ST之后，被调整出融资融券标的，部分融资账户持有股票存在卖出压力；

二是部分投资者误将“破产重整”与“破产清算”进行混淆，在股价连续下跌的情况下，形成恐慌心态。公司当前被裁定受理的申请是“重整”而非“清算”，这二者之间有着本质的区别；“破产重整”的重点在“重整”，而不是“清算”。重整制度被认为是预防企业破产清算最为积极、有效的法律制度。相较于破产清算，重整制度更能保障债权人利益，能够使企业在主体资格存续的情况下化解债务危机。

三是去年同期有多家地产公司发生面值退市的情形，而今年同期再次出现多家地产公司面临面值退市风险，导致部分投资者对房地产行业投资标的信心不足，选择卖出所持地产行业股票，形成抛压；随着最近地产政策的逐步更加积极和正面，地产低估值的投资价值将充分展现，如 29 日地产行业股票就出现普涨的情形。

四是根据交易规则，“*ST”公司的股票卖出不受数量限制，但是买入却限制每一证券账户当日净买入不超过 50 万股，造成卖出和买入的分布不均衡，在较短时间内形成了交易拥堵的情况。其实这部分强制卖出的股票逐步出清后，买卖之间短时间内的不均衡很快就能得到有效修复，因此，我们预计后续交易将逐步恢复均衡。

公司管理层、控股股东及相关各方均高度重视二级市场波动，并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 27 日，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 and 充分的前期准备工作。要求工作专班要应作尽作、能作必作，进一步加大对金科的帮扶工作力度，全力支持金科重整成功，把金科重整打造为行业风险化解范例。

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 4: 公司 2024 年 4 月 22 日被法院受理了破产重整申请, 公司是要破产了吗?

公司回复: 金科股份当前被裁定受理的申请是“重整”而非“清算”，这二者之间有着本质的区别；“破产重整”的重点在“重整”两个字，而不是“破产”。重整制度是指对已经或者可能出现债务危机，但同时具有挽救价值的企业，通过对其债权债务进行重新调整、资产进行重组或者经营管理进行重新安排、为企业引进新的战略投资者，以避免企业破产、获得再生的法律制度。重整制度被认为是预防企业破产最为积极、有效的法律制度。相较于破产清算，重整制度更能保障债权人利益，能够使企业在主体资格存续的情况下化解债务危机。

同时，为了推进重整工作的顺利开展，公司已经进行了全面的重整价值、重整可行性分析，并在与潜在战略投资者和相关各方进行充分沟通的基础上，编制了重整计划草案，同时也制定了清晰的金科系企业重整方案，致力于在司法重整

程序下实现整体风险的化解工作。

进行重整，首先可优化资产负债结构，彻底解决企业债务危机；其次也能保留住主营业务，恢复企业可持续经营能力和盈利能力；第三，以市场化、法治化手段有力保障债权人利益。

自《企业破产法》2007年实施以来，截至目前，当前已有近120家上市公司进行了重整，也有不少大型上市公司进行了重整，这些公司重整后都取得了良好的效果。近年来，诸如重庆钢铁、力帆科技、盐湖股份、长航油运、长航凤凰、新华联、正邦科技等都进行了重整，并取得了良好的效果。

结合以往的重整实践，社会现已广泛认可重整制度在市场经济下挽救困境企业的优势，带动越来越多的困境主体通过重整程序摆脱危机，逆境重生。公司相信，通过司法重整、引进战投程序化解流动性风险一定是金科凤凰涅槃的重大契机。

问题5：公司为什么要被实施“*ST”？

公司回复：尊敬的投资者您好，根据《深圳证券交易所股票上市规则》第9.4.1条的规定，“上市公司出现下列情形之一的，交易所对其股票实施退市风险警示，……（七）法院依法受理公司重整”。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。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，是具备良好的投资价值的，是被各方看好的，各方均希望金科的重整能取得成功，并一定能够成为中国房地产行业风险化解的典型案列。

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得到重庆市委市政、法院、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。在取得重整受理之前，公司已经开展了一年多的准备工作，包括与潜在战略投资者签订意向投资协议、对公司的资产负债进行全面审计尽调、与公司主要债权人沟通、拟定重整计划草案、配

合政府制定维稳预案等。

公司接下来核心是全力推进重整成功，在市委市政府、法院、债权人和全体股民的共同支持帮助下，公司坚信一定能够重整成功。重整成功后，公司将向深圳证券交易所申请撤销退市风险警示，经核准后公司股票将恢复正常交易。

问题 6：融资白名单的政策实施后续还有多大空间？

公司回复：自今年 1 月住房城乡建设部、金融监管总局联合出台房地产融资协调机制以来，我司积极申报、争取金融机构支持，目前，公司在全国 14 个省（自治区、直辖市）、83 个项目入围白名单，其中 6 个项目已取得放款 2.52 亿元，同时部分项目已取得银行贷款批复或正在审批中，有效缓解了项目层面的短期资金流动性压力，有利于保障公司完成保交楼义务。

入选房地产项目“白名单”需要同时满足五个条件，一是项目处于在建施工状态，包含短期停工但资金到位后能马上复工，并能建成交付的项目；二是项目具有与融资额基本匹配的抵押物；三是项目已明确拟申请贷款的主办银行，并建立贷款资金封闭监管制度；四是项目预售资金未被抽挪，或被抽挪的资金已及时收回；五是项目制定了贷款资金使用计划和完工计划。

同时，商业银行对项目的资本金是否到位；项目是否有比较可靠的销售前景；项目的融资规模是否合理；项目是否存在或有负债；是否存在重大的违法违规行为；是否存在逃废债等情况进行排查，商业银行及时向协调机制报告反馈，协调机制推动解决问题后可再次向银行推送开展审查。

协调机制聚焦在建项目，对在建部分已售项目提供资金支持，增强居民购房信心、稳定房地产市场发挥了积极作用。金科将继续把握好“白名单”机制等政策机会积极筹措保交楼增量资金，确保项目平稳交付。