

证券代码：000667

证券简称：美好置业

美好置业集团股份有限公司投资者关系活动记录表

编号：2020-16

投资者关系活动类别	<input type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input checked="" type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他
参与单位名称及人员姓名	中金公司 詹奥博、孔舒；高熇资本 钟诚、何金刚
时间	2020年10月15日 11:00—16:30
地点	美好置业武汉美好长江首玺（在建项目）、江夏智造工厂
上市公司出席人员姓名	证券事务代表 张达力
投资者关系活动主要内容介绍	<p>对在武汉美好长江首玺项目及江夏装配智造工厂进行现场参观后，双方就公司业务发展前景等问题进行了简要交流。主要交流内容如下：</p> <p>1、工厂投资及布局</p> <p>答：目前公司已有武汉江夏、青岛即墨、合肥肥东、湖北荆州、重庆江津、长沙汨罗、河南新乡、成都金堂共8个工厂投产，此外，北京玉田、天津静海、广州大塘、南京仪征、济南临邑等5个工厂正在建设当中，预计将于2021年内陆续建成投产。每个A类工厂合计投资约4-5亿元，各工厂的所在地均布局于经济发展潜力较好、房地产市场健康、当地政府对于装配式建筑的推进具有较高关注和执行力度的区域。后续将根据市场需求继续在国内其他重点区域进行B类P</p>

C 工厂布局，B 类工厂会根据当地市场情况调整产能和投资规模。

2、相较于公司大规模的投入，叠合剪力墙在行业内的接受程度及应用还远远不够，公司对此有何考虑？

答：公司自 2013 年起将“产品工厂化”作为重要发展战略，以第一代装配式产品“实心剪力墙结构体系”建设了“沈阳名流印象”、以及“武汉名流世家”，打造了装配式建筑示范项目并荣获广厦奖。在此过程中发现实心剪力墙的手工业成分及建造成本还是很高，污染依旧很大，且质量进度也不能达到预期。2016 年底，公司高管考察了欧洲的技术体系，一致认为自动化程度高、节能环保、连接更牢靠、安装更便捷的叠合剪力墙技术体系更能成为发展趋势，更能适应中国国情。

采用灌浆套筒的剪力墙结构体系在国内经历了更长时间的发展，大量投资已经固化，客户体系较为成熟，叠合剪力墙体系的发展需要一定时间。但是目前行业内对装配式剪力墙技术体系的关注度越来越高，以叠合剪力墙、离心技术等空腔为主的技术体系已呈现技术迭代态势。叠合剪力墙技术在结构安全性、施工便利性、成本节约性方面都有优势，市场对这个技术有了更深入的了解以后，会做出更理性的选择。

3、从长期发展的角度看公司主要的优势及劣势？

答：公司拥有叠合剪力墙体系先进的技术体系及自动化程度高的智造工厂，具有形成整体解决方案的一体化的房屋建造模式，并形成一定先发优势。

目前装配式建筑成本造价仍高于传统现浇模式，装配式建筑的优势特点并未充分发挥，用户市场对装配式的产品缺乏了解，开发商对装配式建筑体系的优势尚处于认知阶段，市场培育需要时间。

4、如果只做 A 级装配式建筑项目，体量是否较小？是否应当多接项目，提升产能利用率

答：体量不会小。随着国家政策不断的推进，为了完成国家设定的装配式发展目标，各地政府均在大力推进装配式建筑的发展。早期公司也承接了一些构件供应的项目，但单纯构件供应不能提升生产效率，不能发挥我们的优势。公司目前定位于坚持打造中国领先的 A 级（指装配率 60%以上、竖向构件应用比例不低于 35%的装配式建筑）及以上装配式建筑，只有自动化、大批量才能发挥我们技术体系和生产能力优势，通过一体化设计、工厂生产、装配施工、装配式装修到交付的全产业链运营，实现各项业务的持续性收入和利润。

5、2020 年三季度亏损的原因

答：公司装配式建筑、现代农业等新业务板块处于投入期，增加了管理费用。同时，受疫情影响，公司房地产项目交付延后，导致 2020 年第三季度结算面积、结算收入较少，造成公司本报告期业绩亏损，房地产业务板块预售项目期末预收款项约 111 亿，但尚未达到结算条件，将在以后期间逐步确认收入。

6、相比于先有项目再建厂这类更保守的投资决策，公司采取先建工厂再拿项目的考量是什么

答：如果先拿到项目再建工厂，工厂建成投产需要 1-2 年，交付时间难以保证。目前我们采取的方式是围绕工厂拿项目。以智能化工厂为主体，涵盖投资咨询、技术研发、规划设计、房屋销售、构件加工、装配建造、装修装饰各业务环节，运用 Y TWO 信息化平台和 BIM 技术，以工业化、数字化方式实现更快速、更高效、更低廉的房屋

	<p>规模生产，为各工厂周边 200 公里覆盖范围的客户提供一体化房屋智造服务。</p> <p>7、利润率能达到什么水平？</p> <p>答：按照公司“高满意、低成本、快速度、薄利润、大规模、光服务”的经营方针，要求净利润为 5%-10%。出于前期项目推广的考虑，当前项目利润率较低，待后期项目拓展平稳控制在 5%-10%水平。</p> <p>8、根据公司披露的“关于 2020 年度向控股股东美好集团借款的公告”，5 亿元借款将作何使用？</p> <p>答：该项借款未发生，仅为提交年度股东大会的授权额度，是为存在资金紧急需求时留作预备。该项授权近几年均有，但是实际均没有使用。当前公司自有资金足够使用，如果有突发资金需求，大股东也有能力给予支持。</p> <p>9、和其他房地产公司比较不同，公司信托资金等非常少的原因</p> <p>答：公司与金融机构合作渠道保持通畅，与工商银行、华融、信达等机构均有良好合作，合作时间也较长。同时公司通过合理控制投资节奏及规模，加快项目开发进度，加大销售力度，盘活存量资产，加快资金回笼，确保现金流安全。</p> <p>10、土地获取有何标准</p> <p>答：自今年起，董事会给管理层下达了负面清单及卡位指标，详细规定了项目获取的标准，并在标准内给予一定授权。结合一体化业务模式，获取要求及限制条件更为细致全面。</p>
日期	2020 年 10 月 15 日

