

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：2021-01

投资者关系活动类别	<input checked="" 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	山西证券 杨晶晶
时间	2021年3月15日下午14:00—17:30
地点	公司武汉江夏房屋智造工厂
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>调研人员对江夏智造工厂生产线进行了参观，公司讲解人员对装配式建筑施工技术、生产设备及流程进行了介绍，双方就公司核心竞争力及行业发展进行了交流。主要交流内容如下：</p> <p>1、叠合剪力墙技术体系有哪些优势？</p> <p>答：东南亚地区尤其日本地区以灌浆套筒实心墙技术为主，欧美</p>

地区以叠合式剪力墙为主。实心墙对现场施工要求比较高，预留钢筋与套筒的对比、衔接最有难度，农民工操作偏差、浪费，日本的现场精益化施工是关键。叠合剪力墙自重较轻，现场安装固定相对容易，且容错性高。叠合墙有空腔，经现场二次浇注形成连续性浇灌，结构安全性、牢固性、抗震性等同于现浇。中国因国情原因，采用叠合剪力墙更为合适。

公司引进的叠合板式混凝土剪力墙结构，技术特点：一体设计，多样批量，全自动化，便捷容错。结构构件分为叠合式楼板、叠合式墙板以及预制楼梯等。叠合墙板是由两层预制钢筋混凝土板，通过桁架或连接件连接成具有中间空腔的墙板构件，经现场安装后浇筑混凝土填充中间空腔形成的混凝土墙板。

2、公司的体系有哪些需要完善之处？

答：公司从欧洲引进的全自动生产线和叠合双层剪力墙技术体系，自动化程度高、节能环保、连接更牢靠、安装更便捷，更为适应中国国情。不过还需要进行一系列技术的本土化和优化工作，包括根据各地条件编制地方标准，以及生产端的技术改进。为此，公司联合同济大学、华中科技大学、武汉理工大学、中国建筑标准设计研究院等高校及科研院所积极开展技术研发，在研课题共 56 项，申报专利共 117 项（其中，发明专利 28 项，实用新型专利 89 项），授权 77 项，作为

主编单位在十一个省市推进编制《装配整体式叠合剪力墙结构技术规程》，已发布或在编叠合墙技术标准 10 余项。相关技术的本土化及优化工作还需不断持续推进。

公司当前的业务整合了从投资咨询、技术策划、规划设计、房屋销售、构件加工、装修装饰、交付维保整条产业链上的多项业务，引进了各行各业的人才，在管理方面存在较大挑战。公司因此对组织架构进行了较大调整，采用垂直管理、集约化管理等方式，厘清内部甲乙双方关系，采取“轮岗”等形式，加速团队的融合发展。当前的公司管理体系仍需要不断改善和调整，以匹配公司业务发展的需要。

3、公司目前面临的挑战是什么？

答：政府目前积极提倡装配式建筑在国内的发展，但从政策推动到市场推动需要一定时间。由于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，装配式建筑的大面积推广主要还是依赖于政府优惠政策支持。如长三角等经济发达地区推进力度较大，开发商运用装配式建筑的积极性就很高。若地方政府支持配套政策落地不及预期，将导致装配式建筑的推广缓慢。此外，用户对装配式建筑产品仍缺乏了解，开发商对装配式建筑体系的优势尚处于认知阶段。因此公司目前主要通过获取 A 级示范项目获得市场认可，从政策落地角度推进装配式建筑业务发展。

4、公司对工厂的投资规划如何？

答：目前已建和在建共 13 家 PC 工厂为示范工厂（A 类），配置智能化中控系统，以及两条进口全自动叠合板生产线、一条国产异型构件生产线、两座搅拌站。每个 A 类工厂合计投资约 4-5 亿元。2021 年公司将继续推进位于北京、天津等地的 4 家工厂的建设，尽快完成全国布局。未来将根据市场需求，继续在经济发展潜力较好、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进行 B 类 PC 工厂布局，且将根据当地市场需求调整产能配置和投资。

5、公司的市场经营策略？

答：美好房屋智造一体化业务模式以“高满意、低成本、快速度、薄利润、大规模、广服务”为经营方针，以快速拓展市场、提升市场接受度为当前的重要方向。

6、公司竞争对手有哪些？

答：公司的先进技术体系、智能工厂和一体化业务模式在高装配率的装配式项目领域具有突出的比较优势，因此公司聚焦打造 A 级（指装配率 60%以上、竖向构件应用比例不低于 35%）装配式建筑示范项

	<p>目，达到绿建二星，为用户提供绿色健康的住宅产品。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，做专业的房屋智造商。公司的业务模式在国内具有独创性，不以 PC 构件销售或对外承接装配式专业分包业务为主，多数装配式建筑企业在业务模式及企业战略上与公司有较大区别。</p> <p>7、公司如何建立自身的行业护城河？</p> <p>答：公司房屋智造一体化业务融合了传统的一二级开发和装配式建筑，是在房地产板块为成熟业务基础上而发展起来的，所以具有高度协同性。叠合剪力墙体系有一定技术门槛，公司持续研发了数年时间，通过积累和沉淀，具有一定先发优势。未来，公司将始终围绕建筑业高质量发展，坚持打造中国领先的 A 级及以上装配式建筑，以数字化、智能化赋能发展，专注核心技术突破，提升工程质量安全、效益和品质，以最快的速度摸索出一套可复制可推广的发展模式和实施经验，持续推动行业产业升级。</p>
日期	2021 年 3 月 15 日