

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：2021-02

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 checked="" type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他
参与单位名称及人员姓名	参与公司 2020 年年度报告网上业绩说明会的投资者
时间	2021 年 5 月 10 日下午 15:00—17:00
地点	“全景·路演天下”( <a href="http://rs.p5w.net">http://rs.p5w.net</a> )
上市公司出席人员姓名	董事长刘道明、副董事长兼总裁吕卉、董事兼财务负责人刘怡祥、董事兼副总裁及董事会秘书冯娴、副总裁李俊锋。
投资者关系活动主要内容介绍	<p>公司于 2021 年 5 月 10 日( 星期一 )15:00-17:00 在全景网投资者关系互动平台采用网络互动方式举行 2020 年度业绩说明会，就公司发展、财务状况等投资者关心的问题，与广大投资者进行了沟通交流。交流中公司严格遵守《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》等法律法规规定，真实、准确、完整地发布相关信息，未泄露内幕信息，也不存在以任何形式蹭热点的情形。主要交流内容如下：</p> <p>1、公司目前转型尚不算顺利，相关业务连续处于亏损状态且目前</p>

没有转亏为盈的迹象，转型不顺，今年及未来几年的公司有没有现有情况的有针对性的计划或者措施，同时 2020 年的理财产品大亏有没有解决措施？

回复：投资者您好！公司近几年来一直在根据市场环境和政策变化，并结合自身的实际情况进行转型。2021 年，公司将大力与投资商开展 SEPC 代开发业务、与开发商开展 EPC 业务、与建筑商及开发商开展 PC 构件销售供应业务。具体经营计划详见公司已披露年报。

公司所投资的理财产品所持有的标的主要为企业债券，由于信用债市场出现流动性问题导致出现损失。公司已组建专项小组进行持续沟通，后续结果存在不确定性。依据上述情况，公司于 2020 年度依据企业会计准则及相关基金、信托产品情况，根据审慎原则对其计提了公允价值变动损失 1.9 亿元。后续公司将根据事项进展予以持续披露。

## 2、财务各种数据是否真实？

回复：投资者您好！公司严格按照会计法及企业会计准则的规定，编制各项财务报表，并经中审众环会计师事务所审计，数据真实、准确。

## 3、美好现金流是不是严重不足

回复：投资者您好！美好置业现金流并未存在严重不足。自 2018-2021 年第一季度，公司剔除预收款后的资产负债率一直在 70% 以下。后期公司通过合理控制投资节奏来平滑资金需求，通过加快项

目开发进度、加大销售力度、盘活存量资产，重点加大 SEPC 代建业务、EPC 总包业务及 PC 构件销售业务新业务推广。加快资金回笼，资金需求也会相对稳定。

4、115 亿预收款在帐上吗？

回复：投资者您好！根据新收入准则的规定，预收房款分别列示在合同负债、其他非流动负债和其他流动负债科目。截至 2020 年末公司预收房款约 99 亿元，截至 2021 年 3 月末预收房款约 115 亿元。收入确认须同时满足以下条件：开发产品已竣工验收合格并在相关主管部门备案且与买方签订了销售合同；开发产品达到了销售合同约定的交付条件；价款已经取得或取得收款的凭据；相关收入和成本能够可靠计量。公司严格依据相关法规履行信息披露义务，确保信息披露的真实、准确、完整。

5、剩下的回购什么时候开始？

回复：投资者您好！截至 2021 年 4 月 30 日，公司通过回购专用证券账户以集中竞价方式累计回购公司股份 2,850,800 股，占公司总股份比例的 0.93%，最高成交价格 2.00 元/股，最低成交价格 1.60 元/股，支付总金额 39,995,078 元（不含交易费用）。公司后续会根据董事会授权，在回购期限内根据市场情况继续择机实施回购计划，并根据有关规定及时履行信息披露义务。

6、请介绍一下贵司 2021 年的经营目标

回复：投资者您好！根据公司发展战略并结合公司 2020 年度的经营情况，公司制定了 2021 年度经营计划，具体如下：2021 年度经营指标计划总体满意度 80 分，房产签约额 60 亿元，SEPC 和 EPC 订单额 80 亿元，PC 订单额 20 亿元。上述经营计划并不代表公司对 2021 年度的盈利预测，能否实现取决于市场状况变化、经营团队的努力程度等多种因素，存在不确定性。该经营计划并不构成公司对投资者的业绩承诺，提请投资者对此保持足够的风险意识，并且应当理解经营计划与业绩承诺之间的差异。

7、你好刘董事长！公司在一月份股价大跌后出台了回购公司股份的公告，称当时的股价不能体现公司真正的价值不低于一亿元的回购，那么现在的股价远低于一月份发回购公告时的股价，是不是公司认为当前的股价也不能体现公司的价值所以四月份不回购？应该以更低的价格才能体现公司真正的价值？还是公司资金链出了问题？

回复：投资者您好！公司资金链不存在问题。公司后续会根据董事会授权，在回购期限内根据市场情况继续择机实施回购计划，并根据有关规定及时履行信息披露义务。请关注公司公告。

8、你们的 PC 构件有外部订单了吗？跟你们有合作的房企有哪些？

回复：投资者您好！截止 2020 年 12 月 31 日前，公司未开放 PC 构件对外销售业务，公司目前已配备专项班组推进 PC 构件销售业务。

9、公司是否会增加回购额度？

毕竟股价跌一跌就要面值退市了？

回复：投资者您好！公司目前没有增加回购额度的计划，后续根据实际情况而定。

10、公司董事会对目前的二级市场股价表现有什么看法？

回复：投资者您好！公司董事会认为目前公司股价不能体现公司内在价值，因此董事会已授权公司自 2021 年 2 月起 12 个月内使用 1-2 亿元以集中竞价方式回购公司股份。

11、物业交易是否已完成

回复：投资者您好！美好物业板块不在上市公司合并报表范围内，系公司控股股东美好集团控股、上市公司参股的美好生活投资有限公司管理运营。据了解，美好幸福物业交易的补充协议正在协商中。

12、美好的装配式建筑业务，在碳中和，碳达峰方面会有什么展望？目前装配式建筑投资巨大，公司是否有足够的信心能够走好这一条新兴之路？

回复：投资者您好！在建筑材料和建造过程中，相比传统建筑，美好 A 级装配式建筑能达到碳排放量减少 15-20%（根据 2020 年住建部颁布的建筑碳排放国家标准计算）。公司有信心在国家的政策指引下，做好美好装配式业务发展。

13、到年底，装配式建筑厂有哪些？

回复：投资者您好！截至 2021 年 3 月末，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、江苏仪征共 9 个工厂投产，此外，北京玉田、天津静海、广州大塘、济南临邑等 4 个工厂正在建设当中，预计将于 2021 年底陆续建成投产。

14、董事长您好！公司的装配式建筑目前做得怎么样？

回复：投资者您好！房屋智造以先进的技术体系、数字化房屋设计能力、智能化全自动生产线，获住建部认定“智能建造试点项目”、“科技示范项目”、“国家装配式建筑产业基地”，并经湖北省建筑业协会出具的科学技术成果评价证书，认定美好“建造技术达到国际先进水平”。

15、公司的未来发展主方向是什么？谢谢

回复：投资者您好！公司新业务聚焦与投资商开展 SEPC 代建业务、与开发商开展 EPC 业务、与建筑商及开发商开展 PC 构件销售供应业务。

16、贵公司装配式建筑要想产能得到充分释放，有效降低成本，在大力开展示范项目的同时必须加大与头部地产公司的合作，为什么贵公司动作如此犹犹豫豫？贵公司年初股价被恶意做空，股民都怀疑与贵公司控股股东年初开展融券业务有关，公司有何解释？

回复：投资者您好！2021 年集团总部新成立了 SEPC 业务部、EPC 业务部以及 PC 构件销售业务部，与投资商开展 SEPC 代开发业务、与开发商开展 EPC 业务、与建筑商及开发商开展 PC 构件销售供应业

务，各项业务正处于加快推进中。此外，年初公司股票交易异常波动期间，公司对有关事项进行了核查，期间公司控股股东未交易公司股票，股票交易异常波动与公司控股股东开展融资融券业务无关。

17、公司半年报还会亏损吗。收的 115 预收款是今年的，还是未来 2-5 年

回复：投资者您好！目前公司尚在二季度经营过程中，财务成果尚未确定。预收款含今年及以后年度。

18、贵公司年初股价被恶意做空，股民都怀疑与贵公司控股股东年初开展融券业务有关，公司有何解释？

回复：投资者您好！年初公司股票交易异常波动期间，公司对有关事项进行了核查，期间公司控股股东未交易公司股票，股票交易异常波动与公司控股股东开展融资融券业务无关。

19、公司第二产业是什么？现在公司的前景如何。会到东北投资吗？

回复：投资者您好！公司将装配式建筑、房产开发等业务整合为一体化房屋智造业务，目前形成了以房屋智造为主业，现代农业为辅的发展格局。公司在东北沈阳开发有名流印象、美好名流公馆、奉玺台等项目。

20、我们美好置业最大的核心优势是什么？

回复：投资者您好！公司房屋智造业务以叠合剪力墙技术体系为核

心，以智能化工厂为主体，以工业化、数字化方式实现可拎包入住房屋的规模化智能建造。与投资商开展 SEPC 代开发业务、与开发商开展 EPC 业务、与建筑商及开发商开展 PC 构件销售供应业务。提升全维客户满意度，加速行业发展，推动产业升级。具体详见已披露的 2020 年度报告相关内容。

21、董事长您好：13 座工厂每年可建成 4800 万平米的装配式建筑，目前公司每年只能消化区区二。三十万平米的产能。如此大的产能如何消化？

回复：投资者您好！2021 年集团总部新成立了 SEPC 业务部、EPC 业务部以及 PC 构件销售业务部，随着公司加大 SEPC 业务、EPC 业务及 PC 构件销售业务，工厂产能将会逐步释放。

22、公司股票趋势为何还在随水产板块趋势涨跌？

回复：投资者您好！公司现代农业业务由全资子公司美亿农业开展，是公司特色业务，业务占比很小。2018-2020 年的收入占比分别为 0.22%、1.19%和 1.18%。

23、今年 115 亿中有多少可以结转销售收入

回复：投资者您好！期末预收款项在达到结算条件后将在以后今年及以后期间交付后逐步确认收入，具体取决于项目进度情况。

24、一月初的股价大幅下跌，是什么原因造成的

回复：投资者您好！年初公司股票交易异常波动系市场综合因素导



致。期间公司进行了严格自查，并向公司管理层、控股股东及实际控制人进行了核实，公司前期披露的信息不存在需要更正、补充之处；未发现近期公共传媒报道了可能或已经对本公司股票交易价格产生较大影响的未公开重大信息；公司及控股子公司生产经营活动正常，在做好疫情防控常态化的同时，积极开展生产经营活动，内外部环境未发生重大变化；股票交易异常波动期间，公司控股股东、实际控制人未买卖公司股票。

25、公司目前二级市场的股价严重偏离公司基本面，破净严重，公司除了以回购股份来稳定公司股价，还有别的维持股价措施么，比如大股东、公司高管增持公司股票等积极措施，另外公司一季报公告，2021年1-6月份业绩预测为不适用可能出现亏损或重大业绩变化的情形，这是不是意味半年报中公司业绩将扣非扭亏为盈呢。

回复：投资者您好！除公司积极回购外，也有公司董事、高级管理人员基于对公司未来发展前景的信心和公司价值的认可，以自有资金进行了增持。目前公司尚在二季度经营过程中，财务成果尚未确定。

26、请问董事长，公司对未来的装配式建筑占公司经营比重是否有规划？大概要占到多少？在近两年的装配式建筑领域，公司是否考虑继续扩大投入？

回复：投资者您好！公司重点开展装配式建筑 SEPC、EPC、PC 构件销售业务，逐步退出房地产开发业务。公司已基本完成工厂的全

国布局，暂不考虑加大投入。

27、刘董事长好：现代农业板块公司最终会放弃吗？

回复：投资者您好！公司正在探索现代农业板块轻资产运作发展模式。

28、董事长您好，想请问下，目前公司的核心竞争力放在装配式建筑上面，这符合咱们国家的发展趋势。我的问题是，作为目前混凝土装配式的A股龙头公司，在现阶段您认为公司对外销售的市场开发是否能够满足现有的产能是否相匹配？是否有计划投入更多的销售团队在装配式市场上。谢谢。

回复：投资者您好！2021年集团总部新成立了SEPC业务部、EPC业务部以及PC构件销售业务部，各项业务正处于加快推进中。

29、董事长，您好。我想请问，在目前公司大力推进装配式建筑业的发展。在落地实施中，是否会有施工工人技术上面的要求和壁垒。请问这个问题是否会制约公司装配式建筑的发展？谢谢。

回复：投资者您好！公司通过全面技能培训、军事化管理，将传统建筑工人转变为产业技能工人，已自有装配师队伍，同时，对市场上优秀的劳务队伍进行培训，纳入我们的合作伙伴，可以有效保证现场装配施工的安全性和效率。

30、公司转型，大股东有无优质业务注入上市公司？

回复：投资者您好！目前公司没有收到大股东提交的相关方案。

日期	2021 年 5 月 10 日
----	-----------------