

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：2022-01

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（请文字说明其他活动内容）
形式	<input type="checkbox"/> 现场 <input checked="" type="checkbox"/> 网上 <input type="checkbox"/> 电话会议
参与单位名称及人员姓名	2021年度网上业绩说明会线上参加人员
时间	2022年05月18日 15:00-17:00
地点	
上市公司接待人员姓名	董事长 刘道明 副董事长、总裁 吕卉 副董事长 刘南希 董事、财务负责人 刘怡祥 董事、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

**1.公司采取什么措施增加收入，提高营业利润。**

答:感谢您对公司的关注！装配施工将通过抓节点，保交付的策略积极组织各项目按照甲方要求进度施工，紧盯合同节点，及时办理结算；战略性资源向PC构件业务集中，集中优势营销、设计资源获取战略客户，通过积极的市场策略获取销售订单，加快已签订单的转化供应速度。同时，将对剩余的房产存量项目通过多种营销措施实现快速去化，加速项目全面清盘和回款，提高资产运营效率，保质保量按时完成项目交付。

**2.随公司资产大幅缩水，1Q负债率达8成4负债率，今年大额对外担保，公司是否资不抵债？**

答:感谢您的关注！截至2022年第一季度，公司资产负债率为85%，净负债率为67%，不存在资不抵债问题。公司管理层已充分认识到相关风险，在新的一年里将尽快盘活存量业务、处置非核心资产，同时拓展融资渠道，努力降低融资成本，并加强与金融机构的沟通协商，减轻到期债务压力，轻装上阵、快速转型。

**3.请领导介绍一下公司目前的经营情况，谢谢。**

答:感谢您对公司的关注！截至目前，公司经营情况正常。本年度，公司将在以下经营方面大力推进相关工作：在政策层面，关注政府装配式发展规划，加强与行业主管部门的联系，加速精准拓展业务；在市场层面，对已进入、待进入装配式建筑市场做分类管理，集中资源突破优质市场，提升资源使用效率，加快业务破局；在产品层面，集中资源攻坚PC业务中的竖向构件细分市场，提高公司在PC竖向构件业务领域的竞争力；在客户层面，坚持以客户为中心，集中优势营销、设计资源获取战略客户，通过投资咨询、设计前置等多元方式为大客户创造价值；在竞合层面，一方面加强与建筑公司合作，利用其已有市场和渠

道，加速PC业务市场拓展，一方面与实心墙企业合作，发挥各自优势，共同打开市场；在投资层面，向具有市场资源的优质企业开放PC工厂股权合作，缓解现金流压力，助力拓展市场。同时，公司将进一步加快存量资产处置。以“保交付、促回款”为基本原则，加快存量资产处置。房产项目尽快完成清盘工作；一级开发及历史遗留项目尽快完成转让、退出及投资收回；退投项目加快按照协议约定收回退投款；应收账款制定奖罚措施，加快回收；与房屋智造业务无关联的各类公司制定工作计划，逐步清算注销。

**4.网上很多人说贵公司下半年要退市，是否属实？**

答:感谢您的关注！不属实，公司下半年不会退市。

中审众环对公司2021年年度报告出具了带“与持续经营相关的重大不确定性”段落的无保留意见审计报告，其涉及事项不影响已发表的审计意见，公司今年不会因此被ST。公司董事会和管理层深刻认识到上述事项对公司造成的不利影响，已经制定了改善措施并将积极推进，将在2022年度全力提升持续经营能力，切实维护公司和投资者利益。

**5.业绩说明会，网上怎样才能参会。**

答:感谢您对公司的关注！请参见4月27日公司在指定媒体上披露的相关公告，公告编号为2022-19。

**6.公司今年PC构件规划的产值是多少？**

答:感谢您对公司的关注！公司2022年PC构件业务计划产值约10亿元。

**7.1、注意到Q1季度营业收入大幅增长，而营业成本超过营业收入增长，请问二者的增长是如何产生的。 2、公司向装配式建筑转型，逐步退出房地产开发，但目前装配式建筑依旧是亏损转态，请问预计多久可以扭亏为盈？**

**目前装配式建筑规模如何？**

答:感谢您对公司的关注！ 问题1回复如下：一季度有2个房产项目交付，导致营业收入和成本相应增长，交付项目的产品结构和去年同期的产品结构存在差异，导致营业收入与营业成本的增长幅度存在差异。 问题2回复如下：从经营成果看，公司近年来装配建筑业务发展的确不及预期。但公司认为房屋智造一体化战略符合行业发展规律，中长期具备环境适应性与引领性。

**8.公司2021年度亏损严重，2022年度能实现扭亏为盈吗？**

答:感谢您对公司的关注！ 公司2022年将继续全力完成由传统房产开发业务向房屋智造业务的转型升级，夯实基本面，提升经营业绩。

**9.公司目前的股票价格长期低迷也没有分红，公司有没有准备采取措施提高股票价格，维护中小投资者的利益及维护公司的形象？**

答:感谢您对公司的关注！ 股价波动受多重因素影响，近年来公司股价由于种种客观原因表现不佳，公司始终密切关注。公司将继续坚持合规经营理念，全力完成由传统房产开发业务向房屋智造业务的转型升级，夯实基本面，提升经营业绩，积极回报股东的支持，争取得到市场和更多投资者认可。

**10.尊敬的董事长您好，能否分享美好置业未来三五年的发展规划？**

答:感谢您对公司的关注！ 公司在未来3-5年将继续聚焦装配式建筑业务：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。提升全维客户满意度，加速行业发展，推动建筑产业向绿色、节能、环保升级。

**11.是否可以参观公司在新乡工厂的生产规模及进一步了解公司的具体经营生产交付情况？**

答:感谢您对公司的关注！如需参观公司，请提前致电预约，联系电话：027-87838669

**12.装配式建筑符合国家产业政策，国家也在提倡，公司是否有洽谈到工程项目**

答:感谢您对公司的关注！截至2021年末，公司装配式建筑未完工项目21个，详见年报。

**13.1、目前营业成本大于营业收入，如何进行成本管理呢？是固定成本导致的还是变动成本导致的亏损，装配式建筑必然是未来发展的一大趋势，但如果收入小于支出，那么也没有投资价值，公司在成本这一块有没有什么规划呢？**

答:感谢您对公司的关注！公司成本较高，2022年将采取如下措施，做好成本管理工作：通过市场拓展获取PC订单以释放装配式工厂产能，摊薄固定成本；通过集采、加强过程成本控制等，降低生产成本；通过优化组织和人员结构，降低管理费用。

**14.董秘您好，请简要概述公司的主营业务？**

答:感谢您对公司的关注！报告期内，公司主要从事房地产开发、装配式建筑业务。房地产开发业务：公司拥有房地产开发企业一级资质，所开发的项目分布在武汉、合肥、重庆、西安、芜湖、杭州、嘉兴、江阴、无锡、中山等国内大中型城市，其中武汉、合肥、苏州为公司业务重点区域。公司房地产开发项目主要为装配式A级示范项目，通过自主开发推广叠合剪力墙技术体系，为各地打造装配式建筑标杆，引领当地房地产和建筑产业升级。装配式建筑业务：公司拥有房屋建筑工程施工总承包壹级资质、工程设计建筑行业（建筑工程）甲级资质、市政公用

工程施工总承包叁级资质、建筑装修装饰工程专业承包贰级资质，具有成熟的装配式建筑专项设计和基于BIM平台的设计、建造及供应链管理应用能力。以叠合剪力墙技术体系为核心，以智能化工厂为主体，能够以工业化、数字化方式实现快速、高效、高性价比的房屋规模智能建造，为客户提供可拎包入住的房屋。报告期内，公司投产的武汉江夏、青岛即墨、湖北荆州、安徽合肥、河南新乡、重庆江津、湖南汨罗、成都金堂等多家工厂，为各工厂周边重点城市的客户提供一体化房屋智造服务。

**15.财总好，请简要介绍下目前公司房地产储备情况**

答:感谢您对公司的关注！ 公司将战略性退出房地产开发领域，向以装配式建筑为核心的“房屋智造”业务转型。报告期内公司无新增土地储备。截至目前，土地储备总占地面积69.05万m<sup>2</sup>，剩余可开发建筑面积88.43万m<sup>2</sup>。

**16.公司逐步退出房地产业务，转型并聚焦装配式建筑业务，请问贵司的核心竞争力是什么？**

答:感谢您对公司的关注！ 公司核心竞争力主要体现在以下四个方面： 1、先进的技术体系：公司于2017年引进吸收欧洲技术，结合我国建筑规范自主研发叠合剪力墙技术体系，在高装配率建筑的智能建造具有领先优势。相较于国内目前普遍应用的实心剪力墙技术体系而言，具有整体性好、防水性能优，容错能力强、施工便捷，PC构件自重轻、易于吊装等特点，更符合绿色建筑要求。同时，为大力推广装配式叠合剪力墙技术，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，已完成和在研课题60余项，已累计申报专利132项，获得授权101项。作为主编单位已发布或在编叠合墙技术标准10余部，实现叠合剪力墙结构在7度设防烈度区适用高度达100米。 2、数字化房

屋设计能力：为承载美好房屋智造设计驱动的一体化业务模式、提升BIM设计效率、降低设计成本，自主研发了具有独立知识产权的“美好 BIM 智能设计平台”。该平台实现了BIM的集中化设计，将整体构造拆分和构件拆分融合，在一个平台上对建筑从整体到构件进行全面设计。从“普通素模”到“精准精模”全过程可视化深化设计，生成工厂生产线需要的生产加工文件、图纸。结合BIM三维可视化功能，实现钢筋数据布局查看和一键化绘制等应用。

3、智能化全自动生产线：公司引进德国先进全自动化生产线，从第2个工厂开始针对模台、养护窑格架、固定滚轮、码垛机钢架等核心部件实现国产化，国产化率达35%。国产化部件加工精度达到欧洲验收标准，与进口生产线配线使用，为生产线国产化技术改造升级打下坚实基础。在此基础上，公司加强养护窑加热系统、构件外运车、磁性边模、自动喷涂脱模剂装置的自主研发，已试制成功并安装完成，性能优于进口件，再次减少国外采购比例5%，国产化比例达到40%。目前，公司已在全国各中心城市投资建设13座产能大、技术先进、智能化程度高的房屋智造工厂，自动化率接近100%。13座工厂的PC构件设计年产能合计可达360万m<sup>3</sup>，最大可装配拎包入住的房屋面积4,800万m<sup>2</sup>。

4、装配式装修：公司自建研发队伍，同时与装配式装修头部企业开展技术合作，以工业化方式推动装修标准化，基于不同生活场景，打造涵盖硬装、软装和智能家电的全产品体系，依托批量采购优势，结合业主生活需求敏感点，为客户提供“拎包入住”的一体化人居空间。

**17.董秘好，公司研发投入较去年减少21.21%，公司如何进行人才队伍建设？**

答:感谢您对公司的关注！ 研发费用减少的主要原因：前期研发工作已有阶段性成果，下一步工作重点是推

进研发成果向市场成果转化。 人才队伍建设：公司根据经营管理以及业务开展需要，搭建新员工入职培训和在职培训体系，通过“引进来、走出去”，吸取优秀企业的管理经验，继续应用先进的OKR管理工具，组织极具针对性、高质量的内外部专项培训，提高不同层级员工的管理技能、专业技能和业务水平，为公司可持续性发展提供知识和技能保障。

**18.公司目前剩余地产项目有多少？装配式建筑市场份额占比多少？主要的竞争对手是谁？市场份额分别是多少？公司发展的瓶颈是什么？**

答:感谢您对公司的关注！ 公司目前在建地产项目13个，详见年报。 公司装配式建筑业务的发展瓶颈如下：尽管国家层面大力提倡装配式建筑，但各地推动装配式建筑的力度有明显差异，而公司对各地政策支持力度、市场规模等的预期过于乐观，导致部分投产工厂所在区域的装配式建筑业务量不足；公司采用叠合剪力墙技术体系，该体系在成本、环保、施工方面具有比较优势，尤其在竖向结构中优势明显，但相比水平板、异形件等产品，竖向结构在政策上支持力度偏弱且市场推广难度大；综合考虑技术成熟度、市场接受度等原因，2021年4月以前，PC构件以内部供应为主，PC构件业务量受限于公司房产开发、建筑施工业务量，规模相对有限；2021年下半年以来，房地产市场下行态势传导到整个产业链，导致PC构件的订单需求量有所减少。

**19.公司在行业中的地位如何？**

答:感谢您对公司的关注！ 公司在装配式建筑领域采用叠合剪力墙技术体系，在行业内技术领先。

**20.公司完全脱房，过百亿的应收款影响几何？**

答:感谢您对公司的关注！ 公司2021年末应收账款



16.7亿元，2022年已制定相应措施，加大应收账款催收力度。

**21.新冠疫情对公司生产经营是否有影响？**

答:感谢您对公司的关注！ 新冠疫情对公司的生产经营存在影响，包括工地复工、产品销售与项目交付等诸多方面。

**22.公司2022年在经营方面有哪些计划？**

答:感谢您对公司的关注！ 公司2022年计划房产签约70亿元，房产（含一级）回款95亿元，装配式建筑业务营业收入30亿元。 上述经营计划并不代表公司对2022年度的盈利预测，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。

**23.董事长您好，国家在基建领域大幅投入，对公司业务有何影响？**

答:感谢您对公司的关注！ 公司装配式建筑业务属于基建领域，公司将抓住国家在基建领域大幅投入的市场机遇，进一步推进装配式建筑业务发展。

**24.最近一期的股东人数是多少？**

答:感谢您对公司的关注！ 截止2022年5月10日，公司股东16.45万户。

**25.公司抗现金流风险怎么样？有什么应对方案及措施吗？**

答:感谢您对公司的关注！ 公司作为房地产产业链企业，受房地产调控政策叠加因素影响，融资难度增大，同时，房贷集中管理政策从银行端控制资金流入房地产，影响房企正常销售回款，企业流动性风险不断加剧。 应对方案及措施：成立专项工作组，对各类存量资产制定具体处置工作方案并敦促执行，统筹整体资金安排，提高资金

	<p>使用效率；加快各类应收账款的催收，加快公司资金循环，根据应收款项清收计划制定奖惩措施，确保应收款项清收目标实现；装配式建筑智能制造产业属于国家所推广绿色产业，可享受相关绿色信贷政策支持，公司借助装配式相关产业及技术，进一步拓展融资渠道、降低融资成本，同时加强与金融机构的沟通协商，力争对存量债务通过续贷、展期等方式减轻到期债务压力；通过执行“脱房战略”，积极应对房地产调控“新常态”，快速盘活存量业务、尽快处置非核心资产，轻装上阵、快速转型。</p> <p><b>26.关于注销一批子公司，是否包括博罗名流实业有限公司？博罗项目进展如何？博罗名流实业大幅计提后，对外担保是否对公司产生重大影响？</b></p> <p>答:感谢您对公司的关注！公司坚定向房屋智造业务转型、加快存量资产处置，与房屋智造业务无关联的各类公司制定工作计划，逐步清算注销。计提减值准备后，不会对公司对外担保产生重大影响。</p> <p><b>27.公司未来以房屋智造为独轮经营，若2022-2025市场端装配式建筑面积达不到公司规划，公司有何强力措施“保壳”不被退市？</b></p> <p>答:感谢您对公司的关注！装配式建筑智能制造产业属于国家所推广绿色产业。根据住建部发布的统计数据，“十三五”期间，累计建成装配式建筑面积达16亿平方米，年均增长率为54%。其中，2021年新开工装配式建筑占新建建筑的比例达到了20.5%。预计到2025年，大部分省、市装配式建筑面积占比将达到30%以上。公司将利用好智能智造工厂的生产优势，抓住装配式建筑产业机遇，全力提升装配式建筑业务盈利能力。</p>
附件清单（如有）	
日期	2022年05月18日

