

证券代码：000667

证券简称：ST 美置

美好置业集团股份有限公司投资者关系活动记录表

编号：2023-01

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	中银理财研究部：苏泽清、张朴涵 天风证券研究所：朱玲
时间	2023 年 5 月 9 日上午 10:00-12:00
地点	公司美好房屋智造武汉江夏工厂
上市公司出席人员姓名	董事、总裁：李俊锋 董事、副总裁兼董事会秘书：冯娴
投资者关系活动主要内容介绍	<p>调研人员对江夏工厂生产线进行了参观，李俊锋总裁对公司装配式建筑业务的政策环境、发展前景、技术优势及业务规划进行了讲解，双方展开交流的主要内容如下：</p> <p>问：叠合墙体系相较于灌浆套筒的成本优势？</p> <p>答：分析每立方米叠合墙体系与灌浆套筒体系的成活费用，叠合墙体系在装配施工过程中成本占绝对优势，如武汉区域，对比两种技术体系下每立方米的构件费用、吊装、后浇混凝土、连接钢筋、底部模板封堵等成本，费用差额可达 1600 元左右。</p> <p>问：灌浆套筒与叠合剪力墙两种技术体系的市场份额占比情况如何？</p>

答：目前市场上还是以灌浆套筒的技术体系为主，但也要区分市场区域，比如山东区域、北京区域叠合剪力墙体系的发展相对较好，占比相对更高。

问：装配式装修与传统装修的区别？

答：通过大规模、工厂化生产，生产效率高，构建精度高，相较传统装修可以省去部分实测实量的环节，现场无开槽，保温一体化地面、门窗一体化墙面，整体装配管理节约用户装饰时间成本、直接经济成本，真正做到拎包入住。在保障性住房的建造上优势会尤其明显。

问：就目前公司现金流情况，货币资金减少，还存在大量应付款，公司对以上问题采取何种解决措施？

答：公司正积极采取多种手段化解债务风险、提升资金周转效率：如与金融机构保持密切沟通，优化债务期限结构，通过债务展期、置换等方式缓解资金压力及降低偿债风险；依据国家“保民生、保交付”的金融政策，积极通过政策性银行、商业银行获取专项“保交楼”资金，为“保交楼”项目补充建设资金；协商用工抵形式解决部分工程款应付问题，通过法律途径等加大应收账款催收力度，适当利用债券转让等手段加快变现速率；对现有工厂采取股权开放形式，与致力于发展装配式建筑的友商合作，快速拓展市场，提高工厂产能收回部分资金；对于非核心区域的工厂进行处置，加快退投回笼资金；盘活设备资产，寻找合作伙伴共同建厂，发展市场回收投资。根据公司以往的业务经验，民营企业在承接工程项目方面优势不明显，因此我们在工厂股权合作方面争取与国资背景的企业开展合作，引入地方资源在为工厂提供保底业务的同时改善现金流。

问：今年春节年后行业环境是否有向好趋势？

答：房地产行业的在今年2月有好转，但是3-4月有降温，行业整体情况还是比2022年有明显改善。装配式建筑方面，2022年大量项目停建、缓建，施工进度缓慢。从公司目前项目推进情况来看，今年开年以来装配式新建项目量大幅上升，当前主要处于前期设计阶段，未进入大规模施工，但是主要在下半年可达销，大规模进场预计集中在5-6月，我们判断今年二季度末至三季度建筑业、地产业形势会有反弹。截至4月29日，公司已签订相关合同约18.82万平方米，合计约25,581万元。同时市场营销人员也在持续开发新的客户和项目资源，预计在各装配式建筑政策较好的城市会首先突破并逐渐获得稳定的市场份额。根据住建部印发的《“十四五”建筑业发展规划》，要求到2025年，城镇新建建筑全面建成绿色建筑，装配式建筑占当年城镇新建建筑的比例从15%提高到30%。到2025年中国新建装配式建筑面积将达到16.51亿平方米，市场规模将达3.6万亿。整体来看，随着各地“十四五”装配式建筑目标不断深入，各地装配式市场规模也将有较大幅度的增长。

问：现浇和装配式建筑相比质量哪个好？

答：现浇建筑普遍存在房屋漏水等质量通病，而装配整体式叠合剪力墙结构中，叠合剪力墙空腔采用现场后浇混凝土，自下而上“贯通”，并与边缘构件等现浇部位连接形成整体，做到“三重防水”，整体性好、防水性优。2023年公司将坚定执行装配式建筑业务发展规划，将进一步聚焦装配式建筑专项分包及装配式装修业务，积极拓展装配式特色开发代建业务，逐步出清传统房地产开发业务，持续完成向房屋智造业务转型。

	<p>问：近期公司股票面临市场压力，公司是否有应对措施？</p> <p>答：公司已充分意识到风险，会全力积极应对，以尽早化解风险。公司和控股股东自 2021 年以来一直积极与多家大型（国）央企等商洽，寻求有利于上市公司发展的合作伙伴，共同提升上市公司盈利能力，促进公司稳健、持续发展。公司将根据相关事项的进展情况，按照法律法规的规定及时履行信息披露义务。</p>
日期	2023 年 5 月 9 日