

证券代码：000023

证券简称：深天地 A

## 深圳市天地（集团）股份有限公司

### 2020 年度业绩说明会投资者关系活动记录表

编号：2021-投 001

|               |   |
|---------------|---|
| 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<br><input type="checkbox"/> 媒体采访 <input checked="" type="checkbox"/> 业绩说明会<br><input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动<br><input type="checkbox"/> 现场参观<br><input type="checkbox"/> 其他（请文字说明其他活动内容）                        |
| 参与单位名称及人员姓名   | 通过约调研平台“深天地投资者关系”小程序参与公司 2020 年度网上业绩说明会的投资者   |
| 时间            | 2021 年 5 月 25 日（星期二）下午 15：00 至 17：00  |
| 地点            | “约调研”微信小程序  |
| 上市公司接待人员姓名    | 董事长及总经理：林宏润先生<br>独立董事：肖建生先生<br>副总经理兼董事会秘书：刘耿豪先生<br>财务总监：黄新军先生   |
| 投资者关系活动主要内容介绍 | <p><b>问题一：请问公司 2020 年的净利润较去年下降 115% 的原因有哪些？公司今年打算采取各种措施提高利润率？</b></p> <p>回答：尊敬的投资者，您好！</p> <p>1、公司 2020 年净利润下降的主要原因有：（1）公司混凝土业受上下游产业复工复产延迟以及产品销售价格下降的影响，产品的毛利率同比下降，实现的收益同比减少；（2）基于谨慎性原则，公司对混凝土业预期信用风险显著增加的项目单独计提重大信用减值损失，使得营业利润显著下降；（3）上年同期公司所属混凝土公司收到政府给予的生产场站搬迁补偿款 521.83 万元，报告期无此类业务发生，使得公司非经常性损益同比减少。</p> |

2、公司今年打算采取以下措施提高利润率：（1）提高内部管理效率，开源节流，在增加产量的情况下，狠抓成本管理，降低营业成本；（2）加强应收账款管理，提高资金的周转效率，适当降低财务费用。

感谢您的关注。

**问题二：公司的混凝土今年的产能如何？目前下游的需求情况如何？**

回答：尊敬的投资者，您好！公司目前有 8 个搅拌站，产能超 500 万方。在粤港澳大湾区的战略背景下，下游的需求稳中有升，感谢您的关注，谢谢！

**问题三：请问公司在混凝土行业的地位如何？公司是如何保持自己的核心竞争力的呢？**

回答：您好！公司在深圳和湖南株洲地区的混凝土市场深耕多年，近几年来不断提升企业的装备技术水平，加强技术投入，在深圳、株洲地区混凝土市场占有率位居前列。公司在行业品牌、生产装备、节能环保等方面在深圳和株洲地区均具有较强的竞争力。公司将在巩固深圳地区和株洲地区商品混凝土市场规模的前提下统筹布局大湾区城市群，用绿色高性能混凝土的推广运用来扩大商品混凝土产业规模。同时，公司将以现有的 8 家 3A 绿色环保搅拌站为基础，以资源、资本、技术、品牌、市场为纽带，打造混凝土绿色建材产业园，以此提升自己的核心竞争力。感谢您的关注。

**问题四：公司的房地产业务较同行业的万科、恒大相比优势有哪些呢？**

回答：尊敬的投资者，您好！公司的房地产开发主要在深圳市、西安市和连云港市，公司在前期策划、工程管理、营销推广方面形成了一套先进的管理理念和方法，积累了丰富的房地产项目开发管理经验。公司将不断学习万科及

恒大等同行的优秀经验，促使公司的房地产业务做大做强。感谢您的关注！

**问题五：2020 年的经营现金流较 19 年同比下降 26.03%，请问公司打算如何增加经营现金流，保持现金流稳定？**

回答：尊敬的投资者，您好！公司拟采取以下措施增加经营性现金流：

- 1、调整下游客户结构，适当增加毛利较高，账期较短的下游客户的比重，在提高毛利率的同时加快当季、当年的回款速度；
- 2、对原赊账信用期下游客户，加强应收账款的回收力度，提高应收账款周转率；
- 3、以公司经营战略为指导，适当控制上游原材料供应商的付款节奏。

感谢您的关注。

**问题六：请问公司今年在物业方面有何规划来打破经营困境？**

回答：尊敬的投资者，您好！公司计划通过以下措施改善公司物业方面的经营情况：

- 1、降本增效，精简人员，优化岗位配置，提高工作效率，分步实施减员增效措施，降低人工成本；
- 2、物业公司管理的物业项目大多属于老旧小区，设施设备陈旧，维修材料费用高，维修成本居高不下，公司将严格控制维修费用及采购成本，从而降低设施设备维修费用；
- 3、稳定现有物业项目，上调部分物管项目管理费，优化广告位，尽全力提高其他物业管理收入；
- 4、在保持各物业项目稳定的前提下，加强历史欠费的收缴力度，确保资金的回笼。

感谢您的关注！

**问题七：远东分公司的经营情况如何？能介绍一下吗？**

回答：尊敬的投资者，您好。远东分公司新站于 2020 年开始独立试生产，试生产期间生产规模较小，目前已进入正常规模的生产状态，2021 年经营状况将得到改善。感谢您的关注。

**问题八：能介绍一下绿色环保搅拌站与传统搅拌站的区别在哪吗？**

回答：尊敬的投资者，您好。目前公司有三家 3A 级绿色环保搅拌站，其他搅拌站也已改造升级。绿色搅拌站与传统搅拌站的主要区别是无污染、无噪音、零排放，采用全封闭、自动化、智能化的生产线生产混凝土。感谢您的关注。

**问题九：公司的相关土地资源储备主要集中在哪些城市？是商业用地还是住宅用地呢？公司打算是自己开发还是合作开发这些土地呢？**

回答：尊敬的投资者，您好！

- 1、公司相关土地资源储备主要集中在深圳市。
- 2、商业用地与住宅用地均有。
- 3、公司将根据合作方的各自优势，结合公司的实际情况，采取合适的开发模式。

感谢您的关注。

**问题十：目前混凝土原材料价格不与混凝土价格同比下降，请问公司如何应对这一情况？**

回答：尊敬的投资者，您好！公司将采取以下措施：

- 1、优化公司客户结构，提升公司毛利率；
- 2、深化公司目标成本管理，严格控制原材料采购，设法降低成本开支；
- 3、研究新工艺，通过技术创新节能降耗；
- 4、加强内部管控，提升公司的运营效率；

5、继续积极推进水泥、矿粉集中采购业务，有效降低混凝土企业材料的采购成本。

感谢您的关注！

**问题十一：公司今年有优化混凝土的销售渠道的计划吗？打算如何实施？**

回答：尊敬的投资者，您好。深圳片区和株洲片区商品混凝土销售市场是充分竞争的市场，公司主要是依赖天地混凝土品牌优势与客户建立长期的合作关系来销售混凝土。目前重点是对应收账款拖欠较长的客户进行梳理，增加付款条件好的客户。感谢您的关注。

**问题十二：公司的受限制资产较多，请问公司如何看待受限资产风险？**

回答：尊敬的投资者，您好！公司的受限制资产主要有：

- 1、受限制的货币资金，主要是票据、信用证、保函保证金；
- 2、受限制的资产，主要是银行借款抵押的土地使用权以及应收账款质押。

以上受限情况是公司向银行融资过程中提供的增信措施导致。目前公司的融资情况良好。所以，公司认为上述受限资产不会对公司经营状况产生重大影响。

感谢您的关注。

**问题十三：混凝土销售有何计划，打算如何进一步开拓混凝土市场？**

回答：尊敬的投资者，您好。公司各个搅拌站混凝土销售量受到市场价格、回款条件和原材料供应等因素的影响，销售量一般是产能的 60%左右，市场开拓是各个搅拌站的主要任务，今年公司混凝土销售计划量同比去年增加。感谢您的关注。

**问题十四：公司的正常回款周期要多久？**

回答：尊敬的投资者，您好！公司混凝土业务的销售回款模式：按合同约定，基本是赊销月结，在整个施工过程中，陆续供应混凝土，并按进度结算款项。一般是月结 60%-80%，至项目竣工结算尾款。感谢您的关注。

**问题十五：我国碳中和环保概念在加速推进，请问会给公司带来哪些影响？**

回答：尊敬的投资者，您好。我国碳中和环保概念的加速推进，为公司发展绿色高性能混凝土提供了较好的宏观环境。公司已完成绿色环保搅拌站的升级改造，有利于公司在混凝土行业保持领先地位，推动公司绿色发展迈上新台阶。感谢您的关注。

**问题十六：公司能谈谈今年投资者关系管理维护工作的规划与安排吗？公司今年是否有市值管理规划？**

回答：尊敬的投资者，您好！公司将继续通过互动易平台、投资者热线以及业绩说明会等方式加强与投资者的沟通。同时，公司将尽力做好经营管理，确保公司经营业绩持续、稳健发展，为公司市值在二级市场的体现打好坚实基础。感谢您的关注！

**问题十七：请问公司如何看待公司股价在二级市场的一个表现？公司面临的二级市场风险是什么？**

回答：尊敬的投资者，您好！公司股价受宏观经济、国家政策、经济周期和公司基本面等因素影响，公司对二级市场股价持续关注。二级市场存在不确定性，请注意投资风险，谢谢！

**问题十八：请问管理层认为现在公司所处行业的政策风险在哪些方面？**

回答：尊敬的投资者，您好。  
近几年政府出台的混凝土市场政策加强对企业环保、安全的检查监督，有部分企业因不能达标而停产甚至关闭，也

有部分混凝土企业因土地等因素被迫搬迁或关停，公司混凝土企业通过提升装备技术水平，提高混凝土生产能力，利用行业整合契机扩大单站产能。

中国房地产市场调控政策持续密集出台，调控政策体系不断完善。调控的重点还是在因城施策领域上。在“房住不炒”和“三稳”的基本原则下继续构建长期与短期相结合的制度体系，调控政策更加强调因城施策、分类调控、结构优化，地方政府适时出台调控政策的主动性明显增强。公司将建立完善的市场信息跟踪制度，密切关注政策走向，保持对政策及市场的正确把握，保证房地产项目正常推进。

感谢您的关注。

**问题十九：能否总结一下公司过去 2-3 年的变化？**

回答：尊敬的投资者，您好！公司各方面的变化在年度报告均有详细体现，敬请查阅，多谢！

**问题二十：公司今年有打算实施股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施吗？**

回答：您好！公司将根据战略需要，采用多种方式激励公司管理层及员工，并为各层级人才提供晋升渠道，给予更多的发展机会，实现公司高质量发展。感谢您的关注！

**问题二十一：能谈谈未来三年公司的发展规划和业务目标吗？**

回答：尊敬的投资者，您好！公司将在巩固深圳地区和株洲地区商品混凝土市场规模的前提下统筹布局大湾区城市群，用绿色高性能混凝土的推广运用来扩大商品混凝土产业规模。公司未来将以现有的 8 家 3A 绿色环保搅拌站为基础，以资源、资本、技术、品牌、市场为纽带，新建或并购商品混凝土站，改造升级绿色环保搅拌站，打造混凝土绿色建材产业园。

同时，公司将选择适当的时机进行更多、更优质的土地储备，特别是在已有开发经验的区域，公司未来将积极介入拓展新的开发项目，加大土地储备力度，为下一步公司的房地产业可持续发展打下坚实的基础。

感谢您的关注。

**问题二十二：2021 年期间费用的走势能判断一下吗？**

回答：尊敬的投资者，您好！关于 2021 年期间费用的相关情况请随时关注公司公告，感谢您的关注！

**问题二十三：您好，当前公司发展遇到的最大挑战和机遇是什么？**

回答：尊敬的投资者，您好。

我国房地产市场调控政策持续密集出台，调控政策体系不断完善，目前混凝土行业市场竞争激烈，公司需密切关注政策走向，保持对政策及市场的正确把握，积极采取措施确保混凝土销售规模。

随着我国碳中和环保概念的推进，对公司已完成升级改造的绿色环保搅拌站起到了积极的作用，保障了公司在行业中的领先地位。

感谢您的关注。

**问题二十四：公司如何看待自己的商誉以及社会责任？**

回答：尊敬的投资者，您好！

1、公司目前不存在商誉。

2、公司作为全国最早的以商品混凝土为主业的上市公司，在追求经济效益的同时，也积极承担社会责任。公司以推动绿色建材为使命，坚持发展循环经济，提供绿色建材，绿色混凝土；坚持质量是生命，严格执行质量管理体系，确保产品质量；积极开展安全生产管理；不断投入资金开展节能及环保工作；不断完善各项管理制度和流程，确保为社会提供优质环保的产品。在股东权益、员工权益、供

|          |  |
|----------|--|
|          | 应商、客户权益保护方面以及环境保护方面，公司切实履行应尽责任。<br>感谢您的关注。 |
| 附件清单（如有） | 无  |
| 日期       | 2021 年 5 月 25 日                            |