

关于深圳市天地（集团）股份有限公司

投资风险分析的报告

根据《深圳市天地（集团）股份有限公司股份转让公告》，深圳市天地（集团）股份有限公司（以下简称“深天3”、“公司”）股份将于2024年11月8日起在全国中小企业股份转让系统有限责任公司依托原证券公司代办股份转让系统设立并代为管理的两网公司及退市公司板块（以下简称“退市板块”）挂牌转让。依据有关规定主办券商须在公司股份在退市板块挂牌前发布分析报告，客观地揭示公司所存在的投资风险，信达证券股份有限公司作为深圳市天地（集团）股份有限公司主办券商，特此发布本分析报告。

本报告仅依据深圳市天地（集团）股份有限公司披露的最近年度和半年度报告，对该公司的情况进行客观分析并向投资者揭示存在的主要投资风险，不构成对深圳市天地（集团）股份有限公司股份的任何投资建议。

一、深圳市天地（集团）股份有限公司概况

（一）公司基本情况

公司名称	深圳市天地（集团）股份有限公司
统一社会信用代码	91440300192192827L
股票代码	400249
证券简称	深天3
成立时间	1984年11月16日
注册资本	13,875.6240万元
法定代表人	周惠都
注册地址	广东省深圳市南山区西丽街道松坪山社区松坪山朗山路8号松坪山东物商业大楼1001
所属行业	C30 非金属矿物制品业
经营范围	一般经营项目：商品混凝土及其原材料的生产、销售（具体生产场地执照另行申办）；水泥制品的生产、销售（具体生产场地执照

	另行申办);在合法取得土地使用权的地块上从事房地产开发;物流服务;机电设备维修;物业管理;投资兴办实业(具体项目另行申报);国内商业、物资供销业(不含专营、专控、专卖商品及限制项目);经营进出口业务(按深府办函【1994】278号文执行)。许可经营项目:普通货运,货物专用运输(罐式)(凭道路运输经营许可证经营)。
--	---

(二) 挂牌前的股本结构

根据中国证券登记结算有限责任公司北京分公司出具的《发行人股本结构表》和《股份登记确认书》。截至2024年10月22日,公司股本结构如下:

确权情况	股份性质	股份数量(股)	比例(%)
待确认股份		2,745,766	1.98
已确认股份	无限售流通股	89,372,033	64.41
	股权激励限售股	-	
	高管锁定股	432,225	0.31
	个人或基金类限售股		
	机构类限售股	46,206,216	33.30
总股本		138,756,240	100.00

(三) 挂牌前的前十名股东持股情况

根据公司退市时自中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司获取的《持有人名册数据》,截至2024年9月2日,公司前十大股东情况如下:

序号	股东名称/姓名	持股数量(股)	持股比例
1	广东君浩股权投资控股有限公司	38,000,000	27.39%
2	深圳市投资控股有限公司	8,206,216	5.91%
3	刘耀汉	3,228,600	2.33%
4	刘晓聪	2,992,263	2.16%
5	钟孝存	1,886,900	1.36%
6	余勇	1,755,410	1.27%
7	吕碧容	1,722,600	1.24%
8	孙蕾	1,703,790	1.23%
9	崔乃丰	1,547,700	1.12%

序号	股东名称/姓名	持股数量（股）	持股比例
10	潘炳襟	1,520,363	1.10%
合计		62,563,842	45.11%

公司控股股东为广东君浩股权投资控股有限公司，公司未清楚前 10 名股东之间是否存在关联关系及是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。

二、深圳市天地（集团）股份有限公司经营情况及财务状况分析

（一）主要会计数据和财务指标

以下数据来源于深天 3《2024 年半年度报告》及《2023 年年度报告》，其中，公司委托的鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2023 年度的财务报表出具了无法表示意见的审计报告，2024 年半年度报告未经审计。本投资风险分析报告无法保证以下财务数据的真实性、准确性和完整性，且可能无法反映公司投资风险的完整信息，敬请投资者关注，注意投资风险。

项目	2024 年 1-6 月 /2024.6.30	2023 年 /2023.12.31	2022 年 /2022.12.31
营业收入（元）	40,835,417.46	177,660,223.63	363,037,617.97
归属于上市公司股东的净利润（元）	-70,328,394.54	-159,545,385.95	-270,720,711.88
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-78,533,494.49	-135,653,851.90	-240,818,858.38
经营活动产生的现金流量净额（元）	-31,834,637.33	-14,355,954.72	-110,171,729.84
基本每股收益（元/股）	-0.5068	-1.1498	-1.9511
稀释每股收益（元/股）	-0.5068	-1.1498	-1.9511
加权平均净资产收益率	-128.65%	-265.77%	-98.11%
总资产（元）	1,059,267,838.08	1,228,447,113.26	1,523,748,386.22
归属于上市公司股东的净资产（元）	-89,843,175.29	-19,503,570.55	140,043,970.76

（二）经营情况分析

1、混凝土业

2024 年上半年，混凝土市场竞争进一步加剧，售价持续下滑。根据中国混

凝土与水泥制品协会和国家统计局数据分析，2024年1-5月，混凝土与水泥制品行业主要经济指标大幅下滑。规模以上混凝土与水泥制品工业主营业务收入比上年同期降低16.3%；利润总额比上年同期下降42.56%。具体混凝土产业上半年的经营情况表现在以下两个方面：

(1) 市场整体需求下降，竞争进一步加剧，售价持续下滑。集团旗下天地良材和株洲天地中亿两家公司持续亏损。

(2) 在市场需求减少、货款回收困难的背景下，公司确保生产安全和质量稳定，针对混凝土业务的应收账款，公司不仅督办重点客户的应收款项清收工作，还增强法律手段的应用，加大应收账款催收力度，加快回款速度。

2、房地产业

2024年上半年，公司房地产业的经营情况如下：

(1) 红花岭项目处于稳步推进中，2018年8月，公司与南山管理局签署了《收地补偿协议书》，根据协议要求，除保留公司自行开发用地外，其他原经营性用地移交予政府。目前完成原经营性用地移交前的土壤调查报告，紧接办理原经营性用地移交、及留用地的《土地使用权出让合同书》。

(2) 深秦项目2012年被列入深圳市城市更新计划。2018年4月完成了土地不动产登记工作，但受地铁13号线、15号线和西丽枢纽工程的影响导致当年无法动工。2019年取得了地铁集团同意我司项目基坑支护方案的函，并根据项目实际进度情况申请签订《土地使用权出让合同书》，后因政府管控及深惠城际铁路车站影响，签订了《土地使用权出让合同书》第二、第三、第四补充协议书，在进行项目申报审批的同时，提前做好项目的各项开工准备及地质详勘工作，与专业机构签订建筑施工图设计合同。2021年完成项目：建筑方案招标、评审；项目天然气管道影响安全评价报告；地铁集团对项目无影响地铁的复函。2022年完成了施工总承包单位及监理公司的招标；2023年6月取得了基坑支护和土石方工程施工许可证并正式开始了施工，目前已经完成了基坑支护及大型土石方

工程，正跟进办理工程规划许可证。

(3) 天地混凝土项目 2014 年被列入深圳市城市更新计划，2017 年取得了《市规划国土委关于〈南山区西丽街道天地混凝土城市更新单元规划〉审批情况的复函》。现进行了编制产业报告工作，正跟进实施主体确认工作，目前各项审批手续正有条不紊地推进。

(4) 连云港“天地国际公馆项目”正进行土增税清算、监管资金转自有资金等收尾工作。

(5) 西安天地时代广场项目的自有商业物业继续对外出租，为公司贡献稳定的利润和现金流。

上述(4)、(5)两个异地项目荣获国家及省级多项奖项，在当地树立了天地地产品牌，为天地集团异地开发房地产项目树立了标杆，积累了宝贵的房地产开发经验。

(三) 财务状况分析

以下数据来源于公司《2024 年半年度报告》，其中金额单位若未特别注明者均为人民币元，期初指 2024 年 1 月 1 日，期末指 2024 年 6 月 30 日，本期指 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日。

1、资产状况分析

(1) 货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行存款	98,648,004.29	142,384,201.77
其他货币资金	3,578,536.41	3,000,000.00
合计	102,226,540.70	145,384,201.77

其他说明

项目	期末余额	期初余额
法院冻结资金	32,717,263.13	42,071,142.82

保证金	3,578,536.41	3,625,106.99
合计	36,295,799.54	45,696,249.81

(2) 应收账款

1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	63,179,292.00	91,250,188.34
1 至 2 年	55,330,613.60	156,289,840.32
2 至 3 年	117,894,145.09	312,254,808.92
3 年以上	429,593,285.42	137,636,727.32
3 至 4 年	305,513,345.82	77,649,239.28
4 至 5 年	67,258,114.31	10,537,502.79
5 年以上	56,821,825.29	49,449,985.25
合计	665,997,336.11	697,431,564.90

2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	119,786,741.91	17.99%	119,786,741.91	100.00%	0.00	102,351,002.62	14.68%	102,351,002.62	100.00%	0.00

其中:										
单项金额重大但单独计提坏账准备的应收账款	119,519,146.91	17.95%	119,519,146.91	100.00%	0.00	101,831,996.03	14.61%	101,831,996.03	100.00%	0.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	267,595.00	0.04%	267,595.00	100.00%	0.00	519,006.59	0.07%	519,006.59	100.00%	0.00
按组合计提坏账准备的应收账款	546,210,594.20	82.01%	172,193,881.83	31.53%	374,016,712.37	595,080,562.28	85.32%	152,883,416.72	25.69%	442,197,145.56
其中:										
账龄组合	546,210,594.20	82.01%	172,193,881.83	31.53%	374,016,712.37	595,080,562.28	85.32%	152,883,416.72	25.69%	442,197,145.56
合计	665,997,336.11	100.00%	291,980,623.74	43.84%	374,016,712.37	697,431,564.90	100.00%	255,234,419.34	36.60%	442,197,145.56

按单项计提坏账准备类别名称: 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款

单位: 元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
深圳市鹏城建筑集团有限公司	35,621,655.96	35,621,655.96	35,621,655.96	35,621,655.96	100.00%	预计无法收回
广州越秀住宅建设有限公司	20,242,255.00	20,242,255.00	20,242,255.00	20,242,255.00	100.00%	预计无法收回
江苏省建工集团有限公司	14,730,161.09	14,730,161.09	14,730,161.09	14,730,161.09	100.00%	预计无法收回
深圳市东部工程有限公司	11,096,515.29	11,096,515.29	11,096,515.29	11,096,515.29	100.00%	预计无法收回
深圳建业工程集团股份有限公司	8,180,899.75	8,180,899.75	8,180,899.75	8,180,899.75	100.00%	预计无法收回
江苏省苏中建设集团股份有限公司	7,556,587.17	7,556,587.17	7,556,587.17	7,556,587.17	100.00%	预计无法收回
湖南长城建设有限公司	3,394,670.00	3,394,670.00	3,394,670.00	3,394,670.00	100.00%	预计无法收回
广厦建设集团有限责任公司	1,009,251.77	1,009,251.77	1,009,251.77	1,009,251.77	100.00%	预计无法收回
上海置辰智慧建筑集团股份有限公司	9,997,802.50	4,998,901.25	9,997,802.50	9,997,802.50	100.00%	预计无法收回
湖南芙蓉建设集团有限公司	7,689,348.38	3,844,674.19	7,689,348.38	7,689,348.38	100.00%	预计无法收回
合计	119,519,146.91	110,675,571.47	119,519,146.91	119,519,146.91		

按单项计提坏账准备类别名称: 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款

单位: 元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
雄玖（上海）建筑工程有限公司湖南分公司	267,595.00	133,797.50	267,595.00	267,595.00	100.00%	预计无法收回
合计	267,595.00	133,797.50	267,595.00	267,595.00		

按组合计提坏账准备类别名称：应收账款账龄组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内	63,179,292.00	3,158,964.60	5.00%
1—2年	55,330,613.60	5,533,061.36	10.00%
2—3年	287,582,026.37	86,274,607.91	30.00%
3—4年	120,239,582.83	60,119,791.41	50.00%
4—5年	13,858,114.31	11,086,491.45	80.00%
5年以上	6,020,965.10	6,020,965.10	100.00%
合计	546,210,594.20	172,193,881.83	

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	255,234,419.34	33,250,862.57	-519,006.59		4,014,348.42	291,980,623.74
合计	255,234,419.34	33,250,862.57	-519,006.59		4,014,348.42	291,980,623.74

4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
深圳市鹏城建筑集团有限公司	37,901,173.07		37,901,173.07	5.57%	37,901,173.07
二十三冶集团第二工程有限公司	32,360,277.72		32,360,277.72	4.75%	10,353,116.02
中国建筑第四工程局有限公司	30,282,147.00		30,282,147.00	4.45%	13,863,622.69

司					
中国建筑第二工程局有限公司深圳分公司	29,959,625.25	3,140,231.69	33,099,856.94	4.86%	2,080,986.11
中国水利水电第十一工程局有限公司	29,426,974.02		29,426,974.02	4.32%	8,707,304.19
合计	159,930,197.06	3,140,231.69	163,070,428.75	23.95%	72,906,202.08

(3) 合同资产

1) 合同资产情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
附条件的收款权	14,932,691.62	4,315,012.26	10,617,679.36	27,449,571.88	4,089,335.44	23,360,236.44
合计	14,932,691.62	4,315,012.26	10,617,679.36	27,449,571.88	4,089,335.44	23,360,236.44

2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备	14,932,691.62	100.00%	4,315,012.26	28.90%	10,617,679.36	27,449,571.88	100.00%	4,089,335.44	14.90%	23,360,236.44
其中：										
已完工未结算资产	14,932,691.62	100.00%	4,315,012.26	28.90%	10,617,679.36	27,449,571.88	100.00%	4,089,335.44	14.90%	23,360,236.44
合计	14,932,691.62	100.00%	4,315,012.26	28.90%	10,617,679.36	27,449,571.88	100.00%	4,089,335.44	14.90%	23,360,236.44

按组合计提坏账准备类别名称：已完工未结算资产

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内	794,620.37	39,731.02	5.00%
1-2年	2,840,811.21	284,081.12	10.00%

2—3年	8,287,149.50	2,486,144.85	30.00%
3—4年	3,010,110.54	1,505,055.27	50.00%
合计	14,932,691.62	4,315,012.26	

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

单位：元

项目	本期计提	本期收回或转回	本期转销/核销	原因
附条件的收款权	225,676.82			
合计	225,676.82			

(4) 应收款项融资

1) 应收款项融资分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据		2,800,000.00
合计		2,800,000.00

2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备						2,800,000.00	100.00%	0.00	0.00%	2,800,000.00
其中：										
不计提坏账的应收款项融资						2,800,000.00	100.00%	0.00	0.00%	2,800,000.00
合计						2,800,000.00	100.00%	0.00	0.00%	2,800,000.00

(5) 其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	168,002,217.48	170,552,950.12
合计	168,002,217.48	170,552,950.12

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方往来款	137,000,000.00	137,000,000.00
其他单位往来款及其他代垫款	37,807,810.76	37,604,954.04
押金、保证金	10,919,046.22	14,265,148.58
应收租金	11,769.00	11,769.00
备用金及员工暂借款	1,637,685.53	3,192,026.36
合计	187,376,311.51	192,073,897.98

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	1,833,643.55	146,446,482.65
1至2年	155,726,101.64	7,865,530.90
2至3年	18,143,262.39	15,124,482.51
3年以上	11,673,303.93	22,637,401.92
3至4年	1,973,604.95	4,986,010.61
4至5年	7,672,525.00	7,923,911.49
5年以上	2,027,173.98	9,727,479.82
合计	187,376,311.51	192,073,897.98

3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	18,271,180.82	0.10%	18,271,180.82	100.00%	0.00	18,271,180.82	9.51%	18,271,180.82	100.00%	
其中：										
按组合计提	169,105,100.00	0.90%	1,102,900.00	0.65%	168,002,200.00	173,802,000.00	90.49%	3,249,700.00	1.87%	170,552,300.00

坏账准备	30.69		13.21		,217.48	,717.16		67.04		.12
其中：										
其他组合	169,105,130.69	0.90%	1,102,913.21	0.65%	168,002,217.48	173,802,717.16	90.49%	3,249,767.04	1.87%	170,552,950.12
合计	187,376,311.51	100.00%	19,374,094.03	11.53%	168,002,217.48	192,073,897.98	100.00%	21,520,947.86	11.20%	170,552,950.12

按单项计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
江苏省江天建设工程有限公司	7,767,253.98	7,767,253.98	7,767,253.98	7,767,253.98	100.00%	预期无法收回
中国建筑第四工程局有限公司	4,550,000.00	4,550,000.00	4,550,000.00	4,550,000.00	100.00%	预期无法收回
恒大票据到期拒付	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00%	预期无法收回
中天建设集团有限公司	1,982,344.84	1,982,344.84	1,982,344.84	1,982,344.84	100.00%	预期无法收回
其他单项计提	1,971,582.00	1,971,582.00	1,971,582.00	1,971,582.00	100.00%	预期无法收回
合计	18,271,180.82	18,271,180.82	18,271,180.82	18,271,180.82		

按组合计提坏账准备类别名称：其他组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
无风险组合	160,485,146.21		0.00%
备用金组合	3,072,026.36	30,720.26	1.00%
租金组合	11,769.00	588.45	5.00%
往来款组合	356,333.28	35,633.33	10.00%
外部垫付款组合	1,656,522.41	331,304.48	20.00%
押金及保证金组合	3,523,333.43	704,666.69	20.00%
合计	169,105,130.69	1,102,913.21	

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计

	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2024 年 1 月 1 日余额	3,249,767.04		18,271,180.82	21,520,947.86
2024 年 1 月 1 日余额在本期				
本期转回	2,146,853.83			2,146,853.83
2024 年 6 月 30 日余额	1,102,913.21		18,271,180.82	19,374,094.03

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
坏账准备	21,520,947.86		1,102,913.21			19,374,094.03
合计	21,520,947.86		1,102,913.21			19,374,094.03

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
深圳市乾阔贸易有限公司	关联方往来	137,000,000.00	1 年以内	70.24%	
江苏省江天建设工程有限公司	押金及保证金	7,767,253.98	3 年以上	3.98%	7,767,253.98
广东君浩股权投资控股有限公司	资金占用费	7,447,441.67	1 年以内	3.82%	
东海县房产管理局	工程质量保证金	4,800,000.00	3 年以上	2.46%	
深圳凯捷装饰工程有限公司	押金及保证金	1,264,383.08	1-2 年	0.65%	252,876.62
合计		158,279,078.73		81.15%	8,020,130.60

(6) 预付款项

1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额	期初余额
----	------	------

	金额	比例	金额	比例
1年以内	9,536,319.60	86.41%	5,001,536.69	77.04%
1至2年	504,730.59	4.57%	459,628.96	7.08%
2至3年	110,849.05	1.00%	150,998.44	2.33%
3年以上	884,655.31	8.02%	879,816.73	13.55%
合计	11,036,554.55		6,491,980.82	

2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	账面余额	占预付款项
		余额的比例
中国新兴建设开发有限责任公司	3,939,364.00	35.69%
深圳市国志环保科技有限公司	3,000,000.00	27.18%
中国石化销售有限公司广东深圳石油分公司	220,666.79	2.00%
深圳市瑞源达建设有限公司	211,890.00	1.92%
深圳市东友科技有限公司	215,000.00	1.95%
合计	7,586,920.79	68.74%

(7) 存货

1) 存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中的“房地产业”的披露要求

按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	6,803,593.31	4,588,498.03	2,215,095.28	6,803,593.31	4,588,498.03	2,215,095.28
低值易耗品	487,820.28	181,795.00	306,025.28	487,820.28	181,795.00	306,025.28
开发成本	109,408,158.84		109,408,158.84	107,450,418.24		107,450,418.24
开发产品	16,332,513.03		16,332,513.03	16,332,513.03		16,332,513.03
合计	133,032,085.46	4,770,293.03	128,261,792.43	131,074,344.86	4,770,293.03	126,304,051.83

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
西丽街道深秦茶光城市更新项目				106,258,306.74			1,957,740.60	108,216,047.34			其他
西丽红花岭地块开发				1,192,111.50				1,192,111.50			其他
合计				107,450,418.24			1,957,740.60	109,408,158.84			

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
东海天地国际公馆一期西区	2018年01月01日	2,844,000.00			2,844,000.00		
东海天地国际公馆一期东区	2021年01月01日	13,488,513.03			13,488,513.03		
合计		16,332,513.03			16,332,513.03		

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
原材料	2,215,095.28			2,215,095.28
低值易耗品	306,025.28			306,025.28
合计	2,521,120.56			2,521,120.56

2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		

混凝土原材料	4,770,293.03					4,770,293.03	
合计	4,770,293.03					4,770,293.03	

(8) 其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴税金	80,242.84	525,215.85
待抵扣进项税	17,615,455.33	13,370,274.80
合计	17,695,698.17	13,895,490.65

(9) 长期股权投资

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备期初余额	本期增减变动							期末余额 (账面价值)	减值准备期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业												
二、联营企业												
深圳市天地东建混凝土有限公司	3,532,324.22				676,683.98						4,209,008.20	
小计	3,532,324.22				676,683.98						4,209,008.20	
合计	3,532,324.22				676,683.98						4,209,008.20	

(10) 投资性房地产

1) 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	178,596,161.69			178,596,161.69
2.本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	178,596,161.69			178,596,161.69
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	69,596,581.85			69,596,581.85
2.本期增加金额	2,310,980.35			2,310,980.35
(1) 计提或摊销	2,310,980.35			2,310,980.35
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	71,907,562.20			71,907,562.20
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				

4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	106,688,599.49			106,688,599.49
2.期初账面价值	108,999,579.84			108,999,579.84

2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
天地峰景园小区地下车库	4,118,077.22	政策原因，尚未办理产权证

(11) 固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	55,231,948.53	61,892,700.72
合计	55,231,948.53	61,892,700.72

1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备及其他	合计
一、账面原值：	28,927,359.00	95,159,363.02	116,794,180.17	15,193,261.48	256,074,163.67
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额			25,367.01	13,497.65	38,864.66
(1) 处置或报废			25,367.01	13,497.65	38,864.66
4.期末余额	28,927,359.00	95,159,363.02	116,768,813.16	15,179,763.83	256,035,299.01
二、累计折旧					

1.期初余额	15,301,692.03	54,640,608.90	88,800,476.01	12,775,831.73	171,518,608.67
2.本期增加 金额	383,525.31	2,281,651.58	3,030,687.10	926,023.55	6,621,887.53
(1) 计提	383,525.31	2,281,651.58	3,030,687.10	926,023.55	6,621,887.53
3.本期减少 金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额	15,685,217.34	56,922,260.48	91,831,163.11	13,701,855.28	178,140,496.20
三、减值准备					
1.期初余额		16,430,956.27	5,232,062.58	999,835.43	22,662,854.28
2.本期增加 金额					
(1) 计提					
3.本期减少 金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额		16,430,956.27	5,232,062.58	999,835.43	22,662,854.28
四、账面价值					
1.期末账面 价值	13,242,141.66	21,806,146.27	19,705,587.48	478,073.13	55,231,948.53
2.期初账面 价值	13,625,666.97	23,910,297.85	46,050,409.03	1,676,661.42	85,263,035.27

2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
机器设备	68,425,736.32	30,894,628.65	16,425,288.15	21,105,819.52	停工停厂
运输设备	86,316,364.71	56,134,480.54	5,476,297.73	24,705,586.44	停工停厂

3) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因

简易房	1,000.00	自用建筑, 暂不具备办理房产证条件
宿舍综合楼	102,364.47	自用建筑, 暂不具备办理房产证条件
职工宿舍楼	138,562.49	自用建筑, 暂不具备办理房产证条件
砼实验室	8,443.03	自用建筑, 暂不具备办理房产证条件
水泥库土建	210,070.32	自用建筑, 暂不具备办理房产证条件
简易料仓	6,363.35	自用建筑, 暂不具备办理房产证条件
蓄水池泵房	86,428.11	自用建筑, 暂不具备办理房产证条件
简易房	2,280.45	自用建筑, 暂不具备办理房产证条件
天地大厦办公楼	448,860.98	部分有绿本房产证, 其余未办理
机电公司移交房产	135,684.30	与中建公司房产连接在一起, 无法分割办理房产证
太平洋工业区一栋六楼 604 小区	215,258.51	集资房, 暂不具备办理房产证条件
职工住宅楼	64,362.80	自用建筑, 暂不具备办理房产证条件
旧办公楼四楼	89,447.50	自用建筑, 暂不具备办理房产证条件
物业公司办公场所	13,155.95	自用建筑, 暂不具备办理房产证条件
天地大厦停车场	26,050.19	政策原因, 尚未办理产权证
旧办公楼二楼	39,502.07	自用建筑, 暂不具备办理房产证条件
一号楼底商场	20,751.50	自用建筑, 暂不具备办理房产证条件
株洲中亿综合楼及附属工程	3,484,342.14	自用建筑, 暂不具备办理房产证条件
株洲天地办公楼及实验室、保安亭	1,848,581.39	自用建筑, 暂不具备办理房产证条件

(12) 在建工程

单位: 元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
西丽厂房	2,722,611.44	2,722,611.44		2,722,611.44	2,722,611.44	
南澳培训中心大楼	3,056,000.00	3,056,000.00		3,056,000.00	3,056,000.00	
竹料镇房屋	23,574,878.40	23,574,878.40		23,574,878.40	23,574,878.40	
合计	29,353,489.84	29,353,489.84		29,353,489.84	29,353,489.84	

(13) 使用权资产

单位: 元

项目	土地	房屋及建筑物	合计
一、账面原值			

1.期初余额	30,769,022.32	20,351,098.53	51,120,120.85
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.期末余额	30,769,022.32	20,351,098.53	51,120,120.85
二、累计折旧			
1.期初余额	8,392,741.10	10,850,526.84	19,243,267.94
2.本期增加金额	1,180,953.94	2,035,109.88	3,216,063.82
(1) 计提	1,180,953.94	2,035,109.88	3,216,063.82
3.本期减少金额			
(1) 处置			
4.期末余额	9,573,695.04	12,885,636.72	22,459,331.76
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
(1) 计提			
3.本期减少金额			
(1) 处置			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	21,195,327.28	7,465,461.81	28,660,789.09
2.期初账面价值	22,376,281.22	9,500,571.69	31,876,852.91

(14) 无形资产

1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额	30,471,002.59			3,770,550.00	34,241,552.59

2.本期增加金额					
(1)购置					
(2)内部研发					
(3)企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.期末余额	30,471,002.59			3,770,550.00	34,241,552.59
二、累计摊销					
1.期初余额	11,820,078.90	0.00	0.00	3,770,550.00	15,590,628.90
2.本期增加金额	266,177.58				266,177.58
(1)计提	266,177.58				266,177.58
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.期末余额	12,086,256.48	0.00	0.00	3,770,550.00	15,856,806.48
三、减值准备					
1.期初余额	7,580,149.84	0.00	0.00	0.00	7,580,149.84
2.本期增加金额					
(1)计提					
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.期末余额	7,580,149.84	0.00	0.00	0.00	7,580,149.84
四、账面价值					
1.期末账面价值	10,804,596.27	0.00	0.00	0.00	10,804,596.27
2.期初账面价值	11,070,773.85	0.00	0.00	0.00	11,070,773.85

2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
西丽红花岭地块	66,692.08	政策原因，未办理
良材土地使用权	274,066.51	政策原因，未办理
合计	340,758.59	

(15) 商誉

1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
株洲天地中亿混凝土有限公司	1,052,946.10					1,052,946.10
合计	1,052,946.10					1,052,946.10

2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
株洲天地中亿混凝土有限公司	1,052,946.10					1,052,946.10
合计	1,052,946.10					1,052,946.10

(16) 长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
搅拌站场地建设工程	15,839,495.87		1,450,184.42	13,200,640.17	1,188,671.28
装修费	6,669,362.71		1,060,025.46	2,716,354.52	2,892,982.73
合计	22,508,858.58		2,510,209.88	15,916,994.69	4,081,654.01

(17) 递延所得税资产/递延所得税负债

1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值损失	90,508,004.56	22,627,001.14	61,992,582.85	15,283,188.88
资产减值准备			6,118,825.38	1,529,706.35
租赁暂时性差异	32,973,392.95	8,243,348.24		
可抵扣亏损	29,882,756.88	7,470,689.22	39,445,459.36	9,861,364.84
计提尚未支付的费用	53,480,036.48	13,370,009.12	40,032,127.67	10,008,031.92
预计负债	5,538,314.48	1,384,578.62	12,646,075.64	2,972,511.44
合计	212,382,505.35	53,095,626.34	160,235,070.90	39,654,803.43

2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
使用权资产	31,876,852.91	7,969,213.23		
合计	31,876,852.91	7,969,213.23		

3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		33,249,707.82		53,095,626.34
递延所得税负债				7,969,213.23

4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	308,412,174.50	238,242,687.91
可抵扣亏损	398,717,192.10	236,064,049.00
合计	707,129,366.60	474,306,736.91

5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2024		11,224,618.17	
2025	15,259,623.16	15,259,623.16	
2026	65,654,843.68	65,654,843.68	
2027	132,291,391.85	132,291,391.85	
2028	162,653,143.10	162,653,143.10	
2029	82,381,063.23		
合计	458,240,065.02	387,083,619.96	

(18) 其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付设计费	1,484,339.61		1,484,339.61	1,484,339.61		1,484,339.61
预付工程款	3,000,000.00		3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00
合计	4,484,339.61		4,484,339.61	4,484,339.61		4,484,339.61

(19) 所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金-银行存款	69,264,572.18	69,264,572.18	法院冻结	法院冻结	69,264,572.18	69,264,572.18	法院冻结	法院冻结
货币资金-其他货币资金	3,625,106.99	3,625,106.99	保证金	保证金	3,625,106.99	3,625,106.99	保证金	保证金
固定资产-房屋及建筑物	722,485.89	722,485.89	银行贷款抵押	银行贷款抵押	722,485.89	722,485.89	银行贷款抵押	银行贷款抵押
固定资产-运输设备	13,930,561.58	13,930,561.58	法院查封	法院查封	13,930,561.58	13,930,561.58	法院查封	法院查封
投资性房地产-房屋及建筑物	92,712,852.52	92,712,852.52	银行贷款抵押	银行贷款抵押	92,712,852.52	92,712,852.52	银行贷款抵押	银行贷款抵押
长期股权投资	70,000,000.00	70,000,000.00	银行贷款质押	银行贷款质押	70,000,000.00	70,000,000.00	银行贷款质押	银行贷款质押
应收账款	99,000,000.00	99,000,000.00	银行贷款质押	银行贷款质押	99,000,000.00	99,000,000.00	银行贷款质押	银行贷款质押

应收账款	91,967,847.06	91,967,847.06	银行 贷款 质押	银行 贷款 质押	91,967,847.06	91,967,847.06	银行 贷款 质押	银行 贷款 质押
合计	441,223,426.22	441,223,426.22			441,223,426.22	441,223,426.22		

2、债务状况分析

(1) 短期借款

1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	84,909,925.10	87,709,925.10
抵押借款	36,342,156.31	36,342,156.31
保证借款	9,200,000.00	9,200,000.00
合计	130,452,081.41	133,252,081.41

2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 130,452,081.41 元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率
上海浦发银行深圳分行	28,000,000.00	5.50%	2022 年 12 月 14 日	
上海浦发银行深圳分行	10,498,744.53	5.50%	2022 年 12 月 14 日	
江苏银行深圳车公庙支行	26,000,000.00	5.00%	2023 年 03 月 23 日	
江苏银行深圳车公庙支行	20,411,180.57	5.00%	2023 年 03 月 24 日	
交通银行深圳盐田支行	26,342,156.31	5.00%	2023 年 01 月 19 日	
平安银行总行营业部	10,000,000.00	5.00%	2023 年 12 月 28 日	
湖南株洲珠江农村商业银行股份有限公司渌口支行	9,200,000.00	5.40%	2023 年 08 月 10 日	
合计	130,452,081.41	--	--	--

(2) 应付账款

1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付材料款	586,722,428.49	618,463,904.35
应付工程款	18,183,677.52	18,211,287.99
合计	604,906,106.01	636,675,192.34

2) 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
第一名	23,640,484.45	陆续还款，尚未还清
第二名	17,719,841.22	陆续还款，尚未还清
第三名	17,104,392.97	陆续还款，尚未还清
第四名	16,586,019.71	陆续还款，尚未还清
第五名	15,814,714.82	陆续还款，尚未还清
第六名	15,636,700.17	陆续还款，尚未还清
第七名	12,367,035.94	陆续还款，尚未还清
第八名	10,053,716.48	陆续还款，尚未还清
第九名	9,983,991.65	陆续还款，尚未还清
第十名	8,556,161.83	陆续还款，尚未还清
第十一名	8,341,136.93	陆续还款，尚未还清
第十二名	8,126,154.87	陆续还款，尚未还清
第十三名	7,962,988.52	陆续还款，尚未还清
第十四名	7,806,697.75	陆续还款，尚未还清
第十五名	7,701,768.02	陆续还款，尚未还清
第十六名	7,456,575.84	陆续还款，尚未还清
第十七名	7,342,319.36	陆续还款，尚未还清
第十八名	7,267,343.75	陆续还款，尚未还清
第十九名	7,081,853.30	陆续还款，尚未还清
第二十名	7,073,990.00	陆续还款，尚未还清
第二十一名	7,055,642.40	陆续还款，尚未还清
第二十二名	6,613,175.20	陆续还款，尚未还清
第二十三名	6,517,832.26	陆续还款，尚未还清
第二十四名	6,514,849.12	陆续还款，尚未还清
第二十五名	6,038,147.96	陆续还款，尚未还清
第二十六名	5,845,524.66	陆续还款，尚未还清

第二十七名	5,559,594.35	陆续还款，尚未还清
第二十八名	5,497,306.33	陆续还款，尚未还清
第二十九名	5,407,588.24	陆续还款，尚未还清
第三十名	5,379,116.16	陆续还款，尚未还清
第三十一名	5,145,623.73	陆续还款，尚未还清
第三十二名	5,106,652.77	陆续还款，尚未还清
合计	294,304,940.76	

其他说明：仅披露金额 500 万元以上的账龄超过一年的应付账款。

(3) 其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	6,406,716.90	
应付股利	3,159,149.71	3,159,149.71
其他应付款	128,978,802.77	123,347,407.56
合计	138,544,669.38	126,506,557.27

1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
短期借款应付利息	6,406,716.90	
合计	6,406,716.90	

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因
交通银行深圳盐田支行	2,388,709.30	贷款到期未偿还
江苏银行深圳车公庙支行	1,894,444.31	贷款到期未偿还
上海浦发银行深圳分行	1,575,618.84	贷款到期未偿还
平安银行总行营业部	338,888.92	贷款到期未偿还
湖南株洲珠江农村商业银行股份有限公司渌口支行	209,055.53	贷款到期未偿还
合计	6,406,716.90	

2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
香港文华石矿有限公司	3,159,149.71	3,159,149.71
合计	3,159,149.71	3,159,149.71

3) 其他应付款

A.按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证金及押金	9,255,880.85	9,252,704.06
往来款	119,722,921.92	114,094,703.50
合计	128,978,802.77	123,347,407.56

B.账龄超过 1 年或逾期的的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
深圳市华粤豪霆投资有限公司	46,724,786.53	少数股东借款
深圳市凯意达土石方有限公司	3,000,000.00	押金
深圳市东部开发（集团）有限公司	2,338,904.11	融资担保费
合计	52,063,690.64	

(4) 预收款项

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收租金	1,173,829.60	1,172,609.85
预收货款	11,576,444.54	466,391.74
合计	12,750,274.14	1,639,001.59

(5) 合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收售楼款	1,278,177.06	2,067,221.75
预收销售商品款	289,817.16	
合计	1,567,994.22	2,067,221.75

(6) 应付职工薪酬

1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	58,164,028.91	14,324,617.97	13,489,062.91	58,999,583.97
二、离职后福利-设定提存计划	27,828.89	1,372,784.33	1,361,428.62	39,184.60
三、辞退福利	2,063,863.25	1,998,246.62	2,180,888.04	1,881,221.83
合计	60,255,721.05	17,695,648.92	17,031,379.57	60,919,990.40

2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	43,230,444.83	11,891,382.72	11,722,823.13	43,399,004.42
2、职工福利费	287.50	687,298.21	671,998.71	15,587.00
3、社会保险费	178,131.71	481,522.65	459,086.97	200,567.39
其中：医疗保险费	172,261.89	406,896.98	388,298.83	190,860.04
工伤保险费	3,048.88	38,528.35	36,596.58	4,980.65
生育保险费	2,820.94	36,097.32	34,191.56	4,726.70
4、住房公积金	37,020.84	530,150.56	542,509.81	24,661.59
5、工会经费和职工教育经费	14,632,836.03	734,263.83	92,644.29	15,274,455.57
6、短期带薪缺勤	85,308.00	0.00	0.00	85,308.00
合计	58,164,028.91	14,324,617.97	13,489,062.91	58,999,583.97

3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	27,051.85	1,321,224.67	1,308,891.42	39,385.10
2、失业保险费	777.04	51,559.66	52,537.20	-200.50
合计	27,828.89	1,372,784.33	1,361,428.62	39,184.60

(7) 应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	5,176,725.46	10,329,084.99

企业所得税	14,325,659.23	14,178,403.23
个人所得税	2,894,995.86	3,249,572.57
城市维护建设税	853,331.05	863,771.74
房产税	1,838,304.60	1,971,578.67
土地使用税	529,340.90	548,892.88
教育费附加	578,240.43	605,921.88
土地增值税	6,163,611.87	55,482,555.24
营业税	2,107,221.75	2,107,221.75
印花税	232,164.61	240,167.61
其他税费	4,778,677.96	4,747,778.74
合计	39,478,273.72	94,324,949.30

(8) 一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应付款	3,784,278.24	6,934,278.24
一年内到期的租赁负债	4,420,876.26	5,411,352.40
合计	8,205,154.50	12,345,630.64

(9) 其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	115,035.94	159,966.41
应付的购搅拌车款	3,150,000.00	
合计	3,265,035.94	159,966.41

(10) 租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的租赁负债	4,420,876.26	5,411,352.40
一年以上的租赁负债	21,531,230.58	22,150,688.15
合计	25,952,106.84	27,562,040.55

(11) 预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	33,099,340.13	45,650,965.26	预计的未决诉讼费用
其他	1,167,548.84	1,167,548.84	
长年挂账的应付款项	11,121,722.62	11,121,722.62	长年挂账
合计	45,388,611.59	57,940,236.72	

(12) 递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	286,666.56		40,000.02	246,666.54	收到的政府补贴
合计	286,666.56		40,000.02	246,666.54	

三、深圳市天地（集团）股份有限公司重大事项分析

(一) 对外担保情况分析

1、公司对外担保情况

截至 2024 年 6 月 30 日，深天 3 不存在对外提供担保的情形。

2、根据深天 3 披露的《2024 年半年度报告》，截至 2024 年 6 月 30 日深天 3 对子公司的担保余额为 920 万元，占公司 2024 年 6 月 30 日净资产的比例为 -10.24%；未发现为股东和实际控制人及其关联方提供担保的情形；未发现直接或间接为合并报表范围外资产负债率超过 70%的被担保对象提供债务担保的情况，也未发现担保总额超过净资产 50%的情形。

3、报告期内公司重大担保情况如下：

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物(如有)	反担保情况(如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物(如有)	反担保情况(如	担保期	是否履行完毕	是否为关联方

	披露日期						有)			担保	
株洲天地混凝土有限公司	2020年11月20日	1,000	2021年12月15日	950		无	无	四年	否	是	
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		1,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)						920	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		1,000		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)						920	
子公司对子公司的担保情况											
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物(如有)	反担保情况(如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保	
公司担保总额 (即前三大项的合计)											
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)		1,000		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)						920	
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)		1,000		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)						920	
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例											-10.24%
其中:											

以上担保情况分析,系根据公司的公告资料整理得出,鉴于无法保证公司既往均如实履行公告义务,且可能发生公告期后担保事项,因而本对外担保情况分析可能无法反映公司对外担保完整信息,敬请投资者注意。

（二）控股股东占用资金情况分析

根据深天3披露的《2024年半年度报告》，截至2024年6月30日深天3

控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况如下：

股东或关联人名称	关联关系类型	占用时间	发生原因	期初数	报告期新增占用金额	报告期偿还总金额	期末数	截至半年报披露日余额	预计偿还方式	预计偿还金额	预计偿还时间（月份）
深圳市乾阔贸易有限公司	控股股东关联人	2023年5月	实际控制人占用	13,700	0	0	13,700	13,700	现金清偿	13,700	
合计				13,700	0	0	13,700	13,700	--	13,700	--
期末合计值占最近一期经审计净资产的比例				152.49%							
相关决策程序				不适用							
当期新增控股股东及其他关联方非经营性资金占用情况的原因、责任人追究及董事会拟定采取措施的情况说明				不适用							
未能按计划清偿非经营性资金占用的原因、责任追究情况及董事会拟定采取的措施说明				不适用							

鉴于无法保证公司既往均如实履行公告义务，且可能发生公告期后控股股东占用资金事项，因而本控股股东占用资金情况分析可能无法反映公司控股股东占用资金完整信息，敬请投资者注意。

（三）涉诉情况分析

根据公司披露的《2024年半年度报告》，报告期期末公司净资产为负值，诉讼、仲裁为以往年度尚未结案累积形成，累计金额占报告期末公司净资产绝对值的比例超过 10%，具体诉讼、仲裁情况请见公司于 2024 年 8 月 30 日公开披露的《2024 年半年度报告》及 2024 年 7 月 31 日公开披露的《关于累计诉讼、仲裁案件情况的公告》（公告编号 2024-070）等。

以上涉诉情况分析，系根据深圳市天地（集团）股份有限公司的公告材料整理得出，鉴于无法保证深圳市天地（集团）股份有限公司既往均如实履行公告义务，且可能发生公告期后涉诉事项，因而本涉诉情况分析可能无法反映深圳市天地（集团）股份有限公司涉诉的完整信息，敬请投资者注意。

（四）前十大股东所持公司股份被质押、冻结情况

根据深天 3 披露的《2024 年半年度报告》，截至 2024 年 6 月 30 日公司前十大股东所持股份被质押、冻结情况如下：

股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有限售条件的普通股数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
广东君浩股权投资控股有限公司	境内非国有法人	27.39%	38,000,000.00	0.00	0.00	38,000,000.00	质押	38,000,000.00
广东君浩股权投资	境内非国有法人	27.39%	38,000,000.00	0.00	0.00	38,000,000.00	冻结	38,000,000.00

有限 公司								
----------	--	--	--	--	--	--	--	--

（五）退市公司股东中存在 QFII/RQFII/公募基金，根据《两网公司及退市公司股票转让办法》，其只能卖出所持有的股票，不得买入。

经查询公司退市时自中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司获取的《股东名册》，深天 3 股东中存在 QFII，根据《两网公司及退市公司股票转让办法》第十四条的规定，其持有的公司股票只能卖出，不得买入。

四、提请投资者注意的投资风险

（一）最近年度财务报告的审计意见

深天 3 聘请鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2023 年度审计机构，鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2023 年度财务报告出具了无法表示意见的审计报告。形成无法表示意见的基础如下：

“（一）非经营性资金占用情况。2023 年 4 月 30 日，公司全资子公司深圳市天地顺铭企业管理有限公司（以下简称“天地顺铭”）与深圳市乾阔贸易有限公司签订了水泥矿粉砂石《购销合同》，2023 年 5 月 4 日，天地顺铭以预付款形式将其渤海银行股份有限公司北京万寿路支行账户 137,000,000.00 元转入深圳市乾阔贸易有限公司。以预付材料款的名义形成非经营性资金占用 137,000,000.00 元。截至报告日，上述非经营性资金占用仍未归还，我们无法判断实控人占用事项是否能够解决，资金占用对上市公司的影响无法判断。

（二）贵公司连续亏损，截至 2023 年 12 月 31 日，归母净资产为-19,503,570.55 元；涉及未决诉讼/仲裁案件（如：（2023）深国仲受 7300 号等）已查到 144 起，涉及金额为 243,170,124.31 元；母公司及其子公司多个主体的银行账户被司法查封冻结。因前述多重不确定性的影响，导致我们无法获取充分、适当的审计证据以判断对贵公司在持续经营假设的基础上编制的财务报表是否恰当。

（三）公司于 2023 年 8 月 30 日收到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）《立案告知书》（编号：证监立案字 007202321 号），因公司

涉嫌信息披露违法违规，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国行政处罚法》等法律法规，中国证监会决定对公司立案。截至本报告批准报出日止，由于立案调查尚未有最终结论，我们无法判断立案调查结果对公司财务报表的影响程度。”

公司 2024 半年度财务报告未经审计。

（二）公司的持续经营存在的重大不确定性

公司已连续三年亏损，且 2024 年上半年亏损严重。公司 2023 年、2022 年度、2021 年度合并报表归属于母公司股东的净利润分别为-15,954.54 万元、-27,072.07 万元、-5,303.43 万元，截至 2024 年 6 月 30 日与供应商涉及大量诉讼，导致主要银行账户被冻结、公司资金出现流动性困难。

为了解决上述问题，同时保持公司持续经营，公司目前主要措施是提升公司经营质量和效益，降本增效，盘活资产存量，增加资产流动性、化解财务风险；同时会同专业律师团队积极应诉，化解诉讼赔偿等风险。

如果上述措施不能顺利实施，公司持续经营将存在重大不确定性。主办券商提示投资者关注因此而产生的风险。

（三）破产重整计划执行及公司破产清算风险

截至本报告出具日，未发现公司收到相关法院关于破产重整及破产清算的受理通知情形，但由于近两年的经营亏损，不排除未来公司经营持续恶化，进入破产重整及破产清算程序的可能性，敬请投资者注意。

（四）法律风险

公司涉及诉讼的相关情况详见本报告之“三、深圳市天地（集团）股份有限公司重大事项分析”之“（三）涉诉情况分析”。主办券商提请投资者持续关注公司披露的公告，及时了解上述案件或者新案件的进展情况等。

（五）其他风险

1、行政处罚风险

因公司涉嫌信息披露违法违规，中国证监会依法对公司进行立案调查，并于2024年8月2日中国证券监督管理委员会深圳监管局对公司及相关当事人出具了《行政处罚事先告知书》（[2024]14号）。截至本报告出具日，尚未收到最终的行政处罚决定书，提请投资者持续关注公司临时公告及证券监督管理机构网站披露的相关信息，关注公司及相关当事人受到证券监督管理机构的处罚或其他监管措施及诉讼情况。

2、股票交易风险

根据《两网公司及退市公司股票转让办法》第七条的规定：“全国股转公司根据下列情形，确定公司分类转让频次：……（二）披露经审计的年度报告、股东权益和净利润均为负值，或最近年度财务报告被注册会计师出具否定意见或无法表示意见的公司，其股票每周转让三次（每星期一、三、五各转让一次），其股票简称最后一个字符为阿拉伯数字‘3’”。因深天3最近年度财务报告被注册会计师出具无法表示意见并且净利润为负值，所以其股票存在交易时间限制风险。

3、无法反映完整投资风险的风险

以上关于深天3的投资风险分析，系根据公司的公告材料整理得出，鉴于无法保证深天3既往均如实履行公告义务，且可能发生公告期后事项，因而本投资风险分析的报告可能无法反映深天3投资风险的完整信息。

主办券商郑重提醒广大投资者充分关注上述事项及由此产生的相关风险，谨慎做出投资决策。



信达证券股份有限公司

2024年11月6日