



天 圆 全 会 计 师 事 务 所

TIANYUANQUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

北京市海淀区西直门北大街 56 号
富德生命人寿大厦 9 层

9 / F, Funde sino life building, 56 Xizhimen North Street,
Haidian District, Beijing, China

电话 (Tel): (8610)83914188

传真 (Fax): (8610)83915190

邮政编码 (Postal Code): 100082

审 计 报 告

天圆全审字[2022]001323 号

深圳市天地（集团）股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了深圳市天地（集团）股份有限公司（以下简称“深天地公司”）财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2021 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了深天地公司 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2021 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于深天地公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

（一）应收账款的减值

1. 事项描述

如财务报表附注三、10 金融工具及附注五、3 应收账款所述，截至 2021 年 12 月 31 日深天地公司应收账款余额 905,464,029.27 元，计提坏账准备 135,122,314.60 元，应收账款账面价值 770,341,714.67 元，对财务报表整体具有重要性。应收账款的损失准备余额反映了管理层采用预期信用损失模型，在报表日对预期信用损失做出的最佳估计。

由于应收账款金额重大，且管理层在确定应收账款减值时作出了重大判断和估计，我们将应收账款的可收回性认定确定为关键审计事项。

2. 审计应对

我们针对应收账款的可收回性认定所实施的重要审计程序包括：

（1）了解、评价和测试深天地公司对应收账款日常管理及应收账款减值评估相关内部控制的有效性。

（2）分析深天地公司应收账款减值会计估计的合理性，包括确定应收账款组合的依据、以及单项计提坏账准备的判断等。

（3）对于按照单项金额评估的应收账款，选取样本复核管理层基于客户的财务状况和资信情况、历史还款记录以及对未来经济状况的预测等对预期信用损失进行评估的依据。我们将管理层的评估与我们在审计过程中取得的证据相验证，包括客户的背景信息、以往的交易历史和回款情况、前瞻性考虑因素等。

（4）对于按照信用风险特征组合计算预期信用损失的应收账款，复核管理层对划分的组合以及基于历史信用损失经验并结合当前状况及对未来经济状况的预测等对不同组合估计的预期信用损失率的合理性，包括对迁徙率、历史损失率的重新计算，参考历史审计经验及前瞻性信息，对预期损失率的合理性进行评估，并选取样本测试应收账款的组合分类和账龄划分的准确性，重新计算预期信用损失计提金额的准确性。

（5）抽样检查期后回款情况。

（二）房地产开发项目收入的确认

1. 事项描述

如财务报表附注三、27 收入，附注五、40 营业收入和营业成本及附注七、1 在子公司中的权益所述，深天地公司 2021 年度房地产开发项目营业收入 186,954,414.14 元，净利润 53,111,893.72 元，在其他板块微利或亏损的情况下，房地产开发项目收入和净利润占深天地公司的比例都较为重大。由于房地产开发项目收入对深天地公司财务报表影响重大，因此我们将房地产开发项目收入确认认定为关键审计事项。

2. 审计应对

我们针对房地产开发项目收入确认实施的重要审计程序包括：

(1) 了解和评估管理层对房地产开发项目的收入确认相关内部控制的设计，并测试了关键控制执行有效性。

(2) 选取房产买卖合同样本并与管理层进行访谈，评价深天地公司房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求。

(3) 选取房产项目销售样本，检查买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照深天地公司的收入确认政策确认。

(4) 获取业务部门销售进度控制表、销售台账、报表及房产管理部门备案信息等资料，以判断实际销售情况，以及与财务数据是否相符。

(5) 对于未确认销售收入的房地产项目，选取样本，执行监盘程序。

(6) 对于房地产开发项目中 2021 年度确认的房产销售收入，选取样本，核查其购房过程中自认购书、预签单、签约、付款、验收和办理交付房屋的全部手续，核实相符性和确认收入时点的恰当性，并将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价相比较。

(7) 对房地产开发项目收入进行截止性测试，将资产负债表日前后确认的销售收入与交付手续等支持性文件进行核对，以评估收入是否在正确的期间确认。

(8) 评估管理层对收入的财务报表披露是否恰当。

四、其他信息

深天地公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括2021年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估深天地公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算深天地公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督深天地公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对深天地公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致深天地公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就深天地公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范

措施。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

天圆全会计师事务所

中国注册会计师（项目合伙人）：衣志坤

（特殊普通合伙）

中国注册会计师： 栾翔

中国·北京

2022年4月27日