

房地产企业审计风险应对研究

自住房制度全面市场化后，房地产业在中国经济中的地位日益提升。2000—2020年间，其对GDP增长的贡献率由4.8%波动上升至13.9%，尤其在2009年、2016年和2020年等经济增速放缓阶段，贡献率均高于同期水平。2020年8月，住建部与央行联合推出“三道红线”政策，旨在约束房企负债，防范金融风险，促进市场平稳发展。但受疫情等多重因素影响，经济风险上升。恒大集团自2020年起陆续出现商票逾期、债务承压等情况，虽尝试多种融资与债务重组手段，仍于2022年发生美元票据违约，随后进入由政府协调的重组阶段。2023年9月，创始人许家印因涉嫌违法犯罪被采取强制措施；2024年5月，恒大地产及其实际控制人受到证监会顶格处罚。其审计机构普华永道也因审计程序缺陷等问题，被处以高额罚款并暂停部分业务。

房地产业产业链长、带动效应强，过去二十年间对GDP贡献增长显著，已成为中国经济增长的重要动力。审计人员作为资本市场的监督者，应积极发挥风险识别与防范作用。本文通过案例研究，探讨房地产企业财务报表中的重大错报风险，以期对审计行业应对相关风险提供参考。

一、房地产开发企业审计风险

(一) 持续经营能力

近年来多家房地产开发企业出现“暴雷”“停贷”的现象，这表明企业管理层在评估持续经营能力时存在一些问题。持续经营能力假设本身需要管理层站在当前时点对未来企业的经营状况进行估计，然而该估计过程中有多个因素极大地提高了持续经营能力相关的固有风险。首先，估计过程涉及的企业经营数据较多，尤其是房地产开发企业可能存在复杂的联合营企业，这使得估计过程中获取数据的流程复杂。其次为保证经济发展，国家实施的政策会随着国际环境、经济发展灵活变化，这极大提高了估计依据的行业环境、监管情况、法律法规等出现变化的可能性。最后，当前房地产行业不景气导致管理层可能在进行判断时无法保持中立。多种因素导致持续经营能力相关固有风险较高，因此审计过程中对于上市房地产公司的持续经营能力的确是一个应当重点关注的部分。注册会计师在审计过程中需要关注多个与公司偿债能力和持续经营能力相关的财务指标，比如资产负债率和流动比率等。这些指标可以帮助审计师了解企业的整体财务状况，并评估其偿还

债务的能力。

(二) 销售收入确认

收入一直是上市公司舞弊的高风险领域，特别是在2020年国内上市公司全面实施新收入准则后。鉴于房地产行业的特殊性，新的收入准则对其影响较大，审计人员应将销售收入的确认作为关键审计点。在新旧准则转换时期，审计人员需要关注企业是否错误地应用新收入准则以追求利润。新收入准则增加了管理层和会计人员的主观判断，他们需要对合同对价的组成部分以及履约进度进行会计估计和判断，作为确认收入的基础。同时，由于房地产企业拥有多个开发项目，每个项目的微小误差可能会累积成重大差异，因此审计人员应重点关注收入确认环节。

(三) 存货减值确认

房地产开发企业的存货主要包括已完工商品房、储备的土地、在建的商品房，从征地到销售的房地产开发项目需要经历漫长的过程，投资金额大且经营风险高。作为典型的政策导向型行业，房地产行业对政策变化和外部环境变化非常敏感，这导致了存货价格波动较大和存货审计风险较高。同时在评估存货减值的过程中需要比较可变现净值与历史成本，可变现净值涉及会计估计，估计过程中的主观性较强、不确定性较高且容易受到管理层偏向的影响。注册会计师需要保持职业怀疑，关注外部经济形式，防止出现房价出现广泛下跌然而被审计单位却不计提或少计提存货减值准备的情况。

二、恒大审计案例分析

(一) 恒大集团财务情况分析

中国恒大集团，现名恒

大地产集团有限公司，是一家在香港联交所主板上市的国际企业集团。其始于广东省，集房地产规划设计、开发建设及物业管理于一体。此外，恒大地产还拓展了金融、健康、旅游及体育等业务。

2020年前，恒大经营活动与融资活动现金流方向相反，凸显其依赖外部融资维持运营的特点。2018年，受2015年棚改政策刺激，房地产销售旺盛，房价上涨，恒大经营性现金流入增加。但因行业景气，公司加大分红导致融资现金流为负，同时管理层乐观扩大投资，致使投资现金流也为负。2019年行业转向，恒大被迫加大外部融资以维持现金流。2020年，“暴雷”消息传出后外部融资困难，恒大转向降价促销回笼资金。2021年，疫情与负面舆情叠加，销售与融资双重受阻，加之债务到期，现金流状况跌至谷底。2022年，为应对大规模停工与“保交楼”压力，恒大通过银行借款及子公司垫款推进项目，但仍高度依赖筹资。现金流方面，恒大长期经营活动与投资活动现金流均为负，主要依靠筹资维持，反映其高杠杆模式与较低的现金流质量。偿债能力上，2019—2022年资产负债率从83.75%骤升至132.59%，权益乘数达-3.07，所有者权益为负，显示长期偿债保障极弱。资产结构中流动资产占比高，主因存货规模大；负债结构不健康，流动负债占比持续高于65%，2022年达96.53%，加重短期偿付压力。短期偿债指标持续恶化：2022年流动比率0.71，速动比率0.18，现金比率近乎为零，表明流动资产及现金对流动负债覆盖能力严重不足。整体而言，恒大在2019—2022年间财务风险显著，高负债率、失衡的负债结构与薄弱的短期偿债能力，共同制约其财务弹性，加剧了经营危机。

恒大在2020年之前净利润从2018年的665.47亿元减少到2019年的335.42亿元，降幅达到74.03%。尽管在2020年下降幅度有所缩小，但仍然达到了53.26%。同时，其他财务指标在2019年也出现了约五成左右的下降，并在之后的两年内继续呈现下降趋势。与同行业其他企业相比，可以发现两者的变化趋势相似，但行业的盈利能力始终

处于相对稳定的状态，而恒大的波动较大。2023年，恒大发布2021与2022年的财务报表，其中披露了巨额的亏损，两年净利率亏损超过8000亿，从损益表来看，这些亏损主要源于资产减值，然而其他房地产企业虽然也出现资产减值的情况却没有出现这样的巨额亏损，究其原因可能是由于在之前的年度存货已经发生了大量减值，然而注册会计师却没有识别出减值风险。

(二) 普华永道对恒大集团的审计

普华永道在2016—2020年连续五年对恒大集团出具标准无保留意见。普华永道对恒大集团的审计存在的问题主要集中在对恒大地产的审计上，在审计过程中存在的问题涉及多个方面，首先是在审计程序的设计与执行上存在严重缺陷。审计底稿作为审计过程的重要记录，是审计结论的依据，然而普华永道在底稿记录、归档方面存在不规范之处，如会计分录测试、所有者权益、营业成本和存货等底稿记录不完整或归档不及时。同时，在实质性程序的执行上，普华永道也未能充分关注大额资金出借、项目验收文件异常等重要审计证据，导致审计结论的准确性受到质疑。其次，普华永道在履行审计职责与关注义务方面也存在不足。作为审计机构，普华永道有责任对客户的财务报表进行全面、细致的审计，并发表恰当的审计意见。但在实际操作中，普华永道对于客户财务报表中的异常交易或可能存在舞弊风险的交易，未能进行充分的调查和评估，也未能恰当评价相关交易的真实性及舞弊风险。此外，对于第三方回款等交易的商业合理性，普华永道也未能进行充分的关注，增加了审计结论的不确定性。更为严重的是，普华永道在某些项目中甚至出具了虚假的审计报告。例如，在恒大地产的审计项目中，普华永道明知恒大地产财务报表存在重大错报而不予指明，反而发表了不恰当的审计意见并出具了虚假审计报告。这一行为不仅违反了审计准则和职业道德要求，也严重损害了投资者的利益和市场的公平与正义。

三、房地产开发企业审计风险应对措施

首先，审计人员应了解

房地产行业的现状、前景和行业的龙头企业，关注被审计单位在行业中的地位，以此了解被审计单位的行业竞争风险。通过横向对比，对被审计单位的经营情况有整体的了解。关注企业各年资产周转率、总资产报酬率、资产负债率等财务指标，通过纵向对比，分析企业营运能力、盈利能力以及偿债能力情况，分析是否存在资不抵债、资金结构不合理的问题。

其次，确定履约进度涉及重大判断和估计，存在较高的审计风险。因此，注册会计师需要获取充分、适当的审计证据来评估履约进度的合理性，并警惕被审计单位通过操纵实际成本或预算成本来调整履约进度。为了检查实际成本，注册会计师需要查阅招标文件、土地出让合同、发票、银行回执单等文件凭证，以证明成本的发生，并检查成本分摊是否合理。对于预算方面，注册会计师需要了解房地产上市公司编制预算的方法，查看预算是否经过调整和严格执行，并与同行业其他类似公司的预算进行对比。对于存货价值，首先，注册会计师应通过财务报表中的开发成本金额和开发完工产品账面价值来确定存货的账面成本。接着，通过对在建项目和完工项目进行现场盘点，核实项目状态，特别关注在建项目异常停工或其他异常情况。然后，由于专业知识的局限性，当无法判断项目建设状态或施工进度时，应聘请房地产估价师或成本工程师提供鉴定意见，在此基础上判断存货价值的合理性。最后，需要关注企业计算可变现净值的合理性以及计提存货跌价准备的方法。

最后，专业胜任能力是注册会计师做出正确职业判断的基础。要保证注册会计师相关专业能力首先应当引入专业人才，以研讨会的形式范围收入、存货等等存在较高风险的财务报表项目为中心分享工作经验与相关知识。其次可以在行业淡季时鼓励注册会计师提高专业知识储备培养复合型人才。最后在合理成本的前提下可以考虑聘请专家参与工作获取专业意见。

(作者：高数 单位：南京审计大学)