

房地产上市公司关键审计事项披露问题研究

曹媛, 李若彤, 朱若溪, 何丽梅

北方工业大学经济管理学院, 北京

收稿日期: 2023年11月26日; 录用日期: 2024年1月27日; 发布日期: 2024年2月4日

摘要

本文以全面注册制实施为研究背景, 围绕100家房地产上市公司的审计报告中关键审计事项的披露展开研究, 通过对比中英两国房地产上市公司审计报告中关键审计事项的披露情况的异同, 进而挖掘出其关键审计事项的确认与描述等方面还存在的部分问题, 并提出完善建议。同时, 本文还讨论了研究的局限性和未来展望, 旨在为我国房地产上市公司更好地在审计报告中披露关键审计事项提供参考和借鉴。

关键词

房地产, 关键审计事项, 审计事项披露, 注册制

Research on Disclosure of Key Audit Matters of Listed Real Estate Companies

Yuan Cao, Ruotong Li, Ruoxi Zhu, Limei He

School of Economics and Management, North China University of Technology, Beijing

Received: Nov. 26th, 2023; accepted: Jan. 27th, 2024; published: Feb. 4th, 2024

Abstract

This article takes the implementation of comprehensive registration system as the research background and studies the disclosure of key audit matters in the audit reports of 100 listed real estate companies, by comparing the similarities and differences in the disclosure of key audit items in the audit reports of listed real estate companies in China and the UK, it further finds out some problems in the confirmation and description of key audit items and puts forward suggestions for improvement. At the same time, this article also discusses the limitations of the research and future pros-

pects, aiming to provide a reference and experience for listed real estate companies in China to better disclose key audit matters in the audit reports.

Keywords

Real Estate, Key Audit Matters, Disclosure of Audit Matters, Registration System

Copyright © 2024 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

1. 前言

1.1. 研究背景

2020年3月,新《证券法》的出台标志着我国证券发行制度由“核准制”转变为“注册制”,这一变革标志着我国资本市场的管理体制进入了一个新的阶段,预示着我国资本市场的发展将更加开放和市场化[1][2]。

2023年2月17日,我国证监会宣布全面实施股票发行注册制的相关制度规则,并即时生效。这一举动象征着我国资本市场改革的关键一步,具有重要的历史意义。预期全面实施注册制将深化我国资本市场的市场化改革,提高市场效率,并加强公平性和透明度。这将对我国资本市场产生积极影响,并有利于推动我国资本市场的国际化进程[3]。

1.2. 国内外注册制及会计信息披露研究

国内外的研究对审计披露问题进行了广泛探讨,并提出了一些有价值的研究成果和发展趋势。

在国外,一些研究关注了审计披露的国际比较和跨国公司的审计披露问题。根据2014年Luo等人的研究,高质量的信息披露实施能够有效规避信息不对称情况,从而显著降低债券融资成本[4]。在美国目前的注册制下,2012年,Giofré提出监管机构有必要适度干预上市公司的日常经营管理和发行行为,重点加大对经营、管理、财务等关键信息的监管力度[5]。为了避免上市公司进行虚假信息披露,Edward于2010年指出,行政机关应完善信息披露监督制度和加强会计监督,同时规范管理层的决策行为,并完善上市公司的治理结构,以提高会计信息披露的质量[6]。通过这些措施,可以增强监管机构对上市公司的有效监督,保证信息披露的准确性和透明度。

在国内,学者们的研究主要聚焦于审计披露的影响因素及公司治理机制对其的影响。此外,还有一些研究关注审计师独立性、信息披露制度和监管政策对审计披露造成的影响。潘文富、吴淑芳等学者对我国上市公司的会计信息披露现状及引发的问题进行了深入剖析,尤其对差异化披露、不规范披露、虚假披露等问题进行了重点分析。李文莉(2014)认为,证券发行监管方应基于信息披露,通过市场自行评估股票的优劣,从而作出有效的筛选[7]。

2. 房地产上市公司关键审计事项披露情况分析

2.1. 研究方法及样本来源

本文采用了定量与定性数据的收集与分析方法,以沪深主板上市的房地产公司为样本,通过新浪财经 App 和巨潮资讯网收集到了 100 家上市房地产公司的年报。我们对其 2020 年至 2022 年各年度报告中

披露的所有关键审计事项进行了统计。

2.2. 关键审计事项披露数量

笔者整理并统计了 2020 年至 2022 年近三年房地产上市公司出具的 292 份审计报告中关键审计事项个数分布的情况。

Table 1. Distribution statistics of the number of key audit matters

表 1. 关键审计事项个数分布统计

关键审计事项披露数量	2020 年	2021 年	2022 年	合计	占总数比例
1	15	14	16	45	15.41%
2	54	50	52	156	53.42%
3	24	28	24	76	26.03%
4	5	5	5	15	5.14%
合计	98	97	97	292	100%

根据表 1 数据,我们发现共有 292 份审计报告披露了 645 个关键审计事项。平均每份审计报告披露了 2.21 个关键审计事项,中位数也为 2。在所有关键审计事项中,有 156 份报告披露了 2 个关键审计事项,占总关键审计事项的数量的 53.42%,是数量最多的。其次,有 76 份报告披露了 3 个关键审计事项,占比为 26.03%,排名第二。另外,有 45 份报告披露了 1 个关键审计事项,占比为 15.41%。值得注意的是,有 15 份审计报告披露了 4 个关键审计事项,占比为 5.14%。此外,我们发现没有房地产上市公司的审计报告披露了 5 个及以上关键审计事项。

由此可见,国际四大、国内八大事务所不谋而合地披露 2 个关键审计事项,事务所之间的模仿效应在关键审计事项的数量上能体现出来。

2.3. 关键审计事项类别及频次统计

此外,在前面分析基础上,笔者再对房地产上市公司近三年出具的共计 292 份年报中关键审计事项披露内容进行分类统计类别及频次,情况如下表 2 所示。

Table 2. Category and frequency statistics of key audit matters

表 2. 关键审计事项类别及频次统计

类别	数量(项)	占总关键事项比例
收入确认	235	36.55%
存货可变现净值	119	18.51%
土地增值税计提	52	8.09%
商誉减值	30	4.67%
存货跌价准备计提	51	7.93%
应收款项的可收回性	16	2.49%
房地产公允价值评估	28	4.35%
存货减值事项	16	2.49%
股权投资相关	30	4.67%
其他事项	66	10.26%
合计	643	100%

经过对重要审查内容的分类和数据整理，发现 643 个信息披露的内容主要被归纳为 9 种主要类别，其中“收入确认”的重要审查内容出现的次数最多，在过去三年中一直位居房地产领域的首位，一共出现 235 次，所占的重要内容的比重达到 36.55%。这表明，中国的房地产企业在信息披露的重要内容方面存在一定的相似之处，而且这种情况和该行业的特点是紧密联系的。房地产企业的经营范围广泛且运营模式多样化，涉及房地产开发收入确认、销售收入确认以及销售商品房、商贸类收入等方面。为了适应不同的业务需求，企业应制定不同的会计政策，并在收入确认方面具有较高的灵活度和自主权。

数据统计显示，“存货可变现净值”在关键审计事项披露中的出现频率仅次于“收入确认”，共计 119 次，占总关键审计事项披露的 18.51%，呈现出较高的分布集中度。鉴于存货在企业资产中的重要地位，存货可变现净值的确定涉及企业管理层的判断与估计，如管理层预先评估项目完工时的建造成本、未来销售费用、价格、税金等，进而影响公司财务状况。此外，房地产上市公司产品具有滞后性，建设周期与投资回收周期普遍较长，易受市场变化影响，面临产品供给风险[8]。

此外，还存在其他关键审计事项，如与重大收购和处置子公司相关的会计处理、应收账款坏账准备计提、股民索赔、债务重组、合同预计损失等。然而，由于这些事项在总样本中仅披露一两次，出现频率较低，在大样本下不具备普遍代表性，故未在表格中详细列示。为确保完整性，此处选择了其他关键审计事项为例进行说明。

最后，对于数据相似性进行解释。样本公司均为房地产行业，业务和治理结构相似，披露风险相似度较高，从而导致披露类型集中。然而，未来需提高个性化披露比例，以提升企业披露质量。

2.4. 关键审计事项的会计师事务所分布情况

Table 3. Distribution statistics of audit reports issued by accounting firms

表 3. 会计师事务所出具的审计报告分布统计

会计师事务所类别	审计报告(份)	占总审计报告比例
国际四大	49	16.84%
国内八大	134	46.05%
其他	108	37.11%
合计	291	100%

根据表 3 数据显示，自 2020 年至 2022 年，共有 100 家公司出具了 291 份年报。根据近年来的年报数据，国际知名的四大会计师事务所出具了 49 份审计报告，占比较高，达到了 16.87%。这些报告中披露了共计 119 项关键审计事项。相对之下，国内的八大会计师事务所出具的上市房地产客户的审计报告数量最多，达到了 134 份，占比高达 46.05%，是所有审计事务所中占比最高的。这些报告中披露了 300 项关键审计事项，占据了全部关键审计事项的绝大多数。剩余 37.11% 的审计报告由其他会计师事务所出具，共计 108 份。

值得注意的是，立信会计师事务所出具的审计报告数量最多，占比为 22.92%。其次是信永中和会计师事务所，占比为 16.67%。天健会计师事务所亦出具了较多审计报告，占比为 14.58%。这些数据表明，八大会计师事务所配备了资深审计服务团队，其专业水平和服务能力均明显高于其他会计师事务所。

因此，在选择会计审计机构时，选择具有权威性和规范性的审计机构可以确保审计报告的精准性和可靠性。这也是选择八大会计师事务所作为审计机构的原因之一。

3. 英国关键审计事项披露多年度对比情况分析

3.1. 国内外准则关键审计事项披露要求的异同点及影响

国际审计准则(ISA)是由国际审计与鉴证准则理事会(IAASB)制定的全球性审计准则。ISA 701 规定了注册会计师在独立审计报告中关键审计事项的描述要求,即注册会计师需在描述关键审计事项时应使用具体的标题和索引,以方便读者理解和查阅。国内外准则在关键审计事项的披露要求方面存在一些异同点。相同点包括:关键审计事项的数量要求、描述要求和语言要求等。不同点包括:关键审计事项的确定方法和披露形式等。例如,ISA 701 要求注册会计师使用“与治理层沟通的事项”作为确定关键审计事项的起点,而我国的准则则没有此要求;我国的准则要求在审计报告中使用“关键审计事项”作为标题,而ISA 701 的准则则没有此要求。

不同国家和地区对关键审计事项的披露要求和披露形式可能存在的差异会影响房地产上市公司在编制审计报告时的决策和判断。例如,如果我国房地产上市公司在境外上市或跨国经营,可能需要按照不同国家和地区的准则进行关键审计事项的披露;如果房地产上市公司在我国上市或经营,则需要按照我国财政部发布的准则进行关键审计事项的披露[9]。

3.2. 中英关键审计事项数量差异对比

经过对比分析,我们发现我国与英国房地产上市公司在审计报告中关键审计事项的披露数量存在一定差异。总体来看,英国房地产上市公司在审计报告中所披露的关键审计事项较为丰富,通常分布在3至5个之间。相较之下,我国房地产上市公司披露的关键审计事项数量相对较少,一般在2至3个之间。

这种差异可能与两国所采用的关键审计事项披露准则有关。在英国,审计师需遵循国际审计准则(ISA),其规定要求注册会计师确定的关键审计事项数量不少于两个,且不得超过十个。此外,英国的关键审计事项披露准则更为具体和详细,对注册会计师的要求也更高,这可能是导致英国房地产上市公司在审计报告中披露的关键审计事项数量较多的原因。

举个例子,以英国的房地产开发公司 Barratt Developments 为例,其在审计报告中通常披露的关键审计事项可能包括土地估值的可靠性、商誉减值、收入确认等方面。这些关键审计事项的披露有助于投资者和利益相关方更全面地了解公司的财务状况和风险情况。

相比之下,以中国的房地产开发公司绿地控股为例,其在审计报告中可能主要披露的关键审计事项包括土地增值税计提和存货减值事项。虽然披露的数量较少,但同样反映了公司在审计过程中重点关注的风险领域[10]。

以下是一些例子:

1) 英国房地产上市公司:以英国知名的房地产开发公司 Taylor Wimpey 为例,其在审计报告中可能披露的关键审计事项包括土地估值的可靠性、商誉减值、销售合同的确认、税务风险等。这些事项是投资者和利益相关方关注的重点,对于评估公司的财务状况和风险具有重要意义。

2) 中国房地产上市公司:以中国大型房地产开发企业万科为例,其在审计报告中可能主要披露的关键审计事项包括土地增值税计提、存货减值、合同收入确认等。这些事项是公司财务状况的重要组成部分,对于投资者和利益相关方了解公司的盈利能力和风险承受能力至关重要。

3) 英国房地产上市公司:以英国商业地产公司 Land Securities Group 为例,其在审计报告中可能披露的关键审计事项包括商誉减值、租赁合同的确认、资产减值测试等。这些事项与公司的商业模型和租赁合同的可靠性有关,对于投资者评估公司的价值和可持续性具有重要意义。

4) 中国房地产上市公司:以中国商业地产公司华润置地为为例,其在审计报告中可能主要披露的关键

审计事项包括土地使用权、商誉减值、租金收入确认等。这些事项是公司盈利能力和资产质量的重要指标，对于投资者和利益相关方对公司业绩的评估具有重要意义。

通过以上例子，我们可以看到在审计报告中，英国和中国的房地产上市公司在关键审计事项的披露上存在一定的差异。这些差异源于两国的审计准则和相关要求的差异，以及各自国内房地产行业的特点和监管要求的不同。这也强调了在进行跨国比较和投资时，对于不同国家房地产公司审计报告的理解和分析的重要性。

3.3. 中英关键审计事项披露内容对比

在审计报告关键审计事项部分，中英两国房地产上市公司的审计披露存在一些差异，从以下几个方面来体现：

1) 审计披露内容：英国房地产上市公司通常会在描述关键审计事项的审计披露时提供具体的审计发现问题，如会计差错、内部控制缺陷等。举例来说，英国房地产开发企业 Persimmon 可能在审计报告中披露关键审计事项中指出了会计准则适用问题、公允价值估计的准确性等具体问题。

2) 风险分类：英国房地产上市公司常根据风险的性质和领域对关键审计事项进行分类，如市场风险、信用风险、流动性风险等。例如，英国房地产投资公司 Land Securities Group 可能在关键审计事项的披露中明确指出了项目流动性风险、市场租金变动风险等。

3) 风险程度：英国房地产上市公司通常会明确指出关键审计事项的风险严重程度和影响范围，如重大错报、重大风险等。例如，英国土地发展公司 Barratt Developments 可能在审计报告中指出了重大商誉减值风险和销售合同确认风险等重要问题。

4) 应对措施：英国房地产上市公司在关键审计事项的描述中通常会涉及应对措施，以应对潜在风险。例如，英国商业地产公司 Landsec 可能在审计报告中描述了针对商誉减值风险的评估方法和控制措施。

通过以上例子，可以更好地突出中英两国房地产上市公司在审计报告关键审计事项披露方面的差异。这些差异主要源于两国审计准则和相关要求的不同，以及不同国家房地产行业的特点和监管规定的差异。这也显示了在进行跨国投资和评估时，对不同国家房地产企业审计报告的理解和分析的重要性。

4. 关键审计事项存在的问题以及原因分析

4.1. 关键审计事项披露数量较少，不够充分

我国房地产上市公司在审计报告中披露的关键审计事项数量普遍较少，平均每个公司在 2~4 个之间。这可能与我国关键审计事项披露准则的要求有关，准则要求确定的关键审计事项数量不应少于一个，且不应超过十个。然而，对于一些大型、复杂的房地产上市公司来说，只披露 2~4 个关键审计事项可能无法全面反映公司面临的风险和挑战，可能会导致投资者和其他利益相关方无法全面了解公司的经营情况和财务状况。

为了提高关键审计事项的披露数量和质量，我国房地产上市公司应考虑加强与注册会计师的沟通和合作，确定更多具有代表性和重要性的关键审计事项。同时，注册会计师也应该加强对房地产上市公司的了解和评估，确定更多关键审计事项，以提高审计报告的信息量和透明度。

4.2. 关键审计事项内容趋于模板化、分布较集中

通过前面对审计报告中关键审计事项的统计与分析，我们不难发现多数企业都存在共同的问题。在纵向方面，我国房地产上市公司存在着同家公司年与年之间针对同一个关键审计事项的披露内容措辞仅

在金额发生变化的问题。在横向方面，不用房地产公司的审计报告中关键审计事项的描述过于模板化，缺乏具体性和针对性。这可能与公司在描述关键审计事项时采用的模板有关，也可能与注册会计师在审计过程中过于关注形式和程序，忽视了具体风险的评估和分析有关。

关键审计事项的描述模板化可能会导致投资者和其他利益相关方无法准确了解公司面临的具体风险和挑战，投资人想看到的不仅仅是像收入确认、资产减值这样的普遍的财务风险，更期望审计第三方结合经济环境和实际情况披露更有针对性的信息。

因此，针对公司的具体情况确定更具代表性和重要性的关键审计事项，以提高审计报告的信息含量和透明度。

4.3. 年度间披露高度重复，缺乏持续增量信息

持续增量信息是指本年度关键审计事项的披露相较于上一年度是否呈现增量信息。在横向对比中，各企业的审计报告因关键审计事项内容的不同而展现出个性化特征。纵向观察，若同一家企业每年的审计报告所披露的关键审计事项信息不完全相同，则审计报告具备持续信息含量[11]。通过对2020年至2022年沪深板块上市房地产公司披露的关键审计事项进行对比分析，发现未变更会计师事务所的公司所出具的审计报告中，连续两年关键审计事项的确认及内容存在较高重复性。部分审计报告中的关键审计事项内容仅更新年份与金额，语言表述模式化显著，缺乏个性化，主题内容仅调整部分词汇，总体而言变化不大，未体现不同上市公司的特性，缺乏新颖的增量信息[12]。

5. 全面注册制下完善我国当前关键审计事项披露的对策及建议

5.1. 鼓励关键审计事项个性化披露、增加描述信息增量分析

目前，我国房地产上市公司在审计报告中对关键审计事项的披露普遍过于模板化，缺乏个性化。为了满足投资者和其他利益相关方的信息需求，需要提高更具个性化的披露比例，而不仅仅是简单地套用固定模板。

在横向方面，审计人员在审计报告时、关键审计事项进行描述时使用标准化语言的同时，更应该与企业当期发生情况或具体会计政策相结合，以使这种描述对预期使用者而言更为相关。例如，一些样本公司在描述收入确认的关键审计事项时，提供了房地产销售收入的确认政策、确认时点和确认金额等信息；一些样本公司在描述存货减值的关键审计事项时，提供了存货的可变现净值计算方法和减值准备的计提政策等信息。

在纵向方面，企业连续几年披露了同一个关键审计事项时，因根据每年确认的风险原因不同、会计政策的调整、经济政策发生变化等原因，针对同一个关键审计事项的描述都应进行补充或更新，提供充分的背景信息或原因分析，有助于投资者和其他利益相关方更好地了解公司当期的经营情况和财务状况。

5.2. 鼓励关键审计事项数量上遵循“中庸”原则

关键审计事项对企业的经济效益具有重要影响。然而，审计报告的质量与关键审计事项的数量并不存在直接的正比关系。过多的关键审计事项可能导致无法充分体现业务的重点，而过少的关键审计事项则可能无法发挥其预期作用，导致信息使用者无法获得充分有效的信息，进而影响投资效率和效果。因此，关键审计事项的披露应遵循“中庸”的原则，确保披露适量的关键审计事项，以提供准确、完整的信息，促进投资效率和效果的提高。

5.3. 监管部门加强审计监控和质量控制

本文的研究结果显示，在新审计报告准则的长期执行过程中，模板化问题仍然严重存在。为了解决

这一问题,监管部门应加强对上市公司审计报告中关键审计事项披露的规范性监督,确保审计师充分、准确地履行关键审计事项的披露责任。同时,监管部门应防范新审计报告在沟通关键审计事项信息时的形式化和模板化倾向,确保信息披露的质量和真实性[13]。

此外,监管部门还应做好审计师变更的督促与监管工作,鼓励审计师在适当的审计年限下进行变更,以提高审计工作的新鲜感、独立性和声誉激励。通过这些措施,可以进一步推动新审计报告准则的实施,提高上市公司审计报告的质量和可信度[14]。

6. 结论与展望

本文对我国房地产上市公司在审计报告中如何更有效地披露关键审计事项提供了一定程度的借鉴和参考。然而,受时间和资源约束,本文研究仍存在若干局限。首先,研究样本仅包含部分房地产上市公司,或许无法全面揭示我国房地产上市公司在关键审计事项披露方面的实际状况及所面临的问题。其次,本文主要依赖文献综述与理论分析,实证研究方面的支持相对不足。未来研究可采用实证方法,通过数据收集与分析,证实关键审计事项披露对投资者决策及市场效应的影响。此外,本研究尚未深入探讨信息技术对关键审计事项披露的影响,未来研究可就此展开深入探讨。随着信息技术的发展,如大数据、人工智能等新兴技术的应用,关键审计事项披露面临着新的挑战与机遇。未来研究可探讨信息技术在关键审计事项披露中的作用,以及其对审计师独立性与信息披露的影响[15]。

全面注册制对整个资本市场带来全新面貌,给成长型企业发展带来新力量,同时也给企业提出新标准、新要求、新挑战。在全面注册制的背景下,我国关键审计事项的披露总体向好发展,不仅需要市场各方的积极参与,更需要社会各界的大力支持,共同铸就规范、透明、开放、生机勃勃、有弹性的资本市场。

参考文献

- [1] 路军, 张金丹. 审计报告中关键审计事项披露的初步研究——来自 A + H 股上市公司的证据[J]. 会计研究, 2018(2): 83-89.
- [2] 张严心, 张英婕. 新审计报告准则下关键审计事项披露问题研究——以深市房地产上市公司为例[J]. 经济研究导刊, 2021(14): 98-102.
- [3] 余兴喜. 全面注册制改革的亮点和意义[J]. 新理财: 公司理财, 2023(7): 37-39.
- [4] Luo, H., Yu, C.H. and Su, R. (2014) Are Participants in Bond Market Concerned about the Quality of Information Disclosure: Evidence from Chinese Listed Companies. *Modern Economy*, 5, 1031-1045. <https://doi.org/10.4236/me.2014.511095>
- [5] Giofré, M. (2012) Financial Education, Investor Protection and International Portfolio Diversification. *Investor Protection and International Portfolio Diversification*. <https://doi.org/10.2139/ssrn.2072154>
- [6] Edward, L. (2010) Restoring Investor Confidence in European Capital Markets. *Social Science Electronic Publishing*, No. 4, 275-284.
- [7] 李文莉. 证券发行注册制改革: 法理基础与实现路径[J]. 法商研究, 2014, 31(5): 115-123. <https://doi.org/10.16390/j.cnki.issn1672-0393.2014.05.015>
- [8] 苏迪. 房地产上市公司关键审计事项披露问题分析[J]. 财会通讯, 2021(17): 117-121. <https://doi.org/10.16144/j.cnki.issn1002-8072.2021.17.023>
- [9] 姜丽莎. 关键审计事项披露对上市公司现金持有水平的影响研究[J]. 会计师, 2023(3): 86-89.
- [10] 梁刚, 曾旭. 披露关键审计事项对审计质量的影响研究——基于 A 股上市公司的经验数据[J]. 会计之友, 2019(6): 38-43.
- [11] 庄飞鹏, 连敏. 新审计报告的关键审计事项披露情况分析——基于 2018-2020 年沪深两市上市公司的统计数据[J]. 会计之友, 2022(2): 136-143.
- [12] 王云. 上市公司关键审计事项披露的同质化问题探讨[J]. 财会通讯, 2023(11): 116-119.

<https://doi.org/10.16144/j.cnki.issn1002-8072.2023.11.012>

- [13] 涂建明, 刘慧中, 田树铭. 关键审计事项对财务信息质量的累积效应[J]. 财会月刊, 2023, 44(4): 87-96.
- [14] 陈丽红, 孙梦娜, 冀妮妮, 张龙平. 审计师变更会影响关键审计事项披露模板化吗? [J]. 审计研究, 2023(3): 72-84.
- [15] 郭雳, 武鸿儒, 李胡兴. 注册制改革下招股说明书信息披露质量提升建议[J]. 证券市场导报, 2023(1): 11-20.