

# 调节收益导致会计信息失真的核查研究

## ——以某房地产公司会计信息质量检查为例

赵洋 黄海 吴越梦

**摘要:**2010年6月,某省财政厅检查组对ZY公司2009年度会计信息质量进行检查时发现,该公司存在延期确认收入、未核算相关收益、违规确认和虚列成本等问题,会计信息失真问题严重。本文在分析其违规事实、动机及原因的基础上,提出公司及财政部门应严格履行财会监督职责,同时充分发挥注册会计师审计鉴证职能,规范会计师事务所的执业行为,推动会计信息质量水平不断提高。

**关键词:**调节收益;会计信息失真;财会监督

**中图分类号:**F426;F406.7 **文献标志码:**A **文章编号:**1003-286X(2022)14-0031-03

### 一、案例背景

在历年会计信息质量检查中,会计信息失真一直是核查的重难点和多发问题。从会计信息表现形式上看,主要有迟延或提前确认收入、隐瞒收入、多计费用、在不同年度调节利润等。本文以某国有房地产公司ZY公司为例,讨论在检查中如何结合被检查企业行业特点,分析大额往来款挂账异常,查找疑点,逐一突破,从问题查原因、从原因找对策,以查促改不断完善企业内控制度,提高会计信息质量,提升财会监督质效。

ZY公司成立于1992年,经营范围主要为房地产开发经营、城市基础设施建设、物业管理、项目投资等,其先后开发了ZX、XZYY等房地产项目,其中XZYY房地产项目占地面积

180多亩,建筑面积约22万平方米,交通便利,环境较好,是一个较为高档的社区。据ZY公司提供的会计报表反映:截至2009年年末,ZY公司资产总额44 302万元,负债总额36 044万元,所有者权益总额8 258万元,利润总额2 097万元。

在分析会计报表时,大额往来款引起了检查组的注意。ZY公司2009年预收账款期初余额15 736万元,期末余额17 053万元;其他应付款期初余额11 041万元,期末余额13 687万元;其他应收款期初余额6 097万元,期末余额5 633万元。ZY公司2009年售房款确认收入15 934万元,而预收账款期末余额17 053万元,预收账款金额大于确认的收入。预收账款核算的是售房款却未按购房者设置明细账,当收到房款时,如何将其对应到

每个购房者并根据交房情况准确真实结转收入在技术上存在一定的困难。同时,ZY公司其他应付款贷方分别反映欠C公司2 200万元和B公司4 957万元,经询问了解,该余额是ZY公司2006年转让B公司形成的,由于时间长、经办人员变动,该笔其他应付款长期挂账,如何保证其他应付款科目的准确性,其中是否有未确认的收入也值得商榷。此外,检查组要求ZY公司有关人员提供预收账款明细等资料时,对方总是以种种借口予以遮掩躲避,也令人生疑。

面对种种疑点,检查组把握主要矛盾,密切关注房地产行业的盈利状况、资金链条和经营风险,结合房地产企业普遍存在的开发周期长、利润率高、推迟确认收入、延期交纳税款等特点,以问题为导向,核查收入确

认是否完整、成本结转是否真实、预收账款等往来科目大额且长期挂账等问题,同时重视销售收款、房屋交付等环节的核查。

## 二、案例解析

### (一) 违规事实

1. 延期确认收入。ZY公司2004年开发XZYY项目并于2005年10月开始对外销售,至2009年年底,已建商品房1 586套、商铺36套、车位407个,已售商品房1 415套、商铺35套、车位203个,已确认收入商品房1 101套、车位203个。但已售商品房中房款已结清且房屋已交付业主符合收入确认条件的210套总金额12 577万元(其余104套未交付不满足收入确认条件),商铺35套总金额2 322万元,均未确认收入。

2. 隐瞒往年收益。2004年6月,ZY公司从A公司购买土地,置于其新成立的子公司B公司名下,发生费用5 280万元,分别记入“开发成本”614万元、“其他应收款”4 666万元。2006年4月,ZY公司将一直未开展业务的B公司转让给C公司,收到款项7 157万元,记入“其他应付款——C公司”2 200万元、“其他应付款——B公司”4 957万元。至2009年年底,公司未确认此项转让收益,也未结转相关资产负债科目。此外,2009年“其他应付款——市财政预算外资金”1 261万元,系市财政2005年和2006年配套资金,按准则规定应列入政府补助收入,但一直在“其他应付款”挂账,隐瞒收入1 261万元。

3. 违规确认成本。ZY公司XZYY项目未按照开发成本实际发生数结转成本,而是按照各年收入的75%结转。2009年账面应结转销售成本9 414万

元,实际已结转11 950万元,多结转2 536万元。

4. 未按规定评估。ZY公司2006年4月转让B公司(持股90%)时未进行资产评估,未经过上级主管部门批准,也未向财政部门备案。

5. 财务管理不规范。ZY公司将购置洗衣机、冰箱等支出记入项目开发成本,向员工发放的津贴、补助等未交纳个人所得税。

这一系列会计违法行为导致ZY公司会计信息严重失真,根据《中华人民共和国会计法》《企业财务会计报告条例》的规定,给予单位、单位负责人和单位财务部门负责人相应的行政处罚,责令该企业限期整改,同时追究相关会计师事务所的审计责任。此外,将处理处罚情况向社会公告,起到了警示教育作用。

### (二) 检查思路与方法

针对往来款金额大等疑点,检查组抓住收入和成本这一主线,积极寻找线索,对其进行重点突破:一是关注预收账款期末大额挂账和销售确认环节,核查其收入确认是否完整;二是关注成本计算和结转,核查成本确认是否真实;三是关注其他应付款和其他应收款等往来科目,同时检查是否存在隐藏收益、会计核算是否规范、财务管理是否严格、内部控制是否有效等。

1. 内查外调,查细查实。为查实ZY公司主营业务收入确认是否真实完整,必须计算出预收账款期末明细,统计这项工作的工作量非常大,因为XZYY项目于2005年10月开始对外销售,至2009年年底已售商品房1 415套,每户均需对首付款和按揭这两项信息进行统计,总计近3 000笔信息。为了把问题查细、查实,检查组对ZY

公司2005~2009年预收账款贷方发生明细逐笔按照户主进行统计,剔除已结转收入数,余额为已售314套商品房和35套商铺的金额。检查组一方面查看客户的售房合同、凭证、单据,另一方面实地走访小区,抽选调查部分客户,再到物业公司了解小区入住户数 and 缴纳物业费日期等信息,最终核实210套商品房和35套商铺售房款已经全部收齐且房屋已交付。

2. 追根溯源,厘清脉络。为查清转让B公司业务的来龙去脉,检查组从其他应付款明细账着手向前追溯至2004年,调阅2004~2009年有关档案资料,查看ZY公司分别与A公司和C公司签订的全部合同,成立和注销B公司签订的协议、公司章程、营业执照,核查ZY公司2004年以来相关的报表、账簿、凭证、单据。最终查明:ZY公司2004年从A公司购买一块土地准备开发,共计发生各项费用5 280万元,挂在往来款等科目。由于当时房地产行业不景气,加之其正在开发XZYY项目,资金较为紧张,所以准备出售这块土地,但又想少交税款,于是ZY公司将这块地置于其新成立的B公司名下,并于2006年以7 157万元的价格转让给C公司,挂在往来账上,截至检查日仍未确认该笔业务收益。

3. 严肃认真,公正查处。面对ZY公司人员敷衍塞责的态度,检查组主动找该公司负责人谈话,宣传国家财经法律法规,希望得到公司的支持和配合,又与财务负责人和有关人员进行座谈,打消其思想顾虑,ZY公司部分人员表示愿意配合检查工作,并提供了销售发票、转让协议、物业数据等相关材料,从而使检查工作层层推进。

### 三、案例启示

#### (一) 违规动机及原因

1. 法制观念淡薄。ZY公司会计信息失真，究其根源是企业管理者法治观念淡薄，随意改变会计要素、随意变更会计政策，违反财经法律法规。

2. 单位业绩利益驱动。单位对经营业绩和实现利益的需求驱动是造成企业会计信息失真的原因。ZY公司与主管部门签订了目标考核责任书，人为调节利润，以达到保基数、创业绩、拿年薪的目的。粉饰后的业绩保证了公司始终能超额完成年度目标任务。

3. 企业内控制度缺失。ZY公司没有建立完善的内控制度，也没有落实财经法律法规所赋予的工作职责，部分经济业务活动的记录和反映不完整、不真实，岗位职责不清、权限错位，没有真正做到上级监督、内部牵制。公司财务会计基础管理工作薄弱，有章不循。

4. 主管部门监管乏力。ZY公司的主管部门每年都下达考核指标并签订目标考核协议，利润是其中的一项重

要指标。房地产企业以及以房地产作为主业的企业开发周期长、资本密集、利润较高，利润的实现不会呈现逐年均衡递增。主管部门对房地产企业的考核应结合实际，如果只唯利润，容易促使企业通过种种“变通”手段应付考核，达到目标。

#### (二) 启示与思考

1. 单位应履行内部会计监督职责。会计机构、会计人员依法规范会计核算，对经济行为的真实性、合规性进行会计监督，是财会监督的第一道防线。内控体系是预防风险的“防火墙”，健全有效的内控体系可以更好地发挥财会监督的事前监督作用。单位应建立健全内部会计监督制度，强化单位主要负责人内部会计监督第一责任人责任，压实会计人员直接责任；加强会计业务培训，提高会计人员综合素质和职业水平；严格会计核算，规范财务管理，严格履行内部会计监督职责。

2. 会计师事务所应发挥注册会计师审计鉴证职能。注册会计师审计是财会监督体系中社会监督的重要内

容，在国家监督体系中具有重要地位，注册会计师应充分发挥前沿关口作用，强化质量控制，严格执行准则，独立客观、谨慎执业，严守执业质量底线，为社会经济发展提供优质的鉴证服务，提供高质量的审计报告。

3. 财政部门应履行财会监督法定职责。加强财会监督是财政部门的法定职责。而对点多、面广的会计监督对象，财政部门开展的一家一户的会计信息质量检查已不能满足社会公众对高质量会计信息的需求，必须转变财会监督思路，将会计信息质量监督检查与会计师事务所的监督检查更好地结合起来，引导注册会计师在财会监督工作中积极作为，规范会计师事务所的执业行为，提高执业质量，推动会计信息质量水平的不断提高。此外，要进一步加大处罚和曝光力度，提高造假制假者的违纪成本，切实维护监管的权威性、发挥监管的威慑力。同时，对已做出的处罚通过公告、通报、网络、媒体等方式对外公布，扩大监督成效，树立监管权威。☐

责任编辑 任宇欣

(上接第25页)随着商业银行金融创新业务的不断发展，现有办法对黄金租赁等金融创新业务没有涵盖，难以解决实际工作中出现的新情况、新问题，以至于商业银行在金融创新业务中出现不少问题。建议相关职能监管部门尽快修订和完善相关制度，将黄金租赁业务的授信调查、租金使用等纳入监管范围，或将黄金租赁业务比照流动资金贷款管理办法进行管理，堵塞监管漏洞。

2. 明晰部门职责，强化监督指导。一是进一步明晰各职能部门的监管责任。建议对黄金交易的监督应由金交

所负责；对黄金的储备应明确由人民银行落实；银监部门应承担起对黄金租赁业务的监督责任。二是进一步加强黄金租赁的监管工作。职能部门应督促并监管商业银行重点开展黄金租赁的租前授信调查、租“金”企业相关贸易真实性调查、租赁黄金实物和租赁黄金变现资金等方面的检查，规范商业操作流程，确保资金安全。三是进一步规范金融创新业务发展。指导金融创新业务的规范化发展，以服务实体经济的发展，提升金融资产使用效益。

3. 严格内控管理，防范金融风险。作为金融创新的黄金租赁业务因其金

融风险不亚于贷款风险，商业银行理应从风险防范的角度在内控上做足“功课”。从对黄金租赁企业延伸调查的情况来看，由于商业银行的黄金租赁合同文本没有约束企业租赁黄金用途、要求企业提供贸易合同等内容，导致企业租赁的黄金大部分变现后的用途没有得到监控，资金流向的潜在风险较大。因此，建议商业银行树立可持续发展的理念，从风险控制的角度，制定科学的指标考核体系，加强对黄金租赁等创新业务全过程的监控，确保风险防控落到实处。☐

责任编辑 樊柯馨