

基于舞弊三角理论对房地产企业财务舞弊案例的研究

——以恒大地产为例

韩冰

西京学院会计学院

DOI:10.12238/ej.v8i1.2272

[摘要] 随着我国房地产企业的不断发展以及各项房地产新政策的发布,各房企间的竞争也越来越激烈,房地产企业存在的财务舞弊行为也随之显现。本文以恒大地产财务舞弊事件为例,基于舞弊三角理论从舞弊三要素出发,深入分析恒大地产财务舞弊的手段和动因,探究针对其财务舞弊的防范对策与措施,并据此提出针对性建议。希望能提升房地产企业的治理水平,减少财务舞弊行为的发生,促进我国房地产企业的良好发展。

[关键词] 舞弊三角理论; 财务舞弊; 恒大地产

中图分类号: D412.67 **文献标识码:** A

Research on financial fraud cases of real estate enterprises based on triangle theory of fraud — taking Evergrande Real Estate as an example

Bing Han

School of Accounting, Xi jing University

[Abstract] With the continuous development of real estate enterprises in our country and the release of the new real estate policies, the competition between the real estate enterprises is more and more fierce, the existence of financial fraud in real estate enterprises also appears. This paper takes the financial fraud event of Evergrande Real Estate as an example, based on the triangle theory of fraud from the three elements of fraud, in-depth analysis of the means and motivation of financial fraud of Evergrande Real estate, explore the prevention countermeasures and measures for its financial fraud, and put forward targeted suggestions. It is hoped that this can improve the governance level of real estate enterprises, reduce the occurrence of financial fraud, and promote the good development of real estate enterprises in China.

[Key words] fraud triangle theory; financial fraud; Evergrande Real Estate

1 恒大地产的崛起与没落

恒大地产集团成立于1996年,主要从事房地产开发业务。2009年,恒大地产在香港联交所主板上市,上市以来恒大地产仿佛地产行业黑马股一般,销售额逐年屡创新高,2013年销售额一度突破千亿。2016年,恒大地产以3734亿元的销售额超越万科,问鼎中国房企销售业绩榜,总资产达到1.3万亿元,登顶中国楼市“第一”宝座,并于同年跻身世界500强。恒大自1996年成立以来一路高歌猛进、扶摇直上,在房地产市场划出了一道陡峭的上扬弧线。

2024年3月18日,恒大地产集团发布公告,声称收到中国证监会发布的《行政处罚及市场禁入事先告知书》,公告一经发出,整个房地产市场一片哗然。公告称,恒大地产在2019年至2020

年间,公司财务报表存在虚假记载。恒大通过提前确认收入方式财务造假,导致2019-2020年恒大共虚增收入5641.46亿元,虚增成本4721.35亿元,对应虚增利润共920.11亿元,恒大地产实施财务舞弊已成事实。

1.1 恒大地产财务舞弊过程分析

早在2012年6月,美国知名的做空机构香橼(Citron Research)曾经详尽地列举了恒大地产潜在的四大问题和七大风险,并发布了长达五十多页的做空报告。经过对恒大当年的财务报告进行适度的调整,香橼研究指出,恒大地产需在财务报表上削减约710亿元人民币的资金,股票价值至少应降至负360亿元。香橼在其报告中还提到了中国财政部曾要求恒大地产重新提交其合并财务报表的事件,恒大地产财务舞弊的动机在这个

时候就已经初见端倪。

2019年，恒大的净负债率增加了7.4%，位列房地产企业债务规模的首位。同年恒大也出现了商票逾期、拖欠盖房工程款、高管减持恒大股票套现以及暂停支付旗下所有理财产品，这一年，恒大遭遇“股债双杀”。人民银行和银保监会的相关部门负责工作人员也约谈了恒大集团高管。2020年年末，金融机构开始缩减信贷规模，加之销售终端的逐步冷清，恒大地产面临的现金流挑战日益严峻，迫使恒大走上了财务舞弊这条不归路。

1.2恒大地产财务舞弊事件的影响

2024年3月18日晚间，恒大地产集团发布公告，声称已收到中国证监会的《行政处罚及市场禁入事先告知书》。公告内容指出，恒大地产因涉及多份年度报告的财务不实、债券发行欺诈等违规行为，中国证监会计划对恒大地产集团处以41.75亿元罚款，并宣布对公司前董事长许家印及中国恒大集团前副主席兼总裁夏海钧实施终身禁止进入证券市场的措施。

至此，恒大地产财务舞弊的罪名终于坐实。恒大的陨落，犹如一块坠入万丈深渊的巨石，激起的千丈浪花影响着整个房地产行业。

2 恒大地产财务舞弊手段分析

2.1精心“粉饰”——虚假记载财务报表

根据中国证监会针对恒大地产发布的行政处罚公告显示，恒大地产通过提前确认收入方式实施财务舞弊，导致2019年恒大地产通过不当手段虚增收入，占据了公司当年营业收入的50.14%。同时，这也导致了成本虚增和利润虚增，占到了全年利润总额的63.31%。2020年恒大地产通过提前确认收入的方式虚增收入3051.57亿元，占当期营业收入的78.54%，对应虚增成本2988.68亿元，导致虚增利润512.89亿元，占2020年利润总额的86.88%。

表1 2019—2020年恒大地产财务造假数据(单位：亿元)

年份	虚增收入	虚增成本	虚增利润
2019	2139.89	1732.67	407.22
2020	3051.57	2988.68	512.89

数据来源：中国证券监督管理委员会行政处罚公告

恒大地产两年造假5641.46亿是怎样的概念？在2001年，美国安然公司的财务造假事件曾导致全球顶尖审计公司安达信的倒闭，当时安然公司公开承认虚报的利润接近50亿元人民币，但这仅相当于恒大地产虚增利润的5%左右。这件世界级“财务造假大案”与恒大地产财务舞弊的规模相比，简直就是小巫见大巫。

2.2蓄谋已久——涉嫌欺诈公开发债融资

据统计，恒大地产在2020—2021年期间，共涉嫌欺诈发行公司债券5支，金额达208亿元。据证监会调查，在发行5支债券期间，恒大地产集团在公告的发行文件中引用了2019年和2020年的年

度报告数据，而这些数据包含虚假记载，因此构成无可争议的涉嫌欺诈发行。

表2 2020—2021年恒大地产涉嫌欺诈发行债券规模

债券名称	20恒大02	20恒大03	20恒大04	20恒大05	21恒大01	总计
发行时间	2020-05-26	2020-06-05	2020-09-23	2020-10-19	2021-04-27	-
发行规模 (单位：亿元)	40	25	40	21	82	208

数据来源：中国证券监督管理委员会行政处罚公告

2.3姗姗来迟——未按规定及时披露相关信息

2023年8月10日，恒大地产集团首次对外公布了2021年的年度报告、2022年的中期报告以及2022年的年度报告，姗姗来迟的三份定期报告均超过了规定报送并公告日。且据证监会调查，截止到2023年8月31日，恒大地产从2020年起累计有1533起金额超过5000万元的重大诉讼或仲裁案件未按要求及时公开，累计金额高达4312.59亿元。此外，自2021年初起，恒大地产集团未及时公开2983笔逾期未偿还的债务，总金额达到2785.31亿元人民币。恒大地产未依法按时披露相关信息，涉嫌财务舞弊行为。

3 基于舞弊三角理论分析恒大地产财务舞弊的原因

3.1恒大地产财务舞弊之压力因素

依据舞弊三角理论，所谓的压力因素涵盖了企业所面临的经济负担、经营挑战以及市场上的竞争压力等各个方面。

2019年恒大地产的净负债率增加了7.4%，在当时是债务规模最大的房地产企业，恒大商票也在当年一季度出现逾期未付情况。2020年恒大遭央行和住建部约谈，11月份终止了与深深房的重组计划。2020年底，面对全国金融机构的贷款收紧，恒大地产的现金流压力不断加大。这两年间，恒大地产在紧张的宏观环境及金融政策的条件下，面临着巨大的财务压力。

在巨大的综合压力下，恒大集团高管与管理层为了能够获得融资维持集团的现金流，保证企业的正常经营及股价稳定，进而修改了集团真实的财务数据，以掩盖企业财务状况不佳及经营不善等问题，促成恒大地产进行了财务舞弊。

3.2恒大地产财务舞弊动机之机会因素

机会因素，指的是企业得以进行财务舞弊的恰当时机，这个时机可以避免企业的财务舞弊行为被监管机构发现，以此逃避实施舞弊行为所带来的惩罚。

依照香港的会计准则，在早期，房地产公司在销售房产后，会将收到的定金和房款计入预收账款，并须等到房产项目完工并交付给买家后，才能将这部分款项转为营业收入。然而2017年香港会计准则进行了修改，给予了企业更大的灵活性来确认收入的结转，允许在不交付项目的情况下将收入结转，同时将先前的预收账款项目更名为合同负债。

这一会计准则的变更为恒大地产实施财务造假提供了有利机会。所以在2021年之前，恒大地产将“客户接收物业或根据销售合同物业被视为已被客户接收”的时刻作为确认收入的时点，

通过提前确认收入的方式进行财务造假,来掩盖自身真实的经营状况和财务状况。

3.3 恒大地产财务舞弊动机之借口因素

借口因素,指的是企业在遭遇种种压力并发现财务舞弊机会时,以自我欺骗、自欺欺人的方式为财务造假行为寻找合理化理由,为自己的行为找到辩解的心理机制,能够从各种不同的角度解释企业的财务舞弊行为。

恒大地产集团的财务报告中指出,在2021年之前,公司将“客户接收物业或根据销售合同认定物业已被客户接收”作为确认收入的时点,其原因一方面来自销售压力,尤其是在年中、年底为了冲刺业绩,某些项目只要有认购合同,就可以确认收入;另一方面,通过夸大账面上的营收和毛利等财务指标,恒大能够更顺利地获取融资和贷款,从而增加土地储备,推动其循环债务开发的持续运作。

所以从2017年开始,恒大地产集团实施了较为激进的收入确认方法,将大量预售项目纳入了同期的收入和利润计算中。这导致了公司在2017至2019年连续三年的盈利大幅增长。然而,到了2021年,中国恒大对收入确认的时间点进行了会计政策的调整,声明称:“从2021年开始,鉴于集团逐渐面临流动性挑战,我们认为将项目竣工证书的获取或业主的实际占用作为确认收益的额外条件,能更准确地反映集团的实际情况,并且更具有可操作性。”

此次会计政策的调整导致恒大地产将先前已确认的收益重新归类为合同负债,涉及金额约为6643亿元人民币。调整之后,2021年底的合同负债出现了急剧增加,而股东权益则发生了显著下降,恒大地产集团的负债超过了资产,形成了资不抵债的状况。

4 针对恒大地产财务舞弊的对策与建议

4.1 建立健全企业内部管理机制

良好内部控制对于企业的良性发展至关重要,恒大地产应根据企业内部控制规范,建立健全内部控制制度,科学、客观地认定内部控制缺陷,并重点对资金资产活动、收入、成本费用、投资活动、关联交易等关键领域进行风险评估和控制。同时应该建立健全管理层分权机制,避免出现“独权”现象,特别针对企业发展方向及业务拓展方面应集思广益、合理评估拓展新业务的可行性,避免企业业务的盲目扩张。

4.2 加大外部监管力度

中国恒大在2019、2020年度的审计机构为国际四大审计机构之首的普华永道。然而普华永道在这两个财年均给出了标准的无保留意见审计报告,而且在审计报告的关键审计事项中,它也没有将收入与成本的确认当作关键审计事项,最终正是这两个占比最高的损益科目出了惊天舞弊。恒大地产2019年度虚增营收占总营收比例超过50%,2020年度这一比例接近惊人的80%,

审计机构即便是对购房群体随意抽样也能发现端倪,因为舞弊的比例太高。所以,恒大地产的收入舞弊,普华永道绝没有任何合理的理由来辩解。

因此国家有关部门应优化审计环境,提高升级效率。一方面,提升审计执业人员的职业道德教育,增强整个行业的职业标准,并确保审计师的独立性。另一方面,要加大对会计师事务所的监管力度,避免出现事务所包庇企业财务造假情况的发生,发挥会计师事务所的积极正向作用。

4.3 完善相关法律法规,提高财务舞弊成本

虽然最新版的证券法已经展示出监管部门对财务舞弊行为做出严厉处罚的决心,但是与企业因财务舞弊获得的巨额不法收益相比,对于相关违法人员数十万元的处罚就显得不值一提。所以政府有关部门应该完善关于财务舞弊的相关法律法规,加大对于企业财务舞弊的处罚力度,进一步提高企业财务舞弊的违法成本;对于审计人员对违法行为的包庇情况,更应作出严厉处罚,而不仅仅是停留在罚款与警告层面,情节严重的应考虑是否允许其继续执业。

5 结语

恒大地产的案例为房地产行业乃至整个企业界敲响了警钟,凸显了强化内部控制、严格外部监管和完善法律法规的重要性。通过本研究,警示所有企业应以恒大地产为鉴,加强自我约束,提高信息透明度,以实现可持续发展。同时,监管机构和立法机关也应不断优化监管体系,加大执法力度,确保市场的公平与正义,防止类似事件再次发生,共同维护健康有序的市场经济环境。

【参考文献】

- [1]王雅雯.浅析房地产企业债务危机成因及对策——以恒大集团为例[J].现代营销(上旬刊),2024,(06):129-131.
- [2]张宇坤.基于舞弊三角理论永煤控股财务舞弊成因及对策研究[J].老字号品牌营销,2024,(12):175-177.
- [3]陈峰.透过“名”与“实”分离表象识别真实竞争情报行为场景——以香橼公司做空恒大地产报告为例[J].竞争情报,2024,20(04):12-17.
- [4]闫馨予.基于舞弊三角理论分析瑞幸咖啡财务造假事件[J].投资与创业,2023,34(11):54-56.
- [5]方江予,靳洪.基于舞弊三角理论的会计舞弊案例研究——以广东榕泰公司为例[J].湖北经济学院学报(人文社会科学版),2023,20(08):55-58.
- [6]崔珊珊.基于舞弊三角理论的金正大财务舞弊案例研究[J].财务管理研究,2023,(09):67-71.

作者简介:

韩冰(2001—),男,汉族,河南省许昌市人,硕士研究生在读,研究方向:审计鉴证。