

分类号 _____
UDC _____

密级 _____
编号 10741



硕士学位论文

(专业学位)

论文题目 房地产业关键审计事项披露研究
——以万科为例

研究生姓名: 陈晓康

指导教师姓名、职称: 苏孜 教授 刘湘艳 注册会计师

学科、专业名称: 审计硕士

研究方向: 社会审计

提交日期: 2021年5月30日

独创性声明

本人声明所呈交的论文是我个人在导师指导下进行的研究工作及取得的研究成果。尽我所知，除了文中特别加以标注和致谢的地方外，论文中不包含其他人已经发表或撰写过的研究成果。与我一同工作的同志对本研究所做的任何贡献均已在论文中作了明确的说明并表示了谢意。

学位论文作者签名： 陈晓康 签字日期： 2021.6.3

导师签名： 苏政 签字日期： 2021.6.8

导师(校外)签名： 刘亚艳 签字日期： 2021.6.13

关于论文使用授权的说明

本人完全了解学校关于保留、使用学位论文的各项规定， 同意（选择“同意”/“不同意”）以下事项：

1. 学校有权保留本论文的复印件和磁盘，允许论文被查阅和借阅，可以采用影印、缩印或扫描等复制手段保存、汇编学位论文；
2. 学校有权将本人的学位论文提交至清华大学“中国学术期刊（光盘版）电子杂志社”用于出版和编入CNKI《中国知识资源总库》或其他同类数据库，传播本学位论文的全部或部分內容。

学位论文作者签名： 陈晓康 签字日期： 2021.6.3

导师签名： 苏政 签字日期： 2021.6.8

导师(校外)签名： 刘亚艳 签字日期： 2021.6.13

Research on Disclosure of Key Auditing Matters in Real Estate Industry -- Taking Vanke as an Example

Candidate : Chen Xiaokang

Supervisor: Su Zhi Liu Xiangyan

摘 要

在审计报告改革以前,除了审计意见不同外,审计报告中的其他部分可以说是标准化的。审计报告中的信息量不足,资本市场中的投资者从中获取的信息相当有限,远不能满足他们的需求。尤其是在金融危机后,各界人士纷纷意识到在审计报告中提升信息含量的重要性。在此背景下,各国相继发布了修订后的审计准则。我国也意识这种情况对于资本市场的稳定有序运行是不利的,于2016年也发布了相关准则。准则对审计人员提出了新要求,即在报告中增加关键审计事项。自执行相关要求至今时间尚不足四年,审计从业人员尚未积累足够经验。此外,决策框架虽然能够对审计人员选择披露的事项提供指导,但实际情况纷繁复杂,披露事项仍存在较多争议的地方。

本文首先将文献进行整理和汇总,并对支撑本文的理论进行介绍。在此基础上,对房地产行业2017-2019年披露信息的数量、形式、内容等特征进行分析。房地产行业披露的关键审计事项主要集中在房地产收入、存货减值、土地增值税等领域。由于万科2017-2019年期间披露事项与行业内集中度较高的事项相同,因此本文选取万科作为具有代表性的案例企业,对其2017-2019年期间披露内容后续变动情况以及选取该内容进行披露的影响因素做进一步探讨,并分析披露事项的有效性。有效性分析主要涉及差异性和可理解性两个维度。最后,针对问题提出关键审计事项披露方面的改进建议。本文的创新之处在于以往的研究大多涉及实证研究,而本文选取具体案例进行分析。此外,区别于以往学者对全行业首次披露的情况研究关键审计事项,本文选取万科结合案例企业所在行业特点以及行业背景,对披露事项进行深入研究。本文选取了2017年-2019年万科以及所在行业的披露事项作为数据进行分析,具有一定的实效性,希望能对审计从业人员披露房地产企业相关事项提供参考价值。

关键词: 房地产行业 万科 披露 关键审计事项

Abstract

Before the reform of report, except for the audit opinions, other parts of the report can be said to be standardized. The information is insufficient for people, and the information that people in the capital market can get from report is quite limited, which is far from meeting their needs. Especially after the crisis about the economy, people in the market have realized the importance of enhancing the information content in audit reports. In this context, lots of countries have issued the revised audit standards. Our country also aware of this situation is bad for a stable and orderly operation of the market, also issued relevant rules in 2016. The guidelines put new requirements on relevant practitioners to include key audit items in their reports. Since the implementation of relevant requirements has been less than four years, practitioners have not enough experience. In addition, although the decision-making framework can provide guidance for auditors to choose the items to be disclosed, the actual situation is complex, and there are still many disputes about the items to be disclosed.

This paper to the literature sorting and summary, and to support the theory of this paper is introduced. On this basis, the real estate industry from 2017-2019 the number of disclosure of information analysis the characteristic, form, etc. Disclosed in the real estate industry the key audit matters are mainly concentrated in areas such as real estate revenue, inventory impairment, land value-added tax. Because the company to disclose matters during 2017-2019 and higher industry concentration ratio at the same items, so this article selected case Vanke as a representative of the company, to its contents subsequent changes in the period and the influence factors of disclosure of content of selected for further talk about, and understand the effectiveness of matters. The validity analysis mainly involves two dimensions: difference and comprehensibility. In the end, in view of the problem of important matters improvement advises are put forward. The innovation of this paper lies in previous studies mostly involved in empirical studies, and use case for example. In addition, different from the previous scholars's study, this paper selects Vanke,

combining with the characteristics of case's industry and its background, to conduct an complete study. This paper selects the 2017-2019, Vanke's disclosure of matters as data were analyzed, and wising to play a role in practicing matters related to real company.

Keywords: Real estate industry; Vanke; Key Audit Matters; Disclose

目 录

1 引 言	1
1.1 研究背景及研究意义	1
1.1.1 研究背景	1
1.1.2 研究意义	2
1.2 国内外文献综述	3
1.2.1 国外研究现状	3
1.2.2 国内研究现状	4
1.2.3 文献述评	7
1.3 研究方法及内容框架	8
1.3.1 研究方法	8
1.3.2 研究内容	8
1.3.3 研究框架	9
2. 概念界定及理论基础	10
2.1 关键审计事项的界定	10
2.1.1 关键审计事项的含义	10
2.1.2 关键审计事项的决策框架	10
2.1.3 关键审计事项的披露要求	11
2.2 理论基础	13
2.2.1 信号传递理论	13
2.2.2 价值相关性理论	14
2.2.3 信息不对称理论	14
3. 房地产行业关键审计事项披露分析	16
3.1 关键审计事项披露形式分析	16
3.2 关键审计事项披露数量分析	17
3.2.1 平均披露数量分析	17
3.2.2 会计师事务所披露数量	18
3.2.3 关键审计事项频次分析	20
3.3 关键审计事项披露内容分析	21

3.3.1 关键审计事项类型分布	21
3.3.2 披露内容描述	23
4 万科关键审计事项披露分析.....	26
4.1 万科背景	26
4.1.1 行业状况	26
4.1.2 万科基本情况	26
4.2 万科关键审计事项的披露情况	27
4.2.1 “房地产项目开发收入确认”事项.....	27
4.2.2 “存货可变现净值的评估”事项.....	28
4.2.3 “土地增值税的计提”事项.....	31
4.3 万科披露内容影响因素分析	32
4.3.1 市场环境的影响	32
4.3.2 收入准则的影响	34
4.3.3 行业特点的影响	35
4.4 万科关键审计事项有效性分析	38
4.4.1 差异性	38
4.4.2 可理解性	40
4.5 关键审计事项披露存在问题及成因分析	42
4.5.1 关键审计事项披露存在问题	42
4.5.2 关键审计事项披露问题成因分析	45
5 关键审计事项披露改进建议.....	47
5.1 细化信息披露制度	47
5.1.1 个性化披露	47
5.1.2 规范关键审计事项语言描述	47
5.2 提高注册会计师的专业胜任能力	48
5.3 健全会计师事务所质量监管体系	48
5.4 强化外部监管体系	49
6 结论与启示.....	50
6.1 结论	50

6.2 启示	50
参考文献	51
后 记	56

1 引言

1.1 研究背景及研究意义

1.1.1 研究背景

审计报告是资本市场中的投资者与企业之间沟通的桥梁。投资者在以往传统的审计报告中获取可利用的信息较少。只能通过意见判断合格与不合格。所以传统审计报告提供的信息相当有限。随着资本市场情况变得越来越复杂，企业会计“失真”的手段和花样层出不穷。即使通过审计从业人员的鉴证工作，之后企业也可能被爆出造假。这种状况下，投资者难免对审计工作产生质疑。此外，在金融危机爆发后，社会各界对提升审计报告的信息含量达成共识，认为传统的审计报告过于标准化了。资本市场中的投资者获取的信息相当有限。在审计报告中，投资者无法知悉注册会计师做了哪些审计工作，也无法知悉除审计意见外与企业经营相关的更多信息。统一标准的审计报告已经不被社会各界所满足了。因此，如何在审计报告中增加更多相关有效的信息成为研究热点。

(1) 《中国注册会计师审计准则第 1504 号》的发布。由于大众认识到标准化的审计报告存在说套话、一成不变、如法炮制的现象，并不能体现更多的信息含量，也不能体现注册会计师的工作以及审计质量，各国专家开始认识到修改现有规则的紧迫性。最先开始修订相关准则内容的是英国，并于 2013 年将修改成果向社会公布出来。准则内容中重点要求审计人员要将“重要性”这个理念贯穿到执行的具体业务中，但是并没有明确关键审计事项这一概念。IAASB 在 2015 年明确提出了关键审计事项这一概念。我国在 2016 年发布了修改后的审计准则。该准则要求在出具审计报告时要添加关键审计事项。2017 年部分上市公司先行实施该准则，此外也鼓励其他上市公司可以提前实施。上市公司全面执行相关规定的时间为 2018 年 1 月 1 日。由于准则实施的时间距今不到四年，实践过程中暴露出许多的问题。当前，关键审计事项披露仍有不足。在次背景下，本文通过对披露情况进行研究，试图找出披露过程中存在的问题，以期提出针对性的建议。

(2) 房地产行业的地位。在福利房时代结束后，房屋迎来了商品化时代。

行业内企业抓住时代潮流的机遇，开始了日新月异、欣欣向荣的阶段，受到社会的广泛关注。但是，最近几年行业在发展过程中逐渐出现了不少问题。为了妥善解决这些问题，政府也对市场情况进行研究，发布相关政策，并采取措施，希望以此促进行业形成有序健康的发展状态。房地产行业在社会发展过程中越来越重要，房地产行业有序平稳的发展不仅仅事关其他多个行业，更是直接影响民生。房地产行业在市场中有着不可替代的位置。此外，房地产项目周期长，动辄几年，跨越几个会计周期。从项目开始到结束需要多个环节，且对于资金量的需求非常大。正是房地产行业其特有的这些性质，使得会计处理涉及较多复杂的领域。因此本文选取房地产企业研究审计从业人员如何有效披露关键审计事项。

1.1.2 研究意义

（1）理论意义

关键审计事项执行时间较短，是否能达到预期目的还存在未知性。不少学者和专业实践者对此都十分关注，并已经展开研究，主要体现在以下两个方面。一方面，大部分学者比较关心增加关键审计事项的审计报告是否能提升信息含量，并对全行业披露情况进行分析。研究发现关键审计事项提供了更多与被审计企业相关的信息，还能增加投资者对注册会计师的具体审计工作。但是目前对于单一行业的披露情况的研究相对较少。另一方面，学者们在研究关键审计事项披露情况时，大多只是对首年披露情况进行研究，并与未增加关键审计事项的审计报告比较，对后续变动情况的研究比较少。本文以具体单一行业展开研究，即房地产行业，分析该行业关键审计事项的披露数量、形式、内容等特点，并选取万科作为案例企业研究关键审计事项在2017-2019年间的变动情况，总结当前披露上存在的问题以及问题存在的原因，并提出相关建议。

（2）现实意义

第一，本文通过分析2017到2019年万科所在行业披露事项的特点以及万科披露事项连续年间变动情况，研究披露中出现的问题，并提出建议。希望能给注册会计师披露同行业企业关键审计事项时提供经验，给审计从业人员在未来的审计工作提供一手的参考资料。同时也有助于审计人员了解房地产行业披露事项的共性特征以及需要重点关注的领域。

第二，本文选取万科和所在行业2017-2019年最近几年的披露事项作为样本进行研究，具有一定的时效性。关键审计事项在审计实操中还处于摸索阶段，加上房地产行业的整体复杂性，如何使披露的关键审计事项更具有效性，仍是一个挑战。本文提出相关的建议，希望能对审计准则的调整工作贡献一份绵薄之力。

1.2 国内外文献综述

1.2.1 国外研究现状

(1) 披露效用研究

开始执行披露新规则后，国际上的学者纷纷开始关注披露内容在实践中的效果，并对披露内容是否增加信息含量以及披露信息相关性进行研究，大致可以分为两种观点。Reidet al(2015)在英国公司执行新的披露规则后发现，公司市场交易量明显好涨，经过分析得出这种现象与审计报告披露信息的有用性增强相关。新规则的运用大幅度提升了决策的效率，提高了交易的质量。投资者在进一步研究后发现，报告中增加新规定的披露内容之后，超额交易量增长的幅度大大提高。并且交易量大小与信息使用者感知到的事项风险程度相关，两者之间呈现正相关关系。关键审计事项的披露能为投资者提供有用信息。Sirois（2018）认为如果注册会计师披露多个事项时，使用者将会把更多地注意力转移到披露事项上，获取其所包含的信息。此外，披露事项放置于报告中的位置对信息获取效率有一定的影响。

另一部分学者认为新披露的内容在实践中的效果并不好，不能给投资者带来有意义的信息含量。Vanstraelen(2012)认为虽然增加的关键审计事项相较之前多了部分信息量，但是披露内容与投资者相关感兴趣的内容无关，那么这部分信息是无效的。Guitierrez等（2017）以英国公司开始披露关键审计事项的前两年数据为样本，运用了DID模型进行分析，结果发现决策与披露的内容之间并未产生重大关联。Carver,Trinkle（2017）对此持有相同态度，认为非专业人士依据披露事项而做出的经济决策较少，甚至不关注报告中的内容。所以非专业人士并不关注关键审计事项。Annette（2016）也认为非专业人士对关键审计事项披露的内容并不敏感。专业人士因关键审计事项中披露出有关商誉减值的信息改变了最初的

看法,但是非专业人士没有因披露商誉减值事项改变判断。相较于投资者中相关专业程度较高的那部分人来说,披露事项对那些的非专业人士效用相对较小。Lennox等(2017)以短期窗口反应分析了大众投资者的反应,结果表明披露内容并没有改变做出的决策。因为在公司之前的公告消息中,公众已经知晓了很多信息,而披露内容中的大部分风险早已被公众预测。

(2) 披露对审计师影响研究

Jean Be'dard(2016)通过实证研究分析得出,一旦披露与企业管理层一些激进的会计估计和政策相关的内容,就可能导致企业在社会中产生负面的影响。从注册会计师角度考虑,将来可能会承受不利的后果。Christine Gimbar(2016)认为增加披露内容会让审计人员耗费更多的资源,执行比以往更多的程序,增加成本支出,还会使注册会计师面临未来承受更高风险的状况。此外,审计从业人员与企业两方之间存在较大分歧和矛盾,将使两者间的交流效率急剧下降,进而影响披露的事项。Kachelmeiereta(2017)认为一旦发生审计失败状况,并且关键审计事项中没有披露关于审计失败的事项,那么审计人员很可能被认为在执业中是存在疏忽的,没有识别出相关错报风险领域。严重时未来可能还会被起诉,并且承担法律责任。Lennox(2017)则认为注册会计师在于管理层沟通中如果存在问题,遭到管理层的抵触,有可能会因客户对会计师事务所的重要性而选择避重就轻或者不在审计报告中披露有关事项。

持相反观点的学者们认为披露内容可以减少审计人员未来面对的诉讼的情况,有效降低风险。Braseletal(2016)认为在未执行新的披露规则之前,投资者并不能在审计报告中提前感知有关的重大错报风险,但是增加了关键审计事项后可以改善这种状况,使得注册会计师降低承担诉讼风险的可能。Brown(2015)认为信息预期使用者可以在审计报告中快速定位重要信息,提前感知重大错报风险,产生预警作用,能够减少审计人员未来被起诉的情况。在此基础上,Braseletal(2016)进一步分析发现,审计人员在报告中披露的事项内容与未来被起诉的事情产生关联,可以使审计人员承担的法律风险极大降低。

1.2.2 国内研究现状

(1) 披露信息含量研究

增加关键审计事项的一个重要目的就是为了增加报告中的信息含量。为此，许多学者对这方面进行了大量研究。大部分学者发现执行新准则能够使信息含量增加，也使审计工作更加透明。基于对首份关键审计事项的分析，郝玉贵（2017）认为公众可以从中得到更多需要的信息，为评价审计工作的质量提供了依据，也增强对审计意见的信服力。张丹凤（2017）认为增加的关键审计事项不仅让审计报告列式的信息更加完整和具有针对性。而且增加的信息对公众来说更具有决策相关性，有助于使用者挖掘信息。同时在审计报告中添加披露事项不仅强化了企业和注册会计师之间的责任，也增加了注册会计师工作的透明度，提升了报告的价值。有部分学者将市场交易量、累计超额收益率等指标来衡量大众对于市场的反应，用以研究披露内容能否让投资者获取信息增量。孙文军（2018）认为，如果公众投资者能够从披露内容中得到增量信息，那么市场超长交易量将得到显著提升。通过实证研究分析得出，实施披露关键审计事项的企业在证券市场交易量确实能够提升，公众从中得到相应的信息以促进交易量的提高。王艳艳等（2018）将已经实施新审计准则报告的公司设为处理组，跟对照组进行比对，运用双重差分法分析检验得出，披露后的公司累计超额收益率高出更多，进一步分析得出披露后的公司在市场中的反应程度更为明显，由此证明了披露内容确实能向广大投资者以及市场提供信息增量。还有部分学者对信息增量与会计信息可比性之间的关系进行了研究。杨开元、霍晓燕、刘斌（2020）认为关键审计事项段的披露也能为同行企业提供补充信息作用，甚至能够起到鉴别同行业信息的异同作用，使广大投资者明了地推测出相关行业经济上的差别。另一方面，新审计报告的实施能够提升审计质量，还能发挥抑制盈余操纵的积极作用。除此之外，通过回归分析得出，带来的增量信息可以提升下一期间会计信息可比性，披露的数量越多，信息可比性越高。

也有部分学者持相反观点，认为披露关键审计事项并不能给投资者带去有用的信息。唐建华（2015）指出大部分投资者关心的只有审计报告出具了何种意见，对于其他信息，很少有人能看完。持有相同观点的还有李小娟、翟路萍（2017）认为披露数量过多造成的后果可能是信息量过载。其次，大众投资者如果缺乏相关专业知 识，难以深度解读披露的信息。若是披露的信息本身是失真的、无效的，投资者的行为将会受到影响，造成巨大损失。

（2）披露数量研究

阚京华、曹淑颖（2018）认为事务所行业专长于披露数量之间呈现正相关性，但这种关系不显著。审计人员的性别和披露数量也相关，当审计人员为女性时，披露数量会更多。企业在经营过程中的财务情况与披露数量之间负相关。在此基础上，有学者进一步对披露数量和被审计单位之间的关系进行研究分析。钟诗颖、郑石桥（2020）选取了2017年和2018年101家A+H股上市公司作为分析对象，利用多元线性回归模型、Tobit和替换被解释变量等方法，证明了披露关键审计事项的数量与公司营运能力、还债能力、经营现金流量净额之间呈现负相关的关系，公司的营运能力越好，还债能力越强，经营现金流量净额越多，披露的数量则会偏少。冉明东、徐耀珍（2017）认为不同行业披露的平均关键审计事项数量存在较大差异。金融行业因为行业固有特点以及它的特殊性，注册会计师给与更多的关注，所以该行业的平均披露量最多，为3.41个。

（3）披露内容影响因素研究

学者对关键审计事项披露内容的影响因素进行分析，认为注册会计师可能披露一些毫无用处的信息，甚至隐瞒了一些重要的信息。蒋品洪（2016）认为若管理层阻止或隐瞒沟通对其不利的信息，那么该事项就难以作为关键审计事项而披露出来。李小娟、翟路萍（2017）研究发现审计人员披露无效信息受多方面情况影响，例如自我证明、提升信誉、合谋舞弊、追求利益等。路军、张金丹（2018）从披露原因、数量、特征、样式、质量、应对程序等六方面进行研究关键审计事项。统计发现披露内容具有一定特征，符合行业分布。同一个行业披露的内容存在相似性。骆韦、吴喆、韩维芳（2019）从行业特征方面进行分析，认为不同行业之间注册会计师披露的事项存在差异，即行业特征决定披露内容，但收入确认、应收账款以及商誉减值这几类事项在不同行业里披露次数都较高。张继勋（2020）基于心理学理论分析得出，如果未来被社会识别出的错报与审计人员披露信息存在关联，将使相关审计人员感受到的风险下降。因此，相关审计人员会更积极与企业进行交流，以便合理选择披露事项。

（4）披露问题研究

也有部分学者认为尽管注册会计师披露了关键审计事项，但是披露的内容存在重复、信息同质化的现象。尹蘅、李丽青（2019）发现大部分披露内容是上一

年的简单重复，信息同质化严重，不能给大众投资者带来持续信息增量。闫慢慢、庄飞鹏（2021）统计了沪深两市已上市企业2017年披露量，平均为2.1个，认为数量较少；披露内容与行业特征相关，内容相对集中；关键审计事项的子标题起的过于宽泛；对审计应对程序的描述不完整等问题。此外披露事项存在数量少、模板化、质量参差不齐等问题。冉明东、徐耀珍（2017）以披露的内容还有结构两方面进行研究，选取了94分执行新准则的报告与英国审计报告在改革后的特点进行比对分析得出以下多个问题：个别行业在选取作为披露内容的事项大致相同；内容的选取颗粒度差异大；披露的形式各异，信息使用者难以横向对比。

1.2.3 文献述评

对国内外关键审计事项相关文献整理后，发现国外开始研究的时间比国内早。在我国财政部2016年发布新准则后，关键审计事项研究才逐渐变成热点。因此，我国相关研究的文献较少，研究视角和研究内容也不及国外的丰富。国内外大部分学者的研究都涉及披露关键审计事项对不同主体的影响。一方面是披露事项对投资者的影响。主要通过市场交易量反响研究披露事项是否影响投资者做出经济决策。另一方面是披露事项对审计人员的影响。通过整理，大部分学者都认为披露事项产生的影响是积极的，能促使资本市场更加有序发展，提高资本运行效率。

目前，我国的相关研究还存在以下几个方面的问题：一、主要通过对全行业上市公司首年披露情况进行分析，较少的研究涉及单一行业。目前对单一行业的研究主要涉及金融业、航空业、制造业等三个行业，对房地产行业的披露情况以及房地产企业披露事项后续变动情况的研究较少。二、国内相关研究主要采用的是实证分析及统计描述等方法，运用案例分析来研究的文献较少。三、对于披露事项的有效性研究在理论界较少。目前，企业披露事项与行业特色紧密相连，研究多年连续披露相同事项对投资者有效性的文献较少。因此，披露关键审计事项还存在许多问题需要研究，这也是本文的出发点。本文通过梳理房地产行业关键审计事项披露情况以及2017-2019年连续年份之间万科企业关键审计事项变动情况，分析问题并提出建议。

1.3 研究方法及内容框架

1.3.1 研究方法

(1) 文献研究法

查阅知网的大量期刊、论文和相关书籍，基于对披露事项相关研究整理，找出目前涉及较少的研究领域，确定本文的思路。梳理学者以往的研究，本文将从多个维度分析案例。

(2) 定量分析法

本文选取123家房地产企业的披露事项为样本，从多个角度定量分析该行业披露内容的特征。

(3) 案例研究法

在理论研究和定量分析的基础上，本文选取万科作为案例企业，对其在2017-2019年关键审计事项后续变动情况进行分析找出存在的问题，并对问题存在的原因进一步进行解释。

1.3.2 研究内容

本文主要通过以下六个章节展开研究：

第一章：介绍研究背景及意义，并将相关文献整理，提出本文的研究视角，以及研究内容、研究方法、研究框架。

第二章：主要介绍关键审计事项含义、决策框架、要求等相关概念。同时对支撑本文的三个理论进行介绍。

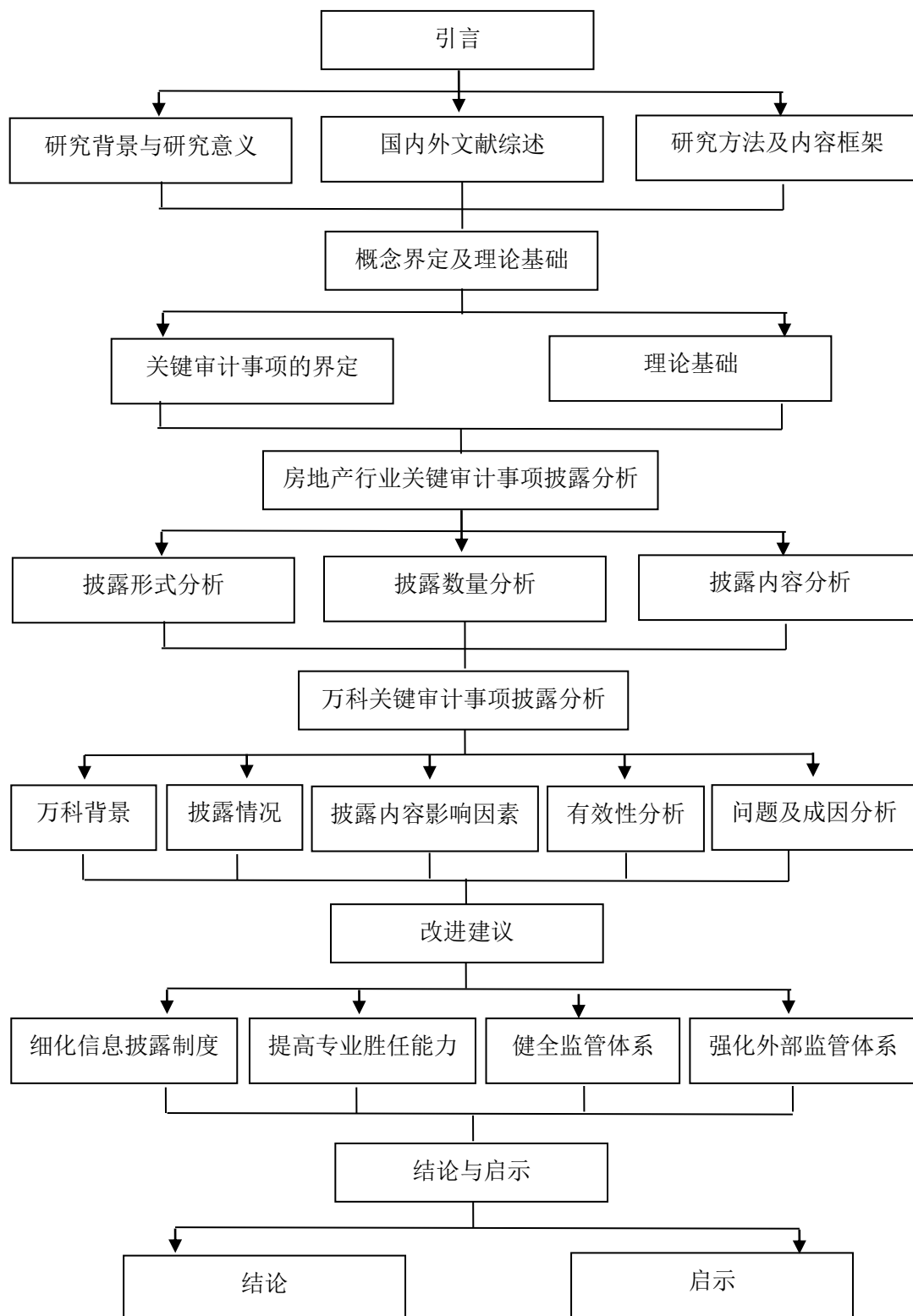
第三章：对2017-2019年万科所在行业关键审计事项的形式、数量、内容等特点进行定量分析。

第四章：对万科2017-2019年关键审计事项进行介绍，探讨披露内容三年内变动情况，并对披露内容影响因素和有效性进行分析，指出存在的问题以及成因分析。

第五章：从会计师事务所、注册会计师、市场监管体系、信息披露制度四个角度提出建议。

第六章： 主要介绍本文的结论和得到的启示。

1.3.3 研究框架



2.概念界定及理论基础

2.1 关键审计事项的界定

2.1.1 关键审计事项的含义

《1504号准则》指出：“关键审计事项，是指注册会计师根据职业判断认为对本期财务报表审计最为重要的事项，关键审计事项从注册会计师与治理层沟通过的事项中选取。”

2.1.2 关键审计事项的决策框架

根据《1504号准则》的规定，从选取到最终确定关键审计事项需要经过三步，如图2.1所示。

首先，选取与治理层沟通过的事项。

其次，选取审计工作中重点关注过的事项。

最后，选择对本期财务报表最为重要的事项。这里的最为重要指的是相对重要程度。

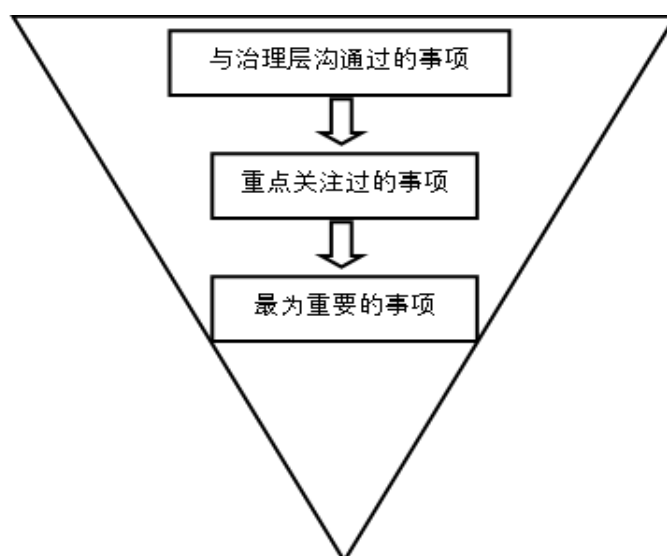


图2.1 决策框架

确定重点关注事项时，应当考虑以下三个因素，如图2.2所示。第一，风险高的领域。当某个事项根据项目组长的知识和经验被判断为高风险领域时，组长将分配更充足的资源去应对该事项，直到能获取足够多的说服性的证据。该事项对注册会计师而言是审计中更具挑战的事项，披露该事项能在一定程度上增加信息使用者对审计工作的理解。但是并不是高风险领域的事项就必须被披露出来。第二，重大审计判断。评价管理层的估计和判断时，需要审计人员有较高的专业水准。当问题比较复杂时，还可能需要所内精通其他专业领域的行家进行协助。如果事项的会计处理依靠人为判断的主观程度较高时，将使对该事项的审计变得更加复杂和不确定。出现这种事项将极大程度地增加审计工作的困难。第三，重大事项。此类交易和事项往往在会计处理时很复杂，是审计中重要领域。这些事项还可能对整体审计策略具有重大影响。

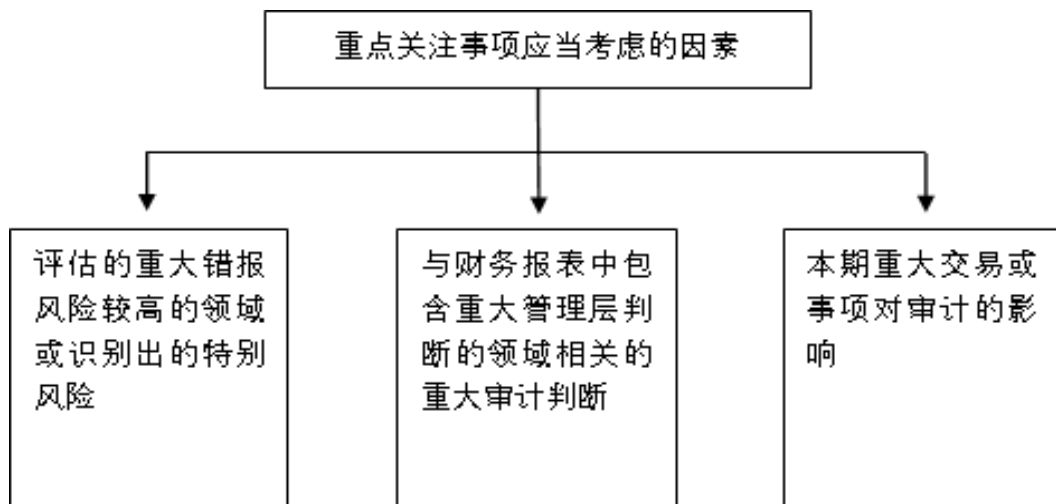


图2.2 “三因素”图

2.1.3 关键审计事项的披露要求

根据准则的规定，关键审计事项要单独设段。关键审计事项段需要尽可能接近审计意见的位置，目的是将这部分信息突显出来。关键审计事项段主要包括四部分内容。

(1) 引言部分

在引言部分中，注册会计师需要告诉预期使用者何为关键审计事项，以及注册会计师对关键审计事项的责任。在引言部分需要阐明不对披露事项单独发表意见，以免引起审计报告预期使用者的误会。

（2）财务报表索引

以具体事项命名子标题，并将该事项索引到财务报告相关位置。添加索引可以使信息使用者快速查阅财务报告中相关事项，了解与该事项的会计政策与相关情况。

（3）关键审计事项的确认原因

确认原因也就是注册会计师选择该事项进行披露所做出的考虑。在对原因进行语言描述时尽可能不采用过于专业的词语，增加信息使用者理解的难度。对于原因的描述要采用不偏颇的方式，尽量简洁，不可冗长赘述。

（4）在审计中对该事项的应对

针对披露事项，注册会计师应当将在审计时如何应对的措施罗列出来。方便信息使用者理解注册会计师以何种方式取得审计证据。对于措施部分的描述，注册会计师可以选用以下四要素，如图2.3所示。准则没有规定在措施部分必须将所有要素都进行描述，注册会计师可以判断自行决定。

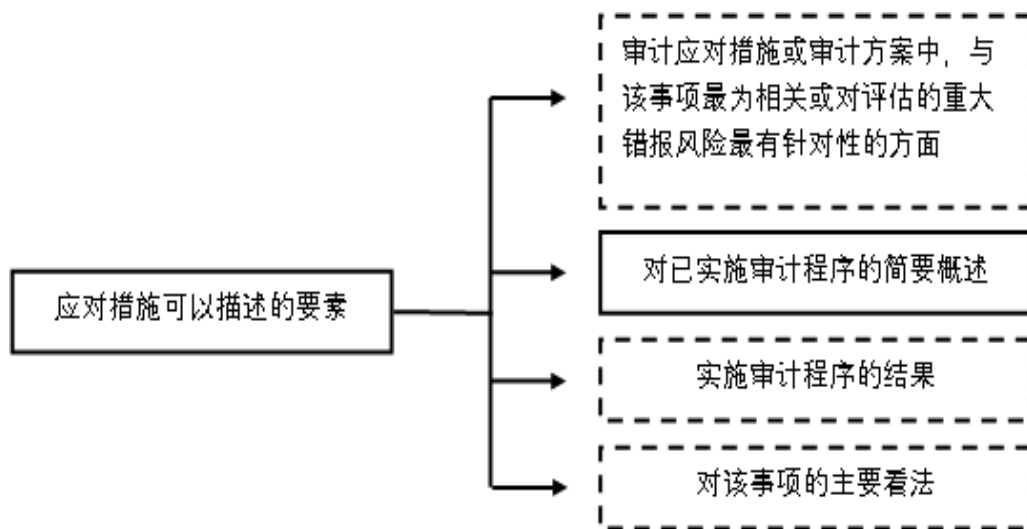


图2.3 应对措施可以描述的四要素

2.2 理论基础

2.2.1 信号传递理论

经济学中有一个被人熟知的概念叫“柠檬市场”。这个概念于1970年首次提出，即在市场中，买卖双方对于商品信息的获取量存在差距时，好的商品反而被市场淘汰的现象。在同一市场中，卖方甲与卖方乙生产同一款商品，买方丙想购买这款商品，但却对这款商品知之甚少，并不知晓哪一家的商品拥有更好的质量，但是卖方甲和卖方乙对各自的商品性能十分了解。在这种情形下，如果卖方甲的商品性能价值更佳，所耗用的成本更高，由于购买方丙处于信息劣势地位，对商品的这些信息一无所知，很可能会选择卖方乙生产的商品。这就导致了对于像生产质量较高的卖方甲卖不出商品，承担巨额亏损风险，而低劣商品充斥市场，最终导致市场低迷。这种现象简单来说就是因为信息不对称，企业处于信息优势地位，投资者所获得的信息不仅质量低而且信息量少，投资者只能依据市场里的平均价格和质量衡量企业是否值得投资。因为低质量企业比高质量企业更容易被投资者选中，最终的结果就是投资失败，股价低迷。这种现象显然是不合理的。高质量的企业一旦不被看好，往往希望能向大众投资者传递出更多有关企业的信息，以此证明自己的高投资价值。而低质量的企业也会受到市场的反馈努力提升自己的价值，吸引投资者，最终形成循环机制，促使市场良性发展。信号传递理论说的就是拥有信息优势地位的一方，通过各种方式，直接将信息传递出去，让信息劣势方能够获取的机制。这种机制的建立可以减小信息差，减轻信息不对称的状况。建立有效的传递机制的关键一方面确保信息能够发射传递；另一方面是发出的信号真实可靠。被审计单位可以通过两种方式传递信号：第一种是公司公布的年报；第二种是注册会计师审计后形成的审计报告。

对于被审计单位公布的年报，如果未经审计，投资者难以信赖。如果管理层为了实现某些目的或迫于某些压力而篡改数据指标，传递出去的信号就不可靠了。标准审计报告毕竟信息有限，难以面对日趋复杂的经济形势和市场环境，难以满足投资者对于信息的需求。而披露的关键审计事项却是一种很有效的传递机制，若是关键审计事项能合理运用，将有利于企业将信号有效地传递给投资者。投资者接收到传递出来的与公司相关的事项，也就提升了自身的信息量。但是，

披露关键审计事项这个传递机制如何有效运用仍是一个挑战。目前,该机制还未高效地被利用。因此,还需完善披露相关制度,才能高效地传递出企业原本面貌,促进市场良性投资。

2.2.2 价值相关性理论

FASB在1980年就提出了相关性的概念。价值相关性指信息使用者可以依据信息检验过去做出的决策,用以证实以前的预期结果是否准确,从而进一步影响决策;同时,信息还可以根据过去预测现在正在发生以及未来的事情的结局,支持使用者做出决策。信息需要满足两个前提才能是有价值的。首先,在信息使用者做出决策时,信息要与决策事项相关;其次,信息是真实的,可以让人相信的。若企业的会计信息是弄虚作假的,并不能真实表现原来的状况,使用者无法利用该信息,还可能造成使用者发生严重经济损失,降低资本市场运行效率。审计工作需要获取足够多说服性的证据,以此为支撑出具审计报告,其目的就是使会计信息更具有可信性。审计后的财务信息可以反映企业真实的经营状况,以支持投资者决策。此外,披露事项也是注册会计师站在预期使用者角度认为他们感兴趣的事项,是与使用者相关的事项。因此关键审计事项如果有效披露出来,将对信息使用者的决策提供帮助。关键审计事项具有价值相关性。

2.2.3 信息不对称理论

因为信息在市场中由于各种因素没有均匀分布,买卖双方掌握的信息是不对等的。例如商业交易活动中,出于保密原则,企业往往不会对外披露涉密信息,大众投资者无法得知相关信息,而企业的管理层处于信息上游位置,对这些信息早已了如指掌。信息优势包括是否能及时获得信息、所获得信息的数量以及信息的质量。不同的角色所能够获得的信息是不同的,处于信息优势地位的角色在市场交易行为中就处于上风,依据掌握更多更优质的信息作出适当的决策。相比之下,没有信息来源的人就会处于下风,很可能作出不靠谱的决策。市场的大环境发挥着重要作用,如果市场环境更加完备,就可以减轻这种信息差。完全有效市场只是学者们提出的一种假设,在现实世界里根本难以存在,所以信息不对称的情况只能减轻而不能全面消除。代理问题的产生,很大程度上是因为存在这种信

息不对称的现象。公司的高管（代理人）具体参与到企业的日常交易中，对企业的信息如数家珍。公司股东（委托人）不参与公司具体的运营中，只是扮演监督者的角色，对企业的具体具体事务并没有管理层清楚。因为管理层和公司股东所追求的目标并不相同，管理层根据股东不及自己了解公司的优势，做出损害股东却满足自身的行为。为了解决这个问题，就出现了第三方独立的审计机构。

提高大众投资者信息含量一个很好的方式就是阅读关键审计事项。注册会计师接收委托后，在进行审计的过程中可以不受限制的接触企业信息，大众投资者因为无法参与到审计工作中，投资者们同样无法涉及注册会计师在审计过程掌握的这些详细的信息。即使注册会计师经过一些严格工作得出审计意见，出具报告，投资者们获取的信息依旧有限。大众投资者获取企业相关信息的方式单一。但是披露关键审计事项，可以很好地减轻信息使用者和公司高管两者的信息差。披露事项需要注册会计师和企业相关人员进行充分的交流，这种交流可以倒逼审计从业人员提高工作质量，让大众投资者获取的信息更加具有公信力和可信度。

3. 房地产行业关键审计事项披露分析

万科所在行业为房地产行业，本章收集整理了房地产行业披露的关键审计事项，以数量、形式、内容这个三角度进行分析。截止 2020 年 11 月 5 日，根据证监会官网披露的第三季度行业分类，显示房地产行业企业总共有 123 家。审计报告从巨潮资讯网获取。本文选取了这 123 家房地产行业企业 2017-2019 年审计报告披露的关键审计事项为样本。新大正（002968）和中信集团（601512）都于 2019 年首发上市。2017 年和 2018 年期间，这两家企业没有披露审计报告，因此在 2017-2019 年期间，房地产企业数量分别是 121、121、123 家。

3.1 关键审计事项披露形式分析

2017-2019 年房地产行业披露的形式采用以下两种：（1）文本式；（2）表格式。第一种形式为审计人员在撰写披露内容时只运用文字呈现方式。在文本式中，注册会计师先写原因描述这些内容，下面写应对程序。表格式一般有两列表格，在左边那列表格中的内容为注册会计师选择将相关事项作出披露的原因，右列单元格中是注册会计师对该事项所做的应对措施。审计准则中没有规定必须采用哪种方式，注册会计师可自行选择。通过表 3.1 可知，房地产行业披露关键审计事项的方式大多数是以文本式。在 2017 年和 2018 年，占比超过 60%。但是从变化趋势来讲，文本式披露的比例在下降，如图 3.1 所示。而表格式披露的占比逐年增加，在 2019 年猛增至 45.08%。从优势上来讲，以表格式披露能够让阅读者较为直观的区分原因描述和对应程序，方便将阅读者理解使用。由此可以推测，表格式披露越来越受欢迎，未来可能继续保持增长。

表 3.1 披露形式比例

年份	文本式		表格式		总数（个）
	数量（个）	比例	数量（个）	比例	
2017 年	74	61.67%	46	38.33%	120
2018 年	74	61.16%	47	38.84%	121
2019 年	67	54.92%	55	45.08%	122

数据来源：巨潮网

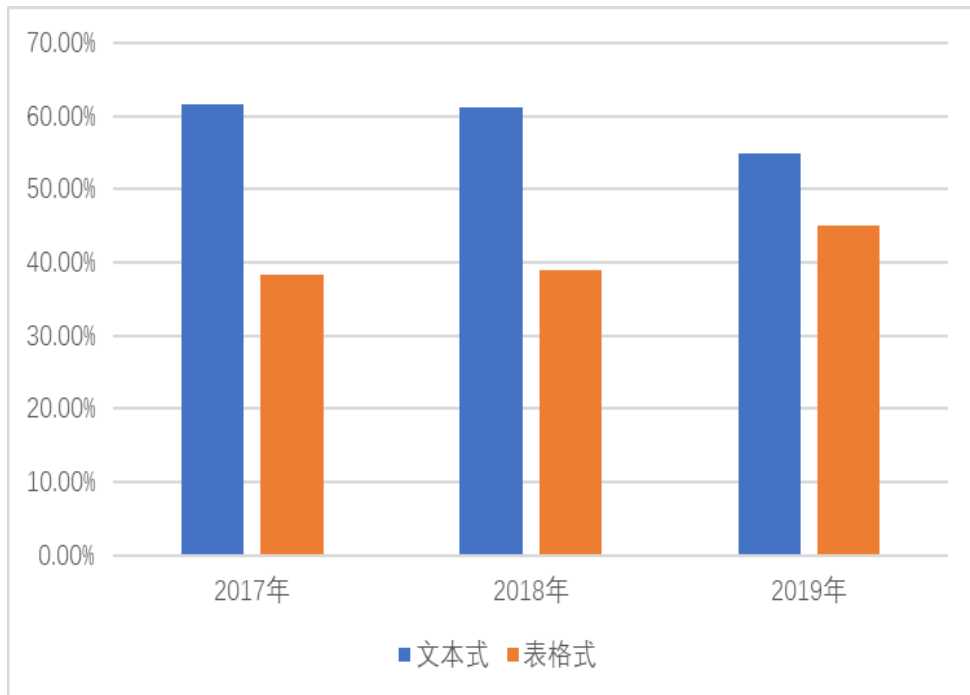


图 3.1 披露形式趋势变化

3.2 关键审计事项披露数量分析

3.2.1 平均披露数量分析

发表无法表示意见的审计报告中不包含关键审计事项。因此，在2017-2019年度期间房地产行业总共有365分审计报告，需要去除两份报告。这两份报告分别是瑞华对济南高新（600807）2017年度的报告和德勤华永对长春经开（600215）2019年度的报告。所以这两份审计报告是不包含关键审计事项的。2017-2019年房地产行业关键审计事项总数为776个。2017-2019年中选取的这123家房地产企业中披露了关键审计事项的企业个数分为120、121、122。2017年的120家企业总共确认了256个关键审计事项。2018年的121家企业总共确认了258个关键审计事项。2017年的122家企业总共确认了262个关键审计事项。根据表3.2和图3.2可知，2017年、2018年、2019年平均披露数量分别为2.13、2.13、2.14，基本保持在2.1个，没有急剧变动的现象。

披露数量	2017年	2018年	2019年
企业个数	120	121	122
事项个数	256	258	262
平均披露数量	2.13	2.13	2.14

数据来源：巨潮网

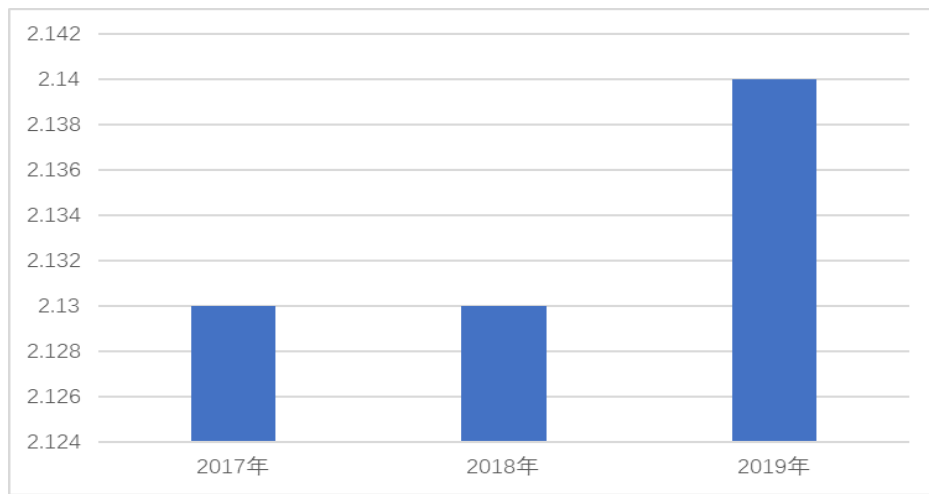


图3.2 平均披露量柱状图

3.2.2 会计师事务所披露数量

如表3.3所示，2017-2019年期间，普华永道、德勤和安永会计师事务所平均披露量总体呈逐年上升趋势。毕马威平均披露量连续三年最高，且数量稳定在3个。普华永道在2017年平均数量只达到1.67个，和四大中的其他三家会计师事务所相比是最少的。在2017年，普华永道审计了六家房地产企业，其中有四家企业只披露了1个审计事项，披露的数量较少。其余两家为3个。本土八大会计师事务所在2017-2019年期间平均披露量大部分在2个以上，最低的是天职国际，在2019年平均披露量在1.83个。还有部分事务所连续三年平均披露量都达不到2个，如亚太、中审众环、中汇会计师事务所。从总情况来看，国际四大和本土八大会计师事务所关于房地产行业平均披露量维持在一个稳定的水平，基本能达到2个。但是部分国内其他会计师事务所平均披露量较低。

表 3.3 行业内会计师事务所平均披露数量

单位：个

平均披露数量	2017	2018	2019
普华永道	1.67	2.00	2.14
德勤	2.20	2.67	2.80
毕马威	3.00	3.00	3.00
安永	2.00	2.00	2.40
立信	2.17	2.31	2.40
大华	1.88	2.00	2.00
瑞华	2.27	2.18	2.00
天健	2.29	2.44	2.27
大信	2.00	2.00	2.00
天职国际	2.50	2.40	1.83
信永中和	2.13	2.00	2.00
致同	2.33	2.50	2.43
福建华兴	2.00	2.00	2.00
公证天业	2.00	2.00	3.00
华普天健	2.00	2.33	0
立信中联	2.00	2.00	2.00
上会	2.50	2.50	2.50
天衡	1.00	1.00	2.00
希格玛	2.00	2.00	2.00
亚太	1.00	1.00	1.00
正中珠江	2.00	2.00	2.00
中汇	1.67	1.67	1.67
中勤万信	2.00	2.00	2.00
中审亚太	3.00	2.00	2.00
中审众环	1.73	1.60	1.85
中天运	2.00	2.00	0
中喜	2.33	2.00	2.00
中兴财光华	2.00	2.00	1.50
众华	2.33	2.25	2.25
北京兴华	2.00	2.00	2.00
中兴华	0	2.50	2.33
容诚	0	0	2.00
中审华	0	0	2.00

数据来源：巨潮网

3.2.3 关键审计事项频次分析

在选取的365分审计报告中，其中包含关键审计事项的总共有363份。2017年、2018年、2019年包含关键审计事项的审计报告分别为120份、121份、122份。审计报告中披露数量范围保持在1个到5个。

通过表3.4和图3.3，可以明显地看出频次最高的为披露2个关键审计事项，从2017年到2019年分别是73次、73次、72次，数量相差无几。披露事项个数为3个的频次比披露事项个数为1个的频次更高，且每年都保持这个状态。披露事项个数为4的频次最少，从2017年到2019年分为为2、3、4次。英国的金融时报股票统计了首年实施的153份新报告，其中披露关键审计事项数量最多的一份报告中有10个关键审计事项，这153分报告平均披露量达4.2。与国外情况相比，我国注册会计师普遍比较保守。在房地产行业一份审计报告最多只披露了4个事项。根据表格数据计算，我们也可以发现，在房地产行业每年将近60%比例的审计报告包含2个事项。大部分注册会计师在披露时不约而同选择披露两个关键审计事项，在一定程度上暗示在披露数量上也存在模仿效应。

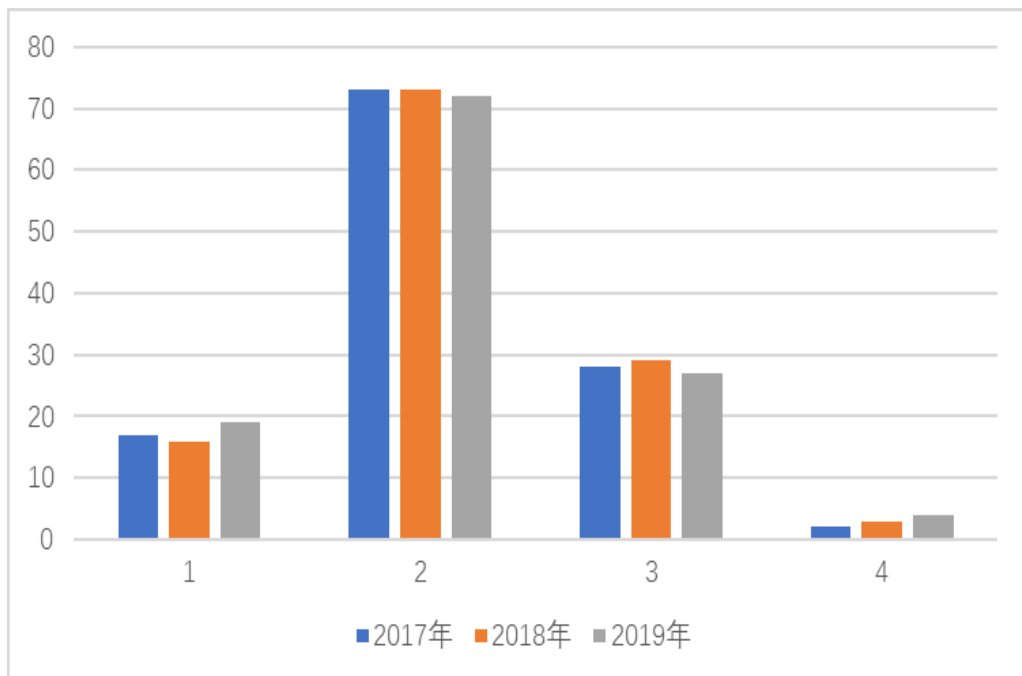


图 3.3 2017-2019 年披露事项频次分布

表 3.4 2017-2019 年披露事项频次分布

单位：次

关键审计事项个数	2017 年	2018 年	2019 年
1	17	16	19
2	73	73	72
3	28	29	27
4	2	3	4
合计	120	121	122

数据来源：巨潮网

3.3 关键审计事项披露内容分析

3.3.1 关键审计事项类型分布

前文已对披露数量进行了分析。在此基础上，为了研究在房地产行业披露事项类型分布，本文统计了2017年-2019年房地产行业所有披露事项。将所有内容大致分为11种类型，具体内容在下表3.5中。在所有事项中，关于“收入确认”的事项连续三年披露数量最多，近三年数量都超过90个。在2017-2019年期间，“收入确认”事项每年都占到披露总数的35%以上。数量排名第二的是“存货减值”事项，每年的数量基本维持在60个左右。“存货减值”事项占比连续三年超过20%。“土地增值税”相关事项出现的次数也较多，占比接近10%。“投资性房地产”相关事项和“商誉减值”相关事项，每年占比在5%左右，两者差距不大。在所有事项中出现次数最少的事项有“关联方交易”、“金融资产”、“成本的确认和计量”。通过分析可知，关于房地产行业，注册会计师披露频率排名前三的事项依次为“收入确认”、“存货减值”、“土地增值税”。总体上来看，在房地产行业2017-2019年关键审计事项披露的内容，涉及的范围很广，包含多个领域，如图3.4所示。这些领域与资产相关、负债相关、收入相关、费用相关。披露类型具有多样化的特点。但是，另一方面也可以看出披露类型呈现集中度高的特点。披露事项出现次数排名前三的事项在2017-2019年总共出现545次，占三年间所有关键审计事项的70.23%

表 3.5 2017-2019 年披露内容

关键审计事项	2017 年		2018 年		2019 年	
	个数	比例	个数	比例	个数比例	比例
收入确认	92	35.94%	93	35.36%	97	36.47%
存货减值	59	23.05%	68	25.86%	68	25.56%
土地增值税的计提	21	8.20%	20	7.60%	27	10.15%
投资性房地产公允价值计量	13	5.08%	12	4.56%	11	4.14%
商誉减值	11	4.30%	17	6.46%	15	5.64%
股权投资	10	3.91%	10	3.80%	8	3.01%
应收款项	13	5.08%	9	3.42%	8	3.01%
金融资产	4	1.56%	7	2.66%	8	3.01%
成本的确认与计量	6	2.34%	6	2.28%	7	2.63%
关联方交易	4	1.56%	3	1.14%	3	1.13%
其他事项	23	8.98%	18	6.84%	14	5.26%

数据来源：巨潮网

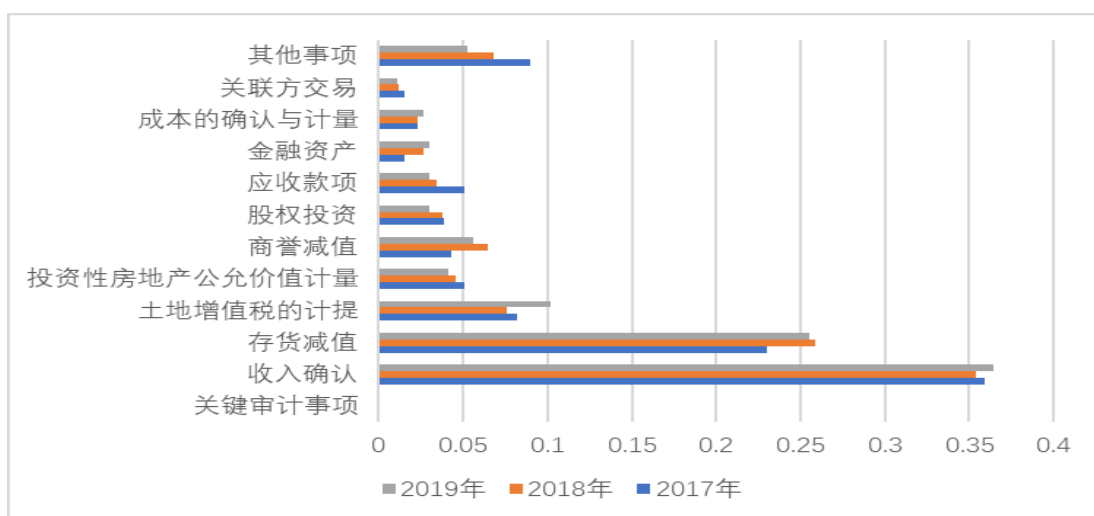


图 3.4 2017-2019 年披露内容柱状图

3.3.2 披露内容描述

(1) “收入事项” 确认原因描述

“收入确认”是披露次数最多的事项，每年占比最高。如图3.5所示，房地产行业审计报告中关于收入确认的原因一般有两个层次。大多数的报告中只涉及对财务报表的重要程度这个层次。这种披露原因的表述是大多数注册会计师喜欢的方式，也是出现最多的。例如，在京投发展（600683）2019年的审计报告中描述收入确认原因时就只是描述该事项对财务报表的重要程度。

对财务报表的重要程度	管理层的估计
收入对公司财务报表的重要性； 单一错报汇总起来对利润的重大影响。	管理层为达到特定目的而操纵收入； 管理层存在业绩指标。

图3.5 收入事项披露原因汇总表

部分报告中对“收入确认”事项的原因描述不仅涉及对财务报表的重要程度，而且涉及管理层的估计。在绿地控股（600606）2018年的审计报告中描述收入确认原因时就涉及两个层次：首先是收入是绿地控股公司利润的关键指标。其次是销售收入是否达到合同约定的交付条件需要一定程度的会计估计和判断，因此管理层在房地产销售业务收入方面可能存在重大错报风险。因为这两个层次的原因，瑞华所的注册会计师选择将收入作为披露事项。只有少部分企业的“收入确认”事项披露原因中只涉及管理层估计这个层次。例如金科股份（000656）在2019年的审计报告中的描述原因：收入的单一错报汇总起来对利润产生重大影响。通过分析，大部份注册会计师考虑将“收入确认”事项作为披露事项都是从对报表的重要程度角度出发的。

通过统计可以知道，注册会计师在体现“收入对财务报表的重要性”这个原因时，通常会有三种表现方式。第一种是在事项描述时披露房地产开发项目收

入具体有多少金额，以及该部分收入金额在企业全部营业收入中的比重为多少。如“华联控股公司2019年度营业收入为316,862.42万元，房地产开发相关项目的收入金额为273,116.73万元，占全部营业收入的比例为86.19%”。第二种为在事项描述时只涉及销售收入具体金额。第三种为在事项描述时只涉及房地产开发项目收入占比。房地产项目收入一般金额巨大，占比最高能到营业总收入90%以上。

(2) “存货减值”事项确认原因描述

“存货减值”事项连续三年披露次数占披露总次数的比例超过20%。由此可知，该事项也是注册会计师在审计房地产企业时会分配更多资源的领域。如图3.6所示，房地产行业审计报告中关于存货减值的原因也有两个层次。

对财务报表的重要程度	管理层的估计
存货对资产的重大程度； 计提存货跌价准备产生重大影响。	需要对在建开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个存货项目的预期未来净售价和未来销售费用以及相关销售税金； 开发成本及开发项目的未来售价涉及固有风险。

图3.6 存货事项披露原因汇总表

对于“存货减值”事项，房地产企业审计报告中的披露原因描述都涉及了对财务报表的重要程度和管理层的判断和估计这两个层次，只是具体的语言表达存在一定差别。注册会计师在体现存货对资产的重大程度时，也有三种表现方式。第一种是在事项描述时披露存货相关资产具体有多少金额以及占资产总额的比例。第二种为在事项描述时只涉及存货具体有多少金额。第三种为在事项描述时只涉及存货占资产总额的比例。大部分注册会计师采用第一种方式，既披露存货的绝对量，也披露存货的相对量。这种方式也能让信息使用者更清晰地理解存货的重要程度。

(3) “计提土地增值税”事项确认原因描述

“土地增值税”事项披露的次数和频率相比较前两个事项相对较低。在2017-2019年期间，披露次数占行业总披露次数分别为8.2%、7.6%、10.15%。但仍是极具行业代表性的事项。“土地增值税”相关事项的原因描述只涉及管理层判断和估计。因为在实务中，土地增值税的缴纳过程需要较多的管理层判断。计算土地增值税需要关于税务专业的理论知识，有时还会设计复杂的模型，需要管理层聘请有关税务方面的专家。

4 万科关键审计事项披露分析

通过第三章的分析可以知道，房地产行业披露内容高度化集中于三类事项。本文选取万科作为案例分析企业，是因为在2017-2019年，万科披露的关键审计事项也为这三类事项，且在三年内完全未发生变动。本章先通过介绍企业和注册会计师对该企业披露的关键审计事项，然后分析注册会计师选择披露这些事项的影响因素以及不同年份披露相同事项对使用者的有效性。

4.1 万科背景

4.1.1 行业状况

房地产企业商品房业务的集中度逐渐提高，行业内的竞争无比激烈，商品房销售面积增长速度在全国范围内逐渐放慢。此外房地产行业的市场氛围变冷，加上宏观经济环境变得更加错综复杂，各种长期和短期因素相互作用，增加了房地产企业经营过程中的不稳定性和不确定性。这种情况也迫使许多房地产企业开始转型，房地产企业的业务也更加多元化，但房地产企业目前仍然面临前所未有的挑战。房地产行业的发展事关国民的生活。国家出于对社会管理的目的常常会对房地产行业进行一些调控，出台一系列的政策进行管理。国家对房地产行业“因城施策”逐渐常态化，以及“房子用住不用炒”的导向下，房地产市场也在2017-2019年期间由火爆转冷。部分城市的房地产项目成交情况在2018年的上半年还是火爆状态，但是到了2018年下半年，市场成交速度突然变缓。

4.1.2 万科基本情况

万科成立时间较早，其筹集资金的渠道和方式多样。万科与银行维持着良好的合作关系，因此万科的授信额度极高。万科以雄厚的资金投入商品楼开发项目，发展至今已有36年。目前，该企业的房地产业务已经覆盖全国50多个重点城市。万科无论从市场竞争力还是公司规模来看，在房地产行业都处于绝对优势，是行业中领先者。经过多年发展，万科的经营范围也从单一的开发商品楼业务逐渐多元化。目前的业务版图已经拓展增加了租赁、物流、教育、冰雪度假等多个

领域。但是万科房地产开发业务仍是整个企业不可撼动最为重要的业务，该业务也是万科整个集团主要收入来源。

4.2 万科关键审计事项的披露情况

万科2017-2019年的关键审计事项涉及4个要素：（1）子标题；（2）附注索引；（3）事项确认原因；（4）应对措施。可见，注册会计师在披露时能够按照审计准则的规定，将要素列全。值得关注的是，在房地产行业，部分企业的披露事项没有附注索引。如2018年中审亚太对电子城（600658）出具报告里的关键审计事项就没有添加索引至附注。但是从整体上来看，房地产行业企业大多数都像万科披露的关键审计事项那样要素齐全。如图4.1所示，万科2017-2019年披露事项每年都为三个。

2017年关键审计事项	2018年关键审计事项	2019年关键审计事项
a房地产开发项目收入确认； b存货可变现净值的评估； c土地增值税的计提	a房地产开发项目收入确认 b存货可变现净值的评估 c土地增值税的计提	a房地产开发项目收入确认 b存货可变现净值的评估 c土地增值税的计提

图4.1 2017-2019万科披露事项

4.2.1 “房地产项目开发收入确认”事项

（1）确认原因

2017-2019年期间，毕马威将万科收入相关事项作为关键审计事项都涉及两个层次的原因：首先为房地产开发项目收入对集团的重要性；其次为单个房地产开发项目收入的细小错误对利润产生重大影响。万科的营业收入主要有以下五个部分组成：（1）房地产项目开发收入；（2）房屋出租收入；（3）提供劳务收入；（4）建造合同收入；（5）利息收入。根据表4.1可知，2017年、2018年、2019年万科房地产销售收入分别为233,013,061,825.96、284,621,125,354.51、352,653,531,592.37元。万科的五部分收入类型中，房地产销售收入占营业收入

总额的比例最高，从2017年到2019年分别为96%、96%、92.6%。万科房地产销售收入对营业收入总额以及整个财务报表的重要程度不言而喻。因此，注册会计师认为房地产开发项目的收入对万科整个集团影响最大。

表 4.1 2017-2019 年万科营业收入 单位：元

项目	2017 年	2018 年	2019 年
主营业务收入：	240,139,648,827.89	294,416,773,766.72	365,353,716,806.80
房地产销售收入	233,013,061,825.96	284,621,125,354.51	352,653,531,592.37
物业服务收入	7,126,587,001.93	9,795,648,412.21	12,700,185,214.43
其他业务收入	2,757,461,422.63	3,262,557,336.47	2,540,160,732.14
合计	242,897,110,250.52	297,679,331,103.19	367,893,877,538.94

数据来源：巨潮网

(2) 应对措施

2017-2019年，注册会计师对于收入确认所做的应对措施都包括四项：第一，注册会计师对万科的房地产项目在销售过程中的内部控制进行了解，并对其中关键控制的设计上是否存在缺陷以及这些关键控制在运行过程中是否有效进行测试；第二，对于万科在销售过程中，与客户签订的标准化合同进行查阅，目的是评价其中有关收入确认的条款是否满足会计准则中的规定；第三，从万科在该年度已经确认收入的业务中选取项目，构成足够的样本，检查相关文件来确定已销售商品房已被客户取得相关的控制权，注册会计师据此评价万科收入是否满足确认条件；第四，选取样本并检查相关文件，注册会计师据此评价是否存在收入跨期的问题。这四项应对程序是2017年到2019年间共同披露的程序。值得关注的是，在2017年度的审计报告中多了一项措施：注册会计师选取样本，将销售的项目房屋单方均价与市场里的公开可获取信息比对，用以评价单价是否合理。

4.2.2 “存货可变现净值的评估”事项

(1) 确认原因

2017-2019年期间，万科的存货可变现净值的评估作为关键审计事项的原因也有两个层次：首先是存货对资产的重要性；其次是计算可变现净值的过程涉及重大管理层判断和估计。根据表4.2、4.3、4.4所示，2017年至2019年万科存货的账面价值分别为598,087,657,618.33元、750,302,627,438.80元、897,019,035,609.52元。万科已完工开发产品、在建开发产品及拟开发产品的账面价值合计金额重大。此外，因为开发项目周期很长，距离完工动辄好几年，这期间由于各种因素都会增加项目完工耗费成本的不确定性。这种不确定性可以使管理层估算过程中更容易增加人为主观性，让估算结果更偏向管理层预期。除此之外，管理层还需要估算每个在建开发产品和拟开发产品的预期未来净售价。在估算时，万科主要通过参考附近地段的房地产开发项目的最近交易价格。由于这些存货容易受到政策调控的影响，也易受多种可变因素的影响，计价方面可能存在较大的误差。例如施工材料不过关导致在建项目质量差甚至烂尾、潜在施工安全隐患导致在建开发产品停工、土地纠纷等各方面原因会导致存货跌价。甚至在建项目如果在前期调研设计上存在问题，不能满足消费者对房子户型、面积、设施的需求，都会影响在建项目的未来价格，使得评估时的预计售价与未来的真实售价相去甚远。因此，存货不仅是万科资产的重要组成部分，同时在计提减值的整个过程涉及重大判断和估计。

表 4.2 2017 年万科存货价值

单位：元

存货分类	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发产品	50,173,669,668.85	192,556,601.73	49,981,113,067.12
在建开发产品	330,166,917,477.63	1,115,715,328.49	329,051,202,149.14
拟开发产品	217,965,608,560.51	304,937,445.14	217,660,671,115.37
建造合同形成的已完工未结算资产	692,809,067.43		692,809,067.43
其他	701,862,219.27		701,862,219.27
合计	599,700,866,993.69	1,613,209,375.36	598,087,657,618.33

数据来源：巨潮网

表 4.3 2018 年万科存货价值

单位：元

存货分类	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发产品	64,114,138,777.81	152,041,355.86	63,962,097,421.95
在建开发产品	508,982,388,578.01	1,991,185,131.91	506,991,203,446.10
拟开发产品	178,468,212,997.72	169,626,003.75	178,298,586,993.97
其他	1,050,739,567.78		1,050,739,576.78
合计	752,615,479,930.32	2,312,852,491.52	750,302,627,438.80

数据来源：巨潮网

表 4.4 2019 年万科存货价值

单位：元

存货分类	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发产品	66,176,069,038.94	141,606,275.77	66,034,462,763.17
在建开发产品	624,495,400,213.66	227,695,015,529.00	622,218,450,058.37
拟开发产品	208,180,773,664.13	571,535,667.74	207,609,237,996.39
其他	1,156,884,791.59		1,156,884,791.59
合计	900,009,127,708.32	2,990,092,098.80	897,019,035,609.52

数据来源：巨潮网

(2) 应对措施

2017-2019年期间万科审计报告中披露了应对存货可变现净值的评估事项的措施。在次三年期间，注册会计师的应对程序没有发生变化，都为这五项：第一，注册会计师在了解万科在建房地产项目中有关成本管理的内部控制后，对其中关键内部控制的设计是否存在缺陷以及在运行过程中是否有效进行测试。这些关键内部控制涵盖编制、管理、预测存货成本的关键环节。第二，对于万科的存货项目，注册会计师从中选取样本，前往实地观察工程项目。处于开发过程的项目，注册会计师会询问相关知情人员以了解工程的实际进度并获取最新的成本预算。第三，了解万科存货成本计算过程中的估值方法，评价其中的重要假设与估计。第四，注册会计师将万科上年度所做的成本预算和本年度的实际建造成本比对，

用同时将估算的成本与最新的预算对比,用以评价估算是否准确以及预算过程是否合理。第五,使用敏感性分析。测算关键假设和关键估计多大幅度的变化将导致重大错报。同时评价万科管理层的潜在偏向以及存在倾向于这种情况的可能性。

4.2.3 “土地增值税的计提”事项

(1) 确认原因

如表4.5,由于所处行业的特殊性,万科每年需要缴纳的土地增值税额较高,在2019年最高,达到69.8亿元。在会计期末,万科需要对相关税费估算。在整个过程中需要重大估计,并且该税种相关税务法规也具有一定复杂性。万科的房地产开发项目需要在具体交付后才能确认收入,在之后的两三年才能完成有关项目土地增值税的清算。中间跨期较长,增加了土地增值税估算的难度。其次,万科的土地增值税清算准备金在2019年年报中显示金额为148亿,金额巨大。注册会计师对万科计提土地增值税清算准备金准确性的审计存在一定的难度。综上所述,注册会计师将“土地增值税的计提”事项作为沟通事项中最为重要的事项。

表 4.5 2017-2019 年万科土地增值税账面金额

单位: 元

	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
土地增值税	1,287,835,507.48	5,870,983,559.13	6,978,131,612.36

数据来源: 巨潮网

(2) 审计应对措施

2017-2019年,注册会计师针对万科“土地增值税计提”事项所做的应对措施为:第一,了解万科关于计提该税种的相关内部控制,并对其中关键内部控制的设计是否存在缺陷以及在运行过程中是否有效进行测试。第二,寻求所内精通税收政策领域专业人员的帮助,利用其工作,评价万科本年度对于该税种的计提是否合理。对于计提该税种过程中涉及的假设和判断评估其是否合理。第三,评价对可扣除项目金额的估计。第四,运用抽样技术,注册会计师根据政策规定重新计算该税种计提金额,并将计算结果与管理层的估值结果进行比对。

4.3 万科披露内容影响因素分析

根据前文的分析可以知道，万科在2017-2019年三年的审计报告中披露的事项完全相同的。本节内容将对注册会计师在三年期间重复披露收入、存货、土地增值税等事项的影响因素进行分析。

4.3.1 市场环境的影响

在确定选择何种事项披露时应当是被认为最重要的事项。根据现代风险导向审计，这些事项可以理解为是注册会计师在审计过程中为之付出更多努力的重大事项，往往都是重大错报风险比较高的。企业所处的市场环境过于复杂将会使企业的经营不稳定，甚至面临一系列的风险，最终可能对财务产生影响，如图4.2所示。因此，本节分析市场环境状况对关键审计事项披露内容是否产生影响。

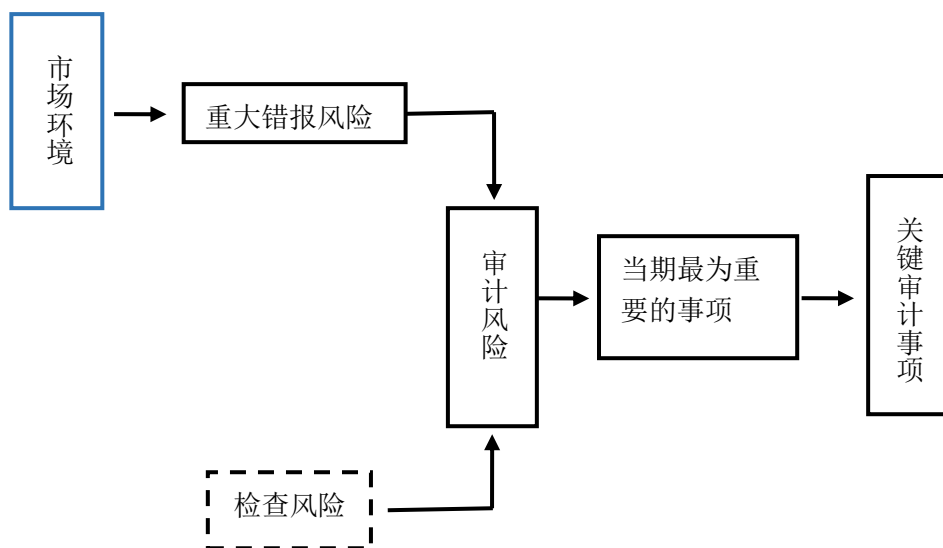


图4.2 市场环境和披露事项逻辑联系图

根据图4.3可以知道，全国商品房销售额虽然逐年增长，但是全国商品房销售额增长率却经历了由升到降的过程，从2018年开始急剧下滑。这与现实情况十分吻合。房地产市场在2017年到2019年期间经历了由热转冷的状况。在2018年上半年，部分城市还处于火爆状态，在2018年下半年房地产市场氛围就突然转冷。从中可以看出，市场环境恶化，情况并不乐观。然而，从整体上看，投资者对房地产开发投资却热情不减，依旧火爆。全国房地产开发投资额一路攀升，从2017

年的109799亿元到了2019年132194亿元。从市场情况来看，一面是企业投资力度不减，另一面是房地产销售市场的氛围转冷。这种情况下，房地产行业的主营业务销售情况可能受到市场波动的影响而产生较大幅度的变化，和房地产企业经营者的预期相差较大。因此，与收入相关的重大错报风险很高。万科在2017年到2019年，连续三年都将“收入确认”事项作为关键审计事项，以及从第三章数据来看，“收入确认”事项每年在所有披露事项中占比最高，这些都印证了市场环境会对注册会计师选择何种事项作为披露内容产生影响。

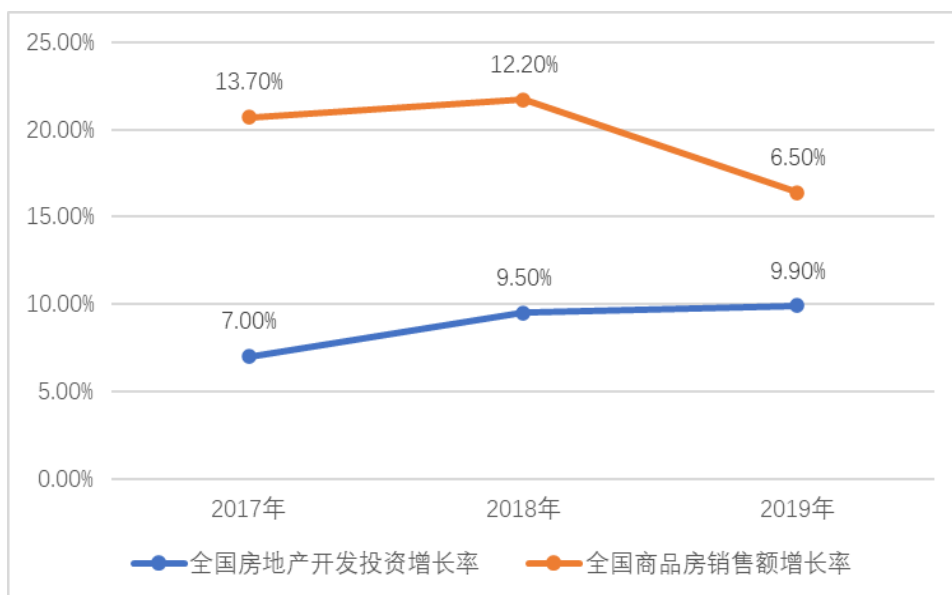


图 4.3 全国房地产开发投资增长情况

如表4.6所示，2017-2019年期间，商品房在全国范围内每年的销售面积相差不多，三年基本保持在17亿平方米。根据计算可知，2017年到2019年全国房地产企业卖出楼房的均价分别为7892元、8737元、9310元，商品房销售单价存在上升趋势。房地产市场低迷的情况下，商品房平均单价依旧上涨，说明整个房地产市场存在一定的复杂性和不可控因素。企业加大开发投资力度，未来打算建造的项目势必会增多。存货又是房地产企业的重要资产，加上市场复杂情况，企业对未来预期价格的估计存在一定难度，从而难以保证可变现净值的最终结果的准确性，相关重大错报风险很高。注册会计师很容易重点关注“存货减值”事项。因此，市场环境确实对关键审计事项披露内容会产生影响。

表 4.6 房地产市场开发投资情况

项目	2017 年	2018 年	2019 年
全国房地产开发投资 (亿元)	109799	120264	132194
全国销售额 (亿元)	133701	149973	159725
销售面积 (万平方米)	169408	171654	171558
单方均价(元/平方米)	7892.248	8736.936	9310.262

数据来源：国家统计局

4.3.2 收入准则的影响

新收入准则的实施也会影响“收入确认”成为房地产行业的关键审计事项。由于行业的性质，会计处理本来就存在复杂的特点。在新收入准则实施后，房地产行业在销售收入确认过程中涉及更多复杂的判断和估计。在收入准则修订以前，衡量是否能够确认收入的原则是相关商品房买卖过程中风险报酬是否已经转移。修订之后，企业要判断控制权的归属来决定是否进行相应的会计处理。近年来，“房地产+”的趋势越演越烈，房地产行业开始多元化经营，房地产商在向购房者卖出其商品房时往往会伴随着许多其他的服务。在进行账务处理时，需要仔细区分履约义务到底是单项还是多项，不同的判断下处理的结果是不同的。如果包含多项履约义务，在这个销售过程中，其本质是房地产商销售的不仅仅只有商品房本身，还有随房出售的服务。这个过程涉及较多的管理层判断。在五步法模型中，履约进度方面，按照不同的方法去计算，结果往往是不同的。在计算履约进度的过程中也存在大量的的会计估计，而准则还给与了企业一定的选择政策的空间，这些都会造成房地产企业销售收入与真实状况的差异。

在2017年至2019年期间，万科实行的收入准则发生了变化。查阅2017年度万科的财务报告可以知道，收入确认政策还是和以往年度一样，主要看风险是否转移给客户以及企业是否获得报酬来判断是否可以确认收入。万科只有在满足以下状况时，才会将收入进行确认。集团首先要与客户签署买卖合同。房地产销售在

房产完工时，并被客户验收合格（房产已经被客户接受或者根据买卖合同约定被视为已经获客户接受两者孰早），满足了合同条款中有关交付的规定时，拿到付款证明再确认收入。其中，付款证明为客户购买相关房产首次支付的金额以及根据双方同意的余款分期支付的书面安排文件等。万科按照合同中规定的价款进行计量，如果客户支付的款项万科已经收到了但是又不满足可以将该款项确认收入的条件，则先对其做预收款处理，等以后满足条件再作为收入。2018年，万科开始实施新收入准则。在确认收入时主要看对商品控制权是否转移。过去，根据旧准则，万科的房产项目只能在项目终结，等到竣工决算时一次性将项目收入确认。但是房产开发项目周期过长，而且整个项目金额动辄数亿，导致的结果就是万科在某一确认时点突然增长大额的收入。而且每笔交易涉及金额庞大，单个细小的错误汇总起来都将对财务报表产生重大的影响。新准则中明确提出了三个条件，可以将收入按履约进度在某一个时间段内确认。而且这三个条件满足任何一个就可以了。虽然新收入准则可以使万科在整个会计期间内稳定平滑的将收入确认，但是在控制权转移的判断过程中增加了更多的管理层估计和判断。总的来说，新收入准则的实施会对注册会计师选择披露何种事项作为关键审计事项产生影响。因为新收入准则会使管理者在确认收入过程中设计涉及更多的判断，注册会计师会更加关于这种改变所带来的影响。

4.3.3 行业特点的影响

（1）对收入的影响

房地产行业，企业为了建设项目一般需要从各个渠道大量筹集不同来源资金，用以源源不断的支持项目建设需要的大量资金。所以房地产企业往往会存在巨额的负债。资产负债率在这类企业中较高，这是房地产这个行业的特点。例如万科筹集资金的来源十分丰富。查阅万科近几年的财务报告可以知道，万科企业有息负债的来源有以下几种方式：银行借贷、债券募集、其他借款，其中超过一半以上的资金来自于银行。根据表4.7和图4.4可知，2017到2019年的资产负债率分别为79.69%、84.59%、84.36%。资产负债率基本上维持在80%。对于一般企业，资产负债率这个指标如果在50%左右可以属于正常情况。房地产企业会高一些，该指标在70%以内是正常现象，超过70%属于负债过高的情况了。万科在2018年和

2019年已经超过80%，指标过高。如果企业在经营方面陷入一些无法预料的情况，资金链就容易产生断裂。由此可知，万科收入确认事项具有一定的重大错报风险。一旦企业在资金使用上存在较大压力，就可能面临着还不上款的风险。所以在审计时对房地产企业的收入需要格外小心。

表 4.7 2017-2019 年万科资产负债率

项目	2017 年	2018 年	2019 年
负债合计 (元)	263,168,944,973.15	1,292,958,626,477.23	1,459,350,334,988.27
资产合计 (元)	330,230,503,667.51	1,528,579,356,474.81	1,729,929,450,401.23
资产负债率	79.69%	84.59%	84.36%

数据来源：巨潮网

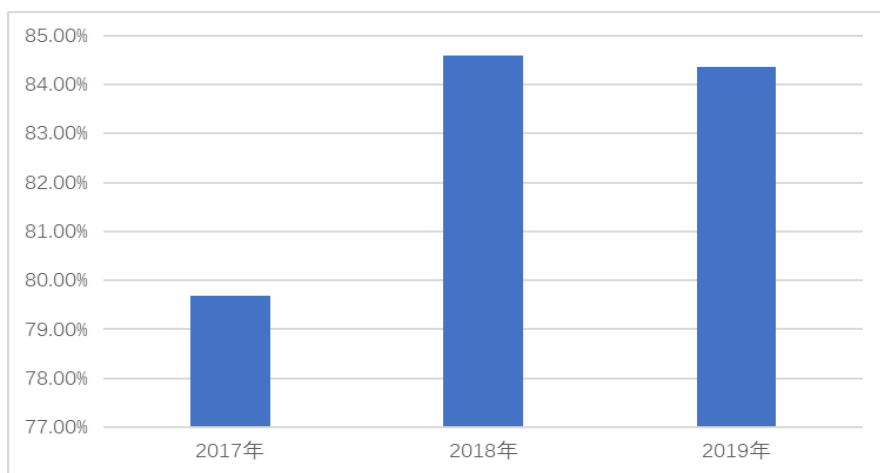


图 4.4 2017-2019 年万科资产负债率

(2) 对存货的影响

房地产企业的存货包括企业准备拿来销售的房屋、还在开发建造的房屋以及为了建造这种房屋准备的原材料物资设备。一方面，房地产企业项目投资耗费金额往往较多，所以房地产企业存货金额十分重大。由表4.8可知，万科存货基数较大。在2017年到2019年万科各年存货中，拟开发的产品占比分别为36.40%、23.80%、23.10%。在2017年到2019年万科各年存货中，还处在建造过程中的产品

占比分别为55.00%、67.60%、69.40%。可见万科集团每年存货的九成为拟开发和还处在建造过程的项目。这些项目就算以期房销售，也未必能在短期内卖完。另一方面，对比其他行业，房地产企业的存货一般是房屋，耐用不易耗损，生命周期长。正是因为以上房地产存货的特点，资产未来产生多少经济利益很大程度取决于管理层偏向性。管理层为达到隐瞒企业的真实状况，或者盈余管理，最常见的方式就是计提存货跌价准备。存货跌价准备在计提时需要进行估计，在会计期末要重新评估是否需要补提，是否需要转回。在这个过程中就存在管理层进行盈余管理的空间，隐藏真实情况。当管理层存在高估资产的偏向时，就算存货实际需要计提减值，相关人员在实际进行账务处理时也不会计提存货跌价准备。如果因为特定目的，管理层需要减少资产，则会多提跌价准备。可变现净值的估算结果对最终是否减值会产生直接影响。此外，本身房子的价格就高，而且市场存在一定的波动，细小的差异就能导致可变现净值的计算呈现截然不同的后果。在确定存货可变现净值时，估算的步骤较多，涉及的模型较为复杂，有可能还需要利用专家的工作。因此，注册会计师审计过程中对于房地产企业存货的计价方面存在的风险会格外关注。

表 4.8 存货项目占比

项目	2017 年	2018 年	2019 年
存货账面价值 (元)	598,087,657,618.33	750,302,627,438.80	897,019,035,609.52
拟开发产品占比	36.40%	23.80%	23.10%
在建开发产品占比	55.00%	67.60%	69.40%
已完工开发产品占比	8.40%	8.50%	7.40%
存货同比增长率	28%	25.50%	19.60%

数据来源：万科财务报告

(3) 对土地增值税的影响

房企在投资项目经过相关部门备案后，拿到了预售许可，一般就会将项目的部分商品房对外出售出去。此时收取客户的款项一般还达不到收入确认的条件，

只能作为预收款项计入账目中。但是根据国家税务相关的法律规定，企业要向有关部门先行缴纳该税种的一定金额。预征率因所在城市的不同有所差异，注册会计师需要判断企业是否按照房地产投资项目所在地的规定足额缴纳税款。在项目竣工决算之后，房地产企业需要将那些符合条件的款项确认收入，同时配比结转之前预缴款项。清算时，计算整个项目需要缴纳的土地增值税扣减之前已经缴纳部分的差额，补缴税金。在项目没有竣工结算时，很难精准计算出土地增值税，测算上存在相当的难度。如果在计算土地增值税的过程中出现人为的偏差或遗漏，则很可能让该税种金额的计提成为管理层平滑利润的手段。因此，该税种的计提过程是否存在潜在错误是房地产行业较为需要注册会计师关注的部分。

4.4 万科关键审计事项有效性分析

4.4.1 差异性

信息增量是指审计从业人员当年披露内容相较于以前年度披露内容所含有的那部分不同的信息。如果当年在审计报告中披露事项所包含的信息，信息使用者在去年或者之前就已经获取了，那么这部分信息对于信息使用者来说是毫无新鲜感，并没有带来新的增量。此外，因为这部分内容原本已被知悉，对于信息使用者来说这些信息在披露上有效性也极大降低。本节将分析万科2017-2019年连续年间披露内容的差异性研究信息增量

(1) 文本数的差异性

注册会计师披露关键审计事项的文本数在一定程度上能体现信息含量。表4.9是对万科2017-2019年关键审计事项描述和审计应对措施文本数统计。无论是事项描述部分的平均文本数还是审计应对部分的平均文本数，相差都不大。尤其是“土地增值税的计提”事项描述文本数三年都为291个。通过分析2017-2019年三年期间审计报告中披露的内容发现，注册会计师在审计万科时，每年都披露相同事项，并且在披露时无论是在事项的原因描述还是审计应对程序上，文字都基本相同，只是表述上存在细微差异。对比不同年份，并不能得出有差异的信息。唯一不同的是，在收入应对层面，2017年相较2018年和2019年多了一项措施。因此，万科披露的内容在2017-2019年之间的变动情况较少，比较三年之间披露的

内容，差异性不大。信息使用者在2017年获取的有关万科披露内容的信息后，在2018年和2019年可以从关键审计事项中获取的增量信息较少。

表 4.9 2017-2019 万科披露事项文本字数

单位：个

2017 年关键审计披露事项	事项描述文本字数	审计应对文本字数
（一）房地产项目开发收入确认	205	315
（二）存货的可变现净值的评估	350	355
（三）土地增值税的计提	291	228
平均值	282	299
2018 年关键审计披露事项	事项描述文本字数	审计应对文本字数
（一）房地产项目开发收入确认	220	285
（二）存货的可变现净值的评估	350	357
（三）土地增值税的计提	291	215
平均值	287	286
2019 年关键审计披露事项	事项描述文本字数	审计应对文本字数
（一）房地产项目开发收入确认	220	280
（二）存货的可变现净值的评估	350	357
（三）土地增值税的计提	291	222
平均值	287	286

数据来源：巨潮网

（2）披露事项类型的差异性

注册会计师对同一家企业在连续年份间披露的事项并不是完全相同，则披露事项类型是存在差异的。披露事项类型产生差异，说明不同年份注册会计师对这一家企业得关注点发生转移，提醒信息使用者对变化后新增的事项要警惕，同时也可以给信息使用者带来持续信息增量。注册会计师可能会因为企业的外在环境发生巨大变化而改变披露事项，也可能因为企业当年发生的特殊事项而新增披露事项。例如当年发生的非常规性的重大交易。如表4.10所示，在2017-2019年间，万科没有发生重大诉讼和重大交易相关事项。万科在此期间也不曾对会计估计进行变更。值得关注的是，万科在2017-2019年期间发生过多次的会计政策变更。

例如在2019年1月1日，万科因变更租赁准则，对合并资产负债表进行部分调增。主要体现在使用权资产调增了241.8亿元，租赁负债调增了226.3亿元。对此，注册会计师基于自身的判断和经验，未选择该事项披露。从整体来看，万科在2017-2019年期间披露事项不曾发生变化。从披露事项类型的差异性来看，并不能让信息使用者在阅读时得到新的信息。

表 4.10 2017-2019 年万科重大事项

年份	会计政策变更	会计估计变更	重大交易事项	重大诉讼
2017 年	否	否	否	否
2018 年	新收入准则、新金融工具准则	否	否	否
2019 年	新租赁准则	否	否	否

数据来源：巨潮网

4.4.2 可理解性

信号传递理论中，如果企业的价值是高的，那么该企业会愿意披露更多的信息来向市场投资者传递自己是值得投资的。要保证信号的顺利传递，首先是建立一个良好的传递机制。如果大众投资者对于披露的内容无法理解，那么企业想要发出的信号就无法被投资者接收，传递机制就没有有效地建立起来。

(1) 披露形式的可理解性

会计师事务所与披露形式之间存在较大关联。审计企业的会计师事务所不同，那么披露形式将会受到影响。大多数情况下会计师事务所一旦选用某种披露方式，在之后的年度也会持续采用这种披露方式。在房地产行业中，企业在2017-2019年间如果不曾变换会计师事务所，都由同一家会计师事务所进行审计时，假如以表格式披露，那么三年期间披露形式都会统一固定为表格式。表4.5中，统计了2017-2019年披露形式变更的原因以及该原因下披露形式变更的企业。披露形式变更原因一般有以下两种：第一，企业后续年间更换会计师事务所；第二，同一家会计师事务所后续年份未统一保持披露形式。比较特殊的是第二种情

况。我爱我家（000560）、奥园每谷（000615）、泰岳股份（600393）在2017-2019年期间都是由中审众环会计师事务所审计的。但是中审众环会计师事务所在此期间没有对披露形式保持统一，有较大的随意性。此外天地源（600665）是由希格玛会计师事务所进行审计，在此期间既采用表格式也采用过纯文字形式。万科在2017-2019年期间没有变换过会计师事务所，披露形式也未曾发生过变化，一直是表格式。文字式难以将原因和措施条条分明罗列出来，在视觉效果上非常不直观。信息使用者在阅读时难以将原因和措施迅速对应，也容易产生找不到重点的感觉，也增加了理解时的困难。表格式就显得更加直挂，也更方便阅读。毕马威会计师事务所对万科出具的审计报告采用的表格式从总体上看相对直观，也较易使阅读者理解内容。

原因 a：企业后续年间更换会计师事务所	原因 b：同一家会计师事务所后续年份未统一保持披露形式
深振业、沙河股份、大悦城、莱茵体育、财信发展、海南高速、福星股份、招商蛇口、中体产业、天津松江、云南城投、华丽家族、绿地控股、ST 宏盛、新能泰山	我爱我家、奥园每谷、粤泰股份、天地源

图4.5 2017-2019年披露形式变更状况

(2) 子标题的可理解性

注册会计师对披露事项精准概括设置子标题，可以让信息使用者清晰的感知到该部分事项是否为自己想要了解的信息，是否能对投资决策起到帮助。子标题的设置如果足够准确，将更有利于信息使用者理解注册会计师想要披露的事项。2017-2019年，注册会计师对万科披露的收入相关事项设置的子标题概括为收入确认。虽然信息使用者知道注册会计师在审计时对万科的收入关注更多，但是这样设置子标题可能让信息使用者想理解注册会计师想披露的是收入确认中具体

的哪个事项时耗费更多的精力。例如注册会计师是侧重于关注收入准确性方面的问题，还是更侧重于收入确认过程中确认时点的问题。如果设置子标题的涵盖范围过于宽泛，信息使用者阅读的可理解性会降低，使得披露效率下降。

（3）内容的可理解性

首先，注册会计师在描述原因时，先对万科所采用会计政策进行简单介绍，目的是让信息使用者对企业的会计处理有个大致的了解。然后，再说明该事项为什么是重要的。最后，将应对措施一条条罗列出来。从了解企业到注册会计师选择披露该事项的判断思路再到应对措施的整个过程大致体现了注册会计师审计该事项的工作过程。因此，从整体上看信息使用者对相关事项审计工作能有个大致简单的理解。

值得关注的是在描述措施方面，信息使用者在阅读措施部分时，可能只知道罗列的多个程序组合起来是专门应对披露事项的，相关披露事项在审计时已经做了适当的程序，并且经过这些程序最终能够获取足够说服性的证据来消除对披露事项的疑虑。但是，信息使用者并不了解这些程序实际执行后结果是怎样的。查阅万科2017-2019年的审计报告可以发现，注册会计师在描述程序时只是罗列了应对披露事项所做的程序，没有关于所做程序的结果有关的描述。例如在对万科审计时，注册会计师重新计算了税费，目的是将注册会计师的结果与管理层的结果比对，至于之间是否存在差异，以及存在多大程度的差异，信息使用者无法得知。这对于信息使用者来说可能在理解上产生诸多不便。

4.5 关键审计事项披露存在问题及成因分析

4.5.1 关键审计事项披露存在问题

（1）关键审计事项披露数量较少

信号传递理论表明优质的企业往往愿意向公众传递出比其他企业更多的信息。而万科无论从资产规模还是企业效益都处于行业领先地位。万科披露关键审计事项的个数从2017-2019年连续三年都为3。可见，W企业确实向公众传递数量更多的关键审计事项。根据前文统计分析，房地产行业平均披露个数在2017年、2018年、2019年依次为2.11个、2.14个、2.13个。纵观房地产行业，披露数

量频次最高的为2个。万科披露数量虽然每年都高于房地产行业平均披露数量，但是与其他行业以及国外的实施情况相比仍然有较大差距。金融业第一年平均披露量达到3.14个。英国首次实新准则，平均披露量达到4.25个。关键审计事项的数量并不是说必须越多就越好。如果披露的数量也不能一味强调多，忽视重要性原则，将无效信息罗列，遗漏关键内容，就不能让信息使用者抓住重点信息。从总体来看，披露数量还是偏少。

（2）关键审计事项重复

行业系统性风险一般具有持久性的特点。注册会计师披露的关键审计事项不能只考虑到行业系统性风险。2017-2019年间，万科每年所披露的三个关键审计事项均符合房地产的行业特点，并且基于企业本身所处的行业环境以及行业存在的特有风险，这些被注册会计师重点关注的事项在未来仍旧处于重要地位。但如果这些信息每年重复，造成披露的信息雷同，这与新审计准则实施的初衷背道而驰，越行越远，回到“标准化”的模式之中。虽然注册会计师在披露关键审计事项时需要充分的考虑行业的特性，以及行业内普遍存在的重大错报风险。但是，不同年份之间，每个企业经营发展过程中的策略是不同的，企业的经营范围和业务也不是完全相同的。相同行业不同的企业之间还是存在较大的差异。所以审计相关从业人员在披露相关事项时，没有做到结合企业的具体环境、业务特征以及存在的重大错报风险具体分析。从广大投资者的心理角度来看，注册会计师在写关键审计事项时如果简单照抄之前的套话或者按照一个固定模板稍作修改，这种如法炮制报告并不能给信息使用者的决策提供实际意义。甚至会让使用者内心产生厌倦的情绪而放弃继续阅读。

（3）不能提供持续信息增量

不可否认的是披露的事项如果首次出现在该企业的审计报告中，确实能让信息使用者感到耳目一新，而且能带来一定的信息的增量。同时也能让信息使用者了解到公司最为重要的事项以及应对措施，了解审计从业人员相关工作的过程。往后，如果注册会计师披露的事项仅仅是以前年度披露内容的简单重复，就不能在原有披露的信息基础上产生新的信息。国内外学者对披露事项同质化提出了不少担忧。如果注册会计师以前年度披露的内容为样本进行复制，就会影响披露的有效性，不能给信息使用者提供持续信息增量。如何持续带给信息使用者信息增

量对于注册会计师来说是一个值得深思的问题。

（4）缺乏个性化

关键审计事项的选择核心是职业判断。注册会计师需要具体结合审计单位的特性、发展、背景等各方面因素进行分析，然后依据自己的判断根据相关事项特性化的原因披露关键审计事项。在描述确认原因时结合被审计单位的具体情况个性化披露，是为了投资者能清晰的知道为什么这个事项是注册会计师认为对被审计单位最为重要的。但是，目前万科披露关键审计事项的原因并没有很好地结合被企业本身具体情况，只是简单地将披露事项自身性质和财务政策罗列出来。比如“存货可变现净值的评估”事项的披露原因是涉及管理层的判断。在可变现净值评估的过程中，本身就会涉及管理层的重大判断和估计，这是存货减值共性化特征。这个特征不随行业、时间的不同而不同，任何企业在可变现净值评估时都会涉及管理层判断和估计。如果没有结合企业的具体情况说明原因，就会成披露关键审计事项的“套话式”理由。另外，需要判断和估计的不只有“存货减值”事项，还有其他许多事项都会涉及管理层的估计。如果注册会计师决定选择披露“存货减值”这个事项，那么就应该将选择这个事项的特性化原因披露出来，而不是单单披露共性化的原因。总的来说，注册会计师在描述披露原因是还是过于简单，缺少个性化。

（5）重要程度缺少量化基准

注册会计师在描述关键审计事项的确认原因时，往往会提及事项对财务报表的重要性，但是如何去判断重要程度，还缺少一个量化基准。在2017年-2019年万科的审计报告中在对收入事项进行描述时，会把项目收入占全部收入的百分比披露出来，以显示该事项的重要程度。但是在计算比重时，不同的房地产企业的审计从业人员在选取分子和分母时会有差异。分子分母的选取不同，会造成结果差值过大。其次分子分母选取相同的企业计算出的比例也存在较大差距。例如张江高科（600895）披露的房地产开发项目收入金额为540,337,446.55元，占营业收入的36.59%。该比例不及相同年份万科披露的92.6%的一半。同样都是以比重来说明收入该事项的重要，但是不同企业的审计从业人员的评判标准不一样。此外，比重差距过大会使信息使用者在判断对财务报表的重要程度时产生迷茫。

4.5.2 关键审计事项披露问题成因分析

(1) 注册会计师的专业水平欠缺

企业面对经济环境日益复杂的情况，所涉及的业务也更加的丰富，经营风险也随之提高。注册会计师没有足够的专业水平难以应对审计中的困难，自然就无法发现企业的重大错报，也无法实现在报告中添加披露事项的目的。如果相关审计从业人员经验积累不足，对被企业所处的行业没有足够的了解，那么就难以将企业的具体情况在披露的内容中体现出来。根据前文分析，大多数披露的关键审计事项中都会涉及管理层的估计，这种估计本身就存在一定复杂性和认为主观性。一个没有良好专业水平的注册会计师没有足够的能力去评价管理层的假设、模型和估计。目前，会计师事务所在分配执行审计业务人员的制度上仍具有一定的缺陷。例如，每到年底，事务所都会面临从业人员匮乏的境况。因为分派到具体项目里的人员过少的，相关部门领导便大量招收未经培训的实习生，并指派这些没有足够经验和能力的实习生参与负责对重要会计科目的审计。另外，还存在部分注册会计师只拿到了执业证书，而此前没有任何实操经验或者会计审计方面的行业背景，就担任项目组负责人的情况。这些情况都会造成让没有专业胜任能力审计人员去执行审计业务。

(2) 注册会计师的独立性较差

注册会计师开展审计业务除了要过硬的专业知识，还需要保持良好的独立性。注册会计师执行业务的过程中，无论是从外在形式层面还是实质层面保持独立都显得特别重要。在实际执业过程中，注册会计师常常因为各种原因与管理层之间存在密切关系而缺乏独立性。例如，企业管理层在聘请会计师事务所后，如果没有遇到冷却期等特殊问题，一般都不愿意频繁去更换相关审计人员。相关审计人员和企业员工之间保持业务上的来往，因为相互熟悉而缺乏独立性。此外，审计费用是由企业管理层支付的，为了继续和对方保持合作，使自身利益最大化，也可能使独立性变差。如果注册会计师丧失独立性，就可能会产生维护被审计单位的偏向而披露一些无效的关键审计事项。或者迫于来自管理层方面的压力，注册会计师没有站在广大投资者的角度去选择披露事项，而是妥协于管理层愿意披露的事项。那么出具的报告也就成为了被审计单位“需要”的报告。另外，在对事项的原因进行表述时，注册会计师往往只对涉及事项的金额、事项本身性质以

及会计政策，很少有结合被审计单位具体情况分析的。其中很大一个原因是相关披露事项倘若与被审计单位具体情况分析，很可能暴露出企业有关披露事项存在的一些风险。这些信息是被审计单位不愿意传递给大众投资者的。

（3）复核制度不完善

复核是整个审计业务过程中的重要一环。如果会计师事务所挑选具有相关行业经验和专业知识丰富的注册会计师进行高质量的复核，那么披露内容将会更有效，带给使用者更多的有效信息。但是，当前的质量控制体系仍然存在较多的缺陷。例如会计师事务所追求利润，承接过多的项目，导致复核人因为负担过重没有充足的时间和精力去复核。最终让项目复核只是走了个过场，没有充分发挥复核的效果。其次，年报审计的时间主要集中在年初1月至4月之间，时间比较紧张。会计师事务所的全年的业务主要密集分布在此期间，尤其是房地产行业的企业体量规模特别庞大，要求注册会计师在短时间执行完审计业务难度性较高，具有一定挑战。而且项目质量复核人手里需要复核项目多，要将所有项目在规定短时间高质量地进行符合有一定难度。这就需要会计师事务所改进质量监管体系，建立以质量为导向的复核制度，合理分配任务。

（4）监督机制不成熟

关键审计事项在实践中已经运用了一段时间，但是对于如何监督相关事项高效披露还未形成成熟的机制。准则给与注册会计师在披露相关事项时一定的自由，初衷是为了给注册会计师足够的空间去个性化选择披露事项。但是，如果注册会计师利用自由披露的空间迫于管理层方面的压力或是自身面对的风险，将无效信息传递出去，就违背了制定准则的初衷。在此情况下，监管机构的有效监督和检查就尤为重要。但是目前监管机构对于审计业务检查范围较小，并且检查更注重的是披露形式以及要素是否齐全。

5 关键审计事项披露改进建议

5.1 细化信息披露制度

5.1.1 个性化披露

通过前文的分析可以发现我国关键审计事项披露内容的类型分布过于集中。例如收入确认事项披露次数每年占房地产行业所有披露事项的比例超过30%。建议注册会计师以更加细微的角度选择关键审计事项,聚焦于执行审计业务中的核心问题。虽然企业的行业特点是一致的,但是不同的客户之间仍然会存在大的差异,注册会计师在审计每家企业的侧重点也不同。例如同样是有关房企产开发项目收入确认的问题,注册会计师在将收入确认为关键审计事项时可以根据侧重点不同,将其细分为“项目收入的准确性”、“项目收入的完整性”或者是“项目收入的内部控制”。以更加细微的角度将审计工作中的核心点披露出来,可以让使用者得到更细致角度的内容,也达到个性化披露的要求。此外注册会计师披露的事项大多只与行业特征相关。建议注册会计师在披露关键审计事项时可以结合以下两个层次进行披露:一、行业特征;二、客户风险。在原先只披露行业特征相关事项的基础上,再增加与客户特定风险相关的事项。此外,还可以借鉴国外的经验,建议注册会计师将关键审计事项披露的数量保持在四个左右。具体数量可以根据企业所面临风险的高低适当调增调减,但至少应该包含与客户特定风险相关的事项。以达到个性化披露的目的。

5.1.2 规范关键审计事项语言描述

披露的语言描述方面并没有明确和过多的要求。但是,注册会计师在描述披露事项时,应尽量满足以下几个方面:第一,语言的使用上应尽量精简概括,过多的赘述会使内容冗长,模糊内容中想要重点表达的部分,使大众投资者对于信息的获取效率大大降低。第二,用通俗化更容易让预期使用者理解的语言进行描述。如果在披露语言描述中参杂太多的专业术语,会使信息使用者难以理解相关事项。考虑到大众投资者大部分并非从事会计审计相关行业和并没有系统学习专

业知识,在关键审计事项描述过程中掺杂太多的专业术语会让大众投资者理解相关事项更为困难。所以在对披露语言的运用中应尽量减少专有词汇出现的频次。第三,披露语言要避免使用带有个人情感色彩的词语。使用带有个人情感色彩偏向的词语,可能会使投资者误认为审计师单独对该事项进行评判。所以描述关键审计事项时应尽量做到公正客观。此外,描述关键审计事项时,注册会计师应尽量注意责任的划分。披露相关事项之前应做到与管理层进行充分的沟通,注册会计师在进行语言表述时一定要注意明确双方职责,不能将管理层没有公布过的原始信息披露出来。注册会计师在描述审计应对措施时应尽量站在信息使用者的角度去描述在应对相关事项时做了哪些审计工作。披露事项时可以采用表格形式,将披露事项的原因放在左边那列单元格,将审计应对措施放在右列单元格。表格式披露具有让人一目了然,整体观感强的特点,有利于信息使用者更好地理解。

5.2 提高注册会计师的专业胜任能力

只有持续向使用者传递信息增量,才能充分显现披露事项的价值。如果关键审计事项的披露带给投资者的只是套话,在以往年度中就已经得知的信息,那么披露信息的有效性将大打折扣。当前,我国从事审计业务的人员对较少数量上远远不能满足市场的需求,尤其是对某个行业具有丰富经验的注册会计师。如果注册会计师缺乏对整个行业情况的专业认知,很难在执行业务过程中识别出行业特有的风险以及行业内不同企业之间的差别,造成的后果将是提供给信息使用者的信息极少的,甚至是无关的。因此,注册会计师可以选择几个自己喜欢的行业,专门审计从事于这类行业的被审计单位,进行着重积累行业经验。

5.3 健全会计师事务所质量监管体系

会计师事务所可以指派几名经验丰富的注册会计师以复核会议的方式针对披露事项的认定,原因,选择内容等进行专门的讨论。如果发现有披露事项确定原因不合理,审计程序不完善,已经预感到有关风险等情况,可以立即要求相关项目合伙人对相关事项进行重新审计,补充证据。对于披露事项的语言描述方面,也需要充分讨论,反复斟酌。最后达到精简易懂的要求,便于信息使用者理解。要想披露事项能够较好的达到目的,会计师事务所还应当完善健全自己的内控体

系。在审计工作开始后,项目组负责人就可以将选择披露事项的工作融入审计流程中。其次,会计师事务所可以聚集部门优秀人才出台一份指导文件,专门用于指导注册会计师如何选择、确认、描述关键审计事项。此外,在事务所层面也应当建立有关披露关键审计事项的学习指导,以便相关审计人员尽快适应新准则的改革内容,学习相关知识,增强审计人员的专业胜任能力。例如,在事务所业务空闲期间,组织所内审计人员集体探讨相关案例,增强实践能力。另外,事务所还可以召集所内优秀人才或者聘请外部与财会的相关顶尖人才以网络视频方式对审计人员进行培训。

5.4 强化外部监管体系

有效的市场监管体系可以对注册会计师在执业过程活动中的行为进行约束。这种约束力能够在一定程度上提高披露事项的质量和有效性,维护大众投资者的利益。构建有效的市场监管体系需要重点关注以下几个层次。首先需要着重关注披露事项,是否能严格遵循审计准则的要求。相关市场监管机构需要核查注册会计师选择披露事项的具体内容、认定原因等是否符合审计准则中的相关规定。对于选择披露的内容,是否已经在审计工作中通过书面或者当面与管理层进行有效沟通。没有沟通过的事项,注册会计师不得擅自披露。另外关于这些沟通过的披露事项,注册会计师是否已执行了一系列适当的审计应对程序,用以支持这些事项已得到满意解决。其次,增加披露事项不仅会扩大从业人员的工作的强度,也会使从业人员承受更高的风险。相关监管机构需要警惕注册会计师的个人行为是否存在为了降低审计风险,故意将对于大众投资者来说无效的信息披露出去。或是在披露事项时没有保持客观中立的态度,故意采取避重就轻的方式来撰写内容,迎合管理层的偏向。所以相关市场监管机构要以高标准严要求为准绳,来判断注册会计师选择披露事项的内容是否适当。最后,相关机构要结合监管与指导这两种方式,齐头并进双管齐下。对会计师事务所及相关审计人员实行审计约谈机制,起到预警作用。相关监管机构利用约谈机制,提示注册会计师相关的风险,不仅能在一定程度上减轻了注册会计师的工作,而且还能起到将问题消灭于萌芽状态的作用。

6 结论与启示

6.1 结论

关键审计事项在实践中运用的时间还不久，还在摸索阶段。将其有效运用于审计报告中，对信息使用者理解审计工作和增加对企业的了解有着十分重大的意义。

根据证监会2020年第三季度公布的行业分类显示，房地产企业共有123家。本文采用手工的方式收集整理了这123家房地产企业2017年度的审计报告中披露事项，定量分析房地产行业披露数量、形式、内容等特点。统计分析发现目前房地产行业披露事项主要集中在收入、存货、土地增值税三方面领域。万科在2017-2019年每年披露的事项都为这三项。因此，对万科披露事项在不同年间的变动情况以及影响注册会计师不同年份披露相同事项的影响因素进行分析。最后本文从差异性和可理解性两个角度对万科披露事项的有效性进行分析。

通过研究发现，万科披露关键审计事项仍然存在一些问题：（1）关键审计事项数量较少。（2）关键审计事项简单重复。（3）关键审计事项没有提供持续信息增量。（4）关键审计事项披露缺乏个性化。（5）重要程度缺少量化基准。这些问题具有普遍性。通过对目前披露方面存在不足和成因分析，本文从信息披露、审计人员、事务所、监管体系四方面提出了建议，希望能对相关研究提供参考价值。

6.2 启示

注册会计师对关键审计事项披露内容的选取受到多方面因素的影响。一般被审计的企业所处的行业特点对披露内容影响较大。如果注册会计师只考虑行业特点而没有结合企业自身特性状况，就容易形成像房地产行业披露内容集中程度高的现象。因此，注册会计师选择披露内容时，需要充分利用准则给与的自由空间，结合企业的具体情况，选择“真正”重要的事项进行披露。

参考文献

- [1] Annette Köhler, Nicole Ratzinger-Sakel, Jochen Theis. The Effects of Key Audit Matters on the Auditor's Report's Communicative Value: Experimental Evidence from Investment Professionals and Non-professional Investors[J].Accounting in Europe,2020,17(2).
- [2] Asbahr K, Ruhnke K. Real Effects of Reporting Key Audit Matters on Auditors' Judgment of Accounting Estimates[J].Available at SSRN 3069755,2017.
- [3] Brasel K, Doxey M, Grenier J H, et al. Risk Disclosure Preceding Negative of Reporting Critical Audit Matters on Judgments of Auditor Liability[J].Social Electronic Publishing,2016,91: págs.1345-1362.
- [4] Carver B T,Trinkle B S. Nonprofessional Investors' Reactions to the PCAOB's Proposed Changes to the Standard Audit Report[J].Social Science Electronic Publishing,2017.
- [5] Christine Gimbar, Bowe Hansen, Michael E. Ozlanski. The Effects of Critical Audit Matter Paragraphs and Accounting Standard Precision on Auditor Liability[J].The Accounting Review,2016,(11):1629–1646.
- [6] Guitierrez E, Minutti-Meza M, Tatum K, et al. Consequences of changing the Auditor's report: Evidence from the U.K [R] . Working Paper, 2017.
- [7] Jean Be´dard, Paul Coram, Reza Espahbodi, Theodore J. Mock. Does Recent Academic Research Support Changes to Audit Reporting Standards[J].Accounting Horizon,2016,(6):255-275.
- [8] Konstantinos V, Kotsanopoulos I S, Arvanitoyannis. The Role of Auditing, Food Safety and Food Quality Standards in the Food Industry: A Review[J].Comprehensive Reviews in Food Science and Food Safety,2017,16(5).
- [9] Lennox C S, Schmidt J J, Thompson A. Is the Expanded Model of Audit Reporting Informative to Investors? Evidence from the UK[J].Working Paper,2017.
- [10] Reid L C, Carcello J V, Li C, et al. Are Auditor and Audit Committee Report Changes Useful to Investors? Evidence from the United Kingdom[R]. Working

- Paper, 2015.
- [11] Pinto, Ins M, Ana I. What Matters in Disclosures of Key Audit Matters: Evidence From Europe[J].Journal of International Financial Management & Accounting.2019,Vol.30(No.2):145-162.
- [12] Sirois L P, Bedard J, Bera P. The Informational Value of Key Audit Matters in the Auditor's Report: Evidence from an Eye-Tracking[J]. Accounting Horizons, 2018, 06:141-162.
- [13] Vanstraelen A, Schelleman C, Meuwissen R, et al. The Audit Reporting Debate: Seemingly Intractable Problems and Feasible Solutions[J]. European Accounting Review, 2012, 21(2):193-215.
- [14] Velte, Patrick. Does Gender Diversity in the Audit Committee Influence Key Audit Matters' Readability in the Audit Report? UK evidence.[J].Corporate Social Responsibility & Environmental Management.2018,Vol.25(No.5)748-755.
- [15] 顾树娟. 关键审计事项披露的国内文献综述[J]. 现代营销(下旬刊), 2020(07):208-209.
- [16] 郝玉贵, 杨柳. 中国证券市场首份关键审计事项段审计报告分析——以瑞华所对晨鸣纸业的审计为例 [J]. 生产力研究, 2017(07):15-155
- [17] 韩冬梅, 张继勋. 关键审计事项披露与审计人员感知的审计责任[J]. 审计研究, 2018(04):70-76.
- [18] 韩冬梅, 张继勋, 杨雪梅. 关键审计事项结论性评价与审计师感知的审计责任——一项实验证据[J]. 审计研究, 2020(06):51-58.
- [19] 黄亮华, 汤晓燕. 关键审计事项: 审计师的“免责声明”? ——企业真实活动盈余管理和关键审计事项披露的差异化[J]. 财经研究, 2021, 47(02):139-153.
- [20] 洪金明. 关键审计事项与会计稳健性[J]. 中国注册会计师, 2020(06):43-49.
- [21] 金婕, 于博. 年报问询函与审计费用——基于关键审计事项披露视角[J]. 财务研究, 2020(05):92-104.
- [22] 蒋品洪. 论注册会计师审计报告“供给侧改革” [J]. 财会月刊, 2016(25):55-57.

- [23] 蒋红芸, 李强. 关键审计事项、公司透明度与权益资本成本[J]. 会计之友, 2020(13):102-107.
- [24] 阚京华, 曹淑颖. 基于审计报告变革的关键审计事项披露影响因素研究[J]. 中国注册会计师, 2018(10):68-72+3.
- [25] 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(02):83-89.
- [26] 骆韦, 吴喆, 韩维芳. 关键审计事项的披露、确定依据及审计应对——以 2016 年 A+H 股公司为例[J]. 财会月刊, 2019(10):95-103.
- [27] 李小娟, 翟路萍. 审计关系人视角下关键审计事项披露利弊分析——基于新颁布的审计报告准则[J]. 会计之友, 2017(22):122-124.
- [28] 李洪. 审计的逻辑: 如何作出正确的审计选择[J]. 现代审计与会计, 2020(12):14-17.
- [29] 林小涵, 何敬. 科创板上市公司关键审计事项披露研究[J]. 商业会计, 2020(19):33-35.
- [30] 李小娟, 翟路萍. 新审计报告准则下 CPA 披露无效信息的动因分析[J]. 会计之友, 2017(18):107-109.
- [31] 冉明东, 徐耀珍. 注册会计师审计报告改进研究——基于我国审计报告改革试点样本的分析[J]. 审计研究, 2017(05):62-69.
- [32] 孙文军, 竹挺进. 新审计报告准则提高审计报告信息含量了吗?——基于中国资本市场对新审计报告反应的视角[J]. 上海商学院学报, 2018, 19(06):1-12.
- [33] 孙超, 熊津. A+H 股上市公司全面执行关键审计事项准则情况分析[J]. 财会通讯, 2020(11):113-116.
- [34] 沈颖玲. 定制长式审计报告: IAASB 审计报告改革新动向[J]. 中国注册会计师, 2013(06):83-87+3.
- [35] 唐建华, 张革. 增加报告信息含量、提升报告沟通价值——国际审计报告改革述评[J]. 中国注册会计师, 2015, (4)
- [36] 王晓欣. 企业资产后续计量关键审计事项的判断与沟通[J]. 财会通讯, 2020(17):137-140.

- [37]王艳艳,许锐,王成龙,于李胜.关键审计事项段能够提高审计报告的沟通价值吗?[J].会计研究,2018(06):86-93.
- [38]王霞,许汝俊.关键审计事项披露与分析师信息精度[J].中国注册会计师,2020(09):24-30+3.
- [39]许汉友,汪璐璐.关键审计事项披露提高了事务所审计风险管控效率吗[J].财会月刊,2021(05):91-98.
- [40]尹衡,李丽青.关键审计事项具有持续信息增量吗?——基于93家A+H股上市公司的分析[J].南京审计大学学报,2019,16(05):23-31.
- [41]杨开元,霍晓艳,刘斌.新审计报告准则提高了会计信息可比性吗?——基于关键审计事项的讨论[J].中国注册会计师,2020(11):45-52+3.
- [42]闫慢慢,庄飞鹏.关键审计事项的披露变化探析——基于新审计准则全面实施前两年中国证券市场数据的对比研究[J].财会研究,2020(08):56-68+72.
- [43]钟诗颖,郑石桥.公司特征对关键审计事项披露数量的影响研究[J].财会通讯,2020(18):78-81.
- [44]张呈,陈丽红,张龙平.我国上市公司关键审计事项披露现状及改进[J].证券市场导报,2019(05):66-72.
- [45]钟诗颖,郑石桥.审计师组合特征对关键审计事项披露数量影响研究[J].财会通讯,2020(16):83-86.
- [46]操谦.内部控制质量、关键审计事项数量与盈余管理[C].中国管理现代化研究会、复旦管理学奖励基金会.第十五届(2020)中国管理学年会论文集.中国管理现代化研究会、复旦管理学奖励基金会:中国管理现代化研究会,2020:1074-1086.
- [47]周中胜,贺超,邵蔚.关键审计事项披露与审计费用[J].审计研究,2020(06):68-76.
- [48]庄飞鹏,何悦珊,王晨,李晗笑.IPO审计报告关键审计事项披露变化探析——基于IPO公司实施新审计报告准则两年以来的经验数据对比研究[J].中国注册会计师,2020(10):76-81.
- [49]张瑞琛,林镇江,林榕娟,汪俊雄.关键审计事项披露现状分析与优化研究

——以 HX 会计师事务所为例[J]. 会计之友, 2020(15):128-134.

[50]张丹凤. 新审计准则对审计报告信息含量提升的探析——以 CSA 1501、CSA 1504 号审计准则为例[J]. 商业会计, 2017(06):52-54.

后 记

还记得 18 年的秋天，我刚来学校的时候，对新环境的一切都感到陌生。和同学们三年的相处，却早已经产生深厚的情感，也交到了一群可爱的朋友。如今即将离开校园，难免感到不舍。

首先，要感谢的是我的导师。从我开始研究生阶段的学习，导师就对我的生活、学习各方面给与帮助。研一阶段，导师就向我推荐了大量的文献、专著。这些书籍对我专业知识的增长产生了莫大的帮助。撰写论文的整个过程，导师不辞辛苦地一次次修改和一遍遍讨论，使我的论文质量得到提升。对于学术研究，导师是严肃认真，这种态度也深深影响到我。

其次，我还要感谢我的舍友们三年对我的照顾。舍友们都极易相处。我们共学习，共成长，共欢乐，建立了很深的友谊。在假期，大家偶尔也会相约旅游。就算在疫情期间很长时间没碰面，等到开学相遇时，大家也不会觉得生份。还记得暑假留校，准备考证的日子，大家相互为伴，互相探讨学习。那段日子记忆深刻，而最终我们也拿下了资格证书。

最后，要感谢父母当初力挺我读研究生，并给与精神和资源上的支持。无论工作多么繁忙劳累，都不忘定期给我打电话关心我。

在此，我也要向母校说声：“谢谢您的培养”。正是母校对我的滋养，使我茁壮成长，让我有勇气走向远方，开始新的征程。