**典型案例1**

2021年新会计准则严格了收入确认的标准，直接导致某 上市房地产企业6640亿元收入和1020亿元的利润被修正转

回，暴露了其财务造假问题。

该房地产企业通过提前确认收入，将房地产预售收入算 成资产和利润，而非合同负债，一方面造成分红的钱多了很 多，高达700亿，将本来应该是债务的钱，当成利润分到个 人口袋；另一方面增加了公司账面的资产，让公司财务数据

更好看，能借到更多钱，加更高的杠杆。

这样数额巨大的财务造假说明，至少从2019年起，该 房地产企业就从经营困难转向了庞氏骗局，最终目的就是分 钱，把金融机构的融资、居民的购房款、供应商的钱，想尽

办法做成利润分掉。

自2009年起，某中介机构即担任该房地产企业的审计 机构。该审计机构曾连续11年给出“无保留意见”的审计 报告，其中就包括该房地产企业财务造假的2年。一般来说， 公司审计报告上只有4种说法，“无保留意见”,即审计没 有发现财报有问题；“保留意见”,即财报是有问题的，需 要整改；“否定意见”和“无法发表意见”,即财报有重大

问题。

经查，该房地产企业虚增5641亿元收入和920亿元利

润。有关部门正在对该审计机构开展检查。

**典型案例2**

某评估机构为某企业提供了2019年、2020年、2022年 土地房地产估价咨询服务，并出具《房地产估价咨询报告》,

用于土地资产融资。

评估报告显示，2019年土地资产评估值占比99.74%, 2020年土地资产评估值占比99.78%,2022年土地资产评估 值占比95.28%。在土地拍卖市场低迷、房屋成交价格下滑的 大环境下，2020年、2022年评估增值分别超过5亿元、11 亿元，存在评估值与房地产市场环境明显背离问题。评估所 涉及一宗土地自2019年以来就已建有回迁房，难以按照商 业用地开发；另一宗土地2022年建有标准厂房，用于工业 开发。对上述两宗土地，该评估机构仍按商业用地进行评估，

评估价值有失公允。

经中国土地估价师与土地登记代理人协会组织专家对3 份《房地产估价咨询报告》审议后判定：在评估对象价值主 要以土地资产为主、评估报告用于土地资产融资情况下，该 评估机构以“房地产估价咨询报告”形式提供有偿评估服务， 未按要求出具土地估价报告，未履行电子化备案程序，涉嫌 刻意隐瞒土地估价项目，以房地产估价之名行土地估价之

实，属于钻制度漏洞，规避行业监管的行为。

根据《土地估价行业违规处罚记分办法》,中国土地估

价师与土地登记代理人协会已对该机构作出自律处罚记6 分，并在行业内通报批评，责令整改，取消最高人民法院司

法评估机构入选资格、年度资信评级资格的处罚决定。