深圳证券交易所文件

深证上〔2024〕809 号

关于对普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）及签字注册会计师汤振峰、朱立为、蔡秀娟给予纪律处分的决定

当事人：

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙），住所：上海市浦东新区东育路 588 号前滩中心 42 楼；

汤振峰，恒大地产集团有限公司 2019 年、2020 年年审签字注册会计师；

朱立为，恒大地产集团有限公司 2019 年年审签字注册会计师；

蔡秀娟，恒大地产集团有限公司 2020 年年审签字注册会计师。

根据中国证券监督管理委员会（以下简称中国证监会）《行政处罚决定书》（〔2024〕98号）查明的事实，普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称普华永道）、汤振峰、朱立为、蔡秀娟在恒大地产集团有限公司（以下简称恒大地产）2019年、2020年年报审计业务中，存在以下违规行为：

一、普华永道出具的恒大地产2019年、2020年审计报告存在虚假记载，为恒大地产发行20恒大02、20恒大03、20恒大04、20恒大05、21恒大01等债券出具的文件存在虚假记载

（一）中国证监会查明，恒大地产披露的2019年、2020年年度报告存在虚增收入、利润等行为，构成虚假记载违法。2019年7月1日、2020年7月20日，普华永道与恒大地产签订《2019年恒大地产年审合同》《2020年恒大地产年审合同》，普华永道对恒大地产2019年、2020年年报进行审计。经查，普华永道对恒大地产2019年、2020年年报均出具了标准无保留意见审计报告，普华永道出具的上述审计报告存在虚假记载。

（二）中国证监会查明，恒大地产在发行20恒大02、20恒大03、20恒大04、20恒大05、21恒大01等五只债券过程中，公告的发行文件分别引用了存在虚假记载的2019年、2020年年报的相关数据，构成欺诈发行违法。2020年4月15日、2021年4月6日，普华永道与恒大地产分别签订《2020年恒大地产债券发行合同》《2021年恒大地产债券发行合同》，普华永道为恒大地产2020年、2021年债券发行提供服务。2020年5月至2020年10月期间，恒大地产公告了20恒大02、20恒大03、20恒大04、

20 恒大 05 等四只债券的《募集说明书》，引用了恒大地产 2019 年财务数据；2021 年 4 月，恒大地产公告了 21 恒大 01 债券的《募集说明书》，引用了恒大地产 2019 年、2020 年财务数据。普华永道为恒大地产发行上述五只债券的募集说明书及其摘要分别出具了《会计师事务所声明》。

经查，上述经普华永道盖章的《会计师事务所声明》中，普华永道及签字注册会计师声明已阅读上述债券的募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要中引用的有关经审计的 2019 年、2020 年年度财务报表的内容与普华永道出具的审计报告内容无矛盾之处；普华永道及签字注册会计师对引用的上述审计报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因完整准确地引用上述报告而导致在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对上述报告的真实性、准确性和完整性依据有关法律法规承担相应的法律责任。普华永道出具的上述文件存在虚假记载。

二、普华永道在相关审计工作中未勤勉尽责

（一）未保持应有的职业怀疑，未合理评估营业收入存在的舞弊风险

在 2019 年、2020 年收入风险评估审计程序中，普华永道主要依据当年确认收入占前两年预售金额比率较低，得出当年提前确认收入舞弊风险较低的审计结论，但未列示审计证据证明该比率与提前确认收入舞弊风险存在关联性；经查，普华永道在收入截止性测试中确定的提前确认收入舞弊风险较低的审计结论与实际不符，采用该评估方法明显不合理。中国证监会查明，2019 年、

2020 年普华永道分别选取 60 个当年确认收入样本执行收入截止性测试程序，抽取的样本大量存在提前确认收入情形，至 2023 年中国证监会实地调查时，有 9 个样本项目实际仍未竣工交付。

（二）未保持应有的职业怀疑，在恒大地产协商替换审计样本时，未识别、评估是否存在重大舞弊风险因素

2020 年，普华永道为实现核实恒大地产“拟于期末确认收入的楼盘是否已经达到交楼条件”的审计目标，采用随机抽样的方式选定了当年现场观察的项目样本。恒大地产经排查发现有部分项目的建设、交楼情况不满足现场观察条件，与普华永道沟通替换掉部分项目，部分项目明确反馈“不让去”。普华永道未对恒大地产协商替换样本行为的动机保持合理的职业怀疑，未识别和评估存在的重大舞弊风险因素。

（三）底稿记录与实际执行情况存在大量不一致情形，工作底稿可靠性存疑

2019 年，审计工作底稿共记录由 18 名审计人员、分为 7 组，对分布在 38 个城市的 65 个地产项目进行了现场观察，形成 65 条记录。经查，65 条地产项目观察记录中的观察日期、执行人员等信息，57 条实际执行情况与审计工作底稿记录不一致，占记录总数的 87.69%。

（四）在审计范围严重受限情况下，未采取进一步应对措施消除影响

2020 年，普华永道抽取执行现场观察程序的地产项目样本 50 个。恒大地产与普华永道沟通替换样本，最终替换掉 37 个，样本

替换率74%。在审计范围严重受限的情况下，普华永道直接接受新样本执行现场观察程序，未采取相关措施消除限制，亦未对被替换掉的样本执行替代程序。中国证监会查明，被替换掉的37个项目中存在虚假收入的项目32个，占比86.49%，虚假收入金额667.6亿元，占恒大地产当年收入的14.97%。

（五）现场观察程序未获得充分适当的审计证据，审计程序执行明显不到位

2019年、2020年，普华永道对恒大地产项目执行现场观察程序，相关审计工作底稿中仅记录了未发现异常情况的结论，未记录观察过程，未见据以做出判断结论的审计证据。审计人员实际观察时发现存在尚未完工的楼盘，但审计工作底稿未如实记录实际观察结果。审计人员对无法有效观察的楼盘，执行中采用了外围观察、登高眺望等替代方法，但工作底稿未予记录，也未对替代方法的有效性进行评估。

（六）现场观察项目大部分实际未竣工交付，现场观察程序失效

中国证监会查明，2019年，65个观察项目中有51个项目恒大地产当年实际未竣工交付，占观察项目数的78.46%，虚假收入金额513亿元，占65个项目确认收入总金额的50.33%，占恒大地产当年收入的12.04%。至2023年中国证监会实地调查时，上述65个观察项目中有11个项目实际仍未竣工交付。2020年，43个观察项目中有26个项目实际未竣工交付，占观察项目数的60.47%，虚假收入金额187亿元，占43个项目确认收入总金额的

51.26%，占恒大地产当年收入的4.19%。至2023年中国证监会实地调查时，上述43个实际观察项目中有10个项目实际仍未竣工交付。

（七）复核程序完全失效

2019年，现场观察程序复核工作流于形式，在开展审计底稿复核工作中，未执行实质性复核程序。审计人员复核现场观察工作是否到位、判断是否准确缺乏有效的证据基础。审计复核人员基于对现场观察人员的信任出具复核结论，复核程序完全失效。

（八）收入确认的文件检查程序执行失效

2019年、2020年，普华永道分别抽取390个已交楼样本，核验交楼清单中是否存在业主签字确认的交楼证明文件，检查销售收入的确认时点与交楼证明文件记录的交楼时点是否一致。经查，普华永道抽取的已交楼样本，其核验均无异常。实际上，2019年，业主签字确认的日期晚于资产负债表日的有121个样本，占当年抽取样本总数的31.03%。2020年，业主签字确认的日期晚于资产负债表日的有27个样本，占抽取样本总数的6.92%。

普华永道上述行为不符合《中国注册会计师鉴证业务基本准则》《中国注册会计师审计准则》以及《质量控制准则》的相关规定，未正确判断2019年、2020年度恒大地产总体收入确认的实际情况，未出具正确的审计结论。

汤振峰、朱立为是2019年审计报告签字注册会计师，并在20恒大02、20恒大03、20恒大04、20恒大05等四只债券募集说明书的《会计师事务所声明》上签字。汤振峰、蔡秀娟是2020

年审计报告签字注册会计师，并在21恒大01债券募集说明书的《会计师事务所声明》上签字。

普华永道在执行恒大地产2019年、2020年年报审计工作中未勤勉尽责，其出具的《审计报告》存在虚假记载。中国证监会查明，恒大地产2019年、2020年通过提前确认收入的方式财务造假，其中2019年虚增收入2,139.89亿元，占当期营业收入的50.14%，虚增利润407.22亿元，占当期利润总额的63.31%；2020年虚增收入3,501.57亿元，占当期营业收入的78.54%，虚增利润512.89亿元，占当期利润总额的86.88%，造假数额巨大。普华永道在恒大地产2019年、2020年年报审计中，违反多项审计准则的规定，多项审计程序失效，未发现恒大地产大金额、高比例的财务造假，出具错误结论的审计意见，情节严重。

汤振峰被授权代表普华永道，商洽、签署了涉案的2019年、2020年年审相关项目文件，担任涉案审计项目的项目合伙人，负责涉案审计项目全面工作，同时是恒大地产2019年、2020年审计报告虚假文件上的签字注册会计师，是直接负责的主管人员。恒大地产2019年审计报告签字注册会计师朱立为、2020年审计报告签字注册会计师蔡秀娟是其他直接责任人员。

普华永道在为恒大地产20恒大02、20恒大03、20恒大04、20恒大05、21恒大01等五只债券发行提供服务中未勤勉尽责，其出具的《会计师事务所声明》存在虚假记载。中国证监会查明，恒大地产发行20恒大02、20恒大03、20恒大04、20恒大05、21恒大01等五只债券，募集资金合计208亿元，欺诈发行数额

特别巨大。普华永道在严重失职基础上出具错误结论的审计意见，并出具保证财务数据真实、准确、完整的声明，情节严重，严重损害投资者合法权益。

汤振峰被授权代表普华永道，商洽、签署恒大地产2020年、2021年债券发行相关项目文件，担任涉案债券发行项目的项目合伙人，负责涉案项目全面工作，作为签字注册会计师在全部涉案债券发行文件的《会计师事务所声明》上签字，是直接负责的主管人员。签字注册会计师朱立为、蔡秀娟是其他直接责任人员。

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）、汤振峰、朱立为、蔡秀娟的前述相关行为违反了本所《公司债券上市规则（2018年修订）》第1.7条、第3.1.13条的规定。

鉴于上述违规事实及情节，依据本所《公司债券上市规则（2018年修订）》第8.3条第一款的规定，经本所纪律处分委员会审议通过，本所作出如下处分决定：

一、对普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）给予六个月不受理其出具的证券业务和证券服务业务相关文件的处分。在2024年9月27日至2025年3月26日期间，不受理其出具的证券业务和证券服务业务相关文件。

二、对汤振峰给予三十六个月不受理其出具的证券业务和证券服务业务相关文件的处分。在2024年9月27日至2027年9月26日期间，不受理其出具的证券业务和证券服务业务相关文件。

三、对朱立为、蔡秀娟给予十二个月不受理其出具的证券业务和证券服务业务相关文件的处分。在2024年9月27日至2025

年9月26日期间，不受理其出具的证券业务和证券服务业务相关文件。

四、对普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）给予公开谴责的处分。

五、对汤振峰、朱立为、蔡秀娟给予公开谴责的处分。

普华永道、汤振峰、朱立为、蔡秀娟如对本所作出的纪律处分决定不服，可以在收到本纪律处分决定书之日起的十五个交易日内向本所申请复核。复核申请应当通过邮寄或者现场递交方式提交给本所指定联系人（潘先生，电话：0755-88668308）。

对于普华永道、汤振峰、朱立为、蔡秀娟的上述违规行为和本所给予的处分，本所将记入诚信档案。

深圳证券交易所

2024年9月27日