

2020 5 A 2015-2016
 3,500 1,900

A 2015 2016 12

表1 (单位: 元)

项目	预收售楼款 (不含增值税)	对应预缴税金 (不含增值税)	备注
2015 年度	696,000,000	39,000,000	

A 2015 2016 A105010

表2 (单位: 元)

项目	2015 年度	2016 年度	合计
三、房地产开发企业特定业务计算的纳税调整额	72,000,000	-182,000,000	-110,000,000
(一) 房地产企业销售未完工开发产品特定业务计算的纳税调整额	72,000,000	-78,000,000	-6,000,000
1. 销售未完工产品的收入	696,000,000		696,000,000
2. 销售未完工产品预计毛利额	104,000,000	10,000,000	114,000,000

3

A 2016

1 2015 3200

2016 3200

IPO

2016

2 2016

3 2016

2016

2016

2016

A

2016

1

表 3 (单位: 元)

2 2016

表 4

(单位: 元)

项目	2016 年度	备注
2016 年度未结转收入的预收售楼款余额	80,000,000	A
减: 2016 年度未结转收入预收售楼款对应面积的计税基础	47,000,000	B
减: 2016 年度未结转收入至收齐售楼款对应预缴的税金及附加、土地增值税	3,000,000	C
2016 年度未结转收入预收售楼款余额对应的实际毛利额	30,000,000	D=A-B-C

3

2016

表 7

(单位: 万元)

项 目	2019 年度	2020 年度	2021 年	备注
三、房地产开发企业特定业务计算的纳税调整额	3,400.00	6,700.00	-10,100.00	V=D-H
加: 其他				
合计				
2019 年度				
2020 年度				
2021 年				
合计				
2019 年度				
2020 年度				
2021 年				
合计				

2 2021

表 8

(单位: 万元)

项 目	2021 年度	备注
2021 年度预收售楼款	2,000.00	$M = \text{预收售楼款余额} / (1 + 9\%)$
2021 年度预收售楼款余额对应面积 (平方米)	200.00	$N = \sum (\text{每套已预收售楼款} / \text{当套合同总金额} * \text{当套房产总面积})$
减: 2021 年度未结转收入预收售楼款对应面积的计税基础	360.00	$P = N * \text{计税单位成本}$
减: 2021 年度未结转收入预收售楼款对应预缴的税金及附加、土地增值税	70.00	Q
2021 年度未结转收入预收售楼款实际毛利额	1,570.00	$Y = M - P - Q$

2020

76

9 17

2020

2020 9 15

2020

11



9 15

AAAAA

1

1 ---
1

1 ---

" " "

" "

1

1 ---

1.

2.

3.

4.

4.

5.

6.

Part 2

12

180

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.

Part 3

1

- 1.
- 2.

538

50

2016 36

1 <

>

?

2018

50

" "

M

M

" " "

"

M

M

12

9000

"

()

() ()

12

"

M

12

" "

M

M

M

9000

M

" "

" "

M

M

~

01.

800

20%

20%

02.

12366

(512)

"

"

(63)

"

"

(512)

"

"

2020 9 7



2020 33

“ ”

“ ”

2025 2021

" " "

3 2 2 3 6

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

|

|



2020 8

2019 6

2020 9 16

16 16 2019 6 301

2020 9 17 2021 9



2020 9 14

<http://www.zhcpa.cn/>

