

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	22,000,000	

A 2015 2016 A105010

表 2 (单位: 元)

	2015 年度	2016 年度	合计
特定业务	72,000,000	-182,000,000	-110,000,000
未完工开			
合计	696,000,000	22,000,000	718,000,000

IPO

1 2015
 2016

3200

3200

2016

2 2016

3 2016

2016

2016

2016

A

2016

1

表 3

(单位：元)

项目	2015 年度	2016 年度	合计	备注
三、房地产开发企业特定业务计算的纳税调整额	72,000,000	-72,000,000	0	V=D-H
(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	193,000,000	265,000,000	D=B-C
未完工产品的收入	696,000,000	2,020,000,000	2,716,000,000	A(个人已预收售楼款)
未完工产品预计毛利	104,000,000	303,000,000	407,000,000	E=A*15%
的税金及附加、	32,000,000	110,000,000	142,000,000	C
企业销售的未完工产品特定纳税调整额	265,000,000	265,000,000	H=F-G	(二)房地产企业销售未完工产品转完工
工产品转完工	2,716,000,000	2,716,000,000	E=A(竣工年度转回前期已预	1. 销售未完
售未完工产品	407,000,000	407,000,000	F=E*15%(竣工转	2. 转回的销
税金及	142,000,000	142,000,000	G=C(竣工转回前期扣减的预	3. 转回实际发生的附加、土地增值税
			缴税金)	

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 年度未结转收入预收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

1 A 2019 2019 54,500 2020
 109,000 1,600
 3,300 2021 10% 2019 2020

表6 (单位: 万元)

项目	2019年度	2020年度	备注
三、房地产开发企业特定业务			
F			
G			

3

A105010

1 A " / " 2021 1 161,320 4,830
 1 2,180 300 3,270 70
 18,000 / A

1

表7

(单位: 万元)

项目	2019年度	2020年度	2021年度	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
四、其他				
五、合计				
六、合计				
七、合计				
八、合计				
九、合计				
十、合计				
十一、合计				
十二、合计				
十三、合计				
十四、合计				
十五、合计				
十六、合计				
十七、合计				
十八、合计				
十九、合计				
二十、合计				
二十一、合计				
二十二、合计				
二十三、合计				
二十四、合计				
二十五、合计				
二十六、合计				
二十七、合计				
二十八、合计				
二十九、合计				
三十、合计				
三十一、合计				
三十二、合计				
三十三、合计				
三十四、合计				
三十五、合计				
三十六、合计				
三十七、合计				
三十八、合计				
三十九、合计				
四十、合计				
四十一、合计				
四十二、合计				
四十三、合计				
四十四、合计				
四十五、合计				
四十六、合计				
四十七、合计				
四十八、合计				
四十九、合计				
五十、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=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=Σ(每套已预收售楼款/当套合同总金额*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*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



2020 8

2019 6

2020 9 16

16 16 2019 6 301

2020 9 17 2021 9



2020 9 14

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

