

关于对深圳大通实业股份有限公司 年报问询函的回复

瑞华专函字[2016] 48030003 号

深圳证券交易所：

我们收到深圳大通实业股份有限公司（以下简称“深大通”）转来的贵所《关于对深圳大通实业股份有限公司的年报问询函》（公司部年报问询函【2016】第 211 号），就其中需要年审会计师核查并发表明确意见的问题具体回复如下：

问询函 2. 本报告期末，你公司其他流动资产中的预缴税费余额为 **1607.19** 万元，比上年末下降 **5.82%**；营业税金及附加中的土地增值税为 **978.47** 万元，比上年同期下降 **50.19%**；而你公司实现营业收入 **3.05** 亿元，比上年同期增长 **43.26%**；预收房款余额为 **2.26** 亿元，比上年末上升 **19.81%**。请你公司结合当地的税收政策，对上述财务数据进行分析，并说明土地增值税的具体计缴和核算情况、预提土地增值税对递延所得税的影响、是否符合配比原则，以及是否按照权责发生制原则按时结转。请会计师出具专业意见。

公司回复：

一、深大通公司其他流动资产中预缴税费与期末预收账款对应关系

金额单位：元

项目	济宁海情公司		泗水海情公司		青岛广顺公司		合计	
	期初	期末	期初	期末	期初	期末	期初	期末
预收账款余额	104,850,800.36	149,131,944.00	73,326,044.82	70,556,339.20	10,723,007.42	6,631,589.42	188,899,852.60	226,319,872.62
营业税	5,264,900.21	7,393,707.35	3,424,900.73	2,413,619.65	550,481.06		9,240,282.00	9,807,327.00
城建税	368,542.93	517,559.41	171,185.05	120,621.00	38,533.67		578,261.65	638,180.41
教育费附加	157,947.04	221,811.27	102,747.01	72,408.58	16,514.43		277,208.48	294,219.85

地方教育费附加	106,691.55	149,267.70	69,062.82	48,837.19	11,009.62		186,763.99	198,104.89
其他	39,870.72	61,158.80	26,993.80	16,880.99			66,864.52	78,039.79
土地增值税	4,148,319.92	4,151,700.79	1,314,747.60	836,935.17	178,555.47	67,460.80	5,641,622.99	5,056,096.76
企业所得税					1,074,890.48		1,074,890.48	-
合计	10,086,272.37	12,495,205.33	5,109,637.01	3,509,302.58	1,869,984.74	67,460.80	17,065,894.12	16,071,968.71

(续)

项目	济宁海情公司		泗水海情公司		青岛广顺公司		合计	
	期初	期末	期初	期末	期初	期末	期初	期末
营业税	5%	5%	5%	3%	5%	0%	5%	4%
城建税	7%	7%	5%	5%	7%	-	6%	7%
教育费附加	3%	3%	3%	3%	3%	-	3%	3%
地方教育费附加	2%	2%	2%	2%	2%	-	2%	2%
其他	0.04%	0.04%	0.04%	0.02%	0.00%	0.00%	0%	0%
土地增值税	4%	3%	2%	1%	2%	1%	3%	2%

经分析，本期其他流动资产中的预缴税费余额下降主要是以下原因：

1、上期青岛广顺公司超额缴纳企业所得税 1,074,890.48 元，形成应交税金借方余额，重分类至其他流动资产，本期无。

2、预收账款预缴税费在当月收款下月缴纳，泗水海情公司 2014 年 12 月当月预收款 4,085,538.00 元，2015 年 12 月当月预收款 22,054,317.96 元，由于时间差异导致 2015 年预收账款余额增加但相关税费并未计入当期，涉及营业税 1,102,715.90 元、土地增值税 441,086.36 元；青岛广顺公司 2015 年 12 月预收款 9,991,244.00 元，时间差异涉及营业税 499,562.20 元、土地增值税 299,737.32 元。

3、2014 年济宁海情公司土地增值税比按预缴比例计算多缴 1,165,804.66 元。

4、青岛公司期初预收款大于期末预收款，部分上期收款在本期确认收入，以及由于时间差 2015 年 12 月预收款对应税金及附加未计入 2015 年，导致本期结转营业税金及附加大于预缴税金，所以期末其他流动资产中预缴税费无余额。

剔除上述因素后，其他流动资产中的预缴税费余额变动趋势与预收账款余额

变动趋势相符。

二、土地增值税核算

深大通公司收到房地产销售款时，按照当地税局规定的预缴率预缴土地增值税；虽然根据国税发[2006]187号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》有关规定，深大通公司部分项目仍未达至清算条件，在结转销售收入时，按照当期销售情况预估土地增值税，待实际清算时调整。

近两年土地增值税结转情况如下：

金额单位：元

项目	2015 年			
	济宁海情公司	泗水海情公司	青岛广顺公司	合计
一、转让房地产收入总额	145,590,312.96	120,755,290.87	39,085,250.08	305,430,853.91
二、扣除项目金额合计	150,373,989.24	114,435,958.49	28,356,759.25	293,166,706.98
1.取得土地使用权所支付的金额	109,344,723.55	82,872,338.33	20,149,018.64	212,366,080.52
2.房地产开发成本				
3.房地产开发费用	10,934,472.36	8,287,233.83	2,014,901.86	21,236,608.05
4.与转让房地产有关的税金	8,225,848.62	6,701,918.66	2,163,035.02	17,090,802.30
5.财政部规定的其他扣除项目（20%加计扣除）	21,868,944.71	16,574,467.67	4,029,803.73	42,473,216.10
三、增值额	-4,783,676.28	6,319,332.38	10,728,490.83	12,264,146.93
四、增值额与扣除项目金额之比	0.00%	5.52%	37.83%	
五、适用税率	3%	2%	30%	
六、速算扣除系数	0%	0%	0%	
七、应缴土地增值税税额	4,422,313.03 (注 1)	2,488,405.82 (注 2)	2,873,989.20 (注 3)	9,784,708.05

(续)

项目	2014 年			
	济宁海情公司	泗水海情公司	青岛广顺公司	合计

一、转让房地产收入总额	187,246,471.52	24,633,694.72	1,313,115.75	213,193,281.99
二、扣除项目金额合计	213,369,969.02	30,409,585.90	2,336,541.21	246,116,096.14
1.取得土地使用权所支付的金额	155,939,141.94	22,340,319.84	1,740,774.40	180,020,236.18
2.房地产开发成本				
3.房地产开发费用	15,593,914.19	2,234,031.98	174,077.44	18,002,023.62
4.与转让房地产有关的税金	10,649,084.50	1,367,170.11	73,534.49	12,089,789.10
5.财政部规定的其他扣除项目（20%加计扣除）	31,187,828.39	4,468,063.97	348,154.88	36,004,047.24
三、增值额	-26,123,497.50	-5,775,891.18	-1,023,425.46	-32,922,814.15
四、增值额与扣除项目金额之比	0.00%	0.00%	0.00%	
五、适用税率	3%	2%	3%	
六、速算扣除系数	0%	0%	0%	
七、应缴土地增值税税额	5,671,039.47 (注 1)	492,673.89 (注 2)	39,393.47 (注 3)	6,203,106.84
补提以前年度实际清算差异	9,679,842.68		3,761,957.93	13,441,800.61

注 1：该公司暂按预缴率结转营业税金及附加；

注 2：该公司暂按预缴率结转营业税金及附加；

注 3：该公司 2015 年度按照预缴率结转营业税金及附加，2014 年度暂按预缴率结转营业税金及附加。

三、土地增值税与递延所得税资产的关系

深大通公司房大部分地产项目土地增值税实际预缴税款大于预提税款；个别预提税款大于预缴的项目，预提税款在所得税汇算清缴之前也基本缴纳完毕，结转的土地增值税在计算企业所得税时可以税前扣除，未形成时间性差异，所以，预提的土地增值税未确认递延所得税资产。

四、土地增值税收入配比性行业比较

金额单位：万元

项目	深大通	金地集团	万科	保利地产	招商地产
地产业务收入	30,543.09	3,053,010.91	19,021,283.58	11,862,279.26	4,192,607.74

土地增值税	978.47	111,216.30	674,883.96	477,803.71	254,044.79
税负率	3.20%	3.64%	3.55%	4.03%	6.06%

经与行业龙头企业财务数据比较，深大通公司土地增值税与收入配比情况与行业水平相当。

审核意见：

经审核，我们认为深大通公司房地产业务税金核算符合税法及企业会计准则的相关规定，土地增值税结转符合权责发生制及配比原则。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

中国·北京

二〇一六年五月二十六日

陈松波

中国注册会计师

赵沫