

复地为何大额计提土地增值税 PDF转换可能丢失图片或格式
，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/492/2021_2022__E5_A4_8D_E5_9C_B0_E4_B8_BA_E4_c67_492295.htm 对于房地产企业来说，土地增值税已经是一个老话题，不过，老话题却在复地(集团)股份有限公司(上海复地，2337.HK)身上演绎出了新花样。据其在8月27日披露的中期业绩，上半年共取得了13.36亿元营业额，毛利润为4.07亿元，但净利润为0.62亿元，较之去年同期下降了78%。令报表暗淡的正是土地增值税的计提。详细数据为期内土地增值税为8976万元，而去年同期为790万元，其中额外提取了土地增值税准备金约7718.6万元，从而使得利润表现下挫。回想土地增值税增收伊始，大多上市房地产企业“土地增值税的征收影响有限”的表态，上海复地的业绩与别的地产企业轻松的表态之间的反差让人作舌。而这已经不是其第一次因为土地增值税遮掩报表的光芒。在4月10日发布的2006年年报中，上海复地的营业额25.33亿元，毛利9.66亿元，同比分别上升23.1%和14.4%之多。不过，在明确列出计提土地增值税一项，计提2.346亿元之后，上海复地的业绩黯然失色。而上海复地总裁范伟在业绩发布会上对全年业绩表示乐观的同时还表示，土地增值税拨备亦会增加。值得注意的是，上海复地是第一个站出来，在业绩公告中明确计提土地增值税的香港上市房地产企业，并且计提金额远远高于政府预征额。以中期报表为例，上海复地额外提取了土地增值税准备金7718万元。这部分土地增值税不包括此前按税务部门规定比例预缴的土地增值税，按照此前政府的规定，房地产公司预缴的土地增值税率根据地区不同仅为销售

总额的1%~3%。此举令人费解。今年1月16日，国税总局出台了《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》，要求房地产公司在今年2月1日起全面清算项目土地增值税。虽然大多房地产上市公司普遍表示已经进行增值税计提，但在上海复地之前，还没有在业绩报表中明确列出土地增值税计提金额的先例。而到目前为止还没有任何公司明确其土地增值税所占比例。从复地集团开发的项目来看，大部分为普通商品住宅，旗下很少有“豪宅”楼盘，上海复地如此着急究竟为哪般？额外计提拨备本身对当期利润有影响，参考复地在二级市场上的表现，我们可以寻找到一些蛛丝马迹。据香港联交所最新披露的资料显示，致力打造“内地和黄”的复星国际于8月29日通过购入了上海复地620.6万股股份，占股本的0.59%，每股平均价为4.459港元。复星国际和上海复地的董事长正是郭广昌。郭广昌的购股行为，恰恰发生在上海复地发布中期业绩之后。一种解释是一直擅长运作投资的郭广昌，希冀通过回购方式来提升上海复地的股票价值，另一种解释则是郭广昌得以以较低成本增持股份。而在中期业绩发布之后，麦格理将上海复地的目标价格下降了9%，定位于4.32港元，将其2007年~2009年的盈利预测调低14%、10%及9%。国信证券分析师林松立认为，土地增值税清算的可能性不大，上海复地大额预提目的在于做低利润，为之后的运作提供支撑。今年2月23日，上海复地向中国证监会及相关政府部门提出申请，拟于上海证券交易所进行A股首次公开发行（IPO），以筹集额外资金发展中国房地产开发业务。北京一家房地产公司高管指出，作为二级税法，土地增值税当期计提的多，后期的利润就高。而上市发行价主要看公

司的每股盈利及成长性。现行巨额计提等于是提早消化了不利因素，提升了公司的成长性。而土地增值税的大额计提反过来又证明了其项目的利润率很高。根据相关税法，土地增值税的增收实行的是累进税率，增值额越高，税率越高。不过，也有上市房企的高管表示，对于土地增值税的计提企业会通盘考虑。而利用计提土地增值税来掩盖当期利润，压低股价并不可取。而国泰君安分析师姚则认为，作为一个地方税，上海复地的预先计提可能受上海清算土地增值税的力度可能比较大的影响。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com