

“产教融合 MPAcc 教学智库实验平台建设”系列成果
“小班 + 案例”教学模式改革系列教材

◎ 邓彦 张军波 丛书主编

税务管理 教学案例

SHUIWU GUANLI JIAOXUE ANLI

● 张源 刘志渊 谭三艳 唐丽 编著



华南理工大学出版社
SOUTH CHINA UNIVERSITY OF TECHNOLOGY PRESS

“产教融合 MPAcc 教学智库实验平台建设”系列成果
“小班 + 案例”教学模式改革系列教材

◎ 邓彦 张军波 丛书主编

税务管理 教学案例

SHUIWU GUANLI JIAOXUE ANLI

● 张源 刘志渊 谭三艳 唐丽 编著



华南理工大学出版社
SOUTH CHINA UNIVERSITY OF TECHNOLOGY PRESS

· 广州 ·

内容简介

本系列教材案例均由广东工业大学管理学院案例开发中心开发完成,涵盖财务会计、财务管理、管理会计和审计等专业核心课程,以及高等学校会计、银行会计、财税管理、财务报表分析、内部控制与风险管理、资本运营、重组并购等专业课程。适用于 MBA (工商管理硕士)、MPAcc (会计硕士)、工程硕士、全日制研究生以及高年级本科生案例研讨;可作为理论研究的参考书,供从事财务管理理论研究的专家学者以及企业管理咨询机构使用;同时也是了解中国企业管理实践的必读书,可供企业所有者和管理者参考借鉴。

本系列教材案例为中央财政支持地方高校发展专项资金项目“产教融合 MPAcc 教学智库实验平台建设”(项目编号:400170043)、广东省质量工程项目“基于协同创新视角下的会计教学模式改革研究”(项目编号:JGXM022)、广东工业大学校级质量工程项目“以社会需求为导向的会计学专业教学体系优化”(项目编号:261541418)、广东省哲学社会科学规划项目(GD16XGL53)阶段性成果之一。

图书在版编目(CIP)数据

税务管理教学案例/张源等编著. —广州:华南理工大学出版社, 2018. 7
ISBN 978 - 7 - 5623 - 5676 - 9

I. ①税… II. ①张… III. ①税收管理 - 案例 - 高等学校 - 教材 IV. ①F810. 42

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2018) 第 135305 号

税务管理教学案例

张源 刘志渊 谭三艳 唐丽 编著

出版人: 卢家明

出版发行: 华南理工大学出版社

(广州五山华南理工大学 17 号楼, 邮编 510640)

http: //www. scutpress. com. cn E-mail: scutel3@scut. edu. cn

营销部电话: 020 - 87113487 87111048 (传真)

责任编辑: 吴兆强 邓荣任

印刷者: 虎彩印艺股份有限公司

开本: 787mm × 1092mm 1/16 印张: 13 字数: 330 千

版次: 2018 年 7 月第 1 版 2018 年 7 月第 1 次印刷

印数: 1 ~ 1000 册

定价: 39.80 元

版权所有 盗版必究 印装差错 负责调换

“产教融合 MPAcc 教学智库实验平台建设”系列成果
“小班 + 案例”教学模式改革系列教材

主编委员

邓 彦 张军波

副主编委员

黄 蓉 许 慧 张 卓 陈文涓

编 委 会

蔡植群	曹晗抒	陈 沉	陈少杏	陈伟晓
陈文涓	陈忆平	陈 越	邓 彦	范俊麟
郭菡墨	郭建明	郭铭芝	何冠星	贺 晋
黄 灿	黄江峡	黄青山	黄 蓉	霍 茵
金 舜	李英贵	李泽平	刘 思	刘志渊
罗漫玲	罗 薇	罗伟峰	彭 玫	彭晓辉
彭 镇	丘 山	饶 静	谭三艳	唐 丽
陶璐雅	王永霞	魏姗姗	温宇冬	吴 乐
许金花	许梅英	曾琼军	张军波	张绍婉
张 源	张 卓	郑伟健	肖 鑫	陈观康

(编委排名不分先后)

本辑案例开发学生团队

梁海贤	苏 媚	黄玥琳	朱伟豪	陈锦帆
蔡晓涵	梁悯悯	刘群芳	宋泽宇	龙秋如
陈燕婷	郑宝仪	苏耀祖	杨映冰	黄淑芬
黄佳琳	许嘉丽	冯琪晶	邱 蓉	王裕敏
许世晓	关 鹤	杨恩珂	李 迪	李惠方
杨雪姣	崔雪松	李溥洋	刘广海	姜 敏
廖瑜丽	林德福	梁绮婷	杨安琪	张加加
冯昱诚	于泽涛			

序言

广东工业大学管理学院依托广东工业大学的工科优势,扎根我国社会经济转型的热土,以探索管理理论与实践前沿、服务地方社会经济发展为宗旨,持续为广东经济建设提供有力的人才支持、智力支持和决策支持,成为广东地区管理人才的重要培养基地以及广东经济管理的重要研究基地。目前,学院处于快速上升期,正努力建设成为拥有知名学科的高水平学院。

得益于广东省在国家改革开放和转型升级中的前沿地位,学院在学科建设、人才培养的过程中得以接触大批具有“敢为天下先”精神的优秀企业家,他们在经营管理中遇到的问题颇具代表性、时代性,甚至超前性,他们在这些问题的处理上有宝贵的经验,也有刻骨的教训。他们个人的成长及其企业的发展历程对管理理论形成了很好的诠释、印证。将这些宝贵实践整理提炼形成案例,让更多管理学实践者、教育者和研究者学习、反思,使之发挥更大的作用是我们一直以来的心愿。

在广东省教育厅和学校的高度重视及大力支持下,广东工业大学管理学院一批知名教授和年轻博士组成企业管理案例开发小组,并正式立项撰写本系列教材案例集。项目团队凭借对管理学理论的独到见解和深入管理现场获得的翔实资料,提炼、撰写了100余个会计与财务案例,形成本套财会教学案例系列教材。案例主题既有战略管理、财务管理、财务会计等经典管理话题,又包括创新创业、并购重组、物流与供应链管理具有时代特色和本土特色的热点话题,从借壳上市、并购重组、资本运营、合并报表、财务分析、税务管理、审计等角度,再现了企业家和管理者在财会实际工作中面临的典型情景、需要解决的典型问题和需要做出的典型决策,有助于读者更好地了解企业所面临的内外部环境的复杂性,认识有效管理者在新时代下所要具备的系统性和前瞻性思维。

本系列教材案例适用领域广泛,用于教学,有助于训练学生对实践的观察,深化其对管理理论、财务管理、财务会计的理解,提高其对问题的分析和解决问题的能力;用于科研,有助于学者们捕捉具有转型期特色的管理现象、提炼管理问题、归纳新的管理规律;用于指导实践,有助于启发管理者思维、扩展视野,获得有借鉴性的管理措施。

德鲁克说:“有效管理者的自我发展,是组织发展的关键所在。”我们谨以此书奉献给有志于成为卓越管理者的商学院学生,对服务企业、服务社会负有责任的学者和教师,以及在管理一线探究有效解决问题途径的实践者。愿广大读者与我们一起推动财务管理理论与实务的发展!

广东工业大学管理学院(执行院长)

张德鹏 教授

2018年5月

为进一步推动案例研究及案例教学的开展,开发出更多、更好、更适用于财会教育的高质量教学案例,提高人才培养质量,由广东工业大学承担的“产教融合 MPAcc 教学智库实验平台建设”项目启动了财会教学案例开发与评选的工作,旨在深化产教融合、校企合作,构建教学智库实验平台,引领学科发展,以学科发展支撑智库建设,促进专业教育决策科学化,为专业教学提供智力支持,培养高素质应用型高端会计人才。

本系列教材案例均由广东工业大学管理学院案例开发中心开发完成,涵盖财务会计、财务管理、管理会计和审计等专业核心课程,以及高等学校会计、银行会计、财税管理、财务报表分析、内部风险控制与管理、资本运营、重组并购等专业课程。项目组成员由具有管理实践经验的企业管理相关领域的教授、博士以及部分企业高管组成。案例均在团队成员深入企业调研、采编并与企业经营者或员工深度访谈的基础上完成。入选案例必须是没有进入国内外案例库、亦未发表过的原创案例。本次开发的案例同时进入广东工业大学管理学院案例库,也是“产教融合 MPAcc 教学智库实验平台建设”系列成果。

1. 案例开发的背景

中国经济实现了跨越式发展,而今成为世界第二大经济体,这其中蕴含的中国特色管理现象与问题同样吸引了全世界的目光。中国企业对于管理相关理论和方法从模糊到熟悉,并且逐渐在实践中予以应用和创新,为经济建设积累了宝贵的经验。

财会教学案例是对企业真实运作场景与管理活动的再现,展现出具有典型性的中国式情境、问题和经验。案例在管理学科领域的教学研究和人才培养中得到了广泛认可和重视,是将管理理论与实践相结合、培养应用型高级管理人才的有效手段。案例开发是接触中国企业真实情景的有效途径,是“实践—认识—再实践—再认识”的过程;案例的真实性、实战性可以帮助学生充当决策者的角色,提升学生处理问题的能力。案例教学能让学生深刻领会到理论在实践中的生命力,是缩短教学情境与职业工作情景的有效途径。可以说,离开案例,管理教育的目标就很难实现。

2. 案例的内容框架

本系列教材的编写以管理学涉及的主要内容为范围和框架,几乎涵盖了企业管理和财务管理的各个学科领域。内容涉及创新创业、企业战略管理、财务管理、成本管理、财务会计、税务管理、审计等方面。案例类型多样,既有描述性案例,又有决策性案例。所选案例客观展现了企业某种经营行为的背景、过程、结果和存在的问题,并不对企业的经营管理做出决策,亦无暗示或说明现有管理行为是否有效。案例后附有启发思考题和案例说明书,在教学中可用于专题或综合性的课堂讨论,为案例教学方法的实施提供了有效素材,加快了教学改革进程。

3. 案例的鲜明特色

相较于众多的企业管理案例,本次开发的案例具有以下鲜明的特色:

第一，浓厚的本土特色。本书所选案例均来自国内上市公司，代表了依托本土资源、政策和技术特点兴起的不同类型的企业，对本土企业认识、解决管理问题具有直接的参考价值。但这并不影响案例的普适性，而恰恰提示广大管理者在决策时必须关注内外部环境的独特性，对于其他地区企业利用地缘特征、地方特色资源形成竞争优势亦具有借鉴作用。

第二，可靠、充实的信息。本书所有案例均由项目组成员在深入企业调研或认真采编上市公司公开数据，并对企业经营者或员工深度访谈的基础上完成，数据可靠、充实、深入。案例展示的不仅是管理事件的经过，也体现了管理者的思想过程，有利于读者嵌入情境，对管理问题形成更深层次的认知。

第三，新鲜的时代气息。本书对近年来的新兴行业给予了充分关注，包括房地产行业、电商行业、物流行业、旅游地产行业，同时也关注了处于转型升级中的传统企业。这些企业在新时代下面临的新挑战往往不能从既有的管理学理论中找到突破口，需要通过实践案例分析来找到解决方案，这样有利于读者进行开放的、发散的、多视角的思考，系统训练思维能力。

4. 案例的适用性

本系列教材案例可满足高等院校经济管理领域的多种教学与科研需求：适用于MBA（工商管理硕士）、MPAcc（会计硕士）、工程硕士、全日制研究生以及高年级本科学生案例研讨；可作为理论研究的参考书，供从事财务管理理论研究的专家学者以及企业管理咨询机构使用；同时也是了解中国企业管理实践的必读书，可供企业所有者和管理者参考借鉴。

在此，对各企业在案例开发过程中给予的信赖和支持表示衷心的感谢，如果没有各企业的慷慨协作，要顺利完成本次案例开发是不可能的。希望所开发的案例能给企业管理提供帮助，同时引导企业经营者对相关经营行为展开探索。

广东工业大学管理学院案例开发中心负责本案例系列教材的出版工作，在此向参与编辑和出版的所有工作人员表示衷心的感谢。

案例编写过程中参考了诸多学者的研究成果，由于篇幅限制，这里不再一一列出。

广东工业大学管理学院案例开发中心
广东工业大学产教融合 MPAcc 教学智库实验平台
2018 年 5 月

案例 1 KD 地产税务管理：业财融合、智取未来	1
案例封面	2
案例正文	3
一、追本溯源，寻找出路	3
二、KD 地产的自我介绍	7
三、项目发展，税筹保障	12
四、顺应改革，实现飞跃	18
五、乘风破浪，展望未来	19
六、讨论问题	19
七、参考资料	19
案例说明书	20
案例 2 高人“医筹”：AD 制药集团税收成本控制分析	25
案例封面	26
案例正文	27
一、行业背景	27
二、公司背景	28
三、AD 制药集团税收成本控制	32
四、启示	40
五、讨论题目	41
六、附表	41
七、参考资料	42
案例说明书	43
案例 3 峰回路转：DT 煤业税务管理之路	49
案例封面	50
案例正文	51
一、案例背景	51
二、DT 煤业财务状况	54
三、企业纳税管理优化过程	59
四、税务管理优化效果	64
五、税务管理风险	65
六、启示	66
七、问题探讨	66
八、参考资料	67
案例说明书	68

案例 4 巧借东风，草船卸箭：S 汽车公司税收收益最大化之历程	71
案例封面	72
案例正文	73
一、背景资料	73
二、筹资活动	80
三、研发活动	82
四、生产环节	84
五、销售环节	87
六、企业利润分配之纳税筹划	92
七、结果评价	93
八、问题探讨	94
九、附表	94
十、参考资料	98
案例说明书	99
案例 5 御税于国策，龙行于四方：YL 股份有限公司纳税方案选择	105
案例封面	106
案例正文	107
一、背景：“一带一路”，启航在即	107
二、企业简介：环境虽好，奈何未及	111
三、方案设计	114
四、启示	120
五、问题探讨	120
六、附表	121
七、附注	122
八、参考资料	122
案例说明书	123
案例 6 “营改增”对 MT 公司财务绩效影响案例分析	129
案例封面	130
案例正文	131
一、背景简介	131
二、案例概况	132
三、参考资料	143
案例说明书	144

案例7 久旱甘霖：华强销售环节节税策略分析 149

 案例封面..... 150

 案例正文..... 151

 一、背景资料..... 151

 二、销售环节纳税筹划..... 158

 三、华强节税策略启示..... 163

 四、参考资料..... 164

 五、问题探讨..... 165

 案例说明书..... 166

案例8 以智生利：CL集团进军智利的税收管理战略选择 171

 案例封面..... 172

 案例正文..... 173

 一、案例背景..... 173

 二、CL集团介绍 177

 三、智利税收政策对CL集团的支持 182

 四、讨论问题..... 186

 五、参考资料..... 186

 案例说明书..... 188

案例 1

KD 地产税务管理： 业财融合、智取未来^{*}

-
- * 1. 本案例由广东工业大学管理学院的张军波、梁海贤、苏媚、黄珏琳、朱伟豪、陈锦帆、唐丽及广东工程技术职业学院的郭建明等共同撰写，作者拥有著作权中的署名权、修改权、改编权。
 - 2. 将本案例授权予广东工业大学产教融合 MPAcc 教学智库实验平台使用，广东工业大学产教融合 MPAcc 教学智库实验平台享有复制权、修改权、发表权、发行权、信息网络传播权、改编权、汇编权和翻译权。
 - 3. 由于企业保密的要求，在本案例对有关名称、数据等做了必要的掩饰性处理。
 - 4. 本案例只供课堂讨论之用，并无意暗示或说明某种管理行为是否有效。

[案例封面]

专业领域：财务管理

适用课程：《中国税制》

选用课程：适用于会计专业硕士、税务专业硕士《财务管理理论与实务》《税务管理》等相关课程的教学研讨。

编写目的：引导学员从产品战略的角度分析 KD 地产在供给侧改革以及营改增背景下面临的盈利能力以及产品结构等问题，以及如何通过改善供给端结构创造新需求，同时通过税收管理降低税负实现企业税后利润最大化。帮助学员熟悉产品战略的理论，掌握房地产企业业务中涉及的税种知识，结合本案例对房地产企业从产品出发的税收管理方案进行税筹前后的分析，对企业在税筹后实现的目标进行评价。

知 识 点：营改增；税收优惠政策；税制要素管理技术；定价策略

关 键 词：房地产企业；智能好房；税收管理

中文摘要：目前房地产行业正处于相对过剩、高库存量的状态，其主要原因是资源配置不合理，供需错位，供给结构老化。高库存不仅会阻碍我国房地产企业的健康发展，也会给中国经济增长造成极大负担。而去库存应着眼于调整供给结构，刺激消费者需求。根据市场调查，近几年消费者更青睐性价比高的商品以及人性化的服务，消费理念趋向于舒适化、智能化。本案例依托供给侧改革背景，描述了 KD 地产在新形势下以产品战略为切入点，通过开发智能好房、创新产品结构，充分发挥供给端对需求端的吸引和拉动力，同时合理利用税收政策设计税收管理方案，最终实现企业税后利润最大化目标的过程。旨在引导学员如何从产品战略出发利用税收政策进行税收管理方案的设计。

[案例正文]

一阵轻轻的敲门声响起，正坐在办公桌前翻看《解读供给侧改革》的叶总回过神来，抿了一口茶，回应一声“请进。”

“叶总，公司四月份的销售情况已经统计好了，这是销售部传过来的明细统计表，请您过目。”助理小梁双手呈上统计资料，眼神里闪过一丝担忧。

细心的叶总捕捉到助理的眼神波动，心中对这份报表的重视程度更深了。“好的，辛苦你了。”叶总接过报表，微微挥手示意助理先离开办公室。在听到关门声后，带着些许疑问和忧虑开始翻阅眼前的销售情况统计表，发现公司产品的销售量有所下降，公司的净利润也因此受到了一定的影响，再仔细对比表1-1中公司本年度前三个月的销售情况统计表，可看出销量呈现波动下降趋势。

表1-1 KD地产2017年1—4月销售情况统计表

时 间	销售面积 (万 m ²)	销售面积增速 (%)	销售金额 (亿元)	销售金额增速 (%)
2017年1月	61.16	-5.63	81.30	-2.82
2017年2月	55.75	-8.85	76.20	-6.27
2017年3月	50.09	-10.15	73.60	-3.41
2017年4月	46.58	-7.01	71.30	-3.13

“销量下降是否表明我们的传统精装房已无法满足消费者需求？设计怎样的产品更能获得消费者的青睐？如何通过科学的市场调查、理念设计、营销设计、产品设计、产品开发、产品销售等全过程进行解析与税收规划？如何设计税收管理方案，为控制售价和增加销量赢得空间呢？……这一系列问题，叶总在脑海里苦苦思索着。

一、追本溯源，寻找出路

（一）房地产业发展现状

近几年来，我国房地产业发展面临外部环境的三大挑战：一是高增长红利缩减的挑战，过去多年，中国房地产企业的迅速崛起离不开宏观经济的高速增长，但随着中国经济的转型升级，高增长的红利将逐渐缩减，房地产企业如何寻找新的发展空间，实现“再成长”，是一个全新的挑战。二是房地产产业转型升级的挑战，房地产市场的供需不平衡状况较以往有所改善，客户的购房选择要求也愈发多样，房地产企业需要根据供给关系以及客户需求的变化，从首套为主的需求中转变出来，转向以改善为主，实现企业转型升级。三是商业模式急剧变革的挑战，由于近年“智能家居”的新技术以及互联网的广泛应用，企业、客户、区域和产品结构分化加剧，未来房地产市场需求主体、竞争格局及供应模式、供应结构都会发生变化，房地产企业间竞争由单纯的规模、速度之争，转向企业

专业和服务能力的竞争，如何在急剧变革的商业模式中求生存谋发展，是房地产企业面临的又一个挑战。

同时，外部环境也带来五大机遇，包括我国经济继续发展、消费需求不断升级、新型城镇化持续推进、经济社会全面深化改革、经济全球化不断扩展。房地产企业应该寻找新动力运用创新思维紧紧抓住外部宏观大环境所带来的机遇以实现长远发展。

(二) 供给侧改革背景下房地产的发展机遇

叶总把目光落回到了桌上仍未合上的《解读供给侧改革》上，从书中她了解到，房地产市场一直处于低质量的高供给状态，近几年市场结构性过剩问题越来越突出，利好政策的效果越来越弱，房地产高库存风险日益明显。供给侧改革明确指出房地产企业要提高产品质量才能化解高库存的风险，促使房地产企业可持续发展。看到这里，叶总不禁有些忧虑：“原来我们销量下降是高库存风险的表面现象，不容忽视啊。”

“十三五”期间，中国经济在“稳增长”和“调结构”平衡间一改以往“高增长”态势，经济增速逐步放缓，产业发展结构性矛盾日益凸显。对此，我国政府曾尝试从需求侧（即投资、出口、消费）的角度寻找解决方法，这虽然能使经济增速短期内迅速回升，但持续时间短、成效不明显。严峻的形势使社会各界经济学家以及高层领导人意识到只是从需求侧并不能从根源上解决经济问题，还要从供给侧去分析问题、采取措施。

2015年习近平总书记首次提出用“供给侧改革”思路化解发展中遇到的新问题，强调要在适度扩大总需求的同时，着力加强供给侧结构性改革，解决长期性的供给体系和供给结构的完善优化问题，把化解房地产库存作为经济工作的任务之一。供给侧改革推动房地产业转型，鼓励房地产企业根据市场需求开发产品，这为化解房地产高库存提供了政策引导与支持，实现稳步发展。

(三) 房地产供需分析

如图1-1所示，我国商品房待售面积逐年上涨，房地产行业正处于相对过剩的状态，其主要原因是资源配置不合理、供需错位、供给结构老化，这不仅会阻碍房地产市场的健康发展，也会阻碍中国经济增长。因此，化解房地产库存刻不容缓。但由于房地产行业的特殊性、不可移动和不可替代性，去库存难度高于其他商品，所以在供给侧改革的大背景下，房地产企业应调整供应结构，从卖方市场进入买方市场，从消费者的角度出发，真实深刻理解消费者的需求，通过创新产品进而发挥供给端对需求端的吸引力和拉动力，才能从根本上实现去库存目标。

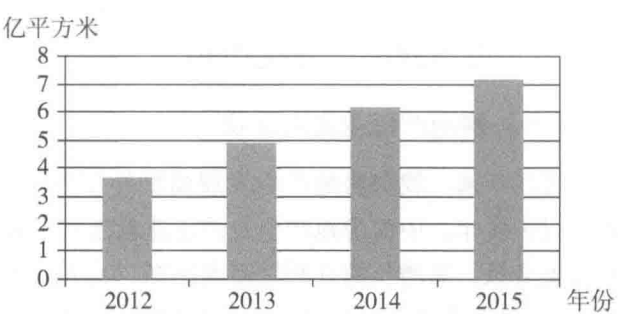
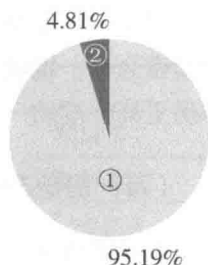


图 1-1 2012—2015 年商品房待售面积

(注：来源于中商情报局)

如图 1-2 所示,随着社会、经济水平的发展,居民的生活水平和消费能力有了很大提高,人们的生活方式和生活态度有了巨大的改变,对家居品质的追求也越来越高,注重家居生活的舒适化、智能化,对智能家居系统的需求也越来越强烈。

如图 1-3 所示,智能家居是以住宅为平台,基于物联网技术,由硬件(智能家电、智能硬件、安防控制设备、家具等)软件系统、云计算平台构成的一个家居生态圈,能实现人远程控制设备、设备间互联互通、设备自我学习等功能,并能通过收集、分析用户行为数据为用户提供个性化生活服务。智能家居的产品种类多样,涵盖家居生活中娱乐、安防、健康医疗等多个方面,为用户提供更为安全、舒适、节能、高效、便捷的人性化家居环境,而且使用成本较低,符合当下消费者的消费理念,越来越受到青睐。



①对智能家居感兴趣;
②对智能家居不感兴趣

图 1-2 关于智能家居对消费者的调查图
(注:来源于腾讯家电)

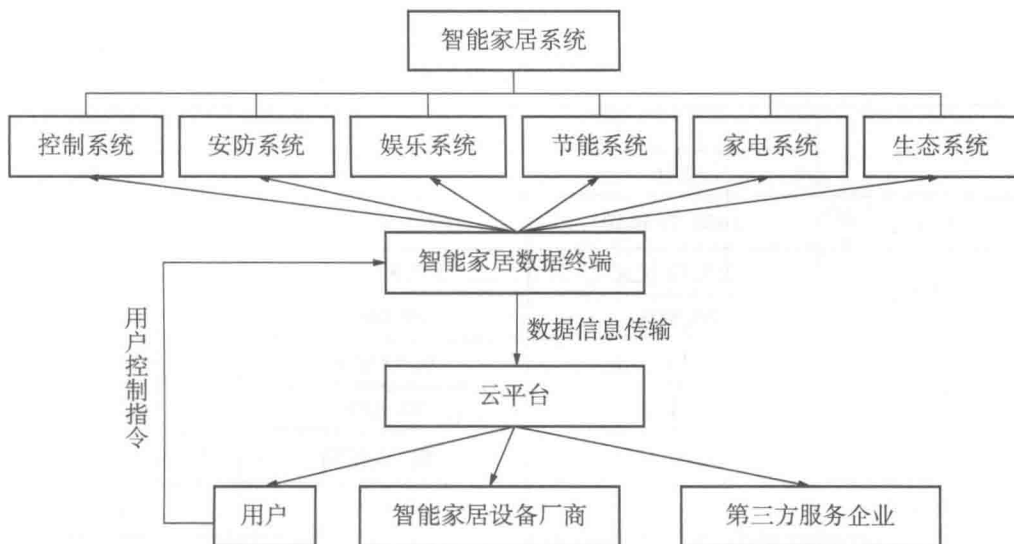


图 1-3 智能家居系统图

如图 1-4 所示,目前国内拥有 1 亿多潜在的智能家居客户,2015 年智能家居产值约为 450 亿元,到 2020 年有望达到 3 千多亿元。可见,智能家居的市场需求大,未来发展前景较好。在该形势下,企业应在科技的创新驱动下,立足消费者追求高品质、高智能生活的心理和需

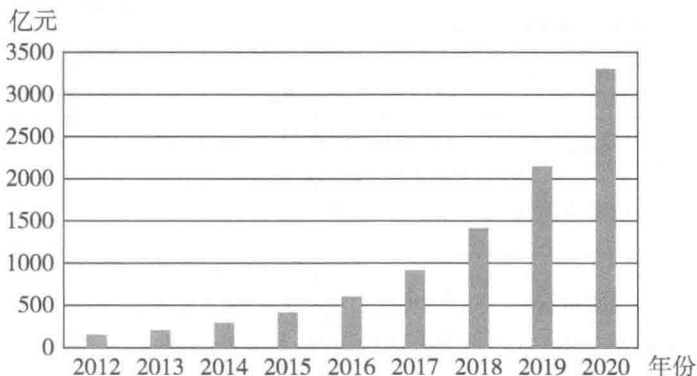


图 1-4 2012—2020 年智能家居市场规模增长趋势图

(注:来源于 2012—2020 年中国智能家居市场发展趋势及投资机会分析报告)

求，对企业产品进行结构调整，与智能家居厂商和平台服务型、消费电子型互联网企业进行紧密合作，推动智能家居融入住房整体装修，提升住房质量。智能家居精装房作为精装修房更高标准的一个体现，即将成为房地产发展的趋势。

（四）房地产行业税负分析

不同的房地产企业具有不同的经营模式，总体划分为销售物业模式和自营物业模式。销售物业模式通过土地购买、规划设计、组织施工、竣工验收、产品销售五个阶段，将开发完成的房地产移交给购房者，并一次性取得销售收入。房地产从前期准备阶段到交付使用阶段涉及众多的税种，在前期准备阶段涉及契税、城镇土地使用税、印花税、耕地占用税，在建设施工阶段涉及城镇土地使用税、印花税，在销售阶段涉及增值税、土地增值税、企业所得税、城镇土地使用税，在交付使用阶段涉及企业所得税、土地增值税、城镇土地使用税、印花税、房产税等税种。表 1-2、表 1-3 和表 1-4 以部分房地产代表企业为例分析房地产行业税负情况。

表 1-2 2014—2016 年万科税负情况

项 目	年 份		
	2016	2015	2014
营业收入	2 404.77 亿元	1 955.49 亿元	1 463.88 亿元
税金及附加	219.79 亿元	179.80 亿元	131.67 亿元
	66.84%	69.60%	68.82%
所得税	109.03 亿元	78.53 亿元	59.65 亿元
	33.16%	30.40%	31.18%
总额	328.82 亿元	258.33 亿元	191.32 亿元
税负率	13.67%	13.21%	13.07%

表 1-3 2014—2016 年幸福基业税负情况

项 目	年 份		
	2016	2015	2014
营业收入	538.21 亿元	383.35 亿元	268.86 亿元
税金及附加	31.35 亿元	27.09 亿元	18.67 亿元
	52.76%	58.01%	59.74%
所得税	28.07 亿元	19.61 亿元	12.58 亿元
	47.24%	41.99%	40.26%
总额	59.42 亿元	46.7 亿元	31.25 亿元
税负率	11.04%	12.18%	11.62%

表 1-4 2014—2016 年阳光城税负情况

项 目	年 份		
	2016 年	2015 年	2014 年
营业收入	195.98 亿元	223.8 亿元	138.94 亿元
税金及附加	12.47 亿元	21.08 亿元	12.76 亿元
	66.72%	77.05%	69.61%
所得税	6.22 亿元	6.28 亿元	5.57 亿元
	33.28%	22.95%	30.39%
总额	18.69 亿元	27.36 亿元	18.33 亿元
税负率	9.54%	12.23%	13.19%

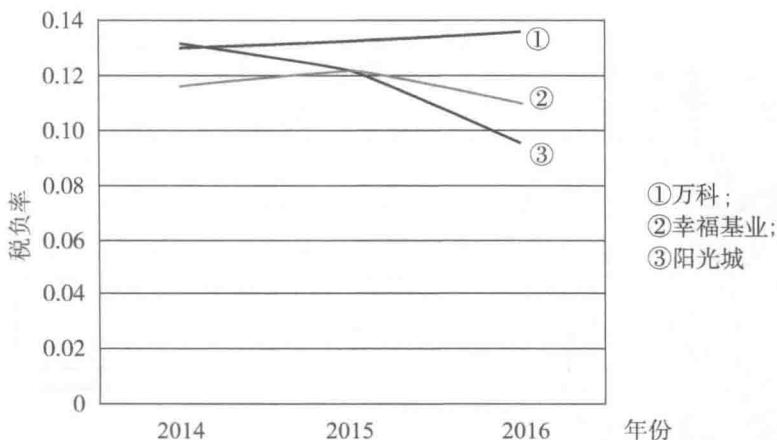


图 1-5 三家房地产代表企业 2014—2016 年税负率变化情况

根据表 1-2、表 1-3、表 1-4 和图 1-5，在这三年中，受国家政策调控及企业税收管理的影响，幸福基业和阳光城的税负率均有微降，但从这三家企业连续三年的税负率来看，总税负率平均仍高达 12.19%，其中，企业所得税占比最大，平均占 34.54%。虽然三家企业的收入有所提高，但由于受“营改增”的影响，计入税金及附加的税种税费占比有一定程度的下降，因此增值税也是企业税负中占比较大的税种，需要房地产企业运用税收管理合理降低税负，提高税后利润。

二、KD 地产的自我介绍

（一）基本情况

KD 地产股份有限公司成立于 1992 年，注册资金达 8 亿多元人民币，于 2003 年在香港联交所主板上市，并荣登市值最高公司之一。集团集房地产设计、开发、工程监理、销售、物业管理、房地产中介等业务为一体，拥有国家住建部颁发的一级开发资质、甲级设计资质、甲级工程监理资质、一级物业管理资质及一级房地产中介资质，是中国综合实力