

内部期刊

财税研讨

第 31 期

2013.11.05

本 期 要 目

■ 员工感言	1
■ 财讯传递	2
• 国企改革倒计时 股权激励上限考虑放宽	
• 营改增助推行业升级 业内将全行业扩围	
• 自贸区 19 项服务业开放措施年内落地	
• 公司注册资本新政策宽进慎防皮包公司热	
• 国家工商总局:将加大企业信用监管力度	
• 天能科技造假链条曝光: IPO 撤单企业造假罚单出炉	
■ 本期关注	13
• 创业企业与注册资本登记制度改革	
■ 聚焦房地产	16
• 房地产税收检查指南	
• 房地产企业缴纳土地增值税应重视三个问题	
■ 财税问答	29
• 促销品财税如何处理?	
• 支付违约金未取得正规发票能否在税前列支?	
■ 思想的力量	31
• 中国人你为什么读书	
■ 微言大义	32

《财税研讨》月刊

每月 20 日上线

主 办 : 苏州万通源财税服务有限公司

主 编 : 任小雷

副 主 编 : 李 敏

执行主编 : 邓娟芬

编 辑 : 赵静茹

电 话 : 0512-62889484



网 址 : www.sz-wty.com

地 址 : 苏州工业园区中新路 2 号海关办公楼 326 室

邮 编 : 215021

声明 : 本刊为内部刊物 , 仅供本公司内部员工学习参考。请勿擅自盗印、出版。

■员工感言

员工有 3 类：一类是消极的员工，对待任务拖拉甚至抵制；一类是被动的员工，交待什么做什么，不交待不管；最后一类是积极主动的员工，分配一项任务能超标准完成。有过历史的朋友能明白这一点：工作其实是给自己干的，在翅膀不硬的时候，做得越多，收获的越多，进步的越快。

有过一个亲身经历的故事。

客户咨询：我们家新建厂房的装修装潢费怎么会计处理，承建方将装修装潢工程分开签了一份合同，大概是厂房部分 400 万，装修部分 350 万，包括地板砖、墙体粉刷等工作？

事后我在一次会上问几位同事，搁你这怎么回答：我觉得计入长期待摊费用。

我的回答是这样的（略述）：

1、根据固定资产准则与借款费用准则关于预计可使用状态的规定，结合客户实际，可判断该装修费属于厂房达到可使用状态前的必要支出，应计入厂房屋原值；

2、回答没完，客户购置了土地使用权，这部分怎么核算，是否应计入厂房屋原值，得和客户说一下，既然关系原值核算，干脆说清楚说到底。

（1）会计制度是规定土地价款计入厂房屋原值；

（2）新准则无形资产准则规定非房地产开发企业土地价款要单独作为无形资产核算；

（3）再看一下国际财务报告准则，发现和会计制度的观点一致，也将土地款计入厂房屋原值。仔细研究发现，土地在国外是私有的，在中国则是国有或集体的，这是区别所在。至于会计制度为何将土地价款并入房屋原值，想必是考虑税收的影响多一些。

客户采用新会计准则核算，想必房屋的价值核算有答案了。

3、房产税的问题。房产税新政策不断，有必要再提醒客户一下，事情做在前面总是好的。

房产税的征收大抵经历了 3 个过程。

（1）征收标准按会计账簿中所记载的固定资产中房屋原值；

（2）后来新准则出来了，产生了“投资性房地产”的概念，属于模糊地带，故征收标准改为按不论房屋是否在固定资产中记载，均按房屋原价征收；

（3）后来，也是最新的文规，是 10 年底出来的。主要原因是采用新准则，房屋原值可以不含土地价款。为堵漏洞，新规在原来的基础上说征税的房屋原值都必须包含土地价款，不再以账簿记载为准了。

这样，以后怎么缴税，客户也明白了，甚至增加了历史知识。其实，自己的收获是最大的，知识更加系统了。

我们不管能从东家那里取得多少，都应该做最优秀员工。当有一天，你想给自己争取加薪、跳槽或者创业时，才会发现他的效用。

汪雪松 13771849589

■ 财讯传递

• 新一轮国资国企改革倒计时 股权激励上限考虑放宽

据悉，作为未来国企改革的纲领性文件《深化国有企业改革的指导意见》与《关于完善公有制实现形式的指导意见》有望在十八届三中全会之后出台，预计国企分类监管、股权激励、利用资本市场发展壮大国资、扩大对民资开放等将成为重点改革内容。

多位知情人士表示，国企分类监管等将成为重点改革内容。其中，国企分类监管的核心将是厘清同一企业中的政策性业务与竞争性业务，涉及国企尤其是大型央企的拆分；境内国有控股上市公司高管股权激励不得超其薪酬 40% 的上限考虑放宽；优先股等资本市场工具有望在国资大幅撤出的领域派上用场；在国企重组上市的过程中，民资将获得更多参与机会。

值得关注的是，国资委 31 日发布消息，国资委副主任黄淑和 10 月 20 日在全国国资监管政策法规暨指导监督工作座谈会上表示，要认真准备国资国企改革方案，争取三中全会后尽快出台。

实施分类监管涉及央企拆分

按原定计划，《深化国有企业改革的指导意见》有望在今年上半年出台，内容包括国企下一步改革的原则、方向、目标、任务、路线、时间等方面，因种种原因还在酝酿中。

按目前进度，此前拟定方案的少部分内容将体现在十八届三中全会的报告中，大部分内容将进入会后国资委出台的指导意见中。不同于十八大报告中的寥寥几句，业内预期此次全会关于国企改革的报告内容将较为细致、可操作。

多位知情人士表示，国企分类监管等将成为重点改革内容，其中国企不同业务的厘清是焦点与难点。

“人们对国企有那么多的意见，就是因为对国企的分类没搞好。中国的国企太大，中石油、中国电信这些企业既有政策性业务，也有竞争性业务，很难管理。

执行国家政策的电网、采油等业务如果亏损，国家来补贴，没问题，但经营性业务也在同一个企业内，造成‘交叉补贴’。分类管理还涉及关于国企整体上市的争论，政策性业务是不宜上市的，如果各种业务分开就好办，”业内人士表示。

业界对国企业务的分类有多种，一般央企的主营业务属垄断性，地方国企的主营业务属公益性，也有提法将前两种统称政策性，其他业务可划归为竞争性、市场性或经营性。要把国企业务界定清楚，就涉及包含多重业务的大型国企的拆分。

“拆分在技术上不存在任何问题，只是操作中困难重重。国企的改革难度就在于太大了，同一企业包含各种性质的业务，很难拆分。剥离非核心业务的大方向是原则性的，一定会逐步推进。”业内人士表示。

对于可拆分的领域，业内人士建议可以从能源、资源、基础设施等行业做起。国企改制重组专家、上海天强管理咨询有限公司总经理祝波善表示，石油、电网、铁路等领域的国企应该聚焦主营业务，如油气采集业务可以垄断，管道业务和终端的加油站其实可以放开；铁路的投资、建设、运营可以拆分；电网的输电和配电应该分开。“如果基础部门和行业的利润上去了，实际上提高的是全社会的运营成本，带来的负效应将大于国企得到的利润。”

推进国资证券化 民资有参与机会

当前有观点对推进国资上市有质疑声音。知情人士称，国资监管要求，下一步的方向仍是用好资本市场，推动以上市公司为平台的资源整合，推进国企整体上市，意在达到两个目的：一是通过市场的监管最终实现对国有资本的监管，二是推动完善国有企业的公司治理。

“目前国企改革的核心就是要找到国有大企业与市场经济融合的方式。改革方向是坚持走向市场，而非私有化。在现阶段，已经不能够简单沿用 10 多年前县以下国有企业卖给小企业的办法。改革的方式需要转变，这就是在国有体制下依托资本市场对这些企业直接进行市场化改造，通过企业上市实现公众公司改革。通过整体上市，也可以加快企业现代化管理机制的变革，引入更多民资，”中国企业研究院首席研究员李锦表示。

目前，在钢铁、有色、船舶制造、水泥等行业的国企出现严重产能过剩，专家表示，这也是一些国企重组或上市的好时机，并且其中有民资参与的机会，在以前的“好日子”里，鲜有国企愿意把资源拿出来与民企共享。

营改增助推行业升级 业内将全行业扩围

《经济参考报》记者从国家税务总局获悉，1至8月，原增值税一般纳税人(货物制造和流通企业)增加抵扣减税362.7亿元。“营改增”全国试点首月，即8月一个月，共减税130.13亿元。

按国家税务总局此前测算，营业税改增值税以后，可以带动GDP增长0.5个百分点，拉动出口增长0.7个百分点，同时带来新增就业岗位约70万个。“营改增”全国扩围2月有余，以“减税”撬动企业、行业乃至整个经济的结构调整，税改的多重深度效应逐步显现。业内人士称，希望“营改增”能尽快在全国全行业扩围。

减税减负效应显著

提到“营改增”，首先跳入脑海的词就是减税。

1月至8月，原增值税一般纳税人(货物制造和流通企业)增加抵扣减税362.7亿元。现代服务业营改增纳税人1至8月共计减税261.8亿元。营改增全国试点首月，即8月一个月，共减税130.13亿元，其中，试点纳税人减税59.89亿元，原增值税一般纳税人因为增加抵扣减税70.24亿元。记者在多省调研发现，各地“营改增”减税效应显著。

重庆实施“营改增”两个月以来，与按原营业税方法计算的营业税税额相比，税收整体减少1.5亿元，税收增加的企业占总户数的4%。辽宁省试点运行首月，净减税1.01亿元，税收增加的企业仅占总户数的2.15%。湖北省“营改增”以来，1至8月减税15.7亿元。

辽宁省有5万多户规模以上工业企业，在整个产业结构中占比较大。辽宁省国税局货劳处处长芦有林告诉《经济参考报》记者“很多老工业企业既能生产产品，又具有研发设计功能。‘营改增’后，一些老工业企业把部分研发设计功能分离出来，实行专业化管理道路。”

交通运输业原来按运费的7%抵扣进项税，现在按11%抵扣。大连华锐重工集团总会计师陆朝昌告诉记者，“我们每年运费支出近2亿，‘营改增’后，一年可以多增加抵扣1000万左右。”

报业也是“营改增”的受益大户。报业主要成本是印刷费用，而收入则分为报纸销售和广告两部分。近年来，报纸售价多低于成本，而报业多靠广告收入来获得利润。据辽宁北方报业传媒股份有限公司财务部长吴霞介绍，“以前广告缴纳营业税，印刷和销售缴纳增值税，全国报业90%都是进项倒挂，即可抵扣的印刷成本的进项税远远高于报纸销售的销项税。整个辽报集团进项税倒挂已达1个亿了。”如今广告收入由营业税改缴增值税，之前倒挂的1个亿进项可以逐渐抵扣掉，对报社来讲称得上是意外之喜。

“营改增”促行业企业转型升级

减税是看得见的实在，由减税引发的改革效应或许不那么明显，意义却更为深远。目前越来越多的企业通过主辅分离、专业化协作的方式，重新寻找产业链的定位。

湖北广播电视台在“营改增”前后，成立了全资子公司“北京长江传媒有限公司”“向北京公司买节目，收视率高的话，一期节目可以在10万的基础上加价，质量差的节目则扣钱、甚至不再购进。”湖北广电财务负责人朱雨龙告诉记者“如果是电视台内部做节目，都是自己‘儿子’，考核不可能铁面无私。”

湖北广电显然从北京公司处尝到了甜头。再加上“营改增”之后，湖北广电向其子公司购买节目可以进行抵扣，解决了之前双重征税的问题，更激发了其设立节目制作子公司的动力。2013年，湖北广电又在武汉注册成立制作娱乐性节目的子公司。

武汉工贸有限公司是湖北省地方家电连锁企业，有占地130亩的物流基地和自己的车队。“营改增”之后，公司于9月底成立独立的物流子公司，通过主辅业分离进一步扩展市场。

“电商的发展对我们触动很大，而我们也意识到电商烧钱最多的环节是物流。我们做零售多年，有完备的物流渠道，为什么不成立物流公司发展辅业？”财务总监郭学宏告诉记者，“上门收款、家电维修、安装等，都可以成为企业新的增长点。我们对外提供服务后，抵扣范围更大，营利前景更广阔。”

自贸区19项服务业开放措施年内落地

正式挂牌运行一个月的中国（上海）自由贸易试验区，在《总体方案》的要求下，各项试点任务和改革措施取得了良好开局。近日，自贸区管委会相关负责人披露，未来管委会将加大力度在金融监管、综合监管以及法制保障等方面的推进步伐。相关部门现已着手起草试验区条例，争取明年上半年出台实施。金融方面，央行正在制订自贸试验区的金融政策细则，并将择时对外发布。

此外，在落实服务业扩大开放方面，管委会将根据政策落地的操作流程和具体要求，争取在年内推动23项措施中的19项措施实现项目落地。

新设企业贸易类占六成

自贸区管委会负责人介绍，自 10 月 8 日自贸区管委会正式办理业务以来，截至 10 月 29 日，管委会共接待企业、个人咨询和办理业务 36314 人次，其中企业办理业务（企业核名、新设、变更、证照领取）10878 户次，包括企业核名 3172 户。

期间，共有 234 家企业在自贸区拿到证照，其中，外资企业 21 家，注册资本 5.25 亿美元。内资企业 213 家，注册资本 27.5 亿元。

在这些新设企业中，以贸易类和服务类为主，占比分别为 60%和 33%，以及部分金融和物流类企业。它们当中既包括世界五百强跨国公司，也不乏国内知名央企和民企。

而在金融领域，已有 23 家各类金融机构获批入驻自贸区，包括中、农、工、建、交五大国有银行以及浦发、招行、上行设立自贸试验区分行，以及一批外资银行、证券、期货、保险（放心保）、交易平台和基金公司。目前，有关方面正在重点推动上海期货交易所区内设立原油期货交易平台。

将严控增值税专用发票

过去的一个月中，自贸区正积极践行“扩大投资领域开放”要求，着力改革创新投资准入制度，打造“宽进严管”的营商环境。

自贸区管委会负责人昨日接受上证报记者采访时称，在负面清单以及备案制管理模式下，自贸区积极推进工商登记与商事登记制度改革相衔接，试点注册资本认缴登记制、“先照后证”登记制等“宽进”措施。

在谈到监管时，自贸区管委会负责人表示，将依法严格管控增值税专用发票，加强开票限额过程管理。对自贸试验区新设企业增值税专用发票的开具，采取“市场集中管理，企业自行开票”的管控模式；同时将严格[控制](#)企业首次开票限额，今后随应税销售[收入](#)的增加而逐步增加开票限额，做到“按实供票”。

金融政策细则将择时发布

在投资管理制度落地实施、贸易监管制度试点起步的同时，自贸区管委会加大力度在金融监管、综合监管以及法制保障等方面的推进步伐。

据自贸区管委会负责人披露，相关部门现已着手起草自贸试验区条例，争取明年上半年出台实施。

金融政策方面，管委会相关人士透露，央行正在形成自贸区的金融政策细则，并将择时对外发布。

而在服务业扩大开放方面，自贸区管委会将根据政策落地的操作流程和具体要求，争取在年内推动 23 项措施中的 19 项措施实现项目落地。目前《总体方案》六大服务业开放领域的 23 条开放措施中，12 项开放措施已经可以实施。7 项开放措施（游戏游艺设备生产销售、演出经纪、娱乐场所、教育培训、职业技能培训、医疗机构、增值电信）需制定相应的管理办法，在暂停相关行政法规和国务院文件后实施。其余 4 项开放措施（远洋货物运输、国际船舶管理、有限牌照银行、律师服务）需修订相关行政法规或与国家有关部委进一步明确政策口径后落实相关操作细则。

公司注册资本新政策宽进慎防皮包公司热

中国人民大学法学院教授、中国法学会商法学研究会副会长叶林于 31 日做客中新网财经频道视频访谈间时表示，注册资本登记制度新政策如果做单一的资本门槛降低，缺乏相应配套，难免出现皮包公司。

叶林认为，在整个制度构造过程当中，不仅仅要解决前段的问题，也就是我们要宽进，宽进的坎儿要打开，而你更重要的一个问题就是在公司成立的过程当中，或者公司成立以后的运行过程当中，我们用一种什么样的方法来不让公司出现刚才我们所说的皮包公司那种状况。

叶林提醒到，既然经过了皮包公司热，既然经过了清理整顿的活动，相信大多数市场当中对于皮包公司已经初步有所警惕。提醒与公司打交道的公众和相关其他企业，要小心交易对手，确定对方是不是有能力履行跟你之间的合同，如果不是这样，骗子就会多起来。

国家工商总局:将加大企业信用监管力度

国家工商总局党组副书记、副局长刘玉亭，清华大学法学院金融与法律研究中心主任施天涛 30 日做客新华网高端“财”访，详解公司注册资本登记制度改革相关热点话题。图为嘉宾访谈中。新华网陈竞超摄

10 月 25 日，李克强主持召开国务院常务会议，研究部署公司注册资本登记制度改革工作，意在放宽市场主体准入，创新政府监管方式，促进小微企业，特别是创新企业更好更快发展。

新华网特邀国家工商总局党组副书记、副局长刘玉亭，清华大学法学院金融与法律研究中心主任施天涛做客新华网高端“财”访，权威解读公司注册资本登记制度改革相关热点话

题。访谈中，刘玉亭表示，“宽进”与“严管”是相辅相成的关系，如果管理措施跟不上，“宽进”就有可能引起市场秩序的不规范，因此，需推进社会诚信体系建设，通过加大对信用监管的力度来进行“严管”。

刘玉亭表示，监管部门构建事中监管、事后监管的新模式主要包括三个方面：

一是完善市场主体信用信息公示制度。通过构建统一的市场主体信用信息公示系统，扩大信息公示范围，实现信息资源的真正共享，使社会公众和政府的各个管理部门、行业自律组织都能够方便、及时、全面地了解企业的登记和信用信息，由大家共同约束。

二是形成各部门各司其职、相互配合、齐抓共管的工作机制。加强部门之间的协调配合，共同营造统一开放、公平诚信、竞争有序的市场环境。

三是要建立相应的激励、警示、惩戒制度，提高企业的违法成本。

刘玉亭进一步指出，此次改革工作中，涉及到经营异常名录和“黑名单”。“黑名单”不仅是工商部门在使用，有些部门也在实行这个制度，为的就是积极引导企业根据制度的变化健全自我管理方法和机制，强化企业和股东自治，落实企业主体责任。此外，他强调，行业协会和社会组织也要充分发挥行业管理、监督、约束和职业道德建设的作用，形成鼓励诚信守法经营的良好氛围。

对于“宽进”与“严管”的关系，施天涛补充道，五大改革措施里面有三项是“宽进”：一是取消最低资本门槛，二是改实缴制为认缴制，三是股东或发起人首期缴纳和最后缴纳不受管制；而“严管”则涉及到改年检制度为报告制度，及加强诚信体系建设。他表示，建立信息系统的目的是依靠信息公开的方式，对企业、对市场实施监管措施，这项工作可能会成为以后的重要建设目标。

• 天能科技造假链条曝光：IPO 撤单企业造假罚单出炉

首份 [IPO](#) 撤单企业造假罚单出炉

罚单：天能科技董事长秦海滨及特别助理刘俊奕、董秘曾坚强，签字保代邓德兵、刘小群，签字审计师胡小黑、吴国民被处以终身禁入证券市场

造假链：三个项目、四家关联公司、四次汇转账款，虚增财务收入，虚增利润

尽管撤回首发申请材料，但是依旧无法逃避其应有的责任。

继上半年通报山西天能科技股份有限公司(下称“天能科技”)违法违规案后，中国证监会近日正式对外发布了对天能科技及相关中介机构处罚决定，对天能科技董事长秦海滨及其

特别助理刘俊奕、董秘曾坚强，签字保代邓德兵、刘小群，签字审计师胡小黑、吴国民采取了终身证券市场禁入措施。

至此，天能科技也成为预披露制度实施后首例在撤回 IPO 申报材料情况下，仍被追究造假责任的公司。

收入提前算：事发公司审计底稿

公开资料显示，天能科技于 2012 年 2 月 1 日进行招股说明书预披露。而这一天，证监会宣布正式实施调整后的 IPO 预披露制度。

随后，市场媒体对天能科技招股说明书提出多项质疑，或迫于舆论压力，天能科技于 2012 年 4 月撤回发行上市申请。

如若此前，此事或告一段落。但是，事情并没有在天能科技撤回首发申请后结束。

2012 年 8 月份，证监会上海专员办对大信会计师事务所（以下简称大信所）进行现场检查的时候，发现其为天能科技做的审计底稿中多项数据存在可疑之处。

“在天能科技发行上市过程中，媒体提出质疑报道后，监管部门暂停其上市申请，并让中介机构复查补充材料，中介机构称没有发现问题，随后撤销了首发材料。”天能科技案稽查工作人员告诉记者，而在后期现场检查中，上海专员办工作人员针对性挑出几家媒体质疑报道的案例公司，并在大信所对天能科技审计底稿中发现了问题，违法违规线索其实最初是从会计师事务所发现的。

9 月 21 日，证监会正式启动了对天能科技以及对大信所的立案调查，而在案件移交稽查总队过程中，对天能科技相关中介机构——民生证券及北京君泽君律师事务所（以下简称君泽君律所）一并展开了调查。

这家被誉为“集科研、开发、制造、销售为一体的大型太阳能光伏高新技术企业”，天能科技在招股书中的亮点，在于其业绩激增的三个光伏项目——应县道路亮化工程、朔州金沙植物园照明工程、朔州和谐小区亮化工程。

由稽查总队派出的 20 余人团队启动了对天能科技的调查，而突破之处便是上述三个工程项目。

“天能科技以国内光伏行业大环境不好为由撤回首发材料。”稽查人员表示，而在调查中却发现，在光伏行业不景气的背景下，上述重点光伏项目以及毛利率较高的项目引起了调查人员的重点关注。

随着稽查工作人员层层剥茧，天能科技虚增财务收入、虚增利润的事实呈现在面前。

调查显示，天能科技“未卜先知”地提前确认了收入，虚增财务报表。首先是“金沙植物园第二期所需光伏项目”。该工程的招标时间是 2011 年 10 月。但是，在招股说明书预披露的时候，该工程并没有完工。天能科技在 2011 年 9 月末将该工程的收入予以了确认。

其次是“朔州和谐小区亮化工程”，该工程的招标结束日为 2011 年第四季度，但在招股说明书预披露的时候，整个小区配套工程也未完成，然而，天能科技却在 2011 年 9 月末将该工程收入予以了确认。

至于“应县道路亮化工程”，该工程招标开始和结束的时间均为 2011 年 12 月，同样是在招股说明书预披露的时候，该工程仍未完工验收。天能科技早在 2011 年 9 月末就确认了收入。

左手倒右手：四家关联公司转账造假

除了将未达到条件款项提前确认收入，天能科技还通过实际控制人秦海滨控制的一系列壳公司倒账来虚增收入。

据悉，上述光伏系统应用项目主要是太阳能路灯和电站，均需要天能科技供货并安装。调查人员指出，上述三个工程项目属于市政工程类，在现金流方面，按照行业和市场规律其回款较慢，但是天能科技回款速度却异于同行。

调查发现，秦海滨在天能科技提交 IPO 申请之前就注册了多家壳公司，包括太原酷博尔贸易有限公司、山西友为经济开发有限公司、太原陆宇建筑安装工程有限公司、山西众晶益新科技发展有限公司。

“四家公司实际负责人为秦海滨，没有办公场所，没有实际经营业务，主要用于伪造销售回款走账用。”调查人员表示。

例如，在和谐小区项目上，2011 年 8 月 17 日，太原陆宇公司转出 405 万元，至朔州民欣物业管理有限公司，2011 年 8 月 19 日，该 405 万元款项划转至天能科技用于伪造销售回款。2011 年 8 月 22 日，天能科技又将这 405 万元转回太原陆宇公司。

天能科技造假链条曝光

而在应县项目上，则分两次划转款项用于伪造虚增财务报表。据悉，2011 年 9 月 30 日，太原酷博尔、山西友为分别转出 3500 万元至应县公用事业局，同日，共 4000 万元汇至天能科技用于伪造回款，2011 年 10 月 8 日，天能科技又将 4000 万元转回应县公用事业局，同日，该局将 3500 万元转回太原酷博尔和山西友为。

第二次则是在 2011 年 12 月 21 日和 27 日，分别从山西友为转出 3000 万元、1500 万元至应县公用事业局，并于同日汇至天能科技用于伪造回款，2012 年 1 月 5 日、1 月 9 日，天能科技分别转出 3000 万元、1800 万元至太原陆宇、山西友为。

在金沙植物园销售回款走账方面，2011 年 12 月 21 日，山西友为转出 3000 万元至朔州万林园林有限公司，同日，上述 3000 万元汇至天能科技用于伪造回款。2012 年 1 月 5 日，天能科技将上述款项汇转朔州万林园林，再由其划转山西友为归还贷款。

除此之外，为了美化天能科技现金流量，2011 年 12 月，天能科技以其银行存单作质押从当地金融系统贷款 6000 万元，用于伪造应县和金沙植物园等项目回款。

处罚^分层次：按责任定“罪”

在对天能科技以及中介机构民生证券、大信所及君泽君律所相关违法违规事实调查清楚后，今年 5 月份证监会对外通报了天能科技及相关中介机构违法违规案查处情况。

随后，案件进入行政处罚事先告知阶段，天能科技等对处罚决定提出了异议，并要求举行听证。

记者获悉，今年 9 月份，监管部门召开了对天能科技及相关责任人的听证会，听取了其申辩意见。

天能科技相关代理人在听证会上表示，天能科技具备上市实力，但是欠缺资本市场经验，所以才出现严重工作失误，并非故意而为之。同时，天能科技主动撤回了申报材料，未造成严重影响，根据《行政处罚法》第 27 条规定，属于主动减轻违法行为后果，应当给予从轻减轻处罚。

监管部门认为，在 IPO 过程中，天能科技向证监会申报了虚假材料，存在明显的主观故意。天能科技伪造了三个项目收入凭据的工程结算书，并制造虚假的资金流，伪造销售回款，上述行为绝非欠缺经验导致，显然是基于主观故意而为。

同时，对于撤销申报材料，天能科技是媒体曝光后在社会舆论的压力之下撤回的，并在此后证监会立案调查过程中，天能科技还阻碍、不配合证监会调查人员工作，不属于《行政处罚法》第 27 条规定的从轻、减轻处罚情形。

稽查工作人员告诉记者，证监会对天能科技及其董监高人员做出的处罚是根据天能科技财务造假的事实、性质、情节以及相应人员在其中所起的作用等综合考虑后做出的，符合《证券法》等法律法规的规定。

不仅如此，民生证券、大信所、君泽君律所涉嫌未勤勉尽责、出具有虚假记载和重大遗漏的材料，证监会也对其作出了相关处罚决定。

调查人员指出，目前中介机构关键是其在工作中的责任心问题，若中介机构不能客观独立、勤勉尽责的工作，那么他们的工作过程就是“复印机”，看似材料很充分，形式很完美，作用其实不大。

根据《证券法》等相关法律法规，证监会决定作出如下行政处罚：对天能科技给予警告，并处以 60 万元罚款；对秦海滨、曾坚强、刘俊奕和陈守法给予警告，分别处以 30 万元罚款，并对秦海滨、曾坚强、刘俊奕采取终身证券市场禁入措施。对天能科技的保荐机构民生证券给予警告，没收该业务收入 100 万元，并处以 200 万元罚款；对保荐代表人邓德兵、刘小群给予警告，并分别处以 15 万元罚款，同时分别采取终身证券市场禁入措施。没收审计机构大信所从事该业务收入 60 万元，并处以 120 万元罚款；给予签字会计师胡小黑警告，并处以 10 万元罚款，采取终身证券市场禁入措施；给予签字会计师吴国民警告，并处以 5 万元罚款，采取终身证券市场禁入措施。没收法律服务机构君泽君律所从事该业务收入 60 万元，并处以 120 万元罚款；给予签字律师许迪、王祺警告，并分别处以 5 万元罚款。

对此，市场人士指出，尽管天能科技未上市成功，没有对[投资](#)者造成实质性的损害，但是其已经扰乱了资本市场秩序，监管部门此次查处天能科技案，对市场起到一定的震慑作用。

证监会新闻发言人表示，证监会维护资本市场的长期健康发展、打击违法犯罪的态度是坚决的、一贯的，对于通过造假、欺诈等手段骗取发行上市，扰乱证券市场正常秩序，损害投资者利益的行为，必将严厉打击。

■ 本期关注

• [创业企业与注册资本登记制度改革](#)

编者按：国务院总理李克强 10 月 25 日主持召开国务院常务会议，部署推进公司注册资本登记制度改革，降低创业成本，激发社会投资活力。会议强调推行注册资本登记制度改革，并明确了改革的五大内容。会议强调，推行注册资本登记制度改革，就是要按照便捷高效、规范统一、宽进严管的原则，创新公司登记制度，降低准入门槛，强化市场主体责任，促进形成诚信、公平、有序的市场秩序。

国务院总理李克强于 2013 年 10 月 25 日主持召开国务院常委会议，部署推进公司注册资本登记制度改革。这项制度的推进与实施将有利于降低创业准入门槛、提高资本利用自由

与效率、降低出资法律风险。

国务院总理李克强于 2013 年 10 月 25 日主持召开国务院常委会议，部署推进公司注册资本登记制度改革。内容包括：(1)放宽注册资本登记条件，包括取消各类最低注册资本的要求；(2)企业年检制度改为年度报告制度；(3)放宽企业经营场所登记条件；(4)通过信息公示与共享，推进企业诚信制度建设；(5)注册资本由实缴登记制改为认缴登记制。

上述改革内容，媒体称之为公司注册资本登记制度改革。它实际上包含了公司注册资本制度与公司登记制度两方面的内容。这些改革措施体现了中央政府“降低准入门槛”与“宽进严管”两大监管原则。

一. 对创业企业的支持

中央政府门户网站对公司注册资本制度登记制度改革的报道多处提到“创业”，“创新”，我们从中可以看到中央政府鼓励、支持企业创新创业的姿态。具体而言，本次注册资本登记制度改革对创业企业有如下积极意义：

1. 降低创业准入门槛

根据现行《中华人民共和国公司法》（简称“公司法”），创业者创业面临很高的准入门槛，包括(1)公司设立时须满足最低注册资本要求，包括有限责任公司最低注册资本 3 万元、一人有限责任公司最低注册资本 10 万元、股份有限公司最低注册资本 500 万元；(2)严格的资本实缴要求，包括股东首期出资到位与剩余出资到位都设有时间要求。如果本次注册资本登记改革可以实现取消各类最低注册资本要求，注册资本出资制度由实缴制改为认缴制。这些有利于创业者灵活安排出资时间。

需要注意的是，取消创业企业最低注册资本要求的前提条件是“除法律、法规另有规定外”。换言之，如果法律、法规对公司对地注册资本与出资时间有要求的，创业企业还是需要满足法律规定。我国现行公司法实际上对公司最低注册资本与出资时间都有严格要求。因此，只有在现行公司法修改后，创业企业才可以实际享受这些待遇。

2. 提高资本利用自由与效率

在现行公司法下，创业企业要满足最低注册资本要求，须符合严格的出资时间安排，资本出资到位后还要符合“资本维持”与“资本不变”原则。创业企业对资金利用的自由与效率都大打折扣。如果前述限制被取消，创业企业可以根据实际商业需要安排出资金额与出资时间，有利于提高资本利用自由与效率。

3. 降低出资法律风险

在现行公司法最低注册资本与严格出资时间的双重夹击下，创业企业为了满则要求，经常通过验资中介结构垫资出资、虚假出资或抽逃出资，因此滋生大量“两虚一逃”（虚报注册资本、虚假出资和抽逃出资）的违法行为。如果没有最低注册资本与严格出资时间的要求，创业者可以灵活安排出资数额与出资时间，这会极大降低创业者的出资风险。

很多人担心，取消公司最低注册资本与严格出资时间要求会导致大量皮包公司的出现，加大交易风险。立法者此前之所以设定公司最低注册资本制，并要求资本维持与资本不变，初衷是基于股东以出资为限承担有限责任的缺陷，想借此维持公司清偿债务的能力，保护债权人利益，维护交易安全。但是，公司的注册资本仅仅是公司设立时股东的初始投资额，是个变量，并不能真实反映公司的偿债能力。与注册资本相比，公司的实际资产、经营业绩与发展前景更能真实反映公司的实际偿债能力。在旧的最低注册资本制度下，企业为了满足出资要求，需要垫资出资、虚假出资、抽逃出资，反而容易导致大量皮包公司出现。

二. 立法建议

与传统模式相比，创业投资模式是典型的“有钱的出钱，有力的出力”模式。它可以实现让资本与人力各擅所长，充分发挥资本与人力这两种生产要素的优势。在创业投资模式下，公司的创始人与投资人身份地位存在下述差异：(1)在出资方式与出资数额上，投资人主要以真金白银出资，且公司的主要甚至全部启动资金均由投资人提供，创始人股东主要以对公司的服务承诺出资，很少甚至完全没有货币出资；(2)在出资进度上，投资人的出资通常一次性全部到位，创始人股东的服务承诺是逐步投入到位的；(3)投资人虽然出大钱，但拿的是小头，是公司的小股东，且不参与公司日常的经营管理。创始人股东虽然出的是小钱，但拿的是大头，且参与公司的经营管理，是公司的操盘手与实际控制人。

国务院目前提出的公司注册资本登记制度改革确实降低了创业成本，提高了资本利用自由与效率，并降低了出资风险。但是，为了更好地鼓励、支持创新与创业，我们期待公司注册资本登记制度在一些更为基础、也更为重要的方面进行改革。基于创业投资模式的前述特点，我们对公司的注册资本与公司登记制度有如下立法建议：

1. 公司章程备案：赋予股东更大的自治权

对创业者与投资人而言，创业投资模式整体而言有它存在的合理性与公允性。但是，如前所述，在创业的不同阶段，创业者与投资人在出资方式与出资数额、出资进度与对公司的控制力方面并不对等。为了调整双方的权利义务关系，创业投资模式下通常有一系列的制度安排，比如，投资人对公司重大事项的一票否决权，创始股东股票的兑现与离职时的股票回

购制度。这些制度安排都有其正常合理的商业考虑，也通常被交易方所接受。比如，如果没有重大事项的一票否决制，公司可以通过发新股将投资人的股权一夜之间人间蒸发(股权摊薄)。如果没有创始股东的股权兑现机制，创始股东可以创业刚满半个月就拍屁股离职走人，但他的股权一丁点都不能少。但是，在实践中，各地工商局都强制推广使用它的公司章程模板，并简单、生硬、粗暴地越权替交易方去决定哪些商业安排可以被写进公司章程。前述在创业投资模式下常见的制度安排通常都会被拒绝写进公司章程。为了让真实的商业安排得到执行，大家通常采用各种变通规避方法。但是，这些变通规避措施一方面加大了各方交易成本，另一方面也加大了交易风险。因此，我们建议，工商局对公司章程只做形式审查。只要公司章程不违反国家强制性的法律规定，国家工商登记机关应该给交易方更大意思自治的空间。

2. 减少实施员工股票期权的限制

为了让员工与公司长期利益绑定，激励员工参与创业，创业企业通常会实行员工股票激励制度，甚至有的企业全员持股。但是，在我国现行的公司法框架下，创业企业实施员工股票激励计划面临如下难题：(1)有限责任公司只有“股权”，没有“股票”，这给计算发放给员工的激励股票数量带来极大不便；(2)有限责任公司的股东人数不能超过 50，股份公司不能超过 200，因此激励对象人数受限；(3)公司没有授权股本制，无法预留股票实施股权激励。

3. 减少股权转让程序的限制

股东转让公司股权是股东常见的商业交易。但是，工商登记部门经常给股东转让股权额外设定了程序条件。比如，上海注册登记的公司股东转股，当地工商部门要求公司所有股东必须到现场签署工商登记文件。比如，北京注册公司的自然人股东对外转股，必须经过税务申报。即便公司实际亏损，税务部门也经常不接受股东低于或等于注册资本出资额对外转让股权。

国家的竞争很大程度上是资本制度的竞争。基于创业投资模式对创新创业的巨大支持，愿我国的《公司法》与时俱进，新桃换旧符，为创业投资模式这个社会发展的新型发动机，提供有效的法律制度保障，促进我国创新创业活动的发展。

■ 聚焦房地产

· 房地产税收检查指南

一、行业经营管理现状和征管现状

（一）经营管理现状

房地产业的主要生产经营活动是从事土地、房屋开发和销售业务，一个房地产项目从开始立项到销售结束大致分为三个阶段：第一阶段（开工前期），通过土地交易中心组织的土地挂牌、招标、拍卖程序获得土地的使用权→取得计划委员会印发的正式计划书→规划部门批准的→建设用的规划许可证和建设工程规划许可证→土地主管部门核发的建设用地批准书→建设局核发的建筑工程施工许可证（其中在核发施工许可证时，建设局将对房地产企业所开发项目的施工图、设计合同、施工合同、勘察合同、分包合同、监理单位以及资金量是否备足等情况进行审查）。第二阶段（组织施工期），通过正式的招标程序，组织安排施工企业进场施工。第三阶段（预售期和产权转移期），根据国家规定的完工程度或投资比例，办理预售证组织房屋销售。预售房屋时必须取得房屋主管部门批准的预售许可证。房屋产权移交给购买者，必须到房管部门办理产权交易手续。

一般房地产开发企业内部管理机构主要有董事会、总经理、发展计划部、工程管理部、采购部、销售部、财务部、办公室等。房地产业的外部监管部门主要有发改委、土地管理部门、拆迁管理部门、规划部门、建设主管部门、建筑工程质量监督部门、房产管理部门等，这些部门按照各自法定职责分别从不同角度对房地产行业进行监督管理，而这些部门在工作过程中形成的大量信息与税务稽查密切相关。其他还有一些中介机构，如工程监理公司和会计师（造价师）事务所。

（二）征管现状

房地产业的税收已成为地税部门的重要收入来源，是征管的重点行业。由于房地产开发与土地的一致性，各地政府一般都要求以项目成立项目公司，独立进行办证、核算、纳税等，税务部门对项目公司进行征管。房地产开发企业涉及的税收主要有营业税、个人所得税、企业所得税、印花税、房产税、土地使用税、土地增值税等，其中个人所得税以代扣代缴为主，企业所得税实行查账征收，销售未完工开发产品取得的收入，应先按预计计税毛利率分季（或月）计算出预计毛利额，计入当期应纳税所得额，印花税采取预缴和自贴申报，土地增值税采取预缴和清算方式。房地产业涉及的税收政策多，且变化多，特别是企业所得税，主要有国税发[2006]31号和国税发[2009]31号两个重要文件，注意两者区别和衔接。

（三）行业存在的主要涉税问题

从手段上来看，房地产业存在的主要税收问题有：

- 1、销售开发产品收取的款项和价外费用未按规定入账，隐匿收入；
- 2、销售未完工开发产品取得的收入未按规定申报纳税，产品完工后未及时结算其计税成本并计算此前销售收入的实际毛利额。
- 3、以银行按揭方式销售开发产品收取的价款，未按规定结转收入；
- 4、发生视同销售行为，未按规定结转收入或申报纳税；
- 5、虚列拆迁补偿费、虚增成本；
- 6、编造合同、协议，虚列、多列或重复列支生产费用；
- 7、取得不符合规定发票入账，多列成本费用；
- 8、混淆成本核算对象，未按配比原则结转产品成本；
- 9、将纳入资本性支出直接列支当期成本，减少应纳税所得额；
- 10、扩大期间费用列支范围及标准，减少应纳税所得额。

营业税方面：

- 1、预收售房款、定金、押金、保证金等挂“其他应付款”等往来账，未申报营业税或直接冲减开发成本；
- 2、商品房抵建筑工程款，以房抵债，直接减少“开发产品”未按规定申报营业税；
- 3、代收代付的价外费用、手续费、管理费等挂“其他应付款”等往来账，未申报营业税；
- 4、出租房屋、车位、商铺未按规定缴纳相应税款；
- 5、转让土地使用权，中途转让开发项目未按规定申报营业税；
- 6、销售给内部职工和关联方商品房，销售价格明显偏低，又无正当理由，申报时未作纳税调整；
- 7、关联方之间将商品房无偿赠与、无租使用，申报时未作纳税调整；
- 8、取得非金融单位的利息收入直接冲减“财务费用”未按规定申报营业税；
- 9、销售不动产兼装修行为（精装房）将收取的装修及安装设备费用冲减安装成本，未全额申报缴纳营业税；
- 10、售后返租等销售行为，冲减租金未全额申报缴纳营业税；
- 11、分解售房收入，将部分售房款不开发票，隐匿收入；
- 12、按揭销售，在银行按揭贷款办理转账后作“短期借款”；

13、在包销过程中，采用开发商按实收开票，包销商再开收据收现金，造成三方偷税；

14、地下车库、仓库、地面停车位等，对外销售时，不开发票，隐匿收入。

企业所得税方面：

1、不按规定确认销售收入，推迟实现销售，造成少缴企业所得税；

2、采取预估成本、预转成本、按计划成本结算、按比例法结算等手段增大商品房成本，造成少缴企业所得税；

3、滚动开发商品房，不按配比原则进行成本核算，人为地造成利润向后推迟，造成少缴企业所得税；

4、不合理工资列支和三项经费超过规定标准未作调整，造成少缴企业所得税；

5、业务招待费、广告费超过规定标准未作调整，造成少缴企业所得税；

6、向关联方销售商品房价格明显偏低未作纳税调整，造成少缴企业所得税；

7、自用房、出租房保留成本明显偏低，多结转销售成本，造成少缴企业所得税；

8、甲料直接进开发成本，再全额取得施工方发票重复入账，及非法取得假发票、虚开发票进开发成本，造成少缴企业所得税；

9、借给关联方的资金不收取利息，未作纳税调整，造成少缴企业所得税；

10、将开发期的利息入“财务费用”，多转当期成本；

11、前面营业税方面的问题中有关企业所得税的问题，如：1、3、7、11、14点。

个人所得税方面：

1、发放工资、奖金，支付集资利息，未按规定代扣代缴个人所得税；

2、股东分红或利润分配增加股东个人投资额，未按规定代扣代缴个人所得税；

3、为职工个人购买商业保险，未按规定代扣代缴个人所得税；

4、在福利费、工会经费等科目中支付给个人的应税项目，未按规定代扣代缴个人所得税；

5、公司管理人员在两处以上取得收入，未按规定合并申报；

6、员工的旅游费未并计个人收入按规定代扣代缴个人所得税；

7、在“应付工资”等科目为员工支付个人所得税，未按含税金额计算。

其他小税种方面：

1、建筑安装合同、租赁合同、广告合同、设计合同、保险合同、银行借款合同未按规定申报缴纳印花税；

2、实收资本、资本公积未缴少缴印花税；

3、取得土地使用权，在开发期未按规定及时申报缴纳城镇土地使用税；

4、公司自用房及出租房租金收入未按规定申报缴纳房产税；

二、检查工作思路及方法

（一）工作思路

对于实行会计电算化的单位，有条件的可试行“查账软件”。

对房地产开发业的检查，应以已完工或阶段性完工的开发项目为重点，从立项、开发、竣工、销售四个环节入手，全面调取销控台账、销售合同、行政审批文书和证书、招投标合同、施工预决算书、监理记录等资料，运用建安成本分析控制、利润率控制、实际投资额与投资概算差额控制、大额资金支付控制等方法找准疑点，采用实地检查与询问调查相结合、账内检查与外调相结合的方法，全面审核项目的收入和成本费用支出的真实性和准确性。

1、请企业负责人介绍企业的基本情况、开发项目、房屋销售情况；调阅企业各项会议记录、董事会决议，看有无特殊事项发生（如抵债、赠送、分配、转作固定资产等）；向财务负责人解释企业财务核算、成本结转方法及交税情况等，掌握第一手资料。

2、要求提供项目立项证明、设计平面图、销售图纸、销售合同、预决算书等相关资料，并进行实地察看（完工程度、是否已交付使用等）。

3、审核账簿凭证等相关资料。

（二）检查方法

采取询问、审查账簿及实地察看相结合，必要时可外调有关单位。房地产开发企业一般项目跨期长，检查工作量大，应确定以审核账簿凭证及相关资料为主，实地察看、询问为辅的检查方式。仔细审核涉税相关账户的明细分类账，及相关合同、预决算书、房屋销售图纸等，对大宗业务往来及重要经济业务抽查其记账凭证和原始凭证。要关注：

1、收入包括商品房销售收入、商品房预售收入、视同销售收入、出租收入、其他收入，如合作、合股投资房地产项目，投出方提供劳务服务取得的收入。主要注意以下几个方面：①将预收的售房款收入放在其他公司银行账户上隐瞒收入体外循环，或者将部分收入核算混入其他往来账户偷逃营业税和企业所得税。②有的企业项目滚动开发，虽然房屋已全部售完，但不按时进行工程结算，销售商品房收入一直挂在“应收账款”或“预收账款”上，不结转收入，导致其成本也无法结转，账面出现亏损，无法真实反映企业的盈亏，影响了企业所得税的征收。③有些企业在房地产销售时，向住户收取的价外费用或代收费用，在会计上不计或少计收入，导致收入减少，偷逃营业税和企业所得税。

2、成本的组成的合法性、真实性和成本结转的合理性。即成本的匹配。主要注意以下几个方面：①查资金流：特别强调发票与实际付款情况进行比对检查，对单张发票在 10 万元以上和单个单位年度入账额在 100 万元以上的情况应进行重点核实。与收到款项的单位核对，看是否反映在账上，没有或不符必须采集证据；是否有现金实物等返回经办人员，如有必须采集证据，提供案源。是否通过第三方账户转账，或将账户借给他人使用。②查业务真实性：发生的建筑、购买材料等业务是否真实；取得的发票中有无假票。③查匹配：成本结转和项目完工、销售收入是否匹配、合理。

3、费用是否和生产经营有关，是否真实。主要注意以下几个方面：①列支与生产经营无关的费用。②报销企业股东的个人和家庭生活费用。如个人的电话费、水电费、交通费、餐饮费、家用电器、服装、高档消费品等。③发生的办公用品、会议费、差旅费等费用没有明细清单或相应记录，是否存在虚列行为。

三、各税种的检查要点

（一）营业税方面

1、营业税计税收入的检查。除了会计上确定收入计税外，还包括：(1)采取预收款项销售不动产，收到款项时纳税，在申报缴纳时，一般会计处理为借：应交税金——营业税，贷：银行存款，即缴纳以后在应交税金账户反映为借方余额，被查人是否正确缴纳，应根据预收账款账户年末余额 $\times 5\%$ 与应交税金借方余额比较，若两者不相等，则责令被查单位说明原因，做更详细的分析。(2)各种代收代付款项一般并计收入纳税，应从“其他应付款”账户统计代收代付款项与营业税申报表数据比较，若不一致的必须查明原因。(3)赠送或价格明显偏低分配给员工、股东、合作建房单位等，应合理调整计税价格征税。赠送属于开发产品非销售行为，稽查人员除了检查“存货项目”、“主营业务收入”等，还必须查阅“商品房开发项目”有关可售面积资料、查阅所有发票存根联来核实是否同销售数量、价格一致，特别注意有否开具发票而不作收入；价格是否明显偏低，通过销售部门的销售台账来核对每张发票内容，查明有否关联交易、有否为购买者逃避契税形式上压低价格等情况，以及结合市场价格来判断。(4)以房抵债。房地产企业占用资金较大，拖欠银行、非金融机构贷款和拖欠施工企业工程款的现象比较普遍。为还贷款和欠款，直接将等值的房屋转让给贷款单位或施工企业，采取不做收入直接抵减企业的负债或不做账行为。检查时注意开发商与施工企业签订的合同、结算方式；调阅所有借款合同，注意还款期限和利息，是否有贷款长期不还现象。涉及

到诉讼的，应注意了解法院判决书内容。相关的会计科目为“开发产品”、“长期借款”、“财务费用”等。

2、营业税计税扣除额的检查。房地产企业上述营业收入应全额计税，一般无扣除额，应核对纳税申报表“收入减项”和调阅“应交税金——营业税”账户贷方分录内容，若有否扣除额，则责令被查单位说明理由。

3、营业税税目税率的检查。房地产企业适用税目主要是销售不动产，但也应关注其他营业税应税项目，如出租房产等。检查“应交税金”账户，主要审核：“预收账款”、“经营收入”、“其他业务收入”、“其他应付款”等往来账科目以及“应交税金”、“银行存款”、“现金”、及部分费用类科目、纳税申报表等，重点注意：①已提税金是否全额缴纳；②将销售合同与预收账款科目进行核对，看有无将部分房款直接计入经营收入而未提营业税的情况；③代收代付款费用有无交税；④将合同与预付账款、应付账款核对，看有无以房抵债或抵工程款、置换房产，商品房出租、合作建房等情况；⑤如有代建合同，关注四个条件是否符合；⑥将房屋销售图纸与销售合同和预收账款明细账进行核对，如有必要进行实地察看、看已销售房屋收入是否全额入账，⑦关注企业间的业务往来情况；⑧安置过程中的超面积款的核算情况及将不动产作为股利分配或赠送不动产等视同销售行为。

4、注意其他各种特殊业务，如换购房地产、以房地产抵债、无偿赠与房地产、集资建房、委托建房、中途转让开发项目、参建联建、合作建房、拆迁补偿（安置）、以投资名义转让土地使用权或不动产所有权实为出租等行为是否按规定足额纳税。

（二）企业所得税方面

企业所得税是检查的重点税种，应根据国税发[2009]31号的规定（注意与国税发[2006]31号的衔接与区别），逐条逐项检查。有总局印发的《企业所得税管理操作指南（房地产业）》的税务人员，在稽查中，可以学习参考。

1、销售收入实现、确认的检查。房地产企业不管以什么方式销售，销售的实现必须以完工产品为前提，完工的标准：竣工证明已报房地产管理部门备案；或已开始投入使用；或已取得了初始产权证明。

(1)采取一次性全额收款方式销售开发产品的，应于实际收讫价款或取得索取价款凭据（权利）之日，确认收入的实现。

(2)采取分期收款方式销售开发产品的，应按销售合同或协议约定的价款和付款日确认收入的实现。付款方提前付款的，在实际付款日确认收入的实现。

(3)采取银行按揭方式销售开发产品的，应按销售合同或协议约定的价款确定收入额，其首付款应于实际收到日确认收入的实现，余款在银行按揭贷款办理转账之日确认收入的实现。

(4)采取委托方式销售开发产品的，应按以下原则确认收入的实现：采取支付手续费方式委托销售开发产品的，应按销售合同或协议中约定的价款于收到受托方已销开发产品清单之日确认收入的实现。采取视同买断方式委托销售开发产品的，属于企业与购买方签订销售合同或协议，或企业、受托方、购买方三方共同签订销售合同或协议的，如果销售合同或协议中约定的价格高于买断价格，则应按销售合同或协议中约定的价格计算的价款于收到受托方已销开发产品清单之日确认收入的实现；如果属于前两种情况中销售合同或协议中约定的价格低于买断价格，以及属于受托方与购买方签订销售合同或协议的，则应按买断价格计算的价款于收到受托方已销开发产品清单之日确认收入的实现。

采取基价（保底价）并实行超基价双方分成方式委托销售开发产品的，属于由企业与购买方签订销售合同或协议，或企业、受托方、购买方三方共同签订销售合同或协议的，如果销售合同或协议中约定的价格高于基价，则应按销售合同或协议中约定的价格计算的价款于收到受托方已销开发产品清单之日确认收入的实现，企业按规定支付受托方的分成额，不得直接从销售收入中减除；如果销售合同或协议约定的价格低于基价的，则应按基价计算的价款于收到受托方已销开发产品清单之日确认收入的实现。属于由受托方与购买方直接签订销售合同的，则应按基价加上按规定取得的分成额于收到受托方已销开发产品清单之日确认收入的实现。

采取包销方式委托销售开发产品的，包销期内可根据包销合同的有关约定，参照上述 1 至 3 项规定确认收入的实现；包销期满后尚未出售的开发产品，企业应根据包销合同或协议约定的价款和付款方式确认收入的实现。

稽查人员针对稽查准备阶段调查掌握的情况，通过查看销售部门台账，清点发票存根联，审阅房产购销合同，查看“主营业务收入”账户等，核对分析判断会计人员是否按以上规定确认收入。

2、销售未完工开发产品取得收入纳税调整的检查。企业销售未完工开发产品取得的收入，应先按预计计税毛利率（3%-15%）分季（或月）计算出预计毛利额，计入当期应纳税所得额。

3、视同销售的检查。企业将开发产品用于捐赠、赞助、职工福利、奖励、对外投资、分配给股东或投资人、抵偿债务、换取其他企事业单位和个人的非货币性资产等行为，应视同销

售，于开发产品所有权或使用权转移，或于实际取得利益权利时确认收入（或利润）的实现。确认收入（或利润）的方法和顺序为：

- （1）按本企业近期或本年度最近月份同类开发产品市场销售价格确定；
- （2）由主管税务机关参照当地同类开发产品市场公允价值确定；
- （3）按开发产品的成本利润率确定。开发产品的成本利润率不得低于 15%，具体比例由主管税务机关确定。

4、开发产品成本的检查。企业必须按规定区分期间费用和开发产品计税成本、已销开发产品计税成本与未销开发产品计税成本。开发产品的计税成本确认原则，可否销售原则、分类归集原则、功能区分原则、定价差异原则、成本差异原则、权益区分原则。成本对象由企业在开工之前合理确定，并报主管税务机关备案，成本对象一经确定，不能随意更改或相互混淆，如确需改变成本对象的，应征得主管税务机关同意。房地产企业开发产品的成本核算复杂，尽管周期较长，应实行全查法。开发产品的计税成本主要有土地征用费及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施建设费、公共配套设施费、开发间接费。稽查人员在查看“存货项目”、“生产成本项目”等会计事项的基础上，尤其注意：①土地成本的构成。通过有关渠道，了解被查单位土地来源。通过政府拍卖取得的，核实拍卖成交价及支付方式、支付单位等情况；征用集体土地而取得的，查阅相关征用文件核实征地费的真实性，有否超范围列支；通过政府旧城改造，出让土地方式取得，查阅相关拆迁、出让文件，核实拆迁费用的真实性，有否利用非拆迁人员的身份证或虚构拆迁单位协议，列支拆迁补偿费的情况；通过原工业用地变更为商业用地（包括合作单位地块）取得，核实地块的历史成本，有否评估重置价值入账。②建筑成本。通过查阅建筑合同，了解总承包及分包施工单位的预算造价等情况；检查原始凭证核对材料发票和建筑发票的有效性，有否假发票、外地发票、票款单位不符、白条或收据代替发票等情况；检查暂估成本的合理性，房地产企业往往以决算报告尚未通过为理由，完工后仍然拖欠施工单位工程款，而在结算销售成本时过高的暂估成本。③建设期间间接费用。开发产品建造过程中发生的各项支出，当期实际发生的，应按权责发生制和配比原则计入成本对象。通过查看原始凭证检查费用的真实性、合法性和有效性，有否与开发项目无关的费用，有否非当期实际发生的费用，设计费用、劳务费用的真实性是检查重点；检查费用在各项目之间分配是否合理，有否故意多分配先完工项目成本。④产品的单位成本。属于非营利性且产权属于全体业主的，或无偿赠与地方政府、公用事业单位的，可将其视为公共配套设施，其建造费用按公共配套设施费的有关规定进行处理。属于营利性

的，或产权归企业所有的，或未明确产权归属的，或无偿赠与地方政府、公用事业单位以外其他单位的，应当单独核算其成本。除企业自用应按建造固定资产进行处理外，其他一律按建造开发产品进行处理。

企业开发、建造的开发产品应按制造成本法进行计量与核算。其中，应计入开发产品成本中的费用属于直接成本和能够分清成本对象的间接成本，直接计入成本对象，共同成本和不能分清负担对象的间接成本，应按受益的原则和配比的原则分配至各成本对象，具体分配方法有占地面积法、建筑面积法、直接成本法、预算造价法（可选）。其他如土地成本、单独作为过渡性成本对象核算的公共配套设施开发成本、借款费用、非货币交易方式取得土地使用权的，根据国税发〔2009〕31号和企业所得税有关规定确定。

5、销售成本的检查。已销开发产品的计税成本，按当期已实现销售的可售面积和可售面积单位工程成本确认。可售面积单位工程成本和已销开发产品的计税成本按下列公式计算确定：

可售面积单位工程成本=成本对象总成本÷成本对象总可售面积
已销开发产品的计税成本=已实现销售的可售面积×可售面积单位工程成本

稽查人员应检查企业是否按照规定正确结转销售成本，这里主要是通过计算的单位成本与实际销售结转或留存单位成本比较后来判断是否多列成本，少计利润。

6、其他纳税调整事项的检查。其他纳税调整事项难以一一列举，可按企业所得税汇算清缴表有关纳税调整事项，结合会计事项检查进行对应分析，在表上有显示数据的，需查明具体内容，核对调整数据是否正确；在表上没有显示数据的，对经常性发生项目必须通过查看相应的会计账户和分录加以证实。特别注意长期投资和投资收益，有长期投资的应查明有否以不动产等实物投资，有否按公允价值作纳税调整；查看被投资单位报表，是否存在已分利润而未到账的等。

（三）个人所得税方面

1、审核固定资产明细账及原始凭证，看有无以企业资金为投资者本人、家庭成员及其相关人员支付与企业生产经营无关的消费性支出及购买汽车、住房等财产性支出有无按规定代扣代缴个人所得税。

2、审核“管理费用”、“财务费用”、“开发成本”、“待摊费用”、“预提费用”等科目及原始凭证，看有无发放奖金、支付集资利息、为个人投保、发放董事奖金、补贴或支付劳务报酬等未按规定代扣代缴个人所得税。

3、审核“应付职工福利费”、“其他应付款”、“应付股利”等科目及原始凭证，看有无发放补贴、买物、股利等未按规定代扣代缴个人所得税。

（四）房产税方面

通过资产类“固定资产”项目检查，搜索所有不动产资产，通过收入类“其他收入”、“营业外收入”搜索“租赁收入”。审核“固定资产”、“在建工程”明细账及房屋产权证明等，关注房产投入使用时间、评估情况（有无按评估增值后的价值申报纳税）；已交付使用的房产有无暂估入账，按规定申报缴纳房产税；商品房自用、出租、出借有无按规定申报纳税；构成房产价值的部分附属设备如暖气、卫生、通风、照明、煤气等高务；各种管线，如蒸汽、压缩空气、石油、给水排水等管道及电力、电讯、电缆导线；电梯、升降机、过道、晒台等有无按规定申报纳税、应计入的土地价值是否转出等等。重点审核固定资产房产原值，房屋出租租金收入、开发产品的出租收入，已交付使用挂“在建工程”房屋，无租使用的房屋，与免税共同使用的房屋有无未缴或少缴房产税情况。

（五）城镇土地使用税方面

- 1、征税范围的检查。有否区分征税区域和不征税区域，所在地是征税区域的是否缴纳了土地使用税，有否少缴；
- 2、计税依据的检查。纳税人申报缴纳的土地使用税有否是企业实际占用的土地面积，有否只申报原来的土地面积，而未申报新征用的土地面积。在申报上有土地使用证书的，以土地使用证上的面积为实际占用面积，尚没有土地使用证以批准文件上的面积为实际占用面积，都没有的，以实际丈量确定；
- 3、地段等级及适用税率的检查。纳税人应首先搞清所在地址属土地使用税征收的哪一个等级，并核实自己相对应的适用税率，在此基础上看有否错用等级，将适用高税率的土地按低税率申报纳税现象，同时要注意每期应缴纳的税款有否均按期足额缴纳。

通过资产类“固定资产”科目，搜索所有不动产资产，以及查阅城镇土地使用证等情况，重点检查审核 1、实际占用的土地面积，其包括有土地使用证的、无土地使用证，但有征地批准文件的、既无土地证的，又无征地批准文件的；2、免税土地，包括开山填海土地和改造的废弃土地；3、已征用未开发的占用的土地，未销售的商品房占用的土地有无未缴或少缴城镇土地使用税情况。

（六）印花税方面

1、征税范围的检查。记载资金的营业账簿（如实收资本、资本公积）有否贴花，新增资金时，有否对增加部分的资金按规定贴花；其他营业账簿有否在启用时足额及时贴花；各种合同或者具有合同性质的凭证如：商品房销售合同按照产权转移书据征收印花税（一般为预缴，万分之五）、购销合同（按购销金额万分之三贴花）、建设工程承包合同（按承包金额万分之三贴花）、财产租赁合同（按租赁金额千分之一贴花）、借款合同（按借款金额万分之零点五贴花）、财产保险合同（按保险费收入千分之一贴花）等有否按规定足额申报缴纳印花税；其它应税凭证产权转移书据、权利许可证照有否足额申报缴纳印花税。

2、计税依据的检查。有无不按规定的计税依据计税贴花，存在少缴或不缴印花税的现象；有无不按合同记载金额计税贴花，少缴印花税；应税合同修订后增加的金额有否补缴印花税；有无漏计计税依据少缴印花税。3、适用税率、税目的检查。有无将性质相似的凭证误用税目税率，少缴印花税；对签订的“混合”合同，有否分别按规定税率、税目计税贴花，有无从低适用税率贴花；纳税人有无将应按比例税率征税的凭证按定额 5 元计税贴花的问题；4、其他注意问题。粘贴印花的位置是否正确，有无贴花不注（画）销的问题；有无重复使用印花税票的问题。

（七）土地增值税方面

1、预缴部分是否已正确缴纳。

2、符合清算条件纳税人是否根据《浙江省地方税务局关于房地产开发企业土地增值税清算若干问题的通知》浙地税函[2009]222 号规定向主管地税部门进行土地增值税申报。

（八）其他方面

1、城建税、教育费附加、地方教育费附加、水利建设基金等是否缴足。

2、有无不合法凭证和假发票的入账，使用假发票，虚列成本费用的情况。

3、是否存在“账外账”的情况。

• 房地产企业缴纳土地增值税应重视三个问题

房地产开发企业在日常经营过程中涉及的税费很多，土地增值税就是其中的一项。企业在缴纳土地增值税时，除了需要依据的制度、法规较多外，其具体缴纳的过程也很复杂，纳税人容易出错。故而，笔者就纳税人容易出现错误的三个问题归纳如下。

回迁安置房等面积置换售房的土地增值额小于零

回迁房或拆迁安置房，是指按照城市危旧房改造的政策，将危改区内的私房或承租的公房拆除，然后按照回迁或安置的政策标准，被拆迁人回迁，取得改造后新建的房屋。房屋回迁业务常见的是对等置换形式，即按被拆迁人房屋原面积拆一还一，给予其同面积房屋回迁安置。

《国家税务总局关于土地增值税清算有关问题的通知》（国税函[2010]220号）第六条规定，（一）房地产企业用建造的本项目房地产安置回迁户的，安置用房视同销售处理。按《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》（国税发[2006]187号）第三条第（一）款规定确认收入，同时将此确认为房地产开发项目的拆迁补偿费。房地产开发企业支付给回迁户的补差价款，计入拆迁补偿费；回迁户支付给房地产开发企业的补差价款，应抵减本项目拆迁补偿费。（二）开发企业采取异地安置，异地安置的房屋属于自行开发建造的，房屋价值按国税发[2006]187号文件第三条第（一）款的规定计算，计入本项目的拆迁补偿费；异地安置的房屋属于购入的，以实际支付的购房支出计入拆迁补偿费。（三）货币安置拆迁的，房地产开发企业凭合法有效凭据计入拆迁补偿费。国税发[2006]187号文件第三条第（一）款规定，房地产开发企业将开发产品用于职工福利、奖励、对外投资、分配给股东或投资人、抵偿债务、换取其他单位和个人的非货币性资产等，发生所有权转移时应视同销售房地产，其收入按下列方法和顺序确认：1. 按本企业在同一地区、同一年度销售的同类房地产的平均价格确定；2. 由主管税务机关参照当地当年、同类房地产的市场价格或评估价值确定。

综上所述，房地产企业安置用房应按视同销售处理，按规定的方法和顺序确认收入，并将此收入确认为房地产开发项目的拆迁补偿费，即等面积置换售房的拆迁补偿费=售房收入。土地增值税暂行条例第四条规定，纳税人转让房地产所取得的收入减除本条例第六条规定扣除项目金额后的余额，为增值额。第六条规定，计算增值额的扣除项目：（一）取得土地使用权所支付的金额；（二）开发土地的成本、费用；（三）新建房及配套设施的成本、费用；（四）与转让房地产有关的税金；（五）财政部规定的其他扣除项目。也就是说，房地产企业等面积置换售房的土地增值税扣除项目除拆迁补偿费外，还包括其他一些项目，因此，其土地增值额小于零。

纳税人需要特别注意的是，土地增值税暂行条例第八条规定，纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额 20% 的免征土地增值税。

预征土地增值税不可直接在所得税前扣除

土地增值税暂行条例实施细则第十六条规定，纳税人在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入，由于涉及成本确定或其他原因，而无法据以计算土地增值税的，可以预征土地增值税，待该项目全部竣工、办理结算后再进行清算，多退少补。企业所得税法实施条例第九条规定，企业应纳税所得额的计算，以权责发生制为原则，属于当期的收入和费用，不论款项是否收付，均作为当期的收入和费用；不属于当期的收入和费用。即使款项已经在当期收付，均不作为当期的收入和费用。因此，纳税人在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入而发生的预征土地增值税不允许列入当期费用。待项目全部竣工、办理结算后，按照相关规定，再将预征土地增值税结转到经营税金及附加科目，实现企业所得税前扣除。

预缴土地增值税的退税款不加算银行利息

税收征管法第五十一条规定，纳税人超过应纳税额缴纳的税款，税务机关发现后应当立即退还；纳税人自结算缴纳税款之日起3年内发现的，可以向税务机关要求退还多缴的税款并加算银行同期存款利息，税务机关及时查实后当即退还；涉及从国库中退库的，依照法律、行政法规有关国库管理的规定退还。税收征管法实施细则第七十八条第二款规定，税收征管法第五十一条规定的加算银行同期存款利息的多缴税款退税，不包括依法预缴税款形成的结算退税、出口退税和各种减免退税。而土地增值税暂行条例实施细则第十六条规定，纳税人在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入，由于涉及成本确定或其他原因，而无法据以计算土地增值税的，可以预征土地增值税，待该项目全部竣工、办理结算后再进行清算，多退少补。可见，由于土地增值税实行的是项目竣工结算前预缴，项目全部竣工后再进行清算的征管方式，清算退税实质是依法预缴税款形成的结算退税，因此，预缴土地增值税的退税款不能加算银行利息。

■ 财税问答

• 促销品财税如何处理？

问：销售公司在销售产品时会同时赠送外购促销品，因为促销品都是一些小商品，所以一般发票上不会专门体现。这种促销品都涉及哪些税？其促销品的会计处理与税务处理都有哪些规定？因销售产品发生的促销品费用与广告、业务宣传费区别有没有税收规定？

答：一、促销赠品的会计处理

《企业会计准则应用指南——会计科目和主要账务处理》6601 销售费用规定：本科目核算企业销售商品和材料、提供劳务的过程中发生的各种费用，包括保险费、包装费、展览费和广告费、商品维修费、预计产品质量保证损失、运输费、装卸费以及为销售本企业商品而专设的销售机构（含销售网点、售后服务网点等）的职工薪酬、业务费、折旧费等经营费用。

根据上述规定，企业发生的与销售有关的费用应当计入“销售费用”科目核算。具体账务处理如下：

购入促销赠品时：

借：库存商品

应交税费——应交增值税（进项）

贷：银行存款

无偿赠送促销赠品时：

借：销售费用

贷：库存商品

应交税费——应交增值税（销项）。

二、促销赠品的税务处理

促销品会涉及到增值税和企业所得税。

1、促销品赠品增值税问题

（1）促销品赠品是否视同销售缴纳增值税

《国家税务总局关于印发〈增值税若干具体问题的规定〉的通知》（国税发[1993]154号）规定，纳税人采取折扣方式销售货物，如果销售额和折扣额在同一张发票上分别注明的，可按折扣后的销售额征收增值税；如果将折扣额另开发票，不论其在财务上如何处理，均不得从销售额中减除折扣额。

《国家税务总局关于折扣额抵减增值税应税销售额问题通知》（国税函[2010]56号）规定，《国家税务总局关于印发〈增值税若干具体问题的规定〉的通知》（国税发[1993]154号）第二条第（二）项规定：“纳税人采取折扣方式销售货物，如果销售额和折扣额在同一张发票上分别注明的，可按折扣后的销售额征收增值税”。纳税人采取折扣方式销售货物，销售额和折扣额在同一张发票上分别注明是指销售额和折扣额在同一张发票上的“金额”栏分别注明的，可按折扣后的销售额征收增值税。未在同一张发票“金额”栏注明折扣额，而仅在发票的“备注”栏注明折扣额的，折扣额不得从销售额中减除。

根据上述规定，企业买一赠一等方式销售产品的，在计算增值税时，如果将赠品视同给予客户的折扣，将主品与赠品在同一张发票上的“金额”栏分别注明的，可按折扣后的实收金额征收增值税，否则赠品应做视同销售处理。

（2）促销赠品进项税抵扣问题

《增值税暂行条例》第十条规定，下列项目的进项税额不得从销项税额中抵扣：

（一）用于非增值税应税项目、免征增值税项目、集体福利或者个人消费的购进货物或者应税劳务；

（二）非正常损失的购进货物及相关的应税劳务；

（三）非正常损失的在产品、产成品所耗用的购进货物或者应税劳务；

（四）国务院财政、税务主管部门规定的纳税人自用消费品；

（五）本条第（一）项至第（四）项规定的货物的运输费用和销售免税货物的运输费用。

根据上述规定，公司购进的货物（赠品）用于增值税应税项目，且不符合上述不予抵扣情形的，其进项税可以抵扣。

2、促销赠品的企业所得税处理

《国家税务总局关于企业处置资产所得税处理问题的通知》（国税函[2008]828号）规定，企业将资产移送他人的下列情形，因资产所有权属已发生改变而不属于内部处置资产，应按规定视同销售确定收入。（一）用于市场推广或销售；……。

《国家税务总局关于确认企业所得税收入若干问题的通知》（国税函[2008]875号）规定，企业以买一赠一等方式组合销售本企业商品的，不属于捐赠，应将总的销售金额按各项商品的公允价值的比例来分摊确认各项的销售收入。

根据上述规定，企业与销售有关的赠送不视同销售，但不以销售为前提发生其它形式的

资产转移应视同销售计算缴纳企业所得税。

三、促销赠品与广告费、业务宣传费的区别

广告费一般是指企业对外宣传发生的费用。一般情况下，广告费必须符合下列条件：

1. 广告是通过经工商部门批准的专门机构制作的；
2. 已实际支付费用，并已取得相应发票；
3. 通过一定的媒体传播。

而业务宣传费是指企业开展业务宣传活动所支付的费用，主要是指未通过媒体传播的广告性支出，包括企业发放的印有企业标志的礼品、纪念品等。

两个费用的区别主要是承接业务对象、发布途径及取得票据方面，要看具体业务是否通过广告公司、专业媒体在电视、网站、电台、报纸、户外广告牌等刊登，并取得广告业专用发票，如果不符合上述条件就只能作为业务宣传费。另外，根据国家有关法律、法规或行业管理规定不得进行广告宣传的企业或产品，如烟草企业以公益宣传或者公益广告的形式发生的费用，也应视为业务宣传费。此外企业外购的商品经过简单加工，例如印上企业标志的礼品、纪念品等，一般也视为业务宣传费。

• 支付违约金未取得正规发票能否在税前列支？

问：某公司出租一房产给自然人李某，合同期为两年，但一年后该公司因业务需要收回了该房产，但按合同约定，需要支付给李某违约金 3000 元，李某开具了收款证明。该公司询问这 3000 元能在税前列支吗？

答：根据《中华人民共和国企业所得税法》第八条规定，企业实际发生的与取得收入有关的、合理的支出，包括成本、费用、税金、损失和其他支出，准予在计算应纳税所得额时扣除。而《中华人民共和国发票管理办法》第三条也规定，本办法所称发票，是指在购销商品，提供或者接受服务以及从事其他经营活动中，开具、收取的收付款凭证。

本例中该公司“支付违约金”这项活动既不属于“购销商品，提供或者接受服务”，也不属于“从事其他经营活动”，但其又是“合理的支出”，所以在实际执行中对于能够取得发票的支出，发票作为扣除的依据；对于确实不能取得发票的支出，只要纳税人能够提供支出的合法性其他凭据，例如合同协议、付款证明等，也可作为扣除的依据。本例中只要该公司提供李某(自然人)的收款凭据、合同原本以及违约情况说明便可在税前列支扣除那笔违约金。

■ 思想的力量

• 中国人你为什么读书

我坐在从德国法兰克福飞往上海的飞机上。正是长途飞行中的睡眠时间，机舱已熄灯，我蹑手蹑脚地起身去厕所。座位离厕所比较远，我穿过了很多排座位，吃惊地发现，我同时穿过了很多排 iPad——不睡觉玩 iPad 的，基本上都是中国人，而且他们基本上都在打游戏或看电影，未见有人读书。

这一幕一直停留在我的脑海里。其实在法兰克福机场候机时，我就注意到，德国乘客大部分是一杯咖啡、一份报纸、一本书，或者一台笔记本，安静地阅读或工作。中国乘客中也有阅读和工作的，但不太多——大部分人或者在穿梭购物，或者在大声谈笑和比较价格。

中国是一个有全世界最悠久阅读传统的国家，但现在的中国人却似乎有些不耐烦坐下来安静地读一本书。一次我和一位法国朋友一起在虹桥火车站候车，这位第一次来中国的朋友突然问我：“为什么中国人都在打电话或玩手机？没有人看书！”

我一看，确实如此。人们都在电话上（大声谈话），不打电话就低头发短信、刷微博或打游戏——或喧嚣地忙碌，或孤独地忙碌，唯独缺少了一种满足的安宁。

在欧洲，火车的速度也许已经没有中国快，火车站的现代化程度也许不再领先，但大部分人是在阅读中度过等待的时间，即使打电话也轻声细语，生怕吵到了身边乘客宁静的阅读。

当然，我知道中国人并不是不读——很多年轻人几乎是每 10 分钟就刷一次微博或微信，从中获取有用的信息。但微博和微信的太过流行也让我担心，它们会不会塑造出只能阅读片段信息，只会使用网络语言的下一代？

真正的阅读是指，你忘记周围的世界，与作者一起在另外一个世界里快乐、悲伤、愤怒、平和。它是一段段无可替代的完整生命体验，不是那些碎片的信息和夸张的视频可以取代的。

当然，网络侵蚀阅读是一个全球化的现象，并不只是中国才有。但有阅读习惯的人在中国庞大的人口当中，显得尤其稀少。我其实更想说的是，当下的中国，缺少那种让人独处而不寂寞、与另一个自己——自己的灵魂——对话的空间。

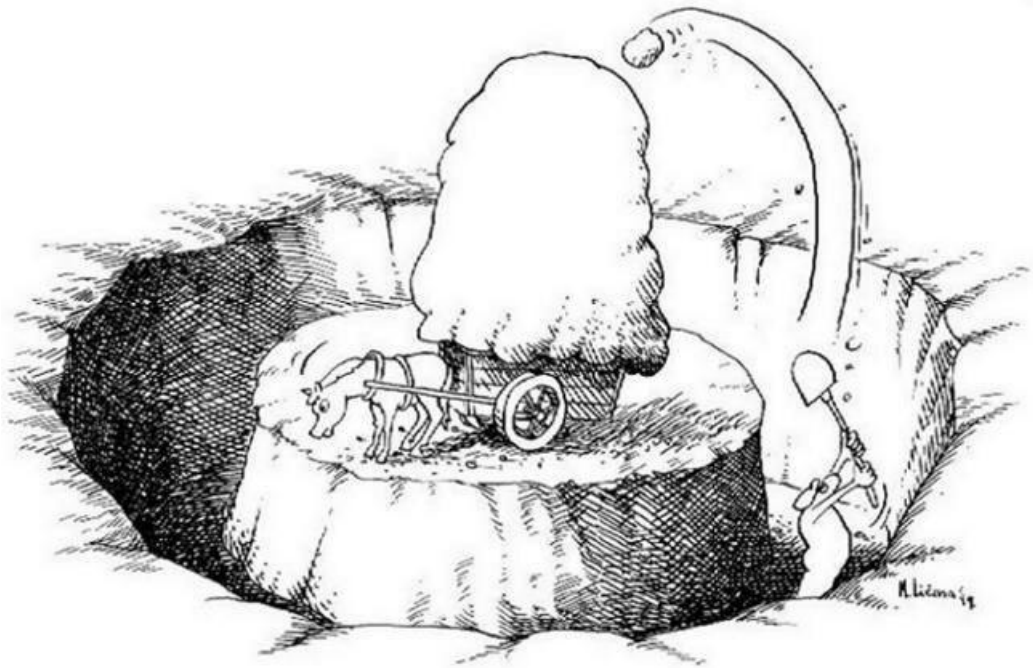
生活总是让人疲倦，我们都需要有短暂的“关机”时间，让自己只与自己相处，阅读，写作，发呆，狂想，把灵魂解放出来，再整理好重新放回心里。

或许我们对于一个经济还在迅速发展的发展中国家不应过分苛责——过于忙碌是压力

所迫，并不是一种过错。但我只是担心，如果就此疏远了灵魂，未来的中国可能会为此付出代价。宁可慢一点，松一下……[作者：〔印度〕孟莎美]

■微言大义

成功与习惯



父子俩住山上，每天都要赶牛车下山卖柴。老父较有经验，坐镇驾车，山路崎岖，弯道特多，儿子眼神较好，总是在要转弯时提醒道：“爹，转弯啦！”

有一次父亲因病没有下山，儿子一人驾车。到了弯道，牛怎么也不肯转弯，儿子用尽各种方法，下车又推又拉，用青草诱之，牛一动不动。到底是怎么回事？儿子百思不得其解。最后只有一个办法了，他左右看看无人，贴近牛的耳朵大声叫道：“爹，转弯啦！”牛应声而动。

牛用条件反射的方式活着，而人则以习惯生活。

启示：一个成功的人晓得如何培养好的习惯来代替坏的习惯，当好的习惯积累多了，自然会有一个好的人生。