

《房地产投资并购操作全程法律风险规避》

模块	主要内容	课程收益
<p align="center">第一部分 房地产土地获得的方式及发生的纠纷</p>	<p>1、取地方式：划拨、出让、收购、变性 2、土地取得中发生的与政府的纠纷：逾期交地、规划变更，土地性质与规划不一致，配建无障碍用房，规划调整等 3、划拨工业用地能否转商业用地 4、集体土地（包括不限于建设用地）能否用于“开发” 案例：集体土地开发模式交易结构图 5、一二级联动的方式 6、一级土地开发的成本和收益分配方式 7、军用土地出让流程</p>	<p align="center">掌握房地产土地获取的主要方式及存在主要纠纷</p>
<p align="center">第二部分 收购中的尽职调查要点</p>	<p>1、合规调查的所涉及的部门及调查内容。 2、财务尽职调查所涉及的内容，需主要完成的工作。 3、税务尽职调查所涉及内容及常见的抵税合规性盲点。 4、重大合同：施工、采购、借款、销售等</p>	<p align="center">掌握并购过程中尽职调查的核心要点</p>
<p align="center">第三部分 在建工程转让专题</p>	<p>1、在建工程转让的流程。 2、在建工程转让需注意的事项。 3、在建工程转让税筹。</p>	<p align="center">掌握在建工程转让要点</p>
<p align="center">第四部分 收购的交易方案</p>	<p>1、一般股权交易，股权交易在法律上的合法性与税务上的风险 2、收购部分股权 3、收购部分项目 4、收购土地返售房产的交易与税务问题 5、境外收购涉及的外汇和税务 698 号文 37 号文 6、房地产收购合同要点：项目描述+价格及支付方式+交割+共管账户+潜在债务约定和处理 7、以总包加包销方式的变更收购方案</p>	<p align="center">掌握收购中主要的交易方案及要点</p>
<p align="center">第五部分 收购中的税务筹划：“交易模式决定税务负担”</p>	<p>1、资产收购转股权收购的税务风险及法律评析 2、利用企业间利润分配方式避税 3、同一主体之间划拨方式避税 4、偿还被并购方债务方式避税 5、利用分立后转让的方式避税 6、出资后转让方式避税 7、土地出让回购变部分转让方式避税</p>	<p align="center">学习收购中的税务筹划方法，学会合理避税</p>
<p align="center">第六部分 收购国有房地产或资产</p>	<p>1、收购的程序和国有资产监管的要求：清产核资、评估、产权交易所公开转让 2、利用代建方式 3、国有股东的决策和股东优先购买权及通知方式问题</p>	<p align="center">掌握收购国有资产的主要要求和关键点</p>

	4、特色小镇的“经营”模式及与房地产“开发”模式的区别 土地成本的避免和小镇中原物权的承受方式	
第七部分 并购中的融资 问题	1、信托、私募融资结构及要点：价格、退出 2、股权融资、表决权的分配，及对赌协议 3、房地产资产证券化和 REITS 案例：中信启航、中信苏宁的交易结构和核心要点 案例：前海鹏华万科的特点及障碍	掌握并购中各种融资方案的异同、特点及障碍