

房地产拿地模式创新与兼并收购及税务筹划

主要内容：

一、房地产土地获得的方式及风险防范

- 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”
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

二、收购中的尽职调查要点

- 1、公司股权：是否真实出资、股权转让是否真实，股权安排，反收购措施。
- 2、房地产开发的阶段：不同阶段关注点不同，项目的风险和债务不同。
- 3、土地资产瑕疵：土地取得程序的合法性
- 4、项目公司债权债务问题：股东之间约定项目公司债务承担的有效性。
- 5、重大合同：施工、采购、借款、销售等。

三、收购的交易方案

- 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
- 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。

四、收购中的税务筹划：“交易模式决定税务负担”

- 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。

五、收购国有房地产或资产

- 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
- 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

六、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:
中信启航、中信苏宁的交易结构和核心要点，
前海鹏华万科的特点及障碍。

七、跨境收购的要点

- 1、跨境收购返程投资的限制及规避
- 2、境外股权转让及税务 698 号文案例：附交易模式图
- 3、境外收购外汇的出境及利润的分配问题