

# 房地产投资并购与合作开发模式研究与税务筹划及法律风险防范

主讲：张志晓

## 课程背景：

当房地产进入白银时代，当土地价格持续上涨，当楼市渐趋理性，房地产的行业门槛不断抬升，房企仅靠单打独斗已经很难取得绝对的市场竞争优势，如今联合拿地或合力操盘，最大化地利用相互之间的优势，正在成为房地产市场发展的主流。合作开发是降低风险、提高项目运作率的有效手段之一，是房地产企业重要的发展模式，合作开发可以有效解决资金和土地短缺的瓶颈，实现企业快速发展。值得一提的是，房企合作开发模式的理想很丰满，但开发房地产项目具有资金密集、开发建设周期长等特点，从其开始建设到销售完毕这段时间内，需要面临大量的问题，未来房企在合作开发的路上，可谓痛点重重，风险处处。

房地产行业日益金融化、投行化、互联网化，只有获得合作并购能力才能快速完成这样的转化。房地产并购也是企业获取土地、寻求融资的重要途径。并购能够满足众多企业包括扩张规模、占领异地市场等不同的需求，能够带来非常大的机会。通过并购来整合资源、扩大规模似乎成了国内知名地产开发商的共识；但并购是柄双刃剑，利用得当如虎添翼，反之则后患无穷。

因此房地产企业在作出并购决定前，一定要充分调研并做好各项准备工作，要弄清楚自己通过并购想要达到的目的、目标公司的现状、历史和未来以及并购了目标公司后是否确实能达到自己的目的，在权衡利弊后，再决定采用某一种并购模式还是合资模式。

本课程基于房地产行业投资并购与合作开发的大趋势，总结了当前房企在项目合作开发时面临的问题与风险，减少房企在合作开发中出现的矛盾与纠纷，全面理清房地产合作开发过程中的问题，并提供实操性的解决方案，提高房地产企业合作开发能力。另外主讲老师还通过万科、融创、新鸿基等标杆房企的并购案例解读，立足于并购过程中的法律风险，回答了房企在并购过程中的法律、税务、债务、融资、跨境收购等一系列棘手的重难点问题。

## 2 课程收益

- 1、学习房地产合作开发的定位及房地产合作开发的 3 种形态，掌握 3 种合作形态的中优劣势与风险点；
- 2、掌握项目合作开发中出现的主要税务问题及避税方式与操作要点，了解合作开发种其他的变种类型及相应的风险要点与处理方案；
- 3、掌握房地产并购过程中尽职调查要点及交易方案的核心要点；
- 4、学习并购过程中税务筹划的方法、融资方式、跨境收购的风险点等。

## 3 课程邀请

- 1、房企董事长、总裁、副总裁、总经理、副总、区域总、城市总等高管领导；

- 2、房地产企业财务总监、法务总监、投资总监、财务经理、会计经理、税务经理、资金经理、财务部、审计部等部门相关人员；
- 3、房企人力、战略、投资、工程、设计、成本、营销、风险等专业部门负责人。

#### 4 课程大纲

---

### 第一天 房地产合作开发模式选择及税务、法律风险规避

#### 第一章 房地产合作开发的定位分析

- 1、共同投资
- 2、共享利润
- 3、共担风险

收益：学习房地产合作开发的定位

#### 第二章 房地产合作开发的形态的比较

- 1、项目公司式：紧密合作，内部协作涉及股东会、董事会和管理层
- 2、合伙式：订立合伙合同，相对容易分清相互关系，但开发项目在某合伙一方名下，他方的权利保障不足
- 3、合同式：权利义务清楚，非项目持有方权益保障不足，可能享受不到资产增值收益

(1) 联合投标土地；联合投标中的法律问题，中标后项目公司的土地增值税抵扣问题

(2) 一方拿地后，再增加合作方

(3) 一方做一级整理，一方获得土地

收益：学习房地产合作开发的 3 种形态，掌握 3 种合作形态的中优劣势与风险点

#### 第三章 项目公司管理层面中的问题分析

- 1、合作协议与公司章程的效力哪个优先，出现纠纷后以哪个为准？
- 2、如果协调合作开发协议与公司章程之间的关系？先后签订几个协议和章程，如何保障内容的统一和协调？
- 3、项目公司治理结构如何设计？股东会、董事会的表决权和表决机制如何约定？
- 4、同股不同权，同股不同利的不同设计方法
- 5、在公司股权中的对赌协议的效力？如何设计对赌协议才是有效的？
- 6、保底协议与合作开发的关联与区别。如何设计有效的利润保障机制？合作协议解除后的清理条款与保底协议
- 7、公司前期、设计、采购、施工、造价、销售、财务人员的选择权分配
- 8、项目合作开发中的印章管理

收益：学习项目公司在合作开发中常见的 13 个关键问题

#### 第四章 项目合作开发中的法律风险问题分析

- 1、公司开发中决策权的约定和分配，谁负责操盘及如何界定各方的权利义务？

2、项目定位、设计、施工、采购、造价、财务等权利的分配及监督权的行使方式

3、项目公司的融资及各股东的配合，股东借款义务的约定及未履行时的补救约定

4、开发中规划调整、成本增加、面积增减、政策改变时双方利益如何调整？

5、开发中因一方违约行为，导致开发延误、成本增加、交房逾期、质量问题等造成的损失、费用增加如何承担

6、如何防止和解决开发中的债务问题

收益：学习项目合作开发中常见的 6 大法律风险问题

## 第五章 项目合作开发中的税务问题分析

1、土地资产转让应缴的税及避税的方式

2、哪种方式以土地出资可以避免增值税？

3、股权转让转换为增加入股的避税方式及操作要点

收益：掌握项目合作开发中出现的主要税务问题及避税方式与操作要点

## 第六章 项目合作开发的多种变型

1、代建加代销售的合作模式，操作优势、适用条件及要点

2、合伙开发，项目部式的管理要点和纠纷案例

3、合同型开发被法院认定为房屋买卖、借款、租赁等的情形和处理方式

4、合作加入方对原项目方式的尽职调查和谈判

收益：了解合作开发种其他的变种类型及相应的风险要点与处理方案

## 第二天 房地产投资并购中的税务筹划及法律实务

### 第一章 房地产土地获得的方式及发生的纠纷

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

收益：掌握房地产土地获取的主要方式及存在主要纠纷

### 第二章 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

收益：掌握并购过程中尽职调查的核心要点

### 第三章 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、收购部分项目
  - 3、收购土地返售房产的交易与税务问题
  - 4、境外收购涉及的外汇和税务 698 号文
  - 5、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
  - 6、以总包加包销方式的变更收购方案
- 收益：掌握收购中主要的交易方案及要点

### 第四章 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
- 收益：学习收购中的税务筹划方法，学会合理避税

### 第五章 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
- 收益：掌握收购国有资产的主要要求和关键点

### 第六章 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
- 收益：掌握并购中各种融资方案的异同、特点及障碍

### 第七章 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
- 收益：掌握境外收购的核心要点