

希望社会因科学的存在而变得互加美好!



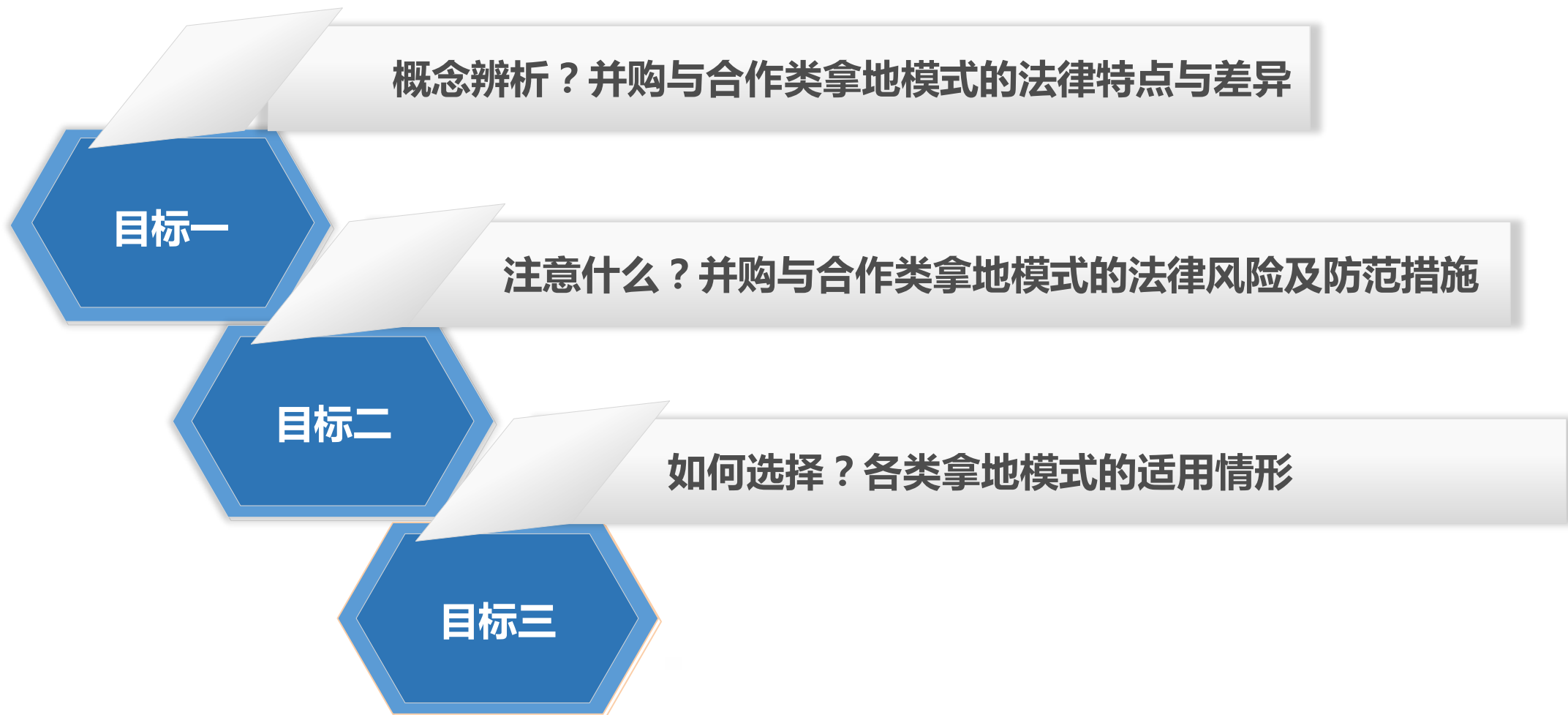
# 房地产项目并购与合作的相关法律实务

投资策划中心 风险控制部

李 珍

2015.11

版权所有 碧桂园集团 严禁外传



土地使用权转让

联营型合作开发

股权类合作开发

委托代建代管

# 一、土地使用权转让

## 概念

指直接从原土地使用权人手中通过国有土地使用权转让的方式获取土地。

## 条件

- (1) 已经缴纳土地出让金、已经取得国有土地使用权证；
- (2) 已投资额（不含出让金）占总投资达到25%。

## 优缺点

【优点】转让完成后比较干净，不涉及以前公司的债权债务，可轻装上阵直接开发

【缺点】转让税费高（营业税及附加、契税、土地增值税）税费较重，导致拿地成本增加

## 适用情形

- (1) 目标公司债权债务过于复杂，不适用于股权收购时，可考虑土地转让；
- (2) 目标公司除了目标土地外，有其他资产、物业或经营业务，不好剥离、或者对方不愿意转让目标公司股权时可考虑土地转让。

## (1) 划拨地的土地转让

- 除了军用空置划拨地外，其他划拨土地不能直接土地转让（需补办出让手续，补交出让金）

《国土资源部、财政部、解放军总后勤部关于加强军队空余土地转让管理有关问题的通知》：

军用空置划拨地，报总后勤部批准后，可以采用三种方式处理：

- （一）地方政府收储然后公开出让；
- （二）部队直接公开转让；
- （三）部队与地方政府共同公开转让。

## (2) 土地已抵押的处理

- 拟受让的土地已抵押不允许转让，同时也办理不了过户。
- 解决方案**：解除抵押后再进行土地转让，解押的资金最好由对方解决，如对方没有钱，在提供足额担保的前提下，我司可提供借款处理。

## (3) 未达到法定转让条件的处理

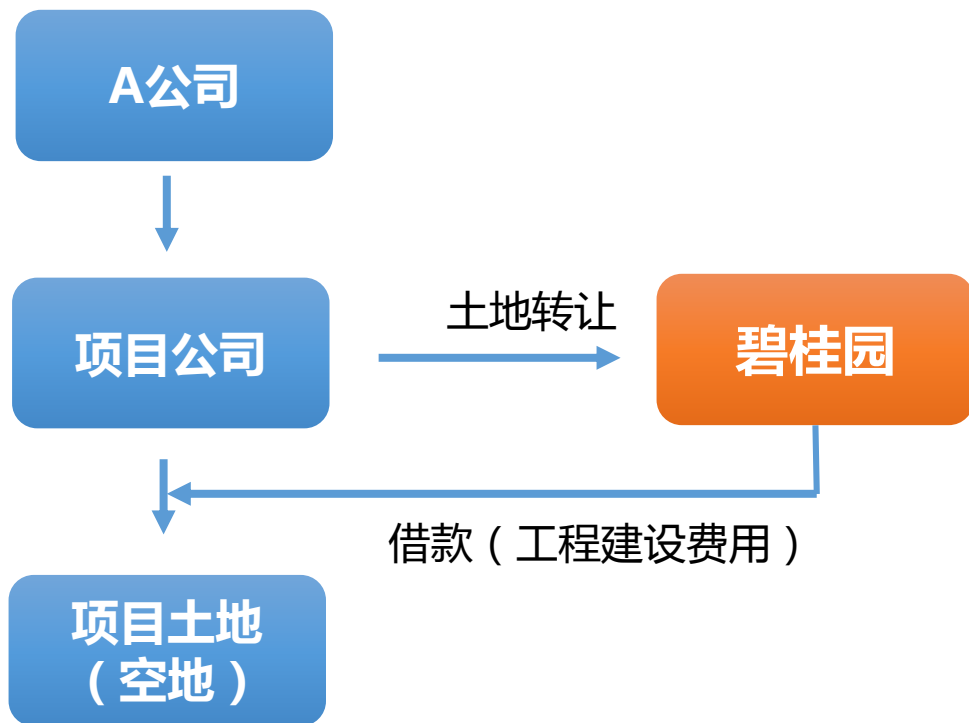
根据《土地管理法》规定，国有土地使用权转让必须达到**开发投资总额的25%**的条件，未达到25%不允许转让，同时现实中也有国土局也不给办理过户。

但现实中有很多空地，未达到25%的转让条件，我们又**想通过土地转让**的方式转让，如何处理？

### 【解决方案】

要求对方按照我司的规划设计条件开发至25%，满足转让条件后再办理转让手续。

## 【案例】未达25%转让条件：广州某项目



### 交易模式：

- 1、我司派驻开发管理团队进驻项目公司，按照我司报批的规划和设计，以项目公司名义开发建设；
- 2、施工单位选择、工程造价及预算确定，施工合同的签订经我司同意后执行；
- 3、工程建设费用承担：我司借款给项目公司，根据工程建设情况按月投入
- 4、转让价款的确定与支付：  
转让总价款 = **在建工程价格(原借款抵扣)** + 土地价格



## 未达25%转让条件的处理：操作要点

- (1)如对方缺乏开发建设资金，我司可以**借款**解决，但对方须提供**足额担保**，确保资金安全；
- (2)要求必须**按照我司的规划设计条件进行开发建设**。这个很好理解，如果不是，转让后不符合我司条件需要重新规划设计、拆除重建将造成资金成本及时间成本的浪费。
- (3)由我司派**管理团队**以对方名义进行建设，类似于委托代建代管，但不收费。这样更有利于掌控进度、资金安全、工程质量以及施工单位的衔接等等。
- (4)在**实施步骤**上，前期签署《合作协议》，按照转让方案设定好条件及双方的权利义务。在满足25%后，另行按照双方议定的价格签署一份《土地转让合同》。



土地使用权转让

联营型合作开发

股权类拿地模式

委托代建代管

## 二、联营型合作开发

### 概念

- 即“**合伙型**”合作开发，也叫“联建、参建”合作开发；
- 指合作各方**一方出地、一方出钱，共同投资、共享利润、共担风险**的一种房地产合作开发模式（注意：“共同经营”不再是合作开发的必备条件）
- 合作双方**不组建项目公司**，通过签订《**联营合作开发协议**》约定：钱怎么投、怎么开发建设、怎么销售以及怎么分配利润或物业等，通过一纸合约约束对方。

合伙型合作开发 **不同于** 法人型合作开发

### 法律风险

- 1、**土地登记在对方名下**，在整个开发建设的过程中，理论上对方可以转让土地、抵押土地，也有可能因对方的债务问题导致土地或房产被查封、拍卖，影响正常开发建设，我方的**资金安全和项目权益也难以保障**；
- 2、我方的权益完全是基于《合作开发协议》，但**对方可以单方撕毁合约**、也可以另行与别人签署《合作开发协议》，从而让我司出局。虽然，对方会承担合同违约责任，但我们的投资收益难以保障。
- 3、项目**以对方的名义报建和开发建设**，当发生分歧和争议时，我方容易受制于人。

## 二、联营型合作开发

### 防范措施

- 1、详尽评估合作方的资信情况以及商誉；
- 2、合作方的公章由双方共管，项目管理由我司操盘、我司组建项目团队；
- 3、我司委派人员进入合作方董事会；
- 4、对方股权最好能质押给我司；
- 5、最好能以土地抵押方式融资解决项目资金问题，抵押后可避免对方擅自转让土地

**若对方实力强劲、信誉良好，并可以授权给我司全权操作**

**不排除以后采用该种模式的可能**

### 【利润分配】

根据相关的司法解释，这种模式因为商务条件的不同，最后可能会导致整个合同性质转变，产生不同的法律后果：

(1) 合同约定**提供土地使用权**的当事人**不承担经营风险**，只收取**固定利益**的，应当认定为**土地使用权转让合同**。

(2) 合同约定**提供资金**的当事人**不承担经营风险**，只分配**固定数量房屋**的，应当认定为**房屋买卖合同**。

(3) 合同约定**提供资金**的当事人**不承担经营风险**，只收取**固定数额货币**的，应当认定为**借款合同**。

(4) 合同约定**提供资金**的当事人**不承担经营风险**，只以**租赁或者其他形式使用房屋**的，应当认定为**房屋租赁合同**。

土地使用权转让

联营型合作开发

股权类合作开发

委托代建代管

## 三、股权类合作开发

也叫“**法人型合作开发**”，通过联合组建项目公司或者收购对方股权、或者增资等形式，最终获得项目公司的一定比例股权，从而实现间接获取土地。

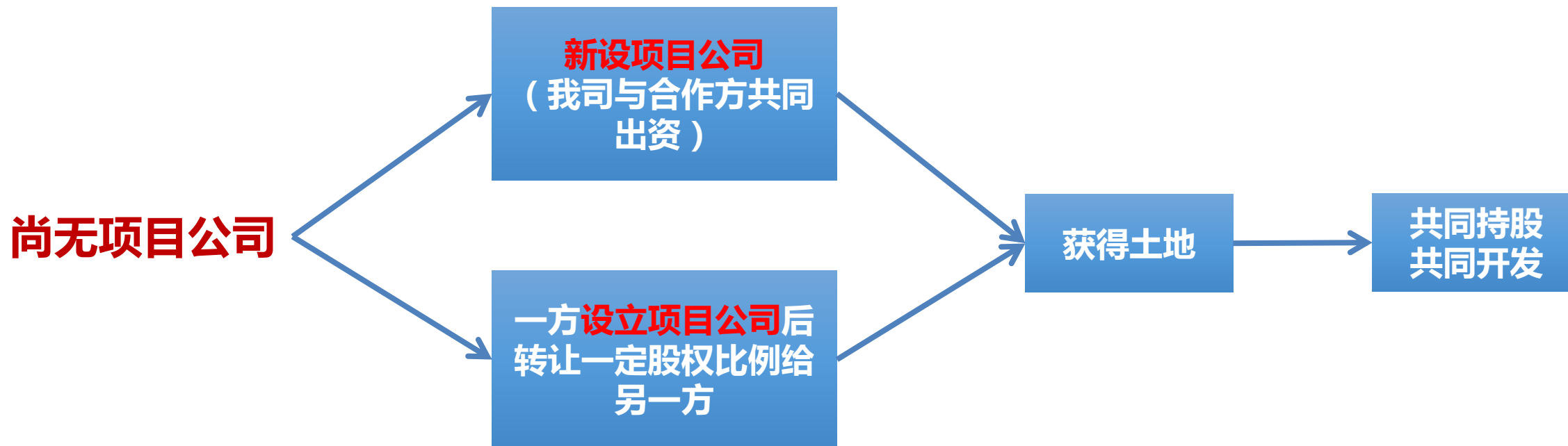
新设公司合作开发

已有项目公司的股权获取



# 股权类合作开发：新设公司合作开发

释义：尚无项目公司，我司和合作方共同出资新设立项目公司（或者一方设立项目公司后转让一定股权比例给另一方），然后把土地装进新设立的项目公司，双方共同持股、共同合作开发。



## 四种主要方式

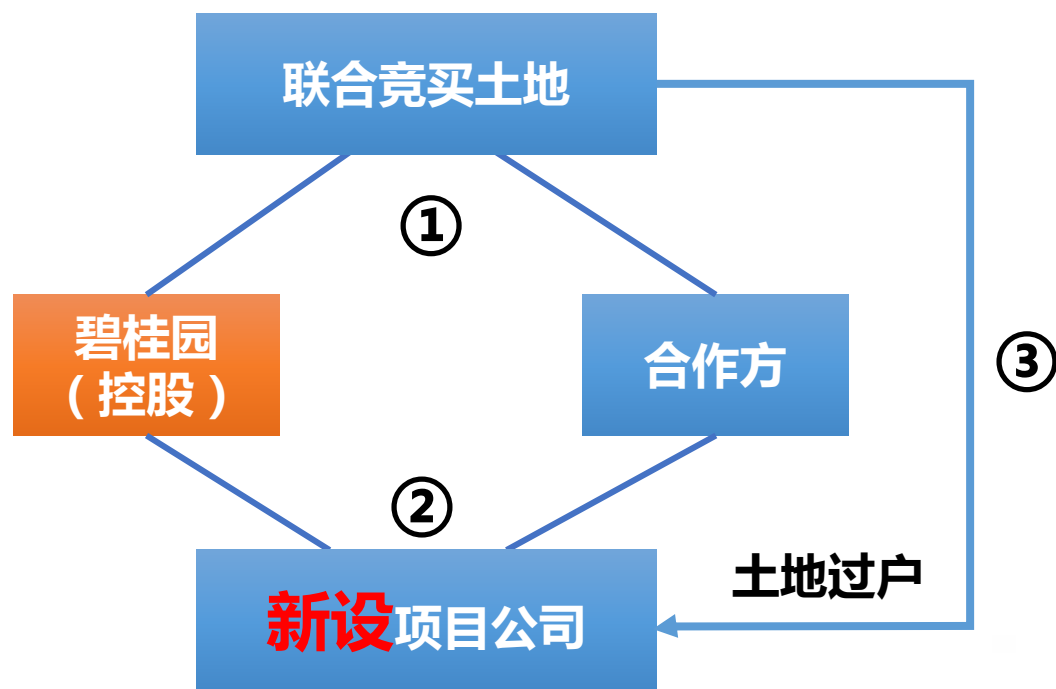
(1) 双方新设立项目公司，以项目公司名义竞买土地



## 四种主要方式

(2)

双方共同联合竞买土地，竞得后将所获得土地装入双方所新设立的项目公司，共同合作开发

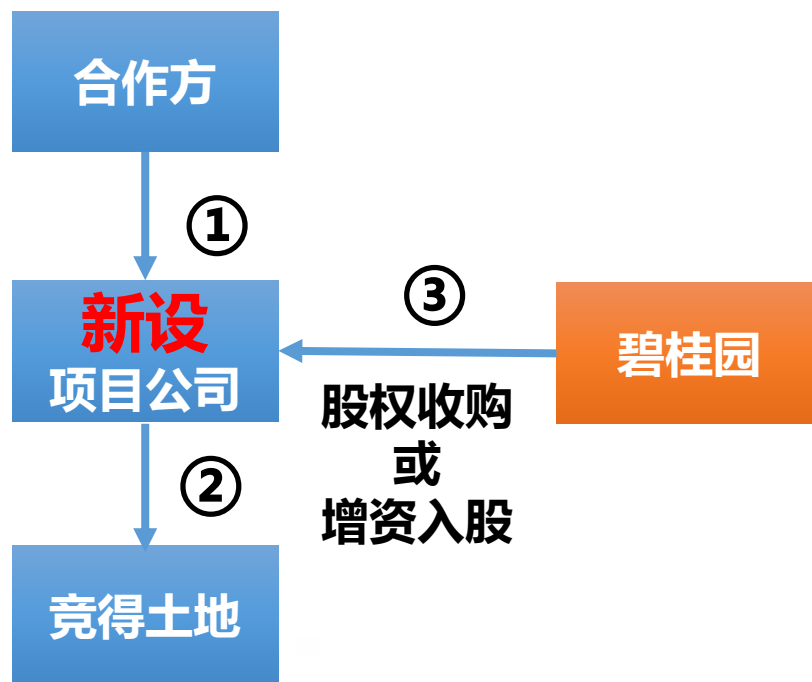


**注意：**第③步“土地过户”，为了避免认定为“土地转让”须交税，提前在竞买报名时申请，由我司与合作方联合竞得土地后，由新设立的项目公司与国土局签署出让合同或出让合同的补充协议，变更受让人为项目公司。

## 四种主要方式

(3)

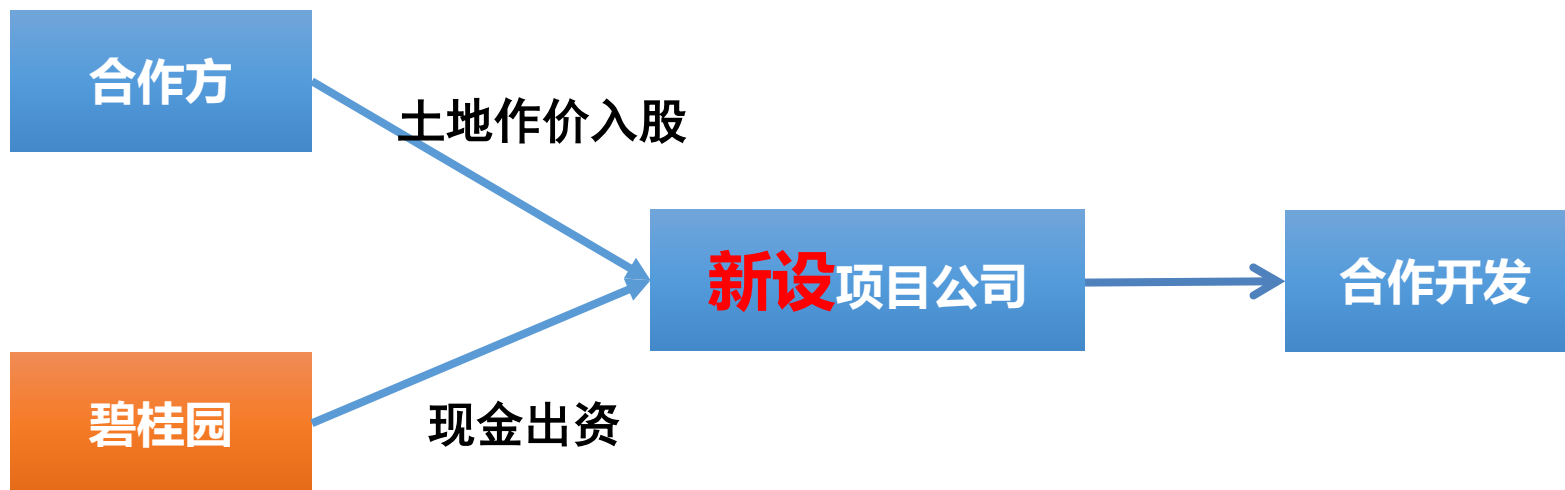
一方新设项目公司，以项目公司名义获得土地后，另一方增资入股或者将股权转让一定比例给另一方，双方合作开发



## 四种主要方式

(4)

合作方以土地作价入股，我司以现金出资，双方共同组建项目公司，然后合作开发



**提示：**公司法最新规定，新设项目公司，不受现金出资比例限制，可以单独以土地作价入股成立公司

## 适用情形

- (1) 合作方有资源，例如土地资源、或者可以获得土地、争取优惠开发政策；
- (2) 双方想强强联合、共享资源或共担风险。

## 应注意的法律问题

新设公司基本无债权债务问题，因此主要关注点在于：

- **公司治理**：由谁操盘、董事会以及管理层如何确定
- **资金管理**：开发资金如何解决、销售资金如何处理
- **利润分配**：利润什么时候分配以及分配比例

# 三、股权类合作开发

通过联合组建项目公司或者收购对方股权、或者增资等形式，最终获得项目公司的一定比例股权，从而实现间接获取土地。

新设公司合作开发

已有项目公司的股权获取



## 适用情形

土地已在项目公司名下，并且不适宜将土地作价入股新设公司的情形下，我们  
要想获取土地，就可以通过**收购项目公司股权**的方式进行。

## 获取方式

股权转让

增资入股

吸收合并

两个公司合并为一个公司，但会涉及到对以前公司所有债权债务的承继问题，并且吸收合并的流程比较复杂，需要公告，时间比较久

股权转让与增资入股

直接收购与间接收购

法律风险及解决方案

特殊情况需注意的问题

股权退出

新型模式介绍

获取已成立的项目公司股权的法律方式：

## 股权转让和增资入股

问：这两种方式的**最大差异**在于？

钱由谁收？

- ✓ 股权转让：**股权转让方（原股东）**收钱 **对合作方有利**
- ✓ 增资入股：作为公司增加的注册资本，由**项目公司**收，用于项目公司的资金用途，任何一方都不能擅自抽走 **对我司有利**

股权转让与增资入股

直接收购与间接收购

法律风险及解决方案

特殊情况需注意的问题

股权退出

新型模式介绍

## 不适用增资入股方式的两种情形

A、项目公司**注册资本太高**，对公司运作、财务运作可能存在一些不便，因此如果项目公司本身注册资本已经很高，可能就不适用增资入股的方式，对此具体项目需要与财务部门沟通

B、项目公司**注册资本太低**，比如有的项目公司注册资本只有100万，理论上我们增资100万就可以获得50%的股权，合作方不同意

C、我司100%收购项目公司股权

股权转让与增资入股

**直接收购与间接收购**

法律风险及解决方案

特殊情况需注意的问题

股权退出

新型模式介绍

**股权收购根据收购的主体不同，可以分为：**

**直接收购**：直接收购项目公司股权

**间接收购**：收购项目公司母公司或者母公司的母公司股权

## 【适用情形】

股权转让与增资入股

直接收购与间接收购

法律风险及解决方案

特殊情况需注意的问题

股权退出

新型模式介绍

直接收购

通常情况下优先考虑，以避免过多债权债务风险

间接收购

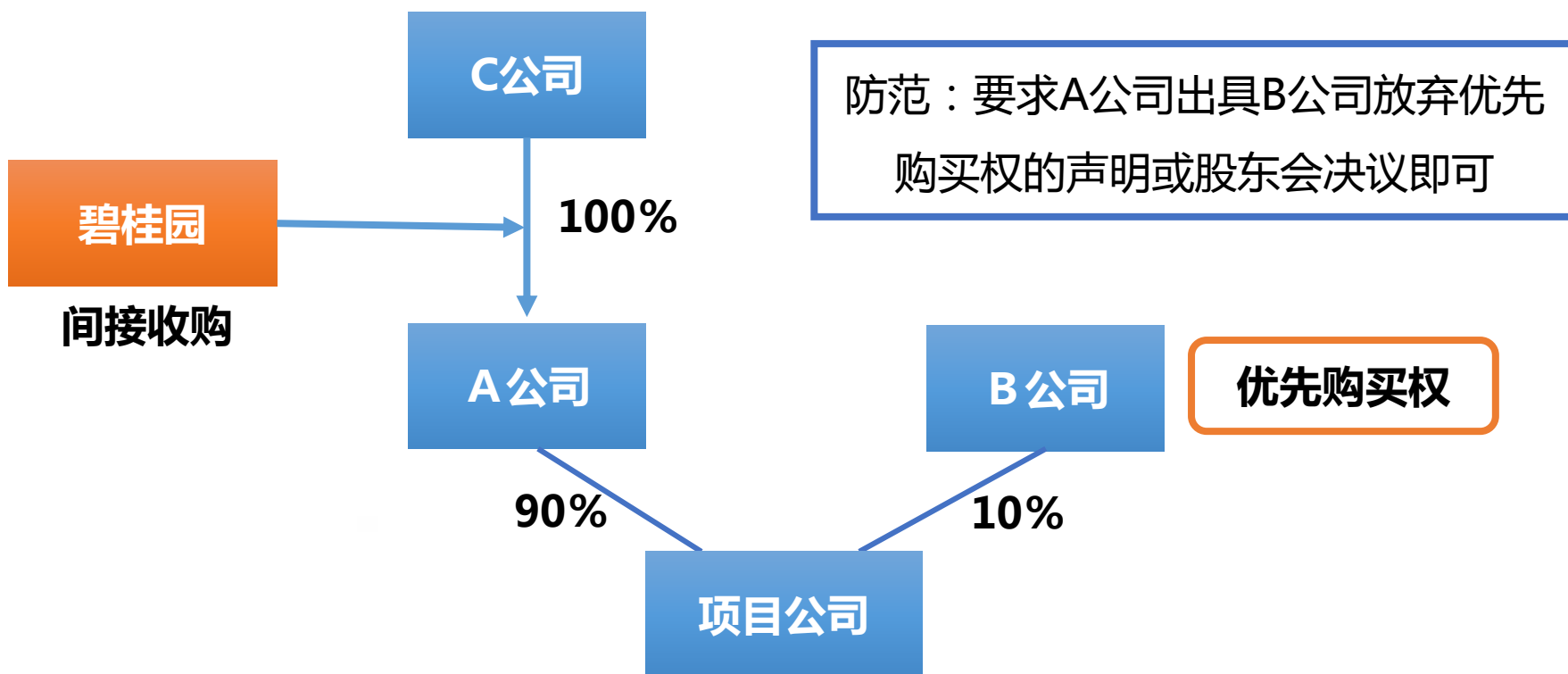
一些特殊情况下只能采用间接收购：

A．一些地方的三旧改造项目，不允许变更三旧改造主体，也不允许变更三旧改造项目公司的股东

B．项目公司和他的母公司债权债务复杂、或者交叉担保等，比如小新塘项目，间接收购可能更利于理顺债权债务关系

## 【间接收购需要注意的法律问题】

- 若为100%收购，并且收购后也是100%间接持股项目公司，不存在法律障碍
- 若不是100%间接持股收购，那么就要**避免侵犯其他股东的优先购买权**问题。



股权转让与增资入股

直接收购与间接收购

法律风险及解决方案

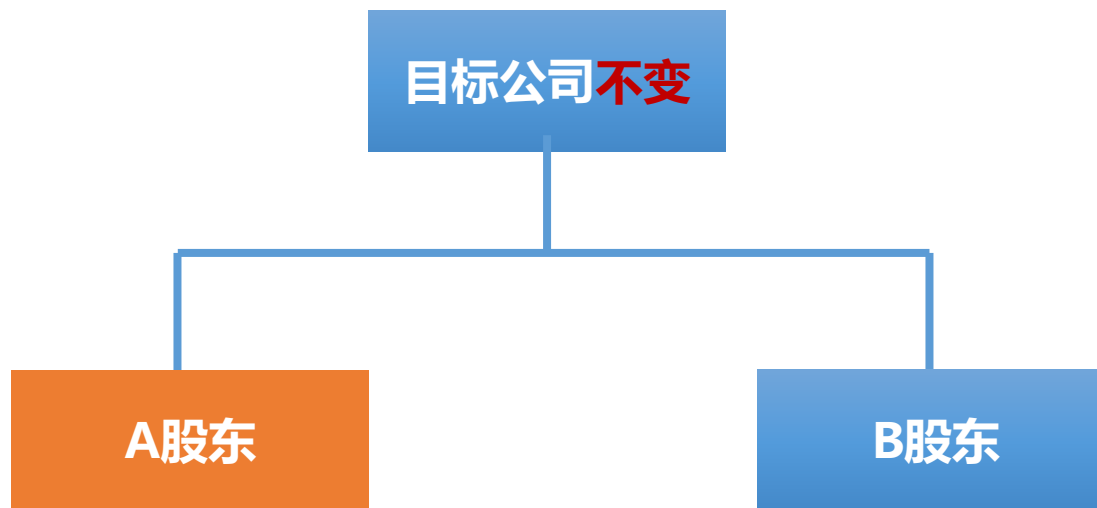
特殊情况需注意的问题

股权退出

新型模式介绍

## 【股权收购的法律风险】

股权转让是目标公司的股东发生变化，但并不导致**目标公司债权债务主体**的变更，权利义务的载体仍然是该目标公司。



股权转让与增资入股

直接收购与间接收购

法律风险及解决方案

特殊情况需注意的问题

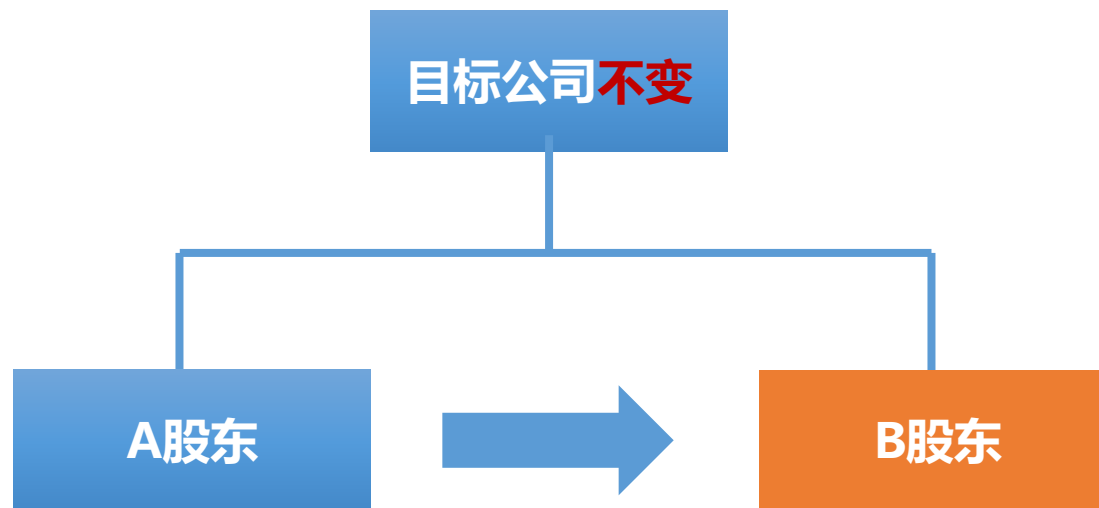
股权退出

新型模式介绍



## 【股权收购的法律风险】

股权转让是目标公司的股东发生变化，但并不导致**目标公司债权债务主体**的变更，权利义务的载体仍然是该目标公司。



股权转让与增资入股

直接收购与间接收购

法律风险及解决方案

特殊情况需注意的问题

股权退出

新型模式介绍

## 【股权收购的法律风险】

三大类

股权风险

土地风险

债务风险

- 1.原股东出资是否到位？
- 2.原股权是否设定质押担保，是否被司法查封？
- 3.章程是否有限制股权转让？
- 4.股东会决议？优先购买权？
- 5.是否国有股权或外资股权？

- 1.土地权属来源合法？
- 2.用地手续是否合法？
- 3.土地是否存在闲置、抵押、查封、租赁等权利瑕疵？

- 1.对外借款？欠税？
- 2.对外担保（物保、人保）？
- 3.违约合同？
- 4.对外诉讼案件？
- 5.对外行政处罚？

股权转让与增资入股

直接收购与间接收购

法律风险及解决方案

特殊情况需注意的问题

股权退出

新型模式介绍

## 【股权收购的法律风险】

三大类

股权风险

土地风险

债务风险

风险最大

- 1.原股东出资是否到位？
- 2.原股权是否设定质押担保，是否被司法查封？
- 3.章程是否有限制股权转让？
- 4.股东会决议？优先购买权？
- 5.是否国有股权或外资股权？

- 1.土地权属来源合法？
- 2.用地手续是否合法？
- 3.土地是否存在闲置、抵押、查封、租赁等权利瑕疵？

- 1.对外借款？欠税？
- 2.对外担保（物保、人保）？
- 3.违约合同？
- 4.对外诉讼案件？
- 5.对外行政处罚？

股权转让与增资入股

直接收购与间接收购

法律风险及解决方案

特殊情况需注意的问题

股权退出

新型模式介绍

## 【股权收购的法律风险】 债务风险如何防范？

### 【防范方法】

- 1.收购前进行尽量详尽的**审计**、**尽职调查**；
2. 合同约定签署合同当天至股权过户期间，公司的**印章共管**；
- 3.合同约定对方**披露债务**，如有遗漏或隐瞒，责任由对方承担；并约定明确的债权债务划分，转让过户前的由对方承担；转让过户后的由我们承担；
- 4.对正在履行的**合同**，如对我司有用则由我司承继，如不需要则由对方解除；
- 5.股权转让款尽量能够分期付款，**预留尾款**在股权转让后2年左右支付。一般诉讼时效为2年（这个商务条件洽谈上存在一定的困难）
- 6.对方提供**足额的担保**。

### 7.改变交易模式

股权转让与增资入股

直接收购与间接收购

法律风险及解决方案

特殊情况需注意的问题

股权退出

新型模式介绍

股权转让与增资入股

直接收购与间接收购

法律风险及解决方案

特殊情况需注意的问题

股权退出

新型模式介绍

## (1) 拟收购的公司只有相关权益，土地还未在公司名下

【例】A公司已经与其他人签订了土地转让合同，但还没办理过户，这种情况下A公司的股东想把股权转让给我们。

**法律风险：**A公司仅仅只是获得了相应的合同债权，还未获得土地的使用权，土地是否能过户就还存在一定的不确定性。

**防范措施：**如要收购股权，则应当分步骤收购（先收购少量股权，等土地过户后再收购剩余股权）、或者直接约定土地过户到A公司名下后再收购或再付款。

股权转让与增资入股

直接收购与间接收购

法律风险及解决方案

**特殊情况需注意的问题**

股权退出

新型模式介绍

## **(1) 拟收购的公司只有相关权益，土地还未在公司名下**

【例】三旧改造项目，有些地方规定三旧改造土地需要收储后招拍挂，因此即便是该公司现在有三旧改造土地、并且招拍挂时具有巨大优势，但也不能100%肯定该公司一定可以获取该土地进行改造，仍然存在不确定性。

**解决方式：**我们需要详细分析当地的三旧改造政策，分步骤收购该公司股权

股权转让与增资入股

直接收购与间接收购

法律风险及解决方案

特殊情况需注意的问题

股权退出

新型模式介绍

## (2) 收购已质押的股权

**法律风险**：根据法律规定，已质押的股权不得转让。如果直接签订《股权转让合同》，在合同效力上可能存在问题，同时，也无法进行股权过户登记。

**防范措施**：要求对方**解除质押**。若对方往往没钱去解押，需要我们给钱。一般可以采用**股权转让款预付款或者直接借款给对方**，对方办理质押解除后过户给我们，但为了确保资金安全，必须要求**对方提供足额的担保**才可以。



股权转让与增资入股

直接收购与间接收购

法律风险及解决方案

特殊情况需注意的问题

股权退出

新型模式介绍

## (3) 特殊目标公司的股权收购----国有企业

国企股权转让的程序要求：

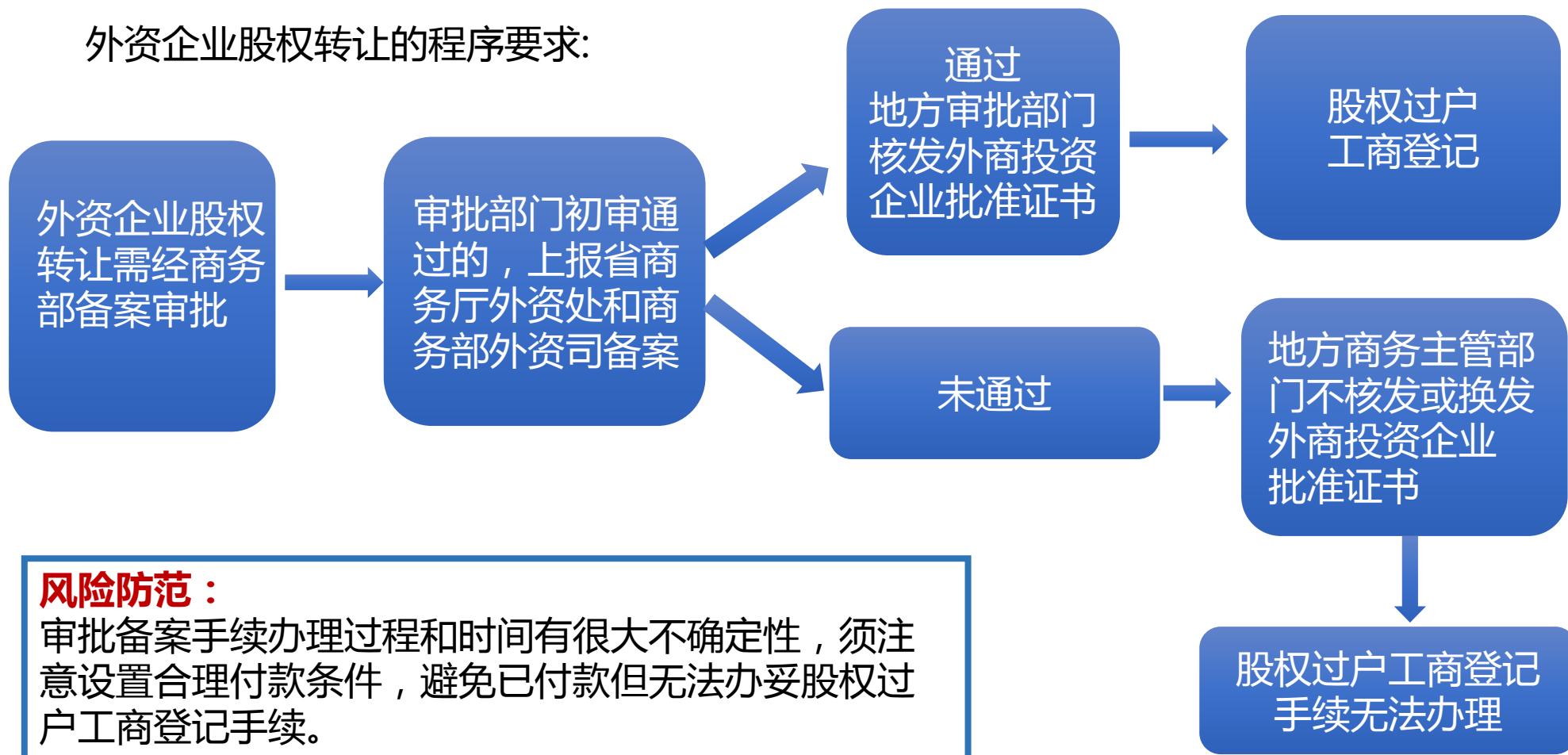


### 风险防范：

收购国有企业股权，应特别关注上述程序的履行，避免因未履行任一程序导致股权转让合同无效，无法办理股权过户手续，从而导致我司投入大量资金却在法律上对目标公司无任何权利。

## (4) 特殊目标公司的股权收购----外资企业

外资企业股权转让的程序要求:



### 风险防范：

审批备案手续办理过程和时间有很大不确定性，须注意设置合理付款条件，避免已付款但无法办妥股权过户工商登记手续。

股权转让与增资入股

直接收购与间接收购

法律风险及解决方案

特殊情况需注意的问题

股权退出

新型模式介绍

## (4) 特殊目标公司的股权收购----分立公司

**风险：**目标公司为分立后的公司，将对原分立前的公司**债务承担连带责任**



### 防范对策：

1. 审计评估分立后公司和分立前公司的债权债务风险；
2. 债务风险较大时，建议改变交易方式：
  - A. 土地转让方式
  - B. 或由目标公司以土地作价入股成立新的干净项目公司后再收购。

例：江阴股权收购项目

股权转让与增资入股

直接收购与间接收购

法律风险及解决方案

特殊情况需注意的问题

股权退出

新型模式介绍

股权转让与增资入股

直接收购与间接收购

法律风险及解决方案

特殊情况需注意的问题

**股权退出**

新型模式介绍

现在有很多项目，我们并非100%收购，而是只收购一定比例与对方合作开发。双方约定当达到某一节点比如交房85%时，我们退出，由对方继续操盘并获取剩余的全部利润或物业。

**【股权退出---释义】**

**我司把股权再次全部转让给对方，我司拿走应该拿的利润，剩下的利润或物业归对方。**

## 【股权退出----适用情形】

**A、股权退出仅适用于我司收购部分股权、双方合作开发的项目，不适用于我们100%收购项目。**

**B、对方想保留部分物业不卖，自行持有长期投资，一般为商业物业、车位等。**

这种情况，不利于我们快速开发快速回笼资金的目标，因此，股权退出就是一个比较好的选择。把能卖的卖掉，利润分掉，我司退出对方继续自行持有，符合双方的商业目的。

**C、如果项目的发票或其他方面存在问题，导致该项目最终税务清算时可能存在较大的风险或问题时，采用提前股权退出也能更有效的保障我司的利益。**

股权转让与增资入股

直接收购与间接收购

法律风险及解决方案

特殊情况需注意的问题

**股权退出**

新型模式介绍

## 【股权退出----涉及问题】

股权退出虽然是达到节点时实际履行，但实际上是双方在签署《合作协议》时就预先设定和预先约定的，主要涉及：

### 退出节点

需要进行详尽的测算，由投资人员与对方洽谈确定

### 财务结算 (公司预清算)

提前约定达到退出节点时，利润的计算方式和依据

### 确保我司利润（需与财务充分沟通）

- 收入：确定未售物业的价值
- 支出：确定有效支出；确定土地增值税、企业所得税等主要税种的计算

股权转让与增资入股

直接收购与间接收购

法律风险及解决方案

特殊情况需注意的问题

**股权退出**

新型模式介绍

股权转让与增资入股

直接收购与间接收购

法律风险及解决方案

特殊情况需注意的问题

**股权退出**

新型模式介绍

## 【股权退出----涉及问题】

股权退出虽然是达到节点时实际履行，但实际上是双方在签署《合作协议》时就预先设定和预先约定的，主要涉及：

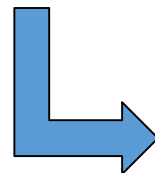
### 退出价格

#### 我司退出时股权转让给对方的对价是多少？

- 平价转让、溢价转让、象征性1元转让？
- 需要进行利润测算、税务筹划等多重因素一起判断

### 退出保障

- (1) 如何确保退出时财务结算的顺利进行以及我们退出时如何顺利拿到利润，如果对方不配合怎么办？
- (2) 如果对方不回购我们的股权怎么办？



设置相应的违约责任条款



股权转让与增资入股

直接收购与间接收购

法律风险及解决方案

特殊情况需注意的问题

股权退出

新型模式介绍

## 【小股操盘】

我司收购项目公司**50%以下**的股权，和对方共同持股合作开发。虽然我们持股比例小，但通过协议和章程等安排，由我司**全权操盘项目**。

实现小股操盘，除了协议约定外，还需要如下两个保障措施：

- (1) 董事会我司占多数，具有董事会控制权；
- (2) 股东会决议必须经我司同意或双方同意方可。

### 优势

- (1) 收购股权比例小，投入资金少；
- (2) 可以实现并表；
- (3) 我司操盘，可有效控制成本以及实现预期收益。

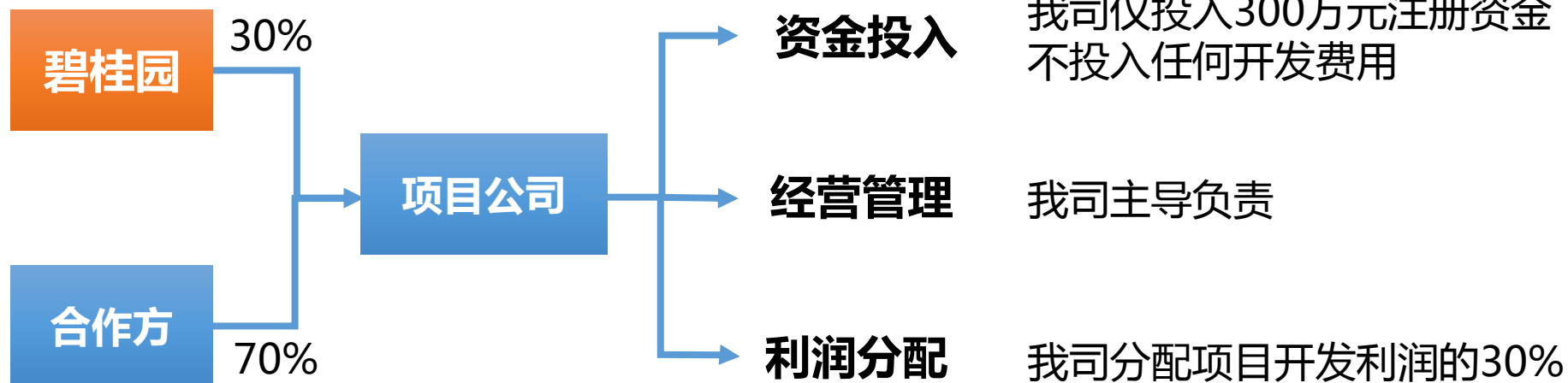
### 劣势

理论上合作方可以依据公司法利用控股地位，单方作出一些不利的股东会决议

对董事会成员组成、股东会决议表决以及章程的特殊约定必须谨慎、严谨



## 【案例】小股操盘：湖北某项目合作模式



股权转让与增资入股

直接收购与间接收购

法律风险及解决方案

特殊情况需注意的问题

股权退出

新型模式介绍

股权转让与增资入股

直接收购与间接收购

法律风险及解决方案

特殊情况需注意的问题

股权退出

**新型模式介绍**

## 【收购部分股权划分区域独立核算】

我司收购部分股权，双方划分项目地块，部分地块由我司独立操盘，部分地块由对方独立操盘，双方不按股权比例享有股东权益，不按股权比例分配利润。

**内部分别独立核算**

各自负责出资  
各自独自经营  
各自享有收益  
各自承担风险

**注意独立核算的界定：**包括公共区域、公共施工程程费的分摊，土增税、企业所得税等以项目公司为统一主体对外的税费分摊等，需详细界定和约定。

## 【案例】贵州某项目

股权转让与增资入股

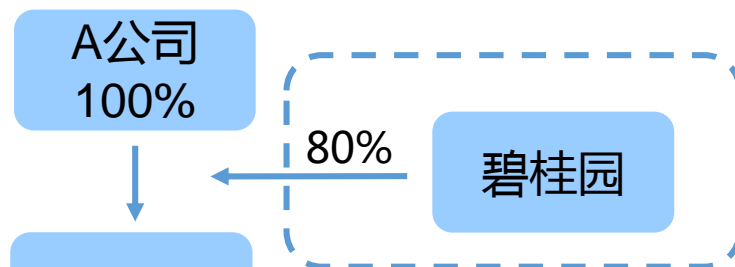
直接收购与间接收购

法律风险及解决方案

特殊情况需注意的问题

股权退出

新型模式介绍



项目公司

项目土地  
424亩

保留地块76亩  
已开发，归合作方

目标地块348亩  
未开发，归我司

项目公司  
债务承担

股权过户前，项目公司的债务全由合作方承担

股权过户后，项目公司发生的债权债务由双方按照各自区域各自**独立核算**

1、双方不按股权比例享有股东权益及分配利润；  
2、双方独立拥有各自地块范围的利润，承担各自地块范围的亏损。

### 独立核算原则

通过专属账户进行收款和还款，已开发地块账户资金不足，由合作方补足；未开发地块账户资金不足，由我司补足；

## 【收购部分股权划分区域独立核算】

### 适用情形

- ✓ 对于已开发部分的项目，已开发部分（含销售）债权债务较为复杂、或者已售完或存在工程方面的问题，我司不想承担该已开发部分的风险和责任
- ✓ 或对方不想我司分享已开发部分的权益；或目标公司除项目土地外，还有其他资产，而我司只要土地
- ✓ 目标公司除了项目土地外，还有其他资产，而我司只想获取土地。

### 有何风险？

- ✓ 双方虽可通过协议约定内部分额，双方独立核算，**但对外，项目公司仍作为整体对外承担责任**，如合作方保留地块的债务导致项目公司对外需承担，将影响我司目标地块的开发及我司利益受损，**例如**：如果对方负责的部分欠债、发生工程纠纷等，我司独立操盘的部分地块有可能被查封、拍卖等，从而影响我司的权益

**结论**：该模式风险自始存在，无法避免，解决方案只能是要求对方提供足额的担保、谨慎选择合作方以降低风险。建议**谨慎采用**。

股权转让与增资入股

直接收购与间接收购

法律风险及解决方案

特殊情况需注意的问题

股权退出

新型模式介绍

土地使用权转让




联营型合作开发

股权类合作开发

委托代建代管

## 委托代建代管模式

## 应注意的法律问题

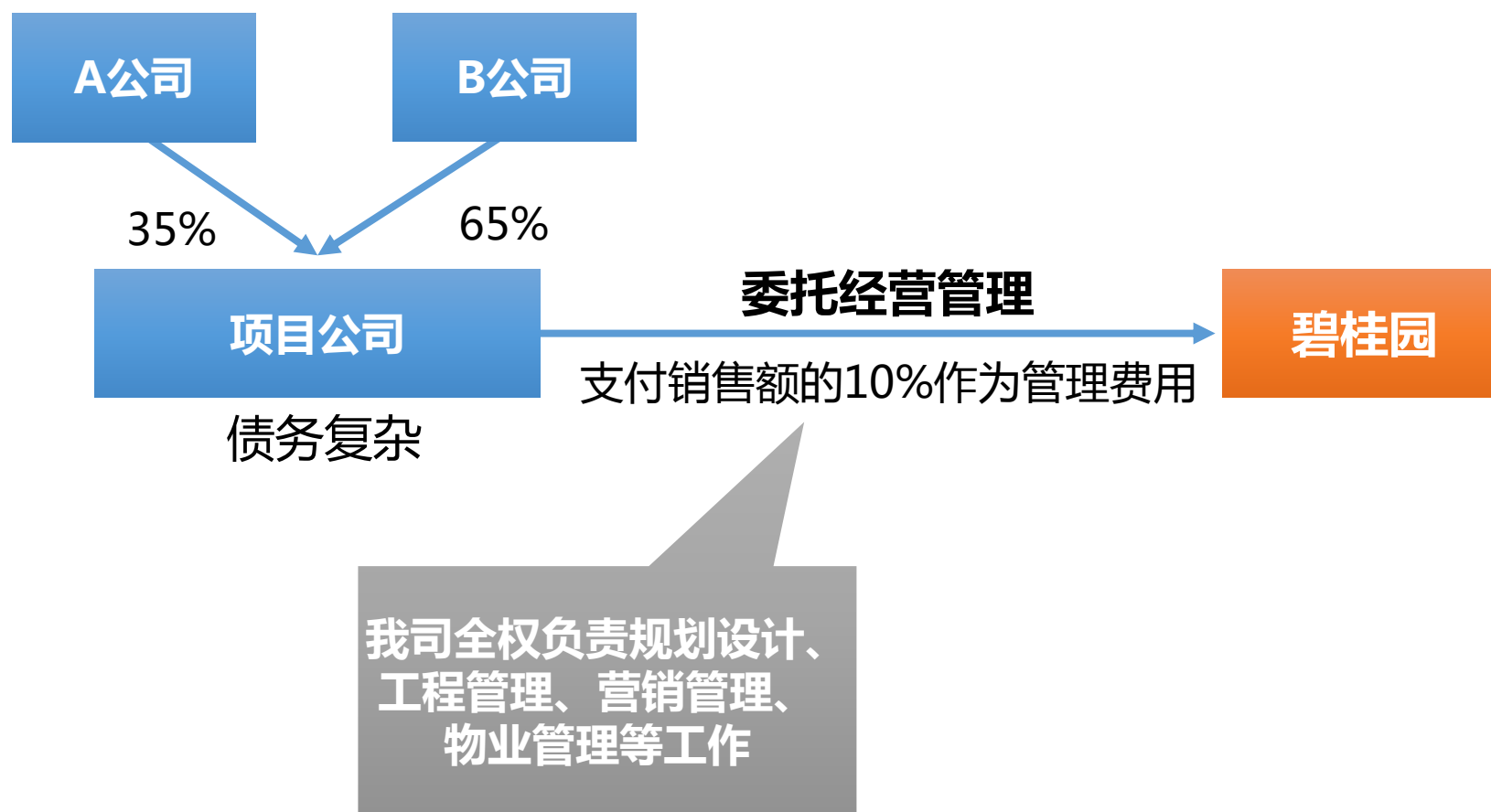
- **【主体】** 接受项目公司委托，以**项目公司名义**开发建设项目  代建代管委托的法律主体应是项目公司，而非项目公司的股东
- **【资金】** 开发建设资金、债权债务等均由项目公司及对方负责，项目公司享有项目的投资收益，我司不出资
- **【利润】** 我司获取**销售额**的一定比例的管理费，利润不能并表  双方应签署书面的委托代建代管合同
- **【经营】** 我司指派管理团队全权操盘项目，以项目公司名义行使项目日常经营管理权及项目开发建设销售全过程管理  代建代管往往与**品牌输出**同时使用

### 问：适用情形？

- ✓ 项目**债权债务复杂**或巨大，我司不想收购股权或承担债务风险（[某项目案例1](#)）
- ✓ 我司虽收购股权，但想获得**固定保底收益**，而保底收益的利润分配方式存在法律障碍，可能无效，采用该模式收取固定利润，有利于保障我司权益（[燕郊项目案例2](#)）

# 四、委托代建代管：案例1

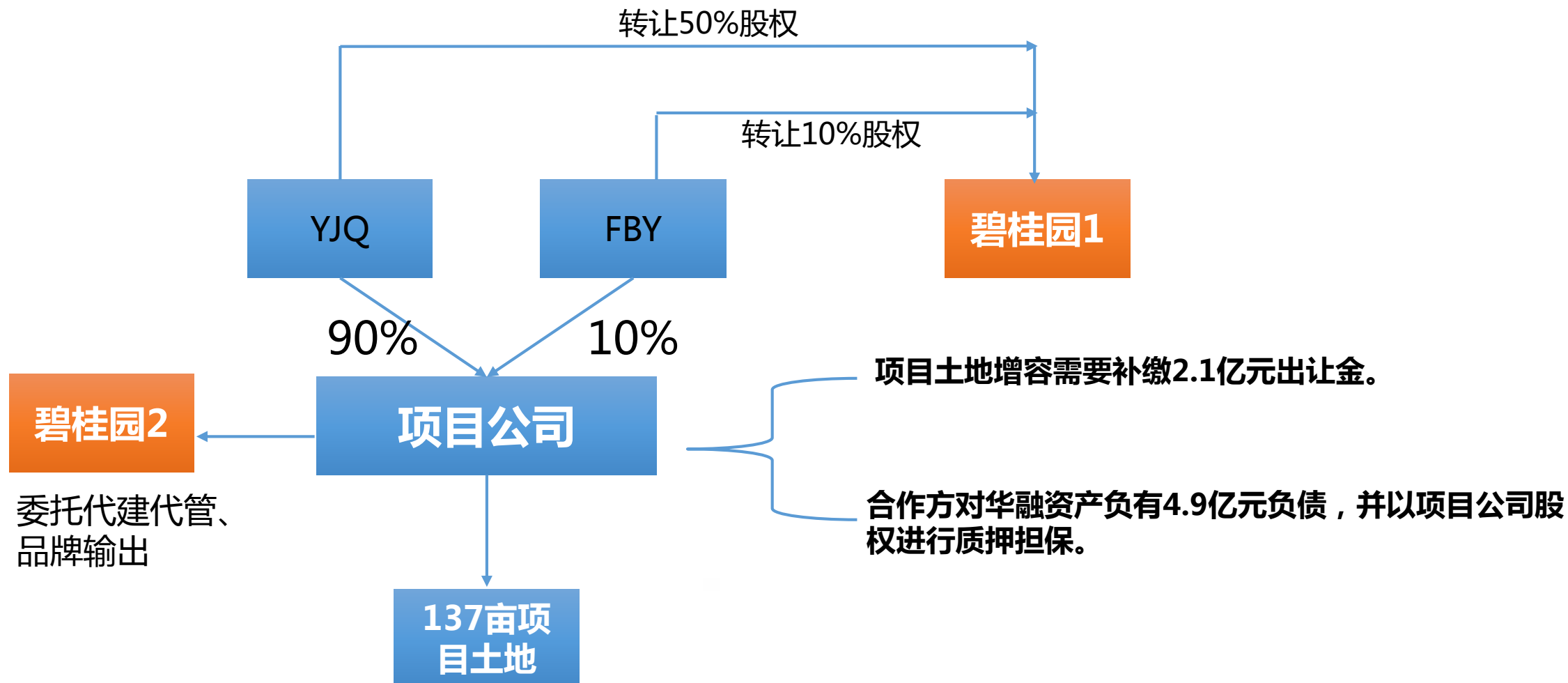
## 【案例1】某项目--单纯的委托代建代管





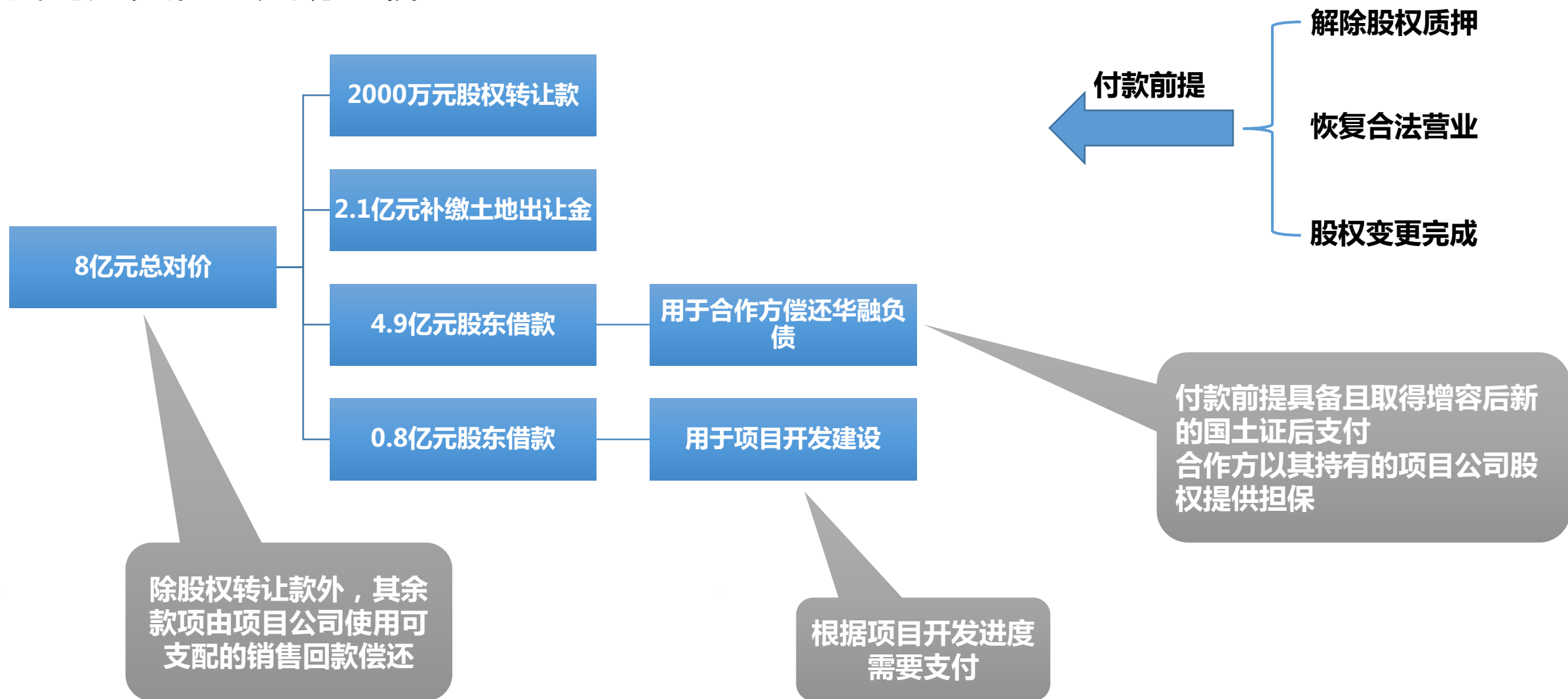
# 四、委托代建代管：廊坊燕郊案例2

交易模式-----部分股权收购+代建代管+股权退出



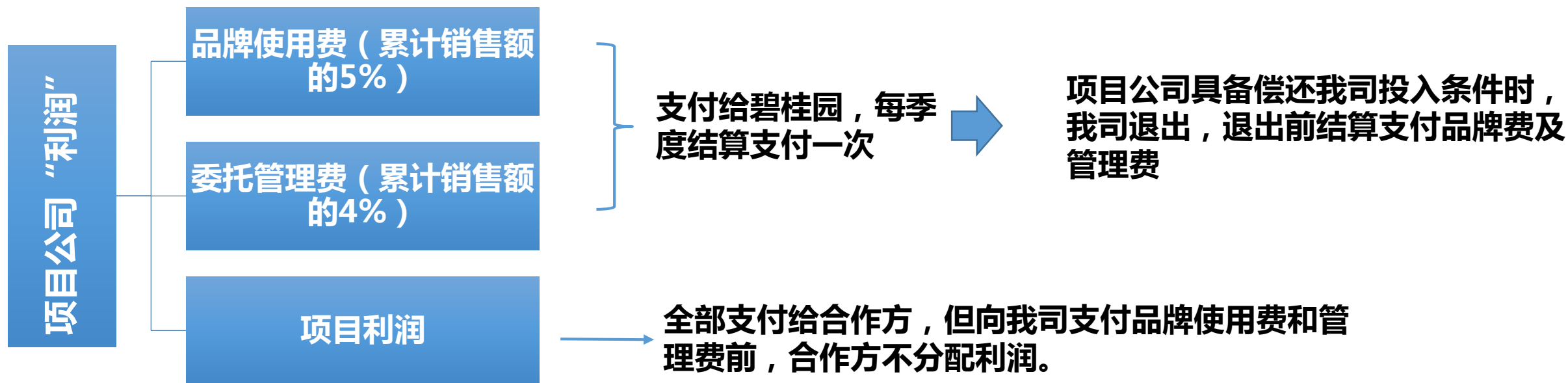
# 四、委托代建代管：廊坊燕郊案例2

## 我司应支付的交易对价



# 四、委托代建代管：廊坊燕郊案例2

## “利润”分配



**具体到实践中，每个项目情况千差万别，最终选择什么样的拿地模式？**

**除了考虑法律风险，还需结合投资测算、财务筹划以及商务谈判的结果综合而定！**

希望社会因科学的存在而变得互加美好！

A white line-art illustration of a large, multi-story building complex with traditional Chinese architectural features, including a prominent tower on the left and a large pavilion-like structure on the right. The drawing is set against a blue background that transitions into a white foreground.

**感谢聆听！**