

結束中國大陸營業— 以境內股權轉讓處置不動產

文《蘇家弘》

出右律師事務所主持律師
具中國大陸律師執業資格

前言

隨著大陸經濟起飛，台商已從早期的開疆闢土邁入穩定成長，甚或屆臨轉型之階段。在這過程中，力求突破的台資企業，搭配大陸龐大的內需市場，可再創事業新面貌。但有部分台商在打拼二、三十年後，卻面臨二代繼承人不願接班之難題，尤其在美中貿易摩擦底下，對於主打外銷為主的台資企業來說，更是興起打道回「台」的念頭。

台商因以製造業為大宗，有廣大生產基地需求，在投資大陸初期往往會一併取得大面積之土地使用權。近年大陸土地價值飛漲，對於結束營業後土地使用權究竟如何處置、變現，成為離境台商心中最重視的事項。

一般來說，不動產變現最直接的方式就是將土地、房屋當作普通資產進行買賣，但實務上常見部分企業基於稅務規劃及外匯匯出的需求，採用境內或境外股權交易轉讓不動產（註1），以達到交易股款可順利匯出大陸，且當地稅負最有利化之目標。

為此，本文先針對不動產交易中較常採用之境內股權轉讓的特色進行說明。

一、何謂境內股權轉讓

因應不同經商策略，台商在大陸經商貿易雖有多種投資架構，但最常見的是由自然人通過海外公司（如薩摩亞或維京等）間接持有中國大陸境內公司（下稱「目標公司」）的百分百股份。換言之，海外公司是享有目標公司100%股權之全資股東，而台商則係透過掌握海外公司，控制目標公司名下的土地使用權。

所謂境內股權轉讓，就是當境外企業將所持有之目標公司100%股權轉讓他人時，他人即可以目標公司新股東身分繼續持有土地。因此，採取境內股權轉讓者，交易雙方並非前往土地管理部門辦理土地使用權人變更登記，而是透過股權轉讓方式，實現將土地使用權改由收購方間接持有的目標。

二、交易主體身分確認

處理任何交易第一步，都應優先把握交易主體的身分。股權交易相較不動產直接交易，在主體上最大差異是，轉讓方為持有土地公司的股東，而非持有土地的目標公司本身。

註1：在稅務案例中，曾有部分中國大陸法院判決認定：境內（外）股權之交易如僅係為單純達到土地使用權之轉讓，則應直接按照土地使用權轉讓之方式核課稅負。因此，處分不動產資產實際上應採取何種方式，應視企業資產狀況及坐落位置個案判斷。本文以下僅針對交易方法進行介紹，不作任何建議。

對土地出讓方（台商）而言，應優先關注收購方（買方）企業的註冊及實繳資本多寡，如與股權交易合同價格出現太大落差，辦理股權變更登記時，可能會受到當地工商管理部門進一步詢問或質疑。此外，交易案如係由大型房地業者收購後計畫進行開發者，房地業者基於日後房屋銷售節稅考慮，通常會在當地出資新設一間公司作為合約買方，此時台商應審慎考慮是否要求母公司

（大型房地業者）在合約中提供連帶保證，以確保自身權益。

至於台商所控制的海外公司，在工商管理部門辦理變更登記時需要提出公司身分資料之海外認證檔。如海外公司係設立在與中國大陸有建交之第三國，則公司身分資料須先在當地公證後，再送交中國大陸駐該地使領館進行認證後才能在大陸使用。如係台灣公司，則須先向台灣公證人處辦理公（認）證並指定使用地區，透過海基會送交大陸後才可使用。此認證業務辦理，按照過往經驗，建議保留 1 個月作業時間。

三、盡職調查側重事項

境內股權轉讓與不動產直接交易間第二個明顯差異，在於交易目標實際上是「目標公司的股權」而不是單純的「不動產」。因此，目標公司本身資產負債狀況、債信情形，對收購方而言至關重要，也是盡職調查存在該交易中的必要性。

收購方取得目標公司全部股權，即代表要以股東身分承受公司自設立時起至今的權利義務關係。因此，盡職調查所關心重點自然就會包羅萬象，具體而言包括：土地使用權資訊調查、最初取得土地成本及納稅憑證、房產稅及土地使用稅、公司現有訴訟、過往行政處罰紀



圖／歐新社

幼童在北京一處建築工地裡玩沙

錄、近年報稅紀錄、對外負債金額、現有資產內容、重大合約執行情況及潛在債務、公司職工人數及年資等等。

實務上，交易雙方通常會在正式簽訂股權轉讓合約前，以備忘錄形式約定在一定期間（約莫一個月）對目標公司展開盡職調查作業。收購方以預付總價款 5 至 10% 之費用作為進行盡職調查的擔保，轉讓方則配合盡職調查清單提供文檔。如期間過後未查獲重大失信或轉讓方未披露之事項，收購方即有義務與轉讓方簽訂正式合約進行交易。

四、股權交易價格之決定及評估

進行股權交易，關於股權價值多少才為合理，除了交易雙方談妥以外，大陸稅務部門為了進行核稅，同時會要求雙方應委託專業第三方服務機構針對股權的淨值進行評估，且交易價格通常不得低於評估價格。關於評估價格，專業第三方服務機構會通盤考慮目標公司現有資產及負債，及調整公司投資、不動產帳面價值後，綜合予以決定。

基於大多數收購方取得目標公司股權，實際上僅係為取得土地使用權，在進行股權價格評估前有可能會大幅度將目標公司資產剝離，最大程度降低評估價格。但考慮到已有部分中國大陸法院判決認定股權交易若僅係為取得不動產，則應按照不動產直接交易核稅。因此，建議股權交易時仍保留相當數量之資產及職工，並且在股權過戶後維持正常經營一定期間，以降低稅務風險。

五、交易可能產生之稅負（註 2）

企業從事股權交易可能會因大陸各省規定而出現細微差異，但大抵相同。以下以廣東省為例進行說明：

（一）印花稅

根據大陸《印花稅暫行條例》第 2 條規定，產權轉移書據屬於應納稅憑證。而產權轉移書據，是指單位和個人產權的買賣、繼承、贈與、交換、分割等所立的書據，包括財產所有權和版權、商標專用權、專利權、專有技術使用權等轉移書據。股權轉讓合同屬於該條所指的「產權轉移書據」，應當按照所載金額萬分之 5 依法繳納印花稅。

（二）企業所得稅

承前所述，股權轉讓方在屬於海外公司情況下，多數是紙上公司，因此未在大陸境內設立機構、場所，屬於大陸稅法上的非居民企業。根據大陸《企業所得稅法》第 4 條第 2 款：「非居民企業取得本法第 3 條第 3 款規定的所得，適用稅率為 20%」，原則上以稅率 20% 計。但因同時符合非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫，可再依大陸《企業所得稅法實施條例》第 91 條「減按 10% 的稅率徵收企業所得稅」。即：只要符合以上條件，針對股權轉讓實際上所須繳納之企業所得稅率僅為 10%。

（三）土地增值稅及增值稅

因為屬於股權交易，因此不發生不動產直接交易時所產生的土地增值稅及增值稅。這也是實務上，交易雙方會以股權交易模式取代不動產直接過戶之重要因素之一。

六、外匯資金匯出

中國大陸是外匯管制國家，對於結、購匯均有一套嚴格管制的程序，尤其在資金離境時，會審核其購匯原因及要求檢附原始證明文件。反映在股權交易環節上，海外公司結束在中國大陸的投資，將投資款（連同資本利得）撤資匯出屬於典型資金離境事由之一，這也是採取股權轉讓模式的優勢。

但因辦理外匯購匯有作業時間，按照承辦銀行及當地外匯管制局的要求，通常應在匯出日前 1 個月即向銀行提出申請。申請時，則須提供申請書、股權交易合約及已完稅證明。如台商對土地價款匯出後已有安排者，則應審慎把握申請時間，或委由專業第三方服務機構辦理，以免時間上產生落差。

七、結語

台商在大陸投資之旅，早已揮別筭路藍縷的過往，如今面臨的將是下一階段決策難題。有心繼續在大陸奮鬥之企業，應妥善運用當地政策，另尋別開生面之契機。至於有意結束營業之台商，若想出售初期投資取得之土地資產，在享有土地超額利潤之情況下，更應謹慎注意各項交易環節內容，必要時尋求專業第三方服務機構協助，更能保障權益。☁

註 2：本文只論及因股權交易在中國大陸當地所產生之稅負，不包括企業在其他國家 / 地區可能須繳納之稅負及費用。