個人簡介

嘉霖財智



梁麗華

- 嘉霖財智全方位企業財富管理學院 認證講師
- 康富國際家族辦公室 財富管家
- FO學院 認證財富管家
- 廣東天穗律師事務所 法律顧問
- RFP認證會員

嘉霖財智

財富傳承之道

——將愛留給最愛

嘉霖財智

財富傳承相對財富保護和財富增值，更加關注是財富所有權，控制權和收益權的平衡。財富傳承對絕大部分高淨值客戶要求更高。

為什麼？因為絕大部分高淨值客戶是“富一代”他們從來沒有“被傳承”經驗。

嘉霖財智

01 情與法的邊界	遺產繼承
02 愛與痛的邊緣	留愛不留債
03 等到風景都看透	企業傳承
04 想說愛你不容易	房產傳承
05 陪你看細水長流	家族信託

嘉霖財智

01
情與法的邊界–遺產繼承

獨生子女無法繼承父母房產?

嘉霖財智

去世年份	親人
00年前	外公外婆
01年	爺爺
06年	爸爸
07年	奶奶
15年	母親



小麗只有 7/8的產權，需要找到其他法定繼承人辦理繼承權公證

法定繼承的順序

嘉霖財智



子女（包括婚生子女，非婚生子女，養子女和有撫養關係的繼子女）。

父母（包括生父母，養父母和和有撫養關係的父母）。

喪偶兒媳或女婿對公婆，岳父母盡了主要贍養義務的，作為第一順序的法定繼承人。

兄弟姐妹（包括全血緣兄弟姐妹，半血緣兄弟姐妹，養兄弟姐妹和有撫養關係的繼兄弟姐妹）。

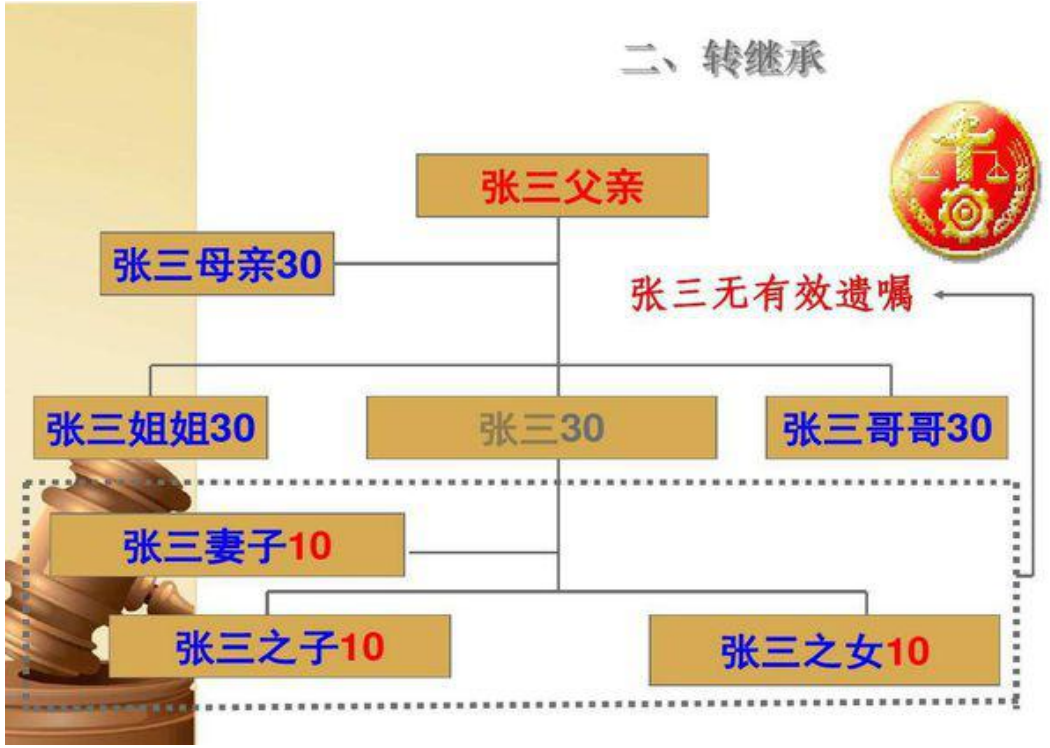
代位繼承與轉繼承的分別

嘉霖財智

代位繼承，是指被繼承人的子女先於被繼承人死亡的，由被繼承人的子女的晚輩直系血親代位繼承。代位繼承人一般只能繼承他的父親或者母親有權繼承的遺產份額



轉繼承，是指繼承人在被繼承人死亡之後，遺產分割之前，因為某種緣故尚未實際取得遺產而死亡或被宣告死亡，其應繼份額轉由他的法定繼承人繼承。



如何證明“你媽是你媽”?

嘉霖财智



你和你的父母在同一戶口本上嗎?

你能找到你的出生證或者出生證明嗎?

南京如何办理房产继承公证 证明“你妈是你妈”还不够?

房天下南京二手房网 2015-05-14 01:30:00 来源：房天下 | 分享

[提要]南京市民王先生为过户老人留下的房产，他们不仅要提供材料证明“你妈是你妈，你爸是你爸”，还要证明“你外婆是你外婆，你外公是你外公”。王先生办了10年继承公证手续还是办不了。现详尽介绍有关办理房产继承公证的相关程序，通过对本文的阅读，希望大家能够更加清楚了解房产继承公证的程序事项。

近日，南京市民王先生为过户老人留下的房产十分苦恼，他们不仅要提供材料证明“你妈是你妈，你爸是你爸”，还要证明“你外婆是你外婆，你外公是你外公”。结果，办了10年继承公证手续到现在还是没办成。

人民政协网 www.rmzxb.com.cn

首页 天下 图说 沸点 悦读 新鲜事 正能量 热力榜

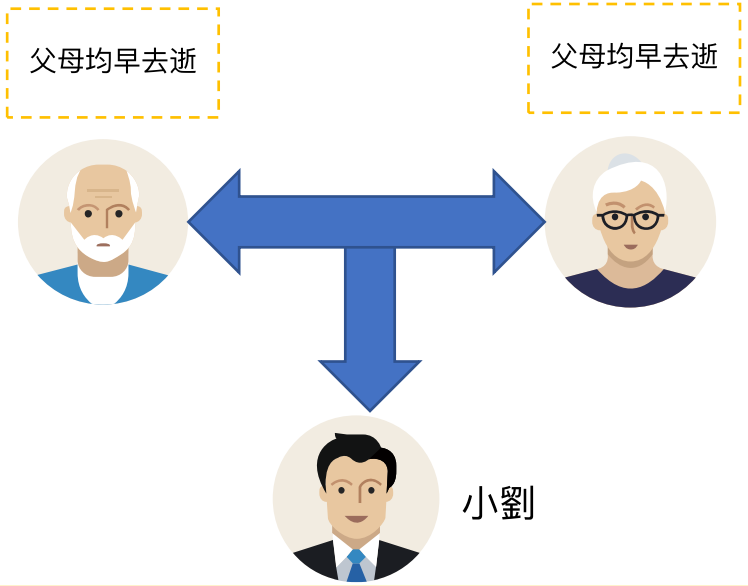
天下 首页 > 要闻 > 天下

公安机关不再证明“你妈是你妈”：18个证明不该由公安开

2015年08月24日 09:09 | 作者:陆建鎏 张玮 | 来源：广州日报 分享到:

北京小劉為何不能領取父母存款

嘉霖財智



小劉的母親先走，父親在母親走後第三年去世了。
小劉的父母生前各立一份遺囑。

北京的一套房及建行存款全部歸小劉

1、父亲没有再婚	2、父母没有其他子女	3、四位老人均已去世
公证员无法查询存款 →	法院无法立案 →	提起虚假诉讼



北晚新视觉 TAKEFOTO.CN

首页 | 滚动 | 新闻 | 热点 | 专栏 | 深读 | 人文 | 体育 | 读报 | 服务

北晚新视觉 > 深读 > 调查

独生子女继承遗产资料不全难公证 有遗嘱也未必能解决问题

2015-02-03 09:50 编辑：TF007 来源：网络

2015年2月3日，“独生子女无法继承父母的遗产？99.99%的人都想不到！”一条噱头十足的消息在微信朋友圈里刷屏无数。而在不久前结束的北京两会上，12名政协委员联名，直指办理遗产继承权公证“手续繁琐、花费巨大”。呼吁废除要求当事人办理遗产继承权公证的做法，建议在当地房产登记部门、人民银行



独生女在父母离世后因不知遗产数额打假官司

2013年03月25日14:59 北京晚报

独生子女在父母离世后，无法通过正常渠道获知家庭遗产的范围和数目，只好想尽各种办法打继承官司。今年前三月，东城区法院民六庭就受理了4起涉及独生子女继承纠纷案。一位独生女为了获知父母的遗产数目，只好和自己的表哥设计了一场官司。

獨子女繼承的當前困境

嘉霖財智

1）四個找不到

找不到财产	找不到材料	找不到被告	找不到依靠
房产商铺？股票、股权债权？具体银行？多少余额？	身份证明 死亡证明 亲属关系证明	保姆、叔叔、阿姨、舅舅、单位、银行、房管局？	未成年子女谁来监护？遗产谁来监管？权益如何保障？

2）四個想不到

（1）代位繼承或轉繼承；（2）子女婚變導致繼承財產被分割

婚姻法第十八條
有下列情形的，為夫妻一方的財產
第三項：遺囑或贈與合同明確只歸夫或妻一方的財產

繼承法目前認可五種遺囑方式

嘉霖財智

公證遺囑

自書遺囑

代書遺囑

錄音遺囑

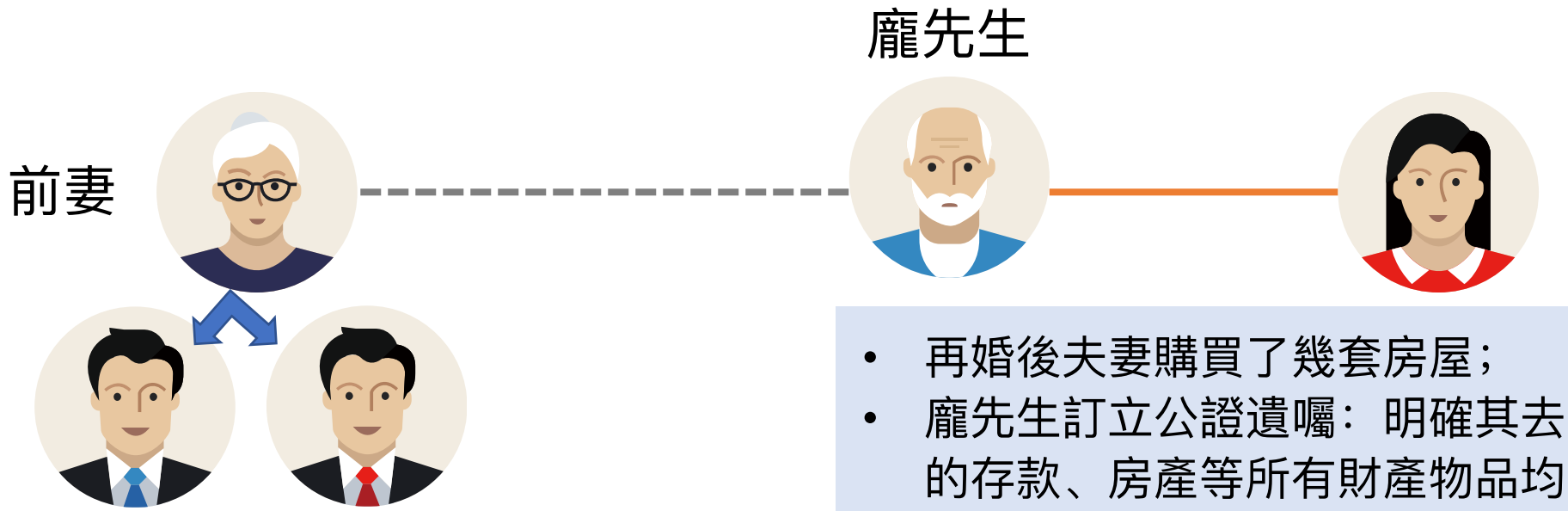
口頭遺囑

五種遺囑形式各自法定要求

嘉霖财智



風雲暗湧的遺囑繼承



- 再婚後夫妻購買了幾套房屋；
- 龐先生訂立公證遺囑：明確其去世後名下所有的存款、房產等所有財產物品均由妻子方女士繼承；
- 十年後龐先生又以打油詩的形式書寫一份自書遺囑，內容與公證遺囑基本一致。

龐先生去世時，兒子認為：

1. 父親立公證遺囑後買房，這些房產不能被遺囑所覆蓋
2. 後立的遺囑是以打油詩的形式寫成，不具遺囑效力。

龐先生遺囑效力如何？龐先生的房產屬於誰？

遺囑的效力和範圍

嘉霖財智

遺囑形式處理財產符合法律規定

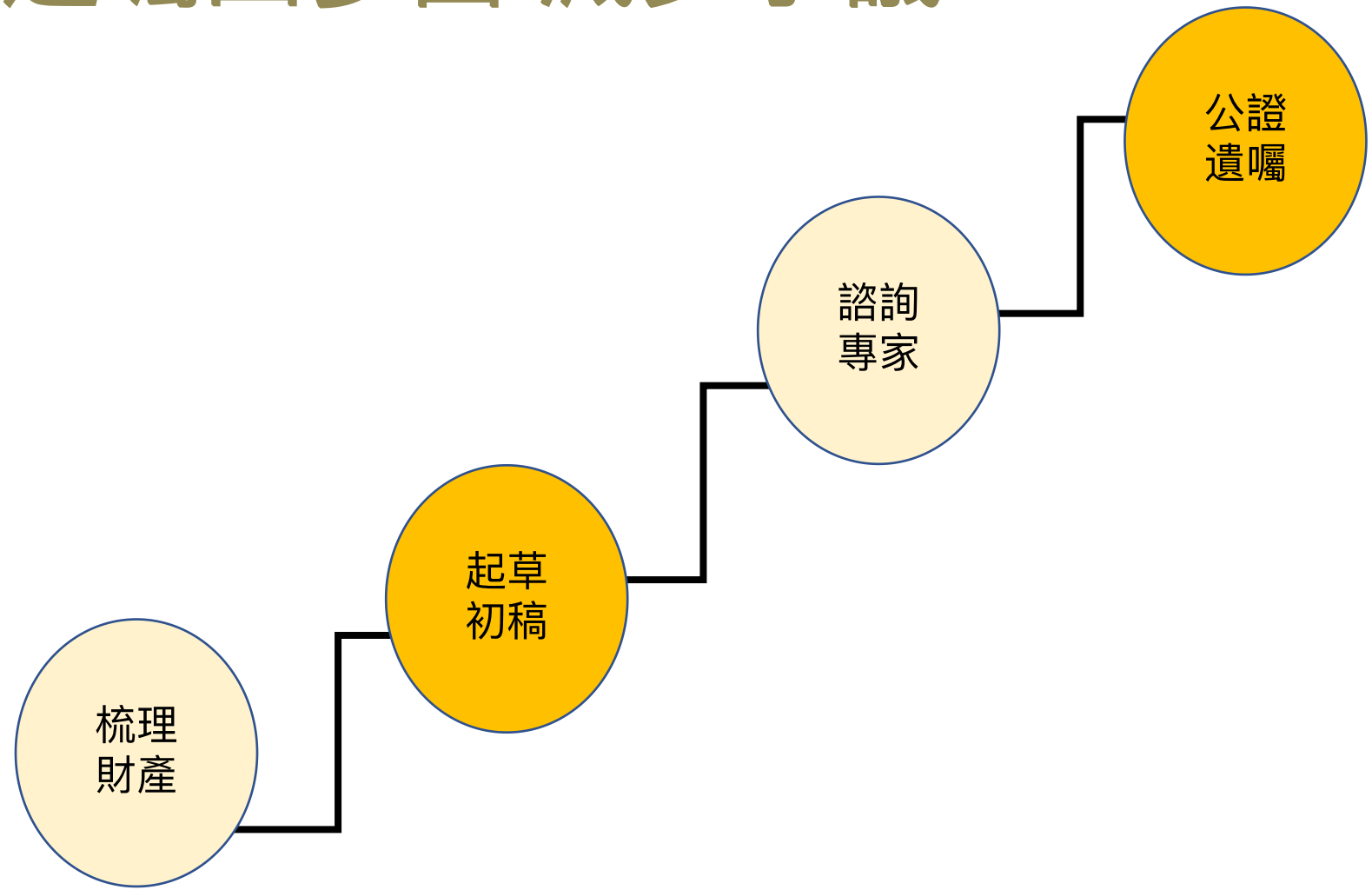
《繼承法》第十六條規定：“公民可以立遺囑將個人財產指定由法定繼承人的一人或者數人繼承。”龐先生兩份遺囑中都明確表示將財產交給妻子方女士繼承，而且第一份遺囑經過了公證機關公證，兩份遺囑內容也沒有衝突。

遺囑可以處理訂立之後產生的財產

遺囑是指遺囑人生前在法律允許的範圍內，按照法律規定的方式對其遺產或其他事務所作的個人處分，並於遺囑人死亡時發生法律效力的法律行為。龐先生的遺囑是概括性遺囑，明確死亡時名下所有的財產均由方女士繼承，所以只要是被繼承人生前取得的財產，均應按照遺囑的內容來處理。

訂立遺囑四步曲:減少爭議

嘉霖財智



繼承權公證:闖過財富傳承最後一關

嘉霖財智

- 繼承權公證是公證機關根據當事人的申請，依法證明該公民有繼承死者遺留的個人合法財產的權利並證明繼承活動的真實性、合法性的活動；
- 根據被繼承人生前有無遺囑，繼承權公證分為法定繼承權公證和遺囑繼承權公證兩種形式.

需要提供以下材料：

(1) 當事人的身份證件；
(2) 被繼承人的死亡證明；
(3) 被繼承人的婚姻、子女證明；
(4) 與被繼承人的親屬關係證明；
(5) 被繼承人遺產的產權證明；
(6) 被繼承人遺囑原件（如有）；
(7) 放棄繼承權聲明書；
(8) 其他材料。



繼承權公證的程式：

(1) 申請；
(2) 受理；
(3) 告知；
(4) 製作談話筆錄；
(5) 調查核實；
(6) 審批；
(7) 出證；

遺囑公證與繼承權公證

—區別與聯繫

嘉霖財智

區別	公證遺囑	繼承權公證
時間	被繼承人死亡及繼承開始前	被繼承人死亡及繼承開始後
主體	遺囑人啟動	繼承人啟動
法律效力	效力最高	確認繼承權
聯繫	(1) 有無遺囑，都要辦理繼承權公證或繼承訴訟	
	(2) 有公證遺囑，辦理繼承權公證更簡單	

四種繼承方式孰先孰後



《繼承法》第5條規定的繼承方式包括四種：法定繼承、遺囑或遺贈、遺贈扶養協議。這一條同時規定了幾種繼承方式之間適用的順序，如果同時存在這四種繼承，那麼按照效力從高到低的排列順序依次為：遺贈扶養協議，遺囑繼承，遺贈，法定繼承。

1、遺贈扶養協議

扶養人或者集體所有制組織承擔被繼承人生養死葬的義務，被繼承人死後將遺產遺贈給扶養人或者集體所有制組織的協議.

2、遺囑繼承

法定繼承人按照有效遺囑所確定的份額取得遺產的遺產分配方式.

3、遺贈

法定繼承人以外的人按照有效遺囑所確定的份額取得遺產的分配方式.
2個月時效

4、法定繼承

在沒遺囑或沒有效遺囑，由特定繼承人依法按順序與份額分繼承遺產方式.

《最高人民法院關於貫徹執行〈中華人民共和國繼承法〉若干問題的意見》
第五條規定：被繼承人生前與他人訂有遺贈扶養協議，同時又立有遺囑的，繼承開始後，如果遺贈扶養協議與遺囑沒有抵觸，遺產分別按協議和遺囑處理；如果有抵觸，按協定處理，與協定抵觸的遺囑全部或部分無效。

破解繼承難困境–法商七計

嘉霖財智

	法商七計	具體操作
1	財產清單	詳細列明各項財產清單（避免遺留）
2	權屬證明	妥善保管財產權屬證明（方便繼承）
3	親屬公證	提前辦理親屬關係公證（方便繼承）
4	死亡證明	保存去世親人的死亡證明（方便繼承）
5	監護撫養	明確未成年子女的監護和撫養問題（避免爭拗）
6	訂立遺囑	提前訂立有效遺囑並指定遺囑執行人（避免爭拗）
7	處理遺產	一方去世時及時處理遺產（避免變數）

定分止爭的金融工具

嘉霖財智



定向傳承的保單架構

嘉霖財智

保險	投保人	被保險人	受益人	功能
終身壽險	父母	父母	子女 / 孫子女	身後定向傳承
年金險	父母	子女	孫子女	生前定向贈與

法定繼承 / 遺囑繼承 / 人壽保險

嘉霖財智

	法定繼承	遺囑繼承	人壽保險
個人意願	聽天由命	自由控制	定向傳承
繼承權公證	需要		不需要
糾紛風險	高		極低
遺產稅風險	高		低
財富杠杆	零		倍大

有效遺囑 + 人壽保險 = 有效傳承

嘉霖財智

02
愛與痛的邊緣–留愛不留債

傳承風險：財產=遺產≥債稅

嘉霖財智

- 富貴鳥是創立於 1991年的男裝品牌，被譽為“縣城男鞋扛把子”，2013年成功於香港上市，集團創始人之一，執行董事林國強於 2017年去世；
- 富貴鳥與銀行存在 2.9億的金融借款合同，而林國強是該借款的擔保人，因此在林國強去世後，銀行提出訴訟請求，要求用其遺產清償債務；
- 林國強已去世，但他擔保的債務大於其遺產數額，最後**林國強的子女和配偶不得不放棄繼承其遺產。**

FUGUINIAO
富贵鸟

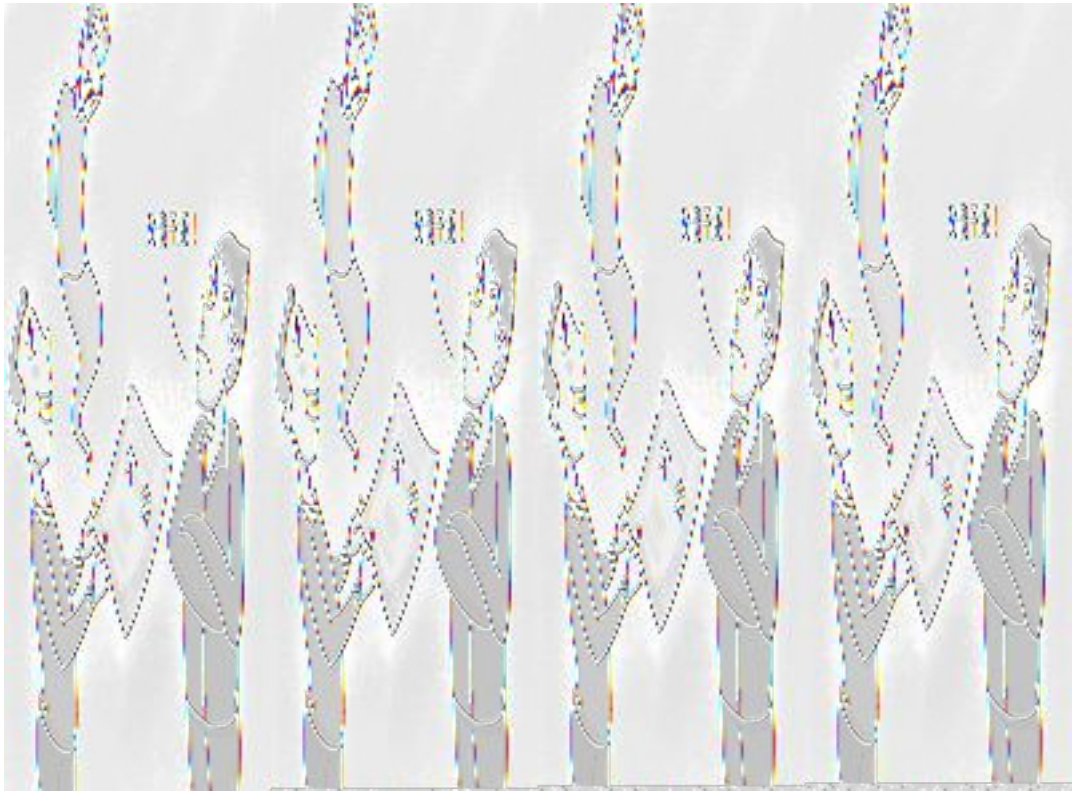


遺產繼承的法律邏輯

- 《繼承法》第三十三條規定了**繼承遺產應當清償被繼承人依法應當繳納的稅款和債務，以他的遺產實際價值為限**。超過遺產實際價值部分，繼承人自願償還的不在此限；繼承人放棄繼承的，對被繼承人依法應當繳納的稅款和債務可以不負償還責任；
- 《繼承法司法解釋》第四十七條規定繼承人放棄繼承應當以書面形式向其繼承人表示。用口頭方式表示放棄繼承，本人承認，或有其它充分證據證明的，也應當認定其效力；
- 《繼承法司法解釋》第四十九條規定繼承人放棄繼承的意思表示，應當在**繼承開始後，遺產分割前作出**。遺產分割後表示放棄的不再是繼承權，而是所有權。

父債子還?

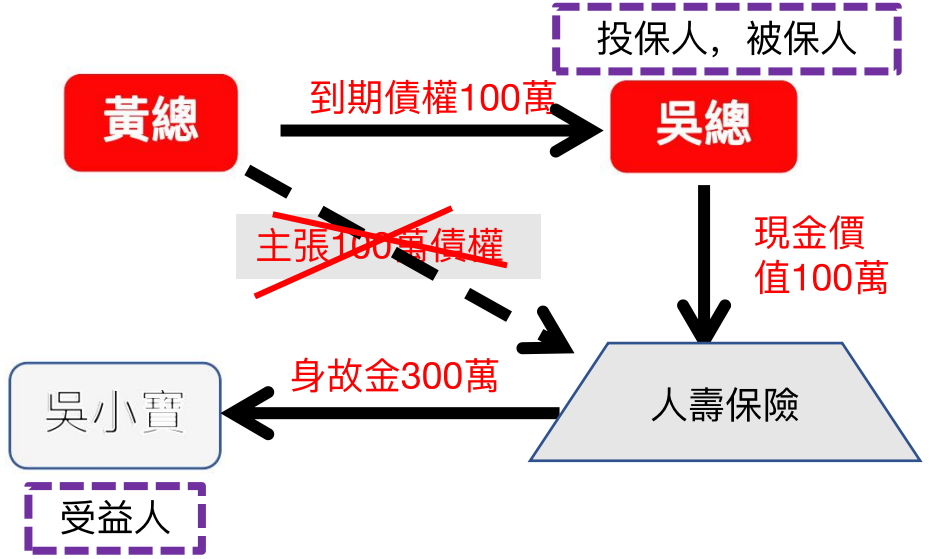
嘉霖財智



留愛不留債

嘉霖財智

- 黃總借款100萬給吳總，已到期，但吳總遲遲未還。吳總在債務發生前為自己投保一份人壽保險，指定其兒子吳小寶為身故受益人。黃總要求吳總退保並將退保現金價值用來還債，但吳總不同意。
- 黃總將吳總告上法院，但在判決前吳總意外身故，吳小寶向保險公司索償，此時黃總要求法院凍結該保單，禁止保險公司賠付保險金300萬以保護其債權。



規避特定條件下債務

嘉霖財智

- 《保險法》第23條:保險人收到被保險人或者受益人的賠償或者給付保險金的請求後，應當及時作出核定；情形複雜的，應當在三十日內作出核定，但合同另有 約定的除外。保險人應當將核定結果通知被保險人或者受益人；對屬於保險責任的，在與被保險人或者受益人達成賠償或者給付保險金的協定後十日內，履行賠償或者給付保險金義務。保險合同對賠償或者給付保險金的期限有約定的，保險人應當按照約定履行賠償或者給付保險金義務。 保險人未及時履行前款規定義務的，除支付保險金外，應當賠償被保險人或者受益人因此受到的損失。 **任何單位和個人不得非法干預保險人履行賠償或者給付保險金的義務，也不得限制被保險人或者受益人取得保險金的權利**

- 《合同法司法解釋（一）》12條:合同法73條第一款規定的專屬於債務人自身的債權，是指基於扶養義務，撫養義務，贍養義務，繼承關係產生的給付請求權和勞動報酬，退體金，養老金，撫恤金，安置費，**人壽保險，人身傷害賠償**請求權等權利。

人壽保險受益人愛與責任終點
– 避免錯位

嘉霖財智

- 《保險法》第四十二條：被保險人死亡後，有下列情形之一的，保險金作為被保險人的遺產，由保險人依照《中華人民共和國繼承法》的規定履行給付保險金的義務：

（一）沒有指定受益人，或者受益人指定不明無法確定的；

（二）受益人先于被保險人死亡，沒有其他受益人的；

（三）受益人依法喪失受益權或者放棄受益權，沒有其他受益人的。 受益人與被保險人在同一事件中死亡，且不能確定死亡先後順序的，推定受益人死亡在先。

- 《保險法司法解釋三》第九條第二款

受益人僅約定為身份關係，投保人與被保人為同一主體的，根據保險事故發生時與被保人的身份關係確定受益人；投保人與被保人為不同主體的，根據保險合同成立時與被保人身份關係確定受益人

嘉霖財智

03
陪你看細水長流–企業傳承

中國家族企業接班需求來源

嘉霖財智

家族企業接班需求來源於中國傳統的家文化，本質上是“香火”文化，個中的要義是**“對得住祖宗和承得起香火“**。

中國人對家族香火的重視在世界上是很獨特的現象，而香火沿承的實質是生生不息的生命觀的再現，是對“永生不死”價值的追求，中國人“香火觀念”的社會學意義就在於它是一種實現“永生”的“類宗教 ”。源自傳統中國社會家族制度及其內蘊的香火理念，使家族，家業“傳下去”理念深入人心。

晁上（武漢大學商學院教授）在他著作《家族企業權力代際傳遞》中寫道:”家族企業權力代際傳承是指企業所有權，經營權由家族的掌門人傳遞給繼承人的過程。這個過程實際是家族的財產，聲望，社會地位的傳遞過程“。

以史為鑒：接班人培養的重要性

嘉霖財智

魏蜀吳三國的命運不同，是因為他們對接班人的準備不同



蜀國先亡
是因為第二代無能，扶不起的阿斗

東吳滅亡
是因為沒有培養好
第三代的接班人

曹氏三代稱雄
但一家三代卻沒有
活過自己家一個高管的壽命

企業傳承的主要風險

嘉霖財智

股權

繼承人之間的鬥爭、繼承人與原股東之間的鬥爭

接班人

二代早亡、敗家、不願接班，婚變

柏聯集團翁媳之間200億遺產大戰

嘉霖財智

- 2013.12.20，柏聯集團董事長郝琳與妻子（劉湘雲）、13歲兒子到法國波多爾酒莊洽淡收購事宜，受邀乘直升機視察酒莊，途中飛機失事，機毀人亡。郝琳去世後，年近90歲的老父親與兒媳婦（柏聯集團負責人劉湘雲）打起巨額遺產繼承官司，遺產糾紛案值高達200億；
- 為爭郝琳死亡證明，翁媳打起首場官司；
- 原告郝琳的老父親要求確認股東身份，誰先死亡成爭奪關鍵；
- 當晚在法國先找到兒子的遺體，2014.2.14找到郝琳屍體；
- 目前，此案尚未宣判。



股東資格之爭

嘉霖財智

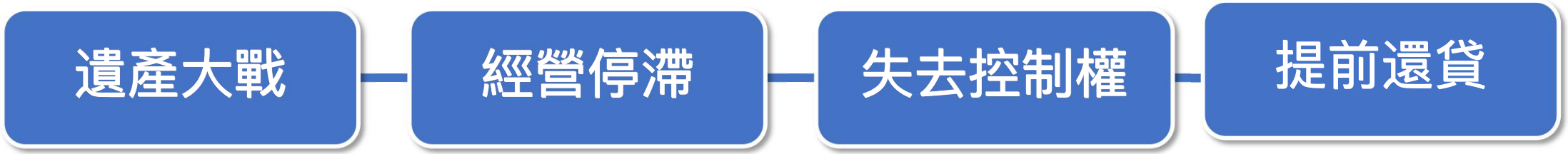
- 著名影片《紅色娘子軍》、《天雲山傳奇》的導演謝晉在2000年9月發起創辦一家文化影視科技企業，享有 25%的股權並擔任公司法人。
- 2008年謝晉意外去世，他的遺孀徐大雯及小兒子多次要求公司確認他們繼承取得的 25%股權並辦理工商變更登記，但公司一直拖了兩年，雙方遂起爭端；
- 訴於法院後，作為被告的謝晉影視科技有限公司直言，原告之一也就是謝晉小兒子是限制行為能力人（弱智），年紀也較大，不適合作為股東。兩原告成為公司股東不利於公司發展，公司的意見是給付股權對價款收購他們的股權，讓他們退出公司。
- 最後達成和解確認原告股東資格。



企業主意外與企業生死存亡息息相關

嘉霖財智

- 企業主身故，導致遺產大戰，尤其股權繼承糾紛；
- 企業主身故，導致企業經營大面積停滯不前；
- 企業主身故，導致控制權被企業高管，小股權掠奪；
- 企業主身故，導致供應商要求提前還款或客戶集中擠兌；
- 企業主身故，導致銀行要求提前還貸。



股東和睦潤滑劑：股東互保

嘉霖財智

- 股東之間以一方身故作為給付條件的人壽保險，保險賠償金只能用於購買身故股東持有的公司股權。是由一系列法律檔構成整體安排，包括股東互保協議（核心）、保險合同（執行依據）、公司章程及其他法律檔（繼承人的安排，被保人股東遺囑，由繼承人出具放棄股權同意函等）。

受益人為 身故股東的親屬	受益人為 其他股東
保單理賠款代替股東權益	為其他股東優先購買 股權提供現金流

股東互保主要目的

嘉霖財智

- 確保原股東對公司控制權及戰略計畫得到持續實現。
- 防止繼承人將繼承所得股權出售給競爭對手，或者防止無能力參與經營的繼承人持股對公司運營帶來消極作用。
- 使身故股東的親屬能速迅獲得股權對價款而退出公司，避免繼承了股權但是得不到實際經濟利益的可能。
- 為其他股東購買已故股東的股權，預設了現金流等 。

二代早亡：資產嚴重外流

嘉霖財智

- 老唐是改革開放後第一代企業家，五十多歲時把企業傳承給兒子，經過幾年的努力，兒子把企業規模愈做愈大，卻意外身亡；
- 老唐打算重出江湖穩住企業，想讓沒有營商經驗的兒媳婦把企業股權過戶回自己身上，可是親家和兒媳婦卻不同意。按照法定繼承，公司 75%的股權都屬於兒媳婦，所以她是大股東，有權管理公司。**結果父子兩代操勞一生凝聚的心血，大部分都落入外人手裡。**





兩代心血化為烏有

法律工具+金融工具

嘉霖財智

- 兒子與兒媳間做好婚內財產協議，明確股權及股權的收益歸兒子。
- 兒子在繼承老唐的企業後應該訂立遺囑並公證，明確股權安排；
- 按自身企業情況修改公司章程，設立股權繼承規則；
- 設立股權信託，將公司的所有權、經營權和收益權分離；
- 利用人壽保險，準備好“控制權贖回基金”。



從“首富”變“老賴”，李兆會還有翻身的可能嗎?

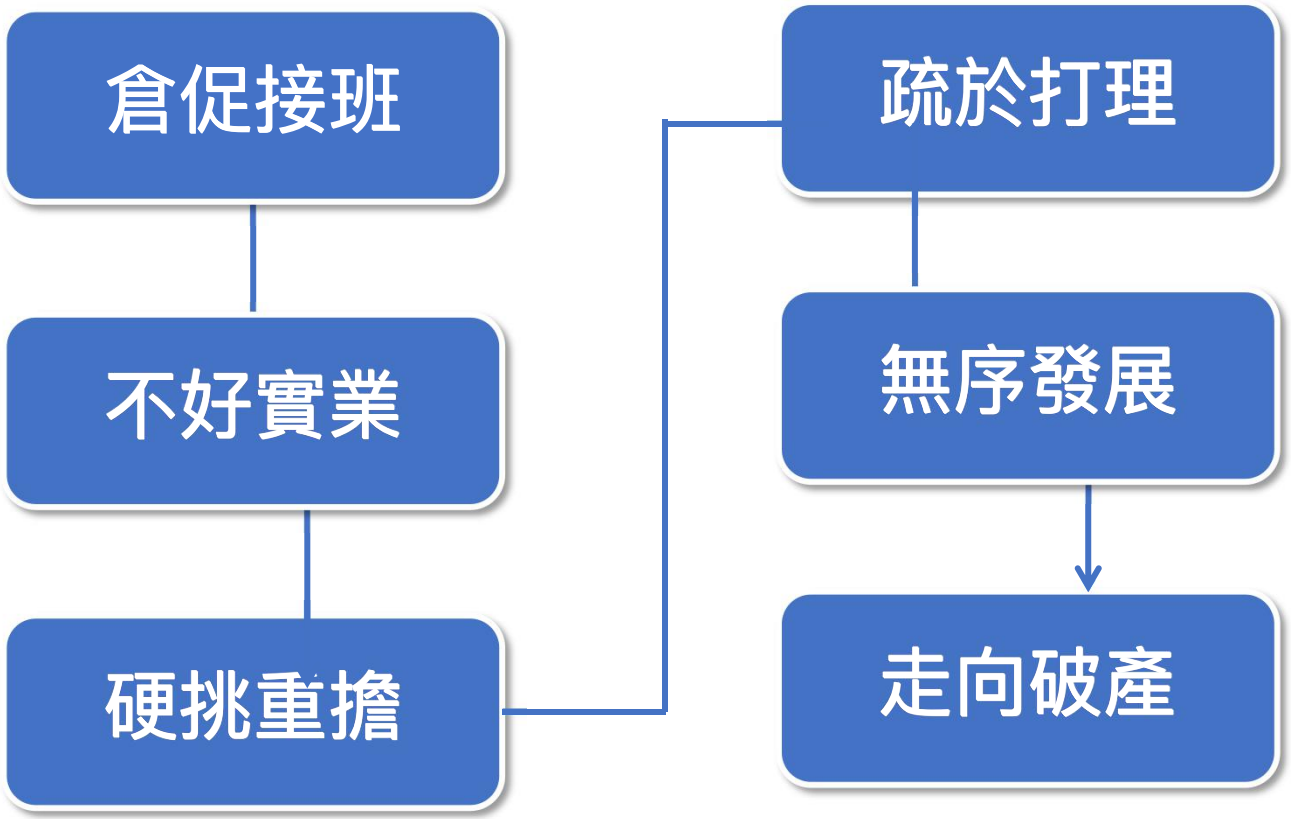
嘉霖財智

- 2003年，山西省第二大鋼鐵企業，資產總值達 40億元的海鑫鋼鐵集團，其董事長李海倉在辦公室被人開槍射殺身亡；
- 年僅 22歲的兒子李兆會在爺爺的支持下，中斷學業回國，成為集團董事長；
- 李兆會熱衷資本市場，先後入股包括民生銀行，興業證券等多家公司，購入多家上市公司股票。2007年李兆會由於持持民生銀行，身價比06年暴漲112%，成為山西最年輕首富；而身不在實業心在投資，以致海鑫鋼鐵發展一度滯後，後來由於資本市場受挫和鋼鐵銷量銳減，逾期貸款達30億，銀行出臺政策要控制海鑫的資本運作。
- 2014年海鑫鋼鐵集團申請破產，由北京建龍重工集團接手。



源何接班失敗

嘉霖財智



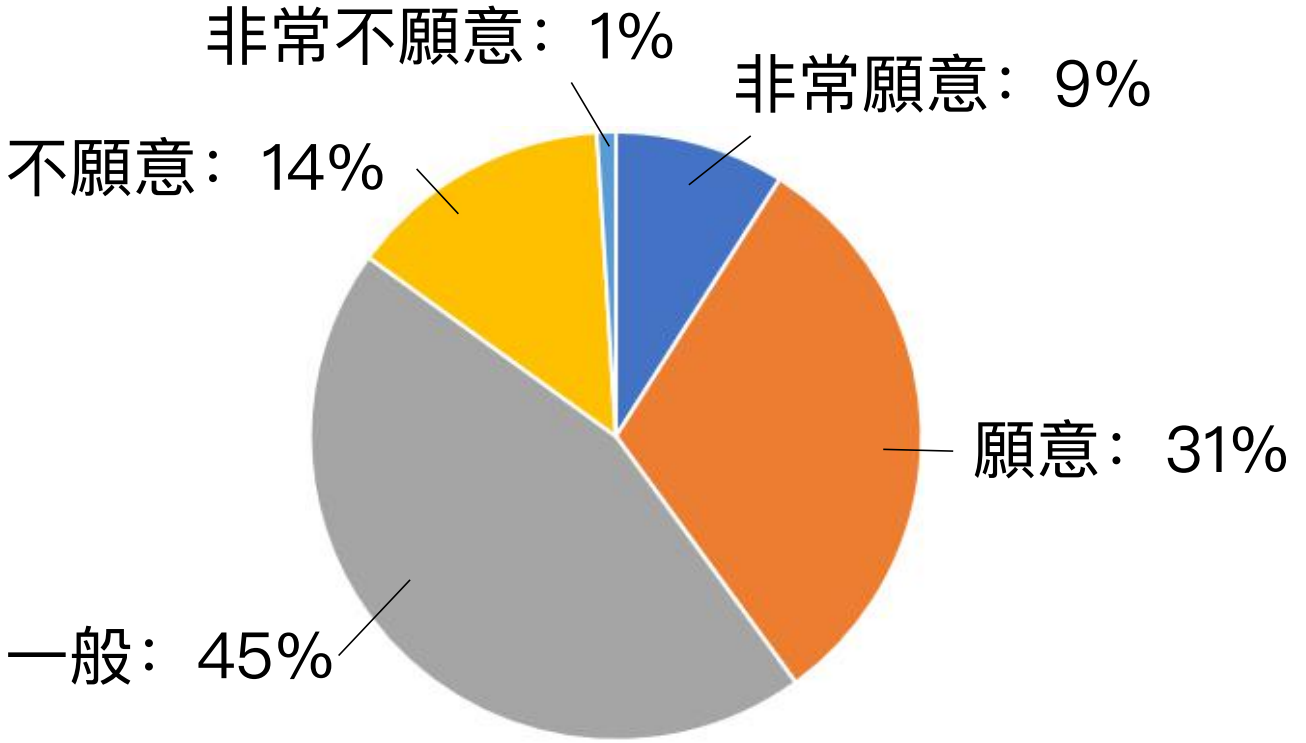
更難的問題：二代不願接班

嘉霖財智

- 2015年《中國家族企業傳承報告》家族企業二代接班意願：



老子不接班，
老子只要錢！



“國民老公”王思聰

–青出於藍，勝於藍

嘉霖財智



“我允許他失敗兩次，先給他 5個億，如果失敗我再給他 5個億，如果還失敗，就老老實實回萬達上班！”

王思聰先後投資了 26個公司，其中有 6家已經上市，保守估計已經賺了超過 60個億。



提前規劃，精准傳承

嘉霖财智

- 對於未成年二代的接班能力，應該從幼年人生觀開始培養；
- 對於成年二代的接班能力，應該從二代創業能力開始培養；
- 外聘職業經理人，打造接班團隊；
- 賣盤，在某種情況下是一個不錯的選擇；
- 家族信託，將股權所有權與收益權分離；
- 通過年金、保險金信託為子女提供教育金，創業金，守業金，甚至失業金。

自幼培養 — 激勵創業 — 聘請外援 — 賣盤獲利 — 金融工具

臺灣“第一世家”繼承人–辜成允

嘉霖财智





- 辜成允的家族——鹿港辜家，被稱為臺灣第一世家，在島內家喻戶曉。
- 2001年，在長兄去世、父親病重、家族企業重債纏身的境況中，辜成允“意外接班”。這一年，他賣掉大量資產，賭上全部身家，來大陸簽下了5座工廠的協定。後者則涉及斥資上線ERP系統，徹底顛覆內部業務流程管理模式，引發董事會質疑，並被狙擊。辜成允決定引進外部投資人，到了2008年，每一家投資台泥的投資人都賺三倍。

二代接班–接班資金要充裕

嘉霖財智

1）解決遺產 / 股權法律訴訟的高昂的費用；

2）贖回公司其他小股東股權的資金，擴大經營控制權；

3）安撫公司老員工順利交接及退出的資金；

4）招募新團隊，重組管理層的資金；

5）產業升級 / 研發及新產業開拓；



6）償還一代企業主在經營時的債務及稅務的現金流；

7）提前償還銀行貸款，減少停貸危機的現金流。

明明白白我的心–現金流

嘉霖財智

- 現金流=確定時間+確定金額的現金



- 人壽保險作為一個金融法律工具，恰恰為接班人在確定時間下提供一筆確定金額的**現金流**。

保單架構

嘉霖財智

保險種類	投保人	被保險人	受益人	功能
終身壽險	父母	父母	子女	接班基金
終身壽險	父母	子女	父母	財富閉環
年金	父母	子女	父母	創業基金，守業金，甚至失業金

* 也可利用保險金信託作動態規劃

一代擔憂：二代婚變侵蝕一代創造財富

嘉霖財智

- 金總從事鋼材行業，經營有方，奮鬥打拼二十年，終於成為當地有名的大企業家。
- 金家獨生女金小姐是一名知書達理、溫柔婉約的大家閨秀。在國外遊留學時，認識了同校的方先生。方生外表出眾、成績優異，很快獲得了金小姐的芳心。金總對方生並不是特別滿意，因為方生家境普通，雖然他能說會道、能力不錯，但總感覺他不踏實。但是，礙于女兒喜歡，金總只好同意了他倆的婚事。
- 婚後，方生就職於岳父的公司，金小姐則醉心于繪畫事業。方生從銷售做起，因為工作能力非常突出，很快就升了職，現在已經做到了經理。而金總年紀漸長，開始考慮接班的問題，而方先生也時不時向金總表示希望接班。



金總接班佈局的內在隱憂

嘉霖財智

- 從家族內部人員來看，方生的確是企業接班人一個不錯的選擇，但是萬一方生真是不是一個踏實人，萬一經營失敗，影響家庭日後生活來源；
- 接班方式是女兒持有全部股權，方生負責經營 or 女兒和女婿共同持有股權模式，同屬於夫妻共同財產，如果沒特別約定，一旦女兒發生婚變，無法避免分割。想要贖回股權，在中國唯一的辦法是現金，但是大筆資金從哪裡來?
- 若保留股權所有權，只將經營權交給女婿，雖然某程度上避免女兒婚變而分割股權風險，但無法避免萬一女兒離婚後，假設女兒離婚後，可能因為失去一個統領全域的決策人，而對公司日後平穩發展造成嚴重影響，而此時金總年紀越來越大，女兒不願接班，屆時再談職業經理人介入未免為時已晚，公司接班人斷崖。

一石二鳥解決方案

嘉霖財智

- 儘早引進職業經理人

（一）、避免過於主觀判斷；（二）、給女婿一定壓力及暗示，“即接班並非你不可”，促進他不斷學習，加強業務能力；（三）、即使將來由女婿接班，公司的高管可以配合其工作同時又相互制約；（四）解決女兒萬一婚變而影響公司經營的風險，因為即使女婿離開，高管也可以留下來維持公司的穩定運作。

- 所有股權贈與女兒，並簽定單方贈與協議寫明只贈與女兒個人。為了避免女婿心有介蒂，影響夫妻日後感情，金總可以考慮適當贈與女婿一定股權，但同時簽定附件條贈與協定：若方生一旦離婚或符合其他條件（如出軌，家暴，違法犯罪），金總有權無償收回股權。金總將來離世，該權利由金小姐享有。
- 人壽保險創造陪伴女兒一生現金流及實現財富閉環，避免外流。女兒婚內領取的年金能為夫妻日常生活及配偶的事業的現金支持，不但穩定夫妻感情，也讓方生在日後有現金流需求時不會第一時間想去動金小姐個人財產，因為保險金是現金流，相對股權與房產抵押貸款，無論在時間性，實用性上更強。

嘉霖財智

04
想說愛你不容易–房產傳承

房產傳承

嘉霖財智

變現
能力

代持
風險

繼承
贈與

不動產變“凍”產：流轉限制

嘉霖財智

廣州市《關於進一步加強房地產市場調控的通知》
穗府辦函（2017）65號 2017.3.30

- 居民家庭新購買的住房，需取得不動產證滿 2年後方可轉讓或辦理析產手續；
- 企事業單位、社會組織等法人單位新購買的住房，需取得不動產證滿 3年後方可轉讓；
- 住房贈與他人的，需滿 2年後方可再次購買住房。

深圳市《關於進一步加強房地產調控促進房地產市場平穩健康發展的通知》
深府辦規（2018）9號 2018.7.31

- 通知發佈之日起，停止辦理事企事業單位、社會組織等法人單位購買新建商品住房和二手住房網簽手續；
- 通知發佈之日起，個人、企事業單位或社會組織等法人單位新購買的商務公寓，自取得不動產權登記證書之日起 5年內禁止轉讓；
- 居民家庭新購買商品住房的自取得不動產權登記證書之日起 3年內禁止轉讓。



不動產統一登記：顯性資產

嘉霖財智

全国不动产统一登记平台来了，房价还能坚持多久？！

2018-06-22 18:33　　房产税 / 房地产 / 房价

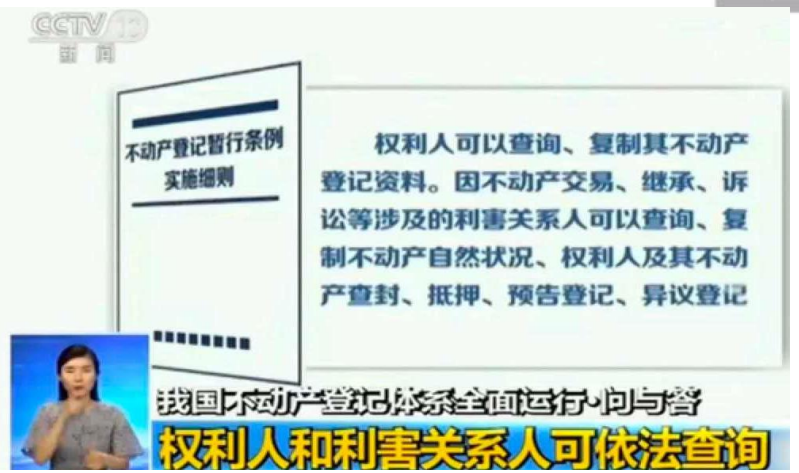
近日，央视公布一则消息，一时间引发舆论热烈讨论：

全国统一的不动产登记信息管理平台已实现全国联网，我国不动产登记体系进入到全面运行阶段。









房產稅會全面落地?

嘉霖財智

中国联通 4G 09:34

返回 房地产税立法进入加快通道...

中国青年网

房地产税立法进入加快通道 将在2020年前完成

新华网 2018-03-05 08:05

备受社会关注的房地产税，在今年的两会上终于有了最新进展。十三届全国人大一次会议副秘书长、发言人张业遂在答记者问时表示，房地产税立法由全国人大常委会预算工作委员会和财政部牵头组织起草，目前正在加快进行起草完善法律草案、重要问题的论证、内部征求意见等方面的工作，争取早日完成提请常委会初次审议的准备工作。

从上述表态可以看出，房地产税立法目前还处于草案的起草阶段，从起草到立法通过并实施，期间还会涉及多次论证、调研、内部征求意见，以及对社会公开征求意见等程序。而张业遂列举的几个今年还将制定的税法中，并没有提及房地产税，这意味着房地产税可能没有纳入今年人大的立法计划中，但是目前相关工作正在加紧进行，争取早日完成提请常委会初次审议的准备工作。房地产税立法涉及到对房地产现有税费的清理、归并以及整个税制的调整，在降低交易环节税收

中国联通 4G 09:34

返回 房地产税立法进入加快通道...

根据财政部部长肖捷此前提出的房地产税立法和实施原则，即“立法先行、充分授权、分步推进”，可以预计，房地产税立法之后，中央层面会明确一个总体框架，包括税收征收范围、豁免的基本条件、税率的标准范围等，主要是对工商业房地产和个人住房按照评估值征收房地产税，适当降低建设、交易环节税费负担，而具体的细节则会授权各省政府进行明确，每个城市征收标准会有差异。不过，在“房住不炒”的大背景下，房地产税的征收也会考虑到刚需和改善性需求，侧重抑制房地产炒作，普通老百姓(59.750, -0.24, -0.40%)无需过分担心。

房地产税是长效机制的重要组成部分，能够增加直接税、改善税收结构，有利于促进空置房屋出租，发展房屋租赁市场，有利于改善地方政府对土地财政的依赖。目前来看，持续一年多的分类调控、因城施策的房地产市场调控政策取得了一定的成绩，限购、限贷、限价、限售等抑制投机投资的短期措施发挥了重要作用，热点城市楼市持续降温，但一些都市圈核心城市周边的三四线城市房价过快上涨压力犹存，仍需进一步加强调控，这也是近期多地持续出台调控收紧政策的原因。而房地产税的出台将更好体现“房住不炒”的意图，促进市场平稳健康发展，实现住有所居。

立法先行

充分授权

分步推进



房產稅的歷史

嘉霖財智

1951
《城市房地產稅暫行條例》
對企業和個人合並房產稅和地產稅

1973
簡化稅制，將企業徵收的房產稅並入工商稅，其餘保留徵收房產稅

1984
對企業恢復徵收房產稅
並將城市房地產稅分為房產稅和城鎮土地使用稅

1986
《房產稅暫行條例》頒佈

2008
廢止
《城市房產稅暫行條例》
至此全國實行統一的房產稅

凍潔的房產，行走的保單

嘉霖財智

- 保有成本、變現難易度、傳承複雜性
- 房產持有=現金流消耗=投資負擔=年金配置



以年金險的生存保險金對沖每年繳交的房產稅

房產代持的常見原因

嘉霖財智

防範
債務風險

規避
限購政策

害怕
資產曝光

希望
隱匿財產

房產代持是否合法?

嘉霖財智

《合同法》第五十二條

有下列情形之一的，合同無效：

（一）一方以欺詐、脅迫的手段訂立合同，損害國家利益；

（二）惡意串通，損害國家、集體或者第三者利益；

（三）以合法形式掩蓋非法目的；

（四）損害社會公共利益；

（五）違反法律、行政法規的強制性規定。

爭議

發生糾紛時能否確權並過戶?

嘉霖財智

不限購的城市：可以確權和過戶

限購的城市：出資人具備購房資格才可過戶

限購的城市：不可過戶但可以轉賣

廣州市限購政策

嘉霖財智

購房人	限購政策	
本市戶籍	本市戶籍居民家庭限購 2套住房	從化、增城區不限購
	本市戶籍成年單身（含離異）人士限購 1套住房	從化、增城區限購1套（無 5年要求）
非本市戶籍	非本市戶籍居民家庭限購 1套住房，且需在購房之日前 5年連續繳納社保或個人所得稅（不得補繳）	
	非本市戶籍成年單身限購	
境外人士（含港澳臺）	境外人士限購 1套住房	
	境外人士不可購買非居住用房	
企業	境內企業可以購買住房	
	境外企業不可購買住房	

廣東高院對房產代持的審理指引

嘉霖財智

廣東省高級人民法院
《關於審理房屋買賣合同糾紛案件的指引》
粵高法（2017）191號 2017.9.12

- 二十八、借他人名義購買房屋，借名人請求確認房屋歸其所有的，**不予支持**。借名人請求出名人（登記權利人）協助辦理房屋所有權轉移登記的，**可予支持**。但房屋在限購範圍內，借名人不具有購房資格的除外。
- 出名人將房屋出賣給第三人，借名人以無權處分為由主張追回房屋的，**不予支持**。



广东省高级人民法院

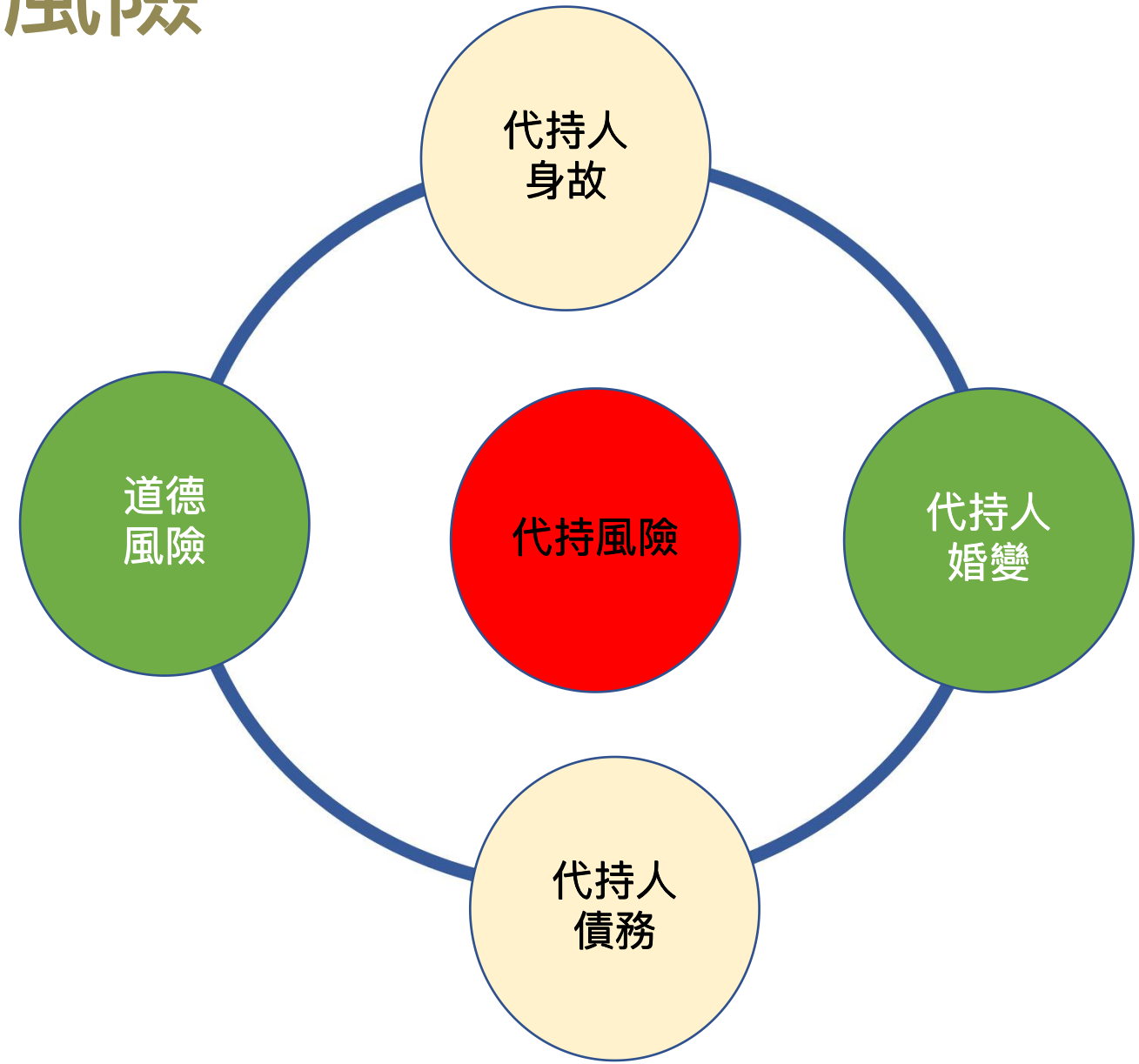
粤高法〔2017〕191号

广东省高级人民法院印发《关于审理房屋买卖合同纠纷案件的指引》的通知

- **不能主張房屋歸出資人所有！**
- **不能要求判令房屋歸還出資人！**
- **房屋被代持人賣了也不能追回！**

代持的常見風險

嘉霖財智



防範代持風險的法律工具

嘉霖財智

代持協議	簽訂有效的代持協議，附配偶知情聲明最穩妥
遺囑	一份合法有效的遺囑能夠規避代持人身故風險。
反向抵押	讓代持人把代持的財產抵押給真實所有人並簽定抵押協議，避免代持人私自處分代持的財產，並享有優先受償權。

換一種思考方式：保險與代持

嘉霖財智

保險種類	投保人	被保險人	受益人
終身壽險	代持人 (父母)	代持人 (父母)	真實所有人 (子女)
終身壽險	代持人 (兄弟姐妹)	父母 (代持人的父母)	真實所有人 (子女)
年金保險	代持人 (父母)	孫子女 (真實所有人的子女)	真實所有人 (子女)
年金保險	代持人 (父母)	真實所有人 (子女)	真實所有人的 孫子女或父母

稅！稅！稅！——房產繼承和贈與的稅務比較

嘉霖財智

稅種	法定繼承	贈與近親屬	贈與其他人
增值稅及附加稅	免征	免征	視同銷售：約 5%
土地增值稅	免征	免征	住房暫免，非住房
契稅	免征	按房屋市場價值的3%全額徵收	按房屋市場價值的3%全額徵收
印花稅	1.合同印花稅：住房–免征；非住房–按房屋評估價的0.05%繳納 2.權證印花稅： 5元/件		
個人所得稅	免征	免征	按房屋市場價值的20%全額徵收

房產贈與要遵守限購政策嗎?

嘉霖財智



企業家
廣州中心城區有 3處房產
佛山市有 1棟別墅

贈與房產



兒子
已婚，廣州戶籍
廣州和佛山各有 1套房產

為規避經營風險，企業家想將名下的房產都贈與給兒子，
但是廣州和佛山都有限購政策，企業家能夠完成贈與嗎?

廣州：2017.3.30廣州人民政府辦公廳《關於進一步加強房地產市場調控的通知》第一條規定：**接受住房贈與的，需符合本市的現行限購政策。**
佛山：2017.6.8佛山市住建管理局《關於執行我市住房限購政策的意見》第一條規定：限購區域**非直系親屬之間**的房屋贈與**按照住房限購政策執行**；**直系親屬之間**的房屋贈與**不納入住房限購範圍。**

繼承 / 受贈與後再出售的稅務成本

嘉霖財智

- 個人所得税: (成交價–原購入價–合理費用）X20%
- 增值税：((成交價)/1.05*5%

“滿五唯一”免個税:“滿五“，被繼承人/贈與人原始購入時起計時間滿五年或超五年；“唯一”業主在該省內只有一套住房

普通住宅，符合“滿二”免增值税及附加税

- 創富靠房產，但傳承中税務成本高劣勢就凸顯。

傳承視角：房產與人壽保險誰領風騷

嘉霖財智

	房產	人壽保險
變現能力	低（一般50%）	高（80%）
資產隱蔽性	低	高
抗債務風險能力	低	高
稅務成本	高	低
繼承風險	較高	低

嘉霖財智

05
陪你去看細水長流–家族信託

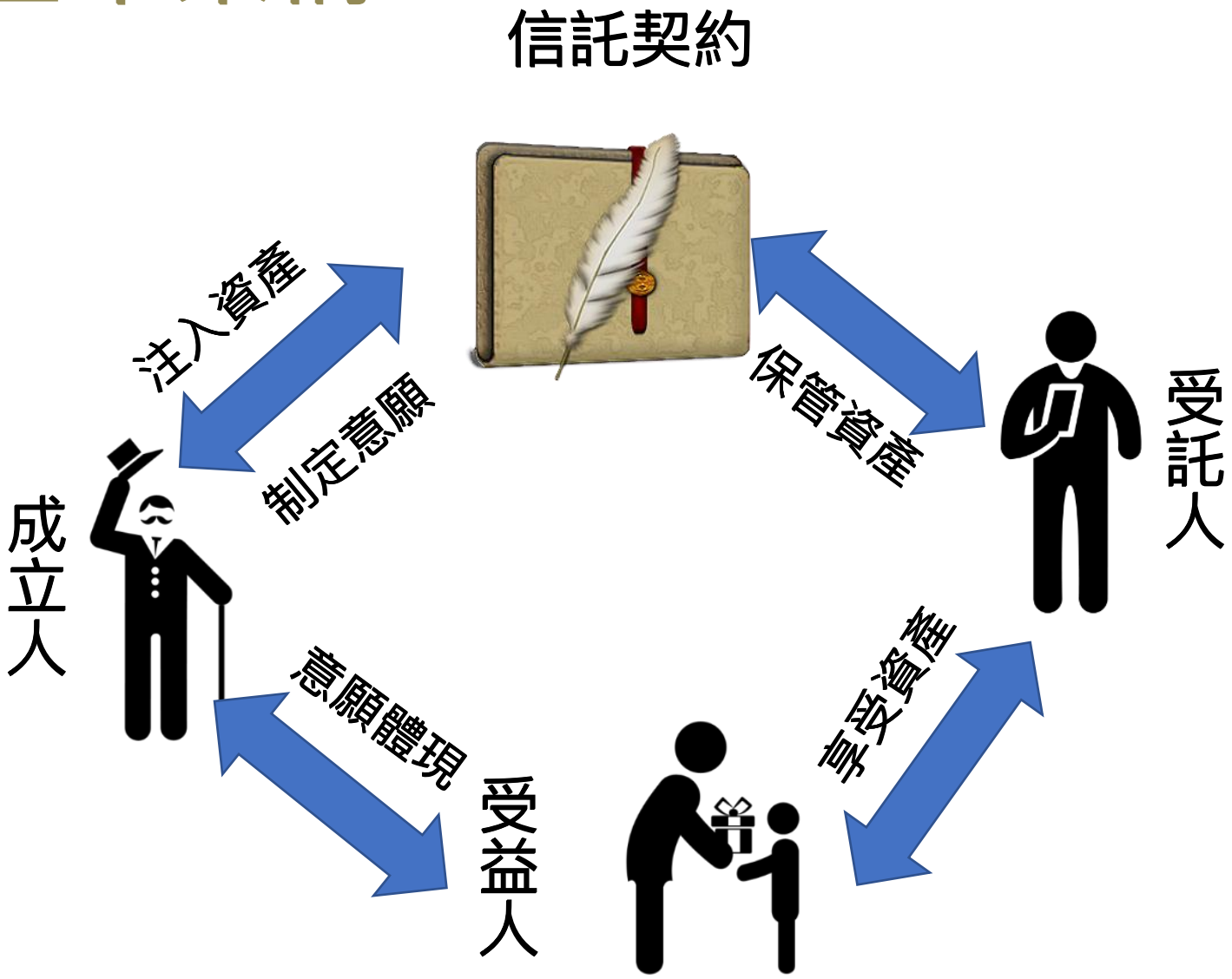
信託的回歸–家族信託成立目的

嘉霖財智

- 財產規劃
- 風險隔離
- 資產配置
- 子女教育
- 家族治理
- 慈善用途

家族信託基本架構

嘉霖財智

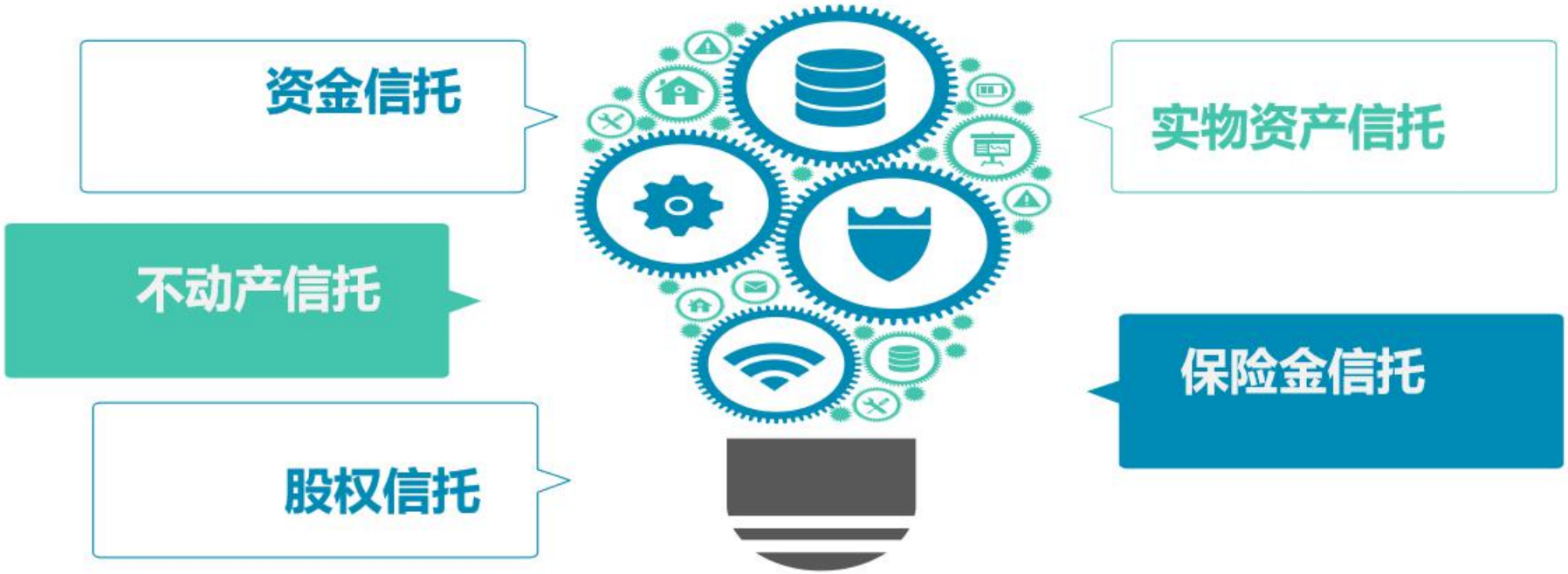


- 成立人將資產（現金/房產/保單/股權）注入信託；
- 成立人制定意願書，安排財產分配

- 受益人按意願書管理信託；
- 受益人按意願書安排享受資產

信託能裝什麼?

嘉霖財智



信託的隔離作用?

嘉霖財智

《信託法》

第十五條 信託財產與委託人未設立信託的其他財產相區別。

設立信託後，委託人死亡或依法解散、被依法撤銷、被宣告破產時，委託人是唯一受益人的，信託終止，信託財產作為其遺產或者清算財產；**委託人不是唯一受益人，信託存續，信託財產不作其遺產或者清算財產**，但作為共同受益人的委託人死亡。或者依法解散、被依法撤銷、被宣告破產時，其信託受益權作為其遺產或者清算財產。

第十六條：信託財產與屬於受託人所有的財產（以下簡稱固有財產）

受託人死亡或者依法解散、被依法撤銷、被宣告破產而終止，信託財產不屬於其遺產或者清算財產。

信託為何是安全資產?

嘉霖財智

《信託法》

第十七條 除因以下情形之一外，對信託財產不得強制執行：

（一）設立信託前債權人已對該信託財產享有優先受償權利，並依法行使該權利的；

（二）受託人處理信託事務所產生的債務，債權人要求清償該債務的；

（三）信託財產本身應擔負稅款；

（四）法律規定的其他情形。

第十二條 **委託人設立信託損害其他債權人利益的，債權人有權申請人民法院撤銷該信託。**人民法院依照前款規定撤銷信託的，不影響善意受益人已取得的信託利益。

意願書（受益規則）–信託核心

嘉霖財智

- 規則，為受益人設計，整個信託的靈魂;
- **保密性高**：只有當事人即成立人和受託人知道;
- 更改靈活：可以隨時更改。
- 根據自己的意願對子女人生規劃，例如購房，結婚，創業，再次教育等。



我們想像如下三種場景

嘉霖財智

- 第一、希望受益人不要揮霍家族財富，可以在信託計畫規定每年甚至每月受益人可以從信託計畫領取到有限的受益金。
- 第二、希望受益人能夠更好學習，我們可以在信託計畫中對成績優秀或考取名校給與激勵，並給與受益人更多財產收益，相反，可能受益人就無法得到信託財產；
- 第三、希望受益人更勤勉管理家族企業，將企業發展更大，我們可以在信託計畫設定，當企業利潤達到一定標準後，家族信託給與受益人更多的激勵。



保險金信託–從被動傳承到主動傳承

嘉霖財智

- 將人壽保單放進信託
- 成立人為被保人；
- 持有人與受益人信託；

- 成立人身故，保險公司賠付保險金給信託；
- 信託開始生效，受託人按意願書管理信託。



嘉霖财智

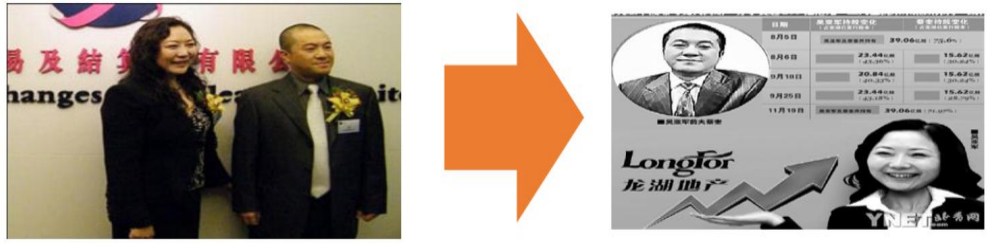
家族信托被击穿的三大财产风险



龍湖地產吳亞軍“教科書式”離婚

嘉霖財智

- 2009年上市前兩夫婦成立兩個分別由二人擔任成立人的家族信託間接持有公司約 90%的股權；
- 吳氏家族信託的受益人：吳氏家族成員和員工激勵計畫；
- 蔡氏家族信託的受益人：蔡氏家族成員和員工激勵計畫；
- 後來二人離婚，但透過信託仍可保障了兩大股東行動的一致性 。



吳亚军离婚树立样本 龙湖地产股权之争并未出现

2015-03-15 14:45:16

分享给好友：

764亿港元的市值公司，577亿港元的身家分割。没有股权之争，没有债务违约，市场以为会发生的矛盾一件没有发生。这场预谋已久的私人离婚，因及早引入了家族信托，而与公司做了完美的隔离。

中国女首富吴亚军的离婚，为中国家族企业处理同类事件树立了一个样本。

龍湖地產信託“梅開二度”平安傳承

嘉霖財智

龙湖集团(00960)主席吴亚军将控股权传承予其女儿蔡馨仪

2018-11-22 19:55:01

来源： 港股挖掘机

0人参与 0评论

原标题：龙湖集团(00960)主席吴亚军将控股权传承予其女儿蔡馨仪

智通财经APP讯，龙湖集团(00960)发布公告，该公司董事会已获汇丰信托知会，作为家族财富及传承计划的一部分，于2018年11月21日，Silver Sea全部已发行股本由母亲信托(吴氏家族信托)分派至女儿信托。

继分派后，Silver Sea的全部已发行股本由汇丰信托以其作为女儿信托的受托人身份全资拥有。Silver Sea持有Charm Talent全部已发行股本，而Charm Talent于该公告日持有26.09亿股股份，占分派日期该公司已发行股本总额约43.98%。根据证券及期货条例(第571章)第XV部，吴亚军的女儿(蔡馨仪)(作为女儿信托的设立人)被视为于该等股份中拥有权益。

分派前 Charm Talent 的股權架構



分派後 Charm Talent 的股權架構



看龍光地產如何玩轉家族信託

嘉霖財智

- 龍光地產控股於2010年5月14日在英屬開曼群島註冊成立；
- 創始人紀海鵬是龍光地產的董事長及CEO.通過BVI公司，用了2年時間，慢慢將資產放入BVI公司,而BVI公司的背後是家族信託，成就他女兒紀凱婷在事業上傳承。
- 2010年以來，紀凱婷通過多家設在英屬維爾京群島的控股公司及英屬格恩西島的家族信託使自己成為龍光地產最大所有者，持有龍光地產85%股權，身家合計約13億；
- 2013年11月紀凱婷調任龍光地產非執行董事，不在公司任職，不在公司上班，也不在公司拿工資。
- 據《深圳晚報》報導，2015年9月23日，紀凱婷掌舵的龍光地產耗資112.5億拿下龍華民冶的一宗商服用地。



梅豔芳家族信託的思與悲

嘉霖财智

- 梅豔芳去世前4個月在滙豐國際香港做了家族信託；
- 梅去世後，母親譚美金向法院要求撤銷梅家族信託，判定信託無效，結果官司一打打了7年，梅媽敗訴，法院認定梅家族信託是梅生前真實意思表示；
- 2015年12月12日芳華絕代內拍賣會是信託公司發起，當時內衣參與拍賣，引發不少爭議。



信托内容:

- 梅艳芳母亲覃美金每月获7万元生活费（后获提升至12万元）；
- 胞姐梅爱芳两名儿子及兄长梅德明两名女儿共获170万元读书基金；
- 好友刘培基获赠获香港跑马地毓秀大厦及伦敦共两物业；
- 余下财产在梅艳芳妈妈百年后捐给妙境佛学会有限公司

- 信托公司表示以下几个观点

1.梅艳芳虽然死去很久，但信托公司与梅妈打了7年官司，梅妈败诉，又没钱交律师费，双方律师费从信托财产出，信托本金自然减少。

2.梅妈打官司7年，法院也不知道诉讼期间钱该归谁，所以这笔钱一直处于司法冻洁状态，因为信托本金给冻洁，无法积极管理，又贬值一块。

3.信托公司胜诉，反过来证明从梅妈从生存第一天就可以每月领7W生存费，后来涨到15W,20W,但中国古话有说：好汉不长命，泼妇活千年，若梅妈命好一直领，信托本金一直缩水，应当将不可变现财产去变现，去避免进一步缩水可能，所以开内衣拍卖会

保險與信託的選擇：審時度勢，量體裁衣

嘉霖財智

易控制

门槛低

便捷性

易审查

人寿保险是底层的保值和信托的基石

家族信托是意愿的体现和传承的艺术

隔离性

多元化

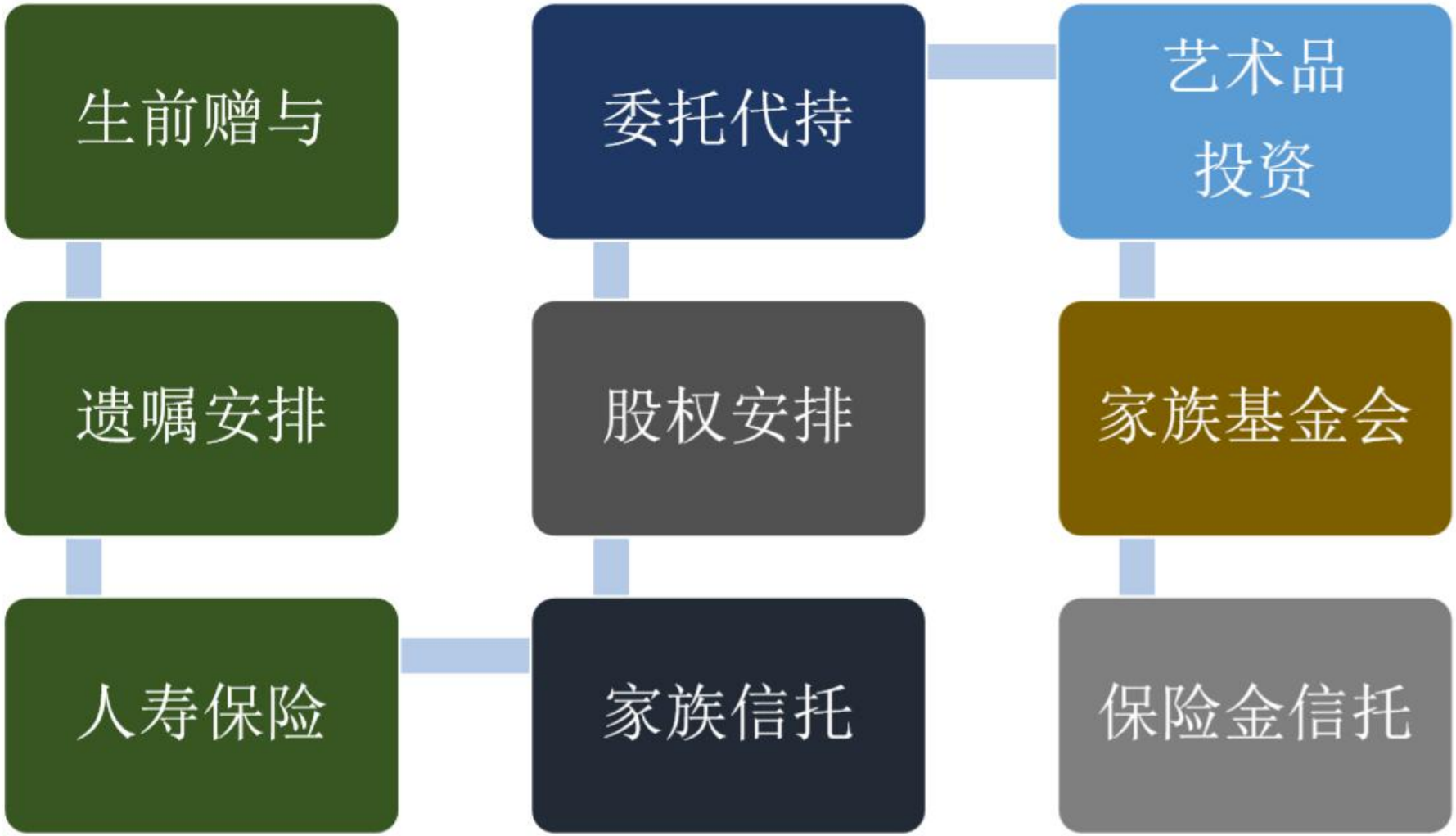
跨代性

全方案



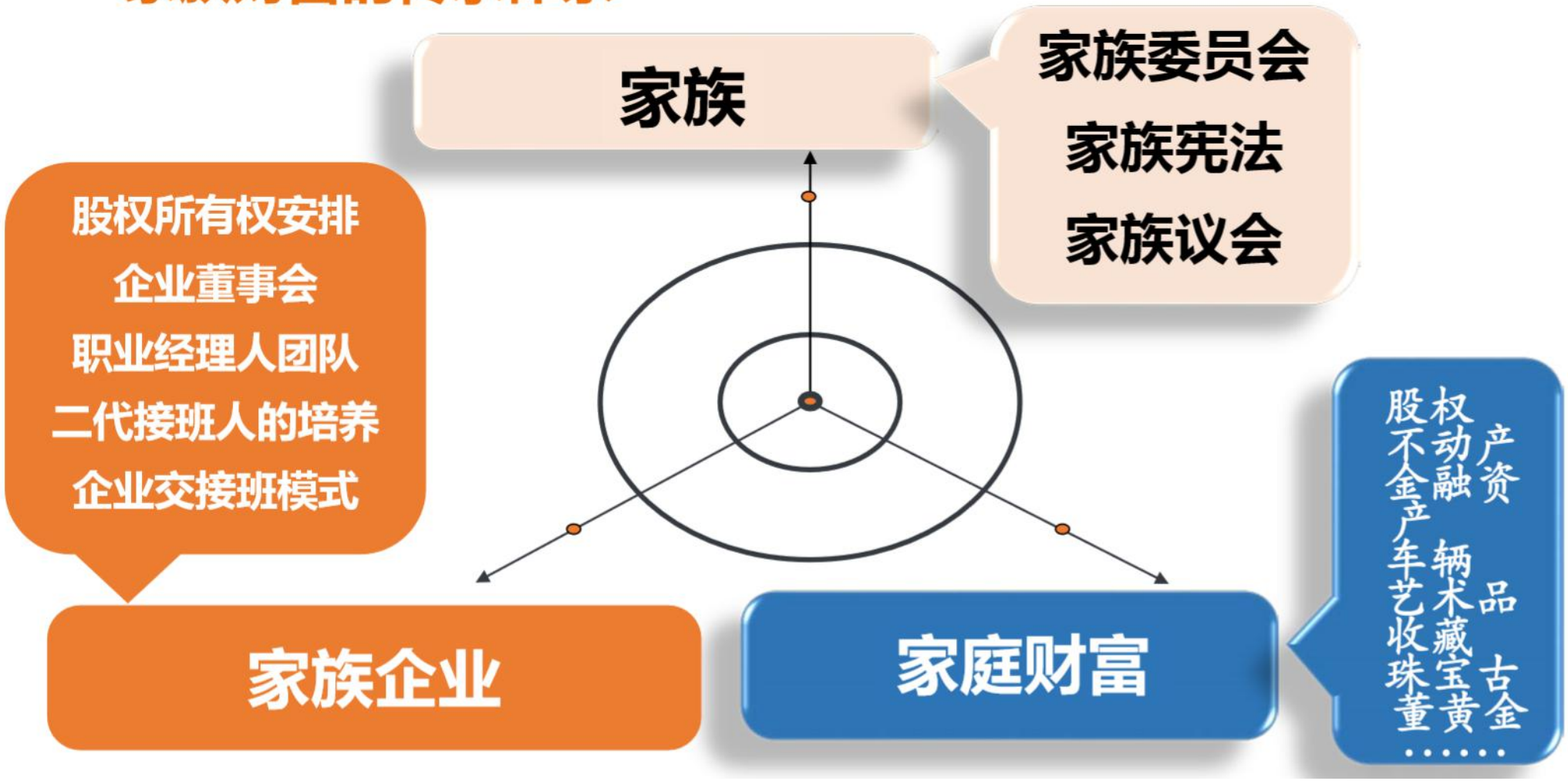
财富传承的世界通行方式

嘉霖财智



嘉霖财智

家族财富的传承体系



嘉霖財智

不要讓財富成為親人反目的枷鎖和束縛

應當讓財富成為留給親人的祝福和禮物

財富管理中重要的不是預測未來。

而是提前規劃，當風險來臨時可以從容面對。

——譚芳律師