



外商投资企业股转系列之三： 主管机关的前置审批

(关键词：股转，主管机关，前置审批，税收承诺，工业用地，监管协议)

近期有一家位于苏州高新区的外商投资企业（以下简称“目标公司”）在办理股权转让的过程中遇到障碍，就此向我们求助。目标公司原股东为一家境外公司，新股东为一家苏州当地公司，目标公司向市场监督管理局申请办理“外资转内资”的变更登记时，市场监督管理局拒绝受理。

我们了解到，目标公司名下有工业用地。因为成立时间比较早，目标公司取得土地时，当地政府并没有设置用地条件。根据苏州高新区 2018 年发布的《苏州高新区关于加强存量用地管理实施意见的通知》，此次办理股权转让时，目标公司必须先与街道签署监管协议，针对每年平均可以完成的入库税收额作出最低标准承诺；然后通过线上平台，经国土、规划、环保、安监、城管等相关部门进行审查后取得《苏州高新区存量工业用地合规性审核意见书》。只有取得该份合规性审核意见书后，市场监督管理部门才可以受理目标公司的股权转让申请。也就是说，在这个案例中，因目标公司位于苏州高新区且持有工业用地，故股权变更登记涉及主管机关的前置审批。

主管机关的前置审批无疑会影响到股权交易的进度，甚至导致股权交易无法进行。那么，究竟在哪些情况下，股权变更登记可能涉及到主管机关的前置审批呢？根据本所的实务经验，重点归纳如下：

1、企业持有工业用地

土地资源有限，主管机关通常要求持有工业用地的企业为当地创造足够的价值，例如税收和就业。主管机关要么通过土地使用权转让合同进行约定，要么与企业签署专项协议，要么由企业作出单方承诺。居住用地不具有创造税收和就业



的属性，因此不在此列。

当持有工作用地的企业进行股转时，主管机关一方面会看企业以往的经营是否合规，有无违法用地、违法建筑、环境保护、安全生产、消防等方面的问题；一方面会看企业以往创造的价值是否达标，避免原股东“炒地皮”赚了钱离场；最后还会看新股东加入是否会影响企业走向，进而要求签署监管协议、继续履行监管协议并承诺不变更土地用途等。

2、企业注册于某些特殊区域

另外有一些企业，虽然名下没有工业用地，但注册于某些园区。这些园区因给予税收优惠、产业扶持等待遇，招商部门通常对入驻企业设置一定的门槛要求，甚至直接规定企业在成立后的一定时期内不允许发生股权变动。在这种情况下，企业股转前还需要园区主管机关的同意。

我们建议，外商投资企业在启动股权转让交易前，请务必自查并与所属管委会、街道、招商部门等主管机关确认有无前置审批要求，以避免投入大量的人力成本、时间成本进行股权交易谈判后，因前置审批问题导致交易无法顺利进行。本所熟知股权交易相关法规且具有丰富的实务经验，如有需要敬请垂询！