

房地产投资工具
德勤助您成功！



房地产已成为现今经济中一种非常独特的资产。资本市场、商业结构、法律和技术环境的快速变化迫使企业不断地重新思考应如何实现价值及保证其在房地产方面的竞争优势。

作为一项长期、高风险资本密集型投资，房地产被认为是一项需要在全面商业战略规划下被谨慎管理的全球性资产。因此，对房地产的成功投资，对本地市场情况的掌握、国际视野以及高层次的金融专家等各方面均提出了更高的要求。

德勤1,100个经验丰富的专业人士为跨国集团和企业提供全方位的审计、税务、会计和咨询服务，帮助企业实现其股东利益最大化。

我们的房地产顾问在房地产行业有着丰富全面的专业经验，包括房地产企业，房地产基金和基础设施基金、建筑工程和住宅建筑物，以及所有人和占有人（企业和公共部门）。

本宣传册将协助您制定和实施贵司的策略安排。



我们的服务

1. 审计

德勤采用合伙人领导制，尤其是重大审计战略决策的计划阶段。我们凭借丰富的行业经验策划和执行高效的审计方案。我们的房地产和资产管理服务团队在完成审计目的的同时，最大限度地为客户业务发展做出贡献。

我们注重不断加强我们的审计服务价值，因此我们开发和整合出众多的创新工具和方法为客户提供审计增值服务。

2. 税务咨询及合规

德勤将协助您设计基金、开发有效并合适的基金架构以及建立投资模型。

德勤通过开发投资架构以支持基金实现利益最优化以及财务报告的目的。包括：

- 基金和企业税务架构的分析和最优化设计
- 协助基金设立
- 结构性基金服务协议的设计
- 基金结构的建立和优化
 - 公认的开拓型基金构架的创新者
 - 对多种基金有相当丰富的经验，如基金中的基金、多重管理经理人基金、风险资本和、私人股权基金 (SICAR) 和专业投资基金 (SIF)
- 对服务协议进行复核以确认增值税适用的最优化。

我们的目标是帮助您扭转困境并树立成功的典范。

3. 财务咨询和配售

德勤协助您：

- 进行房地产公司财务和税务的尽职调查
- 跨国房地产投资工具的配售
- 不同司法管辖区私募配售的规定
- 对域外管辖地的法规和报告要求的建议
- 上市
- 服务供应商的分析和选择 (对计划管理和尽职调查流程参与的要求)
- 配售协助
- 财务模型

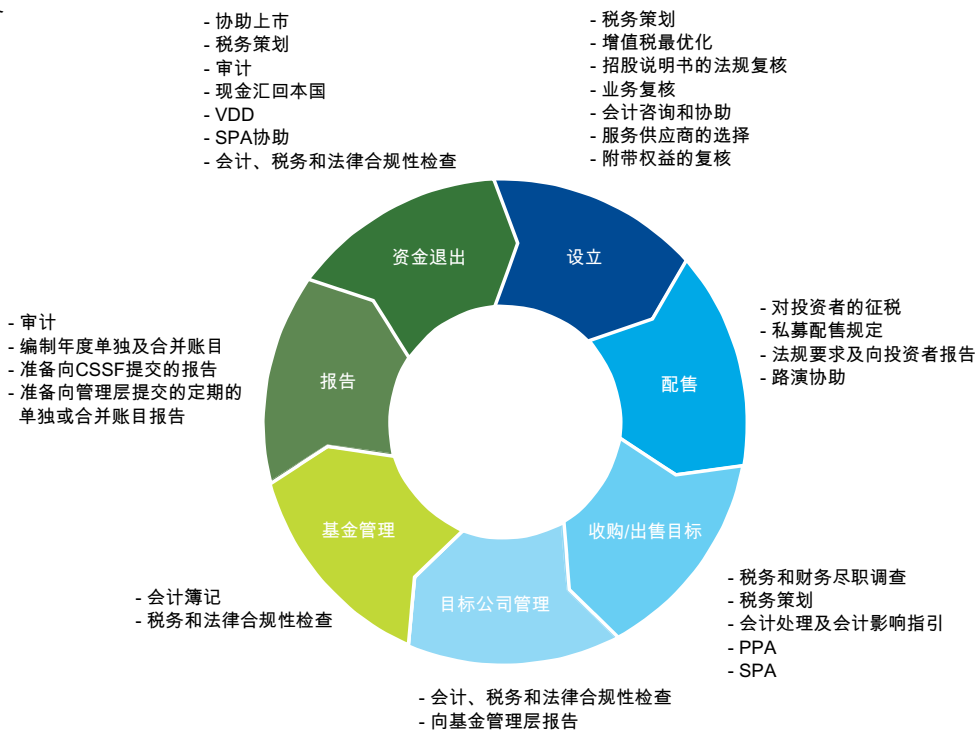
4. 会计服务

德勤为卢森堡的房地产投资工具提供会计咨询和合规性检查服务，包括从最简单的初步策划到架构的执行以及公司的日常管理，包括：

- 架构设立的会计协助
- 受监管及非监管工具的会计合规和报告
 - 会计簿记
 - 依照卢森堡GAAP和IFRS准备定期和/或年度的独立账目
- 符合卢森堡GAAP和IFRS的并表帐目：
 - 通过德勤的许可软件“SIGMA”编制符合卢森堡GAAP和IFRS准则的合并账目
 - 依照卢森堡GAAP和IFRS准则编制定期和/或年度合并财务报表
- 企业内部法律顾问和税务专家的法律和税务合规性检查
 - 企业合规性资料的编制和协调（董事会会议记录以及股东大会例会记录，其中包括会计账目档案）

上述会计服务将由为企业提供全面支持的一位主要联络人员进行监督，加以对企业的经营进行日常化管理，以确保整个经营周期中的任何一个阶段均满足卢森堡的税务和法律要求。

我们的服务



我们的房地产管理服务小组



Benjamin Lam

审计合伙人 – 另类投资基金

Benjamin具有卢森堡注册审计师资格以及英格兰和威尔士注册会计师资格，并在私募股权和金融服务业拥有超过19年的专业经验。Benjamin的专业领域包括为客户提供组建受监管及非监管私募股权基金相关咨询，以及成立跨国私募股权基金咨询。

电话: +352 451 452 429 – 电子邮件: blam@deloitte.lu



Sophie Mitchell

审计合伙人 – IFRS 及并表审计

Sophie具有卢森堡注册审计师资格，并在相关行业拥有超过17年的专业经验。她的专业领域包括房地产、私募股权以及卢森堡GAAP和IFRS下的并表审计。客户群包括众多本地以及国际私募股权房地产发展商、金融机构和国际集团。

电话: +352 451 452 481 – 电子邮件: smitchell@deloitte.lu



Jan Van Delden

审计合伙人 – IFRS 和德国市场

Jan具有卢森堡注册审计师、德国注册会计师和美国的注册会计师资格，并在商业及金融服务业拥有超过14年的经验。在过去3年中，Jan重点关注德国房地产市场，并为客户就IFRS会计政策和会计问题提供专业咨询。

电话: +352 451 452 114 – 电子邮件: jvandelden@deloitte.lu



Johnny Yip

审计合伙人 – 另类投资基金

Johnny具有英国注册会计师和卢森堡注册会计师资格，并拥有超过20年的专业经验。Johnny擅长投资基金和另类投资基金审计。他还专长于包括专业投资基金（SIF）在内的受限制房地产基金、跨国基金的报告和销售方面拥有相当丰富的经验。

电话: +352 451 452 489 – 电子邮件: jyiplanyan@deloitte.lu



Pascal Noël

税务合伙人 – 全球金融服务业 – 物流基金

Pascal具有卢森堡注册审计师资格。他专长于受管制跨国房地产基金，特别是物流基金的税务策划，并考虑基金管理人和投资方受约束的因素（税务报告/不同管辖地对投资者的征税）。Pascal还是德勤欧洲房地产税务小组的成员。

电话: +352 451 452 571 – 电子邮件: pnoel@deloitte.lu



Raymond Krawczykowski

税务合伙人 – 另类投资基金 – 私募股权服务负责人

Raymond有超过15年的税务服务经验，他的专业经验主要包括另类投资基金，特别是私募股权基金、房地产基金和基建基金。Raymond在伦敦的投资基金小组工作了四年。他通过提供税务策划方案帮助客户实现减债和利润最大化目标，并为客户提供附带权益和税务影响方面的咨询。

电话: +352 451 452 500 – 电子邮件: rkrawczykowski@deloitte.lu



Jean-Philippe Foury

合伙人 – 房地产行业会计服务的负责人

Jean-Philippe具有卢森堡注册会计师资格，并在商业和金融行业的会计和审计方面拥有超过15年的专业经验。他是德勤卢森堡房地产和私人股权会计服务团队主管，为复杂工具、跨境交易和跨国集团的重组提供会计咨询。

电话: +352 451 452 418 – 电子邮件: jpfoury@deloitte.lu



David Capocci

税务合伙人 – 另类投资基金

David具有卢森堡注册会计师和税务顾问资格，并在国际税务方面拥有超过10年的专业经验。他的专业服务范围包括为上市企业客户和私人客户（尤其是泛欧洲的房地产基金和主权基金）的国际交易提供咨询和架构策划。

电话: +352 451 452 437 – 电子邮件: dcapocci@deloitte.lu



François Guilloteau

税务合伙人 – 全球金融服务行业 – 基金管理公司及俄罗斯市场

François为金融和投资行业提供税务咨询，尤其是向融资架构咨询，以及向受管制跨国房地产基金及管理公司（特别是俄罗斯房地产市场）提供国际税务架构服务。

电话: +352 451 452 577 – 电子邮件: fguilloteau@deloitte.lu



Erwan Loquet

合伙人 – 增值税

Erwan在房地产行业和金融服务行业拥有超过15年的专业经验，并为企业的增值税和注册税提供咨询和合规服务。他的专业咨询服务范围包括在业务和财务方面协助建立房地产基金，房地产交易，以及房地产投资架构的优化和管理。

电话: +352 451 452 583 – 电子邮件: eloquet@deloitte.lu



Lou Kiesch

合伙人 – 投资管理服务 – 监管与合规性检查

Lou曾在卢森堡、伦敦、法兰克福和巴黎的金融行业工作，具有超过15年的相关专业经验。他在德勤投资管理服务组中负责率领合规与监管服务团队，该团队由30名经验丰富的专业人士组成。Lou在投资基金的跨国配售战略方面尤为擅长。

电话: +352 451 452 456 – 电子邮件: lkiesch@deloitte.lu



Manuel Baldauff

合伙人 – 公司财务 – 尽职调查

Manuel在银行和咨询领域拥有超过14年的专业经验。他的专业经验范围包括公司战略、企业并购、估值、尽职调查和财务建模。

电话: +352 451 452 742 – 电子邮件: mbaldauff@deloitte.lu



柯逸夫 (Yves Knel)

国际税务总监 – 卢森堡德勤驻中国业务部（香港）

Yves在通过卢森堡平台为各个行业的跨国客户和投资者提供国际税务服务方面拥有超过9年的专业经验。他目前是卢森堡德勤中国业务部驻香港的负责人。Yves的专业服务范围包括境内/外投资的跨国税务策划及咨询，并在跨国税务策划和各类税务解决方案方面有非常丰富的经验，包括企业并购、房地产、利润汇回、杠杆、无形资产的架构策划和投资基金的设立等。

电话: +852 2238 7417 – 电子邮件: yknel@deloitte.lu

德勤全球

德勤为各行各业的上市及非上市客户提供审计、税务、企业管理咨询及财务咨询服务。德勤成员所网络遍及全球140个国家，凭借其世界一流的专业服务能力及对本地市场渊博的知识，协助客户在全球各地取得商业成功。德勤165,000名专业人士致力于追求卓越，树立典范。德勤的专业人士融合在以恪守诚信、卓越服务、同心协力和融贯东西为本的德勤企业文化中。德勤团队崇尚持续学习、愿意迎接挑战以及注重专业发展。德勤专业人士积极推动企业社会责任，建立公众的信任，为所在的社群带来积极的影响。Deloitte（“德勤”）泛指根据瑞士法律组成的社团性质的组织 Deloitte Touche Tohmatsu（“德勤全球”），以及其一家或多家成员所/公司。每一个成员所/公司均为具有独立法律地位的法律实体。请参阅 www.deloitte.com/cn/about 中有关德勤全球及其成员所法律结构的详细描述。

卢森堡德勤为全球中国服务小组成员。

© 2008 • Deloitte S.A. Member of Deloitte Touche Tohmatsu
本出版物由卢森堡德勤Marcom设计出版

