



Brigid Law Corporation

温哥华博睿律师事务所

商业地产购买的法律指南 (一)

2015年7月17日

商业地产项目收购程序简介

1. 前期考虑

在作出投资决定之前，买方应当了解投资项目的性质、收购价格和方式，以及外商投资可能会涉及到的投资地产所在国的其他相关法律。为了作出更加合理正确的商业投资决定，除了法律咨询，还需要会计师和地产经纪就项目的投资回报率等作出专业的评估。

2. 签署保密协议和独家洽谈协议

2.1 保密协议

买卖双方谈判初期须签订相关保密协议，承诺对双方中任何一方在谈判过程中所披露的商业信息，包括买卖双方公司概况、股权结构、近几年公司财务报表等商业机密信息，负有保密义务。

2.2 独家洽谈协议

此协议旨在防止双方在谈判过程中与第三方（类似项目方）接洽，以至谈判失败。

3. 商业项目评估

3.1 买方会计师须审查卖方提供的近三年公司财务报表，确保其信息真实准确。

3.2 买方可以委托地产经纪通过对比同时期同地域的类似项目的经营情况和市场占有率，对目标企业的经营情况、市场前景和投资回报率作出评估。

4. 收购意向书

如果买方对上述专业评估满意，双方可以缔结收购意向书，协商构建资产收购框架。

4.1 收购意向书中常见约束性条款

- 双方约定互有披露信息的义务以及协助义务。
- 冻结条款：卖方承诺不会作出任何影响收购项目的价值的重大改变。
- 谈判开支：双方约定如何支付谈判过程中产生的相关费用。
- 最后期限条款：双方约定，截至特定日期如果收购失败，则双方在谈判过程中承担的责任义务解除，意向书中的保密条款和类似约定除外。

4.2 双方约定如何进行尽职调查

4.3 双方协商资产收购和约框架，但应明示收购意向书中规定的基本条款不具有最终的约束力，日后须在正式的收购合约中规定。

- 界定买卖双方、收购价格和成交日期
- 陈述与保证条款，约定各方的义务
- 劳动关系条款
- 收购协议成立的先决条件，例如买方在指定日期之前获得银行贷款，否则协议不生效。

5. 尽职调查

买方律师需要对目标公司信息、所有不动产和动产的产权、环境调查、存在的租约和贷款等信息展开尽职调查，以了解收购成本和利润以及评估收购风险，从而帮助买方公司作出正确的收购决议。

6. 签订收购合约

收购合约通常由买方律师按照收购意向书中双方达成的协议起草，主要包括以下基本内容

- 买卖双方的界定，包括公司名称、地址和法定代表等信息
- 界定收购项目所涉及的全部资产，包括不动产、知识产权、相关设备、权益和其他无形资产。涉及到不动产的转让的情况下，还需要列出不动产的法定描述。
- 合约中须界定说明完成交易的特定日期。例如，合约的生效日期、收购项目的具体过户登记日期、项目交手接管日期等。
- 收购价格和配置：这一部分的条款主要说明最后达成协议的收购价格和支付方式（如约定的定金在指定日期前分几次、以什么方式支付到某一信托账户），以及所够资产中购买价款的分配，还有交易所应支付的税款由谁支付。
- 买卖双方的陈述和保证：这一部分主要是双方为保障另一方的利益而承诺自己所陈述的与交易相关的所有信息准确无误，如被证明有误则会承担合同约定的责任。

总的来说，这一部分主要包括以下内容：

- (i) 双方承诺自己是根据相关法律合法有效成立的法律实体，拥有法人权限去持有和出租自己的财产、开展目前的公司业务，也有权去订立买卖合同并承担合同约定的义务和责任；
- (ii) 双方承诺自己有权限和能力拥有自己的财产，包括收购项目中的所有资产，并且有权经营该收购项目。在卖方开展业务或者收购项目资产所在的司法管辖权范围内，卖方公司都是有合法资质和相关牌照来从事商业活动的；
- (iii) 卖方保证此次收购项目中所有资产除了正常的磨损消耗外都能正常使用并处于合理的维修和保养状态；
- (iv) 卖方承诺除部分正在出租的资产外，所有有形资产均由卖方合法持有，产权上无任何留置及抵押；
- (v) 卖方承诺所有存在的租约都合法有效，没有任何一方存在违约的情况；并且按照约定，卖方有权转让所有租约至买方名下，并负有义务向买方提供每一份真实完整的租约。

如涉及到知识产权，则卖方向买方承诺自己是该知识产权的受益人，产权上无任何留置及抵押。卖方还须向买方保证，在收购项目所涉及的商业或工业领域，自己的经营活动中无任何违反知识产权的行为；

- (vi) 卖方承诺自己提供的财务报表的真实性；
- (vii) 卖方承诺自己的经营活动符合相关法律规定，并持有法律规定的从事该经营活动所需许可证；
- (viii) 卖方承诺自己的所有资产和经营活动不曾涉及或正处于任何法律诉讼程序；如有相关情况，卖方负有告知义务；
- (ix) 卖方承诺自己的所有资产和经营活动不需要经过政府相关部门的审批许可才能有效转让；

卖方应如实提供与收购项目相关的劳动雇佣信息，并承诺无任何劳动雇佣纠纷；

- (x) 买卖双方就收购项目所涉及的税务问题约定各自的义务和责任。

- 卖方的其他义务：主要说明卖方在双方签订收购合约之后到过户日期之前这段时间内，负有继续有效积极的管理公司和开展业务的义务。
- 双方约定的免责条款。

- 双方须详尽约定过户日当天的交接义务。如卖方需要向买方或其代表律师递送所有日常经营活动的管理文件，买方须在规定时间内以约定的方式向卖方支付定金以外的尾款。

7. 保险事宜

买方在完成收购的合理时间内对自己公司和投资项目投保。

8. 过户登记

按合同约定的日期和时间，买卖双方应履行全部的合同义务来促成交易的完成，并向相关权力机关登记报备。买方须按照法律规定支付应缴过户税。

9. 交易完成后的相关事项

在成交过户日期当天或者第二天（即约定的项目接管日）所有项目资产和相关文件必须为买方合法持有，卖方负有协助买方接管项目的义务。