

收购项目工作流程细则

目 录

一、收购程序	1
二、进行尽职调查	1
1 目的企业基本状况	2
2 治理构造与人事管理状况	2
3 资产（权益）、负债状况	2
4 纳税及规费交纳状况	2
5 房地产项目状况	3
6 重大协议及重大诉讼/仲裁/行政处罚事项	3
7 财务状况	3
8 其他注意事项	3
三、制作并签订股权转让协议	4
1 股权转让协议应载有原股东的申明与保证。	4
2 资料移交	5
3 付款安排	5
4 违约责任	5

5 政府行为及不可抗力	5
6 其他风险	6
四、清产核资及企业交接	6
1 清产核资	6
2 项目交接	6
五、工作流程表	8
六、房地产项目收购尽职调查清单	10
1 波及企业类的文献	10
2 设计开发项目类文献	10
3 波及财务类的资料	11
4 企业的经济协议履行状况	12
七、常见法律风险及其防备措施和应对措施	14
八、项目收购资料移交登记表格	15
证照移交登记表	16
基本资料移交登记表	17
资料移交登记表（行政类）	18
协议、协议明细表（行政类）	19
资料移交登记表（工程类）	20

资料移交登记表（人资类）	21
法律事务登记表	22
印鉴移交登记表	23
印鉴移交登记表（印模）	24
项目移交备忘录	25

一、收购程序

1、进行房地产企业收购，一般状况下，双方可以在达到初步意向后先签订一种收购意向书。如波及到当事方的商业秘密保护问题，还可签订保密协议，约定无论收购与否完毕，双方均应对收购过程中理解到的对方的商业秘密负有保密义务。

2、然后收购方对拟收购目的企业（如下称“目的企业”）及房地产项目的法律与财务状况进行尽职调查。尽职调查系非常专业的工作，是进行商业决策的基础与前提，一般状况下宜由专业律师与专业会计师进行。

3、尽职调查后专业人员应作出系统、全面的尽职调查汇报，对收购的可行性、交易条件及潜在风险作出判断，为收购方的决策提供参照意见。

4、如最终决定收购，则宜制作严谨、详尽的股权转让协议，股权转让协议应最大程度地预见股权收购中以及收购后也许存在的风险，并约定多种措施以化解或减少该等风险。

5、办理土地转让登记，将目的地块土地使用证过户，对其他手续进行变更或重新办理。

当然，对于目的企业的不良资产、风险较大资产或收购方无意经营的财产，经双方协商，也可在进行股权转让时予以剥离

，双方应对剥离资产确实定、价值、交接方式与时间等内容进行明确的安排。

二、进行尽职调查

受让一种房地产企业的股权，意味着接受该企业的所有资产（剥离资产除外）、债权债务、潜在风险等，在股权收购前，首要的工作自然是对被收购企业的状况进行详尽细致的尽职调查。尽职调查波及企业自身状况及其拥有的房地产项目两方面的内容，一般状况宜规定原股东提供如下几大类材料：

1 目的企业基本状况

1.1 目的企业的简介，包括历史沿革以及现实状况。

1.2 目的企业及其附属企业之营业执照、房地产开发资质证书、税务登记证、验资汇报和企业章程等政府批件。

1.3 目的企业及其所投资的企业股权架构图。

1.4 目的企业的主营业务状况及未来发展目的

2 治理构造与人事管理状况

2.1 目的企业组织架构图。

2.2 目的企业股东会、董事会、监事会的构成及议事规则，以及历届股东会、董事会决策、记录等文献。

2.3 目的企业人员构成状况及董事、监事、高级管理人员简介。

2.4 目的企业与员工之间劳动协议的签订状况及工资、福利状况。

2.5 目的企业内部管理规章和制度。

3 资产（权益）、负债状况

3.1 目的企业资产清单及权属证明。

3.2 目的企业重要的债权债务清单。

3.3 目的企业以自身资产对外提供担保的状况。

3.4 与上述权益、负债状况有关的协议等法律文献。

3.5 债务、资产抵押、质押或为自身或他人提供担保等状况。

4 纳税及规费缴纳状况

4.1 目的企业目前合用的税项及税率，以及所享有的税费优惠政策。

4.2 目的企业近三年与否依法纳税，有无偷、逃、欠、漏税的情形，与否因此受到税务部门的行政惩罚，如有则提供有关惩罚决定。

4.3 假如项目分期开发，前几期已经交工，好应考虑前期的所得税和土地增值税的清算问题。

5 房地产项目状况

5.1

目的企业投资建设房地产项目的名称、详细位置、建设规模、项目用途、开竣工日期、工程进度等。

5.2 与项目有关的申报文献、批复文献及已获得的证书，包括立项、规划、用地、建设、销售等的批文。（房地产的五证审查）

5.3 目的企业在项目开发建设过程中签订的有关协议及其履行状况。

5.4 工程结算状况；对于变更部分的工程量和工程价款的认定；以及已竣工工程的质量保修金的处理。

6 重大协议及重大诉讼/仲裁/行政处罚事项

6.1 除前面所列协议以外的其他重大协议（如贷款、担保、销售、合作协议等）。

6.2 目的企业及其附属企业与否波及重大诉讼、仲裁或行政争议事项或存在预期将要进入诉讼、仲裁程序的重大纠纷，以及对处置成果和影响的预测，并提供有关的法律文献。

7 财务状况

以会计师提供的文献清单为准，必须保证真实有效。

8 其他注意事项

收购方或原股东认为有其他需要阐明的事项或需要提供的文献

资料。

搜集上述材料后，收购方应对该等材料的有效性、关联性以及其估计产生的法律后果进行深入、细致的分析研究，在此基础上作出尽职调查汇报，对目的企业的现实状况、组织构造、股东状况、资产与债权债务状况、房地产项目的合法性、涉及的诉讼仲裁等方面内容作出判断，并就收购的可行性、收购条件及风险问题提出最终的法律与财务意见。

尽职调查很重要的一点就是对房地产项目的合法性作出判断。国家对房地产开发实行严格控制与监管，判断一种房地产项目与否合法，重要应审查其获得的政府批件与否齐备。

一般而言，开发房地产项目应获得市发改委（原为市计委）的立项批复，规委的设计方案审定意见、用地规划许可、工程规划许可，土地管理部门的国有土地使用权证，建委的施工许可，房管部门的销售许可。

存在征地与拆迁赔偿问题，应审查项目之征地手续与否齐备，乡村集体及农民个人的赔偿问题与否已达到协议并贯彻，如征地与拆迁赔偿问题未处理，则项目开发将碰到极大的阻力与风险。

三、制作并签订股权转让协议

一旦作出收购的决策，下一步工作就是制作并签订股权转让协议。为最大程度地防止收购方风险，股权转让协议应明确

双方权利义务约定，且具可操作性。防止因遗留问题产生的纠纷，如下提出几点意见：

1 股权转让协议应载有原股东的申明与保证

申明与保证的内容一般情况下应包括：已提供的文献与资料均为真实且无遗漏；除已披露的债权债务外不存在其他债权债务；目的企业未设定披露外的保证、抵押、质押等担保；无披露外的诉讼、仲裁或将要进行的诉讼、仲裁；不存在欠缴税费或其他政府惩罚情形；原股东对目的企业实行实际控制前不会单方面作出增长目的企业风险与义务的行为，等等。同步，宜约定，如原股东违反上述申明与保证，应承担对应的责任。

2 资料移交

实践之中，房地产企业股权转让后，常常会找不到某些证件、协议、财务凭证等，从而给工作带来极大不便甚至导致严重损失。

在股权转让过程中，一定要注意资料移交这个细节，列出详尽的应移交资料清单并安排有关部门的人手分别接受并保管资料。

3 付款安排

股权收购中，收购方有支付股权转让金的义务，原股东有移交资料、办理股权变更手续等的义务，因而在付款安排上，宜拉长付款过程，原股东完毕一定义务后收购方支付一定款项，要注意双方义务的对接。

此外，房地产企业的股权收购并非办完股权变更手续后即告所有完毕，房地产项目开发周期相对较长，诸多潜在的问题也许会在开发过程中逐渐暴露，一旦收购方过早地将股权转让价款付清，将很也许遭受不必要的损失。因而，提议在办完股权变更手续后留部分尾款，以抵扣也许的支出。

4 违约责任

有关违约责任的约定是一方违约后另一方可以采用的救济手段，因而宜繁不适宜简，且应具有较强的可操作性。详细而言，应约定申明与保证不实、不按期办理股权变更手续、无端解除股权转让协议等状况下支付确定金额的违约金，并赔偿因此给收购方导致的实际损失。

5 政府行为及不可抗力

房地产开发是一种政策性极强的行业，轻易受到国家与地方土地、金融、拆迁、都市规划等法律法规及政策的影响，因而，在签订股权转让协议步应充足考虑到这种也许性，明确约定出现以上情形时，双方应分担该种损失。

6 其他风险

应根据详细情形提出详细处理方案，同步，提议聘任有关领域专业人员提供专业协助。

四、清产核资及企业交接

1 清产核资

- 1.1 企业的应收账款及在售商品房的存量及价值；
- 1.2 企业自成立以来所有债务及其清偿状况；
- 1.3 应付拆迁安顿款预算及执行状况；
- 1.4 项目完毕状况及其工程款实际支付及应付状况
- 1.5 企业现金余额及近一种月内的现金收支流量预算；
- 1.6 双方认为的其他需要明确的状况。

2 项目交接

2.1 执行重整计划

企业股权转让协议同意后，及时构成工作班子对项目的行政、财务、工程等企业各方面进行接受，并完毕项目组织机构和项目章程制度的修改。

2.2 行政方面

审核项目规划、报建等有关手续，接受多种资格证书及政府批文，注意多种证件的合法性、延续性；专人负责交接地方政府关系；及时进行项目管理权、印章、办公设施、宿舍等交接。

2.3 财务方面

根据清产核资状况，由财务会计部门主抓，工程部现场配合。原项目提交的财务报表及有关财务文献等必须保证真实、精确、完整、有效的，并且真实及公正地反应截至转让协议生效之日的资产、负债（包括或然负债、未确定数额负债或有争议负债）及盈利或亏损状况。

2.4 协议关系

根据项目需要和原项目职工本人意愿处理企业与原项目职工的劳务关系；根据项目详细状况决定企业与施工、设计、监理等合作单位的协议关系。

2.5 工程现场

必须由双方负责人及有关方共同参与见证，根据原项目提供的工程项目、材料和设备清单开展现场交接活动；重视已竣工程和现场设备的质量和安全检查，以防止未来因质量和安全问题出现纠纷。

重要以工程施工质量、工程的完整性为重点进行专题检查，一般划分为土建（含建筑、构造、装饰等）、设备（含给排水、采暖、通风、空调等）、电气（含变配电、动力电、照明电、消防、通讯、安防等），由各专业工程师负责。此外还应检查工程资料的完整性。

2.6 清偿项目前期的债务

2.7 进行项目后期的投资、建设和开发

五、工作流程表

工作流程表			
序号	环节		工作详述
1	前期准备工作	基本状况调查	理解被收购方的动机、目的企业和目的项目的基本状况、存在的障碍。这些都是初步接触时要理解的内容。
		组建收购团体	针对收购项目的特点组建财务会计、工程、行政等专业团体
2	发出收购要约，进行可行性研究及决策	收购方发出收购要约	召开企业股东(大)会，研究股权发售和收购股权的可行性，严格按照企业法的规定程序进行操作。
		形成企业产权转让方案。	1 转让项目产权的基本状况； 2 项目产权转让行为的有关论证状况； 3 转让项目波及的职工安顿方案； 4 转让项目波及的债权债务处理方案； 5 项目产权转让收益处置方案以及产权转让公告的重要内容。
		职工安顿方案	与职工有关的债权债务处理，劳务协议关系处理，社会保险的接续
		精确掌握转让项目的债务状况	债务的承担及清偿的措施 保障清偿的有效措施
3	首轮谈判	签订并购意向书	收购意向书的内容： 1 要明确收购什么东西，是收购项目还是企业的股权，因此要明确收购标的是什么；2 保密的条款；3 提供资料和信息条款。 4 费用以分摊条款。5 对价条款。 6 进度安排条款；7 排他协商条款。这很重要。 8 诚意金条款；9 意向书终止（解除）条款。 10 争议处理条款。 11 法律合用条款（涉外时）。
4	尽职调查	尽调汇报并分析研讨	规定被转让项目提供项目主体，人事管理，资产负债，规费税费缴纳状况等资料，详见 尽职调查清单
5	实质性的协商和谈判		从风险的控制、节省交易成本、便于操作等角度提出并购方案。其中税务关涉重大，需要尤其重视。

6	资产评估	可协商确定 转让股权价 格	1 委托具有有关资质的评估机构实行资产评估; 2 形成评估汇报; 3 确定转让价格。
7	召开股东（大）会，并形成决策		按照企业章程规定的程序和表决措施通过并形成 书面的股东（大）会决策
8	准备并购谈判所有的法律文献，签订协议	重要包括并购总体协议、股权转让协议、项目转让协议、项目托管协议等	总体协议包括条款： 1 收购标的条款）；2 先决条件条款；3 陈说和保证条款；4 保密条款；5 风险分担条款；6 企业债权债务处理条款；7 经营管理条款；8 过渡期安排条款；9 价格条款；10 价款支付方式、期限；11 股权移转条款；12 协议终止条款；13 违约责任条款；14 担保条款；15 不可抗力条款；16 法律合用条款；17 争议处理条款；18 定义条款；19 附件。
9	办理交接手续		行政、财务、现场交接，办理工商变更登记等。
9.1	证件交接		税务登记证、企业组织机构代码证、建设用地同意书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、国有土地使用权证、施工许可证、预售许可证、大产权证或小产权证等
9.2	印章交接		双方负责人交接印章并做好交接记录
9.3	材料、设备交接		原项目提供清单，双方负责人现场核算后签认交接单
9.4	场地交接		双方负责人现场交接并做好交接记录
9.5	工程交接		对工程质量、安全及 工程技术资料 的完整性进行检查，双方确认合格后签认交接单
9.6	财务交接		双方负责人进行财务交接并做好交接记录
9.7	行政交接		协议、协议、往来公文交接。注意做好与地方关系、政府关系方面的交接。
10	项目重整		协调项目关系，重新开展投资建设

六、房地产项目收购尽职调查清单

项目收购一般分为二类，一类是房地产项目企业的股权收购，一类是房地产项目在建工程转让或现房转让。

1 波及企业类的文献

2.1 企业营业执照正副本

2.2 企业房地产开发资质证书

2.3 企业章程

2.4 企业历次股东会、董事会决策

2.5 企业的税务登记证

2.6 企业组织机构代码证

2.7 企业的银行开户证明和贷款卡

2.8 企业从成立至目前的股东变更状况和注册资本法人代表变更的状况

2.9 企业历次的注册和增资的验资汇报

通过对企业类文献的尽职调查重要是理解企业法人的现实状况及历史沿革。

2 设计开发项目类文献

2.1

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/506035243234010145>