



辽宁青联律师事务所

LIAO NING QING LIAN LAW FIRM



文章名称：房地产类企业股权并购法律尽职调查要点

律所名称：辽宁青联律师事务所

部 门：资本部

作 者：李安琪

日 期：2021年8月

联
辉
青
云
珠
壁
石
里

地址：沈阳市沈河区青年大街51号商会总部大厦B座14层

电话：024-28282868

网址：www.lnqinglian.com

摘要：

在房地产并购领域中，股权收购是收购的主要模式。同时，因其交易金额大、项目情况特殊、手续繁复、时间周期长等特点，存在较大的风险。为最大程度的了解项目，规避风险，企业往往需要律师对目标公司和目标项目进行法律尽职调查，本文针对房地产项目股权收购法律尽职调查重点进行分析。

关键词：

房地产、尽职调查、法律风险



房地产类企业股权并购法律尽职调查要点

在房地产并购领域中，股权收购是收购的主要模式。同时，因其交易金额大、项目情况特殊、手续繁复、时间周期长等特点，存在较大的风险。为最大程度的了解项目，规避风险，企业往往需要律师对目标公司和目标项目进行法律尽职调查，本文针对房地产项目股权收购法律尽职调查重点进行分析。

一、尽职调查概述

（一）尽职调查概念与分类

尽职调查又称“审慎性调查”，通常是指并购方在与目标公司达成初步合作意向后，委托中介机构进行的就目标公司与本次并购有关的法律、财务、技术、管理等事项的调查，以明确目标公司现存和潜在的各种风险，并为并购方案的设计和并购商务谈判提供参考。

（二）法律尽职调查的目的

法律尽职调查查明的事实与风险，将为后续的商业谈判、风险补救、方案设计、合同条款、项目实施起到指引作用。一般来说，法律尽职调查的主要目的在于以下几个方面：

1. 一定程度上解决信息不对称问题，提高并购方谈判地位，加强项目进程的把控；

2. 评估目标公司或目标资产的现实价值及未来的可能价值，甚至可能影响交易价格；

3. 发现、分析、评估目标公司或目标资产存在的各方面法律问题，为委托方判断交易是否可以继续进行提供信息支持，为风险防控和补救措施提供事实依据；

4. 为交易结构、收购价格、先决条件、交割时间、价款支付时间及各方权利义务的确定的确定、收购计划进程提供指导意见。

二、房地产企业并购方面面临的主要法律风险

（一）股权瑕疵风险：主要指股权本身存在质押、冻结等权利瑕疵，未缴纳

足额出资导致股东权利不完整，历史股权变动问题，股权代持等情形导致股权不明晰。

(二) 资产瑕疵风险：如资产价值瑕疵、目标公司资质不全、土地使用权、房屋所有权/不动产权或在建工程存在权利瑕疵，如抵押、查封、租赁等。

(三) 或有债务风险：或有债务是指目标公司现在或过去的行为事实引起的潜在义务，因被收购披露的信息完整性等问题，致使该潜在风险在未来发生与否及成本大小具有不确定性。主要包括：未披露债务、对外担保、潜在合同违约等。

(四) 可持续经营风险：包括目前经营过程中各项资质、许可、审批、备案的完整性和合法性，税务、环保、消防、规划等行政处罚风险，并购完成后可能存在的资质备案变更、重大合同变更风险，目标公司原股东、关联方同业竞争风险等。

(五) 劳动用工风险：股权并购可能导致目标公司高管、核心人员、人员结构变动，亦可能需要进行人员安置工作，若目标公司存在劳动用工不规范情形，在处置不当时易引发群体性劳动争议事件。

(六) 土地闲置风险：逾期满一年开发的可以征收相当于出让金 20% 以下的土地闲置费；满两年的可以无偿收回土地使用权。

(七) 其他风险：包括政策风险、市场准入风险、参与主体、决策有效性风险等。

三、股权并购项目的尽职调查范围

通过股权受让方式成为目标公司的股东后，目标公司过去的经营、资质、人员、负债、税费、处罚、纠纷等问题，都将影响受让方未来的收益情况。因此，在股权并购的房地产项目中，前期法律尽职调查一定要尽可能的全面审查和提示风险。

尽调核查的内容应当至少包括以下内容：目标公司的基本情况、目标公司股东及股权情况、目标公司的历史沿革、目标公司的规范运作、目标公司关联方及关联交易情况、目标公司的主要资产、重大债权债务、组织结构及劳资关系、财

务、税务及政策、诉讼、仲裁、行政处罚、征信等。

四、房地产公司专项核查要点

（一）不同阶段的地产项目调查重点

1、土地使用权转让阶段

涉及土地使用权转让的地产项目，尽调过程中应当重点核查项目土地情况及开发前期的审批备案手续。具体内容包括：

（1）根据土地使用权取得方式，分类核查相关手续和审批手续合法性；如：出让土地，核查国有土地使用权出让合同、土地使用权证、土地出让金支付收据等；以受让、租赁或以其他方式取得的农用地、集体土地，核查农用地转建设用地批文、转让（租赁）合同、经营权流转合同、挂牌文件、价款支付凭证等；

（2）以出让方式取得土地使用权，转让房地产的，注意《房地产管理法》关于全部支付出让金、取得土地使用权证书、完成开发投资总额 25%的限制条件；

（3）通过划拨取得的土地使用权，重点核查划拨土地的出让审批手续、土地出让金支付情况；

（4）通过转让取得的土地使用权，重点核查剩余土地使用权年限、土地使用权价值、目标土地与区域规划匹配性以及土地使用权再转让是否存在附加条件限制；

（5）其他问题：目标地块取得方式及审批程序合法性；土地权属和权利限制情况；是否存在权属纠纷或争议；目标地块的规划条件、用途、现状等是否满足受让方需要等。

2、在建工程阶段

在建工程核查主要涉及四个方面的问题：（1）建设施工手续合法性、完备性；（2）在建工程与规划匹配性；（3）在建工程相关重大合同履行情况（施工合同进度、工程款支付情况，是否有施工安全事故，是否涉及优先受偿权问题）；（4）在建工程权利限制（租赁、在建抵押等情形）。

3、已竣工取得不动产权证的房产

针对已竣工验收的房产转让项目，应当重点核查以下内容：

- (1) 房产取得的相关文件，如受让房产，核查转让协议/拍卖文件、支付凭证、成交确认书、评估报告、纳税凭证等；
- (2) 房管部门盖章确认的房产基本信息、查封、抵押信息表及相关完整资料，如抵押合同、执行裁定书等；
- (3) 核查房产建设、竣工审批备案的相关资料；
- (4) 房屋权属证书：不动产权证、房产证、土地使用权证；
- (5) 建设合同：房产项目施工、勘察、设计、监理、招投标等重大合同，并核查合同金额结算情况；
- (6) 经营合同：房屋物业服务（管理）、商业管理合同（如有）、日常维护维修合同、委托运营合同及履行情况；
- (7) 租赁合同：租赁合同、转租合同等。

（二）不同类型的地产项目调查要点

在地产项目资产调查时，除核查土地状况、报建手续、施工状况、权属状况等常规内容外，还应当根据项目资产类型、并购目的、实施阶段等情况，进行针对性核查。

1、住宅项目

核查要点：房屋预售许可证、房屋销售合同条款、房屋销售情况（预售/已售/待售）、资金流动情况、是否存在法律纠纷、销售代理合同、工程款结算情况等。

2、商业地产项目

核查要点：（1）周边商业环境调查，含租金、运营、业务、消费人群类型等；（2）运营模式，如产权自持、租售并举、产权出售等；（3）招商情况，包括：项目招商计划、品牌入驻情况、招商合同签署情况、招商代理协议等；（4）商业地产销售情况；（5）商业地产运营情况，含商管公司基本情况、物业服务能力、服务范畴等；（6）目标商业地产项目定位；（7）商业地产配套停车位的产权和运营情况等。

对于自持型商业地产尽调,需优先考虑的是项目与收购方商业目的匹配性问题,重点核查租赁合同、物业、商业管理合同及配套商管能力和服务范畴、租赁合同的条款设置问题、涉及交易主体的债权债务和担保情况、分割销售的产权证划分问题、商业地产经营控制权问题等。

3、工业地产项目

核查要点:(1)投资协议或土地建设使用权出让协议中的限制性条款,如是否存在限制转让,限制产业类型,对投资、强度、产值、税收有明确要求等;(2)受让程序合规性,如协议出让需县级以上人民政府审批、划拨土地审批文件及出让合同和价款是否支付完整;(3)是否存在以征地、拆迁款形式支付部分费用而未按合同全额缴纳出让价款的情形;(4)是否存在延期开竣工、土地闲置、未有效开发等情形;(5)违章、违规、改扩建项目审批和处罚情况。

五、尽调中的法律风险及应对

对于通过现场资料收集、访谈、调查、分析已经核实确认目标公司或资产存在的重大法律风险,如目标公司股东虚假出资、股权冻结质押、目标资产抵押查封、巨额借款或担保等,需要将此类情况在尽职调查报告中充分披露并提示。此外还应当根据已知事实,提出假设前提分析和待核查事实,对可以预见到未来可能产生的纠纷或法律风险进行分析论证与提示。

最后,对于因为资料不足或目标公司提供虚假或片面性资料,律师无法相互验证或准确判断相关问题,从而导致误判或无法给予明确风险衡量标准的风险应本着审慎原则出具保留法律意见。

二〇二一年八月