

# 買賣生意的法律常識

## 選擇生意需知及買賣生意合約

移民中以企業家或自僱人士身份來加的人當然需從事生意活動，而企業家更需在兩年內成功地建立一項生意及聘用最少一個加拿大人以滿足移民部的需要，取消其入境簽證的附帶條件。就算沒有附帶條件的移民，也有不少希望在加拿大建立自己的生意。要建立自己的生意，其中較容易及穩健的方法之一就是購買現成的生意。

### 買賣生意需知

在考慮購買一盤生意之前，買家必須了解該生意的財政狀況和與該生意有關的重要資源及合約，與及這些資源和合約是否可以轉讓給其他人。最通常的例子是生意所位於的舖位或寫字樓之租約是否可轉讓給買家呢？如果賣家有特別的牌照如買賣酒類的牌照，買家是否可以繼續使用這些牌照呢？就算目前該生意的財政狀況不錯，各方面的資源及合約也可以轉讓給買方，這生意的成功很多時候都是在乎該生意的聲譽，如果轉了經營生意的人或轉了招牌，生意的好境是否可以持續下去呢？

因此，在決定買一盤生意之前，買方必須注意以下的事項：

1. 買方應向賣家取得該生意的財政狀況紀錄，如果買方希望有更近期或更詳細的資料，買方則可考慮自費請核數師評核該生意的帳目。
2. 如果該公司的供應商或顧客之數目太少，買方則要特別小心，以肯定那些供應商及顧客繼續與其做生意。
3. 買方應記下賣方的承諾，例如將來的銷售額，盈利額，現金週轉情況，已投資的資本金額，賣方在成交後的諮詢服務及擔保。現時的生意合約及與生意有關的法律訴訟等等。如果買方能將以上的資料都一一記下，整個買賣生意的討價還價程序將能更有系統及一致。
4. 買方可考慮買賣生意的價錢之其中一部份可視乎將來的生意或盈利額而定。例如買家可先給賣家一筆上期，然後再在買了該生意後的一段時間內，把其生意量或盈利額的一份給予賣方，作為買價的一部份。
5. 一開始商討的時候，買賣雙方便要為生意額或盈利額等名詞作出清楚的定義，以避免對方的誤會。
6. 買方可先認識賣方生意的律師、會計、銀行家及其他生意顧問。這樣買家一方面可以更進一步了解此生意的運作，也可看看是否可以用同樣的專業人士幫助他將來的生意。
7. 買方應事先調查購買此項生意是否需要先得到加拿大投資局的批准。
8. 如果買賣雙方在討論中有疑點應及早提出澄清避免誤解。
9. 如果買方需要借錢購買此生意，買方應先跟其銀行家相討。如果買方是一間公司，其股東、董事及核數師亦應知道公司有意收購此項生意。購買生意通常都需要以上的人士的參與才能完成購買程序。
10. 如果買賣此生意需要政府某些部門的批准，買賣雙方應早日與有關部門聯絡以避免延誤本來所定的成交日期。

### 買賣生意合約

買賣生意合約通常是由買方律師草擬的。內容基本上是根据買賣雙方所同意的條款，其中最重要的部份包括買賣雙方的姓名及地址、生意的名稱及其所包括的生財工具、賣價及付款方式、按金及退還條件、成交日期、賣方對生意的承諾及擔保，買賣雙方在成交之前所需完成的工作與及在成交之前的先決條件等等。當然買方會希望賣方多作承諾和在成交後繼續負上責任。相反

地，賣方會希望減少承諾和限制其影響範圍，賣方也會希望減少和避免成交後所負的責任。雙方在討價還價之時應同時對以上的問題達成協議，並將大家同意的條款放在買賣合約中。

如果買賣雙方未達到能簽署合約的階段，但已原則上同意買賣的某些條款，雙方則可以用書信的形式來表達其誠意。雙方必須小心這些信件上的字眼，一來這些信件會影響將來的合約內容，二來這些信件本身也可能會被法庭判定為法律上有效的合約。

## 買賣生意的形式

資產買賣就是買方購買一些指定的資產，例如：傢俬，器材，車輛與及其他的生財工具。股份買賣就是買方買入公司股份。當然，如果賣方不是一間公司，那麼買賣的形式就祇可以是資產買賣，而不是股份買賣。但如果賣方是一間公司，買賣雙方則必需同意是用那種形式來進行生意的買賣。此兩種形式表面上看來都是買賣一宗生意，但其分別則很大。以下是一些主要的分別之處：

### 資產購入比例

在資產買賣中，買方可以選擇購買某一些賣方的資產，而不一定要購入全部資產。在股份買賣中，通常買方都是把所有的股份全部購入，就算祇是買某一部分的股份，這些股份也是代表整間公司所有的資產的某一個比例，而不是選擇某一件特別的生財工具。

### 省政府銷售稅

在資產買賣中，買方需付生財工具的省政府銷售稅，而在股份買賣中，買方則可避免付省政府銷售稅。

### 資產的擁有權

在資產買賣中，買方需調查這些資產的擁有權，亦可要求賣方作書面的擔保與暫時扣押一部分的賣價等待調查結果完成為止。在股份買賣中，買方需調查賣方公司是否擁有某一些資產，亦需要調查誰人可以將來宣稱仍持有公司的股份。除了現在所賣的股份之外，還有沒有其它股份或者可以轉為股份的抵押品。買方需翻閱賣方公司的公司會議記錄簿與及有關公司的財政狀況，亦可向賣方要求有關公司負債或責任的書面擔保。

### 買賣地產

如果買賣生意中牽涉土地或房產的話，資產買賣則會牽涉頗大的買賣地產費用，例如：樓宇買賣轉名稅。如果以股份買賣的形式來交易的話，該地或屋將來的登記持有人仍是該公司，股份轉讓將不會需要地產買賣方面的費用。

### 政府牌照

很多時候賣方公司持有一些租約與及政府部門的牌照，例如：伐木牌照與及酒類牌照等。如果買方是用資產買賣的形式來進行交易的話，買方則需重新與業主訂立租約，亦需重新申請政府的各項牌照。但如果買方是以股份買賣的形式來收購公司的話，則可以避免與業主重新申請各項牌照。

### 股東同意

在資產買賣中，買方公司需有大部分的股東同意才可以進行買賣（公司法例第 150 條）。在股份買賣中，小股東有權要求公司用公平的市值購回他們的股份（公司法例第 231 條），然後才能完成整個股份買賣的過程。

## 賣方商譽

在資產買賣中，買方可以祇選擇某一部分的資產，然後用這些生財工具來另起爐灶，重新作業，賣方的商譽不一定影響買方將來的生意。但在股份買賣中，賣方過往的商譽則是非常重要的，將來買方的生意是否成功很可能維繫於是否能保持賣方過往的商譽。所以在正式成交之前，買方必需肯定賣方能一直保持其商譽。

## 買生意者的身份與及貸款形式

### 誰是買家？

縱然我們知道誰會買某一項生意，買家亦可以用不同的身份來買，以下是幾種最常用的身份形式：

1. 個人身份：買家可以以個人名義來買生意，這種方式比較簡單，將來報稅、領牌、開戶口等等的手續也會比較容易。但是個人既然用自己私人的身份來買生意，買家需要負起生意失敗的後。即是說，如果生意的負資產比起生意的總資產還要高的話，買家將來則需動用自己私人的財產來償還債項。
2. 公司形式：用公司形式的方法來購買或經營生意，可把生意的責任局限於公司的資產總值範圍之內。以公司的形式做生意亦可有稅務方面的優惠，例如可以用不同的股東來分散每年的收入，亦可以以每年分紅的多少來調節每年個人的總收入，以致連同個人其他方面的收入，每年個人的總收入不致太高，而可把公司的盈利留在公司之內。等到個人其他方面的收入減少的某一年才從公司中多取利潤出來。當然，用公司的形式來從事生意也有其缺點，例如每年報稅的手續比較繁複，成立公司與維持公司也需要一定的手續費用。
3. 合伙形式：如果幾個一起來購買與及從事生意，但卻沒有成立公司的話，這就算合伙人，這種合伙形式能夠把收入和責任分散到各合伙人身上，但卻沒有成立公司所帶來較多的手續和費用。合伙人形式的生意的弊處卻是每個合伙人都要為其他合伙人所作的事負責，所以合伙人之間需有相當大的互相信任。而且因為沒有有限公司的緣故，個人的責任是無限的。
4. 有限責任的合伙：有一種特別的合伙形式是由一些從商者實際負責購買及經營生意的工作，而其他人士則只是注入資金，並不參與生意每天的運作，這種特別形式的合伙可使那些只是注入資金的合伙人把其責任局限於已付出的資金，縱使生意失敗，負債超於生意的資產總值，有限責任的合伙人也無需動用私人的資產來填補債項，從事每天經營工作的合伙人卻要負起這個無限的責任。（當然個人無限的責任，是可以止於其宣佈破產的）。

因此在決定購買生意的時候，買家需先考慮以什麼的身份來購買及經營生意，即是說，買家雖衡量以上四種形式的利弊，以決定那一種最適合自己。

### 貸款

如果買方沒有足夠的現金，買方則需以借貸的形式來籌足資本。有時候就算買方有足夠的資金，買方亦因為稅務的原因，可借貸金錢來購買生意，因為借貸所要付的利息是可以用來扣稅的。而多餘出來的資本，也可以用來作其他方面的投資，以增廣投資網及最終的利潤。貸款也有分開以下數種的形式：

1. 賣方貸款：賣方貸款就是賣方並不要求一次過付款，以分期的型式來進行。這種形式無形中給買方一個保證，如果貨不對版，買方可以從餘下未付的賣價中扣除需要清付舊賬或維修等等的費用。買方甚至可以要求賣價最終的多少，視乎將來生意的總收入而定，即是說，如果將來生意收入愈多，賣方則可獲得更高的賣價，相反地如果將來的生意越少，賣方將需接受較低的賣價。

2. 從第三者貸款：除了向賣家分期付款外，買方亦可向第三者貸款。通常貸款的對象是銀行或者其他財務機構，銀行或財務機構也通常要求抵押品，包括此項生意本身或者貸款人的物業。如果買方是以公司的形式，通常貸款機構都會要求私人擔保的。
3. 合伙購買：買方如果不能獨資購買生意，他亦可與其他人或其他公司聯合一同來購買同一項的生意，這樣的做法可以增加資本的總額，足以購買較大的生意，當然將來合伙人之間或合伙公司之間也需要互相協調，而沒有單獨一個買家的自由和自主權。

## 貸款須知

通常貸款都需要交出抵押品。抵押品可以是所購買的生意本身、主要或固定的生財工具、或是生意的股票。

貸款所需注意的事項主要有以下各點：

### 利率

利息可以是固定的利息，也可以是跟最優惠利率而浮動的利息。利息當然是由借錢的買方付給貸款給他的人或公司，但買方需注意。如果貸款給買方的人是本地居民，貸款者可能需要扣起一部份的利息用以支付非本地居民的繳稅，或者需待稅務局發出沒有欠稅的文件才可把預先扣起的部份利息付給該位非本地居民。

有一些貸款條文規定貸款的利率會因為貸款者未有依期付款而增高。但是如果貸款涉及樓宇按揭的話，法例規定不可以因貸款者未有依時分期付款而增加利率。若每次分期付款的款項同時包括本金及利息的話，法律亦規定貸款文件應列明這種安排所等同的利率。

### 取消分期優惠

如果貸款者宣佈破產、入不敷支或未能依時分期付款的話，很多貸款文件中都會列明貸款者在此時需馬上繳付所餘下尚欠的款項，即是說，貸款者本來所享有的分期優惠更會因此而取消了，可能是自動取消，也可能是先由債主通知。

### 抵押

通常貸款都需要交出抵押品。在買賣生意方面，最通常的抵押就是所購買的生意本身。

如果購買的是生財工具的話，通常貸款文件中都會把一些主要或固定的生財工具列入抵押品中，而同時亦可把將來貸款者所購得的工具也自動列入抵押品之內。這些抵押都需要在域多利的個人財物登記處登記，才可以進一步增加債主的保障。

如果買方所購買的是賣方公司的股份的話，買方也可以把股票作為押品。通常會有一份托管的同意書，可以由買方律師作為受托人暫時保管那些股票，待買方付清餘下的賣價，買方律師才把股票交給買方。

### 擔保

如果買方是用公司名義來購買的話，通常債主都需要買方作私人的擔保，或者需要由公司的主要股東或母公司來作擔保。如果買方沒有一次過全數付款給賣方的話，買方亦需要作出一些保證，承諾買方會做或不會做的事項，以致該生意能維持其商譽。例如買方可能需要承諾繼續不停地經營生意，與及承諾不會變賣公司主要的生財工具。必時賣方可能會保留權利監督生意的運作，以確保生意的商譽能一直維持下去，直至買方付清所有賣價為止。以上的安排是因為萬一買方不能繳付餘下的賣價，賣方則可以取回該生意，而到時該生意仍是有利可圖的生意。

如果是賣方貸款給買方的話，買賣合約上亦需聲明萬一買方在成交之後不能履行合約，付清餘下的賣價的話，賣方當然依合約可收回該生意，但買方是否仍有責任繼續付款給賣方呢？抑或是買方可取回已付的訂金呢？這些問題都需在買賣合約中預先列明，以減少當問題發生時所會牽涉的爭議及訴訟。

## 調查賣方背景

通常買賣合約中已經列明買方在成交後無需付賣方的債項或責任，而賣方亦承諾繼續承擔成交之前的債項或責任。但這些書面保證未必能完全保障買方在成交後沒有麻煩。

要保障買方在成交後無後顧之憂買賣合約中最好註明買方律師可以從實價中扣起一部份的金錢，暫時放在律師樓的信託戶口中，待調查清楚賣方沒有欠某些債項之後，才把信託戶口中的餘款交給賣方的律師。買方不一定要確保賣方完全沒有負債，卻需要肯定賣方所負的債不會影響買方所購買的生意，主要是欠政府部門的債項與及登記的負債。因為這些債項將可轉嫁到買方身上。

雖然以下的調查通常是買方律師做的，買方如能知道其律師有否做足調查工作，亦不失為保障自己的法律常識。需調查的項目固然十分之多，以下只是一些較為常做的調查。

### 公司登記處

從公司登記處中，我們可以查到在 1990 年 10 月 1 日之前有關該公司的負債。

### 個人財產登記處

1990 年 10 月 1 日之後，如果公司把財產用作抵押的話，債主便可在個人財產登記處登記此項負債。在這些負債登記未消除之前，債主有權追討負債的賣方所抵押物品，縱然買方已付出價錢購買公司物品，債主亦能追討這些物品，所以必須調查清楚公司所賣的貨品及器材有沒有被用作貸款的抵押。

### 田土廳

如果買方所買的包括土地或房產的話，買方便必須作田土廳的調查，以肯定所買的物業沒有被抵押。

### 地稅局

如果購買的生意是包括物業，或者租約中註明租客必須付物業稅的話，買方必須調查賣方是否有欠地稅，因為無論誰是新的業主或租客，地稅都是要繳清的。

### 牌照的附例

買方最好事前調查所購買的生意是否位於適合的地點，以致將來買方可以得到他的商業牌照。商業牌照的附例也會經常改變，所以這方面的調查是必須的，以免買方在成交後才發現他不能在該地點從事他打算做的生意。

### 防火局

買方通常在買生意的時候，亦承接賣方的租約或購買賣方的產業，為確保賣方以前沒有違反防火條例，買方最好事先向防火局調查清楚。

### 環境衛生局

特別是飲食生意，買方最好調查清楚賣方以前有沒有違反環境衛生條例，以免需要承受衛生局所頒發的命令及其所需履行的改裝或工程。

### 勞工賠償局

如果賣方欠付工人賠償局的供款，買方則需承受此項責任，所以買方必須在事前調查清楚，以免招致損失。

### 省稅辦事處

如果賣方沒有把收取的省稅轉交給省政府，買方將承受此項後果。此外，買方亦需付清此項買賣生意所牽涉的省稅，才可以領取將來省稅的登記號碼。

### 公司資產稅

如果購買的公司有大量資產，它可能會牽涉到公司產稅，買方亦會承受此項責任，所以事前的調查是一種保障。

### 稅務局

賣方在從商期間，必須向稅務局呈交向僱員扣取的預繳稅、失業保險金和退休金。買方亦需繳交其生意的入息稅和代政府收取的聯邦貨品服務銷售稅。買方如能在成交之前向以上的部門調查清楚，將會難免承受賣方以前欠下的稅項。

### 破產登記處

如果賣方宣佈破產，他的產業將會由破產托管人代為托管，以歸還給有優先權的債主，餘下的再按比例分給其他債主。如果買方在付款後才發現這項破產登記，買方本來所購買的公司或其生財工具也可能被破產托管員沒收。

### 加拿大銀行

有關個人財產的低押登記。除了在省政府的個人財產登記處登記之外，亦可被登記在聯邦的加拿大銀行，買方如能作此項調查，將會更進一步保障自己。

### 執行法令部

從法庭的法令執行部，買方可以得知有沒有法令沒收賣方的財產。

### 法庭登記處

從法庭登記處中，買方可以得知有沒有人正在起訴賣方，即是說，將來會不會有第三者向賣方或其產業執行法庭的命令。

### 僱傭標準局

買方應該調查清楚賣方有沒有欠付工人薪金，否則賣方所欠的僱傭工資將會由買方負責。到時買方再向賣方追討，將會費時失事。

### 生意檢定局

買方可從生意檢定局中調查賣方有沒有被消費者提出投訴，從而可以知道賣方的商譽是否可靠。

### 交通部

如果購買的生意中包括汽車的話，買方必須在交通部調查清楚與及辦理轉名手續續。

### 聯邦貨品及服務銷售稅登記處

通常買賣生意需要繳付貨品及服務銷售稅，但是如果買賣雙方都已在貨品及服務銷售稅登記處登記了的話，買賣生意可以避免繳付貨品及服務銷售稅；所以買方必須肯定賣方已經是貨品及服務銷售稅的登記者，買方亦需在成交之前向貨品及服務銷售稅登記處先行登記，領取登記號碼。

## 信用公司

買方可以向信用公司調查賣方的信用，從而知道賣方的商譽，也可評估賣方將來會不會遵守承諾。

## 公司紀錄

如果賣方是一間公司的話，買方必須肯定賣方絕大部份股東已經書面同意賣出公司的資產，不然，一部份股東可以要求法庭停止此項生意買賣。

## 公司登記地址

通常公司的會議簿都是存放在公司登記的地址，買方亦要在成交之前審閱賣方公司的會議紀錄簿，以肯定該公司的懂事權利，亦可知道公司以前作過的重要決定。

以上所說的調查只是買方能夠調查的一部份，此外還有其他很多可以調查的地方，要視乎個別情況而定，例如所買的器材中如果有牽涉商用的壓力器材或升降機的話，卑詩省亦有專為壓力器材與及專為升降機安全而設的部門，從這些部門中，買方亦可以調查這些器材以往有沒有問題。

## 買賣生意的手續

顯著的經濟貢獻是商業移民計劃的主要目的。政府認定某些行業為企業移民發展項目，又指定某些行業不會產生顯著經濟貢獻，故不被卑詩省接受為企業移民計劃。

除了調查賣方的背景之外，買賣雙方或其律師仍需滿足買賣合約上雙方的先決條件，準備及簽署各樣的文件與及繳付賣價等等的手續才能完成整個買賣生意的程序。

## 買賣生意牽涉的工作

買賣生意所牽涉的工作當然很多，以下是常見的一些項目：

1. 如果賣方是公司的話，董事會仍須同意賣出此項生意。如果公司是把它大部份或全部的資產售出的話，股東們亦須同意此項出售。
2. 如果是股份買賣的話，公司的會議記錄將會有所改變，有些股票將會被取消，並發行新的股票。
3. 如果只是一部份股份的轉讓，其它股東需同意放棄他們的優先購股權。
4. 如果買方是一間公司的話，買方的公司董事會亦需要同意此項買賣。
5. 如果是買賣生財工具的話，買方需數點清楚所有工具都被列在買賣合約之中。
6. 生意所用的銀行戶口將需要轉變為買方名下。更好的方法是賣方保留舊的銀行戶口，買方自行開設新的銀行戶口。
7. 買方在預算中，需包括此項生意買賣所要付的聯邦貨品及服務銷售稅，生財工具的部份賣價需繳付省銷售稅。聯邦銷售稅方面則可用以下的方法來避免：  
-如果賣方是已登記的聯邦貨品及服務銷售稅之登記者，而買方亦在成交之前登記了的話，他們可以填報一份表格，便無須付此項貨品及服務銷售稅。
8. 如果賣方不是本地居民的話，賣方需事前向稅務局取得證明書證明他沒有欠稅局的錢與及證明此項買賣所需繳付的入息稅。不然買方律師可以扣起賣價的三分之一以保留將來繳稅之用。
9. 如果買方重新聘用賣方的僱員的話，買方需事先準備好所有的聘用合約以求順利過渡。
10. 如果買方沒有全數付清賣價的話，賣方可要求買方給予一些抵押品，例如樓宇按揭或生財工具的抵押，以確保賣方最終能得到全部的賣價。

當然完成了所有的買賣手續之後，買賣生意轉讓便會告一段落。但是很多買生意者是企業家，需要依賴所買的生意來取消移民簽證的條件，這類買家最好在決定購買一項生意之前先徵詢省政府的移民部，以確定從事這項生意能夠取消移民簽證的條件。如果此項生意已經剛被另一位企業家用來取消移民簽證的條件的話，新買家將難以用同樣的生意再次取消他的移民簽證條件。

#### 政府推薦的商業移民行業

卑詩省政府的商業移民處指出顯著的經濟貢獻是商業移民計劃的主要目的。他們認定了某些行業為企業移民發展項目，又指定某些行業為不可以產生顯著經濟貢獻，故不被卑詩省接受為企業移民計劃。

卑詩省政府推薦優先發展以下的行業：

1. 製造業或加工業；
2. 新科技的發展及應用；
3. 自然資源的發展及增值；
4. 農業及水產養殖業的生產及加工；
5. 電視及電視節目製作及設施；
6. 旅遊業及康樂設施的發展；
7. 政府所認可的教育及訓練設施；
8. 國際航運管理；
9. 出口導向的貿易及工業顧問服務；
10. 政府所認可的醫療康復設施；與及
11. 在大溫哥華及域多利地區以外的商業發展，並提供永久就業。

#### 政府不鼓勵的商業移民行業

卑詩省政府不鼓勵企業移民發展的行業包括：

1. 進口製成品轉售（入口零配件加工是可接受的）；
2. 投機及住宅房地產發展；
3. 地產、保險或商業經紀；
4. 被動性的投資，例如把資金注入某項基金之內；
5. 在大溫哥華區或大域多利區的商業地產發展；
6. 主要收入來源自向客戶提供專業服務的行業，例如醫生及牙醫；與及
7. 在大溫哥華區或大域多利區的零售或服務行業，僱用不足五個全時間工作的僱員，例如快餐專利店、時裝店、乾洗店、一小時相片沖曬店、雜貨零售或批發、旅行社等（服務行業僱用技術人員與如電腦維修或飛機保養技術員是可接受的）。

以上乃筆者提供給各讀者的一些買賣生意的法律常識，但請注意，法律的權威仍以法例本身的條文為依據。

---

PETER LI & COMPANY

李時勤律師樓

#110 - 4400 Hazelbridge Way,  
Richmond, B.C. V6X 3R8

Tel: (604) 273-6308 Fax: (604-273-6393  
E-mail: office@peterliandcompany.com



