



新版“律师业务必备”丛书

最·权·威·的·中·国·律·师·业·务·指·南

# 企业法律顾问实务全书

LEGAL COUNSEL PRACTICE

律师非诉讼业务的集大成者

中国企业法律顾问实务第一书

中国企业法律顾问的工具书，常备书和案头必备书



主 编 乔 路

副主编：庄子安 陈 晖 冷雪峰  
姜秋琴 曹 阳 黄 勇



法律出版社

LAW PRESS · CHINA



新版“律师业务必备”丛书

最·权·威·的·中·国·律·师·业·务·指·南

# 企业法律顾问实务全书

LEGAL COUNSEL PRACTICE



法律出版社

LAW PRESS · CHINA

## 图书在版编目(CIP)数据

企业法律顾问实务全书 / 乔路主编. —北京:法律出版社,  
2009. 6

ISBN 978 - 7 - 5036 - 9558 - 2

I. 企… II. 乔… III. 企业—法律顾问—基本知识—中  
国 IV. D926. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 071533 号

企业法律顾问实务全书  
主编 乔 路

编辑统筹 法律应用出版分社  
策划编辑 戴 伟 张新新  
责任编辑 张新新  
装帧设计 贾丹丹

© 法律出版社·中国

出版 法律出版社  
总发行 中国法律图书有限公司  
经销 新华书店  
印刷 北京北苑印刷有限责任公司  
责任印制 陶 松

开本 787 × 1092 毫米 1/16  
印张 64. 5  
字数 1730 千  
版本 2009 年 7 月第 1 版  
印次 2009 年 7 月第 1 次印刷

法律出版社(100073 北京市丰台区莲花池西里 7 号)

网址 / [www.lawpress.com.cn](http://www.lawpress.com.cn)

电子邮件 / [info@lawpress.com.cn](mailto:info@lawpress.com.cn)

销售热线 / 010 - 63939792/9779

咨询电话 / 010 - 63939796

中国法律图书有限公司(100073 北京市丰台区莲花池西里 7 号)

全国各地中法图分、子公司电话:

北京分公司 / 010 - 62534456

上海公司 / 021 - 62071010/1636

深圳公司 / 0755 - 83072995

西安分公司 / 029 - 85388843

重庆公司 / 023 - 65382816/2908

第一法律书店 / 010 - 63939781/9782

书号: ISBN 978 - 7 - 5036 - 9558 - 2

定价: 168.00 元

(如有缺页或倒装, 中国法律图书有限公司负责退换)



新版“律师业务必备”丛书

最·权·威·的·中·国·律·师·业·务·指·南

- 
- ① 死刑辩护——加强中国死刑案件辩护技能培训
  - ② 企业国有产权转让律师业务
  - ③ 律师谋略——原告的诉讼策略与技巧
  - ④ 应诉欧共体反倾销律师业务
  - ⑤ 医疗纠纷案件律师业务
  - ⑥ 婚姻家庭纠纷案件律师业务
  - ⑦ 中小企业境内上市法律实务
  - ⑧ 律师行政法业务
  - ⑨ 被告谋略——被告的诉讼策略与技巧
  - ⑩ 法律意见书的研究与制作
  - ⑪ 企业法律顾问实务全书

## 编写组成员简介

### 庄子安

北京市大成律师事务所资深律师。经济学、法学双学士。曾担任大型国企财务主管，擅长公司业务、并购、诉讼。专业范围：投资咨询、财务会计、房地产等领域的法律事务。

E-mail: zian.zhuang@dachengnet.com

### 陈晖

北京市大成律师事务所资深律师。河北经贸大学法学学士。熟练使用英语、韩语。专业领域范围为公司、房地产、并购重组、IPO 及增发、破产重整，曾为诸多大型及海外公司提供该类法律服务，如中国网络、中国工艺美术、中国惠普、中国人寿、中国航空油料、亿城集团等。

E-mail: hui.chen@dachengnet.com

### 冷雪峰

北京市大成律师事务所资深律师。辽宁大学法律硕士，拥有注册会计师和税收职业资格专业资质，在公司并购重组、企业改制及相关税收筹划领域具有丰富的法律操作经验，为客户提供综合的法律、财务及税收解决方案。

E-mail: xuefeng.leng@dachengnet.com

### 娄秋琴

北京市大成律师事务所资深律师。中国政法大学法学硕士，长期从事公司法、劳动法和刑法等法律领域的研究与实务工作。著有《公司企业管理人员刑事法律风险与防范》、《这样做 HR 最有效——最新企业劳动人事管理全书》、《国家公务员刑事法律风险与防范》，主编《企业常用合同范本大全》等。

E-mail: qiuqin.lou@dachengnet.com

### 曹阳

北京市大成律师事务所合伙人律师。毕业于河北大学，主要从事房地产领域业务。通过多年业务实践，擅长房地产项目并购、房地产开发、工程建设施工、房地产预售与销售、房屋租赁、物业管理等业务。

E-mail: yang.cao@dachengnet.com

### 黄勇

北京市大成律师事务所人力资源部资深主管，中国政法大学法学学士，具有政府及公司法律工作经历，长期从事劳动法研究与实务工作，在劳动法律服务领域具有扎实的实践经验，熟知人力资源管理方式方法。

E-mail: yong.huang@dachengnet.com

### 王金龙、刘勇、陈景云、唐文波、殷艳红、钱惊宇、谢晓静

北京市大成律师事务所资深律师，长期从事诉讼及非诉讼的法律实务操作工作。

网址: [www.dachengnet.com](http://www.dachengnet.com)

# 主编简介

## 乔路

北京市大成律师事务所合伙人，北京产权交易所专家评审顾问，北京市律师协会信托法律业务委员会委员，法律、经济管理双本科学历、法学学士、中国政法大学法律硕士。持有律师资格、英文导游资格。

乔路律师主要从事投资并购、私募、国企改革与产权交易、新公司成立及运作辅导、各类合同的起草审查、经济纠纷处理、公司治理等方面的诉讼及非诉讼业务。

曾经或正在为中国石油天然气股份有限公司、中国交通建设集团有限公司、中国航空集团公司、中国航空气动力技术研究院、中国国际广告公司、中国航空港建设总公司、中纺工贸有限责任公司、二十一世纪空间技术应用股份有限公司、洛阳轴承集团有限公司、晋城市国有资产监督管理委员会、北京天鸿房地产公司开发有限责任公司、北京城建集团二公司、五公司、中国对外经济贸易信托有限公司、融德资产管理有限公司、人保投资、华顿投资、新天域资本、雷岩投资、富汇投资、富恩德基金等百余家单位提供法律服务。

代表性学术著作：《企业投资并购法律全书》（法律出版社），《投资并购经典案例法律评析》（法律出版社），《公司章程制定指南》（法律出版社），《规范改制与产权交易 100 问》（企业管理出版社），《晋城市市属国有企业改革政策问答》，《国有企业改革文件汇编》，《私募股权投资案例评析》（正在出版）等。

网址：[www.dachengnet.com](http://www.dachengnet.com)

E-mail：[lu.qiao@dachengnet.com](mailto:lu.qiao@dachengnet.com)

## 前言

感谢河北侯凤梅律师事务所侯凤梅老师,如钢笔般,教我写下人生坚实印记。感谢北京大成律师事务所李雨龙老师,似毛笔般,助我挥洒律师行业色彩。感谢北京大成律师事务所及全体同仁!

笔者从业律师行十年,主要从事了以企业法律顾问服务为主的工作,希望把一些工作点系统化,以便同身边长期致力于法律实务工作的朋友们商议,特成此书。本书可以说是律师长期实践经验的小结,剔除了于实务无助的纯理论分析,结合最新法律法规与社会实际状况,力求去伪存真;从分析、解决具体法律问题的角度,为相关领域人士提供业务操作层面实实在在的“干货”。

笔者初步体会,对律师而言企业法律顾问服务至少包括了如下五部分内容:

一是通常理解的“常年法律顾问服务”。即为企业提供日常法律事务处理工作,包括:提供法律咨询;草拟、修改、审查日常合同和有关法律文件;对企业日常法律风险进行论证,发表律师意见;向高管与员工进行有关法律培训;处理日常劳动事务;参加一般性会谈;出具律师函;等等。企业亦可与律师协商,就某项非诉讼专项事务形成常年法律顾问合作。

二是“非诉讼专项法律顾问服务”。这类服务种类繁多,系律师利用法律专业知识和社会经验与资源,为企业提供的特色服务,并随着社会经济的发展而处于不断创新中,所涉领域已远大于纯法律服务范畴,如企业设立辅导、改制、并购重组、投融资、上市、产权转让、产权界定、房地产开发、知识产权事务处理、公司治理、薪酬设计、私募策划、信托运用、经济纠纷处理、专项谈判、专项尽职调查、专项法律风险防控、税收筹划、解散清算等。

三是“涉诉类法律顾问服务”。这主要指:当企业涉及诉讼仲裁类纠纷,而企业未聘请律师担任代理人、辩护人时,律师根据相关诉讼经验所提供的诉讼思路设计、诉讼法律风险分析、诉讼文件草拟修订、沟通谈判等服务,该类服务可能随时转化为诉讼代理。该类服务亦可归于前两类服务之中;律师的诉讼经验,有助于判断非诉讼事务的后期诉讼风险,是有效提供常年与非诉讼专项法律顾问服务的保障。

四是“高附加值法律顾问服务”。包括:律师以团队优势,根据不同企业的需求而提供的全方位整体或个性化法律服务,投融资中介等高端平台提供,以及律师为企业相关负责人(通常拥有若干家企业)个人提供的法律领域私人顾问服务等。

五是“附送法律顾问服务”。律师因对企业提供相关法律服务,必然要接触到企业各个层面的人,律师对于这些人遇到的私人法律问题,通常会附送法律咨询服务;但应注意,提供此类咨询服务时不得与其所在企业发生利益冲突,通常指不能做出有损企业利益的解答。

本书共分为十二章,以保障企业运作、发展为基点,从律师业务的视角,对企业法律顾问应把握的相关实务问题予以阐释,依次为:第一章企业设立业务、第二章企业治理业务、第三章合同审查制作业务、第四章劳动合同关系处理业务、第五章知识产权业务、第六章房地产业务、第七章国企改制与产权转让、第八章投资并购、第九章企业解散、第十章税收管理、第十一章民事诉讼法律风险防范、第十二章企业及高管的刑事法律风险防范。

每章的基本架构为:对律师实际工作中遇到的常见及疑难法律问题,进行系统分析、提供解决方案;从实务出发提供业务操作指引;根据实际操作案例,将最实用、适用的法律文书归纳整理为范本形式;有针对性地提供对应领域的实用法规。

受社会及市场等因素影响,我国政策法规变动较快,本书成稿时所依据的法律规定,亦会随时间推移而有所变化;本书中的相关法律解析,亦可能同届时的国家政策法规有所偏差,请读者朋友关注相关法律动态。

由于包括笔者在内的编写组全体成员均需处理日常律师工作,故主要利用夜晚与周末时间完成本书,受时间、精力、能力等条件限制,疏漏与不当之处难免,望各位读者指正。

乔路  
携编写组全体作者  
2009年1月18日

# 目 录

|                                    |        |
|------------------------------------|--------|
| 前言 .....                           | ( 1 )  |
| 第一章 企业设立业务 .....                   | ( 1 )  |
| 第一节 概述 .....                       | ( 1 )  |
| 一、出资协议 .....                       | ( 1 )  |
| 二、合营合同与合伙协议 .....                  | ( 2 )  |
| 三、公司资本制度 .....                     | ( 2 )  |
| 四、新《公司法》关于公司资本方面的修改 .....          | ( 3 )  |
| 第二节 企业设立的相关法律问题 .....              | ( 4 )  |
| 一、关于出资的若干法律问题 .....                | ( 4 )  |
| 二、出资协议书中的法律问题 .....                | ( 9 )  |
| 三、合资企业合同中的法律问题 .....               | ( 10 ) |
| 四、合营企业与合作企业的比较 .....               | ( 13 ) |
| 五、有限合伙型私募基金的设立 .....               | ( 14 ) |
| 第三节 企业设立的程序 .....                  | ( 18 ) |
| 一、有限责任公司应具备的基本条件 .....             | ( 18 ) |
| 二、有限责任公司的登记管辖 .....                | ( 21 ) |
| 三、注册成立有限公司的程序 .....                | ( 21 ) |
| 四、如何办理名称预先登记(预核准) .....            | ( 21 ) |
| 五、有限责任公司设立登记应提交的文件、证件 .....        | ( 25 ) |
| 六、中外合资经营企业的设立 .....                | ( 26 ) |
| 七、有限合伙型私募基金的设立 .....               | ( 29 ) |
| 第四节 企业设立中的法律文件 .....               | ( 30 ) |
| 一、公司登记流程图 .....                    | ( 30 ) |
| 二、企业设立登记申请书(全套) .....              | ( 31 ) |
| 三、北京市企业登记前置许可项目目录(2008 年第一版) ..... | ( 44 ) |
| 四、北京市企业登记后置审批项目目录 .....            | ( 65 ) |
| 五、不予登记注册项目 .....                   | ( 71 ) |
| 六、各类公司注册资本对比表 .....                | ( 72 ) |
| 七、法律、行政法规规定的最低注册资本(金)限额表 .....     | ( 73 ) |

|                            |         |
|----------------------------|---------|
| 八、规章、规范性文件规定的注册资本(金)的最低限额表 | ( 75 )  |
| 九、国际货运代理等企业法人注册资本(金)的最低限额  | ( 78 )  |
| 十、《出资协议》                   | ( 78 )  |
| 十一、《中外合资经营企业合作合同》          | ( 81 )  |
| 十二、《有限合伙(私募基金)协议》          | ( 87 )  |
| 十三、《出资确认书》(有限合伙型私募基金)      | ( 94 )  |
| 十四、《委托协议》(律师代查工商专用)        | ( 95 )  |
| 第二章 企业治理业务                 | ( 97 )  |
| 第一节 概述                     | ( 97 )  |
| 一、公司治理的内涵                  | ( 97 )  |
| 二、新《公司法》对公司治理的影响           | ( 98 )  |
| 三、中国公司治理的主要缺陷              | ( 99 )  |
| 四、公司治理中的律师作用               | ( 99 )  |
| 第二节 企业治理中的法律问题             | ( 101 ) |
| 一、股权结构与公司治理                | ( 101 ) |
| 二、股权激励与公司治理                | ( 107 ) |
| 三、股东(大)会制度与公司治理            | ( 114 ) |
| 四、董事会制度与公司治理               | ( 127 ) |
| 五、独立董事制度与公司治理              | ( 135 ) |
| 六、监事制度与公司治理                | ( 139 ) |
| 七、债权人与公司治理                 | ( 145 ) |
| 八、公司章程与公司治理                | ( 154 ) |
| 九、企业集团治理与母子公司体制            | ( 157 ) |
| 十、有限合伙制私募基金的治理结构说明         | ( 164 ) |
| 第三节 律师承办公司治理与股权激励业务指引      | ( 165 ) |
| 第四节 企业治理中的法律文件             | ( 170 ) |
| 一、各类公司组织机构对比表              | ( 170 ) |
| 二、“同股同权”问题对比表              | ( 172 ) |
| 三、《有限责任公司章程》               | ( 172 ) |
| 四、《股份有限公司章程》               | ( 180 ) |
| 五、《企业集团章程》                 | ( 185 ) |
| 六、《股东会议事规则》                | ( 188 ) |
| 七、《董事会议事规则》                | ( 191 ) |
| 八、《监事会议事规则》                | ( 195 ) |
| 九、《总经理工作制度》                | ( 197 ) |
| 十、《某股份有限公司股权激励制度》(全套文件)    | ( 199 ) |
| 十一、《期股方案》                  | ( 207 ) |
| 第三章 合同审查制作业务               | ( 209 ) |
| 第一节 概述                     | ( 209 ) |
| 一、合同相关基本概念                 | ( 209 ) |

|                               |         |
|-------------------------------|---------|
| 二、合同的形式 .....                 | ( 210 ) |
| 三、合同的分类 .....                 | ( 211 ) |
| 四、合同的条款 .....                 | ( 211 ) |
| 第二节 合同审查制作实务技巧 .....          | ( 212 ) |
| 一、问清路再走 .....                 | ( 213 ) |
| 二、穷尽法规 .....                  | ( 213 ) |
| 三、虚心借鉴与求教 .....               | ( 213 ) |
| 四、小心意向书 .....                 | ( 213 ) |
| 五、实用性第一 .....                 | ( 213 ) |
| 六、首页“贵如油” .....               | ( 213 ) |
| 七、甲方、乙方最适用 .....              | ( 214 ) |
| 八、法人之误 .....                  | ( 214 ) |
| 九、善用“鉴于” .....                | ( 214 ) |
| 十、权利、义务条款并非必须 .....           | ( 214 ) |
| 十一、争议解决方式约定明确 .....           | ( 215 ) |
| 十二、明确风险转移点 .....              | ( 216 ) |
| 十三、生效条款要明确 .....              | ( 216 ) |
| 十四、合同变更 .....                 | ( 216 ) |
| 十五、严谨措辞 .....                 | ( 216 ) |
| 十六、细节上显功夫 .....               | ( 217 ) |
| 十七、主合同与担保合同 .....             | ( 218 ) |
| 十八、合同的电子化管理 .....             | ( 219 ) |
| 第三节 律师承办合同审查制作业务指引 .....      | ( 220 ) |
| 第四节 法律顾问服务工作规范 .....          | ( 224 ) |
| 第五节 法律顾问案卷的归档文件 .....         | ( 228 ) |
| 一、顾问单位通讯录 .....               | ( 228 ) |
| 二、文件总目录 .....                 | ( 228 ) |
| 三、工作记录单 .....                 | ( 229 ) |
| 四、顾问单位法律服务工作记录 .....          | ( 229 ) |
| 五、给顾问单位的工作汇报 .....            | ( 229 ) |
| 六、邮箱测试文件(对第一次签约客户) .....      | ( 230 ) |
| 七、法律服务合同目录(律师内部使用) .....      | ( 231 ) |
| 八、自留副卷目录(律师内部使用) .....        | ( 231 ) |
| 九、办案小结(律师内部使用) .....          | ( 232 ) |
| 十、顾问单位合同专项审核统计表 .....         | ( 232 ) |
| 十一、顾问单位法律服务评价表(律师事务所使用) ..... | ( 233 ) |
| 第四章 劳动合同关系处理业务 .....          | ( 234 ) |
| 第一节 概述 .....                  | ( 234 ) |
| 一、劳动合同的概念和主要条款 .....          | ( 234 ) |
| 二、劳动关系的构成 .....               | ( 235 ) |

|                            |         |
|----------------------------|---------|
| 三、劳务等易混淆问题的分析·····         | ( 235 ) |
| 四、常用劳动法律法规使用指引·····        | ( 239 ) |
| 第二节 劳动合同相关法律问题·····        | ( 240 ) |
| 一、劳动者签订劳动合同时的特别注意事项·····   | ( 240 ) |
| 二、用人单位签订劳动合同时的特别注意事项·····  | ( 242 ) |
| 三、劳动合同的无效及争议解决·····        | ( 243 ) |
| 四、变更劳动合同有关法律问题·····        | ( 244 ) |
| 五、解除劳动合同有关法律问题·····        | ( 245 ) |
| 第三节 劳动合同配套协议的法律问题·····     | ( 247 ) |
| 一、保密协议·····                | ( 247 ) |
| 二、竞业限制协议·····              | ( 249 ) |
| 三、培训协议·····                | ( 252 ) |
| 第四节 国企改制中的劳动关系处理·····      | ( 253 ) |
| 一、国企改制对职工利益的影响·····        | ( 253 ) |
| 二、国企改制中的职工安置·····          | ( 254 ) |
| 三、国企改制中职工利益保护的问题与对策·····   | ( 259 ) |
| 第五节 劳动合同相关的法律文件·····       | ( 260 ) |
| 一、《劳动合同书》(含续订、变更/解除页)····· | ( 260 ) |
| 二、《员工手册》(目录)·····          | ( 265 ) |
| 三、《保密协议》·····              | ( 267 ) |
| 四、《竞业限制协议》·····            | ( 268 ) |
| 五、《培训协议》·····              | ( 270 ) |
| 六、《试用期聘用条件》·····           | ( 272 ) |
| 七、《劳务合同书》·····             | ( 272 ) |
| 第五章 知识产权业务·····            | ( 275 ) |
| 第一节 概述·····                | ( 276 ) |
| 一、知识产权的概念和范围·····          | ( 276 ) |
| 二、知识产权的特征·····             | ( 277 ) |
| 三、知识产权法的概念、体系及地位·····      | ( 279 ) |
| 四、知识产权业务的类型·····           | ( 280 ) |
| 第二节 知识产权取得·····            | ( 281 ) |
| 一、专利权的取得·····              | ( 281 ) |
| 二、商标权的取得·····              | ( 285 ) |
| 三、著作权的登记·····              | ( 288 ) |
| 第三节 知识产权取得的异议·····         | ( 289 ) |
| 一、专利无效宣告程序·····            | ( 289 ) |
| 二、商标权取得的异议·····            | ( 291 ) |
| 第四节 知识产权的利用·····           | ( 296 ) |
| 一、专利的实施许可及转让·····          | ( 296 ) |
| 二、商标的使用许可及转让·····          | ( 299 ) |

|                           |         |
|---------------------------|---------|
| 三、著作权的限制、使用许可和转让 .....    | ( 302 ) |
| 第五节 律师担任知识产权专项法律顾问 .....  | ( 304 ) |
| 一、制定知识产权管理制度 .....        | ( 305 ) |
| 二、审查知识产权合同 .....          | ( 306 ) |
| 三、制定和实施企业知识产权战略 .....     | ( 308 ) |
| 四、发表律师声明与出具律师函 .....      | ( 309 ) |
| 第六节 律师代理知识产权侵权诉讼 .....    | ( 310 ) |
| 一、代理专利侵权诉讼 .....          | ( 310 ) |
| 二、代理商标侵权诉讼 .....          | ( 313 ) |
| 三、代理著作权侵权诉讼 .....         | ( 319 ) |
| 四、代理不正当竞争侵权诉讼 .....       | ( 321 ) |
| 五、代理网络侵权诉讼 .....          | ( 324 ) |
| 六、知识产权侵权案件的几个特殊问题 .....   | ( 327 ) |
| 第七节 律师代理知识产权权属纠纷诉讼 .....  | ( 332 ) |
| 一、明确知识产权权利的归属 .....       | ( 332 ) |
| 二、代理知识产权权属纠纷诉讼 .....      | ( 335 ) |
| 第八节 律师代理知识产权行政和刑事业务 ..... | ( 336 ) |
| 一、知识产权的行政保护 .....         | ( 336 ) |
| 二、知识产权的海关保护 .....         | ( 337 ) |
| 三、知识产权行政诉讼 .....          | ( 338 ) |
| 四、知识产权刑事诉讼 .....          | ( 340 ) |
| 第九节 律师办理知识产权业务指引 .....    | ( 341 ) |
| 第十节 知识产权业务相关法律文件 .....    | ( 349 ) |
| 一、专利实施许可合同签订指南 .....      | ( 349 ) |
| 二、专利权转让合同签订指南 .....       | ( 353 ) |
| 三、专利申请技术实施许可合同签订指南 .....  | ( 355 ) |
| 四、专利申请权转让合同签订指南 .....     | ( 360 ) |
| 五、《委托开发合同》 .....          | ( 362 ) |
| 六、《技术合作开发合同》 .....        | ( 367 ) |
| 七、《商标许可使用合同》 .....        | ( 374 ) |
| 八、《商标权转让合同》 .....         | ( 375 ) |
| 九、《图书出版合同(标准样式)》 .....    | ( 376 ) |
| 十、《律师声明》 .....            | ( 378 ) |
| 十一、《律师函》 .....            | ( 379 ) |
| 第六章 房地产业务 .....           | ( 380 ) |
| 第一节 我国房地产业发展历程 .....      | ( 381 ) |
| 第二节 商品房买卖 .....           | ( 383 ) |
| 一、概述 .....                | ( 383 ) |
| 二、一般规定 .....              | ( 383 ) |
| 第三节 商品房销售涉及的法律问题 .....    | ( 386 ) |

|                          |         |
|--------------------------|---------|
| 一、商品房认购(预订) .....        | ( 386 ) |
| 二、商品房销售广告 .....          | ( 387 ) |
| 三、商品房销售(买卖)合同内容 .....    | ( 389 ) |
| 四、商品房预售条件及无证销售法律责任 ..... | ( 390 ) |
| 五、销售价格计价及面积误差相关问题 .....  | ( 390 ) |
| 六、现房销售条件 .....           | ( 393 ) |
| 七、购房款支付 .....            | ( 393 ) |
| 八、商品房交付 .....            | ( 395 ) |
| 九、房屋保修 .....             | ( 397 ) |
| 十、房屋所有权证办理 .....         | ( 399 ) |
| 第四节 不动产登记 .....          | ( 400 ) |
| 一、概述 .....               | ( 400 ) |
| 二、不动产登记的意义 .....         | ( 401 ) |
| 三、我国统一不动产登记制度的构建 .....   | ( 401 ) |
| 四、不动产登记的效力 .....         | ( 402 ) |
| 五、不动产登记的例外 .....         | ( 403 ) |
| 六、不动产物权合同与物权变动的关系 .....  | ( 404 ) |
| 七、我国不动产登记的特殊类型 .....     | ( 404 ) |
| 第五节 二手房交易注意的问题 .....     | ( 408 ) |
| 一、一般调查 .....             | ( 408 ) |
| 二、对卖方的特别调查 .....         | ( 408 ) |
| 第六节 商品房交易律师法律服务 .....    | ( 408 ) |
| 一、为买受人购买商品房提供法律服务 .....  | ( 408 ) |
| 二、为出卖人出售商品房提供法律服务 .....  | ( 409 ) |
| 第七节 房产抵押 .....           | ( 409 ) |
| 一、概述 .....               | ( 409 ) |
| 二、抵押合同 .....             | ( 410 ) |
| 三、抵押财产范围 .....           | ( 410 ) |
| 四、抵押登记的效力 .....          | ( 412 ) |
| 五、抵押登记应提交的材料 .....       | ( 412 ) |
| 六、抵押与房屋租赁 .....          | ( 412 ) |
| 七、抵押房屋的转让 .....          | ( 413 ) |
| 八、最高额抵押 .....            | ( 413 ) |
| 第八节 房屋租赁 .....           | ( 415 ) |
| 一、一般规定 .....             | ( 415 ) |
| 二、出租人与出租房屋 .....         | ( 415 ) |
| 三、租赁合同当事人的权利和义务 .....    | ( 416 ) |
| 四、租赁合同的形式和内容 .....       | ( 418 ) |
| 五、优先购买权 .....            | ( 419 ) |
| 第九节 土地使用权出让合同的签订 .....   | ( 420 ) |

|                                |         |
|--------------------------------|---------|
| 一、出让合同的概念 .....                | ( 420 ) |
| 二、出让合同中涉及的法律概念 .....           | ( 421 ) |
| 三、出让合同的有关法律问题 .....            | ( 421 ) |
| 第十节 土地使用权租赁合同的签订 .....         | ( 425 ) |
| 一、土地租赁合同的概念 .....              | ( 425 ) |
| 二、土地租赁的有关法律问题 .....            | ( 425 ) |
| 第十一节 土地使用权转让合同的签订 .....        | ( 426 ) |
| 一、土地转让合同的概念 .....              | ( 426 ) |
| 二、土地转让有关法律问题 .....             | ( 427 ) |
| 第十二节 律师办理商品房交易业务操作指引 .....     | ( 432 ) |
| 第十三节 房地产相关合同范本 .....           | ( 467 ) |
| 一、《北京市商品房认购书》 .....            | ( 467 ) |
| 二、《北京市商品房预售合同》 .....           | ( 469 ) |
| 三、《北京市商品房现房买卖合同》 .....         | ( 480 ) |
| 四、《北京市存量房屋买卖合同(自行成交版)》 .....   | ( 489 ) |
| 五、《北京市存量房屋买卖合同(经纪成交版)》 .....   | ( 495 ) |
| 六、《北京市房屋租赁合同(自行成交版)》 .....     | ( 502 ) |
| 七、《北京市房屋租赁合同(经纪机构居间成交版)》 ..... | ( 506 ) |
| 八、《北京市房屋租赁合同(经纪机构代理成交版)》 ..... | ( 510 ) |
| 九、《北京市房屋出租委托代理合同》 .....        | ( 516 ) |
| 十、《临时管理规约(示范文本)》 .....         | ( 521 ) |
| 十一、《国有土地使用权出让合同(宗地)》 .....     | ( 524 ) |
| 十二、《国有土地使用权租赁合同(宗地)》 .....     | ( 527 ) |
| 十三、《土地使用权转让合同(宗地中的部分地块)》 ..... | ( 529 ) |
| 第七章 国企改制与产权转让 .....            | ( 532 ) |
| 第一节 国企改制中的法律问题 .....           | ( 532 ) |
| 一、国企改制的内涵 .....                | ( 532 ) |
| 二、国企改制的主要政策 .....              | ( 533 ) |
| 三、国企改制的模式与步骤 .....             | ( 535 ) |
| 四、管理层与职工持股 .....               | ( 538 ) |
| 五、经济补偿金 .....                  | ( 545 ) |
| 六、清产核资 .....                   | ( 546 ) |
| 七、审计与评估 .....                  | ( 550 ) |
| 八、国企改制方案的制定与审批 .....           | ( 550 ) |
| 九、国企改制的法律意见书 .....             | ( 551 ) |
| 十、国企改制中的律师作用 .....             | ( 551 ) |
| 第二节 国有产权转让中的法律问题 .....         | ( 552 ) |
| 一、产权转让的内涵 .....                | ( 552 ) |
| 二、产权转让方案的制定与挂牌前的审批 .....       | ( 552 ) |
| 三、可以不进场转让的例外及审批 .....          | ( 554 ) |

|                                   |         |
|-----------------------------------|---------|
| 四、“手拉手”进场问题                       | ( 555 ) |
| 五、股东行使优先购买权问题                     | ( 556 ) |
| 六、清产核资与资产评估                       | ( 556 ) |
| 七、信息发布                            | ( 557 ) |
| 八、竞价方式的选择                         | ( 559 ) |
| 九、签订转让合同应当注意的问题                   | ( 560 ) |
| 十、国有产权转让过渡期的特殊性                   | ( 561 ) |
| 十一、国有产权转让的法律意见书                   | ( 564 ) |
| 十二、产权转让中的律师作用                     | ( 566 ) |
| 十三、产权转让应提交交易所的法律文件                | ( 566 ) |
| 第三节 律师承办国企改革与产权转让业务指引             | ( 567 ) |
| 第四节 国企改革中的法律文件                    | ( 582 ) |
| 一、《尽职调查文件清单》                      | ( 582 ) |
| 二、《尽职调查报告(摘录)》                    | ( 585 ) |
| 三、《××公司改制方案(目录)》                  | ( 587 ) |
| 四、《律师见证书》(股东会)                    | ( 588 ) |
| 五、《律师见证书》(通知解除劳动合同问题,之一)          | ( 589 ) |
| 六、《见证申请书》(通知解除劳动合同问题,之二)          | ( 590 ) |
| 七、《通知解除劳动合同的授权委托书》(通知解除劳动合同问题,之三) | ( 590 ) |
| 八、《解除劳动合同通知书》(通知解除劳动合同问题,之四)      | ( 590 ) |
| 九、《会谈纪要》(通知解除劳动合同问题,之五)           | ( 591 ) |
| 第五节 产权转让中的法律文件                    | ( 592 ) |
| 一、《关于××(企业)国有产权转让的法律意见书》          | ( 592 ) |
| 二、《中央企业国有产权转让信息发布承诺函》             | ( 594 ) |
| 三、《产权交易委托合同(适用于转让方)》              | ( 595 ) |
| 四、《产权转让申请书(产权转让项目)》               | ( 598 ) |
| 五、《产权转让申请书(非产权转让项目)》              | ( 604 ) |
| 六、《产权交易委托合同(适用于意向受让方)》            | ( 608 ) |
| 七、《产权受让申请书》                       | ( 611 ) |
| 八、《产权交易合同(适用于整体产权或控股股权转让)》        | ( 614 ) |
| 九、《产权交易合同(适用于参股股权转让)》             | ( 621 ) |
| 十、《关于划转产权交易价款的函》                  | ( 626 ) |
| 十一、《国有资产评估项目备案表》                  | ( 626 ) |
| 十二、《接受非国有资产评估项目备案表》               | ( 628 ) |
| 十三、《国有资产评估项目备案表》、《接受非国有资产评估项目备案表》 |         |
| 填报说明                              | ( 629 ) |
| 第八章 投资并购                          | ( 633 ) |
| 第一节 概述                            | ( 633 ) |
| 一、并购的概念                           | ( 633 ) |
| 二、并购的实质                           | ( 634 ) |

|                             |         |
|-----------------------------|---------|
| 三、并购的动因 .....               | ( 634 ) |
| 四、并购的类型 .....               | ( 635 ) |
| 五、并购的一般程序 .....             | ( 635 ) |
| 六、并购的历史发展 .....             | ( 636 ) |
| 七、并购理论 .....                | ( 637 ) |
| 八、并购评价及其应用 .....            | ( 638 ) |
| 第二节 投资并购相关合同的法律问题 .....     | ( 639 ) |
| 一、资产收购合同 .....              | ( 639 ) |
| 二、股权转让合同 .....              | ( 642 ) |
| 三、公司合并合同 .....              | ( 651 ) |
| 四、公司分立合同 .....              | ( 657 ) |
| 五、增资合同 .....                | ( 660 ) |
| 六、股份回购合同 .....              | ( 662 ) |
| 七、债务承担协议 .....              | ( 668 ) |
| 八、债转股协议 .....               | ( 671 ) |
| 九、信托合同 .....                | ( 673 ) |
| 第三节 投资并购重要法律术语解析 .....      | ( 680 ) |
| 一、杠杆收购 .....                | ( 680 ) |
| 二、要约收购 .....                | ( 681 ) |
| 三、要约收购义务的豁免 .....           | ( 682 ) |
| 四、反向收购 .....                | ( 683 ) |
| 五、关联交易 .....                | ( 684 ) |
| 六、恶意收购 .....                | ( 686 ) |
| 七、“毒丸计划”、“白衣骑士”等反收购措施 ..... | ( 686 ) |
| 八、对赌协议 .....                | ( 689 ) |
| 九、垄断 .....                  | ( 690 ) |
| 十、定向增发 .....                | ( 690 ) |
| 十一、外资并购 .....               | ( 690 ) |
| 十二、股权质押 .....               | ( 692 ) |
| 第四节 律师承办一般有限公司收购业务指引 .....  | ( 693 ) |
| 第五节 投资并购相关法律文件 .....        | ( 698 ) |
| 一、《资产收购合同》 .....            | ( 698 ) |
| 二、《股权转让合同》 .....            | ( 700 ) |
| 三、《关于股权转让的股东会决议》 .....      | ( 702 ) |
| 四、《公司分立协议(派生分立)》 .....      | ( 702 ) |
| 五、《公司分立协议(解散分立/新设分立)》 ..... | ( 704 ) |
| 六、《关于分立的股东会决议(解散分立)》 .....  | ( 705 ) |
| 七、《公司分立公告(通知)(解散分立)》 .....  | ( 706 ) |
| 八、《增资合同》 .....              | ( 707 ) |
| 九、股权回购协议(减资) .....          | ( 710 ) |