頂店前必查20項

在維州購買生意（生意轉讓 / 頂生意）前的20項檢查清單

在墨爾本頂生意，很多問題在簽約、付定金之後才發現。以下20項是我們在協助華人及亞裔客戶買賣生意時最常見的檢查要點，供您在簽約前逐項核對。

1. 核實賣方身份

確認賣方的個人或公司名稱、ABN，以及其確實有權出售這門生意。

2. 索取賣方聲明

在維州出售符合條件的小生意時，賣方須提供法定的賣方聲明（Section 52 Statement），列明營業額、利潤等資料。請仔細核對。

3. 核對財務記錄

查看至少兩年的財務報表及BAS，並與銀行流水比對，不要只看賣方口頭說的營業額。

4. 分清價格構成

轉讓費（商譽）、設備、存貨各佔多少，合約中應分別列明。

5. 確認設備已付清

設備是否有融資租賃、分期付款，或屬於第三方所有。

6. 查詢PPSR登記

在個人財產擔保登記冊（PPSR）查詢生意資產上是否有他人的擔保權益。

7. 取得租約全文

租約往往是生意最重要的資產。取得租約全文及業主的披露聲明，逐條閱讀。

8. 確認剩餘租期

剩餘租期加上續租選擇權是否足夠讓您收回投資。

9. 瞭解租金與雜費

租金如何調整，雜費（outgoings）如何分攤，每年大約多少。

10. 確認租約轉讓程序

業主同意轉讓需要哪些文件和時間，是否需要您提供擔保或押金。

11. 檢查復原義務

租約結束時是否需要拆除裝修、恢復原狀，費用可能很高。

12. 核實牌照能否轉讓

食品經營註冊、酒牌及其他行業許可證能否轉到您名下，需要多長時間。

13. 處理員工權益

現有員工是否留用，工資、年假、長期服務假等累積權益由誰承擔。

14. 排查欠款

有無拖欠稅款、工資、租金或供應商貨款，避免成為您的麻煩。

15. 確認合約能否轉讓

主要供應商、加盟總部、外賣平臺的合約能否轉給您。

16. 一併轉讓無形資產

商號、網站、社交媒體賬號、電話號碼及客戶資料應一併轉讓。

17. 約定不競爭條款

賣方在多大範圍、多長時間內不得在附近開設同類生意。

18. 安排交接培訓

賣方是否提供交接培訓期，以及過渡期的安排。

19. 保護您的定金

定金由誰保管，在什麼條件下可以退還（例如租約轉讓未獲批准）。

20. 簽約前請律師審閱

在簽署合約或支付定金之前，請律師審閱生意買賣合約及租約。

需要幫助？

簽約或付定金之前，歡迎預約付費諮詢，由律師審閱您的合約及租約。我們提供中文（普通話）及英文服務。

重要提示：本資料僅提供一般性信息，不構成法律意見，您不應依賴本資料處理任何具體事項。法律可能變更，如需針對您情況的法律意見，請預約諮詢。