

商業交易：自助條文

作者：王浩聯先生 博斯普顧問有限公司



自助條文在合約中可以幫助締約各方，因應另一方違反合約時，採取某些具保護性的措施，而不用直接訴諸法律訴訟。

在起草合約時，我們通常使用某些合約條款和條件，或明文規定在某些情況下，有權終止履行合約或全面終止合約。

首先，轉移舉證責任或履行合約的次序可以令違反合約的一方肩負更大訴訟挑戰，亦可以扭轉或平衡在爭議時的議價能力。

其次，合約可以提供一個終止履行合約義務的條款。訂明當一方沒履行某部份的實質義務時，另一方可以立即終止履行合約。這樣的條款必須認定一方履行合約的行為是另一方履行合約義務的先決條件。

(第2頁續)

歡迎瀏覽我們的網站：

<http://aracpa.com>

<http://darehabere.com>

本期內容：

商業交易：自助條文 1

業務估值簡介 3

生活/平衡：
加州赫氏城堡 4

博斯普顧問有限公司 專門提供稅務、企業交易分析及諮詢、訴訟支援、風險評估和商業諮詢服務。

(續第1頁)

終止履行合約，只是無辜的一方在他仍未履行合約義務時才有效。如果他已經履行合約義務，例如已經付款，他很可能需要訴諸法院才能討回款項。

終止履行合約可以要求另一方授與抵押權或置留權，例如貨品押記(Charge)。在違約時，無辜的一方可以強制執行相關的抵押或擔保。例如，在商品銷售的交易中，賣方在合約條款中保留貨物的擁有權，明確規定在某些情況下，賣方可以強制執行貨物的擁有權。

以預付款項的形式，例如訂金或分期付款，通常是確保在違約時，無辜的一方面可以保留作為賠償。如果合約終止和沒有涉及任何損失或補償(Total failure of consideration)，收取預付款項的一方可能要把已收下的款項退還給付款人。但是，當部份的工作已根據該合約執行，便會涉及損失或賠償，最終仍可能訴諸法院。

如果該訂金被歸類為付款人履行合約的保證金，在合約終止時(即使從來沒有履行)，付款人是不能索回已付的款項。要注意是在法律方面，對沒收訂金或保證金是有一定的制約，被沒收的金額必需是合理估計的損失。此外，法院亦可因應公平的原則，否定合約訂金或保證金被沒收的權利。

另一種的合同安排是規定一方或雙方提供履行諾言的擔保，通常由一個可信賴的第三者如銀行提供。當一方違約時，另外的一方便可從第三者的擔保獲得賠償。雖然，擔保人很少會在法律責任方面提出爭議，但如果糾紛是涉及保證條款的注釋，法院訴訟仍可能是無可避免的。

作者： 王浩聯先生 是美國執業會計師及擁有香港特別行政區高等法院大律師資歷。他是美國會計師公會會員；美國管理會計及財務管理會計師；及香港會計師公會資深會員。曾經在跨國公司和財務機構任職，有豐富的會計和業務管理經驗，並曾在法律界執業多年，先後為多間大學、專業團體和香港特別行政區政府公務員的培訓課程擔任講者，出版有法律和會計課題的著作。

- ▶ 成立香港公司及海外公司
- ▶ 處理稅務調查及實地審核
- ▶ 會計及法定審計
- ▶ 成立家庭信託
- ▶ 盡職調查
- ▶ 境外貿易轉單安排



ARA & ASSOCIATES
 CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
 智宏會計師行
www.aracpa.com

業務估值簡介

作者：張潔玉會計師 智宏會計師行

業務估值是衡量商業實體價值，涉及專業化的計算和客觀的商業評估過程。

業務的價值主要是源於它在特定時期內，具備某程度的現金流量(Cash flow)。

業務估值一般是應用於以下情況：合資項目；合併和收購；分拆業務發展；改善資本架構；或審現及評估某部份業務的經營狀況。

常用的評估方法是以業務運營作為基礎，但亦有不同的計算方法。這裡是一些例子：

- **以超正常收入的折扣計算(Discounted super-normal earnings)** 如果一個企業只能賺取一般正常的回報率，投資者將不願意支付超過其資產價值的金額作為投資。超正常收入是相等於總收入減去正常收益。計算該企業的價值時，通常是以其資產價值加上未來的超正常收入。
- **現金流量折算(Discounted cash flow)** 詳細計算預測資本提供者或投資者的現金收益，側重扣除投放於日常營運和淨資本支出後的現金流。
- **市場增值計算(Market-value-added)** 計算包括債務的企業市場價值減去開辦時的資本投資，旨在衡量企業在資本市場上所增加的價值。
- **價格係數模型(Price multiples model)** 計算企業的價值時，是以市場同類形的公司或業務的係數作為比較和計算基礎。例如以價格與營利的比率(P/E ratio)；價格與資產價值的比率；價格與現金流的比率等等，來作為計算有關公司的相關業務的價值。



作者：張潔玉小姐 香港執業會計師；擁有國際會計碩士資歷，是香港會計師公會資深會員及英格蘭和威爾士特許會計師公會會員。曾先後在兩所跨國會計師事務所任職及取得會計師資歷，並在上市公司集團任職，直至私人執業。對於處理各種業務及各樣的企業和機構，均有豐富的會計、審計和稅務經驗，包括上市公司，中小型企業，非牟利團體和慈善機構。

博斯普顧問有限公司

香港灣仔軒尼詩道48-62號，

上海實業大廈12樓1201室。

電話 (852) 2110 6989

傳真 (852) 2549 4866

電子郵件 info@darehabere.com

歡迎瀏覽我們的網站：

<http://www.darehabere.com>

<http://www.aracpa.com>



博斯普顧問有限公司

稅務 · 企業諮詢 · 財務調查



ARA & ASSOCIATES

CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

智宏會計師行

信任 價值 承諾

生活/平衡



加州赫氏城堡 (Hearst Castle)

赫氏城堡是位於加州太平洋沿岸的1號太平洋海岸公路，近聖西蒙市(San Simeon)，它是一個著名的旅遊景點，從洛杉磯或三藩市灣區驅車只需約3.5小時。

城堡是於1920至1940年期間興建而成的。現在，它是一個有165間客房的摩爾城堡(Moorish castle)，擁有約127英畝的花園、露台、泳池和行人道，其中的家俱都是西班牙或意大利的古董和藝術品，而外旁是3間大型旅店。本來擁有赫氏城堡的赫氏家族於1957年把城堡捐給州政府。今天，赫氏城堡是一個州政府的歷史紀念館，並向公眾開放。

當踏進城堡，你立即看到最多人到訪的地方——國家地理劇院。在40分鐘的簡介中，你可以了解城堡內所有具吸引力的景點及城堡資料。在遊客中心有觀光巴士定時出發，帶領你在城堡內漫遊15分鐘，途中有廣播提供其他背景資料。

行程包括以海王星(Neptune)命名的一個古希臘羅馬室外游泳池，和一個室內羅馬游泳池，內襯與威尼斯的玻璃和黃金。大多數訪客均對海王星戶外游泳池留下很深刻的印象，因為在北美西岸中，它是一個很獨特的歐洲建築。

你亦可以選擇在黃昏時候到訪赫氏城堡，因為城堡伴隨著太平洋海洋的夕陽，景色更加令人著迷。