

如何在法国收购酒庄 系列文章之三：波尔多地区酒庄交易情况

在前两篇文章中，法国世尊律师事务所孙为民律师介绍了在波尔多酒庄交易中的不同参与者，以及收购的程序和注意事项。本文我们将对波尔多地区酒庄交易市场的特性和中国投资人关注的一些方面进行介绍。

首先，我们对波尔多酒庄交易的特性做简单概述：

- 市场小：
很多人都知道波尔多地区是世界上最大的葡萄酒产区。根据 2009 年的统计数据，波尔多地区葡萄园总面积为 118900 公顷，由 57 个法定产区（AOC）构成，其中包括：梅多克（Medoc）、玛歌（Margaux）、波亚克（Pauillac）、佩萨克-雷奥良（Pessac-Leognan）、苏玳（Sauternes）、波美侯（Pomerol）、以及圣埃米利永（Saint-Emilion）等诸多著名产区。波尔多有约 8000 个酒庄和 13000 名葡萄种植者，年产近 8 亿 5 千万瓶葡萄酒，年地区葡萄酒业整体创造约 145 亿欧元经济收入。
然而，波尔多酒庄交易市场却是一个很小的市场。据法国乡村土地管理局（SAFER）2011 年和 2012 年的报告，两年间波尔多地区仅有 72 项酒庄交易。通常即使在以往酒庄交易最频繁的年份也很少会超过 80 项交易。由于 2013 年中国买家收购了 20 家酒庄，这一年的交易总数较多，超过了 50 项交易。
- 国际化：
波尔多作为法国重要的港口，从 12 世纪就开始向英国大量出口葡萄酒。当 17 世纪荷兰人在海运上崭露头角时，他们也从波尔多采购了大量葡萄酒。到 19 世纪，波尔多葡萄酒的进出口达到了巅峰期：在 1875 年出口量达到了 150 万公升，即便当今，其出口量也仅提高到 180 万公升，与一百多年前没有太大变化。波尔多葡萄酒出口历史的源远流长为该地区带来了一种开放的交易气氛，波尔多人早已习惯接待来自世界各地的投资人。在酒庄交易市场上，英国、荷兰、比利时、德国、美国、日本的买家都曾经很活跃。近几年俄罗斯和中国的买家格外活跃。

其次，我们就中国投资人关注的一些方面做一些解释。

- 投资回报率稳定：
通常来讲，波尔多酒庄的年投资回报率在 3%到 8%之间。这个回报率与投资其它领域相比并不一定高，但相对稳定。对于很多以分散投资风险为目的买家，这是它的优势。很多投资者在购入时就制定了长远的投资计划，以便提升葡萄园、酿造设备和酒庄房产的品质。此外，在近十年间，波尔多的土地价格普遍升值，有的地方价格翻倍，大大提高了投资的回报率。中国作为葡萄酒的新兴市场，拥有极大的发展潜力，如果中国买家能够良好的运用国内营销网络，也可以大大提高投资回报率。

- 好的酒庄并不一定有好的城堡：
在波尔多地区，拥有非常漂亮城堡的酒庄是少数。很多的酒庄可能只有普通的房子，但由于拥有良好的葡萄园而价值不菲。在波尔多地区的葡萄园价格可以从一公顷 1 万 5 千欧元到 7、8 百万欧元不等。买家需要根据自己的实际需求来权衡房产和葡萄园之间的重要性。
通常以享受高品质的田园生活为目的投资者会选择购买好的房产和一块较小的优质葡萄园——拥有出产于自己酒庄的佳酿无疑会给成功人士带来极大的满足感；而熟悉葡萄酒产业的业内人士往往会着重考虑有规模效益的葡萄园进行投资，如果他们也对房产有特别的要求可能是为了结合葡萄酒销售开发葡萄酒旅游业。
- 法国乡村土地管理局（SAFER）不歧视中国买家：
有的中国买家认为法国对外国投资人有歧视性行为，阻碍收购。法国乡村土地管理局（SAFER）对酒庄交易确实有优先购买权和审批权，但这是为了更好的提高土地使用情况和鼓励农业整体发展。无论法国还是外来买家对酒庄资产进行收购时都需要通过该局审核，并不存在歧视性问题。该局不批准交易或施行优先购买权的机率是非常小的。其实，该局还经常帮助促成酒庄交易以实现土地的良好使用。所以中国买家不必为此担心。
- 无需顾虑对葡萄园和酒庄日常的打理和维护：
经营酒庄需要面对的不仅仅是商业风险，而且要面对自然灾害。相对商业风险来说，自然灾害可能更难预料。旱涝、霜冻、虫害、疾病等都会使葡萄品质降低、收成减产、影响收益。在加上法国对葡萄园的管理有严格的规定，比如：为了保证每年酒的特性不同，在法国灌溉是违法的。此外，波尔多和世界上很多使用单一葡萄品种酿酒的产区不同，采用混合不同品种的葡萄种植并混合酿酒，也正由此获得波尔多酒迷人的复合香气，以及特有的口感。混合种植对葡萄园土壤结构、微气候的分析要求更细、混合酿造对技术的要求更高。例如：波尔多红酒主要由梅乐（Merlot）、赤霞珠（Cabernet Sauvignon）、品丽珠（Cabernet Franc）、少量马尔贝克（Malbec）和小维铎（Petit Verdot）经过选择、按一定比例混合酿制而成。
由于以上原因，很多外国买家对如何进行葡萄园和酒庄的日常管理产生了顾虑，其实这是没有必要的。因为波尔多作为有上千年酿酒历史的世界顶级产区，拥有大量优秀的技术人员，即使庄主不了解酒庄日常维护和经营也可以方便地请到专业人士来打理。这也直接印证了波尔多葡萄酒产业的发达。

至此，我们结束了《如何在法国收购酒庄》的一系列三篇文章，我们通过第一篇《酒庄交易的参与者及其作用》、第二篇《收购酒庄的程序和注意事项》和本文《波尔多地区酒庄交易情况》，力求为中国投资人提供一个对法国酒庄收购的概要。我们诚挚地感谢您的阅读，衷心希望此系列文章能对您有所帮助。

法国世尊律师事务所，作为法国不动产律师协会的会员，在酒庄收购中积累了丰富的经验。我们可以确保您在法国酒庄投资中的安全和利益最大化。



Business Law Firm

法国世尊商务律师事务所

如果您有任何问题，欢迎您来电来函向我们的北京负责人或巴黎负责人咨询，联系方式见下，我们会尽快回复您。

谢谢！

驻北京负责人：

张凯律师

中华人民共和国执业律师

法律、商务顾问

手机：+86 135 2125 1977

电邮：kai.zhang@sun-avocat.com

驻巴黎负责人：

孙为民律师

巴黎律师公会注册律师、世尊合伙人

法国房地产交易律师协会唯一华人会员

巴黎索邦大学国际商法学博士

手机：+33 6 60 75 02 72

电邮：weimin.sun@sun-avocat.com

法国世尊律师事务所

网址：www.sun-avocat.com