



如何在法国收购酒店 系列文章之一：法国酒店行业介绍以及酒店交易的参与者

法国是欧洲浪漫的中心，它的悠久历史、具有丰富文化内涵的名胜古迹以及自然风光吸引着世界各地的旅游者。风情万种的花都巴黎，美丽迷人的蓝色海岸，阿尔卑斯山的滑雪场等，都是令人神往的旅游胜地。

自 2005 年起，法国一直是世界第一旅游目的地，2013 年吸引了约 8470 万的游客前往，而这主要得益于中国游客人数的快速增长以及前往该国的北美游客人数回升。其中前往法国旅游的中国游客人数为 170 万，比 2012 年增长了 23.4%。实际上，中国游客人数近几年在不断增长，从 2009 年至 2013 年，中国游客人数翻了一倍。

由于前往法国旅游的中国游客人数的不断攀升，越来越多的中国投资人将目光转向法国旅游市场，在法国投资酒店成为不少人的选择。为此，法国世尊律师事务所撰写了《如何在法国收购酒店系列文章》，以解答投资人的一些疑问。作为系列文章之一，我们先给大家介绍法国酒店行业以及在酒店收购中的不同参与者及其作用。

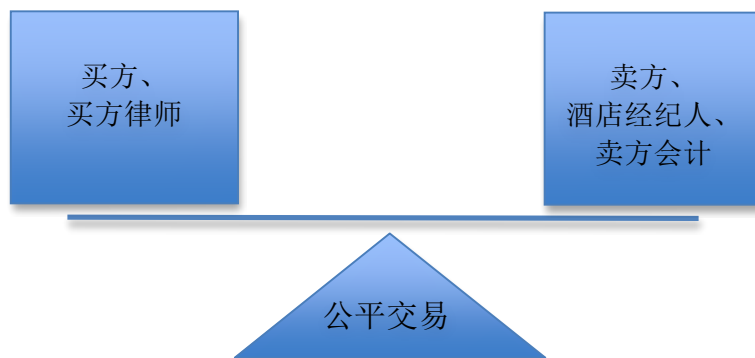
法国旅游业之所以如此发达，与其优质的旅游接待条件密不可分。为保证接待质量，2009 年，法国修改了酒店星级评定标准。新标准更符合游客需求，与国际标准更接轨。截止到 2014 年初，法国有 17000 多家各类型酒店，63 万多张床位，其中 12000 万多家星级饭店，50 余万间星级客房。2014 年，法国酒店接待中国游客人数仅占其接待量的 1.2%（230 万房夜次）。但是，业内人士都相信未来几年内随着法国旅游签证程序的简化，中国游客人数还会不断增长，在法国境内逗留时间增加，该数字也会不断上升。

在酒店收购过程中，主要有以下参与者：

- 买卖双方：买、卖方既可以是个人也可以是公司。买卖双方要特别注意核实对方的身份、委托人的委托书。
- 代表买方进行磋商的买方律师：买方通常聘请律师来保证交易安全、顺利、合法地完成。律师在交易中起到总管的作用，他的工作是在交易的所有阶段为买方提供建议，组织和协调各个方面的专业人士进行工作，为买方争取最大的利益，协助买方完成交易。买方律师通常将负责对出售酒店进行全面尽职调查，调查的范围包括：审核所有法律相关文书、资质；查阅财务报告；出具尽职调查报告，从而在交易谈判和法律文书拟定中，最大程度地保证买方利益。
- 代表卖方进行磋商的酒店经纪人：通常卖方会委托酒店经纪人出售其酒店。酒店经纪人可能是一些房地产中介、商业资产销售中介等。酒店经纪人是否在当地被人所熟知、声誉是否良好，是很重要的因素。此外，买方应该核实酒店经纪人是否是合法成立、有执业资质。酒店经纪人将在认定酒店价格方面起到重要作用。这是酒店交易成败的关键因素。通常情况下，好经纪人不会提出过高或脱离市场标准的售价，他们知道这样会降低交易成功率，而且有害他们的在业界的声誉。
- 卖方会计师：卖方会计师将出具酒店财务状况报告，帮助确定酒店的售价。
- 公证人：涉及酒店的房地产交易，最终需要公证后才能生效。如果是股权交易或营业资产转让，由于不涉及房地产的买卖，通常不需要公证人介入。



从以上主要参与者中，我们可以看出，
买方团队主要构成为：买方 + 买方律师；
卖方团队主要构成为：卖方 + 酒店经纪人 + 卖方会计。



我们从实际工作中，往往会看到有些中国买方，由于对酒店交易的参与者各自代表的利益不了解，从而忽略了聘请买方律师，导致在交易过程中没有专业人士为之协调、组织和掌控工作进程、全面维护其利益，由此买方在进行磋商时总是处于被动和下风，缺少准确衡量酒店价值的的能力，凭空议价，无法有效规避交易风险，在收购结束后发现很多不尽人意的地方，但为时已晚。

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

在我们的下一期系列文章中，我们将就法国涉及酒店业的行业规定进行介绍。欢迎您继续关注。

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