

## 如何在法国收购酒店

### 系列文章之三：法国酒店收购程序和注意事项

在法国酒店收购系列文章一、二中，我们向您介绍了法国酒店业的概况、收购酒店过程中不同的参与者及其作用、法国酒店的评级标准和行业规定，本文我们将介绍法国酒店的收购程序和注意事项。

从买方的角度，通常的收购程序是：

首先，明确收购意向，通过有资质的专业人士寻找合适的酒店。

法国是旅游大国，从花都巴黎的皇家风格豪华酒店到蓝色海岸的海景别墅，从阿尔卑斯山滑雪场的度假小屋到波尔多勃艮地的酒庄城堡，都是不错的投资选择。对于投资者来说，根据潜在客户的需求确定收购酒店的地区和预算，明确酒店的市场定位，是开启酒店收购程序的重要一步。如果投资者的收购方向不是很明确，可向专业人士咨询，共同探讨收购的可行性。

在明确收购意向后，就可以开始寻找合适的酒店。通常酒店会委托酒店经纪人，如房地产中介、商业资产销售中介来对外出售。但是，由于中介市场比较复杂，某些第二甚至第三手中介并无资质，或并没有酒店的委托书，外国投资人在面临这样的中介时就有很大的投资风险。对于中国投资人来说，聘请法国本土有资质的专业人士代为寻找，不但可以有效规避风险，而且因为专业人士更了解市场，并且有直接和稳定的信息来源，可以为买家降低寻找收购目标的时间和开销。

法国世尊律师事务所为了方便中国买家，不仅可以为客户提供酒店收购的信息咨询，而且事务所与多家信誉良好、有资质的酒店经纪人保持直接联系，事务所可以在接受客户委托的情况下，为客户提供寻找收购目标酒店的服务。如果客户对计划收购的酒店还没有明确标准，我们可以协助客户制定商业计划，帮助客户清晰对收购目标酒店的要求，并且通过公开市场和内部专业网络寻找适合的酒店，了解情况，为客户安排参观、陪同客户进行考察。

第二，一旦买方看中一家酒店，买方就应该与卖方协商一个充足的尽职调查时间，全面了解酒店的各方面情况。这个调查将帮助买方

- 决定是否发出有约束力的购买意向书，
- 了解酒店的优缺点，进一步协商价格，
- 考虑收购酒店的方案，
- 评估收购成本。

尽职调查的范围通常包括：审核所有法律相关文书、资质、租约、及与第三方的合同等；查阅财务、税务审计报告；审阅员工劳动合同以及对房产等多方面进行评估；是否做过抵押、质押、贷款等手续；是否有尚未完结的法律纠纷或诉讼程序；是否有违反法律法规或拖欠政府规费的行为等。

律师如果在工作中发现卖方有隐瞒的问题或重大缺陷，会报告买方。卖方由此将失去买方的信任，使交易难以达成或使其在谈判中处于被动。所以，一般卖方在决定出售酒店时，就开始准备买方尽职调查所必须的材料。

然而，在实际工作中，律师很少收到卖方完全齐备、符合尽职调查要求的材料。材料准备不完全，很多时候是由于卖方的疏漏，但也不乏有卖方掩盖事实、隐瞒缺陷的情况，希望浑水摸鱼、卖出超值的价格。



第三，签署购买意向书。根据尽职调查的结果，买方将决定是否签订购买意向书。购买意向书的约束力可能不同，可分为绑定或非绑定意向书。在签订购买意向书前，咨询和指派律师草拟或审核意向书是避免由此带来风险的关键举措。

第四，签署附带条件的购买协议、磋商卖方资产负债担保。签署附带条件的购买协议是交易最重要的一步，因为它将对买卖双方的所有条件和共识进行确认。一旦协议所列举的条件满足，买卖即被视为合法完成。在准备签署附带条件的购买协议时，买方需要与卖方洽谈卖方资产负债担保，这是第一轮购买价格谈判完成后的第二轮重要谈判：法律层面的谈判。总的原则是，作为买方，在谈判中应尽量扩大卖方的责任范围和担保力度。

第五，签署最终买卖合同。当全部谈判完成和交易条件满足时，买卖双方将签署最终买卖合同。涉及不动产的买卖合同必须经过公证才生效。如果收购目标酒店不是酒店的不动产，而是商业资产或公司股权，则无需公证人办理手续。

通过以上收购程序的介绍，相信您已经大体了解了法国酒店的收购程序。法国有健全的法律操作程序，只要根据规定规范操作，交易就能顺利完成。在此，买方应该特别注意的是以下几点：

- 全程听取有资质专业人士的建议，
- 认真进行对卖方的尽职调查，
- 不可低估对方的谈判能力，认真对待谈判中的每一步，
- 知己知彼，懂得适时做出让步，找到双方利益的平衡点，达成交易。

至此，我们结束了《如何在法国收购酒店》的一系列三篇文章，我们通过第一篇《法国酒店行业介绍以及酒店交易的参与者》、第二篇《法国酒店的评级标准及行业规定》和本文《法国酒店收购程序和注意事项》，力求为中国投资人提供一个对法国酒店收购的概要。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。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](http://www.sun-avocat.com)