



在法国购置商业资产的介绍

据法国商务署最新公布的数据，2014 年中国是法国第九大外来投资国。越来越多的中国投资人对法国这个世界第五大、欧洲第二大经济体感兴趣，无论是投资机场、酒庄、上市公司之类的大型项目，还是购买酒店、咖啡馆、小型企业等小规模投资，在各行各业都能看到中国投资人的身影。

考虑到法国商业资产的特殊性，法国世尊律师事务所撰写了《在法国购置商业资产的介绍》一文，以解答投资人的一些疑问。

购置企业商业资产好处、以及与收购企业股权的区别

通常来讲，如果希望对一家公司进行收购，可以通过两种方式来操作：一、购置企业商业资产，二、收购企业股权。

需要注意的是，这两种操作是完全不同的概念：商业资产主要是指公司名下的可经营性资产，不涉及公司的债权、债务。而股权收购代表即接手卖方公司的商业资产，同时也接手了对方以往的债权和债务。在不能充分了解企业各个方面实际情况的前提下，收购企业股权存在很大风险。由此，从操作安全的角度来看，收购企业的商业资产，通常对买方来讲，更安全。不过，虽然如此，仍有一些方面需要注意，在下文中会详细讲述。

商业资产的构成

商业资产主要由两部分构成：

- 无形资产：商业资产中最重要的部分，包括：
 - 客户（没有客户群，就不是商业资产）；
 - 商业名称，招牌；
 - 经营地址租赁合同转让权；
 - 特殊资产：专利、许可证、特许经营权合同、特许经销商合同等

在购置过程中需要注意商业资产的特殊性，特别是一些法律规定的特殊行业。

- 有形资产
 - 用于经营的设备、工具、家具等，租赁的除外；
 - 有可能有车辆；
 - 商品。

注意：有形资产中通常不包括库存。

购置商业资产的程序

从买方的角度，购置商业资产通常的程序是：

- 明确收购意向，寻找合适的商业资产
对于投资者来说，根据潜在客户的需求确定收购商业资产的地区和预算，是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商业资产。对于中国投资人来说，聘请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，可以为买家节省时间、更有效地找到目标资产。

- 一旦买方看中一个商业资产，买方就应该与卖方协商一个充足的尽职调查时间，全面了解该商业资产各方面的情况。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，
 - 了解商业资产的优缺点，进一步协商价格，
 - 评估收购成本。

尽职调查的范围通常包括：审阅近年的财务、税务审计报告；核查前手交易的情况及所有法律相关文书；审核公司资质及资产持有情况，调查是否存在抵押、质押情况；对经营场所租赁合同进行评估，如有必要，安排签订新租约或续签现租约；了解雇员情况及有关劳动合同等工作。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，便于买家判断是否继续收购程序。

- 签署购买附带条件的购买协议。根据尽职调查的结果，买方将决定是否签订购买协议。购买协议中通常注明履行协议的前提条件。如果前提条件未能实现，比如：银行未能批准买方贷款，双方取消对协议的履行。附带条件的购买协议，是整个交易过程最关键的合同，通常此合同一旦达成，买卖双方关于商业资产转让的所有细节，包括资产组成、交易价格、付款方式等，就都明确了。在法国，根据商业习惯，此协议通常是由买方或当事人双方聘请法律专业人士来拟定的，以避免由于疏忽可能带来的风险。
- 签署最终转让协议。当全部谈判完成和交易条件满足时，买卖双方将签署最终转让协议。通常来件，最终转让协议是在已签订的附带条件购买协议的基础上，补充一些法律规定的元素，以此最终确认达成交易。

购置商业资产的注意事项

上文提到虽然购置商业资产的风险比股权收购企业的风险要小，但仍有以下方面值得注意：

- 经营场所租赁合同中的具体规定

根据法国法律，在商业资产转让操作程序中，卖方享有同时转让经营场所租赁合同的权利，出租方不应进行干涉。但是，不排除在有些经营场所租赁合同中存在特殊条款，比如注明合同是不可延长的，或者规定了转让的特殊条件，亦或者可能禁止从事某些活动。买方必须对此有全面的了解，以防之后与出租方产生纠纷。

- 限制不良竞争条款

为了保证卖方在交易后不会对买方的经营产生不良竞争，买方应该注意在转让协议中明确限制卖方在交易后一定时间和地域范围内不从事与买方同样的业务。

- 交易款项的支付和保管

为了保护买方利益，法国法律规定交易款项的支付必须遵守程序，履行公告及由第三方（比如律师公会专用监管账户）在一段时间内保管资金的手续。发表公告目的是



告知社会此交易已经达成，呼吁如果有卖方潜在的债权人，可以及时对交易提出异议，并要求从第三方保管的价款中扣除卖方有关商业资产所欠的债务。中国投资人由于对交易款第三方保管的手续不熟悉，常常会在卖方的要求和催促下私自支付交易款，这是违法行为，而且对买方非常危险。因为，债权人之后有可能要求买方偿还欠款。

- 员工合同、及相关合同的转让

法国法律重视在商业资产转让过程中，对员工权利的保护。涉及劳务合同及员工留存问题，买方应特别注意，依法行事。此外，商业资产转让所涉及的与其它商家的合约关系，买方也需要重视。买卖双方应该明确在转让范围内的合同清单。

通过以上介绍，相信您已经对在法国购置商业资产有了大体了解。法国世尊律师事务所，作为专业的商事律师事务所，在购置商业资产、企业并购中积累了丰富的经验，我们可以确保您在法国商业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咨询，联系方式见下，我们会尽快回复您。

谢谢！

孙为民律师

巴黎律师公会注册律师、世尊合伙人

法国不动产律师协会成员

巴黎索邦大学国际商法学博士

座机：+33 1 44 29 33 70

法国手机：+33 6 60 75 02 72

中国手机：+ 86 137 2007 9886

电邮：weimin.sun@sun-avocat.com

法国世尊律师事务所

网址：www.sun-avocat.com