

个人从事房地产行业能否担任私募基金公司实际控制人职务（2022年新规）

产品名称	个人从事房地产行业能否担任私募基金公司实际控制人职务（2022年新规）
公司名称	腾博智慧云商股份有限公司推广部
价格	.00/个
规格参数	
公司地址	深圳市福田区绿景红树湾壹号1805
联系电话	18938955250 18938955250

产品详情

个人从事房地产行业能否担任私募基金公司实际控制人职务（2022新规）

在监管不断强化的背景下，私募行业发展的灵活多样性等特点越来越明显，很多投资者也纷纷转向私募基金公司注册，但是在新申请私募基金工商注册时有诸多条件限制，其中私募基金注册时对人员要求严格是重要的。本文将系统的整理了私募基金公司注册条件，让大家先初步认识私募基金行业的门槛。

自新版登记须知2018年12月出台以来，私募管理人登记备案及后续合规工作难度均有增加，对申请机构的名称、经营场所、展业、财务、出资人及实际控制人、股权架构与关联方、从业人员等事项的认定核查标准都存在不同程度的提升。

一、股权架构清晰

1. 股权结构不要超过三级

基金业协会要求申请机构的股权架构“简明清晰”。目前协会并未明确要求一级股东的层级限制在几层之内。建议：如果“出资人”不是直接或间接具有上市公司、大型集团或国资背景，一般股权结构不要超过三级。

2. 律师尽调重点

(1)建议申请机构在申请材料中用股权结构图的形式将“出资人”穿透显示至最后一层自然人、国资控股企业或集体企业、上市公司或受国外金融监管部门监管的境外机构。

(2)律师根据各级股东持股情况，综合判断“出资人”是否存在“层级过多、循环出资、交叉持股”等触及合法合规性的问题。新三板企业不属于上市公司，律师需要进一步向上穿透投资人。

二、认缴有能力、实缴有来源

1. “认缴有能力”的尽调重点

即对出资人出具的与其认缴金额相匹配的出资能力证明材料进行审查。在此将实务中的尽调经验总结如下：

(1)不动产等登记类财产凭证。资产评估报告中市值扣除抵押负债之后的数值，被认定为出资人具有相应出资能力的金额。抵押负债金额依据贷款合同认定，一般等于剩余贷款金额。

(2)银行存款、理财产品、股票债券等金融资产证明。资产凭证本身以及金融资产的收入来源证明材料均是被核查的对象，例如近半年的工资流水、股票交易记录等。自然人出资人需综合年龄、学历、履历、家庭背景等因素排除证明材料中存在临时制作、来源不明、水分较大情形。机构投资人，需审查其经营收入(财务报表)，必要时需穿透至自然人股东出资能力的核查。最后律师将出资人的各项收入来源合并计算，并得出结论：收入来源总额是否与出资人的认缴金额相匹配。

2. “实缴有来源”的尽调重点

即对出资人出具的实缴部分出资来源真实合法证明材料进行审查。基金业协会严查“摆账注资”，禁止利用过桥资金实缴。当出资人实缴资金来源为如下形式时：

(1)金融投资收益：出资人提供原始投资凭证、对账单等，“投资收益”等于“资产”减去“成本”。

(2)房产投资收益：提供购房合同及银行转账凭证，“售价”减去“成本”等于房产收益。

(3)工资性收入：上传近半年的工资流水，不能仅提供公司出具的收入证明。

(4)家族企业财产：提供家族机构的经营情况介绍(财务报表等)。

(5)父母赠予、家族成员共同出资：包括使用配偶、父母、子女、祖父母的资产出资，需要提供家庭身份情况证明。最后律师将出资人的各项收益来源合并计算，并得出结论：收益来源总额及期间是否与出资人的实缴情形相匹配。

严禁股权代持且不得为资管产品

1. 严禁以委托资金、债务资金或其他非自有资金入股

基金业协会通过要求出资人的资金来源真实合法且不受制于任何第三方。实际出资人如果以他人名义履行私募机构股东的权利义务，极易存在实际控制人披露不实，进而规避重大关联交易的披露，为利益冲突及利益输送提供温床。资管产品出于自身属性原因，产品持有人认购产品时并不知道该资管产品的具体投向。产品管理人往往对受托资金具体投向享有决策权。如果允许资管产品成为私募机构的出资方，资管产品的运营风险就会给私募机构的股权架构带来不稳定性，同时使对实际控制人的追溯更加不清晰。

律师除通过询证并查阅会计师事务所出具的验资报告，同时需要依据实质重于形式的原则充分与出资人访谈，尽力排除存在股权代持的可能性。申请机构股权代持或股权结构的不清晰，可能导致中止办理登记申请6个月的情形，所以律师应协助申请机构在申请登记前进行自查优化工作。

严禁规避关联方

1. 实质重于形式原则认定关联方

依据基金业协会对关联方的定义，当“出资人”为申请机构的控股股东/实际控制人时，该控股股东/实际控制人控制的金融机构、私募基金管理人、投资类企业、冲突业务企业、投资咨询及金融服务企业等机构即构成申请机构的关联方。

尽调律师应对上述关联方的工商登记信息、业务开展情况、是否已登记为私募基金管理人、与申请机构是否存在业务往来等情况进行核查。当申请机构为规避关联方披露而进行特殊股权设计时，律师应依据实质重于形式原则，审慎核查，辅助申请机构在申请登记前自查优化，避免出现申请机构被中止办理登记申请6个月的情形。

不得存在从事“冲突业务”的历史

1.(主要)“出资人”业务沿革中不得含有“卖方业务”色彩

依据《私募投资基金监督管理暂行办法》、《私募基金管理人登记法律意见书指引》等规范性文件对私募机构专业化经营的要求，私募管理人从事的是“投资管理”类买方业务。而P2P、小额理财等具有鲜明的“卖方业务”色彩，明显与私募机构“受人之托、代人理财”的业务本位相悖。基金业协会要求“出资人”，特别是主要出资人(一般认为对申请机构直接持股超过20%的股东)业务沿革中不得含有“卖方业务”成分，避免干扰私募机构专业化经营，防止P2P风险外溢至私募行业。

当“出资人”是自然人时，需通过股东访谈及核查履历方式排查其过往投资或重要从业经历中是否存在与小额理财、小额借贷、P2P/P2B、融资租赁、配资业务、交易平台等机构的交叉因素。当“出资人”是机构时，律师需通过股东访谈，核查经营范围、投资活动、网络舆情等方式排查“冲突业务”因素。

那么，设立一家私募基金公司需要哪些满足哪些条件？现在哪个城市比较容易注册？今天腾博国际王小姐——给大家解读！

一、私募基金公司注册应满足哪些条件：

私募基金公司注册股东应具备的条件

- 具备出资能力;
- 不做P2P、小额贷等协会禁止的行业,无协会重大违纪违法等行为;
- 征信良好。

拟任法人代表、总经理、副总经理、合规或风控负责人等高管要求

- 最近5年没有因重大刑事违法行为受到刑事处罚或受到证券、银行、工商和税务等行政管理部门的重大行政处罚;
- 具有5年以上基金、证券、银行等金融相关领域的工作经历及与拟任职务相适应的管理经历;
- 取得基金从业资格。

私募基金公司注册对注册资本要求

最低200万，注册资本建议不低于1000万元，协会备案前实缴不低于注册资本的25%;如注册资本200万，需全部实缴到位。

私募基金公司注册对地址要求

面积30平米左右，由我司提供基金小镇地址，可配合开户，协会备案挂牌拍照等(市场监督管理局会定期检查，如果不合格会列入异常)。

名称参考

海南XXX私募基金管理有限公司;

海南XXX私募基金合伙企业(有限合伙)。

私募基金公司注册对经营范围参考

- 私募基金管理服务。(在中国证券投资基金业协会完成方可从事上述经营活动);
- 以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等业务。(在中国证券投资基金业协会完成备案登记后方可从事上述经营活动)。

以上内容由腾博国际王小姐根据经验撰写，详情请点击主页咨询

腾博成立于2005年，是一家集全球商务、科技、投资于一体的企业高端服务提供商，秉承着贴心服务创造价值的核心理念，在严格风控的前提下，为全球企业提供战略定位、政策咨询、财税代理、行业准入、跨境通行、金融牌照、全球布局等多元化服务。作为深圳早期深耕商事服务行业的企业之一，腾博拥有丰富的价值沉淀与社会资源，并一直遵循专业态度与卓越服务准则，为企业的发展作出重贡献。截至目前，已成功为超10万家企业及个人提供优质的金融与商务服务。