



中国行为法学会
培训合作中心



房地产行业破产重整投资“投、融、管、退”全流程实操

项目管理篇

郭浙生





中国行为法学会
培训合作中心



01: 投

破产重整项目来源渠道和前期尽
职调查以及成本测算





Part 01 / 项目来源渠道

Part 02 / 前期尽职调查及成本测算

Part 03 / 加强与法院及破产管理人的协调沟通

Part 04 / 前期税务筹划



资产债权包



法院



破产管理人



银行、AMC



信托公司等



中介机构

破产圈趋势（预重整探索小圈子）



01



法律尽职调查

02



财务尽职调查

03



债权债务

04



可行性分析



人



从正面加强与管理人的沟通，促使其尽力履职，快速推进各项程序。后文提到的很多工作都是管理人可以提前完成的。

钱



利用分期支付管理人报酬等手段加强对管理人的制约，从另一个方面促使破产管理人依法履行职责

情



与法院建立良好的关系



企业所得税

债务豁免所得税



土地增值税

开发成本
核定征收



税务风险



税务筹划



中国行为法学会
培训合作中心



02: 融

SPV公司GP和LP的
责任、权利和义务







中国行为法学会
培训合作中心



03: 管

依据《重整计划》对
破产企业信用修复





01企业登记、变更、股权转让

1. 移除出经营异常范围
2. 填制公司登记（备案）申请书
3. 提供破产企业股东会决议
4. 公司类型和注册地变更
5. 供重整投资方新申请登记企业的股东会决议
6. 提供法院文书

03变更税务备案的工作流程

1. 基本信息变更
2. 重整前的公司类型为台港澳法人独资
3. 2016年4月30日前老项目
4. 预缴土地增值税

05国土规划部门沟通要点

1. 土地、在建工程他项权证解除的风险隐患
2. 备案合同查封撤销
3. 房地产市场信息系统平台解除备案合同登记
4. 问题及解决办法

02久悬睡眠账户的销户工作

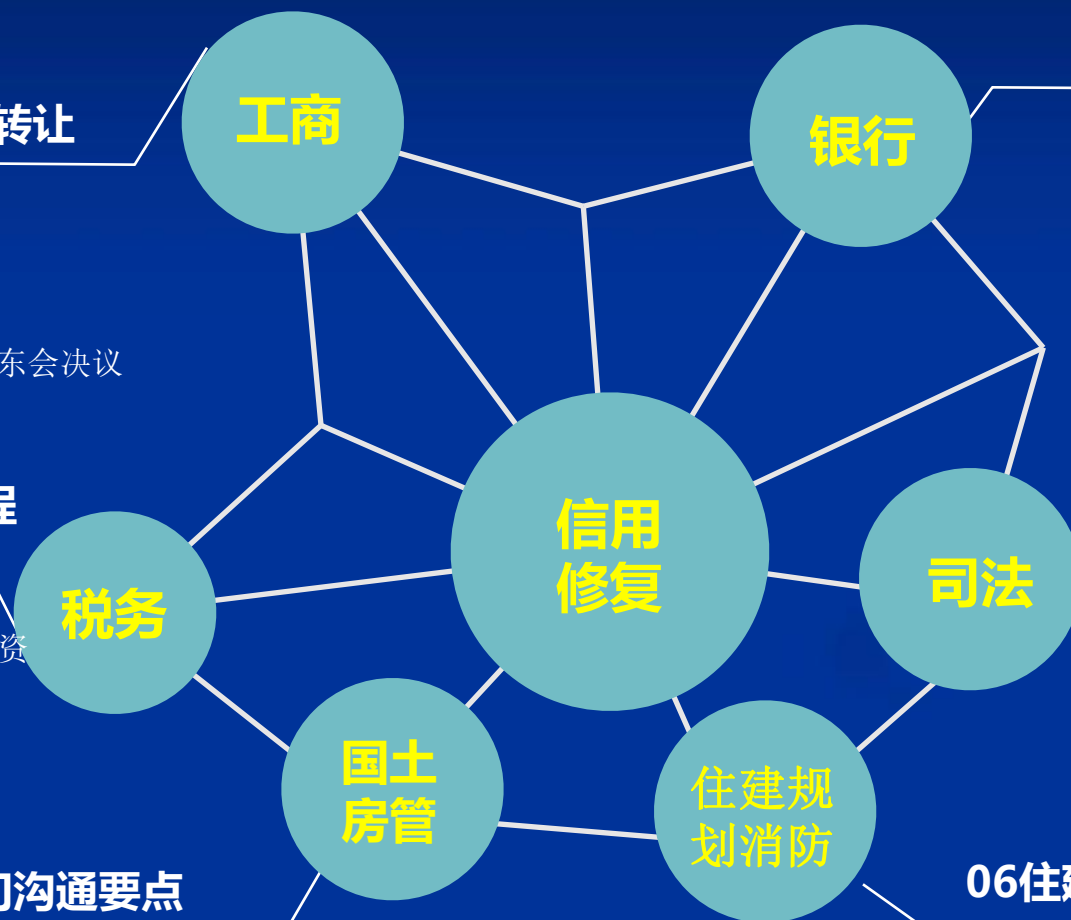
1. 前期尽调时梳理久悬睡眠账户的销户工作
2. 撤销基本账户的前置程序
3. 管理人、法院联动机制

04删除失信被执行人名单

理论依据
操作步骤

06住建规划消防防震部门

1. 规划变更
2. 消防合规
3. 抗震级别沟通





中国行为法学会
培训合作中心



04: 退

项目整体转让、部分转让退
出、复建销售退出





中国行为法学会
培训合作中心



敬畏资本

尊重国家法律和政府法规

有温度的推进破产重整的各项工作

著作权声明

本课件仅供内部学习、参考、研究使用，不得以任何方式（包括网络）进行传播及商业目的使用。

谢谢！

中国行为法学会培训合作中心 · 华睿律云

传真：010-50941807

电话：010-50941809

邮箱：slsedu@126.com

网址：www.hrlylaw.com



欢迎关注



安卓APP