



RESPONSIBLE INVESTIGATION

尽职调查


不良资产处置实务详解

主编 / 李国强

副主编 / 孙蒙蒙 张传涛



法律出版社 | LAW PRESS



RESPONSIBLE INVESTIGATION

尽职调查

不良资产处置实务详解

主编 / 李国强

副主编 / 孙蒙蒙 张传涛



法律出版社 | LAW PRESS

图书在版编目(CIP)数据

尽职调查:不良资产处置实务详解 / 李国强主编.
—北京:法律出版社,2016.9(2017.2重印)
ISBN 978-7-5118-9976-7

I. ①尽… II. ①李… III. ①金融公司—国有资产管理—研究—中国 IV. ①F832.1

中国版本图书馆CIP数据核字(2016)第217901号

尽职调查

——不良资产处置实务详解
李国强 主编

策划编辑 邢艳萍
责任编辑 邢艳萍
装帧设计 马 帅

© 法律出版社·中国

开本 710毫米×1000毫米 1/16
版本 2016年10月第1版
出版 法律出版社
总发行 中国法律图书有限公司
责任校对 郭艳萍
印刷 北京嘉恒彩色印刷有限责任公司

印张 18.75 字数 320千
印次 2017年2月第3次印刷
编辑统筹 法律应用·大众读物出版第三分社
经销 新华书店
责任印制 沙 磊

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里7号(100073)

网址/www.lawpress.com.cn

投稿邮箱/info@lawpress.com.cn

举报维权邮箱/jbwq@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里7号(100073)

全国各地中法图分、子公司销售电话:

统一销售客服/400-660-6393

第一法律书店/010-63939781/9782 西安分公司/029-85330678 重庆分公司/023-67453036

上海分公司/021-62071010/1636 深圳分公司/0755-83072995

书号:ISBN 978-7-5118-9976-7

定价:46.00元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

编辑委员会

主 编 李国强

副主编 孙蒙蒙 张传涛

成 员 (以姓氏笔画为序)

邢入文 许 晟 李艺苇

迟 凯 房利梅 夏海涛

序

零九年入行,依着从业时间当然算不上“老把式”,却也在一线拼打了整整七年,其中酸甜苦辣不足为外人道也,但每每想起却总有一种遗憾。

遗憾于这个行业的鲜为人知,也让从业者缺乏相对的认同感;

遗憾于行业各方面规范度的不足,也让大多“门外人”望而却步;

遗憾于行业极度匮乏的传承,也让许许多多的经验、教训如蒙尘之珠。

自一五年末决定创业之时,便有几个愿望,不宏大,却发乎本心:

一愿多年与我并肩之战友,于不良一道得偿所愿;

二愿行业渐入世人“法眼”,我辈同仁再不“锦衣夜行”;

三愿过往经历为众人所知,若侥幸能够相助一二,甚幸。

至此,一年以来于公众号“妄谈不良资产”笔耕不辍,于各地开班授课予人玫瑰,于业务闲暇之际著此工具书籍,方才敢言:未忘初心!

小二,上酒! 敬各位同仁!

李国强

2016年9月20日

目 录

CATALOGUE

上篇 实务技能

第一章 不良资产处置术语解释	/	3
第一节 行业术语	/	3
第二节 实操术语	/	8
第三节 法律术语	/	17
第二章 不良资产处置实务 100 问	/	31
1. 省级 AMC 有哪些, 每个省只能成立一家还是可以成立多家?	/	31
2. 不良资产证券化是否有可行性?	/	31
3. 不良资产证券化的优势是什么?	/	32
4. 新包购买前的尽调和购买后的处置尽调有什么不同?	/	33
5. 如何看现场, 目的是什么?	/	33
6. 分支机构与分公司、子公司有什么不同?	/	33
7. 出资不实的情形有哪些?	/	34
8. 企业欠款能否执行企业法定代表人的财产?	/	35
9. 目前不良资产互联网处置平台兴起, 这个平台能够给大家带来什么帮助?	/	36
10. 政策性剥离中四大国有资产管理公司对应接收哪几家银行的不良资产?	/	36
11. 恢复执行适用于哪些案件?	/	36
12. 如何启动法院变更、恢复执行程序?	/	37
13. 变更、恢复执行提交材料有什么要求?	/	37

14. 银行出表业务的通道需要满足什么条件? 有哪些形式?	/	38
15. 不良资产历史上的三次大剥离是指什么?	/	39
16. 项目处置的核心是什么?	/	40
17. 项目处置中有很多的流程和节点工作,关键节点是什么?	/	40
18. 如何寻找合适的律师以及怎么与律师合作?	/	41
19. 如何把握好与客户谈判的尺度?	/	41
20. 地方 AMC 如何增强竞争优势?	/	42
21. 一个合格的不良资产项目经理需要具备哪些能力和素质?	/	43
22. 如何打造一支专业的不良资产的团队?	/	43
23. 面临当前火爆的不良资产市场,行业人员需要思考哪些方面的问题?	/	44
24. 不良资产行业尽职调查有什么重要性?	/	45
25. 出表业务现在为何如此盛行?	/	46
26. 银行为什么给予投资人极短的尽调时间?	/	46
27. 不良资产处置如何争取当地政府的支持?	/	47
28. 尽职调查工商查询哪些内容?	/	48
29. 为什么查询本案诉情况?	/	48
30. 为什么查询债务人的涉诉?	/	48
31. 新包的评估方法有哪些?	/	49
32. 新包尽调如何进行抽样呢,应该选择什么样的项目作为重点尽调?	/	49
33. 不良资产包含哪些种类?	/	49
34. 行业目前现状如何?	/	49
35. 不良资产的投资回报率影响因素有哪些?	/	50
36. 不良资产尽职调查的重点是什么?	/	50
37. 不良资产网络平台的价值如何?	/	50
38. 不良资产行业竞争激烈吗?	/	50
39. 投资失败的关键点为何?	/	50
40. 同一财产重复抵押与抵押重复登记如何处理?	/	51
41. 抵押的财产被查封,是否影响抵押权的实现?	/	51
42. 破产企业中被抵押的财产,是否参与破产财产的分配?	/	51
43. 流质契约条款是否受法律保护?	/	51
44. 同一债权既设立抵押担保又设定保证担保,抵押权如何实现?	/	51
45. 地上物抵押,土地使用权未抵押以及土地使用权抵押,地上物未抵		

押时,抵押权如何实现?	/ 52
46. 同一债权既设定留置、质押,又设定抵押、保证担保,抵押权如何实现?	/ 52
47. 抵押设定后抵押物出租,或者出租后的抵押物又设定抵押的,抵押权如何实现?	/ 52
48. 不良资产投资项目筛选要点有哪些?	/ 53
49. 不良资产处置方式有哪些?	/ 53
50. 目前商业银行的不良率是多少?	/ 55
51. 什么是债权表见转让?	/ 55
52. 如何正确催收实现诉讼时效中断?	/ 56
53. 为什么很多项目没有时效限制?	/ 57
54. 超过担保期间如何补救?	/ 58
55. 什么是银行贷款的五级分类?	/ 59
56. 金融不良资产的价值评估方法有哪些?	/ 60
57. 抵押资产的价值判断方法有哪些?	/ 61
58. 破产企业债务偿付顺序如何确定?	/ 62
59. 股东需要对企业债务承担连带责任的情况有哪些?	/ 62
60. 何为法人人格混同?	/ 66
61. 法人人格混同在实践操作中的表现形式有哪些?	/ 67
62. 现在民营企业可以直接从银行购买不良资产吗?	/ 67
63. 非资产管理公司如果想直接从银行购买 10 户以上的资产包该怎么操作?	/ 68
64. 购买债权是否等同于拥有了债权对应的抵押物?	/ 68
65. 发起人与股东有什么区别?	/ 68
66. 抵押物被他人先行查封,法院迟迟不启动拍卖程序怎么办?	/ 68
67. 为什么很多的老资产包存在企业有财产,但是案件却被法院终结执行的情况?	/ 68
68. 终结执行的项目能否申请恢复执行?	/ 68
69. 商业银行对不良资产的评估存在哪些问题?	/ 69
70. 国际上有哪些不良资产的处置方式?	/ 69
71. 我国目前处置银行不良资产面临的主要困难有哪些?	/ 70
72. 地方资产管理公司(省级 AMC)有什么特点?	/ 70
73. 地方资产管理公司的成立对不良资产行业有什么影响?	/ 71
74. 目前商业银行不良资产处置都有哪些模式?	/ 71

75. 银行对于不良资产是否存在掩藏行为?	/	71
76. 不良资产处置中房产、土地如何清场?	/	72
77. 不良资产行业需要整合哪些资源?	/	72
78. 什么是抽屉协议?	/	72
79. 唯一住宅能否执行?	/	72
80. 四大资产管理公司项目交易和审批流程如何?	/	72
81. 商业银行不良资产转让程序如何?	/	73
82. 哪些不良资产可以批量转让,哪些不可以?	/	73
83. 哪些人员不可以受让银行不良资产?	/	74
84. 不良资产处置中有哪些风险?	/	74
85. 经济下行期给不良资产处置行业带来什么影响?	/	74
86. 影响农信社依法收贷的法律风险有哪些?	/	74
87. 企业并购的方式有哪些?	/	75
88. 企业并购存在哪些风险?	/	75
89. 银行不良贷款抵押物处置存在哪些困难?	/	75
90. 对于一些没有明面财产的、拒不还款的老赖企业,有什么有效的 执行措施?	/	76
91. 在建工程抵押是否有效?	/	76
92. 债务人与第三人的资产置换行为,债权人可否申请撤销?	/	76
93. 附着国有划拨土地上的房产抵押效力如何?	/	77
94. 在申请冻结、扣划债务人账户时,经常遇到法院或者银行不配合、 不予冻结的情况,为什么?	/	77
95. 非金融机构是否有权享有收取贷款利息的权利?	/	78
96. 查询银行账户需要注意哪些问题?	/	79
97. 回执背书如何扫除查询死角?	/	80
98. 债权转让中,债权人未向债务人履行转让通知义务,是否影响债权 转让本身的效力?	/	80
99. 企业逃、赖、废债的方法有哪些?	/	80
100. 尽调的常用资料来源有哪些?	/	80

中篇 实操指引

第一章 不良资产处置操作流程	/	85
第一节 业务流程	/	85
一、入场	/	85
二、对接	/	85
三、尽调评估	/	86
四、资金募集	/	86
五、购买债权	/	86
六、材料交接、发布债权转让公告或通知	/	86
七、投后管理	/	87
八、退出	/	87
第二节 尽职调查的方法	/	88
一、信念	/	88
二、方法	/	89
三、层次	/	89
第三节 尽职调查的导向	/	89
一、盘活标准	/	90
二、盘活类型	/	90
第二章 尽职调查的流程	/	142
第一节 流程指引三步法	/	142
第二节 尽职调查的工具和渠道	/	143
一、尽调工具	/	143
二、渠道资源	/	146
第三章 尽职调查实操全程指引	/	147
第一节 流程节点注意事项	/	147
一、阅卷	/	147
二、网搜	/	151
三、本案诉	/	153
四、涉诉	/	156
五、工商	/	157
六、房产核实	/	159

七、土地核实	/	176
八、股权核实	/	179
九、车辆核实	/	180
十、现场	/	183
十一、访谈	/	184
十二、政府文件	/	187
十三、财务报表	/	188
十四、资产及干系人汇总	/	190
第二节 疑难问题解决方案	/	191
一、时效分析	/	191
二、改制承债盘活标准化	/	197
三、出资不实盘活标准化	/	210
四、企业破产清算盘活标准化	/	228
五、企业清算注销盘活标准化	/	229
六、企业法人混同	/	232
七、国家、行政赔偿盘活标准化	/	234
八、企业违法犯罪盘活标准化	/	238

下篇 知识驿站

第一章 法律法规	/	249
一、金融资产管理公司债权转让相关法律法规	/	249
二、诉讼相关法律法规	/	249
三、执行相关法律法规	/	254
四、时效相关法律法规	/	256
第二章 文献资料	/	258
第三章 行业杂感	/	266
一、关于不同类别不良资产管理要点解析	/	266
二、关于不良资产价值评估	/	268
三、未来不良资产角色定位之服务商	/	271
四、不良资产那些人儿	/	274
结语：一位不良资产处置老兵的内心独白：逃离或者坚守？	/	285

上篇 实务技能

第一章 不良资产处置术语解释

第一节 行业术语

1. 不良资产

企业的不良资产是指企业尚未处理的资产净损失和潜亏(资金)挂账,以及按财务会计制度规定应提未提资产减值准备的各类有问题资产预计损失金额。

银行的不良资产也常称为不良债权,其中最主要的是不良贷款,是指银行顾客不能按期、按量归还本息的贷款。也就是说,银行发放的贷款不能按预先约定的期限、利率收回本金和利息。

不良资产主要是指不良贷款,包括逾期贷款(贷款到期限未还的贷款)、呆滞贷款(逾期两年以上的贷款)和呆账贷款(需要核销的收不回的贷款)三种情况。其他还包括房地产等不动产组合。不良资产是不能参与企业正常资金周转的资产,如债务单位长期拖欠的应收款项、企业购进或生产的呆滞积压物资以及不良投资等。

银行贷款五级分类:1998年5月,中国人民银行参照国际惯例,结合中国国情,制定了《贷款分类指导原则》,要求商业银行依据借款人的实际还款能力进行贷款质量的五级分类,即按风险程度将贷款划分为五类:正常、关注、次级、可疑、损失,后三种为不良贷款。

2. 可疑类贷款

可疑类贷款是指借款人无法足额偿还贷款本息,即使执行担保,也肯定要造成较大损失的贷款。

3. 损失类贷款

损失类贷款是指在采取所有可能的措施或一切必要的法律程序后,本息仍然无法收回,或只能收回极少部分的贷款。

4. 不良资产剥离

不良资产剥离指的是20世纪80年代以来我国几大商业银行所遗留下来的巨额不良资产(数以万亿计的难收回的贷款等),拨给专门为此成立的四家资

产管理公司(华融、信达、东方、长城等),由后者追收、拍卖,以尽可能地为国家挽回损失。

5. 贷款核销

贷款核销和呆坏账不是同一个概念。呆账仅表示目前无法解决,例如企业一段时期内对所贷款项没有偿还能力;坏账则属永久性损失,例如企业破产清算后仍无法清偿的那部分损失。呆坏账无法完全解决,国家所谓的“核销呆账”是指强制银行将已有的贷款账务消除,并给予一定补偿(额度视情况而定)的办法,因此对于银行来说绝对是一种损失。国家核销呆账手段的主体一般是享受国家政策扶植的国有企业和国有(控股)银行,例如工商银行、农业银行。

不是任何一笔不良贷款都可以核销,必须符合一定条件,中央政府对贷款核销有着严格的法律程序。必须是经过多种努力认定没有任何收回或者减少的可能性,已经成为呆账的不良贷款。

核销呆账是用利润来核销的,因此会减少银行当年的收益,但是一般银监局对银行又有不良贷款率的指标要求,因此各家银行必须综合考虑利润和不良指标,来决定是否进行核销。目前政策下,不良记录是不允许消除的,消除的唯一途径是经由人民银行征信科申诉,如核查属实即可消除。

6. 资产包

不良资产所有人根据项目的特点、区域、行业类别等将两户以上的单项目组成资产包,购买人也可以自由挑选组包购买,两户以上即可称为资产包。

7. 尽职调查

尽职调查是指中介机构在企业的配合下,对企业的历史数据和文档、管理人员的背景、市场风险、管理风险、技术风险和资金风险做全面深入的审核,多发生在企业公开发行股票上市和企业收购以及基金管理中。

8. 不良资产的尽职调查

不良资产的尽职调查是指利用专门的工具和指导手段对于项目所涉及的债务人以及关联企业所进行的一系列涉及资产情况的调查,包括房产、土地、工商、对外投资、负债、现场经营情况、各种报表文件等的调查分析工作。

9. 处置

资产处置是指资产占用单位转移、变更和核销其占有、使用的资产部分或全部所有权、使用权,以及改变资产性质或用途的行为。资产处置的主要方式有:调拨、变卖、报损、报废以及将非经营性资产转为经营性资产(以下简称非转经)等。

不良资产的处置指的是资产所有人基于对所拥有或管理的项目开展尽职

调查工作后,对项目或者项目所涉及的资产进行变现或者获得其他权益的过程。主要的处置方式有转让、营销出售、和解、诉讼、资产置换、债转股、以资抵债、重组、破产清算等。

10. 重组

资产重组是指企业资产的拥有者、控制者与企业外部的经济主体进行的,对企业资产的分布状态进行重新组合、调整、配置的过程,或对设在企业资产上的权利进行重新配置的过程。

11. 债转股

债转股是指国家组建金融资产管理公司,收购银行的不良资产,把原来银行与企业间的债权债务关系,转变为金融资产管理公司与企业间的控股(或持股)与被控股的关系,债权转为股权后,原来的还本付息就转变为按股分红。国家金融资产管理公司实际上成为企业阶段性持股的股东,依法行使股东权利,参与公司重大事务决策,但不参与企业的正常生产经营活动,在企业经济状况好转以后,通过上市、转让或企业回购形式回收这笔资金。

12. 四大 AMC

四大 AMC 即四大国有资产管理公司,分别是长城、东方、信达、华融。1999年10月中旬,为了集中管理和处置工、农、中、建四大国有商业银行历史遗留且长期得不到解决的不良贷款,我国政府成立信达、华融、长城和东方四家 AMC,分别收购、经营、处置来自四大国有商业银行及国家开发银行约 1.4 万亿元不良资产。

13. 省级 AMC

在三中全会强调“完善监管协调机制,界定中央和地方金融监管职责和风险处置责任”和当前不良资产市场进入春天的背景下,截至 2015 年全国各省先后成立了 18 家省级地方 AMC,省级 AMC 即省级地方资产管理公司。

14. 不良资产标准化

标准化资产,是指在银行间市场及证券交易所市场上市交易的债权性金融产品或股权性金融产品。与标准化资产对应,非标准化资产主要是非标准化债权资产,其范围更为广泛,主要指未在银行间市场及证券交易所市场交易的债权性资产,包括但不限于信贷资产、信托贷款、委托债权、承兑汇票、信用证、应收账款、各类收益权、带回购条款的股权性融资等。这类资产一般不公开发行,风险较高,流动性也低,缺乏标准化的证券特征,但名义收益率会高很多。

而我们所讲的不良资产标准化概念可以称为行业标准化,因为中国不良资产市场和业务的不成熟,目前尚没有一个统一的标准,包括组包、议价、尽调

标准化、处置标准化等等,这也是目前很多不良资产从业人员致力于打造一个目标,现实不良资产流程的标准化和产品的标准化。

15. 不良资产证券化

不良资产证券化(NPAS)包括不良贷款(NPL)、准履约贷款(SPL)、重组贷款、不良债券和抵债资产的证券化。NPAS已有二十多年的历史,以美国、意大利、日本和韩国最为活跃,这些国家的共同特点是都曾经深受银行体系坏账的困扰。就其含义而言,不良资产证券化就是资产拥有者将一部分流动性较差的资产经过一定的组合,使这组资产具有比较稳定的现金流,再经过提高信用,从而转换为在金融市场上流动的证券的一项技术和过程。

16. “互联网+”不良资产

随着“互联网+”的兴起流行,投资人创新新的不良资产处置模式,将互联网引入不良资产的处置,打造不良资产的互联网处置服务平台,如先后成立的包之网、资产360、青苔、搜赖网等多家线上互联网处置服务平台。

17. 出表

出表是指制作记账凭证与填制会计凭证、报表。银行的出表业务简而言之就是借助某种通道将表内的不良转移到表外,使资产负债表变得好看。银监对于银行的监管是很严格的,尤其是对表内资产,有无数的监管指标盯着并且表内资产大量占用资本和信贷规模,影响了银行的信贷投放能力和资产收益率。因此,银行基于或腾出信贷规模,或减少资本占用,或提高收益,或减少税收等原因,往往会有把部分资产从表内往外挪需求,或者挪到表外,或者找下家接手。

18. 政策性剥离

政策性剥离特指1999年国家为消化解决银行不良资产,成立四大国有资产公司,将1.4万亿元不良以零价格转让给四大资产管理公司。

19. 商业性剥离

商业性剥离的特点是部分资产不按账面价值转移,而是由财政部给出一个“适宜的价格比例”,后续发展为通过公开转让的形式转移不良资产,一般采取拍卖或竞拍等模式。

20. 资本运作

资本运作又称资本经营、消费投资、连锁销售、亮点经济、离岸经济等,是中国大陆企业界创造的概念,它是指利用市场法则,通过资本本身的技巧性运作,实现价值增值、效益增长的一种经营方式。简言之就是利用资本市场,以小变大、以无生有的诀窍和手段,通过买卖企业和资产而赚钱的经营活动。