

文川docsriver.com入驻商家巨力袋鼠合作店

DUE DILIGENCE

# 尽职调查

不良资产处置实务详解

(升级修订版)

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：升级修订版 /  
李国强主编. -- 2版. -- 北京：法律出版社，2019  
ISBN 978-7-5197-3920-1

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(2019)第216869号

### 尽职调查

——不良资产处置实务详解(升级修订版)

JINZHI DIAOCHA

—BULIANG ZICHAN CHUZHISHI WU XIANGJIE(SHENGJI XIUDINGBAN)

李国强 主编

策划编辑 邢艳萍

责任编辑 邢艳萍

装帧设计 鲍龙卉

出版 法律出版社

总发行 中国法律图书有限公司

经销 新华书店

印刷 永清县金鑫印刷有限公司

责任校对 马丽

责任印制 吕亚莉

编辑统筹 法律应用出版分社

开本 710毫米×1000毫米 1/16

印张 18.5

字数 320千

版本 2019年11月第2版

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里7号(100073)

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里7号(100073)

书号:ISBN 978-7-5197-3920-1

定价:56.00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 李艺菁

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”,却也在一线打拼了整整七年,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”,我辈同人再不“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! 敬各位同人!

李国强

2016年9月20日

# 目 录

CATALOGUE

## 上篇 实务技能

<b>第一章 不良资产处置术语解释</b>	/	3
第一节 行业术语	/	3
第二节 实操术语	/	8
第三节 法律术语	/	18
<b>第二章 不良资产处置实务 99 问</b>	/	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?	/	32
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

www.docsriver.com  
人驻商家巨力法律书

13. 变更申请执行人、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,应该选择什么样的项目作为尽调重点?	/	49
33. 不良资产包含哪些种类?	/	49
34. 行业目前现状如何?	/	49
35. 不良资产投资回报率的影响因素有哪些?	/	49
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. 投资失败的关键原因为何?	/	50
40. 同一财产重复抵押与抵押重复登记如何处理?	/	50
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?	/	56
52. 如何通过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?	/	62
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?	/	67
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?	/	68
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?	/	69
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?	/	69
68. 终结执行的项目能否申请恢复执行?	/	69
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?	/	70
71. 我国目前处置银行不良资产面临的主要困难有哪些?	/	71
72. 地方资产管理公司(省级 AMC)有什么特点?	/	71



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?	/	72
76. 不良资产行业需要整合哪些资源?	/	72
77. 什么是“抽屉协议”?	/	72
78. 唯一的住宅能否执行?	/	72
79. 四大 AMC 项目交易和审批流程有哪些?	/	73
80. 商业银行不良资产转让程序有哪些?	/	73
81. 哪些不良资产可以批量转让,哪些不可以?	/	74
82. 哪些人员不可以受让银行不良资产?	/	74
83. 不良资产处置中有哪些风险?	/	74
84. 经济下行期给不良资产处置行业带来什么影响?	/	75
85. 影响农信社依法收贷的法律风险有哪些?	/	75
86. 企业并购的方式有哪些?	/	75
87. 企业并购存在哪些风险?	/	75
88. 银行不良贷款抵押物处置存在哪些困难?	/	76
89. 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
90. 在建工程抵押是否有效?	/	76
91. 债务人与第三人的资产置换行为,债权人可否申请撤销?	/	77
92. 附着国有划拨土地上的房产抵押效力如何?	/	77
93. 在申请冻结、扣划债务人账户时,为什么经常遇到法院或者银行不配合、不予冻结的情况?	/	78
94. 非金融机构是否享有收取贷款利息的权利?	/	79
95. 查询银行账户需要注意哪些问题?	/	79
96. 回执背书如何扫除查询死角?	/	80
97. 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
98. 企业逃、赖、废债的方法有哪些?	/	80
99. 尽调的常用资料来源有哪些?	/	81

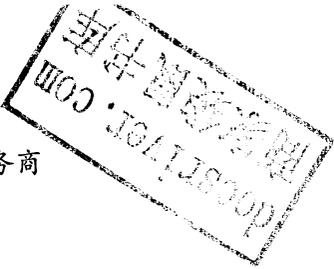
## 中篇 实操指引

<b>第一章 不良资产处置操作流程</b>	/	85
<b>第一节 业务流程</b>	/	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
<b>第二节 尽职调查的方法</b>	/	88
一、信念	/	88
二、方法	/	89
三、层次	/	89
<b>第三节 尽职调查的导向</b>	/	89
一、盘活标准	/	90
二、盘活类型	/	90
<b>第二章 尽职调查的流程</b>	/	141
<b>第一节 流程指引三步法</b>	/	141
<b>第二节 尽职调查的工具和渠道</b>	/	142
一、尽调工具	/	142
二、渠道资源	/	144
<b>第三章 尽职调查实操全程指引</b>	/	145
<b>第一节 流程节点注意事项</b>	/	145
一、阅卷	/	145
二、网搜	/	149
三、本案诉	/	151
四、涉诉查询	/	154

五、工商查询	/	155
六、房产核实	/	157
七、土地核实	/	174
八、股权核实	/	176
九、车辆核实	/	177
十、现场	/	178
十一、访谈	/	180
十二、政府文件	/	182
十三、财务报表	/	183
十四、资产及干系人汇总	/	185
第二节 疑难问题解决方案	/	186
一、时效分析	/	186
二、改制承债盘活标准化	/	193
三、出资不实盘活标准化	/	205
四、企业破产清算盘活标准化	/	223
五、企业清算注销盘活标准化	/	224
六、企业法人混同	/	227
七、国家、行政赔偿盘活标准化	/	229
八、企业违法犯罪盘活标准化	/	233

## 下篇 知识驿站

第一章 法律法规	/	243
一、金融资产管理公司债权转让相关规定	/	243
二、诉讼相关规定	/	244
三、执行相关规定	/	248
四、时效相关规定	/	250
第二章 文献资料	/	253
第三章 行业杂感	/	261
一、关于不同类别不良资产管理要点解析	/	261
二、关于不良资产价值评估	/	263



三、未来不良资产角色定位之服务商

/ 265

四、不良资产那些人儿

/ 268

结语：一位不良资产处置老兵的内心独白：逃离或者坚守？

/ 279



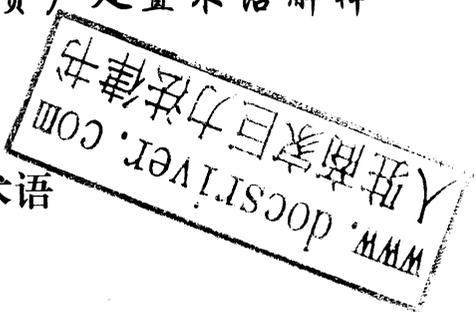
## 上篇 实务技能

工欲善其事，必先利其器。本篇旨在通过对行业基础术语的概念性解释以便读者对行业有基础定义性的认知，进而通过对一系列行业基础疑问的答疑解惑，引导读者对行业有更深层面的探索欲。



# 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(需要核销的无法回收的贷款)三种情况。其他还包括房地产等不动产组合。不良资产还包括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将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

国有资产管理公司(华融、信达、东方、长城),由后者追偿清收、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,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,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。国家核销呆账针对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,如工商银行、农业银行。

不是任何一笔不良贷款都可以核销,必须符合一定的条件,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

不良资产持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整体处置,这种由多个不良债权构成的组合被称为资产包,购买人也可以自由挑选债权项目组成资产包。

#### 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,以下简称尽调。

#### 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项目所涉及的债务人以及关联方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持有人在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(或被持股)的关系,债权转化为股权后,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,分别是长城资产管理股份有限公司、东方资产管理股份有限公司、信达资产管理股份有限公司、华融资产管理股份有限公司。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 2019 年全国各省先后成立了 54 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,因为中国的不良资产市场和业务不成熟,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,这也是目前很多不良资产从业人员致力于实现的目标,即不良资产处置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持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,投资人创设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。银行的出表业务简言之,就是借助某种通道将表内的不良转移到表外,从而达到美化资产负债表的目的。银监会对于银行的监管非常严格,对表内资产更是设置了无数的监管指标,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移出的需求,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,成立四大国有资产管理公司,将1.4万亿元不良资产以“0”价格转让给四大国有资产管理公司。

#### 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方式转移不良资产,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,通过以小变大、以无生有的诀窍和手段,买卖企业和资产而赚钱的经营活动。

### 21. 债务重组

债务重组又称债务重整,是指债权人按照其与债务人达成的协议或法院的裁决同意债务人修改债务偿还条件等事项。也就是说,只要修改了原定债务偿还条件的,即债务重组时确定的债务偿还条件不同于原协议的,均作为债务重组。

### 22. 资产打包

资产打包是指资产管理公司将银行不良债权打包(将某一银行某一地区的银行不良资产集中起来),通过拍卖(对一般买受人来说)、协议转让(对国资委等来说)的方式转让给买受人并获得相应对价的一种交易行为,原来是政策性处置,现在已经逐渐商业化。

### 23. 分包

分包是指金融资产管理公司将其所拥有的部分资产,以签订分包合同的形式委托给承包人,由承包人负责经营或代为追偿债务的一种行为。

### 24. 公开拍卖

公开拍卖又称公开竞买,是一种通过特殊中介机构以公开竞价的形式,将特定物品或财产权利转让给最高应价者的买卖方式和交易活动。不良资产采用公开拍卖处置方式,具有较高的市场透明度,符合公开、公正、公平和诚实信用的市场交易规则,能体现市场化原则,是当前银行和资产管理公司处置抵押资产时使用较多的方式。该处置方式主要适用于标的价值高、市场需求量大、通用性强的不良资产,如土地、房产、机械设备、车辆和材料物资。

### 25. 协议转让

协议转让是指在通过市场公开询价,经多渠道寻找买家,无法找到两个以上竞买人,特别是在只有一个买家的情况下,通过协商谈判方式,确定不良资产转让价格进行转让的方式,它主要适用于标的市场需求严重不足、合适的买主极少、没有竞争对手、无法进行比较选择的情况。

### 26. 招标转让

招标转让是指通过向社会公示转让信息和竞投规则,投资者以密封投标方式,通过评标委员会在约定时间进行开标、评标,选择出价最高、现金回收风险小的受让者的处置方式。具体有公开招标转让和邀请招标转让两种。该处置方式适用于标的价值大,通用性差,市场上具有竞买实力的潜在客户有限,但经一定渠道公开询价后,至少找到3家以上的投资者。

### 27. 竞价转让

竞价转让是指通过一定渠道公开发布转让信息,根据竞买人意向报价确定底价,竞买人在交付一定数量保证金后,按照约定时间和地点向转让人提交出价标书和银行汇票,由转让人当众拆封,按价高者得的原则确定受让人的处置方式。该处置方式适用于处置资产市场需求差,竞买人很少,拍卖效果不佳或依法不能拍卖,又不适合招标转让的各类资产,包括债权、股权、抵债实物资产的转让出售。

### 28. 委托保底清收

委托保底清收是指金融资产管理公司协议受让银行的不良资产包,并委托第三方(包括但不限于原转让银行或其他有清收追偿能力的第三方,以下简称受托方)在一定期限内进行处置清收,受托方承诺不论处置清收的结果如何,均按约定金额(通常为金融资产管理公司支付的不良资产包收购价款,加上该收购价款在委托处置期间内按照固定收益率计算的预期收益)向金融资产管理公司支付处置清收款。而委托期限届满时,不良资产包内剩余未实现处置清收的资产作为委托处置费用,由金融资产管理公司交付给受托方。

## 第二节 实操术语

### 1. 剥离卷

剥离卷是指交接债权证明文件时,银行提供的涉及债权的所有档案材料,包括借款合同、担保抵押合同、借条借据、贷前调查、催收材料、法律文书、贷后调查、剥离报告、相关裁判文书等。

### 2. 阅卷

阅卷是指对剥离卷进行阅读、分析,了解项目的基本情况。

### 3. 网搜

网搜顾名思义就是针对项目所进行的一系列的网上搜索,以获取有价值的信息。

### 4. 现场

现场泛指债务人的经营场所以及涉及的房产、土地、设备等资产的所在地。

## 5. 本案诉

本案诉是指针对项目前手债权人已经进行的诉讼和执行情况展开尽调。

## 6. 涉诉

涉诉即除了本案诉以外,项目中所涉及的所有债务人以及关联方的其他诉讼和执行情况。

## 7. 干系人

干系人在项目管理中指积极参与项目实施或完成,并且其利益可能受积极或消极影响的个人或组织,可分为内部干系人外部干系人。就不良资产的业务而言,干系人可能涉及银行信贷员、律师、法院,以及债务人的高管、债务人的法人代表、律师等知情人员。

## 8. 土地分类

按照土地的性质分为出让地、划拨地和集体土地。按照使用性质即用途可分为商业用地、综合用地、住宅用地、工业用地、农业用地和其他用地等。

## 9. 出让土地

出让土地是指使用者支付土地使用权出让金,国家将国有土地使用权在一定年限内出让给使用者的行为。

## 10. 划拨土地

划拨土地是指国家对某些主要涉及国防、公益等用地单位给予土地使用权的一种方式,它与出让土地的主要区别在于是否需要交纳土地出让金。划拨土地转为出让土地,必须经有审批权的机关批准。

## 11. 集体土地

集体土地是指农民集体所有的土地,也称作劳动群众集体所有的土地。集体土地是中国土地所有制的一种形式。中国实行土地的社会主义公有制,土地的所有制形式包括国家所有(全民所有)和劳动群众集体所有两种形式。

## 12. 商业用地

商业用地是指用于开展商业、旅游、娱乐活动所占用的场所,如用于建造商店、粮店、饮食店、公园、游乐场、影剧院和俱乐部等的用地。规划部门根据城市规划所规定该宗地块的用地性质是用于建设商业用房屋,出让后用地的使用年限为40年。

## 13. 工业用地

工业用地是指独立设置的工厂、车间、手工业作坊、建筑安装的生产场地、排渣(灰)场地等用地。

#### 14. 农业用地

农业用地是又称农用地,指直接或间接为农业生产所利用的土地。包括耕地、园地、林地、牧草地、养捕水面、农田水利设施用地(如水库、闸坝、堤埝、排灌沟渠),以及田间道路和其他一切农业生产性建筑物占用的土地等。

#### 15. 收储

土地收储是指国家土地储备机构动用国家优先购买权力,对流入土地市场的土地使用权进行购买,通过土地整理后作为储备用地的过程。

值得注意的是,只有使用权无任何权利限制的净地才可收储,进入国家土地储备中心,这也是通过抵押、查封等措施限制保全债务人土地资产,作为谈判施压手段的原因。

#### 16. 净地

净地是指完成了基础设施配套及场地内部拆迁平整的土地。从目前招挂拍出让实践的角度来看,红线内场地平整,红线外现状基础设施的宗地是净地;从物质的角度来讲,净地是指完成基础设施配套,场地内达到开工条件的土地;从权属的角度来看,净地是指没有设定他项权利,土地占有、使用、收益、处分等权利不受限制的土地。

#### 17. 工商登记

工商登记是指从企业成立至今,在管辖地工商局进行登记备案的材料。

#### 18. 股东

股东是股份公司或有限责任公司中持有股份的投资人,有权出席股东大会并有表决权,也指其他合资经营的工商企业的投资者。

#### 19. 法定代表人

法定代表人是指依法代表法人行使民事权利,履行民事义务的主要负责人,如工厂的厂长、公司的董事长。

#### 20. 法人

法人是在法律上人格化了的、依法具有民事权利能力和民事行为能力并独立享有民事权利、承担民事义务的社会组织。

#### 21. 法人分支机构

法人分支机构是以法人财产设立的相对独立活动的法人组成部分。在某些情况下,为了便于拓展业务,法人可以设立分支机构,独立活动的法人分支机构也需要进行登记,如企业法人分支机构要进行营业登记。但法人分支机构,仍属于法人的组成部分,主要表现在其目的事业须在法人范围之内,其行为的效果仍由法人承担,不具有独立责任能力。

## 22. 分公司

分公司是指在业务、资金、人事等方面受本公司管辖而不具有法人资格的分支机构。分公司属于分支机构,在法律上、经济上没有独立性,仅仅是总公司的附属机构。分公司没有自己的名称、章程,没有自己的财产,并以总公司的资产对分公司的债务承担法律责任。

## 23. 子公司

子公司是指一定数额的股份被另一公司控制或依照协议被另一公司实际控制、支配的公司。子公司具有独立法人资格,拥有自己所有的财产,自己的公司名称、章程和董事会,以自己的名义开展经营活动、从事各类民事活动,独立承担公司行为所带来的一切后果和责任,但涉及公司利益的重大决策或重大人事安排,仍要由控制公司决定。

## 24. 注册资本

注册资本也叫法定资本,是公司制企业章程规定的全体股东或发起人认缴的出资额或认购的股本总额,并在公司登记机关依法登记。

## 25. 验资

验资是指注册会计师依法接受委托,对被审验单位注册资本的实收情况或注册资本及实收资本的变更情况进行审验,并出具验资报告。验资分为设立验资和变更验资。验资是注册会计师的法定业务。《注册会计师法》明确将验资业务列为注册会计师的法定业务之一。在2014年新《公司法》施行前,企业(个人独资企业、合伙企业等工商登记机关不要求提交验资报告)在申请开业或变更注册资本前,必须委托注册会计师对其注册资本的实收或变更情况进行审验。

2014年我国修改《公司法》,将注册资本实缴登记制改为认缴登记制、放宽注册资本登记条件、简化登记事项和登记条件,除法律、行政法规以及国务院决定对公司注册资本实缴另有规定的外,取消了关于公司股东(发起人)应当自公司成立之日起2年内缴足出资,投资公司可以在5年内缴足出资的规定;取消了一人有限责任公司股东应当一次足额缴纳出资的规定;公司股东(发起人)可自主约定认缴出资额、出资方式、出资期限等,并记载于公司章程;取消了有限责任公司最低注册资本3万元、一人有限责任公司最低注册资本10万元、股份有限公司最低注册资本500万元的限制;不再限制公司设立时股东(发起人)的首次出资比例;不再限制股东(发起人)的货币出资比例;有限责任公司股东认缴出资额、公司实收资本不再作为公司登记事项,公司登记时,不需要提交验资报告。

虽然 2014 年新《公司法》明确注册资本认缴制,但除明确规定的有限责任公司之外,采用特殊形式成立的公司(如募集设立的股份有限公司)仍需要按照有关法律、行政法规及国务院决定履行验资义务。

#### 26. 法人年检

企业年度检验是指工商行政管理机关依法按年度对企业进行检查,确认企业继续经营资格的法定制度。凡领取《企业法人营业执照》《营业执照》的有限责任公司、股份有限公司、非公司企业法人和其他经营单位,均须参加年检。当年设立登记的企业,自下一年起参加年检。2014 年 2 月 19 日,工商总局根据国务院新近出台的《注册资本登记制度改革方案》,将企业年度检验制度改为企业年度报告公示制度;改革个体工商户验照制度,建立符合个体工商户特点的年度报告制度;探索实施农民专业合作社年度报告制度。国家工商总局发出通知,自 2014 年 3 月 1 日起正式停止企业年度检验工作,年检改为年度报告公示制度。

#### 27. 吊销

吊销是指由有管辖权力的部门要求原来准许进行某项活动的对象停止该项活动并收回准许文本的执行过程,一般带有强制性。起因基本是由于该对象违背了发放文本时的约定所致。

#### 28. 吊销营业执照

当该企业或者商铺不符合营业条件时,如卫生条件不达标、不按时缴纳税收,工商部门有权取消该企业或者商铺的营业执照,即吊销营业执照。没有营业执照企业或商铺就不能正常营业,如其继续营业,则是违法行为。

吊销营业执照属于工商执法中的一项惩罚条款,只有企业或商铺的经营行为违反某些工商规定时,工商部门才会吊销其营业执照。

#### 29. 注销

注销是指公司的终止。公司符合以下条件之一可申请注销:公司被依法宣告破产;公司章程规定营业期限届满或者其他解散事由出现;公司因合并、分立解散;公司被依法责令关闭,可申请注销。

#### 30. 出资到位

出资到位是指公司股东在公司设立或增加注册资本时,遵守公司章程规定进行出资,并且出资行为符合要求。

#### 31. 出资不到位

出资不到位是指公司股东在公司设立或增加注册资本时,违反公司章程规定,未出资或出资不足、不实,以及在出资后抽逃出资等行为。

### 32. 集体企业

集体所有制企业(以下简称集体企业)是指生产资料属于劳动群众集体所有、实行共同劳动、在分配方式上以按劳分配为主体,并按《企业法人登记管理条例》规定登记注册的经济组织。

### 33. 全民所有制企业

全民所有制企业是指企业财产属于全民所有的,依法自主经营、自负盈亏、独立核算的商品生产和经营单位。全民所有制企业又称为国有企业,但广义的国有企业还包括国家控股的股份有限公司、有限责任公司和国有独资公司,全民所有制企业只是国有企业的一种。

### 34. 国有企业

国有企业具有一定的行政性。由于历史原因,中国国有企业的分类相当复杂。国际惯例中,国有资产投资或持股超过50%的企业即为国有企业;而我国大陆及台湾地区的国有企业,一般指单纯的国有资产投资的企业。当然法律对国家参股的企业也有所规范。

### 35. 民营企业

民营企业是指所有的非公有制企业。我国法律没有“民营企业”的概念,“民营企业”只是在中国经济体制改革过程中产生的。

民营企业是指在中国境内除国有企业、国有资产控股企业和外商投资企业以外的所有企业,包括个人独资企业、合伙制企业、有限责任公司和股份有限公司。从企业的经营权和控制权的角度来看,含一小部分国有资产和(或)外商投资资产,但不具企业经营权和控制权的有限责任公司和股份有限公司亦可称为“民营企业”。

### 36. 合伙企业

合伙企业是指两个或两个以上的合伙人按照合伙协议共同出资、共同经营、共享收益、共担风险,并对企业债务承担无限连带责任的营利性组织。

### 37. 个人独资企业

个人独资企业,又称业主制企业,是指一个自然人投资经营的企业。个人独资企业的法律人格与其投资者的人格混为一体,后者须对企业债务承担无限责任。

### 38. 有限公司

有限责任公司(以下简称有限公司)是指根据《公司登记管理条例》规定登记注册,由50个以下的股东出资设立,每个股东以其所认缴的出资额对公司承担有限责任,公司以其全部资产对其债务承担责任的经济组织。有限责任公司

包括国有独资公司以及其他有限责任公司。

#### 39. 股份有限公司

股份有限公司是指公司资本为股份所组成的公司,股东以其认购的股份为限对公司承担责任的企业法人。

#### 40. 上市公司

上市公司是指所发行的股票经过国务院或者国务院授权的证券管理部门批准在证券交易所上市交易的股份有限公司。

#### 41. 集团公司

集团公司,是为了一定的目的组织起来共同行动的团体公司,是指以资本为主要联结纽带,以母子公司为主体,以集团章程为共同行为规范,由母公司、子公司、参股公司及其他成员共同组成的企业法人联合体。一般意义上的集团公司,是指拥有众多生产、经营机构的大型公司。它一般都经营着规模庞大的资产,管辖着众多的生产经营单位,并且在许多其他企业中拥有自己的权益。

#### 42. 持股公司

持股公司是指以购买股票控制其他企业为目的的垄断企业,亦称控股公司。

#### 43. 财务报表

财务报表是指以会计准则为规范编制的,向所有者、债权人、政府及其他有关各方及社会公众等外部反映会计主体财务状况和经营的会计报表。财务报表包括资产负债表、损益表、现金流量表或财务状况变动表、附表和附注。财务报表是财务报告的主要部分,不包括董事报告、管理分析及财务情况说明书等列入财务报告或年度报告的资料。

#### 44. 资产负债表

资产负债表是反映企业在某一特定日期(如月末、季末、年末)全部资产、负债和所有者权益情况的会计报表,是企业经营活动的静态体现。根据“资产 = 负债 + 所有者权益”这一平衡公式,依照一定的分类标准和一定的次序,将某一特定日期的资产、负债、所有者权益的具体项目予以适当的排列编制而成。它表明权益在某一特定日期所拥有或控制的经济资源、所承担的现有义务和所有者对净资产的要求权。

#### 45. 损益表

损益表(利润分配表)是指反映企业在一定会计期的经营成果及其分配情况的会计报表,是一段时间内公司经营业绩的财务记录,反映了这段时间的销

售收入、销售成本、经营费用及税收状况,报表结果为公司实现的利润或亏损。

#### 46. 财务状况变动表

财务状况变动表是根据企业在一定时期内资产项目和权益项目的增减变动来揭示资金的流入、流出和转换的会计报表。财务状况变动表的主要作用是反映企业在报告期内财务状况的全貌,并沟通了损益表和资产负债表。

#### 47. 现金流量表

现金流量表是财务报表的三个基本报告之一,所表达的是在一固定期间(通常是每月或每季)内,一家机构的现金(包含银行存款)的增减变动情形。现金流量表的出现,主要是要反映出资产负债表中各个项目对现金流量的影响,并根据其用途划分为经营、投资及融资三个活动分类。

#### 48. 应收账款

应收账款是指企业因销售商品、提供劳务等经营活动,应向购货单位或接受劳务单位收取的款项,主要包括企业销售商品或提供劳务等应向有关债务人收取的价款及代购货单位垫付的包装费、运杂费等。

#### 49. 企业对外投资

所谓企业对外投资,是指企业在其本身经营的主要业务以外,以现金、实物、无形资产方式,或者以购买股票、债券等有偿证券方式向境外的其他单位进行投资,以期在未来获得投资收益的经济行为。

#### 50. 固定资产

固定资产是指企业为生产产品、提供劳务、出租或者经营管理而持有的、使用时间超过12个月的、价值达到一定标准的非货币性资产,包括房屋、建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产经营活动有关的设备、器具、工具等。固定资产是企业的劳动手段,也是企业赖以生产经营的主要资产。

#### 51. 在建工程

在建工程是指企业固定资产的新建、改建、扩建,或技术改造、设备更新和大修理等尚未完工的工程。在建工程通常有“自营”和“出包”两种方式。自营在建工程指企业自行购买工程用料、自行施工并进行管理的工程;出包在建工程是指企业通过签订合同,由其他工程队或单位承包建造的工程。

#### 52. 无形资产

无形资产是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产具有广义和狭义之分,广义的无形资产包括货币资金、应收账款、金融资产、长期股权投资、专利权、商标权等,因为它们没有物质实体,而是表现为某种法定权利或技术。

### 53. 实物资产

实物资产是指经济生活中所创造的用于生产物品和提供服务的资产,是创造财富和收入的资产,为经济创造净利润,它包括土地、建筑物、知识、用于生产产品的机械设备等。实物资产包括存货和固定资产,存货包括库存材料、成品以及生产中的半成品;固定资产是指使用期限超过1年的建筑物、机械、土地等。

### 54. 商标

商标是用来区别一个经营者的品牌或服务和其他经营者的商品或服务的标记。我国《商标法》规定,经商标局核准注册的商标,包括商品商标、服务商标和集体商标、证明商标。商标注册人享有商标专用权,受法律保护,如果是驰名商标,将会获得跨类别的商标专用权法律保护。

### 55. 专利

“专利”即专有的利益和权利。专利权人对发明创造享有的专利权,即国家依法在一定时期内授予发明创造者或者其权利继受者独占使用其发明创造的权利,这里强调的是权利。专利权是一种专有权,这种权利具有独占的排他性,非专利权人要想使用他人的专利技术,必须依法征得专利权人的授权或许可。

### 56. 代理人

代理人也叫经纪人或“授权代表”,是指自然人或法人根据代理契约或授权书,向被代理者收取一定佣金(或者免费),全权或在一定的授权范围内,代表被代理人或者授权单位,在代理期限内行使被代理者的权利,完成相关的使命或者任务。

### 57. 风险代理

风险代理通常是指与律师事务所签订《委托代理协议》时,约定律师代理费根据收回不良贷款本息金额的一定比例进行支付,未能收回不良贷款本息的,不予以支付律师代理费。

### 58. 一般代理

一般代理通常是指与律师事务所签订《委托代理协议》时,直接约定律师代理费,不论是否收回不良贷款本息,根据协议约定都应支付律师代理费。

### 59. 改制

改制就是打破旧的经济体制下以所有制为核心的企业制度,建立新的符合市场经济规律的以产权为核心的现代企业制度。一般指国有企业改制,由国有独资或控股,实现投资主体的多元化,并建立起以董事会为主要标志的现代企业管理体系。

## 60. 破产

破产是指债务人因不能偿债或者资不抵债时,由债权人或债务人诉请法院宣告破产并依破产程序偿还债务的一种法律制度。狭义的破产制度仅指破产清算制度,广义的破产制度还包括重整与和解制度。破产多数情况下都指一种公司行为和经济行为,但人们有时也习惯把个人或者公司停止继续经营亦叫作破产。

### 61. 破产清算组

破产清算组是在破产宣告后,由法院指定的股东、有关机关及有关专业人士等组成。所谓有关机关一般包括国有资产管理部門、政府主管部门、证券管理部门等,专业人员一般包括会计师、律师、评估师等。

### 62. 拍卖

拍卖是以公开竞价的方式,将特定的物品或财产权利转让给最高应价者的买卖方式。

### 63. 变卖

所谓变卖,一般是指出卖财物,换取现款。一般是法院在第三次拍卖失败时才会变卖。

### 64. 首封

首封即首轮查封,是指财产被查封的第一法院。

### 65. 轮候查封

轮候查封就是对其他人民法院已经查封的财产,执行法院依次按时间先后在登记机关进行登记,或者在该其他人民法院进行记载,排队等候,查封依法解除后在前的轮候查封自动转化为正式查封的制度。

### 66. 限高令

最高人民法院出台的一项司法解释,对拒不执行法院生效法律文书的“老赖”,将采取“限制高消费”的严厉措施。

### 67. 房产他项权证

他项权证指在他项权利登记后,由房管部门核发、由抵押权人持有的权利证书。房产的他项权是指除产权人及共有权人以外的其他团体或者个人对该房产享有的权利,通常是指抵押权利,他项权证由他项权人持有。

### 68. 潜在债务人

潜在债务人是指根据尽调发现的可能存在的除了现在已经经过确认的债务人之外的潜在的对于项目债务承担一定责任的单位或者个人。

### 69. 隐形债务或称潜在债务

隐形债务或称潜在债务一般在改制的当时没有在改制企业财务资料中体

现出来,或者说当时尚未预见到的随着后续事项的逐步明朗化而出现的或有债务,如担保债务、违约债务、产品缺陷债务、解决改制企业历史遗留问题而发生的债务(职工的经济补偿金等)、因各种原因未记入被改制企业财务资料的应付款或遗漏的其他债务。

### 第三节 法律术语

#### 1. 债权人

债权人是“债务人”的对称,债的主体之一,是在债的关系中,有权要求他的债务人实施一定行为或者不实施一定行为的当事人。

#### 2. 债务人

债务人与“债权人”相对,是债之关系中有义务按约定的条件向另一方(债权人)承担为或不为一定行为的当事人。

#### 3. 债权凭证

“债权凭证”是由人民法院颁发给债权人的一种书面凭证,是指在执行程序中,被执行人无财产可供执行,或现有财产经强制执行后仍不足以清偿债务的,在征求申请执行人意见后,终结原判决的执行,同时由执行法院向申请执行人发放的、用以证明申请执行人对被执行人尚享有债权的权利证书。在申请执行人有证据证明被执行人有财产可供执行时,权利人依据债权凭证可向法院申请执行债权凭证中登记的权利。

#### 4. 担保

担保是指法律为确保特定的债权人实现债权,以债务人或第三人的信用或者特定财产来督促债务人履行债务的制度。《担保法》上的担保,又称债权担保、债的担保、债务担保,是个总括的概念,内涵丰富,外延极广。它是一种承诺,是对担保人和被担保人行为的一种约束。

#### 5. 一般保证

一般保证是指当事人在合同中约定,当债务人不能履行债务时,由保证人承担保证责任的保证。

#### 6. 连带保证

连带责任保证是指当事人约定由保证人与债务人对债务承担连带责任的