

## 不良资产干货之三：不良资产交易过程简述

### 不良资产干货之三：不良资产交易过程简述

2016-02-24 找财产，上搜赖网 搜赖网

#### 编者按

**作者 - 冯律师**，毕业于中南政法学院经济法系，获法学及金融学双学位；曾任中国农业银行广州市分行法律室负责人、中国长城资产管理公司广州办事处法律部主任，自1998年起一直担任中国农业银行总行驻香港公司 - 农银财务有限公司的法律顾问，现任广东法丞律师事务所副主任。

冯律师在中国长城资产管理公司广州办事处收购中国农业银行广东省分行390亿元不良资产包，以及在地方AMC龙头 - 广东粤财资产管理公司收购广东发展银行300余亿元不良资产包（担任首席法律顾问）过程中，为前述单位制订了资产收购及尽职调查等一系列工作指引和规程。

目前，冯律师拥有自己的专业团队，其所在律师事务所是广州地区各金融机构及AMC的入库律师事务所；其团队已累计投入2亿余元收购了近10亿元的不良资产包，处置成效及项目回报均遥遥领先同行。

冯律师是极少数兼具四大国有银行（省会分行级）法律部主管、四大AMC省级办事处法律部主任、专职不良资产业务律师团队负责人、不良资产行业民间投资人四重身份的行业资深人士，专门从事不良资产业务近20年，是目前国内不良资产终端处置最具实战经验和技能的专家之一。

### 不良资产交易过程简述

#### 一、准买家的勾包动机

##### （一）掌握财产寻找债务人而勾包

投资者通过特殊途径或偶然机会掌握了某企业的财产线索，如不动产、应收债权等，初步判断或知悉该企业有欠债时，可以寻找该企业的债权人商议。

投资者建有数据库的，在匹配了债务及资产线索并且经初步调查后，挑选一些价值较大、经初步尽调认为线索较可靠的项目与债权人商议。

##### （二）有特殊背景而勾包

投资者自信在特殊区域、系统、行业已掌握了特别的（行政、司法）资源、人脉或信息（不动产），自信有能力在购买该等资产包后有能力处置赢利，从而与相关债权人商议。

##### （三）根据债务人清单找到财产而勾包

投资者建有债务人数据库或掌握某债务人清单，通过网搜或数据库匹配到若干债务人的财产线索，经初步调查后认为有投资价值，可以与债权人商议。

##### （四）有特殊目的而勾包

例如上述第二期所述，投资者出于十余种不同目的而向债权人商议勾包。

#### 二、转让方的组包模式

包括：转让方完全按照准买家提出的清单而组包；准买家虽然提出清单，但转让方将个别债权（或实物）搭配进去组包；转让方按照自身需要将不同地域、行业、类别的债权或抵债实物等混合组包向社会推介，买方随机竞买；准买家提出要约邀请，买卖双方协商按地区、行业类别而组包。

#### 三、交易模式

#### （一）委托产权交易所挂牌

金融企业较喜欢在北京、天津、上海、重庆、南方几大产权交易所，或者淘宝的不良资产交易平台上将资产包挂牌交易，整个挂牌交易周期一般达二个月。

#### （二）拍卖

转让方委托拍卖公司公开拍卖资产包。金融企业和AMC基本上首先都在其“入库”的拍卖机构中通过竞标、摇珠、抽签等方式确定承拍资产包的拍卖行，有时标的较大或有多多个拍卖行竞争时，会联合拍卖。

在资产包拍卖时，价高者得。

#### （三）竞价

债权人对资产包确定一个保底价，由各个准买家到债权人处递交密封的报价材料，在确定的时间当众拆封各个报价信封，价高者得。

#### （四）竞标

债权人对资产确定一个保底价及其他购买标准（如买家的注册资本、团队经验、团队所在地、行业声誉等），由各个准买家到债权人处递交密封的报价材料，在确定的时间当众拆封各个报价信封，按照竞标的逐项评分标准由评估小组综合确定中标者。

#### （五）协议转让

对于债权人是民间投资者（或非国有性质）的，或者金融企业以转让收益权方式转让债权的，可以采取协议方式转让。

#### （六）转让壳公司的股权

对于债权人是民间投资者而且整个资产包之前是装入一个壳公司运作的，可以通过转让壳公司100%股权的方式完成资产包的交易。

#### （七）资产包作价入股

这种模式较新颖，债权人以购买该资产包的总成本换算为100%股权，买家按原价（或溢价）向其支付一定款项受让部分股权，双方合股后按照相关约定处置资产包。

### 四、买家勾包时的交易流程

#### （一）要约或要约邀请

准买家主动向转让方发出购买意向函，或转让方刊登转让公告后准买家向其发出意向函。

#### （二）谈判及阅档

买卖双方商议好相关事项（如价格、流程、时间、付款办法等），在签订保密协议（个别要交保证金）后由准买家阅档。

#### （三）竞买或协议

转让方是国有性质的，基本上都要通过公开程序（拍卖、挂牌、竞价、竞标）转让，成交后签署《成交确认书》；而转让方是民间性质的基本上通过协议方式转让。

#### （四）签约

买卖双方按照之前商议好的《债权转让协议》版本，签署相关债权转让的法律文件。

#### （五）付款

按照《债权转让协议》的约定付款。如果已商议好分期或延期付款的，则需签署《债权转让协议补充协议》，明确首期、付款进度、利息（滞纳金）标准、违约责任等条款。

## （六）债权转让通知

争取取得债务人确认债权转让事实的回执。如没有，转让方是银行或AMC的可在省级报刊上刊登债权转让暨催收公告，而转让方是民间投资者的除在前述报纸刊登债权转让公告之外，还需到公证处申请办理债权转让通知的公证送达手续。

## （七）交收债权资料

对证明主、从债权真实、合法、有效的合同、凭证及法律文书，买家都要取得原件（如事前已注明没有原件的则复印件也可）。交收的资料越多越好。

## （八）变更诉讼主体或其他

对于已诉讼、执行、强制清算、破产清算等案件，买家都要及时申请办理诉讼主体的变更手续并商请转让方配合。

对于债务人愿意配合的债权，买家最好也到主管部门办理抵押权人（质押权人）的变更手续。

# 五、交易过程中需注意的几个问题

## （一）注意优先购买权

如果是由金融企业或四大AMC转让涉及国企的债权，都应履行一个通知有关方面（出资方或国资委）是否行使优先购买权的程序，否则，债权转让后，极易被债务人进行抗辩，轻则拖延债权处置时间（债务人趁机转移财产），重则导致债权转让无效。

因此，如有上述情形，买家应咨询转让方是否已履行了通知程序，并且在交收债权资料的时候要取得该等凭证。

## （二）关注转让协议的效力

对债务人是国企的债权，要注意转让方是否履行了通知有关单位行使优先购买权的程序。

注意转让方在转让资产包的程序（例如尽调、评估、定价、处置）方面是否有瑕疵，是否符合监管机构的相关规定（如需第三方尽调、公开处置等）。

也要注意将债权转让事宜通知债务人的程序上是否有瑕疵，尤其是债权已多次转让的情形下，要审查每次流转是否均已依法向债务人履行了通知程序。

## （三）以合适的主体购买

购买资产包的主体包括个人、公司或联合体。

如果不想让债务人知道买家的信息，考虑到今后操作方便，可以个人名义购买债权。当然购买人不能是老板和核心团队的人员，且要信得过。

如果是资产包或金额较大的债权，要考虑今后收取价款是否方便，可以以公司名义购买。最好以新设的空壳公司作买家，而且该公司的地址、股东、注册代理人也不要与老板和核心公司有关联点（总之是别人不容易知道底细）。

如果某资产包同时被二家投资者（或以上）看中，为避免竞争，在各方取得信任及签署合作协议的前提下，可以组成联合体购买。另外，不同的投资者看中不同的资产包，为排除竞争对手，可以联合起来并且通过运作促成AMC将不同的资产包捆绑转让，由投资者组成联合体购买（个别高手可以在《成交确认书》上就拆解了不同的项目归属）。前述联合体，紧密合作的，可以共同出资、按股权比例或约定比例分享权益及承担风险；松散合作的，可以拆解资产包内的项目，各自出资、处置、享有收益及承担风险。

#### （四）考虑交易时间长短

从国有银行或AMC处购买债权所需的时间，从买家发出购买意向开始计，期间要历经立项、内部尽调、第三方评估、上会、选定拍卖机构、竞买等环节，至少需要三个月时间。如果债务人是国企还涉及优先购买权程序，又要增加一个月。买家要充分考虑这个时间因素，急也急不来。

在此期间，买家需要判断核心财产是否会流失或有其他变数，采取应对措施或考虑是否改向民间投资者购买债权（如二手包或其他债权）。

#### （五）如何排除竞争对手

投资者对某个资产包志在必得的话，要思考一下能否采取一些措施尽可能地规避或排除竞争对手。

例如：选择合适的转让时间（在节假日期间）刊登转让公告；商请转让方有关人员在信息披露详略及是否配合竞争对手尽调方面动些手脚；是否与熟悉金融企业或AMC整套运作流程且人脉广泛的中介机构进行业务合作，由他们出面操办交易；将核心资产搭配一些表面上难“啃”的债权或跨地区、跨行业混搭组包，令其他竞争者左右为难；选择相熟或异地的挂牌平台处置、缩窄相关信息的扩散渠道等等。

连载的文章均为冯律师原创，转载请注明作者“广东法丞律师所冯律师原创”，及出处“搜赖网”



点击“[阅读原文](#)”  
[查询企业或个人资产、债务信息](#)

[阅读原文](#) [举报](#)