

为您创造价值，为银行、AMC 创造价值：

**新形势下，不良资产的尽调估值定价收购方法
创新穿透，处置不良资产新思路新策略新渠道**

第一章 银行转让不良资产操作流程和要点

- 一、银行转让不良资产：6 个范围
- 二、银行转让不良资产：10 个流程
- 三、AMC 须定期走访银行，掌握需要处置各类不良资产

第二章 AMC 收购不良资产操作流程和要点

一、AMC 收购不良资产尽调目的和流程

- 1、收购不良资产：尽调目的
- 2、收购不良资产：买方尽调 10 个流程
- 3、收购不良尽调：需要技术含量和经验
- 4、收购不良尽调：两大核心

二、AMC 收购不良资产尽调 8 个渠道

三、AMC 收购不良资产尽调 7 个内容

- 1、抽样调查与全面调查
- 2、尽调阅读信贷档案：12 个方面内容
- 3、不良尽调：10 个方面查询
- 4、不良尽调：6 个方面访谈
- 5、不良尽调：4 个实地考察
- 6、法律意见书：7 个方面内容

7、尽职调查报告：7个方面内容

第三章 AMC 收购不良资产估值和定价

- 一、抽样调查和全面调查：估值方法
- 二、不良债权估值：四个资产类别
- 三、影响不良资产估值：七大因素
- 四、不良资产行业定价：规则和惯例
- 五、不良资产估值：10种方法
- 六、按照五级分类：定价规定和惯例

第四章 AMC 收购不良资产

- 一、AMC 收购不良资产包：投标
- 二、AMC 竞买单户对公不良资产
- 三、文件资料归档，支付竞买价款
- 四、签署协议，办理相关手续

第五章 处置收购的不良资产

- 一、资产公司 8 类 14 种方法处置不良资产
- 二、重点交流五种方法处置不良资产

第六章 AMC 尽调估值收购处置不良资产理念和思路

- 一、不良资产投资：基本理念
- 二、不良资产行业：四大痛点
- 三、投资不良资产：六个方面体会
- 四、多方合作，互惠共赢
- 五、不良资产：三拼行业

六、不良资产投资：四个方面体现极度非标投资

七、处置大额不良：四种能力

八、下列人员：不得参加竞买不良资产

九、购买不良资产：10大潜在买家

第七章 重组转化不良贷款问题及对策

确定重组对象、方式、条件、内容、标准、重点，评估重组风险，分析重组动机

案例 1：贷款重组给担保企业，清收不良 2200 万元

案例 2：没有重组，避免新增不良贷款 2000 万元

第八章 解决依法清收不良贷款难点和痛点方法策略

第一节 11 招 50 点解决漫长清收不良时间难点

依法清收不良贷款需要 1.5 年至 2 年，解决漫长清收不良时间难点，争取半年至 1 年清收完毕。

第一招：出现三个 2 立即依法清收，边打边谈，……

第十一招：不给借款企业和担保企业上诉、再审的机会

案例 3：经过公证的担保合同，可直接申请执行

案例 4：按担保合同地址邮寄被退回，仍视为送达

案例 5：未通知被执行人选评估机构，不能重新评估

案例 6：被执行人不能以评估价过低，要求重新评估

案例 7：贷时抵押物评估价高，影响法院评估价

案例 8：抵押权人不同意抵债，不丧失对财产优先受偿权

案例 9：流拍不抵债，可重新启动评估拍卖程序

案例 10：保理款偿还原贷款，保证人不知情免责

案例 11：为间接控股股东担保无授权，担保无效

案例 12：章程未明确担保机关，仅签字盖章担保无效

案例 13：以银承采购合同虚假，主张担保无效不支持

案例 14：以贷款流至关联公司，保证人主张免责不支持

案例 15：合同有约定，即使变更用途，担保有效

第二节 六招解决拍卖财产难变现的痛点问题

抵押物或者查封物难以变现，六招解决财产拍卖难变现，现金收回不良贷款，第一招：法院评估抵押物或者查封物价值尽可能低，需要做三个方面工作，……，第六招：如果两次拍卖都流拍，采取…。

案例 16：最高法院最新判例支持：首次拍卖降价 30%

第三节 30 个渠道查找被执行人可执行的财产

创造清收不良贷款最佳时机，资产最佳和时间最佳；七个方面解决没有财产保全，填写证明企业实力情况表；查找可执行财产，**解决没有财产保全、保全财产远不足值痛点问题。**

1、第一个渠道：八个方面查找借款企业和担保企业的房屋

2、第二个渠道：查找到期债权、行使代位权诉讼清收不良

…… 每种方法匹配案例：**案例 17 至案例 28**

10.第十个渠道：行使撤销权清收不良，行撤销权四个条件

1 天课：只能讲 **10 个渠道**；如果 **2 天课**，讲 **30 个渠道**

第四节 30 种情形追加被执行人清收不良方法技巧

追加被执行人：五个目的、法律依据、操作方法技巧，扩大清收不良渠道，增加清收不良现金来源，**解决清收不良痛点**。

1、第一个追加：追加未缴纳或未足缴股东为被执行人

2、第二个追加：追加实物出资未更名的股东赔偿责任

3.第三个追加：追加提供虚假采购合同第三人侵权赔偿责任

4.第四个追加：追加虚假诉讼转移资产关联公司承连带责任

..... **案例 29 至案例 38**

10.第十个追加：执行被执行人对 BOT 项目的经营使用权

1 天课：只能讲 **10 个追加**；如果 **2 天课**，讲 **30 个追加**

第五节 诉讼时效和保全 10 个问题及对策

一、确保邮寄催收有效：注意四个事项

二、录音或短息催收，是否中断诉讼时效

三、公告催收中断诉讼时效：须同时符合三个条件

四、确保公告催收有效的：方法

五、起诉后又撤诉：副本是否送达，才中断时效

六、律师费不在 LPR 四倍范畴：仍由被告承担

七、首封资产：四大好处，轮候查封资产：三大作用

八、法院冻结户名与账号不符，银行能不能自行解冻

九、被告能否以轮候查封，提出超标的

十、保全财产明显低债权：可保全补充责任人财产

案例 39 至案例 43

第六节 强制执行 40 个问题及对策

一、夫妻一方为被执行，可否执行登记在其配偶名下房屋

二、执行被执行人：共有财产四个方法

三、能否执行被执行人：未成年子女名下财产

四、借款人与其配偶有大量无法合理解释转账，认定借款为夫妻共同债务

五、离婚协议将房归其配偶：未更名可执行收回不良

六、离婚协议将房归其配偶：已更名配偶名下如何清收

七、离婚约定房产赠与子女：未过户是否可执行

八、执行被执行人唯一住房：法律依据和方法

九、认定唯一住房时间节点，唯一住房掌握标准

十、最高法院最新判例唯一住房掌握标准

十一、最高院商品房消费者保护批复法释〔2023〕1号

十二、购买唯一住房别墅：是否可以执行

十三、购买的车位：是否可以执行

十四、购买开发商抵押给银行房屋：可执行的六种情形

十五、购买工厂商用房、仓库、车间同时符合四个条件：
优先银行抵押偿权

十六、最高法院五个判例对执行异议复议 28 条：已合法占

有认定标准

十七、异议复议 28 条当中的：合法占有实践认定标准

十八、异议复议 28 条：非买受人自身原因未办理过户五种情形

十九、异议复议 28 条：因买受人自身原因未办理过户六种情形

二十、借名买房：是否可以执行

二十一、借名贷款，由谁偿还

二十一、借款人财产严重不便执行：可执行一般保证人财产

二十二、抵押物流拍不抵债：可否拍卖债务人其他财产

二十三、解决抵押物被其他法院查封：影响清收的办法

二十四、非抵押物：首封不处置，影响轮候查封处置怎么办

二十五、抵押与租赁、查封与租赁：先后如何处置

二十六、假租两种方法：解决虚假出租对抗抵押权十种办法

二十七、先押后租，承租人主张带租拍卖抵押物：不支持

二十八、先租赁后抵押，可否带租拍卖抵押物

二十九、租赁权对抗抵押权，以设立占有为标准

三十、承租人以未接到拍卖承租物：主张撤销拍卖不支持

三十一、工程款优先银行抵押权受偿：三个条件，且仅本

金

三十二、工程款不具备优先权，银行可行使撤销权

三十三、工程款不能就房屋对应土地拍卖款优先受偿

三十四、抵押土地被认定闲置：强制收回风险及措施

三十六、法院处置房屋变现款：六个执行顺序原则

三十七、多个债权人申请执行同一被执行人财产分配顺序

三十八、被执行个人有多个债权人，法院能不能将财产单独裁定抵债给首封申请执行人

三十九、抵押物是赃款购置：银行主张优先受偿五个条件

四十、拍卖房屋税费：由谁承担，法律依据

案例 44 至案例 65

第七节 风险代理清收不良资产问题及对策

一、风险代理清收不良贷款六个范围

二、风险代理费率标准，哪些费用不在其中

三、风险代理清收不良贷款操作流程

案例 66：通过风险代理，收回不良贷款 1098 万元

第九章 以物抵债清收不良贷款 25 个问题及对策

一、协议抵债六个问题及对策

1、同时具备 6 个条件可协议抵债

2、协议抵债 8 个操作流程

3、协议抵债注意 10 个事项

4、协议以房抵债解他项未更名：被其他法院执行

- 5、抵债房产未过户虽占有：也不能排除执行
- 6、清收不良签订以物抵债协议，不交付抵债物怎么办

二、法院裁定以物抵债十一个问题及对策

- 1、法院裁定以物抵债 5 个依据
- 2、常规拍卖不动产 5 次抵债机会、常规拍卖动产 4 次抵债机会
- 3、网拍动产和不动产 4 次抵债机会
- 4、同时具备 6 个条件，银行可同意法院裁定以物抵债
- 5、法院裁定以物抵债注意 6 个事项
- 6、法院调解以房抵债未更名：其他法院仍可执行
- 7、法院裁定房屋抵债未过户：企业再抵押无效
- 8、法院裁定房抵债未更名被查封：不影响抵债效力
- 9、法院裁定以物抵债：不能直接裁定给案外人
- 10、向法院申请抵债须在：最后流拍 67 天之内
- 11、法院裁定以物抵债价：应扣除执行费和评估费

三、处置抵债资产八个要点

- 1、财政部最新规定：处置抵债资产 5 个要点
- 2、5 个方面确定拍卖抵债资产底价
- 3、公开拍卖抵债资产 5 个要点
- 4、转让抵债资产分期付款 6 个要求
- 5、处置抵债资产七个渠道和方法
- 6、银行接收、持有、处置抵债资产涉及的税种和税率

7、依法依规减少和减免税费有效方法

解读：财政部 2022 年 35 号公告，减免抵债资产税费

8、避免裁定以物抵债价格高或找差价 5 个对策

案例 67 至案例 88

第十章 单户转让不良贷款方法和策略

一、六种情形之一，可单户转让不良贷款

二、单户转让不良难点和重点：债权定价，以销定让

案例 89：单户转让，收回已核销 12 年贷款 1266 万元

第十一章 债务人破产清偿问题及对策

一、借款企业破产，对清收不良贷款八个影响

二、破产前一年，借款企业的五种行为无效

三、借款企业破产，银行向保证人追偿四个规定

四、贷款展期、借新还旧新增财产抵押，不到一年借款企业破产，哪个可以依法撤销抵押？

案例 90：借新还旧新增加财产担保：是否可以撤销

案例 91：贷款展期：用财产抵押是否可以撤销

