

# 不良资产处置公司现场尽职调查攻略

产品名称	不良资产处置公司现场尽职调查攻略
公司名称	腾博财务科技(深圳)有限公司
价格	.00/个
规格参数	
公司地址	深圳市福田区沙嘴路红树湾壹号1805
联系电话	18929319167 18929319167

## 产品详情

不良资产处置公司现场尽职调查攻略

不良资产处置公司承接新设立 [点击小编主页](#) [查看联系](#)

不良资产，尽调为王

尽职调查的重要性：

- 1、风险瑕疵规避；
- 2、管理者决策前提；
- 3、收购定价的主要依据；
- 4、收购后处置的基础。

不良资产尽职调查是指，收购方对不良资产的存续状态、权属状况、资产质量等指标进行调查，以用于判断不良资产的实际价值，并为日后的收购处置环节做准备。

投资前的尽调，可以帮助投资者发现瑕疵风险、考虑报价，可以说，尽调是购买资产包过程中最关键的一步。

尽调按照手段不同，可以分为书面尽调和现场尽调。

尽管网络上关于书面尽调和现场尽调的模板很多，但尽调尤其是现场尽调是一项很需要实操经验的工作。根据前期书面尽调的结果，专业资产处置尽调人员会判定现场尽调的重点和方法，然后再根据现场的情况及时转变思路和策略，穷尽一切合法手段，寻找隐藏的财产线索和未知的瑕疵风险。其中种种机动应变，换一个调查人员，结果就会很不一样。

## 不动产抵押物现场尽调关注点

- 1、 区位情况，抵押物所在地区的经济情况，交通情况，抵押物所属类型周边发展、需求情况，以及抵押物所在地区的配套设施的情况（周边有无地铁口、商业区、学区、医院等使不动产增值的设施，或是噪声、空气污染源等使不动产贬值的因素）；
- 2、 抵押物现状，根据提供资料（一般以不动产登记证书配合他项权证及判决书判定担保物权信息为准）核对确认抵押物所在，以免出现认错抵押物；核对每一栋楼层面积，抵押物是否灭失或改建扩建，是否存在物理缺陷，坍塌损坏，相应修理费用进行判断；抵押物的结构，抵押物本身层高，内部主体建筑结构和承重，地面地坪情况，可以判断抵押物的造价，适用使用主体（企业）类型，对引进投资人初步确认；
- 3、 占用现状，抵押物是否由产权人使用经营（用于经营的抵押物会带来稳定的收入、也有希望被经营者购买）；抵押物所有权是否是债务人，且抵押人与债务公司是否存在特殊关系（实际控制人之间、董监高和股东的重叠）；该抵押物是否正在被租赁，确认出租人和承租人，出租率，租金和租赁条款，支付方式，确认抵前抵后租赁，抵前租赁破除方案，补偿费用，租金的查封，是否属于优先受偿范围；抵押物是否存在争议第三人占用，所有权争议或建筑工程纠纷；是否存在跨宗地现象，所有权是否完整，为了便于处置，可以与共有人（另一物权人）商谈取得合法可转让所有权或共同处置；
- 4、 不动产附属物情况，与不动产相关联动产和配套设施设备，与不动产的价值有着密不可分的关系，但是这些相关联动产和配套设施设备又有着独立的物权属性，往往会在尽调过程中被忽略，所以在尽调过程中必须密切关注与尽调不动产相关联动产和配套设施设备的权属情况，是否完整，是否可以使用，维护费用等等，这些细节往往决定这抵押不动产的价值，和今后能否直接使用或变现；
- 5、 周边走访是否可以直出售，了解周边企业的经营类型，实际经营情况，对于不动产的使用情况（租赁还是自有），与尽调抵押物使用是否匹配，是否有投资使用需求，可以接受的价格区间，与尽调抵押物同类资产的流通价格或市场价值；
- 6、 走访抵押物所在区域直属管理部门，询问当地土地价格，是否限价并给与补贴，当地二手不动产的交易价格；是否有意向客户对抵押物有投资及纳税要求；当地对引进企业是否有限制条件。

## 债务人、保证人偿债能力的现场尽调关注点

### （一）通过约谈债务人、保证人，交流询问偿债能力

- 1、 调查债务人或保证人是否存在其他隐形收益(收益类型、预期收益金额及时间)；
- 2、 债务人或保证人在抵押物之外的可回收资产，债务人或保证人的动产，债务人或保证人企业的固定资产。债务人或保证人股票，可确认的对外投资。

### （二）债务人、保证人是法人的特别现场尽调关注点

- 1、 通过询问门卫和留守人员，承租方了解是否存在严重的职工问题，比如职工安置费和拖欠的职工工资、集资款、工伤赔偿款等，除了应在裁判文书网查询涉及的劳动纠纷，还应实地走访多核实、了解是否存在优先于本债权受偿的其他债权；
- 2、 通过约谈破产管理人了解破产情况，债务人或保证人是企业的往往负债累累，资不抵债，符合破产条件。需要了解是否在破产程序中或已经破产；如果已经破产，是破产重整还是破产清算，破产工作进度（申报的破产债权情况，破产财产情况，清算委员会或债权方委员会是否已经提出或批准了重整、清算、还款计划）；

3、 债务人或保证人很多都是“三无”僵尸企业，公司早就没有可供执行的财产，这时我们要及时转变思路，调查公司背后的实际经营者和股东的财产情况，评估通过破产程序追究股东清算责任和出资责任的受偿可能性，债务人或保证人是公司法人的，按照上文论述方法调查，股东是自然人的，下文将论述如何查询其财产情况。

### （三）债务人、保证人是自然人的特别现场尽调关注点

自然人的资产情况和收入属于个人隐私，不像企业法人那样容易调查，在调查中要注意：

- 1、 在不打扰债务人的情况下，多方打听，比如可以前往银行贷款资料中写明的债务人住址的物业询问，查看水电表，询问邻居等；
- 2、 夫妻法定共同财产制下，债务人的婚姻情况、配偶的资产情况也是需要了解的，包括其配偶担任股东的公司也需要走访。

注重走访问问，多与抵押物或债务人、保证人所在地周围的居民，门卫、保安聊天，在有限的时间里尽可能的获取有用信息。不放过一丝机会，往往就能成为掌握关键的信息的优秀调查人员。

### （四）保证人的特别现场尽调关注点

在尽职调查中,对保证人信息需要了解的与债务人基本相同，除此之外需要收集以下信息：

- 1、 保证是否有效和保证方式；
- 2、 保证人与债务人的关系，保证人与其他保证人的关系。

现场尽调小技巧，为了避免重复评估债务人或保证人的偿债能力，尽职调查中还需要对资产组合中债务人或保证人的关联关系情况进行信息采集。

和债务人的沟通要张弛有度，必要的时候伪装一下身份也是可以的。因为金融债权是公告催收的，债务承继的债务人有时候并不知道这个债务的存在，团队遇见过几个这样的债务人，他们得知之后偿债心切，就在收购资产包之前向资产管理公司清偿了债务，这是不良资产处置团队的损失。所以在尽职调查的时候，不要一开始就沟通的太深入，要在沟通中不断转变策略。

本文仅为笔者购买资产包前实践积累的现场尽调心得，请读者任何尽职调查都需根据自身情况灵活运用，切莫生搬硬套。前期的现场尽职调查，以2-4小时现场调查一个债务公司为宜（根据商业和工业资产的不同自己合理安排），根据经验取舍重点调查项目，并且努力探求可能的财产线索。