中国内地 · 商业不动产 · 2026年11月21日

不良资产买方实务手册

从收购债权到抵债过户

给第一次面对不良债权报价单的买方。沿着一笔债权，核对谁能买、何时能申请执行、法院允许抵扣多少，又要准备多少现金才能接房。

> 花360万元买债，房屋流拍作价700万元。如果法院确认你在本次处置中只能受偿460万元，你还须准备240万元补差。第八节用同一组假设比较收钱退出、接房转售与延期出售。

阅读目录

1. 买债与买房的四种入口
2. 报价前怎样核实债权与抵押物
3. 签约交割与变更申请执行人
4. 从申请拍卖到申请承受
5. 执行分配与现金补差
6. 裁定、产权登记与现场交付
7. 取得、持有和退出的税务与会计
8. 用一笔交易算出资金峰值与最高报价
9. 六宗实名交易，证据各到哪一步
10. 中牟广电大楼｜八本房证与十三年资金占用
11. 太阳新天地｜从购入信托债权到商业接管
12. 601房证号与华骏破产分配
13. 长城资产｜遵义冷库与北仑房产
14. 郑州大上海城｜用同一份公告核对26处房产
15. 再用五个裁判和公告检验执行节点
16. 尽调访谈、抵债申请与投资决策底稿
17. 一页项目底稿与练习答案
18. 附件目录与原文定位
19. 儋州领时国际｜两组房产的不同走向
20. 儋州领时国际｜买方现金账

买债与买房的四种入口

看到的交易	交钱后取得什么	谁可以参加、该查哪份文件
银行等机构通过银登中心转让试点不良贷款	公告列明的贷款债权或资产包	查该期公告、适格机构范围、开户与地域要求。例如湖北消费金融的个人不良包要求平台开户及机构资质。普通买方不能把这类挂牌当成向公众销售的法拍房。
金融资产管理公司（AMC）公开处置对公债权	清单内的主债权及依法、依约转移的从权利	逐标的核对交易对象、关联方排除、资金及报名材料。中国信达一份单户公告明确接受符合条件的自然人、法人及非法人组织，列示办公楼及车位抵押，也列有排除对象。这只证明该项目的准入条件。
一般企业转让应收款、生效判决项下债权	出让人实际享有且可转让的权利	查基础交易、履行、抵销、质押冻结、出让授权。涉及国资、历史政策性金融不良或特殊行业的，另核公开处置、批准、优先购买和利息规则。
法院直接拍卖房屋	竞得并依法履行付款等义务后取得裁定所列房屋权利	在意某一套房、也不愿持有剩余债权时，可直接按该房公告报名竞买。将全额竞买资金、税费和交付条件与先买债的路径并排比较。

一次做两次资格检查。**第一张是债权受让资格，第二张是最终承受资产的资格。** 房产所在地若有限购，不具备购房资格的申请执行人请求以房抵债，法院不予支持。工业用地还要核验用途、投资准入及转让限制；以个人名义买债、指望抵债时直接登记到自己公司名下，会引入新的主体、税费和法院审查问题。以将来实际持有资产的主体提前核实。信达单户公告 · 银登中心公告实例 · 金融监管总局办法 · 法拍房竞买资格规定第5条 · 历史金融不良座谈会纪要

金融资产管理公司收购、管理、处置不良资产的机构监管要求，可核对金融监管总局发布的《金融资产管理公司不良资产业务管理办法》。具体项目的挂牌条件仍须逐项核验。

报价前怎样核实债权与抵押物

数字	以什么为据	一个常见误差
债权可执行余额	生效文书主文、执行到账及分配记录、和解履行、分项计息表	把资产包基准日的本息照搬到今天，漏扣保证人代偿、其他抵押物回款或已减免利息。
你在该项财产上应受清偿的金额	登记簿、优先权证据、法院分配或价款核算；尚未确定时只填区间	把登记的最高债权额当成本笔实际余额，或把首封当第一顺位抵押。
抵债作价	本次流拍保留价及法院拟采用的作价、正式裁定	用债权收购价或评估价替代流拍价。
买方净变现收入	同用途可比成交、可售面积、有效租约、预计卖出时间与税费	把腾空状态下的挂牌价套到有长租、不能分割办证的整层办公楼。

先查债，再查房，最后拿两套资料逐宗匹配。 买的是哪张借据？生效判决有没有确认对哪个产权证号优先受偿？该证号对应的土地、楼层、车位和现场使用面积各是多少？发现抵押人为第三人时，另列其责任财产和诉讼地位；仅提供抵押的一方，通常只在担保财产范围内承担物保责任。民法典第394、402、413、414、421条等

找谁调取	买方要拿到的证据	会怎样改变报价
出让方与历手债权人	原始合同、放款或履约流水、历次转让清单、书面认可、通知回执、付款与历史回款；保证合同、保证期间内主张记录	清单对不上案号或本金，剔出待核部分；部分转让时分清剩余债权、共同担保与回款分摊。
执行法院，通过出让人授权阅卷或由其提供	生效文书、执行立案/终本裁定、查封及续封、首封和轮候、优先权申报、异议和破产线索、此前流拍及分配材料	标注下一期限和处置法院。终结本次执行程序后，核恢复执行的财产线索；判决若仅判付款，另核对担保财产实现的程序依据。
登记机构、自然资源或园区主管部门	最新权属及限制登记、单元号、用途、地类、剩余年限、划拨或出让、首次登记和分割登记条件	房地范围不符、划拨用地可能补价、在建工程未首登、违建、园区禁分割时，对可办证面积单独估值。
现场、承租人、物业、承建商	实际占用人、钥匙、租约与流水、押金、预付租金、工程结算、交房或抵房清单；费用户名、表计、欠费期间	带租交付时测租金归属和押金义务；欠费要求逐项找合同或法律依据，区分既有业主债务、恢复使用成本及可追偿垫款。
税务窗口与处置市场	双方纳税人类型、历史发票与原值凭证、税费测算、近似标的真实成交与去化周期	若只能取得含税报价，先拆出税费。编制有人买走、自己接房、暂时无法处置三张现金流。

容易漏掉的两个担保问题。 普通抵押通常随主债权转移，从权利的取得原则上不因未办转移登记而受影响；仍应尽早核对并办理可办的抵押权转移登记。最高额抵押在债权确定前只转出部分债权，原则上不能随转最高额抵押权，当事人另有约定的除外。保证另行查通知，且保证人与原债权人约定禁止转让、未经保证人书面同意的，保证人对受让人不再承担保证责任。民法典第407、421、547、696条

签约交割与变更申请执行人

1. **签约前确定交易范围。** 将债务人、抵押人、保证人、案号、借据、抵押证号、基准日、已还款和除外权利写入附件。写清基准日至交割日新增利息和回款归属，误付旧账户由谁在几日内转付。历史政策性不良尤其要核验债务人属性、资产剥离批次与受让后计息口径。民法典第545—550条 · 最高法金融不良纪要
2. **用合同分配交割风险。** 根据公告允许的条件，约定交付原件清单、原债权人书面认可、通知协助、变更执行人配合义务；就重复转让、已受偿未披露、权利被冻结、资料短缺约定价款调整或违约救济。公开处置若要求一次付清、现状转让、限制追索，把无法转嫁的风险反映在最高报价内。
3. **分别通知债务人和保证人。** 建议由原债权人签发或与受让人联签，逐户发送足以识别债权、受让主体及收款账户的通知，留存内容、投递和签收证据。未通知债务人，转让对债务人不发生效力；债务人依法享有的抗辩和抵销仍应审查。不要默认普通受让人登报一次即可覆盖全链条。民法典第546、548、549、696条
4. **已有执行案件。** 向执行法院提交变更申请书、主体身份证明与授权、生效文书、执行案号、逐手转让协议及资产明细、原申请执行人书面认可、已履行的付款及通知凭证。第9条规定的核心是生效文书确定的债权依法转让，且原申请执行人书面认可。法院以裁定确定执行身份；收集付款和通知证据也能处理对真实性、履约及误付的争议。对该类裁定不服，通常自送达起10日内向上一级法院申请复议。变更、追加当事人规定第9、28、30条
5. **按项目所处阶段分流。** 判决已生效、尚未立案的，以权利承受人身份附转让资料申请执行，核对一般两年申请执行期间及中止、中断。只有借款合同的，检查是否具备可执行公证债权文书及相应执行证书，或能否依法申请实现担保物权；存在实质争议时按管辖和约定诉讼或仲裁。终本案件另办恢复，原债权已获部分清偿的同步更新余额。民事诉讼法第250条等 · 民诉法解释

交割到这一步的成果是取得能够主张的债权和相应程序地位。债务人提前清偿、第三人将房屋买走，或权利人排除执行，都会令项目走向不同的结局。购买债权时就应接受其中财务上可承受的结局。

从申请拍卖到申请承受

先向执行法院提交处分申请，写清案号、产权单元、登记权利人、查封法院与期限、优先权依据，附登记材料和财产线索，请求依法查封或续封、确定处置参考价、启动变价并通知已知权利人。一般由首封法院处置；其他法院执行的优先债权符合条件，首封已超过60日且首封法院尚未发布拍卖公告或进入变卖程序，优先债权执行法院可发函商请移送。谁主持处置与谁优先拿钱要分别判断。首封与优先债权法院处分批复 · 参考价规定

定价可用议价、定向询价、网络询价或委托评估。工业厂房、在建工程、土地使用权、商铺较多的综合市场等复杂财产，当事人议价不成时，按2024年指导意见应委托评估。核对评估对象、可办证面积、是否按腾空估价、用途及租约。对网络询价或评估报告，遇法定书面异议事由，注意收到报告后的5日窗口。网拍的一拍起拍价通常由法院依法确定，法定下限为评估价或者市价的70%；并非每次都会打到下限。首拍不动产一般提前30日公告。查公告、勘验材料和权利负担，保存拍卖结果。网拍指导意见第4项 · 参考价规定第22条等 · 网拍规定第10、12条等

当场发生什么	你可以怎样做	资金与权利结果
债务人在拍卖日前向法院提交足额金钱清偿并要求停拍	核实款已进法院、分配对象、实际受偿和费用	可以收款结案，不能坚持取得房产。
第三人竞得	申报或确认优先权、核分配顺序与金额、跟踪案款到账	房归竞得人。你的净回收取决于可分配价款和自身顺位。
你作为申请执行人主动竞得	拍前以承受主体实名核验，确认保证金手续、成交款期限和法院允许抵扣的金额	申请执行人可不交保证金，债权额小于保证金时补差；成交价款按公告和法院要求交付。未经书面确认，按全价付款准备流动性。
一拍无人出价	可及时申请按本次保留价抵债，提交资格与补差材料；也可进入二拍	有一拍抵债的实务案例。继续网拍时应在30日内于同一平台再拍；二拍降幅最多为前次起拍价的20%。申请时间、资格及审批应向执行法院落实。
二拍也流拍	及时书面表态是否按该价承受；有多个债权人时先核顺位	法院应通知被执行人。其主张以更高价格自行处置、经准许的，暂缓抵债，一般不超过60日。失败后再依法推进。也可能转网络变卖或由第三人依法购买。
多个执行债权人均要同一标的	提交顺位证据、确认可抵金额并准备补差	法定受偿顺位在先者优先承受；同顺位以抽签确定承受人。仅凭第一个递申请或已买入大额债权，不能锁定标的。

上述为普通民事网拍。线下拍卖规则另有不动产三拍等安排，破产管理人变价还取决于破产程序和处置方案。网拍选择承受时，向法院明确表示同意具体标的及流拍价，留存提交时间、受理回执和法院答复。网拍规定第17、25、26、37条 · 拍卖变卖规定第16、19、23—25条 · 2024年网拍指导意见第7项 · 一拍实务案例

有人提出直接抵债时。 双方同意且不损害其他债权人合法权益和社会公共利益，法院依法审查后可不经拍卖直接作价抵偿；财产无法拍卖、变卖也有专门条件。若双方仅自行签署执行和解协议，《执行和解规定》第6条明确法院不得仅依该协议作出以物抵债裁定。问清是双方自行履行、依生效文书办登记，还是法院审查后依执行程序裁定；签字、物权转移和交付的时点不同。民诉法解释第489—491条 · 执行和解规定第6条

执行分配与现金补差

把目标资产作价当作待分配的价款，先列执行处分费用、依法有权从价款受偿的项目以及各债权人，再把自己的位置放进去。**补差＝抵债作价－法院核定可用来抵偿的本次应受清偿额。** 可抵部分最多到作价为止。各项已从可分配价款扣除的金额，在现金模型里不能再列第二遍。拍卖变卖规定第16条

- **别把首封、第一抵押、排除执行混为一谈。** 抵押物变价通常按登记先后审查抵押顺位，还要看担保范围及最高限额。成立并依法主张的建设工程价款优先权可在抵押权前受偿；符合条件的商品房消费者甚至能把房屋排除出执行。欠税与担保的先后需核欠税发生时间等法定条件。要求对方交出合同、登记和付款证据，分别计算“先分钱”与“整套房不能卖”两种影响。民法典第414、807条 · 执行异议之诉解释第11—17条 · 税收征管法第45条
- **按被执行人类型选择分配规则。** 公民或其他组织财产不足时，具备条件的执行债权人可申请参与分配，扣费及优先清偿后，普通债权原则上按比例。被执行人是企业法人的，另审执转破；当事人不同意移送破产或不予受理等法定情形下，普通债权的执行还涉及保全、查封等先后。多案并存时，向主持分配法院主张权利；若收到参与分配方案，注意自送达起15日内书面提出异议及后续程序。民诉法解释第506—514条
- **分清谁还欠什么。** 本次核销哪部分本金、利息及费用，以法院文书或分配核算为据；保留未受偿余额及其他保证、抵押的有效范围，按责任主体扣减。某一宗抵押物处置完毕，历史担保额度不能继续全额计入回收；保证人或多个抵押物的回款也不能重复计入。
- **破产会切断时间线。** 对资产权利人已受理破产，个别执行应中止，向管理人申报债权和担保、核对担保财产和处置费用。最高法2026年法答网答复明确，破产受理后作出的抵债裁定，即使执行法院当时尚未收到破产受理裁定，也不能据此把财产排除出破产财产。此前依法作出且已送达的抵债裁定，则需按送达时点分别判断。主债务人与第三方抵押人是不同主体时，逐一核查谁已破产以及房产归谁。最高法执行专题答疑 · 执转破衔接说明

裁定、产权登记与现场交付

节点	买方实际动作	完成标志与卡点
申请抵债	向执行法院写明案号、拍卖批次、单元号、同意的作价、权利顺位、申请抵偿数、可补差数、资产承受资格	留存申请及回执。要求法院明确补差金额、指定账户、期限、无法承受的后果；只向经独立核实的法院指定账户付款。
补差与送达	按通知补足，提交入账凭证；逐字核承受主体名称、证号、宗地、建筑物、份额及金额	拍卖变卖规定第20条规定，价款或应补差价全额交付后10日内送达裁定。逾期未补使抵债目的难以实现，法院可重新拍卖。保存裁定和送达证明。
物权转移与登记	依法定程序抵债，物权通常自抵债裁定送达承受人时转移。向法院核实协助执行通知已发至属地登记机构，逐项落实解封、轮候协调、抵押注销及保留负担	持身份证明、授权、裁定、税务凭证或共享信息等办理转移登记。生效法律文书导致权属变动可单方申请。核对新产权证和最新登记簿；后续处分依法需登记的，先办登记。
占有与运营	问清无权占用还是合法租赁、居住权；无权占用拒交，书面请求法院组织腾退；带租交付，列出租约、押金、预收租金及起算日	除依法不能移交外，法院应于裁定送达后15日内移交。实际验收按房号签交接清单、钥匙、表读数、照片、物业与租户确认；存在合法权利时按公示及裁定交付。
债权余额与后续处置	按法院实际冲抵数更新余额，向保证人、其他执行法院或管理人同步核减；留存登记成本、发票和各期税务申报	分开确认取得资产、取得可用占有、出租/出售到账这三个结果。若拟出售，再核可转让范围、税基和退出税费。

租赁要查三个日期。 抵押设立前已出租并转移占有的，原租赁关系原则上继续。遇到长租、一次付清租金或关联租户，核合同日期、实际占有日期及租金流水，再对照抵押与查封日期。后设租赁影响在先抵押权实现时，申请法院依法审查能否除去负担；估值先做带租、腾空两种情景。唯一住房另核必要居住保障和执行安置费用。民法典第405条 · 执行异议之诉解释第20条 · 执行异议和复议规定

资料不一致怎么处理。 先取登记窗口书面补件清单。主体名称、证号笔误，请执行法院核对并补正裁定或协助执行文书；无首次登记、土地审批、规划验收有缺口，向相应主管机关核实是否可补及成本。裁定只处分现状权益或明确不能办证的，估值与退出路径随之改变。原抵押和部分负担可在法定处置中消灭，租赁、用益物权及查封注销需逐项落实，不能据“法院处置”推定腾空和全部解限。拍卖变卖规定第20、22、26—28条 · 民法典第229、232、405条 · 不动产登记暂行条例第14条 · 最高法关于腾退的要求

取得、持有和退出的税务与会计

下表按境内普通企业取得商业不动产说明。先把原权利人、债权出让人、承受人各列一栏，再区分法定纳税人、实际先垫款的人、最终能追回款项的人。网拍本身产生的税费，原则上依法律、行政法规由相应主体承担。法院公告、分配单与税务申报逐项勾稽。网拍规定第30条

环节	应算、应留的事项
收购债权	留转让合同、付款、清单、按户分摊依据和费用凭证。区分本金回收、利息、转让差额、服务收费，向主管税务机关核对该类债权的增值税定性、所得税成本与收入确认。债权面值不能直接充作税务成本。
接受不动产	承受方一般缴契税，法定税率3%—5%，具体取所在地适用税率及优惠。偿债转移参照买卖等确定，通常以不含增值税的成交价格口径核定。可能另有登记等支出。法院生效法律文书本身不属于印花税征收范围；另立应税书据或应税拍卖成交确认书，另行判断。
原产权人转出	按产权人性质、财产类型、取得时间及原值核增值税及附加、土地增值税、企业或个人所得税等。向法院及税务机关核明能否从案款支付、是否实际需垫付、如何取得发票、追偿顺位和期限。无现金对价也可能发生税款。
持有与再售	核房产税、城镇土地使用税、租金税费、空置物业维保、保险，以及再售时增值税及附加、土地增值税、所得税等。第二次转移独立测税。商业房产历史原值凭证、扣除项目、能否取得可抵进项发票都影响到手现金。
特定金融机构	财政部、税务总局2023年第35号公告执行至2027–12–31。符合定义的银行业金融机构、持金融许可证的金融AMC及特定来源抵债资产，可按条件享受接收契税、相关印花税优惠，以及处置环节增值税特别计算等。普通项目公司、个人或仅有“资产管理”名称的企业，按自身适用规则测算。
个人买方	国税函〔2005〕655号明确，个人买债后通过司法或行政程序主张债权取得所得，按财产转让所得缴个税。打包购债、部分处置时，每次按收到的货币及非货币资产评估价值或市场价值合计计算收入，并依该部分债权账面价值（或拍卖机构公布价值）占整包的比例分摊购置支出，另核合理税费。接到实物时就应预留税款，并测算将来卖房的单独税负。

依据与核对口径：契税法 · 契税征管公告 · 印花税执行口径 · 增值税法，自2026年施行 · 特定机构抵债政策 · 个人购债所得批复 · 企业重组所得税规则

普通企业财务如何做底稿。 适用企业会计准则时，收购日先按第22号准则识别金融资产，以公允价值初始计量；交易费用随分类处理。根据业务模式、合同现金流量特征确定后续计量。购入时已发生信用减值且适用摊余成本等相关规则的，按经信用调整的实际利率计息，评估初始确认后整个存续期预期信用损失的累计变动。买入折扣本身不能提前确认为利润。财政部第22号准则

接房日先判断交易是否符合第12号准则所称债务重组。适用时，在符合条件的时点终止确认获清偿的债权部分；单项非金融资产按放弃债权公允价值及按准则可归属的成本等计量，放弃债权公允价值与账面价值之差计入当期损益。有补付现金或组合清偿的，单列现金对价和未清偿债权，判断具体交易结构。按实际用途评估存货、固定资产或投资性房地产等分类；买债企业日后打算出售这一点本身不足以决定会计分类。分别建立法定抵债额、账面成本、所得税计税基础、现金收支四栏，在取得日、期末和退出日勾稽。若属企业重组税务规则范围，另核一般或特殊税务处理；会计损失和税前可扣损失要分别举证。财政部第12号准则第2、5—9条 · 财税〔2009〕59号

用一笔交易算出资金峰值与最高报价

下列均为**教学假设，单位万元**。普通企业购债价360，可执行余额1,000。房屋本次流拍作价700，假设法院核定在先担保债权220、从本财产承担的处分费用20，本人顺位其次，且无人排除执行。余款全部可偿本笔债。剩余债权因无其他可核实财产，本次投资测算取零回收，账上仍逐笔追踪。

从法院的处置账，到买方的现金账	万元	怎么复核
本次可抵债额	460	700－220－20。第三人同价买走时，此数是买方可分的案款。
买方补给法院	240	700－460。220及20已在这里体现，不再另外扣。
仍可依法主张的债权	540	1,000－460。假定无其他清偿、减免或新增利息。
买方自付的收购及接房费用	45	假设尽调法务10、契税21、其他交接费用14；教学假定当地税率3%、认可不含税计税价700。实际税基须另证。
持有支出	35	假设空置运营、维保等共35，全额自有资金，无贷款利息。
出售净回款	730	假设成交800，扣退出环节交易税费及中介等70，尚未计买方企业所得税。
所得税前项目现金盈余	**50**	**730－360－240－45－35**。假定退出前先付完以上各项，累计需备现金680。

同一笔债的三个结果。 第三人以700竞得，你收460，若仅已花购债360及尽调10，所得税前现金盈余90，不发生接房契税或再售成本。自己接房，按上表只余50。若卖价降到700、仍按同样70估退出支出，持有费又多20，净回款630、总投入700，现金亏损70。真实税费会随售价变化，应重新询税。若案外人成功排除唯一抵押物，且其他债务人或保证人无可变现财产，买债款与费用也可能无法收回。

怎样倒算最高购债价。 假定收购、补差和45费用均在期初付，持有费35及净回款730在一年末发生，目标为所得税前、无杠杆年回报10%。可接受的购债价为 **(730－35) ÷ 1.10－240－45 ≈ 346.82**。按360买入，一年回报约**7.75%**。若同一笔末期净收入延至两年末，仅时间变化，最高价降至 **289.38**。实际按日期逐笔折现，加上所得税现金流、融资还本付息、可验证的剩余债权回收；如有过桥垫付，单列垫款和返回日期。折现率已含资金机会成本时勿重复扣同一项成本。

打开试算工具，调整顺位、补差与售价

六宗实名交易，证据各到哪一步

先认准同一个买方、同一批资产和同一条现金流。表中金额均为人民币。只有材料足以识别付款人、收款人和环节的款项，才归入对应买方的账。

承受人及标的	能核实的关键节点	单列待核项目
特发信息｜中牟广电大楼	2,000万元购债已付；674.1026万元抵偿；八本房证；房及余债整包到账2,050万元。	买方原为担保人。补差、实缴税费及最终实物交付待核。
广州陞鹿｜太阳新天地	转让公告列为受让人；报道购债约18.08亿元；领展年报确认其名下813本权证，运营方访谈记载接管。	原债权人五矿信托。执行抵扣、现金补差、转移税费和原投资人净回款待核。
中国长城资产贵阳办事处｜遵义冷库	工行债权转让；两次流拍；厂房构筑物及设备组合按590,071.36元抵给长城。	购债价、房地登记、补差、税费和变现待核。
中国长城资产上海办事处｜宁波北仑物业	公开案例整理记载流拍抵债和已过户。此后仍诉请腾房。	原债权来源、最终抵债文号、作价、购债款、交付及转售待核。
中国东方资产河南分公司｜郑州大上海城	公司盖章披露26处物业及抵债文号。后来对外招租。	贷款来自中原信托。收购成本、精确作价、新证、实收租售款待核。
国投穗甬等｜儋州领时国际	两家投资人共同出资2.23亿元购入工行来源的两户债权。2至4号楼部分住宅和车位二拍流拍后抵债。	最终裁定文号、登记和单一投资人收支待核。1号楼另由当地开发商续建销售。

本次公开材料尚未把独立AMC折价购入银行债权、流拍抵房、登记交付、实际结算与退出五个环节同时证实。下面按每案自己的时间线读数。

中牟广电大楼｜八本房证与十三年资金占用

时间	特发信息的权利与现金
2001—2006	中牟县广播电视局向中行深圳分行借款1,710万元，以房地设抵。特发信息承担不足清偿部分的担保责任。债权后经信达深圳转至长城深圳。
2007年10—12月	10月31日签约，年末前已向长城指定账户付清2,000万元。协议所列本金和旧基准日利息共20,477,677.57元，按此口径折让约2.33%。
2008—2009	拍卖无人应价。发行人反馈回复引用（2006）深中执法字第476–2号，裁定日期为2009年2月26日，土地和房屋合计作价6,741,026元抵偿债权。年报另以8月记述，送达及当月具体手续待核。
2010年2月24日	取得8本房屋所有权证，合计7,391.44平方米。房证不覆盖土地登记手续。2020年反馈回复仍记载土地未过户、房屋未交付。
2020年12月—2021年2月	将房屋与剩余债权整包出售。12月23日签约，次年2月4日收齐2,050万元。买家保证金415万元包含在成交款内。

怎样记账。两笔已披露的主要现金相差50万元，跨越十三年多。抵债作价属于非现金受偿，坏账准备转回1,680万元属于会计处理。三项不可相加。缺少补差、税费、租金、资金成本及余债售价分摊，项目净利无法核算。

发行人反馈回复，7–1–142至143页 · 2020年报，第211—212页 · 历手转让、逐本证号与原文链接

太阳新天地 | 从购入信托债权到商业接管

时间	主体、交易及证据
2019年4—10月	广铁中院（2018）粤71执52号。4月29日“之四”为裁定拍卖。13项房产和800个车位整体处置；最后变卖报价23.074352亿元。标的整体与五笔贷款的抵押范围有差异。
2019年11—12月	11月15日陞鹿成立，11月26日与五矿信托签订转让合同。转让公告将原担保人与陞鹿分别列示。媒体报道成交约18.08亿元，对约30.41亿元本息约为59.45%，付款回单待核。12月申请整体抵债。
2020年1月起	领展披露陞鹿取得物业，估值报告记载813本权证。运营团队访谈记载接手商户和员工。601房的证号还可同一家租户的披露逐项匹配。
2021年6月4日、28日	领展签约并完成收购境外公司HK PD20 Holding Limited股份及相关贷款。境内持证人仍为陞鹿。约定物业价值32.047亿元，暂估股权及贷款对价20.989亿元。
2021年12月3日	按最终经调整负债净额10.969亿元结算，对价调整为21.078亿元。收款方在境外持股层，尚缺原购债投资人分配流水。

买方账里仍空着的四栏。813项最终作价、法院认可的债权抵扣额、陞鹿实补现金、过户各税种实际负担与金额。不得用最后变卖报价填作价。海昇另案缴纳的117,777,906.70元也没有证据归入陞鹿补差。

债权公告A6版、报道、运营方访谈和全套来源 · 领展收购公告，第3—4、10、14页 · 年报，印刷第146、201页

601房证号与华骏破产分配

燕之屋法律意见书PDF第190页（附表页脚20，第43项）载有粤（2020）广州市不动产权第00001785号。陛鹿出租马场路36号601房内自编610–2给广州碗燕，20平方米是门店租赁面积。这份材料可以核对证号与房号，未载明产权来源裁定的文号和金额。查第43项

华骏清算时间	文件记录及读法
2023年8—10月	广州中院受理华骏破产清算，（2023）粤01破304号公告通知债权申报及10月26日第一次债权人会议安排。
2024年5月	第二批表列5笔普通债权，合计4,259,866,358.36元；海昇（天津）一项确认3,399,858,765.87元。第一批23家共1,930,721,665.07元。债权确认金额与债权人实收金额分别核算。
2024年9月4日	（2023）粤01破304–1号宣告破产。财产清查时银行存款194,139.25元，无异议债权6,190,588,023.42元。
9月20—29日	9月20日通过方案，24日（2023）粤01破304–3号裁定认可。26日分配公告列总额194,337.76元、破产费用33,321.00元、管理人报酬23,320.53元、税款债权获偿135,102.85元，普通债权清偿率为零。29日304–2号终结程序。

分配公告上述三项合计191,744.38元，与总额相差2,593.38元，具体归属待核。破产税款分配发生于2024年；无法据此认定2020年商场过户的纳税人或税额。

下一份值得调的文件。具有查询资格的主体可按601房证号查询权属来源卷中的裁定及协助执行通知书，再按完整文号核对广铁中院分配核算表、案款到账记录与完税凭证。本次未取得这些档案。

法院和管理人五份文件索引，每份关键内容见第1页

长城资产丨遵义冷库与北仑房产

遵义天阳食品为遵义金鹏的借款提供抵押

日期	说明书披露
1998年3月17日—2004年10月	天阳为金鹏向工行借款300万元设最高额抵押，逾期后银行起诉。
2005年7月20日	工行贵州省分行将债权转让给中国长城资产管理公司。转让价格和付款时间未披露。
2006年4月25日、7月26日	遵义中院先后作出（2005）遵市法执字第11号、（2006）遵市法执恢字第21号。经两次流拍，1,000吨冷库库体、土建、制冷系统及风雨棚作价590,071.36元交长城贵阳办事处抵债。说明书将两个文号并列，缺裁定主文逐份对应。
2014年	金鹏按后续安排向天阳归还36万元。这是担保人与借款人间的付款。长城后续变现额待核。

冷库组合包含设备与构筑物。缺购债对价、新产权证、交付单、补差和完税凭据，无法计算长城的现金回报。《股份转让说明书》第90—91页 · 完整说明书

长城上海办事处与姚芬、蒋耀明腾房纠纷

据公开案例整理，2012年4月11日上海一中院将流拍房产抵给长城，后已完成过户登记。长城要求腾房，浙江高院于2017年12月29日驳回再审申请，文号（2017）浙民申1015号。交付问题须回原执行程序处理。该文号属于后续腾房纠纷；原抵债裁定、购债来源及价款、抵债作价、补差、税款、最终收房和转售回款均待核。iCourt“案例2”，网页无页码

郑州大上海城｜用同一份公告核对26处房产

日期	事件与金额
2015年12月、2017年12月	中原信托向河南华诚发放信托贷款。2017年12月19日与东方资产河南分公司发出债权转让通知。收购价和折扣未公开。
2021年10月28—29日	东太康路28、36、38号26处房产，合计42,708.31平方米，司法拍卖无人竞买。报道起拍价4.173亿元、竞买保证金4,000万元。
2021年11月4日	东方盖章文件引郑州中院（2021）豫01执恢392号，将房产抵给东方。同期事件的后续报道提到约4.1亿元，尚缺裁定主文确认精确作价、抵扣与补差。
2024年8月	媒体报道一年期租赁权竞价成交，租金140.466万元/月。按12个月相乘为1,685.592万元，仍需流水核对实收。
2025年4月	东方再次披露招租资产瑕疵，记载部分物业仍被占用，对相关权证办理情况不作保证。旧证号能定位标的，无法证明东方已全部办妥新证。

仍待核。债权购买付款、最终作价及实际冲债、补差及收据、税种与实缴、新证与腾退、租售回款。竞买保证金也不能填写为东方的现金补差。

东方资产《资产瑕疵披露》第1—3页，重点第3页第（2）、（6）项 · 发布方原件 · 借款案裁判转载 · 起拍报道 · 流拍及抵债报道 · 租赁权成交报道

对照阅读：一笔混合回收

金诚同达披露一宗匿名农商行债权转让项目，约0.96亿元现金加约1.13亿元房产，合计约2.09亿元。案件还涉及主合同效力及各方过错责任。材料没有提供可匹配的流拍、登记及房产出售回款记录。计算现金回收率时，先把房产列入非现金受偿。承办律所案例，2026年4月22日，网页无页码

再用五个裁判和公告检验执行节点

1 | 上海金融法院：最后一手怎样成为申请执行人。 （2024）沪74执复93号。法院核查两段转让、约定及实际付款和通知，其中一手价款480万元有第三方代付说明，后一手价款360万元。被执行人提出资金涉嫌犯罪，未提交相应证据；法院维持变更申请执行人的裁定。对买方最有用的是材料清单：每一手的协议、价款、代付缘由、通知和案号均能互相核实。该裁定证明的是执行身份，没有证明受让人此后拿到任何房产。上海金融法院裁定原文

2 | 上海商铺：一拍无人竞买也有抵债实例。 鲍某提供350万元借款，由置业公司五套商铺设抵，进入执行后法院对其中四套网拍。2018年一拍无人应买，鲍某按本次起拍价311万元申请，执行法院作出并送达抵债裁定，被执行人对程序提出质疑。上海高院作者在《人民法院报》讨论了规则衔接。此来源可证执行法院采取过该路径；文章是实务研究，未据此认定复议结果或已经领证。拟在一拍承受，应在该轮结束后及时书面申请。法院作者案例研究

3 | 长沙执行、桂林登记：从裁定追到三本新证。 湖南投资作为原申请执行人，和解后收回1,200万元本金，尚有490万元本金未按约支付。2024年7月收到拍卖、变卖裁定，2025年1月收到抵债等裁定，裁定作价586.04413万元。3月29日公司公告确认三处房屋已接收并取得三本新证。此前裁定还列有一处车库，3月公告仅列三本新证，不能凭裁定替车库勾选办结。公告预计冲回减值准备245万元，也不能当作出售房屋所得现金。这宗案例从原债权人开始，适合检验执行、外地过户及财务证据。公司过户公告及新证清单 · 公司2024年年度报告

4 | 工程款抵房：抵押债权人也可能失去目标房屋。 最高法2025年公布的紫某公司与建某公司等案中，开发商欠工程款680余万元，以13套承建房屋折价交承包人，之后另案查封。法院审查承建关系、折价及履行情况，支持承包人排除对13套房屋的执行。买开发贷时，要到总包处核对工程款结算、以房抵款清单并入户核交付；房屋被排除后应从抵押包可变现面积中剔除。普通借款人的抵房主张适用不同要件。最高法典型案例5 · 执行异议之诉解释

5 | 如果转入破产：管理人公告只证明走到哪一环。 武汉建业物资破产案（2023）鄂0102破7号之二确认，弘理公司债权总额约3,688.80万元，其中有财产担保优先债权约3,058.14万元。抵押房地产在破产程序内四次流拍，最后价格2,479.5008万元。2026年4月弘理公司申请按该价抵债，管理人公告其意见和余债处理。该公告证明申请与管理人审查情况，尚不足以证明登记完成；四次拍卖也不能套用为普通民事网拍的拍次。武汉建业管理人原公告

尽调访谈、抵债申请与投资决策底稿

向出让方要资料。“请按每个执行案号列出基准日本金、一般利息、迟延履行利息、已受偿和减免，并提供最后一次法院核算、每笔借据匹配的抵押登记、历次转让原件和书面认可。请单列你方不能提供或不承担责任的事项。”将已验证、仅卖方陈述、尚缺证据分栏记录，空白处标未知。

向执行法院核程序。“我方拟就×号案的×单元主张权利。哪家法院主持处分？本轮流拍后何时、以何种方式提出承受申请？已知哪些优先权、异议或破产程序？法院能确认哪些扣款，补差通知何时、向哪个账户付款？抵债后哪些负担保留，谁负责交付？”通过现申请执行人、其代理人或取得身份后的合法渠道查询。法院尚未核定的，列区间和最迟核实节点。

向登记和税务窗口核交付成本。“请按权利人、承受主体和单元号核拟转移的产权类型、面积，是否要先办首登、土地补价或产业准入，协助执行文书如何写；这次抵债及将来出售各由谁纳哪些税，有无计税原值资料、付款和开票障碍？”留存答复日期、材料清单或受理回执。无法证实能登记的部分，单独估值。

向法院提出抵债的简式写法。“申请人×，系（×）案申请执行人 / 其他执行债权人。请求按×年×月×日第×次拍卖保留价×元，承受公告载明的不动产（单元号×、权利人×、份额×）。本人主张本次应受清偿×元，计算及顺位依据见附表，请依法核定抵偿金额、补差金额及期限。申请人同意按核定条件承受并依通知补差，请依法作出并送达裁定、办理协助登记及交付。”附身份授权、权利依据、资格材料、流拍记录、顺位金额表。补差上限未落实时，先核算再作承诺。

买方内部的出价页只留六行。①谁有资格买债和接房；②目标单元、可办证及可交付的面积；③依法可执行余额与本次可分金额；④最高补差、税费垫款及峰值资金；⑤第三人买走、自己接房、无法处置各能收回多少及何时到账；⑥仍缺的证据会把最高报价拉低多少。具体交易的法院核算、所在地登记条件及税务认定，须以该案文书与属地材料更新。

一页项目底稿与练习答案

填写项目	底稿应能回答
主体与权利	谁支付购债价款？谁是申请执行人、承受人、持证人、物业运营方、最终收款人？逐一填写名称、证据日期与出处。
法院结算（元）	记录作价、核准抵扣、应补、实补、剩余债权、案款到账日。标注是否已有拟分配表、有效裁定和缴款回单。
单元与交付	逐套记录原证号、新证号、登记日期、实际占有人、租期、押金、交钥匙及水电表交接日；有争议的单元单列。
现金收支（元）	每一笔填发生日、付款人、收款人、金额、原始凭证、税种、可否追回。按日累计现金净支出，最大值为项目资金峰值。
退出与复核	按房产、股权、债权或组合区分合同标的。列签约价、扣款、尾款、到账、归属买方净现金及剩余资产。缺数据填“待核”。

合上案例页，回答三个问题

1. 700万元作价，执行费用及在先受偿合计240万元，假设剩余全部分给你。本次抵扣460万元，须补240万元。即使当初只花360万元购债，也不能用360万元替代法院核准的抵扣额。
2. 华骏破产记录中的135,102.85元能否填入陛鹿购房税费？不能。它发生于另一次清算分配，欠缺此次权属转移的纳税人与完税凭证。
3. 特发信息领到八本房证后，还需什么证明项目可交付？要核土地登记、占有及租赁、法院腾交和现场签收。只有房证仍算不出从买债到可出售的时间和成本。

附件目录与原文定位

点击资料名称打开随册文件。纸本读者可从官网“专题研究”进入同名手册下载。摘页保留原出版物印刷页码，摘页文件自身从第1页开始。公告、监管披露、采访与案例整理均在相应案例中注明性质。

随册资料	阅读位置
买方实务教程与交互试算	第八节可调整参数，复算补差、资金投入和处置结果。
中牟广电大楼研究记录	含历手、房证编号、监管原文和计算出处。
特发信息反馈回复摘页	原PDF第143—144页；印刷7–1–142至143。
特发信息2020年报摘页	印刷第211—212页；购债付款和整包退出。
太阳新天地交易记录	含五矿信托转让公告（《羊城晚报》A6版）及12项来源。
领展收购公告	2021年6月4日，第3—4、10、14页。
领展完成公告	2021年6月28日，第1页。
领展最终调整公告	2021年12月3日，第1—2页。
领展2021/22年报摘页	原PDF第208、263页；印刷第146、201页。
燕之屋法律意见书摘页	原PDF第190页，附表第20页第43项。
华骏破产案五份原件及网站索引	含受理、第二批债权表、宣告破产、分配和终结。五份PDF可离线查阅。
遵义天阳食品股份转让说明书摘页	原第90—91页；冷库组合抵债及后续追偿。
东方资产河南分公司盖章披露	2025年4月版共4页；第1—3页列标的及权属、占用风险。
儋州领时国际原文核查表、杉杉股份公告摘页	白皮书印刷107–109页。公告原第9页表头、第11页资产包12。另附后手买方披露的办证对照。

法条原文链接随各章排列。交易时应按转让主体、处置日期、当地购房和税费规则以及法院具体文件重新核对。

儋州领时国际｜两组房产的不同走向

2018年5月，两家资产管理公司共同出资**2.23亿元**，通过专设的收购主体（SPV）取得一组源自工商银行的债权。判断这笔交易最后收回多少，要先分清同一小区里的两组抵押物。

时间	主体、标的与可核事实
2013—2014年	海南工行向海南领时发放融资19,750万元，向海南冶通分次融资17,815.90万元。后来两户债权转至瑞华国银。原始放款额和2017年末存量本金各有基准日。
2016年	最高法执行协调决定将儋州相关查封财产交海南高院处分。此前判决确认工行海口新华支行在18,100万元范围内优先受偿。两份文书均发生在本次购债前。
2018年5月14日	黑龙江国投穗甬资产管理有限公司和穗甬融信资产管理股份有限公司通过SPV从瑞华国银受让两户债权。抵押物包括1号楼486套公寓、106套铺面和370个车位，2至4号楼42套住宅和176个车位，以及青岛时代中心129套商业网点。数量取自购债披露。
收购后两个月内；6月底	**1号楼**。项目组收购在先工程款，取得以物抵债裁定及结案裁定。6月底引入当地开发商，采用股权转让和债务承继方式安排续建、销售及项目款分配。白皮书未给出裁定日和该楼拍卖轮次。
2018年8月底起	**2至4号楼的部分住宅和车位**。项目组启动评估、拍卖。工程款优先权人海南全通汇主张参与分配。经海南高院分配，项目组在二拍流拍后取得抵债裁定。逐户承受清单和裁定主文待核。
2018年10月26日	**1号楼**开盘。协议规定销售款进入指定项目账户统一管理和分配。公开材料未给出回到购债主体账户的金额。

本页依据购债方官网正文第1—2段、行业白皮书印刷第107—109页及律所摘引的执行协调决定。司法经过按来源标示。原件链接、文号及页码对照。

儋州领时国际 | 买方现金账

记账单位为人民币万元。以购债SPV为核算对象，国投穗甬和穗甬融信各自的出资、收款另列待核。现有材料能核实两方共同出资金额，尚不足以复算任一投资人的净回款。

时点与资金项目	公开金额或状态	应如何入账
2017年末 · 债权余额	本金37,278.23 利息6,944.15	合计44,222.38。仅用于核对资产包与计算买价折率。
2018年5月 · 购债	两方共同出资22,300	相当于本息的50.43%，约5.04折。SPV全称、各方实际付款、单栋楼分摊和银行回单待核。
执行阶段 · 工程款与抵债	工程款收购支出、抵债作价、债权抵扣和现金补差均待核	收购优先工程款需单列。以物抵债的作价属于非现金项目。应以分配表和缴款凭证确认另付现金。
登记及交付 · 取得成本	证号、登记权利人、交付日、税费承担及实缴均待核	当地办证问题治理报道点名小区。未见购债主体名下分户登记资料和税票。
2018年末前 · 阶段回收	杉杉股份披露资产包12约覆盖收购成本的23%	原贷款行、城市及三项余额吻合，系交叉匹配。按22,300×23%折算约5,129，仅为估算。公告未列该笔回款人、收款人及流水。
最终 · 转售和退出	购房人实付、SPV实收以及两方各自收回本金、收益均待核	销售归集入项目专户后还需结算。持有和续建成本、退出日亦缺，净利润及年化收益率无法核算。

补齐这本账需要的文件

由执行法院的最终裁定及分配表确认承受人和抵扣额，再用登记簿和交接单核实同一房屋。由后手合同、付款回单、项目专户分账表和SPV到账凭证核实钱最终到了谁的账户。

杉杉股份公告摘页（原第9、11页） · 出处、后手查证与待调档材料