

团 体 标 准

T/CATIS 003—2022

建设工程保理业务规则

The business rule of commercial factoring on construction engineering

2022-12-31 发布

2023-01-01 实施

中国服务贸易协会 发布

目 次

前 言	III
1 范围	1
2 规范性引用文件	1
3 建设工程保理范畴	1
3.1 建设工程保理概念	1
3.2 建设工程保理服务类型	1
3.3 建设工程保理业务特点	1
4 建设工程保理合格应收账款	2
4.1 建设工程保理业务应收账款范围	2
4.2 建设工程保理业务应收账款的限制规定	3
5 建设工程保理业务流程	3
5.1 建设工程保理业务申请	3
5.2 建设工程保理业务调查及审核	4
5.3 建设工程保理合同相关要求	4
5.4 建设工程保理业务保后管理	4
5.5 建设工程保理业务终止	4
6 建设工程保理尽职调查	4
6.1 概述	4
6.2 一般原则	4
6.3 尽职调查分析	5
6.4 尽职调查结论	9
7 建设工程保理应收账款转让	10
7.1 一般程序	10
7.2 注意事项	11
7.3 特定类型应收账款转让的特殊程序	12
8 建设工程保理应收账款转让通知	12
8.1 一般操作要求	12
8.2 特殊注意事项	12
9 建设工程保理应收账款转让登记	12
10 建设工程保理保后管理	13
10.1 保后关注	13
10.2 风险预警制度	14
10.3 瑕疵补正	14

10.4 应收账款管理 15

10.5 中介机构意见 15

10.6 资料保存 15

11 建设工程保理回款管理 15

11.1 回款原则 15

11.2 应对间接回款的主要方式 16

12 建设工程保理应收账款催收 16

12.1 应收账款催收概述 16

12.2 应收账款催收方式的选择 16

12.3 配合催收 16

12.4 应收账款催收流程 17

13 建设工程保理纠纷解决 17

前 言

本文件按照GB/T 1.1-2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

本文件由中国服务贸易协会提出并归口。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别这些专利的责任。

本标准起草单位为：北京盈科（上海）律师事务所、交融启辰商业保理（青岛）有限公司、南通金控商业保理有限公司、陕西承宽律师事务所、海尔金融保理（重庆）有限公司、郑州天健商业保理有限公司、江苏中皋商业保理有限公司、无锡市城发商业保理有限公司、中国标准化研究院、中国服务贸易协会商业保理专业委员会、商务部国际贸易经济合作研究院。

本标准主要起草人为：林思明、薛彬彬、韩家平、李伟、徐剑、葛娟、潘炜、吕科技、张小鹏、苏光辉、曹红、徐刚、冯晨。

本文件版权归中国服务贸易协会所有。未经事先书面许可，本文件的任何部分不得以任何形式或任何手段进行复制、发行、改编、翻译、汇编或将本文件用于其他任何商业目的。

建设工程保理业务规则

1 范围

本文件规范了商业保理企业开展建设工程保理业务的一般流程和管理行为，适用于商业保理企业建设工程保理业务活动的开展和管理，对商业保理企业具有规范性与指引性。

2 规范性引用文件

下列文件对于本文件的应用是必不可少的。凡是注日期的引用文件，仅所注日期的版本适用于本文件。凡是不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

GB/T 22117—2018 信用 基本术语
T/CATIS 001-2020 商业保理术语
T/CATIS 002-2020 商业保理业务规则

3 建设工程保理范畴

3.1 建设工程保理概念

建设工程保理，是指应收账款债权人将其在建设工程项目过程中取得的对债务人现有的或者将有的应收账款债权转让给商业保理企业，由商业保理企业向应收账款债权人提供保理服务的商业活动。

3.2 建设工程保理服务类型

商业保理企业在开展建设工程保理业务中，可以提供下列一项或多项保理服务：

- 应收账款融资，是指商业保理企业基于受让应收账款向应收账款债权人提供保理融资的行为。
- 应收账款管理，是指商业保理企业基于保理合同，对所受让的应收账款定期或者不定期向应收账款债权人提供关于应收账款回收情况、逾期账款情况、对账单等财务和统计报表的行为。
- 应收账款催收，是指商业保理企业基于保理合同，对所受让的应收账款进行保理结算与收款的行为，但不包括在未受让应收账款的情形下受托从事催收业务、讨债业务的行为。
- 应收账款债务人付款担保，是指商业保理企业为保障应收账款到期收回，与应收账款债权人约定，对受让的应收账款因发生约定的特定情形到期无法从应收账款债务人处收回的，由商业保理企业履行债务或者承担责任。

3.3 建设工程保理业务特点

3.3.1 建设工程应收账款特点分析

相比其他行业的应收账款，建设工程应收账款普遍存在包括但不限于下列特点：

- 应收账款支付进度常滞后于项目进度，赊销状况普遍，应收账款账期长，融资需求大；
- 工程量大、占用资金多、计量复杂等因素导致应收账款金额大，融资体量大；
- 应收账款参与主体类型多、资金流转复杂，融资风险大；
- 应收账款金额、账期等要素的合同约定与工程实际结算情况存在一定差异；

- e) 在工期、质量、价格等方面容易发生商业纠纷，法律风险较大；
- f) 除现金和转账外，也较常采用票据、保函、债权凭证等结算方式，应收账款回款方式及路径不确定性较高。

3.3.2 建设工程保理业务特点分析

相比其他类型融资工具，建设工程保理业务普遍存在下列特点：

- a) 更关注债务人的履约能力、应收账款对应建设工程项目的进度及变化、应收账款状况，非仅受应收账款债权人及/或债务人的资产规模限制；
- b) 可根据应收账款状况为应收账款债权人、债务人量身定做保理产品；
- c) 综合融资成本利率适中，且支付主体、还款方式相对灵活；
- d) 商业保理企业提供的客户资信调查与评估、应收账款管理与催收等综合服务，更具有风险预防和控制的专业优势。

4 建设工程保理合格应收账款

4.1 建设工程保理业务应收账款范围

建设工程保理业务标的应收账款，包括应收账款债权人在建设工程项目过程中提供商品、服务或者出租、出借、许可使用资产等而获得的要求应收账款债务人付款的权利以及依法享有的其他付款请求权，包括现有或将有的金钱债权，但不包括因外汇交易、票据、信用证或者其他有价证券而产生的付款请求权以及法律、行政法规禁止转让的付款请求权。

按照受让时应收账款是否产生，分为现有的应收账款和将有的应收账款。

按照形成应收账款的基础交易内容不同，分为施工类应收账款、销售类应收账款、租赁类应收账款、运营类应收账款、回购类应收账款、补贴类应收账款等。

4.1.1 施工类应收账款

施工类应收账款，是指应收账款债权人向债务人提供工程勘察、设计、施工、装修等服务对债务人所形成的应收账款。

根据应收账款所对应工程进度的不同，施工类应收账款又可以分为工程预付款应收账款、工程进度应收账款、工程竣工结算应收账款、工程质保金应收账款等。

4.1.2 销售类应收账款

销售类应收账款，是指应收账款债权人向债务人销售原材料、设备等商品对债务人所形成的应收账款。

4.1.3 租赁类应收账款

租赁类应收账款，是指应收账款债权人向债务人提供生产设备、运输工具等租赁/融资租赁服务对债务人所形成的应收账款。

4.1.4 运营类应收账款

运营类应收账款，是指应收账款债权人因在建设工程项目过程中提供项目管理、工程监理、造价审计等运营服务对债务人所形成的应收账款。

4.1.5 回购类应收账款

回购类应收账款，是指应收账款债权人在建设工程项目根据合同的阶段安排，要求债务人在满足合同约定的回购条件时履行回购义务并支付回购价款所形成的应收账款。因未按照合同约定履行合同义务而触发的违约性回购不属于本标准项下的回购类应收账款。

4.1.6 补贴类应收账款

补贴类应收账款，是指根据法律法规、政策规定或协议约定，应收账款债权人有权向债务人无偿收取的货币性资产，性质属于补助，形式包括财政拨款、贷款贴息、税收返还、营收返还等。

4.2 建设工程保理业务应收账款的限制规定

4.2.1 禁止办理

以下情形的应收账款禁止办理建设工程保理业务：

- a) 不真实、未成立、不生效、无效、被撤销或者终止的基础交易合同项下应收账款；
- b) 已消灭、已被转让的应收账款；
- c) 因票据或其他有价证券而产生的付款请求权；
- d) 已超过诉讼时效的应收账款；
- e) 基于寄售合同形成的应收账款等。

4.2.2 审慎办理

以下情形的应收账款风险较大，建议审慎考虑办理建设工程保理业务：

- a) 投标保证金、履约保证金、工程质量保证金、工资保证金等具有保证金性质的应收账款；
- b) 预付款、定金性质的应收账款；
- c) 回购类应收账款；
- d) 劳务工资类应收账款；
- e) 土地出让类应收账款；
- f) 涉地方政府债务的应收账款；
- g) 已经通过基础交易合同指定类型票据进行结算的应收账款；
- h) 可能发生债权债务抵销等金额难以确认的应收账款；
- i) 基于关联交易形成的应收账款；
- j) 基于融资性贸易形成的应收账款；
- k) 已经发生或应当预见将发生商业纠纷的应收账款；
- l) 已逾期或应当预见将逾期的应收账款；
- m) 未完成政府审批程序或应入库但未完成入库程序的基建投资项目项下应收账款；
- n) 被设定担保、被设定为信托财产、正在或应当预见将被第三方主张权利（如代位权等）的应收账款；
- o) 被采取法律强制措施的应收账款债权人所享有的应收账款。

5 建设工程保理业务流程

5.1 建设工程保理业务申请

应收账款债权人可以以书面形式向商业保理企业提出建设工程保理业务申请，并根据商业保理企业要求提供的资料包括但不限于：

- a) 应收账款债权人及保理合同项下担保人/增信义务人、担保物基本情况相关资料；

- b) 应收账款债务人及基础交易合同项下担保人/增信义务人、担保物基本情况相关资料；
- c) 建设工程项目基本情况相关资料；
- d) 应收账款相关的基础交易合同（包括但不限于总承包合同、工程分包合同、劳务分包合同、投资合作合同、购销合同、租赁合同、服务合同等）及发票、入库单、验收单、计量单、工程进度报告、竣工验收报告、结算报告、支付凭证等相关单据；
- e) 应收账款债权人与应收账款债务人历史交易资料；
- f) 与审核应收账款及核定保理业务相关的其他资料。

5.2 建设工程保理业务调查及审核

商业保理企业可以针对基础交易合同、基础交易双方主体情况、建设工程项目、应收账款等相关情况进行尽职调查，详见本标准第6条尽职调查。

5.3 建设工程保理合同相关要求

商业保理企业与应收账款债权人签订保理合同，确认建设工程保理业务种类、保理服务类型、服务期限、基础交易合同信息、应收账款信息、应收账款回款方式、保理融资款、保理融资利息和相关费用标准及其支付方式等事项。

5.4 建设工程保理业务保后管理

建设工程保理业务保后管理一般包括：

- a) 商业保理企业在合同签订后有权对应收账款债务人的应收账款回款情况、应收账款对应的建设工程项目进展情况以及应收账款债权人和债务人的经营情况进行追踪和调查。
- b) 若应收账款债务人的回款情况出现异常：
 - 有权及时对应收账款债务人进行催收或在满足追索条件时向应收账款债权人进行追索；
 - 对应收账款债务人经多次催收后仍不还款的或应收账款债权人不按约定偿还保理融资款项的，有权及时采取诉讼或仲裁措施。

5.5 建设工程保理业务终止

商业保理企业与应收账款债权人、债务人结清保理合同项下全部债权债务后或出现合同终止的法定或约定情形时，建设工程保理业务终止。

6 建设工程保理尽职调查

6.1 概述

建设工程保理尽职调查是商业保理企业为确保交易安全、降低业务风险，指派调查人员按专业的执业标准和职业操守，对标的应收账款状况、应收账款债权人和应收账款债务人的资信状况及其相互间的基础交易活动等进行全面、细致调查并出具调查分析报告的过程。

6.2 一般原则

商业保理企业有权根据建设工程保理业务的交易结构和应收账款的类型判断和识别业务风险，并在此基础上通过现场走访、现场访谈、公开渠道检索和文件审核等方式，对应收账款债权人和应收账款债务人等客户的资信、建设工程项目及其他相关事项进行有针对性和侧重点的尽职调查活动。建议成立时间超过一年且符合相关要求的商业保理企业法人，可申请专线直接接入和互联网平台方式接入

央行企业征信系统，在客户授权的情况下，自主查询和使用征信数据，更加方便、快捷、全面地了解客户的资信情况。

建设工程保理尽职调查内容结合具体应收账款类型和建设工程保理业务类型的实际情况确定，并根据各商业保理企业及业务具体情况调整，原则上更侧重于应收账款及其对应基础交易本身的尽调。在交易主体尽职调查中，原则上更侧重对于应收账款债务人的调查。

6.3 尽职调查分析

尽职调查分析一般包括应收账款债权人及债务人的企业情况分析、行业情况分析、应收账款风险分析、应收账款基础交易情况分析、标的应收账款分析、担保/增信措施基本情况分析等内容。

6.3.1 企业情况分析

应收账款债权人和债务人的企业情况分析包括但不限于：

- a) 基本情况分析；
- b) 履约能力与履约意愿情况分析。

6.3.1.1 基本情况分析

应收账款债权人和债务人的企业基本情况一般包括但不限于企业设立情况、历史沿革、股东出资情况、主要股东介绍、股权变动情况、重大重组情况、关联公司情况等，以及企业组织架构、企业投融资及担保等重大事项的决议机关及流程制度，实际控制人、法定代表人、董事、监事及高级管理人员的介绍及个人信用记录等。

6.3.1.2 履约能力与履约意愿情况分析

参照《商业保理业务规则》第7.3.1.2至第7.3.1.9条、第7.3.4条等规定，对应收账款债权人和债务人的履约能力与履约意愿情况进行风险识别，尤其要对应收账款债权人和债务人的企业经营情况、企业财务指标、企业盈利能力、商业信用水平进行分析，同时对企业的行业内主体地位、重大交易、历史交易、关联交易、行政处罚、诉讼或仲裁纠纷、司法执行、项目投融资、工程项目管理能力、项目土地及工程权属情况、价款支付等方面进行风险识别，关注企业的继续履约偿债能力和风险控制能力等情况。

6.3.2 行业情况分析

行业情况分析一般包括：法制与政策环境分析、行业整体发展情况分析、上下游产业及同行竞争情况分析等。

6.3.2.1 法制与政策环境分析

法制与政策环境分析一般包括：土地法律法规及政策环境分析、建设工程行业法律法规及政策环境分析、建设工程行业相关财政政策分析、房地产销售调控政策分析等。

6.3.2.2 行业整体发展情况分析

行业整体发展情况分析一般包括：从建设工程行业增加值及与当地生产总值的占比、建设工程行业固定资产投资和总产值、从业人数和企业数量、劳动生产率、企业利润总量和行业产值利润率、合同总额和新签合同额、建设工程面积和竣工面积、对外承包工程完成营业额和新签合同额、对外劳务合作派出各类劳务人员情况、施工企业中标量、公开招投标市场分析和市场集中度等方面，对应收账款

款债权人和债务人所属地特定计算周期内的建设工程行业总体情况进行分析，进而比较分析应收账款债权人和债务人的行业地位与发展水平。

6.3.2.3 上下游产业及同行竞争情况分析

参照《商业保理业务规则》第7.3.2条关于行业分析的规定，对应收账款债权人和债务人的上下游产业及同行竞争情况进行分析，了解企业所在行业上下游产业间的整合情况、交易模式、交易习惯等，判断企业目前的核心竞争能力与长期履约能力。

6.3.3 应收账款风险分析

6.3.3.1 合法合规性一般风险

需重点关注的应收账款债权合法合规性一般风险包括但不限于：

- a) 应收账款债权真实性风险；
- b) 应收账款债权合法有效性风险；
- c) 应收账款债权完整性风险；
- d) 应收账款债权可转让性风险；
- e) 应收账款债权转让唯一性风险。

6.3.3.2 合法合规性特殊风险

建设工程应收账款债权作为保理业务标的，需重点关注的特殊风险包括但不限于：

- a) 主体信用风险，尤其是应收账款债务人的信用风险；
- b) 应收账款金额、回款频率与保理融资金额、还款周期的匹配性风险；
- c) 将有的应收账款债权的确定性与可期待性风险；
- d) 票据结算应收账款债权合法合规性风险；
- e) 建设工程价款优先受偿权是否随应收账款债权一并转让风险；
- f) 担保或增信措施瑕疵或落空风险；
- g) 法律法规或政策规定、基础交易文件约定、项目操作过程等方面存在的不适合开展保理业务的其他风险。

6.3.4 应收账款基础交易情况分析

应收账款基础交易情况分析一般包括：制作标的应收账款明细表、收集建设工程项目相关基本证件、审核应收账款对应基础交易的实际履行情况佐证材料分析等方面的审查。

6.3.4.1 制作标的应收账款明细表

商业保理企业应就拟开展保理业务的应收账款制作标的应收账款明细表，一般包括：应收账款债权人、应收账款债务人、基础交易合同名称及编号、标的应收账款金额和账期、结算方式、应收账款回款账户、附属担保权益等。

6.3.4.2 收集建设工程项目相关基本证件

建设工程项目相关基本证件一般包括但不限于（具体证件范围可以结合各项目实际情况而确定）：

- a) 国有土地使用权证/不动产权证书；
- b) 建设用地规划许可证；

- c) 建设工程规划许可证；
- d) 建设工程施工许可证；
- e) 房地产开发企业应当具有与其工程开发范围相匹配的房地产开发企业资质证；
- f) 建设单位应当具有与其建设工程项目相匹配的环境保护设施验收合格证；
- g) 建筑业企业应当具有与其工程承包、作业、施工范围相匹配的建筑业企业资质证；
- h) 工程勘察企业应当具有与其工程勘察范围相匹配的工程勘察资质证；
- i) 工程设计企业应当具有与其工程设计范围相匹配的工程设计资质证；
- j) 工程监理企业应当具有与其工程监理范围相匹配的工程监理资质证；
- k) 销售企业应当具有与销售商品相匹配的销售资质证（如需）。

6.3.4.3 审核应收账款对应基础交易的实际履行情况佐证材料

应收账款对应基础交易的实际履行情况佐证材料的收集与审核，应根据保理业务的交易结构和应收账款的类型进行。以施工类应收账款为例，常见的佐证材料包括但不限于（具体审核材料范围需要结合各项目实际情况而确定）：

- a) 建设工程项目立项批文、项目设计方案、项目可行性报告；
- b) 建设工程招投标文件及其附件、中标通知书；
- c) 建设工程施工合同及其补充/变更协议、附件；
- d) 工程报价单或预算书；
- e) 工程进度监理报告；
- f) 分项、分部工程质量验收证明书；
- g) 竣工验收报告、建设工程竣工结算书；
- h) 已付工程款的付款凭证及相关发票；
- i) 双方最新的对账单、对工程款支付的相关补充协议或者付款计划等。

6.3.5 标的应收账款分析

参照《商业保理业务规则》第7.3.3条关于标的应收账款分析的规定，建设工程保理业务项下标的应收账款分析还需要关注包括但不限于如下方面：

6.3.5.1 谨慎受让的应收账款

为防控建设工程保理业务相关风险，确保商业保理企业合规经营，建议不受让本标准第4.2.1条所列应收账款，谨慎受让本标准第4.2.2条所列应收账款。

6.3.5.2 应收账款的真实性审查

对建设工程应收账款真实性的调查方法和内容一般包括：

- a) 充分收集本标准第6.3.4.3条所规定的应收账款对应基础交易的实际履行情况佐证材料，通过印章、笔迹的比对，分别向应收账款债权人和债务人询问交易细节等方法，判断所取得的上述材料是否真实，确保应收账款债权人和债务人不存在伪造材料的情况；
- b) 审阅应收账款对应基础交易的实际履行情况佐证材料，对产品（服务）种类、价格、履约进度要求、付款条件、付款期限等重要条款进行审核，判断合同约定是否符合行业、地区或应收账款债权人和债务人之间的交易习惯，并对异常的交易内容进行重点调查，以防应收账款债权人和债务人串通以不实交易骗取保理融资款；
- c) 在确定材料真实的基础上，核对交易单据所载交易内容和付款阶段是否与基础交易合同约定相一致；

- d) 核查发票金额、交易单据记载金额及合同约定金额三者是否相符；
- e) 根据应收账款的风险属性制定相应的真实性核查机制。

6.3.5.3 应收账款的合法有效性审查

对建设工程应收账款合法有效性的调查方法和内容一般包括：

- a) 调查应收账款债权人和债务人是否具有民商事主体资格，能否独立承担民事责任；
- b) 调查应收账款债权人和债务人是否具有基础交易相应的业务资质；
- c) 调查建设工程项目对应土地转让、设计、规划、施工以及竣工验收等环节手续是否合法合规，是否存在挂靠、违法分包或转包、违反招投标相关法律法规等情形；
- d) 确认应收账款对应基础交易不存在违反工程建设强制性标准、降低工程质量或者侵犯第三人合法权益等情形；
- e) 调查应收账款是否涉及地方政府债务，或者是否存在以财政资金到位作为应收账款支付前提条件等条款；
- f) 确认基础交易合同不存在其他可能导致合同无效、效力待定或可变更、可撤销等效力瑕疵的情况。

6.3.5.4 应收账款的完整性审查

对建设工程应收账款完整性的调查方法和内容一般包括：

- a) 若标的应收账款为现有的应收账款的，确认应收账款债权人已经履行现有的应收账款对应基础交易合同所约定提供商品或服务义务，应收账款已经实际形成且付款条件基本满足；
- b) 若标的应收账款为将有的应收账款的，核查本次保理项目到期前一定期限内形成的应收账款规模及回款情况基本足以覆盖本次保理项目的规模等，确认应收账款债权人具有继续履行将有的应收账款对应基础交易合同所约定提供商品或服务义务的能力和意愿，将有的应收账款具有实际形成的可期待性；
- c) 应收账款具有相对确定性，包括但不限于应收账款与基础交易合同的交易类型及形成期间相对应、标的应收账款债权人及/或债务人相对确定、应收账款的金额与账期相对确定、应收账款的付款阶段和付款条件相对明确，且应收账款金额、账期和保理融资金额、回款周期相对匹配等；
- d) 应收账款债权人对标的应收账款是否享有全部的所有权，且有权自主处分该笔应收账款，除应收账款债权人和债务人另有约定外，不存在其他任何导致应收账款减少的情况，如抵销、反诉、赔偿损失、对销账目、留置或者其他扣减等抗辩权；
- e) 商业保理企业受让应收账款债权后应享有与应收账款债权人针对该应收账款同等的权利，包括：强制收款权、留置权、对流通票据的背书权、对该应收账款的再转让权、起诉权等；
- f) 确认可否要求应收账款债权人及/或应收账款债务人承诺不得擅自变更基础交易合同；
- g) 确认可否取得应收账款债务人对转让标的应收账款进行书面确认，且明确放弃向商业保理企业主张应收账款相关的抗辩权和抵销权等；
- h) 确认可否取得应收账款债务人对标的应收账款的回款路径的重新确认，避免应收账款债务人仍与应收账款债权人自行进行标的应收账款的私下结算等。

6.3.5.5 应收账款的可转让性审查

对建设工程应收账款可转让性的调查方法和内容一般包括：审查应收账款是否属于依据债权性质以及法律规定不得转让的应收账款；审查对应的基础交易合同是否存在禁止或限制应收账款转让条款

及具体内容是否存在不利于商业保理企业完整且便利地主张应收账款债权的情形，如违约责任条款等。

6.3.5.6 应收账款的转让唯一性审查

对应收账款债权转让唯一性的调查方法和内容一般包括：

- a) 及时在人民银行征信中心设立的“动产融资统一登记公示系统”（中登网）对标的应收账款债权进行在先登记查询，确认标的应收账款不存在在先转让或质押登记记录；
- b) 确认应收账款债务人与应收账款债权人不存在标的应收账款权属争议、涉诉、保全、权利限制或负担等情形；
- c) 确认不存在第三人对标的应收账款进行权利主张的其他情形。

6.3.6 担保/增信措施基本情况分析

担保/增信措施基本情况分析，既包括应收账款债权项下存在的保证、抵押、质押、债务加入等担保或增信措施基本情况分析，也包括保理合同债权项下存在的保证、抵押、质押、债务加入等担保或增信措施基本情况分析。

6.3.6.1 担保人或增信义务人基本情况分析

若担保人或增信义务人为企业法人的，参照本标准第6.3.1条企业情况分析的规定对担保人或增信义务人进行基本情况分析。除法律法规另有规定外，尤其关注担保人是否根据公司章程规定进行了对外担保的内部决议并形成相应决议文件、签署担保文件；若担保人为上市公司的，是否进行了对外担保相应公告。

若担保人为自然人的，收集担保人及其配偶身份证、结婚证、个人征信报告、个人及家庭财产情况等材料，确认属于以个人财产提供的担保还是以共同财产提供的担保。

6.3.6.2 担保物基本情况分析

担保物包括不动产、动产和权利等，担保物基本情况分析需要收集担保物对应的权属权利证明、担保合同、估价报告等材料，还应查询有无在先抵押/质押、保全、执行、居住权等相关权利负担记录。

应收账款债权项下存在保证、抵押、质押、债务加入等担保或增信措施的，及时将应收账款债权转让事宜通知担保人或增信义务人；需要取得担保人或增信义务人同意的，及时取得担保人或增信义务人书面同意；需要办理登记的，及时办理变更登记。

建设工程保理合同项下存在保证、抵押、质押、债务加入等担保或增信措施的，由担保人或增信义务人与商业保理企业签订担保合同或增信文本；需要办理登记的，应依法办理登记。

6.4 尽职调查结论

6.4.1 尽职调查报告

通过各方面的调查和分析，就应收账款债权人和债务人的资质情况、资信情况、偿债能力等方面进行分析和总结；就建设工程项目的历史履约情况、当前基本情况、未来进展情况等进行重点了解；并就标的应收账款的基本要素、标的应收账款开展保理项目的风险点以及风险缓释措施的充分性进行分析和总结。

6.4.2 保理项目操作方案

在充分尽职调查的基础上，对受让标的应收账款提供融资、应收账款债务人付款担保等保理服务的可行性进行论证，进而提出保理项目具体操作方案，并依据操作方案开展建设工程保理业务。

6.4.2.1 保理项目操作方案必备内容

具体保理项目操作方案必备内容包括但不限于以下内容：

- a) 应收账款债权人、应收账款债务人、基础交易合同名称及编号、标的应收账款金额和账期、应收账款转让通知方式、应收账款结算方式及回款账户；
- b) 保理融资（如有）额度、保理融资金额、融资期限、结算方式、还款周期、融资利率及收取方式、应收账款债权人的保理融资款收取账户、商业保理企业的保理融资款回款账户；
- c) 应收账款债务人付款担保（如有）额度、付款担保责任履行条件和履行期限、结算方式、风险缓释措施、服务费率及收取方式；
- d) 应收账款管理等其他保理服务（如有）类型及内容、服务费率及收取方式等。

6.4.2.2 保理项目操作方案的其他内容

- a) 要求应收账款债权人和债务人共同出具书面文件，对标的应收账款瑕疵（如有）进行补正；
- b) 保理合同中对基础交易合同无效等效力瑕疵风险防控进行条款设置，规避由此可能导致的损失；
- c) 密切关注应收账款债权人和债务人的资信，充分收集当事人的财产线索，必要时要求当事人提供必要的担保/增信措施，包括但不限于提供有效担保、应收账款回款监管、融资款用途监管、项目公司治理监管、在建工程抵押、股权质押、聘请专业工程管理公司进行合作监管等；
- d) 保理企业是否接受基础交易合同中的争议解决条款的约束，是否与应收账款债权人及/或债务人共同约定保理合同纠纷及/或应收账款纠纷的争议解决条款。

7 建设工程保理应收账款转让

7.1 一般程序

商业保理企业有权要求应收账款债权人及/或债务人据实提供应收账款对应基础交易的实际履行情况佐证材料，一般包括以下内容：

- a) 审核包括但不限于本标准第 6.3.4.3 条所规定的应收账款对应基础交易的实际履行情况佐证材料。经核验后，若可以保留原件的，商业保理企业有权保留原件；若无法保留原件的，则保留原件扫描件及经应收账款债权人及/或债务人盖章的复印件。
- b) 若应收账款债权人与应收账款债务人存在历史交易记录的，有权要求应收账款债权人提供一份历史交易合同原件及履行历史交易合同过程中产生的单据证明原件。经核验后，若可以保留原件的，商业保理企业有权保留原件；若无法保留原件的，则保留原件扫描件及经应收账款债权人及/或债务人盖章的复印件。

商业保理企业在对应收账款对应基础交易的实际履行情况佐证材料进行审核后开展保理业务的，由商业保理企业与应收账款债权人就标的应收账款转让达成合意，并签署书面保理合同。

在保理合同中，应对标的应收账款债权的要素，如金额、到期日、基础交易合同名称及编号、债务人等进行约定；若标的应收账款为将有的应收账款的，即使保理合同签署时前述各要素无法完全明确的，也应对标的应收账款债权的交易类型、发生期间、付款阶段、债务人及最高数额等要素作出一定程度的概括约定。

7.2 注意事项

7.2.1 保理业务过程中持续收集关于标的应收账款的真实性、完整性的佐证材料

若应收账款未形成的，商业保理企业有权在保理融资期限内持续监督保理申请人履行基础交易合同项下义务，注意收集招标投标材料、监理报告、竣工报告、商业发票等履约文件。

商业保理企业注意核查是否存在可能导致应收账款不适格的情形，如承包人无证经营、应收账款正在发生商业纠纷、债务人不明确、债权债务抵销、应收账款已被转让或被设定担保、第三人主张代位权、被采取法律强制措施等，若存在上述情形的，及时采取补救措施。

商业保理企业应当核实标的应收账款的真实、合法、有效。审核基础交易合同、发票等材料的真伪，注意收集基础交易合同、工程阶段文件、监理文件、施工文件、结算文件和竣工验收文件、发票以及其他履行基础交易合同过程中产生的各种应收账款佐证材料。

7.2.2 明确建设工程价款优先受偿权随应收账款一并转让

若标的应收账款为施工类应收账款，则商业保理企业在保理合同及应收账款转让通知书中明确建设工程价款优先受偿权随标的应收账款一并受让，并特别关注审查如下内容：

- 建设工程价款优先受偿权的行使期限、程序和工程性质等是否存在特殊限制；
- 是否存在应收账款债权人明确放弃建设工程价款优先受偿权的条款或协议；
- 基础交易合同中是否存在禁止或限制建设工程价款优先受偿权转让的条款；
- 建设工程所在地地方性法规、司法文件或司法案例是否存在认定建设工程价款优先受偿权具有人身专属性而禁止转让的情形。

7.2.3 合规操作涉票结算保理业务

涉票结算保理业务，是指商业保理企业与应收账款债权人签订保理合同并受让应收账款后，债务人以票据支付应收账款的情况下，债务人直接向商业保理企业转让票据，或债务人向应收账款债权人转让票据后，应收账款债权人将票据转让给商业保理企业的保理业务。

7.2.3.1 有条件接受票据

办理涉票结算保理业务应满足如下前提条件：

- 应收账款债权人、应收账款债务人、票据债务人（包括出票人、承兑人、背书人、保证人，可能与应收账款债务人重复）为经依法注册登记、其法定地址在中华人民共和国境内的企业（事）业法人和其他经济组织；
- 应收账款债权人和债务人具有从事基础交易的合法经营资质；
- 应收账款债权人和债务人有稳定的业务往来关系，付款记录正常，未发生逾期、拒付等情况；
- 票据债务人在金融机构无重大不良授信记录和恶意逃废债行为，在外汇、海关、税务等方面没有重大违法违规记录；
- 应收账款债权人、债务人和票据债务人经营及盈利情况良好，履约能力强；
- 基础交易合同及保理合同中均不存在“转让票据即视为应收账款清偿完毕”等相关约定。

7.2.3.2 票据的审核要点

商业保理企业接受票据作为应收账款回款方式的，应确保票据为真实、合法、有效的票据，需要严格核验包括但不限于以下内容：

- 票据票面完整记载了《中华人民共和国票据法》所规定的该类票据必须记载事项；

- b) 票据背书连续性;
- c) 票据记载“可再转让”并可有效转让至商业保理企业;
- d) 票据取得具有真实的债权债务关系并给付合理对价。

7.2.3.3 明确票据无法兑付的责任

保理业务中取得的票据，应依法提示承兑，并依法提示付款。

商业保理企业在保理合同中可以约定，无论因任何原因导致应收账款回款方式的票据无法按期足额兑付的，应收账款债权人和应收账款债务人仍应根据保理合同的约定承担相应的付款责任，商业保理企业有权在票据权利与保理合同债权间择一主张，在保理合同债权受偿完毕前，不视为对另一权利的放弃。

7.3 特定类型应收账款转让的特殊程序

针对政府PPP平台等特定类型的应收账款，商业保理企业在受让时及时查询相关法律、法规及政策性文件，根据文件要求履行必要的登记和审批手续。

8 建设工程保理应收账款转让通知

应收账款转让未经通知，应收账款转让对债务人不发生法律效力。在明保理业务中，商业保理企业发放保理融资款前原则上应当完成应收账款转让通知；在暗保理业务中，当发生保理合同约定情形或者商业保理企业认为必要时，有权及时进行应收账款转让通知，将暗保理转化为明保理。

8.1 一般操作要求

商业保理企业在受让保理业务项下应收账款后，有权要求应收账款债权人将标的应收账款转让事实通知应收账款债务人，或者要求应收账款债权人将已加盖其有效印章的《应收账款转让通知书》交付给商业保理企业，并授权商业保理企业可随时将应收账款转让事实通知应收账款债务人，或者商业保理企业直接向应收账款债务人发送应收账款转让通知，表明商业保理企业身份并附上商业保理合同、应收账款明细表、基础交易合同复印件、对账单等必要凭证。

应收账款转让通知形式可选择快递（EMS为宜）、公证送达、电子邮箱、应收账款债务人盖章确认等方式中的一种或多种方式。具体应收账款转让通知方式的选择和一般操作要求，可以参照《商业保理业务规则》第9.1条和第9.2条的规定。

8.2 特殊注意事项

8.2.1 在债权转让通知中载明建设工程价款优先受偿权随工程款债权一并转让的内容

对于建设工程价款优先受偿权一并转让的事宜，可以在《应收账款转让通知书》中一并载明。

8.2.2 防范债务人加盖印章虚假、签字不真实等风险

在应收账款转让通知发出后，建议优先取得应收账款债务人的现场书面确认回执，核实债务人的代表人/代理人是否具有有效授权、所签字或盖章是否真实，对签字或盖章的流程进行录音录像，防范债务人加盖印章虚假、签字不真实等风险。

9 建设工程保理应收账款转让登记

商业保理企业在受让应收账款后、提供保理融资等服务前，及时在人民银行征信中心设立的“动产融资统一登记系统”（中登网）对受让的应收账款进行登记，登记时应对标的应收账款债权进行尽量详细描述，描述要素包括但不限于：应收账款债权人、债务人、基础交易合同信息、基础交易类型和内容、应收账款的形成期间、应收账款的最高金额、商业发票号码、票据号码等方面，以便实现所登记标的应收账款债权具备相对确定性和可期待性。

10 建设工程保理保后管理

10.1 保后关注

10.1.1 一般要点

商业保理企业在开展建设工程保理业务后，密切关注应收账款债权人和债务人的信用变化情况（一般信用变化情况内容可以参照《商业保理业务规则》第11.1条规定）、应收账款债权的回收情况、逾期账款情况、对账单等资料，保后关注要点一般包括但不限于：

- a) 应收账款部分或全部到期（含提前到期）时，债务人未足额付款且不存在正当事由；
- b) 债务人以其他方式向应收账款债权人支付应收账款（间接付款），但应收账款债权人收到后未及时全额转付给商业保理企业的；
- c) 应收账款债权人及/或债务人违反保理合同约定的承诺或者保证条款的；
- d) 无论应收账款是否到期，债务人就应收账款的金额、账期、付款条件、付款方式等提出抗辩或债务人在基础交易合同履行过程中提出抗辩、索赔等，导致商业保理企业无法或者可能无法在应收账款到期后足额收回应收账款的；
- e) 任何一笔应收账款被司法机关采取财产保全或强制执行措施，或者出现第三方对应收账款主张权利；
- f) 应收账款被认定为存在本标准第4.2条规定的应收账款限制情形的；
- g) 任意一期保理融资款支付日到期后，应收账款债权人未足额付款且不存在正当事由；
- h) 应收账款债权人或债务人（被）申请停业整顿、申请解散、被撤销、吊销、（被）申请破产（含破产重整和破产和解）、停产、歇业、被有权机关施以高额罚款、被注销登记、被吊销营业执照；
- i) 应收账款债权人或债务人的主要负责人、法定代表人或实际控制人发生重大民事诉讼或涉嫌刑事犯罪或失去联系的；
- j) 应收账款债权人或债务人没有履行其他任何到期债务（包括对商业保理企业或其他第三方的到期债务），低价、无偿转让财产，减免第三方债务，放弃或怠于行使债权或其他权利等；
- k) 应收账款债权人或债务人经营状况严重恶化、恶意转移财产、丧失信誉、丧失履行债务能力或无法正常履行保理合同项下义务的情形；
- l) 应收账款债权人或债务人的重大资产被查封/冻结/扣押，可能影响应收账款债权人或债务人的偿债能力的；
- m) 应收账款债权人或债务人发生对履行保理合同项下约定产生重大不利影响的事项；
- n) 应收账款债权人或债务人、实际控制人、法定代表人，债务人或母公司、实际控制人、法定代表人，票据债务人、保理合同项下担保人或增信义务人及其控股股东发生本条前述第h)～m)项下约定情形的；
- o) 担保人或增信义务人所提供的担保物被擅自转让/转移或被查封/冻结/扣押或者担保物发生损毁、遗失、市场价格下跌等导致其提供担保价值低于所担保主债权金额，且未在该等情形发生后及时补充提供足额担保的；

- p) 其他商业保理企业认为有必要关注的要点。

10.1.2 特殊要点

在建设工程商业保理业务的保后管理中，除可以关注的一般要点外，商业保理企业还可以密切关注包括但不限于如下特殊要点：

- a) 基础交易合同项下施工项目存在重大诉讼或仲裁、行政处罚、重大施工安全事故，可能影响项目正常推进和付款的；
- b) 基础交易合同项下施工项目实际未按合同约定完成施工体量和质量、项目资金被挪用等，可能影响应收账款回款的；
- c) 基础交易合同项下项目计划发生变更或调整，将有的应收账款无法如约形成；
- d) 应收账款债权人、债务人的相应资质过期、被降级或者被取消等原因而无法满足基础交易继续履约所需的资质要求；
- e) 应收账款债权人及/或债务人未按约配合收集应收账款相关履约佐证材料、未按约进行应收账款转让通知及确认的；
- f) 其他商业保理企业认为有必要关注的特殊要点。

10.2 风险预警制度

10.2.1 机制建立与实施

商业保理企业建立应收账款管理风险预警机制，完善应收账款管理预警目录，将存在较高风险的应收账款债权人、应收账款债务人及存在较高坏账风险的应收账款纳入该预警目录。

商业保理企业可以参照《商业保理业务规则》第11.2条规定建立风险预警制度，将应收账款逾期、间接付款、应收账款债务人/债权人经营恶化或破产、应收账款债权人代付、抗辩及抵销等根据具体情况纳入该预警目录，同时将本标准第10.1规定的保后关注要点根据具体情况将应收账款债权人、应收账款债务人及该笔应收账款纳入预警目录。

10.2.2 预警目录企业管理

原则上不得为预警目录中的企业提供应收账款融资，亦不得接受以预警目录中企业为应收账款债务人的应收账款并提供融资。

10.2.3 风险预警解除

根据风险事件解除情况的不同，将风险事件解除分为主动解除和被动解除。

- a) 被动解除的风险事件，包含但不限于：
 - 逾期保理融资款及/或应收账款已做坏账核销处理。
- b) 主动解除的风险事件，包含但不限于：
 - 应收账款债权人已还清逾期保理融资款、应收账款债务人已还清逾期应收账款；
 - 逾期保理融资款及/或应收账款已通过实现担保或增信措施等其他形式予以追回。

10.2.4 业务黑名单

商业保理企业可以在应收账款管理预警系统的基础上建立业务黑名单，将存在严重风险、不良历史记录的企业纳入黑名单中，拒绝与黑名单中的企业合作，不为其提供保理服务。

10.3 瑕疵补正

商业保理企业在拨付保理融资款后，发现应收账款债权人提供的保理业务单据或签署的《商业保理合同》及相关附件存在瑕疵的，或应收账款债权人、应收账款债务人及该笔应收账款发生本标准第10.1规定的保后关注要点但是情节轻微的，判断是否影响建设工程保理业务的有效性与回款安全性：

- a) 不影响或影响较小的，商业保理企业有权要求应收账款债权人更换/补充应收账款或涤除风险；
- b) 影响较大的，商业保理企业有权果断选择终止建设工程保理业务、解除或提前终止《商业保理合同》。

10.4 应收账款管理

商业保理企业可以参照《商业保理业务规则》第11.2条规定根据项目实际情况定期向应收账款债权人及/或应收账款债务人提供《应收账款管理报告》、《应收账款回款情况统计报告》，以便各方进行对账，及时发现坏账风险。

商业保理企业有权根据应收账款债权人和应收账款债务人的资信状况、业务需求及进展、现有的应收账款及将有的应收账款的规模来控制 and 调整应收账款融资额度的使用，对于发生应收账款虚假、当事人资信下降、存在不良付款记录、将有的应收账款规模不足等不利情形，有权立即调减应收账款融资额度或停止使用额度。

10.5 中介机构意见

商业保理企业可以与信誉良好的会计师事务所、律师事务所等保理业务相关中介机构及工程造价咨询、跟踪审计、项目初验、项目竣工财务决算审计、项目支出绩效评价等建设工程相关中介机构建立稳定的业务合作关系，必要时有权要求应收账款债权人及/或债务人出具经认可的中介机构的相关意见。

10.6 资料保存

商业保理企业可以制定建设工程保理业务相关资料保存制度，明确保存期限。对保管期满的保理档案，可以成立公司鉴定小组进行鉴定，提出存毁意见。对于已到达保存年限，但仍有价值的档案，应再次确定新的保存时间。

11 建设工程保理回款管理

11.1 回款原则

a) 商业保理企业有权以直接回款作为建设工程商业保理业务操作的一般原则，通过保理业务合同和《应收账款转让通知书》等约定商业保理企业的应收账款回款专户(即“保理专户”)、间接回款的违约责任等，防范出现间接回款。

——直接回款，是指应收账款债务人在应收账款到期后将款项支付至商业保理企业指定的保理专户。

——间接回款，是指应收账款债务人在应收账款到期后将款项支付至保理专户之外的账户，包括应收账款债权人名下的其他账户，或者未经商业保理企业同意而通过票据等方式支付的情况。

b) 商业保理企业可以为每笔建设工程商业保理业务开立一个保理专户，如果多笔保理业务开立一个保理专户的，确保每笔保理业务与保理专户的相互对应关系。

c) 商业保理企业、应收账款债权人可以与保理专户的开户银行签订保理专户监管协议，确保保理专户未存入应收账款回款之外的其他资金，未与应收账款债权人的其他账户混用，未作为日常结算之用。

d) 若应收账款以票据等形式支付的，商业保理企业有权要求应收账款债权人、债务人应当在票据流通前通知商业保理企业，并在商业保理企业指示下，将票据背书转让到商业保理企业指定的票据账户或者将票据交付给商业保理企业控制。

11.2 应对间接回款的主要方式

债务人发生间接付款的，商业保理企业有权要求应收账款债权人立即将收到的应收账款回款转付至商业保理企业指定的回款账户，或者要求债务人重新支付应收账款回款至保理专户，商业保理企业有权结合具体回款及保理业务具体情况，选择不同的应对方式。应对间接回款的主要方式有：

a) 对间接回款情况处理进行特别约定，在商业保理合同及《应收账款转让通知书》及其回执中约定保理专户作为应收账款回款账户，凡以任何方式将相关应收账款回款到保理专户以外的其他账户的，均视为合同违约行为，视为债务人未完成应收账款回款义务。

b) 商业保理企业可强化资金支付关键时间节点意识，在建设工程回款关键时间点前后持续关注资金支付情况及流向。

——当发生债务人付款至应收账款债权人其他账户，应收账款债权人收款后延期通知、延期转付的，商业保理企业有权立即要求应收账款债权人清偿应收账款对应的保理融资本息等款项或从应收账款债权人的其他合作账户或应付款项中扣收该笔款项，并视情况终止或解除保理合同。

——若债务人在一定期限内无正当理由频繁发生间接付款行为，商业保理企业可以针对应收账款债权人、债务人违约事实，视情况宣布保理融资提前到期，或根据《应收账款转让通知书》及其回执的具体内容要求应收账款债务人提前清偿应收账款。

c) 具体处理间接回款的风控措施参照《商业保理业务规则》第 12.3 条规定执行。

12 建设工程保理应收账款催收

12.1 应收账款催收概述

应收账款催收，是指商业保理企业对所受让的应收账款进行收付结算与催收的行为，但不包括在未受让应收账款的情形下受托从事催收的行为。主要包括：

a) 应收账款即将到期时，向债务人催告还款的行为；

b) 应收账款到期（含提前到期）后，债务人未按期足额偿还的，商业保理企业采取相应措施对应收账款进行催告追收的行为。

12.2 应收账款催收方式的选择

应收账款催收从应收账款即将到期开始，具体催收方式及催收周期，需要根据应收账款债权人的需求、应收账款债务人的资信情况、双方交易记录及交易关系、行业惯例、区域交易习惯、事态发展情况等多种因素进行综合考虑而确定。

12.3 配合催收

《商业保理合同》可以约定应收账款债权人承担应收账款催收协助义务的，商业保理企业可以要求应收账款债权人协助催收应收账款债权，并给予债权人相应的建议，以便于债权人对应收账款进行催收：

- a) 商业保理企业与应收账款债权人沟通，要求其根据债务人的资金实力、欠付应收账款的金额、基础交易合作期限、应收账款逾期期限等因素判断并采取不同的措施，协助催收相应的应收账款。
- b) 一旦发生债务人逾期支付的情况，商业保理企业可以要求应收账款债权人立刻协助以书面形式向债务人发送联系函、催款函、律师函等方式进行催收。
——如债务人在书面催收的期限内仍不支付，可要求应收账款债权人采取暂停施工等威慑措施；
——如在催收过程中发现债务人信用状况不佳、资金状况出现危机或其他可能严重影响债务人继续履行合同的情况时，可要求应收账款债权人及时行使施工合同项下抗辩权、行使建设工程价款优先受偿权等，或要求其按《商业保理合同》约定清偿相应保理融资款或回购应收账款。
- c) 应收账款债权人提出合理解决方案或者建议的，商业保理企业可以视情况予以采纳。

12.4 应收账款催收流程

应收账款催收流程一般如下：

- a) 应收账款即将到期时，商业保理企业应提前向应收账款债务人发出《应收账款到期还款通知书》，列明基础交易合同名称及编号、发票号码、应收账款到期日期、应收账款金额，并提示应收账款债务人付款；
- b) 应收账款到期应收账款债务人仍未付款时，商业保理企业应及时向应收账款债务人发出《应收账款逾期催收函》，列明基础交易合同名称及编号、发票号码、应收账款到期日、应收账款金额、逾期应收账款金额，并催告应收账款债务人付款。需注意：《应收账款逾期催收函》的邮寄地址应当是合同约定债务人联系地址或注册地址，同时，保留《应收账款逾期催收函》原件备份、邮寄凭证及签收记录，如债务人拒收，收到退件后不要打开；
- c) 《应收账款逾期催收函》发出后，如应收账款债务人在合理期间内仍未付款的，商业保理企业可成立专门的催款小组，制定相应的指标和计划，派专人登门催款，加大催款的力度；
- d) 商业保理企业可视情况同时立即发送《律师函》，表明如应收账款债务人仍不付款的，商业保理企业将采取法律措施进行维权；
- e) 商业保理企业有权同时告知应收账款债权人，商业保理企业有权要求应收账款债权人按《商业保理合同》约定清偿相应保理融资款或回购逾期应收账款；
- f) 应收账款债务人及应收账款债权人都拒绝履行付款义务的，或者发生应收账款债务人及/或应收账款债权人履约能力恶化、转移资产、逃避债务等可能对回收债权造成严重不利情形时，商业保理企业有权立即向仲裁机构提起仲裁或向法院提起民事诉讼。若逾期应收账款为建设工程款时，商业保理企业有权在债务人应当给付建设工程价款之日起十八个月内进行起诉，并同时主张建设工程价款优先受偿权。

13 建设工程保理纠纷解决

- a) 商业保理企业可以根据保理业务合同约定通过要求应收账款债权人清偿保理融资款或回购应收账款及/或向应收账款债务人催收两种方式，保障自身的权益。
- b) 商业保理企业可以在保理业务全流程中持续收集并跟进应收账款债权人、应收账款债务人、担保人/增信义务人的财产线索及其变化情况，包括但不限于账户、不动产、应收账款、车辆等财产，并在发生诉讼、仲裁等纠纷时及时申请财产保全，以掌握回款主动权。
- c) 商业保理企业有权建立纠纷解决机制，在确定无法实现债权的情况下果断采取法律手段。对于具体何种情况之下该提起诉讼、仲裁进行明确规定，以免错失最佳追索时机。

- d) 商业保理企业可以通过如下步骤确定保理合同纠纷的争议解决机构，但存在专属管辖等法律法规或司法解释特殊规定的，均优先按照相关规定执行：
- 若商业保理企业、应收账款债权人和债务人对争议解决机构有共同明确约定的，从其约定；
 - 商业保理企业与应收账款债权人仅因保理合同的权利义务内容发生争议纠纷的，按保理合同的约定确定争议解决机构；合同无约定或约定不明的，参照有关法律法规或司法解释执行，由被告住所地或保理合同履行地法院管辖；
 - 商业保理企业起诉应收账款债权人和债务人或者只起诉债务人，要求债务人履行应收账款还款义务并由应收账款债权人承担相应责任的，按照基础交易合同的争议解决机构约定来确定；若基础交易合同无约定或约定不明的，参照有关法律法规或司法解释执行，由被告住所地或基础交易合同履行地法院管辖。