

# 资产清算公司不良资产收购处置公司注册

产品名称	资产清算公司不良资产收购处置公司注册
公司名称	深圳星泷商务服务有限公司
价格	.00/件
规格参数	
公司地址	深圳市龙华区
联系电话	18681584221 18681584221

## 产品详情

良贫“处查万法包括许讼追偿责不义生专不多样化出售直快租赁不饭广馆厂偿

### 直接追偿

该融资租赁公司%可采取直接向承租人进行催收追偿、行使担保权或取回租赁资产另行处置，以及通过诉讼(仲裁)、委托第三方追偿等手段直接追偿。

该资产处置方式适用于承租企业虽经营困难，但尚未完全丧失还款能力，具备一定偿债来源的情形。直接追偿方式具有成本低、效率高和难度大、手段有限的特征。通过专项催收或诉讼追偿，加大承租人的履约力度，也可避免其他处置方式中的尽职调查及报批等成本投入及繁琐手续，但也会因我国信用体系不完善，承租人恶意逃避债务等因素影响追偿效果。

直接追偿方式的具体实施关键是多方面增强承租人、担保人的履约动力，如违约成本、商誉、长期合作机会等，尽可能创造谈判条件，迫使承租人及担保人还款。采取诉讼手段%的，应选择好诉讼时机、方式和标的，做好诉讼准备，对承租人、担保人财产进行及时保全执行等。从第三方委托代理追偿的主体而言，一般委托律师事务所参与实施。

### 资产重组

作为不良资产处置%中大量使用的一种方式，融资租赁公司可自行或参与资产重组，包括债务重组，企业重组，资产置换、以物抵债、修改债务条款、并购等(广义角度，债转股、协议转让等方式亦属于资产重组范围，本文仅作狭义理解)

该资产处置方式适用于生产经营正常、有发展前景，或具有经营特许、上市公司或有大型企业支撑的企业，可通过重组增强还款能力、增强担保能力，融资租赁公司也可将不良资产直接转化为现金、实物资产或股权资产，以实现重组权益。

资产重组方式的具体实施关键是前期调查及程序要求，资产重组的核心实质是履约变更，而对新履行方式，如抵债物，置换资产，或是企业分立、合并和破产重整。等，均涉及重启大量论证、尽职调查及评

估工作，重新确定履约主体、方式、期限等；而履约变更涉及上市公司、国有企业等特殊主体均有繁杂的审批或披露程序要求，建议委托律师事业所。参与处置：另，亦须注意目前实践中较为普遍由政府主导因素。

## 债转股

融资租赁公司可根据有关国家法律法规及政策规定，将对承租人或担保人的逾期债权转为对该企业的投资入股资金，形成股权，由融资租赁公司进行阶段性持股，并以股东身份参与企业进行经营管理。

该处置方式适用于承租人或担保人所处行业、产品等尚有市场发展前景，仅由于阶段性资金周转不周产生负债的企业。有一点须明确，债转股并非长效机制，其真正目的不是做企业的股东，而是终出售股权，收回债权。因此，债转股的终结果将在企业经营成熟阶段退出。

债转股方式的具体实施关键是政策因素及具体操作，因债转股是国家产业转型的全新金融工作，政策性很强，目前商业银行债转股仍面临《贷款通则》《商业银行法》等法律瓶颈，融资租赁公司进行债转股目前并无法律法规禁止性规定，但从融资租赁风险控制角度亦不排除会出现不利政策影响，因此融资租赁企业应紧扣国家政策动态，适时对不良资产工作进行调整；同时，目前对于债转股操作方式并无统一标准，其操作难度较大，涉及大量论证、尽职调查及评估工作，并涉及复杂法律关系架构及法律文件签署，尤其是退出机制的操作难度较大，从第三方委托代理参与债转股程序的主体而言，一般委托律师事务所参与实施。

房地产是如何变为不良的？

类：涉及违规、违建、超建的房产

比如政府批复10万m<sup>2</sup>，结果开发商建了11万m<sup>2</sup>。此类房产会面临拿不到批文，进而拿不到销售证的局面，开发商无法实现销售、无法支付工程款和银行贷款，变成不良。

第二类：由于政府政策变更、政府领导换届、城市规划调整而导致的不良。这种风险主要发生在商业环境并不是很友好或者政治不稳定的地区，项目以大的城市综合体%为主。

第三类：因复杂的债权、债务纠纷进而形成的不良房地产

这种以民营企业投资的地产项目居多。比如有位民企老板，之前拿地项目估值10个亿，从银行借了5个亿，信托借了3亿，又以股权质押%的形式从民间融资了1个亿，相当于10亿的项目借了9亿。

后来，由于项目没设计好，销量上不去，资金无法回笼，现金流断裂，所有债权人一拥而上，将其诉之于法律。法院将整个项目查封，进而导致项目更是无法动工和销售，债权债务人都冻在里面不出来，进而形成利滚利的局面。

第四类：市场定位不准，产品设计能力差、开发商操盘水平差，进而导致项目陷入困境

例如一个包工头，拿了一块有湖景的地，坚持要实现自己的个人梦想和情怀，建豪宅。于是，在湖边造了很多大别墅，但在当地市场，能够买得起几千万别墅的都是高端客户，不仅挑产品，还挑开发商，显然这个民营老板的操盘水平和公司品牌支撑不了这么高的售价，于是房子卖的很慢，进而没有资金支付工程款和银行贷款，形成了烂尾楼。

第五类：纯粹是基于市场原因导致的不良。如果一个地区的市场供应量过大，可能未来十年都处于去库存阶段，那么，房产项目变为不良也就不足为奇。

房地产抵押。不良资产的特点

房产抵押不良资产的特点可以概括为: 资产流动性程度差异较大, 房产属性多, 处置过程中变数较多

由于房地产地段不一样、属性不一样造就了资产流动性程度差异较大。抵押房产的属性有商品房、唯住房、商业地产、厂房等, 不同的房产处理方式非常不一样。在处置过程中遇到的变数非常多。可以总结出房产抵押不良资产的特点就是极度不标准化。极度不标准化的金融资产的处置起来会非常不容易, 所以一般处置不良资产的机构会优先选择城市中的商品房作为处置标的。

1、散售型物业是相对容易估值的, 比如周边开发商拍地的价格、周边市场的房价(市场比较法)、成本法(土地+建安成本)都是常用的估值方法

2、持有型物业, 持有型物业的估值核心逻辑在于它的租金和现金流, 根据物业能产生的现金流和净租金收入来对物业进行估值, 同样的现金流和租金收入的物业, 在不同的市场环境中, 估值会不一样(包括资金充裕性、市场供应、投资人预期等因素都会影响估值), 流动性宽裕、资金越多时估值越高