

不良资产评估指导意见(试行)征求意见稿

第一章 总 则

第一条 为规范注册资产评估师执行不良资产评估业务，保证执业质量，维护社会公共利益和资产评估各方当事人合法权益，根据《资产评估准则---基本准则》，制定本指导意见。

第二条 本指导意见所称不良资产是指银行所持有的按照中国人民银行《贷款风险分类指导原则》（银发[2001]416号）确认的次级、可疑及损失类贷款，金融资产管理公司收购或接管的金融不良债权，以及其他非银行金融机构所产生的不良债权。

本指导意见所称不良资产评估包括了注册资产评估师所执行的以不良资产处置为目的的资产评估业务和价值分析业务。

第三条 注册资产评估师从事以不良资产处置为目的的评估业务，应当遵守本指导意见和相关的评估准则、规范文件。

第四条 注册资产评估师执行其他相关业务，除有特定要求外，可以参照本指导意见。

第二章 基本要求

第五条 从事不良资产评估业务的资产评估机构应当具有财政部门颁发的资产评估资格证书。

第六条 注册资产评估师执行不良资产评估业务，应当熟悉不良资产的相关知识，具备相应的专业知识和经验和能力，能够胜任所执行的不良资产评估业务。

第七条 资产评估机构及注册资产评估师应当严格按照国家的有关法律、法规、资产评估准则，独立开展评估业务，独立进行分析、估算并形成专业意见，不受委托方或相关当事方的影响；资产评估机构、注册资产评估师以及外聘专家从事资产评估活动不受任何行政部门控制，也不受其他机关、社会团体、企业、个人、委托人的非法干预；资产评估机构、注册资产评估师、评估人员以及外聘专家应当与资产评估的委托方、资产占有方以及其他当事方无利害关系。

第八条 注册资产评估师根据不良资产的具体情况，对不良债权对应的资产价值进行评

估或对不良债权价值进行分析,所形成的资产评估结论或不良债权价值意见只作为资产处置的参考依据之一。

第九条 注册资产评估师执行不良资产评估业务,应当知晓对不良债权相关资产的评估与不良债权价值分析是两种不同的专业服务。注册资产评估师应当提醒、告知委托方和使用者两种专业服务的区别,并建议委托方和使用者合理解、使用相关专业意见。

注册资产评估师对不良资产相关资产的评估是指对不良资产所形成或已实现的具体资产在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并形成专业意见的行为或过程。

注册资产评估师根据委托方的要求对不良债权进行价值分析是指在形成资产价值专业意见的基础上,综合考虑债权实现过程中的相关因素,对委托方实现债权的可能性和实现程度发表专业意见的行为或过程。

注册资产评估师承接不良债权价值分析业务,应当审慎考虑自身的专业胜任能力,分析是否有能力根据债务人资产状况、还款意愿等进行综合分析并形成有关债权实现可能性和实现程度的专业意见。

第十条 注册资产评估师在承接不良资产评估业务时,应当在明确评估业务基本事项的基础上,根据评估对象的具体情况、评估目的、资产处置方式、评估资料和评估程序的限制程度等因素,与委托方协商后明确执行资产评估业务或资产评估分析业务。

第十一条 注册资产评估师应当在相关当事人配合、评估资料完备、评估程序没有受到不合理限制,能够形成合理评估结论时,根据资产评估准则执行资产评估业务,出具资产评估报告。

第十二条 注册资产评估师在相关当事人不配合、评估资料不完备、评估程序受到不合理限制,无法形成合理评估结论时,可以参照资产评估准则执行资产评估咨询业务,出具资产评估咨询报告。

第十三条 注册资产评估师和委托方确定执行评估业务或评估分析业务时,应当重点考虑以下因素:

- (一) 对委估资产的法律权属认定是否受到限制;
- (二) 对委估资产的尽职调查是否受到限制,如不能进入现场开展清查、勘察、测量等

评估必要程序：

（三）评估师尽职调查发现，在评估工作时限内，是否不能充分获取委估资产的资料和信息，而这些资料和信息对得出评估结论是必不可少的；

（四）其他评估师认为对形成合理评估结论具有严重影响的事项。

第十四条 注册资产评估师执行不良资产评估业务，应当明确评估目的、评估对象等项目基本情况，并根据不良资产评估目的、评估对象、处置方式、可获得的评估资料等恰当选择评估业务的价值类型和评估方法。

第十五条 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任。

注册资产评估师执行不良资产评估业务，所发表的专业意见可能是资产评估结论，也可能是资产评估分析结论。注册资产评估师应当予以明确说明，不得误导使用者。

委托方和相关当事方的应当提供必要的评估咨询资料，并保证各自所提供资料的真实性、合法性、完整性。

委托方不干预注册资产评估师正常执业，按照业务约定书的要求为注册资产评估师提供必要的配合和资料。当债务人等资产占有方不能予以必要配合时，委托方应当予以必要的协调。

委托方和其他评估报告使用者应当合理认识、理解并恰当使用评估结论或评估分析结论。

第十六条 不良资产评估报告、不良资产评估咨询报告以及不良债权价值分析报告反映了注册资产评估师在执行必要的程序后所形成的建立在相关假设和限定条件基础上的专业意见。

不良资产评估结论、不良资产分析结论以及不良债权意见不应当被认为是对不良资产或不良债权处置时可实现价格的保证。

注册资产评估师应当引导评估报告使用者关注评估结论和分析结论的区别。由于分析结论是在受到一定限制条件下形成的专业意见，使用者应当知晓其作为参考依据的适用性不同于评估结论。

第十七条 资产评估报告书、评估分析报告和不良债权价值分析报告反映的都是注册资产评估师按有关法律、法规以及行业标准和规范，在实施了必要的程序后，对委托评估资产价值发表的专业意见。评估结论和评估分析结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。注册资产评估师应当提示评估报告使用者根据评估基准日后资产状况和市场状况的变化情况合理确定评估结论的有效使用期限。一般情况下，评估结论有效使用期限不应当超过一年。如果资产和市场状况发生重大变化，应当委托评估机构执行评估更新业务。

资产价值咨询报告书是在某些评估条件受到限制情况下做出的专业估值结论，评估师应当提请报告书使用人注意限制条件对评估结论的影响，合理使用评估结论。

第三章 评估对象

第十八条 注册资产评估师执行不良资产评估业务，应当明确评估对象。不良信贷资产的评估对象通常表现为不良债权，或用以实现不良债权清偿权利的实物类资产、股权类资产、债权类资产、无形资产等。

第十九条 不良债权是指第二条所规定的次级、可疑及损失类贷款以及债转股新公司注册前的拟转股债权（含经批准后不再实施债转股的债权）、资产处置形成或受托管理的债权资产以及相对应的表内、表外和孳生利息、收益权。债权资产按贷款形态划分为信用债权、抵押债权、保证债权三类资产。

实物资产主要包括收购的以物抵贷资产、资产处置中收回的实物资产、受托管理的实物资产及其所产生的权益。

股权主要包括政策性债转股、商业性债转股、抵债股权、质押股权等。

其他资产主要包括土地使用权、商标权等无形资产及收益凭证等其他相关资产。

第二十条 注册资产评估师执行不良资产评估业务，应当充分关注评估对象的复杂性，评估对象可能是能够独立存在并转让的实物资产、股权和其他资产，也可能是无法独立存在的债权、股权。注册资产评估师应当关注评估对象的特点给评估过程可能带来的影响。

第二十一条 注册资产评估师执行资产评估业务，评估对象为实物资产、股权和其他资产，一般应当根据委托方要求，出具资产评估报告。如果受到限制，也可以执行评估分析业

务，出具评估咨询报告。

第二十二条 注册资产评估师执行资产评估业务，评估对象为债权，一般应当出具偿债能力或债权价值分析报告。在条件具备的情况下，注册资产评估师也可以执行评估业务，出具评估报告。

第四章 价值类型

第二十三条 注册资产评估师执行不良资产评估业务应当根据评估目的和评估对象等具体情况明确所评估的价值类型，并给出所选择具体价值类型的定义。

不良资产评估业务中常用的价值类型主要包括市场价值、在用价值、清算价值、投资价值、残余价值等。

第二十四条 市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，对在评估基准日进行正常公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额。

市场价值反映了市场整体而不是市场中的某些主体对资产价值的认识和判断。委托方在处置不良资产过程中，为了解相关资产在正常条件下能够合理实现的价值并以此作为处置决策的追求目标，可以委托注册资产评估师评估市场价值。

第二十五条 在用价值是特定资产在特定用途下对特定使用者的价值。该价值类型反映了作为企业组成部分的特定资产对其所属企业能够带来的价值，而不考虑该资产的最佳用途或资产变现所能实现的价值量。

第二十六条 清算价值也称强制变卖价值，是指资产在强制清算或强制变卖的前提下，变卖资产所能合理获得的价值数额。

委托方在需要将所持有的不良资产在短时间内强制变现时，可能委托注册资产评估师评估清算价值。

清算价值包括快速清偿价值、有序清偿价值和原地复用清偿价值。

（一）快速清偿价值指快速变现所能够实现的交换价值。（所有资产的变现是以单项为基础，以当时、当地方式成交；没有考虑任何未知费用，如安装调试费用、运输费用等；买主负责所购设备的拆迁并承担风险。快速清偿价值通常不包括附加价值，如：可以生产的产

品、已有的安装、制造许可证、商标、客户清单、可持续经营等因素。)

(二) 有序清偿价值, 指在一段时间内将资产变现所能够实现的价值。(与快速清偿价值的不同之处在于清偿者有一定的时间寻找买主, 以获得更合理的售价。)

(三) 原地复用清偿价值, 是指某一企业由于经营失败, 其资产必须被强制出售。但是导致企业经营失败的原因是管理造成的, 而不是外部的经济形式、市场等因素造成的。改变经营方式仍可以使企业实现赢利。

第二十七条 投资价值是指资产对于具有明确投资目标的特定投资者或某一类投资者所具有的价值。

委托方在准备持有不良资产或采取融资等手段对不良资产进行再开发时, 可能委托注册资产评估师评估投资价值。

第二十八条 残余价值是指无法正常使用的机器设备、房屋建筑物或其他有形资产, 其部分零部件或结构尚存在一定的使用价值。如机器设备的齿轮、轴、或其它机械部件, 控制装置, 测量装置、阀门等。这些部分的回收价值即为残余价值。(报废价值是指实物性资产在报废情况下, 其可回收材料的价值)

第二十九条 注册资产评估师在进行不良资产评估中通常应使用本指南中规范的价值类型。也可以根据评估业务的具体情况和委托方的要求, 与委托方协商评估其他价值类型。当评估其他价值类型时, 注册资产评估师应当确信所评估的价值类型适用于评估目的, 并与委托方以此价值类型达成充分的理解, 给出该价值类型的定义。

第三十条 注册资产评估师评估清算价值、投资价值、残余价值等市场价值以外的价值类型时, 应当知晓这些价值不是市场价值, 并确信如果报告该价值, 在正常合理的情况下不会被他人误认为该价值代表市场价值。

第三十一条 委托方根据需要可能委托注册资产评估师评估市场价值, 也可能评估清算价值、投资价值、残余价值等, 或委托评估师同时评估市场价值和某种其他价值类型。

注册资产评估师应当知晓形成清算价值、投资价值、残余价值等意见, 往往需要在形成资产市场价值意见的基础上。

第五章 债权类资产评估（分析）

第三十二条 债权类资产评估（分析）是指以某一时点为评估基准日，按照一定的评估（分析）程序，采用适当的方法，对拟处置的债权资产价值进行评定、估算和分析，或者直接评估债权资产价值，或者在评估债权可追偿资产价值或充分掌握债权信息的基础上间接分析债权回收价值，为资产处置提供定价参考依据或咨询意见的行为。

第三十三条 债权类资产评估（分析）的对象指债权类资产涉及的债务人和债务责任关联方。债务责任关联方包括：有效保证期内的贷款保证方、承担出资责任但资金未到位的出资方、提供物权担保（抵押、质押等）的第三方、承债式兼并方、经审计已证实接受债务人为逃废债务而转移资产的第三方、其他责任关联方等。

第三十四条 债权类资产评估（分析）应当重点收集债务人及关联方经营情况、财务状况、资产状况、企业信用等方面的有关资料，操作过程中可结合选用的评估方法和项目实际情况决定收集资料的繁简程度。

第三十五条 债权类资产评估（分析）方法主要包括假设清算法、信用评价法、现金流偿债法、交易案例比较法、综合因素回归分析法、专家打分法及其他适用的方法。注册评估师应当分析以上方法的适用性，恰当选择评估方法，形成合理评估结论。

第三十六条 能够履行资产评估准则所规定的程序并且获取了充分资料支持评估结果时，注册资产评估师可以考虑对债权类资产出具评估报告。

属于下列情形之一者，注册资产评估师可以接受委托对债权类资产出具评估分析报告。

- （一）评估条件受到限制，不能完全履行资产评估准则所规定的程序；
- （二）基于债务人和债务责任关联方以资产变现或未来净现金流来偿还债务的假设前提；
- （三）通过对债务人和债务责任关联方的绩效、信用或综合评价来间接分析偿债能力的情形；
- （四）其他影响注册评估师直接得出债权评估价值的情形。

第三十七条 注册资产评估师应当勤勉尽责，调查落实债务人和债务责任关联方所提供基础材料的真实性、合法性及完整性。

第三十八条 注册资产评估师应当注重债权类资产评估（分析）方法、程序的严谨性和合理性，选取技术参数应当具有依据或合理解释，对无法量化但可能影响债权回收价值的信息应当在特别事项说明予以披露。

第三十九条 评估分析报告应当根据委托方要求，重点披露和评估分析资产处置过程中特别关注的主要事项、评估分析的逻辑关系、假设条件以及报告使用的限制等，出具评估分析报告。报告的基本要素包括委托方和资产占有方简介、评估分析目的、价值类型、评估分析范围和对象、评估分析基准日、评估分析原则、评估分析依据、评估分析方法、评估分析过程、评估分析结论、特别事项说明、期后事项、评估师签字盖章、备查文件等。

第四十条 债权类资产评估（分析）结论可以是一个合理的区间值。由于此类结论不能考虑影响债权资产价值的所有因素，分析结论和债权资产最终实现价格可能出现一定差距。

第四十一条 注册资产评估师执行不良资产评估业务或评估分析业务，所形成的结论可以是一个明确的评估值，也可以为一个区间值，但注册资产评估师应当确信区间的合理性并予以充分说明。

第六章 实物、股权和其他资产

第四十二条 注册资产评估师以处置不良资产为目的评估实物、股权和其他资产时，在相关当事人配合、评估资料完备、评估程序没有受到不合理限制的情况下，可以根据资产评估准则执行资产评估业务，出具资产评估报告。

注册资产评估师在相关当事人不配合、评估资产不完备、评估程序受到不合理限制的情况下，可以参照资产评估准则执行资产评估分析（咨询）业务，出具资产评估分析（咨询）报告。

注册资产评估师应当确信与委托方进行充分沟通，就执行资产评估业务或资产评估分析业务与委托方形成一致意见。

第四十三条 注册资产评估师评估实物类资产、股权类资产、无形资产时，应当遵守相关专业准则所规定的有关评估程序、评估操作和评估披露方面的要求，并充分考虑不良资产处置的特点。

第四十四条 注册资产评估师应当根据评估目的、特定的资产处置方式、评估对象的功能状态以及评估时的各种条件，合理选择和确定评估的价值类型。

第四十五条 注册资产评估师评估市场价值时应当给出市场价值定义，并获得充分的评估依据。

注册资产评估师评估市场价值应当进行充分的市场调查和分析，获得实际的市场交易数据或得到市场数据支持的市场趋势等有关数据资料，通过科学分析（实证分析）和处理，得出有说服力的市场价值判断。

注册资产评估师评估市场价值时，应当确信所获得的数据资料以及所采纳的评估依据能够充分反映市场整体对评估对象价值的认识和判断。

注册资产评估师不应当依据仅对市场中某个或某类主体有意义或适用的数据资料评估市场价值。

（当市场信息的获得受到限制或者几乎不存在时，评估人员必须对此类情况予以说明，并且还必须说明评估是在市场数据资料不充足或不恰当的状态下完成的，评估结论大量地依赖了评估人员的推理和判断。）

第四十六条 注册资产评估师评估清算价值时应当给出清算价值定义，并明确说明不是市场价值。

注册资产评估师应当在评估市场价值的基础上，通过充分收集相关资料，分析由于非自愿卖方、销售时间过短、购买者利用其不利地位等因素对资产价值的影响，合理评估清算价值。

注册资产评估师应当重点关注和收集相关市场上类似资产在强制变卖情况下的数据资料，通过回归分析等手段，形成有关清算折扣的判断，并充分说明其理由。注册资产评估师不应当简单使用无充分依据支持的折扣率进行评估。

第四十七条 注册资产评估师评估投资价值时，应当给出投资价值的定义，并说明不是市场价值。

注册资产评估师应当了解委托方等相关当事人对相关资产再开发等计划，根据委托方设定的投资目标和相关假设条件评估相应的投资价值。注册资产评估师应当说明评估的投资价

值反映了委托方和相关当事方对资产进行再开发且设定一定的投资目标和相关假设条件下可能实现的价值，不同于资产在正常市场条件下进行交易可能实现的市场价值，也不同于在强制变现条件下可能实现的清算价值。

第四十八条 注册资产评估师评估残余价值，应当给出定义并说明不是市场价值。

注册资产评估师应当根据资产不具备交易、再开发、再利用且不进行修理和改进的情况下可能实现的剩余变现价值合理评估残余价值。

第四十九条 在对实物抵押品、协议抵债实物以及股权或无形资产进行出售或置换的资产处置方式下，评估对象为单项资产，注册资产评估师应更多地考虑运用清偿价值类型；

对于失去持续经营能力的整体企业，注册资产评估师应当考虑运用清偿价值类型；

在将债权直接出售或进行置换的资产处置方式下，注册资产评估师应当更多地考虑运用变现价值类型。在进行并购重组、债转股、证券化等资产处置方式下，其目的是在一段时间内将不良资产培育成优良资产，最终将股权或相关资产出售转让，获取处置收益，注册资产评估师应当更多地考虑运用持续使用价值类型；

在其他资产处置方式下，应当运用与之相匹配的价值类型。

从市场价值转化为非市场价值要进行实证分析，不能简单给出一个折现系数。如果不具备实证分析的条件，不能勉强给出。

第七章 评估披露

第五十条 注册资产评估师执行不良资产评估业务，应当在履行必要的评估程序后，编制并由所在评估机构提交评估报告。

评估报告应当符合专业准则和国家有关规范文件。

第五十一条 注册资产评估师执行不良资产评估分析业务，应当在履行必要的评估分析程序后，编制并由所在评估机构提交评估分析报告。

评估分析报告有内容和格式应当参照专业准则和国家有关规范文件的规定。

第五十二条 评估报告和评估分析报告应当包含必要信息，使评估报告使用者合理理解评估结论和评估分析结论。

第五十三条 注册资产评估师应当在遵守相关专业准则和规范的基础上，根据委托方的要求，合理确定评估报告和评估分析报告的繁简程度。

评估机构可以接受委托方要求，出具资产价值咨询报告书，重点披露评估对象、评估条件、评估思路、评估方法和结论的局限等。

第八章 附则

第五十四条 本指导意见自 2004 年 月 日起施行。

附件 1：债权价值分析方法技术框架

附件 2：债权价值分析报告基本内容和格式

附件 1：

债权价值分析方法技术框架

债权价值分析的方法主要基于两种途径，一种是以与债权相关的债务人和债务责任关联方为分析对象的途径，主要包括假设清算法、信用评价法、现金流偿债法及其它适用的方法；另一种是以债权本身为分析对象的途径，主要包括交易案例比较法、综合因素回归分析法、专家打分法及其它适用的方法。

一、以与债权相关的债务人和债务责任关联方为分析对象的途径

（一）偿债能力分析思路

以与债权相关的债务人和债务责任关联方为分析对象，实际上是从债权资产涉及的债务人和债务责任关联方偿还债务能力角度进行分析的途径，主要适用于债务人或债务责任关联方主体资格存在、债务人或债务责任关联方配合并能够提供产权资料及近期财务资料等基本资料的情形。从债务人、债务责任关联方的偿

债能力角度进行分析主要是指对企业（含债务人、债务责任关联方）的资产质量进行分析评价，清查核实企业负债，判断企业的财务状况、经营能力和发展前景，从综合考察债务人和债务责任关联方偿还债务能力的角度来分析债权的可能受偿程度，并适当考虑其它影响因素，以揭示和评价某一时点债权价值。

对债务企业、债务责任关联方偿债能力的考察主要从以下三种方法中选择：假设清算法、现金流偿债法、信用评价法，注册资产评估师应根据企业的实际状况适当选用以上方法分别对债务人、债务责任关联方进行偿债能力分析，在此基础上，综合考虑债务人和债务责任关联方偿还不良债权的能力，最终确定不良债权可受偿金额。

（二）假设清算法

假设清算法是指在假设对企业（债务人或债务责任关联方）进行清算偿债的情况下，基于企业的整体资产，从总资产中剔除不能用于偿债的无效资产，从总负债中剔除实际不必偿还的无效负债，按照企业清算过程中的偿债顺序，考虑债权的优先受偿，以分析不良债权在某一时点从债务人或债务责任关联方所能获得的受偿程度。

1、假设清算法的适用范围

（1）假设清算法主要适用于非持续经营条件下的企业以及仍在持续经营但不具有稳定净现金流或净现金流很小的企业；

（2）对于企业资产庞大或分布广泛、不良债权占企业资产比例相对较小的项目，不宜采用假设清算法。

2、价值分析程序：

（1）对债权人的债权资料进行分析。

(2) 剔除企业无效资产，确定有效资产。无效资产的剔除要详细阐述依据并附属相应的证明材料。

(3) 剔除债务人无效负债，确定有效负债。

(4) 根据债务人的经营状态和评估目的采用适当的价值类型，对企业的有效资产、负债进行整体评估。

(5) 确定优先扣除项目，包括资产项优先扣除项目以及负债项优先扣除项目，优先扣除项目应有确切的证明依据。

(6) 确定一般债权受偿比例。一般债权受偿比例 = (有效资产-资产项优先扣除项目) / (有效负债-负债项优先扣除项目)。

(7) 确定不良债权的优先受偿金额。

(8) 确定不良债权的一般债权受偿金额。一般受偿金额 = (不良债权-优先受偿资产) × 一般债权受偿比例。

(9) 分析不良债权的受偿金额及受偿比例。受偿金额 = 优先受偿金额 + 一般受偿金额；受偿比例 = 受偿金额 / 不良债权总额。

(10) 分析或有收益、或有损失等其他因素对受偿比例的影响。

(11) 确定不良债权从该企业可以获得的受偿比例。

(12) 特别事项说明。

3、使用假设清算法应注意的问题

(1) 假设清算法操作思路中，由于许多因素难以量化界定（主要表现为或有负债的不确定性、优先扣除项目金额的难以把握以及资产变现的可能性等），偿债能力分析结论一般不是一个绝对值，而是一个区间值；

(2) 使用假设清算法的关键是债务人能够提供其真实会计报表、界定

准确的资产负债范围，注册资产评估师应能够对企业提供的会计报表履行相应的评估程序，并关注债务企业有无账外资产或转移资产现象；

（3）对可能影响债权回收价值的信息应在特别事项说明充分披露；

（4）注册资产评估师应准确把握企业在持续经营和非持续经营情况下有效资产和有效负债的范围；

（5）对于优先受偿资产，如抵押物评估值小于抵押债权，剩余债权转入一般债权参与受偿，如抵押物评估值大于抵押债权，超过部分转入有效资产参与清偿。

（6）由于债权价值分析是一项技术含量较高的工作，专业人员是否具备胜任能力以及不同的价值取向都将对分析结论产生很大影响。

（三）现金流偿债法

现金流偿债法是指依据企业近年来的经营和财务状况，考虑行业、产品、市场、企业管理等因素的影响，对企业未来一定年限内的可偿债现金流和经营成本进行合理预测分析，考察企业以未来现金流的一定比例清偿不良债权的一种方法。

1、现金流偿债法的适用范围

（1）现金流偿债法主要适用于有持续经营能力并能产生稳定可偿债现金流量的企业；

（2）企业经营、财务资料规范，注册资产评估师能够依据财务报表进行分析预测。

2、现金流偿债法的程序：

（1）搜集企业财务资料 and 经营情况资料；

(2) 分析企业历史资料，合理预测企业未来现金流量；

(3) 结合资产处置方式和企业实际情况，合理确定企业未来现金流量中可用于偿债的比例（偿债系数）和偿债年限。

(4) 确定折现率。折现率为基准利率（国债利率）与风险调整值之和。风险调整值应考虑到不良贷款的损失率、不良贷款企业使用资金的成本、预期企业利润率及企业生产面临的各类风险等因素来确定。

(5) 将企业在预期偿债年限内的全部可用于偿债现金流量折现测算偿债系数。

(6) 特别事项说明

3、使用现金流偿债法应注意的问题

(1) 企业未来现金流量应包括在预期偿债年限内由经营带来的现金流量以及预期偿债期末由资产变现带来的现金流量；

(2) 偿债年限、偿债系数、折现率的确定应具有依据或合理性解释；

(3) 在预测中应分析抵押物对企业现金流的影响；

(4) 应适当考虑企业非财务因素对偿债能力的影响，或在特别事项说明予以披露。

(四) 信用评价法

信用评价法是指通过对债务企业财务指标和非财务指标的计算分析，评估企业的信用等级状况，根据信用等级状况和贷款形态计算贷款本息的风险度，在此基础上计算贷款本息折扣率和现值的一种方法。信用评价法主要适用于处于持续经营状态、财务核算比较规范、与银行仍有信贷关系、能够提供真实可信财务报表和企业信用等级评定结果等资料的企业。

对于持续经营企业中债权金额相对较小而企业资产规模相对较大的信用债权，采用假设清算法或现金流偿债法不经济时，还可在企业近期财务报表（尽可能经过外部审计）的基础上借用财政部制定的企业效绩评价办法进行分析。

二、以债权本身为分析对象的途径

（一）分析思路

以债权本身为分析对象的途径是指注册资产评估师基于债权人所掌握的材料，通过市场调查、比较类似交易案例以及专家估算等手段对被分析债权价值进行综合分析的一种途径，主要适用于得不到债务人、债务责任关联方配合或债务人、债务责任关联方不具备相关资料的情况。从债权本身来考察债权价值主要从以下方法中选择：交易案例比较法、综合因素分析法、专家打分法及其他适用的方法。注册资产评估师应根据不良债权的实际状况选用适当方法对债权进行分析，最终确定不良债权回收价值。

（二）交易案例比较法

交易案例比较法是指选取若干近期已经发生的与被分析不良债权类似的处置案例，对影响债权处置价格的各种因素进行量化分析，选择其中的主要因素作为比较因素，与被分析不良债权进行比较并确定比较因素修正系数，对交易案例的处置价格进行修正并综合修正结果得出被分析不良债权价值的一种分析方法。当可获取的样本量足够大时，可以运用数理统计的方法（如回归分析、方差分析等）对样本进行分析，以此为基础测算债权价值。

1、交易案例比较法的适用范围

交易案例比较法主要适用于有可比的债权交易案例，同时债务人、债务责任

关联方财务核算不规范、不能提供分析基础资料或不配合价值分析的情况。

2、交易案例比较法的程序：

(1) 选择参照交易案例，选择三个以上（含三个）债权形态、债务人性质和行业、交易条件相近的债权处置交易案例作为参照；

(2) 对评估对象和参照物之间进行比较因素调整，比较因素包括但不限于：债权情况（包括贷款时间、本息结构、剥离形态等），债务人情况（包括行业、性质、规模、地域等），不良资产的市场状况，交易情况（处置方式、交易批量、交易时间、交易动机等）；

(3) 指标差异比较、量化；

(4) 合理分析估测债权价值。

3、使用交易案例比较法应注意的问题

(1) 交易案例比较法的使用前提，是存在可参照的与被分析债权类似的债权资产处置案例，这些案例应当是近期发生的并且具备一定数量，案例中涉及的处置债权应当与被分析债权具有可比性并且能够建立合理的可比基础；

(2) 不良债权如有抵押、担保因素要单独分析；

(3) 根据可比案例与分析对象的相似程度，可以取不同的权重进行加权，但权重的选取应具有合理解释。

(三) 综合因素回归分析法

综合因素分析法即根据已掌握大量的不良资产历史处置数据，运用数理统计方法，分析影响处置回收率的相关因素，建立回归方程，以此推导待评估信用债权价值的方法。

综合因素分析法通过调阅剥离收购资料，剖析债务人信贷档案，结合调查情

况及搜集的材料综合确定债权潜在价值的方法。

1、综合因素分析法适用于债务人、债务责任关联方不配合或不具备相关资料，也不能取得足够的交易案例进行比较，同时又具有比较齐全的债权资料的情况。

2、综合因素分析法的程序：

(1) 调阅债权、债务关系形成及其维权情况的全部档案资料；

(2) 分析贷款的历史形成、导致损失原因、企业经营状况、商业银行四级分类或五级分类清分资料等；

(3) 走访当地政府相关部门（如工商、土地、房产等部门），核实债权价值分析涉及相关方的现实运营状态、资产状况；如可能，还应走访债务人、债务责任关联方的上级主管部门以及债权形成时的信贷人员；上述走访应当尽量取得被访对象确认的相应书面证明材料；

(4) 结合现场实地勘察情况和债权处置人员调查资料、图片等情况，分析当地的宏观经济环境和债权交易市场的情况，确定影响债权价值的主要因素并进行分析。这些因素包括但不限于：借款时间、金额、用途，还款来源、还款情况、逾期时间，商业银行贷款形态认定报告，损失准备提取情况，债务人信誉状况，债务人未来前景预测，当地市场环境等，并提出分析结果；

(5) 合理分析估测债权价值。

3、使用综合因素分析法应注意的问题

(1) 使用综合因素分析法比较适合得出定性结论，在此基础上可以慎重、合理地进行定量分析；

(2) 综合因素分析法不仅适用于以债权为分析对象的情况；当债务人或债

务责任关联方一方配合且能提供相关资料、另一方不能配合或不能提供相关资料时，可以对配合方从偿债能力角度进行分析，而对另一方采用综合因素分析法进行分析，最后综合得出债权价值分析结论。

（四）专家打分法

专家打分法是指通过匿名方式征询有关专家的意见，对专家意见进行统计、处理、分析和归纳，客观地综合多数专家经验与主观判断的技巧，对大量非技术的无法定量分析的因素做出合理估算，经多次反复进行后对债权价值进行分析的方法。

1、专家打分法的适用范围

专家打分法适用于存在诸多不确定因素、采用其他方法难以进行定量分析的债权。

2、专家打分法的程序：

- （1）选择专家；
- （2）确定影响债权价值的因素，设定价值分析对象征询意见表；
- （3）多轮征询专家意见；
- （4）根据专家意见确定债权价值。

3、使用专家打分法应注意的问题

- （1）选取的专家应熟悉不良资产定价、权威程度要高、代表面要广、人数要适当；
- （2）多轮打分后统计方差应趋于合理才能使用专家打分法结论；
- （3）对影响债权价值的每项因素的权重及分值均应向专家征询意见。

附件 2:

债权价值分析报告基本内容和格式

一、总 则

(一) 为规范资产评估行为, 针对债权价值分析的特殊评估形式, 制定债权价值分析报告的基本内容和格式 (以下简称基本内容和格式)。

(二) 本基本内容和格式仅适用于《金融不良资产评估指导意见》所规定的债权价值分析报告, 其他资产类别的评估仍按照国家有关规定执行。

(三) 本基本内容和格式仅作为注册资产评估师编制债权价值分析报告的参考, 注册资产评估师应根据实际需要, 其工作范围和深度不受此基本内容和格式的强制限制。

(四) 注册资产评估师应充分体现独立、客观、公正的原则, 在报告陈述中不使用带有任何诱导、恭维和推荐性的陈述。但应委托方要求针对债权价值分析结果提出的延伸性分析建议不受此限制。

(五) 债权价值分析报告的数据一般应采用阿拉伯数字, 报告应用中文撰写打印, 如需出具外文报告, 外文报告的内容应和中文报告内容一致, 并注明以中文报告为准。

二、债权价值分析报告的封面及目录

(一) 报告封面应载明下列内容

- 1、 项目名称
- 2、 报告编号
- 3、 评估机构全称
- 4、 报告提交日期

5、 报告封面可载明机构标识

(二) 报告的目录在报告的封二上排印，应列示主要章节的内容和页码

(三) 报告可视需要合并装订或分册装订（摘要、正文和备查文件）

三、 债权价值分析报告摘要

(一) 评估机构应以较小篇幅，将债权价值分析报告中的关键内容摘要并刊印在报告正文之前，以便报告使用者非常便捷地了解报告提供的主要信息。

(二) 摘要应包含如下主要内容要素：

- 1、 债权价值分析目的
- 2、 债权价值分析价值类型
- 3、 债权价值分析对象
- 4、 债权价值分析基准日
- 5、 债权价值分析原则和依据
- 6、 债权价值分析思路
- 7、 债权价值分析结论
- 8、 特别事项说明
- 9、 债权价值分析报告提交日期

(三) 摘要与报告正文具有同等法律效力，要由评估机构和注册资产评估师签字盖章。

(四) 摘要必须与报告正文揭示的结果一致，不得有误导性陈述，并应作如下提示：“以上内容摘自债权价值分析报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读债权价值分析报告正文”。

四、 债权价值分析报告正文

（一）债权价值分析报告正文应包括如下基本内容：

- 1、首部
- 2、绪言
- 3、委托方、债务人及其他责任关联人概况
- 4、债权价值分析目的
- 5、债权价值分析价值类型
- 6、债权价值分析对象
- 7、债权价值分析基准日
- 8、债权价值分析原则和依据
- 9、债权价值分析思路和程序
- 10、债权价值分析结论及使用提示
- 11、特别事项说明
- 12、债权价值分析报告的法律效力
- 13、报告提出日期
- 14、尾部

（二）首部

- 1、标题。标题应简练明晰，含有“××××债权价值分析报告”字样。
- 2、报告书序号。序号应包括评估机构特征字、文本种类特征字、年份、文件序号等。

（三）绪言

应明确债权价值分析报告的委托方全称、受委托评估事项的基本内容及评估工作开展的整体情况等，以提示报告阅读。

（四）委托方、债务人及责任关联方简介

1、应介绍委托方、债务人及责任关联方的主要情况，包括名称、注册地点、法定代表人，企业资产、财务、经营情况等。

2、应明确委托方、债务人及责任关联方的经济关系，并解释这些关系对债权价值分析结果的影响。

3、应揭示影响债权价值分析结果的其他情况。

（五）债权价值分析目的和价值类型

明确委托方需求，了解委托方将此次债权价值分析所要应用的经济行为。并根据该目的确定本报告所能应用的价值类型。

（六）债权价值分析对象

1、根据委托方、债务人及责任关联方提供的资料等情况，确定债权价值分析的对象是债权本身，还是为实现该债权权益而涉及的其他资产。

2、明确债权价值分析对象所对应的资产范围，包括实物资产、股权类资产、债权类资产及其他资产形式。

3、由于债权价值分析的特殊性，在确定对象和范围的过程中必须保持与有关各方的协调和沟通，确定对象的基本原则是这些资产（或负债）对债权价值分析的结论会产生实质性影响。

（七）债权价值分析基准日

1、明确基准日的日期。

2、明确确定基准日的理由和成立条件。

3、明确基准日对债权价值分析结论的影响程度。

4、基准日的确定应由评估机构根据经济行为的性质和委托方协商，并尽可

能接近评估目的的实现日。

5、基准日不一定也不需要是企业会计报表的记账日期，基准日确定的是对应价值类型在基准日当日的价值标准。

（八）债权价值分析原则和依据

- 1、明确债权价值分析的公认原则，重点阐述债权价值分析的特殊原则。
- 2、明确债权价值分析的行为依据、法规依据、产权依据和取价依据。

（九）债权价值分析思路和过程

1、说明债权价值分析过程中所选用的债权价值分析方法以及选用该方法的依据或原因。

2、当选用多种方法进行债权价值分析时，应说明根据几种方法的结果确定债权价值的方法。

3、评估过程应包括自接受债权价值分析业务委托至提交报告的工作过程，包括接受委托、明确评估对象、资产清查、评估估算、提交报告等过程。

4、由于所运用的债权价值分析方法的差异，债权价值分析的具体程序会有差异，注册资产评估师应根据评估方法的需要合理确定债权价值分析的主要过程。

（十）债权价值分析结论及使用提示

1、债权价值分析结论主要是对债权价值的量化判断，同时也可能包括在此过程中对有关资产的评估结果。

2、充分披露和揭示债权价值分析过程中运用的假设条件、债权价值分析结果的使用环境和限制条件，并提示在条件发生变化的情况下，债权价值分析结果会发生相应变化。

3、明确报告仅是委托方进行有关经济行为的参考，注册资产评估师不能保证债权价值分析结果的实现。

（十一）特别事项说明

- 1、揭示在报告中未能明确的其他事项，并分析对结论的影响。
- 2、揭示注册资产评估师认为需要特别说明的其他问题。

（十二）报告的法律效力

- 1、明确报告依据国家法律法规的有关规定发生法律效力。
- 2、明确报告结论只有在特定的前提条件和假设条件下才能成立。
- 3、注册资产评估师可以和委托方协商确定报告的有效期和使用范围。

（十三）报告提出日期

- 1、写明报告提交的具体日期。
- 2、报告提交日期离基准日的时间不宜过长。

（十四）尾部

- 1、写明出具报告的机构名称并盖章。
- 2、写明评估机构的法定代表人姓名并签名。
- 3、写明注册资产评估师的姓名并签名。

五、备查文件

以下备查文件作为债权价值分析报告的附件：

- 1、债权债务文件：包括有关借据、合同书、还款证明、债权转移证明等。
- 2、产权文件：包括房屋、土地权证，资产购置发票等确定资产归属的有关凭证。
- 3、财务资料：包括会计报表中的资产负债表、现金流量表、损益表以及主

要记账凭证等。

4、有关法律文书：包括法律诉讼文书、主要合同等。

5、其他必要证明文件和资料。