

金融不良资产评估 指导意见（试行）

讲 解

中国资产评估协会 编著
China Appraisal Society

刘 萍 主编



经济科学出版社
Economic Science Press



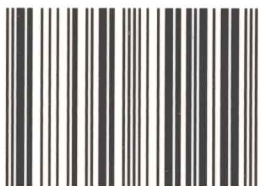
金融不良资产评估 指导意见（试行）

讲 解

中国资产评估协会 编著
China Appraisal Society

刘 萍 主编

ISBN 7-5058-5145-4



9 787505 851450 >

ISBN 7-5058-5145-4

F·4417 定价：25.00元

《金融不良资产评估指导意见 (试行)》讲解

中国资产评估协会 编著

刘 萍 主编



经济科学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

《金融不良资产评估指导意见 (试行)》讲解 / 刘萍
主编. —北京: 经济科学出版社, .2005. 8

ISBN 7 - 5058 - 5145 - 4

I. 金… II. 刘… III. 金融机构 - 资产评估 - 教材
IV. F830.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 095731 号



责任编辑：杨 莉
版式设计：高文悦
技术编辑：李长建

《金融不良资产评估指导意见（试行）》讲解

中国资产评估协会 编著

刘 萍 主编

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址：北京海淀区阜成路甲 28 号 邮编：100036

总编室电话：88191217 发行部电话：88191540

网址：www.esp.com.cn

电子邮件：esp@esp.com.cn

富达印刷厂印刷

华丰装订厂装订

850×1168 32 开 8.625 印张 215000 字

2005 年 8 月第一版 2005 年 8 月第一次印刷

印数：0001—5000 册

ISBN 7 - 5058 - 5145 - 4/F · 4417 定价：25.00 元

(图书出现印装问题，本社负责调换)

(版权所有 翻印必究)

二〇〇五年二月

朱志剛

公正評估
獨立執業

编委会

主任：刘萍

副主任：岳公侠 程凤朝 王诚军

委员：罗光 赵鲁平 张卫东

刘荣 王悦 周新宇

汪柏林 崔宏 杨志明

陈明海

金融不良资产评估走向规范化

(代序)

钟 凭

近几年来随着金融体制改革和不良资产处置工作的推进，金融不良资产评估业务在我国得到了长足的发展。资产评估行业和四大资产管理公司在金融不良资产评估理论和实践方面进行了深入探索，总结了不少成功的经验，为保证金融不良资产处置工作的顺利进行发挥了重要作用。由于金融不良资产的特殊性，金融不良资产评估业务远比一般性资产评估业务复杂，存在着评估对象难以确定、评估程序受到较多限制等特点。因此在实践中也出现了一些问题，引起了监管部门和社会公众的广泛关注。

资产评估行业对金融不良资产评估中的问题一直很重视，在规范金融不良资产评估方面做了大量研究。中国资产评估协会组织专家总结了金融不良资产评估实践中的成功经验，针对当前金融不良资产评估中存在的突出问题制定并于2005年3月21日发布了《金融不良资产评估指导意见（试行）》（以下简称《指导意见》）。《指导意见》对金融不良资产评估基本要求、评估对象界定、业务类型和价值类型选取、专业意见披露和合理使用等进行了明确规定。这些规定总结了金融不良资产评估实践中的成功经验，并在评估理论和实践方面实现了突破。中国资产评估协会刘萍秘书长指出，《指导意见》的发布将有利于规范注册资产评估师执行不良资产评估业务，更好地发挥资产评估专业服务在维护金融资产安全、服务金融体制改革方面的作用。

一、对评估机构、注册资产评估师资格和独立性提出要求

金融不良资产评估业务比一般性资产的评估业务复杂，因此要求执行此类评估业务的注册资产评估师具有较高的专业胜任能力。为此，《指导意见》规定，执行金融不良资产评估业务的评估机构应当具有财政部门颁发的资产评估资格证书，注册资产评估师应当熟悉金融不良资产的相关知识，具备相应的专业知识和经验。同时，为保证评估师意见的公正性，《指导意见》要求评估机构和注册资产评估师遵守相关法律、法规和资产评估准则，独立开展评估业务，独立进行分析、估算并形成专业意见，不受任何部门、社会团体、企业和个人的影响。评估机构、注册资产评估师、业务助理人员和外聘专家应当与委托方、资产占有方以及其他当事方无利害关系。

二、引入价值分析业务

金融不良资产的形成具有复杂原因，在对许多金融不良资产执行评估业务时，正常评估程序往往受到限制。例如，对资产法律权属资料和资料来源的查验受到限制，对资产的清查、勘察受到限制，无法在约定时限内获取相关资料和信息等。这种情况下，注册资产评估师无法执行正常评估业务。国外评估行业针对这种情况提出了限制评估业务概念，即将评估业务划分为完全评估业务和限制评估业务。借鉴这种做法，《指导意见》引入了以金融不良资产处置为目的的价值分析业务，将金融不良资产评估业务分为“以金融不良资产处置为目的的价值评估业务”和“以金融不良资产处置为目的的价值分析业务”。《指导意见》规定，注册资产评估师执行金融不良资产评估业务，在未受到不合理限制的情况下，通常应当考虑执行价值评估业务。当业务受到限制，无法实施必要评估程序时，注册资产评估师可以在具备相

应的专业胜任能力，并确信所受限制不会影响其执行业务的独立性、公正性和价值结论的合理性时，与委托方协商执行价值分析业务。价值分析业务的引入是《指导意见》在金融不良资产评估业务中对我国现有评估理论和实践的突破。

考虑到债权资产的价值分析业务较为复杂，很多是定性分析，对债权资产价值进行量化难度较大，某些情况下以区间值形式表示价值分析结论更为科学、合理，更能向委托方传递债权资产的相关信息。因此《指导意见》规定，债权资产价值分析结论可以是区间值，这是《指导意见》在评估实践方面的又一突破。我国资产评估准则中没有对评估结论的表现形式做出明确规定，实践中注册资产评估师专业意见的表达形式通常是具体数值，但在评估行业历史较长的其他国家，以区间值形式表示专业意见也是一种行业惯例。《指导意见》中的这一规定，不但有利于注册资产评估师合理发表专业意见，也有利于报告使用者正确认识专业意见的参考意义。这一规定从实际出发，体现了评估行业为委托方服务的专业服务精神。

三、要求注册资产评估师提醒报告使用者正确使用评估报告

当前金融不良资产评估中存在的问题，有些是因为注册资产评估师执业中无具体准则可依而进行不当评估造成的，有些则是由于报告使用者对专业意见的不当使用造成的。为增强《指导意见》的实施效果，《指导意见》在对注册资产评估师规范执业提出要求的同时，还要求注册资产评估师尽到提醒义务。《指导意见》要求注册资产评估师提醒委托方和其他报告使用者关注价值评估业务和价值分析业务的区别、评估结论和价值分析结论的区别、专业意见的时点性原则、专业意见的决策参考性等。《指导意见》还在相关条款中明确了委托方和相关当事方相关义务，如委托方和相关当事方应当提供必要的资料，配合注册资产

评估师执业等。

四、合理界定评估对象

金融不良资产的表现形式比较复杂，有些是信用债权，有些是有对应资产的担保债权，有些是从其他持有者手中接管或收购的实物资产、股权资产或其他资产。复杂的表现形式使得注册资产评估师明确评估对象时面临许多问题。例如，有对应资产的债权资产和无对应资产的债权资产评估时是否有区别，评估有对应资产的债权资产时是否需要评估对应的资产，等等。评估对象的不明确是引起金融不良资产处置中评估问题的重要因素。为解决这一问题，《指导意见》要求注册资产评估师执行业务时与委托方进行充分协商，明确评估对象，关注评估对象的具体形态，并关注评估对象特点对评估业务的影响。在明确评估对象的具体做法方面，《指导意见》指出，价值评估业务的评估对象通常是用以实现债权清偿权利的实物类资产、股权类资产和其他资产。价值分析业务的价值分析对象通常是债权资产。

五、谨慎尝试，推荐价值类型定义

根据我国资产评估准则建设的整体规划，促进评估理论与价值类型的结合是一项重要内容。资产评估基本准则已要求注册资产评估师在业务中明确价值类型并进行定义。由于没有发布相应准则项目，实践中评估机构对价值类型不能准确把握，没有能力对价值类型进行定义或根本就不进行定义。没有明确价值类型定义的评估结论会缺乏其价值内涵和适用的前提与范围。《指导意见》对金融不良资产处置中常用的市场价值、清算价值、投资价值 and 残余价值等价值类型进行分析，给出了这些价值类型的定义。对价值类型进行定义，有利于澄清目前行业内存在的对价值类型理论的模糊认识，有利于引导注册资产评估师正确确定专业

意见的价值类型，有利于报告使用者合理使用专业意见。

中国资产评估协会刘萍秘书长指出，金融不良资产评估是我国特有的评估业务，在准则制定方面没有国际经验可供借鉴。《金融不良资产评估指导意见（试行）》是我国资产评估行业在规范金融不良资产评估业务方面的探索。为规范金融不良资产评估业务，服务金融体制改革和维护金融资产安全，《指导意见》的尽快出台很有必要，但考虑到《指导意见》中可能存在的不完善之处，《指导意见》实施一段时间后，还需要收集意见不断完善。

目 录

中国资产评估协会关于印发《金融不良资产评估指导意见（试行）》的通知	(1)
-----------------------------------	-------

第一部分 金融不良资产评估指导意见（试行）

第一章 引言	(2)
第二章 基本要求	(3)
第三章 评估对象	(5)
第四章 价值类型	(6)
第五章 价值评估要求	(8)
第六章 价值分析要求	(9)
第七章 披露要求	(11)
第八章 附则	(12)

第二部分 《金融不良资产评估指导意见（试行）》起草说明与条文讲解

起草说明	(25)
条文讲解	(35)
第一章 引言	(35)
第二章 基本要求	(39)

第三章	评估对象	(58)
第四章	价值类型	(67)
第五章	价值评估要求	(77)
第六章	价值分析要求	(85)
第七章	披露要求	(100)
第八章	附则	(102)

第三部分 方法举例

第一章	价值分析思路与方法体系	(103)
第一节	价值分析途径与思路	(103)
第二节	价值分析方法体系	(104)
第二章	假设清算法	(112)
第一节	假设清算法的定义及其适用范围	(112)
第二节	假设清算法的基本评估程序	(113)
第三节	应用举例	(115)
第四节	特殊注意事项	(119)
第五节	适用性与局限性	(125)
第三章	现金流偿债法	(126)
第一节	现金流偿债法的定义与适用范围	(126)
第二节	现金流偿债法的基本评估程序	(127)
第三节	应用举例	(130)
第四节	特殊注意事项	(132)
第五节	适用性与局限性	(133)
第四章	交易案例比较法	(134)
第一节	交易案例比较法的定义与适用范围	(134)
第二节	交易案例比较法的基本评估程序	(135)
第三节	应用举例	(139)

第四节 特殊注意事项	(142)
第五节 适用性与局限性	(142)
第五章 专家打分法 (判断法)	(143)
第一节 专家打分法的定义与适用范围	(143)
第二节 专家打分法的基本评估程序	(144)
第三节 应用举例	(148)
第四节 特殊注意事项	(152)
第五节 适用性与局限性	(153)
第六章 价值分析方法选择与结论综合分析	(154)
第一节 价值分析方法选择	(154)
第二节 不同价值分析方法结论的综合分析	(158)

第四部分 附 录

附录 1 金融不良资产处置综述	(161)
附录 2 金融不良资产处置与评估相关文件	(171)
附录 2-1 金融资产管理公司条例	(171)
附录 2-2 金融资产管理公司资产处置 管理办法 (修订)	(177)
附录 2-3 财政部 银监会关于规范资产管理公司 不良资产处置中资产评估工作的通知	(188)
附录 2-4 中国人民银行关于全面推行贷款质量 五级分类管理的通知	(191)
附录 2-5 资产评估准则——基本准则	(200)
附录 2-6 资产评估职业道德准则——基本准则	(204)
附录 3 金融不良资产评估主要文献	(208)
后记	(257)

中国资产评估协会关于印发 《金融不良资产评估指导意见 (试行)》的通知

中评协 [2005] 37 号

各省、自治区、直辖市、计划单列市资产评估协会（注册会计师协会）：

为规范注册资产评估师执行金融不良资产评估业务，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，中国资产评估协会在财政部有关司局的帮助和指导下，组织专家制定了《金融不良资产评估指导意见（试行）》，现予以发布，自2005年7月1日起施行。

中国资产评估协会将组织评估机构和注册资产评估师对《金融不良资产评估指导意见（试行）》进行学习和培训。请各地注意收集执行过程中发现的问题，并将问题及时上报中国资产评估协会。

附件：金融不良资产评估指导意见（试行）

二〇〇五年三月二十一日

第一部分 金融不良资产评估 指导意见(试行)

第一章 引 言

第一条 为规范注册资产评估师执行金融不良资产评估业务,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 本指导意见所称金融不良资产是指银行持有的次级、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持有的不良债权。

本指导意见所称金融不良资产评估业务包括注册资产评估师执行的以金融不良资产处置为目的的价值评估业务(以下简称“价值评估业务”)和以金融不良资产处置为目的的价值分析业务(以下简称“价值分析业务”)。

价值评估业务是指注册资产评估师根据委托方的要求,对金融不良资产在基准日的价值进行分析、估算并形成专业意见的行为或过程。

价值分析业务是指注册资产评估师根据委托方的要求,对无法实施必要评估程序的金融不良资产在基准日的价值或价值可实现程度进行分析、估算并形成专业意见的行为或过程。

第三条 注册资产评估师执行金融不良资产评估业务,应当遵守本指导意见。