

Evaluation

21st CENTURY ASSET EVALUATION

 世纪资产评估系列教材

金融不良资产评估

程凤朝 著

 中国人民大学出版社

21 世纪资产评估系列教材

金融不良资产评估

程凤朝 著

中国人民大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

金融不良资产评估/程凤朝著.
北京:中国人民大学出版社,2003
(21世纪资产评估系列教材)

ISBN 7-300-04539-1/F·1396

I. 金…

II. 程…

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(2003)第 009425 号

21 世纪资产评估系列教材

金融不良资产评估

程凤朝 著

出版发行:中国人民大学出版社

(北京中关村大街 31 号 邮编 100080)

邮购部:62515351 门市部:62514148

总编室:62511242 出版部:62511239

本社网址:www.crup.com.cn

人大教研网:www.ttrnet.com

经 销:新华书店

印 刷:北京雅艺彩印有限公司

开本:787×965 毫米 1/16 印张:11.25

2003 年 3 月第 1 版 2003 年 3 月第 1 次印刷

字数:204 000

定价:16.00 元

(图书出现印装问题,本社负责调换)



21世纪资产评估系列教材

出版说明

资产评估是随着市场经济发展而兴起的社会中介专业服务行业，20世纪80年代末期在我国兴起，至今已有近二十年的历史，在为经济改革和对外开放服务、为证券市场发育服务、为政府经济管理服务、保障资产权益有关各方利益、维护市场经济秩序等方面发挥了重要作用，成为与注册会计师和律师并列的三大中介专业服务行业之一，成为我国社会主义市场经济体系的重要组成部分。

与社会主义市场经济的发展相适应，我国的资产评估行业虽然还很年轻，但从兴起到现在已经经历了以下几个发展变化：一是从资产的产权来看，资产评估的对象从最初的以国有资产评估为主，发展到包含国有资产和各种非



国有资产在内的各类资产；二是从资产的类型来看，资产评估的对象不断扩大，从最初的以土地使用权、房屋建筑物、机器设备、流动资产等为主，发展到包含土地使用权、房屋建筑物、流动资产、机器设备、无形资产、资源性资产、珠宝首饰艺术品等资产在内的各类资产；三是从资产评估的目的来看，资产评估已经深入到市场经济活动的各个领域，从最初的中外合资合作，发展到企业设立、合并、改组、上市、企业管理咨询、税收、抵押、保险、土地出让、国家征用、拆迁、债转股等一系列经济行为。

加入 WTO 后，我国经济将进一步对外开放，资产评估中介专业服务市场也将进一步开放，资产评估服务的领域将进一步拓展，服务品种和服务质量的要求将越来越高，迫切需要进一步借鉴国际经验，加强理论研究，总结实践经验，完善我国资产评估理论和方法体系，为资产评估行业的进一步发展奠定理论基础，指导资产评估实践，促进资产评估行业的发展。为此，中国人民大学出版社配合中国注册会计师协会，组织编写了“21 世纪资产评估系列教材”。该套教材的编写人员有的是国际评估准则委员会评估准则起草组的成员，熟知国际惯例，具有相当的权威性；有的是著名高等院校从事资产评估教学和科研的教授，具有扎实的理论功底和深厚的理论研究基础；有的是资产评估事务所的董事长、总经理、资深的评估师，评估的足迹遍布祖国大地；有的已经走出国门，具有长期的丰富的实践经验。该套教材包括《无形资产评估》、《企业价值评估》、《房地产评估》、《土地使用权评估》、《机器设备评估》、《金融资产评估》、《金融不良资产评估》、《资源性资产评估》、《网络价值评估》、《珠宝评估》、《资产评估会计》、《资产评估案例》等，形成了较为完整的资产评估教材体系。

该套教材吸收了我国资产评估理论和实践的最新成果，借鉴国际上先进的评估实践经验，系统阐述了各类资产评估的基本知识、基本理论、基本方法，内容全面、系统、科学、新颖，兼具理论性、实用性和前瞻性。该套教材不仅是大专院校资产评估教学的很好的系列教材，同时也是资产评估师后续教育的参考教材，是值得从事资产评估教学、研究、实践和管理以及其他相关领域工作的专业人员浏览和参考的专业书籍。

中国人民大学出版社
2002 年 6 月

作者简介

程凤朝，1959年6月生，经济学硕士，高级会计师，中国注册会计师，中国注册资产评估师，中国注册税务师，具备证券从业资格。先后担任河北省财政厅办公室副主任、河北会计师事务所所长、河北省注册会计师协会秘书长、中国长城资产管理公司石家庄办事处副总经理等职，现任中国长城资产管理公司评估管理部总经理。曾为20余家改制企业的厂长、经理系统讲解证券相关知识，并在《河北经济论坛》上就改组、改制相关问题做了12期系列辅导。从事金融不良资产评估管理工作后，对评估对象的特性、价值类型、评估形式和方法做了潜心研究，多次为全系统不良资产处置人员和中介评估机构讲授金融不良资产评估的理论和方法，并在《经济理论与经济管理》、《中国资产评估》等杂志上发表这方面的论文。同时，著有《证券市场与经济发展》、《会计师事务所管理论纲》、《现代审计精要》等著作。

内容简介

由于历史的原因，我国国有商业银行累积了大量不良贷款，严重影响了金融安全和金融秩序。为深化金融改革，防范和化解金融风险，促进国民经济持续、健康、快速发展，我国政府借鉴国际先进经验，于1999年先后组建了四家国有金融资产管理公司，将商业银行的部分不良贷款剥离到资产管理公司集中管理和处置，并明确了最大限度地保全资产、减少损失的经营目标。金融资产管理公司运用各种手段处置不良资产、实现经营目标的实践，为评估领域开辟了一块新的天地，同时也带来了新的挑战。除了对物权股权处置的评估类似于以往的资产评估外，多数是对债权资产的评估，而对债权评估目前国家还没有统一的操作规范，评估中许多新的情况和新的问题亟须在理论和方法上加以探索和实践。

《金融不良资产评估》一书首先对金融不良资产评估的若干理论问题进行了探索，阐明了金融不良资产评估是一种广义的评估，既包括一般意义上的资产评估，也包括偿债能力评估和债权价值分析以及其他评估咨询类型；指出了评估的目的是为资产管理公司管理和处置不良资产提供公允价值参考和咨询意见；评估的价值类型属于非市场价值，评估报告的属性只具有咨询性质，不具有鉴证作用。其次，就不同的评估对象、评估目的提出了不同的评估形式，主要包括对物权、股权的评估要遵循现行的评估方法和操作规范，但要充分考虑资产管理公司加快处置的实际需要，在评估在用价值的基础上合理评定估算评估对象可限定时日的变现价值；针对资产管理公司实施债务重组的实际需要，在对企业进行整体评估的基础上，分析企业的实际偿债能力，本书提出了两种分析方法，即假设清算法和信用评价法。偿债能力评估是本书的主要内容，也是资产管理公司运用最广泛的评估形式之一，本书提出了完整的评估思路，以帮助评估机构规范地开展这项评估。针对资产管理公司进行债权转让的实际需要，本书提出了对债权价值进行分析的评估思路，并阐述了四种分析方法，即综合因素分析法、交易案例比较法、德尔菲法和模拟拍卖法；同时针对资产管理公司批量处置债权的实际需要，本书提出了对打包债权进行分类评估的思路方法。另外，本书除了针对中介机构介绍金融不良资产评估的方法外，还针对资产管理公司设计了审核不良资产评估报告的工作底稿，并提出了规范的审核表述意见。



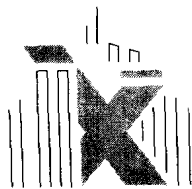
本书除系统地阐述了金融不良资产评估的理论和方法外，还附有大量参考案例，因此，本书具有较强的实用性和可读性，不仅适合金融资产管理公司处置不良资产评估的需要，而且适于商业银行、中介机构从业人员和高等院校资产评估相关专业师生阅读。



序

1999年党中央、国务院从我国国情出发，借鉴国际经验，作出了采用金融资产管理公司方式处置国有银行不良资产的重大决策。实践证明，资产管理公司运用多种手段处置国有银行的不良资产，对化解金融风险，支持国有商业银行改革与发展，促进国民经济战略性调整起到了重要的推动作用。在资产公司运用各种手段处置不良资产实现经营目标的过程中，评估发挥了重要的作用，构成了处置程序的基础环节，评估过程和评估结果成为指导处置价格、监督处置行为、衡量处置效果的重要方面。而对金融不良资产开展评估在评估领域又是一件新事物，许多问题需要在实践中探索 and 解决。《金融不良资产评估》一书系统地回答了金融不良资产评估的理论问题，阐述了不同主体和处置方式应采取的不同评估形式，以及不同形式所形成的评估结论的作用，比较完整地提出了不同评估形式的具体操作方法，同时附以相应的操作案例，因此具有较强的实用性和可操作性。相信本书的出版可以给金融资产管理公司以及商业银行、评估理论工作者和实际工作者以启迪和借鉴。

李建民



21世纪资产评估系列教材

前 言

由于历史的原因，我国国有商业银行累积了大量不良贷款，严重影响了金融安全和金融秩序。为深化金融改革，防范和化解金融风险，促进国民经济持续、健康、快速发展，我国政府借鉴国际先进经验，于1999年先后组建了四家国有金融资产管理公司，将商业银行的部分不良贷款剥离到资产管理公司集中管理和处置，并明确了最大限度地保全资产、减少损失的经营目标。为此，国务院赋予了资产管理公司许多特殊的处置手段，金融资产管理公司运用各种手段



处置不良资产、实现经营目标的实践，为评估领域开辟了一块新的天地，同时也带来了新的挑战。这是由于资产管理公司在管理和处置不良资产的过程中采取的是政策性收购、商业性处置的策略。所谓政策性收购是指资产管理公司按商业银行贷款本息的账面值收购不良贷款；所谓商业性处置是指资产管理公司按现时市场价值处置这些不良资产，运用的主要手段包括以资抵债、债转股、债务重组和债权转让等方式。在资产管理公司运用各种手段处置不良资产的过程中，首先要解决的问题是：以什么样的底价来面对市场的购买者？因而聘请中介评估机构对这些不良资产进行评估，以评估值作为对不良资产处置的参考依据就成为处置不良资产的重要环节。同时除了对物权股权处置的评估类似于以往的资产评估外，多数是对债权资产的评估，而对债权评估目前国家还没有统一的操作规范，评估中许多新的情况和新的问题亟须在理论和方法上加以探索和实践。

基于以上情况，本书作者在直接从事不良资产处置评估的过程中，对相关问题进行了深入研究和大胆实践。首先，对不良资产评估若干理论问题进行了探索，阐明了不良资产评估是一种广义的评估，既包括一般意义上的资产评估，也包括偿债能力评估和债权价值分析以及其他评估咨询类型；其次，指出了评估的目的是为资产管理公司管理和处置不良资产提供公允价值参考和咨询意见；最后，提出了评估的价值类型属于非市场价值，评估报告的属性只具有咨询性质，不具有鉴证作用。这些理论问题主要体现在第一章。作者认为，首先，这些理论问题的澄清有助于正确理解评估在金融不良资产处置中的作用，也有助于评估机构采取适当的方法规范操作、规避风险。其次，就不同的评估对象、评估目的提出了不同的评估形式，主要包括对物权、股权的评估要遵循现行的评估方法和操作规范，但要充分考虑资产管理公司加快处置的实际需要。在评估在用价值的基础上合理评定估算评估对象可限定时日的变现价值，这些内容主要体现在第二章。针对资产管理公司实施债务重组的实际需要，在对企业整体评估的基础上，分析企业的实际偿债能力，本书提出了两种分析方法，即假设清算法和信用评级法。偿债能力评估是本书的重要内容，也是资产管理公司运用最广泛的评估形式之一，本书力求提出完整的评估思路，以帮助评估机构规范地开展这项评估，其主要内容体现在第三章。针对资产管理公司进行债权转让的实际需要，本书提出了对债权价值进行分析的评估思路，并阐述了四种分析方法，即综合因素分析法、交易案例比较法、德尔菲法和模拟拍卖法，主要内容体现在第四章。针对资产管理公司采取批量处置债权的实际需要，本书提出了对打包债权进行分类评估的思路方法，主要内容体现在第五章。本书除了针对中介机构介绍金融不良资产评估的方法外，还针对资产管理公司设计了审核不良资产评估报告的工作底稿，



并提出了规范的审核表述意见，主要内容体现在第六章。因此，本书既可供中介机构评估金融不良资产研究借鉴，也可供资产管理公司把握评估结果研究参考。

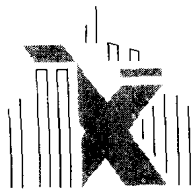
总之，作者撰写本书的目的在于力求满足当前不良资产评估的迫切需要，力求填补评估理论的一块小小的空白。但由于作者理论水平和实际工作能力的限制，疏误之处在所难免，恳请广大读者不吝赐教。

在本书撰写过程中得到了中国长城资产管理公司领导、评估管理部安仰东、梁哲、熊顺祥、方广胜、孙刚等同志和石家庄、郑州、西安、广州、兰州、杭州等办事处以及金桥金融咨询公司、北京华利安评估公司的大力支持；中国人民大学俞明轩博士、中国人民大学出版社王克方、钱伟等同志给予了大力支持；刘洁同志协助起草了第二章，许洪同志协助起草了第三章，金洪良、袁智、花金中同志提供了一些素材，冯晓亮同志对全书进行了总校对，在此一并表示谢忱。

作者

2002年9月





21世纪资产评估系列教材

目 录

第一章	概述	(1)
	第一节 资产管理公司处置金融不良 资产对评估咨询业务的需求.....	(2)
	第二节 评估对象.....	(5)
	第三节 评估目的.....	(5)
	第四节 价值类型.....	(7)
	第五节 评估各方的责任和义务.....	(8)
	第六节 评估报告的属性.....	(9)
第二章	抵债资产、债权转股权评估	(12)
	第一节 以资抵债的前提条件	(13)
	第二节 抵债非现金资产的评估	(16)



	第三节	处置抵债资产评估的特殊考虑	(26)
	第四节	债权转股权的评估	(33)
	第五节	评估报告	(40)
第三章		偿债能力评估	(42)
	第一节	前提条件和基本方法	(43)
	第二节	假设清算法	(44)
	第三节	信用评价法	(50)
	第四节	评估咨询报告	(59)
	第五节	评估咨询案例	(63)
第四章		债权价值分析	(85)
	第一节	应用前提和基本方法	(86)
	第二节	综合因素分析法	(88)
	第三节	交易案例比较法	(90)
	第四节	德尔菲法	(92)
	第五节	模拟拍卖法	(96)
	第六节	债权价值分析方法的应用	(96)
	第七节	债权价值分析报告	(98)
	第八节	债权价值分析案例	(101)
第五章		债权资产批量处置评估	(124)
	第一节	债权资产批量处置的必要性及范围	(125)
	第二节	债权资产批量处置评估的特点	(126)
	第三节	债权资产批量处置评估的前提条件及评估方法	(128)
	第四节	分类评估法	(129)
	第五节	德尔菲法在批量处置评估中的应用	(130)
	第六节	债权资产批量处置评估案例	(132)
第六章		评估咨询报告的审核	(143)
	第一节	审核的作用	(144)
	第二节	评估咨询报告审核的分析途径	(145)
	第三节	各类评估报告的审核重点	(146)
	第四节	审核意见的规范表述	(148)
	第五节	审核工作底稿	(149)
		参考文献	(165)





21世纪资产评估系列教材

第一章

概 述

重点问题

- 资产管理公司处置金融不良资产对评估咨询业务的需求
- 金融不良资产的特点
- 金融不良资产评估的目的
- 金融不良资产评估的价值类型
- 评估各方的责任和义务
- 评估报告的属性



由于历史的原因，我国商业银行累积了大量不良贷款，严重影响了金融安全和金融秩序。为深化金融改革，防范和化解金融风险，促进国民经济持续、健康、快速发展，我国政府借鉴国际先进经验，于1999年先后组建了四家国有独资金融资产管理公司，将商业银行的部分不良贷款剥离到资产管理公司集中管理和处置，并明确了最大限度地保全资产、减少损失的经营目标。为此，国务院赋予了资产管理公司许多特殊的处置手段。金融资产管理公司运用各种手段处置不良资产、实现经营目标的实践，为评估领域开辟了一块新的天地，同时也带来了新的挑战。评估工作构成了处置程序的基础环节，评估结果是拟定处置底价的重要依据或参考意见。但时至今日，国家有关部门还没有明确金融不良资产评估这一概念以及相应的理论、形式和具体方法，为此，作者拟抛砖引玉，对金融不良资产评估的理论、形式和方法率先作一探讨，以期与评估行业以及金融领域的专家磋商。

第一节 资产管理公司处置金融不良资产对评估咨询业务的需求

一、资产管理公司对金融不良资产的处置方式

资产管理公司所收购的资产均是我国四大商业银行累积的不良贷款，资产管理公司的任务就是集中管理和处置这些不良债权，最大限度地回收资产、减少损失。根据这些不良贷款所涉及的债务人、担保人的各种不同情况，处置这些不良债权主要采取以下几种方式。

（一）收本收息

这是指金融机构按期收回贷款本金和利息的行为。

（二）债务重组

这是指根据我国会计准则的有关规定，债权人按照其与债务人达成的协议或法院的裁定，同意债务人修改债务条件的事项。债务重组的方式有：

（1）以现金抵偿债务，是指债务人以低于债务账面价值的现金偿还其债务的重组方式（亦称“折扣变现”）。

（2）以非现金资产抵偿债务，是指债务人以其拥有的非现金资产偿还其债务的重组方式（亦称“以资抵债”）。



(3) 债务转为资本，是指债务人将债务转为资本，同时，债权人将债权转为股权的重组方式（亦称“债转股”）。

(4) 修改其他债务条件，如延长偿还期限、延长偿还期限并加收利息、延长偿还期限并减少债务本金或债务利息等。

(5) 以上两种或两种以上方式的组合。

（三）债权转让

这是指债权人根据我国《合同法》第 79 条的规定，将其持有的债权依法转让给第三人的一种经营行为（《合同法》第 79 条规定：债权人可以将合同的权利全部或部分转让给第三人，但根据合同性质不得转让的、按照当事人约定不得转让的、依照法律规定不得转让的除外）。

（四）诉讼

这是指债权人在自己的正当权利行使受到阻碍或合法权益受到侵害时，向人民法院请求保护自己的正当权利和合法权益的行为。

（五）清算

这是指债权人或债务人将企业在非公开市场条件下出售或快速变现的行为，包括破产清算、终止清算和结业清算等。

二、资产管理公司在处置不良债权时对评估咨询业务的需求

资产管理公司在运用不同的处置方式处置不良资产的过程中，对评估业务提出了新的需求，除了收本收息不需评估、诉讼和清算由特定主体组织评估外，其他处置方式的运用都需要聘请社会中介机构提供评估或咨询意见。

中介机构在对不良债权进行评估时，由于不良债权最终所形成资产表现形式的不同，也存在着不同的评估形式，主要包括对物权、股权等实物资产的评估、对债务人现实或未来偿债能力的评估、对债权人所持债权可变现价值的分析咨询等。评估过程中需要注意三点：

其一，资产管理公司处置通过以资抵债或债转股形式形成的物权、股权原则上都需要评估，评估结果是拟定处置底价的重要依据。

资产管理公司在收购不良贷款过程中和收购后通过以资抵债或债转股形式形成一批物权和公司股权。由于资产管理公司的特殊使命，不可能长期持有这些物权或公司股权，加之这些物权与股权有些具有“冰棍效应”，加快处置不良资产

