

金融不良资产评估指导意见（试行）

更新时间:2011-9-2 浏览次数:1

金融不良资产评估指导意见（试行）（一）

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。

第四条注册资产评估师执行与金融不良资产评估相关的其他业务，可以参照本指导意见。

第二章 基本要求

第五条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。

第六条注册资产评估师执行金融不良资产评估业务，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，能够胜任所执行的金融不良资产评估业务。

第七条评估机构和注册资产评估师应当遵守相关法律、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 and 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。

第八条注册资产评估师应当根据评估业务具体情况确定相关假设和限制条件，并确信相关假设和限制条件有合理的支持依据，并予以明确披露。

第九条注册资产评估师应当知晓价值评估业务和价值分析业务是两种不同的专业服务。

注册资产评估师执行金融不良资产评估业务，在未受到限制、能够履行必要评估程序的情况下，通常应当考虑执行价值评估业务。

注册资产评估师执行金融不良资产评估业务，在受到限制、无法履行必要评估程序的情况下，可以与委托方协商执行价值分析业务。注册资产评估师执行价值分析业务，应当确信受到的限制不会影响其独立性、公正性和价值分析结论的合理性。

第十条注册资产评估师在承接金融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、评估资料可获得程度和评估程序受限制程度等因素，与委托方协商后明确执行价值评估业务或价值分析业务。

注册资产评估师应当关注价值分析业务的复杂性，根据自身的专业知识和经验，审慎考虑是否有能力承接价值分析业务。

第十一条注册资产评估师与委托方协商执行价值评估业务或价值分析业务时，应当重点考虑以下因素：

- （一）在约定时限内，是否能够充分获取评估对象的资料和信息；
- （二）对评估对象的现场调查是否受到限制，如由于相关当事方不配合或其他原因，注册资产评估师无法进入现场实施清查、勘察等必要评估程序；
- （三）对评估对象的法律权属资料和资料来源的查验是否受到限制；
- （四）是否存在注册资产评估师认为对形成合理价值评估结论具有重要影响的其他事项。

第十二条注册资产评估师应当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。

注册资产评估师应当对价值评估结论或价值分析结论进行明确说明，提醒委托方和其他报告使用者关注价值评估结论和价值分析结论的区别。

价值分析结论是在受到一定限制条件下形成的专业意见，委托方和其他报告使用者应当知晓其作为参考依据的适用性不同于价值评估结论。

第十三条价值评估结论和价值分析结论反映评估对象在基准日的价值或价值可实现程度。

注册资产评估师应当提示报告使用者根据基准日后资产状况和市场状况的变化，合理确定价值评估结论和价值分析结论的有效使用期限。

价值评估结论和价值分析结论的有效使用期限原则上不应超过基准日一年。如果资产状况、市场状况与基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

第十四条价值评估结论和价值分析结论反映注册资产评估师按照相关法律、法规和资产评估准则，在实施必要程序后形成的建立在相关假设和限制条件基础上的专业意见。

价值评估结论或价值分析结论是资产处置的参考依据，不当被认是对金融不良资产处置时可实现价格的保证。

委托方和其他报告使用者应当合理理解并恰当使用价值评估结论或价值分析结论。注册资产评估师应当建议委托方在参考价值评估结论或价值分析结论的基础上，结合资产处置方案及资产处置时资产状况和市场状况等因素，进行合理决策。

第十五条遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在基准日特定目的下的价值或价值可实现程度进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任。

委托方和相关当事方应当提供必要的资料，并对资料的真实性、合法性和完整性负责。

委托方应当对注册资产评估师执行业务予以配合，不得干预注册资产评估师正常执业。当债务人等资产占有方不予以必要配合时，委托方应当予以必要协调。

第三章 评估对象

第十六条金融不良资产评估业务中，根据项目具体情况和委托方的要求，评估对象可能是债权资产，也可能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。

注册资产评估师执行金融不良资产评估业务，应当与委托方进行充分协商，明确评估对象。

第十七条金融不良资产评估业务的评估对象包括价值评估业务的评估对象和价值分析业务的价值分析对象。

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，也包括注册资产评估师能够实施必要评估程序的债权资产。价值分析业务的价值分析对象通常是债权资产，也包括因受到限制、注册资产评估师无法实施必要评估程序的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。

第十八条实物类资产主要包括收购的以物抵贷资产、资产处置中收回的以物抵债资产、受托管理的实物资产及其所产生的权益，以及其他能实现债权清偿权利的实物资产。

股权类资产主要包括商业性债转股、抵债股权、质押股权等。

其他资产主要包括土地使用权、商标权等无形资产以及收益凭证等其他相关资产。

债权资产主要包括本指导意见第二条第一款所指不良贷款和不良债权。

第十九条注册资产评估师执行金融不良资产评估业务，应当关注评估对象的具体形态，充分考虑评估对象特点对评估业务的影响。

第四章 价值类型

第二十条注册资产评估师执行金融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价值类型，并对具体价值类型进行定义。

金融不良资产评估业务中的价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值。市场价值以外的价值包括但不限于清算价值、投资价值、残余价值等。

第二十一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，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

委托方在金融不良资产处置过程中，为了解相关资产在通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。

第二十二条清算价值是指资产在强制清算或强制变现的前提下，变现资产所能合理获得的价值。

委托方在需要将持有的金融不良资产在短时间内强制清算或变现时，可以委托注册资产评估师评估清算价值。

第二十三条投资价值是指资产对于具有投资目标的特定投资者或某一类投资者所具有的价值。

委托方在准备持有金融不良资产或采取融资等手段对金融不良资产进行再开发时，可以委托注册资产评估师评估投资价值。

第二十四条残余价值是指机器设备、房屋建筑物或其他有形资产等在非继续使用前提下，其零部件或结构进行拆除、回收所能实现的价值。

委托方在准备将特定资产进行拆除、回收时，可以委托注册资产评估师评估残余价值。

第二十五条注册资产评估师使用清算价值、投资价值、残余价值等市场价值以外的价值类型时，应当明确这些价值不是市场价值，并确信在正常合理的情况下不会被误认为该价值代表市场价值。

第二十六条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，往往需要以形成资产市场价值意见为基础。

第二十七条注册资产评估师执行金融不良资产评估业务，通常应当采用本指导意见中规定的价值类型和定义。

根据评估业务的具体情况和委托方的合理要求，注册资产评估师也可以与委托方协商使用其他价值类型，但应当予以明确定义，确信所使用的具体价值类型与评估目的相适应，并与委托方就此价值类型的使用达成充分的理解。

第五章 价值评估要求

第二十八条注册资产评估师执行价值评估业务时，应当充分考虑金融不良资产处置的特点，遵守相关法律、法规和资产评估准则。

第二十九条注册资产评估师应当明确业务基本情况，根据评估目的、评估对象、资产处置方式、可获得的评估资料等因素，在与委托方协商的基础上，恰当选择价值类型和评估方法。

第三十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，获得市场交易数据或具有充分市场数据支持的市场趋势等资料，通过分析处理，做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。注册资产评估师不得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。

第三十一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，客观分析由于卖方非自愿、销售时间过短、买方利用卖方的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现情况下的数据资料，通过统计分析等手段，形成有关清算折扣的判断，并充分说明其理由。注册资产评估师不得简单使用无合理依据的折扣率进行评估。

第三十二条注册资产评估师评估投资价值时，应当给出投资价值定义，并明确说明不是市场价值。

注册资产评估师应当了解委托方对相关资产的使用或再开发计划，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相关资产根据委托方使用或再开发计划且满足一定假设条件的情况下可能实现的价值，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。

第三十三条注册资产评估师评估残余价值时，应当给出残余价值定义，并明确说明不是市场价值。

注册资产评估师应当根据相关资产在不具备交易、再开发、再利用条件，且不进行修理和改进的情况下，其零部件或结构可能实现的剩余变现价值合理评估残余价值。

第六章 价值分析要求

第三十四条注册资产评估师对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执行价值分析业务，应当参照价值评估业务的要求。

第三十五条注册资产评估师执行债权资产价值分析业务，分析范围包括债权资产以及债权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、提供物权担保（抵押、质押等）的第三方、承债式兼并方和其他责任关联方等。

第三十六条债权资产价值分析应当重点收集债务人及债务责任关联方经营情况、财务状况、资产状况、企业信用等方面的有关资料，根据项目实际情况、选用的价值分析方法等因素确定收集资料的范围。

第三十七条注册资产评估师执行债权资产价值分析业务应当勤勉尽责，在能够采取合理措施的范围内调查、分析债务人和债务责任关联方所提供的基础材料。

第三十八条注册资产评估师应当根据业务情况恰当选择价值分析方法，形成合理价值分析结论。

债权资产价值分析方法主要包括假设清算法、现金流偿债法、交易案例比较法、专家打分法和其他适用的分析方法。

第三十九条注册资产评估师应当知晓对债权资产进行价值分析，可能存在多种适用的价值分析方法。不同价值分析方法的分析思路和分析过程不同，形成的价值分析结论可能不同。

注册资产评估师执行债权资产价值分析业务，应当根据项目情况选择一种或多种价值分析方法，并确信所选取价值分析方法的合理性。

注册资产评估师应当对不同价值分析方法形成的价值分析结论进行综合分析，形成最终价值分析结论。

第四十条注册资产评估师执行债权资产价值分析业务，所选取的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资产价值分析结论的因素应当在价值分析报告中予以披露。

第四十一条注册资产评估师形成的债权资产价值分析结论可以是明确的数值，也可以是区间值。注册资产评估师应当与委托方进行协商，确定价值分析结论的形式。

注册资产评估师应当确信区间值的合理性并予以充分说明。

第四十二条债权资产价值分析结论无法考虑影响债权资产价值的所有因素，价值分析结论与处置债权资产时最终实现价格可能出现一定差距。

第四十三条注册资产评估师执行债权资产价值分析业务，如果需要对相关实物类资产、股权类资产或其他资产进行评估，评估时应当遵守相关法律、法规和资产评估准则。

第七章披露要求

第四十四条注册资产评估师执行金融不良资产评估业务，应当在履行必要的评估程序或分析程序后，编制并由所在评估机构出具评估报告或价值分析报告。

第四十五条评估报告和价值分析报告应当包含必要信息，使报告使用者能够合理解价值评估结论和价值分析结论。

第四十六条评估报告应当符合相关法律、法规和资产评估准则的要求。

价值分析报告的内容和格式应当参照相关法律、法规和资产评估准则中关于评估报告的要求。

第四十七条债权资产价值分析报告的基本要素包括委托方和资产占有方简介、分析目的、价值类型、分析范围、分析基准日、分析原则、分析依据、分析方法、分析过程、分析结论、特别事项说明、期后事项、注册资产评估师签字盖章、备查文件等。

债权资产价值分析报告应当重点披露和分析资产处置过程中特别关注的事项、分析的逻辑关系、假设条件以及报告使用的限制等。

第四十八条注册资产评估师应当在遵守相关法律、法规和资产评估准则的基础上，根据委托方的要求，合理确定评估报告和价值分析报告的繁简程度。

第八章附 则

第四十九条本指导意见自2005年7月1日起施行。

附件1：债权资产价值分析技术框架（供参考）

附件2：债权资产价值分析报告基本内容和格式（供参考）

附件1:

债权资产价值分析技术框架

(供参考)

债权资产价值分析是对债权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，其分析方法主要基于两种途径：一种是以债务人和债务责任关联方为分析范围的途径，主要包括假设清算法、现金流偿债法和其他适用方法；另一种是以债权本身为分析范围的途径，主要包括交易案例比较法、专家打分法和其他适用方法。

对债权资产进行价值分析时可能存在多种适用的分析方法，不同的分析方法由于分析思路和相关假设条件、限制条件不同，得出的结论可能不同。因此债权资产价值分析应当综合考虑债权价值能够得到体现的各种分析途径与方法，选用一种或多种适用的分析方法，并对各种分析方法形成的价值分析结论进行对比分析，形成最终价值分析结论。

鉴于不良债权资产形成的复杂性、多样性以及分析过程中的一些不确定性因素，债权资产价值分析比其他资产的价值评估和价值分析复杂。注册资产评估师承接价值分析业务应当审慎考虑自身专业胜任能力，根据项目情况，特别是资料的可获得程度和程序的受限制程度，恰当选择分析方法，并对所选择分析方法的适用性进行充分说明。

一、以债务人和债务责任关联方为分析范围的途径

(一) 分析思路

以债务人和债务责任关联方为分析范围，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证明及近期财务状况等基本资料的情况。其操作思路主要是通过对企业（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，并适当考虑其他影响因素，揭示和评价某一时点债权资产价值。

对债务企业、债务责任关联方偿债能力的考察主要从以下方法中选择：假设清算法、现金流偿债法和其他适用方法。注册资产评估师应当根据企业的实际状况恰当选用以上方法，对债务人、债务责任关联方进行偿债能力分析，在此基础上确定债权可受偿金额或比例。

(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，以分析债权资产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

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。

企业资产庞大或分布广泛的项目和不良债权与企业总资产的比率相对较小的项目，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。无效资产的剔除应当详细阐述依据并附相应证明材料；
- （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分析目的采用适当的价值类型，对企业的有效资产进行评估，对负债进行确认；
- （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，优先扣除项目应当有确切的证明依据；
- （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；

一般债权受偿金额=（不良债权总额-优先债权受偿金额）×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；

不良债权受偿金额=优先债权受偿金额+一般债权受偿金额
受偿比例=不良债权受偿金额/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) 对特别事项进行说明。

3. 使用假设清算法应当注意的问题

(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），价值分析结论可以是区间值；

(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，注册资产评估师应当能够对企业提供的资产负债表履行相应的分析程序；

(3) 对可能影响债权资产价值的信息应当在特别事项说明中充分披露；

(4) 注册资产评估师应当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) 确定优先债权受偿金额时，如果对应的资产价值小于优先债权，剩余的优先债权并入一般债权参与受偿；如果对应的资产价值大于优先债权，超过部分并入有效资产参与清偿；

(6) 注册资产评估师应当合理考虑土地使用权、职工安置费等重大因素对偿债能力的影响。

(三) 现金流偿债法

现金流偿债法是指依据企业近几年的经营和财务状况，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，考察企业以未来经营及资产变现所产生的现金流清偿债务的一种方法。

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前三年财务报表对未来经营情况进行合理分析预测。

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）和预期偿债年限；

（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。风险调整值应当考虑到不良贷款损失率、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。

（5）将企业预期偿债年限内全部可用于偿债的现金流量折现，测算偿债能力；

（6）对特别事项进行说明。

3. 使用现金流偿债法应当注意的问题

（1）企业未来现金流量应包括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）预期偿债年限、偿债系数、折现率的确定应当具有依据或合理解释；

（3）在预测中应当分析抵押物对企业现金流的影响；

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

二、以债权资产本身为分析范围的途径

（一）分析思路

以债权资产本身为分析范围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债权资产价值进行综合分析的一种途径。这一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，主要包括交易案例比较法、专家打分法和其他适用方法。注册资产评估师应当根据债权资产的实际状况选用适当方法对债权资产进行分析，最终确定债权回收价值。

（二）交易案例比较法

交易案例比较法是首先通过定性分析掌握债权资产的基本情况和相关信息，确定影响债权资产价值的各种因素，然后选取若干近期已经发生的与被分析债权资产类似的处置案例，对影响债权资产处置价格的各种因素进行量化分析，必要时可通过适当方法选取主要影响因素作为比较因素，与被分析债权资产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债权资产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资产价值。

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可以对债权资产进行因素定性分析以及有可供比较的债权资产交易案例的情形。

2. 交易案例比较法的程序

（1）对债权资产进行定性分析；

定性分析主要借助如下资料进行：债权债务关系形成及其维权情况的全部档案资料；贷款历史形成、导致损失原因、企业经营状况、商业银行五级（或四级）分类资料；从当地政府相关部门（如工商、土地、房产等部门）或债务人主管部门获取的有关债务人或债务责任关联方的信息；现场实地勘察情况和债权处置人员市场调查、询价资料等。通过分析这些资料，确定影响债权资产价值的各种因素。

（2）选择交易案例；

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资产处置案例作为参照。注册资产评估师应当确信参照物与分析对象具有合理可比性。

（3）对分析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）。交易案例样本比较多时，可以通过统计分析方法确定主要比较因素，剔除影响较弱的因素。

（4）指标差异比较、量化；

（5）合理分析估测债权资产价值。

3. 使用交易案例比较法应当注意的问题

（1）注册资产评估师应当通过尽职调查获取必要的资料信息；

（2）能够获得类似或具有合理可比性的债权资产处置案例作为参照物，这些案例应当是近期发生的并且具备一定数量；

由于债权资产情况比较复杂，债权资产之间的可比性较弱，注册资产评估师应当予以高度关注，避免误用、滥用交易案例比较法；

（3）债权资产如有抵押、担保等因素，应当单独分析。

（三）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，对大量难以采用技术方法进行定量分析的因素做出合理估算，经过多轮意见征询、反馈和调整，对债权价值和价值可实现程度进行分析的方法。

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，设计价值分析对象征询意见表；
- （3）向专家提供债权背景资料，以匿名方式征询专家意见；
- （4）对专家意见进行分析汇总，将统计结果反馈给专家；
- （5）专家根据反馈结果修正自己的意见；
- （6）经过多轮匿名征询和意见反馈，形成最终分析结论。

3. 使用专家打分法应当注意的问题

- （1）选取的专家应当熟悉不良资产市场状况，有较高权威性和代表性，人数应当适当；
- （2）对影响债权价值的每项因素的权重及分值均应当向专家征询意见；
- （3）多轮打分后统计方差如果不能趋于合理，应当慎重使用专家打分法结论。

附件2：

债权资产价值分析报告基本内容和格式

（供参考）

一、总则

（一）为规范资产评估行为，针对债权资产价值分析的特殊业务形式，制定债权资产价值分析报告基本内容和格式（以下简称基本内容和格式）。

（二）本基本内容和格式仅适用于本指导意见规定的债权资产价值分析报告。

（三）本基本内容和格式仅作为注册资产评估师编制债权资产价值分析报告的参考，注册资产评估师工作范围和深度不受此基本内容和格式的限制。

（四）价值分析报告的数据一般应当采用阿拉伯数字，报告应当使用中文撰写、打印。如果需要出具外文报告，外文报告的内容应当和中文报告内容一致，并应当注明以中文报告为准。

二、债权资产价值分析报告的封面及目录

（一）报告封面应当载明下列内容：

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）报告的目录在报告封二排印，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、债权资产价值分析报告正文

债权资产价值分析报告正文应当包括如下基本内容：

1. 首部；

2. 绪言；
3. 委托方、债务人及债务责任关联方简介；
4. 分析目的；
5. 价值类型；
6. 分析范围；
7. 分析基准日；
8. 分析原则和依据；
9. 分析思路 and 过程；
10. 分析结论及使用提示；
11. 特别事项说明；
12. 债权资产价值分析报告的法律效力；
13. 报告提交日期；
14. 尾部。

（一）首部

1. 标题。标题应当简练明晰，含有“×××债权资产价值分析报告书”字样；
2. 报告书序号。序号应当包括评估机构特征字、文本种类特征字、年份、文件序号等。

（二）绪言

应当明确债权资产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。

（三）委托方、债务人及债务责任关联方简介

1. 应当介绍委托方、债务人及债务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. 应当明确委托方、债务人及债务责任关联方的关系，并解释这些关系对债权资产价值分析结论的影响。

（四）分析目的

明确委托方需求，了解委托方将此次债权资产价值分析所要应用的经济行为。

（五）价值类型

注册资产评估师应当根据价值分析目的明确价值类型，并给出定义。

（六）分析范围

1. 根据委托方、债务人及债务责任关联方提供的资料等情况，确定债权资产价值分析的范围是债权本身，还是为实现该债权权利而涉及的其他资产；
2. 明确债权资产价值分析范围所对应的资产范围，包括实物类资产、股权类资产、债权资产及其他资产形式；
3. 由于债权资产价值分析的特殊性，在确定范围的过程中应当保持与有关各方的协调和沟通，确定范围的基本原则是这些资产（或负债）对债权资产价值分析的结论会产生实质性影响。

（七）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. 明确基准日对价值分析结论的影响程度。

（八）分析原则和依据

1. 明确债权资产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. 明确债权资产价值分析的行为依据、法规依据、产权依据和取价依据。

（九）分析思路 and 过程

1. 说明债权资产价值分析过程中选用的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价值分析时，应当说明综合考虑各种方法的结果最终确定分析结论的过程；
3. 分析过程应当包括自接受债权资产价值分析业务委托至提交报告的工作过程，包括接受委托、明确分析对象、资产清查、估算、提交报告等过程。

（十）分析结论及使用提示

1. 价值分析结论主要是对债权资产价值的量化判断，同时也可能包括在此过程中对有关资产的评估结论；
2. 充分披露和揭示价值分析过程中运用的假设条件、价值分析结论的使用环境和限制条件，并提示在条件发生变化的情况下，价值分析结论会发生相应变化；
3. 明确报告仅是委托方进行决策的参考，注册资产评估师不能保证价值分析结论的实现。

（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. 注册资产评估师应当提示报告使用者根据基准日后资产状况和市场状况的变化，合理确定价值分析结论的有效使用期限。

（十三）报告提交日期

写明报告提交的具体日期

（十四）尾部

1. 写明出具报告的评估机构名称并盖章；

2. 写明评估机构的法定代表人姓名并签字盖章；

3. 写明注册资产评估师的姓名并签字盖章。

四、附件

债权资产价值分析报告的附件通常包括：

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、损益表以及相关记账凭证等。涉及收益预测时，由资产占有方提供的前三年会计报表（至少包括资产负债表、损益表）；

4. 有关法律文书：包括法律诉讼文书、主要合同等；

5. 债务企业承诺函；

6. 评估机构承诺函；

7. 其他必要证明文件和资料。