

国际评估准则

(2022 年 1 月 31 日生效)

国际评估准则理事会 著

中国资产评估协会 译

中国财经出版传媒集团
中国财政经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

国际评估准则：2022 年 1 月 31 日生效．2022 / 国际
评估准则理事会著；中国资产评估协会译．-- 北京：
中国财政经济出版社，2021. 12

书名原文：Ingternational Valuation Standards (IVS)

ISBN 978 - 7 - 5223 - 0996 - 5

I. ①国… II. ①国… ②中… III. ①资产评估 - 国
际标准 - 2022 IV. ①F20 - 65

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2021) 第 253407 号

责任编辑：胡 懿

责任校对：张 凡

封面设计：卜建辰

责任印制：党 辉

国际评估准则

GUOJI PINGGU ZHUNZE

中国财政经济出版社 出版

URL: <http://www.cfeph.cn>

E-mail: cfeph@cfeph.cn

(版权所有 翻印必究)

社址：北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮政编码：100142

营销中心电话：010 - 88191522

天猫网店：中国财政经济出版社旗舰店

网址：<https://zgczjjcbs.tmall.com>

北京财经印刷厂印刷 各地新华书店经销

成品尺寸：170mm × 240mm 16 开 12 印张 150 000 字

2021 年 12 月第 1 版 2021 年 12 月北京第 1 次印刷

定价：45.00 元

ISBN 978 - 7 - 5223 - 0996 - 5

(图书出现印装问题，本社负责调换，电话：010 - 88190548)

本社质量投诉电话：010 - 88190744

打击盗版举报热线：010 - 88191661 QQ: 2242791300

The adoption or use of any International Valuation Standards Council standards by any entity is entirely voluntary and at the user's risk. The International Valuation Standards Council does not control how or if any entity chooses to use the standards and does not and cannot ensure or require compliance with the standards. The International Valuation Standards Council does not audit, monitor, review, or control in any way the manner in which users apply the standards.

Copyright © 2021 International Valuation Standards Council. All rights reserved.

No part of this publication may be translated, reprinted or reproduced or utilised in any form either in whole or in part or by any electronic, mechanical or other means, now known or hereafter invented, including photocopying and recording, or in any information storage and retrieval system, without permission in writing from the International Valuation Standards Council.

Please address publication and copyright matters to:

International Valuation Standards Council, 4 Lombard St, LONDON, EC3V 9AA, UK United Kingdom E-mail: contact@ivsc.org www.ivsc.org

ISBN: 978-0-9931513-4-7

The International Valuation Standards Council, the authors and the publishers do not accept responsibility for loss caused to any person who acts or refrains from acting in reliance on the material in this publication, whether such loss is caused by negligence or otherwise.

© 2021 中国财政经济出版社

版权所有 翻印必究

前 言

国际评估准则理事会（International Valuation Standards Council）成立于1981年，是一个独立的、非营利的国际评估组织，注册于美国伊利诺伊州，运营总部位于英国伦敦。其宗旨是：作为服务公众利益的评估专业全球标准制定者，通过制定高质量的国际评估标准和鼓励全球评估专业组织采用《国际评估准则》，不断提高评估实践标准水平。国际评估准则理事会目前已有来自137个国家的170多个会员组织。

国际评估准则理事会为维护公众利益而成立，负责制定和完善国际公认的《国际评估准则》，内容涵盖企业价值、无形资产、非金融负债、存货、厂房设备、不动产和金融工具评估等。《国际评估准则》是国际评估准则理事会的标志性出版物，自发布以来，在推进世界范围内评估理论与实践的交流、促进评估准则国际趋同、提升评估专业在金融体系中的作用等方面发挥了积极作用。随着《国际评估准则》的综合化发展和准则内容的不断完善，《国际评估准则》的影响不断扩大，已被部分国家直接或有选择地接受为国家标准。目前，《中国资产评估准则》已在基本理念和专业术语上实现了与《国际评估准则》的趋同。

自1984年第一版之后，《国际评估准则》进行过12次重大修订，2021年7月31日推出了新版《国际评估准则》，将于2022年1月31日起正式生效。新版准则紧跟国际评估行业现状，与中国资产评估协会（以下简称中评协）所译2017年版相比，增加了非金融负债、存货两部分资产准则内容，准则框架更加充实，对具体实践提供应用指导。

国际评估准则

1995 年，中评协经外交部和财政部批准加入国际评估准则理事会，1999 年当选为常务理事单位。2008 年国际评估准则理事会改组后，中评协派代表担任其管委会委员及会员委员会委员、会员资格与准则推广委员会委员和咨询论坛工作组成员。在国际评估准则理事会改组后的各发展阶段，中评协在其组织架构调整、战略导向决策、委员监督任命、组织会员发展和日常工作等方面都发挥了积极影响。多年来，中评协密切关注《国际评估准则》的演进，积极参与《国际评估准则》的制定和修订，在加强《中国资产评估准则》和《国际评估准则》的专业协调方面发挥了重要作用。

新版《国际评估准则》发布后，为方便国内评估执业界、评估理论界、相关监管方、评估报告使用者和社会公众了解、使用和研究，经国际评估准则理事会授权，中评协开展了中文版翻译出版工作，这是中国资产评估行业对国际评估标准建设的又一重要贡献。

本书由中国资产评估协会副会长、秘书长张更华主持译校工作并审定。参加译校工作的人员为李静波、朱军、蒋骁、邵唯实、陈佩、陈明海、王诗天、朱晓雨、贾文杰。

中国资产评估协会

2021 年 11 月

目 录

简介 /1

术语表 /6

IVS 框架 /13

基本准则 /16

IVS 101 工作范围 /16

IVS 102 调查和遵循 /20

IVS 103 报告 /23

IVS 104 价值类型 /26

IVS 105 评估途径和方法 /42

资产准则 /67

IVS 200 企业和企业权益 /67

IVS 210 无形资产 /82

IVS 220 非金融负债 /102

IVS 230 存货 /114

IVS 300 厂房和设备 /123

IVS 400 不动产权益 /132

IVS 410 开发性不动产 /140

IVS 500 金融工具 /154

索引 /166

简介

国际评估准则理事会（IVSC）是一家独立的非营利组织，致力于促进评估执业质量的提升。IVSC 的基本目标是，通过制定准则并保证其在全球范围内进行各类资产评估时得以被普遍采纳和应用，在评估行业中建立自信 and 公众信任。国际评估准则（IVS）是金融体系基础的重要组成要素，并具备高度专业水准。

在金融和其他市场中，无论是财务报告、合规性监管还是支持担保贷款和交易活动，评估都得到广泛应用和依赖。IVS 旨在以公认的概念和原则来从事评估业务，提高评估实务的透明度和一致性。IVSC 也推广领先的评估实务，以提升专业评估师的行为和胜任能力。

IVSC 准则委员会（IVSB）是 IVS 的制定机构。IVSB 在 IVS 的制定议程、发布和批准方面拥有自主权。在制定 IVS 过程中，该委员会：

- 在任一新准则的制定过程中遵循既定的正当程序，包括与利益相关方（评估师、评估报告使用者、监管机构、评估专业组织等）进行协商，并公开披露所有新准则或现存准则的实质性变更。
- 联络在金融市场中具有准则制定职能的其他机构。
- 开展各种对外推介活动，包括邀请成员进行圆桌讨论，与特定的使用者或群体进行有针对性的探讨。

IVS 的目标是通过建立透明和一致的评估实务，增强评估报告使用者的信心和信任。一项准则将执行下列一个或者多个事项：

- 确认或制定全球公认的评估原则和定义。

国际评估准则

- 明确并颁布开展评估业务和提供评估报告应考虑的相关要素。

- 明确需要考虑的特殊事项及在评估各类资产和负债时通常采用的方法。¹

IVS 包括必须遵循的强制性要求，以便声明一项评估的执行遵循了 IVS 的要求。准则虽然在某些方面没有直接或强制规定具体做法，但是提供了在执行评估时必须考虑的基本原则和概念。

IVSC 准则委员会在制定国际评估准则时将下列核心原则纳入考虑：

评估准则制定的核心原则

1. 目的（目标）

制定评估准则的目的是通过对评估师进行适当要求，促进和维持公众对评估业务的高度信任。

2. 评估准则

评估准则应该以原则为基础，同时充分致力于形成可靠的价值意见，并将该意见与预期使用者进行沟通。

3. 准则的制定与修订

必要时经适当公示后，通过公开透明的程序，可以对准则进行制定和修订。

4. 司法管辖权

为遵守与准则相冲突的立法和监管要求，允许偏离准则。

评估的核心原则

1. 道德

评估师必须遵循诚信、客观、公正、保密、胜任和专业的道德原则，以促进和维护公众的信任。

2. 胜任能力

在提交评估结论时，评估师必须具备适当完成评估任务所需的技术能力和知识。

3. 遵循

评估师必须披露或报告业务中使用的已公布的评估标准，并遵守这些标准。

4. 价值类型（即种类或者标准）

评估师必须为评估业务选择合适的价值类型，并遵守所有适用的要求。价值类型必须被定义或引用。

5. 评估日期（即有效日期/评估基准日）

2 评估师必须披露或报告作为其分析、意见或结论基础的评估日期。评估师还必须声明他们披露或报告其评估的日期。

6. 假设与条件

评估师必须披露可能影响具体业务评估结论的重大假设和条件。

7. 预期用途

评估师必须清晰、准确地披露或报告评估预期用途。

8. 预期使用者

评估师必须清晰、准确地披露或报告评估预期使用者。

9. 工作范围

评估师必须确定、执行并披露或报告得出可信任评估的、适合该业务的工作范围。

10. 评估对象的确认

评估师必须明确指出评估对象。

11. 数据

评估师必须以明确和透明的方式进行适当的信息和数据输入，从而提供可信任的评估。

国际评估准则

12. 评估方法

评估师必须正确使用适当的评估方法，以执行可信任的评估。

13. 评估沟通

评估师必须清楚地将评估的分析、意见和结论与预期使用者进行沟通。

14. 记录保存

评估师必须在业务完成后的适当时期内保存评估副本和评估工作记录。

IVS 主要内容：

IVS 框架

IVS 框架是 IVS 的导言部分。IVS 框架包括评估师遵循 IVS 关于客观性、判断力、胜任能力和可接受偏离的基本原则。

IVS 基本准则

基本准则阐明了执行所有评估业务的要求，包括约定评估业务条款、价值类型、评估途径和方法以及报告等要求，它们适用于所有资产类型和任一评估目的的评估。

IVS 资产准则

3 资产准则包括对特定类型资产的相关要求，当评估特定类型的资产时，必须同时遵循基本准则和资产准则的要求。资产准则包括对价值有影响的各类资产特征的某些背景信息，也包括使用通用评估途径和方法时，与特定资产相关的附加要求。

生效时间

本版《国际评估准则》于 2021 年 7 月 31 日出版，2022 年 1 月 31 日生效。自发布日期起，IVSC 允许提前采用该准则。

这些准则未来的变化

为了满足利益相关者和市场的需要，IVSC 准则委员会将持续审阅 IVS，并对这些准则予以更新或澄清。委员会有持续性项目，

可能导致附加准则的引入或者对现有准则的补充。当前项目的信息以及未来计划或者已核准的改变均可在 IVSC 网站获得 ([www. ivsc. org](http://www.ivsc.org))。

4 关于《国际评估准则》的常见问题文档见 [www. ivsc. org](http://www.ivsc.org)。

术 语 表

10. 术语表概览

10.1 术语表部分定义了 IVS 中使用的特定术语。

10.2 术语表不定义评估、会计或金融行业中的基本术语，仅适用于国际评估准则，因为这里假定评估师已经理解这些术语（详见“评估师”的定义）。

20. 被定义的术语

20.1 资产或资产组

为了让准则更具有可读性并避免重复，“资产”和“资产组”通常指评估业务中的评估对象，除非准则中有特定说明，则等同于“资产、资产的组合、负债、负债的组合或者资产和负债的组合”。

20.2 价值类型

报告价值所依据或将依据的基本前提（见 IVS 105 评估途径和方法 10.1）（在某些司法管辖中也称为价值标准）。

20.3 客户

“客户”是指评估业务所服务的某个人、某些人或某一实体。

这可能包括外部客户（评估师接受第三方客户委托）及内部客户（评估师为雇主服务）。

20.4 成本（名词）

取得或建造一项资产所需的对价或支出。

20.5 折现率

用于将未来应付或应收的货币金额转换为现值的回报率。

20.6 公允价值

5 在已确定的、知情的和自愿的各方之间，转让资产或负债的估计价格，反映了各方利益。

20.7 公允价值

（a）经济合作与发展组织（OECD）对“公允价值”的定义是，在公开市场的交易中，自愿买方将支付给自愿卖方的价格。

（b）就美国税收而言，美国国税局（USIRS）条例 § 20.2031 - 1 规定：“公允价值是指在自愿的买方和自愿的卖方之间，没有任何强迫购买或出售的情况，并且双方都合理地了解相关事实情况下的交易价格。”

20.8 公允价值（国际财务报告准则）

IFRS 13 定义公允价值为，在计量日市场参与者正常交易时，出售一项资产收到的或转移一项负债支付的价格。

20.9 预期用途

根据与客户沟通，由评估师确定的评估师出具的报告结论或评估复核结论的用途。

20.10 预期使用者

根据与客户的沟通，评估师根据名称或类型识别确定的作为评估或评估复核报告使用者的客户和任何其他方。

20.11 投资价值

在个人投资或运营目标下，资产对所有者或潜在所有者的价值（也可称为“物有所值”）。

20.12 司法管辖权

“司法管辖权”是指实施评估业务的法律和监管环境，通常包括由政府（如国家、州和城市）制定的法律和法规，以及由某些监管机构（如银行业监管部门和证券监管机构）基于某个目的制定的规则。

20.13 清算价值

当一项资产或资产组被零散地出售时可以实现的金额。清算价值应该考虑到使资产进入可销售状态的成本以及处置活动的成本。清算价值可以在两个不同的价值前提下确定（见 IVS 104 价值类型 80）。

- (a) 在正常的营销期内的有序交易；
- (b) 在缩短的营销期后的强制交易。

6

20.14 市场价值

自愿的买方和自愿的卖方在公平交易中，经过适当的营销，并且各方都在知情、理性和不受强迫的情况下，在评估基准日正常交换的资产或负债的估计金额。

20.15 可能/可以

“可能”或“可以”的含义是评估师有责任考虑的相关行为及程序。评估师需要对该词描述的事项予以关注和理解。在与本准则目标一致情况下，评估师在评估业务中如何和是否处理这些事项，都将取决于评估师的专业判断。

20.16 必须

“必须”意味着一项无条件的责任。当该词修饰的要求适用的所有情形出现时，评估师必须承担全部这类责任。

20.17 参与者

“参与者”是指依据在评估业务中使用的价值类型（见 IVS104 价值类型）而确定的相关参与者。不同的价值类型要求评估师考虑不同角度，如“市场参与者”角度 [如市场价值、国际财务报告准则（IFRS）中的公允价值]，或者一个特定所有者或者预期购买者（如投资价值）的角度。

20.18 价格（名词）

为一项资产要求、提供或支付的货币或其他对价，可能与价值不同。

20.19 目的

“目的”是指一项评估的原因（或多个原因）。常见目的包括但不限于财务报告、税务报告、诉讼支持、交易支持和担保贷款决策支持。

20.20 应该

“应该”是指预设性的强制责任。评估师必须遵循这类要求，除非该评估师阐明，在特定情形下执行的变通行为能够充分实现准则的目标。

当在极少数情况下评估师相信其他方式也能实现准则的目标时，评估师必须形成书面文件，以说明为什么（准则）指示的方式不是必要的和/或恰当的。如果某准则指出评估师“应该”考虑某种行为或程序，对该行为或程序予以考虑就是预设性的强制要求，而不是该行为或程序本身是强制性的。

20.21 显著的和/或重要的

评价显著性和重要性需要专业判断，然而在下列情形中应该做出判断：

如果一项评估业务的各类要素（包括输入、假设、特殊假设和所应用的方法与途径）的运用和/或对评估的影响，可以合理预测出其对经济或其他评估结论使用者的决策所产生的影响，则认为这些要素是显著的/重要性的。对所谓重要性的判断需要根据评估业务的整体情况做出，并且受到标的资产的规模或性质的影响。

在这些准则的应用过程中，“重要的/重要性”指的是对评估业务的重要性，这可能不同于其他目的下所认为的重要性，如财务报表及其审计认定的重要性。

20.22 标的或标的资产

该术语指的是在特定的评估业务中所评估的资产（组）。

20.23 协同价值

两个或两个以上的资产或利益结合的结果，其综合价值超过了

单独价值的总和。如果协同效应只对一个特定的买方可行，那么协同价值将不同于市场价值，因为协同价值将只反映资产对特定买方有价值的特定属性，高于各自利益总和的附加价值通常作为结合价值。

20.24 评估

遵循 IVS，在某一特定日期的价值类别上确定资产价值的意见或结论的行为或过程。

20.25 评估途径

一般是指采用一种或多种具体的评估方法估计价值的方式（见 IVS 105 评估途径和方法）。

20.26 评估方法

在评估途径中估计价值的某种具体方法。

20.27 评估目的或评估的目的

详见“目的”。

20.28 评估复核人

“评估复核人”是对其他评估师的工作进行复核的专业评估师。作为评估复核的一部分，该专业评估师可能要实施某些评估程序和/或提供价值意见。

20.29 价值

遵循 IVS 的评估过程所产生的意见。它是对一项资产中的权益最可能的货币对价或对持有一项资产中的权益的经济利益在既定价值类型上的一种估计。

20.30 评估师

“评估师”是指拥有必要的资质、能力和经验，且能客观公正地胜任评估业务的个人、小组或实体内的个人，无论其是受雇（内部）还是受聘（签订合同/外部）。在某些司法管辖权范围内，以评估师身份执业前需要得到许可。

20.31 权重

“权重”是指得出评估结论对特定测算结果的依赖程度（例如，当仅使用一种方法时，采取的是 100% 的权重）。

20.32 加权

“加权”是指当评估测算结果来自不同方法和/或途径时，分析和调和不同评估测算结果的过程。这个过程不能理解为只计算评估测算结果平均值，该做法是不可接受的。

20.33 物有所值

详见“投资价值”。

IVS 框架

内容	段落
遵循准则	10
资产和负债	20
评估师	30
客观性	40
专业胜任能力	50
偏离	60

10. 遵循准则

10.1 如果声明一项**评估行为**将要或已经遵循 IVS，则意味着该**评估行为**遵循 IVSC 发布的所有相关准则。

10.2 为了使**评估**符合 IVS 的要求，**评估师**必须遵守 IVS 中的所有要求。

10.3 **评估师**只能按照本框架段落 60 中所述偏离国际评估准则 (IVS)。

20. 资产和负债

20.1 本准则可用于**资产**和**负债**，以及对**资产**和**负债**的当前和未来的所有权的评估。为使这些准则简便易读，前述定义的**资产**或**资产组**术语包括**负债**或**负债组**、**资产组合**、**负债组合**或**资产组**和**负债组**的组合，除非另有明确说明或者文内已经清晰表明排除了**负债**（组合）。

30. 评估师

30.1 评估师已经定义为“拥有必要的资质、能力和经验，且能客观、公正、正直地胜任评估业务的个人、小组或实体内的个人，无论其是受雇（内部）还是受聘（签订合同/外部）。在某些司法管辖权范围内，以评估师身份执业前需要得到许可”。因为评估复核人必须也是评估师，为使得准则简便易读，术语评估师包括评估复核人，除非另有明确说明或者文内已经清晰表明评估复核人被排除在外。

10

40. 客观性

40.1 评估过程要求评估师能够根据输入和假设的可靠性做出公正判断。要使评估结果可信，重要的是在评估过程中，采取增加透明度和最小化任何主观因素影响的方式作出上述判断。评估中判断必须客观，避免产生带偏见的分析、意见或结论。

40.2 当运用这些准则时，最基本的目标是在评估过程中保证必要的客观性，使用恰当的控制方式及程序使结果不带有偏见。IVSC 制定的专业评估师道德准则为评估师提供了专业行为恰当框架的参考示例。

50. 专业胜任能力

50.1 评估工作必须由具有必要资质、能力和经验，且能客观、公正、正直地胜任评估业务的个人、小组或实体内的个人来执行。这些人无论受雇（内部）还是受聘（签订合同/外部人员），都应具备适当技术技能和经验，了解评估标的资产、所在交易市场和评估目的。

50.2 如果评估师不具备全面开展评估业务所需的技术技能、经验和专业知识，则该评估师可以在整个业务的某些方面寻求专家

帮助，但要在工作范围内（见 IVS101 工作范围）和评估报告中（见 IVS103 报告）披露该事项。

50.3 评估师必须具备理解、诠释和利用所有专家工作的技术技能、经验和知识。

60. 偏离

60.1 “偏离”是指评估执业过程中**必须**遵守的特定立法、监管或其他权威机构的要求与 IVS 的相关要求不一致的情形。遵循 IVS 的原则，**评估师必须遵守与评估目的和司法管辖权相适应的立法、监管或其他权威机构的恰当要求**，这种偏离是强制性的偏离。当在这些情况下出现偏离时，**评估师仍然可以声明评估执业是遵循 IVS 的。**

60.2 特定立法、监管或其他权威机构的那些偏离 IVS 的要求优先于 IVS 的所有其他要求。

60.3 根据 IVS101 工作范围 20.3 (n) 和 IVS103 报告 10.2 的要求，任何偏离的性质都**必须**予以识别（例如，确定评估执业遵循 IVS 和当地税收法规）。如果一项偏离**显著**影响到所实施的程序、使用的输入和假设和/或评估结论的性质，则**评估师也必须披露这些**
11 特定立法、监管或其他权威机构的要求，以及与 IVS 要求**显著**不一致的方面（例如，明确在某一情形下，相关的**司法管辖权**要求仅能通过市场途径，而 IVS 建议**应该**通过收益途径）。

60.4 如果不是源自立法、监管或其他权威机构的要求出现的
12 对 IVS 偏离，遵循 IVS 的评估执业不允许出现偏离。

基本准则

IVS 101 工作范围

内容	段落
引言	10
一般要求	20
工作范围的变动	30

10. 引言

10.1 工作范围（有时称为业务约定）描述的是对评估业务的基本条款，如被评估**资产**（组）、**评估目的**和评估所涉及的相关方责任。

10.2 本准则旨在应用到广泛多样的评估业务当中，包括：

- (a) **评估师**为其雇主进行的评估（受雇）；
- (b) **评估师**为非雇主的**客户**进行的评估（受聘）；
- (c) 评估复核，此时**可能**并不要求复核人提供其自己的**价值**意见。

20. 一般要求

20.1 所有的评估意见和在准备过程中做的工作**必须**与预期目的相匹配。

20.2 在工作完成及报告前，**评估师必须确保评估意见的预期使用者能够理解所提供的评估报告以及使用时的限制条件。**

20.3 **评估师必须在业务完成之前与客户交流工作范围，包括：**

13 (a) **明确评估师：**评估师可以是个人、小组或公司。如果评估师与评估业务的**标的资产**或其他相关方有实质性联系或牵连，或者如果存在任何其他因素，限制**评估师**提供公正和客观评估的能力，则这类因素**必须在最初就予以披露**。如果没有披露这类因素，评估业务就没有遵循 IVS。如果**评估师**需要寻求与业务任何方面有关的**重要性**帮助，则对这类帮助的性质以及对其依赖程度**必须**予以明确。

(b) **明确客户（如果有）：**确定报告的格式和内容，以确保其包含了**客户**需要的相关信息，明确评估业务为谁而做是重要事项。

(c) **明确其他的预期使用者（如果有）：**理解评估报告中是否有其他的**预期使用者**、他们的身份和需求，确保报告的内容和格式满足这些使用者的需求亦是重要的。

(d) **被评估的资产（组）：**评估业务中**必须**清楚地界定出**标的资产**。

(e) **评估计量货币：**评估过程和最终评估报告或结论中使用的货币**必须**明确。例如，某项评估业务**可能**是采用欧元或美元计量。当涉及多个国家的**资产**和/或多种货币计量的现金流时，这一要求对于评估业务约定尤为重要。

(f) **评估目的：**所要实施的评估业务的**目的**必须予以清楚地明确，因为明确评估意见不用于约定之外或未预设的**目的**很重要。**评估目**的一般也会影响或决定其**价值类型**。

(g) **使用的价值类型（组）：**如同 IVS104 价值类型的要求，**价值类型**必须适用于**评估目的**。任何**价值类型**定义的来源**必须**引证其出处或解释其基础。这一要求不适用于评估复核，因为评估复核不提供**价值**意见，亦不要求复核人对**价值类型**发表其见解。

国际评估准则

(h) 评估基准日：**必须**陈述评估基准日，如果评估基准日不同于评估报告出具的日期，或者合理开展调查或完成的日期，那么**应该**对这些日期清晰区分。

(i) 评估师工作的性质和范围以及限制性：评估执业中，**必须**明确在调查、询问和/或分析中遇到的任何限制或约束（见 IVS 框架 60.1—60.4）。如果业务的条件限制了调查导致无法获得相关信息，这些约束和由此需要做出的必要假设或特殊假设（见 IVS104 价值类型 200.1—200.5）**必须**予以识别。

14 (j) 评估师所依赖信息的性质和来源：评估过程中**必须**明确依赖的任何相关信息的性质和来源以及进行核实的程度。

(k) 重要的假设和/或特殊假设：评估业务的执行和报告中做出的所有重要的假设和特殊假设**必须**要明确。

(l) 出具的评估报告类型：报告的格式即评估工作、结果将如何沟通，**必须**要描述清楚。

(m) 报告的使用、分发和出版的限制：当有必要或者期望限制评估结论的使用或对报告的依赖时，**预期使用者**和约束条件**必须**要沟通清楚。

(n) 评估将遵循 IVS 开展和评估师对所有**重要**输入的恰当性进行评价：任何偏离的性质**必须**予以解释，例如确认评估执业符合 IVS 和当地税法监管要求。见 IVS 框架 60.1—60.4 中关于**偏离**的陈述。

20.4 只要可能，工作范围**应该**于评估师开始工作前，在评估业务相关方之间确立并达成一致。然而，在某些情况下，一项评估业务的范围**可能**在业务开始时并不清晰。在这种情况下，当业务范围清晰时，**评估师必须与客户**就工作范围交流并达成一致。

20.5 书面表达工作范围**可能**不是**必须**的。然而，因**评估师**有责任与**客户**就评估范围进行沟通，故其**应该**准备书面的工作范围文档。

20.6 工作范围的某些方面**可能**需要在文档中予以特别说明，例如常设联络指南、主服务协议或公司内部政策和程序。

30. 工作范围的变动

30.1 20.3 中的有些事项**可能**直到评估工作开展时还不能确定，或者**可能**在业务执行中由于得到附加的信息，或者出现了需要进一步调查的事项，工作范围**可能**需要变动。因此，评估范围**可能**在评估业务开始就已经确定，也**可能**在整个业务执行中才逐步确定。

30.2 在评估业务中，如果评估范围随时间而变化，20.3 中需要明确的事项和任何随时间做出的变化**必须**在业务完成和评估报告呈递之前与**客户**协商。

15

IVS 102 调查和遵循

内容	段落
一般原则	10
调查	20
评估记录	30
对其他准则的遵循	40

10. 一般原则

10.1 为遵循 IVS 要求，执行评估业务，包括评估复核，**必须**遵循 IVS 对于**评估目的**、工作范围的条款和条件的所有适用原则。

20. 调查

20.1 评估执业中的调查**必须**与约定的**评估目的**和**价值类型**相适应。本准则提及的评估或评估业务包括评估复核。

20.2 **必须**通过检查、询问、计算、分析等手段收集充分的评估依据，确保评估结论有合理的支撑。确定评估依据的必要性时需要进行专业判断，确保取得的信息充分考虑到**评估目的**。

20.3 相关方**可能**对**评估师**的调查程度加以限制，这类限制**必须**记录在“工作范围”中。但是，IVS 105 评估途径和方法的 10.7 部分要求**评估师**进行充分的分析，评价所有输入、假设及其对**评估目的**的适用性。如果调查的限制显著影响**评估师**对于输入和假设的充分评价，则不能声明该评估业务遵循了 IVS。

20.4 当评估业务依赖于**评估师**之外的第三方的信息支持，**应该**分析该信息是否可信，依赖该信息是否会在其他方面影响评估结论的可信度。提供给**评估师**的重要信息（如由管理层、所有者提供的），

应当予以思考、调查和/或验证。在无法证明所提供信息的可信度或可靠性的情况下，**应该**考虑是否或如何使用该类信息。

20.5 在考虑所获取信息的可信性和可靠性时，**评估师应该**考虑以下因素：

- 16 (a) **评估目的**；
- (b) 信息对于评估结论的重要性；
- (c) 信息源对特定事项的专业程度；
- (d) 信息源对于**标的资产**和/或评估结果使用者的独立性 [见 IVS 101 工作范围 20.3 (a)]。

20.6 **评估目的、价值类型、调查限制及其程度和可以依赖的信息源**是工作范围的内容，**必须**在评估业务的所有相关方之间进行沟通（见 IVS 101 工作范围）。

20.7 在业务执行过程中，如果明确在工作范围中的调查将不能产生可信结果，或由第三方提供的信息不可用或不充分，或者调查中受到的限制非常大，以至**评估师**无法充分评价输入和假设的有效性¹⁶及充分程度，则该评估业务没有遵循 IVS。

30. 评估记录

30.1 根据相关法律、法规和监管要求，评估过程中执行的工作和结论形成的依据**必须**予以记录，并在业务完成后进行合理期限的保存。按照这类要求，**应该**加以保存的内容包括：关键输入、所有计算过程、与最终结论有关的调查和分析、提供给**客户**的所有报告草稿或终稿的备份。

40. 对其他准则的遵循

40.1 正如 IVS 框架所指出的，当法律、法规、监管或其他权威机构的要求与 IVS 某些方面不同时，**评估师必须**遵循法律、法规、监管或其他权威机构的要求（称为“偏离”），这种评估仍然总体上遵循了 IVS。

国际评估准则

40.2 其他评估专业组织、专业团体，或公司内部政策和程序提出的大部分要求一般和 IVS 不冲突，而是增加了对评估师的要求。只要 IVS 的所有要求得以满足，可以遵循这些标准且不认为是对 IVS 的偏离。

17

IVS 103 报告

内容	段落
概述	10
一般原则	20
评估报告	30
评估复核报告	40

10. 概述

10.1 对评估报告的基本要求是，应传递恰当理解评估或评估复核结论的必要信息，报告**必须使预期使用者**清晰地理解评估结论。

10.2 为提供有用信息，报告**必须**清晰地、准确地描述出约定的工作范围、**评估目的及预期用途**（包括使用的限制），披露所有的假设、特殊假设（IVS 104 价值类型 200.4）、**重大的**不确定事项或直接影响评估结论的限制条件。

10.3 本准则适用于所有评估报告或评估复核报告，形式从综合性叙述报告到总结性简略报告。

10.4 特定**资产类别**（classes）在报告方面的要求**可能**与本准则有所不同，或提出附加要求，这些要求可以在 IVS 资产准则中找到。

20. 一般原则

20.1 **评估目的**、被评估**资产**的复杂性以及使用者的要求决定了评估报告的详细程度。报告的形式**应该**在设定工作范围时和所有相关方达成一致（见 IVS 101 工作范围）。

国际评估准则

20.2 遵循本准则并不要求报告格式或特定形式，但报告**必须**向**预期使用者**充分传递评估业务的范围、业务执行情形和得出的结论。

20.3 报告还**应该**由有适当经验的、未在前期参与评估项目的评估专业人员充分复核，并理解 30.1 和 40.1 中适用的事项。

30. 评估报告

30.1 报告是对评估业务中**资产或资产组**评估的结果，报告至少应传递如下事项：

- 18 (a) 工作执行的范围，包括 IVS 101 **工作范围** 20.3 说明的每项要件达到业务适用的程度；
- (b) **预期用途**；
- (c) **预期使用者**；
- (d) **目的**；
- (e) 采用的**评估途径（组）**；
- (f) 应用的方法（组）；
- (g) 使用的**关键输入**；
- (h) 做出的**假设**；
- (i) **价值结论**和得出结论的最重要原因；
- (h) 报告的日期（可以和评估基准日不同）。

30.2 部分上述要求可以明确包括在报告中，或通过引用其他文件（业务约定书、工作范围文件、内部政策和程序等）附到报告中。

40. 评估复核报告

40.1 当报告是评估复核的成果时，应至少传递如下事项：

- (a) 复核执行的范围，包括 IVS 101 **工作范围** 20.3 部分说明的每项要件达到业务适用的程度；

- (b) 被复核的报告和评估基于的输入和假设；
- (c) 复核人根据复核工作得出的结论，包括支持的理由；
- (d) 报告的日期（可以和评估基准日不同）。

40.2 部分上述要求**可以**明确包括在报告中，或通过引用其他文件（业务约定书、工作范围文件、内部政策和程序等）附到报告中。

IVS 104 价值类型

内容	段落
概述	10
价值类型	20
IVS——定义的价值类型——市场价值	30
IVS——定义的价值类型——市场租金	40
IVS——定义的价值类型——公允价值	50
IVS——定义的价值类型——投资价值	60
IVS——定义的价值类型——协同价值	70
IVS——定义的价值类型——清算价值	80
其他价值类型——公允价值（国际财务报告准则，IFRS）	90
其他价值类型——公允市场价值 [经济合作与发展组织 （OECD）]	100
其他价值类型——公允市场价值（美国国税局）	110
其他价值类型——不同司法辖区中的公允价值（法律/法令）	120
价值前提/假设用途	130
价值前提——最高最佳用途	140
价值前提——现状用途/现有用途	150
价值前提——有序清算	160
价值前提——强制出售	170
实体特有因素	180
协同	190
假设和特别假设	200
交易成本	210
价值分摊	220

本准则是强制性的，遵循本准则要求**评估师**选择适合的一项（或多项）**价值类型**，并遵循所有适用的、与该**价值类型**相关的要求，无论这些要求是本准则的一部分（对于 IVS 定义的价值类型）还是本准则未加说明的（对于非 IVS 定义的价值类型）。

10. 概述

10.1 **价值类型**（有时称为**价值标准**）描述了报告**价值**基于的基础假设。根据评估业务约定的**评估目的**选择适当**价值类型**（或多项**价值类型**）是非常重要的，**价值类型**可能影响或支配**评估师**对于方法、输入和假设的选择，最终影响评估结论。

10.2 **评估师**可能需要使用法规、监管规则、私人合同或其他文件定义的**价值类型**，并进行相应的诠释和应用。

10.3 虽然评估中存在许多不同**价值类型**，但大多数有确定的共同要素，如假定交易、假定的交易日期和假定的交易方。

10.4 取决于选择的**价值类型**，假定的交易可以表现为不同的形式：

- （a）虚拟的交易；
- （b）真实的交易；
- （c）购买（进入）交易；
- （d）出售（退出）交易；
- （e）具有特性的特定或虚拟市场上的交易。

10.5 交易的假定日期将影响**评估师**在评估中考虑的信息和数据。绝大多数的**价值类型**都禁止考虑**参与者**通过正常尽职调查在评估基准日/计量日无法获知或不可能获知的信息或市场观点。

10.6 多数**价值类型**反映了一项交易的相关方的假设和对于各方一定程度的描述，这些相关方**可能**包括一项或多项实际或假设的特征，例如：

- （a）假设的；

- (b) 已知的或特定方；
- (c) 已确定的潜在买方或卖方群组的成员；
- (d) 相关方在假设日期是否受制于特别条件或动机（如强迫）；
- (e) 设定的知识水平。

20. 价值类型

20.1 除下列 IVS 定义的价值类型外，IVS 还不完全地列示了非 IVS 定义的、由司法辖区法律或国际协议认可和采用的价值类型。

(a) IVS 定义的价值类型：

1. 市场价值（见 30）；
2. 市场租金（见 40）；
3. 公允价值（见 50）；
4. 投资价值/物有所值（见 60）；
5. 协同价值（见 70）；
6. 清算价值（见 80）。

(b) 其他价值类型（不完全列示）：

1. 公允价值（国际财务报告准则）（见 90）；
2. 公允市场价值（经济合作与发展组织，OECD）（见 100）；
3. 公允市场价值（美国国税局）（见 110）；
4. 公允价值（法律/监管）（见 120）：
 - a. 示范商业公司法（美）；
 - b. 加拿大判例法（Manning v Harris Steel Group Inc）。

20.2 评估师必须根据业务约定的条款和评估目的选择相关的价值类型（或多个价值类型）。评估师选择价值类型（或多个价值类型）应该考虑客户和/或客户代表人提供的指示和输入。但是，尽管其提供了相关指示和输入，评估师也不应该使用与预期评估目的不相适应的价值类型（或多个价值类型）（例如，客户要求做一项在 IFRS 标准下为财务报告目的的评估，为了遵循 IVS 的要求，评

估师可能需要选择、使用一个并不在 IVS 定义中列明的或提到的价值类型)。

20.3 根据 IVS101 工作范围，价值类型必须与评估目的相适应，使用的任何价值类型定义必须引证其来源或者解释其基础。

20.4 评估师有责任理解所有与使用的价值类型有关的监管要求、判例法和其他与价值类型相关的指引。

20.5 本准则在 90—120 部分列示了 IVSC 以外组织定义的价值类型，评估师有责任确信使用了相关定义。

30. IVS——定义的价值类型——市场价值

30.1 市场价值是指，自愿买方和自愿卖方在评估基准日进行正常市场营销后达成的公平交易中，某项资产或负债应有的交换价值的估计数额，当事方各自充分知情、理性行事且未受强迫。

30.2 市场价值的定义必须根据下述概念框架进行应用：

22 (a) “估计的数额”是指资产在公平市场交易以应付货币表示的价格。市场价值是评估基准日市场上能够合理地取得的符合市场价值定义的最可能的价格。该价格既是卖方能够合理获取的最好售价，也是买方能够合理取得的最有利价格。该估计特别扣除了被特殊条款或情形抬高或降低的估计价格，例如非典型融资、售后租回安排、相关销售人员给予的特殊考虑或优惠，或仅对特殊拥有者或买方可行的价值因素。

(b) “某项资产或负债应该交换”是指资产或负债价值是一个估计金额，而不是事先确定的金额或实际销售的价格。它是满足评估基准日市场价值定义的所有要素的一个交易价格。

(c) “在评估基准日”要求该估值仅限于一个规定的具体时间。由于市场和条件可能会发生变化，评估值在另一个时点可能会变成错误的或不适当的。估值金额反映的是有效评估基准日市场的状态和情形，而不是其他时点。

(d) “自愿买方”是指有动机而非被迫的买方。该买方既不是过度渴望要买，也不是任何价格都要买。该买方还要根据当前市场现实和当前市场预期去购买，而不是根据不可描绘的或不能预期退出的想象中的或虚拟的市场。假设的买方不会以高于市场要求的价格去支付。当前资产所有者包含在构成“市场”的参与者当中。

(e) “自愿卖方”既不过度渴望，也未被强迫以任何价格出售，也不准备坚持当前市场认为不合理的价格。自愿卖方有动机在适当市场营销后，以市场条款按可得到的最佳价格出售资产，不论该价格结果如何。实际资产所有者的真实情形不是这里要考虑的，因为这个自愿卖方是一个假设的拥有者。

(f) “公平交易”是指交易方之间没有特定的或特殊的关系，例如母公司与子公司或出租方与承租方，这些特殊关系可能使价格水平反映非典型的市场特征，或者由于特殊价值因素被抬高。以市场价值的交易假设是不相关联的双方的独立行为。

(g) “正常的市场营销”是指，根据市场价值定义，该项资产以最适当的方式在市场上展示且能合理取得最佳价格。其销售方法被认为卖方所在市场上得到最佳价格的最适当的方法。市场上展示的时间长度不是一个固定期间，而会因资产类型和市场条件的不同而发生变化。唯一的标准是，必须有充分的时间去吸引足够多的市场参与者关注该资产。展示期间发生在评估基准日之前。

(h) “当事方充分知情、理性行事”是指，假设自愿买方与自愿卖方能够合理地知晓评估基准日时该项资产的性质和特征、真实的和潜在的使用状况，以及市场状况，还进一步假设各方会使用掌握的知识，理性地寻求对自身交易地位最有利的价格。谨慎性是根据评估基准日的市场状况衡量的，而不是根据其后续某时点事后的利益评定。例如：在一个价格下跌的市场，卖方以低于之前市场价格水平的价格出售资产未必是不理性的。在这种情形下，像市场中改变价格的其他交易方一样，理性的买方或卖方将根据当时可得的最

佳市场信息行事。

(i) “且不受任何强迫”是指各方都有动机去从事该项交易，任何一方都不是被迫地或被过分强制地完成该项交易。

30.3 市场价值的概念假定在公开的、竞争性市场经协商达成**价格**，在该市场上，**参与者**都是行为自由的。一项**资产**的交易市场可以是国际市场，也可以是本地市场。市场**可能**包括大量的买方和卖方，也**可能**只包括特征化的、有限数量的市场**参与者**。为出售**资产**展示的市场是理论上该**资产**通常被交换的市场。

30.4 资产的市场价值****将反映其最高最佳用途（见 140.1—140.5）。最高最佳用途是指**资产**潜力的最大化使用，该用途在技术上**可能**、法律上被许可、财务上可行。最高最佳用途**可能**是**资产**现有用途的延续或某些其他用途，它是由市场**参与者**在确定报价意向**价格**时**可能**考虑的**资产**用途决定的。

30.5 评估输入的性质和来源必须与**价值类型**一致，进而**价值类型**必须考虑**评估目的**。例如，通过使用市场衍生数据，可以用多种途径和方法得出**价值**结论。根据定义，市场途径采用市场衍生输入；收益途径**应该**使用**市场参与者**采用的输入和假设去指示**市场价值**；为采用**成本**途径指示**市场价值**，同样用途的一项**资产**的**成本**和适当的贬值，**应该**通过对基于市场的**成本**和贬值分析来确定。

30.6 必须依据数据可用性和被评估资产**相关市场的环境状况**，决定最相关和最适合的**评估方法**（或多种方法）。如果基于适当分析后的市场数据，使用的每种途径或方法**应该**得出**市场价值**的测算结果。

30.7 市场价值不是反映**资产**对于特殊所有者或特殊买方可行，而对市场上其他买方不可行的**价值**属性，这种优势**可能**与**资产**的物理性、地理性、经济性或法律性特征相关。**市场价值**要求忽略这类**价值**要素，因为在特定时点，仅仅假设存在一个自愿买方，而不是一个特定的自愿买方。

40. IVS——定义的价值类型——市场租金

40.1 市场租金是指公平交易中，自愿出租方和自愿承租方在评估基准日，在正常营销后市场中通过适当租约达成的不动产**应该**收取的租金的估计数额，当事方应当各自精明、理性行事且未受强迫。

40.2 市场租金**可以**作为评估租约或租约权益时的**价值类型**，这时需要考虑合同租金和市场租金的异同。

40.3 支撑上述**市场价值**的概念性框架可以帮助理解市场租约。尤其是，估计的数量不包含由特殊条款、特别安排或让步约定的租金的上涨或缩减。“适当的租约条款”是指在评估基准日同类型物业在**市场参与者**之间达成的典型约定。市场租金的测算结果**应该**仅针对假设的主要租约条款。

40.4 合同租金是在实际租约条款下应当支付的租金，它**可以**在租期内固定不变或发生变化。租约说明租金支付频率和计算基础的变动，**评估师必须**辨识和理解，以准确确定出租方的利益和承租方的义务。

40.5 某些情形下，**可能**不得不基于现有租约条款对市场租金进行估计（例如，**目的**为确定租金时，若租约条款存在，该租金不能假设为理论租约的一部分）。

40.6 在计算市场租金时，**评估师必须**考虑以下因素：

（a）在市场租金受限于已有租约时，除非租约条款和条件非法或与上位法律相矛盾，否则已有租约的条款和条件就是适当的。

（b）在市场租金不受制于已有租约时，设定的条款和条件是理论租约的条款，即市场中同类不动产在评估基准日由**市场参与者**达成的典型租约条款。

50. IVS——定义的价值类型——公允价值

50.1 公允价值是在已确认的、了解情形的并有自愿交易愿望的交易双方中转移一项资产或负债时估计的价格，相关方的利益分别得到体现。

50.2 公允价值需要根据特定交易方各自从交易中获取的优势和劣势，评价交易价格对交易双方的公允性。相反，市场价值一般是不考虑一般市场参与者自身有利或不利因素对交易价格的影响的。

25 50.3 公允价值是比市场价值更宽泛的概念。尽管在许多情形下，双方达成的公允价格等于市场上可获取的价格，但也存在公允价值评估中考虑了估算市场价值中应剔除事项的情况，如由于权益合并带来的协同价值因素。

50.4 采用公平价值的例子包括：

(a) 特定的交易双方视为公平的非上市公司股权的交易价格不一定等于市场上可获取的交易价格；

(b) 出租方和承租方视为公平的资产永久转让或租赁债务豁免价格，不一定等于市场价格。

60. IVS——定义的价值类型——投资价值

60.1 投资价值是一项资产对于特定所有者或预期的所有者针对个人投资或运营目标的价值。

60.2 投资价值是一种针对特定实体的价值类型。尽管一项资产对其所有者的价值可能与出售给另一方实现的金额相同，但该价值类型不以交换为前提，仅反映了某一个实体持有该资产可获得的经济利益。投资价值体现了评估时实体面对的环境和财务目标，通常用于衡量投资业绩。

70. IVS——定义的价值类型——协同价值

70.1 协同价值是两项或多项资产或利益合并后的价值，该价值通常大于单项资产和权益的价值之和。如果协同仅适用于某一特定买方，则协同价值将不同于市场价值，因为协同价值反映该资产对某一个特定买方的特别贡献。上述单独价值整合后增加的价值通常被称为“结合价值”。

80. IVS——定义的价值类型——清算价值

80.1 清算价值是一项资产或一组资产以“件”为基础出售时实现的数值。清算价值应该考虑使资产达到可出售条件的成本，以及处置活动的成本。清算价值可以在两种不同的价值前提下确定：

- (a) 在正常的营销期内的有序交易（见 160）；
- (b) 在缩短的营销期后的强制交易（见 170）。

80.2 评估师必须披露假设的价值前提。

90. 其他价值类型——公允价值（国际财务报告准则，IFRS）

26 90.1 IFRS 13 将公允价值定义为，在计量日市场参与者正常交易时，出售一项资产收到的或转移一项负债支付的价格。

90.2 对于财务报告目的评估，超过 130 个国家和地区要求或认可使用国际会计准则理事会发布的国际财务报告准则（IFRS）。同时，美国财务会计准则委员会（FASB）在 Topic820 中采用相同的公允价值定义。

100. 其他价值类型——公允市场价值 [经济合作与发展组织（OECD）]

100.1 OECD 将公允市场价值定义为，在公开市场上，自愿买方和自愿卖方的交易价格。

100.2 OECD 的指引应用于许多以国际税收为目的的评估。

110. 其他价值类型——公允价值（美国国税局）

110.1 对于处于美国税务目的的评估，规则 § 20.2031 - 1 中定义：“公允价值是自愿买方和自愿卖方间财产转手的价格，双方均未受到强迫并对相关事实有合理的了解。”

120. 其他价值类型——不同司法辖区中的公允价值（法律/法令）

120.1 许多国家、州和地方机关在法律文件中使用公允价值作为价值类型，这些定义可能千差万别，是立法活动的产物或以法庭的过往判例为基础建立的。

120.2 美国和加拿大定义的公允价值的例子：

(a) 示范商业公司法（MBCA）是美国律师协会商业法分会公司法委员会拟订的一套法律范本，被美国 24 个州所采用。根据 MBCA 的定义，下列情形中确定的公司股份价值是公允价值，

- (i) 股东反对的公司行动完成前即时确定的；
- (ii) 采用类似业务交易事项评估中惯用的、现有评估概念和技术；
- (iii) 没有缺乏市场性折价或少数股权概念，如果适用，依照 13.02 (a) (5) 对条款改进。

(b) 1986 年加拿大不列颠哥伦比亚省高等法院在 Manning v Harris Steel Group Inc. 案例中描述：“该‘公允’价值是公正和公平的，该术语本身包含充分补偿（保障）的内涵，与公正和平等的要求一致。”

130. 价值前提/预设用途

27 130.1 价值前提或预设用途描述了一项资产或负债使用的环境。不同的价值类型可能要求一个特定的价值前提或允许考虑多种价值前提。常用的价值前提有：

国际评估准则

- (a) 最高最佳用途；
- (b) 现状用途/现有用途；
- (c) 有序清算；
- (d) 强制出售。

140. 价值前提——最高最佳用途

140.1 最高最佳用途是从**参与者**角度，**资产**可以产生**最高价值**的用途。因为许多**金融资产**没有替代用途，这个概念最常用于非**金融资产**，但也**可能**存在**金融资产**需要考虑最高最佳用途的情形。

140.2 最高最佳用途**必须**是技术上**可能**（如适用）、财务可行、法律允许，并产生**最高价值**。如果和现状用途不同，转换**资产**至其最高最佳用途的**成本应该冲抵价值**。

140.3 当**资产**最优使用时，其最高最佳用途**可以**是其现有或现状用途。但是，最高最佳用途也**可能**不同于现有用途，甚至**可能**是有序清算（情形）。

140.4 一项**资产**单独的**最高最佳用途价值可能**与它作为**资产**组部分使用的**最高最佳价值**不同，后者**必须**考虑其对于**资产**组整体**价值**的贡献。

140.5 最高最佳用途的确定包含下列事项：

- (a) 确定该用途是否是技术上**可能**，**必须**从**参与者**的角度理性地分析；
- (b) 反映法律上许可的要求，需要考虑各种对**资产**使用的法律限制以及这些限制将来的变化，如城镇规划、分区标识。
- (c) 分析该用途在财务上可行，**应该**考虑是否有一种技术上**可能**、法律许可的替代使用，在考虑转换替代使用的**成本**后，对一个典型的**参与者**将产生有效的回报，高于和超出现有用途的回报。

150. 价值前提——现状用途/现有用途

150.1 现状用途是一项**资产**、**负债**、**资产组**和/或**负债组**现有的使用方式，现状用途可以是，但不**必须**是最高最佳用途。

160. 价值前提——有序清算

28 160.1 有序清算描述一组**资产**清算出售**可能实现的价值**，该销售需要在合理的时间内去寻找一个或多个购买者，卖方被迫按现状就地出售。

160.2 合理的时间内去寻找一个或多个购买者**可能**根据**资产**类型不同而变化。

170. 价值前提——强制出售

170.1 术语“强制出售”经常用于卖方被迫出售的情形，所谓被迫出售是指没有适当的营销期间，且买方**可能**无法进行充分的尽职调查。这种状况下**可能得到的价格**将取决于卖方承受压力的性质和不能进行适当营销的原因，该**价格也可能**反映卖方未能在可行时间内出售的后果。除非约束卖方的性质和原因已知，否则强制出售得到的**价格**无法真实估计。卖方在强制出售中接受的价格，反映了特定环境状况而非**市场价值**定义中假设的自愿卖方接受的价格。“强制出售”是交换发生状况的描述，不是**价值类型**的区别。

170.2 如果需要获得强制出售状况下的**价格指示**，应当辨识制约卖方的原因，包括在设定适当假设后，特定时间段内出售失败的后果。如果这些环境状况在评估基准日不存在，**必须**清晰地确定为特殊假设。

170.3 强制出售反映了在符合下列条件的情况下，特定财产**最可能的价格**：

(a) 短期内完成出售；

(b) 资产处于评估基准日或假设的交易完成期间内普遍的市场条件；

(c) 买方和卖方的行为都是谨慎的和知情的；

(d) 卖方受强迫出售；

(e) 买方出于典型动机；

(f) 双方行为考虑各自最大利益；

(g) 因展示时间短暂不可能进行正常的营销；

(h) 现金支付。

170.4 不活跃市场或萧条市场的出售不能自动归于“强制出售”，因为如果条件改善，卖方会寻求更好的价格。除非卖方受期限限制，强迫出售而无法进行适当营销，否则卖方将是**市场价值**中定义的自愿卖方（见 30.1—30.7）。

29 170.5 如果评估采用的是**市场价值类型**，则应排除“强制出售”情形，但是，很难将市场上的正常交易确认为强制出售。

180. 实体特有因素

180.1 多数**价值类型**均要求排除针对一般市场参与者不适用、仅对特定买方或卖方实体的因素。对于市场参与者不适用的实体特定因素例子如下：

(a) 类似**资产**相组合产生的附加**价值**或**价值减损**；

(b) **标的资产**与实体拥有的**资产**产生的特有协同；

(c) 实体特有的法律权利或限制；

(d) 实体特有的税收优惠或负担；

(e) 实体特有的开发一项**资产**的能力。

180.2 这些因素是实体特有，还是对市场中其他人适用，通常要一事一议来确定。例如，一项**资产**通常不能单独出售，只能作为**资产组**的一部分进行交易。任何与该**资产**相关的协同将随**资产组**的转移转给市场参与者，因此该项因素不是实体特有的。

180.3 如果评估中选择**价值类型**的目的是确定**资产**对于特定的投资者的**价值**（如 60.1 和 60.2 讨论的**投资价值/物有所值**），特定因素就体现在**资产**估值中。**可能**需要考虑**实体特定价值**的情形包括以下例子：

- （a）支持投资决策；
- （b）分析一项**资产**的绩效。

190. 协同

190.1 “协同”与合并**资产**的收益相关。

当存在协同时，一组**资产**和负债的**价值**大于这些**资产**和负债单独**价值**之和。典型的协同与**成本降低**和/或**收益提高**和/或**风险降低**相关。

190.2 评估中是否**应该**考虑协同依赖于**价值类型**。多数**价值类型**下，只考虑对其他市场**参与者**都可行的协同（参见 180.1—180.3 中对**实体特定因素**的讨论）。

30 190.3 协同对其他市场**参与者**是否可行的判断**可能**基于协同的数量，而不是获取协同的特定方式。

200. 假设和特别假设

200.1 除了说明**价值类型**外，通常还要做出一项或多项假设，明确假设交换中**资产**的状况或假设交易**资产**所处环境。这些假设对于**价值**有重要影响。

200.2 这些假设通常分为两类：

- （a）假设事实与或**可能**与评估基准日现有状况一致；
- （b）假设事实与评估基准日现有状况不一致。

200.3 做出相关事实与评估基准日现有状况是或**可能**是一致的假设，**可能**有赖于调查程度或**评估师**获取信息的限制。这类假设例子包括但不限于：

国际评估准则

- (a) 业务作为一个完整运营实体转让的假设；
- (b) 不涉及业务转让的**资产**转让的假设，无论单项还是资产组；
- (c) 单独评估的**资产**与其他配套**资产**一起转让的假设；
- (d) 持有股份打包或单独转让的假设。

200.4 当做出的假设与评估基准日现有状况不同时，该假设称为“特别假设”。特别假设通常用于描述**资产**状况的**可能**变化对其**价值**产生的影响。被指定为“特别”是为了提示报告使用者，评估结论是基于现有状况的一种或有变化，或反映的观点不是评估基准日**市场参与者**通常持有的看法。这类假设包括但不限于：

- (a) 不动产永久保有并空置的假设；
- (b) 标的建筑物在评估基准日已经建成的假设；
- (c) 评估基准日存在特定合约，但实际没有履行的假设；
- (d) 采用一般**参与者**不同的收益曲线对一项金融工具进行估算的假设。

31 200.5 假设和特别假设**必须**在有事实支持的设定环境下是合理的，并与需要的**评估目的**相关。

210. 交易成本

210.1 多数**价值类型**下估算的**资产交换价格**不考虑卖方的**销售成本**或买方的**购买成本**，不对双方由于交易直接产生的应付税款进行价值调整。

220. 价值分摊

220.1 **价值分摊**是以单独或组成部分为基础对一项**资产**的**价值**进行单独分配。

220.2 在分摊**价值**时，分配方法**必须**与整体评估前提/基础一致，评估师**必须**：

- (a) 遵循所有适用的法律或监管要求；
- (b) 对分摊的**目的**和**预期用途**做出明确和准确的描述；
- (c) 考虑事实和情况，如被分配的（或多个）项目的相关（或多个）特征；
- (d) 视情况采取适当的方法（或多个方法）。

32

IVS 105 评估途径和方法

内容	段落
引言	10
市场途径	20
市场途径的方法	30
收益途径	40
收益途径的方法	50
成本途径	60
成本途径的方法	70
折旧/贬值	80
评估模型	90

10. 引言

10.1 （评估业务）必须仔细考虑通过相关且恰当的评估途径。为了符合价值类型得出评估结论，可以使用一种或多种评估途径。下面描述和定义的三种评估途径是评估行业使用的主要评估途径。它们基于价格均衡、预期收益或替代的经济学原理。

基本的评估途径是：

- （a）市场途径；
- （b）收益途径；
- （c）成本途径。

10.2 每种评估途径都包含不同的具体评估方法的应用。

10.3 选择评估途径和方法的目的是寻找特定情形下最恰当的评估方法，没有任何一种方法能适用于所有可能的情形。选择过程至少应该考虑到：

(a) 评估业务约定的**评估目的**和条款决定的恰当的价值类型和价值前提；

(b) 可行的**评估途径**和方法各自的优势和劣势；

(c) 根据**资产**性质与相关市场的**参与者**使用的途径和方法判断每种方法的适当性；

(d) 应用该方法所依靠的数据是否可获得。

33 10.4 评估师在对**资产**进行评估的过程中不要求使用超过一种的**评估方法**，特别是当评估师根据评估业务的实际情形和环境，对某种方法的可靠性和准确性有着强烈的信心时。然而，**评估师应该**考虑使用多种**评估途径**和方法。为了得到指示性**价值**，尤其是缺少充分事实或可观察输入使得单一方法不能得出可信赖的评估结论时，**应该**考虑并**可以**使用多种途径或方法。当采用一种以上**评估途径**和方法，或者一种途径中的多种方法时，基于这些**评估途径**和/或方法得出的评估结论**应该**是合理的，对形成结论使用的不同**价值**进行的非简单平均分析和调整程序，**评估师也**应该在报告中描述。

10.5 本准则虽然包括对**成本**途径、**市场**途径和**收益**途径中具体方法的讨论，但并不包括一个包含所有恰当**可能**的方法的综合清单。为每个评估业务选择恰当的**评估方法**是**评估师**的责任。遵循IVS 准则也**可能**需要**评估师**使用到 IVS 没有定义或提到的**评估方法**。

10.6 当不同途径和/或方法得出的指示性**价值**结果有很大分歧时，**评估师应该**执行程序以理解为什么指示性**价值**会有差异，因为通常不适合将两个有分歧的指示性**价值**简单地进行**加权**。在这种情形下，**评估师应该**重新考虑 10.3 的指引，以决定是否其中一种途径/方法能提供一个更好或更可靠的指示性**价值**。

10.7 **评估师应该**在三种途径中最大限度地使用相关的、可观测的**市场**数据。不管评估使用的假设和输入来源如何，**评估师必须**进行恰当的分析，评价这些输入和假设及它们对**评估目的**的适用性。

10.8 虽然没有一种途径或方法可以适用于所有情况，但从活跃市场中获得的价格信息通常被认为是价值的有力依据。一些价值类型可能会禁止评估师对活跃市场获得的价格信息做出主观调整。此时，从不活跃市场获得的价格信息可能仍然是有用的价值依据，但是需要进行一些主观调整。

10.9 在某些情况下，评估师和客户可能会就评估师将使用的评估途径、方法和程序或评估师对程序的执行程度达成一致。基于评估师和所执行程序受到的限制，此类情况可能会导致评估不符合 IVS 要求。

10.10 如果评估师无法采用合理且知情的第三方将会执行的评估途径、方法和程序，评估可能就受到了限制，并且有理由预计该限制对价值估计的影响可能是重大的。

20. 市场途径

34 20.1 市场途径通过将标的资产与相同或可比（即相似）且价格信息可获取的资产进行比较提供一种指示性价值。

20.2 在以下情形下，市场途径应该被运用并设定重要权重：

- (a) 标的资产被认为近期在一项在特定价值类型下合理的交易中出售；
- (b) 标的资产或实质类似的资产有活跃的公开交易；
- (c) 实质类似的资产有频繁的和/或近期被观测到的交易。

20.3 上述内容指出了应该采用市场途径和承担重要权重的情形，当上述标准不满足时，市场途径可能会被运用和设定重要权重的额外情形如下。当市场途径应用在下述情形时，评估师应该考虑是否有其他途径可以采用和设定权重以佐证市场途径的指示性价值。

- (a) 考虑到市场的活跃度和变动程度，标的资产或实质类似的资产涉及的交易时间并不足够近期；

- (b) 资产或实质类似的资产是公开交易的，但是并不活跃；
- (c) 市场交易的信息可获取，但是可比资产与标的资产有着显著的区别，可能需要进行主观调整；
- (d) 近期交易的信息是不可靠的（即传闻、有遗漏的信息、协同性购买、关联交易、受迫急售等）；
- (e) 影响资产价值的主要因素是可在市场获得的价格，而不是重置成本或盈利能力。

20.4 许多资产的异质性意味着通常不可能找到涉及完全相同或类似资产的市场交易依据。即使在市场途径不能被使用的情形下，在运用其他途径时也应该最大化地使用基于市场的数据（例如：实际收益率和回报率这种基于市场的基准指标参数）。

20.5 当可比市场信息与标的资产或实质类似的资产不相关时，评估师必须进行可比资产和标的资产间相似性及差异度的定性和定量的比较分析。通常有必要基于这些比较分析做出调整，这些调整必须合理且评估师必须说明调整的原因以及它们是怎么被量化的。

20.6 市场途径通常使用由一组可比数据推导出的市场乘数，每组可比数据得出不同的乘数。需要依据定性和定量的因素做出判断，从而在一个范围中选择恰当的乘数。

30. 市场途径的方法

交易案例比较法

30.1 交易案例比较法，也叫参考交易法，使用涉及与标的资产相同或类似的资产的交易信息来获得指示性价值。

30.2 当可比交易案例中涉及标的资产时，这种方法通常被称为先前交易法。

30.3 如果近期很少有交易发生，评估师则可以考虑相同或相

似**资产**近期的挂牌**价格**或卖方报价，前提是相关信息是清晰明确且经认真分析并有文字记录的。这通常被称作可比挂牌法，它**不应该**被用作单独的指示性**价值**，但适合与其他方法一起进行考虑。当考虑挂牌或买方卖方报价情形时，**应该考虑价格的内在可靠级别**、挂牌价/报价在市场上的报价时间，以得出挂牌价/报价的**权重**。例如，一个在给定**价格**买卖**资产**的约束性承诺的要约，可以比一个没有这种约束力性承诺的要约被设定更多的**权重**。

30.4 交易案例比较法可以使用各种不同的比较依据，也被称作比较单元，它们组成了比较的基础。例如，许多用于不动产权益的常用比较单元包括每平方英尺（或每平方米）**价格**、每平方英尺（或每平方米）租金和资本化率。一些用于企业**价值**评估的众多常用比较单元包括 EBITDA（息税折旧及摊销前利润）乘数、收入乘数、利润乘数和**净资产**乘数。一些用于金融工具评估的众多常用比较单元包括投资收益和利差等基准参数。**参与者**使用的比较单元根据**资产**类别、行业和地域而有所区别。

30.5 交易案例比较法的一个子集是主要用于评估某一类型的金融工具的矩阵定价，比如债券，不依赖于特定债券的独有报价，而是依赖于债券和其他基准报价债券的关系和它们的属性（如收益）。

30.6 交易案例比较法的关键步骤是：

- (a) 识别相关市场的**参与者**常用的比较单元；
- (b) 识别相关可比交易案例并计算这些交易的关键**价值**乘数；
- (c) 对**可比资产**和**标的资产**的异同执行定性和定量的一致性比较分析；
- (d) 对**价值**乘数作出必要的调整以反映**标的资产**和**可比资产**的差异 [见 30.12 (d)]；
- (e) 对**标的资产**应用调整后的**价值**乘数；
- (f) 如果使用了多个**价值**乘数，调和它们，以得出指示性**价值**。

30.7 评估师应该遵从下列条件选择可比交易案例：

- (a) 通常选择多个交易依据比单一交易依据更好；
- (b) 非常相似的**资产**（理想状态是一样的）的交易依据比需要对**交易价格**进行重大调整的交易依据要更好；
- (c) 距离评估基准日近的交易比更早的/过时交易更能代表市场，特别是在不稳定的市场中；
- (d) 对于大部分**价值类型**，交易**应该是**非关联方之间的公平交易；
- (e) **应该**能从交易中取得充足的信息，使得**评估师**可以对**可比资产**形成一个合理的理解并得到**价值乘数**及**可比性**的依据；
- (f) 可比交易案例的信息**应该**来源于一个可靠和可信的渠道；
- (g) 真实的交易比交易意向提供更好的佐证。

30.8 评估师**应该**对可比交易案例和**标的资产**的任何实质性差异进行分析并作出调整。通常能够导致调整的差异的例子包括但不限于：

- (a) 物理特性（年限、尺寸、规格等）；
- (b) 与**标的资产**或**可比资产**相关的限制条件；
- (c) 地理位置（**资产**的位置和/或**资产**可能被交易/使用的位置）和相关的经济和监管环境；
- (d) **资产**的利润率或盈利能力；
- (e) 历史和预期增长；
- (f) 收益率/票面利率；
- (g) 抵押类型；
- (h) 可比交易案例的一些不寻常的条款；
- (i) **可比资产**和**标的资产**流通性和控制特性方面的差异；
- (j) 所有权特性（例如：所有权的法律形式，持股百分比）。

公开交易比较法

30.9 公开交易比较法利用与**标的资产**相同或类似的公开交易的可比信息得出指示性**价值**。

30.10 这种方法类似于可比交易案例法。同时，由于比较案例为公开交易，公开交易比较法与可比案例法会有以下差异：

- (a) 在评估基准日的**价值乘数/可比性**依据是可获得的；
- (b) 可比案例的详细信息是公开披露并可以获取的；
- (c) 公开披露中的信息是依据被广泛理解的会计准则准备的。

30.11 该方法只有当**标的资产**和公开交易可比案例充分相似以至于能够作出有意义的比较时才**应该**被应用。

30.12 公开交易比较法的关键步骤是：

- (a) 识别相关市场**参与者的**基准参数/**可比性**依据；
- (b) 识别相关公开交易比较案例并计算这些交易中的关键**价值乘数**；
- (c) 对公开交易比较案例和**标的资产**的异同进行定性和定量的一致性比较分析；
- (d) 对**价值乘数**作出必要的调整以反映**标的资产**和公开交易比较案例的差异；
- (e) 对**标的资产**应用调整后的**价值乘数**；
- (f) 如果使用了多个**价值乘数**，对各指示性**价值**进行**加权**。

30.13 **评估师应该**遵从下列条件选择公开交易比较案例：

- (a) 通常选择多个公开交易比较案例比单一比较案例更好；
- (b) 类似公开交易比较案例（例如类似的细分市场、地理区域、收入和/或**资产**规模、增长率、毛利、杠杆、流动性和多样性）的交易依据比需要进行重大调整的比较案例要更好；
- (c) 交易活跃的证券比交易不活跃的证券提供更有意义的依据。

30.14 **评估师应该对公开交易比较案例和标的资产的任何实质性的差异进行分析并做出调整。能够导致调整的差异通常包括但不限于：**

- (a) 物质特性（年限、尺寸、规格等）；
- (b) 相关的折价和溢价（见 30.17 部分）；
- (c) 与**标的资产**或**可比资产**相关的限制条件；
- (d) 相关公司的地理位置和相关的经济与监管环境；
- (e) **资产**的利润率或盈利能力；
- (f) 历史和预期增长；
- (g) **可比资产**和**标的资产**流通性和控制特性方面的差异；
- (h) 所有权类型。

其他的市场途径考量

30.15 某些特殊考量**可能**属于市场途径评估的一部分，包括但不限于以下段落提到的内容。

30.16 传闻或“经验法则”的评估基准有时也被认为属于市场途径。然而由这些规则得出的指示性**价值不应该**被设定重要的权重，除非可以表明买家或卖家对它们非常有信心。

30.17 在市场途径中，作出调整的基本原则是调节**标的资产**和可比交易案例或公开交易的证券的差异。市场途径中一些最常见的调整是折价和溢价。

(a) 当认为可比案例比**标的资产**具有更强的流通性时，**应该**使用缺乏流动性折价（DLOM）。缺乏流动性折价反映这样的概念，当比较其他方面相同的**资产**时，一项具有较高流通性的**资产应该**比一项需要较长营销时间或者受限制出售的**资产**具有更高的价值。例如，公开交易的证券几乎能够被立刻买卖，而私有公司**可能**需要大量的时间来寻找潜在的买家完成一项交易。许多**价值类型**允许考虑**标的资产**固有的流通性限制，但是禁止考虑只针对特定拥有者的流

国际评估准则

通性限制。缺乏流动性折价可以使用任何合理的方法量化，但通常使用期权定价模型计算，可以对同一个公司流通股和限售股的价值进行比较研究，或对一个公司 IPO 前后的股份价值进行比较研究。

(b) 控制权溢价（有时也被称作市场参与者并购溢价或 MPAPs）和缺乏控制权折价（DLOC）用于反映可比案例和标的资产做出决策，和运用控制权可以作出改变的能力的差异。在所有其他条件相同时，参与者通常倾向于拥有对标的资产的控制权。而参与者对控制权溢价或缺乏控制权折价的支付意愿，通常取决于行使控制权的能力是否能够强化标的资产拥有者的经济效益这个因素。控制权溢价和缺乏控制权折价可以使用任何合理的方法量化，但是通常做法要么基于对强化特定现金流，或减少与控制权相关风险的分析，要么通过对比公开交易证券观察到的对控制权变化支付的价格与该交易公告前价格的差异。应该考虑控制权溢价和缺乏控制权折价的情形举例如下：

1. 公众公司（非控制性）股权通常没有能力做出影响公司经营的决定（它们缺乏控制权）。同样的，当应用公开交易比较法评估具有控制权的标的资产时，控制权溢价可能适用。

2. 交易案例法中的交易案例通常反映控制性权益的交易。当使用这种方法评估反映少数股东权益的标的资产时，缺乏控制权折价可能适用。

(c) 标的资产代表一个公开交易的证券中的大宗股票份额时，有时使用大宗交易折价，因为不考虑对公开交易价格产生负面影响，这类拥有者不能快速在公开市场上进行大宗出售。可以使用任何合理的方法量化大宗交易折价，但是通常使用的模型是考虑参与者能够卖出标的股份，且不对公开交易价格产生负面影响（即每天在日常交易中卖出相对少量的证券）的时间长度。在某些价值类型中，特别是财务报告目的下的公允价值中，大宗交易折价是被禁止的。

40. 收益途径

40.1 收益途径通过把未来现金流转换为一个现值提供一种指示性价值。在收益途径中，资产的价值参照资产产生的相关收益、现金流或节约成本的价值来决定。

40.2 以下情形应该运用收益途径并设定重要权重：

(a) 标的资产的盈利能力是参与者观察到的影响价值的因素；

(b) 标的资产未来的收益从时间和数量上能够合理预期，且市场相关可比案例即使存在也很少。

40.3 虽然上面指出了收益途径应该应用和设定重要权重的情形，上述标准没有达到时，下面这些也是收益途径可能会被运用并设定重要权重的额外情形。当收益途径在下述情形被应用时，评估师应该考虑是否可以应用其他的途径和加权以验证收益途径的指示性价值。

(a) 标的资产的盈利能力只是参与者观察到的影响价值的因素之一；

(b) 标的资产相关的未来收益在数量和时间上有重大的不确定性；

(c) 无法完全获得标的资产的相关信息（例如少数股东权益者可能只能获取历史财务数据而不能获得预测/预算数据）；

(d) 标的资产还没开始产生收益，只是预期会产生。

40.4 收益途径的一个基本原理是投资者预期他们的投资将收到回报，且这种回报应该反映投资的可感知风险。

40.5 通常，投资者预期只能得到对系统性风险的补偿（也被称作“市场风险”或“不可分散风险”）。

50. 收益途径的方法

50.1 虽然收益途径有许多实施方法，但收益途径中的具体方法实际上都是基于将未来现金流量折现为现值，都是现金流量折现（DCF）法的变化形式。下面的概念可以部分或全部应用于所有收益途径中的具体方法：

现金流量折现（DCF）法

50.2 在现金流量折现法中，预测的现金流被折现回评估基准日以得出**资产**的现值。

50.3 在一些长期或无限寿命的**资产**情形中，折现现金流可能包括一个终值，代表**资产**在明确预测期结束时**价值**。在其他情形中，可能单独使用终值计算**资产**的**价值**，而没有明确预测期。这通常被称为收益资本化法。

50.4 现金流量折现法的关键步骤是：

- （a）根据**标的资产**和业务性质选择最合适的现金流类型（即税前或税后现金流、全部现金流或股权现金流、实际或名义现金流等）；
- （b）为预测的现金流确定一个最恰适的明确期限（如有）；
- （c）作出这个期限的现金流预测；
- （d）判断**标的资产**在明确预测期（如有）结束时，是否存在终值，然后根据**资产**的性质确定恰当的终值；
- （e）确定适当的折现率；
- （f）将折现率应用于预测的未来现金流和终值（如有）。

现金流类型

50.5 当根据**资产**和业务的性质选择恰当的现金流类型时，评估师必须考虑下列因素。此外，折现率和其他输入必须与选定的现金流类型一致。

(a) 整体**资产**现金流还是部分权益现金流：通常使用整体**资金**现金流。但有时其他层级的收益也**可能**被用到，如权益现金流（支付债务的本金和利息后）或股利现金流（只分配给权益所有者的现金流）。最常用到的是整体**资产**现金流，因为一项**资产**理论上**应该**只有一个**价值**，与其融资方式或收益方式采用分红还是再投资支付无关。

(b) 现金流可以是税前或税后的：采用的税率**应该**与**价值类型**一致，并且在许多情形中**应该是参与者的**税率而不是特定拥有者的税率；

(c) 名义现金流还是实际现金流：实际现金流不考虑通货膨胀而名义现金流包括预期的通货膨胀。如果预期现金流包含着预期通货膨胀率，**折现率也应该**包含对通货膨胀的调整；

(d) 货币：货币的选择**可能**会对通货膨胀和风险相关的假设产生影响，尤其是对新兴市场或高通货膨胀率的货币而言。编制预测所用的货币和相关风险是分开的，并且不同于与**资产**所在地或经营地相关的风险。

(e) 预测中包含的现金流类型：例如，现金流预测**可以**代表预期现金流（即概率**加权**情景法）、最**可能**的现金流、合同现金流等。

42 50.6 选择的现金流类型**应该**与**参与者**的观点一致。例如，不动产的现金流和**折现率**通常使用基于税前的，而企业的现金流和**折现率**通常使用基于税后的。税前和税后比率的调整**可能**会很复杂，容易出现错误，因此**应该**被谨慎处理。

50.7 当评估使用的货币（计量币种）与预测现金流所用的货币（功能货币）不同时，**评估师应该**使用下述两种货币转换方法之一：

(a) 应用适合于功能货币的**折现率**对功能货币现金流折现。将现金流现值转化为评估基准日即期汇率下计量币种的价值；

(b) 使用货币互换远期曲线将功能货币的预测转化对计量币种

的预测，并使用恰当的折现率对计量币种对应的预测进行折现。当无法获得可靠的货币互换远期曲线时（例如由于相关货币兑互换市场缺乏流动性），可能无法使用这种方法而只能应用 50.7（a）中的方法。

明确预测期

50.8 选择标准主要依赖于评估目的、资产的性质、可获取的信息和要求的价值类型。对于一项寿命较短的资产，预测整个生命期的现金流是可能的也是适宜的。

50.9 评估师在选取明确预测期时应该考虑下面的因素：

- （a）资产的寿命；
- （b）预测基于的可以取得可靠数据的一段合理期间；
- （c）应该足够使资产达到稳定增长和稳定利润的最短的明确预测期，在此之后，可以使用终值；
- （d）在评估周期性资产时，在可能的情形下，明确预测期通常应该包含整个周期；
- （e）对于寿命有限的资产（如大部分金融工具），通常预测将覆盖资产全部生命期的现金流。

50.10 在某些情况中，特别是当资产在评估基准日以稳定的增长水平和利润水平经营时，可以不考虑明确预测期，终值可以作为价值的唯一基础（有些时候被称为收益资本化法）。

50.11 投资者打算持有的时间不应该作为选取明确预测期的唯一考量，且不应该对资产的价值产生影响。然而，如果评估目的是确定资产的投资价值，则在明确预测期时需要考虑资产可能被持有的时间。

现金流预测

50.12 明确预测期的现金流利用未来财务信息（PFI）（预测

收益/现金流入和费用/现金流出) 来编制。

50.13 按照 50.12 的要求, 不管预测未来财务信息 (PFI) 的来源如何 (如管理层预测), **评估师必须对 PFI、PFI 的假设及对评估目的的恰当性进行评价**, PFI 及其依据的假设的适用性是由**评估目的和价值类型**确定的。例如, 用于决定**市场价值**的现金流应该反映一般市场**参与者**预期的 PFI; 相应地, 用于决定**投资价值**的现金流则是基于特定投资者角度的合理预测。

50.14 现金流被分为适当的时期间隔 (如每周、每月、每季或每年), 时期间隔的选择依据是**资产**的特性、现金流的模式、数据的可获取性和预测期的长度。

50.15 预测现金流**应该**反映与**标的资产**相关的所有未来现金流入和流出的数量和时间特征, 并与**价值类型**相适应。

50.16 通常, 预测现金流**应该**反映下述现金流中的一种:

- (a) 合同约定的或承诺的现金流;
- (b) 单项**最可能**实现的现金流;
- (c) 概率**加权**的预期现金流;
- (d) 多种情景下未来**可能**的现金流。

50.17 不同种类的现金流通常反映不同的风险水平并**可能**需要的不同**折现率**。例如: 概率**加权**预期现金流包含对所有**可能**结果的预期, 而且不依赖于任何特定状况或事件 (注意: 当使用概率**加权**预期现金流时, **评估师不一定必须**对所有**可能**的现金流分布使用复杂的模型和技术。当然, **评估师**可以使用一个有限的数量或离散情景和概率来反映**可能**的现金流序列)。单一**最可能**实现的现金流也许要以某些未来事件为条件, 因此**可能**会反映不同的风险并由不同的**折现率**来体现。

50.18 **评估师**通常取得的是反映会计上收益和费用的未来预测 PFI, 这时通常更倾向于选择适合**价值类型**的**市场参与者**的预测现金流作为评估基础。例如, 在计算现金流时, 会计的非付现费

用，如折旧和摊销，**应该**被加回，而与关于资本化费用的或营运资金的变化相关的预期现金流出**应该**被扣除。

44 50.19 评估师必须确保标的资产的季节性和周期性特征在现金流预测中被恰当的考虑。

终值

50.20 当预计**资产**在明确预测期后是持续运营时，**评估师必须**估计预测期结束时的**资产价值**。终值被折现到评估基准日时，通常使用与预期现金流相同的折现率。

50.21 终值**应该**考虑的因素：

(a) **资产**的性质是在退化/有限寿命的还是无限寿命的，因为这会影响计算终值时使用的方法；

(b) **资产**在明确预测期后是否还具有未来增长潜力；

(c) 在明确预测期后是否会收回一个预先决定的固定的资本量；

(d) 在计算终值时**资产**的预期风险水平；

(e) 对于周期性**资产**，终值**应该**考虑**资产**的周期性特性，**不应该**假设现金流永远在“高峰”或“低谷”水平；

(f) 明确预测期末**资产**固有的税务属性（如有），这些税务属性是否预期将会永续。

50.22 **评估师**可以应用任何合理的方法计算终值。虽然有许多种计算终值的方法，但下面是三种最常用的计算终值的方法：

(a) 戈登（Gordon）增长模型/固定增长模型（只适用于无限寿命的**资产**）；

(b) 市场途径/退出价值法（同时适用于正在折损/有限寿命的**资产**和无限寿命的**资产**）；

(c) 残值/清理**成本**（只适用于正在折损/有限寿命**资产**）。

戈登（Gordon）增长模型/固定增长模型

50.23 固定增长模型假设**资产**永远以一个固定的比率增长（或降低）。

市场途径/退出价值法

50.24 市场途径/退出价值法能够以多种方式执行，但最终目标都是计算**资产**在明确现金流预测期末的**价值**。

45 50.25 使用这种方法计算终值的一般方法包括基于市场依据的资本化因素或市场乘数的应用。

50.26 当使用市场途径/退出价值法时，**评估师应该**遵循本准则中市场途径和市场途径的方法部分（20 和 30）的要求。然而，**评估师也应该**考虑在明确预测期末的预期市场状况并据此作出相应的调整。

残值/处置成本法

50.27 一些**资产**的终值**可能**和前述的现金流只有很少关系或没有关系。例如矿产或油井这种消耗性**资产**。

50.28 在这种情形下，终值通常按照**资产**的残值减去处置**资产**需要的**成本**计算。在**成本**超过残值的情形中，终值是负数且被称为处置**成本**或**资产**弃置费。

折现率

50.29 预测现金流的**折现率**不仅反映资金的时间**价值**，而且**应该**反映与现金流类型和**资产**未来经营相关的**风险**。

50.30 **折现率必须**与现金流类型一致。

50.31 **评估师**可以使用任何合理的方法来估算适当的**折现率**。估算或确定合理的**折现率**的方法有许多，包括但不限于以下方法：

- (a) 资本**资产**定价模型 (CAPM);
- (b) **加权平均资本成本** (WACC);
- (c) 观测或推论出的比率/收益率;
- (d) 累加法。

50.32 当评判**折现率**的适用性时, **评估师应该考虑佐证分析**。

常见分析包括但不限于:

- (a) 内部收益率 (IRR);
- (b) **加权平均资产收益率** (WARA);
- (c) 其他方法中的**价值指标**, 如市场法, 将收益法中的内含倍数与可比公司的市场倍数或交易倍数进行比较。

50.33 在估算**折现率**时, **评估师应该考虑**:

(a) 被评估**资产**的类型。例如: 评估债权应用的**折现率**可能与评估不动产或企业业务的**折现率**不同;

46

- (b) 市场可比交易案例内含的比率;
- (c) **资产**的地理位置和/或**资产**可能被交易的**市场**的位置;
- (d) **资产**的**寿命/期限**和/或**到期日**和**输入**的一致性。例如, 所采用的无风险利率的**到期日**将视情况而定, 但通常的做法是将无风险金融工具的**到期日**与将采用的**现金流**的时间范围相匹配;

- (e) 应用的**价值类型**;
- (f) 预测**现金流**的**货币单位**。

50.34 在估算**折现率**时, **评估师必须**:

- (a) 说明估算**折现率**所采用的**方法**和**使用依据**;
- (b) 为**折现率**的推导提供依据, 包括重要参数的**确认**及其**推导**或**来源**的**支撑**。

50.35 **评估师必须考虑编制预测的目的以及预测假设是否与所使用的价值类型一致**。如果预测假设与使用的**价值类型**不一致, **可能有必要调整预测或折现率**。

50.36 在估算**折现率**时, **评估师必须考虑资产实现预测现金**

流量的风险。具体而言，**评估师必须**评估预测现金流假设的潜在风险是否已在**折现率**中考虑。

50.37 估算实现预测现金流的风险有多种方法，包括但不限于以下方法：

(a) 确定预测现金流的关键组成部分，并将预测现金流的关键组成部分与以下内容进行比较：

- **资产**的历史运营和财务状况；
- 可比**资产**的历史和预期状况；
- 行业的历史和预期状况；
- **资产**主要运营所在国家或地区的近期和长期的预测增长率。

(b) 确认预测现金流是否代表**资产**的预期现金流（即**概率加权情景**），而不是最有可能的现金流（即最有可能的情景），或其他类型的现金流。

(c) 如果运用预期现金流，考虑用于推导预期现金流的潜在结果的相关离散度（例如，较高的离散度**可能**表明需要调整**折现率**）。

(d) 将之前对**资产**的预测与实际结果进行比较，以评定管理层估算的准确性和可靠性。

47

(e) 考虑定性因素。

(f) 考虑**价值指标**，如市场途径中的那些**价值指标**。

50.38 如果**评估师**确定**资产**的预测现金流中某些风险尚未在**折现率**中体现，则**评估师必须**：1) 调整预测；2) 调整**折现率**以考虑尚未体现的风险。

(a) 在调整现金流预测时，**评估师应该**提供必要的调整理由，采取定量程序支持调整，并记录调整的本质和金额。

(b) 在调整**折现率**时，**评估师**应记录不恰当或**可能**调整现金流预测的原因，提供**折现率**中未考虑此类风险的理由，采取定量和定性程序以支持调整，并记录调整的性质和金额。使用定量程序并不一定需要对**折现率**的调整进行定量推导。**评估师**不需要进行详尽的

定量程序，但应考虑所有合理可用的信息。

50.39 在计算折现率时，应该考虑资产计算单位对非系统风险的影响以及整体折现率的推导。例如，评估师应考虑市场参与者是否会独立评估资产的折现率，或者市场参与者是否会在更广泛的投资组合中评价资产，从而考虑非系统性风险的潜在多样化。

50.40 评估师应考虑公司间约定和转让定价对折现率的影响。例如，在大型企业中约定某些业务分部或实体指定固定或有保证的回报并不罕见，这将降低该实体预测现金流的风险并降低适当的折现率。但同时，该大型企业内的其他公司或实体将被视为分配超额回报和风险的剩余收益者，从而增加了其他实体预测现金流的风险并提高适当的折现率。

60. 成本途径

60.1 成本途径提供一种指示性价值，利用了以下经济学原理：无论是购买还是建造，除非时机不宜、不便利、存在风险或者其他因素，购买者不会愿意为待估资产支付比获取现行等效资产成本更高的价格。该途径通过计算资产的现行更新重置成本或复原重置成本，并扣除其实体性贬值和所有其他相关形式的贬值，提供一个指示性价值。

60.2 在以下情形下成本途径应该被运用并设定重要权重：

48 (a) 参与者能够在不受监管或法律限制的情形下，重新创造与标的资产具有相似效用的资产，而且这项资产可以被足够快速的复制，以至于参与者不愿意为能够立刻使用标的资产而付出大量额外费用；

(b) 资产不能直接产生收益且资产的独特性质使得通过收益途径和市场途径评估不可行；

(c) 使用的价值类型从根本上基于重置成本，如重置价值。

60.3 虽然 60.2 部分指出了成本途径应该应用和设定重要权重

的情形，当上面的标准没有达到时，下面也是**成本途径**可能会被运用和设定重要权重的其他情形。当**成本途径**在下述情形被应用时，**评估师应该考虑**是否有别的途径可以被应用和**加权**，以佐证**成本途径**的指示性价值：

（a）**参与者可能会考虑重置相似效用的资产**，但是存在潜在的法律或监管障碍，或重置**资产**需要大量时间；

（b）当**成本途径**作为其他途径合理性检查使用时（例如，使用**成本途径**确认是否企业在持续经营下价值高于基于清算下的价值）；

（c）**资产**近期才被创建，使**成本途径**运用的假设具有很高的可靠性。

60.4 在建**资产**的价值通常反映截止这个日期，建造**资产**所支出的**成本**（以及这些**成本**是否对**价值**有贡献），和市场**参与者**对于该**资产**完成时对**价值**的预期，但是要**考虑完成资产**需要继续支付的**成本**和花费的时间并根据利润和风险因素对继续支付的**成本**进行恰当的修正。

70. 成本途径的方法

70.1 **成本途径**大体上有三种具有代表性的方法：

（a）更新重置**成本法**：通过计算提供同等效用的相似**资产**的**成本**得出指示性价值的方法；

（b）复原重置**成本法**：通过计算重新创造**资产**的复制品的**成本**得出指示性价值的方法；

（c）**资产**加和法：通过计算将**资产**的组成部分的独立**价值**加总得出**资产**价值的方法。

更新重置成本法

70.2 通常，更新重置**成本**是**参与者**重新复制一项在功能上可以替代标的**资产**的**资产**所需要支付的相关**成本**，它是基于对**资产**效

用的复制，而非对其准确物理特性的复制。

49 70.3 通常更新重置成本会对实体性贬值和所有相关形式的贬值进行调整。在进行这样的调整后，就可以得到折余重置成本。

70.4 更新重置成本法的关键步骤是：

(a) 计算一个典型的参与者寻求创造或取得一项提供同等效用的资产所产生的所有成本；

(b) 决定标的资产是否有实体性、功能性和外部因素导致的贬值和相关的折损；

(c) 从总成本中减掉总折损以得出标的资产的价值。

70.5 更新重置成本法通常使用现代的、与被评估资产功能相似和效用相同，但有着当代的设计、并使用现时更节约成本的材料和技术建造或制作的现时等效资产。

复原重置成本法

70.6 复原重置成本适用于下列情形：

(a) 现时等效资产的成本大于标的资产的重新复制成本；

(b) 标的资产提供的效用只能由复制品而不是现时等效资产提供。

70.7 复原重置成本法的关键步骤是：

(a) 计算一个典型参与者寻求创造一项标的资产的精确复制品产生的所有成本；

(b) 决定标的资产是否有实体性、功能性和外部贬值因素相关的折损；

(c) 从总成本中减掉总折损以得出标的资产的价值。

资产加和法

70.8 资产加和法，也称资产基础法，通常被用于投资公司或其他形式的资产或实体，它们的价值主要来源于占有的资产的价值。

70.9 资产加和法的关键步骤是：

(a) 使用恰当的**评估途径和方法**评估**标的资产**的每个组成部分**资产**的价值；

(b) 将各组成部分**资产**的价值加总得出**标的资产**的价值。

成本考量

70.10 成本途径应该包含典型参与者可能发生的所有成本

50 **70.11. 成本元素可能由于资产**的类型而不同，**应该**包括评估基准日更新重置/复原重置**资产**需要的直接和间接**成本**。考虑的一些常见的项目包括：

(a) **直接成本**：

1. 原材料；
2. 人工。

(b) **间接成本**：

1. 运输**成本**；
2. 安装**成本**；
3. 专业费用（设计、许可、建筑、法律等）；
4. 其他费用（佣金等）；
5. 管理费；
6. 税费；
7. 财务费用（如债务融资利息）；
8. 利润率/**资产**创建者的企业利润（如投资回报）。

70.12 从第三方购入的资产不但可以大体反映创造这个**资产**相关的**成本**，也可以一定形式上反映为投资提供回报的某种形式的利润率。同样，在有假设交易的价值类型下，包含一个基于特定**成本**的假设利润率**可能**是恰当的，这个目标利润率是**成本**或**价值**基础上的一个总金额或者百分比回报。然而，如果包含了财务费用，那么它**可能**已经反映了**参与者**对投入资本要求的回报，所以评估师应

该谨慎处理同时包含财务费用和利润率的情况。

70.13 当**成本**来源于由第三方供应商或承包商实际、报价或估算的价格时，这些**成本**已经包括第三方期望的利润水平。

70.14 创建**标的资产**（或相关**可比资产**）所发生的**实际成本**，可能是可获得的并提供了一个**资产成本**的相关指示。然而，可能需要作出调整以反映下列事项：

- （a）**成本**发生日期和评估基准日间的**成本波动**；
- （b）任何非典型的或异常的**成本**或节省，都反映在**成本**数据中，但不会在创建等效**资产**中出现。

80. 折旧/贬值

51

80.1 在**成本**途径中，“折旧”是对建造一项同等效用**资产**的估算**成本**作出的调整，以反映影响**标的资产**的**价值**的任何贬值。这里的意思与财务报告或税法通常反映的根据时间系统性分摊资本性支出的方法的含义不同。

80.2 折旧调整一般考虑以下类型的贬值，在实际调整时可能会对其进行进一步细分：

- （a）实体性贬值：**资产**或它的部件由于老化和使用导致的物理贬损引起的任何效用损失；
- （b）功能性贬值：由于设计、特性或技术过时，导致**标的资产**相对其替代品产生的任何效用上的损失；
- （c）外部或经济性贬值：由**资产**外部的经济或区位因素引发的任何效用损失。这种类型的贬值可能是暂时也可能是永久的。

80.3 折旧/贬值应该考虑**资产**的物理和经济寿命：

- （a）**资产**的物理寿命是指，假设只进行例行维护而不进行潜在的翻新或重建情况下，它报废或无法进行经济维修前能够使用的时长；
- （b）经济寿命是指**资产**预期能够产生多长时间的**经济回报**，或

提供一种在现有用途下的非金融收益，经济寿命会受到**资产**的功能性或经济性贬值程度的影响。

80.4 除某些种类的经济性或外部贬值外，大多数种类的贬值可以通过比较**标的资产**和预计的复原重置或更新重置**成本**所基于的假设**资产**来衡量。然而，贬值对**价值**的影响的市场证据可获取时，这个证据**应该**被考虑。

80.5 实体性贬值能够通过两种不同的方法衡量：

- (a) 可修复性实体性贬值，即贬值的修理/恢复**成本**；
- (b) 不可修复性实体性贬值，考虑了**资产**的使用年限、预期总寿命和剩余寿命，这种情况下对实体性贬值的调整，等同于预期总寿命消耗的比例。总的预期寿命可以以任何合理的形式来表现，包括预期的使用年限、里程、生产单位等。

80.6 有两种形式的功能性贬值：

- (a) 超额资本**成本**，由设计、建筑材料、技术或制造工艺变化，导致能以低于**标的资产**低的资本**成本**获取现时等效**资产**比；
- (b) 超额营运**成本**，由设计改进或超额生产能力导致现时等效**资产**的营运**成本**低于**标的资产**。

52

80.7 当有外部因素对企业中个别**资产**或所有**资产**产生影响时，**可能会出现**经济性贬值，并**应该**在考虑了实体性贬值和功能性贬值后被扣除。对于不动产来说，经济性贬值的例子包括：

- (a) 使用**资产**产出的产品或服务的需求的不利改变；
- (b) **资产**所在市场的过量供应；
- (c) 人工或原材料供应的断裂或损失；
- (d) 企业使用的**资产**虽然仍能产生市场回报率，但是不足以支付**资产**的市场租金。

80.8 现金或现金等价物不会发生贬值且不需要被调整。可流通的**资产**被调整后的**价值**不应低于用市场途径确定的**市场价值**。

90. 评估模型

90.1 评估模型是指估计和得出**价值**的定量方法、系统、技术，以及定性判断的统称。

90.2 当使用或创建评估模型时，**评估师应当：**

- (a) 保留适当的记录以支撑模型的选择或创建，
- (b) 理解和确保评估模型所输出的内容、重大假设和限制条件，与评估的基础和范围一致，
- (c) 考虑与评估模型中假设相关的关键风险。

90.3 无论评估模型是哪种性质，都要符合 IVS 规定，**评估师**
53 **必须**确保评估符合 IVS 中包含的所有其他要求。

资 产 准 则

IVS 200 企业和企业权益

内容	段落
概述	10
引言	20
价值类型	30
评估途径和方法	40
市场途径	50
收益途径	60
成本途径	70
企业和企业权益的特殊考量	80
所有者权益	90
业务信息	100
经济和行业考量	110
经营性和非经营性资产	120
资本结构考量	130

10. 概述

10.1 基本准则中的各项原则适用于企业和企业权益评估，本准则包含了应用于企业和企业权益评估的附加要求。

20. 引言

20.1 根据不同的评估目的，企业构成的定义可能不同。但是通常包含进行商业的、工业的、服务的或投资活动的组织或资产的综合集合。一般来说，一个企业将包括多个资产（或单个资产的价值依赖于使用额外的资产）共同进行经济活动，与单项资产独立产生出的经济活动不同。

20.2 单项无形资产或无形资产组合可能不构成业务，但如果这些资产产生的经济活动与单项资产本身产生的产出不同，则仍属于本准则的范围。如果这些资产不符合这些标准，评估师应遵从
55 IVS 210 无形资产和 IVS 220 非金融负债的规定。

20.3 企业的商业的、产业的、服务的或投资的活动可能会产生比这些资产单独作用带来价值更大的经济活动（即价值）。超出的价值通常被称为持续经营价值或商誉。在某些情况下，这种超额价值可能构成某些价值类型下的独立资产。没有超额价值并不自动意味着该资产或资产组不构成一个企业。此外，在经济意义上，一个企业的大部分资产的价值可能存在于一个单一的资产中。

20.4 企业可以采取多种不同的法律形式，如公司、合伙企业、合资企业和独资企业等。同时，企业也可以采取其他形式，如部门、分支机构、业务线、分部、产生现金流的单位或资产组，它们可以由一个或多个法律实体部分组成。

20.5 企业的权益（例如，证券）也可以采取多种形式。为了确定企业权益的价值，评估师应该首先通过应用这些标准确定相关企业的价值。在这种情况下，企业权益应该在本标准的范围内确定。但根据权益的不同性质，某些其他标准也可能适用。

20.6 评估师必须确定评估的是实体整体、股份或持有的实体股份（控制性或非控制性权益），还是实体的一项特定业务活动。采用的价值类型必须与评估目的相适应，并经过沟通作为业务约定

范围的一部分（见 IVS 101 工作范围）。清晰地定义评估的企业或企业权益非常重要，因为即使是对于实体的整体评估，价值表达也可能会有不同的层次。例如：

（a）**企业价值**：通常表述为企业中全部权益价值，加上其债务或债务相关义务的价值，减去任何可用于偿付那些负债的现金或现金等价物。

（b）**投入资本价值**：无论资金来源，当前投入一个企业的全部资金的数量，通常以全部资产减去流动负债和现金来反映。

（c）**经营价值**：企业运营活动的总体价值，扣除非经营性资产和负债的价值。

（d）**权益价值**：归属于全部股东权益企业价值。

20.7 对企业价值评估的需求，源于多种评估目的，包括收购、兼并、企业出售、税收、诉讼、破产程序及财务报告。其他评估如股票期权、特定股票类型或负债的评估时，企业价值评估可能也作为输入或中间步骤。

30. 价值类型

30.1 根据 IVS 104 价值类型规定，当评估企业或企业权益的价值时，评估师必须选择一种或多种合适的价值类型。

56 30.2 企业价值评估经常采用的价值类型是其他组织发布的，而不是 IVSC 定义的价值类型（IVS 104 价值类型中提及了部分例子），评估师有责任了解和遵循在评估基准日与价值类型相关的监管规则、判例法和/或其他解释性指引。

40. 评估途径和方法

40.1 IVS 105 评估途径和方法中描述的三种基本评估途径可以用于企业和企业权益价值的评估。

40.2 在选择评估途径和方法时，除满足本准则要求外，评估师必须遵循 IVS 105 评估途径和方法中 10.3 的要求。

50. 市场途径

50.1 市场途径经常应用于企业和企业权益价值评估，因为这些资产通常满足 IVS 105 评估途径和方法中 20.2 或 20.3 的标准。应用市场途径评估企业和企业权益时，评估师应该遵循 IVS 105 评估途径和方法中 20.2 或 20.3 的要求。

50.2 市场途径评估企业和企业权益最常用的三类数据来源是：

- (a) 有相似企业所有权权益交易的公开股票市场；
- (b) 有整体企业或企业的控制性权益买卖的收购市场；
- (c) 标的企业所有权的历史股份交易或报价。

50.3 市场途径中，对相类似企业的比较和信赖，必须有一个合理的基础。这些相似企业应该与标的企业在同一个行业，或者受相同经济因素的影响。判断是否存在可以比较的合理基础，需要考虑的因素包括：

- (a) 在业务特征的数量和质量方面与标的企业的相似性；
- (b) 相似企业数据的数量和可验证性；
- (c) 相似企业的交易价格是否代表了正常和公平的交易。

50.4 当使用市场乘数时，60.8 中的那些调整可能同时适合于目标公司和可比公司。

57 50.5 选择和调整可比交易时，评估师应该遵循 IVS 105 评估途径和方法中 30.7—30.8 的要求。

50.6 选择和调整可比上市公司信息时，评估师应该遵循 IVS 105 评估途径和方法中 30.13—30.14 的要求。

60. 收益途径

60.1 收益途径经常应用于企业和企业权益价值评估，因为这些资产通常满足 IVS 105 评估途径和方法中 40.2 或 40.3 的标准。

60.2 应用收益途径评估企业和企业权益时，评估师应该遵循 IVS 105 评估途径和方法中 40 和 50 的要求。

60.3 企业或企业权益的收入和现金流量可以有不同的计量方法，可以是税前的，也可以是税后的。使用的资本化率或折现率必须与采用的收入或现金流量的类型相匹配。

60.4 采用的收入或现金流**应该**与评估的权益类型相一致。例如：

(a) 企业**价值**通常用不考虑债务**成本**的（全投资）现金流折现得到，采用的是适用于企业现金流的适当**折现率**，如**加权平均资本成本**。

(b) 权益**价值**通常用权益现金流折现得到，即扣除债务**成本**的现金流和采用适用于权益现金流的适当**折现率**，如**权益资本成本**。

60.5 收益途径需要对收入或现金流资本化使用的资本化率，以及对现金流折现时所使用的**折现率**进行估计。为估算适当的上述比率，需要考虑的因素包括利率水平、相似投资的**参与者的**期望回报率，以及未来预期收益流的固有风险（见 IVS 105 评估途径和方法中的 50.29—50.31）。

60.6 在使用折现的方法时，**可能**需要将预期增长明确地应用到预测的收入或现金流中。在资本化方法中，预期增长通常反映在资本化率里。当预测的收入或现金流量以名义金额计量时，**折现率应该**考虑通胀或通缩对未来**预期价格变化**的影响。当预测的收入或现金流量以实际金额计量时，则使用的**折现率**不应当考虑通胀或通缩因素对未来**预期价格变化**的影响。

60.7 收益途径中，经济实体的历史财务报表经常用作估计该企业未来收入或现金流量的参考指南。通过分析财务比率来判定历史趋势，有助于为估计企业在某行业背景下经营活动的内在风险和未来运营前景提供必要的信息。

60.8 对未来收益进行实际预测时，**可能**需要加以适当调整，

国际评估准则

以反映真实的历史现金流和一个企业权益购买方在评估基准日**可能**得到的现金流之间的差异。举例如下：

(a) 将收入与费用调整到一个能够合理地代表预计持续经营的水平。

(b) 把**标的**企业和可比企业的财务数据按一致的基础表示。

(c) 将关联交易（如与**客户**或供应商的合同）调整到市场水平。

(d) 调整劳动力或租赁项目或其他关联方合同的**成本**，以反映**市场价格**或市场比率水平。

(e) 反映历史收入和费用项目中非经常性事件的影响。非经常性事件的案例包括罢工导致的损失、新工厂启动及天气现象。然而，现金流量的预测**应该**反映能够合理预期的任何非经常性收入或费用，以及可以说明未来会发生类似事项的历史事件。

(f) 可比企业与**标的**企业采用的是不同的记账基础，则调整存货的会计处理使得其能与相似企业进行比较，或者能更精确地反映经济实质。

60.9 采用收益途径时，还**可能**需要对评估结果进行一些调整，以反映在现金流量预测或采用的**折现率**中没有考虑的事项。例如，对被评估权益的市场流通性所进行的调整，或者根据被评估权益在企业中是控制权益还是非控制权益所做的调整。然而，**评估师应该**保证对评估结果的调整未包含在现金流或**折现率**中已经考虑的因素。例如，被评估权益是控制性权益还是非控制权益通常在预测现金流时已经考虑。

60.10 许多企业**价值**评估采用单一情形下的现金流，**评估师**也可以应用多种情形或模拟模型，特别是未来现金流的数量和/或时段存在显著不确定性时。

70. 成本途径

70.1 成本途径正常情形下不能用于企业和企业权益评估，因为这些资产很少满足 IVS 105 评估途径和方法中 70.2 或 70.3 的标准。但是，成本途径有时用于企业价值评估，特别是：

(a) 企业处于早期阶段或初创企业，利润和/或现金流不能可靠确认，市场途径下与其他企业比较变为不可行或不可靠；

59 (b) 企业是投资性企业或控股公司，应该采用 IVS 105 评估途径和方法中 70.8—70.9 描述的资产加和法；

(c) 企业不能持续经营和/或其资产在清算中的价值可能超过企业的持续经营价值；

70.2 在应用成本途径进行企业或企业权益评估时，评估师应该遵循 IVS105 评估途径和方法中 70 和 80 的要求。

80. 企业和企业权益的特殊考量

80.1 下列各节提供了一个与企业价值和企业权益价值评估相关议题的不完全的清单：

(a) 所有权（见 90）；

(b) 业务信息（见 100）；

(c) 经济和行业考量（见 110）；

(d) 经营性和非经营性资产（见 120）；

(e) 资本结构考量（见 130）。

90. 所有者权益

90.1 在评估过程中，需要考虑企业类型（独资企业、法人制企业或合伙制企业）赋予所有权权益的权利、特权或条件。所有权通常由一个司法管辖权下的法律文件来定义，如协会章程、商业备忘录条款、公司章程、合伙约定和股东条约等（统称“公司文件”）。

国际评估准则

在一些情形下，也**可能**需要区分法定所有权和受益所有权。

90.2 相关文件中**可能**包括权益转让的限制条件或**价值**相关的规定。例如，文件中**可能**规定，无论是控制性权益还是非控制性权益，都**应该**按照全部发行股本的一定比例来进行估值。在不同情况下，需要从评估开始时就考虑到被评估权益的各项权利和其他权益类型被赋予的权利。

90.3 **应该**仔细区分权益内在的权利和义务，有些**可能**只适用于特殊的股东（例如，包含在现有股东协议中的内容**可能**不适合于该权益的一个潜在买方）。依据采用的**价值类型**，评估师**可能**需要只考虑**标的**权益内在的权利和义务，或者同时考虑**标的**权益内在的权利和义务，以及适用于特殊所有者的那些权利和义务。

90.4 评估时**应该**考虑和**标的**的企业或企业权益相关的所有权利和优先权利，包括：

（a）如果有多个等级股票，评估**应该**考虑每个不同等级的权利，包括但不限于：

1. 优先清偿；
2. 投票权；
3. 赎回、转换和参与条款；
4. 放弃权和/或认购权。

（b）当企业的控制性权益**可能**比非控制性权益有更高的**价值**时，依据采用的**评估方法**不同 [见 IVS 105 **评估途径和方法**准则中的 30.17（b）部分]，可以考虑适当的控制权溢价或缺乏控制折价。参考已完成交易支付的实际溢价，评估师**应该**分析买方支付溢价带来协同性和其他因素对于**标的资产**是否达到一种可比较的程度。

100. 业务信息

100.1 企业或权益的评估常常要求依赖从管理层、管理层代

表或其他专家处所获取的信息。正像 IVS105 评估途径和方法准则中 10.7 部分所要求的，**评估师必须**评价从管理层、管理层代表或其他专家处所获取的信息的合理性，以及对于**评估目的**这些信息是否可以依赖。例如，管理层提供的财务预测信息**可能**反映的是所有者特有的协同，不适合采用的**价值类型**要求的**参与者**视角。

100.2 虽然给定日期的**价值**反映了未来所有权的预期利益，企业的历史信息仍然是有用的，因为它可以作为未来预测的一个依据。**评估师应该**把企业历史财务报表分析作为评估工作的一部分。某种程度上，企业未来预期业绩会与历史情形**显著**不同，**评估师必须**理解为何企业的历史业绩不能代表未来的预期。

110. 经济和行业考量

110.1 关注相关经济发展以及特定的行业动态对于所有评估都是至关重要的。一些诸如政治展望、政府政策、汇率、通货膨胀、利率和市场活动等事件，**可能**对不同地方和/或经济部门的**资产**影响不同。这些因素**可能**对于企业和企业权益评估特别重要，因为企业**可能**有复杂的结构，包含多个地点和运营模式。例如，一个企业**可能**受下列相关经济和行业因素影响：

- (a) 企业总部注册地和企业法律形式；
- (b) 企业运营的性质，各项业务在哪里进行（即制造和研发**可能**在不同地方进行）；
- (c) 企业在哪里销售产品和/或服务；
- (d) 企业使用的货币；
- (e) 企业供应商所在地；
- (f) 企业所受税收和司法管辖。

120. 经营性和非经营性资产

120.1 企业的所有权权益的评估，仅与企业在某一时点的财

国际评估准则

务状况环境相关。但重要的是要理解企业的**资产**和**负债**的特性，从而确定哪些**资产**在收入产生过程中发挥作用，哪些**资产**在评估基准日时对企业而言是溢余的或“过量”的。

120.2 多数评估方法不会将企业运营不需要的**资产**的价值包括在内。例如，采用 EBITDA 乘数评估企业**价值**，只包含了用于产生该 EBITDA 水平的**资产**的**价值**，如果该企业有非经营性**资产**或**负债**，如闲置的工厂，就不能包含该非经营性工厂的**价值**。根据评估业务（见 20.3）适用的**价值**层级，非经营性**资产**的**价值**可能需要单独确定，并回加到企业经营性**资产**价值上。

120.3 企业可能有未记录在**资产负债表**中的表外**资产**和/或**负债**。这些**资产**可能包括**无形资产**、计提完折旧的机器和设备以及法律义务/诉讼。

120.4 当单独考虑非经营性**资产**和**负债**时，评估师应该保证在评估时将和非经营性**资产**相关的收入和费用从现金流的计量和预测中剔除。例如，如果企业有一笔**重要的**与资金不足的养老金相关的**负债**，该**负债**单独评估，企业**价值**评估中采用的**现金流**应该剔除与该**负债**相关的“模拟”支付。

120.5 如果评估参考了公开交易的企业的信息，公开交易股票价格隐含包括了非经营性**资产**的**价值**（如有）。如果是这样，评估师必须调整公开交易的企业的信息，剔除该部分非经营性**资产**价值，以及相关的收入和费用。

130. 资本结构考量

130.1 企业通常通过债务和权益组合方式融资，但是，许多情形下，评估师可以只评估权益、企业特定类型的权益或其他形式的**所有者权益**。虽然，权益或特定类型的权益有时可以直接评估，但通常是先确定企业整体**价值**，然后将其在各种类型的**债务**和**权益**之间分配。

130.2 评估师可能被要求对资产中的多种所有者权益进行评估，此类权益包括但不限于：

62

- (a) 债券；
- (b) 可转换债券；
- (c) 合伙权益；
- (d) 少数股东权益；
- (e) 普通股权益；
- (f) 优先股权益；
- (g) 期权；
- (h) 认股权证。

130.3 当评估师受邀只对权益进行评估，或确定企业价值作为一项整体在各类债务和权益中如何分配时，评估师必须确定并考虑与每类债务和权益相关的不同权利和优先权。权利和优先权大致可归类为经济权益或控制权。

此类权利和优先权包括但不限于：

- (a) 股息或优先股息权；
- (b) 清算优先权；
- (c) 表决权；
- (d) 赎回权；
- (e) 转换权；
- (f) 参与权；
- (g) 反稀释权
- (h) 注册权；
- (i) 卖出和/或买入权。

130.4 对于资本结构简单的企业，即仅包括普通股和简单债务结构（如债券、贷款和信用透支），评估师可以通过直接估计债务价值，从企业价值中减去该价值，然后将剩余股权价值按比例分配给普通股来估计企业内所有普通股的价值。但是，这种方法并不

适用于所有资本结构简单的企业，例如，它**可能**不适用于经营困难或高杠杆率的企业。

130.5 对于资本结构复杂的企业，即包括普通股以外股权形式，**评估师可以采用任何合理的方法来确定股权或某类股权的价值**。在这种情况下，通常要先确定企业的**企业价值**，然后在各种类型的债务和股权之间分配该**价值**。本节讨论了在这种情况下**评估师可以采用的三种方法**，包括：

63

- (a) 现行价值法 (CVM)；
- (b) 期权定价法 (OPM)；
- (c) 概率**加权**期望收益法 (PWERM)。

130.6 虽然 CVM 不具有前瞻性，但 OPM 和 PWERM 均是在假设各种未来结果的情况下来进行**价值估算**。PWERM 依赖于对未来事件的离散假设，而 OPM 则使用围绕当前值的对数正态分布来估计未来的结果分布。

130.7 **评估师应该考虑**“投前”和“投后”评估之间的任何潜在差异，尤其是对于资本结构复杂的早期公司。例如，此类公司注入现金（即“投资后评估”）**可能会影响企业的整体风险状况以及各类股权之间的相关价值分配**。

130.8 **评估师应该考虑**标的股权或特定类别股权的近期交易情况，并确保评估过程中使用的假设在必要时得到更新，以反映投资结构的变化和市场条件的变化。

现行价值法 (CVM)

130.9 现行价值法 (CVM) 是假设企业在立即出售的状态下，将**企业价值**分配给各类债务和股权。根据 CVM，首先将对债权人的债务或债务等价证券从**企业价值**中扣除，以计算**剩余股权价值**（**评估师应该考虑企业价值是否包括现金，以及由此产生的用于分配目的的总债务或净债务**）；其次，将**价值**根据一系列的清算优先权或

转换价值（以较高者为准）分配到各类优先股；最后将剩余价值都分配给各类普通股、期权和认股权证。

130.10 CVM 的局限性在于它不具有前瞻性，并且没有考虑多种股权的类期权收益。

130.11 CVM 应该仅在以下情况被使用：（1）企业即将发生清偿事件；（2）当企业处于发展初期，没有授予任何显著高于优先股清算优先权的普通股价值时；（3）公司经营计划未取得实质性进展，或；（4）没有合理依据来估计此类高于将来可能产生的清算优先权价值的金额和时间。

130.12 评估师不应该在没有确定理由的情况下假设债务价值或类似债务的证券的价值与其账面价值相等。

期权定价法（OPM）

130.13 OPM 通过将各类股权视为企业现金流的期权来评估不同股权的价值。OPM 经常被应用于不同类别的股权派息会随着总股本价值不同而发生变化的资本结构中，例如，存在可转换优先股、管理层激励份额、期权或其他具有清算优先权的股权。OPM 可运用于企业价值，从而将所有债务包括在 OPM 中，或者在单独考虑债务后以股权为基础进行评估。

130.14 OPM 考虑了在清算事件发生时影响每一类股权分配的股东协议中的各种条款，包括证券、股息政策、转换率和现金分配的特别权力。

130.15 OPM 的出发点是资产的总权益价值。然后 OPM 被应用于在股权证券之间分配总权益价值。

130.16 OPM（或相关的混合方法）适用于特定的未来清算事件难以预测或公司处于早期发展阶段的情况。

130.17 OPM 通常采用 Black Scholes 期权定价模型来确定与高于特定临界值的分布相关的价值。

国际评估准则

130.18 当采用 OPM 时，评估师应该执行的步骤包括但不限于：

- (a) 确定**资产**的股东全部权益价值。
- (b) 确定影响现金分配的附属于相关证券的清算优先权、优先应计股息、转换价格和其他权力。
- (c) 确定清算优先权和转换价格生效的不同的股东全部权益价值点（分界点）。
- (d) 确定 Black – Scholes 模型的输入参数。
 - 1. 确定 OPM 的合理时间范围；
 - 2. 选择与时间范围相对应的无风险收益率；
 - 3. 确定**资产**权益的适当波动系数；
 - 4. 确定预期股息收益率。
- (e) 计算各种看涨期权的价值，并确定分配到分界点之间的每个区间的价值。
- (f) 确定计算的临界点之间的每个区间中每类股份的相关分配。
- (g) 根据“步骤（f）”确定的分配和“步骤（e）”确定的价值，在股份类别中分界点之间（按看涨期权计算）分配估值。
- (h) 必要时在符合**价值类型**的情况下考虑对股份类别进行额外调整。例如，可适当采用折价或溢价。

65

130.19 在确定适当的波动性假设时，评估师应该考虑：

- (a) **资产**的发展阶段和与可比公司观察到的相关波动性的相关影响；
- (b) **资产**的相关财务杠杆。

130.20 除了上述方法外，OPM 还可用于当已知单个证券价格时反向求解全部权益价值。对反向求解分析的输入参数与上文相同。然后评估师将通过更改总股本的价值来求解已知证券的价格。反解方法还将为所有其他权益证券提供价值。

概率加权期望收益法 (PWERM)

130.21 在 PWERM 中, 根据对**资产未来价值**的分析, 假设未来各种结果, 估算各类型股权的**价值**。股权**价值**基于预期未来投资回报概率的**加权现值**, 考虑**资产未来可能**获得的各种结果以及股份类别的权利和优先权。

130.22 通常, 当公司即将退出且不打算筹集额外资金时, 会采用 PWERM。

130.23 当采用 PWERM 时, **评估师应该执行的步骤**包括但不限于:

- (a) 确定**资产未来可能**获得的结果;
- (b) 在每个结果下估计**资产的未来价值**;
- (c) 在每个**可能**的结果下, 将估计的**资产未来价值**分配给每个类别的债务和股权;
- (d) 使用风险调整后的**折现率**将分配给每一类债务和股权预期未来概率的**加权现金流**;
- (e) 对每一种**可能**的结果按其各自的概率进行**加权**, 以估计每一类债务和股权的预期未来概率**加权现金流**;
- (f) 根据**价值基础**, 考虑在必要时对股份类别进行额外调整, 例如, 采用适当的折价或溢价。

130.24 **评估师应该**将未来退出**价值**的概率**加权现值**与**资产整体价值**进行调节, 以确保企业整体估值是合理的。

130.25 **评估师**可以将 OPM 的要素与 PWERM 结合起来, 通过使用 OPM 来估计一个或多个概率**加权情景中的价值分配**, 从而建立一种混合方法。

IVS 210 无形资产

内容	段落
概述	10
引言	20
价值类型	30
评估途径和方法	40
市场途径	50
收益途径	60
成本途径	70
无形资产的特殊考量	80
无形资产的折现率/回报率	90
无形资产的经济寿命	100
税收摊销收益（TAB）	110

10. 概述

10.1 基本准则包含的原则适用于**无形资产**评估和含**无形资产**的**资产组**的评估。本准则包含适用于**无形资产**评估的附加要求。

20. 引言

20.1 **无形资产**是指，一种能通过经济属性来证明其自身**价值**的非货币性**资产**。它不具备实物形态，但能赋予所有者权利和/或带来经济利益。

20.2 特定的**无形资产**被定义，并按特征予以描述，如其所有权、功能、市场定位和形象，这些特征使**无形资产**相互区分。

20.3 **无形资产**有许多类型，但通常属于以下一种或多种分类（或商誉）：

(a) 营销相关类：营销相关类无形资产基本用于产品或服务的营销或推广。例如商标、商号、独特商业设计和互联网域名等。

(b) 客户相关类：客户相关类无形资产包括客户名单、在手订单、客户合同、合同性和非合同性客户关系。

(c) 艺术相关类：艺术相关无形资产源自艺术作品收益的权利，如戏剧、书籍、电影和音乐，以及非合同版权保护。

68 (d) 合同相关类：合同相关类无形资产代表契约性协议产生的权利价值。例如许可和版税协议、服务或供应合同、租赁协议、许可证、播放权、劳务合同、雇佣合同、非竞争协议和自然资源权利等。

(e) 技术相关类：技术相关无形资产源自契约性或非契约性使用专利技术、非专利技术、数据库、配方、设计、软件、过程或处方的权利。

20.4 尽管同一分类中，相似无形资产相互之间具有一些共同特性，不同种类无形资产也会有不同的特征变化。另外，特定无形资产如品牌，可能处于 20.3 分类的组合。

20.5 特别是在无形资产评估中，评估师必须特别明确评估标的和评估目的。例如，客户数据（姓名、地址等）的价值通常与客户合同（评估基准日现有合同）和客户关系（持续的客户关系，包括现有的和未来的合同）的价值有很大不同。需要评估的无形资产内容和这些无形资产的定义依赖于评估目的，无形资产定义的不同可能导致价值的显著不同。

20.6 通常商誉是源于一个企业、一项企业权益或使用一组不能分开识别的资产所形成的未来经济利益。典型的商誉计量是，从企业价值中扣除全部可识别的有形、无形和货币资产，并调整实际的或潜在的负债价值后的剩余数额。商誉通常表现为对一家公司实际或虚拟的购买中，超过该公司其他可识别资产和负债价值的超额支付价格。出于某些目的，商誉可能需要进一步区分为可转移商誉

国际评估准则

(即可以转给第三方) 和不可转移或“个人”商誉。

20.7 由于商誉的价值依赖于识别出的其他有形和无形资产, 在不同评估目的下其估算价值可能是不同的。例如, 在 IFRS 和美国 GAAP 下的企业合并中, 一项无形资产只有在满足下列条件才被辨识:

(a) 可分离的, 即可能从实体和出售、转移、许可、租赁或交换中被分离或分割, 或单独分离, 或与相关合同、可辨识资产或负债分离, 无论实体是否打算这样做;

69 (b) 源自契约或其他法律权利, 无论这些权利是否可以转移或从实体或其他权利和义务中分离。

20.8 尽管根据评估目的不同, 商誉的构成可能变化, 但商誉通常包括如下要素:

(a) 两个或多个企业合并后所产生的公司特有协同效应 (例如: 营运成本的减少、规模经济或产品组合效应);

(b) 企业扩张进入不同新市场的机会;

(c) 组合劳动力的收益 (但通常不包括员工开发的知识产权);

(d) 从未来资产得到的收益, 如新的客户和未来的技术;

(e) 资产组合效益和持续经营价值。

20.9 当评估目的的全部或部分是无形资产的价值时, 评估师可以直接评估无形资产。然而, 当评估企业、企业权益、不动产或机器设备时, 评估师应该考虑是否有与这些资产相关的无形资产, 这些无形资产是否直接或间接影响被评估资产的价值。例如, 当用收益途径评估酒店时, 酒店的品牌对价值的贡献可能已经体现在酒店产生的利润中了。

20.10 无形资产评估针对不同的目的。评估师有责任理解一项评估的目的、确定无形资产是否应该评估、是单独评估还是和其他资产形成资产组评估。下列是一个不完全的常见无形资产评估内容构成情形的案例清单:

(a) 对于财务报告目的，通常在企业合并、资产购买和出售、减值分析的会计处理时需要评估无形资产价值；

(b) 对于税务报告目的，通常在转移定价分析、财产和赠予的税务计划和报告、按价计税分析时需要评估无形资产价值；

(c) 无形资产可能是诉讼标的，需要评估的情形包括股东纠纷、损害计算和婚姻解除（离婚）；

(d) 其他监管或法律事项可能要求评估无形资产，如强制购买/征收事项；

(e) 在综合咨询、抵押借贷和交易支持约定中经常要求评估师评估无形资产价值。

30. 价值类型

30.1 遵循 IVS 104 价值类型，评估师必须在评估无形资产时选择适当价值类型。

70 30.2 通常，无形资产评估采用的价值类型由 IVSC 以外的实体/组织定义（IVS104 价值类型 中介绍了一些例子），评估师必须了解和遵从评估基准日与这些价值类型相关的规定、判例法和其他解释性说明。

40. 评估途径和方法

40.1 IVS105 评估途径和方法中所描述的三种评估方法均可以应用于无形资产的评估。

40.2 选择途径和方法时，除了本准则要求外，评估师必须遵循 IVS105 评估途径和方法的要求，包括 10.3。

50. 市场途径

50.1 在市场途径下，一项无形资产的价值是由参照的市场活动度决定的（例如：相同或相似资产的交易情形）。

50.2 涉及无形资产的交易通常也包括其他资产，如包括无形资产的企业合并。

50.3 评估师在确定是否应用市场途径评估无形资产时，必须遵循 IVS105 准则中 20.2 和 20.3 部分的要求。同时，只有下列两项标准同时满足，评估师才应该采用市场途径评估无形资产：

(a) 在评估基准日或接近的时点，包含相同或相似无形资产的非关联交易的信息可用；

(b) 有充分的信息使得评估师可以调整标的无形资产和上述交易中的所有显著差异。

50.4 无形资产的异质性和无形资产很少与其他资产分开交易的事实，意味着几乎不可能找到涉及两项相同资产交易的市场证据。即便是存在这样的市场证据，通常也只涉及两项相似的资产，而非完全相同的资产。

50.5 当价格或估值乘数证据可用时，评估师应该对它们进行必要的调整，以反映标的资产与交易涉及的相同或相似资产之间的差异。这些调整必须反映标的资产不同于上述交易涉及资产的特点。这种调整可能只是定性而不是定量层面的估计，然而，在需要显著的定性调整情况下，可能表明其他的途径应该更适合该项评估。

50.6 与上述分析一致，有时采用市场途径评估无形资产的例子包括：

(a) 广播频段；

(b) 互联网域名；

(c) 出租车执照牌。

50.7 可比交易案例法通常是市场途径中唯一可用于无形资产评估的方法。

50.8 在极少数情形下，与标的无形资产充分相似的证券可能是公开交易的，可以应用可比上市公司法。这类证券的一个例子是与特定产品或技术的性能关联的或有价值权利（CVRs）。

60. 收益途径

60.1 在收益途径下，无形资产的价值是通过参考该项无形资产在其经济寿命期间产生的收益、现金流或成本节约的现值确定的。

60.2 评估师在确定是否采用收益途径评估无形资产时，必须遵循 IVS 105 评估途径和方法准则中 40.2 和 40.3 部分的要求。

60.3 与无形资产相关的收益通常包含在支付产品或服务的价格中，从与其他有形和无形资产相关的收入中，分离出与特定无形资产相关的收入可能具有挑战性。多数收益途径的评估方法需要将标的无形资产相关的经济收益分离出来。

60.4 收益途径是最常用的评估无形资产的方法，经常参用收益途径评估的无形资产包括：

- (a) 技术；
- (b) 客户相关无形资产（如在手订单、合同、关系）；
- (c) 商号/商标/品牌；
- (d) 经营许可（如特许经营协约、游戏许可证、广播频段）；
- (e) 非竞争协议。

60.5 收益途径有许多方法，本准则对下列方法进行详细讨论：

- (a) 超额收益法；
- (b) 许可费节省法；
- (c) 增量收益法或有无对比法；
- (d) 绿地法；
- (e) 分销商法。

超额收益法

60.6 超额收益法是用归属于标的无形资产的现金流量的现值来确定该项无形资产的价值，在现金流量中已扣除来源于其他对现金流有贡献的资产（“贡献性资产”）的相应贡献比例。该方法经常

国际评估准则

用于收购方将购买一个企业的总支付价格，在有形资产、可识别无形资产和商誉之间进行分配。

60.7 贡献性资产是与标的无形资产一起，实现与标的无形资产相关的预期现金流的资产。与标的无形资产相关但对预期现金流无贡献的资产不是贡献性资产。

60.8 超额收益法适用于多个期间的预测现金流（“多期”或“MPEEM”）、一个期间的预测现金流（“单期”）或一个期间内的预测现金流的资本化（“超额收益资本化法”或“公式法”）。

60.9 通常只有当无形资产处于平稳经营状态、具有稳定的增长/衰退比率、固定的利润率和一致的贡献性资产水平/分担时，超额收益资本化法或公式法才是适合的。

60.10 因大多数无形资产的经济寿命超过一个期间，通常表现为非线性增长/衰减模式，并可能要求随时间有不同的贡献性资产水平，故 MPEEM 是最常用的方法，它允许评估师明确预测输入的变化。

60.11 无论采用单期、多期或资本化方式，应用的关键步骤是：

（a）预测由标的无形资产和相关贡献性资产产生的未来收益的数量和期间。

（b）预测由标的无形资产和相关贡献性资产产生收益所需费用的数量和期间。

（c）调整费用以剔除与新创造的无形资产相关的费用，这些新创造的无形资产不是产生预测的收益和成本需要的。因为超额收益法中扣除了这些新的无形资产的投资，超额收益法中的利润率可能比企业整体的利润率要高。例如：

1. 评估现有技术时，可能不需要与开发新技术相关的研发费用；
2. 当评估现有客户相关无形资产时，获取新客户相关的营销费用可能不需要。

73

(d) 识别达到预测收益和费用所需的贡献性资产。贡献性资产通常包括营运资本、固定资产、组合劳动力和其他除标的无形资产以外的可识别无形资产。

(e) 基于对每项资产相关联的风险的评估，确定每项贡献性资产的适当的回报率。例如，像营运资本这样的低风险资产一般有相对较低的期望回报。无形的贡献性资产和特殊的机器设备通常要求相对较高的回报率。

(f) 在每个预测期间，从预测的利润中减去贡献性资产需要的回报，得出仅属于标的无形资产的超额收益。

(g) 确定适合标的无形资产的适当的折现率，将超额收益折成现值或资本化。

(h) 如果评估的目的适用（见 110.1—110.4），在评估标的无形资产的价值时，计算并加回税收摊销收益价值（TAB）。

60.12 对产生现金流相关的所有现有和未来的有形资产、无形资产和金融资产都应该分摊资产贡献（CACs），如果某项需要 CAC 的资产涉及一项以上的业务，其 CAC 应该分配到不同的相关业务中。

60.13 应该基于对特定环境和相关事实的评判，确定商誉的要素是否分配到 CAC；如果环境不能证明这类费用存在，评估师不应该机械地应用 CAC，或选择性调整商誉的要素。组合劳动力因为可以计量，使其成为典型且唯一的分配到 CAC 的商誉要素。相应地，评估师必须确保有充实的基础，将组合劳动力以外的商誉要素分配到 CAC。

60.14 CAC 通常以税后为基础计算，作为贡献性资产价值的公平回报，在某些情形下，贡献性资产的回报也会被扣除。贡献性资产的适当回报应该是典型参与者对该资产要求的投资回报。贡献性资产的回报是对资产初始投资的一种收回。无论 CAC 基于税前或税后计算，结果应该没有差别。

60.15 如果贡献性资产的价值在运营中不消耗，如营运资本，该资产只需要一个公平的回报。

60.16 对于用许可费节省法评估的贡献性资产，CAC 应该等于许可费（通常调整到税后许可费率）。

74 60.17 对于任何给定的收入流和收益流，超额收益法应该只适用于单一无形资产的评估（通常是主要的或最重要的无形资产）。例如，在评估一家使用技术和商号做销售产品和提供服务公司的无形资产时（即与技术和商号关联的收益是相同的），该方法应该只应用于评估其中一种无形资产，另一种无形资产应该采用其他方法评估。但是，如果公司拥有多条产品线，每条产品线使用不同的技术并产生不同的收入和利润，则该方法可以用于评估多项不同的技术。

许可费节省法

60.18 在许可费节省法下，无形资产的价值通过参考虚拟的许可使用费价值而确定，该虚拟的许可使用费是由于拥有该项资产而节省的定期支付第三方许可费的金额。从概念上讲，该方法可以看做一种折现现金流方法，该现金流量即无形资产的拥有者通过将无形资产许可给第三方使用而获得的现金流。

60.19 应用许可费节省法的主要步骤是：

（a）对标的无形资产寿命期内的财务数据进行预测，最常见的预测基准是收入，因为多数许可费是按收入的百分比支付的。但是，其他基准，如每单位许可费，可能在某些评估中是适合的。

（b）确定标的无形资产的许可费率，有两种方法可以用来得出虚拟的许可费率。第一种方法是，基于市场上可比的或类似的交易中的市场许可费率，先决条件是存在可比较的、在正常基础上非关联方之间被许可的无形资产；第二种方法是，基于在虚拟的非关联交易场景下的利润分成，该场景是自愿的被许可方向自愿的许可方

支付费用获得使用**标的无形资产**的权利。

(c) 对预测数据采用选择的许可费率，计算因拥有**无形资产**而节省的许可费支付额。

(d) 估算**标的资产**的被许可方将要承担的其他费用，可能包括某些许可方要求的预付费用。**应该**通过分析确定许可费率，如设定费用（如维护、营销和广告）由许可方或被许可方负担。毛许可费率是认定与被许可**资产**相关的所有责任和费用由许可方负担；净许可费率是认定部分或全部与被许可**资产**相关的所有责任和费用由被许可方负担。根据许可费率是“毛的”或“净的”，评估时**应该**相应地扣除或不扣除与虚拟被许可**资产**相关的费用，如维护、营销或广告费用。

(e) 如果虚拟的**成本**和许可费费用可以进行纳税抵扣，**应该**采用适当的税率确定与**无形资产**所有权相关的税收节约。然而，在特定目的下（如转移定价），评估中通常不考虑税收的影响，因此这一步就跳过。

(f) 对**标的无形资产**确定适当的折现率，对**无形资产**的所有权相关的费用节约求取现值或进行资本化。

(g) 如果**评估目的**适用（见 110.1—110.4），对**标的无形资产**计算并加回 TAB。

60.20 无论许可费率基于市场交易或利润分割方法（或两者皆有），选择许可费率时**应该**考虑**标的无形资产**的特点及其应用环境。对这些特点的考虑形成许可费率选择的基础，许可费率**应该**在观察的交易范围内和/或**标的无形资产**进行利润分割时可行的利润范围内。**应该**考虑的因素包括：

(a) 竞争环境：**无形资产**的市场规模、实现替代的可能性、竞争者数量、进入障碍和进场（或退场）的转换**成本**。

(b) **标的无形资产**对所有者的**重要性**：**标的资产**是否是区别于竞争对手的一个关键因素，在所有者的市场营销战略中发挥的重要

国际评估准则

作用，与其他有形和无形资产相比的相对重要性，以及所有者在创造、维护和改进**标的资产**上花费的资金。

(c) **标的无形资产**的生命周期：**标的无形资产**的预期经济寿命及其贬值的风险。

60.21 在选择许可费率时，**评估师还应该考虑**下列因素：

(a) 在确定许可协议时，**参与者**对许可费率的支付意愿依赖于他们的利润水平和被许可的**无形资产**对该利润的相对贡献。例如，如果许可费支付导致销售品牌产品比销售非品牌产品实现的利润更低，那么消费品的制造商就不会进行品牌许可。

(b) 当分析观察到的许可费交易时，**评估师应该理解**转移给被许可方的权利细节和所有限制。例如，许可协议**可能**明确限制被许可**无形资产**的使用，如限制一个特定的地理范围或一个产品。同时，**评估师应该理解**许可协议如何安排支付结构，包括是否有预付款、里程碑付款、放弃/行权直接收购被许可的财产等。

有无对比法

60.22 有无对比法是指通过比较两种情景下的**价值差异**指示**无形资产的价值**：一种情景是企业使用**标的无形资产**，另一种情景是企业不使用**标的无形资产**（但其他因素保持不变）。

60.23 两种情景的比较可以通过以下两种方式进行：

76 (a) 计算每种情景下的**企业价值**，**企业价值**的差额作为**标的无形资产的价值**。

(b) 计算未来每个期间两种情景下的**利润差额**，由这些差额数量的现值得出**标的无形资产的价值**。

60.24 理论上，由于**评估师**不仅考虑两种情景对实体利润的影响，而且考虑了两种情景下其他因素，如营运资本需求和资本支出的差异，因此两种方式**应该**得出相似的价值。

60.25 有无对比法经常用于评估非竞争协议的价值，但也可

能适合评估特定环境下的其他无形资产的价值。

60.26 应用有无对比法的主要步骤是：

(a) 假设使用企业所有的**资产**（包括**标的无形资产**），形成有关企业的收入、费用、资本性支出和营运资本需求的预测，形成“有”情景的现金流。

(b) 使用适当的**折现率**求取“有”情景下未来现金流的现值，和/或计算“有”情景下的**企业价值**。

(c) 假设使用企业所有的**资产**（不包括**标的无形资产**），形成企业的收入、费用、资本性支出和营运资本需求的预测，形成“无”情景的现金流。

(d) 使用适当的**折现率**求取“无”情景下未来现金流的现值，和/或计算“无”情景下的**企业价值**。

(e) 用“有”情景的现金流现值或**企业价值**减去“无”情景下的对应数值。

(f) 如果**评估目的**适用（见 110.1—110.4），在评估**标的无形资产的价值**时计算并加回 TAB。

60.27 作为一个附加步骤，两种情景的差额**可能**需要按概率加权。例如，当评估一份非竞争协议的价值时，即使该协议不存在，受制于该协议的个人或企业也**可能**选择不竞争。

60.28 两种情景的差异**应该**只反映在现金流预测上，而不是两种情景使用不同的**折现率**。

绿地法

60.29 绿地法假设**标的无形资产**在评估基准日是企业的唯一**资产**，并通过预测未来现金流来确定**标的无形资产的价值**。其他所有的有形和**无形资产****必须**通过购买、建造或租赁取得。

60.30 绿地法在概念上类似于超额收益法。不同于从现金流中扣除贡献性**资产**分摊费用以反映贡献性**资产**的贡献，绿地法假设

国际评估准则

标的资产的所有者**必须**通过建造、购买或租赁取得**贡献性资产**。当建造或购买**贡献性资产**时，使用的是具有同等功能**资产**的更新重置成本，而非复原重置成本。

60.31 绿地法经常用于评估“授权的”**无形资产**，如特许经营协议和广播频段。

60.32 应用绿地法的主要步骤是：

(a) 假设**标的无形资产**是**标的企业**在评估基准日拥有的**唯一资产**，形成有关企业的收入、费用、资本性支出和营运资本需求的预测，预测期包括“过渡”到稳定水平需要的期间。

(b) 估计运营**标的企业**需要购买、建造或租赁所有其他**资产**所需支出的时间进度和金额。

(c) 采用适当的企业折现率求取未来现金流现值，以确定只拥有**标的无形资产**情形下的企业价值。

(d) 如果**评估目的**适用（见 110.1—110.4），在评估**标的无形资产**的价值时计算并加回 TAB。

分销商法

60.33 分销商法有时称为分解法，是多期超额收益法的一种变形，有时被用于评估**客户相关类无形资产**的价值。分销商法的内在理论是，企业由各种功能组成，预期每种功能相互结合产生利润。由于分销商通常只执行把产品分销给**客户**的功能，而不是开发知识产权或进行生产制造，分销商获取的毛利信息被用于估计归属于**客户相关类无形资产**的超额收益。

60.34 当另一种**无形资产**（如技术或品牌）被认为是基本的或最主要的**无形资产**，并且采用多期超额收益法评估时，分销商法适合于评估**客户相关类无形资产**。

60.35 应用分销商法的主要步骤：

(a) 准备与现有**客户关系**相关的收入预测，该预测**应该**反映现

有**客户**带来收入的预期增长以及现有**客户**流失的影响。

78 (b) 识别出与**标的**企业拥有类似**客户**关系的可比经销商，计算可比经销商的毛利。

(c) 将经销商毛利应用于预测收入。

(d) 识别出为实现预测收入和费用而需要的与分销功能相关的**贡献性资产**，通常分销商的**贡献性资产**包括营运资本、**固定资产**和劳动力。分销商很少需要诸如商标或技术等的其他**资产**。需要的**贡献性资产**水平也**应该**和只执行分销功能的**参与者**的水平相一致。

(e) 基于对每项**贡献性资产**的风险评价，确定每项**贡献性资产**适当的回报率。

(f) 在每个预测期间，从预测的经销商利润中扣减**贡献性资产**要求的回报，以求得归属于**标的**的**无形资产**的超额收益。

(g) 为**标的**的**无形资产**确定适当的**折现率**，并对超额收益求取现值。

(h) 如果**评估目的**适用（见 110.1—110.4），在评估**标的**的**无形资产**的价值时计算并加回 TAB。

70. 成本途径

70.1 **成本途径**下**无形资产**的价值，是基于**一项相似资产**或能够提供相似服务潜能或效用的**资产的**（更新）重置**成本**来确定。

70.2 当确定是否应采用**成本途径**评估**无形资产**时，**评估师**必须遵循 IVS 105 **评估途径和方法** 60.2 和 60.3 的要求。

70.3 满足上述标准时，**成本途径**通常被运用于对下列**无形资产**进行评估：

- (a) 购买的**第三方软件**；
- (b) **内部开发、内部使用**，不能出售的**软件**；
- (c) **组合劳动力**。

70.4 没有其他途径可以利用时，可以采用**成本途径**。然而，

国际评估准则

当标的资产不满足 IVS 105 评估途径和方法中 60.2 和 60.3 的要求时，评估师应该在应用成本途径前，识别可能采用的其他方法。

70.5 成本途径下总体有两种主要的评估方法：更新重置成本和复原重置成本。然而，因许多无形资产不具有可被复制的实物形态，并且诸如软件这类无形资产，尽管可以复制，但其价值通常来源于软件的功能/效用得出，而非确定的代码，故在评估无形资产的价值时通常采用更新重置成本。

79 70.6 更新重置成本方法假设，参与者为资产支付的金额将不会高于为更新一项类似效用或功能的替代资产的成本。

70.7 当采用更新重置成本方法时，评估师应该考虑下列因素：

(a) 更新资产效用时所需的直接和间接成本，包括人工、材料和管理费用；

(b) 标的无形资产是否存在贬值，即使无形资产没有出现功能性或实体性贬值，也可能存在经济性贬值。

(c) 成本中包含一定的利润加成是否适当。从第三方购买的资产，可以认为反映了其创建资产的成本以及相关的某种形式的利润以提供投资回报。正如定义价值类型时（见 IVS 104 价值类型）假设一个虚拟交易，其中在成本之上假设包含一定的利润加成可能是合理的。正如 IVS105 评估途径和方法中的解释，基于第三方得出的成本估计中已经体现了一定的利润加成。

(d) 机会成本也可能包含在其中，即在创建标的无形资产期间，与不拥有标的无形资产相关的成本。

80. 无形资产的特殊考量

80.1 下面对无形资产评估的相关议题进行不完全列示：

- (a) 无形资产的折现率/回报率（见 90）；
- (b) 无形资产的经济寿命（见 100）；
- (c) 税收摊销收益（见 110）

90. 无形资产的折现率/回报率

90.1 由于观测到的关于无形资产折现率的市场证据非常少，使得无形资产折现率的选择可能具有挑战性。为无形资产选择折现率通常需要实质性的专业判断。

90.2 为无形资产选择折现率时，评估师应该评价标的无形资产的相关风险，并考虑以可观测到的折现率作为比较基准。

90.3 当评价一项无形资产相关风险时，评估师应该考虑下列因素：

(a) 无形资产的风险通常高于有形资产的风险。

(b) 如果一项无形资产的现有用途是高度专门化的，它可能比具有多种潜在用途的资产风险高。

80

(c) 单项无形资产的风险可能比资产组的风险高。

(d) 用于具有风险性（有时称为非常规性）功能的无形资产可能比用于低风险或常规活动的无形资产风险高。例如，用于研发活动的无形资产可能比用于现有产品或服务的无形资产风险高。

(e) 资产的寿命。类似于投资项目，在其他条件相同时，寿命长的无形资产通常被认为风险更高。

(f) 具有更稳定的可估算现金流的无形资产（如在手订单），可能比类似的、可估算现金流较差的无形资产（如客户关系）的风险更低。

90.4 折现率基准是建立在可观测的市场证据或交易基础上的比率。下面是评估师可以考虑的一些基准比率：

(a) 到期日与标的无形资产寿命期类似的无风险报酬率；

(b) 到期日与标的无形资产寿命期有类似的债务成本或借款利率；

(c) 标的无形资产参与者的权益成本、权益报酬率或回报率；

(d) 标的无形资产参与者或拥有/使用标的无形资产的公司的

加权资本成本（WACC）；

（e）在近期涉及包含标的无形资产的企业并购中，应该考虑该交易的内部收益率（IRR）；

（f）在涉及企业全部资产的评估中，评估师应该进行加权平均资产回报率（WARA）的分析，以确认折现率选择的合理性。

100. 无形资产的经济寿命

100.1 评估无形资产需要考虑的一个重要因素是该资产的经济寿命，特别是在收益途径下。在法律的、技术的、功能的或经济的因素的作用下，无形资产的寿命可能是有限年期的，还有些资产的寿命也可能是无限年期的。无形资产的经济寿命与会计或税务目的下的剩余使用寿命是不同的概念。

100.2 法律的、技术的、功能的和经济的因素必须分别考虑并一起用于评价经济寿命。例如，一项受专利保护的制药工艺，在专利到期前，可能还有5年的剩余法定寿命，但当有一项具备改进功效的竞争性制药工艺预期在3年内进入市场时，就可能导致前者的经济寿命被评估为仅剩3年。相反，如果与该工艺相关的专有技术在专利保护期后仍有价值，并用于生产非专利药品，那么该项工艺的预期经济寿命将会延长至超出专利期的寿命。

81

100.3 在估计一项无形资产经济寿命时，评估师还应该考虑使用或更新的模式。当一种新的、更好的或更便宜的替代产品出现时，一些无形资产可能被突然更新，而其他的可随时间逐步更新，如软件开发商每年发布软件的新版本，但每个新版本只更新了部分现有代码。

100.4 对于客户相关类无形资产，客户流失情形是估计经济寿命和用于评估客户相关类无形资产现金流的关键因素。应用在无形资产评估中的客户流失情形，是考量未来客户预期流失的量化指示。在外推预测客户流失时，通常基于历史上观测的流失情形。

100.5 用来计量和应用历史流失情形的各种方式：

(a) 如果**客户**流失未显示出依赖于**客户**关系的存在年期，可以采用固定的流失率（如上年余额的百分比）计量。

(b) 如果**客户**流失依赖于**客户**关系的存在年期，可以采用变动的流失率计量。在这种情形下，年轻/**新客户**的流失率通常高于年长和更早建立联系的**客户**关系的流失率。

(c) 根据**客户**群体的特征，流失情形可以按适用性基于收入或**客户**数量/**客户**计数计量。

(d) **客户**可能需要分成不同的组别，例如，销售产品给分销商和零售商的公司，每一组别**可能**存在不同的流失率。**客户**也可以按其他因素分组，如地域、**客户**规模、购买的产品或服务的类型等。

(e) 计量流失率的期间**可能**需要根据不同情形而变化。例如，一项按月订购的业务，如果一个月没有来自某一特定**客户**的收入，**可能**意味着失去该**客户**。与此对照，对于大件工业产品，除非对某一**客户**在一年或更长时间内未做销售，否则**可能**不认为“失去”该**客户**。

100.6 流失因子的应用**应该**和流失的计量方式一致。第一个预测年（以及所有后续年份）要正确应用流失因子，**必须**与其计量形式一致。

82 (a) 如果流失情形基于期初对比期末（如一年）的**客户**数量，流失因子可以在第一个预测年用一个“期中”转换（因为一般假设**客户**在一年期间内均匀流失）。例如，如果流失情形是通过检查年初的**客户**数量（100 个）对比年末剩余数量（90 个）计量，假设**客户**流失在每年内是均匀发生的，则该公司当年平均有 95 个**客户**。尽管流失率可以描述为 10%，但只有一半可以算在第一年。

(b) 如果流失按分析逐年收入或**客户**计数计量，流失因子结果通常**不应该**进行期中调整。例如，如果流失情形按第一年产生收入的**客户**数（100 个）计量，对比第二年这些**客户**中仍然产生收入的

国际评估准则

数量（90 个），尽管流失率还是被描述为 10%，应用结果将是不同的。

100.7 除非进行调整，以收入为基础的流失计量可以包含现有**客户**带来的收入增长。通常，在计量和应用中，作为一种最佳实践的调整是分离增长和流失。

100.8 下列做法是**评估师**的一种最佳实践：将历史收入输入所使用的模型，检验对于现有**客户**后续年期内预测和实际收入的接近程度。如果流失情形被适当计量和应用，模型**应该**具备合理的准确性。例如，如果基于 20×0 年到 20×5 年历史流失观测数据估计未来的流失率，**评估师应该**输入 20×0 年**客户**收入到模型中，检验模型对现有**客户**在 20×1 年、20×2 年等获取的收入预测的准确性。

110. 税收摊销收益（TAB）

110.1 在许多税收司法辖区，无形资产可以针对**税务目的**进行摊销，降低纳税人的税务负担，有效增加现金流。根据**评估目的**和**评估方法**，评估无形资产时考虑 TAB 的**价值**可能是适当的。

110.2 如果通过市场途径或**成本**途径评估无形资产，创造或购买资产支付的价格可能已经反映了对资产的摊销作用。然而，在收益途径中，如果适用，TAB 需要明确计算并考虑进去。

110.3 对于某些**评估目的**，如**财务报告目的**，适用的**价值类型**假设了标的无形资产的一种虚拟销售。通常对于这些**目的**，当使用收益途径时**应该**考虑 TAB，因为典型的**参与者**在这类虚拟交易中将会摊销获取的无形资产。对于其他**评估目的**，虚拟的交易的标的可以是企业或资产组。同样对于那些**价值类型**，只有交易将导致无形资产的作用增强时，考虑 TAB 才可能是合适的。

110.4 实务中，在计算 TAB 时使用的合适的折现率有差异，**评估师**可以选择采用下列之一：

83 (a) 标的资产所在企业适合的折现率，如加权平均资本成本。这种观点的支持者认为，由于摊销可以用于抵销企业收入产生的税收，应该采用适用于企业整体的折现率。

84 (b) 标的资产适合的折现率（即评估标的资产时使用的）。这种观点的支持者认为，评估中不应该假设标的资产的所有者已经运营标的资产并可从中单独获取收入，因此计算 TAB 时使用的折现率应该和评估标的资产时使用的一样。

IVS 220 非金融负债

内容	段落
概述	10
引言	20
价值类型	30
评估途径和方法	40
市场途径	50
收益途径	60
成本途径	70
对非金融负债的特殊考虑	80
非金融负债的折现率	90
预计现金流及风险边际	100
转让限制	110
税	120

10. 概述

10.1 基本准则中包含的原则适用于非金融负债的评估和含有非金融负债成分的评估。本准则包含适用于非金融负债评估的附加要求。

10.2 关于折现率和风险边际的确定，在 IVS 105 评估途径和方法（见第 50.29—50.31 段）与 IVS 220 非金融负债冲突的情况下，评估师必须采用本准则 90 和 100 中的原则对非金融负债进行评估。

20. 引言

20.1 对于 IVS 220 非金融负债，非金融负债被定义为需要用

非现金履行偿付义务而提供货物或服务的负债。

20.2 可能部分或全部需要非现金履行并受 IVS 220 非金融负债约束的负债包括但不限于：递延收入或合同负债、担保、环境负债、资产弃置义务、某些或有对价义务、忠诚计划、购电协议、某些诉讼准备金和或有事项，以及某些赔偿和保证。

20.3 虽然某些或有对价义务的负债可能需要用通过非现金途径履行偿付义务，但此类负债不包括在 IVS 220 非金融负债范围内。

85 20.4 承担非金融负债的一方通常要求获得完成工作的利润率，以补偿为交付货物或服务所付出的工作和承担的风险。

20.5 对于金融负债，现金履约通常是唯一的履行偿付债务的义务，履约工作不需要额外补偿。鉴于现金履行是金融负债唯一履行的偿付义务，资产负债的对称性往往使评估师能够使用资产框架评估标的负债。

20.6 非金融负债通常不存在资产负债对称性，因为需要提供货物和服务以履行责任，并对这种工作给予额外补偿。因此，非金融负债通常会使用负债框架进行评估。

20.7 在交易对手确认相应资产的情况下，评估师必须评估在与价值类型一致的情况下这些价值是否可以反映资产负债的对称性。IVSC 以外的实体/组织发布的某些价值类型，在某些情况下，要求对相应资产进行特定考虑和调节。评估师必须了解并遵守与评估基准日相关的这些价值类型的法规、判例法和其他解释性指南（参见 IVS 200 企业和企业权益 30.2）。评估师应与相应资产价值进行核对的情况很少见，原因包括：

（a）非金融负债通常没有被交易对手确认为入账的相应资产（例如，环境负债），或者只能与其他资产一起转让（例如，汽车和相关保单只能一起转让）。

（b）非金融负债的相应资产可由许多当事方持有，而识别和调节资产价值是不切实际的。

国际评估准则

(c) 高买卖价差非金融资产和负债的市场往往流动性极差，导致信息不对称、高买卖价差和资产负债不对称。

20.8 最经常交易非金融负债标的的参与者，可能不是持有非金融负债标的的实体的可比公司或竞争对手，例如保险公司、第三方担保发行商等。评估师应该考虑市场或参与者是否存在于持有非金融负债标的的实体所在行业之外。

20.9 非金融负债评估可用于各种目的。评估师有责任了解评估的目的，以及非金融负债是否应单独评估或与其他资产进行合并评估。通常需要评估非金融负债的情况包括但不限于：

(a) 以财务报告为目的，在企业合并、资产收购和出售以及减值分析的会计核算中，通常需要对非金融负债进行评估。

86 (b) 以税务报告为目的，转让定价分析、遗产和赠予税的规划和报告以及价税分析，通常需要进行非金融负债评估。

(c) 非金融负债可能成为诉讼标的，在某些情况下需要进行评估分析。

(d) 作为一般咨询、抵押贷款和交易支持业务的一部分，有时要求评估师对非金融负债进行评估。

30. 价值类型

30.1 根据 IVS 104 价值类型，评估师在评估非金融负债时必须选择适当的价值类型。

30.2 通常，非金融负债评估是使用 IVSC 以外的实体/组织定义的价值类型进行的（其中一些例子已在 IVS 104 价值类型中提到），并且评估师必须了解并遵守法规、判例法和其他与评估基准日的价值类型相关的解释性指南（参见 IVS 200 企业和企业权益 30.2）。

40. 评估途径和方法

40.1 IVS 105 评估方法（市场法、收益法和成本法）中描述

的三种评估方法的要素都可以应用于非金融负债的评估。下面描述的方法可能包含不止一种方法的元素。如果评估师有必要将一种方法归入三种方法中的一种，评估师在做出决定时应该进行职业判断，而不必依赖下面的分类。

40.2 在选择途径和方法时，除了本准则的要求外，评估师还必须遵循 IVS 105 评估途径的要求，包括 10.3。

50. 市场途径

50.1 在市场途径中，非金融负债的价值取决于市场活动（例如，涉及相同或类似非金融负债的交易）。

50.2 涉及非金融负债的交易通常还包括其他资产，例如包括有形资产和无形资产的企业合并。

50.3 与企业和资产交易相比，涉及独立非金融负债的交易并不常见。

50.4 虽然非金融负债的独立交易很少，但评估师应该考虑基于市场的相关价值指标。尽管此类基于市场的指标可能无法提供使用市场途径所需的足够信息，但在采用其他方法时应最大限度地使用基于市场的输入。

50.5 此类市场价值指标包括但不限于：

(a) 第三方提供的与非金融负债标的相同或类似的产品定价（如递延收入）；

87

(b) 第三方为相同或相似义务签发的保修政策的定价；

(c) 参与者公布的特定忠诚奖励义务的规定货币兑换金额；

(d) 与非金融负债标的相似的或有价值权（CVRs）的交易价格（例如，或有对价）；

(e) 投资于非金融负债的投资基金（如诉讼融资）的观察回报率。

50.6 评估师在决定是否将市场途径应用于非金融负债评估

时，必须遵守 IVS 105 评估途径和方法中 20.2 和 20.3 的要求。

50.7 许多非金融负债性质不同，并且非金融负债很少与其他资产分开交易，这意味着很难找到涉及类似非金融负债交易的市场证据。

50.8 如果有市场价格证据，评估师应该考虑对这些价格进行调整，以反映非金融负债标的与交易相关负债之间的差异。这些调整是必要的，以反映标的非金融负债与交易中涉及的非金融负债的区别特征。这种调整可能只在定性而非定量层面上确定。然而，需要进行重大的定性调整可能表明采用另一种方法进行评估更加合适。

50.9 在某些情况下，评估师可以依赖市场价格或与标的非金融负债相对应的资产证据。在这种情况下，评估师应该考虑一个实体转让标的非金融负债的能力，该资产和该资产相关价格是否反映了那些相同的限制，以及是否应该包括反映限制的调整。评估应该谨慎确定转让限制是标的非金融负债的特征（例如，非流动性市场）还是实体的特征（例如，财务困境）。

50.10 可比交易案例法，也称指导交易法，通常是唯一可以应用于评估非金融负债的市场途径方法。

50.11 在极少数情况下，一个与非金融负债标的非常相似的证券可以公开交易，允许使用公开交易比较法。此类证券的例子之一是与特定产品或技术的性能相关的或有价值权。

市场途径方法

50.12 在市场途径下评估非金融负债的方法通常被称为自上而下法。

自上而下法

50.13 根据自上而下的方法，对非金融负债进行评估的前提是，可为履行义务提供可靠的基于市场的定价指标。

50.14 履行交付与非金融负债相关的货物或服务义务的**参与者**，理论上可以通过从服务市场价格中扣除已承担的履行义务的**成本**，加上这些**成本**的利润来对负债定价。

50.15 当市场信息用于确定**标的非金融负债的价值**时，通常没有必要折现，因为折现的影响已包含在观察到的市场价格中。

50.16 应用自上而下法的关键步骤是：

- (a) 确定非金融负债的**市场价格**。
- (b) 确定转让方已发生的**成本**和已使用的**资产**。这些**成本**的性质将因非金融负债的主体而异。例如，对于递延收入，**成本**将主要包括在产生非金融负债时已经发生的销售和营销**成本**。
- (c) 确定已发生**成本**的合理利润率。
- (d) 从**市场价格**中减去已发生的**成本**和利润。

60. 收益途径

60.1 在收益途径下，非金融负债的**价值**通常是**根据履行债务成本的现值加上承担债务所需的利润率来确定的**。

60.2 在决定是否采用收益途径评估非金融负债时，**评估师必须遵守 IVS 105 评估途径和方法中 40.2 和 40.3 的规定**。

收益途径

60.3 在收益途径下评估非金融负债的主要方法通常被称为**自下而上法**。

自下而上法

60.4 根据自下而上法，非金融负债是以履行偿付债务义务所需的**成本**（**可能包括也可能不包括某些间接费用**）加上这些**成本**的合理利润，折为现值来计量。

60.5 应用自下而上法的关键步骤：

- (a) 确定履行偿付债务义务所需的**成本**。这种**成本**将包括履行

偿付债务义务的直接费用，但也**可能**包括间接费用，如使用贡献资产的费用。履行**成本**是指与履行产生非金融负债的偿付义务相关的**成本**。在收购日期之前发生的作为销售活动的一部分的**成本**应从履约完成工作中扣除。

89

1. 当贡献性**资产**需要履行义务且相关**成本**未以其他方式计入损益时，应将其计入履行**成本**。

2. 在有限的情况下，除了直接和间接**成本**之外，还可能包括机会**成本**。例如，在象征性知识产权许可中，实现的直接和间接**成本**可能是名义上的。但是，如果该义务降低了将标的资产货币化的能力（例如在独家许可授权中），则应考虑参与者将如何解释与非金融负债相关的潜在机会**成本**。

(b) 确定履约完成工作的涨价。在大多数情况下，在某些**成本**上计入可表示为目标利润的假定利润率**可能**是适当的，可以是一次性总价，也可以是**成本**或价值回报的百分比。初始起点**可能**是利用持有主体非金融负债标的实体的营业利润。然而，该方法假设利润率与发生的**成本**成比例。在许多情况下，有理由假设利润率与**成本**不成比例。在该种情况下，完成工作所承担的风险、附加的价值或贡献的无形**资产**与先前测算日测算的并不一样。当**成本**来自第三方供应商或承包商的实际情况、报价或估算**价格**时，这些**成本**将已经包括第三方的预期利润水平。

(c) 确定履行时间和现值的折现。折现率应考虑货币时间价值和违约风险。通常情况下，最好通过现金流而不是折现率来反映不确定性的影响，例如预期履行**成本**和履行利润的变化。

(d) 当履约**成本**通过收入的百分比得出时，评估师应考虑履约**成本**是否已经隐含地包括了折现的影响。例如，对服务的预付费用可能会导致折扣，与在整个合同期内付款相比，人们希望为相同的服务支付更少的费用。因此，衍生**成本**也**可能**包含隐性折扣，因此**可能**没有必要进一步折现。

70. 成本途径

70.1 由于**参与者**通常期望履约完成工作有所回报，**成本法**在非金融负债的评估中应用有限。

70.2 当决定是否采用**成本途径**对非金融负债进行评估时，**评估师必须遵循 IVS 105 评估途径和方法中 60.2 和 60.3 的要求。**

80. 对非金融负债的特殊考虑

80.1 以下内容讨论了与非金融负债评估相关的主题，包括但不限于：

- (a) 非金融负债的**折现率**（见 90）；
- (b) 预计现金流及风险边际（见 100）；
- (c) 转让限制（见 110）；
- (d) 税（见 120）。

90

90. 非金融负债的折现率

90.1 收益法的一个基本依据是投资者期望从他们的投资中获得回报，并且该回报**应该**反映投资中的风险水平。

90.2 **折现率应该考虑货币时间价值和违约风险。**违约风险通常是交易对方风险（即有义务履行负债的实体的信用风险）的函数（见本准则的 60.5c）。

90.3 IVSC 以外的实体/组织发布的某些**价值类型可能需要折现率**来专门考虑负债特定风险。**评估师必须了解并遵守与评估基准日的这些价值类型相关的法规、判例法和其他解释性指南（参见 IVS 200 企业和企业权益中的 30.2）。**

90.4 **评估师在确定货币时间价值和违约风险的输入参数时，应该考虑标的非金融负债的期限。**

90.5 在某些情况下，**评估师可以明确调整现金流中的违约风险。**

国际评估准则

90.6 参与者为借入履行义务所需的资金而**必须**支付的费用，可能有助于量化违约风险。

90.7 鉴于某些非金融负债具有长期性，**评估师必须**考虑通货膨胀是否已纳入预测现金流，并**必须**确保折现率和现金流预测的编制基础一致。

100. 预计现金流及风险边际

100.1 IVS 105 评估途径和方法中包含的原则**可能**不适用于非金融负债的评估和具有非金融负债成分的评估（参见 IVS 105 评估途径和方法中的 50.12—50.19）。**评估师必须**在非金融负债的评估中应用本准则段落 90 和段落 100 中的原则。

100.2 非金融负债现金流量预测通常涉及对未来**可能**的现金流的多种情景进行建模，以得出概率**加权**的预期现金流预测。这种方法通常被称为基于场景的方法（SBM）。SBM 还包括某些模拟方法，例如 Monte Carlo 模拟。SBM 通常用于未在合同中定义未来付款而是根据未来事件而变化的情况。当非金融负债现金流是系统性风险因素的函数时，**评估师应该**考虑 SBM 的适用性，并**可能**需要利用其他方法，如期权定价模型（OPM）。

100.3 预测现金流时要考虑的因素**尽可能**包含制定和纳入明确的假设。此类假设包括但不限于：

91

- （a）第三方履行履约义务所必需的任务时产生的**成本**；
- （b）第三方在确定转让价格时**可能**包含的其他费用，例如，通货膨胀导致的费用、间接费用、设备费用、利润率和科技进步导致支付的费用；
- （c）第三方的**成本**金额或其**成本**发生的时间在不同未来情景下的变化程度以及这些情景的相对概率；
- （d）第三方因承担负债固有的不确定因素和不可预见的情况所要求和**可能**期望获得的价格。

100.4 虽然预期现金流（即未来**可能**现金流的概率**加权**平均值）包含了**资产**现金流的**可变**预期结果，但它们并未考虑**参与者**因承受现金流的不确定性所需的补偿。对于非金融负债，预测风险**可能**包括不确定性，如预期履行**成本**和履约保证金的变化。承担此类风险的补偿应通过现金流风险边际或**折现率**计入预期收益。

100.5 鉴于**折现率**与**价值**之间的反比关系，**应该降低折现率**，以反映预测风险的影响（即因现金流金额和时间的不确定性而形成的风险承担补偿）。

100.6 虽然可以通过降低**折现率**来解释预测风险，但鉴于其实际应用有限，**评估师必须解释降低折现率的理由**，而不是纳入风险边际，或特别注意要求通过**折现率**，而不是风险保证金来核算非金融负债预测风险的法规、案例法或其他解释性指引（见 IVS 200 **企业和企业权益**中的 30.2）。

100.7 在估算风险边际时，**评估师必须**：

- （a）记录用于估算风险边际的方法，包括其使用依据；
- （b）为风险边际的推导提供依据，包括识别重要的输入参数及其推导或来源的依据。

100.8 在估算现金流风险边际时，**评估师必须考虑**：

- （a）**资产**的寿命/期限和/或到期日，以及输入参数的一致性；
- （b）**资产**的地理位置和/或其交易市场的位置；
- （c）预测现金流量的货币单位；
- （d）预测中包含的现金流量类型，例如，现金流量预测**可能**表示预期现金流（即**概率加权法**）、最可能的现金流、合同现金流量等。

92

100.9 在估算现金流风险边际时，**评估师应该考虑**：

- （a）预期履约**成本**和履约保证金的确定性越低，风险保证金就越高；
- （b）鉴于大多数非金融负债的期限有限，而对许多企业和**资产**

国际评估准则

的评估是无限期的，在某种程度上，其新兴经验减少了不确定性，风险边际**应该**减少，反之亦然；

(c) 结果的预期分布，以及某些非金融负债具有高“长尾风险”或更大程度的**可能性**。分布广、可能程度高的非金融负债**应该**具有较高的风险边际；

(d) 清算时非金融负债和/或相关**资产**的相应权利和优先权及其在清算序列中的相对地位。

100.10 现金流风险边际**应该**是一方要求在履行有一系列**可能**结果的债务相对产生固定现金流出的负债之间保持平衡时所需的补偿。

100.11 **评估师**不需要经历详尽的定量过程，而**应该**考虑所有合理可用的信息。

110. 转让限制

110.1 非金融负债往往具有转让的限制。这种限制可以是合同性质的，也可以是非金融负债的非流动性导致的。

110.2 在依赖市场证据时，**评估师应该**考虑实体转移此类非金融负债的能力，以及是否应包括反映这些限制的调整。**评估师可能**需要确定转让限制是非金融负债的特征，还是实体特征的限制，因为某些**价值类型可能会**指定考虑其中一种或另一种（参见 IVS 220 **非金融负债** 中的 50.9）。

110.3 当依赖于通过履约法估计非金融负债**价值**的收益途径时，**评估师应该**确定投资者是否需要额外的风险边际来体现转移限制。

120. 税

120.1 **评估师应该**使用税前现金流和税前折现率对非金融负债进行评估。

120.2 在某些情况下，使用税后现金流和折现率进行分析可能是合适的。在这种情况下，评估师必须解释使用税后输入的理由，或特别注意要求使用税后输入的法规、判例法或其他解释性指南（参见 IVS 200 企业和企业权益中的 30.2）。

120.3 如果使用税后输入方法，则可能需要包括与非金融负债相关的预计现金流出所产生的税收优惠。

93

IVS 230 存货

内容	段落
概述	10
引言	20
价值类型	30
评估途径和方法	40
市场途径	50
收益途径	60
成本途径	70
对存货的特殊考量	80
增值过程的确认和无形资产的回报	90
与其他获得资产的关系	100
存货减值准备	110
记账单位	120

10. 概述

10.1 基本准则中包含的原则适用于存货的**评估**和存货成分的**评估**。本准则包含对存货**评估**的额外要求。

20. 引言

20.1 存货广义上包括将来生产过程中使用的货物（即原材料、零件、耗材）、生产过程中使用的货物（即在制品）和待售货物（即产成品）。

20.2 本准则侧重于非不动产的实物存货的**评估**，因为不动产存货众多的、不同的方面在编制本准则时没有考虑或完善。不动产的**评估**包括 IVS 400 **不动产权益**。

20.3 存货的账面价值只包括历史成本，生产过程中获得的利润，反映了制造过程中使用资产（包括营运资本、财产、厂房、设备以及无形资产）的回报，并没有被资本化为账面价值。因此，存货的市场价值通常与存货的账面价值不同，而且通常高于账面价值。

20.4 由于存货很少在中间阶段进行交易（如在产品），也可能不会经常出售给第三方进行销售（如通过分销商网络销售的成品），存货的评估技术和考虑因素经常与其他资产的评估不同。

94 20.5 进行存货评估有多种目的。评估师有责任了解评估目的以及存货是否应该评估，是单独还是与其他资产组合进行评估。以下是通常包括对存货进行评估的情形，包括但不限于：

（a）出于财务报告的目的，在企业合并、资产收购和销售以及减值分析的会计处理中经常需要对存货进行评估；

（b）出于税务报告的目的，在转移定价分析、遗产和赠与的税收筹划和报告以及从价计税分析中经常需要对存货进行评估；

（c）存货评估可能是诉讼标的，在某些情况下需要评估分析；

（d）评估师有时被要求对存货进行评估，作为一般咨询、抵押贷款、交易支持业务和破产的一部分。

30. 价值类型

30.1 依据 IVS 104 价值类型准则，评估存货时，评估师必须选择恰当的价值类型。

30.2 通常，存货评估是使用 IVSC 以外的实体/组织定义的价值类型进行的（其中一些例子在 IVS 104 价值类型中提到），并且评估师必须理解并遵守法规、判例法和其他与评估基准日的价值类型相关的解释性指南。

40. 评估途径和方法

40.1 IVS 105 评估途径和方法中描述的三种评估途径都可用于存货的评估。下面描述的方法同时展现了**成本**途径、市场途径和收益途径的要素。如果评估师有必要将一种方法归入三种途径中的一种，评估师在做出决定时**应该**进行职业判断，而不必依赖下面的分类。

40.2 在选择途径和方法时，除了本准则的要求外，**评估师必须**遵循 IVS 105 评估途径和方法的要求，包括第 10.3 段的要求。

50. 市场途径

50.1 市场途径，即参考涉及相同或类似商品的市场活动，在存货评估方面只有狭义的直接应用。这种应用通常包括：1) 商品化产品的存货；2) 在生产过程的一个中间阶段存在市场的存货。对于非商品化产品或在中间生产阶段存在市场的产品，这种销售价格**必须**向下调整，以考虑到处置工作和相关利润。

50.2 虽然市场途径在大多数情况下并不直接适用，但**评估师应该**考虑以市场为基础的指标来确定销售价格，作为其他方法的输入。

50.3 其他可观察到的市场**可以**提供关于归属于**资产**生产和处置回报的参考价值，这些参考价值**也可以**被用于其他方法的输入。这种回报通常被认为不包括归属于知识产权的回报。例如：

(a) 如果确定了适当的可比公司的基础，分销商的利润率是处置过程回报的一个有意义的市场参考。

(b) 受托制造商——如果有的话——**可以**为通过制造过程获得的利润率提供参考。

50.4 **评估师**在决定是否采用市场途径对存货进行评估时，**必须**遵守 IVS 105 评估途径和方法中 20.2 和 20.3 的要求。此外，评

估师只有在满足以下两个条件的情况下，才**应该**采用市场途径对存货进行评估：

（a）有在评估基准日或附近涉及相同或类似存货的正常公平交易的信息；

（b）有足够的信息允许**评估师**对标的存货与交易中涉及的所有**重大**差异进行调整。

50.5 如果有**市场价格**的证据，**评估师应该**对其进行调整以反映标的存货与交易中涉及存货之间的差异。这些调整对反映标的**存货**和交易中涉及存货的差异性特征是必要的。这种调整**可能**只能在定性而不是定量的层面上确定。然而，需要进行重大定性调整**可能**表明另一种方法更适合于**评估**（见 IVS 105 评估途径和方法中的 10.1—10.10）。

60. 收益途径

60.1 使用收益途径对存货进行评估，需要将评估日期前的利润（**价值**）与评估日期后的利润（**价值**）进行分摊。

60.2 在决定是否采用收益途径评估存货时，**评估师必须遵守** IVS 105 评估途径和方法中 40.2 和 40.3 的要求。

自上而下法

60.3 自上而下法是一种剩余法，从估计售价开始，扣除**剩余成本**和估计利润。

60.4 自上而下法试图将评估基准日之前完成的工作和相关**价值**与评估基准日之后将完成的工作分开。

60.5 应用自上而下法的关键步骤是：

（a）估计**销售价格**。当信息可获取时，**评估师应该**依靠对**销售价格**的直接观测。然而，这种数据往往无法获得，售价通常是通过在产品层面或总体层面对成品的净账面**价值**应用适当的毛利率来估计。通常情况下，会使用存货将被出售期间的预计毛利率。

国际评估准则

(b) 估计完工**成本**（仅针对在产品）。完工**成本**应该包括在评估基准日之后为使在产品存货达到完工状态而直接或间接产生的所有支出。**应该**调整完工**成本**以消除受益于未来期间的费用。

(c) 减去处置**成本**。处置**成本**是指为了将成品交付给最终**客户**而在评估基准日之后发生的**成本**。处置**成本**应予调整，以去除受益于未来期间的费用。处置**成本**一般包括销售和营销费用，而采购和制造费用通常已经发生在产成品存货上。为了正确地确定处置**成本**，应将存货周期中的每项支出（包括间接费用）归类为已经发生并应计入产成品存货的**价值**，或在处置过程中仍将发生的费用。

(d) 扣除完成生产（只针对在产品）和处理过程的利润。最初的出发点**可能**是利用公司的营业利润。然而，这种方法假设利润率与将发生的**成本**成正比。在大多数情况下，有理由假定利润率与**成本**不成比例（见 90）。

(e) 考虑所有必要的持有**成本**。持有**成本****可能**需要估计，以说明与出售库存所需时间相关的机会**成本**。此外，评估师在确定所需的回报率时，**应该**考虑在持有期间产生的风险。风险**可能**是库存生命周期长度和与终端**客户**的合同安排的函数（例如，制造商承担完成和处置**成本**波动的风险）。如果存货周转率高和/或借款利率低，持有**成本****可能**无关紧要。

60.6 在确定完工**成本**、处置**成本**和利润分成时，评估师**应该**确定并排除旨在提供未来经济效益而非产生当期收入所需的各项费用。未来受益费用的例子**可以**包括：与新产品开发相关的研究和开发（R&D），新产品的营销费用，为增加劳动力规模而进行的招聘的费用，向新领域扩张的费用，用于未来研究的研发设施的折旧费用，重组**成本**。

60.7 内部开发的无形资产**应该**被模拟为：1）假设其是授权取得，因此取得授权许可的**成本**应包括在生产或处置的**成本**中；2）在确定适当的利润分成时被视为功能性分摊的一部分。

97

60.8 在利用自上而下法时，评估师应该考虑是否有足够的数
据来适当地应用关键步骤。如果没有足够的数
据，采用其他方法或
技术可能是合适的。

60.9 评估师可以使用自下而上法（见第 60.10 段）来证实自
上而下法得出的价值（见第 60.3—第 60.9 段）。

自下而上法

60.10 应用自下而上法的关键步骤是：

（a）确定标的存货的账面价值。账面价值可能根据多种考
量进行调整（见第 70.4 段和 110）。

（b）加上任何已经发生的购买和持有成本。

（c）加上已发生的完成成本。这种成本通常包括采购和制造
费用。

（d）在已发生的总成本上加上利润。最初的出发点可能是利用
公司的营业利润。然而，这种方法假设利润率与将发生的成本成正
比。在大多数情况下，假定利润率与成本不成比例是有道理的（见
90）。

60.11 在确定已经发生的成本时，评估师应该考虑内部开发
的、对完成工作有贡献的无形资产。

70. 成本途径

70.1 存货评估的主要方法是重置成本法。原材料库存通常采
用现行更新重置成本法进行评估。

70.2 当决定是否采用成本途径对存货进行评估时，评估师必
须遵循 IVS 105 评估途径和方法中 60.2 和 60.3 的要求。

现行更新重置成本法

70.3. 如果存货在批发或零售业务中可以随时更换，现行更新
重置成本法（CRCM）可以很好地说明市场价值（例如，原材料存
货）。

70.4 原材料和其他存货的**市场价值可能**与评估基准日的净账面**价值**相似，但**应该**考虑某些调整。

(a) 账面**价值可能**需要根据先进先出法进行调整。

(b) 如果原材料**价格波动和/或**库存周转缓慢，账面**价值可能**需要根据**市场价格**的变化进行调整。

98

(c) 原材料的账面**价值也****可能**因过时和有缺陷的产品而减少。

(d) 账面**价值也****可能**需要因盘亏而减少，缩水是由于盗窃、损坏、误计、计量单位不正确、蒸发等原因造成的会计记录中所列的库存与实际库存之间的差异。

(e) 账面**价值可能**需要增加与原材料准备有关的各项费用（例如，采购、储存和处理）。

80. 对存货的特殊考量

80.1 以下讨论的与**存货评估**相关的主题，包括但不限于：

(a) 增值过程的确认和**无形资产**的回报（见 90）；

(b) 与其他被**收购资产**的关系（见 100）；

(c) 存货减值准备（见 110）；

(d) 记账单位（见 120）。

90. 增值过程的确认和无形资产的回报

90.1 存货的**评估**涉及在基准日前后赚取的利润之间的分配。在实务中，获取的**利润可能**与费用不成正比。在大多数情况下，基准日前承担的风险、增加的价值或对存货中归属于**无形资产**的贡献与基准日后不一致。

90.2 评估师通常**不应该**简单地按照处置和制造**成本**的比例分配利润。这种假设**可能会**错误地分配利润，因为它预设了一个公司的生产过程是根据**成本**发生的比例或取利润。对于制造商来说，如果材料**成本**体现的初始流出量不大，这种方法是不合适的。这样的

假设也没有辨识到相关**成本**最小的内部产生的**无形资产**带来的贡献。

90.3 评估师应该区分**增值成本**和**非增值成本**。销货成本中的材料成本**可能**不是**增值成本**，因为它对存货的利润没有任何贡献。

90.4 对于拥有能够提高盈利水平的内部开发的**无形资产**的公司，这些**无形资产**的收益率应计入企业的总利润率。然而，无论**无形资产**是自有的还是许可的，存货的**市场价值**应该是一样的。

90.5 评估师应该确定技术、商标和**客户关系**在多大程度上支持制造和分销过程，以及回报是否适用于整个收入基础。如果**无形资产**已被用来创造存货（例如，制造过程的**无形资产**），那么存货的**价值**将被增加。相反，如果该**无形资产**预计将在未来被利用，在处置时，存货的**价值**将减少。

90.6 对于营销类**无形资产**，判断该**无形资产**是否具有存货的属性**可能**比较困难。为了帮助确定该事项，评估师可以考虑**市场参与者**如何将存货营销给其**客户**——采用“拉”或者“推”的模式。“推”模式需要大量的库存处置工作，对营销类**无形资产**的依赖性较低，而“拉”依赖于强大的品牌发展和认可度，将**客户**拉向产品。

90.7 评价贡献**无形资产**时的其他考量包括但不限于：营销支出金额、产品是否通过分销商销售、**客户关系**损耗水平，以及与**无形资产**相关的任何法律权利。

90.8 在某些情况下，**无形资产****可能**由为**价值**创造的各个方面做出贡献的几个要素组成。例如一项药品的**无形资产**由技术和商号组成。**应该**对与每个**无形资产**要素相关的整体利润如何分配到制造存货和处理存货中进行评价。

90.9 同样，虽然一项**无形资产****可能**只对制造或处置有贡献，但也有**可能**在基准日前、后分别贡献一部分**无形资产**。例如，在评价产成品的标识类知识产权的贡献时，尽管产品承载了与标识类知

国际评估准则

识产权相关的商标，但销售品牌产品的相关权利**可能**不会随着库存的转移而转移。因此，在处置费用中考虑这些权利**可能**是适当的。

100. 与其他获得资产的关系

评估师应该酌情保持存货评估与其他**资产**或**负债**评估所采用的假设之间的一致性。

110. 存货减值准备

110.1 评估师应该考虑存货减值准备。存货减值准备**应该**应用于适用的存货，而不是与整个存货余额相抵。

110.2 通常情况下，按存货减值准备调整的过时存货不会被估价，因为它已被调整为可变现净值。然而，如果**市场价值**低于可变现净值，评估师**可能**需要考虑进一步调减。

120. 记账单位

120.1 为了进行存货评估，通常可以假定存货是一组同质的**资产**。然而，利润率、风险和**无形资产**贡献**可能**因产品或产品组而异。

120.2 如果利润率、风险和**无形资产**的贡献因产品或产品组而异，且被评估存货的相对组合与用于制定评估假设的销售组合不匹配，则**评估师应该**分别评估不同的存货组。

IVS 300 厂房和设备

内容	段落
概述	10
引言	20
价值类型	30
评估途径和方法	40
市场途径	50
收益途径	60
成本途径	70
厂房和设备的特殊考量	80
融资安排	90

10. 概述

10.1 基本准则的原则同时适用于厂房和设备的评估。本准则仅包括对基本准则的修订、其他原则以及关于基本准则如何应用于适用本准则的评估项目的具体举例。

20. 引言

20.1 厂房和设备中的每项**资产**（有时也被分类为一种私人财产）都是有形**资产**，通常被一个企业持有并用来制造/生产、提供产品或服务，或对外租赁，或用于管理目的并预期可使用一段时间。

20.2 租赁机器和设备时，单项机器和设备的使用权（如租赁产生的权利）也需要遵循本准则的指引，而且**必须**注意到一项**资产**使用权的寿命期限**可能**与设备自身的服务/使用寿命（同时考虑预防和预计维护情形）不同，这种情形下，**必须**规定服务/使用寿命期限。

20.3 作为**资产**组组成部分的**资产**，如果其最高最佳用途是“在用”，则**必须**使用一致的假设进行评估。除非**资产**属于可以从主系统中合理地独立地分离出来的子系统，这样的子系统可以被独立评估，否则**资产**和子系统中的**资产**应使用一致的假设。这个原则也顺延到下一级子系统或者更下级。

102 20.4 无形资产在厂房和设备**资产**分类之外，然而，无形资产可能影响到厂房和设备**资产**的价值。例如：模具的价值常常与相关的知识产权有不可分割的关系。操作软件、技术数据、生产记录和专利都是典型的、可以影响到厂房和设备**资产**价值的无形资产例子，但这取决于它们是否包含在评估范围内。在此情形下，评估过程要考虑包含这些无形资产以及它们对厂房和设备**资产**价值的影响。当其中有无形资产的组成部分时，评估师应该也遵循 IVS210 无形资产的相关规定。

20.5 厂房和设备评估通常需要考虑与**资产**自身情况、所处环境，以及其实体性、功能性和经济性的潜能等相关的一系列因素。因此，对所有的厂房和设备，评估师通常应该对标的**资产**进行调查以确定厂房的状况，确定提供的有关信息是否可用且与被评估的标的**资产**相关。以下列举了部分在上述因素中可能会被考虑的内容：

(a) 与**资产**自身相关的因素：

1. **资产**的技术规范；
2. 剩余的使用、经济或有效寿命，同时考虑预防和预计维护情形；
3. **资产**的状况，包括维修的历史；
4. 任何功能性、实体性和经济性贬值；
5. 如果**资产**不是在当前使用地点进行评估，其拆卸或搬迁的成本，或任何与**资产**部署相关的成本，如为达到**资产**最佳使用状态而产生的安装费和重新校验费；
6. 对用于租赁目的的厂房和设备，租约的续订权和其他租赁结束的可能安排；

7. 辅助性**资产**的潜在损失，例如：机器的使用期限受制于其所在建筑物租赁的时间；

8. 与附加设备、运输、安装和校验等相关的附加**成本**；

9. 对于在建厂房中历史**成本**无法获取的机器和设备，**评估师应该参考工程、采购、建造（EPC）合同。**

(b) 与环境相关的因素：

1. 产品原材料的来源地及产品市场所在地。例如，在原材料有限或者需求不具有持续性的情形下，地理位置的适合性也**可能**是在有限的时间范围内的。

2. 任何与环境相关的或其他法律带来的影响，包括限制使用、征收额外的运行或拆卸费用。

3. 某些机器和设备中**可能**存在的、如果不恰当使用或处理**可能**产生严重影响的放射性物质，这将会对环境和费用考虑产生重大影响。

4. **可能**会以固体、液体或气体形态存在的化工有毒废料**必须**被专业地存储或处理，这对所有的工业生产都很重要。

5. 某些国家**可能**限制某些设备的运营许可。

(c) 与经济相关的因素：

1. 对比运营**成本**、收益或潜在收益得出的某**资产**的真实或潜在盈利能力（见 IVS 200 **企业和企业权益**）；

2. 在考虑影响市场需求的宏观和微观经济因素后，得出的市场对该厂房制造的产品需求；

3. 该项**资产**可以带来比目前更有**价值**的用途的潜力（即最高最佳用途）。

20.6 厂房和设备评估**应该**反映所有类型的贬值对**价值**的影响；

20.7 为遵循 IVS 101 **工作范围**准则 20.3（d）的要求，即确认被评估的**资产**或负债对**资产价值**的影响程度，**必须**考虑标的**资产**与其他**资产**的附属或组合情况。例如：

国际评估准则

(a) **资产可能**永久地附着于土地并**不可能**被移除，除非对该项**资产**或其周围构筑物或建筑物进行实质性拆除；

(b) 一个单台机器**可能**是一条集成生产线的一部分，其功能要依赖于其他**资产**；

(c) 一项**可能**被归类为不动产组成部分的**资产** [例如，供暖设备、通风设备和空调系统 (HVAC)]；

在这些情形下，**必须**清楚地定义评估范围包含哪些部分或不包含哪些部分。同时，还要清楚地描述与所有辅助性**资产**相关的任何特殊假设（参见 20.8）。

20.8 为一座建筑物提供供给或服务的厂房和设备通常与该建筑物一起进行评估，且这些厂房和设备一旦被安装，将不可从该建筑物中分离出来。这些厂房和设备通常构成不动产权益的一部分。例如：具备为建筑物供电、供气、供热、制冷或通风换气等基本功能的车间，以及诸如电梯等设备。如果**评估目的**的要求单独估算这些厂房和设备的**价值**，那么就应在“工作范围”中说明如下内容：这些厂房和设备的**价值**一般是包含在不动产权益中的，并且不可与其分割。当对同一地点的不动产权益和厂房与设备**资产**执行不同的评估业务时，需要避免遗漏或重复计算。

104

20.9 由于许多厂房和设备存在着种类的多样性和可移动性，通常需要对其评估时所处的状态和环境做出附加假设。为遵循 IVS 101 **工作范围**准则 20.3 (k) 的要求，**必须**考虑到这些假设并将其包含在工作范围中。适用于不同情景的假设，举例如下：

(a) 假设厂房和设备**资产**是完整的、在原地使用，且是运营中企业的一部分，将其作为一个整体进行评估；

(b) 假设厂房和设备**资产**是完整的、在原地使用，但企业尚未投产，将其作为一个整体进行评估；

(c) 假设厂房和设备**资产**是完整的、在原地使用，但企业停止经营，将其作为一个整体进行评估；

(d) 假设厂房和设备**资产**是完整的、在原地使用，但被强制出售，将其作为一个整体进行评估（见 IVS 104 **价值类型**）；

(e) 为将其从目前使用地点移除，这种情况下厂房和设备**资产**作为**单项资产**进行评估。

20.10 在一些情形下，**可能**需要在报告中做出多组系列假设，例如：为阐述企业关闭或经营中止对厂房和设备**价值**的影响。

20.11 除 IVS 103 **报告准则**中的最低要求外，厂房和设备的评估报告还要包括对工作范围所涉及的事项的恰当参照。报告中还要包含不在实际或假设的交易情景当中的，各种相关有形**资产**和无形**资产**对报告**价值**影响的说明。如一台机器的操作软件，或对一项**资产**所在土地的持续占有权。

20.12 评估厂房和设备经常出于各种不同**目的**，如财务报告、租赁、担保、处置、税收、诉讼和破产程序。

30. 价值类型

30.1 依据 IVS 104 **价值类型**准则，评估厂房和设备时，**评估师必须选择恰当的价值类型**。

30.2 使用恰当的**价值类型**和相关的**价值前提**（见 IVS 104 **价值类型**，140—170）在厂房和设备评估中特别重要，因为依据一项厂房和设备是基于“在用”前提、有序清算或是强制清算（见 IVS 104 **价值类型**中的 80.1）评估，能够得出不同的**价值**。绝大多数厂房和设备的**价值**对于不同的**价值前提**非常敏感。

30.3 一个强制清算情形的例子是，由于不动产的租约即将终止，**资产必须**尽快从不动产中移出而无法进行适当的营销。这种情形对**价值**的影响需要被谨慎考虑。为**尽可能**使评估值与该项**资产**可实现的**价值**接近，**必须**考虑除原地出售以外的替代选择，比如考虑在一个有效的时间内将该项**资产**移至另一地点进行处置的可行性与**成本**，和由于将设备从工作地点移动导致的任何**价值**的降低。

40. 评估途径和方法

40.1 依据**资产**的性质、可获取的信息和与评估相关的实际情形和环境，IVS 描述的三种主要**评估途径**都可以应用于厂房和设备**资产评估**。

50. 市场途径

50.1 对同类型的厂房和设备通常使用市场途径，如汽车和一些办公设备或工业机器，因为市场上有足够数量的相似**资产**的近期销售数据。但是，还有很多类型的厂房和设备是比较特殊的，其销售数据**可能**无法直接从市场上得到，当有效的市场数据很缺乏或不存在时，提出**价值意见必须**谨慎。在这种情形下，**可能**收益途径或**成本**途径评估比较合适。

60. 收益途径

60.1 厂房和设备评估中的收益途径，适用于归属一项**资产**或一组辅助性**资产**的特定现金流量能够被识别的情形，如形成一套工艺流程的一组**资产**被用来生产一种适销产品时。但是，有些现金流量**可能**归属于某些**无形资产**，且很难从厂房和设备贡献的现金流量中区分出来。对于很多厂房或设备的单项**资产**而言，收益途径通常并不可用，然而，在评估**资产**和**资产组**是否存在经济性贬值以及对其量化时，**可能**是有效的。

60.2 当运用收益途径评估厂房和设备时，**必须**考虑**资产**在寿命期产生的预期现金流和**资产**在其寿命终结时的**价值**。在用收益途径评估厂房和设备时**必须**审慎，以保证与**无形资产**、商誉和其他贡献性**资产**相关的**价值**因素被扣除（见 IVS 210 **无形资产**）。

70. 成本途径

106 70.1 对于厂房和设备的评估通常采用**成本途径**，尤其是一些专用或有特殊用途的**单项资产**。第一步是参考复原重置**成本**和更新重置**成本**的较低者，估算**市场参与者重置标的资产的成本**。重置**成本**是指获得一项同等效用**资产的成本**，它可以是一个提供同等功能的现时等效**资产的成本**，也可以是重新精确复制**标的资产的成本**。在得出重置**成本**后，需要对**价值**进行调整以反映**价值**的实体性、功能性、技术性和经济性贬值对**价值**的影响。在任何情形下，对于特定重置**成本**进行的调整**应该设计为**，从产出和效用角度看与现时等效**资产**具有相同制造**成本**。

70.2 在某些情形下，实体并购或建造**资产**发生的实际**成本**可能适合用作**资产**的重置**成本**。然而，在使用这些历史**成本**信息前，评估师必须考虑以下因素：

(a) 历史**成本**发生的时期：如果这些历史**成本**不是近期发生的，由于市场价格、通货膨胀/指数或其他因素的变化，实体的历史实际**成本**可能与现实**成本**不相关，或**可能**需要进行通货膨胀/指数化调整，以使其与评估基准日一致。

(b) 价值类型：当使用特定**市场参与者**自身的**成本**或利润率时，**必须**谨慎，因为它们**可能**不反映典型市场的**市场参与者****可能**需要支付的数额。评估师还**必须**考虑前序并购带来的会计调整或者购买二手厂房和设备等的原因，导致实体发生的**成本**不能反映历史实质**成本**的**可能性**。无论如何，历史**成本****必须**使用适当的指数做趋势化分析。

(c) 包含的特定**成本**：评估师**必须**考虑被包含的所有重要**成本**，和这些**成本**是否对**资产**的**价值**有贡献，在一些价值类型中，在**成本**中考虑一定量的利润率**可能**是恰当的。

(d) 非市场的成分：任何不是由典型的**市场参与者**产生的或对

国际评估准则

其无效的**成本**、折扣或返款**应该被排除**。

70.3 在构建了重置**成本**后，**必须扣除**适用的反映实体性、功能性、技术性和经济性的贬值和贬损（见 IVS 105 评估途径和方法中的 80）。

成本—产能法

70.4 在**成本—产能法**中，与实际或需要产能对应的**资产**，其重置**成本**可以参考具有不同产能的相似**资产**的**成本**确定。

70.5 **成本—产能法**通常用于两种情形之一：

（a）已知不同产能的一项**资产**或多项**资产**的重置**成本**时，估算具有某种产能的一项**资产**或多项**资产**的重置**成本**（如两个标的**资产**的产能能够被一个已知**成本**的单项**资产**代替时）；

（b）当标的**资产**具有过剩产能，且现时等效**资产**的产能可以满足预测需求时，估算现时等效**资产**的重置**成本**（用来测算因使用率过低而产生的经济性贬值）；

70.6 这种方法只可作为一种检查方法，除非存在一个刚好有着同样设计产能并位于同样地理区域的可比厂房。

70.7 要注意，**成本**和产能的关系往往不是线性的，所以也可能会需要一些形式的指数调整。

80. 厂房和设备的特殊考量

80.1 下面的“融资安排”一节列出了一个与评估厂房和设备相关的未穷尽不完全的列表。

90. 融资安排

90.1 通常情况下，**资产**的价值与购置**资产**的融资方式没有关系。然而，在某些特殊情形下，在评估中**可能**需要考虑厂房和设备的融资方式和融资的稳定性。

90.2 厂房和设备的单项**资产可能**具有租赁或融资安排。因此，在这种融资安排下，如果借款人或出租人没有收到余款，这些**资产**是不能被出售的。该笔余款**可能超过或可能未超过**该项**资产**无抵押状态下的**价值**，这一差距**可能会与资产**所在行业惯例不同或更大。此时，**应该按照评估目的**的要求，识别有抵押**资产**，并区别于无抵押**资产**单独报告其**价值**。

90.3 经营租赁而来的厂房和设备的单项**资产**属于第三方的财产，因为受制于一些需要满足的租赁条件，所以不包含在承租人**资产**的评估中。然而，此类**资产**需要被记录，因为其存在**可能会影响到与其一起使用的自有资产的价值**。在任何情形下，在进行评估之前，**评估师应该（与客户和/或顾问共同）确认资产**是否受制于经营租赁、融资租赁，或用于抵押或其他担保形式的借款。考虑这些因素以及更宽泛的**评估目的**得出的结论将有助于确定恰当的评估基础**和评估方法**。

IVS 400 不动产权益

内容	段落
概述	10
引言	20
价值类型	30
评估途径和方法	40
市场途径	50
收益途径	60
成本途径	70
不动产权益的特殊考量	80
权益的等级	90
租赁	100

10. 概述

10.1 基本准则中所包含的原则同时适用于对不动产权益的评估。本准则包括对评估不动产权益的额外要求。

20. 引言

20.1 不动产权益通常由国家或独立司法辖区定义，并通常由国家或地方立法管理。在某些情况下，个人、社区/社群和/或集体对土地和建筑物的合法权利是以非正式、习俗、非文件和未登记的方式持有的。在承接不动产权益评估之前，评估师必须了解可能影响被评估权益价值的相关法律框架。

20.2 不动产权益是指，对土地和建筑物的一种拥有、控制、使用或占用的权利。不动产权益包括社区/社群或集体或部落土地，

以及城市/农村非正式住区或转型经济的非正式使用权，其形式可以是占有、占领和使用权。

它存在三种基本类型：

(a) 对土地的任何特定区域所拥有的“优先权益”。这类权益的所有者对土地和附着其上的建筑物拥有永久的绝对的占有权和控制权，仅受一些次级权益和法定的或其他法律的强制性约束；

(b) “次级权益”，通常给予其拥有者在指定期间内（如在租赁契约期限内），独家占有和控制特定土地区域或建筑物的权利；

(c) “使用权益”，即能够使用但不是独家占有或控制一项土地或建筑物的权利，例如：一项土地通行权利或者用于特定活动的权利。

109

20.3 无形资产不属于不动产资产这一类别。然而，无形资产可能与不动产资产的价值有联系并产生重要影响。因此，在工作范围中清晰明确评估业务包括的具体范围不可或缺。例如，对酒店的评估可能不可避免地与酒店品牌相关。在这种情形下，评估程序需要涉及对包含的无形资产和它们对不动产、厂房和设备资产价值影响的考虑。当其中有无形资产要素时，评估师也应该遵循 IVS210 无形资产中的相关要求。

20.4 尽管不同的司法辖区采用不同的词汇和术语来描述这些不动产权益的类型，但最为常见的描述不动产权益类型的概念有三种：无限期的绝对所有权益、有限期限内的独享权益以及特定目的下的非独享权益。土地和建筑物的不可移动性意味着在土地和建筑物的交易中转移给其拥有者的是一项权利，而并非土地和建筑物实体本身。因此，价值附着于法律权益而非土地和建筑物实物本身。

20.5 为遵循 IVS 101 工作范围中 20.3 关于识别被评估的资产的要求，应考虑以下事项：

(a) 关于被评估的不动产权益的描述；

国际评估准则

(b) 识别影响被评估的不动产权益的任何“优先权益”或“次级权益”。

20.6 为遵循 IVS 101 工作范围中 20.3. (j) 和 IVS 102 调查和遵循所规定的要求，即说明调查的程度、可依赖的信息的来源和性质，应该考虑以下事项：

- (a) 核实不动产权益和其他相关权益的依据（如有）；
- (b) 勘察工作的程度；
- (c) 索取关于占地面积、场地特征和楼面面积等方面的信息；
- (d) 确认各建筑物的规格和状况；
- (e) 对服务的性质、内容和充分性等进行调查的程度；
- (f) 索取地面和土壤条件方面的信息；
- (g) 识别现有的或潜在的环境因素；
- (h) 使用不动产和任何建筑的法律许可或限制及其预期或潜在

110 的变化。

20.7 为遵循 IVS 101 工作范围中 20.3 (k) 的规定，各方需要达成一致，并确认一些特殊假设，这些假设的典型例子如下：

(a) 假设不动产已经发生明确的实体性变化，如：假设拟建建筑物在评估基准日时已经建成；

(b) 假设不动产的状态已经发生变化，如：假设在评估基准日一座空置的建筑物已被租赁出去，或者一座已租赁的建筑物变为空置状态；

(c) 假设被评估的权益没有包含其他已经存在的其他权益；

(d) 假设不动产不受污染或其他环境风险的影响。

20.8 不动产权益经常在各种不同目的下进行评估，如担保、买卖、税收、诉讼、补偿、破产程序和财务报告目的。

30. 价值类型

30.1 依据 IVS 104 价值类型的要求，评估不动产权益时评估

师必须恰当选择一种（或多种）价值类型。

30.2 在大多数价值类型中，评估师必须考虑不动产在最高最佳用途下的价值，这可能与不动产的当前用途有所区别（见 IVS 104 价值类型中的 30.3）。这种评价对不动产权益从一种用途变为另一种用途或者有考虑开发潜力来说特别重要。

40. 评估途径和方法

40.1 IVS 105 评估途径和方法中描述的三种途径和方法都能应用于不动产权益评估。

40.2 当根据准则的要求选择评估途径和方法时，评估师必须遵从 IVS 105 评估途径和方法中 10.3 和 10.4 的要求。

50. 市场途径

50.1 不动产权益通常具有异质性（即具有不同特性）。即使相关土地和建筑物与市场上被交易的其他土地和建筑物有相同的物理特征，其地理位置也是不一样的。但是，尽管存在这样的差异，对不动产权益的评估仍然普遍采用市场途径。

50.2 为了对比评估标的与其他不动产权益的价格，评估师应该采用参与者广泛接受和恰当的比较基准。根据被评估的资产类型，通常使用的比较基准包括：

（a）建筑物的每平方米（或每平方米英尺）价格或土地的每公顷价格；

111 （b）每个房间的价格；

（c）每个单位产出物的价格，例如：粮食产量。

50.3 一个比较基准只有在以下情形下有用：即在每一次对目标不动产和可比不动产的分析中都选择和运用了一致的比较基准。如果可以的话，任何被采用的比较基准都应当是相关市场上的参与者所常用的比较基准。

国际评估准则

50.4 评估过程中任何可比价格数据的可信赖性，是通过将这些可比的不动产及其交易的各种特征与被评估的不动产进行比较后确定的。依据 IVS 105 评估途径和方法中 30.8 的要求，应该在评估不动产权益中考虑的特定差异包括但不限于：

- (a) 获取的价格依据的权益类型和被评估的权益类型；
- (b) 各自的地理位置；
- (c) 各自的土地特性，或建筑物的年代和结构；
- (d) 每项不动产所规定的用途和区域规划；
- (e) 确定价格时所处的环境状况以及所要求的价值类型；
- (f) 所取得的价格依据的有效日期和评估基准日；
- (g) 相关交易发生时的市场条件和它们与评估基准日市场条件的差异。

60. 收益途径

60.1 在收益途径分类下有各种不同的具体方法，这些具体方法的共同特征是：它们对于价值的估计都基于一个实际的或估计的收益，可以是一个权益拥有者的实际收益，也可以是一个估计的其应当获得的收益。对于一项投资性不动产，其收益形式可能是租金（见 90.1—90.3）；对于业主自用的建筑物，其收益形式可能是基于租赁同样空间而需要业主花费的假设租金（或节约的租金）。

60.2 对于一些不动产权益，不动产产生收益的能力与参与者的使用或买卖/交易活动紧密相关（例如，酒店、高尔夫球场等）。如果一座建筑物仅适用于一种特定类型的交易活动，那么其收益常常按照该建筑物的业主在该类型交易活动中所应获得的现金流量来估算。这种利用一项不动产的交易潜力来指示其价值的方法，通常被称为“利润法”。

60.3 当收益途径使用的收益反映经营/交易活动的现金流（而不是与租赁、维护和其他不动产特定成本相关的现金流）时，

112 评估师也应该酌情遵循 IVS 200 企业和企业权益 和 IVS 210 无形资产（如适用）的要求。

60.4 在不动产权益评估中，可以使用各种形式的现金流量折现模型。它们在具体细节上有很大的不同，但有一个共同的基本特点，即利用一个折现率将一笔在设定未来期间所产生的现金流调整为一个现值，把各个期间对应的现值加总，即代表了资本价值。现金流量折现模型中的折现率是基于资金的时间成本、风险及与目标收益流相关的回报估算的。

60.5 折现率来源的进一步信息请参见 IVS 105 评估途径和方法中的 50.29—50.31。收益率或折现率应当由评估目的来确定。例如：

（a）如果评估是为一个特定所有者或潜在所有者，基于他们自己的投资标准估值，那么使用的折现率就可能要反映出他们要求的回报率或加权平均资本成本。

（b）如果评估的目的在于评估市场价值，那么使用的折现率应当取自市场上所观察到的、参与者愿意支付的、隐含在价格中的回报率，或取自假设参与者要求的回报率。当折现率基于对市场交易的分析时，评估师也应该遵循 IVS 105 评估途径和方法中 30.7 和 30.8 的指引。

60.6 适当的折现率也可以通过在一个典型的“无风险”回报率的基础上，经过对特定不动产权益的附加风险和机会成本调整得到。

70. 成本途径

70.1 在应用成本途径时，评估师必须遵循 IVS 105 评估途径和方法中 70.1—70.14 的指引。

70.2 评估不动产权益中使用的这种途径的方法通常是折余重置成本法（Depreciated Replacement Cost）。

70.3 只有当没有类似不动产的交易价格信息，或没有可识别

的、实际或名义的归属于相关权益的收益流时，**成本**途径才可以被用作主要途径。

70.4 在某些市场交易价格的信息或可识别的收益流可获取的情形中，**成本**途径也可以被用作第二途径或佐证的途径。

70.5 第一步，需要计算重置**成本**，通常是指在相关评估基准日用一个现时等效物替代该项不动产所花费的更新重置**成本**。例外情形是，为了给市场**参与者**提供相同效用而要求等效物是目标不动产的复制品时，重置**成本**就是重新建造或复制目标不动产的复原重置**成本**，而非用一个现时等效物来替代目标不动产的更新重置**成本**。重置**成本**必须反映所有恰当的附带**成本**，如土地价值、基础设施配套费、设计费用、财务费用和开发商利润，这些都是一个**参与者**为建造一项等效**资产**发生的**成本**。

70.6 第二步，要对现时等效物**成本**的实体性、功能性、技术和经济性贬值进行恰当调整（见 IVS 105 评估途径和方法中的 80）。贬值调整的目的是估计对于一个潜在的购买方，**标的**的不动产相对于现时等效物**可能**产生或将会产生的**价值减少**的情况。贬值要考虑目标不动产与现时等效物**资产**相比在实体性、功能性和经济性方面的区别。

80. 不动产权益的特殊考量

80.1 关于不动产权益评估的相关议题包括但不限于：

- (a) 权益的等级（见 90）；
- (b) 租赁（见 100）。

90. 权益的等级

90.1 不同不动产权益类型之间并非相互排斥。例如，“优先权益”**可能**受限一个或多个“次级权益”，“绝对权益”的拥有者**可能**将其部分或全部权益授权租赁。直接由“绝对权益”拥有者授予的租赁权益被称为“首次租赁”权益。只要租赁合同中的条款

没有明确禁止，“首次租赁”权益的拥有者就可以将其部分或全部权益转让给第三方，这就是“转租权益”。“转租权益”在期限上总是短于或接近产生该“转租权益”的“首次租赁”权益。

90.2 这些不动产权益具有各自的特点，举例说明如下：

(a) 虽然“绝对权益”规定永久的完整所有权，但它**可能**受“次级权益”的影响。这些“次级权益”**可能**包括租赁权、由先前的所有者设定的限制条件，或由法律强加的限制条件。

(b) 租赁权益是有明确期限的，这一期限结束时，该项不动产要归还给产生租赁权益的“优先权益”拥有者。租赁合同将约束承租人的义务，例如需要支付租金或其他费用；它还**可能**规定一些条件或限制，例如该项不动产的使用方式或权益转让给第三方的方式。

(c) 使用权**可能**是永久的，也**可能**有一个明确的期限。该项权益**可能**取决于其持有者支付费用的情况，也**可能**受制于一些其他条件的约束。

90.3 当评估一项不动产权益时，**必须**识别出归属于该项权益持有者的权利的性质，并对任何由同一不动产中其他权益的存在而带来的约束条件或留置权限制加以考虑。同一不动产中不同权益价值的逐项加总，往往不等同于无债务负担的“优先权益”的价值。

100. 租赁

100.1 市场租金是 IVS 104 价值类型中定义的一种价值类型。

100.2 当评估一项带租赁的“优先权益”或一项由租赁产生的权益时，**评估师必须**考虑其合同租金和市场租金，两种租金在某些情形下是不同的。

100.3 合同租金是根据一个实际的租赁合同条款规定而应付的租金。在租赁期间，租金可以是固定的，也可以是变动的。计算租金变化的频率和基础应在租约中规定，且**必须**被双方理解并认可，以便计算出出租方应得的总利益和承租方应承担的义务。

IVS 410 开发性不动产

内容	段落
概述	10
引言	20
价值类型	30
评估途径和方法	40
市场途径	50
收益途径	60
成本途径	70
开发性不动产的特殊考量	80
剩余法	90
现存资产	100
为财务报告目的评估的特殊考量	110
为担保贷款目的评估的特殊考量	120

10. 概述

10.1 基本准则 IVS101 到 IVS105 中包含的原则适用于开发性不动产的**评估**。本准则仅包括对上述基本准则的修订、附加要求或关于基本准则如何应用于本准则所适用的**评估目的**的具体案例。开发性不动产的**评估也必须遵循 IVS400 不动产权益**的要求。

20. 引言

20.1 在本准则中，开发性不动产是指在评估基准日，为达到最高最佳用途需要再开发的，或已经考虑改善或正在进行改进所获得的权益，包括：

- (a) 建筑物的建造；
- (b) 已具备基础设施的未开发土地；
- (c) 已开发土地的再开发；
- (d) 对现有建筑物或构筑物进行的改善或改建；
- (e) 法定规划中分配用于开发的土地，
- (f) 法定规划中分配用于高价值或高密度开发的土地。

20.2 开发性不动产的评估可能用于不同的评估目的，理解评估目的是评估师的责任。下面不完全列示了需要对开发性不动产进行评估的情形：

116

- (a) 当确定建议的项目是否具备财务可行性时；
- (b) 作为并购和抵押担保业务中常规咨询和交易支持服务的一部分；
- (c) 对于税务报告目的，开发性不动产评估经常用于从价计税的分析；
- (d) 诉讼需要的评估分析，例如股东纠纷和损失的计算；
- (e) 对于财务报告目的，开发性不动产评估经常与企业合并、资产收购和出售以及减值分析的会计计量相关联；
- (f) 一些其他法定或法律事件可能需要对开发性不动产进行评估，例如强制购买。

20.3 对开发性不动产进行评估时，评估师必须遵循该类资产或负债所适用的准则（例如，IVS400 不动产权益所规定的）。

20.4 无论采用何种方法或者怎样尽职地研究与评估基准日有关的各种输入，开发性不动产的剩余价值或土地价值，对于假设或预测的变化可能会非常敏感，这些假设或预测与项目完工后的收益或收入，或者将要发生的开发成本有关。

20.5 这种敏感性也表现在重大改变带来的影响中，包括项目成本重大变化或完工部分发生了变化。如果某种评估目的下，一个建设项目在建期间的价值发生显著变化，可能关系到用户的利益

(例如担保贷款评估或者拟建项目的可行性), **评估师必须**高度重视建筑**成本**或终值**可能**变化对项目营利性和部分完工的不动产**价值**造成的潜在的不成比例的影响。在这类**目的**下, 只要能够给出恰当合理的解释, 敏感性分析**可能**是有用的。

30. 价值类型

30.1 为遵循 IVS104 **价值类型**的要求, 当评估开发性不动产时, **评估师必须**恰当选择一个或多个**价值类型**。

30.2 开发性不动产评估经常包括大量的关于项目完工时条件或状况的假设和特殊假设。例如, **可能**会做出这样的特殊假设, 即开发已经完成或该不动产已完全出租。如 IVS101 **工作范围**的要求, 在评估过程中**重要的**和特殊的假设**必须**与评估业务的所有相关方沟通, **必须**达成一致并在工作范围中予以确认。当第三方**可能**依赖该评估时, 这点**可能**也需要特别注意。

117 30.3 通常情况下, 验证每个**可能**对开发性房地产潜在的未来开发有影响的特征是不可行或**不可能**的, 例如在地面条件还有待调查的情形下。当面临上述情况时, **就可以**做出相应的假设(例如, 假设没有异常地面条件导致的**成本的显著**增加), 如果这是**参与者**不会做出的假设, 则需要作为一个特殊假设。

30.4 一项工程从最初构想到实践, 市场状况**可能**已经发生变化, 一个在建的项目**可能**不再代表该土地的最佳用途。在这样的情况下, 原先预计的完工**成本可能**不相关了, 因为市场上的购买者**可能**要么拆除部分完工的建筑, 要么将其改造为其他项目。在建的开发性不动产的**价值**需要反映其他项目的当前**价值**, 以及与完成该项目相关的**成本**和**风险**。

30.5 对于某些开发性不动产而言, 不动产与其特殊用途、业务/交易活动或者设定的特殊假设密切相连, 该特殊假设就是完工后该不动产将在一个特定的和可持续的水平下交易。在这种情形

下，评估师也必须在适用时遵循 IVS200 企业和企业权益和 IVS210 无形资产的要求。

40. 评估途径和方法

40.1 在 IVS105 评估途径和方法中阐述的三种基本途径可能都适用于不动产权益的评估。与开发性不动产评估相关的主要是以下两种途径：

- (a) 市场途径（见 50）；
- (b) 剩余法由市场途径、收益途径和成本途径混合而成（见 40—70），它是利用完成后的总开发价值减去开发成本、开发者利润，得到该开发性不动产的剩余价值（见 90）。

40.2 除本标准的附加要求外，在选择评估途径和方法时，评估师必须遵循 IVS105 评估途径和方法，包括 10.3 的要求。

40.3 选择评估途径依赖于要求的价值类型、特定的事实和环境条件，例如近期的交易水平、项目的开发阶段、项目开工以来不动产市场的发展情况，且应该总是选择最适合的评估途径。因此，选择最恰当途径时的专业判断是至关重要的。

50. 市场途径

50.1 某些类型的开发性不动产可能有充分的同质性，并通常市场中交易，因此在评估需要时，会有充分的近期出售数据可以直接用作可比交易案例。

118 50.2 在多数市场中，对于更大的或更复杂的开发性不动产，或其改良具有异质性的小型不动产，市场途径可能会受到限制。这是因为不同不动产参数变量的数值和范围有所差异，尽管经过正确调整的市场证据可以作为评估中部分变量的依据，直接将各变量进行比较也是不适用的（见 IVS105 评估途径和方法中的 20.5）。

50.3 对于那些处于改良中但尚未完成的开发性不动产，应用

国际评估准则

市场途径甚至会更有问题。这类不动产很少在部分完工状态时在**参与者**之间转让，除非作为其持有实体的转让时的一部分，或者卖方处于破产或面临破产从而不能完成该项目。即使在接近评估基准日的时点上，有另一个部分完工的开发性不动产转让的证据（这是几乎不可能的事情），也几乎可以肯定其已完工程度是完全不同的，尽管它们在其他方面**可能**十分类似。

50.4 作为剩余法的一个输入，市场途径用于评估一个完工不动产的**价值也**可能是恰当的，这一过程在剩余法部分将给予更完整的解释（见 90）。

60. 收益途径

60.1 在某些市场上，确定一个开发性不动产的**剩余价值可能**应用到现金流模型。

60.2 用收益途径评估一个完工不动产的**价值并**作为剩余法的一项输入**可能**也是恰当的，在剩余法部分将给予更充分的解释（见 90）。

70. 成本途径

70.1 确定开发**成本**是应用剩余途径的关键部分（见 90.5）。

70.2 **成本途径也可以**专门用来估算开发性不动产的**价值**，例如在没有已完工不动产的活跃市场时，评估一个拟开发建筑物或其他构筑物的**价值**。

70.3 **成本途径**基于的经济原理是：买方愿意支付一项**资产**的金额不会高于重新建造一个具有同等效用**资产**所花费的**成本**。为了将这一原理应用于开发性不动产，**评估师必须**考虑一个预期的买方获得相似**资产**的**成本**，相似**资产**具有从其开发中获得与标的不动产同等利润的潜力。然而，除非有影响**标的**的开发性不动产的特殊情况发生，一个拟建的开发性不动产和确定假定的替代**资产**的预期**成本**的分析过程，可以有效应用上述市场途径或剩余法，即可以直接用

于标的不动产的评估。

119 70.4 应用**成本**途径评估开发性不动产的另外一个难点是确定利润水平，也就是其对于一个预期购买者的“效用”。尽管开发者在项目开始时**可能**设定了一个目标利润，但实际利润通常取决于不动产完工时的**价值**，而且随着不动产趋于完工，该项开发所关联的某些风险也会随之降低，这**可能**会影响买方的期望报酬。除非已经协商好一个固定的**价格**，否则利润并不取决于获得土地和进行改进发生的**成本**。

80. 开发性不动产的特殊考量

80.1 开发性不动产评估相关议题的不完全列举如下：

- (a) 剩余法（见 90）；
- (b) 现存**资产**（见 100）；
- (c) 财务报告的特殊考量（见 110）；
- (d) 抵押贷款的特殊考量（见 120）。

90. 剩余法

90.1 剩余法是指在考虑了项目完成的相关风险后，从项目完工的预期价值中扣除完成该项目所需的全部已知或预期**成本**后的剩余金额的方法，该剩余部分金额称为剩余价值。

90.2 剩余价值对于预测现金流的微小变化都可能是高度敏感的，因此评估人员**应该**对每一个**重要的**因素进行单独的敏感性分析。

90.3 在运用剩余法时务必谨慎，因为评估结果对各种输入变化敏感，而在评估基准日，这些变化**可能**不能够准确获知，不得不利用假设去估计。

90.4 剩余法使用的模型在复杂性和成熟度上差异很大，当模型复杂时，允许使用更大的输入范围、多个开发阶段和复杂的分析工具，最合适的模型将基于预期的开发性不动产的规模、开发周期

国际评估准则

和复杂性。

90.5 在运用剩余法的过程中，评估师应该考虑和评价下列事项的合理性和可靠性：

(a) 拟议的建筑或构筑物的信息来源，例如在评估中所依赖的计划和详细设计等。

(b) 任何用于评估的完成该项目的建造和其他成本的信息来源。

90.6 在应用剩余法估计开发性不动产的市场价值时，需要考虑以下基本因素。如果需要其他价值类型，则可能需要另外的输入。

(a) 完工不动产的价值；

(b) 建造成本；

(c) 咨询费用；

(d) 营销费用；

(e) 开发进度表；

(f) 财务成本；

(g) 开发利润；

(h) 折现率。

完工不动产的价值

90.7 第一步是假设该开发性项目名义上已经完工，需要评估相关不动产相关权益的价值，该评估应该遵循 IVS105 评估途径和方法的要求。

90.8 无论采用市场途径还是收益途径的方法，评估师必须从以下两个基本假设中选择其一：

(a) 基于项目在评估基准日已完工并且项目与预定计划和详细说明相符合的特殊假设，完成后市场价值由评估基准日的当前价值估计得到；

(b) 完成后的估计值基于项目在预期的日期完工，并且项目与预定计划和详细说明相符合这一特殊假设。

90.9 应该由相关数据的市场惯例和可获得性决定哪个假设更合适。然而，重要的是要明确使用的是当前价值还是预期价值。

90.10 如果使用的是估计的总开发价值，应该清楚这是参与者在评估基准日根据可用的信息所做出的特殊假设下得到的。

90.11 在剩余价值测算过程中确保使用的假设保持一致性也是非常重要。例如，如果使用的是现值，则成本也应该是当前时点的，且折现率也应是基于当前价格的分析得出。

90.12 如果有预售或预租的协议作为项目完工时的条件或关联部分，这些情况将在完工不动产的评估中体现。同时应该留意预售协议中的价格或预租协议中的租金和其他条款是否能够被市场参与者之间在评估基准日达成一致。

90.13 如果相关条款没有反映出市场的情况，则可能需要在评估过程中做出相应的调整。

121 90.14 开发项目完成前这些协议是否将分配给与开发性不动产利益相关的购买者，这也是评估中应当考虑的。

建造成本

90.15 需要识别出在评估基准日按照项目要求完成项目的全部工作成本。对于尚未开工的项目，应包括那些签订主建筑合同之前的准备工作，例如取得法定许可、拆除或非现场工作的成本。

90.16 当工程进入施工或者即将施工时，通常会提供一个或多个独立的用于确认成本的合同。然而，如果没有合同文本或者履行的合同中的成本并不能反映评估基准日市场上的典型相关成本，那么可能就有必要估计这些成本，以反映评估基准日参与者对可能相关成本的合理预期。

90.17 评估基准日前进行的开发带来的利益将反映在评估价值中，但它不能决定评估价值。同样的，评估基准日前对已完工工程依据实际建筑合同支付的价款，也与其当前价值无关。

国际评估准则

90.18 与之相反，如果根据建筑合同支付的价款与已完成工程相匹配，则在评估基准日，尚未完成的工程所需支付的价款**可能**就是完成该项工程所需的**建造成本**的最好证据。

90.19 合同约定的**建造成本可能**包括某个特定终端用户的特殊要求，因此**可能**并不反映**参与者的**普遍要求。

90.20 此外，如果存在一个实质性风险而导致合同**可能**无法履行（例如由于纠纷或合约某一方破产），此时，对更换承包商完成剩余工程所产生的**成本**进行反映是更合适的。

90.21 当评估一个部分完工的开发性不动产时，仅仅依靠项目开始时的项目计划书或者可行性研究中的预计**成本**和收益来评估是不恰当的。

90.22 一旦项目开始，随着输入成为历史，它就不是度量**价值**的可靠工具了。同样，基于估算完工百分比的技术路径，对于确定评估基准日前已完工项目的当前**市场价值**也是不合适的。

咨询费用

90.23 咨询费用包括法律和专业服务**成本**，这些费用贯穿整个项目的不同阶段，都是**参与者**正常合理的支出。

营销成本

90.24 如果已完工项目没有明确的买方或承租方，那么考虑适当营销的**成本**以及营销过程中发生的任何租赁佣金和咨询费用
122 （未包括在 90.23 中的）通常是适宜的。

开发进度表

90.25 评估时要考虑从评估基准日到项目预期实体完工之间的期间，以及该期间内各阶段的与**建造成本**、咨询费用等有关的现金流出。

90.26 开发性不动产实际完工后，如果没有相关权益的销售合同，则**应该**估计一个销售该不动产所需的典型营销期间，即从建设工程完工到售罄的期间。

90.27 如果工程完工后不动产作为投资性**资产**持有，而且也没有预租赁合同，则应考虑达到稳定的入住率需要的时间（即达到实际长期入住水平的期间）。当项目按个体单元出租时，如果市场经验表明部分出租单元预期**可能**总是处于空置状态，则该项目的稳定入住率**可能**小于 100%，这时**应该**考虑补偿该不动产拥有者在此期间发生的**成本**，如额外的市场营销**成本**、优惠、维护和/或无法回收的服务费。

财务成本

90.28 财务费用指的是从评估基准日到项目完工期间的**融资成本**，包括从实体完工到销售完成或达到稳定入住率状态的这段期间。由于借款人**可能**认为在项目建设期预期的风险与项目完工后的风险有实质性不同，所以每个阶段的**融资成本也**可能需要单独考虑。即便实体想要自筹资金建设项目，也**应该**考虑一定的利息补偿，利息率**应该**基于在评估基准日一个**参与者**借入资金完成该项目建设承担的**成本**。

开发利润

90.29 **应该**考虑市场上开发性不动产的购买者要求的开发利润补偿或回报率，因为他们在评估基准日承担了与项目完工相关的风险，包括开发项目实际完工后，取得预期收益或资本**价值**涉及的风险。

90.30 目标利润可以用利润总额、**成本利润率**、工程完工时预期**价值**的百分比或预期收益率这些形式来表示。各类不动产采用哪种形式，市场实践通常会给出最恰当的选择。期望的利润水平将反映预期购买者在评估基准日预期的风险水平，并随着下列因素发生变化：

（a）评估基准日项目所处阶段。通常认为一个接近完工的项目其风险比初始阶段要小，例外情形是某一开发方资不抵债。

(b) 买方或承租人是否已为完工项目做担保。

(c) 项目的规模和预期剩余的建设期。项目建设期越长，通常受未来**成本**和收入波动以及宏观经济条件变化的影响暴露的风险就越大。

90.31 评价一个开发性项目完工相关联的风险时，通常**可能**需要考虑的因素举例如下：

- (a) 不可预见的建造**成本**的增加；
- (b) 由于恶劣天气或者开发商无力控制的其他事件导致的潜在的合同延期；
- (c) 获得法定许可的延期；
- (d) 供应商失信；
- (e) 开发期间补贴风险和补贴变化；
- (f) 监管变化；
- (g) 为完工项目找到买家或承租方的延期。

90.32 上述因素会影响项目的预期风险、买方或者开发性不动产要求的利润，**必须**仔细避免重复计算，如或有事件已经体现在剩余评估模型中，或者风险体现在用于将未来现金流转换为现值的折现率中。

90.33 项目建设期间市场条件的变化导致完工后开发性不动产评估**价值**的风险随之变化，该风险通常反映在评估已完工项目的折现率或资本化率中。

90.34 最初对开发性项目拥有开发性不动产权益的所有者，对利润的预期会随着项目开始后其在项目中权益的**评估**而变化。**评估**应该反映截至评估基准日仍存在的风险，以及部分完工项目的购买者完成该项目要求的**折现率**或回报率。

折现率

90.35 为了得出开发性不动产在评估基准日的指示性**价值**，剩余法要求对所有的未来现金流采用一个**折现率**得到净现值。**折现**

率可以采用多种方法计算（见 IVS105 评估途径和方法中的 50.30—50.39）。

90.36 如果现金流是基于评估基准日现行价值和成本计算的，则应该考虑在评估基准日到预期完工日期间变化导致的风险，并反映在确定现值的折现率中。如果现金流是基于预期的价值和成本估计的，则应该考虑到这些预测不准确的风险并体现在折现率中。

100. 现存资产

100.1 在评估开发性不动产价值的过程中，有必要考虑计划开发该不动产的恰当性。有些事项可能在评估师的知识和经验范围内，但有些事项可能需要从其他专家那里获取信息或报告。在开发项目开始前执行该开发性不动产的评估业务时，需要在专门调查中考虑的典型事项包括：

- (a) 是否存在一个拟开发项目的市场；
- (b) 拟开发项目是否体现了当前市场上该不动产的最高最佳用途；
- (c) 是否有其他的非财务类义务需要考虑（政治的或社会的标准）；
- (d) 法律许可或区划，包括对开发性不动产许可的任何条件或限制；
- (e) 由私人契约附加在相关权益上的限制、阻碍或条件；
- (f) 进入公共高速路或其他公共领域的权利；
- (g) 地质条件，包括污染的可能性或其他环境性风险；
- (h) 可利用的和可以要求提供或改进的必要服务措施，例如供水、排水和电力的供给；
- (i) 任何场外基础设施改进的需求和承担该工作要求的权利；
- (j) 考古方面带来的限制或者考古调查的必要性；
- (k) 绿色建筑有关的可持续性和客户的要求；

- (l) 开发期间的经济条件和趋势及其对**成本**和收入的潜在影响；
- (m) 当前和预期的供需是否满足未来**预期用途**；
- (n) 融资渠道及其**成本**；
- (o) 预计的开工前处理前期准备事项的时间，需要的完工时间，以及如果适用，预计出租或售罄不动产的时间；
- (p) 任何与拟开发的不动产相关的其他风险。

125 100.2 在项目进行时，通常需要在现有合同中加入针对项目设计、建造和工程监理的补充询问和调查。

110. 为财务报告目的评估的特殊考量

110.1 对开发性不动产的会计处理方式随着报告主体如何对其进行会计分类而变化（例如为出售而持有、自用或作为投资性不动产等）。这种情况**可能**会影响评估的要求，因此在选择一个恰当的评估方法之前需要明确该**资产**的会计分类和相关的会计处理要求。

110.2 财务报表通常是以实体持续经营为假设编制的。因此，通常假设任何合同（例如对于建造开发性不动产或出售或出租竣工项目）都在假设的交易中转让给买方是合适的，即使那些合同在实际交易中**可能**并不准备转让。例外情形是，有证据表明在评估基准日时合同的当事方有违约的异常风险。

120. 为担保贷款目的评估的特殊考量

120.1 在以担保贷款为目的的评估中，适用的**价值类型**通常是**市场价值**。然而，评估一项开发性不动产的**价值**，**应该注意**这样一个事实，很多合同在签订合同的任何一方处于正式破产诉讼主体时将会存在“无效”或“可撤销”的**可能**，诸如为建设开发性不动产或出售或出租完工项目的合同，进一步**应该注意到**那些对**市场价值可能**产生实质性影响的合同义务。因此，强调不动产意向买方由

于没有现存建造合同和/或预租合同、预售合同，借款方违约时就没有相关担保和保证，给贷款人带来的风险**可能**是合适的。

120.2 为了论证对用于担保贷款或其他**目的**的不动产开发评估项目涉及的风险，**评估师应该**在每个评估项目中至少采用两种适当且公认的方法来对不动产开发项目进行评估，因为在这个评估领域经常存在“没有充分的事实依据或可观察的输入值使一种**评估方法**产生可靠的评估结论”的情况（参见 IVS 105 **评估途径和方法**中的 10.4）。

120.3 **评估师必须**能够证明报告中**评估途径**的选择是合理的，并且**应该**为开发性不动产提供“按现状”（现有开发阶段）和“按计划”（已完成开发）评估的**价值**，并记录所进行的过程和所报告的**价值**的理由。（见 IVS 103 **报告**中的 30.1—30.2）。

126

IVS 500 金融工具

内容	段落
概述	10
引言	20
价值类型	30
评估途径和方法	40
市场途径	50
收益途径	60
成本途径	70
金融工具的特殊考量	80
评估输入	90
信用风险调整	100
流动性和市场活跃度	110
评估控制和客观性	120

10. 概述

10.1 基本准则中包含的原则适用于金融工具的评估。本准则仅包括对基本准则条款的修订、附加要求或具体示例，这些具体示例说明了基本准则如何应用于采用本准则的评估业务。

20. 引言

20.1 金融工具是一种在特定的当事人之间形成的，为获得或支付现金或其他财务安排的权力或义务的合约。此类工具包括但不限于衍生工具或其他或有权益工具、混合工具、固定收益类工具、结构性产品及权益类工具。金融工具也可以由其他金融工具组合生

成，以实现其特定的净财务成果。

20.2 根据 IVS 500 **金融工具**进行的金融工具**评估**可适用于许多不同的**评估目的**，包括但不限于：

- (a) 收购、兼并以及出售企业整体权益或部分权益；
- (b) 购买和出售；
- (c) 财务报告；
- (d) 法律或监管要求（视相关部门制定的具体要求而定；）
- (e) 内部风险和合规性程序；
- (f) 税收；
- (g) 诉讼。

127

20.3 识别和评估相同或可比金融工具可获得的相关市场信息，需要对该工具有充分的理解。这些信息包括一项相同或相似金融工具的近期交易**价格**、经纪人或定价服务商的报价、信用评级、收益率曲线、波动性、指数或评估过程中的任何其他相关输入。

20.4 当**评估**由持有金融工具的实体执行并为外部投资者、监管机构或其他主体所使用时，**必须**对控制环境做出恰当的参考说明，以遵循 IVS101 **评估范围**中 20.3（a）关于确认**评估师**身份和地位的要求，以及 IVS105 **评估途径和方法**和 IVS500 **金融工具**中 120.1—120.3 关于控制环境的要求。

20.5 为了遵循 IVS101 **工作范围**准则中 20.3（d）部分关于识别被评估的**资产**或**负债**的要求，下列事项**必须**予以明确：

- (a) 被评估的金融工具的类型；
- (b) 评估对象是单一金融工具或是一个投资组合；
- (c) 计量单元。

20.6 IVS102 **调查和遵循**中的 20.2—20.4 指出“**必须充分执行与评估目的相适应的，评估业务所需要的调查**”。为支持这些调查，**必须**整合由**评估师**和/或一个可信赖的可靠的第三方提供的充分证据。为遵循这些要求，应考虑下列事项：

国际评估准则

(a) **必须**理解评估过程中使用的，或考虑作为输入的所有市场数据，必要时予以验证。

(b) 选择的估计金融工具**价值**的模型应能恰当体现该金融工具的契约条款和经济事项。

(c) 如果能够获得相似金融工具可观察的**价格**或者市场输入，**应该**调整作为评估输入的**可比交易价格**和/或可观察输入，以反映被评估金融工具的契约条款和经济事项。

(d) 如有**可能**，推荐运用多种**评估途径**。如果多种评估途径的**价值**出现差异，**评估师必须**解释并书面记录这些差异。

128 20.7 为遵循 IVS103 报告中 20.1 关于披露**评估途径**和推理过程的要求，**必须**考虑评估报告内容的详略程度。评估报告对这一信息披露的要求会因金融工具的类型而异。为使使用者理解每类被评估金融工具的性质以及影响其**价值**的主要因素，评估报告**应当**提供充分的信息，且**必须**避免提供那些对使用者理解被评估**资产**或负债的性质意义不大的信息，或者掩盖了对其**价值**有影响的主要因素的信息。为确定合理的信息披露程度，**必须**考虑以下事项：

(a) 重要性：一项或一类金融工具的**价值**，与持有该金融工具的主体拥有的被评估的**资产**与负债或投资组合的整体**价值**之间的关系。

(b) 不确定性：该金融工具的**价值可能**在评估基准日时由于其自身的性质、使用的模型或输入或者市场异常现象的影响，呈现**重大**的不确定性。**应该**披露任何重大不确定性所产生的原因和性质。

(c) 复杂性：金融工具本身越复杂，要求的披露水平就越高，以保证影响**价值**的假设和输入被识别和解释。

(d) 可比性：报告使用者特别关注的金融工具**可能**会随着时间的推移而发生变化。如果能随市场条件变化反映报告使用者的信息需求，将增强评估报告的效用或评估的其他参考作用。当然，为使报告更有意义，报告涉及的信息**应该**与前期信息进行对比。

(e) **基础资产**：如果一项金融工具的现金流量是由可识别的**基础资产**或负债所产生或保证的，则影响**基础资产价值**的相关因素**必须披露**，从而帮助使用者理解该**基础资产的价值**对金融工具评估值的影响。

30. 价值类型

30.1 为遵循 IVS104 **价值类型**的要求，评估师在评估金融工具时**必须选择恰当的价值类型**。

30.2 评估师经常使用 IVSC 以外的实体/组织定义的价值类型（在 IVS104 **价值类型**中提到一些例子）对金融工具进行评估，评估师有责任理解和遵循与这些**价值类型**相关的、在评估基准日的规则，判例法，税法和其他解释性指南。

40. 评估途径和方法

40.1 当选择**评估途径**和方法时，除了遵循本章的要求之外，评估师还必须遵循 IVS105 **评估途径和方法**中的相关要求。

40.2 IVS105 **评估途径和方法**中描述的三种**评估途径**均可以应用到金融工具的评估中。

40.3 金融市场上使用的各种**评估方法**都是基于 IVS105 **评估途径和方法**中描述的市场途径、收益途径或**成本途径**下的方法。本准则描述金融工具评估常用的方法及方法应用过程中需要考虑的事项或输入。

40.4 当应用某一特定**评估方法**或模型时，重点在于确保其与可观察的市场信息校准，如果可行，要定期确认该模型是否反映了当前的市场条件。随着市场条件的变化，**可能需要**换用更为合适的模型，或修改现有模型，并对**评估输入**进行再校准或增加额外调整。所做的调整**应该**确保与要求的**价值类型**一致，进而由该项评估业务要求的**目的**所决定。详见 IVS 框架。

50. 市场途径

50.1 在评估基准日或接近评估基准日的时点上，从流动性较好的交易中获取的价格通常是持有相同金融工具的市场价值的最佳指示。如果近期没有相关交易，那么市场报价、协商价格或非公开交易价格也可能是相关证据。

50.2 如果观察到的金融工具与被评估资产不相似，或者如果由于信息时效性差导致相关度不高，则可能有必要对价格信息做出调整。例如，如果可获取观察价格的类似金融工具，有一个或多个特征与被评估金融工具不同，那么要调整得到可比的观测价格的内含性输入，以反映被评估金融工具的特殊事项。

50.3 当依赖于定价服务所定的价格时，评估师必须理解价格是如何推导出来的。

60. 收益途径

60.1 金融工具的价值可以利用现金流折现法来确定，该项金融工具的合约条款将决定或可用来估计未折现的现金流。金融工具的合约条款通常会规定如下典型的内容：

(a) 现金流发生的期间，即会计主体预期实现的与该工具相关的现金流；

(b) 现金流的计算，例如对于债务性金融工具所使用的利率的计算，或对于一项衍生工具而言，其基础金融工具或指数（组）的现金流是如何计算的；

(c) 合约中所规定的任何期权的行权时间和条件，例如：看跌或看涨期权、提前赎回、展期或可转换期权；

(d) 金融工具交易双方权利的保护，例如与债务性金融工具的信用风险相关的条款，或优先于或次于所持有的其他金融工具的条款。

60.2 为确定恰当的折现率，有必要评估该金融工具对时间价值和潜在附加风险的补偿，相关事项包括但不限于：

130

- (a) 金融工具的合约条款和条件，例如次级化；
- (b) 信用风险，即到期时合约方执行支付能力的不确定性；
- (c) 金融工具的流动性和市场流通性；
- (d) 监管制度或法律环境发生变化的风险；
- (e) 金融工具的税务状况。

60.3 如果未来的现金流不是基于一个固定的合约金额，那么就需要估计期望现金流以确定必要的输入。所确定的折现率必须反映现金流的风险且与其保持一致。例如，该一致性表现在如果期望现金流是由考虑信贷损失确定的净现金流，那么折现率必须剔除信用风险的成分。根据评估目的，折现现金流模型中的输入和假设要么反映参与者的预期，要么反映该金融工具持有者的预期或目标。例如：如果评估目的是确定市场价值或是由 IFRS 定义的公允价值，则评估假设应该反映的是参与者（的预期）；如果评估目的是衡量一项资产相对于管理层制定的衡量基准的表现，如一个内部收益率目标，那么采用其他假设可能是恰当的。

70. 成本途径

70.1 在运用成本途径时，评估师必须遵循 IVS105 评估途径和方法中 70.1—70.14 的指引。

80. 金融工具的特殊考量

80.1 以下各段是与金融工具评估相关的不完整的议题清单：

- (a) 评估输入（见 90）；
- (b) 信用风险（见 100）；
- (c) 流动性和市场活跃度（见 110）；
- (d) 控制环境（见 120）。

90. 评估输入

90.1 根据 IVS105 评估途径和方法中 10.7 的要求，对于任一用于评估的输入，其可信度**应该**基于在对使用的评估输入的理解上，包括评估输入的数据集、理解数据的来源以及数据提供者做出的调整（如果有）。

90.2 评估输入的来源**可能**是广泛的，通常使用的评估输入来源包括经纪人报价、一致定价服务、第三方的可比金融工具的价格，以及市场数据定价服务。上述各类可观察的价格经常会衍生出隐含的输入，例如波动率和收益率。

131 90.3 当评价经纪人报价作为**参与者为资产**定价依据的有效性时，**评估师应该**考虑以下问题：

（a）经纪人通常为受市场追捧的金融工具做市，**可能**不愿为流动性差的金融工具做市。由于流动性通常随时间推移而减弱，上市时间越久的金融工具，其报价越难找到。

（b）经纪人重在交易而非支持**评估**，他们没有动力像为做市报价那样彻底研究出一个指导性报价。因此，要求**评估师**理解经纪人报价是有约束力的可执行报价，还是无约束力的理论报价，如果是无约束力的报价，**评估师**要收集附加的相关信息，明确是否**应该**调整该定价或者在**评估**中忽略。

（c）当经纪人成为某项金融工具的交易方时，内在的利益冲突会随之产生。

（d）经纪人有鼓励交易的动机。

90.4 一致定价服务通过从若干参与认购者那里收集的关于金融工具的价格或评估输入信息来操作的，它们代表了不同渠道报价的报价池，这里的报价有时进行了调整以补偿抽样的偏差。这种方式避免了利用单一经纪人报价产生相关的利益冲突问题。然而，像单一经纪人报价一样，**不可能**为所有市场上的所有金融工具找到恰

当的输入。此外，尽管有这样的名称，一致定价**可能**没有形成真实的市场一致性，只是较好地体现了近期市场交易或者报价的统计上的估计值。因此，在给定要评估的金融工具下，**评估师**需要理解一致性定价是如何估计出来的，以及这种估计是否合理。流动性欠佳的金融工具评估的有关信息和输入，也经常利用可比交易来获取（见 110）。

100. 信用风险调整

100.1 明确信用风险是评估金融工具的一个重要方面，但最重要的是要了解发行人。确定并衡量信用风险时需要考虑的共同因素包括：

（a）自身信用风险和交易对手风险：评价发行人或任何信用支持提供者的财务实力时，不仅要考虑到相关实体或实体群的历史和预期财务绩效，也要考虑业务运营所在行业的历史状况和前景。对于发行人的信用而言，**评估师还必须**考虑与被评估**资产**或负债相关的所有交易对手的信用披露情况。当进入清算中心的结算流程时，现在许多**司法管辖区**要求与中央对手方交易某些特定的衍生金融工具来降低风险，但仍需要考虑到剩余对手方的风险。

（b）**评估师**还需要有能力区分金融工具的信用风险，与发行人和/或交易对手信用风险之间的不同。通常发行人或交易对手的信用风险不考虑与该工具相关的特定抵押。

（c）次级化（优先受偿权）：确定金融工具的优先级对于评估违约风险是非常关键的，其他金融工具**可能**比该发行人用以支持**标的工具**的**资产**或现金流具有优先权。

（d）杠杆：金融工具的回报率是基于某些**资产**的**价值**得出的，这些**资产**融资的债务额**可能**影响到发行人回报的波动率和信用风险。

（e）净额结算协议：当交易对手持有衍生金融工具时，**可以利**

国际评估准则

用净额结算协议（a netting agreement）或对冲协议（an offset agreement）来降低其信用风险，这些协议可以将交易对手的义务限定在某一交易净值基础上，即如果一方即将破产，另一方有权用破产方的欠债抵销其在其他工具合约的款项。

（f）违约保护：很多金融工具为了降低对手方的违约风险，都会设置某种形式的规避措施。这种保护措施采取的形式包括：第三方的担保、保险合同、信用违约互换合约或者要求用比该金融工具所需支付的款项更多的**资产**担保。如果次级金融工具先于基础**资产**承担损失，则基础**资产**的信用风险暴露会随之减少，从而对于更高偿付等级的金融工具的信用风险也会减小。由此可以降低更高等级金融工具的风险，那么信用风险暴露也随之降低。当信用风险保护措施是担保、保险合同或信用违约互换时，有必要对这些信用保护工具的提供者进行确认，并对其信用进行评价。对相关第三方进行信用评价时，不仅需要考虑当前状况，还要考虑该实体已经签订的其他担保或保险合同的**可能**影响。如果担保方同时还为很多其他相互关联的债务工具提供了担保，那么其违约风险将**可能**增加。

100.2 对于获得的信息有限的交易各方而言，如果被评估金融工具的二级交易市场存在，则**可能**有充足的市场数据作为对风险进行合理调整的证据。若非如此，则有必要寻找信用指数、具有相似风险特征的实体的可得信息，或者使用实体自身财务信息估算一个信用评级。在评价哪个信用数据渠道提供的信息最相关时，**应当**考虑到不同债务对信用风险的敏感性是不同的，例如抵押（担保）品和/或债务期限的差异。所采用的风险调整或信用价差是基于**参与者**要求的、被评估的特定金融工具的收益而确定的。

100.3 债券自身带来的信用风险对于其**价值**非常重要，因为任何债券转让时，发行人的信用风险都与其**价值**相关。必要时应假设债券是可以转移的，尽管实际中的限制条件导致交易对手不能够实现债券转移，例如为了遵循财务报告的要求。在评估债券时，有

各种潜在的信息来源反映其自身的信用风险。这些来源包括实体自身债券或发行在外的其他债券的收益率曲线、信用违约互换价差或参考对应资产的价值。然而，在很多情况下，债券发行人没有转让该项负债的能力，只有向对方履行偿付的责任。

100.4 担保品：金融工具的持有者对资产拥有追索权，在违约事件发生时，应考虑追索权对应的资产。尤为重要的是，评估师需要理解是否该追索权是针对金融工具发行人的所有资产，还是仅仅针对某些特定资产。一个实体拥有违约追索权的资产价值越高、流动性越好，由于可收回的偿付金额提高了，则该金融工具的总体风险就会越低。为了避免重复计算，评估师也需要考虑该担保品是否已经计入资产负债表的其他账户。

100.5 当对金融工具自身的信用风险进行调整时，明确被评估债券可用的担保的性质也很重要。如果担保在法律上与发行人是分离的，则通常就会降低信用风险。如果债务受制于频繁的担保过程，可能不需要对其自身信用风险做出实质性的调整，因为违约时交易对手大多数情况下可以免受损失。

110. 流动性和市场活跃度

110.1 金融工具的流动性覆盖的范围很广——从标准化和定期大量交易的工具的流动性，到由交易双方协商确定且不能转让给第三方的工具的流动性。这一范围的宽泛性意味着，考虑一项金融工具的流动性或当前市场活跃度水平，对于确定最适合的评估途径尤为重要。

110.2 流动性与市场活跃度是有区别的。资产的流动性衡量的是资产是否能够容易地、迅速地转换成现金或现金等价物的能力。市场活跃度衡量的是在既定时点的市场交易量，它是一个相对的而非绝对的衡量指标。金融工具的市场活跃度较低不必然意味着该工具缺乏流动性。

110.3 尽管概念不同，但流动性不足或市场活跃度偏低都会使评估面临缺乏相关市场数据的相似困境，即无论是评估基准日当前的数据，还是一个充分相似的、可靠的**资产**的相关数据，都可能是缺乏的。流动性或市场活跃度越低，对于**评估途径**的依赖程度就越高，这种依赖体现在需要采用相关技术去调整或**加权**评估输入，调整或**加权**是基于其他可比交易去反映市场变化或**资产**的不同特征。

120. 评估控制和客观性

120.1 控制环境包括内部治理和控制流程，目的是增强可能依赖估值的相关方对于估值过程与结论的信心。当一个外部评估师准备依赖一个内部执行的评估时，外部评估师必须考虑该评估的控制环境的充分性和独立性。

120.2 与其他类别的**资产**相比，金融工具更常见的是由创立和交易这些工具的实体内部进行评估。内部评估带来**评估师**独立性的质疑，进而会对评估感知的客观性带来风险，请参考 IVS 框架中 40.1 和 40.2 的论述来考虑内部评估师的评估活动，并确保独立性到位所需要的程序，**应该**采取措施以确保有一个充分的控制环境，从而最小化对评估独立性的威胁。具有金融工具评估业务的许多实体，由金融监管机构登记和监管。大多数金融监管机构要求银行或其他处理金融工具监管实体，设置独立的定价验证程序。以财务报告或者资本监管指南计算为目的进行的评估，要与交易柜台分开执行，其中监管资本指南是按照不同监管体制的要求建立特定的评估控制环境。这超出了本准则讨论的范围，然而，作为一个基本原则，由实体的某个部门提交的评估报告，**应该**由实体的一个独立部门进行监管和审批，该报告是纳入财务报表的或被第三方所依赖的。对这类评估的最终审批部门**应该**与风险承担职能部门分开，且完全独立于风险承担职能部门。实现职能部门分离的方式可能因实

体性质、被评估金融工具类型，或某类特殊工具在企业整体价值的重要性的不同而异。确定适当的规程（protocols）与控制工具时应当仔细考虑对客观性的威胁，这会对依赖于评估结论的第三方产生影响。

120.3 当评价评估控制环境时，应该在评价过程中包括下列项目：

（a）建立一个治理小组，负责制定评估政策及流程，并监督该实体的评估过程，包括监督实体的外部成员；

（b）符合法规的制度（如若适用）；

（c）议定评估模型进行校正和检验的频率和方法的规程；

（d）由不同的内部或外部专家对特定评估业务进行核实的标准；

（e）对评估模型进行周期性的独立确认；

（f）识别能够触发更全面调查或达到二级审批要求的临界点或事件；

（g）为不能直接在市场上观察到的重要的输入建立识别程序，

135 例如建立定价或审计委员会。

索引^①

A

adjustments

- cost approach 49 – 53
- credit risk 132 – 134
- for depreciation/obsolescence 51 – 53, 114
- income approach 48, 59, 73
- market approach 35, 37 – 38, 39, 71,

88, 96, 130

allocation of value 32

asset or assets 5

asset standards see IVS Asset Standards

asset – liability symmetry 86

- assets and liabilities 5, 10, 30
- contributory assets 73
- existing asset 125
- intangible see Intangible Assets (IVS 210)
- lease liabilities 25 – 26, 102, 108, 114 –

115

manufacturing 94

non – financial see Non – Financial Li-

bilities (IVS 220)

operating and non – operating 62

A

调整

成本途径 49 – 53

信用风险 132 – 134

对折旧/贬值 51 – 53, 114

收入途径 48, 59, 73

市场途径 35, 37 – 38, 39, 71, 88, 96,

130

价值分配 32

资产或资产组 5

资产准则 见 IVS 资产准则

资产负债的对称性 86

资产和负债 5, 10, 30

贡献资产 73

现有资产 125

无形的 见 无形资产 (IVS 210)

租约义务 25 – 26, 102, 108, 114 – 115

制造业 94

非金融负债 见 非金融负债 (IVS 220)

经营性和非经营性 62

① 索引可以方便对准则中术语、要点和议题进行查询，后面标注的是英文版原文页码，中文正文标注在页面边缘空白处。——译者注

subject asset 8
valuation reports 18 – 19
wasting assets 46
assumed use 27 – 28
assumptions 3, 14, 15, 31
bases of value 21, 29, 31
development property 117 – 118, 121
non – financial liabilities 91 – 92
plant and equipment 105
see also special assumptions
assumptions and conditions 3
attrition 82 – 83

B

bases of value 2, 5, 14
business and business interests 56 – 57
development property 117 – 118
financial instruments 129
intangible assets 70 – 71
inventory 95
non – financial liabilities 87
plant and equipment 105 – 106
real property interests 111
Bases of Value (IVS 104) 20 – 32
allocation of value 32
assumptions and special assumptions 21, 29, 31
entity – specific factors 30
fair market value 27
fair value 26, 27
IVS defined 21 – 26
equitable value 25 – 26

标的资产 8
评估报告 18 – 19
报废资产 46
假设用途 27 – 28
假设 3, 14, 15, 31
价值类型 21, 29, 31
开发性不动产 117 – 118, 121
非金融负债 91 – 92
厂房和设备 105
见 特别假设
假设与情形 3
流失 82 – 83

B

价值类型 2, 5, 14
企业和企业权益 56 – 57
开发性不动产 117 – 118
金融工具 129
无形资产 70 – 71
存货 95
非金融负债 87
厂房和设备 105 – 106
不动产权益 111
价值类型 (IVS 104) 20 – 32
价值分配 32
假设和特别假设 21, 29, 31
实体特有因素 30
公允价值 27
公允价值 26, 27
IVS 定义的 21 – 26
公平价值 25 – 26

国际评估准则

investment value/worth 26	投资价值/物有所值 26
liquidation value 26	清算价值 26
market rent 25	市场租金 25
market value 22 – 24	市场价值 22 – 24
synergistic value 8, 26	协同价值 8, 26
premise of value 27 – 30	价值前提 27 – 30
current use/existing use 28	现状用途/现有用途 28
forced sale 29 – 30	强制出售 29 – 30
highest and best use 28	最高最佳用途 28
orderly liquidation 28 – 29	有序清算 28 – 29
synergies 30	协同 30
transaction cost 32	交易成本 32
basis (ie type or standard) of value 2	价值类型 (即种类类型或者标准) 2
basis (bases) of value 25	价值基础 25
see also bases of value	见 价值类型
blockage discounts 40	大宗折扣 40
bottom – up method 89 – 90, 98	自下而上法 89 – 90, 98
broker quotations 131 – 132	经纪人报价 131 – 132
Business and Business Interests (IVS 200) 55 – 66	企业和企业权益 (IVS 200) 55 – 66
special considerations 60 – 66	特殊考量 60 – 66
business information 61	企业信息 61
capital structure 62 – 66	资本结构 62 – 66
economic and industry 61 – 62	经济 and 行业 61 – 62
operating and non – operating assets 62	经营性和非经营性资产 62
ownership rights 60 – 61	所有者权力 60 – 61
valuation approaches and methods 57 – 60	评估途径和方法 57 – 60
business information 61	企业信息 61
C	C
capital structure considerations 62 – 66	资本结构考量 62 – 66

- capitalisation rate 58
- cash flow 41 – 48, 91 – 93, 130 – 131
 - types of 42 – 43
- changes to the scope of work 15
- client 5, 14
- collateral 134
- communication of valuation 3
- comparable listings method 36
- comparable transactions method 36 – 38, 88
- competence (competency) 2, 11
- completed property value 121
- compliance with standards 2, 7, 10, 18, 20
 - financial instruments 128 – 129
 - intangible assets 70 – 71, 79
 - Investigations and Compliance (IVS 102) 16, 110 – 111, 128 – 129
 - non – financial liabilities 87, 88, 89, 90
 - plant and equipment 104 – 105
 - real property interests 110 – 111, 114, 118
- consensus pricing services 132
- constant growth model 45
- construction costs 122
- consultants' fees 122
- contract rent 25, 115
- contributory asset charge (CAC) 74
- contributory assets 73 – 74
- control environment 134 – 135
- control premiums 40, 61
- core principles of valuation 2 – 3
- core principles of valuation standard setting 2
- cost approach 48 – 53
 - adjustments 49 – 53
- 资本化率 58
- 现金流 (量) 41 – 48, 91 – 93, 130 – 131
 - 种类 42 – 43
- 工作范围变化 15
- 客户 5, 14
- 抵押品 134
- 估值的沟通 3
- 可比上市公司法 36
- 可比交易 (案例) 法 36 – 38, 88
- 胜任能力 (资格) 2, 11
- 已完工不动产价值 121
- 遵循准则 2, 7, 10, 18, 20
 - 金融工具 128 – 129
 - 无形资产 70 – 71, 79
 - 调查和遵循 (IVS 102) 16, 110 – 111, 128 – 129
 - 非金融负债 87, 88, 89, 90
 - 厂房和设备 104 – 105
 - 不动产权益 110 – 111, 114, 118
- 一致定价服务 132
- 固定增长模型 45
- 建造成本 122
- 咨询费 122
- 合同租金 25, 115
- 贡献资产分摊 (CAC) 74
- 贡献资产 73 – 74
- 控制环境 134 – 135
- 控制权溢价 40, 61
- 评估的核心原则 2 – 3
- 评估准则制定的核心原则 2
- 成本途径 48 – 53
 - 调整 49 – 53

国际评估准则

business and business interests 59 – 60	企业和企业权益 59 – 60
development property 119 – 120	开发性不动产 119 – 120
financial instruments 131	金融工具 131
intangible assets 79 – 80	无形资产 79 – 80
inventory 98 – 99	存货 98 – 99
non – financial liabilities 90	非金融负债 90
plant and equipment 106 – 107	厂房和设备 106 – 107
real property interests 113 – 114	不动产权益 113 – 114
cost approach methods 49 – 50	成本途径的方法 49 – 50
cost – to – capacity method 107	成本—产能法 107
replacement cost 49 – 50, 79 – 80	更新重置成本 49 – 50, 79 – 80
reproduction cost 49, 50	复原重置成本 49, 50
summation method 50	加和法 50
cost 5	成本 5
cost – to – capacity method 107	成本 – 产能法 107
counterparty risk 132 – 133	对手方风险 132 – 133
credit risk adjustments 132 – 134	信用风险调整 132 – 134
currency 14, 42, 43	货币类型 14, 42, 43
current use 28	现有用途 28
current replacement cost method (CRCM) 98 – 99	现行更新重置成本法 (CRCM) 98 – 99
current value method (CVM) 63 – 64, 64	现值法 (CVM) 63 – 64, 64
D	D
data 3	数据 3
date of value (ie effective date/date of valuation) 2	评估日期 (即有效日期/评估基准日) 2
date of value see valuation date	评估日期 见 评估基准日
default protection 133	违约保护 133
definitions see IVS definitions	定义 见 IVS 定义
departure 11 – 12, 15, 17	偏离 11 – 12, 15, 17
depreciation 51 – 53	折旧 51 – 53

- development and revision of standards 2
- development profit 123 – 124
- Development Property (IVS 410) 116 – 126
 - assumptions and special assumptions 117 – 118, 121
 - special considerations 120 – 126
 - existing asset 125
 - for financial reporting 126
 - for secured lending 126
 - residual method 120 – 124
 - valuation approaches and methods 118 – 124
- disaggregated method 78 – 79
- discount rates 5, 42 – 43, 44, 46 – 48
 - business and business interests 58
 - derivation of 113, 130 – 131
 - development property 124
 - financial instruments 130 – 131
 - intangible assets 80 – 81, 83 – 84
 - non – financial liabilities 91
 - real property interests 113
- discounted cash flow (DCF) 41 – 48, 130 – 131
- discounts for lack of control (DLOC) 40
- discounts for lack of marketability (DLOM) 39 – 40
- disposal cost 46, 97
- distributor method 78 – 79

- E
- economic and industry considerations 61 – 62
- economic life of an intangible asset 81 – 83
- 准则制定和修订 2
- 开发利润 123 – 124
- 开发性不动产 (IVS 410) 116 – 126
 - 假设和特殊假设 117 – 118, 121
 - 特别考量 120 – 126
 - 现有资产 125
 - 为财务报告目的 126
 - 为担保贷款目的 126
 - 剩余法 120 – 124
 - 评估途径和方法 118 – 124
- 分解法 78 – 79
- 折现率 5, 42 – 43, 44, 46 – 48
 - 企业和企业权益 58
 - 源于、推导 113, 130 – 131
 - 开发性不动产 124
 - 金融工具 130 – 131
 - 无形资产 80 – 81, 83 – 84
 - 非金融负债 91
 - 不动产权益 113
- 折现现金流 (DCF) 41 – 48, 130 – 131
- 缺乏控制权折价 (DLOC) 40
- 缺乏市场性折价 (DLOM) 39 – 40
- 处置成本 46, 97
- 分销商法 78 – 79

- E
- 经济和行业考量 61 – 62
- 无形资产的经济寿命 81 – 83

国际评估准则

ethics 2
enterprise value 56, 58
entity – specific factors 30
equitable value 5, 25 – 26
equity value 56, 58, 63 – 66
excess earnings method 72 – 75
existing asset 125
existing use 28
exit value 45 – 46
explicit forecast period 43

F

fair market value 6
 fair market value (OECD) 27

 fair market value (USIRS) 27

fair value (IFRS) 6, 26 – 27

fair value (legal/statutory) 27
finance costs 123
Financial Instruments (IVS 500) 127 – 135
 special considerations 131 – 135
 control environment 134 – 135
 credit risk adjustments 132 – 134
 liquidity and market activity 134
 valuation control and objectivity 134
– 135
 valuation inputs 131 – 132
 valuation approaches and methods 129 –
131
financial reporting 26, 126, 133 – 134

道德标准 2
企业价值 56, 58
实体特有因素 30
公允价值 5, 25 – 26
权益价值 56, 58, 63 – 66
超额收益法 72 – 75
现有资产 125
现有价值 28
退出价值 45 – 46
明确预测期 43

F

公允市场价值 6
 公允市场价值 (经济合作与开发组织,
OECD) 27

 公允价值 (美国国税局,
USIRS) 27

公允价值 (国际财务报告准则, IFRS) 6,
26 – 27

公允价值 (法律/监管) 27
融资成本 123
金融工具 (IVS 500) 127 – 135
 特殊考量 131 – 135
 控制环境 134 – 135
 信用风险调整 132 – 134
 流动性和市场活跃度 134
 评估控制和客观性 134 – 135

 评估输入 131 – 132
 评估途径和方法 129 – 131

财务报告 26, 126, 133 – 134

financing arrangements 108
forced sale 29 – 30
forecast cash flow 44, 47 – 8
framework see IVS Framework
future benefit expenses 97

G

general requirements for valuations 13 – 15
general standards see IVS General Standards
glossary 5 – 9
goodwill 56, 68 – 70, 74
Gordon growth model 45
greenfield method 77 – 78
guideline publicly – traded comparable method
38 – 39
guideline transactions method 36 – 38, 88

H

hierarchy of interests 114
highest and best use 24, 28
holding costs 97

I

identification of subject of valuation 3
identification of value – added processes and
returns on intangible assets 99 – 100
income approach 40 – 41
 adjustments 48, 59, 73
 business and business interests 58 – 59
 development property 119
 financial instruments 130 – 131
 intangible assets 72

融资安排 108
强制出售 29 – 30
预测现金流 44, 47 – 8
框架 见 IVS 框架
未来收益费用 97

G

评估的一般要求 13 – 15
基本准则 见 IVS 基本准则
术语 5 – 9
商誉 56, 68 – 70, 74
Gordon 增长模型 45
绿地法 77 – 78
公开交易比较法 38 – 39
可比交易案例法 36 – 38, 88

H

权益等级 114
最高最佳用途 24, 28
持有成本 97

I

评估标的的确认 3
增值过程的确认和无形资产的回报 99 – 100
收益途径 40 – 41
 调整 48, 59, 73
 企业和企业权益 58 – 59
 开发性不动产 119
 金融工具 130 – 131
 无形资产 72

国际评估准则

inventory 96	存货 96
non – financial liabilities 89	非金融负债 89
plant and equipment 106	厂房和设备 106
real property interests 112 – 113	不动产权益 112 – 113
income approach methods 41 – 48	收益途径方法 41 – 48
bottom – up method 89 – 90, 98	自下而上法 89 – 90, 98
discounted cash flow (DCF) 41 – 48, 130 – 131	折现现金流 (DCF) 41 – 48, 130 – 131
distributor method 78 – 79	分销商法 78 – 79
excess earnings method 72 – 75	超额收益法 72 – 75
greenfield method 77 – 78	绿地法 77 – 78
relief – from – royalty method 75 – 76	许可费节省法 75 – 76
top – down method 96 – 98	自上而下法 96 – 98
with – and – without method 76 – 77	有无对比法 76 – 77
income capitalisation method see discounted cash flow	收益资本化法 见 折现现金流 (DCF)
information provided 16 – 17	提供的信息 16 – 17
Intangible Assets (IVS 210) 68 – 84	无形资产 (IVS 210) 68 – 84
business and business interests 55	企业和企业权益 55
plant and equipment 102 – 103	厂房和设备 102 – 103
real property interests 110	不动产权益 110
special considerations 80 – 84	特殊考量 80 – 84
discount rate/rate of return 80 – 81, 83 – 84	折现率/回报率 80 – 81, 83 – 84
economic life 81 – 83	经济寿命 81 – 83
tax amortisation benefit (TAB) 83 – 84	税收摊销收益 (TAB) 83 – 84
valuation approaches and methods 71 – 8	评估途径和方法 71 – 80
intended use 3, 6, 18	预期用途 3, 6, 18
intended user (s) 3, 6, 14, 15, 18	预期使用者 (们) 3, 6, 14, 15, 18
intercompany arrangements 48	公司间约定 48
International Valuation Standards Board 1, 2	国际评估准则委员会 1, 2

International Valuation Standards Council (IVSC) 1	国际评估准则理事会 (IVSC) 1
Investigations and Compliance (IVS 102) 12 – 13	调查和遵循 (IVS 102) 12 – 13
Inventory (IVS230) 94 – 101 special considerations 99 – 101 identification of value – added processes and returns on intangible assets 99 – 100 obsolete inventory reserves 100 relationships to other acquired assets 100 unit of account 100 – 101 valuation approaches and methods 95 – 99	存货 (IVS230) 94 – 101 特殊考虑 99 – 101 增值过程的确认和回报在无形资产 99 – 100 存货减值准备 100 与其他被收购资产的关系 100 记账单位 100 – 101 评估途径和方法 95 – 99
Investigations and Compliance (IVS 102) 16 – 17, 110 – 111, 128 – 129 investment property 112, 123 investment value 6, 25 IVS Asset Standards 3 – 4 Business and Business Interests (IVS 200) 55 – 66 Development Property (IVS 410) 116 – 126 Financial Instruments (IVS 500) 127 – 135 Intangible Assets (IVS 210) 68 – 84 Inventory (IVS 230) 94 – 101 Non – Financial Liabilities (IVS 220) 85 – 93 Plant and Equipment (IVS 300) 102 – 108 Real Property Interests (IVS 400) 109 – 115 IVS Definitions 5 – 9, 20 – 32	调查和遵循 (IVS 102) 16 – 17, 110 – 111, 128 – 129 投资性不动产 112, 123 投资价值 6, 25 IVS 资产标准 3 – 4 企业和企业权益 (IVS 200) 55 – 66 开发性不动产 (IVS 410) 116 – 126 金融工具 (IVS 500) 127 – 135 无形资产 (IVS 210) 68 – 84 存货 (IVS 230) 94 – 101 非金融负债 (IVS 220) 85 – 93 厂房和设备 (IVS 300) 102 – 108 不动产权益 (IVS 400) 109 – 115 IVS 定义 5 – 9, 20 – 32

国际评估准则

IVS Framework 3, 10 – 12

IVS General Standards 3, 13 – 53

Bases of Value (IVS 104) 20 – 32

Investigations and Compliance (IVS 102)

16 – 17

Reporting (IVS 103) 18 – 19

Scope of Work (IVS 101) 13 – 15

Valuation Approaches and Methods (IVS 105) 33 – 53

J

jurisdiction 2, 6

L

land see Development Property (IVS 410);

Real Property Interests (IVS 400)

lease liabilities 25 – 26, 115

plant and equipment 102, 108

leverage 133

liabilities see assets and liabilities

liquidation value 6, 26

liquidity 134

M

market activity 134

market approach 34 – 40, 45 – 46

adjustments 35, 37 – 38, 39 – 40, 71, 96, 130

business and business interests 57 – 58

development property 118 – 119

financial instruments 130

intangible assets 71 – 72

inventory 95 – 96

IVS 框架 3, 10 – 12

IVS 基本准则 3, 13 – 53

价值类型 (IVS 104) 20 – 32

调查和遵循 (IVS 102) 16 – 17

报告 (IVS 103) 18 – 19

工作范围 (IVS 101) 13 – 15

评估途径和方法 (IVS 105) 33 – 53

J

司法管辖权 2, 6

L

土地 见 开发性不动产 (IVS 410); 不动产权益 (IVS 400)

租约义务 25 – 26, 115

厂房和设备 102, 108

杠杆 133

负债见资产和负债

清算价值 6, 26

流动性 134

M

市场活跃度 134

市场途径 34 – 40, 45 – 46

调整 35, 37 – 38, 39 – 40, 71, 96, 130

企业和企业价值 57 – 58

开发性不动产 118 – 119

金融工具 130

无形资产 71 – 72

存货 95 – 96

non – financial liabilities 87 – 88
 plant and equipment 106
 real property interests 111 – 112
 market approach methods 36 – 40
 comparable transactions method 36 – 38, 88
 guideline publicly – traded comparable method 38 – 39
 top – down method 88 – 89
 Market Participant Acquisition Premiums (MPAPs) 40
 market rent 25, 115
 market value 7, 22 – 24
 development property 121, 126
 marketing costs 122
 marriage value 26
 material/materiality 8
 matrix pricing 36
 7 – May
 multiple approaches 33 – 34
 must 7

N

netting agreements 133
 Non – Financial Liabilities (IVS 220) 85 – 93
 assumptions 91 – 92
 special considerations 90 – 93
 discount rates 91
 estimating cash flows and risk margins 91 – 93
 restrictions on transfer 93
 taxes 93

非金融负债 87 – 88
 厂房和设备 106
 不动产权益 111 – 112
 市场途径方法 36 – 40
 可比交易案例法 36 – 38, 88
 公开交易比较法 38 – 39
 自上而下法 88 – 89
 市场参与者的收购溢价 (MPAPs) 40
 市场租金 25, 115
 市场价值 7, 22 – 24
 开发性不动产 121, 126
 营销成本 122
 结合价值 26
 重要的/重要性 8
 矩阵定价 36
 可以/可能 7
 多种途径 33 – 34
 必须 7

N

净额结算协议 133
 非金融负债 (IVS 220) 85 – 93
 假设 91 – 92
 特殊考虑
 折现率 91
 预计现金流及风险边际 91 – 93
 转让限制 93
 税 93

国际评估准则

valuation approaches and methods 87 – 90

评估途径和方法 87 – 90

O

objectivity 11, 13 – 14, 134 – 135

O

客观性 11, 13 – 14, 134 – 135

obsolescence 51 – 53

贬值 51 – 53

IVS Framework 11

IVS 框架 11

intangible assets 80

无形资产 80

plant and equipment 104, 106

厂房和设备 104, 106

real property interests 114

不动产权益 114

obsolete inventory reserves 100

存货减值准备 100

operating and non – operating assets 62

经营性和非经营性资产 62

operating value 56

经营价值 56

option pricing method (OPM) 63, 64 – 65

期权定价法 (OPM) 63, 64 – 65

orderly liquidation 28 – 29

有序清算 28 – 29

ownership interests 62 – 63

所有权权益 62 – 63

ownership rights 60 – 61

所有者权利 60 – 61

P

participant 7, 86

P

参与者 7, 86

Plant and Equipment (IVS 300) 102 – 108

厂房和设备 (IVS 300) 102 – 108

assumptions and special assumptions 104,

假设和特殊假设 104, 105

105

special considerations 108

特殊考量 108

financing arrangements 108

融资安排 108

valuation approaches and methods 106 –

评估途径和方法 106 – 107

107

premise of value 27 – 30

价值前提 27 – 30

price (noun) 7

价格 (名词) 7

prior transactions method 36

先前交易法 36

probability – weighted expected return method
(PWERM) 64, 66

概率加权期望收益法 (PWERM) 64, 66

property interests see Development Property

不动产权益见开发性不动产 (IVS 410);

(IVS 410); Real Property Interests (IVS 400)
 prospective financial information (PFI) 44
 publicly – traded comparables 38 – 39
 purpose 7
 purpose (objective) of valuation standards 2
 purpose of valuation 7, 14, 18
 business and business interests 56
 development property 116 – 117
 financial instruments 127
 intangible assets 69 – 70
 inventory 94 – 95, 100
 non – financial liabilities 86 – 87
 plant and equipment 104, 105
 real property interests 111

R

rates of return
 intangible assets 80 – 81
 Real Property Interests (IVS 400) 109 – 115
 special assumptions 111
 special considerations 114 – 115
 hierarchy of interests 114
 rent 115
 valuation approaches and methods 111 –
 114
 record keeping 3
 relationships to other acquired assets inventory
 100
 relief – from – royalty method 75 – 76
 rent 25, 115
 replacement cost method 49 – 50
 intangible assets 79 – 80

不动产权益 (IVS 400)
 未来财务信息 (PFI) 44
 公开交易可比案例 38 – 39
 目的 7
 评估准则的目的 (目标) 2
 评估目的 7, 14, 18
 企业和企业权益 56
 开发性不动产 116 – 117
 金融工具 127
 无形资产 69 – 70
 存货 94 – 95, 100
 非金融负债 86 – 87
 厂房和设备 104, 105
 不动产权益 111

R

回报率
 无形资产 80 – 81
 不动产权益 (IVS 400) 109 – 115
 特殊假设 111
 特殊考量 114 – 115
 权益等级 114
 租金 115
 评估途径和方法 111 – 114
 记录的保存 3
 与其他被收购资产的关系存货 100
 许可费节省法 75 – 76
 租金 25, 115
 更新重置成本法 49 – 50
 无形资产 79 – 80

国际评估准则

inventory 98 – 99
replacement cost
 plant and equipment 106 – 107
 real property interests 113
Reporting (IVS 103) 18 – 19
 financial instruments 128 – 129
 plant and equipment 105
reproduction cost method 49, 50
residual method 96 – 98, 120 – 124
restrictions on transfer 93
risk assessment 74, 80 – 81
 credit risk adjustments 132 – 134
 development property 123 – 124, 126
 discounted cash flow method 44, 46,
47 – 48
 holding costs 97
risk margins 91 – 93
royalty rate 75 – 76

S

salvage value 46
scenario – based method (SBM) 91
scope of work 3
Scope of Work (IVS 101) 13 – 15
 business and business interests 56
 development property 117
 financial instruments 128
 plant and equipment 104 – 105
 real property interests 110 – 111
secured lending 126
sensitivity analysis 117
should 7

存货 98 – 99
更新重置成本
 厂房和设备 106 – 107
 不动产权益 113
报告 (IVS 103) 18 – 19
 金融工具 128 – 129
 厂房和设备 105
重置成本法 49, 50
剩余法 96 – 98, 120 – 124
转让限制 93
风险评估 74, 80 – 81
 信用风险调整 132 – 134
 开发性不动产 123 – 124, 126
 现金流折现法 44, 46, 47 – 48

持有成本 97
风险边际 91 – 93
许可费率 75 – 76

S

残余价值 46
基于场景的方法 (SBM) 91
工作范围 3
工作范围 (IVS 101) 13 – 15
 企业和企业权益 56
 开发性不动产 117
 金融工具 128
 厂房和设备 104 – 105
 不动产权益 110 – 111
担保贷款 126
敏感性分析 117
应该 7

- significant and/or material 8
- special assumptions 14, 15
- bases of value (IVS 104) 29, 31
 - development property 117 – 118, 121
 - plant and equipment 104
 - real property interests 111
- special considerations
- business and business interests 60 – 66
 - development property 120 – 126
 - financial instruments 131 – 135
 - for financial reporting 126
 - intangible assets 80 – 84
 - inventory 99 – 101
 - non – financial liabilities 90 – 93
 - plant and equipment 108
 - real property interests 114 – 115
 - for secured lending 126
- standards of value see Bases of Value (IVS 104)
- subject or subject asset 8
- subordination 133
- summation method 50
- synergies 30
- synergistic value 8, 26
- T**
- tax amortisation benefit (TAB) 83 – 84
- tax 93
- terminal value 45
- timetable 123
- top – down method 88 – 89, 96 – 98
- total invested capital value 56
- 显著的 和/或 重要的 8
- 特殊假设 14, 15
- 价值类型 (IVS 104) 29, 31
 - 开发性不动产 117 – 118, 121
 - 厂房和设备 104
 - 不动产权益 111
- 特殊考量
- 企业和企业权益 60 – 66
 - 开发性不动产 120 – 126
 - 金融工具 131 – 135
 - 为财务报告为目的 126
 - 无形资产 80 – 84
 - 存货 99 – 101
 - 非金融负债 90 – 93
 - 厂房和设备 108
 - 不动产权益 114 – 115
 - 为担保贷款为目的 126
- 价值标准见价值类型 (IVS 104)
- 标的物或标的资产 8
- 从属 133
- 资产加和法 50
- 协同 30
- 协同价值 8, 26
- T**
- 税收摊销收益 (TAB) 83 – 84
- 税 93
- 终值 45
- 进度 123
- 自上而下法 88 – 89, 96 – 98
- 全部投入资本价值 56

国际评估准则

transaction cost 32
transactions 21, 23 – 24, 26, 35 – 38
 non – financial liabilities 87 – 88
transfer restrictions 93

U

unit of account 100 – 101
units of comparison 36, 111 – 112

V

valuation 8
 general requirements 13 – 15
 multiple approaches 33 – 34
valuation approach 8
 valuation approaches and methods 33 – 53
 business and business interests 57 – 60
 development property 118 – 124
 financial instruments 129 – 131
 intangible assets 71 – 80
 inventory 95 – 99
 non – financial liabilities 87 – 90
 plant and equipment 106 – 107
 real property interests 111 – 114
Valuation Approaches and Methods (IVS 105)
33 – 53
 cost approach 48 – 53
 cost considerations 50 – 51
 depreciation/obsolescence 51 – 53
 methods 49 – 50
 income approach 40 – 48
 methods 41 – 48
 market approach 34 – 40

交易成本 32
交易 21, 23 – 24, 26, 35 – 38
 非金融负债 87 – 88
转让限制 93

U

记账单位 100 – 101
比较单元 (比较基准) 36, 111 – 112

V

估值 8
 一般要求 13 – 15
 多种途径 33 – 34
评估途径 8
 评估途径和方法 33 – 53
 企业和企业权益 57 – 60
 开发性不动产 118 – 124
 金融工具 129 – 131
 无形资产 71 – 80
 存货 95 – 99
 非金融负债 87 – 90
 厂房和设备 106 – 107
 不动产权益 111 – 114
评估途径和方法 (IVS 105) 33 – 53
 成本途径 48 – 53
 成本考量 50 – 51
 折旧/贬值 51 – 53
 方法 49 – 50
 收益途径 40 – 48
 方法 41 – 48
 市场途径 34 – 40

methods 36 – 40
 other considerations 39 – 40
 valuation model 53
 valuation control and objectivity 134 – 135
 valuation date 2, 14, 23 – 24
 valuation inputs 131 – 132
 valuation method 8
 valuation methodology 3
 valuation model 53
 valuation purpose see purpose of valuation
 valuation record 17
 valuation reports 18 – 19
 valuation review reports 19
 valuation reviewer 8, 10
 valuation standards 2
 value (noun) 9
 value of completed property 121
 see also bases of value; Bases of Value (IVS 104)
 valuer 7, 9, 10
 objectivity 11, 13 – 14, 134 – 135

W

wasting assets 46
 weight 9
 weighting 9
 with – and – without method 76 – 77
 worth 26
 see also investment value

方法 36 – 40
 其他考量 39 – 40
 评估模型 53
 评估控制和客观性 134 – 135
 评估基准日 2, 14, 23 – 24
 评估输入 131 – 132
 评估方法 8
 评估方法 3
 评估模型 53
 评估目的 见 评估的目的
 评估记录 17
 评估报告 18 – 19
 评估复核报告 19
 评估复核人 8, 10
 评估准则 2
 价值 (名词) 9
 完工不动产的价值 121
 见 价值类型; 价值类型 (IVS 104)
 评估师 7, 9, 10
 客观性 11, 13 – 14, 134 – 135

W

废弃资产 46
 权重 9
 加权 9
 有无对比法 76 – 77
 物有所值 26
 见 投资价值