



国际评估准则2017

International Valuation Standards 2017

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



经济科学出版社
Economic Science Press

国际评估准则

2017

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



经济科学出版社
Economic Science Press

图书在版编目 (CIP) 数据

国际评估准则 2017/国际评估准则理事会著, 中国资产评估协会译. —北京: 经济科学出版社, 2017. 9

ISBN 978 - 7 - 5141 - 8507 - 2

I. ①国… II. ①国…②中… III. ①资产评估 - 国际标准 - 2017 IV. ①F20 - 65

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 238522 号

责任编辑: 于海汛

责任校对: 郑淑艳

责任印制: 潘泽新

国际评估准则 2017

国际评估准则理事会 著

中国资产评估协会 译

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮编: 100142

总编部电话: 010 - 88191217 发行部电话: 010 - 88191522

网址: [www. esp. com. cn](http://www.esp.com.cn)

电子邮件: [esp@ esp. com. cn](mailto:esp@esp.com.cn)

天猫网店: 经济科学出版社旗舰店

网址: [http: //jjkxcs. tmall. com](http://jjkxcs.tmall.com)

北京季蜂印刷有限公司印装

710 × 1000 16 开 9.75 印张 120000 字

2017 年 9 月第 1 版 2017 年 9 月第 1 次印刷

ISBN 978 - 7 - 5141 - 8507 - 2 定价: 40.00 元

(图书出现印装问题, 本社负责调换。电话: 010 - 88191510)

(版权所有 侵权必究 举报电话: 010 - 88191586)

电子邮箱: [dbts@ esp. com. cn](mailto:dbts@esp.com.cn))

前 言

国际评估准则理事会是一个独立的、不以营利为目的的国际评估组织。其宗旨是：通过制定并推广高质有效的国际评估准则，促进资本市场健康发展和经济持续增长；加强国际评估组织间的交流与合作；提升评估专业人员道德水平及行业公信力，更好地服务公共利益。

《国际评估准则》是国际评估准则理事会的标志性出版物，内容涵盖企业价值、无形资产、机器设备、不动产和金融工具评估等。发布以来，在世界范围内对推进评估理论与实践的交流、促进评估准则国际趋同、提升评估行业地位发挥了积极作用。随着国际评估准则的综合化发展和内容的不断完善，其影响不断扩大，已被许多国家直接或选择性地接受为本国标准。加强国际评估准则研究，对促进我国评估准则建设及与国际评估准则趋同，指导我国评估机构境内外执业具有重要意义。

自1984年第一版之后，《国际评估准则》进行过10次重大修订。2017版准则紧密结合国际评估行业现状，内容更加充实直观，既体现了国际评估准则应有的原则性和原理性，又体现了对具体评估实践的指导性和应用性。

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。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，中国资产评估行业在其组织架构调整、战略导向决策、委员监督任命、会员发展和日常工作等方面都发挥了积极影响。多年来，中国资产评估协会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，多次翻译中文版进行推广，在推动国际间评估准则趋同方面发挥了重要作用。2017 版国际评估准则出版后，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研究国际评估准则，增强各方对我国评估准则的认识，经国际评估准则理事会许可，中国资产评估协会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准则建设的又一重要贡献。

本书由中国资产评估协会副会长、秘书长张国春主持译校并审定。参加译校工作的人员为韩立英、朱军、张志红、邵唯实、赵强、陈少瑜、黎大汉、李秀春、陈明海、韩宁、王诗天、张荃铭。

中国资产评估协会

2017 年 9 月

目 录

简介	1
术语表	4
IVS 框架	8
基本准则	11
IVS 101 工作范围	11
IVS 102 调查和遵循	15
IVS 103 报告	18
IVS 104 价值类型	21
IVS 105 评估途径和方法	37
资产准则	59
IVS 200 企业及企业权益	59
IVS 210 无形资产	69
IVS 300 厂房和设备	90
IVS 400 不动产权益	99
IVS 410 开发性不动产	108
IVS 500 金融工具	122
索引	134

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，从而在评估行业中建立自信和公众信任。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、合规性监管或支持担保贷款和交易活动，评估都得到广泛应用和依赖。IVS 意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。准则委员会在准则的制定议程、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。

- 开展各种对外的推介活动，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；
- 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

1 常采用的方法。

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。

IVS 主要内容如下：

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

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。

本书包括什么

本书包括 IVS 框架、IVS 基本准则和 IVS 资产准则，由 IVSC

准则委员会于 2016 年 12 月 15 日批准，并于 2017 年 7 月 1 日生效。允许提前采用这些准则。

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。当前项目的讯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))。

2

译者注：页面边缘空白处的数字为英文版原文页码，对应索引中词条后的页码，便于读者根据索引在英文版原文中查到相关术语、要点和议题，并在中文译文中找到相应说明的具体位置。

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，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 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）以及内部客户（评估师为雇主服务）。

20.3 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（如银行业当局和证券监管机构）基于某个目的而制定的规则。

20.4 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的情况下，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。

20.5 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。

3

20.6 参与者

“参与者”是指依据在评估业务中使用的价值类型（见“IVS 104 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。

20.7 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。

20.8 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。

20.9 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”一词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。

20.10 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）。

20.11 评估目的或评估的目的

详见“目的”。

20.12 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。

20.13 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、小组或公司。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。

20.14 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，则采取的是100%的权重）。

20.15 加权

“加权”是指当评估测算结果来自不同方法和/或途径时，分析与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。

IVS 框架

目录	段落
遵循准则	10
资产和负债	20
评估师	30
客观性	40
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。

20. 资产和负债

20.1 本准则既可应用于**资产**的评估，也可应用于**负债**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、公正地胜任评估业务的个人、小组或公司。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。

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，避免有偏见的分析、意见或结论。

6

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，以使结果远离偏见。IVSC 制定的专业评估师道德准则为评估师提供了专业行为的恰当框架的参考示例。

50. 胜任能力

50.1 评估工作必须由具备适当技术技能和经验，了解评估标的所在交易市场和评估目的的个人或公司来执行。

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，则该评估师在整个业务的某些方面寻求专家帮助是可以接受的，并要在工作范围内（见“IVS 101 工作范围”）和评估报告中（见“IVS 103 评估报告”）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 IVS 101 工作范围 20.3 (n) 和 IVS 103 报告 10.2 的要求，任何背离的性质都必须予以识别（如确定评估执业遵循 IVS 和当地税收法规）。如果一项偏离显著地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使用市场途径，而 IVS 建议应该运用收益途径）。

60.4 如果不是源自立法、监管或其他权威机构的要求出现 Z 的对 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

目录	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约定的基本条款，如被评估资产（组）、评估目的和评估所涉及的相关方的责任。

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（“内部评估”）；
- （b）评估师为非雇主的客户进行的评估（“第三方评估”）；

以及

（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