

# 中级会计职称

## 中级会计实务

### 精讲班

#### (六) 估值技术

企业以公允价值计量相关资产或负债，应当使用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。

估值技术通常包括市场法、收益法和成本法。

##### 1. 市场法

市场法是利用相同或类似的资产、负债或资产和负债组合的价格以及其他相关市场交易信息进行估值的技术。企业应用市场法估计相关资产或负债公允价值的，可利用相同或类似的资产、负债或资产和负债的组合（例如，一项业务）的价格和其他相关市场交易信息进行估值。

【提示】企业在使用市场法时，应当根据该资产或负债的特征，对相同或类似资产或负债的市场价格进行调整，以确定该资产或负债的公允价值。

##### 2. 收益法

收益法是企业将未来金额转换成单一现值的估值技术。企业使用收益法时，应当反映市场参与者在计量日对未来现金流量或者收入费用等金额的预期。

企业使用的收益法包括现金流量折现法、多期超额收益折现法、期权定价模型等估值方法。

##### 3. 成本法

成本法，是反映当前要求重置相关资产服务能力所需金额的估值技术，通常是指现行重置成本。

在成本法下，企业应当根据折旧贬值情况，对市场参与者获得或构建具有相同服务能力的替代资产的成本进行调整。

折旧贬值包括实体性损耗、功能性贬值以及经济性贬值。企业主要使用现行重置成本法估计与其他资产或其他资产和负债一起使用的有形资产的公允价值。

##### 4. 估值技术的选择

企业在某些情况下使用单项估值技术是适当的，例如，企业使用相同资产或负债在活跃市场上的公开报价计量该资产或负债的公允价值。

但在有些情况下，企业可能需要使用多种估值技术，例如，企业对未上市企业股权投资的估值，可能会采用基于可比上市公司的市场法，同时运用收益法作进一步验证。

企业使用多种估值技术计量相关资产或负债公允价值的，应当评估这些估值结果所形成区间的合理性，并从这一区间内选出在当前市场情况下最能代表该资产或负债公允价值的估值结果。

企业应当运用更多职业判断，确定恰当的估值技术。企业至少应当考虑下列因素：

- (1) 根据企业可获得的市场数据和其他信息，其中一种估值技术是否比其他估值技术更恰当；
- (2) 对其中一种估值技术所使用的输入值是否更容易在市场上观察到或者只需作更少的调整；
- (3) 对其中一种估值技术得到的估值结果区间是否在其他估值技术的估值结果区间内；
- (4) 按市场法和收益法结果存在较大差异的，进一步分析存在较大差异的原因，例如其中一种估值技术可能使用不当，或者其中一种估值技术所使用的输入值可能不恰当等。

企业变更估值技术及其应用方法的，应当按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定作为会计估计变更处理，并根据《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》的披露要求对估值技术及其应用方法的变更进行披露，而不需要按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定对相关会计估计变更进行披露。

## （七）输入值

企业以公允价值计量相关资产或负债，应当考虑市场参与者在对相关资产或负债进行定价时所使用的假设，包括有关风险的假设，例如，所用特定估值技术的内在风险等。

市场参与者所使用的假设即为输入值，可分为可观察输入值和不可观察输入值。

可观察输入值是指能够从市场数据中取得的输入值。

不可观察输入值是指不能从市场数据中取得的输入值。

企业使用估值技术时，应当优先使用可观察输入值，仅当相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行时才使用不可观察输入值。

## （八）公允价值层次

为提高公允价值计量和相关披露的一致性和可比性，企业应当将估值技术所使用的输入值划分为三个层次，并最优先使用活跃市场上相同资产或负债未经调整的报价（第一层次输入值），最后使用不可观察输入值（第三层次输入值）。

### 1. 第一层次输入值

第一层次输入值是企业在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

### 2. 第二层次输入值

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

对于具有特定期限（如合同期限）的相关资产或负债，第二层次输入值必须在其几乎整个期限内是可观察的。

第二层次输入值包括：

- （1）活跃市场中类似资产或负债的报价；
- （2）非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；
- （3）除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；
- （4）市场验证的输入值等。

### 3. 第三层次输入值

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

第三层次输入值包括不能直接观察和无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、企业使用自身数据作出的财务预测等。

### 4. 公允价值计量结果所属的层次

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言重要的输入值所属的最低层次决定。

例如，2×21年12月31日，甲公司在确定该期权公允价值过程中，用到了一种以上的输入值，例如波动率、期望股息率、无风险利率等。其中，无风险利率属于第二层次，波动率和期望股息率属于第三层次。由于波动率和期望股息率对于公允价值计量整体而言是重要的，则该期权的公允价值计量结果应当划入第三层次。

## 例题 12

2021年10月15日，甲企业以每股0.1元的价格买入某上市公司备兑认购权证10万份，可在2025年10月14日以每股36元的价格购买该上市公司普通股股票。甲公司将这些备兑认购权证作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产持有。这些备兑认购权证不存在活跃市场。2021年12月31日，甲企业需要确定这些备兑认购权证的公允价值，由于这些备兑认购权证没有活跃的交易市场，甲企业无法获得该权证的市场公开报价，决定采用期权定价模型对该权证进行定价。

## 分析

甲企业在确定该权证公允价值过程中，用到了一种以上的输入值，例如波动率、期望的股息率、无风险利率等输入值。假定波动率和无风险利率这两项输入值属于第二层次，期望的股息率属于第三层次。如果期望的股息率对于公允价值计量整体而言是重要的，则该权益工具的公允价值计量结果应当按照期望的股息率所属的层次，划入第三层次。

### 例题 13

【多选题】(2022 年) 下列各项中, 属于企业资产公允价值计量第二层次输入值的有 ( )。

- A. 活跃市场中相同资产未经调整的报价
- B. 活跃市场中类似资产的报价
- C. 非活跃市场中相同资产的报价
- D. 非活跃市场中类似资产的报价

### 分析

【答案】BCD

【解析】第二层次输入值是除第一层次输入值以外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值, 包括: (1) 活跃市场中类似资产或负债的报价; (2) 非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价; (3) 除报价以外的其他可观察输入值等。选项 A 属于第一层次输入值。

## 三、非金融资产的公允价值计量

### (一) 非金融资产的最佳用途

企业以公允价值计量非金融资产, 应当考虑市场参与者通过直接将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力, 或者通过将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

最佳用途, 是指市场参与者实现一项非金融资产或其所属的一组资产和负债的价值最大化时该非金融资产的用途。

最佳用途是评估行业在非金融资产 (例如, 房地产等) 评估中所使用的估值概念, 也称为最高最佳使用。

企业判定非金融资产的最佳用途, 应当考虑该用途是否为法律上允许、实物上可能以及财务上可行的使用方式。

通常情况下, 企业对非金融资产的当前用途可视为最佳用途, 除非市场因素或者其他因素表明市场参与者按照其他用途使用该非金融资产可以实现价值最大化。

### 例题 14

2020 年 12 月 1 日, 甲公司根据与其债务人的债务重组协议, 从债务人处取得一块土地的使用权。该土地在转让前被作为工业用地, 一直用于出租。甲公司取得该土地使用权后, 仍将其用于出租。甲公司以公允价值计量其拥有的投资性房地产。

2021 年 3 月 31 日, 邻近的一块土地被开发用于建造住宅, 作为高层公寓大楼的住宅用地使用。由于本地区的区域规划自 2021 年 1 月 1 日以来已经作出调整。甲公司确定, 在履行相关手续后, 可将该土地的用途从工业用地变更为住宅用地, 因为市场参与者在对该土地进行定价时, 将考虑该土地可作为住宅用地进行开发的可能性。

### 分析

该土地的最佳用途将通过比较以下两项确定:

(1) 该土地仍用于工业用途(即该土地与厂房结合使用)的价值。

(2) 该土地作为用于建造住宅的空置土地的价值, 同时应考虑为将该土地变为空置土地而必须发生的拆除厂房成本及其他成本。

该土地的最佳用途应根据上述两个价值的较高者来确定。假定该土地现时用于工业用途的价值是 600 万元, 而用于建造住宅时其价值是 1 000 万元, 同时, 必须发生的拆除厂房成本及其他成本为 250 万元。因此, 该土地使用权的公允价值应当为 750 万元(1000-250=750 万元>600 万元)

### (二) 非金融资产的公允价值计量

企业以公允价值计量非金融资产, 应当在最佳用途的基础上确定该非金融资产的估值前提, 即单独使用该非金融资产还是将其与其他资产或负债组合使用。

**【本章小结】**

- 1.理解公允价值、主要市场和最有利市场和市场参与者的概念
- 2.理解公允价值的初始计量
- 3.理解估值技术的含义
- 4.理解非金融资产的公允价值计量