



香港的不动产评估

吴群

为保证资产交易合法公正进行,也为使企业各种财务报告中关于资产信息的揭示有客观的计价依据,香港测量师学会与英国皇家特许测量师学会香港分会联合制订并发布了《香港不动产评估指南》,就不动产的评估行为予以规范,并同时资产评估人员的资格条件、执业行为提出了要求。

一、不动产评估的目的、方法及评估师的资格

(一)目的

不动产是指包括土地和建筑物在内的有形资产。需要予以评估的不动产,仅指那些能够体现客户利益或合法利益的不动产。已签订合同待购买,或只是取得其选购权的不动产,一般不应列为评估对象。如果客户要求对此类不动产进行评估,那也应与其它不动产进行区别,单独反映。

不动产需要进行评估常常基于下列目的:

- (1)以合理的价格基础呈报公司的帐面资产,或撰写董事会报告以及编制其它财务报表时;
- (2)企业以不动产对外进行投资时,或以不动产作为贷款抵押时;
- (3)企业转让股权时;
- (4)企业合并时;
- (5)其它应该予以评估的情形时。

(二)方法

不动产评估所采取的方法,一般由评估师根据情况自己确定,但在下列情况下,应采用租赁评估法:

- (1)股权转让或公司转让时;
- (2)向股东发放证券说明书时;
- (3)预测盈利水平时;
- (4)出于某种目的要对某公司或组织的资产评估施加影响时。

(三)评估师的资格要求

能够独立从事不动产评估业务的评估师应该是一名合格的外部评估师,应具备下列条件:

- (1)必须是皇家特许测量师学会或香港测量师学会的会员;
- (2)具备一定职称的经历,对当地土地的估价和资产的类型具有一定的知识;
- (3)评估师本人或者他的合伙人或助手不是委托人的董事或职员,与委托人之间亦不存在重大的财务利益关系。

二、不动产评估基础

对不动产进行评估,其价值确认依据下列基础:

(一)公开市场价值(OMV)

所谓公开市场价值是指评估日将在某项不动产上

失的可能性很小,否则对未列入财务报表的重要或有损失应在财务报表附注中予以披露;或有收益不在财务报表中列作收益,只有在可能实现的情况下,才可在财务

报表中以附注的方式予以说明。

(作者单位:浙江省注册会计师协会)

责任编辑 秦中良

所拥有的权益出售时所期望获得的最佳合理价格,其假定条件为:①有自愿的卖者;②有足够的时间,以便买卖双方谈判中仔细考虑某项不动产性质及其市场情况;③在该期间内,不动产价值不变;④在公开市场上可以随意获得该资产的有关信息;⑤不考虑个别有特别利益要求的卖主的任何额外加价。

当公开市场价格确定所依据的交易不是在足够时间内完成,而是在有限时间里完成时,则表现为拍卖价格。因此,拍卖价格是卖主要求在有限时间内完成交易而产生的公开市场价格。

由于不动产评估的目的不同,从而所确定的公开市场价格亦有不同的限制,表现为按现行用途确定的价格和按将来用途确定的价格。

1. 按现行用途确定的价格

这种市场价格是在假定企业持续经营,不改变经营方向且拥有完全所有权条件下所确定的公开市场价格。在企业继续经营前提下,待评估资产仍由其所有者按用途继续使用,因此,不考虑资产的其他用途和任何期望价值因素,不考虑任何商誉性质的价值,也不必考虑由于特定的投资和金融交易而可能产生的资产价值的增加,如资产出售利润等。

但在不影响企业现有经营规模和内容的前提下,应考虑未开发土地的扩展和进一步建设以及现有建筑物再开发的可能性。

按现行用途确定的公开市场价格既可用于基于报告目的而对公司资产负债表项目进行的评估,也可用于作为贷款担保品或抵押品之用途的不动产的评估。

2. 按将来用途确定的价值

当企业所拥有的不动产改变使用目的,就要考虑按将来用途来确定其公开市场价格,这种价格相应要考虑:①变更租赁条件;②获得有关政府当局许可,可以相应确定按将来用途计算的价格。

按将来用途确定的公开市场价格,一般涉及到对公司状况的全面评估,通常在数量上不同于按现行用途确定的公开市场价格。按将来用途确定不动产的公开市场价格通常用于企业清算、停止或解散时,也可用于为投资或为开发而拥有的不动产的评估。

(二)折余重置成本(DRC)

折余重置成本是具有—定获利能力的全部资产的价值。当很难找到可供比较的市场交易价格作为评估基础时,可以折余重置成本为基础进行评估,其中,土地应以估计的公开市价(按现行用途计算)为准,同时考虑现时该土地上的建筑物和工作场地的开发状况,以及实现其全部潜在价值的程度。附带材料的购置成本也应

计入土地价格总额中。

评估房屋和其它建筑物时,应以估计重置成本减去因年限、状况和功能陈旧而造成价值的损耗。其中,建筑物重置成本的确定应考虑如下因素:①如果以当代先进建筑技术和建筑材料来替代面积相同的原建筑物所花成本数;②待评估工程从动工日到投入使用时的评估日止所花费的成本;③建筑合同价格中所包括的规费和筹资费用。

现存建筑物价值的损耗包括:①经济磨损。因使用年限和使用状况所发生的损耗及将来可能发生的维修费用。②功能磨损。继续使用已不再合理所造成的损失。对于一些为特殊用途而建造的建筑物,包括独特的工业流程,对企业有特殊的功能,由于未能充分使用而产生的损失。③环境磨损。由于地方和国家计划、政策改变而造成不动产使用效益的降低。

一般而言,以折余重置成本为基础进行不动产评估的,主要适用于下列情况:

1. 炼油和化工设施,其建筑物仅仅是一些塔形结构或以特殊方式封盖的工厂。
2. 发电厂、码头设施等,其建筑物和工作场地与所有者经营的业务有直接关系,而且除了对从事相同业务的公司来说有一定价值外,对其他人几乎没有价值。
3. 因某些特殊原因,如规模、设计或布局等,座落于特殊地理位置的不动产,评估师难以从公开市场交易中获得相关证据来得出评估结论。

三、不动产评估中涉及的特殊问题

如前所述,不动产包括土地和房屋建筑物,在对不动产进行评估时,由于不动产的形式、状态不同,在进行评估时应给予不同的处理,包括:

(一)不动产折旧的处理

折旧是固定资产由于使用、技术革新造成过时、市价变化等原因所造成的磨损、消耗或其他价值损失。香港“标准会计惯例公告”第6号则将折旧定义为“折旧是资产的应提折旧总额在预计有效寿命内的摊销。”

为准确确定不动产的折余重置成本,首先要合理确定折旧额,包括建筑物有效寿命、应提折旧总额。

建筑物有效寿命的确定,是在考虑了如前所述的经济磨损、功能磨损和环境因素后所确定的不动产有效使用期限。对于那些很难精确估计其使用寿命的建筑群,则可以采取“寿命分段法”逐项确认;对于处于租赁状态不动产有效使用寿命的估计则还应考虑租赁期限、选择权力、下期租金复核的日期以及与全部租金额的比例关系等。

应提折旧总额是其历史成本或财务报表所采用的其他替代历史成本的金额(如估价)减去预计残值。其中,残值是指资产在有效寿命结束后尚存的价值,可能是指在那时的出售价格或废料的价值。若是建筑物,残值应扣除物资的清理和搬运成本。而资产的历史成本或财务报表所采用的其他替代历史成本是指下列情形的任何一种:①取得时的实际成本,包括全部不动产价格加上采购费用,或土地成本加上包括采购费用在内的建筑物建造成本。②前期由职业评估师根据公开市场价格基础评估的价值。③前期由董事会或其他非职业评估师根据公开市场价格基础评估的价值。④当期由职业评估师根据公开市场价格基础评估的价值。⑤当期由董事会或其他非职业评估师根据公开市场价格基础评估的价值。

当土地和建筑物结合在一起时,上述任何一种历史成本或替代历史成本的价值是包含土地和建筑物两个因素的,很显然,土地和建筑物的有效寿命通常不一样,所提取的折旧额也将是不同的,这就需要将价值在土地和建筑物之间进行划分。具体划分方法可采取下列方法之一。

(1)以全部资产的原始成本或评估值减去相关日期的土地价格(按现行用途计算)。

(2)首先估计相关日期建筑物的净重置成本,然后将其从全部资产的原始成本或评估价值中扣去。建筑物的净重置成本等于总重置成本减去应备抵价值,也就是归企业所有的资产的现存价值。

(二)投资性不动产的会计原则

投资性不动产是体现在土地和建筑物上的权益。一项不动产若属于投资性质,表现在①土地和建筑物的建设及开发已经完成,且②持有该项资产是为了未来投资,并且正处于谈判中,近期内就会产生出租收益。如果公司出于自己的目的拥有或占用该项不动产或其中一部分,或被公司所属集团其他公司所租用,则该项不动产或其中一部分均不属于投资性不动产。

投资性不动产不能提取折旧,而应按公开市场价格入帐,除非下列情况发生:①租赁剩余期限少于20年的投资性不动产,在剩余期限应计提折旧;②投资性不动产中被其所有者自己占用的部分,应在有限寿命内计提折旧。

(三)负价值

不动产评估的目的是为了确定其价值,然而有些不动产实际上不属于资产,而只是公司的一项负债,在这种情形下,这些不动产便具有负价值。

负价值一般是针对租赁权益而言的。当某项租赁

项目的应付租金额超过了公开市场租赁价格时,或者承租方应付债务责任过于繁重时,负价值就会出现。

一般情况下,应将负价值予以反映,并在评估证书上单独列出,且不应冲抵其他不动产的价值。但是如果某一负债使企业并不承担相应的法律偿还责任,也可以将其价格表现为零,如建在廉价土地之上废弃建筑物的清理费超过残值部分。

将不动产所产生的负现金流量予以资本化是比较困难的,评估师可在下列两种方法中择一而用:①比照在公开市场上倒贴溢价、刺激承租人超过公开市场价格的价格租赁或接受租赁转让、或刺激买主连同负债一并购买等情况确定负价值;②不以公开市场交易情况为依据,直接估计一定时期应用于冲抵现金流量的资本额。需要注意的是,这两种方法调减当期损失会减少负债。

(四)毁损不动产的评估

当某项不动产由于各种非人力因素而造成毁损时,应按受损的日期对其进行评估。

但是由于毁损不动产的目的不同,因此在评估时所考虑的重点也有所不同。

对于投资性不动产,要么在评估日按其现状出售,要么修复后再出售,因此依据公开市场价格基础进行评估时,还要反映出影响修复的限制因素和特定的毁损情况,包括:①在表面损坏的情况下,不动产的评估应考虑扣除修复工程的成本及其对公开市场价格的影响。②在全部毁损的情况下,场地的价值还应扣除清理残存结构和基础设施的费用,及其对公开市场的影响。对所有拥有全部所有权的场地进行评估时,还应考虑从目前建筑合同及规划来看该场地所可能具有的不同于以前多种用途或形式的发展潜力。当然,保险索赔的影响是绝对不可忽视的一个因素。③在中等程度损坏的情况下,评估师在选择评估方法时既不能按脱离现实的修复方案进行评估,另一方面,也不能不考虑修复建筑物所涉及的实际问题。④对于租赁资产,评估师应参考租赁和分租条款,以便严格区分不动产所有者和承租人的责任。

对于所有者自用的不动产,则还应考虑另外一些因素,如:①对于既不打算继续经营,也不打算修复、处于“待处置”状态的不动产,采用公开市场价格进行评估。②对于打算修复后重新投入使用的不动产,则应采用按现行用途确定的公开市场价格进行评估,并参照评估日不动产的状况予以调整。

责任编辑 许太谊