



## 在香港上市的评估依据 – 法定

- 香港公司条例第三附表
  - 评估师资格
  - 评估报告内容
  - 评估需要

## 香港市场要求

- 上市规则
  - 主板 – 第5章、应用指引 12 和应用指引16
  - 创业板 – 第8章
- 公司收购及合并守则

## 香港的评估准则 – 专业

- 香港房地产 - 香港测量师学会 <房地产评估指引>
- 香港以外
  - 皇家特许测量师学会标准 <英国>
  - 国际评估标准委员会标准 <国际和内地一样>
  - 美国统一标准 <北美>
  - 其它单项资产评估准则
    - 企业评估标准 <美国、英国、香港将在本年7月发布 >
    - 营运资产评估标准 <美国、英国、香港将在本年底发布 >

## 中国境内评估准则 – 一般

- 91号令及其它相关规范
- 资产评估操作规范意见（试行）
- 资产评估报告基本内容与格式的暂行规定
- 房地产估价规范

## 按资产分类

- 有形
  - 房地产
  - 机器
- 无形
  - 商标
  - 土地使用权
  - 技术
- 财务
  - 流动



## 成本法

- 折旧后重置成本
- 折旧后替换成本

13

## 收益法

- 现金流量折现
- 资本变现

14

## 应用

- 房地产 - 有业权 - 市场、成本、收益法  
- 没有业权 - 成本
- 机器设备 - 直接比较  
- 成本
- 无形 - 收益法  
- 市场法
- 企业整体 - 市场法、收益法、资产累积法

15

## 个案一 - 货运码头

- 资产累积法 - 土地  
建筑、附着物  
机器  
其它无形权益、船舶权

16

## 个案一 - 货运码头

- 收益法 - 估计未来个案收入  
<在一指定年限内>  
- 估算折现率/资本变现率

17

## 个案二 - 财经及保险业

- 市场法  
- 财务比率
- 收益法  
- 现金流量折现法

18

### 个案三 - 地产业

- 比较法
  - 楼面地价比较
  - 成交个案比较
- 收益法 <投资物业>
  - 现金流量折现
- 成本法 <投资初期使用>

19

### 要点 - 房地产

- 土地使用权
- 房屋所有权
- 国有/集体拥有
- 出让/建设用地

20

### 个案四 - 资源矿产 - 开采权

- 收益法
  - 现金流量折现法

21

### 要点 - 无形资产

- 现金流
- 折现率
  - 国家/行业规定
  - 市场推算
    - 公开资料比较
    - 资本资产定价模式
    - 加权平均资本成本法

22

### 利骏行测量师有限公司

- 特许测计师行
- 香港、加拿大、中国、菲律宾
- 有形及无形资产、商业整体评估
- 房地产咨询、策划、代理
- 英国皇家特许测量师、香港注册测量师、美国评估协会会员、新加坡注册测量师
- 客户包括香港、新加坡、加拿大及美国上市公司及国内企业如同仁堂和 TCL 等<sub>23</sub>