



利駿行測量師有限公司
LCH (Asia-Pacific) Surveyors Limited

1

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

2

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

3

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>

4

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

5

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

6

按行业分类

- 财经及保险业
- 地产业
- 基建
- 资源矿产业
- 制造业
- IT业
- 生物科技
- 零售业
- 其它

7

评估目的

- 企业融资
- 内部参考
- 尽职调查
- 抵押、借贷
- 其它法定要求

8

价值基准

- 价值 - 市场价值 - 国际、英国、香港（本年底采用）
 - 公允市值 - 国内、北美
- 成本 - 折旧后置换成本<财务报表>
 - 重置价值
 - 替换价值

9

评估基准

- 持续经营、运作
- 现时状况
- 有秩序出售
- 清算

10

国际认可评估方法

- 市场法
- 成本法
- 收益法

11

市场法

- 直接比较
 - 市场相类似物业成交/推出/拍卖价格
 - 上市公司的财务比率
 - 私营公司的收购及合并个案

12

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₂₃