

聯絡

企業評值
金融工具評值
劉震宇
alex@rhl-int.com
(852) 3408 3328

無形資產評值
林漢威
kenneth@rhl-int.com
(852) 3408 3300

物業 / 機械及設備評值 -
香港
黃健雄
tony@rhl-int.com
(852) 3408 3188

物業 / 機械及設備評值 -
中國內地、澳門、海外
陳晞
jessie@rhl-int.com
(852) 3408 3302

行業 / 市場調查及可行性
分析
劉詩韻
serena@rhl-int.com
(852) 3408 3398

集團簡介

永利行集團成立於 1972 年，為亞洲區主要的專業評值及房地產顧問服務公司，為客戶提供高質素的企業評值及諮詢，以及綜合房地產顧問及專業測量服務。我們活躍於業界多年，服務物件涵蓋商業機構、政府及公營機構及團體，憑藉敏銳的市場觸覺及專業嚴謹的態度，我們竭誠為客戶提供度身定造的優質服務，以滿足其獨特的業務要求。

編者的話

大家好，歡迎閱讀永利行評值顧問有限公司的「資產評估期刊」。在今天知識型經濟社會裏，為應對瞬息萬變的市場，對會計及財務的充分瞭解當然不可或缺，但一個成功的企業主管及投資者更需要全方位的資訊才能把握致勝商機。因此，我們的「資產評估期刊」致力為閣下提供全面及多元化的知識及資訊，內容涵括與資產評值相關的規則、規範、架構模式，技術性知識、市場消息及真實個案分享等等。我們衷心希望這份期刊能夠成為閣下更新市場新知的平臺首選。

今期主題

- IFRS 9 更新對企業評估的影響
- 「N類」及「R類」牛熊證



金融工具評值

“「盈或虧？」當企業業務不斷地擴展時，適當的運用金融工具能加強投資回報、解決融資需要及作出風險管理。”

IFRS 9 更新對企業評估的影響

在國際財務報告準則第 9 號下，被界定為可供出售資產或在附屬公司的權益的股權投資，需要以公允價值列值。需要披露這些項目的投資者首先需要考慮該些股權投資有否市場參考價格。市場參考價格可為該些股權在評估日或接近評估日，在股票市場的成交價，或股權的最近買賣價格。如缺乏相關參考，或需要由獨立估值師作出評估。

公司的股權價值可透過一種或多種評估方法進行，即資產基礎法*、市場法及收益法。因為每種評估方法都有各自所需的資料及其限制，所以每個個案均需各自考慮使用那種方法較合適。資產法未必能反映未來公司發展帶來的經濟效益，因此低估了公司的潛力及其價值。市場法的好處是投資者及被投資方需提供相對較少的資料，但如市場上的可比性公司相對少，或當公司於起步時期，此方法未必合適。收益法估算公司產生的未來經濟效益，使用一個合適的折現率以反映其相關風險，用來計算公司自由現金流或股東自己現金流的現值。再加上非控股權折讓，以反映該股權並無公司控股權益的狀況。非控股權折讓是一從按比例股權價值扣除的數額或百分比，以反映該些股東缺少部份或全部的控制權。因此在計算可供出售資產的投資時，需考慮非控股權折讓。而在應用收益法時，普遍的問題是因為投資者在被投資方的管理及運作上只有有限權力，因此於財務報告出具的限期前獲取一份詳盡的財務預算會是一大難題。

*由 AICPA (ASA)(即美國評估師協會)及 NACVA 的描術，資產基礎法用以計算股權工具的價值。在普遍情況下，此方法由計算所有資產的金額，減去所有負債的金額，以得出股東權益的價值，而不是計算單一資產的價值。在國際評估準則中，該些評估方法名為成本法、市場法及收益法。

「N類」及「R類」牛熊證

N類牛熊證的行使價等於收回價（即無剩餘價值，NO RESIDUAL VALUE），強制收回發生時，由於N類牛熊證不設剩餘價值，持有該N類牛熊證的投資者將損失全部投資；R類牛熊證的收回價與行使價不同（即可能有剩餘價值，RESIDUAL VALUE），強制收回發生時，R類牛熊證的發行人只可於強制收回發生後沽出（或購入）相關資產平倉，故視乎平倉價與行使價的差距，發行人會計算出一個剩餘價值支付給牛熊證投資者。但最壞的情況下，發行人亦無需支付剩餘的價值。

商業評值

“商業價值是什麼？”
不管您是企業的管理人員、投資者，抑或是有權益關係的人仕，認識企業資產的價值是作出正確商業決定的必要行動。”

	牛證	熊證	剩餘價值
N類	收回價 = 行使價	收回價 = 行使價	沒有剩餘價值
R類	收回價 > 行使價	收回價 < 行使價	大於或等於0
強制收回條件	相關資產價格下跌至觸及收回價	相關資產價格上升至觸及收回價	

牛熊證與認股證比較

	牛熊證	認股證
對相關資產價格變動的反應	一般牛熊證金額的變動與相關資產價格的變動相若	資產價格對認股證價格的影響大小，需考慮行使價、利率、年期、引伸波幅等不同因素。可以與相關資產價格的變動相若，也可以絲毫不受相關資產價格的變動影響
引伸波幅的影響	對定價影響輕微	大幅影響定價
財務費用	列明在上市文件內的計算程式	計入認股證的溢價之內
時間值	一般較低	一般較高
有效期	3 個月至 5 年不等	6 個月至 5 年不等
強制收回	一觸及收回價就會被強制收回	一般不能提早收回
計算結算價的方法	港股：結算價根據最後交易日（即到期日前一個交易日）的收市價	港股：結算價是根據到期前 5 天的平均收市價而計算

下期我們會一起探討牛熊證的估值方法。

企業重組

“為改善業務表現，公司重組有時是在所難免的。修正主流業務的常見策略，莫過於業務轉讓、分拆或私有化。”

關於我們

專業團隊

集團的專業隊伍持有財務及/或房地產相關專業學歷，並擁有國際學會認可之專業資格。當中包括特會計師、金融風險管理師以及註冊測量師。我們的隊伍以廣博的經驗及市場認知，摯誠為客戶提供優越服務。

集團除提供高水準之專業服務並符合地區專業學會及政府法規之要求外，亦緊跟國際認可水準，以達至符合客戶之需要。

企業顧問

在中國內地營運公司及與海外公司合作的豐富經驗使我們今天能為海外及內地企業出謀獻策提供全面解決方案的企業顧問。我們優秀的團隊提供全面優越的企業諮詢顧問服務。服務範疇涵蓋房地產及其它行業，當中包括有天然氣、綠色能源及金融等。

- 行業的市場調研及分析
- 專案可行性研究及諮詢
- 財務分析
- 投資諮詢
- 盡職調查
- 評值（房地產評值、商業評值、機器設備評值）
- 資產組合及設備管理
- 企業評值諮詢
- 房地產事務及專業測量



香港九龍尖沙咀
星光行 1010 室



(852) 3408 3188

(852) 2730 6212

(852) 5307 9925 (Whatsapp)



info@rhl-int.com



www.rhl-int.com