



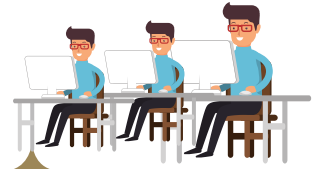
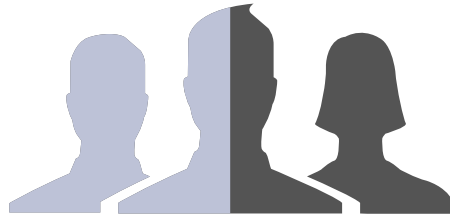
# 資產 評估 期刊

一月刊 | 第40期



# 2020

# 專業團隊



## 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。

## 第四部分-通過蒙地卡羅模擬法來評估牛熊證的簡單說明

我們先前分別在第二部分介紹了牛熊證的類型（N類和R類）和在第三部分介紹了其中一個適用的估值方法（蒙特卡羅模擬法）。今天，讓我們以N類牛證作例子，解釋如何使用蒙地卡羅模擬法計算牛熊證價值。假設我們模擬了5條股價路線：

行使價/收回價 = \$70

年期 = 10個月

無風險利率 = 每10個月3%

股價	起始點	2個月後	4個月後	6個月後	8個月後	10個月後
路線 1	\$100	\$57	\$23	\$78	\$69	\$95
路線 2	\$100	\$123	\$156	\$92	\$86	\$132
路線 3	\$100	\$180	\$164	\$206	\$231	\$199
路線 4	\$100	\$90	\$70	\$126	\$176	\$31
路線 5	\$100	\$81	\$63	\$15	\$42	\$75

### 商業及知識產權評值

「這項業務價值多少？」不管閣下是企業的管理人員、投資者或權益相關人士，在作出正確和合理的商業決定前，必須先了解企業資產的價值。這時，閣下需要值得信賴的評值專家，提供準確而獨立的建議。

路線1在2個月後，路線4 在4個月後和路線5在4個月後均被收回。

路線2牛證價值 = \$132-\$70 = \$62

路線3牛證價值 = \$199-\$70 = \$129

牛證價值 = (每條路線的牛證價值總和)/(路線數目))\*(貼現因數)

= (\$62 + \$129) /

5 / (1 + 3%) = \$37.09

當然這只是簡單示範蒙地卡羅模擬法如何運作，在實際操作上，路線數目和步驟數目一般至少為數萬和數百，才能得出比較準確和接近理論值的數字。蒙地卡羅模擬法的優點是可以處理很多更為複雜的金融工具，缺點是計算需時較長、佔用記憶體多和比較難處理可以提早行使的金融工具。不過，數學家 and 統計學家也不斷發表降低運算時間和誤差的改良方法。

除了N類牛證，R類牛證和N、R類熊證也可以以類似上述的方法和步驟計算價值。

最後一期，我們會認識牛熊證的延伸。

#### 金融工具評值及敏感度分析

金融工具對企業價值的影響日益重要，因此現行之會計準則，對這些金融工具作出了更貼近市價的評值及披露要求。

集團的專業團隊，對財務模型的應用富有經驗，能為閣下之金融及衍生工具提供專業的評值及諮詢服務。

# 國際評估標準委員會就商譽減值評估的近期發展

在關於商譽減值評估的有效性的辯論中，國際評估標準委員會IVSC 最近就其發現和觀點分開三部分系列探討和討論。

該系列的第一部分<sup>1</sup> 討論商譽是否一個遞耗性資產。此部份實質地從理論上和經驗上指出，商譽不是遞耗性資產，因此，各利害相關者總結出商譽的攤銷有不足之處。雖然在有限壽命之內應用和提供一致性的"減值"很簡單，但當該商譽攤銷政策與收購業務的商業定價方式不一致時，該商譽就會對財務報表使用者來說缺乏或減少了它的信息價值，其商譽減值主要是由公司分散的特定事件觸發的，而不是多年來持續減少的。

在系列的第二部分<sup>2</sup>，有人認為，目前考量商譽減值的框架不能成為領先指標。IVSC分析了會計框架，亦認為似乎確實存在不足。減值似乎並非一致性地成為未來現金流和回報的領先指標，商譽減值披露存在持續的滯後。他們檢查了四個潛在原因，包括：(i) 對內部產生的空間進行減值保護，(ii) 所收購無形資產的攤銷；(iii) 目前對觸發減值的因素的看法，以及 (iv) 行為考慮 - 公司不願接受評估的減值結果。這引致進一步的辯論，商譽減值測試是否適合是單向下行測試方法。

因此，在尚未出版的系列的最後部分，IVSC應繼續綜合公眾意見，並就提高商譽減值測試的信息價值提出實際建議。我們會繼續密切注意最新發展及其對當前估值的影響。

- 1 <https://www.ivsc.org/news/article/is-goodwill-a-wasting-asset>
- 2 <https://www.ivsc.org/news/article/information-value-of-the-current-impairment-test-leading-or-lagging-indicator>

## 房地產、廠房及機械設備評估

我們的評估專員具豐富的資產評估經驗，滿足來自不同工業界別的客戶的每項業務決策或合規要求，當中包括工業類別如電機生產、金屬加工、發電、天然資源及環保工業等。憑藉專業知識及對市場資訊的充分掌握，我們能針對廠房以至建設設施等資產作出準確的評估。



## 關於我們



## 聯絡我們

### 企業評值及諮詢

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評值及諮詢。我們優秀的團隊提供全面優越的企業諮詢顧問服務。

- 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

#### 聯絡

(852) 3408 3188

(852) 2730 6212)

(852) 5307 9925 (Whatsapp)

#### 電郵

[info@rhl-int.com](mailto:info@rhl-int.com)

#### 網站

[www.rhl-int.com](http://www.rhl-int.com)

