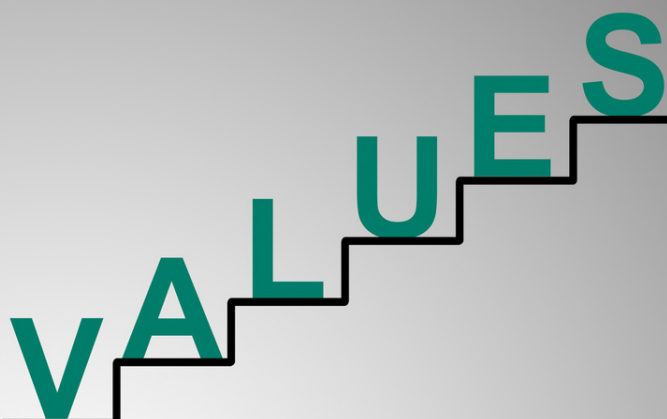


# 資產評估 期刊



VALUES

*In this newsletter:*

編者的話  
頁一

行業關注  
頁二

標準及指引  
頁三

實務資訊  
頁四

## 編者的話

大家好，歡迎閱讀永利行評估顧問有限公司的「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，內容涵括與資產評估相關的規則、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台首選。



## 行業關注

### 香港

財政司司長在2021年財政預算案中，提出自1995年起，差餉制度從未有重大改變，因而需要適當的改進；其中考慮改進的方向有差餉改為累進制、為自住物業提供恒常寬減，以及改變繳納差餉的主要責任(由物業的使用人轉移至業主)。支付額和支付人責任的任何變化都將影響現金流量和收益，而更改差餉制度是否會影響資產價值尚待確認。但是，業主和租戶應盡早提防這種可能的變化。



差餉物業估價署  
Rating and Valuation  
Department

資料來源:

Hongkong : <https://www.budget.gov.hk/2021/eng/budget59.html>

PRC : [https://www.gov.cn/premier/2021-03/17/content\\_5593562.htm](https://www.gov.cn/premier/2021-03/17/content_5593562.htm)

### 中國

2021年2月1日，國務院總理李克強簽署國務院令，公布《行政事業性國有資產管理條例》，自2021年4月1日起施行。

《條例》要求各部門及其所屬單位對國有資產進行價值評估，適當選擇資產配置方式，並根據需要以集體決策作出決定、組織專家按照資產評估方法進行估價，以履行審批程序。

在這裏，資產評估再次被提及，并反映了其在維護國家利益方面的重要作用。我們可能還記得財政部於2020年11月20日，發出了「關於進一步加強中央企業境外國有產權管理有關事項的通知」(國資發產權規〔2020〕70號)。國有企業如有海外投資，需要在資產合併或出售前後，可與適當的資產評估公司聯絡和作出評估。



国务院国资委

“自2012年起，永利行評值顧問有限公司獲國務院國有資產監督委員會選為「中央企業選聘評估機構總庫」認可機構之一，為國內地大小省市的中央企業及私營企業提供專業估值服務。”



## 標準及指引

### 環球

國際評估標準委員會（IVSC）於2021年3月2日發布了一份觀點文件，以提出在企業評估中的環境、社會和治理（ESG）因素的討論和辯論。

另外，國際證監會組織（IOSCO）發表聲明，指出全球有迫切需要實施可持續性標準，並支持IFRS基金會下的可持續性標準委員會（SSB）。

隨著人們對可持續性問題的認識不斷提高，我們注意到對相關評估和報告要求的需求不斷增加，尤其上市公司現在必須提供ESG報告。客人如有需要，可向我們的業務評估和諮詢團隊查詢，並提供相應的服務。

資料來源：

Global:

<https://www.ivsc.org/news/article/perspectives-paper-esg-and-business-valuation>  
<https://www.iosco.org/news/pdf/IOSCONEWS594.pdf>

PRC:

<http://www.cas.org.cn/gztz/63593.htm>  
<http://www.cas.org.cn/docs/2021-01/20210104154038877132.pdf>  
<https://www.chinaacc.com/zichanpinggus/hi/ksdt/wa20210104194704.shtml>

### 中國

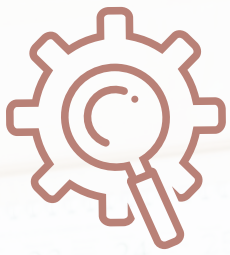
中國資產評估協會於本年1月發表了《資產評估專家指引第11號——商譽減值測試評估》及《資產評估專家指引第12號——收益法評估企業價值中折現率的測算》的通知，作為相關評估行業的專業人員參考。其內容包括有：接受委托關注事項、評估對象及範圍、評估方法等的指引。

我們會參考相關內容，并向客人提出適用的評估方法。



**“我們注意到對相關評估和報告要求的需求不斷增加，尤其上市公司現在必須提供ESG報告。”**





## 實務資訊

多年來，銀行間同業拆借利率（IBOR）為無抵押貸款設定了基準利率。直至2021年底，一些國家（包括美國）計劃逐步淘汰IBOR，並逐步採用稱為替代參考利率（ARR）的新基準。國際評估標準委員會（IVSC）發布了《觀點文件-IBOR過渡：評估指南》，概述了終止IBOR對評估專業人士產生的主要挑戰。本文還概括了可能導致「估值不確定性」並從而增加因從「國際銀行同業拆息」過渡而產生的金融工具評估中的「估值風險」的領域。



資料來源: <https://www.ivsc.org/news/article/perspectives-paper-ibor>

# 資產評估 期刊

## 集團簡介

永利行集團成立於1972年，為亞洲區主要的專業評估及房地產顧問服務公司，為客戶提供高質素的企業評估及諮詢，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。

## 企業評估及諮詢

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估及諮詢。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
- 評估 (房地產評估、商業評估、機器設備評估)
- 資產組合及設備管理
- 企業評估諮詢
- 房地產事務及專業測量
- 環境、社會及管治報告

### 聯絡我們

電話: 852-3408 3188

傳真: 852-2736 9284

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

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



RHL International



RHL Appraisal Ltd  
永利行評估

#### 免責聲明:

本文件/刊物由永利行國際有限公司及/或其附屬公司(永利行)之專業人士提供作資料參考之用，有關應用將視乎個別情況處理。此文件/刊物並非永利行之任何正式建議或承諾。永利行已儘量合理和審慎地編制此資料。永利行建議閣下在作出任何影響財務狀況或商業經營的決定前，尋求適當的專業意見。永利行對因選用此等資料而導致的任何損失概不負責。

©2021 永利行國際有限公司版權所有，保留一切權利。