



公司估值

何时估值?

通函

按香港交易所上市规则 14 章规定, 1) 主要交易, 2) 非常重大出售/收购, 3) 关联交易, 及 4) 反向收购, 必需于通函里附上估值报告。

估值方法?

优先 市场法

利用与目标企业相同或相似的已交易企业价值案例作为参照物, 通过必要的调整, 来评估目标企业的公允价值。

接受 收入法

把目标企业的未来多年预测现金流折算成现值的总和。

特况 成本法

在目标企业的资产负债表的基础上, 通过合理评估企业各项资产和负债的公允价值总和。

房地产估值

何时估值？

公开招股上市

按香港交易所上市规则 5.01, (1) 如申请上市人业务属物业类而物业权益账面值超过其资产总值 1%的, 或(2) 申请上市人业务属非物业类而物业权益账面值超过其资产总值 15%的, 申请上招股书必须载列物业权益的估值及数据。

通函

按香港交易所上市规则 5.02, 交易属于收购或出售任何物业业权、或一间公司而该公司的资产只有或主要为有关交易物业, 而按上市规则 14.04 的任何百分比测算为 25%或以上, 该物业的估值和数据必须放在通函内。

估值方法？

优先 市场法

寻找与估值主体相类似的近期交易案例, 对这些案例进行如交易日期、区域因素、个别因素等的修正, 以得出估价主体的合理市场价值。

接受 收入法

把估值主体未来各期的净现金流折算到估价点上的现值后累加, 以得出估值主体的合理市场价值。适用于评估在建或完工的房地产。

特况 成本法

取估值主体在估值时点的重置(建)价格, 扣除折旧, 以得出估值主体的合理市场价值。适用于市场不发达、难以运用市场比较法、及无收益的房地产。

机器设备估值

机器设备估值

何时估值？

通函

按香港交易所上市规则 14 章规定, 1) 主要交易, 2) 非常重大出售/收购, 3) 关联交易, 及 4) 反向收购, 通函里的备考财务报告里必须显示收购价分摊入机器设备的估值。

估值方法？

优先 **市场法**

根据公开市场与目标资产可比的交易价格, 再对交易价格做出调整, 以反映目标资产的现状及功能。

接受 **收入法**

将目标资产在使用寿命内预期能带来的现金流现值的总和。

特况 **成本法**

重新制造或全新替换现有资产的成本, 包括运输、安装、调试及顾问等成本, 然后按目标资产现状、寿命、损耗等做出调整。

金融工具估值

何时估值？

通函

按香港联合交易所 14 章规定, 1) 主要交易, 2) 非常重大收购或出售, 及 3) 反向收购时, 通函里的备考报必需显示收购价分摊入金融工具的估值。

财务报告

按香港财务报表准则第 7 和 9 章规定, 金融资产及负责须于发行日, 及每个财务报表日进行估值。

估值方法？

认股权、可赎回/
可换股债券

先按国际评级标准, 评定公司的信誉级别, 再用二叉树模型。

担保协议

先按国际评级标准, 评定公司的信誉级别, 再用二叉树模型。必要时套用违约率、回复率。

可赎回/可换股优
先股

先按国际评级标准, 评定公司的信誉级别, 再用期权定价模型。

矿产及能源估值

何时估值？

通函

按香港联合交易所上市规则第 18.9 规定, 矿业公司发起一个重要级别 (或以上) 的资产收购或出售, 通函内必须附上矿业或油气资产的估值报告¹。

估值方法？

优先 市场法

寻找与估值主体相类似的近期交易案例, 对这些案例进行如交易日期、区域因素、个别因素等的修正, 以得出估价主体的合理市场价值

接受 收入法

将目标矿山在使用寿命内预期能带来的现金流现值的总和。

特况 成本法

根据目标矿山开发的投入和开支成本, 作为矿山的估算价值结果。

¹ 估值报告 指由「合资格估算师²」就矿产及石油资产编制的可予公开的估值报告; 有关报告符合香港交易所上市规则第 18.34 条的规定, 其矿产或石油资产的任何估值均是依据《VALMIN 规则》、《SAMVAL 规则》或《CIMVAL》规则编制;

² 合资格估算师 必须: (1) 拥有至少 10 年一般矿业或石油的相关近期经验; (2) 拥有至少 5 年矿业或石油资产或证券 (视何者适用而定) 评估及/或估值的相关近期经验; 及 (3) 持有所有必需的许可证。

生物资产及农产品估值

生物资产及农产品估值

何时估值？

财务报告

按香港会计准则 41 章规定：

(1) 原始入账时，如小牛（生物资产）出生时、农作物（生物资产）下种时、农作物（农产品）收割时等，必须估值入账。

(2) 每个财务报表日进行估值。

估值方法？

优先 市场法

生物资产或农产品：若存在活跃市场，则以活跃市场之公开报价为该资产公允价值的基础。

接受 收入法

生物资产：若无法取得生物资产于活跃市场的报价，可采用该资产寿命中未来多年能带来的预期现金流之现值总和。

特况 成本法

生物资产：适用于从原始成本发生至今几乎没有发生任何生物转化的生物资产，如刚种植之果树幼苗。

无形资产及知识产权估值

无形资产及知识产权估值

何时估值？

通函

按香港联合交易所 14 章规定，1) 主要交易， 2) 非常重大收购或出售，及 3) 反向收购时，通函里的备考报必需显示收购价分摊估值及无形资产及知识产权估值。

估值方法？

商标、版权

权利金节省法/多期超额盈余法

专利技术、网站域名

多期超额盈余法

客户关系

多期超额盈余法

供销合同、非竞争协议、租赁

所得差异比较法

自研软件、配方、数据库

所得差异比较法/多期超额盈余法

收购对价分摊估值

收购对价分摊估值

何时估值？

通函

按香港联合交易所 14 章规定, 1) 主要交易, 2) 非常重大收购或出售, 及 3) 反向收购时, 通函里的备考报必需显示收购价分摊¹ 估值及无形资产及知识产权估值。

估值方法？

资产/负债	种类	评估方式	评估方法
资产	证券	市场法	直接比较法
资产	商标/版权	收入法	权利金节省法
资产	专利/技术	收入法	超额盈余法
资产	客户关系	收入法	超额盈余法
资产	机器/设备	成本法	重置成本法
资产	应收帐	成本法	调整账面价值法
负债	长期债务	收入法	现金流量法
负债	期权	收入法	二叉树模型
资产	商誉	收购价格减去调整账面价值	

¹ 收购价分摊: 指于收购日, 将收购价格分摊入已收购的有形资产、无形资产、债务、及商誉等。

我们

AP Appraisal Limited（前身为洪联评估及专业服务有限公司）专为香港联合交易所上市公司提供评估及有关专业咨询服务，以满足年报及通函等规定需要提交估值报告的要求。透过与国内中财宝信（北京）资产评估有限公司的合作，已获得了国内房地产评估一级资质、土地评估 A 级资质、资产评估从业资格、证券期货相关评估业务资格；同时以专业化、国际化标准建立了一支包括注册房地产估价师、土地估价师、资产评估师、美国估价师、国际房地产咨询师、英国皇家特许测量师、特许金融分析师等专家咨询服务团队，为境内外客户提供高质量可靠的各类资产评估和经济咨询服务。

香港及国际业务

香港联合交易所已着力推广及规定「公允价值」此概念计量企业之资产及负债，以确保财务报表能更准确反映价值。**AP Appraisal Limited** 为各上市公司客户提供如公司股权、无形资产、金融工具、机械设备、生物资产等全面估值咨询服务。多年来我们为多家大小型上市公司提供综合性服务，并与知名投资银行、会计师事务所等机构建立了牢固的合作网络关系。我

司有着国际认可的评估资质，我们亦拥有彭博、Capital IQ 等全球数据库资源以确保我们的服务质量及准确性。我们的服务理念是：为客户提供一站式服务及解决方案。

大陆业务

我们致力为客户在中国大陆的业务提供可靠服务。我们在国内的办公室和牌照，让我们可以在国内进行各类评估及咨询工作，以保证企业的交易行为，例如资产或股权转让，需要独立评估报告如呈报国资委及财政部 (MOF) 审批和备案。同时也可以从事国内上市公司的资产评估工作，以及其金融资产包括期权及衍生工具的评估以备中国证监会 (CSRS) 审批和备案。

目标

企业文化

诚信

专业

公正

高效

公司愿景

完成人工智能评估接口，供各用户免费网上使用。

建立以国内及香港市场为依据的评估数据库。

开办香港及国际评估师认证课程。

完成人类价值评估模型。

(有意合作者，请立即与我们联系)



估值经验

我们对各行业拥有丰富的有形及无形资产评估经验，包括但不限于：

农业	水务
矿业	公路与铁路
化工	石油及天然气
消费品及服务	造纸及林木
银行	医疗
政府	酒店与度假村
建筑工程	保险
高等教育	科技及电子
旅游	电讯
制造业	交通
房地产	公用事业及发电

我们服务过的客户，包括但不限于：

8021 匯隆控股	0612 中國投資基金公司
8365 建泉國際控股	8195 L&A INTL HOLD
1371 華彩控股	6828 BG BLUE SKY
0286 同佳健康	0646 中國環保科技
0231 平安證券集團控股	1360 北京燃氣藍天
0039 中國北大荒	0166 新時代能源
0518 同得仕（集團）	1539 匯能集團
0899 亚洲资源	3788 罕王集团
8098 昌利控股	0359 海升果汁
1094 中國公共採購	1219 天喔國際
8391 精雅印刷集團	纳斯达克:GPHG GLOBAL PHARM
0442 KTL INT'L	多伦多:JDN JAYDEN RES
0515 達進東方照明	星交所:579 OCEANUS
0883 中国海洋石油	SH:601158 重庆水务

估值服务

企业

集团、企业、公司的股权价值。

房地产

住宅、写字楼、商场、酒店、主题公园、综合体。

厂房及机器设备

水电厂房及机械设备、各类生产厂房/平稳/机电设备/模具、家具/办公室设备/装置、各类计算器硬件/软件、汽车/拖拉机/拖车、游轮/捕鱼船。

知识产权和无形资产

商标、版权、专利技术、网络域名、客户关系、供销合同、非竞争协议、租赁、自研软件、配方、数据库。

矿产及能源资产

矿产、能源、油气、风电、水能、光伏等资源及开采权和勘探权。

金融工具

利率掉期、员工期权、(可赎回/可换股)优先股、(可赎回/可换股)债券、担保协定等。

生物资产及农产品

生物资产-指具有生命的动物或植物（如葡萄树、农作物、人造森林之林木、绵羊、乳牛、猪）。

农产品-指自生物资产收成之农产品（如葡萄、棉花、已砍伐之林木、羊毛、牛奶、屠宰后的猪）。



董事

洪波 董事



洪波先生负责中国大中华及海外各评估及专业顾问服务。洪波先生先后在世邦魏理仕及第一太平戴维斯估值及顾问部任职联席董事，主管中国大陆及香港各类商业评估及专业顾问服务，评估资产包括房地产、公司价值、金融工具、矿产能源、生物资产、知识产权及其他无形资产等，估值用途包括首次公开招股、通涵、审计、融资、财务分析等。洪波先生曾在风险资本投资公司任职副总裁，从事中国大陆及海外的各类项目收购、尽职调查、价值评估、收购谈判、直接投资、项目营运、项目包装、上市融资等，并成功把公司项目上市到多伦多交易所。洪波先生拥有以下评估相关资格：

机构

英国皇家测量师协会会员 (RICS)
美国评估师会员 (ASA)
美国商业评估师协会会员 (IBA)
美国特许金融策略师协会 (AICFC)
美国采矿冶炼勘探协会 (SME)
美国地质师协会 (GSA)
北京首都经济贸易大学
澳大利亚冶金矿业协会 (AusIMM)
加拿大采矿冶金和石油学会 (CIMICM)

資格

会员及注册评估师 (MRICS)
认可高级评估师 (ASA)
认可商业评估师 (CBA)
特许金融策略师 (AICFC)
专业会员 (Professional Member)
专业会员 (Professional Member)
评估系硕士班讲师
会员 (Member)
会员 (Member)



联络

香港上环德辅道中 322 号西区电讯大楼 22 楼

WWW.APA.COM.HK

INFO@APA.COM.HK

(852) 9511 9406



