

交易估值服务

企业并购是公司通过创造协同效应、取得专有技术等途径以达致额外增长的常用方法之一。并购是否能使达到预期效果，取决于交易评估工作是否恰当。公众越来越关注交易的公平性，而监管机构亦对并购交易作出更严格的规则和披露要求。凭借我们对企业估值的广泛专业经验，我们有能力提供符合您需要的估值服务。

并购价值分析

• 交易前初步评估

无论作为买方还是卖方，进行交易时，独立企业价值评估是厘定交易对价和实现公司战略目标的关键因素之一。

• 交易披露要求

如果交易已根据香港联合交易所《主板上市规则》第14章被分类为股份交易、须予披露交易、主要交易、非常重大的出售/收购事项或反向收购，上市公司必须在敲定交易后披露交易详情，特别是厘定交易对价的基础。

香港证监会于2017年就企业交易估值发出一份有关董事责任的指引，并于2019年7月再次就此发出声明，借此强调交易必须公平合理。

不论交易结构的复杂性，我们的专业团队都会在工作过程中辨识关键问题，协助管理层准备或审阅估值模型，并通过我们对相关行业的经验分析模型采用的假设的合理性，从而协助您进行初步评估分析及准备相关的交易披露事宜。

收购对价分摊评估

在每项并购交易中，收购方通常需按根据相关会计准则的要求（如《香港财务报告准则》第3号(HKFRS3(R))、《国际财务报告准则》第3号(IFRS3)和《美国会计准则》汇编第805号(USGAAPASC805)），于交易完成日计算目标公司有形资产和无形资产的公允价值。凭借我们在财务和会计方面的专业知识，结合我们广泛的行业认知和估值技巧，我们有能力为公司完成此类估值工作，作财务报告发布之用。

其他估值服务

除企业并购外，在企业发展过程中还有重组、企业融资、分拆交易等各类型的交易事项。独立的估值可协助管理层厘定资产或企业的公允价值，以作商业考虑。艾华迪具备在全球各个国家和地区为各私人公司和上市公司提供企业价值评估的丰富经验，我们可以根据客户的个别需求，度身定做不同服务范围。



财务报告评估服务

为遵守各地会计和财务报告准则，公司可能需要独立客观地评价其资产负债的公允价值。艾华迪作为评估领域的翘楚，我们的团队包括来自会计、金融和房地产的专家。凭借我们为世界各地私人企业和上市公司提供评估服务的丰富经验，我们可以根据客户的需求，制定适合的评估方案。

企业评估

当交易完成后，尤其作为买方，公司需于其财务报表上反映其投资的公允价值。我们的团队拥有丰富的评估经验，提供服务的范围包括各地的上市集团、准备上市的公司及到各中小型企业。不管交易结构的复杂程度，我们将竭诚协助客户选择最合适的评估方法，使工作得以顺利进展。

交易对价分摊 (PPA) 评估

每一宗收购合并交易中，收购方通常需要按照相关会计准则（如香港财务报告准则第3号、国际财务报告准则第3号和美国通用会计准则ASC805等），计量交易完成日为止有形和无形资产的公允价值，并将该等价值反映在其资产负债表。我们的财务、估值和会计专业知识，加上广泛的行业经验，能够协助客户完成以财务报告或内部参考为目的的评估工作。

金融工具评估

在现今的交易中，现金不再是唯一的支付方式，而是通过发行各类金融工具以完成交易。根据相关会计准则（如国际财务报告准则第2号、国际会计准则第32号及第39号等），上市公司与私营公司都必须对这些金融工具进行独立评估，以反映在其财务报表中。根据我们对各种评估方法的认识和先前经验，针对特定金融工具的条款条例，艾华迪可为客户制定最合适的评估方法。除了被广泛应用的二项式模型和布莱克舒尔茨模型外，三项式模型和莫提蒙特卡罗模型有时亦会应用于金融工具评估中。

减值测试

公司资产（无论有形资产还是无形资产）的价值会因应外围经济环境及金融市场的波动而变化。因此，公司需要通过减值测试对其资产价值进行评估及呈报。艾华迪拥有丰富的评估及会计专业知识，能有效率地对商誉、有形资产及使用年期有限或不确定的无形资产进行减值测试分析，作财务报告之用。

股份支付评估

现在公司都会采用各种形式的股份支付作为一种激励手法。艾华迪能协助公司确保股份支付交易（例如发行雇员认股权）的影响能按相关会计准则的要求，正确反映在其财务报表中。



房地产服务



从现今经济的角度出发，房地产已经不再被归类为独立的项目。由于市场改革推进，贸易系统发展、产业多样化、会计系统标准化以及房地产证券化，房地产已成为不同行业内重要的一环。

艾华迪房地产团队提供专业、独立的房地产评估服务。我们的经验涵盖众多类型的物业，包括酒店、俱乐部、高速公路、发电站、码头、购物商场、住宅、工厂和工业园区等。评估目的包括上市、兼并收购、市场研究、公允租赁价格意见、财务报告及其他。

公开披露

我们就公司IPO提供物业评估服务方面拥有丰富的经验，满足香港联合交易所主板上市规则（第5章）和创业板上市规则（第8章）的要求。我们可提供关于物业租值公平性和合理性的意见，也可以提供关于物业用途合规性的意见以查核财产使用或符合法律法规。除此以外，我们可以对公司收购或出售的主要物业进行市场价值评估。

财务报告

我们会按照相应的会计准则为公司提供物业评估服务以符合财务报告的目的，包括但不列入物业，工厂和设备价值评估（国际会计准则第16号），投资性物业评估（国际会计准则第40号），合并对价分摊（国际财务报告准则第3（R）号），资产减值测试（国际会计准则第36号）和有利或无利租约分析等。

交易咨询

物业投资或发展规划不仅涉及金融，还涉及经济，政治，社会和自然环境等众多的因素。我们的房地产团队可以分析相关影响因素，并就房地产项目的综合可行性向客户提供建议。在物业收购和项目发展方面，我方亦可向董事会或投资委员会提供有效和独立的建议以供内部参考。

项目融资

艾华迪房地产团队可以专业并独立地进行与项目筹资相关的评估服务。我们可以向客户提供全面深入的市场研究和财务建模建议，测算被证券化的投资组合或被收购的目标物业的市场价值，结合项目财务成本和其他商业因素综合估算内部投资收益率，以及对投资决策进行相应的敏感性分析。

