

**BMI APPRAISALS**  
中和邦盟评估有限公司

## 差饷事务及法定估值服务

growing your business

### 公司背景



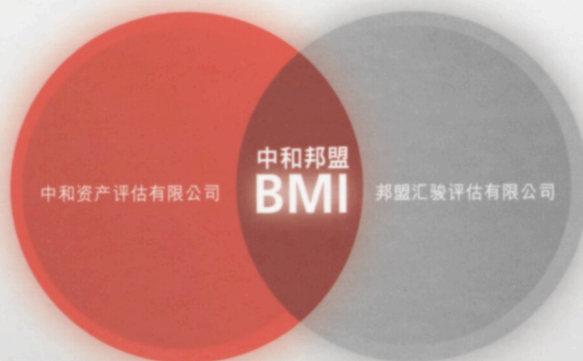
邦盟汇骏评估有限公司(「邦盟汇骏评估」)成立于2001年,专门为本  
地或海外客户提供有关首次招股、公众函件、财务汇报、收购合  
并、企业融资、税务事项、清盘诉讼等各项专业评估及顾问服务。邦  
盟汇骏评估拥有高效全面的服务团队,主要于房地产估值、厂房及机  
器估值、业务估值及无形资产估值等范畴有稳固的经验。

中和资产评估有限公司(「中和资产评估」)是国内首批经国家国有资  
产管理局和中国证监会授予证券业资产评估的机构,并同时拥有国  
土资源部颁发的土地评估A级资格,房地产评估资格,以及建设部颁发  
的工程造价甲级资格。中和资产评估可以为客户在有关上市、合  
资、收购、合并、抵押、资产转让、破产清算、资产管理、司法签定



等领域上提供包括工业类评估、物业类评估、企业价值及无形资产评  
估、金融企业资产评估等全方位的估值服务。

中和资产评估与邦盟汇骏评估于2005年10月合并,并易名为中和邦  
盟评估有限公司(「中和邦盟评估」)。合并以后,我们的服务团队由  
160多名资深测量师、会计师、资产评估师、财务分析师、精算  
师、机械工程师、律师、仲裁师等专业人士所组成,拥有深入的行  
业知识及技能,为客户提供专业全面的评估服务。中和邦盟评估在香  
港及中国地区享有领先地位,现时拥有超过一千名客户,当中逾半为香  
港,中国及海外之上市公司。



## 服务团队之专业资格

- 英国皇家特许测量师学会会员 (MRICS)
- 香港测量师学会会员 (MHKIS)
- 特许仲裁师协会会员 (MCI Arb)
- 香港会计师公会会员 (HKICPA)
- 特许财经分析师 (CFA)
- 英国特许会计师公会会员 (ACCA)
- 美国注册会计师协会会员 (AICPA) 及商业价值评估资格 (ABV)
- 香港注册商业估值师 (RBV)
- 澳洲会计师公会会员 (CPA Aust)
- 国际内部审计师协会会员 (CIA)
- 中国注册房地产估价师
- 中国土地估价师

## 全球策略合作夥伴

英国 • 美国 • 台湾 • 日本

中和邦盟评估近年积极部署拓展海外市场，争取更多联盟夥伴，让我们的服务网络遍布全球，包括英国、美国、台湾和日本，覆盖达十多个城市，不但奠定了中和邦盟评估在世界市场的地位，更巩固了我们的实力，为客户提供专业可靠的评估服务。



### 差饷估值服务

差饷物业估价署每年都会根据特定的估价日期为全香港所有物业进行应课差饷租值重估，藉以更新及覆核有关物业的租值水平，及为新落成物业或单位进行临时差饷估值作徵收差饷及地租用途。另外，印花稅署署长亦需向差饷物业估价署徵询意见及对各种不同类型物业的交易价值是否符合市值水平作出评估及覆核。

由于各物业性质的异同及有关估值进行于不同的估值日期，差饷物业估价署常会出现物业估值过高的情况及不能真实反映有关评估物业的合理及公平市场价值水平。故差饷或稅项缴纳人仕有权根据有关法例及规定向政府方面提出正式反对及申请对有关评估过高物业重新作出检阅及覆核。

我们的差饷估值服务范围如下：

- 对每年应课差饷租值重估后的各类型物业进行租值估算及提出反对
- 对临时估价通知书所示之新落成物业或单位的应课差饷租值评估是否合理进行估算及提出反对
- 对有关物业进行估值及与政府磋商，藉以减低物业转让时所需缴纳的印花稅款
- 对各种特殊物业如广告招牌、油站、高尔夫球场、会所及铁路系统等应课差饷租值评估是否合理进行估算及提出反对

### 收地及生意损失/骚扰性索偿

香港特区政府及某些公营机构于过往十年内曾根据不同法例如收回土地条例、铁路条例及道路(工程、使用及补偿)条例分别在新界不同地区徵收大量农地，及于市区收购众多的战前或战后

初期兴建的旧式楼宇进行大型铁路建设、道路扩阔工程、渠务改善计划和市区重建项目等等。政府收地计划一旦落实及进行期间，有关土地业主及生意经营者的权益难免受到影响，而他们往往更得不到政府的公平对待及合理赔偿。

根据有关条例，任何被徵收土地/物业而有权获得补偿的人士，可在收地日期起计一年内，向政府提交书面申索。由于办理此等根据法例及符合政府政策要求的索偿牵涉复杂的步骤程序，并需冗长的时间与政府进行磋商，故受影响人士有需要聘请对法定评估工作具有深入和专门知识与经验的专业测量师协助办理有关索偿，特别是因收地事宜导致生意损失的经营者。

如申索人与政府未能就赔偿金额达成协议，任何一方均可将有关索偿个案转介土地审裁处办理，并由法庭厘定最终赔偿金额。本公司专业测量师在收地索偿方面拥有丰富经验，能胜任有关法定及专业估价工作，并可于此等法律诉讼中充当专家证人角色。

### 更改地契

香港私人土地几近全部都是以租赁形式，或由政府持有并以不同租赁条款形式进行批核。土地之使用及发展普遍受政府地契、建筑规划条例及城市规划条例所管制。由于香港的土地及资源供应短缺，高效并低成本管理及发展土地资源的重要性也日益增加。鉴于房地产市场及经济架构的需要和情况不断改变，一些过时或已弃用的政府地契条款也应适时删去和更改，使土地的潜力得到最佳发展。我们的服务团队经验丰富，能为您提供专业意见，按不同个案之需要，处理有关更改地契、进行土地交还及让政府重批地契、评估改契补价等相关事宜。

城市规划条例制定了香港规划及发展之法定架构。任何有关土地使用之限制的改动必须经由城市规划委员会审批。为配合客户之需求，我们的服务团队拥有丰富经验，能协助客户准备及协调有关规划申请第16条之提交，包括不同类型的物业申请，如临时露天仓库及停车场，更改住宅/商业/工业发展之用途及酒店用途等。



## 差饷事务及法定估值服务

我们的专业估值团队包括一众特许测量师，并拥有两名超过30年经验的资深顾问，专责处理差饷/房屋事务及各种类型的物业评估项目。服务团队拥有丰富经验，能为不同客户，包括各大型机构处理各种差饷申诉、印花税申诉、补价评估和索偿事宜。

## 主要评估人员简介

### 杨锦强先生 — 联席董事

杨先生为公司之联席董事。在加盟公司之先，杨先生于1986年开始于香港政府差饷物业估价署任职，其后并于银行、发展商及本地专业测量师行工作多年。杨先生拥有超过22年房地产及测量经验，曾处理不同类型的物业评估项目，客户层面包括香港、澳门及中国等地。杨先生专长于差饷及赔偿申诉的评估项目，并对本港的法定程序和内容具有深切认识及经验，范围包括差饷、徵收土地及收购事宜等。

### 朱汝斌先生 — 高级顾问

朱先生为公司之高级顾问，拥有超过39年以上的丰富评估经验。朱先生从1964年开始任职于差饷物业估价署，专责处理物业市值及租值评估工作，包括差饷、印花税、遗产税等。1970年开始，朱先生负责为香港房屋委员会旗下的物业进行租值评估，处理了过百宗居者有其屋计划的补价评估。朱先生乃注册测量师（产业测量），也是英国皇家特许测量师学会会员及香港测量师学会会员。

根据房屋条例规定，透过居者有其屋(居屋)计划及私人机构参建居屋计划等计划下出售的单位，均有转让限制。业主须向房委会缴付补价，以解除单位的转让限制，才可把单位在公开市场出租、出售或转让。对一般业主来说，补价的计算过程繁复，准确程度亦相对减低。我们的专业团队拥有资深经验及行业知识，处理房屋事务及评估补价的工作，能为您提供有效建议，并审核政府发出的补价是否合理。



### 郑启明先生 — 高级顾问

郑先生为公司之高级顾问，拥有丰富评估经验。郑先生从1973年开始任职于差饷物业估价署，累积多年资深评估经验，包括租务条例及管制等。郑先生熟悉居者有其屋计划之发展，尤其是其规划及发展策略、销售安排、财务贷款和售后事务等方面的运作。郑先生乃注册测量师（产业测量），也是英国皇家特许测量师学会会员、香港测量师学会会员及中国房地产估价师学会会员。

### 李伟健先生 — 高级估值经理

李先生为公司之高级估值经理，彼乃香港注册测量师（产业测量），并拥有超过六年私人及政府有关机构经验，并富经验于与政府部门进行法定评估之磋商及为上市公司之公众文件进行评估。在加盟公司之先，李先生任职于香港政府差饷物业估价署，负责领导特别小组，为重大物业交易及特殊物业进行物业估价及差饷评估。李先生专长为香港、澳门及中国等地之物业进行各种评估工作，包括为上市公司作年度审核、合并与收购、财务安排及首次公开招股等。

## 业务覆盖范围



我们的评估服务已覆盖全球众多国家及城市，包括香港、澳门、中国、台湾、新加坡、日本、马来西亚、印尼、越南、泰国，及西方国家如澳洲、加拿大、美国及部分欧洲国家。就中国而言，我们的评估领域也涉及下列城市，如北京、上海、重庆、天津、深圳、广州、成都、武汉、沈阳、哈尔滨、长春、新疆等。



## 公司办事处

### 香港总办事处

香港湾仔港湾道6-8号瑞安中心33楼  
电话:(852) 2802 2191 传真:(852) 2802 0863  
联络人:郑泽豪博士 电邮: tcheng@bmintelligence.com  
联络人:陈咏芬小姐 电邮: jwfchan@bmintelligence.com

### 深圳办事处

中国广东省深圳市福田区金田路3037号  
金中环大厦4305室(邮编: 518048)  
电话:(86) 755 3322 8900 传真:(86) 755 3322 8933  
联络人:王军小姐 电邮: juliaawang@bmintelligence.com

### 广州办事处

中国广东省广州市番禺141号  
文明路首层及二楼全层(邮编: 510620)  
电话:(86) 20 3469 3328 传真:(86) 20 3469 3363  
联络人:张慕华小姐 电邮: gmb1996@163.com

### 新加坡办事处

No. 371 Beach Road, #10-05/06, Keypoint, Singapore 199597  
电话:(65) 6533 8086  
联络人:郑泽豪博士 电邮: tcheng@bmintelligence.com

### 澳洲办事处

Level 9, 552 Lonsdale Street, Melbourne, VIC 3000, Australia  
电话:(613) 8602 7309 传真:(613) 9600 1930  
联络人:陈俊驹先生 电邮: rchun@bmintelligence.com

### 东京办事处

6F, Meguro Nishiguchi Bldg., 2-24-15, Kami-Osaki,  
Shinagawa-ku, Tokyo 141-0021, Japan  
电话:(81) 3 5719 6641 传真:(81) 3 5719 6642  
联络人:平峯毅先生 电邮: asset@kantei.ne.jp

### 北京办事处

中国北京市东城区朝阳门北大街8号  
富华大厦A座2层(邮编: 100127)  
电话:(86) 10 5838 3636 传真:(86) 10 6554 7182  
联络人:杨志明先生 电邮: yangzhiming@zhcpv.com

### 上海办事处

中国上海市黄浦区方斜路525弄  
明华大厦2号1105室(邮编: 200011)  
电话:(86) 21 6346 1207 传真:(86) 21 6346 1288  
联络人:王雪莲小姐 电邮: lindawang@bmintelligence.com

### 泉州办事处

中国福建省泉州市丰泽区刺桐路  
东湖综合大厦C号楼601室(邮编: 362000)  
电话:(86) 136 0304 7564  
联络人:郑泽豪博士 电邮: tcheng@bmintelligence.com

### 台湾办事处

台湾台北市忠孝东路4段75-17号香樟大厦B栋5楼  
电话:(886) 2 2777 2999 传真:(886) 2 2777 1616  
联络人:蔡建信先生 电邮: panmain@seed.net.tw

### 美国办事处

5 Professional Circle, Suite 208, Colts Neck, NJ 07722, USA  
电话:(1) 732 780 6000 传真:(1) 732 780 6020  
联络人: Mark Rodriguez 电邮: MRodriguez@MRValuation.com