

**BMI APPRAISALS**  
中和邦盟評估有限公司

## 差餉事務及法定估值服務

growing your business

### 公司背景



中和邦盟評估有限公司（「中和邦盟評估」）成立於2001年，專門為本地或海外客戶提供有關首次招股、公眾函件、財務匯報、收購合併、企業融資、稅務事項、清盤訴訟等各項專業評估及顧問服務。邦盟匯駿評估擁有高效全面的服務團隊，主要於房地產估值、廠房及機器估值、業務估值及無形資產估值等範疇有穩固的經驗。

中和資產評估有限公司（「中和資產評估」）與中和邦盟評估於2005年10月合併。中和資產評估是國內首批經國家國有資產管理局和中國證監會授予證券業資產評估的機構。



合併以後，我們的服務團隊由160多名資深測量師、會計師、資產評估師、財務分析師、精算師、機械工程師、仲裁師等專業人士所組成，擁有深入的行業知識及技能，為客戶提供專業全面的評估服務。

目前，我們除了香港的總部，在北京、上海、深圳、廣州、廈門、新加坡、馬來西亞、印尼和墨爾本均設有辦事處。近年我們更積極部署拓展海外市場，爭取更多聯盟夥伴，讓服務網絡遍佈全球，包括英國、美國、台灣、日本、土耳其、印度、馬爾代夫、南非、俄羅斯、馬來西亞、新西蘭和蒙古，覆蓋達十多個城市，在香港及中國地區享有領先地位。現時我們擁有超過一千二百名客戶，當中逾半為香港、中國及海外之上市公司。



## 服務團隊之專業資格

- 英國皇家特許測量師學會會員 (MRICS)
- 香港測量師學會會員 (MHKIS)
- 特許仲裁師協會會員 (MCI Arb)
- 香港會計師公會會員 (HKICPA)
- 特許財經分析師 (CFA)
- 英國特許會計師公會會員 (ACCA)
- 美國註冊會計師協會會員 (AICPA) 及商業價值評估資格 (ABV)
- 香港註冊商業估值師 (RBV)
- 澳洲會計師公會會員 (CPA Aust)
- 國際內部審計師協會會員 (CIA)
- 中國註冊房地產估價師
- 中國土地估價師

## 全球策略合作夥伴

英國 • 美國 • 日本 • 台灣 •  
土耳其 • 印度 • 馬爾代夫 • 南非 •  
俄羅斯 • 馬來西亞 • 新西蘭 • 蒙古



### 差餉估值服務

差餉物業估價署每年都會根據特定的估價日期為全香港所有物業進行應課差餉租值重估，藉以更新及覆核有關物業的租值水平，及為新落成物業或單位進行臨時差餉估值作徵收差餉及地租用途。另外，印花稅署署長亦需向差餉物業估價署徵詢意見及對各種不同類型物業的交易價值是否符合市值水平作出評估及覆核。

由於各物業性質的異同及有關估值進行於不同的估值日期，差餉物業估價署常會出現物業估值過高的情況及不能真實反映有關評估物業的合理及公平市場價值水平。故差餉或稅項繳納人仕有權根據有關法例及規定向政府方面提出正式反對及申請對有關評估過高物業重新作出檢閱及覆核。

我們的差餉估值服務範圍如下：

- 對每年應課差餉租值重估後的各類型物業進行租值估算及提出反對
- 對臨時估價通知書所示之新落成物業或單位的應課差餉租值評估是否合理進行估算及提出反對
- 對有關物業進行估值及與政府磋商，藉以減低物業轉讓時所需繳納的印花稅款
- 對各種特殊物業如廣告招牌、油站、高爾夫球場、會所及鐵路系統等的應課差餉租值評估是否合理進行估算及提出反對

### 收地及生意損失/騷擾性索償

香港特區政府及某些公營機構於過往十年內曾根據不同法例如收回土地條例、鐵路條例及道路(工程、使用及補償)條例分別

在新界不同地區徵收大量農地，及於市區收購眾多的戰前或戰後初期興建的舊式樓宇進行大型鐵路建設、道路擴闊工程、渠務改善計劃和市區重建項目等等。政府收地計劃一旦落實及進行期間，有關土地業主及生意經營者的權益難免受到影響，而他們往往更得不到政府的公平對待及合理賠償。

根據有關條例，任何被徵收土地/物業而有權獲得補償的人士，可在收地日期起計一年內，向政府提交書面申索。由於辦理此等根據法例及符合政府政策要求的索償牽涉複雜的步驟程序，並需冗長的時間與政府進行磋商，故受影響人士有需要聘請對法定評估工作具有深入和專門知識與經驗的專業測量師協助辦理有關索償，特別是因收地事宜導致生意損失的經營者。

如申索人與政府未能就賠償金額達成協議，任何一方均可將有關索償個案轉介土地審裁處辦理，並由法庭厘定最終賠償金額。本公司專業測量師在收地索償方面擁有豐富經驗，能勝任有關法定及專業估價工作，並可於此等法律訴訟中充當專家證人角色。

### 更改地契

香港私人土地幾近全部都是以租賃形式，或由政府持有並以不同租賃條款形式進行批核。土地之使用及發展普遍受政府地契、建築規劃條例及城市規劃條例所管制。由於香港的土地及資源供應短缺，高效並低成本管理及發展土地資源的重要性也日益增加。鑒於房地產市場及經濟架構的需要和情況不斷改變，一些過時或已棄用的政府地契條款也應適時刪去和更改，使土地的潛力得到最佳發展。我們的服務團隊經驗豐富，能為您提供專業意見，按不同個案之需要，處理有關更改地契、進行土地交還及讓政府重批地契、評估改契補償等相關事宜。

## 規劃申請第16條

城市規劃條例制定了香港規劃及發展之法定架構。任何有關土地使用之限制的改動必須經由城市規劃委員會審批。為配合客戶之需求，我們的服務團隊擁有豐富經驗，能協助客戶準備及協調有關規劃申請第16條之提交，包括不同類型的物業申請，如臨時露天倉庫及停車場，更改住宅/商業/工業發展之用途及酒店用途等。

## 居者有其屋/私人機構參建居屋之補價評估

根據房屋條例規定，透過居者有其屋（居屋）計劃及私人機構參建居屋計劃等計劃下出售的單位，均有轉讓限制。業主須向房委會繳付補價，以解除單位的轉讓限制，才可把單位在公開市場出租、出售或轉讓。對一般業主來說，補價的計算過程繁複，準確程度亦因此而相對減低。我們的專業團隊擁有資深經驗及行業知識，處理房屋事務及評估補價的工作，能為您提供有效建議，並審核政府發出的補價是否合理。

## 差餉事務及法定估值服務

我們的專業估值團隊包括一眾特許測量師，並擁有兩名超過30年經驗的資深顧問，專責處理差餉/房屋事務及各種類型的物業評估項目。服務團隊擁有豐富經驗，能為不同客戶，包括各大型機構處理各種差餉申訴、印花稅申訴、補價評估和索償事宜。

## 主要評估人員簡介

### 楊錦強先生 — 聯席董事

楊先生為公司之聯席董事。在加盟公司之先，楊先生于1986年開始於香港政府差餉物業估價署任職，其後並於銀行、發展商及本地專業測量師行工作多年。楊先生擁有超過25年房地產及測量經驗，曾處理不同類型的物業評估項目，客戶層面包括香港、澳門及中國等地。楊先生專長于差餉及賠償申訴的評估項目，並對本港的法定程式和內容具有深切認識及經驗，範圍包括差餉、徵收土地及收購事宜等。楊先生乃香港董事學會會員。

### 朱汝斌先生 — 高級顧問

朱先生為公司之高級顧問，擁有超過40年以上的豐富評估經驗。朱先生從1964年開始任職於差餉物業估價署，專責處理物業市值及租值評估工作，包括差餉、印花稅、遺產稅等。1970年開始，朱先生負責為香港房屋委員會旗下的物業進行租值評估，處理了過百宗居者有其屋計劃的補價評估。朱先生乃註冊測量師（產業測量），也是英國皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員。

### 鄭啟明先生 — 高級顧問

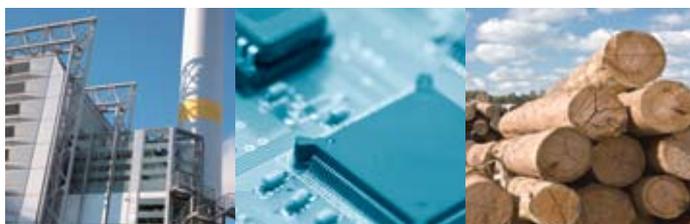
鄭先生為公司之高級顧問，擁有豐富評估經驗。鄭先生從1973年開始任職於差餉物業估價署，累積多年資深評估經驗，包括租務條例及管制等。鄭先生熟悉居者有其屋計劃之發展，尤其是其規劃及發展策略、銷售安排、財務貸款和售後事務等方面的運作。鄭先生乃註冊測量師（產業測量），也是英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及中國房地產估價師學會會員。

### 何仲聲先生 — 評估經理

何先生為公司之經理，專責物業評估，乃英國皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員，擁有逾4年物業評估經驗，作不同類型用途的評估項目。何先生曾多次代表企業客戶參與多項租值評估工作，向差餉物業估價署就差餉提出上訴及建議。何先生亦曾參與多項評估項目，作上市、會計及收購與合併用途。何先生物業評估的經驗覆蓋香港、中國及澳門的物業。



## 業務覆蓋範圍



我們的評估服務已覆蓋全球眾多國家及城市，包括香港、澳門、中國、台灣、新加坡、日本、馬來西亞、印尼、越南、泰國，及西方國家如澳洲、加拿大、美國及部分歐洲國家。就中國而言，我們的評估領域也涉及下列城市，如北京、上海、重慶、天津、深圳、廣州、成都、武漢、瀋陽、哈爾濱、長春、新疆等。



## 公司辦事處



### 香港總辦事處

香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心33樓  
電話: (852) 2802 2191 傳真: (852) 2802 0863  
聯絡人: 鄭澤豪博士 電郵: tcheng@bmintelligence.com  
聯絡人: 陳詠芬小姐 電郵: jwfchan@bmintelligence.com

### 深圳辦事處

中國廣東省深圳市福田區福華三路88號  
財富大廈33樓C、D、E室及34樓F室 (郵編: 518048)  
電話: (86) 755 8256 9699 傳真: (86) 755 8256 9633  
聯絡人: 王軍小姐 電郵: juliawang@bmintelligence.com

### 廣州辦事處

中國廣東省廣州市體育東路140號南方證券大廈首層 (郵編: 510620)  
電話: (86) 20 3887 9377 傳真: (86) 3887 9377  
聯絡人: 張慕華小姐 電郵: gmb1996@163.com

### 新加坡辦事處

4 Robinson Road #08-01, Singapore 048543  
電話: (65) 6535 9595 傳真: (65) 6535 9592  
聯絡人: 鄭澤豪博士 電郵: tcheng@bmintelligence.com  
聯絡人: 馬志堅先生 電郵: kma@bmintelligence.com

### 印尼辦事處

24<sup>th</sup> Floor, UOB Plaza, Jl. M. H. Thamrin No. 10, Jakarta 10230, Indonesia  
電話: (62) 21 2993 2120 傳真: (62) 21 2993 2121  
聯絡人: 鄭澤豪博士 電郵: tcheng@bmintelligence.com  
聯絡人: Mr. Reza A. Maulana 電郵: r.maulana@royston-advisory.com

## 聯盟辦事處



### 美國

5 Professional Circle, Suite 208, Colts Neck, NJ 07722, USA

### 英國

10 Greycoat Place, Victoria, London, SW1P 1SB

### 日本

6F, Meguro Nishiguchi Bldg., 2-24-15, Kami-Osaki, Shinagawa-ku, Tokyo 141-0021, Japan

### 台灣

台灣台北市忠孝東路4段75-17號香檳大廈B棟5樓

### 土耳其

Cumhuriyet Cad. Pak Apt. No:30/1 Elmadag/Taksim - Istanbul, Turkey

### 印度

54 D, Malcha Marg, Chanakyapuri, New Delhi 110 021, India

### 北京辦事處

中國北京市東城區朝陽門北大街8號  
富華大廈A座13層 (郵編: 100127)  
電話: (86) 10 5838 3636 傳真: (86) 10 6554 7182  
聯絡人: 楊志明先生 電郵: yangzhiming@zhcpv.com

### 上海辦事處

中國上海市浦東新區商城路518號內外聯大廈22樓 (郵編: 200120)  
電話: (86) 21 6346 1207 傳真: (86) 21 6346 1288  
聯絡人: 王雪蓮小姐 電郵: lindawang@bmintelligence.com

### 廈門辦事處

中國福建省福建省廈門市思明區觀音山商務營運中心塔埔路151號  
4樓1001單元 (郵編: 361000)  
電話: (86) 136 0304 7564  
聯絡人: 鄭澤豪博士 電郵: tcheng@bmintelligence.com

### 馬來西亞辦事處

Unit A-1-1, 1st Floor, 8 Avenue Jalan Sungai Jernih 8/1, Seksyen 8, 46050 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan, Malaysia  
電話: (603) 7956 1308 傳真: (603) 7956 1039  
聯絡人: 鄭澤豪博士 電郵: tcheng@bmintelligence.com  
聯絡人: Mr. Leonard P.W. Leong 電郵: lleong@yongleonard.com

### 澳洲辦事處

Level 9, 552 Lonsdale Street, Melbourne, VIC 3000, Australia  
電話: (613) 8602 7303 傳真: (613) 9600 1930  
聯絡人: 鄭澤豪博士 電郵: tcheng@bmintelligence.com

### 俄羅斯

Office 411-414, Building 8, Leningradskaya Street 28, Khabarovsk, 680013, Russia

### 南非

11 De Villiers St, Bellville, Cape Town, South Africa

### 馬來西亞

Level 13, Block A, Menara Prima, Jalan PJU 1/37, Dataran Prima, 47301 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan, Malaysia

### 馬爾代夫

Sanco Building, M. Sunny Coast Shaheed Ali Higun, Male' 20-01 Maldives

### 蒙古

Apartment - 8/2 -1, 4-R horoo, Bayanzurkh District, Ulaanbaatar - 13343, Mongolia

### 新西蘭

205 Hastings Street South, Hastings 4156, New Zealand