

# 估值快讯

## 001/2025刊

### 现实世界资产 (RWA) 估值

在快速发展的金融和技术世界中，现实世界资产 (Real-World Assets, RWA) 代币化是一个正在上升的趋势。利用区块链技术，这种方法可将房地产、商品和艺术品等有形资产数位化，并将其分割为数位代币。然后，这些代币可以在去中心化平台上进行交易，增加了原本缺乏流动性的资产之可触及性，并为更多人提供了民主化的投资机会。

在 RWA 代币化的上升趋势中，RWA 估值作为代币化过程的基石，在资产价值的定价和证明方面需求殷切。本文提供几个简单的问与答，介绍 RWA、代币化以及 RWA 估值在资产数位化中的地位。

#### Q1: 什么是现实世界资产？为什么它们会被代币化？

RWA 代币是建立在区块链技术上的数位代币，代表实体或传统金融资产，包括现金、商品、股票、债券、信用、艺术品和知识产权。RWA 的代币化代表了这些资产的存取、交易和管理方式的重大转变，为区块链驱动的金融服务以及植根于加密学和去中心化共识的各种非金融应用开启了新的可能性。普遍认为，未来的金融将是链上金融，数百个区块链将支持价值数万亿美元的代币化 RWA。这些资产将在区块链和分散式帐本技术网路的共享基础上运作，并通过通用互操作性标准无缝连接。

#### Q2: 现实世界资产代币化的主要好处是什么？

与传统资产相比，代币化资产具有众多优势，包括更高流动性、更广泛的可及性、透明的链上管理以及减少交易摩擦。对于金融资产，RWA 代币化可将帐、交易、清算、结算和安保流程整合为单一层，进一步简化操作。这创造了一个更有效率的链上金融体系，降低了交易对手的风险，使资金的调动更有效率。

现实世界资产代币化的主要好处包括：

- 更高流动性：代币化将传统上流动性低的资产，如房地产或艺术品，转换成容易交易的数位代币，让交易更快速、更顺畅。
- 分数拥有权：高价值资产可分割成较小的部分，让投资者以较低的资本参与，使投资机会更具包容性。
- 全球可及性：区块链促进了无界限的交易，使全球各地的投资者都能参与其中，而不受地理障碍的限制。
- 透明度和安全性：区块链的分布性质可确保所有交易都是透明、不可变、可追溯的，从而提高信任度和安全性。
- 成本效益：代币化消除了中介，降低了交易成本，简化了资产管理流程。
- 分散投资的机会：代币化让投资人可以从各种资产类别取得代币，分散投资组合。
- 速度更快的交易：智能合约使流程自动化，大大加快了资产转移和合规性检查的速度。

#### Q3: 哪些资产类别适合进行代币化？

价值高且需要大量资金才能拥有的资产最适合代币化。房地产就是一个明显的例子，因为将房地产代币化可实现分数拥有权，使原本可能无法进入市场的投资者也能获得房地产。代币化简化了物业管理和销售的复杂性，为全球住宅和商业领域创造了投资机会。

除了房地产外，其他高价值资产，如艺术品、收藏品以及黄金或石油等商品也是代币化的理想选择。这个过程不仅能提高流动性，还能确保资产的真实性和来源，这在艺术品和古董等市场尤为重要。

代币化也可以延伸到知识产权、股票和风险投资权益，允许投资人取得高价值资产或项目专案的一小部分。随着相关的持续发展，越来越多的资产类别可能会被代币化，扩大全球互联互通市场中数位拥有权和交易的可能性。

#### Q4: 哪些资产类别的代币化有较显著的上升趋势？

代币化正在扰乱艺术产业。近年来自大流行病以来，全球艺术市场在大流行病期间表现出抗逆力，线上销售迅速增加，更多收藏家转而将艺术作为避风港投资。

作为一个数十亿美元的行业，包括艺术作品的创作、推广和销售，艺术产业传统上都是由少数富有的收藏家和机构主导。

代币化为艺术家提供了一个新的方式来销售他们的作品，也为收藏家提供了一个新的方式来投资艺术，从而改变了艺术产业。代币化允许艺术家向更多的受众出售他们的艺术作品之分数拥有权，创建一个更安全和透明的销售过程，这使得艺术项目的融资更加容易。而通常无法参与艺术市场的一般大众，现在也能以分数拥有者的身份参与其中。这创造了一个新的、更民主的艺术市场，让全球的投资者都能参与其中。

#### Q5: 代币化的监管有哪些挑战？

主要的挑战在于各司法管辖区之间缺乏明确一致的法规。不同国家对于数位资产有不同的处理方式，有些国家接受代币化，有些国家则实施严格的法规或直接禁止。

这为企业和投资人带来了不确定性，因为他们必须掌握复杂的合规要求，从证券法到反洗钱 (AML) 和了解你的客户 (KYC) 法规。未来，各方必须同心协力建立全球标准，在创新与消费者保护之间取得平衡。

代币化也引起了对税务和投资者保护的关注。各国政府必须想办法调整其税务政策，以考量代币化资产，确保交易得到适当的报告和征税，而不会阻碍这个新兴市场的成长。此外，随着代币化资产在去中心化平台上进行交易，监管机构必须考虑如何执行有关市场操纵、内幕交易和防止欺诈的规则。尽管具挑战性，但也为监管机构提供了一个机会，创建一个既能促进创新，又能保护投资者和维护市场完整性的框架。随着监管格局的成熟，代币化将成为全球金融生态系统中更稳定、更备受信赖的组成部分。

#### Q6. 为什么 RWA 估值会受到追捧，而估值在代币化过程中扮演什么角色？

一般而言，RWA 估值往往是代币化过程的第一步。一个对 RWA 市场价值的专业且备受公认的估值，对于定价、代币发行架构等都是必要的。

与传统资产一样，除了以财务报告为目的之外，可靠的估值过程还能向投资者保证所发售的代币反映了其标的资产的真实价值。此外，对标的资产的专业估值可能是代币化过程中监管方面的要求之一。在首次代币发售后，当局可能会要求定期证明标的资产的公允价值，以保护投资者和维护市场完整性。毕竟，准确可信的估值有助于建立投资者的信心。有了充分和专业的估值过程作为代币价值的背书，投资者就可以放心投资数位资产。

#### Q7: RWA 估值是否有任何估值标准？

除相关监管机构施加的额外合规要求外，RWA 估值通常与传统资产估值一样，按照国际评价准则委员会颁布的《国际评价标准》（International Valuation Standards Council），以及皇家特许测量师学会（Royal Institution of Chartered Surveyors）颁布的《RICS 红皮书-全球估价标准》（RICS Valuation - Global Standards，简称「红皮书」）（如适用）编制。

#### Q8: 无形资产代币化是否普遍，以及 RWA 估值如何协助无形资产代币化？

目前，RWA 主要与艺术收藏、房地产等有形资产相关。当有一天代币化在金融界被更普遍采用时，专利权、商标、特许经营权、商誉等无形资产也有可能成为代币的标的资产。由于无形资产并不像有形资产那样具有易于观察的市场价值，因此 RWA 估值显然会有助于证明和评估无形资产的价值，以达到财务报告等目的。

总体而言，我们认为 RWA 估值在很大程度上有助于资产代币化，以致数位金融世界的健康发展。不求完整，可能有遗漏，上述的问答回应了代币发行人和投资者经常提出的问题。

## 大华国际(香港)交易咨询服务

大华国际(香港)一直积极向客户提供交易咨询及估值服务。我们期待分享我们在此方面的见解，我们拥有各相关专业资格，包括特许金融分析师（CFA）、金融风险管理师（FRM）、注册会计师（CPA）、皇家特许测量师学会成员（MRICS）、特许另类投资分析师（CAIA）及欧洲金融分析师协会（EFFAS）授予之认可 ESG 分析师（CESGA）。

如果你想了解更多关于 RWA 和 RWA 估值的资讯，请 WhatsApp +852 6938 9310，或联络我们的董事总经理马志坚、高级经理黄子康或经理梁肇丰。



**马志坚**  
**董事总经理**  
T +852 2738 4633  
E kennethma@moore.hk



**黄子康**  
**高级经理**  
T +852 2738 4637  
E calvinwong@moore.hk



**梁肇丰**  
**经理**  
T +852 2738 4657  
E michaelleung@moore.hk

[www.moore.hk](http://www.moore.hk)

The information provided is for general guidance only and should not be treated as professional advice. While we believe the content is correct at the time of publication, we cannot accept responsibility for any loss or inconvenience caused by actions taken based on the information herein. We recommend consulting a qualified advisor to ensure your specific circumstances are properly evaluated before making any decisions. © 2025 Moore Transaction Services Limited