

鹏信机构·理论与实践系列丛书
之十五周年“鹏信杯”论文集

价格领地

——来自于评估行业的理论与实践

聂竹青◎主编

价格领地

——来自于评估行业的理论与实践

聂竹青◎主编

图书在版编目 (CIP) 数据

价格领地 / 聂竹青主编. — 深圳 : 海天出版社, 2016. 7

ISBN 978-7-5507-1553-0

I. ①价… II. ①聂… III. ①资产评估—文集 IV.
①F20-53

中国版本图书馆CIP数据核字(2016)第022019号

价格领地

JIAGE LINGDI

出品人 聂雄前
责任编辑 顾童乔 张绪华
责任技编 梁立新
装帧设计 知行格致

出版发行 海天出版社
地 址 深圳市彩田南路海天综合大厦7-8层 (518033)
网 址 <http://www.htph.com.cn>
订购电话 0755-83460202(批发) 83460239(邮购)
设计制作 深圳市知行格致文化传播有限公司
印 刷 深圳市希望印务有限公司
开 本 787mm×1092mm 1/16
印 张 18
字 数 345千字
版 次 2016年7月第1版
印 次 2016年7月第1次
定 价 38.00元

海天版图书版权所有, 侵权必究。

海天版图书凡有印装质量问题, 请随时向承印厂调换。

序言 1

本书的主编聂竹青先生，是深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司的董事长。我与他认识已有上十年，一直以为他忙于公司业务发展和经营管理。今年年初，他将自己主编的《价格领地》书稿递给我，请我写序。我认为，当下公司老总舍得花时间、精力编书是难能可贵的，故乐意为之。

看完这部书稿，掩卷颇有感触。一个评估公司的领头人在繁忙的工作之余，将自己、公司员工和行业好友多年以来有关评估问题的文章予以收集整理并汇编成书、公开出版，将在工作中的有关理论思考和经验心得贡献出来，无论对个人和相关评估机构，还是对同行和整个评估行业，都是一件有益的事情。

本书虽然不是系统性的论著，但涉及面较广，且紧贴评估工作实际，内容包括企业价值评估、房地产评估以及其他资产评估和评估机构管理等方面，其中许多问题是评估理论和实际中的难题、新题，一些观点不乏真知灼见。希望本书不仅可以为深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司总结经验、展现成果，还可以为评估行业同仁解决类似问题提供参考和借鉴。

中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长兼秘书长 柴强

2015年2月24日

序言 2

聂竹青先生作为《价格领地》的主编，一再邀请我为他的编著写点东西，我是有点心虚的，但是难得聂主编邀请，盛情难却，聊作对评估行业尽点力。

虽然本书只是个论文集，但编著者以实用为宗旨，收录的论著大都源于评估实务，有的能让同行确切知道解决问题的办法；有的可让读者获知思考问题的方向；有的能为我们提供可借为参考的具体指引……编著者孜孜以求、努力探寻企业价值评估、不动产估价以及其他资产评估的新理论、新方法与新技术，包括在信息技术迅猛发展的背景下创新的评估实践等，实属难得！

作为咨询性民营企业的老板且身兼广东省政协委员的聂主编，能在汹涌澎湃的商海大潮中奋力搏击之余挤出时间静下心来研究专业技术、思考行业未来发展，尤为难得！我也有过类似的体验，要想编辑或撰写好文稿，常常是要放弃休息时间！假如要问聂主编究竟为了什么？我想，他的回答应该就是“责任”二字，“责任”。不同的人有不同的感受，对他而言，我理解是因为他对评估事业有爱，所以，在成长！“人生无物比多情，江水不深山不重。”，既然爱上了又怎么能把心收起？

中国土地估价师与土地登记代理人协会副会长
广东省不动产登记与估价专业人员协会会长

谢戈力

在经济学中，任何商品的价格都是由商品的价值决定的，一般来说，商品的价格多少就代表了它包含了多少价值，但在经济学中又倡导另一种思想——供求关系决定商品价格，结合两者，我们可以认为价格包含了其价值（内在价值），同时又反映了供求关系。

某国企控股公司老总曾问过这样的问题：“为什么我们有些企业按你们评估师评估的价值挂牌交易，却卖不出去，导致我们必须再次折价挂牌？为什么我们某些企业采取公开竞价拍卖，最后成交的价格却远远高于你们的评估价？”如果明白了上述道理，那这个问题不难回答。这也是我们把本书的题目定为《价格领地》的初衷。

毫无疑问，评估师仅就商品或资产的价值发表意见，而无法对该商品或资产的供求关系发表意见。买卖双方认清了资产自身的价值，同时又充分考虑到了供求关系（其中又包含了稀缺性、流动性等要素），才使双方最终达成交易的价格。

本书着重在于探讨商品或资产的内在价值，主要涉及企业价值、房地产土地价值及无形资产价值等诸多方面，其主要内容均来自于评估师们长期的理论与实践。对业内人士来说，系统归纳总结业内需要共同研讨的理论问题，此书不无裨益，而对于业外人士尤其是企业家们在认清自己的资产价值或在交易时确定自己的资产价值也有好处。

本书的主编聂竹青先生曾经是一位诗人。诗人是需要激情的，而估价

则是需要理性的，我充分理解这种从激情到理性的华丽转身的艰难，祝福他，祝福每一位作者，同时也祝福每一位为中国的评估事业默默奉献自己的一生的评估师！

深圳市资产评估协会会长 王毅

特别鸣谢

谨以此向深圳市资产评估协会及王毅会长对本书出版
给予的鼎力支持与帮助表示由衷的感谢!

企业价值评估篇



第一章 基于商誉减值测试中对 DCF 模型检测相关问题研究 / 2

- 一、商誉及其价值构成要素 / 3
- 二、商誉减值测试目的 / 5
- 三、商誉减值测试方法 / 6
- 四、DCF 模型 / 9
- 五、DCF 模型相关问题检测研究 / 10
- 六、综合应用 / 38

第二章 企业价值评估中的 EVA 模型 / 41

- 一、现有 EVA 评估模型概述 / 42
- 二、现有 EVA 评估模型存在的问题 / 43
- 三、EVA 评估模型的修正 / 48
- 四、修正后的 EVA 评估模型的运用 / 51
- 五、修正后的 EVA 评估模型与净利润评估模型的比较 / 53
- 六、修正后的 EVA 评估模型运用案例 / 57
- 七、修正后的 EVA 评估模型的应用前景 / 58

第三章 收益法评估企业价值中企业资本结构探讨 / 62

- 一、《评估准则》中企业资本结构描述 / 63

- 二、资本结构的相关概念 / 63
- 三、实务操作中企业资本结构的确定 / 64
- 四、资本结构确定方法的分析 / 66
- 五、结论 / 68

第四章 企业价值评估中营运资金计算方法选用探讨 / 69

- 一、营运资金的定义 / 69
- 二、评估实务中营运资金的计算方法 / 70
- 三、采用模拟利润表付现成本口径计算营运资金时应注意的事项 / 78

第五章 收益法评估资产组价值的思考 / 79

- 一、资产组的界定问题 / 80
- 二、评估方法的选择 / 81
- 三、收益法评估过程中需要注意的事项 / 83
- 四、小结 / 86

房地产评估篇

第六章 浅析《深圳市工业楼宇转让管理办法（试行）》及其实施细则对 房地产估价的影响 / 90

- 一、《办法》及《细则》解读 / 91
- 二、《办法》和《细则》对工业楼宇市场的影响 / 93
- 三、《办法》和《细则》对房地产估价的影响 / 93
- 四、结论和建议 / 95

第七章 酒店物业估价中 DCF 的运用及常见问题探讨 / 96

- 前言 / 96
- 一、酒店市场概况 / 97
- 二、酒店物业评估的特点与方法的选择 / 99

- 三、现金流折现法 (DCF) 测算过程 / 101
- 四、测算过程中应注意的问题 / 107
- 五、总结 / 110

第八章 基于 HBase 的房地产评估大数据整合策略 / 111

前言 / 112

- 一、大数据技术 / 113
- 二、房地产评估大数据 / 115
- 三、基于 HBase 的房地产大数据存储策略 / 117

第九章 地下空间使用权价值评估探讨 / 122

- 一、地下空间常见类型 / 123
- 二、地下空间权设立 / 124
- 三、地下空间使用权的价值评估 / 125

第十章 深圳市高层住宅价格与楼层调整体系研究 / 130

前言 / 131

- 一、高层住宅楼层修正价格模型 / 131
- 二、数据调查 / 132
- 三、结果分析 / 132
- 四、结论 / 134

第十一章 深圳市现行集体土地征收补偿存在的问题及解决建议 / 135

- 一、存在问题 / 136
- 二、解决建议 / 138

第十二章 土地发展权价值评估方法探析 / 140

- 一、土地发展权的产生 / 141
- 二、土地发展权的涵义和特征 / 141
- 三、土地发展权评估方法探析 / 143

第十三章 浅谈深圳市更新用地项目估价 / 151

- 一、深圳市城市更新简介 / 152
- 二、土地估价机构的工作范围和要点 / 153
- 三、评估中常采用的方法 / 154
- 四、评估工作中需注意的其他事项 / 156
- 五、估价实例应用 / 157
- 六、小结 / 165

第十四章 关于征地拆迁的思考 / 167

第十五章 坚持房地产估价基本原则提高房地产估价工作水平 / 172

- 一、房地产估价独立、客观、公正原则 / 173
- 二、房地产估价合法原则 / 173
- 三、房地产估价最高最佳使用原则 / 174
- 四、房地产估价替代原则 / 175
- 五、房地产估价的估价时点原则 / 176
- 六、房地产估价的谨慎原则 / 177

第十六章 地役权价值评估的几点心得 / 178

第十七章 收益还原法在酒店物业估价中的应用浅析 / 184

- 一、酒店类物业的定义及实践中操作的难点 / 185
- 二、收益还原法修正公式及参数确定 / 185
- 三、结束语 / 189

第十八章 新型城镇化下房地产估价业务拓展与趋势 / 191

- 一、前言 / 192
- 二、估价业务的拓展范围 / 193
- 三、拓展后将存在的阻碍或困难 / 196
- 四、新型城镇化下估价的发展趋势 / 196
- 五、结束语 / 198

第十九章 2014年《北京市基准地价更新成果》解读及影响分析 / 200

- 一、《北京市基准地价更新成果》解读 / 201
- 二、《北京市基准地价更新成果》的影响分析 / 210

其他资产评估篇

第二十章 拆迁项目中停产停业损失评估方法初探 / 214

第二十一章 浅论市场法在无形资产评估中的应用 / 217

- 一、主要评估方法介绍 / 218
- 二、无形资产的定义 / 221
- 三、市场法的应用分析 / 222
- 四、对无形资产评估市场法经济学思考 / 224

第二十二章 人工杉木用材中龄林林木资产评估方法研究 / 227

- 一、用材中龄林资产评估技术路线 / 228
- 二、评估相关模型 / 229
- 三、模型应用 / 232
- 四、结论 / 234

第二十三章 合同预期收益赔偿评估初探 / 236

- 一、法律界对合同预期收益的阐述 / 237
- 二、评估准则对合同预期收益的界定 / 241
- 三、法律与评估准则对合同预期收益的界定的区别，评估师应该以何种界定为基础进行评估 / 242
- 四、合同预期收益赔偿中通常使用的评估方法 / 242
- 五、结论 / 243

第二十四章 评估机构分公司管理工作流系统的研究与设计 / 246

引言 / 247

一、 workflow 技术概述 / 247

二、评估管理系统的总体规划 / 250

三、基于 JBPM 的关键实现 / 251

四、系统软件架构 / 252

五、结语 / 254

第二十五章 基于信息化技术的房地产估价机构商业运营模式探讨 / 256

引言 / 257

一、信息技术在估价行业运用的现实意义与必要性 / 257

二、基于信息化技术的房地产估价机构商业运营模式的变革 / 258

三、深圳市世联土地房地产评估有限公司应用信息化技术转型商业模式的探索与实践 / 261

四、结论与展望 / 268

后记 / 271

企业价值评估篇



第一章

基于商誉减值测试中 对 DCF 模型检测相关问题研究

刘岩 王毅 李伟

在商誉减值测试估算“资产预计未来现金流量的现值”时，经常会采用 DCF 模型。近几年来，在商誉减值测试中运用 DCF 模型已经取得了长足的进步，但总体水平还有待提高，特别是国内外一些最新研究成果未及时被吸收和采纳。为此，本文从商誉及其价值构成要素、商誉减值测试目的、商誉减值测试方法、DCF 模型、DCF 模型相关问题检测研究、综合应用六个方面进行阐述。对 DCF 模型的检测研究一般借助于 EXCEL 及专业软件，拟在吸收金融、管理和财务学、营销学等最新成果的基础上对收益法 DCF 模型进行完善，包括但不限于：生命曲线分析、灰色 GM(1,1) 模型、可持续增长率模型、马尔可夫分析、风险分析、阿塔曼模型、熵值分析、投入资本报酬率 (ROIC) 对折现率的牵制、收益法加暂未产生收益的无形资产期权模型。

一、商誉及其价值构成要素

1. 商誉的内涵界定

商誉是指能在未来期间为企业经营带来超额利润的潜在经济价值，或一家企业预期的获利能力超过可辨认资产正常获利能力（如社会平均投资回报率）的资本化价值。商誉是企业整体价值的组成部分。在企业合并时，它是购买企业投资成本超过被合并企业净资产公允价值的差额。

关于商誉的本质，比较权威的观点当属美国当代著名会计理论学家亨德里克森在其专著《会计理论》中介绍的三个论点，即好感价值论、超额收益论和总计价账户论。这三个论点称作商誉的“三元论”。“三元论”分别从不同侧面描述了商誉的本质。

好感价值论是从资产的角度定义商誉的，但它仅列举商誉的种种特质而难以解决其计价问题。另外，这一观点笼统地认为商誉是一种未入账的无形资源是不够妥当的，因为按照现行惯例只是自创商誉不入账，而外购商誉（合并商誉）则入账。

超额收益论是一个比较流行的观点。阎德玉（1997）曾指出：“超额收益论的科学性在于：该观点把握了商誉作为资产的基本条件——经济资源、获利潜力、货币计量三要素。不足之处在于：该观点对商誉科学定性后，相关理论研究没有跟上，加之其他两个观点同时作用的干扰，使得商誉定性理论本身缺乏根系理论的支持，对商誉会计实务指导作用显得软弱乏力。”此外，商誉一定会产生超额收益，但企业的“超额收益”是多种因素作用的结果，必须剔除一切非正常的和营业外的因素，以免歪曲商誉的价值。

总计价账户论是从方法论的角度说明商誉的计量方法，而不是定义商誉。企业总体价值的估计误差、单项资产的高估或低估，都会被挤到商誉中，因此，商誉容易成为一个“调节阀”，承受着一切主观因素的影响。时至今日，关于商誉内涵及本质的探讨从未停止过，但始终没有达成共识，出现此现象的一个重要原因是不同的学者从不同的角度（层面）来理解商誉并沿着各自的思路界定商誉。

从价值层面理解，商誉可以用来表示企业未来超额盈利能力的估计值，确切地说，商誉可以被定义为某一特定企业所能赚取的超额盈利的资本化