

2011年注册资产评估师《资产评估》冲刺重点串讲2 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/647/2021_2022_2011_E5_B9_B4_E6_B3_A8_c47_647248.htm

导读：百考试题网小编整理2011年注册资产评估师《经济法》冲刺重点串讲，方便考生掌握考点中的重点与难点。做好最后冲刺。第二部分 评估方法等综合计算题讲解 把以下内容搞懂，再做习题班的题目，掌握今年出题方向和思路。

收益法(一) 收益法的理论依据：财务管理中的NPV的计算原理(或者说是货币的时间价值原理)，即 评估价值= (被估资产未来的现金流 × 折现系数)

(二) 收益法应用的前提条件(KP45)

- 1.被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量(A)
- 2.资产拥有者获的预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量(i)
- 3.被评估资产预期获利年限可以预测(n)

(三) 收益法中各个指标的确定

- 1.收益额的确定(A或者 R_t) 收益额是归资产所有者所有的收益(46页) 在企业价值评估中，体现为(355页) 企业创造的不归企业权益主体所有的收入不能作为企业价值评估中的企业收益。例如税收，不论是流转税还是所得税都不能视为企业收益。 凡是归企业权益主体所有的企业收支净额都可视为企业的收益。无论是营业收支、资产收支、还是投资收支，只要形成净现金流入量，就可视为企业收益。事实上，这一点运用到房地产的评估中表现为(162-163页) 收益额应该是净收益=客观总收益-客观总费用 收益额两个特点(46页) 收益额是资产未来预期收益额，而不是资产的历史收益额或现实收益额。用于资产评估的收益额是资产的客观收益，而不是资产的实际收益。客观的收益就是根据各种变量、因素合理估计被评估

资产的收益.而现实收益(=总收益-总费用)中可能包括不合理的因素(参见我习题班第十章综合题2和3) 企业价值评估中收益额的确定 企业收益基本表现形式：企业净利润和企业净现金流量(KP355) 应选择净现金流量作为企业的收益基础(KP355) 因为企业净现金流量是企业收支的差额，不容易被改变，更客观准确。 净利润与现金流量的关系及计算(教材362页的表格) 净利润的计算 净利润=利润总额-所得税=利润总额(1-所得税税率) 利润总额=营业利润 投资收益 营业外收入-营业外支出 营业利润=产品销售利润 其他业务利润-管理费用-财务费用 产品销售利润=产品的销售收入-产品销售税金-产品销售成本(包含折旧) 净现金流量计算 净现金流量=净利润 折旧 无形资产摊销-追加资本性支出(一般为零) 企业价值评估中收益额的常用口径(KP355-356) 股权自由现金流量：净利润或净现金流量 净利润或净现金流量 扣税后的长期负债利息(长期负债利息*(1-所得税税率)) 企业自由现金流量：净利润或净现金流量 扣税后全部利息(全部利息*(1-所得税税率)) 企业收益预测的基础(KP358) 企业价值评估的预期收益的基础，应该是在正常的经营条件下，排除影响企业盈利能力的偶然因素和不可比因素之后的企业正常收益。 企业预期收益的预测，应以企业的存量资产为出发点，可以考虑对存量资产的合理改进乃至合理重组，但必须以反映企业的正常盈利能力为基础，任何不正常的个人因素或新产权主体的超常行为因素对企业预期收益的影响不应予以考虑。 无形资产评估中收益额的确定(KP243-246) 【注意习题班第七章综合题第1题】 直接评估法 $R = \text{使用无形资产后净利润} - \text{使用无形资产前净利润} = Q_2 \times (P_2 - C_2)(1 - T) - Q_1 \times (P_1 - C_1)(1 - T)$ 差额

法(与行业平均水平比较) 无形资产带来超额收益 = 净利润 - 净资产总额 × 行业平均资金利润率 (7-6) 分成率法。收益额 = 销售利润 × 销售利润分成率 × (1 - 所得税税率)(7-8) = 销售收入 × 销售收入分成率 × (1 - 所得税税率)(7-7) 销售收入分成率 = 销售利润分成率 × 销售利润率 尽管销售收入分成率和利润分成率之间存在一定的关系，并可以通过数学关系进行互换，但销售收入分成率合理性的基础仍然是利润分成率，这是必须明确的。 要素贡献法。 相关推荐：[#0000ff>2011年注册资产评估师考试资产评估辅导讲义汇总](#) [#0000ff>2011年注册资产评估师考试准考证打印时间/入口汇总](#) [#0000ff>2011年注册资产评估师考试时间:9月3日-4日](#) 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com