

2012年注册资产评估师考试《资产评估》基础讲义：收益法
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_2012_E5_B9_B4_E6_B3_A8_c47_647305.htm

第二节 收益法一、收益法的基本含义

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值，来判断资产价值的各种评估方法的总称。从理论上讲，收益法是资产评估中较为科学合理的评估方法之一。

二、收益法原理讲解（对货币时间价值和折现方法掌握好的同学可以不听）如果你朋友欠你钱2000元，计划归还，方案一：现在就全部归还，方案二：现在还1000元，一年后再还1000元，你希望是哪种？

（一）货币时间价值的含义 指货币经历一定时间的投资和再投资所增加的价值。

（二）相关概念 1.复利 每经过一个计息期，要将所生利息加入本金再计利息，逐期滚算，俗称“利滚利”。这里所说的计息期，是指相邻两次计息的时间间隔，如年、月、日等。除非特别指明，计息期为1年（但是本教材基本上都是年度的概念）。

2.现值 现值的符号记为P，它表示资金发生在某一时间序列（本教材基本上都是年度）起点时的价值。

3.终值 终值的符号为F，它表示资金发生在某一时间序列（本教材基本上都是年度）终点时的价值，故又称将来值。现实生活中称之为本利和。

4.年金（1）定义：年金的符号为A，它表示在某一时间序列（本教材基本上都是年度）内每次等额收付的金额。（2）特点：每笔收付之间相隔时间相等；每笔金额相等。（3）分类：普通年金（后付年金）：指从第一期起，在一定期限内每期期末等额发生的系列收付款项。

当期限无限期等额收付时（ $n \rightarrow \infty$ ），称为永续年金。 预付年金（先付年金）：从第一期起，

在一定期限内每期期初等额发生的系列收付款项。 递延年金

：是指隔若干期后发生 $(m - 1)$ ，在一定期限内每期期末等额发生的系列收付款项。

(三) 现金流量图 横轴表示一个从零开始到第N个时间序列，轴上每一刻度表示一个时间单位，通常以年表示（也可以是半年、季度、月份）。零点表示时间序列的起点，即第一年初的时间点。

(四) 货币时间价值的计算 1.复利终值 已知现值F，在复利计息的前提下，年利率i，几年后本金与利息之和F即为复利终值。 $F_1 = P + Pi = P(1 + i)$ $F_2 = P(1 + i) + P(1 + i) \cdot i = P(1 + i)^2$ $F_n = P(1 + i)^n$ 将 $(1 + i)^n$ 称为复利终值系数，用符号

$(F/P, i, n)$ 表示。例如， $(F/P, 5\%, 5)$ 表示利率为5%，5年期复利终值的系数。 2.复利现值 已知终值F，在复利计息的前提下，年利率i，n年后的复利现值

$P = F_1 / (1 + i)$ $F_2 = P(1 + i)^2$ - - - -
- - - - - $P = F_2 / (1 + i)^2$ $F_n = P(1 + i)^n$ - - -

- - - - - $P = F_n / (1 + i)^n = F_n \cdot (1 + i)^{-n}$ 把 $(1 + i)^{-n}$ 称为复利现值系数，用符号 $(P/F, i, n)$ 表示。例如， $(P/F, 5\%, 5)$ 表示折现率为5%、5年期的复利现值系数。

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