

评估师是怎样估算价值的？(下) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/81/2021\\_2022\\_\\_E8\\_AF\\_84\\_E4\\_BC\\_B0\\_E5\\_B8\\_88\\_E6\\_c47\\_81111.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/81/2021_2022__E8_AF_84_E4_BC_B0_E5_B8_88_E6_c47_81111.htm) [折现的现金流量例子]

这种技巧的典型描述便是买证券，如购买普通股的股份。先作如下假定：1．这种股票的今日市场价是每股45美元。2．公司目前每季度分红利每股0．56美元3．公司盈利目前为每股3．75美元，并预计每年以8%比率增长。4．我们预计持股3年。在这种情况下，我们可以预计公司所分红利将每年增长8%。如果市场不出现异常，股价也将按此比率增长。如我们购买一股这种股票，交易将产生一系列正、负现金流量。首先，当我们将存款中拿出45美元时，出现了负的现金流。然后，每季度将有一系列正的现金流入，开始是0．56美元，然后逐步增加。最后，当我们在3年后，卖掉此股票时，将会有有一个56．69美元的正现金流（45美元按8%年复利增长三年后值）如果所有这一切按计划进行。我们这种投资的回报率是多少呢？要算出这一点，我们需要采用不同的折现率计算正的或负的现金流的现值的总和。一直到其总和为零。有些人称这种计算为内部收益率（IRR）这是一个试算和修正的过程，最好让计算机或财经计算机去做。如果我输入这笔交易。如果其红利和未来股份也如所料，那么计算结果就是回报率。在以上的例子中，折现率是12．37%。作为一个投资者，我必须决定这个回报率是否与我能接受的投资风险相匹配。如果匹配，我就买这股票，如果比我要求的回报率还高，我更是要买，如果低，我等到股分回落，或寻求别人的投资。收益法三个基本要素是：1．资产所能产生的收益额2

· 设定的收益期限 3 . 设定的实现预计收益的风险。这几个因素相互关联，可利用简单公式： $V = I \div R$  此处  $V =$  属于资产的盈利的价值  $I =$  由所拥有资产推导出来的收益。等于现金流入与现金流出后的净值。  $R =$  资本化率，反映所有企业，经济和法规条件下风险和预期盈利的报酬率。另一个例子是，如果，年收益为100美元,并无尽期地收下，而适当的资本化率是10%，然后，这笔收益的价值就是： $\$ 100 \div 10\% = 1000$  美元 很显然这是一个最简单的例子，而且在现实生活中决不会发生。很少指望资产所有权能产生永久性的收益。所以，计算总是更复杂。一个合适的资本化率的确定出是更加复杂。因为企业资产的占用表明其赚取投资回报率的目的。收益法是这类财产价值的最佳反映手法。有很多方法，分析家可以协助估计由于拥有资产所实现的收益额，并且估算适当的折现率（风险因素）。这在有关文献中有长篇讨论。至于预期的收益期限，我们可以再一次考虑三种形式的折旧。这是因为作为获得来源的资产可能遭受价值的贬损与盈利能力的贬损。他们能够产生的收益可能会按比例地下降，这种贬值也将成为用收益法计算的一部分。收益法最适合于评估以下各类项目 1 . 合同 2 . 许可和特许协议 3 . 专利，商标和版权 4 . 特许经营权 5 . 证券 6 . 企业整体资产 收益法直接得出公平市场价值，不包括中间计算，如三种形式的评估折旧。

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](http://www.100test.com)