

第二章 资产评估的基本方法

一.成本法的基本计算公式： 被评估资产评估值 =重置成本

—实体性贬值—功能性贬值—经济性贬值

被评估资产评估值 +重置成本 x 成新率

二、重置成本的估算： 1 重置核算法：

(1) 按人工成本比例法计算：

间接成本 =人工成本总额 x 成本分配率

成本分配率 =间接成本额 /人工成本额 x100%

(2) 单位价格法：

间接成本 =工作量(按工日或工时) x 单位价格 /按工日或工时

(3) 直接成本百分率法： 间接成本 =直接成本 x 间接成本占直接成本百分率

2. 物价指数法： 资产重置成本 =资产历史成本 x 资产评估时物价指数 /资产购建时物价指数

或： 资产重置成本 =资产历史成本 x (1+物价变动指数)

3. 功能价值法：
被评估资产 重置成本 = $\frac{\text{被评估资产年产量}}{\text{参照物年产量}} \times \text{参照物重置成本}$

4. 规模经济效益指数法：

$$\frac{\text{被评估资产的重置成本}}{\text{参照物资产的重置成本}} = \left(\frac{\text{被评估资产的产量}}{\text{参照物资产的产量}} \right)^X$$

X 表示是一个经验数据，称为规模经济效益指数

统计分析法： $K=R/R'$ K--- 资产重置成本与历史成本的调整系数

R'----- 某类抽样资产的重置成本 R---- 某类抽样资产的历史成本

三、实体性贬值及其估算：

1.观察法(成新率法)： 资产的实体性贬值 =重置成本 x (1 - 实体性成新率)

2. 公式计算法：
资产的实 体性贬值 = $\frac{\text{重置成本} - \text{预计残值}}{\text{总使用年限}} \times \text{实际已使用}$

总使用年限 =实际使用年限 + 尚可使用年限 实际已使用

年限 =名义已使用年限 x 资产利用率

$$\text{资产利用率} = \frac{\text{截止评估日资产累计实际利用时间}}{\text{截止评估日资产累计法定利用}} \times 100\%$$

三、功能性贬值及其估算

资产的功能性贬值测算方法：

$$\text{功能性贬值额} = \sum_{t=1}^n \left(\frac{\text{被评估资产年净超额运营年本}}{\text{折现系数}} \right)$$

(超额投资成本可视为功能性贬值 |) 功能性贬值 =复原

重置成本 - 更新重置成本

四、经济性贬值及其估算：

$$\text{经济性贬值率} = \left[1 - \left(\frac{\text{资产预计可被利用的生产能力}}{\text{资产原设计生产能力}} \right)^x \right] \times 100\%$$

$$\text{经济性贬值额} = \text{资产年收益损失额} \times \left(1 - \text{税率} \right) \times (P/A, r, n)$$

五、成新率及其估算

1. 使用年限法：成新率 = (预计尚可使用年限 / 实际已使用年限 + 预计尚可使用年限) x 100%

2. 修复费用法：成新率 = 1 - 修复费用 / 重置成本 x 100%

六、收益法： 1. 资产未来收益期有限情况： 评

$$\text{估值} P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^t} + \frac{A}{(1+r)^t}$$

n----- 收益年期

r----- 折现率

2. 资产未来收益无限期情况：

(1) 未来收益年金化情况：资产评估值(收益限值) =年收益额 / 资本化率

2. 未来收益不等额情形： 资产评估值(预期收益现值) = 前若干年各年收益额 x 各年折现系数 + 以后各年的年金化收益 / 资本化率 x 前若干年最后一年的折现系数

第三章 一、机器设备评估的成本法：机器设备评估值 =重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值

1、重置核算法：(1) 外购单台不需安装的国内设备重置成本

重置成本 =全新设备基准日的公开市场交易价格 + 运杂费

或 =全新设备基准日的公开市场交易价格 x (1+运杂费率)

(2). 外购单台需安装的国内设备重置成本：

重置成本 =全新设备基准日的公开市场交易价格 + 运杂费 + 安装调试费

或 =全新设备基准日的公开市场交易价格 x (1+运杂费率 + 安装调试费)

(3). 外购单台不需安装进口设备重置成本：

重置成本 = (FOB 价格 + 途中保护费 + 国外运杂费) x 基准日 外汇汇率 + 进口关税 + 增值税 + 银行及其他手续费 + 国内运杂

费
或 =CIF 价格 x 基准日外汇汇率 + 进口关税 + 增值税 + 银行及其他手续费 + 国内运杂费

其中 FOB价格为离岸价，指装运港船上交价格； CIF 为到岸价，指离岸价加途中保险费和国外运杂费

(4). 外购单台需安装进口设备重置成本：

重置成本 =单台未安装进口设备重置成本 + 安装调试费 + 人员培训费 + 其他

(5). 外购成套需安装设备重置成本

重置成本 = 单台未安装进口设备重置成本总和 + 单台未安装国产设备重置成本总和 + 工器具重置成本 + 安装工程费 + 工程监理费 + 软件重置成本 + 设计费 + 贷款利息

(6). 车辆重置成本

国内购置车辆重置成本 = 车辆价格 + 购置附加税 + 证照及其他费用

进口车辆重置成本 = 车辆价格 (CIF) + 进口关税 + 消费税 + 增值税 + 证照及其他费用

其中：进口关税 = 车辆价格 (CIF) × 进口关税

消费税 = 【车辆价格 (CIF) + 进口关税】 × 消费税率 ÷ (1 - 消费税率)

进口增值税 = 【车辆价格 (CIF) + 进口关税 + 消费税】 × 增值税率

2. 进口设备从属费用

1) 国外运费可按设备的重量、体积及海运公司的收费标准计算或是按一定比例计取

海运价 = 货价 × 海运费率 费率：远洋一般取 5%-8%，近洋一般取 3%-4%

2) 国外运输保险费的取费基数：货价 + 海运价

国外运输保险费 = (货价 + 海运价) × 保险费率 费率可按保险公司费率确定，一般在 4%左右

3) 关税的取费基数为设备到岸价： 关税 = 到岸价 × 关税税率

4) 消费税的计税基数：关税完税价 + 关税

消费税 = (关税完税价 + 关税) × 消费税率 ÷ (1 - 消费税率)

5) 增值税的取费基数：关税完税价 + 关税 + 消费税

增值税 = (关税完税价 + 关税 + 消费税) × 增值税率 注：减免关税，同时减免增值税

6) 银行财务费的取费基数为货价人民币数

银行财务费用 = 货价 × 费率 我国现行银行财务费率一般为 4‰-5‰

7) 外贸手续费称公司手续费，取费基数为到岸价人民币数

外贸手续费 = 到岸价 × 外贸手续费率 我国进出口公司的进口费率在 1%-1.5%

8) 海关监管手续费仅对减税、免税、保税货物征收，取费

基数为到岸价人民币

对于免税设备：海关监管手续费 = 到岸价人民币数 × 费率

对于减税设备：海关监管手续费 = 到岸价人民币数 × 费率 × 减税百分率

我国现行免税、保税设备的海关监管手续费费率为 3%

9) 车辆购置附加费的取费基数为：到岸价人民币数 + 关税 +

消费税 + 增值税

车辆购置附加费 = (到岸价人民币数 + 关税 + 消费税 + 增值税) × 费率

2. 非标准设备重置成本：

$$P = (C_{m1} \div K_m + C_{m2}) \times (1 + K_p) \times (1 + K_t) \times (1 + K_d \div n)$$

P—非标准设备重置成本 C_{m1}—主材费 (不含主要外购件费)

K_m—不含主要外购件费的成本主材费率 C_{m2}—主要外购件费 K_p—成本利润率

K_t—销售税金率 K_d—非标准设备设计费率 n—非标准设备产量

C_{m1} = [(某主材净消耗量 ÷ 该主材利用率) × 含税市场价格 ÷ (1 + 增值税率)]

C_{m2} = [某主要外购件数量 × 含税市场价格 ÷ (1 + 增值税率)]

二. 物价指数法

设备重置成本 = 设备历史成本 ×

账评估基准日定基物价指

数 ÷ 设备购建时定基物价指

测算进口设备重置成本：

重置成本 = 账面原值中的到岸价格 × 评估基准日外汇汇率 / 进口时的外汇汇率 × (1 + 进口设备生产国同类资产价格变动指数) × (1 + 现行进口关税税率) × (1 + 其他水费率) + 账面原值中支付人民币部分价格 × (1 + 国内同类资产价格变动指数)

进口设备现值 = 账面原值 (人民币) 中支付外汇部分 ÷ 设备进口时的外汇汇率 × (1 + 设备生产国从设备出口到评估时点的价格变化率)

三、规模经济效益指数法

$$\frac{\text{被评估资产的重置成本}}{\text{参照物资产的重置成本}} = \left(\frac{\text{被评估资产的产量}}{\text{参照物资产的产量}} \right)^x$$

指统计得到的数据，称为规模经济效益指数法

当 x=1 时，被评估及其设备的价格与生产能力呈线性关系；

当 x>1 时，机器设备的生产能力与价格呈非线性关系；当

x<1 时，机器设备的生产能力与价格呈非线性关系

四. 机器设备的实体性贬值机器估算：

实体性贬值 = 重置成本 × 实体性贬值率 = 重置成本 × (1 - 成新率)

1. 使用年新率：成新率 = 设备尚可使用年限 / (设备已使用年限 + 设备尚可使用年限) × 100%

2. 机器设备已使用年限：实际已使用年限 = 名义已使用年限 × 设备利用率

成新率 = 设备尚可使用年限 / (加权投资年限 + 设备尚可使用年限) × 100%

其中：加权投资年限 = (加权更新成本) ÷ (更新成本)

加权更新成本 = 已使用年限 × 更新成本

贬值率 = 已使用量 / 总使用量 × 100% 贬值率 = 已使用量 / (已使用量 + 尚可使用量) × 100%

五. 机器设备的经济性贬值机器估算

1. 因生产能力降低造成的经济性贬值： 经济性贬值 = [1 - (实际使用生产能力 / 额定生产能力)] × 100%

2. 由于外界因素造成的收益减少：

$$\text{经济性贬值额} = \frac{\text{资产年收益损失额}}{\text{收益损失额}} \times \left(1 - \frac{\text{所得税率}}{\text{税率}}\right) \times (P/A, r, n)$$

(P/A, r, n) 为年金现值系数

第四章 一. 土地使用权

(一)市场法：

待估土地评估值 = 比较案例土地价格 × 正常交易情况 / 比较案例交易情况 × 待估土地区域因素值 / 比较案例区域因素值 × 待估土地个别因素值 / 比较案例个别因素值 × 待估土地评估基准日价格指数 / 比较案例日物价指数

1. 土地使用年限修正时，修正系数可用下列公式：

$$K = [1 - 1/(1+r)^m] \div [1 - 1/(1+r)^n]$$

K--- 年限修正系数； n--- 比较案例秃顶使用权剩余年限；

m--- 待估土地使用权剩余年限； r--- 折现率

若容积率修正：容积率修正系数 = 待估土地容积率与低价相关系数 / 比较案例容积率与地价相关系数

(二)、收益法

1. 在收益永续，各因素不变的条件下算式： $P=A/r$

2. 在收益年期有限，资本化率大于零的条件下算式：

$$P = \frac{A}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

P—土地使用权评估值； A—土地收益； r--- 还原利率； n--- 土地收益年限；

当 n → ∞, P=A/r. 即为土地所有权价值

(三)、成本法

评估值 (土地价格) = 土地取得费 + 土地开发费 + 税费 + 利息 + 利润 + 土地增值收益

利息 = 土地取得费 × 土地开发期 × 相应利息率 + 土地开发费 × 土地开发期 × 相应利息率 × 50%

1. 估算土地增值收益： 土地增值收益 = (土地取得费 + 土地开发费 + 税费 + 利息 + 利润) × 增值收益率

其中：收益率一般在 20%~ 25%之间。按补交出让金的 40% 计算

(四). 假设开发法 地价 = 楼价 - 建筑费 - 专业费用 - 利息 - 利润 - 税费 - 租售费用

专业费 = 建筑费 × i (i 为一定的百分率)

利息 = (地价 + 建筑费 + 专业费) r (r 为利息率)

利润 = (地价 + 建筑费 + 专业费) × P' (P' 正常利润率)；

税费 = 地价 × t (t 为税费)

假设开发法 地价 = 楼价 - 建筑费 【(1 + i + r + P' + ir + iP') - 租售费用】 / (1 + i + r + P' + t)

二. 建筑物评估方法

1. 成本法：建筑物评估值 = 建筑物重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值

2. 建筑物重置成本的估算： (1) 预决算调整法：地材价差额 = 定额直接费 × 地价价格指数

人工费调整数 = 工日时 × 价差额 / 工时； 价差额 / 工时 = 评估基准日工日单价 - 预决算工日单价

调整后的机械费 = 定额直接费 × 当定规定的取费系数

调整后的机械费 = 工程决算直接费 × 评估基准日其他直接费取费标准

工程直接费 = 调整后的人工费 + 调整后的材料费 + 调整后的机械费 + 调整后的其他直接费

2. 重 编 预 算 法：

建筑物重置成本 = [(实际工程量 × 现行单价) × (1 + 现行费率) + 材料差价] + 按现行标准计算的各项间接成本

3. 价格指数调整法：待估建筑物重置成本 = 待估建筑物账面原值 × 综合价格指数

综合价格指数 = 评估时点价格指数 / 建筑物购建时价格指数 × 100%

综合价格指数 = (1 + a₁)(1 + a₂)... (1 + a_n) × 100% (a 为建筑物竣工后第一年至评估基准日年度的各年环比价格指数)

4. 建筑物实体性贬值率及成新率的估算：

1) 使用年限法：

建筑物实体性贬值率 = 建筑物实际已使用年限 ÷ (建筑物实际已使用年限 + 建筑物尚可使用年限) × 100%

建筑物成新率 = 建筑物尚可使用年限 ÷ (建筑物实际已使用年限 + 建筑物尚可使用年限) × 100%

2) 打分法：成新率 = 结构部分合计得分 × G + 装修部分合计得分 × S + 设备部分合计得分 × B

G — 结构部分的评分修正系数； S— 装修部分的评分修正部分； B— 设备部分的评分修正系数

三、建筑物经济性贬值的估算：经济性贬值 = 建筑物年收益净损失额 ÷ 正常资产收益率

$$\text{或：经济性贬值} = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^t} + \frac{A}{(1+r)^t}$$

R_t--- 第 i 年的建筑物年收益净损失额； r— 折现率； n— 预计建筑物收益损失持续是时间，通常已年为单位

$$\text{被评估资产功能性贬值额} = \sum_{t=1}^n \left(\frac{\text{被评估资产年净超额运营年本}}{\text{交易实例 } t \times \text{交易行为的修正系数}} \right) \times \text{折现系数}$$

系数 × 交易日期的修正系数 × 区域因素的修正系数 × 个别因素的修正系数) / n

1. 交易行为的修正：待估房地产的单位价格 = 修正系数 × 交易实例房地产的单位价格

修正系数 = 1 - 补正值 / 交易价值

2. 易日期的修正： 估价期日价格 = 调整系数 × 交易日期价格

调整系数 = 估价期日价格指数 / 交易日期

价格指数

3. 区域因素的修正：1) 双百分制比较法：待估房地产的单价 = 修正系数 × 交易实例房地产的单价

价格修正系数 = 待估房地产总积分 / 交易实例房地产总积分

2) 环境成熟度修正法：房地产价格 = 调整系数 × 交易实例价格

调整系数 = $1 / (1+r)^n$ r--- 折现率； n --- 达到与交易实例同等环境成熟程度所需要的年度

四. 残余估价法 $B = a - Lr_1 / (r_2 + d) = a_2 / (r_2 + d)$

a--- 建筑物及其基地所产生纯收益； L--- 土地价格； r₁--- 土地的还原利率； r₂--- 建筑物的还原利率

B--- 建筑物的收益价格； d--- 建筑物的折旧率； a₂--- 建筑物的纯收益

第五章 无形资产评估

一、无形资产评估中收益法的应用形式

无形资产评估值 = $\sum_{t=1}^n \frac{K \cdot R_t}{(1+r)^t} (1-T)$ 无形资产评

估值 = 最低收费额 + $\sum_{t=1}^n \frac{K \cdot R_t}{(1+r)^t} (1-T)$

K--- 无形资产分成率； R_t--- 分成基数，即销售收入或销售利润； T--- 所得税率； i--- 收益期限； r--- 折现率

无形资产最低收费额 = $\frac{\text{重置成本}}{\text{本净值}} \times \frac{\text{转让成本}}{\text{分摊率}} + \text{无形资产转让的机会成本}$

转让成本分摊率 = $\frac{\text{购买方运用无形资产的设计能力}}{\text{运用无形资产的总能力}}$

无形资产转让的机会成本 = $\frac{\text{无形资产转出净减收益}}{\text{无形资产再开发净增费用}}$

无形资产收益额 = 销售收入 (利润) × 销售收入分成率 × (1 - 所得税率)

因为：收益额 = 销售收入 × 销售收入分成率 × (1 - 分成率) =

销售利润 × 销售利润分成率 × (1 - 所得税率) 因而：销售收

入分成率 = 销售利润分成率 × 销售利润率 销售利润分

成率 = 销售收入分成率 ÷ 销售利润率

1. 边际分析法。 利润分成率 = 追加利润现值 ÷ 利润总额现值

2. 投资分成法。

无形资产利润分成率 = $\frac{\text{无形资产约当投资量}}{\text{购买方约当投资量} + \text{无形资产约当投资量}}$

无形资产约当投资量 = $\frac{\text{无形资产重置成本}}{\text{重置成本}} \times (1 + \text{适用成本利润率})$

购买方约当投资量 = $\frac{\text{购买方投入的总资产的重置成本}}{\text{资产的重置成本}} \times (1 + \text{适用成本利润率})$

2. 无形资产评估中成本法的应用：无形资产评估值 = 无形资产重置成本 × 成新率

1) 财务核算法：无形资产重置成本 = 物质资料实际耗用量 × 现行价格 + (实耗工时 × 现行费用标准)

2) 物价指数法：无形资产 = 无形资产账面成本 × 评估时物价指数 / 购置时物价指数

3) 成新率估算：

成新率 = $\frac{\text{剩余使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{剩余使用年限}} \times 100\%$

二、专利权评估方法

1. 收益法：第一种原因形成的超额收益可以用下式计算：

$R = [(P_2 - P_1)Q](1-T)$

R--- 超额收益； P₂--- 使用专利权技术产品的价格； P₁--- 不使用专利权技术产品的价格；

Q--- 产品销售量 (此外假定销售量不变)； T--- 所得税率

第二种原因形成的超额收益可以用下列公式计算：

$R = [(Q_2 - Q_1)(P - C)](1-T)$

R--- 超额收益； Q₂--- 使用专利权技术产品的销售量； Q₁--- 不使用专利权技术产品的销售量；

P--- 产品的价格； C--- 产品的单位成本； T--- 所得税率

费用节约型无形资产，是指无形资产的应用，使得生产产品中的成本费用降低，从而形成超额收益。可以用下列公式计算为投资者带来的超额收益。

$R = [(C_2 - C_1)Q](1-T)$

R--- 超额收益； C₂--- 使用专利权技术产品的单位成本； C₁--- 未使用专利权技术产品的单位成本；

Q--- 产品销售量 (此外假定销售量不变)； T--- 所得税率

三、商标权评估方法：

$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^t} + \frac{A}{(1+r)}$

P--- 商标评估值； n--- 收益年限； r--- 折现率； R_t--- 第 t 年商标产品的超额收益

四、商誉评估

(1) 割差法：

商誉的评估值 = 企业整体资产评估值 - 企业的各单项资产评估值之和 (含可确指无形资产)

(2) 超额收益法

1. 超额收益本金化价格法：

$$\text{商誉的价值} = \frac{\text{企业预期年收益额} - \text{行业平均收益额} \times \text{该企业的单项资产评估价值之和}}{\text{适用资本化率}}$$

或

$$\text{商誉的价值} = \frac{\text{被评估企业单项资产评估价值之和} \times (\text{被评估企业预期收益率} - \text{行业平均收益率})}{\text{使用资本化率}}$$

式中：被评估企业预期收益率 = 企业预期年收益额 / 企业的单项资产 × 100%

2. 超额收益折现法：商誉的价值 = $\sum_{i=1}^n S_i / (1+r)^i$

S_i ---第 i 年企业预期超额收益； r---折现率； $1/(1+r)^i$ ---折现系数

$$\text{资产收益率} = \text{资产收益额} / (\text{1-资产负债率})$$

第六章 流动资产评估

一、低值易耗品的评估：在用低值易耗品的评估 = 全新成本价值 × 成新率

$$\text{成新率} = \left(1 - \frac{\text{低值易耗品实际已使用月数}}{\text{低值易耗品可使用月数}} \right) \times 100\%$$

(一)成本法：1) 按价格变动系数调整原成本：某项或某类在制品、自制半成品评估值 = 原合理材料成本 × (1+价格变动系数) + 原合理工资、费用 × (1+合理工资、费用变动系数)

2) 按社会平均工艺定额和现行市价计算评估值：某在制品评估值 = 在制品是有数量 × (该工序单件材料工艺定额 × 单位材料现行市价 + 该工序单件工时定额 × 正常工资、费用)

3) 按在制品的完工程度计算评估值：

$$\text{在制品评估值} = \text{产成品重置成本} \times \text{在制品约当量}$$

$$\text{在制品约当量} = \text{产成品重置成本} \times \text{在制品完工率}$$

二、产成品及库存商品的评估

1.成本法：1) 评估基准日与产成品完工时间接近

$$\text{产成品评估值} = \text{产成品数量} \times \text{单位产成品账面成本}$$

面成本

2) 评估基准日与产成品完工时间间隔较长

$$\text{产成品评估值} = \text{产成品实有数量} \times \left(\frac{\text{合理材料}}{\text{工艺定额}} \times \frac{\text{材料单位}}{\text{现行价格}} + \frac{\text{合理工资}}{\text{工时定额}} \times \frac{\text{单位小时合理工资}}{\text{时工资费用}} \right)$$

方法二：

$$\text{产成品评估值} = \text{产成品实际成本} \times \left(\frac{\text{材料成本}}{\text{本比例}} \times \frac{\text{材料综合调整系数}}{\text{调整系数}} + \frac{\text{工资、费用}}{\text{成本比例}} \times \frac{\text{工资、费用综合调整系数}}{\text{调整系数}} \right)$$

3. 市场法

$$\text{评估价值} = \text{库存数量} \times (\text{不含税出厂单价} - \text{税金} - \text{销售费用} - \text{销售所得税})$$

三、债权类及货币类流动资产评估：

1.应收账款及预付账款的评估：应收账款评估值 = 应收账款账面价值 - 已确定坏账损失 - 预计坏账损失

2. 坏账比例法：

$$\text{坏账比例} = \frac{\text{评估前若干年发生的坏账数额}}{\text{评估前若干年应收账款余额}} \times 100\%$$

4. 应收票据的评估：应收票据的评估 = 本金 × (1+利率 × 时间)

$$\text{应收票据的评估} = \text{票面到期价值} - \text{贴现息}$$

$$\text{贴现息} = \text{票面到期价值} \times \text{贴现率} \times \text{贴现期}$$

第七章 长期投资及其他资产评估

(二)非上市交易债券的评估

1. 到期一次还本付息债券的价值评估：

$$P = F / (1+r)^n$$

P---债券的评估值； F---债券到期时本金和利息之和； n---评估基准日到债券还本付息的期限； r---折现率

1) 采用单利率计算时： $F = P_0 \cdot (1+mr)$

P_0 ---债券面值或计算本金值； m---债券的期限或计息期限； r---债券利率

2) 采用复利率计算时： $F = p_0(1+r)^m$

2. 每年支付利息、到期还本的债券评估：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{E_{it}}{(1+r)^i} + \frac{P_0}{(1+r)^n}$$

n---债券年限

P---债券的评估值； P_0 ---债券的面值； E_{it} ---债券在第 i 年的预期收益（利息）； r---适用折现率；

3. 优先股的评估：

$$P = \sum_{i=1}^{\infty} \frac{R_i}{(1+r)^i} \times \frac{A}{r}$$

P---优先股的评估值； R_i ---第 i 年的优先股收益； r---折现率； A---优先股的等额股息收益

4. 普通股的价值评估

(1) 固定红利型股利政策下股票价值评估。 $P = D_1/r$

式中：P---股票评估值； D_1 ---下一年的红利额； r---折现率或资本化率。

(2) 固定增长型股利政策下股票价值评估。 $P = D_1 / (r-g)$

式中：P---股票的评估值； D_1 ---下一年股票的股利额； r---折现率； g---股利增长率。

企业价值评估 一、企业价值评估中的综合调整系数：

1. 企业偿债能力：流动比率 = 流动资产 / 流动负债 (流动资产对流动负债以 2:1 为宜)

速动比率 = 速动资产 / 流动负债 (速动比率以 1:1 为宜)

$$\text{资产负债率} = \frac{\text{负债总额}}{\text{全部资产总额}} \times 100\%$$

2. 企业运营能力: 1) 存货周转次数 = 年销货成本 / 存货平均余额

$$\text{存货平均余额} = (\text{期初存货余额} + \text{期末存货余额}) / 2$$

2) 存货周转天数也称为存货周转期

$$\text{存货周转天数} = 360 / \text{存货周转次数} = 360 \times \text{存货平均余额} / \text{年销货成本}$$

3. 应收账款周转率:

1) 应收账款周转次数 = 赊销净额 / 应收账款平均余额

$$\text{赊销净额} = \text{销售收入} - \text{现销收入} - \text{销售退回折让和折扣}$$

$$\text{应收账款平均余额} = \frac{\text{期初应收账款余额} + \text{期末应收账款余额}}{2}$$

β 系数 = 被评估企业所在行业的 β 系数

2) 应收账款周转天数 = 360 / 应收账款周转次数 = 360 × 应收账款平均余额 / 赊销净额

4. 企业盈利能力

1) 投资报酬率: 资产利润率 = 利润 / 资产 × 100% 净

$$\text{资产利润率} = \frac{\text{税后利润}}{\text{净资产}} \times 100\%$$

2) 销售利润率:

$$\text{销售毛利率} = \frac{\text{销售收入} - \text{销售成本}}{\text{销售收入}} \times 100\%$$

$$\text{销售净利率} = \frac{\text{税后利润}}{\text{销售收入}} \times 100\%$$

$$3) \text{每股利润} = \frac{\text{税后利润} - \text{优先股股利}}{\text{流通在外的普通股股数}}$$

4) 每股股利 = 普通股股利总额 / 流通在外的普通股股数

5) 市盈率 = 普通股市价 / 每股利润

二、企业价值评估中收益法的应用形式

(一) 企业持续经营假设前提下的收益法

1. 年金法 年金法的计算公式为: $P = A/r$

式中: P——企业评估价值; A——企业每年的年金收益; r——本金化率。

用于企业价值评估的年金法, 是将已处于均衡状态, 其未来收益具有充分的稳定性和可预测性的企业收益进行年金化处理, 然后再把已年金化的企业预期收益进行收益还原, 估测企业的价值。因此, 公式又可以写成:

$$P = \sum_{t=1}^n \left[\frac{R_t}{(1+r)^t} \right] + \frac{R_n + 1}{r} \times \frac{1}{(1+r)^n}$$

2. 分段法:

$$P = \sum_{t=1}^n \left[\frac{R_t}{(1+r_1)^t} \right] + \frac{R_n + 1}{r_2} \times \frac{1}{(1+r_1)^n}$$

P——企业评估价值; R_t ——未来各年度收益额; r_1 ——折现率; r_2 ——资本化率

(二) 企业收益预测的方法

1. 综合调整法: 预期年收益 = 当前正常年收益额 + 预期有利因素增加收益额 - 预期不利因素减少收益额

三、折现率和资本化率的估算

1.

$$\text{折现率或资本化率} = \text{无风险报酬率} + \text{风险报酬率}$$

2. β 系数法用公式表示为: $R = (R_m - R_g) \times \beta$

式中: R_r ——被评估企业所在行业的风险报酬率;

R_m ——社会平均收益率 R_g ——无风险报酬率;

3. 风险累加法:

$$\text{风险报酬率} = \text{行业风险报酬率} + \text{经营风险报酬率} + \text{财务风险报酬率} + \text{其他风险报酬率}$$

折现率或资本化率 = (各项筹资渠道占总资本比重 × 资本成本率)

$$\text{长期负债资本成本} = \frac{\text{筹资总额} \times \text{利息额} \times (1 - \text{所得税})}{\text{筹资总额} - \text{筹资费用}}$$

$$\text{权益资本成本} = \text{无风险报酬率} + \text{风险报酬率}$$