

全国 2019 年 10 月高等教育自学考试

资产评估试题

课程代码:00158

请考生按规定用笔将所有试题的答案涂、写在答题纸上。

选择题部分

注意事项:

1. 答题前,考生务必将自己的考试课程名称、姓名、准考证号用黑色字迹的签字笔或钢笔填写在答题纸规定的位置上。

2. 每小题选出答案后,用 2B 铅笔把答题纸上对应题目的答案标号涂黑。如需改动,用橡皮擦干净后,再选涂其他答案标号。不能答在试题卷上。

一、单项选择题:本大题共 30 小题,每小题 1 分,共 30 分。在每小题列出的备选项中只有一项是符合题目要求的,请将其选出。

1. 将资产分为单项资产和整体资产的标志是
A. 存在形态
B. 是否独立存在
C. 是否具有综合获利能力
D. 流动性
2. 科学性原则要求
A. 资产评估过程要不受委托人及外界的意图及压力的影响
B. 资产评估工作应该实事求是,尊重客观实际
C. 资产评估机构应该是一个独立的社会公正性组织
D. 资产评估要根据不同业务的实际情况确定科学的评估程序
3. 资产对于具有明确投资目的的特定投资者或者某类投资者所具有的价值是资产的
A. 市场价值
B. 投资价值
C. 在用价值
D. 持续经营价值
4. 市场法根据的评估原则是
A. 替代原则
B. 预期原则
C. 供求原则
D. 贡献原则
5. 如果资产价值与产量存在线性函数关系,选取参照物的全新重置价格为 5 万元,年产量为 500 件,现知被评估资产年产量为 400 件,则其重置成本应为
A. 4 万元
B. 4.3 万元
C. 4.5 万元
D. 5 万元

6. 收益法中预期收益指的是
- 同类资产未来预期的平均净收益
 - 被评估资产评估基准日的实际收益
 - 被评估资产前若干年的平均收益
 - 市场同类资产的实际收益
7. 下列表述中，不属于对机器设备使用状态鉴定的是
- 对设备使用情况鉴定
 - 对设备质量鉴定
 - 对设备购置价格的构成鉴定
 - 对设备的磨损程度鉴定
8. 由于政府发布的新环保政策限制了设备在某些方面的使用，造成设备价值降低，这种情况属于
- 实体性贬值
 - 功能性贬值
 - 经济性贬值
 - 非评估考虑的因素
9. 被评估设备的市场购买价 100 万元，运杂费为 0.5 万元，直接安装成本为 1 万元，间接成本为直接成本的 5%，则设备在用状态下的重置成本为
- 101.55 万元
 - 106.575 万元
 - 102 万元
 - 103 万元
10. 一台数控机床，重置成本为 300 万元，已使用 2 年，其经济寿命为 20 年。评估时该机床的数控系统已损坏，估计修复费用为 30 万元，其他部分工作正常。该机床的实体性贬值率约为
- 10%
 - 11%
 - 19%
 - 20%
11. 依据居住房地产的定义，下列不属于居住房地产的是
- 普通住宅
 - 酒店
 - 公寓式住宅
 - 别墅
12. 下列不属于居民住宅房地产价格的区域因素的是
- 房屋面积因素
 - 交通便捷度
 - 公共设施完备度
 - 环境质量度
13. 下列房产评估适用于收益法的是
- 商场
 - 政府办公楼
 - 学校教学楼
 - 公园
14. 某一开发建设的空地，现采用假设开发法对其市场价值进行评估，根据规划的要求和市场调查，设计建筑面积 6000 平方米，其中商业用房面积共为 1000 平方米，住宅面积共为 5000 平方米，假设该楼建完后即可全部出售，预计当时售价，商业楼为 2 万元/平方米，住宅楼为 1.5 万元/平方米，该楼的总售价为
- 9000 万元
 - 9500 万元
 - 9800 万元
 - 1 亿元

15. 下列属于知识型无形资产的是
- A. 著作权
B. 租赁权
C. 专卖权
D. 客户关系
16. 下列各项无形资产中, 不属于专利范畴的是
- A. 发明专利
B. 实用新型和外观设计
C. 技术专利
D. 专有技术
17. 下列关于著作权的说法中, 正确的是
- A. 著作人身权能继承和转让, 著作财产权也可以
B. 著作人身权不能继承和转让, 但著作财产权可以
C. 著作人身权不能继承和转让, 著作财产权也不能
D. 著作人身权能继承和转让, 但著作财产权不可以
18. 流动资产评估无需考虑功能性贬值是因为
- A. 形态多样化
B. 流动性强
C. 周转速度快
D. 库存数量少
19. 采用成本法对在用低值易耗品评估时, 成新率的确定应根据
- A. 已使用月数
B. 已摊销数额
C. 实际损耗程度
D. 尚未摊销数额
20. 某企业 2018 年 6 月初预付 6 个月的房屋租金 9 万元, 当年 8 月 1 日对该企业评估时, 该预付费用评估值为
- A. 3 万元
B. 3.5 万元
C. 4.5 万元
D. 6 万元
21. 上市交易的债券评估最适合运用的方法是
- A. 成本法
B. 市场法
C. 收益法
D. 历史成本法
22. 被评估债券为非上市企业债券, 3 年期, 年利率为 10%, 单利计算, 按年付息到期还本。面值为 100 元, 共 1000 张, 评估时债券购入已满一年, 第一年利息已经收账, 若折现率为 6%, 被评估企业债券的评估值最接近于
- A. 107333 元
B. 110000 元
C. 115470 元
D. 134000 元
23. 下列不属于资源性资产经济属性的是
- A. 有限性和稀缺性
B. 使用价值性
C. 货币计量性
D. 可收益性

32. 在资产评估方法中,应用市场法进行资产评估具备的前提条件是
- A. 需要有一个充分发育、活跃的市场
 - B. 参照物必须是与被评估资产相同或相类似的全新资产
 - C. 可以搜集到被评估资产与参照物可比较的指标和技术参数
 - D. 参照物与被评估资产的功能完全相同
 - E. 可以寻找到与被评估资产相同或者相类似的参照资产真实的成交价格
33. 在估算土地开发费用时,土地开发费用主要包括
- A. 基础设施配套费
 - B. 楼房建设费
 - C. 公共事业建设配套费
 - D. 小区开发配套费
 - E. 基础设施资金利息费
34. 股东部分权益价值可以
- A. 等于股东全部权益价值
 - B. 等于股东全部权益价值与股东持股比例的乘积
 - C. 等于企业整体价值与股东持股比例的乘积
 - D. 大于股东全部权益价值与股东持股比例的乘积
 - E. 小于股东全部权益价值与股东持股比例的乘积
35. 在理论上,资源性资产的价值构成包括
- A. 租金价值
 - B. 税务价值
 - C. 追加劳动价值
 - D. 保值价值
 - E. 影子价值

非选择题部分

注意事项:

用黑色字迹的签字笔或钢笔将答案写在答题纸上,不能答在试题卷上。

三、判断分析题:本大题共2小题,每小题3分,共6分。判断下列各题正误,正者打“√”,误者打“×”,均须说明理由。

36. 在成本法中,对功能贬值的确定不需要折现或资本化。

37. 流动资产具有周转速度快、变现能力强、形态多样的特点。

四、简答题:本大题共2小题,每小题7分,共14分。

38. 资产评估程序的重要性表现在哪些方面?

39. 长期投资评估的特点是什么?长期投资评估的程序是什么?

五、计算题:本大题共4小题,每小题10分,共40分。

40. 被评估设备是年产200吨某化工原料的生产线,购建于2014年年底,评估基准日为2019年年底。评估时,市场上已不再生产相同生产能力的设备,替代设备为年

产 300 吨某化工原料的同类设备，市场售价为 1000 万元，经测算，该类设备的规模经济效益指数为 0.6。评估人员经调查获得以下信息：(1) 在评估基准日前该设备的实际利用率为 85%；(2) 根据该设备的技术状态还可以正常使用 10 年，但根据国家新出台的环保政策，该设备由于污染严重 5 年后必须强制报废。(列出计算过程，评估结果以“万元”为单位，保留两位小数)

要求：

- (1) 计算该设备的重置成本；
- (2) 计算该设备的实体性贬值率；
- (3) 计算该设备的经济性贬值率与经济性贬值额；
- (4) 计算该设备的评估值。

41. 宝源资产评估公司对 2014 年 10 月取得的某待开发建设用进行评估，该地块的面积为 4000 平方米，使用期限 50 年，于 2016 年 10 月在此地块上建成并交付一座钢筋混凝土结构的写字楼，当时造价为 5600 元/平方米，设计容积率为 10，经济耐用年限为 60 年。目前，该类型建筑物的重置价格为 6000 元/平方米。大楼交付后全部用于出租。根据市场调查，当地同类型写字楼的租金一般为每月每平米 50 元，出租率为 100%，每年需支付的管理费为年租金的 3%，年维修费为建筑物的重置价格的 1.5%，保险费为建筑物的重置价格的 0.2%，房产税为年租金的 12%，土地使用税按土地面积每年 20 元/平方米，折现率确定为 10%。

要求：试评估该房地产在 2019 年 10 月的评估价值。 $(P/A, r, n) = 1/r[1 - 1/(1+r)^n]$ ，计算结果以“万元”为单位，保留两位小数)

42. 福生公司拟以一项新研发的汽车制造专利技术转让给乙公司，设定评估基准日为 2017 年 1 月 31 日。据评估人员预测与调查，该专利的剩余经济寿命为 6 年，全部的研发成本为 500 万元，由于福生公司历年来成果转化率较高，测算其成本利润率为 200%。乙公司为一家汽车生产企业，乙公司为使用该专利技术拟投入资产的重置成本为 5000 万元，测算其成本利润率为 25%。评估人员预测，使用该专利生产的部件产品的利润总额，第一年为 900 万元，第二至四年每年利润总额环比递增 5%，第五至六年每年利润总额将在上一年的基础上递增 3%。假设社会无风险报酬率为 3.5%，该专利的风险报酬率为 6.5%，企业所得税税率为 20%。

要求：评估该专利的转让价格。(计算结果以“万元”为单位，保留两位小数，保留计算过程)

43. 某企业 2018 年利润表反映实现的净利润为 265 万元，营业外支出 40 万元(为企业遭受洪灾的损失支出)，补贴收入 20 万元(为因洪灾政府专项补贴)。经分析，预计从 2019 年至 2023 年企业的净利润将在 2018 年正常净利润水平上每年环比递增 3%，从 2024 年到 2028 年企业净利润将保持在 2023 年净利润水平上。企业将在 2028 年

浙 00158# 资产评估试题 第 6 页(共 7 页)

底停止生产、整体变现，预计变现值约为 650 万元。若折现率为 10%，企业所得税税率为 25%，试评估 2018 年 12 月 31 日该企业股东全部权益价值(列出计算过程，以“万元”为单位，计算结果保留两位小数)。

答案

- 1、C 2、D 3、B 4、A 5、A
6、A 7、C 8、C 9、B 10、C 11、B 12、A
13、A 14、B 15、A 16、D 17、B 18、C 19、C
20、D 21、B 22、A 23、A 24、D 25、B 26、A
27、B 28、B 29、C 30、B

具体解析：

第一部分 选择题

一、单项选择题： 本大题共 30 小题，每小题 1 分，共 30 分。在每小题列出的各选项中只有一项是符合题目要求的，请将其选出。

1. 将资产分为单项资产和整体资产的标志是（ ）。

- A. 存在形态
- B. 是否独立存在
- C. 是否具有综合获利能力
- D. 流动性

标准答案：C

答案解析：按资产是否具有综合获利能力可以分为单项资产和整体资产。 P1-33

2. 科学性原则要求（ ）。

- A. 资产评估过程要受委托人及外界的意图及压力的影响
- B. 资产评估工作应该实事求是，尊重客观实际
- C. 资产评估机构应该是一个独立的社会公正性组织
- D. 资产评估要根据不同业务的实际情况确定科学的评估程序

标准答案：D

答案解析：科学性原则要求资产评估要根据不同业务的实际情况确定科学的评估程序。 选

项 A、C 属于独立性原则；选项 D 属于客观公正性原则。 P1-37

3. 资产对于具有明确投资目的的特定投资者或者某类投资者所具有的价值是资产的（ ）。

- A. 市场价值
- B. 投资价值
- C. 在用价值
- D. 持续经营价值

标准答案：B

答案解析：投资价值是指资产对于具有明确投资目的的特定投资者或某一类投资者所具有的价值。 P1-42

4. 市场法根据的评估原则是（ ）。

- A. 替代原则
- B. 预期原则
- C. 供求原则
- D. 贡献原则

标准答案：A

答案解析：市场法也称市场价格比较法，是指利用市场上同样或类似资产（即可参照交易资产）的近期交易价格，经过直接比较或类比分析被评估资产与参照资产的异同，并将参照资产的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法。从市场法的含义中可以发现，市场法是根据替代原则，采用比较和类比的思路及其方法判断资产价值的评估技术规程。替代原则是市场法的理论基础。 P2-49

8. 由于政府发布的新环保政策限制了设备在某些方面的使用，造成设备价值降低，这种情况属于（ ）。

- A. 实体性贬值
- B. 功能性贬值
- C. 经济性贬值
- D. 非评估考虑的因素

标准答案：C

答案解析：机器设备的经济性贬值是由于外部因素引起的贬值。如：由于市场竞争的加剧，产品需减少，导致设备开工不足，生产能力相对过剩；原材料、能源等提价，造成成本提高，而生产的产品售价没有相应提高；国家有关能源、环境保护等限制或有关产权的法律、法规等规定使产品的生产成本提高或者使设备强制报废，缩短了设备的正常使用寿命等。 P3-90

试题点评：2019年4月单选题第8题。

9. 被评估设备的市场购买价 100 万元，运杂费为 0.5 万元，直接安装成本为 1 万元，间接成本为直接成本的 5%，则设备在用状态下的重置成本为（ ）。

- A. 101.55 万元
- B. 106.575 万元
- C. 102 万元
- D. 103 万元

标准答案：B

答案解析：机器设备的重置成本一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新设备所需的一切合理的直接费用和间接费用，如设备购置成本、运杂费、安装费、基础费、其他间接费用、税金、资金成本等。设备重置成本 = (100+0.5+1) × (1+5%) = 106.575 (万元)。 P3-77

试题点评：2018年4月单选题第7题。

10. 一台数控机床，重置成本为 300 万元，已使用 2 年，其经济寿命为 20 年。评估时该机床的数控系统已损坏，估计修复费用为 30 万元，其他部分工作正常。该机床的实体性贬值率约为（ ）。

- A. 10%
- B. 11%
- C. 19%
- D. 20%

标准答案：C

答案解析：该设备的实体性贬值率 = [(300-30) × 2/20+30] ÷ 300 = 19% P3-88

试题点评：2019年4月第10题。

11. 依据居住房地产的定义，下列不属于居住房地产的是（ ）。

- A. 普通住宅
- B. 酒店
- C. 公寓式住宅
- D. 别墅

标准答案：B

答案解析：房地产按照用途划分为居住、商业、工业、综合、特殊等。居住房地产是指用于居住的房地产，包括普通住宅、高档住宅、公寓式住宅、联排式住宅、别墅等。 P4-98

12. 下列不属于居民住宅房地产价格的区域因素的是（ ）。

- A. 房屋面积因素
- B. 交通便捷度
- C. 公共设施完备度
- D. 环境质量度

标准答案：A

答案解析：影响住宅区房地产价格的区域因素：(1) 位置；(2) 交通便捷度；(3) 基础设施保证度；(4) 公用设施完备度；(5) 环境质量度；(6) 规划限制；(7) 其他因素。 P4-112

试题点评：2018年10月单选题第10题。

13. 下列房产评估适用于收益法的是（ ）。

- A. 商场
- B. 政府办公楼
- C. 学校教学楼
- D. 公园

标准答案：A

答案解析：收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产的评估，如商场、旅馆、餐馆、商务楼等收益性房地产及可以转为收益性房地产的住宅等。但对于政府办公楼、学校、公园、图书馆等社会公用、公益房地产，收益法一般不适用。 P4-128

14. 某一开发建设的空地，现采用假设开发法对其市场价值进行评估，根据规划的要求和市场调查，设计建筑面积 6000 平方米，其中商业用房面积共为 1000 平方米，住宅面积共为 5000 平方米，假设该楼建完后即可全部出售，预计当时售价，商业楼为 2 万元/平方米，住宅楼为 1.5 万元/平方米，该楼的总售价为（ ）。

- A. 9000 万元
- B. 9500 万元
- C. 9800 万元
- D. 1 亿元

标准答案：B

答案解析：采用假设开发法，该楼的总售价 = 1000 × 2 + 5000 × 1.5 = 9500 (万元) 。 P4-147

14. 某一开发建设的空地，现采用假设开发法对其市场价值进行评估，根据规划的要求和市场调查，设计建筑面积 6000 平方米，其中商业用房面积共为 1000 平方米，住宅面积共为 5000 平方米，假设该楼建完后即可全部出售，预计当时售价，商业楼为 2 万元/平方米，住宅楼为 1.5 万元/平方米，该楼的总售价为（ ）。

- A. 9000 万元
- B. 9500 万元
- C. 9800 万元
- D. 1 亿元

标准答案：B

答案解析：采用假设开发法，该楼的总售价 = $1000 \times 2 + 5000 \times 1.5 = 9500$ （万元）。 P4-147

15. 下列属于知识型无形资产的是（ ）。

- A. 著作权
- B. 租赁权
- C. 专卖权
- D. 客户关系

标准答案：A

答案解析：按照无形资产的性质和属性分类，可分为知识型无形资产、权利型无形资产、关系型无形资产和组合型无形资产。知识型无形资产通常是指通过人类智力劳动创造形成的成果以及包含、凝结和体现人类智力劳动成果的无形资产，例如知识产权范畴的无形资产。通常包括工业产权和著作权。 P5-150

16. 下列各项无形资产中，不属于专利范畴的是（ ）。

- A. 发明专利
- B. 实用新型和外观设计
- C. 技术专利
- D. 专有技术

标准答案：D

答案解析：专利一般包括发明专利、实用新型和外观设计。专有技术，又称非专利技术、技术秘密，是指未经公开、未申请专利的知识和特有经验。

试题点评：P5-166、168

17. 下列关于著作权的说法中，正确的是（ ）。

- A. 著作人身权能继承和转让，著作财产权也可以
- B. 著作人身权不能继承和转让，但著作财产权可以
- C. 著作人身权不能继承和转让，著作财产权也不能
- D. 著作人身权能继承和转让，但著作财产权不可以

标准答案：B

答案解析：著作人身权不能继承和转让，但是著作财产权可以。 P5-180

18. 流动资产评估无需考虑功能性贬值是因为（ ）。

- A. 形态多样化
- B. 流动性强
- C. 周转速度快
- D. 库存数量少

标准答案：C

答案解析：流动资产周转速度快，变现能力强，评估流动资产时无须考虑资产的功能性贬值因素。资产的有形损耗（实体性贬值）的计算也只适用于低值易耗品以及呆滞、积压流动资产的评估。 P6-191

试题点评：2019年4月单选题第19题。

19. 采用成本法对在用低值易耗品评估时，成新率的确定应根据（ ）。

- A. 已使用月数
- B. 已摊销数额
- C. 实际损耗程度
- D. 尚未摊销数额

标准答案：C

答案解析：低值易耗品的摊销在会计上采用了较为简化的方法，这并不完全反映低值易耗品的实际损耗程度。因此，低值易耗品成新率应根据实际损耗程度确定，而不能简单按照摊销方式确定。 P6-194

试题点评：2018年10月单选题第18题。

20. 某企业2018年6月初预付6个月的房屋租金9万元，当年8月1日对该企业评估时，该预付费用评估值为（ ）。

- A. 3万元
- B. 3.5万元
- C. 4.5万元
- D. 6万元

标准答案：D

答案解析：预付费用评估值 $= 9 \div 6 \times (6 - 2) = 6$ (万元)。 P6-203

21. 上市交易的债券评估最适合运用的方法是（ ）。

- A. 成本法
- B. 市场法
- C. 收益法
- D. 历史成本法

标准答案：B

答案解析：进入市场自由买卖的债券，可以通过市场取得现行市价，适合采用市场法进行评估。 P7-207

试题点评：2018年4月单选题第22题。

22. 被评估债券为非上市企业债券，3年期，年利率为10%单利计算，按年付息到期还本。面值为100元，共1000张，评估时债券购入已满一年，第一年利息已经收账，若折现率为6%被评估企业债券的评估值最接近于（ ）。

- A. 107333元
- B. 110000元
- C. 115470元
- D. 134000元

标准答案：A

答案解析：不能进入市场自由买卖的债券，无法通过市场取得现行市价，主要采用收益法进行评估。债券年利息 $= 100 \times 1000 \times 10\% = 10000$ (元)，被评估企业债券的评估值 $= 10000 / (1 + 6\%) + 10000 / (1 + 6\%)^2 + 100 \times 1000 / (1 + 6\%)^2 = 9,433.962 + 8,899.964 + 88,999.644 = 107,333.57$

(万元)。P7-208

23. 下列不属于资源性资产经济属性的是 ()。

- A. 有限性和稀缺性
- B. 使用价值性
- C. 货币计量性
- D. 可收益性

标准答案：A

答案解析：资源性资产的经济属性：(1) 具有使用价值；(2) 价值能够以货币计量；具有可收益性。 P8-218

24. 下列不属于森林资源范畴的是 ()。

- A. 森林
- B. 林木
- C. 林地
- D. 林中湖泊

标准答案：D

答案解析：森林资源是一种可再生的自然资源，包括森林、林木、林地以及依托森林、林木、林地生存的野生动物、植物和微生物。 P8-219

25. 如果企业的资产收益率高于行业平均资产收益率，则 ()。

- A. 单项资产评估汇总确定的企业资产评估值高于整体企业评估值
- B. 单项资产评估汇总确定的企业资产评估值低于整体企业评估值
- C. 单项资产评估汇总确定的企业资产评估值等于整体企业评估值
- D. 单项资产评估汇总确定的企业资产评估值一致于整体企业评估值

标准答案：B

答案解析：如果企业资产收益率高于社会（或行业）平均收益率，整体企业评估值则会高于单项资产评估汇总的价值。超过的分则是企业商誉的价值。商誉价值是企业中人员素质、管理机制等超出一般企业水平的价值。 P9-231

试题点评：2018年10月单选题 23题。

26. 某企业长期负债与权益资本的比例为 6: 4，借款利率为 6% 经测定，社会无风险利率为 3% 该企业的风险报酬率为 7% 企业所得税率为 25% 则采用加权平均资本成本模型计算的折现率为 ()。

- A. 6.7%
- B. 7.6%
- C. 7.8%
- D. 8.4%

标准答案：A

答案解析：折现率 = $6\% \times (1-25\%) \times 6/10 + (3\% + 7\% \times 4/10) = 6.7\%$ 。 P9-244

试题点评：2018年10月单选题 26题。

27. 递增收益折现法适用于评估 ()。

- A. 生产经营增长较快的企业
- B. 生产经营稳定增长的企业
- C. 生产经营不太稳定的企业
- D. 生产经营比较稳定的企业

标准答案：B

答案解析：当企业经营呈长期稳定增长时，可以假设年收益额按固定比率增长，此时可采用增收益折现法评估企业价值。 P9-235

29. 下列通常属于整体资产评估报告的是（ ）。

- A. 无形资产评估报告
- C. 机器设备评估报告

- B. 企业价值评估报告
- D. 房地产评估报告

标准答案：B

答案解析：按照资产评估的对象划分，资产评估报告可以分为单项资产评估报告和整体资产评估报告。

单项资产评估报告就是以单项资产为对象所出具的评估报告，如无形资产评估报告、机器设备评估报告、房地产评估报告等；整体资产评估报告则是以整体资产为对象所出具的评估报告。

高瞻远瞩，笃信好学。

第 5 页 共 10 页

2019 年 10 月资产评估试题标准答案、详细解析及评分参考

如企业价值评估报告等。 P10-257

29. 针对不同资产类别的特点，分别对不同类别资产评估业务中的评估机构、资产评估专业人员执业行为进行规范的执业准则属于（ ）。

- A. 评估指南
 - C. 实体性准则
- B. 程序性准则
 - D. 指导意见

标准答案：C

答案解析：实体性准则针对不同资产类别的特点，分别对不同类别资产评估业务中的资产评估机构、资产评估专业人员执业行为进行规范。 P11-270

30. 中国资产评估准则体系中由财政部发布的准则是（ ）。

- A. 资产评估职业道德准则
 - C. 资产评估具体准则
- B. 资产评估基本准则
 - D. 资产评估程序性准则

标准答案：B

答案解析：资产评估基本准则是财政部依据《资产评估法》制定的，是资产评估机构、资产评估专业人员执行各种资产类型、各种评估目的资产评估业务的基本规范，是各类资产评估业务中所应当共同遵守的基本规则。 P11-270

二、多项选择题：本大题共 5 小题，每小题 2 分，共 10 分。在每小题列出的备选项中至少有两项是符合题目要求的，请将其选出，错选、多选或少选均无分。

31. 资产评估与会计计价的区别主要表现在（ ）。

- A. 计价模式不同
- B. 计价功能不同
- C. 计价对象不同
- D. 计价主体不同
- E. 计价单位不同

标准答案：ABD

答案解析：资产评估与会计计价具有明显的区别：（1）计价模式不同；（2）计价功用不同；

（3）计价主体不同。 P1-33

试题点评：2019 年 4 月简答题第 38 题。

32. 在资产评估方法中，应用市场法进行资产评估具备的前提条件是（ ）。

- A. 需要有一个充分发育、活跃的市场
- B. 参照物必须是与被评估资产相同或相类似的全新资产
- C. 可以搜集到被评估资产与参照物可比较的指标和技术参数
- D. 参照物与被评估资产的功能完全相同
- E. 可以寻找到与被评估资产相同或者相类似的参照资产真实的成交价格

标准答案：ACE

答案解析：市场法应用的前提条件：（1）需要有一个充分发育、活跃的资产市场；（2）参照物及其与被评估资产可比较的指标、技术参数等资料是可搜集到的。运用市场法，重要的是能够找到与被评估资产相同或相类似的参照物，但与被评估资产完全相同的资产是很难找到的。 P2-50

33. 在估算土地开发费用时，土地开发费用主要包括（ ）。

- A. 基础设施配套费
- B. 楼房建设费
- C. 公共事业建设配套费
- D. 小区开发配套费
- E. 基础设施资金利息费

标准答案：ACD

答案解析：土地开发费用主要包括：基础设施配套费、公共事业建设配套费和小区开发配

套费。 P4-116

34. 股东部分权益价值可以（ ）。

- A. 等于股东全部权益价值

- B. 等于股东全部权益价值与股东持股比例的乘积
- C. 等于企业整体价值与股东持股比例的乘积
- D. 大于股东全部权益价值与股东持股比例的乘积
- E. 小于股东全部权益价值与股东持股比例的乘积

标准答案：BDE

答案解析：股东部分权益价值作为股东全部权益价值的一部分，从数量上来说，并不必然等于股东全部权益价值与股东持股比例的乘积。评估股东部分权益价值时，应当在适当及切实可行的情况下考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。 P9-229

试题点评：2019年单选题第25题。

35. 在理论上，资源性资产的价值构成包括（ ）。
- A. 租金价值
 - B. 税务价值
 - C. 追加劳动价值
 - D. 保值价值
 - E. 影子价值

标准答案：AC

答案解析：资源性资产的价值构成理论上应包括：租金价值和追加劳动产生的价值。 P8-219

第二部分 非选择题

三、判断分析题：本大题共2小题，每小题3分，共6分。判断下列各题正误，正者打“√”，误者打“×”，均须说明理由。

36. 在成本法中，对功能贬值的确定不需要折现或资本化。

标准答案：“×”。(1分)在成本法中，对功能贬值的确定需要折现或资本化(1分)。功能贬值是在未来继续发生的，所以需要把每年贬值额折算到评估时点上(1分)。P2-69

37. 流动资产具有周转速度快、变现能力强、形态多样的特点。

标准答案：“√”。(1分)流动资产是指企业在1年内或超过1年的一个营业周期内变现或出售、或运用的资产(1分)，包括现金、各种银行存款、交易性金融资产、其他货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货及其他流动资产(1分)。6-190

试题点评：2019年4月简答题第39题。

四、简答题：本大题共2小题，每小题7分，共14分。

38. 资产评估程序的重要性表现在哪些方面？

标准答案：

(1) 资产评估程序是规范资产评估行为、提高资产评估业务质量和维护资产评估服务公信力的重要保证。(3分)

(2) 资产评估程序是相关当事方评价自查评估服务的重要依据。(2分)

(3) 资产评估程序是资产评估机构和人员防范执业风险、保护自身合法权益、合理抗辩的重要手段。(2分) 1-44

39. 长期投资评估的特点是什么？长期投资评估的程序是什么？

标准答案：

长期投资评估的特点：

- (1) 长期投资评估是对资本的评估(1分)；
- (2) 长期投资评估是对被投资企业偿债能力的评估(1分)；
- (3) 长期投资评估是对被投资企业获利能力的评估(1分)。

长期投资评估的程序：

- (1) 明确长期投资项目有关详细内容(1分)；
- (2) 判断长期投资投出和收回金额计算的正确性和合理性，判断被投资企业资产负债表的准确性(1分)；

(3) 根据长期投资特点选择适合的评估方法 (1 分)；

(4) 评定估算长期投资价值，得出评估结论 (1 分)。

试题点评：2018 年 10 月多选题 35 题。P7-205

五、计算题：本大题共 4 小题，每小题 10 分，共 40 分。

40. 被评估设备是年产 200 吨某化工原料的生产线，购建于 2014 年年底，评估基准日为 2019 年年底。评估时，市场上已不再生产相同生产能力的设备，替代设备为年产 300 吨某化工原料的同类设备，市场售价为 1000 万元，经测算，该类设备的规模经济效益指数为 0.6。

评估人员经调查获得以下信息：(1) 在评估基准日前该设备的实际利用率为 85% (2) 根据该设备的技术状态还可以正常使用 10 年，但根据国家新出台的环保政策，该设备由于污染严重 5 年后必须强制报废。

要求：

(1) 计算该设备的重置成本：3-84

(2) 计算该设备的实体性贬值率：3-88

(3) 计算该设备的经济性贬值率与经济性贬值额：3-91

(4) 计算该设备的评估值。(列出计算过程，评估结果以“万元”为单位，保留两位小数)

标准答案：

(1) 重置成本 = $(200/300)^{0.6} \times 1000 = 0.78405 \times 1000 = 784.05$ (万元) (2 分)

(2) 实体性贬值率 = $5 \times 85\% \div (5 \times 85\% + 10) = 4.25 \div 14.25 = 29.82\%$ (2 分)

(3) 经济性贬值率 = $5 \times 85\% \div (5 \times 85\% + 5) - 29.82\% = 45.95\% - 29.82\% = 16.13\%$ (2 分)

经济性贬值额 = $784.05 \times 16.13\% = 126.47$ (万元) (2 分)

(4) 评估值 = $784.05 \times (1 - 29.82\%) - 126.47 = 423.78$ (万元) (2 分)

41. 宝源资产评估公司对 2014 年 10 月取得的某待开发建设用地进行评估，该地块的面积为 4000 平方米，使用期限 50 年，于 2016 年 10 月在此地块上建成并交付一座钢混结构的写字楼，当时造价为 5600 元/平方米，设计容积率为 10，经济耐用年限为 60 年。目前，该类型建筑物的重置价格为 6000 元/平方米。大楼交付后全部用于出租。根据市场调查，当地同类型写字楼的租金一般为每月每平方米 50 元，出租率为 100% 每年需支付的管理费为年租金的 3% 年维修费为建筑物的重置价格的 1.5%，保险费为建筑物的重置价格的 0.2%，房产税为年租金的 12% 土地使用税按土地面积每年 20 元/平方米，折现率确定为 10%

要求：试评估该房地产在 2019 年 10 月的评估价值。(($P/A, r, n$) = $1/r[1 - 1/(1+r)^n]$)，计算结果以“万元”为单位，保留两位小数)

标准答案：

(1) 年总收益 = $50 \times 12 \times 10 \times 4000 \div 10000 = 2400$ (万元) (1 分)

(2) 年管理费用 = $2400 \times 3\% = 72$ (万元) (1 分)

(3) 年维修费用 = $6000 \times 10 \times 4000 \times 1.5\% \div 1000 = 360$ (万元) (1 分)

(4) 年房产税 = $2400 \times 12\% = 288$ (万元) (1 分)

(5) 年土地使用税 = $4000 \times 20 \div 10000 = 8$ (万元) (1 分)

(6) 年保险费 = $6000 \times 10 \times 4000 \times 0.2\% \div 10000 = 48$ (万元) (1 分)

(7) 年营运总费用 = $72 + 360 + 288 + 8 + 48 = 776$ (万元) (1 分)

(8) 房地产年总收益 = $2400 - 776 = 1624$ (万元) (1 分)

(9) 房地产的剩余收益期为 $50 - 5 = 45$ 年 (1 分)

(10) 房地产总评估值 = $A/r \times [1 - 1/(1+r)^n] = 1624/10\% \times [1 - 1/(1+10\%)^{45}] = 16017.2$ (万元) (1 分)

试题点评：本题考核收益法评估房地产，由教材【例 4-6】改编。P4-131

42. 福生公司拟以一项新研发的汽车制造专利技术转让给乙公司，设定评估基准日为 2017 年 1 月 31 日。据评估人员预测与调查，该专利的剩余经济寿命为 6 年，全部的研发成本为 500 万元，由于福生公司历年来成果转化率高，测算其成本利润率为 200%。乙公司为一家汽车生产企业，乙公司为使用该专利技术拟投入资产的重置成本为 5000 万元，测算其成本利润率为 25%。评估人员预测，使用该专利生产的部件产品的利润总额，第一年 900 万元，第二至四年每年利润总额环比递增 5%，第五至六年每年利润总额将在上一年的基础上递增 3%。假设社会无风险报酬率为 3.5%，该专利的风险报酬率为 6.5%，企业所得税税率为 20%。

要求：评估该专利的转让价格。

（计算结果以“万元”为单位，保留两位小数，保留计算过程）

标准答案：

（1）确定利润分成率

$500 \times (1+200\%) \div [500 \times (1+200\%) + 5000 \times (1+25\%)] = 1500 / (1500+6250) = 19.35\%$ （3

分）

（2）确定每年利润总额：（3 分）

第一年：900（万元）

第二年： $900 \times (1+5\%) = 945$ （万元）

第三年： $945 \times (1+5\%) = 992.25$ （万元）

第四年： $992.25 \times (1+5\%) = 1041.86$ （万元）

第五年： $1041.86 \times (1+3\%) = 1073.12$ （万元）

第六年： $1073.12 \times (1+3\%) = 1105.31$ （万元）

（3）确定折现率： $3.5\%+6.5\%=10\%$ （1 分）

（4）确定评估值：

$[900 / (1+10\%) + 945 / (1+10\%)^2 + 992.25 / (1+10\%)^3 + 1041.86 / (1+10\%)^4 + 1073.12 / (1+10\%)^5 + 1105.31 / (1+10\%)^6] \times (1-20\%) \times 19.35\%$

$= (818.18+780.99+745.49+711.65+666.12+623.76) \times 0.80 \times 19.35\%$

$= 4346.19 \times 0.80 \times 19.35\% = 672.79$ （万元）（3 分）

试题点评：本题第一问考核约当投资分成法，教材【例 5-6】改编，2018 年单选题第 10 题。P5-160

43. 某企业 2018 年利润表反映实现的净利润为 265 万元，营业外支出 40 万元（为企业遭受洪灾的损失支出），补贴收入 20 万元（为因洪灾政府专项补贴）。经分析，预计从 2019 年至 2023 年企业的净利润将在 2018 年正常净利润水平上每年环比递增 3%。从 2024 年到 2028 年企业净利润将保持在 2023 年净利润水平上。企业将在 2028 年底停止生产，整体变现，预计变现值约为 650 万元。若折现率为 10%，企业所得税税率为 25%。

要求：试评估 2018 年 12 月 31 日该企业股东全部权益价值。

（列出计算过程以“万元”为单位，计算结果保留两位小数）

标准答案：

（1）计算企业 2018 年的正常净利润：（2 分）

正常净利润 $= 265 + (40 - 20) \times (1 - 25\%) = 280$ （万元）

（2）计算 2019-2023 年各年净利润：（2 分）

① 2019 年净利润： $280 \times (1+3\%) = 288.4$ （万元）

② 2020 年净利润： $288.4 \times (1+3\%) = 297.052$ （万元）

③ 2021 年净利润： $297.052 \times (1+3\%) = 305.964$ （万元）

④ 2022 年净利润： $305.964 \times (1+3\%) = 315.143$ （万元）

⑤ 2023 年净利润： $315.143 \times (1+3\%) = 324.597$ （万元）

(3) 计算企业股东全部权益价值： (6分)

$$P = \frac{228.4}{(1+10\%)} + \frac{297.052}{(1+10\%)^2} + \frac{305.964}{(1+10\%)^3} + \frac{315.143}{(1+10\%)^4} + \frac{324.597}{(1+10\%)^5} + \frac{324.597}{10\%} \times \left[1 - \frac{1}{(1+10\%)^5}\right] \times \frac{1}{(1+10\%)^5} + \frac{650}{(1+10\%)^{10}}$$
$$= 262.182 + 245.498 + 229.875 + 215.247 + 201.549 + 764.030 + 250.603$$
$$= 2168.98 \text{ (万元)}$$

试题点评： 本题考核企业价值评估有期限收益折现模型， 2018 年 4 月计算题第 43 题。

