

中财传媒版 2017年资产评估师资格全国统一考试辅导系列丛书

资产评估实务(一)精讲精练

财政部中财传媒资产评估师资格考试辅导用书编写组 编

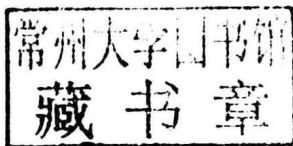
中国财经出版传媒集团

 中国财政经济出版社

中财传媒版 2017年资产评估师资格全国统一考试辅导系列丛书

资产评估实务（一） 精讲精练

财政部中财传媒资产评估师资格考试辅导用书编写组 编



中国财经出版传媒集团
中国财政经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估实务 (一) 精讲精练 / 财政部中财传媒资产评估师资格考试辅导用书编写组编. —北京: 中国财政经济出版社, 2017. 7

(中财传媒版 2017 年资产评估师资格全国统一考试辅导系列丛书)

ISBN 978 - 7 - 5095 - 7566 - 6

I. ①资… II. ①财… III. ①资产评估 - 资格考试 - 习题集 IV. ①F20 - 44

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 138673 号

责任编辑: 胡 博

中国财政经济出版社出版

URL: <http://www.cfeph.cn>

E-mail: cfeph@cfeph.cn

(版权所有 翻印必究)

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮政编码: 100142

营销中心电话: 88190406 北京财经书店电话: 64033436 84041336

北京财经印刷厂印刷 各地新华书店经销

787×1092 毫米 16 开 15 印张 388 000 字

2017 年 7 月第 1 版 2017 年 9 月北京第 3 次印刷

定价: 45.00 元

ISBN 978 - 7 - 5095 - 7566 - 6

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

本社质量投诉电话: 010 - 88190744

打击盗版举报热线: 010 - 88190414 QQ: 447268889

前 言

2017 年是《中华人民共和国资产评估法》实施后，资产评估师资格新科目全国统一考试的第一年。为了帮助广大考生全面理解 2017 年资产评估师考试大纲和考试教材规定的内容，在有限的复习时间内掌握教材的重难点知识，顺利通过考试，中国财经出版传媒集团组织常年从事资产评估教学科研和考前辅导的名师、专家，编写本套“中财传媒版 2017 年资产评估师资格全国统一考试辅导系列丛书”。

该辅导丛书包括“精讲精练”和“全真模拟试题”两个系列，涵盖了 2017 年考试 4 个新科目，即“资产评估基础”“资产评估相关知识”“资产评估实务（一）”“资产评估实务（二）”。

精讲精练系列，紧扣考试大纲和考试教材，系统梳理考试重点难点，对重要知识点加以解析，辅以大量经典习题讲解。每章均集中安排了具有代表性和针对性练习题供考生练习，学练结合，帮助考生巩固掌握教材精髓。

全真模拟试题系列，在对往年考试试题进行分析归纳的基础上，结合大纲和教材的新要求新变化，根据最新命题精神，设计了八套全真模拟试题，全面涵盖最有价值考点。考生可以在充分复习教材内容的基础上，模拟考试时间及要求，进行热身训练，积累实战经验。

全新的考试政策，全新的考试科目和教材，对广大考生来说既是机遇也是挑战，希望广大考生在认真学习教材内容的基础上，结合本系列丛书正确理解和全面掌握应试知识点内容，顺利通过考试！

由于编者水平有限，加之编写时间仓促，书中错漏之处在所难免，恳请广大读者不吝指正。

Contents

目录

第一章 流动资产评估	(1)	第五章 资源资产评估	(131)
考试大纲	(1)	考试大纲	(131)
考情分析	(1)	考情分析	(131)
考点精讲及典型例题解析	(1)	考点精讲及典型例题解析	(131)
精选练习题	(18)	精选练习题	(164)
精选练习题参考答案及解析	(21)	精选练习题参考答案及解析	(166)
第二章 长期投资性资产评估	(24)	第六章 其他长期性资产及负债评估 ...	(168)
考试大纲	(24)	考试大纲	(168)
考情分析	(24)	考情分析	(168)
考点精讲及典型例题解析	(24)	考点精讲及典型例题解析	(168)
精选练习题	(38)	精选练习题	(187)
精选练习题参考答案及解析	(42)	精选练习题参考答案及解析	(190)
第三章 机器设备评估	(46)	第七章 以财务报告为目的的评估	(193)
考试大纲	(46)	考试大纲	(193)
考情分析	(46)	考情分析	(193)
考点精讲及典型例题解析	(46)	考点精讲及典型例题解析	(193)
精选练习题	(74)	精选练习题	(218)
精选练习题参考答案及解析	(78)	精选练习题参考答案及解析	(221)
第四章 建(构)筑物及在建工程评估 ...	(82)	第八章 其他资产评估业务介绍	(225)
考试大纲	(82)	考试大纲	(225)
考情分析	(82)	考情分析	(225)
考点精讲及典型例题解析	(82)	考点精讲及典型例题解析	(225)
精选练习题	(125)	精选练习题	(229)
精选练习题参考答案及解析	(127)	精选练习题参考答案及解析	(229)

第一章 流动资产评估

考试大纲

一、考试目的

考核考生对各类流动资产评估方法、流动资产评估特点、具体评估程序等的掌握情况以及分析和解决流动资产评估实际问题的能力。

二、考试内容及要求

(一) 掌握的内容

1. 运用市场法、成本法评估不同类型材料、低值易耗品、在产品、产成品及库存商品的具体方法。

2. 应收账款评估的基本公式；账面余额、已发生坏账损失额、可能发生坏账损失额的确定方法；可能发生坏账损失估计方法中的坏账比例法和账龄分析法。

(二) 熟悉的内容

1. 流动资产评估的特点。

2. 流动资产评估对象、评估目的、评估方式。

3. 存货评估程序及清查核实方法。

4. 非实物类流动资产的评估程序及清查核实方法。

5. 应收账款评估特点。

6. 待摊费用和预付费用的评估方法。

7. 应收票据贴现值的计算方法。

(三) 了解的内容

1. 流动资产的内容和特点。

2. 货币性资产的评估方法。

3. 房地产开发企业存货类型。

4. 房地产开发企业各类存货的评估方法。

考情分析

流动资产评估既包括实物类流动资产评估、货币性资产评估、应收款项类流动资产评估及其他流动资产的评估；还包括短期投资的评估。

本章评估内容多，情况较为复杂，内容相对重要。

考点精讲及典型例题解析

【知识点1】流动资产含义及特点

(一) 流动资产的含义

流动资产是企业在生产经营活动中，可在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。

【提示】流动资产确认的条件。

满足下列条件之一的，归类为流动资产：

1. 预计在一个正常营业周期中变现、出售或耗用；

2. 主要为交易目的而持有；

3. 预计在资产负债表日起一年内（含一年，下同）变现；

4. 自资产负债表日起一年内，交换其他资产或清偿负债的能力不受限制的现金或现金等价物。

【提示】流动资产的内容。

流动资产一般包括库存现金、各种银行存款以及其他货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货以及其他流动资产等。

【例1-1】（单项选择题）下列不属于流动资产的是（ ）。

A. 库存现金

B. 应收账款

C. 存货

D. 专利技术

【答案】D

【解析】专利技术属于无形资产，无形资产属于非货币性长期资产，不满足流动资产的条件，故D不是流动资产。

(二) 流动资产的特点

与非流动资产相比较，流动资产具有以下特点：

1. 循环周转速度快

流动资产在使用中只参加一个生产经营周期,就改变其原有实物形态,并将其全部价值转移到所形成商品中,构成成本费用的组成部分,然后从营业收入中得到补偿。

2. 变现能力强

各种形态的流动资产都可以在较短的时间内出售和变卖,具有较强的变现能力,是企业对外支付和偿还债务的重要保证。

3. 占用形态同时并存又相继转化

企业再生产过程中,流动资产依次经过购买、生产、销售三个阶段,分别采取货币资产、储备资产、生产资产和成品资产等形态,不断的循环流动。因此,企业的流动资产是以多种形态并存于企业生产经营过程各个阶段的。同时,各种形态的流动资产又按照生产经营过程的顺序相继转化,如此周而复始的形成流动资产循环和周转过程。

4. 波动性

企业的流动资产一般需要不断地购买和售卖,受市场供求变化和季节性影响较大。另外,还受到外部经济环境、经济秩序等因素的制约,其占用总量以及流动资产的不同形态构成比例呈现出波动性。

【例 1-2】(多项选择题) 下列属于流动资产的特点的是()。

- A. 周转速度快 B. 变现能力强
C. 存在形态多样化 D. 波动性
E. 单位价值高

【答案】 ABCD

【解析】 流动资产具有循环周转速度快、变现能力强、占用形态同时并存又相继转化、波动性的特点。

【知识点 2】流动资产评估对象及评估特点**(一) 流动资产评估对象**

流动资产一般作为单独的评估对象,不需要以其综合获利能力进行综合性价值评估。按照流动资产的类型划分为存货和非实物类,其中,存货包括库存材料、低值易耗品、在产品、产成品及库存商品;非实物类包括货币资金、交易性金融资产、应收预付款项、应收票据、

待摊和预付费用。

【提示】 流动资产一般作为单独的评估对象,不需要以其综合获利能力进行综合性价值评估。

其原因,一方面是由于流动资产与固定资产存在不同的运营方式,其价值变化的规律是不同的,因而评估的技术特点也就不同;另一方面是由于流动资产在会计核算和会计报表中作为独立的计量账户,它与流动负债配合,共同反映营运资金的状况,为投资人和债权人提供企业资产流动性的信息。

(二) 流动资产评估范围

依据资产业务所涉及的资产范围而定,只有纳入资产业务范围的资产才是评估的对象。应注意:

1. 划清流动资产与非流动资产的界限

应根据企业的会计核算的特点,分清哪些是流动资产,哪些不是,以免与其他资产混淆,造成重复或遗漏。

2. 核实待评估流动资产的产权归属

应对待评估流动资产的产权进行核实,以免将不属于被评估单位的资产纳入了评估范围,如企业中存放的外单位委托加工材料、代为保管的材料物资等,其产权均不属于被评估单位,不得将其纳入流动资产的评估范围。

【例 1-3】(单项选择题) 下列流动资产中,不能列入评估范围的是()。

- A. 库存现金 B. 银行存款
C. 产成品 D. 受托加工材料

【答案】 D

【解析】 被评估单位中存放的属于外单位委托加工的材料、代为保管的材料物资等,其产权均不属于被评估的单位,不得将其纳入流动资产的评估范围。

(三) 流动资产评估的特点

与固定资产相比,流动资产在周转方式、存在形态、变现性能等方面具有明显的区别,使流动资产评估具有以下特点:

1. 流动资产评估时点尽可能与评估结论使用时点接近

由于流动资产的流动性和价值波动性,其资产的构成、数量以及价值总额随时都在变化,

而评估是针对某一时点上的价值估算。因此,评估实践中,一是选择评估时点尽可能接近评估结论使用时点;二是在规定的时点进行资产清查核实、登记和确定资产数量和账面价值,避免重登和漏登。

2. 流动资产量大类繁,决定了在评估方法的选择和确定上,应采取抓住重点与兼顾一般相结合的原则,重视分类评估的特点

流动资产一般具有数量大、种类多的特点,清查工作量很大,所以流动资产清查应考虑评估的时间要求和评估成本。流动资产评估往往需要根据不同企业的生产经营特点和流动资产分布的情况,对流动资产分清主次,选择不同的方法进行清查和评估,做到突出重点,兼顾一般。

3. 流动资产评估实务受企业运营的牵制较大,对企业流动资产会计核算资料的依赖度高

由于流动资产处于企业生产经营的实际运转中,进入现场评估,影响到企业正常运转,因而通常更需要企业配合,在相对静止的条件下进行清查核实。流动资产种类繁多,许多价格信息只有通过会计资料才能获得,这样,流动资产评估一个重要特点就是对企业会计账表进行可用性判断,并确切了解企业在流动资产、成本费用等项目核算中所使用的程序和方法,在此基础上判断流动资产评估与这些会计程序、方法间的联系与区别,从而正确利用会计信息。

4. 流动资产的账面价值基本上可以反映出流动资产的现值

【提示】资产的有形损耗(实体性损耗)的计算只适用于低值易耗品以及呆滞、积压流动资产的评估。

【提示】在正常情况下(流动资产周转速度快,变现能力强,价格变化不大)评估流动资产时无需考虑资产的功能性贬值因素。

【例 1-4】(多项选择题)关于流动资产评估的特点,说法正确的是()。

- A. 流动资产评估主要是单项资产评估
- B. 必须合理确定流动资产评估的基准时间
- C. 既要认真进行资产清查,同时又要分清主次,掌握重点
- D. 流动资产一般来说周转速度快,变现能

力强,在价格变化不大的情况下,流动资产的账面价值基本上可以反映出流动资产的现值

E. 流动资产评估需要考虑功能性贬值因素

【答案】 ABCD

【解析】在正常情况下(流动资产周转速度快,变现能力强,在价格变化不大的情况下)评估流动资产时无需考虑资产的功能性贬值因素。

【例 1-5】(多项选择题)流动资产评估中实体性贬值因素可能出现在()。

- A. 低值易耗品
- B. 应收账款
- C. 呆滞存货
- D. 产成品
- E. 积压物资

【答案】 ACE

【解析】流动资产的有形损耗(实体性损耗)的计算只适用于低值易耗品以及呆滞、积压流动资产的评估。

【例 1-6】(多项选择题)评估流动资产时可能会考虑其()。

- A. 经济性贬值
- B. 功能性贬值
- C. 实体性贬值
- D. 结构性贬值
- E. 市场性贬值

【答案】 AC

【解析】正常情况下评估流动资产时无需考虑资产的功能性贬值因素。

【知识点 3】流动资产评估目的和评估方式

(一) 流动资产评估目的

1. 在企业产权变动,如企业改制、合资合作经营、联营等,需要采用资产基础法对企业价值进行评估时,单独对各类流动资产的评估。

2. 企业清算和资产变卖时,对所涉及的流动资产进行评估。

3. 保险索赔,对所涉及的流动资产进行评估。

4. 清产核资。

5. 会计核算需要。

6. 其他经济行为中,对所涉及的流动资产进行评估。

(二) 流动资产评估方式

上述不同目的的资产评估,按照流动资产自身的特点,大体有三种情形:

1. 流动资产在企业持续经营条件下按在用用途使用——重置成本评估

例如,在企业改制、合资合作经营和联营等产权变动的资产业务中,被评估企业不改变生产经营方式、产品结构等,流动资产就可按在用用途评估。

【提示】清产核资、会计核算、保险索赔等,在总体上都是以企业持续经营、资产按在用用途使用为前提的,这种情况下,按重置成本评估流动资产。

2. 企业持续经营,而流动资产进入市场转移使用或出售——变现净值评估

企业产权变动后,生产经营方式、产品结构等进行调整,未来生产经营对被评估流动资产的需求大大减少或不需要。这种情况下,按变现净值评估流动资产。

3. 因企业清算的流动资产评估——快速变现净值评估

企业清算时,要求流动资产快速变现,按照快速变现净值评估流动资产。

【提示】在评估实践中,不同类型的流动资产变现性能不同,变现价值与账面价值可能存在较大差异,如包装物、低值易耗品等。而部分待摊费用的价值则可能损失殆尽。

【例 1-7】(单项选择题)清产核资时,在总体上是以企业持续经营、资产按在用用途使用为前提的,这种情况下,按()评估流动资产。

- A. 市场价值 B. 公允价值
C. 重置成本 D. 收益现值

【答案】C

【解析】清产核资时,在总体上是以企业持续经营、资产按在用用途使用为前提的,这种情况下,按重置成本评估流动资产。

【知识点 4】存货评估程序及清查核实方法

(一) 确定评估范围,界定评估对象

存货评估范围和评估对象,由委托方根据评估对应的经济行为所涉及的资产范围确定,并通过评估委托合同予以约定,提供给评估机构。

【提示】存货评估的范围确定。

在评估实践中,对于企业产权变动的整体资产评估,企业账面核算的全部存货一般均为评估范围。对于单项存货评估,由委托方确定的存货资产范围清单,作为评估范围。

(二) 确定评估基准日

一般来说,特别是企业产权变动的整体资产评估,评估时点随同其他各单项资产的评估一同确定,但是,由于流动资产评估的特殊性,评估时点确定也可以与其他资产的评估时点的确定有所区别。

【提示】确定评估基准日需要考虑的因素。

1. 与会计报表的时间尽可能接近。
2. 最好选择在评估工作期间或者与此临近的某个时点。
3. 尽可能地与资产变动发生或生效的时间接近,以便保证评估结果的可用性,减少价格调整的工作量。

这三个因素并不总是一致的,但适当兼顾是可行的。而对于单项存货评估,尽管可以不需考虑其他单项流动资产的评估,但考虑上述因素,也是评估工作需要的。

【例 1-8】(单项选择题)下列对于流动资产评估基准日的说法错误的是()。

- A. 与会计报表的时间尽可能接近
B. 与其他资产的评估时点必须一致
C. 最好选择在评估工作期间或者与此临近的某个时点
D. 尽可能地与资产变动发生或生效的时间接近

【答案】B

【解析】由于流动资产评估的特殊性,评估时点确定也可以与其他资产的评估时点的确定有所区别。

(三) 抽查核实

1. 抽查核实的内容

存货的清查盘点,通常由委托方完成,并由委托方提供存货账表清单,根据委托方提供的存货账表清单,评估专业人员的主要工作内容有两项:

- (1) 通过抽查的方式来核实、验证存货账表清单与实际数量、状况的一致性。
- (2) 核实存货的权属。

2. 抽查核实的范围和比例

抽查的范围和比例,应根据委托方(或资产占有方)的管理水平以及评估对应的经济行为确定。

评估实践中,关于采用抽查方式核实、验证存货账表清单与实际数量、状况的一致性,一般有以下几种情形:

(1) 委托方(或资产占有方)的存货管理水平好,核算基础好,抽查范围和比例可以小一些。

(2) 如果存货评估结论对委托方(或资产占有方)的利害关系大,则应对金额较大,易出现误差的资产进行详细核查。

(3) 如果抽查结果表明账实误差对评估结论没有影响,则可以认为委托方(或资产占有方)提供的存货账表清单资料可以直接利用;账实误差对评估结论影响较小,则可以重点对量大值高的存货组织重新清查,其他则按抽查情况做适当调整后,利用存货账表清单资料;账实误差对评估结论影响较大,提供的存货账表清单资料基本不能利用,应按评估业务约定书的约定重新进行全面的清查。

(4) 对于由第三方保管或控制的存货,如果对整个资产数量和金额占比比较大,或者对评估结论影响较大,在切实可行的情况下,应进行清查核实,至少应向持有被评估单位存货的第三方发出函证,获取存货的数量和状况的信息。

(5) 存货评估核实工作,还应查明存货有无霉烂、变质、毁损,有无超储呆滞等。与固定资产不同,存货一般不会出现磨损,以及大面积的技术性、功能性陈旧,但存货有时会出现损耗,这种损耗除反映在数量减少外,也反映在实体损耗和质量下降上。

(四) 选择评估方法及评定估算

在核实清楚存货账表清单与实际数量、状况是否一致后,根据获取的存货信息资料,选取适当的评估方法,对存货价值进行估算。

1. 存货评估的方法

一般采用的评估方法为市场法和成本法。

(1) 如果其价格变动较大,则以市场价格为基础,分析存货本身是否具有按现行市场价

格出售的可能性;

(2) 如果其价格变动不大,则可以以账面核算成本为基础,分析估算存货价值。

2. 影响存货评估方法选择的因素

(1) 根据评估目的选择评估方法;

(2) 根据不同种类存货的特点选择。

【知识点5】各类存货的评估方法

(一) 库存材料

1. 评估范围

企业中的材料,按其存放地点可分为库存材料和在用材料。

(1) 在用材料在生产过程中已形成产成品或半成品,不再作为单独的材料存在。

(2) 库存材料包括原料、辅助材料、燃料、修理用备件、外购半成品等。

2. 库存材料评估方法

可以根据材料购进情况的不同,选择相适应的评估方法。

(1) 近期购进的库存材料。近期购进的材料库存时间短,在市场价格变化不大的情况下,其账面价值与现行市价基本接近。评估时,可以采用成本法,也可采用市场法。

【例1-9】(计算题)某企业在评估基准日一个月前购进某金属20吨,单价1.5万元/吨(不含税),购入时每吨运费200元(不含税)。资产评估时,经核实鉴定,尚余存货10吨,且此种金属价格近期基本稳定。依据上述材料,确定该金属材料的评估值。

【答案】材料评估值 = $10 \times (15\,000 + 200) = 152\,000$ (元)。

【解析】该材料属于近期购买,与现行市价基本接近,可采用成本法。对于购进时发生运杂费的材料,如果是从外地购进的,因运杂费数额较大,评估时应将由被评估材料分担的运杂费计入评估值;如果是从本地购进的,运杂费数额较小,评估时可以不考虑运杂费。

(2) 购进批次间隔时间长、价格变化大的库存材料。对这类材料评估时,可以采用最接近市场价格的材料价格或直接以市场价格作为其评估值。

【例1-10】(计算题)某企业现库存A燃

料400吨,该燃料分三批购进,第一批600吨于2016年8月1日购进,单价200元/吨;第二批1000吨于2016年10月1日购进,单价130元/吨;第三批800吨于2016年12月25日购进,单价170元/吨。以当年12月31日为评估基准日进行评估时,经核实尚存400吨在库。依据上述材料,确定该燃料的评估值。

【答案】 材料的评估值 = $400 \times 170 = 68\,000$ 元。

【解析】 由于各批次材料购进时价格波动较大,故采用市价法进行评估。因第三批材料于年底购进,于评估基准日接近,一般可以反映基准日的市场价格,故以此作为市价评估值。值得注意的是若最后一批材料的购进于评估基准日之间材料价格又发生了重大的变化,则不应以最后一批材料的购进价格作为基准日的现行市价,而应查询评估基准日的实际市场价格作为评估价格,或者采用价格指数法,以统一的评估时点为基准日,利用价格指数对不同批次的原材料物资的账面价值加以调整,计算公式为:

评估价值 = 账面价值 $\times$ 评估时价格指数 / 取得时价格指数 - 损耗

【提示】 存货计价方式不影响评估结果。

由于材料的分期购入,且购买价格各不相同,企业采用的存货计价方式不同,如先进先出法、加权平均法等,其账面余额也就不一样。但需要特别注意的是:存货计价方式的差异不应影响评估结果。

【提示】 分批购进、价格变化大的库存材料,评估时关键是核查库存材料在评估基准日时的实际数量,并按最接近市场价格估算其评估值。

(3) 缺乏准确现价的库存材料。企业库存的某些材料购进的时间早,市场已经脱销,目前无明确的市场价格信息可供参考或使用,对于这类型材料的评估,有三种方法可供选择:

①通过寻找替代品的价格变动资料修正材料价格。其基本公式为:

材料评估价值 = 库存数量 $\times$ 替代品现行市价 $\times$ 调整系数 - 减值因素

②在分析市场供需的基础上,确定该项材

料的供需关系,并以此修正材料价格。其基本公式为:

材料评估价值 = 库存数量 $\times$ 进价 $\times$ 市场供需升降指数 - 减值因素

③通过市场同类商品的平均物价指数进行评估。其基本公式为:

材料评估价值 = 库存指数 $\times$ 进价 $\times$ 同类商品价格指数 - 减值因素

【例1-11】 (计算题) 某企业与2016年8月购进A材料300吨,单价2000元/吨。由于A材料属于紧俏物资,价格较高,在2016年12月进行评估时,市场上已无大量的交易活动。经清查核实,此种材料的库存尚有40吨,因保管原因造成的减值占A材料原值的5%。

【解析】 评估时视不同的情况选择不同评估方法估算。

不同情况下的评估结果:

1. 市场上另有B材料与A材料功能相似,可作为A材料的替代品,B材料的现行市价为1500元/吨,根据历史数据可知A、B材料的价格之比为1:0.8,则:

A材料的评估价值 = $40 \times 1\,500 \times 1/0.8 - 2\,000 \times 40 \times 5\% = 71\,000$ (元)

2. 按照市场同类商品的平均物价指数进行评估。据调查,同类商品的价格指数2016年8月为100%,2016年12月为105%,即A材料的价格上升了5%左右,则:

A材料的评估值 = $40 \times 2\,000 \times 105/100 - 2\,000 \times 40 \times 5\% = 80\,000$ (元)

3. 通过分析市场供需趋势,A材料价格目前基本稳定,但需求略有上升,将价格拉动上升了5%左右,则:

A材料的评估值 = $40 \times 2\,000 \times 105\% - 2\,000 \times 40 \times 5\% = 80\,000$ (元)

(4) 积压物资。

①评估范围。超储积压物资是从企业库存原料物资中清理划出需要进行处理的那一部分流动资产。

②评估方法。对于产权变动的企业的资产评估,可采用清算价格法;对于继续生产经营,仍有可能使用的资产价值评估,一般不采用重置成本法或价格指数法,可在原账面历史成本

的基础上,扣除相应的减值因素,进行适当的调整得出评估值。其基本公式为:

超储积压物资的评估值 = 超储积压物资账面值 $\times$ (1 - 调整系数)

【例 1-12】 (计算题) 某企业在进行资产评估时,经核实,证明某些材料为超储积压物资:(1) 化学试剂油 1 吨,账面单价 5 000 元/吨,因企业季节性停产而长期积压,预计油桶泄露和部分变质造成的损耗已达 50%。(2) 橡胶管 300 米,单价为 20 元/米,因企业购买时未预见到此种橡胶管的使用范围窄,耗用量极少,而一次购买过多,造成长期积压,已有开始氧化的迹象,预计造成损耗 35%。(3) 电子元件 1 000 个,账面单价为每个 50 元,因产品升级换代,此种材料已不再产品中使用时,属淘汰型号,确定减值率为 60%。依据以上资料,计算这些材料的评估值。

【答案】 超储材料的评估值为 26 400 元。

【解析】 超储材料的评估值 = $1 \times 5\,000 \times (1 - 50\%) + 300 \times 20 \times (1 - 35\%) + 1\,000 \times 50 \times (1 - 60\%) = 26\,400$ (元)

(5) 盘盈、盘亏或毁损材料的评估。

①盘盈的材料。由于没有历史成本资料,因此采用重置成本法和现行市价法进行评估。

若盘盈的材料能取得同种材料的现行市价,以市价评估,数学表达式如下:

盘盈材料评估值 = 盘盈材料数量 $\times$ 该种材料现行市场单价 - 损耗;

若无法取得现行市价,则应以类似材料的交易价为参照物进行评估,数学表达式如下:

盘盈材料评估值 = 盘盈材料数量 $\times$ 参照物材料的交易价 $\times$ (1 $\pm$ 调整系数) - 损耗

【例 1-13】 (计算题) 某厂在对库存材料进行评估时,盘盈了甲材料 1 500 公斤,该种材料市场已经脱销,现有乙种材料作为它的替代物,乙种材料的现行市价为 50 元/公斤。根据比较鉴定,乙种材料的性能优于甲种材料,故引入减值系数 10%,且因甲种材料存放的时间较长,质量有所下降,损耗率为 5%,计算盘盈时甲材料的价值。

【答案】 甲材料的评估价值为 64 125 元。

【解析】 甲材料的评估价值 = $1\,500 \times 50 \times$

$(1 - 10\%) \times (1 - 5\%) = 64\,125$ (元)。

②盘亏、毁损的材料不存在评估问题,应直接从待估材料申报额中扣除。

(6) 破产企业原材料的评估——清算价格法。当企业停业或破产清算时,根据其拍卖的原材料的可变现价格确定其评估值。若清算期限能满足正常的变现的实现,清算价格与变现价格是等值的;若某种原材料完全失去其原有价值,一般按照废料的变现来处理,确定评估价值,而破产企业有使用价值的库存材料,主要以资产拍卖的变现价格为依据。

【例 1-14】 (计算题) 某企业破产清算,有一批库存材料通过市场售价分析比较法,并考虑各项减值因素后计算出此材料的重估价格为 10 000 元,经有关部门和交易双方协商,以低于重估价值的 5% 的价格进行交易。

【答案】 库存材料的拍卖价值 = $10\,000 \times (1 - 5\%) = 9\,500$ (元)

【解析】 以市场价格乘以一定折扣率计算。

【例 1-15】 (单项选择题) 对于材料的评估,下列说法错误的是 ()。

- A. 企业的材料主要分为在库材料和在用材料,材料的评估主要是对库存材料的进行评估
- B. 材料的评估主要采用成本法和市场法进行评估。
- C. 对购进批次间隔时间长、价格变化大的库存材料一般采用成本法评估
- D. 对于近期购进的材料,可以采用成本法或市场法来进行评估

【答案】 C

【解析】 对购进批次间隔时间长、价格变化大的库存材料评估,可以采用最接近市场价格的材料价格或直接以市场价格作为其评估值。

【例 1-16】 (多项选择题) 对于购进时间长、市场已脱销,没有准确的市场价格的库存材料评估,可以采用的评估方法有 ()。

- A. 通过寻找替代品的价格变动资料修正材料价格
- B. 把材料的账面价值作为评估值
- C. 确定该项材料的供需关系,并以此修正材料价格
- D. 通过市场同类商品的平均物价指数进行

评估

E. 直接利用替代品的价格

【答案】ACD

【解析】企业库存的某些材料购进的时间早,市场已经脱销,目前无明确的市场价格信息可供参考或使用。对此评估,可以通过寻找替代品的价格变动资料修正材料价格;也可以在分析市场供需的基础上,确定该项材料的供需关系,并以此修正材料价格;还可以通过市场同类商品的平均物价指数进行评估。

(二) 低值易耗品

1. 评估范围

低值易耗品是指单项在规定限额以下或使用期限不满一年,但能多次使用而基本保持其实物形态的劳动资料。

2. 分类

低值易耗品种类较多,为了评估需要,可以对其进行必要的分类。一般按其用途和使用情况分类:

(1) 按用途,低值易耗品可以分为一般工具,专用工具,替换设备,管理用具,劳动保护用品,其他低值易耗品等。

(2) 按使用情况,低值易耗品可以分为在库低值易耗品和在用低值易耗品两类。

3. 低值易耗品评估方法

(1) 在库低值易耗品的评估,可以根据具体情况,采用与库存材料评估相同的评估方法评估。

(2) 在用低值易耗品评估,可以采用成本法进行评估,计算公式为:

在用低值易耗品评估值 = 全新低值易耗品重置价值 × 成新率

【提示】全新低值易耗品重置价值确定。

可以直接采用其账面价值(价格变动不大的情况下),也可以采用现行市场价格确定,有时还可以在账面价值基础上乘以其物价变动指数确定。

【提示】低值易耗品评估中一般不考虑功能性贬值和经济性贬值。

由于低值易耗品的使用期限短于固定资产,一般不考虑其功能性损耗和经济性损耗。

【提示】低值易耗品成新率计算公式为:

成新率 = $(1 - \text{低值易耗品实际使用月数} / \text{低值易耗品可使用月数}) \times 100\%$

【提示】确定低值易耗品成新率不能简单按照摊销方式确定。

对低值易耗品摊销的目的在于计算成本、费用。但是,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,在确定低值易耗品成新率时,应根据其实际损耗程度确定,而不能简单按照其摊销方式确定。

【例 1-17】(计算题) 甲企业有作为低值易耗品的生产工具一批,原价 750 元,预计使用 1 年,现已使用 9 个月。该低值易耗品现行市价为 1 200 元,计算确定其评估值。

【答案】该批生产工具评估值为 300 元。

【解析】评估值 = $1\,200 \times \left(1 - \frac{9}{12}\right) = 300$ (元)。

【例 1-18】(单项选择题) 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

【答案】C

【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,在确定低值易耗品成新率时,应根据其实际损耗程度确定,而不能简单按照其摊销方式确定。

(三) 在产品

1. 定义

在产品指的是原材料投入生产之后,尚未最后完工的产品。广义的在产品指从原材料投入到产成品完工入库这一期间的一切商品,它包括各个生产阶段正在加工或装配的产品,以及已完成一道或几道生产工序,还未完成整个生产过程,等待加工或装配的库存半成品。狭义的在产品不包括自制半成品。外购的半成品(即外协件)视同材料评估,可直接对外销售的自制半成品视同库存商品评估。

2. 评估方法

在产品的评估可采用成本法和市场法评估。

(1) 成本法。根据技术鉴定和质量检测的

结果,按评估时的相关市场价格、费用水平重置同等级在产品及自制半成品所需投入合理的料工费估算评估值。

【提示】这种评估方法只适用于生产周期较长的在产品的评估。

【提示】对生产周期短的在产品,主要以其发生成本作为价值估算依据,在没有变现风险的情况下,可根据其账面值进行调整。

具体方法有以下几种:

①根据价格变动系数调整成本计算评估值。这种方法只适用于生产经营正常、会计核算水平较高的企业的在产品的评估。可参照实际发生的成本,根据到评估基准日时的市场价格变动情况,调整成重置成本。

评估值的基本计算公式如下:

某项或某类在产品、自制半成品评估值 = 原合理材料成本 $\times$ (1 + 价格变动系数) + 原合理工资、费用 (含借款费用) $\times$ (1 + 合理工资、费用变动系数)。

【提示】在产品成本包括材料、工资费用、制造费用和借款费用四部分。

制造费用属间接费用,工资费用尽管是直接费用,但也同间接费用一样较难测算。因此,评估时可将工资费用和制造费用合为一项费用进行估算。而借款费用一般用于需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的存货。

②按社会平均消耗定额和现行市价计算评估值。计算评估值的基本公式为 (只考虑某几道工序,而在产品可能已经过若干道工序):

某在产品评估值 = 在产品实有数量 $\times$ (该工序单件材料工艺定额 $\times$ 单位材料现行市价 + 该工序单件工时定额 $\times$ 正常工资费用)

【提示】对于工艺定额的选取,有行业的平均物料消耗标准的,可按行业标准计算;没有行业统一标准的,按企业现行的工艺定额计算。

【例 1-19】(计算题)某企业 A 产品的在产品经核实为 60 件,每件完工程度为 70%,每件产成品钢材的消耗定额为 500 公斤,每公斤平均单价 3 元,每件产成品工时定额 100 小时,工资及其他薪酬每小时 2 元,其他费用每小时定额 4 元 (假设此种产品不存在变现风险)。根

据以上资料评估 A 产品的在产品的评估价值。

【答案】A 产品的在产品的定额成本为 88 200 元。

【解析】原材料 (钢材) 成本 = $60 \times 500 \times 3 \times 70\% = 63\,000$ (元), 工资及其他薪酬 = $60 \times 100 \times 2 \times 70\% = 8\,400$ (元), 其他费用 = $60 \times 100 \times 4 \times 70\% = 16\,800$ (元)。

A 产品的在产品的评估价值 = $63\,000 + 8\,400 + 16\,800 = 88\,200$ (元)

③按在产品的完工程度计算评估值。在计算产成品重置成本基础上,按在产品完工程度计算确定在产品评估值。计算公式为:

在产品评估值 = 产成品重置成本 $\times$ 在产品约当量

在产品约当量 = 在产品数量 $\times$ 在产品完工率

【提示】在产品约当量和完工率,可以根据其完成工序与全部工序比例、生产完成时间与生产周期比例确定。

【提示】若在产品的材料是在生产过程中的开始时一次性投入,那么,材料成本应该按照在产品的实际数量而不是约当产量进行计算。

【例 1-20】(计算题)某企业被评估时,有某在产品 30 件。该在产品的材料已投入 50%,完工程度为 30%,该产品的单位定额成本资料:材料定额 3 000 元,工资定额 1 000 元,制造费用 1 500 元。计算该在产品的评估值。

【解析】在产品材料的约当量 = $30 \times 50\% = 15$ (件),在产品工资和制造费用的约当量 = $30 \times 30\% = 9$ (件),在产品的评估价值 = $15 \times 3\,000 + 9 \times (1\,000 + 1\,500) = 67\,500$ (元)。

【例 1-21】(单项选择题)某产品全部加工完需要进行 10 小时,一批尚在加工过程中的在产品平均已完成 8 个小时加工工时,该批在产品共有 1 000 件,已知该产品产成品单位重置成本为 200 元,在成本消耗与加工工时成正比的情况下,该批在产品最可能的评估值为 () 万元。

- A. 16 B. 20
C. 14 D. 12

【答案】A

【解析】评估值为 $= 1\,000 \times \frac{8}{10} \times 200 =$

160 000(元)。

(2) 市场法。按同类在产品 and 半成品的市价, 扣除销售过程中预计发生的相关费用后计算评估值。计算评估值的基本公式为:

某在产品评估值 = 该种在产品实有数量 × 市场可接受的不含税的单价 - 预计销售过程中发生的费用。

【提示】一般来说, 被评估资产通用性好, 能用于产品配(部)件更换或用于维修等, 评估价值就比较高。对不能继续生产, 又无法通过市场调剂出去的专用配件等只能按废料回收价格进行评估。如果在调剂过程中有一定的变现风险, 还需要考虑设立一个风险调整系数, 计算可变现评估值。

某报废在产品评估值 = 可回收废料的重量 × 单位重量现行的回收价格。

【例 1-22】(单项选择题) 某企业 100 件在产品因转产需要出售而进行评估, 评估人员根据在产品的完工程度和市场调查得知, 评估基准日该在产品市场上可接受的不含税价为 120 元/件, 销售费用约占不含税价的 5%, 不考虑增值税及其附加税等其他因素, 则该 100 件在产品的评估价值最接近() 元。

- A. 9 656.41 B. 9 743.60
C. 11 400 D. 11 487.18

【答案】C

【解析】该在产品采用市场法评估, 在产品评估值 = 该种在产品实有数量 × 市场可接受的不含税的单价 - 预计销售过程中发生的费用 = $100 \times 120 \times (1 - 5\%) = 11\,400$ (元)。

【例 1-23】(多项选择题) 市场法对在在产品进行评估时应考虑的因素主要是()。

- A. 市场价格 B. 变现费用
C. 管理费用 D. 实体性损耗
E. 功能性损耗

【答案】AB

【解析】市场法按同类在产品 and 半成品的市价, 扣除销售过程中预计发生的相关费用后计算评估值。

(四) 产成品及库存商品

产成品及库存商品包括已完工入库和已完工并经过质量检验但尚未办理入库手续的产成

品以及商品流通企业的库存商品等。根据其变现能力和市场可接受的价格进行评估, 适用的方法有成本法和市场法。

1. 成本法

采用成本法对生产及加工工业的产成品评估, 主要根据生产、制造该项产品发生的成本费用确定评估值。具体应用过程中, 可分以下两种情况进行:

(1) 评估基准日与产成品完工时间较接近。当评估基准日与产成品完工时间较接近, 成本变化不大时, 可以直接按产成品账面成本确定其评估值。计算公式为:

产成品评估值 = 产成品数量 × 产成品账面单位成本

【例 1-24】(计算题) 某企业 2016 年 12 月 5 日完工产品为 3 000 件, 单位成本为 150 元, 在 12 月 31 日对该完工产品进行评估, 在成本变化不大时求该批完工产品的评估价值。

【答案】评估价值 = $3\,000 \times 150 = 450\,000$ (元)。

【解析】当评估基准日与产成品完工时间较接近, 成本变化不大时, 可以直接按产成品账面成本确定其评估值。

(2) 评估基准日与产成品完工时间间隔较长、产成品的成本费用变化较大时, 产成品评估值可按下列两种计算方法计算:

方法一:

产成品评估值 = 产成品实有数量 × [合理材料工艺定额 × 材料单位现行价格 + 合理工时定额 × 单位小时合理工时工资、费用 (含借款费用)]

方法二:

产成品评估值 = 产成品实际成本 × [材料成本比例 × 材料综合调整系数 + 工资、费用 (含借款费用) 成本比例 × 工资、费用综合调整系数]

【例 1-25】(单项选择题) 对 A 企业进行资产评估, 经查核, 该企业的产成品的实有数量为 5 000 件, 根据分析, 产成品合理材料工艺定额为 300 公斤/件, 合理工时定额为 30 小时, 评估时产品的材料价格下跌, 由原来的 50 元/公斤下跌到 40 元/公斤, 单位小时合理工时工

资、费用不变, 仍为 20 元/小时, 根据材料确定的企业的产成品的评估价值为 () 元。

- A. 50 000 000 B. 63 000 000
C. 42 000 000 D. 78 000 000

【答案】B

【分析】产成品评估值 = 产成品实有数量 × [合理材料工艺定额 × 材料单位现行价格 + 合理工时定额 × 单位小时合理工时工资、费用 (含借款费用)] = $5\,000 \times (300 \times 40 + 30 \times 20) = 63\,000\,000$ (元)

【例 1-26】(计算题) 某企业产成品数量有 50 台, 每台的实际成本为 60 元。根据会计核算资料, 生产该产品的材料费用与工资、其他费用的比例为 60:40, 根据目前价格变动情况和其他相关资料, 确定材料综合调整系数为 1.15, 工资、费用总和调整系数为 1.02。计算该产成品的评估值。

【答案】评估值 = $60 \times 50 \times (60\% \times 1.15 + 40\% \times 1.02) = 3\,294$ (元)

【解析】产成品评估值 = 产成品实际成本 × [材料成本比例 × 材料综合调整系数 + 工资、费用 (含借款费用) 成本比例 × 工资、费用综合调整系数]

2. 市场法

此方法适用于涉及所有权变动的资产交易 (一般的产成品资产评估也大多采用此种方法)。它的主要思路是以不含价外税的可接受的市场价格为基础, 扣除相关费用后, 计算被评估企业的产成品评估价值的一种方法。

(1) 应用市场法评估产成品价值, 在选择市场价格时应注意考虑下列因素:

- ① 库存商品的使用价值。
- ② 分析市场供求关系和被评估产品的前景。
- ③ 所选择的价格应是在公开市场上所形成的近期交易价格。
- ④ 对于产品技术水平先进, 但产成品外表存有不同程度的残缺, 可根据其损坏程度, 通过调整系数予以调整。

(2) 如何处理利润和税金? 采用市场法评估产成品时, 现行市场价格中包含了成本、税金和利润等因素, 处理待实现的利润和税金应视产成品评估的特定目的和评估的性质而定。

【提示】以库存商品出售为目的, 就应直接以现行市场价格作为其评估值, 而无需考虑扣除为实现销售而发生的销售费用和相关税金。

【提示】在对企业以投资为目的进行产成品评估时, 由于产成品在新的企业中按市价销售后, 流转税金和所得税等就要流出企业, 追加的销售费用也应得到补偿; 另一方面, 产成品评估值折价后作为投资者权益, 具有分配收益的依据, 因此, 在这种情况下, 应从市价中扣除各种税金和利润后, 才能作为产成品评估值。

【例 1-27】(单项选择题) 对于勉强能销售出去的产品, 应当根据 () 确定其评估值。

- A. 出厂销售价格减去销售费用和全部税金
B. 出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润
C. 出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润
D. 可收回净收益

【答案】C

【解析】对于十分畅销的产品, 根据出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值; 对于正常销售的产品, 根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值; 对于勉强能销售出去的产品, 出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定其评估值; 对于滞销、积压、降价销售产品, 应根据可回收净收益确定评估值。

【知识点 6】房地产开发企业存货的评估方法

(一) 房地产开发企业存货类型

房地产开发企业存货包括:

1. 原材料类存货, 如用于开发土地、房屋、建筑物等的各种材料物资; 设备类存货, 如购入的用于房地产开发经营的各种设备;
2. 在产品类存货, 如尚未开发的土地、房屋等; 产成品类存货, 如已完成开发建设全过程并已验收合格、可以按合同规定交付使用或对外销售的土地、房屋、配套设施;
3. 开发用品类存货, 如进行房地产开发经营活动所必需的低值易耗品及其他用品等。

(二) 房地产开发企业存货评估方法

1. 原材料类存货、设备类存货、开发用品类存货评估

(1) 外购原材料、辅助材料、外购半成品、在库低值易耗品——市场法。根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价,再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用,得出各项资产的评估值。

【提示】对其中失效、变质、残损、报废、无用的,需根据技术鉴定结果和有关凭证,通过分析计算,扣除相应贬值额(保留变现净值)后,确定评估值。

(2) 在用低值易耗品——成本法。按清查核实结果,将同种低值易耗品的现行购置或制造价格加上合理的其他费用得出重置价值,再根据实际状况确定综合成新率,相乘后得出低值易耗品的评估值。

(3) 在库低值易耗品——市场法。直接根据现行购置或制造价格加上合理的其他费用确定评估值。对残损、无用、待报废的低值易耗品,需根据技术鉴定结果和有关凭证,通过分析计算,扣除相应贬值额(保留变现净值)后,确定评估值。

2. 在产品类存货——未开工土地的评估

未开工的土地,指已取得土地使用权,获得开发权利尚未开发的土地,可以采用市场法和假设开发法评估。

3. 在产品类存货——尚未完工的各种土地和房屋的评估

尚未完工的各种土地和房屋可以分别采用假设开发法和成本法评估。

4. 产成品类存货的评估

产成品类存货按是否对外出售可以细分为对外出售的产成品和对外出租的产成品。

(1) 对外出售的产成品,主要包括商品住宅、写字楼、独立商铺等,可以采用市场法评估。

(2) 对外出租的产成品,主要包括地下车库、大型超市等,可以采用收益法评估。

【例1-28】(多项选择题)下列关于房地产开发企业存货评估方法正确的是()。

A. 对于外购原材料、辅助材料、燃料、外购半成品等应根据清查核实后的数量乘以现行

市场购买价确定其市价

B. 对于在用低值易耗品直接采用成本法进行评估

C. 对于在库低值易耗品直接根据现行购置或制造价格加上合理的其他费用确定评估值

D. 对残损、无用、待报废的低值易耗品,需根据技术鉴定结果和有关凭证,通过分析计算,扣除相应贬值额(保留变现净值)后,确定评估值

E. 对于未开工的土地只能用假设开发法评估

【答案】BCD

【解析】因为外购原材料、辅助材料、燃料、外购半成品、在库低值易耗品,根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价,再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用,得出各项资产的评估值,故A错误;因为未开工的土地可以采用市场法和假设开发法评估,故E错误。

【例1-29】(单项选择题)下列说法错误的是()。

A. 未开工的土地可以采用市场法和假设开发法评估

B. 尚未完工的各种土地和房屋可以分别采用假设开发法和成本法评估

C. 对外出售的产成品可以采用市场法评估

D. 对外出租的产成品采用市场法评估

【答案】D

【解析】对外出租的产成品可以采用收益法评估,故D不正确。

【知识点7】非实物类流动资产评估

(一) 非实物类流动资产评估程序及清查核实方法

1. 非实物类流动资产评估程序

非实物类流动资产,是指除存货外的其他流动资产。非实物类流动资产评估程序,主要有:

(1) 了解账项核算具体内容。

(2) 抽查核实账面记录的正确性。

(3) 选择相应的评估方法。

(4) 评定估算。