

资产评估实务（一）

辅导与练习

梁程智 编著



经济日报出版社

依托2018年
最新考试大纲

2018黄胜资产评估师

考试辅导快速通关系列丛书

资产评估实务（一） 辅导与练习

ZI CHAN PING GU SHI WU
FU DAO YU LIAN XI

组编：黄胜 编著：梁程智



经济日报出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估实务 (一) 辅导与练习 / 梁程智编著. --

北京 : 经济日报出版社, 2018.6

(2018 黄胜资产评估师考试辅导快速通关系列丛书)

ISBN 978-7-5196-0375-5

I. ①资… II. ①梁… III. ①资产评估 - 资格考试 -
自学参考资料 IV. ①F20

中国版本图书馆CIP数据核字(2018)第112462号

资产评估实务 (一) 辅导与练习

编 著	梁程智
责任编辑	梁沂滨
出版发行	经济日报出版社
地 址	北京市西城区白纸坊东街2号经济日报社综合楼710
邮政编码	100054
电 话	010-63567683 (编辑部) 010-63588446 63567692 (发行部)
网 址	www.edpbook.com.cn
E - mail	edpbook@sina.com
经 销	全国新华书店
印 刷	北京兰星球彩色印刷有限公司
开 本	787 × 1092 毫米 1/16
印 张	11
字 数	333 千字
版 次	2018年6月 第一版
印 次	2018年6 月第一次印刷
书 号	ISBN 978-7-5196-0375-5
定 价	59.00 元

版权所有 盗版必究 印装有误 负责调换



目录

ZICHAN PINGGU

第一部分 主要内容、考试特点及应试策略	1
一、本课程的主要内容	3
二、本课程考试特点	3
三、教材变化（变化不大）	4
四、应试策略	4
第二部分 同步辅导及训练	7
第一章 流动资产评估	9
本章考情分析	9
2018 年本章教材变化	9
本章知识点解读与练习	9
同步强化训练题	18
同步强化训练题答案与解析	22
第二章 长期投资性资产评估	25
本章考情分析	25
2018 年本章教材变化	25
本章知识点解读与练习	25
同步强化训练题	36
同步强化训练题参考答案及解析	39
第三章 机器设备评估	43
本章考情分析	43
2018 年本章教材变化	43
本章知识点解读与练习	43
同步强化训练题	57
同步强化训练题参考答案及解析	64
第四章 建（构）筑物及在建工程评估	69
本章考情分析	69
2018 年本章教材变化	69
本章知识点解读与练习	69
同步强化训练题	88
同步强化训练题参考答案及解析	93
第五章 资源资产评估	101
本章考情分析	101
2018 年本章教材变化	101



本章知识点解读与练习	101
同步强化训练题	131
同步强化训练题答案与解析	134
第六章 其他长期性资产及负债评估	138
本章考情分析	138
2018 年本章教材变化	138
本章知识点解读与练习	138
同步强化训练题	147
同步强化训练题答案与解析	147
第七章 以财务报告为目的的评估	149
本章考情分析	149
2018 年本章教材变化	149
本章知识点解读与练习	149
同步强化训练题	163
同步强化训练题答案与解析	165
第八章 其他资产评估业务介绍	167
本章考情分析	167
2018 年本章教材变化	167
本章知识点解读与练习	167
同步强化训练题	171
同步强化训练题答案与解析	171



第一部分

主要内容、考试特点 及应试策略





一、本课程的主要内容

《资产评估实务（一）》主要介绍：流动资产、长期投资性资产、机器设备、建构筑物、在建工程、资源资产、其他长期性资产及负债、以财务报告为目的的评估等评估对象的评估实务，同时简单介绍了其他资产评估业务。本章本质上是评估基础关于评估程序、评估报告以及评估方法等在不同评估对象中的运用。



二、本课程考试特点

（一）题目类型及分数

根据参加考试考生的反馈，本课程考试题目类型包括：单选题、多选题以及综合题，共计 100 分。

题型	分值	要求
单项选择题	共 30 题，每题 1 分 含 12 个计算性选择题	每题的备选项中，只有 1 个最符合题意。
多项选择题	共 15 题，每题 2 分	每题的备选项中，有 2 个或者 2 个以上符合题意，至少有 1 个错项。错选，本题不得分；少选，所选的每个选项得 0.5 分
综合题	共 3 题，40（12+12+16）分	有计算的，要求列出算式、计算步骤。需按公式计算的，应列出公式，计算结果保留两位小数。 2017 年考核的 3 个计算题分别是机器设备的成本法、房地产评估成本法、以财务报告为目的的评估中的资产减值。

（二）命题规律

根据官方 2017 年机考模拟题以及考试后学员对考题的评价判断，实务一的考试题型与基本特征应该与 2017 年前的《资产评估》考试题目风格接近。结合 2004—2016 年的历年考试题目分析，题目题型一直是单选题、多选题和综合题。由于本课程涉及评估方法计算题的内容很多，所以综合题及选择题中计算性题目的分值有可能突破 60 分，到 70 分以上。考虑到 10 分以上的非计算性的客观性题目也与评估方法有关（比如评估方法选择等），所以评估方法总分值能够到达 70 分以上。

（三）2018 年命题预测

应该从题型到分值构成，都和 2017 年保持连续，但是可能在综合题的难度上会略有增加。



三、教材变化（变化不大）

2018 年教材只有 280 页，比 2017 年的 344 页少了 64 页；但是字数上 2018 年比 2017 年增加了 17000 字。章名及节名称、顺序都没有变化。主要变化如下表：

2018 章名	主要变化
第 1 章流动资产评估	无重要变化。
第 2 章长期投资性资产评估	无重要变化。
第 3 章机器设备评估	无重要变化。
第 4 章建（构）筑物及在建工程评估	（1）扩充了市场法“选取可比实例”中的“不宜作为可比实例”，并增加一段价格说明。 （2）市场法更换评估案例。
第 5 章资源资产评估	更换矿产资源评估的例 5-15。
第 6 章其他长期性资产及负债评估	无重要变化。
第 7 章以财务报告为目的的评估	（1）删除投资性房地产中“市场法”中的（3）比较方式，包括其中的例题。 （2）删除投资性房地产中“收益法评估的案例” （3）删除资产减值测试中商誉案例
第 8 章其他资产评估业务介绍	无变化



四、应试策略

（一）重难点与应试策略

1. 高度重视评估方法的计算题

2017 年前旧制度《资产评估》考试的分值近 10 年大约有 64 分以上是计算题（因为单选题中也至少有 10-18 分以上的计算性的选择题），预计实务一计算题的分值也会接近 70 分。所以大家要高度重视教材中涉及计算型的知识点。

本教材涉及计算题的内容看起来很多，但是事实上知识点不是很多，主要是成本法、收益法和市场法等几种方法，所以我们在计算题目上拿高分还是很有希望的。

2.2018 年考试预计重点章

第 2 章长期投资性资产评估（收益法）、第 5 章资源资产评估（成本法、市场法、收益法）、第 4 章建（构）筑物及在建工程评估（市场法、收益法、假设开发法）、第 3 章机器设备评估（成本法尤其是进口设备成本法）、第 7 章以财务报告为目的的评估（企业合并对象分摊）。

3. 不含计算性选择题的客观题目占 30 分左右

章名	客观性题目考点内容
第 1 章流动资产评估	流动资产评估的特点、评估目的与方式、清查。
第 2 章长期投资性资产评估	债券及股票投资评估；长期股权投资评估的基本特点及注意的问题；具有控制权股权的评估特点及评估结论的、特殊情形。
第 3 章机器设备评估	机器设备分类、经济管理及寿命；评估基本事项及清查核实。



续表

章名	客观性题目考点内容
第 4 章建（构）筑物及在建工程评估	建（构）筑物的基本概念、特点及分类；影响建（构）筑物价格的因素；在建工程评估评估方法的适用对象。
第 5 章资源资产评估	资源资产分类、特点；森林资源评估特点、调查与核查、各评估方法使用对象；矿产资源评估方法适用对象。
第 6 章其他长期性资产及负债评估	长期待摊费用构成、特点及评估方法；长期应收款构成及减值判断与估算；生产性生物资产特点，各种评估方法适用对象及运用；负债评估的特点、思路及常见的企业负债评估。
第 7 章以财务报告为目的的评估	以财务报告为目的的评估的作用、评估对象；以财务报告为目的的评估在国内的发展；投资性房地产评估范围、公允价值评估前提；资产减值测试评估中的评估对象、价值类型、资产减值测试流程、评估方法和参数的选择与确定、特别注意理解可变现净值两种价值类型下参数的区别。
第 8 章其他资产评估业务介绍	其他资产评估业务的特点，珠宝、司法、生态、税收以及 PPP 的资产评估需求与展望。

（二）学习方法建议

本课程难点是收益法，要注重对收益法的理解运用，对公式不要死记硬背。



第二部分

同步辅导及训练



第一章

流动资产评估



本章考情分析

本章考分不是太多，以计算性选择题为主，分值一般在5分左右，但是每6年左右会考一个计算题。本章主要讲解各种流动资产的评估方法。比较重要点：（1）存货（原材料、在产品、

产成品）的评估；（2）应收账款的评估。一般考点：（1）货币资金、应收票据的评估；（2）待摊费用、预付费用的评估。



2018 年本章教材变化

本章内容无实质性变化



本章知识点解读与练习

【知识点1】流动资产及流动资产评估对象概述

一、知识点精讲

（一）流动资产的内容及特点

1. 流动资产的含义（与会计准则一致）

资产满足下列条件之一的，应当归类为流动资产：

（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）在资产负债表日起一年内，交换其他资产或者清偿负债的能力不受限制的现金或现金等价物。

2. 流动资产的构成

流动资产包括货币类、应收类流动资产、存

货和其他流动资产

3. 流动资产具有如下特点（与固定资产等资产相比）

（1）循环周转速度快

（2）变现能力强

（3）占用形态同时并存又相继转化

（4）波动性

（二）流动资产评估对象及评估特点

1. 流动资产评估对象

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



流动资产评估对象主要包括

	类别	构成
流动资产评估对象	存货类流动资产	库存材料、低值易耗品、在产品、产成品及库存商品
	非实物类流动资产	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

【注意】对于外单位委托加工的材料、代为保管的材料物资等不属于评估流动资产的范围。

2. 流动资产评估的特点

(1) 流动资产评估时点要尽可能与评估结论使用时点接近。

(2) 重视分类评估的特点，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。

(4) 正常情况下（周转速度快、变现能力强及价格变化不大），可以采用历史成本作为评估值。

【注意】评估流动资产时无须考虑资产的功能性贬值问题；同时资产评估中的有形损耗问题也只适用于低值易耗品以及呆滞、积压流动资产的评估。

3. 流动资产评估目的和评估方式

评估方式	评估目的	价值类型
企业持续经营条件下按在用途使用	企业产权变动（改制、合资合作经营和联营等），不改变生产经营范围、产品结构等	可按在用途评估
	清产核资、会计核算、保险索赔等	按重置成本评估
企业持续经营，而流动资产进入市场转移使用或出售	企业产权变动，生产经营范围、产品结构等进行调整	变现净值评估
企业清算，要求流动资产快速变现	快速变现	快速变现净值评估

二、精编例题

【例 1. 单选题】流动资产评估时点要尽可能与（ ）接近。

- A. 合同约定时点
- B. 12 月 31 日
- C. 审计工作结束时点
- D. 评估结论使用时点

【例 2. 单选题】评估目的不同时，流动资产按其自身特点可采取不同的方式进行评估。下列按照变现净值评估的情形是（ ）。

- A. 企业破产清算，进行资产变卖，要求流动资产快速变现
- B. 企业股权转让，企业生产经营范围，产品结构不变的流动资产评估
- C. 企业产权变动，生产经营范围调整，对被估流动资产的需求大大减少
- D. 企业清产核资，企业持续经营，资产按在用途使用的流动资产评估

【知识点 1 精选例题答案】

1. 【答案】D

【解析】流动资产评估时点要尽可能与评估结论使用时点接近。在评估实践中，一是选择的评估时间要尽可能接近评估结论使用时点，这是因为流动资产的价值变动比较快；二是要在规定的时点进行资产清查核实、登记及确定资产数量和账面价值，避免重登和漏登。ABC 都不一定是结论使用时点。

2. 【答案】C

【解析】企业产权变动后，生产经营范围、产品结构等进行调整，未来生产经营对被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。

【知识点 2】存货评估程序及清查核实方法

一、知识点精讲

(一) 确定评估范围，界定评估对象

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，将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，评估试点随同其他各项资产的评估一同确定，至少需要考虑以下因素：

- (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的发生或生效的时间接近，以便保证评估结果的可用性，减少因价格调整而产生的工作量

【说明】尽管这三个因素并不总是一致的，但适当兼顾是可行的。

(三) 清查核实

- 1. 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
- 2. 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。

①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来确定。

委托方（或资产占有方）	抽查方法、范围和比例
委托方（或资产占有方）的存货管理水平好，核算基础好	可以小一些
存货评估结论对委托方（或资产占有方）的利害关系大	应对金额较大、易出现误差的资产进行详细核查
第三方保管或控制的存货，如果占整体资产数量和金额的比例较大，或者对评估结论影响较大	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信息

②抽查结果及应对策略。

误差程度	利用存货账表清单的策略
账实误差对评估结论没有影响	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	重点对量大值高的存货重新清查，其他则按抽查情况做适当调整，从而利用存货账表清单资料

续表

误差程度	利用存货账表清单的策略
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，应按评估业务委托合同的约定重新进行全面的清查

(2) 核实存货的权属。

(四) 选择评估方法及评估估算

评估方法的选择考虑因素	一是根据评估目的，二是根据不同种类存货的特点
一般常用方法（市场法和成本法）	价格变动较大，则以市场价格为基础 价格变动不大，则可以以账面核算成本为基础

二、精编例题

【例 1. 单选题】根据委托方提供的存货账表清单，评估专业人员抽查发现账实误差对评估结论影响较小，那么应该（ ）。

- A. 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
- B. 重点对量大值高的存货重新清查，其他则按抽查情况做适当调整，从而利用存货账表清单资料
- C. 要求委托方重新进行存货清查工作
- D. 认为提供的存货账表清单资料基本不能利用，应按评估业务委托合同的约定重新进行全面的清查

【例 2. 多选题】在对存货进行评估时，能够对存货评估结果产生影响的数据资料有（ ）。

- A. 存货的实际数量
- B. 存货的入账数量
- C. 存货的入账价格
- D. 存货在评估基准日的市场价格
- E. 存货的计价方法

【知识点 2 精选例题答案】

1. 【答案】B

【解析】当评估专业人员抽查发现账实误差对评估结论影响较小时，则可以重点对量大值高的存货重新清查，其他则按抽查情况做适当调整，从而利用存货账表清单资料。



2.【答案】AD

【解析】存货的实际数量和计价方法决定了存货的评估价值。

【知识点3】各类存货的评估方法

一、知识点精讲

（一）库存材料

1. 库存材料评估的内容（不包括在用材料）

2. 各类库存材料的评估

（1）近期购进库存材料的评估

特点	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，其账面值与现行市价基本接近
评估方法	成本法和市场法
发生运杂费的处理	如果是从外地购进的原材料（本地没有这种材料），因运杂费发生额较大，评估时应将由被评估材料分担的运杂费计入评估值
	如果是本市购进，运杂费发生额较少，评估时则可以不考虑运杂费

（2）购进批次间隔时间长、价格变化大的库存材料评估

评估方法需要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。

【注意】会计中材料核算方法的差异不应影响评估结果！评估师关键是核查库存材料的实际数量，并按最接近市场价格计算确定其评估值。

（3）缺乏准确现行市价库存材料的评估（本质上是市场法）

①通过寻找替代品的价格变动资料来修正材料价格；

②在市场供需分析的基础上，确定该项材料的供需关系，并以此修正材料价格；

③通过市场同类商品的平均物价指数进行评估。

（4）呆滞材料价值的评估（包括超出积压物资）

内涵	从企业库存材料中清理出来，需要进行处理的那部分资产。
----	----------------------------

续表

评估方法	应对其数量和质量进行核实和鉴定，然后区别不同情况进行评估。
	对其中失效、变质、残损、报废、无用的，应通过分析计算，扣除相应的贬值额后，确定评估值。

（二）低值易耗品的评估

分类		评估方法
按使用情况分	在库低值易耗品	可以采用与库存材料评估相同的方法
		全新低值易耗品的评估：直接采用其账面价值（价格变动不大）；采用现行市场价格；在账面价值基础上乘以其物价变动指数确定在用低值易耗品的评估
	在用低值易耗品	采用成本法进行评估
		在用低值易耗品评估值 = 全新低值易耗品的成本价值 × 成新率
		成新率 = $1 - \frac{\text{低值易耗品实际已使用月数}}{\text{低值易耗品可使用总月数}}$

【注意】（1）在评估过程中劳动资料是否属于低值易耗品，原则上视其在企业中的作用进行，一般可尊重企业原来的划分方法。

（2）对低值易耗品评估在确定成新率时应该根据实际损耗程度确定，不能完全按照其摊销方法确定。

（3）低值易耗品使用期限较固定资产更短，所以一般不考虑其功能性损耗和经济性损耗。

（三）在产品评估

1. 成本法在在产品评估中的运用

（1）适用对象：适用于生产周期较长的在产品的评估；对于生产周期较短的在产品，没有变现风险的情况下，可以根据账面价值进行调整

（2）具体评估方法有以下几种

方法1：按价格变动系数调整原成本的步骤

①剔除超出正常范围的不合格在产品成本

②剔除非正常的不合理费用

③根据市场价格变动情况，调整价格变动系数

④根据工资、燃料、动力费的变动，进行价格系数的调整

⑤根据技术鉴定、原始成本的分析及价格变动系数的预算，调整成本