2005年（上）高等教育自学考试全国统一命题考试

资产评估试卷及参考答案

（考试时间 150分钟）

题　号	一	二	三	四	总　分	
题　分	30	10	20	40	核分人	
得　分					复查人	

第一部分　选择题

得　分	评卷人	复查人

一、单项选择题（本大题共 30小题，每小题 1分，共 30分）在每小题列出的四个备选项中只有一个是符合题目要求的，请将其代码填写在题后的括号内。错选、多选或未选均无分。

1. 如果企业的收益率与行业平均收益率相同，则（　　）

A. 整体企业评估值高于单项资产评估汇总价值

B. 整体企业评估值和单项资产评估汇总价值趋于一致

C. 整体企业评估值与单项资产评估汇总价值无关

D. 整体企业评估值低于单项资产评估汇总价值

2. 以下不属于资产评估价值特点的是（　　）

A. 时效性　　B. 现实性

C. 目的性　　D. 意见性

3. 决定资产评估价值类型的要素是（　　）

A. 资产评估的客体　　B. 资产评估方法

C. 资产评估的特定目的　　D. 法定的程序

4. 评估某企业 5年前购建的家用电器生产线，其年产量为 20万台，目前市场上同类新型生产线价格为 300万元，其设计生产能力为 25万台 年，规模经济效益指数为 0.8，该生产线的重置成本为（　　）

A. 240万元　　B. 250.95万元

C. 260万元　　D. 245万元

5. 以下资产中最适宜采用市场法评估的是（　　）

需要全本请访问 www.ertongbook.com

A.专有技术　　B.专用设备

C.公益性用地　　D.商业用房

6.下列计算重置成本的方法中,计算结果必然属于复原重置成本的是（　　）

A.重置核算法　　B.物价指数法

C.功能价值法　　D.规模经济效益指数法

7.在机器设备重置成本的估算中,对于目前仍在生产和销售的机器设备,其现行购置成本的确定方法一般采用（　　）

A.市场寻价法　　B.物价指数法

C.规模经济效益指数法　　D.重置核算法

8.某企业 2000年从美国引进一条生产线,当年投入生产。设备进口总金额为 100万美元,国内配套设施费 40万人民币,其他费用 15万人民币。2003年评估,经了解该生产线的技术水平仍居先进行列,故决定采用物价指数法估测其重置成本。经调查了解到:从设备进口到评估基准日,进口设备在其生产国的价格上升了 10%。国内配套设施价格上升了 5%,其他费用价格上升了 4%,评估基准日该进口设备的进口关税等税收额为 20万元,评估时美元对人民币汇率为 1∶8。该生产线的重置成本应为（　　）

A.957.60万元　　B.937.60万元

C.890.50万元　　D.900.50万元

9.一台数控机床,重置成本为 200万元,已使用 2年,其经济寿命为 20年,现在该机床的数控系统损坏,估计修复费用为 20万元,其他部分工作正常。该机床的实体性贬值额为（　　）

A.38万元　　B.18万元

C.20万元　　D.30万元

10.某一宗土地用于住宅开发时的价值为 300万元,用于商业建筑开发时的价值为 400万元,用于工业厂房开发时的价值为 250万元。城市规划确认该土地可用于住宅或工业。该宗土地的价值应该评估为 300万元。这体现了土地评估的（　　）

A.变动原则　　B.供求原则

C.最有效使用原则　　D.贡献原则

11.某住宅宅基地面积 200平方米,建筑面积 120平方米,月租金 3000元,土地还原利率 8%,取得租金收入的年总成本为 8000元,评估人员另外用市场比较法求得的土地使用权价格为 1200元/平方米,建筑物的年纯收益为（　　）

A.8600元　　B.8800元

C.9000元　　D.12000元

12.经过评估人员对某建筑物进行现场打分，结构部分得分为 70分，装修部分得分为 80分，设备部分得分为 60分。这三部分的修正系数分别为 0.8、0.15、0.05。则该建筑物的有形损耗率为　　（　　）

A.71%　　B.29%

C.70%　　D.30%

13.现将环境优劣度分为无污染、污染小、有一定污染、污染较重、污染严重等五个级别。以待评估土地为 100，污染程度每上升一个等级，地价下降 0.5%。待评估土地和可比较土地交易实例的污染程度分别为污染小、污染严重。进行待评估土地的价值估算时，环境因素的修正系数为　　（　　）

A.101.5/100　　B.100/101.5

C.98.5/100　　D.100/98.5

14.标定地价是　　（　　）

A.土地使用权出让底价　　B.政府评估的具体地块的出让价格

C.政府出租土地的价格　　D.政府评估的具体地块的价格

15.越来越多的城市边沿土地被用于房地产开发建设，这说明了土地的　　（　　）

A.面积有限性　　B.使用价值永续性

C.空间位置固定性　　D.经济地理位置的可变性

16.无形资产的成本不具有　　（　　）

A.虚拟性　　B.弱对应性

C.完整性　　D.象征性

17.在转让的专利技术使用权中，买受方的使用权限最大的是　　（　　）

A.排他使用权　　B.独家使用权

C.普通使用权　　D.回馈转让权

18.某研究机构以新型水泥生产技术向乙企业投资，该技术的重置成本为 150万元，成本利润率为 450%。乙企业合营投资资产的重置成本为 9000万元，投资利润率为 12%。以该无形资产进行投资的利润分成率为　　（　　）

A.7.57%　　B.1.64%

C.38.46%　　D.1.67%

19.土地使用权评估的假设开发法中，计算利润的基础是　　（　　）

A.地价 +建筑费　　B.地价 +建筑费 +利息

C.地价 +建筑费 +专业费 +利息　　D.地价 +专业费 +建筑费

20.被评估企业拥有另一企业发行的面值共 80万元的非上市普通股票,从持股期间来看,每年股利分派相当于票面值的 10%。评估人员通过调查了解到,股票发行企业每年只把税后利润的 80%用于股利分配,另 20%用于扩大再生产。假定股票发行企业今后的股本利润率将保持在 15%左右,折现率确定为 12%,则被评估企业拥有的该普通股票的评估值最有可能是 (　　)

A.88.89万元　　B.80.00万元

C.66.67万元　　D.114.28万元

21.对全资企业和控股企业的直接投资,如果被投资企业经过评估其净资产额为负值,则对该企业的直接投资的评估应为 (　　)

A.零值　　B.以净资产额乘以投资比例

C.负值　　D.无法确定

22.股票的内在价格主要取决于 (　　)

A.股票市场的供求状况　　B.股票的市场价格

C.股票发行价格　　D.股票发行企业未来收益状况

23.某企业有一张期限为 6个月的带息票据,本金为 50万元,年利息率为 3.6%,截止评估基准日离付款期尚差 2个月的时间,则该票据的评估值为 (　　)

A.506000元　　B.503000元

C.518000元　　D.500000元

24.某企业产成品实有数量 80台,每台实际成本 94元,该产品的材料费与工资、其他费用的比例为 70∶30,根据目前有关资料,材料费用的综合调整系数为 1.20,工资、其他费用综合调整系数为 1.08,该产品的评估值应接近于 (　　)

A.8745元　　B.8753元

C.7520元　　D.8800元

25.某企业 5月初支付下半年的房屋租金 60万元,当年 8月 31日作为评估基准日对该企业进行评估时,该预付费用的评估值为 (　　)

A.0元　　B.30万元

C.20万元　　D.40万元

26.假定社会平均资产收益率为 8%,无风险报酬率为 3%,被评估企业所在行业平均风险与

社会平均风险的比率为 0.8,则用于企业整体价值评估的折现率应选择 (　　)

A.8%　　B.7%

C.3%　　D.11%

27.综合调整法是一种以企业收益现状为基础,考虑影响企业未来收益的各种因素的预期影响,对收益进行调整以确定近期收益的办法,其中企业收益现状是指 (　　)

A.当前正常年收益额　　B.预计在正常经营中获得的年收益额

C.当前的实际年收益额　　D.以前年度的平均年收益额

28.企业整体资产评估的对象是 (　　)

A.企业的全部资产　　B.企业的净资产

C.企业的生产能力　　D.企业的获利能力

29.资产评估报告书附件中必须列示的内容有 (　　)

A.评估方案　　B.验资报告

C.资产权属证明文件　　D.评估结果有效期

30.资产评估报告正文中不必列示的内容有 (　　)

A.评估目的　　B.评估人员

C.评估依据　　D.评估结果有效的条件

得　分	评卷人	复查人

二、多项选择题 (本大题共 10小题,每小题 1分,共 10分)在每小题列出的五个备选项中有二个至五个是符合题目要求的,请将其代码填写在题后的括号内。错选、多选、少选或未选均无分。

31.以下资产中属于可确指资产的有 (　　)

A.机器设备　　B.专利

C.商标　　D.专有技术

E.商誉

32.在下述资产中适宜采用收益法评估的有 (　　)

A.资源性资产　　B.无形资产

C.单台 (件)设备　　D.公益性资产

E.商业用房地产

33.以下内容属于进口设备的进口从属费用的有 (　　)

A.海外运费　　B.进口关税

需要全本请访问 www.ertongbook.com

C.国内运费　　D.海外保险费

E.银行手续费

34.通常采用的测算建筑物重置成本的方法有（　　）

A.价格指数调整法　　B.规模效益指数法

C.预决算调整法　　D.重编预算法

E.残余法

35.国有企业改制中的土地资产处置方式有（　　）

A.出让　　B.投资入股

C.转让　　D.抵押

E.租赁

36.有专门法律保护的无形资产是（　　）

A.商誉　　B.商标

C.非专利技术　　D.销售网络

E.计算机软件

37.长期投资评估是对被投资企业的（　　）

A.获利能力评估　　B.变现能力评估

C.偿债能力评估　　D.全部资产评估

E.部分资产评估

38.投资目的下,对于十分畅销的产成品,其评估值的确定应以其出厂销售价格减去（　　）

A.销售费用　　B.销售税金

C.所得税　　D.部分利润

E.全部利润

39.根据具体情况,企业整体资产评估的企业价值有以下类型（　　）

A.企业总资产价值　　B.企业净资产价值

C.长期投资价值　　D.企业普通股价值

E.长期负债价值

40.客户对资产评估报告的利用和要求是（　　）

A.作为产权交易作价的基础资料

B.作为企业进行会计记录的依据

C.作为法庭辩论和裁决时确认财产价格的举证材料

D.作为支付评估费用的依据

E.作为国有资产管理部门对评估结果确认或不予确认的依据

第二部分　非选择题

得　分	评卷人	复查人

三、简答题(本大题共 3小题,第 41小题 8分,42、43小题各 6分,共 20分。)

41.资产评估的经济原则有哪些？如何理解？

42.确定折现率和资本化率应遵循哪些原则？

43.资产评估报告的分析途径有哪些方面？

得　分	评卷人	复查人

四、计算题（本大题共 4小题，第 44、45小题各 12分，第 46、47小题各 8分，共 40分。）

44. 被评估成套设备购建于 1992年 12月，帐面价值 100万元，1997年对设备进行技术改造，追加投资 20万元，2002年 12月对该设备进行评估。经评估人员调查分析得到如下数据：（1）从 1992年到 1997年，每年该类设备价格上升率为 10%，而从 1997年至 2002年设备价格维持不变；（2）该设备的月人工成本比其替代设备超支 2000元；（3）被估设备所在企业的正常投资报酬率为 10%，规模经济效益指数为 0.7，所得税率为 33%；（4）该设备在评估前使用期间的实际利用率仅为正常利用率的 80%，经技术检测该设备尚可使用 5年，在未来 5年中设备利用率能达到设计要求。

要求：（1）计算被估设备的重置成本及各项损耗；（2）计算该设备的评估值（以万元为单位，计算结果保留两位小数）。

45. 某房地产的土地面积 1000平方米，建筑面积 3500平方米。该房地产的土地部分于 1998年 12月 1日通过出让方式取得，价格为每平方米 1100元，土地使用权年限为 50年；建筑物于 2000年 12月 1日建成使用，每平方米的建筑造价为 700元，经济使用年限为 60年。现在要评估该房地产 2003年 12月 1日的价值。经过调查，2003年 12月 1日与该房地产所处区域、用途相同，且土地使用权年限为 50年的土地价格为每平方米 1200元；同类建

筑的造价为每平方米 750元。假定建筑物的残值为零,土地资产的折现率为 8%,试估算该房地产在 2003年 12月 1日的价值。(以万元为单位,小数点后保留两位)

46.某饮料生产企业拟购买某食品研究所的一项最新饮料添加剂专利技术,该专利的经济寿命为 5年,经过预测分析表明,使用该添加剂专利技术后,该饮料生产企业的产品年销售量将提高 10%,产品的销售价格将提高 5%,生产及销售成本节约 2%。该企业目前的产品年销售量为 100万吨,每吨的销售价格为 2300元,每吨的生产及销售成本为 2000元。所得税税率为 33%,折现率为 10%。试估算该专利技术的价值。(以万元为单位,小数点后保留两位数)

47.待估企业预计未来 5年的预期收益额分别为 100万元，110万元，105万元，110万元和 110万元，假定折现率和资本化率均为 10%，该企业各单项资产评估后的价值之和为 1100万元。

要求：(1)采用年金资本化法确定该企业整体资产评估价值。(计算结果保留小数点后两位)

(2)该企业是否有商誉？为什么？

2005年 (上)资产评估试卷参考答案

一、1.B 2.B 3.C 4.B 5.D 6.B 7.C 8.B 9.A 10.D 11.B 12.B 13.D 14.D 15.D 16.D 17.B 18.A 19.D 20.D 21.A 22.D 23.A 24.B 25.D 26.B 27.B 28.D 29.C 30.B

二、31.ABC 32.BE 33.ABCDE 34.ACD 35.ABE 36.AB 37.AC 38.AB 39.ABD 40.ABCD

三、41.(1)贡献原则。贡献原则是指某一资产或资产的某一构成部分的价值,取决于它对其他相关的资产或资产整体的价值贡献,或者根据当缺少它时对整体价值下降的影响程度来衡量确定。贡献原则要求在评估一项由多个资产构成的整体资产的价值时,必须综合考虑该项资产在整体资产构成中的重要性,而不是孤立地确定该项资产的价值。

(2)替代原则。替代原则是指当同时存在几种效能相同的资产时,最低价格的资产需求最大。这是因为,有经验的买方对某一资产不会支付高于能在市场上找到相同效用替代物的费用。评估时,某一资产的可选择性和有无替代性是需要考虑的一个重要因素。

(3)预期原则。资产评估价值的高低,取决于现实资产的未来效用或获利能力。其效用不高,评估值就不会很大。预期原则要求在进行资产评估时,必须合理预测其未来的获利能力以及拥有获利能力的有效期限。

42.(1)折现率和资本化率应不低于安全利率。

(2)折现率和资本化率应与收益额口径保持一致。

(3)折现率和资本化率应参考同行业平均收益率而定。折现率和资本化率的本质是收益率,这种收益率不是企业自身的收益率,而是同行业的平均收益率。在企业收益额一定的情况下,企业自身收益率超过行业平均收益率,该企业的评估值就高;反之,如果企业自身收益率低于行业平均收益率,该企业的评估值就低。

43.具体的分析途径主要有以下几个方面:

(1)对评估报告进行书面逻辑分析。

对评估机构评估的基本思路及三个因果关系:①评估目的、评估依据的前提条件与评估方法选择的一致性。②评估范围与资产权益之间的一致性。③资产权益、作价的前提条件与作价依据之间的一致性进行分析。

(2)对评估中运用的市场信息资料进行对比分析。分析的内容主要有两个方面:

①评估机构所选择的参照价格及价格的构成因素与介绍的评估前提条件是否相吻合。②分析评估运用的参照价格及有关的资料是否准确可靠。这里包括运用的价格变动指数,计算重置成本的各费率的取值、计算收益现值所参照的本金化率、折现系数、行业经营风险系数等。

(3)对评估计算表格的分析。这里包括对评估运用的计算方法是否严谨科学、成本构成是否合理、计算的数字是否正确、分项计算和加和结果是否吻合、计算的基本思路与文字报告是否一致等方面的分析。

四、$44.100\times(1+10)^{10}=259.37$

$20\times(1+10)^{5}=32.21$

加权投资年限 $=\frac{259.37}{291.58}\times10+\frac{32.21}{291.58}\times5=9.45$年

成新率 $=\frac{5}{9.4595}=34.6\%$

①实体性贬值 $=291.58\times(1-34.6\%)=190.69$万元

②税后每年净超额运营成本 $=2000\times(1-33\%)\times12=16080$元

折现值 $=4.8684\times16080=78283.87$元

所以功能性贬值 78283.87元

③经济性贬值:

需要全本请访问 www.ertongbook.com

贴值率 $=\left(\frac{2915800\times80\%}{2915800}\right)^{0.7}=0.86$

经济性贴值 $=(2915800-1906900-78283.87)\times0.86=800329.87$**元**

评估值 $=2915800-1906900-78283.87-800329.87=130286.26$**元**

45.**建筑物**：

重置成本 $=750\times3500=2625000$**元**

年折旧额 $=\frac{2625000}{47}=55851.06$**元**

现值 $=2625000-55851.06=2457446.82$**元**

土地：

重置成本 $=1200\times1000=1200000$**元**

年折旧额 $=\frac{1200000}{45}=26666.67$**元**

现值 $=1200000-26666.67\times5=1066666.65$**元**

房地产的价值 $=12719573.13+2457446.82=15177019.95$**元**

46.

	销售量	销售价格	每吨成本	销售收入	总成本
1	100	2300	2000	230000	200000
2	110	2415	1960	265650	215600
3	110	2415	1960	265650	215600
4	110	2415	1960	265650	215600
5	110	2415	1960	265650	215600

	利润总额	税后利润	收益现值
1	30000	20100	18272.91
2	50050	335335	277120.84
3	50050	335335	251937.19
4	50050	335335	229033.81
5	50050	335335	208209.50

评估值 $=100.96$**万元**

47.**评估值** $=\frac{100}{(1+10\%)}+\frac{110}{(1+10\%)^2}+\frac{105}{(1+10\%)^3}+\frac{110}{(1+10\%)^4}+\frac{110}{(1+10\%)^5}=404.14$

$$A\frac{\sum_{i=1}^{n}\frac{R_i}{(1+r)^i}}{\sum_{i=1}^{n}\frac{1}{(1+r)^i}}=\frac{404.14}{3.79}=106.63$$

评估值 $=\frac{106.63}{10\%}=1066.3$**万元**

$1066.3-1100=-33.7$**万元**

企业没有商誉值。