

暨南大学

JINAN UNIVERSITY

2011 年全国硕士研究生统一入学考试自命题试题 (A 卷)

学科与专业名称: 025600 资产评估 (专业学位)

考试科目代码与名称: 436 资产评估专业基础

考生注意: 所有答案必须写在答题纸 (卷) 上, 写在本试题上一律不给分。

一、单项选择题 (本大题共 30 小题, 每小题 2 分, 共 60 分)

在每小题列出的四个选项中有一个选项是符合题目要求的, 请将正确选项前的字母填在题目的括号内。

- 1、() 是资产评估业务的基础, 决定了资产价值类型的选择。
A. 评估规程 B. 评估方法 C. 评估目的 D. 评估对象
- 2、以产权变动为评估目的的是 ()。
A. 资产抵押 B. 企业兼并 C. 财产纳税 D. 财产担保
- 3、运用市场法时选择三个或三个以上的参照物的目的是 ()。
A. 使得参照物具有可比性 B. 便于计算
C. 排除参照物个别交易的偶然性 D. 避免张冠李戴
- 4、计算重置成本时, 不应计入的费用是 ()。
A. 购建费用 B. 维修费用 C. 安装费用 D. 总调试费用
- 5、复原重置成本与更新重置成本的相同之处在于运用 ()。
A. 相同的原材料 B. 相同的建造技术标准 C. 资产的现时价格 D. 相同的设计
- 6、采用收益法评估资产时, 各指标存在的关系是 ()。
A. 资本化率越高, 收益现值越低 B. 资本化率越高, 收益现值越高
C. 资本未来收益期对收益现值无影响 D. 资本化率和收益现值无关
- 7、某机器设备的评估参照物价格为 10 万元, 成新率为 0.5, 被评估机器的成新率为 0.75, 二者在新旧程度方面的差异为 () 万元。
A. 2.5 B. 5 C. 7.5 D. 10
- 8、教堂、学校、专用机器设备等资产的价值评估, 一般适宜选用 ()。
A. 成本法 B. 收益法 C. 市场比较法 D. 残余法
- 9、对被评估的机器设备进行模拟重置, 按现行技术条件下的设计、工艺、材料、标准、价格和费用水平进行核算, 这样求得的成本称为 ()。
A. 更新重置成本 B. 复原重置成本 C. 完全重复成本 D. 实际重置成本
- 10、决定设备成新率的关键因素是 ()。
A. 设备的技术水平 B. 设备的功能 C. 设备的购置时间 D. 设备的使用程度
- 11、国有土地使用权出让的最高年限按用途确定, 其中工业用地为 () 年。
A. 70 B. 60 C. 50 D. 40
- 12、在房地产评估中, () 等于建筑总面积除以土地总面积。

- A.楼面地价 B.容积率 C.土地单价 D.单位建筑面积地价
- 13、“三通一平”指通水、通路、()和场地平整。
A.通电 B.通讯 C.通气 D.供热
- 14、在房地产评估中,()是按照城市土地级别或均质地域分别评估的商业、住宅、工业等各类用地和综合土地级别的土地使用权的平均价格。
A.路线价 B.交易底价 C.标定地价 D.基准地价
- 15、在下列选项中,属于不可确指无形资产的是()。
A.商誉 B.客户关系 C.专利权 D.商标权
- 16、在无形资产超额收益的确定方法中,属于差额法的是()。
A.使用无形资产前后销售价格的差异对比分析
B.使用无形资产前后销售数量的差异对比分析
C.确定无形资产在销售收入中的分成率进行分析
D.无形资产和其他类型资产在经济活动中的收益与行业平均水平的差异比较分析
- 17、在其他条件一样的情况下,以下几种专利权转让方式中,卖方索要价格最高的是()。
A.普通使用权 B.排他使用权 C.独占使用权 D.独家使用权
- 18、公民作品的发表权、使用权和获得报酬权的保护期为()的50年。
A.作者终生至死亡后 B.首次发表后 C.首次获得报酬后 D.首次使用后
- 19、对于购进批次间隔时间长、价格变化较大的库存材料,评估其价值时可采用()作为其评估值。
A.按价格指数对首次购进价格进行调整的价格 B.最接近市场价格的材料价格
C.购进价格的加权平均价格 D.按价格指数对末次购进价格进行调整的价格
- 20、以下各项除()以外均属于在产品成本。
A.直接材料 B.间接人工 C.制造费用 D.借款费用
- 21、对应收账款的评估,一般从两方面进行:清查核实应收账款的数量,并()。
A.估计账龄 B.确定账面价值 C.估计到期日 D.估计可能的坏账损失
- 22、某低值易耗品,原价800元,预计使用10个月,现已使用8个月。该低值易耗品现行市价为1000元,则其评估值为()元。
A.160 B.800 C.200 D.640
- 23、长期投资评估的程序包括:①进行必要的职业判断;②明确长期投资项目的具体内容;③根据长期投资的特点选择合适的评估方法;④测算长期投资价值,得出评估结论。其正确的排序是()。
A.①②③④ B.②①③④ C.③②①④ D.③①②④
- 24、股票的内在价值是()。
A.每股净资产额 B.每股总资产额 C.未来每股收益的折现值 D.每股净利润
- 25、上市公司股票的清算价格是()。
A.资产总额与总股数的比值 B.资产总额与流通股数的比值
C.净资产与总股数的比值 D.净资产与上市流通总股数的比值
- 26、影响企业价值高低的决定因素是()。
A.企业规模 B.企业生产能力 C.企业工艺水平 D.企业获利能力
- 27、在企业价值评估中,对企业资产划分为有效资产和无效资产的主要目的在于()。
A.选择评估方法 B.界定评估价值类型
C.界定评估具体范围 D.明确企业盈利能力
- 28、在预测企业未来收益时,对所预测的企业收入与成本费用应遵循()原则。
A.贡献 B.替代 C.重要性 D.配比

29、资产评估报告是指注册资产评估师遵照相关法律、法规和（ ）在实施了必要的评估程序对特定对象价值进行估算后，编制并由其所在评估机构向委托方提交的反映其专业意见的书面文件。

A.资产评估准则 B.资产评估制度 C.资产评估法规 D.资产评估规范

30、整体资产评估报告书的内容不仅反映资产和负债状况，还需要反映（ ）。

A.所有者权益 B.无形资产 C.土地 D.递延资产

二、问答题（本大题共 6 小题，每小题 5 分，共 30 分）

31、资产评估的经济技术原则有哪些？

32、什么是收益法？其使用前提是什么？

33、什么是机器设备的功能性贬值？它主要体现在哪些方面？

34、除了转让内容、发展趋势、更新换代情况和速度、市场供需状况和同行业同类资产的交易方式这些因素以外，无形资产评估价值还受哪些主要因素影响？

35、简述长期投资的定义、目的和分类。

36、资产评估报告书有何作用？

三、计算题（本大题共 5 小题，每小题 7 分，共 35 分）

37、对某炼油厂的一个锅炉进行评估。该锅炉正常运转需 5 名操作人员，每名操作人员年工资及福利费约 39600 元，锅炉的年耗电量为 12 万千瓦时，目前相同能力的新式锅炉只需 3 个人操作，年耗电量为 8.5 万千瓦时，电的价格为 1.2 元/千瓦时，被评估锅炉的尚可使用年限为 5 年，所得税率为 25%，使用的折现率为 10%。根据上述数据资料，计算被评估锅炉的功能性贬值额。

38、某企业拥有某注册商标已经 10 年并已续展，目前，该企业使用该商标出售的商品比市场同类商品高 0.6 元/件，每年产量 100 万件，估计该商品未来可获得超额利润年限为 8 年，其中，前 3 年保持目前的超额利润水平，后 5 年每件获得超额利润 0.5 元。设折现率 10%，试评估该项商标的价值。

39、某企业因转产需要转让其一项自创生产工艺流程。据企业资料查实：该工艺方法研制时发生原材料费 4 万元，燃料动力费和辅助材料费合计 0.8 万元，专用设备费 0.5 万元，管理费 0.3 万元，占用固定资产折旧费 3 万元，咨询和资料费合计 0.2 万元，差旅费 0.2 万元，科研和辅助人员工资和津贴等 1.5 万元，其他开支 0.5 万元。该工艺流程预计尚有有效期 5 年，工艺方法使用后，按目前的情况每年可新增利润 50 万元。求该项专有技术的评估价值。（设该项技术创造性劳动倍加系数 4，科研平均风险率 8%，无形损耗率 10%，提成率 20%，折现率 10%）

40、某资产评估公司于 2010 年 5 月 30 日受托对某企业待摊费用和预付费用进行评估。有关资料如下：截止评估基准日，有预付 1 年保险金 8 万元，已摊销 2 万元；尚待摊销的低值易耗品余额 40 万元，根据实物数量和现行市价评估，其评估值为 42 万元；预付的房屋租金 30 万元，已摊销 6 万元，租约自 2008 年 5 月 30 日至 2013 年 5 月 30 日。评估结果是多少？

41、某资产评估公司受托对 H 公司拥有 D 公司的股权投资进行评估。H 公司用价值 50 万元机器设备对 D 公司进行投资，占 D 公司总资本的 25%，双方签订合同时约定，该设备投资的期限为 15 年，投资期满后以设备返还。至评估基准日，该设备已投入 D 公司使用 8 年。根据预测，D 企业在未来 20 年可以保证 18%的收益率，投资期满后设备的折余价值为 11 万元。若折现率为 12%，求该股权投资的评估值。

四、案例分析题（本大题共 2 小题，共 25 分）

42、案例一（本题 12 分）

某待估土地位于 XX 市 XXX 开发区 XX 路 XXX 号，为一幅“七通一平”待建空地，

评估基准日 2010 年 12 月 31 日。土地总面积 8000 平方米，形状规则，允许用途为商业或居住，允许容积率为 5，覆盖率 $\leq 50\%$ ，土地使用年限 50 年。现运用假设开发法进行评估。根据市场调查得到下列资料：

- (1) 根据市政规划，该地最佳用途为商业居住混合，1~2 楼商用，建筑面积 10000 平方米，3 楼及以上居住用，建筑面积 30000 平方米。
- (2) 预计建设期 3 年，建造完成后商业用楼可以全部售出，售价 14500 元/平方米，居住用楼可售出 30%，半年后售出 50%，其余一年后售出，售价 12500 元/平方米。
- (3) 估计总建筑费 9000 万元，3 年投入比例如下：20%、50%、30%，每年均匀投入。专业费为总建筑费的 10%，销售费和税费分别为楼价的 3%、6%，开发商要求利润率 15%。
- (4) 设折现率为 10%。

请分析：为什么使用假设开发法对该宗土地价值进行评估？请阐述评估的操作步骤和计算公式，并评估该宗土地的单位地价。

43、案例二（本题 13 分）

被评估企业为一拟准备上市的酒店，评估基准日为 2009 年 12 月 31 日，该酒店 2009 年的财务状况详见 2009 年利润表，表中补贴收入 30 万元为国家给予的退税收入，营业外支出 15 万元为发生的专项支出。

评估人员对该公司的情况进行深入调查及对历史数据分析后，对该企业正常经营情况下的有关财务数据作出如下判断：

- (1) 该企业 2009 年的实际收入仅达到企业正常经营收入的 60%；
- (2) 企业主营业务成本约占主营业务收入的 50%，营业费用约占主营业务收入的 5%，管理费用约占主营业务收入的 5%；
- (3) 财务费用（利息支出）约占主营业务收入的 10%，其中长期负债利息占财务费用的 80%；
- (4) 主营业务税金及附加占主营业务收入的 5.5%；
- (5) 企业所得税税率为 25%。

评估人员根据被评估企业的实际情况及未来情况发展前景，选取了同行业 5 个上市公司作为参照物并经综合分析、计算和调整得到一组价值比率（倍数）的平均数值，具体数据如下：①市盈率为 10；②每股市价与每股无负债净利润的比率为 7；③每股市价与每股主营业务利润的比率为 3.8。

要求：根据上述资料运用市场法评估该酒店市场价值。（最终评估值以算术平均数为准，运算中以万元为单位，评估结果保留两位小数）

2009 年利润表

项 目	行	本年累计数
一、主营业务收入	1	1 000 000.00
减：主营业务成本	3	550 000.00
主营业务税金及附加	5	55 000.00
二、主营业务利润（亏损以“－”号填列）	6	395 000.00
加：其他业务利润（亏损以“－”号填列）	7	
减：营业费用	8	80 000.00
管理费用	9	100 000.00
财务费用	10	80 000.00
其中：利息支出	11	80 000.00
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	13	135 000.00
加：投资收益（亏损以“－”号填列）	14	
补贴收入	15	300 000.00
营业外收入	16	
减：营业外支出	17	150 000.00
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	18	285 000.00
减：所得税（所得税税率为 25%）	19	71 250.00
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	22	213 750.00

注：考生需自带计算器