

2023 年《资产评估实务（一）》考生回忆试题及点评

一、单选题（共 30 小题，每题 1 分。每题的备选项中，只有 1 个最符合题意。请使用计算机鼠标在计算机答题界面上点击试题答案备选项前的按钮“○”作答。）

1. 截至评估基准日，甲基金共持有两种股票，A 股票持有数量为 200 万股，每股收盘价为 13 元，B 股票持有数量为 50 万股，每股收盘价为 8 元，银行存款为 1500 万元，对托管人或管理人应付未付的报酬为 800 万元，应付税费为 400 万元，已售出的基金份额为 1000 万份，则基金份额净值为（ ）。

- A. 5.7 元
- B. 0.3 元
- C. 3.0 元
- D. 3.3 元

【参考答案】D

【答案解析】本题考核证券投资资金评估。基金份额净值 = $[(200 \times 13 + 50 \times 8 + 1500) - 800 - 400] / 1000 = 3.3$ （元）。

达江老师【高效实验】基础精讲第二章第 03 讲——相似度 95%



达江老师【高效实验】习题强化第二章第 02 讲——相似度 95%

第02讲 投资基金的评估、长期股权投资评估

二、证券投资基金评估

基金资产净值=基金资产-基金负债
基金份额净值=基金资产净值/基金总份

【提示】基金份额净值是计算投资者申购基金份额、赎回基金金额的基础，也是评价基金投资业绩的基础指标之一。

货币市场 通常认为货币市场基金属于低风险资产，投资对象是期限在1年以内、收益受市场利率影响较小的国债、和债券基金则相反。

混合型 股票、债券和货币的投资比例没有固定的范围。

二、证券投资基金评估
基金资产净值=基金资产-基金负债
基金份额净值=基金资产净值/基金总份
【提示】基金份额净值是计算投资者申购基金份额、赎回基金金额的基础，也是评价基金投资业绩的基础指标之一。

三、合伙制基金评估
合伙制基金估值是指通过对基金所持有的全部资产及应承担的全部负债按一定的原则和方法进行评估与计算，最终确定基金资产净值的过程。
基金资产净值=项目价值总和+其他资产价值-基金费用等负债
【提示】对于合伙制基金，普通合伙人GP和一般合伙人LP对应的份额估值有不同的价值内涵，即不必然等于股东全部权益与持股比例的乘积。
对于合伙制基金评估中普通合伙人GP享有的权益包括：
管理费收入+直接部分收益+超额收益部分

达江老师【高效实验】冲刺串讲第二章第 01 讲——相似度 95%

第01讲 长期投资性资产评估

一、证券投资基金评估

基金资产净值=基金资产-基金负债
基金份额净值=基金资产净值/基金总份

【提示】对于合伙制基金，普通合伙人GP和一般合伙人LP对应的份额估值有不同的价值内涵，即不必然等于股东全部权益与持股比例的乘积。
对于合伙制基金评估中普通合伙人GP享有的权益包括：
管理费收入+直接部分收益+超额收益部分
合伙制基金评估中一般合伙人LP享有的权益部分仅为直接部分收益，但要扣除管理费及满足超额收益下的GP权益部分。

第二节 投资基金的评估 ★

一、证券投资基金评估
基金资产净值=基金资产-基金负债
基金份额净值=基金资产净值/基金总份

二、合伙制基金评估
基金资产净值
=项目价值总和+其他资产价值-基金费用等负债
【提示】对于合伙制基金，普通合伙人GP和一般合伙人LP对应的份额估值有不同的价值内涵，即不必然等于股东全部权益与持股比例的乘积。
对于合伙制基金评估中普通合伙人GP享有的权益包括：
管理费收入+直接部分收益+超额收益部分
合伙制基金评估中一般合伙人LP享有的权益部分仅为直接部分收益，但要扣除管理费及满足超额收益下的GP权益部分。

第四节 长期股权投资的评估★

正保会计网校主编《必刷金题》P14——相似度 90%

9. 截止到评估基准日，某基金持有的两种股票的数量分别为 100 万股和 30 万股，每股的收盘价分别为 20 元和 15 元，银行存款为 1 100 万元，对托管人或管理人应付未付的报酬为 1 000 万元，应付税费为 600 万元，已售出的基金份额为 2 000 万份。不考虑其他因素，下列选项中，正确的有()。

A. 基金资产净值为 1 950 万元
B. 基金份额净值为 1 950 万元
C. 基金资产为 3 550 万元
D. 基金负债为 1 600 万元
E. 基金份额净值为 0.975 元

模拟试卷（二）——相似度 90%

模拟试卷(二)

8. 截止到评估基准日, 某只基金持有的三种股票的数量分别为 80 万股、25 万股和 15 万股, 每股的收盘价分别为 18 元、8 元和 23 元, 银行存款为 500 万元, 对托管人或管理人应付未付的报酬为 400 万元, 应付税费为 400 万元, 已售出的基金份额为 1500 万份。则计算出基金份额净值约为 ()。

- A. 1.12 元
B. 1685 万元
C. 2485 万元
D. 1.66 元

【正确答案】A

【答案解析】基金份额净值 = $[(80 \times 18 + 25 \times 8 + 15 \times 23 + 500) - 400 - 400] / 1500 \approx 1.12$ (元)

2. 下列关于企业负债评估的说法中, 错误的是 ()。

- A. 专项应付款应按照账面值确定评估值
B. 预收账款可根据企业实际收取的金额确定评估值
C. 不需要支付的其他应付款, 评估值为零
D. 借款利息采取预提方法, 并按照会计制度的规定计入财务费用, 对应的短期借款以核实无误的本金作为评估值

【参考答案】A

【答案解析】本题考核常见的企业负债评估。对于专项应付款, 具体评估时应结合会计准则等规定, 区分是否完工, 分别进行评估: (1) 项目未完工的, 按照账面值确定评估值。(2) 项目完工的, 按形成资产的剩余寿命期所对应的价值确认评估值。所以选项 A 的说法错误。

达江老师【高效实验】基础精讲第一章第 05 讲——相似度 100%



资产评估实务(一) (2023年) - 基础精讲 (达江) 视频课件 智能题库 在线答疑 学习记录 下载中心

同步讲义 全部讲义

护眼模式 A- 默认 A+ 讲义背景: 全部显示

(6) 经分析、核实后, 确定评估结论;
(7) 核实其他需要说明的事项。

(七) 长期应付款
“长期应付款”项目, 反映资产负债表日企业除长期借款和应付债券以外的其他各种长期应付款项的期末账面价值。
对“专项应付款”的评估, 首先要获取资金拨付文件或其他相关文件, 确认该笔款项的性质、用途、金额及期限。其次与企业访谈了解该笔款项的使用情况。具体评估时, 结合会计准则等规定, 按如下处理:

状态	评估思路
项目未完工的	按照账面值确定评估值
项目完工的	按形成资产的剩余寿命期所对应的价值确认评估值
拨款结余需要返还的	按照结余金额确定评估值

(八) 递延收益
核算企业确认的应在以后期间计入当期损益的政府补助。

类型	评估思路
与资产相关	工程未完工 按账面值保留其评估值
	已完工验收 评估值按照资产剩余寿命期所对应的价值进行确认。
	用于补偿企业产生的相关费用或损失的 评估值按应摊销额确定。

达江老师【高效实验】基础精讲第一章第 02 讲——相似度 90%

【例题·单选题】下列有关其他长期性资产及企业负债评估的说法中不正确的是（ ）。

A.对于职工薪酬的评估，一般以核实后的余额作为评估
B.若企业短期借款利息不采取预提方法，则短期借款评估等于短期借款金额加上借款日至评估日期期间的应付利息
C.对应付账款进行评估时，如不存在现金折扣，可按应付金额予以确定
D.对专项应付款进行评估时，不需要分情况处理

【正确答案】D
【答案解析】对专项应付款的评估，首先要获取资金拨付文件或其他相关文件，确认该笔款项的性质、用途、金额及期限，在此基础上，与企业访谈了解该笔款项的使用情况。具体评估时应结合会计准则等规定，区分是否完工，分别进行评估。

达江老师【高效实验】习题强化第一章第 01 讲——相似度 95%

五、应付股利；六、应交税费；
七、长期应付款

状态	评估思路
项目未完的	按照账面值确定评估值
项目完工的	按形成资产的剩余寿命期所对应的价值确认
拨款结余需要返还的	按结余金额确定评估值

正保会计网校主编《必刷金题》P4——相似度 80%

29. 下列关于企业负债评估特点的说法中，错误的是（ ）。

A. 理论上，负债评估反映其市场价值
B. 理论上，负债评估结果是一种事实
C. 理论上，其价值量一般与企业偿债能力、现金流等因素有关

· 4 ·

第一章 流动资产及负债评估

D. 评估实践中，负债评估多类似于会计核算审核性质

29. B 【解析】 负债评估结果是一种判断，不是一种事实，而负债计量是依据企业会计准则，以实际发生额入账，是一种事实，选项 B 的说法错误。

模拟试卷（二）——相似度 90%

模拟试卷（二）

1. 下列关于企业负债评估特点的说法中，正确的有（ ）。
A. 理论上，负债评估是反映其账面价值
B. 理论上，其价值量一般与企业偿债能力、现金流等因素有关
C. 理论上，其价值量不需要考虑时间价值因素
D. 理论上，负债的评估和负债的计量是一样的
E. 评估实践中，负债评估多类似于会计核算审核性质

【正确答案】 BE

【答案解析】 理论上，负债评估是反映其市场价值，因此，选项 A 错误。理论上，负债价值量一般与企业偿债能力、现金流、经营风险、负债率、举债能力、资产规模和利率水平、汇率高低、通货膨胀率、整体经济形势等因素有关，有时候还需要考虑时间价值因素，因此，选项 C 错误。理论上讲，负债评估结果是一种判断，不是一种事实，而负债计量以实际发生额入账，是一种事实，因此，选项 D 错误。

模拟试卷（三）——相似度 90%

模拟试卷（三）

1. 下列关于负债评估的说法中，正确的有（ ）。
A. 应付账款评估，按是否存在现金折扣使用不同的评估方法
B. 预收账款评估，可根据企业实际收取的金额予以确认
C. 应付商业承兑汇票到期，如企业无力支付票款，应将应付票据按票面金额转作短期借款
D. 应付银行承兑汇票到期，如企业无力支付票款，应将应付票据的票面金额转作应付账款
E. 对递延收益的评估，应当特别注意对所得税费用的评估处理

【正确答案】 ABE

【答案解析】 应付商业承兑汇票到期，如企业无力支付票款，应将应付票据按票面金额转作应付账

款，选项 C 的说法不正确。应付银行承兑汇票到期，如企业无力支付票款，应将应付票据的票面金额转作短期借款，选项 D 的说法不正确。

3. 运用市场提取法测算不动产的资本化率，收集到某交易案例相关信息：可出售价格为 100 万元，潜在年总收入为 30 万元，空置及坏账损失为年总收入的 5%，年经营费用为 16 万元，据此计算该可比交易案例的资本化率是（ ）。

A. 14.00%

- B. 12.72%
- C. 10.92%
- D. 12.50%

【参考答案】D

【答案解析】本题考核资本化率的计算。资本化率=净收益/售价=(30-30×5%-16)/100=12.5%。

达江老师【高效实验】基础精讲第四章第 08 讲——相似度 100%

The screenshot shows a video player on the left with a table and a presenter. On the right, there is a sidebar with a table of methods and a 'Handwritten Notes' section.

项目	说明
折现率	通过折现的方式将不动产的预期收益转换为价值的比率
资本化率	在直接资本化法中采用，是一步就将预期收益转换为价值的比率。通常用未来第一年净收益除以价格来计算。

方法	说明
市场提取法	评估专业人员搜集市场上近期交易的与被估不动产相同或相近似的不动产的净收益、价格、收益期等资料，计算出它们各自的折现率，采取简单算术平均值或加权算术平均值。要求市场发展比较充分、交易案例比较多。
安全利率加风险调整法	通常选择银行中长期利率作为安全利率，考虑各种风险后，在安全利率基础上加风险调整值。简便易行，对市场要求不高，应用广泛，主观性强，不易掌握。
各种投资收益率排序插入法	将收集的各种投资收益率大小排队，再判断被估不动产在该风险排序中的位置，然后根据风险排序结合相称投资的收益率确定被估不动产资本化率的大小。

手书标注提示

高 较高
收益率
20% 15%
18%

达江老师【高效实验】习题强化第四章第 02 讲——相似度 100%

The screenshot shows a video player with handwritten notes in yellow and red. On the right, there is a sidebar with a table and a 'Typical Question' section.

项目	说明
折现率	通过折现的方式将不动产的预期收益转换为价值的比率
资本化率	在直接资本化法中采用，是一步就将预期收益转换为价值的比率。通常用未来第一年净收益除以价格来计算。

典型题目讲解

【例题·单选题】下列各项不动产中，一般不适用收益法评估的是()。

A. 学校 B. 写字楼 C. 影剧院 D. 游乐场

【例题·多选题】运用收益法对不动产进行评估，需满足的前提条件有()。

A. 被评估不动产的市场参照物及其比较的指标、技术参数等资料是可以搜集的
B. 收益期内，不动产收益拥有者获得未来预期收益所承担的风险可以预测，并可用货币来衡量
C. 被评估不动产的未来收益必须是可以预测并可用货币来衡量的
D. 收益法不适用于评估非经营性不动产

达江老师【高效实验】冲刺串讲第四章第 01 讲——相似度 95%

资产评估实务(一)(2023年)-冲刺串讲(2023) 视频课件 智能题库 在线答疑 学习记录 下载中心

第01讲 不动产评估

4.折现率和资本化率

项目	说明
折现率	通过折现的方式将不动产的预期收益转换为价值的比率
资本化率	通常用未来第一年净收益除以价格来计算。

【提示】确定的方法有：市场提取法、安全利率加风险调整值法、各种投资收益率排序插入法。

【考点★★★】成本法

一、概述

- 适用范围
适用于不动产市场发展不成熟，成交实例不多，无法利用市场法、收益法等方法进行评估的情况。
- 前提条件
持续使用；具备历史资料；工程量可计量；具有损耗特性。

二、评估方法

(一) 单独的土地使用权—成本逼近法
土地使用权价值

正保会计网校主编《必刷金题》P29——相似度 85%

11. 评估人员拟采用市场提取法求取不动产的资本化率，收集到市场上近期交易的类似不动产资料如下表。

项目	不动产 A	不动产 B	不动产 C
年出租净收益(元/m ²)	1 240	1 250	1 300
销售价格(元/m ²)	11 500	12 450	14 400

不考虑其他因素，采用算数平均法求取的该类不动产资本化率为()。

- A. 9.88% B. 9.95% C. 10.12% D. 10.1%

11. B 【解析】不动产 A 的资本化率 = $1\,240/11\,500 \times 100\% = 10.78\%$ ；不动产 B 的资本化率 = $1\,250/12\,450 \times 100\% = 10.04\%$ ；不动产 C 的资本化率 = $1\,300/14\,400 \times 100\% = 9.03\%$ ；则，该类不动产资本化率 = $(10.78\% + 10.04\% + 9.03\%) / 3 = 9.95\%$ 。

摸底试题——相似度 90%

摸底试题

16. (2020)(改) 评估人员拟采用市场提取法求取不动产的资本化率，收集到市场上近期交易的类似不动产资料如下表，则采用算数平均法求取的该类不动产资本化率为()。

项目	不动产 A	不动产 B	不动产 C
年出租净收益(元/m ²)	1240	1250	1300
销售价格(元/m ²)	11500	12450	14400

- A. 9.88%
B. 9.95%
C. 10.12%
D. 10.1%

【正确答案】B

【答案解析】不动产 A 的资本化率 = $1240/11500 \times 100\% = 10.78\%$ ；不动产 B 的资本化率 = $1250/12450 \times 100\% = 10.04\%$ ；不动产 C 的资本化率 = $1300/14400 \times 100\% = 9.03\%$ ；该类不动产资本化率 = $(10.78\% + 10.04\% + 9.03\%) / 3 = 9.95\%$ 。

【点评】采用上述教材方法计算出的比率实际应为“投资回收系数”，并不等于资本化率，教材表述有误。但考试时，涉及不动产评估资本化率的计算题，应按照上述教材方法计算。

4. 下列关于矿业权评估的说法中，错误的是（ ）。

- A. 矿业权出让收益评估结果，并不一定是最终的矿业权出让收益额
- B. 矿业权价款评估和矿业权出让收益评估，都属于矿业权出让评估
- C. 矿业权出让收益评估，是矿产地质勘察成果资产评估
- D. 矿业权价款评估，是国家出资探明矿产地出让时的评估

【参考答案】C

【答案解析】矿业权出让收益评估，是适用于所有国家出让矿业权、体现国家所有者权益的资产评估。因此，选项 C 的说法错误。

达江老师【高效实验】基础精讲第八章第 03 讲——相似度 95%



达江老师【高效实验】冲刺串讲第八章第 01 讲——相似度 95%



正保会计网校主编《必刷金题》P64——相似度 85%



35. 下列关于矿业权评估的特点的说法中, 正确的是()。
- 矿业权评估与矿产资源法律制度密切相关, 同与此相关的财产制度、税费制度关系不大
 - 涉及的专业领域跨度大, 需要利用多种不同类型的专业报告
 - 由于矿藏具有一定的稳定性, 因此矿业权评估不确定性因素相对更少
 - 不同国家(或地区)矿产资源管理制度不同, 虽然评估对象相同, 但矿业权评估理论不同, 技术体系不同

35. B 【解析】我国《矿产资源法》的修订以及与此相关的财产制度、税费制度的调整, 都将**直接影响**甚至改变矿业权评估技术体系, 因此, 选项 A 的说法错误。与其他资产类型的评估相比, 矿业权评估的不确定性较多, 主要体现为: 不同类型的矿产资源储量具有不同的不确定性; 随着矿山生产勘探, 矿产资源储量会发生不同程度的变化; 采选工艺指标不断变化; 矿产品价格波动明显。因此, 选项 C 的说法错误。不同国家(或地区)矿产资源管理制度不同, 矿业权评估理论不同, 技术体系不同, 就连评估对象都不同, 因此, 选项 D 的说法错误。

4. 下列关于矿业权评估方法的说法中, 错误的有()。
- 采矿权权益系数反映销售收入现值与采矿权评估价值的比例关系
 - 勘查成本效用系数反映了找矿潜力和矿产资源开发前景
 - 地质要素评序法价值指数反映了是否符合相关矿种地质勘查规范要求以及勘查工作布置的合理性
 - 成本法多用于探矿权价值的评估
 - 针对矿业权评估曾经提出了可比销售法、单位面积探矿权价值评判法、资源品级探矿权价值估算法等评估方法, 实际应用较多

4. ABCE 【解析】采矿权权益系数反映采矿权评估价值与销售收入现值的比例关系, 因此, 选项 A 的说法错误。勘查成本效用系数反映了是否符合相关矿种地质勘查规范要求以及勘查工作布置的合理性, 因此, 选项 B 的说法错误。地质要素评序法价值指数反映了找矿潜力和矿产资源开发前景, 因此, 选项 C 的说法错误。针对矿业权评估曾经提出了可比销售法、单位面积探矿权价值评判法、资源品级探矿权价值估算法等评估方法, 但实际应用**较少**, 因此, 选项 E 的说法错误。

模拟试卷(二)——相似度 80%

模拟试卷(二)

29. 下列矿业权评估方法中, 属于市场法的是()。

- 资源品级探矿权价值估算法
- 勘查成本效用法
- 地质要素评序法
- 收入权益法

【正确答案】A

【答案解析】矿业权评估市场法包括可比销售法、单位面积探矿权价值评判法、资源品级探矿权价值估算法等评估方法。因此, 选项 A 是答案。勘查成本效用法和地质要素评序法属于成本法, 因此, 选项 BC 不是答案。收入权益法属于收益法, 因此, 选项 D 不是答案。

5. 下列关于异龄林林地周期收益资本化法评估的说法中, 错误的是()。

- 确定林地价格, 必须分割土地价值和林木价值

B. 剩余价值法什算思路是将用周期收益资本法计算的异龄林收益现值加上林地上现有林木价值

C. 异龄林林地边始终都有林木, 林地收益能力的林木收益能交织在一起

D. 比例系数法的计算思路是将周期收益资本法计算的异龄林收益现值按规定比例分为林地价值和林木价值两个部分

【参考答案】B

【答案解析】本题考核异龄林林地价值评估。剩余价值法是将用周期收益资本法计算的异龄林的收益现值, 减去林地上现有林木价值余额作为林地的价值。所以选项 B 的说法错误。

达江老师【高效实验】基础精讲第五章第 11 讲——相似度 95%



二、异龄林林地

对异龄林林地评估时, 由于异龄林林地始终都有林木, 林地的收益能力与林木的收益能力交织在一起, 无法细分, 因此周期收益资本法计算的结果是林地和林地上的林木的综合价格。

要确定地价, 则必须把土地的价值与林木的价值分割开, 通常分割的方法是比例系数法和剩余价值法。

二、异龄林林地

对异龄林林地评估时, 由于异龄林林地始终都有林木, 林地的收益能力与林木的收益能力交织在一起, 无法细分, 因此周期收益资本法计算的结果是林地和林地上的林木的综合价格。

要确定地价, 则必须把土地的价值与林木的价值分割开, 通常分割的方法是比例系数法和剩余价值法。

(一) 比例系数法

比例系数法是将用周期收益资本法计算的异龄林的收益现值按规定(约定或当地森林经营的习惯)比例分为林地价值和林木价值两部分。

该方法的关键问题是确定异龄林的收益现值和确定林地与地价的的比例系数。

比例系数的确定, 必须考虑以下几个因素:

- (1) 当地森林经营实践中习惯性的林价中山价(地租)所占份额。
- (2) 林地的立地条件类型或地位指数级。
- (3) 林地的地利系数。

根据上述三个因子综合确定其比例系数为:

$$K = K_0 \times f \times I$$

式中: K_0 —当地平均的林价中地租习惯比例; f —立地条件系数; I —地利系数。

(二) 剩余价值法

剩余价值法是将用周期收益资本法计算的异龄林的收益现值, 减去林地上现有林木价值余额作为林地的价值。其计算公式为:

$$R = F - X$$

达江老师【高效实验】习题强化第五章第 03 讲——相似度 95%



二、异龄林林地

对异龄林林地评估时, 由于异龄林林地始终都有林木, 林地的收益能力与林木的收益能力交织在一起, 无法细分, 因此周期收益资本法计算的结果是林地和林地上的林木的综合价格。

要确定地价, 则必须把土地的价值与林木的价值分割开, 通常分割的方法是比例系数法和剩余价值法。

二、异龄林林地

对异龄林林地评估时, 由于异龄林林地始终都有林木, 林地的收益能力与林木的收益能力交织在一起, 无法细分, 因此周期收益资本法计算的结果是林地和林地上的林木的综合价格。

要确定地价, 则必须把土地的价值与林木的价值分割开, 通常分割的方法是比例系数法和剩余价值法。

(一) 比例系数法

比例系数法是将用周期收益资本法计算的异龄林的收益现值按规定(约定或当地森林经营的习惯)比例分为林地价值和林木价值两部分。

该方法的关键问题是确定异龄林的收益现值和确定林地与地价的的比例系数。

比例系数的确定, 必须考虑以下几个因素:

- (1) 当地森林经营实践中习惯性的林价中山价(地租)所占份额。
- (2) 林地的立地条件类型或地位指数级。
- (3) 林地的地利系数。

根据上述三个因子综合确定其比例系数为:

$$K = K_0 \times f \times I$$

式中: K_0 —当地平均的林价中地租习惯比例; f —立地条件系数; I —地利系数。

(二) 剩余价值法

剩余价值法是将用周期收益资本法计算的异龄林的收益现值, 减去林地上现有林木价值余额作为林地的价值。其计算公式为:

$$R = F - X$$

达江老师【高效实验】冲刺串讲第五章第 01 讲——相似度 95%

资产评估实务(一)(2023年)-冲刺串讲 (2023) 视频课件 智能题库 在线答疑 学习记录 下载中心

第01讲 森林资源资产评估

(五) 周期收益资本化法

使用该法以实现森林资源永续利用为前提条件, 适用于异龄林木资源资产评估。

正保会计网校
www.chinaacc.com

同步讲义 全部讲义

护眼模式 默认 讲义背景: 全部显示

年金资本化法是在永续经营条件下, 主要用于评估年纯收益稳定的森林资源资产。

$$E = \frac{A}{P}$$

式中: E—评估值; A—年平均纯收益; P—投资收益率。

(五) 周期收益资本化法
使用该方法以实现森林资源永续利用为前提条件, 适用于异龄林木资源资产评估。

情形	计算公式
刚择伐后的林木资产评估	$E = K \times \frac{A_u}{(1+P)^u - 1} - \frac{V}{P}$
择伐n年后林木资产评估	$E = K \times \frac{A_u(1+P)^n}{(1+P)^u - 1} - \frac{V}{P}$

式中: E—林木资产评估值; K—林分质量综合调整系数; A_u—择伐的年收益; V—年森林管护成本; u—择伐周期; n—距评估基准日最近一次择伐的年限; P—投资收益率。

显示老师 1.0 倍 静音

全屏模式

正保会计网校主编《必刷金题》P41——相似度 80%

4. 下列选项中, 属于用材林林木资产评估方法的有()。

- A. 木材市场价倒算法 B. 周期收益资本化法
C. 林地期望价法 D. 林地费用价法 E. 比例系数法

4. AB 【解析】用材林林木资产评估方法主要有: ①市场法, 包括木材市场价倒算法、市场成交价比较法; ②收益法, 包括收获现值法、年金资本化法、周期收益资本化法; ③重置成本法。因此, 选项 AB 正确。林地期望价法、林地费用价法、比例系数法属于林地资源资产评估方法, 因此, 选项 CDE 错误。

摸底试题——相似度 80%



摸底试题

2. 某一异龄林面积为 5 公顷, 现有保留蓄积 240 立方米/公顷。据实际调查该异龄林择伐周期为 8 年, 择伐强度为 25%, 择伐时蓄积量为 320 立方米/公顷, 出材率为 70%, 其中原木 50%, 综合材 20%。择伐每立方米原木和综合材分别可获纯收入 550 元、400 元, 每年分摊的管护费为 70 元/公顷, 投

资收益率为 7%, 林分质量调整系数为 0.98。

根据上述资料, 按要求回答计算下列问题:

(1) 简述周期收益资本化法使用的前提条件和适用范围。

【正确答案】周期收益资本化法以实现森林资源永续利用为前提条件, 适用于异龄林林木资源资产评估。

(2) 判断该异龄林是否刚择伐过, 并说明理由。

【正确答案】该异龄林刚择伐过。理由: 题目显示“择伐时蓄积量为 320 立方米/公顷”和“择伐强度为 25%”, 则刚择伐后的蓄积量 = $320 \times (1 - 25\%) = 240$ (立方米/公顷), 与题目中的“现有保留蓄积 240 立方米/公顷”一致。

(3) 使用周期收益资本化法, 计算该异龄林林木资源资产(无限期)的评估值。(保留到小数点后两位)

【正确答案】①每公顷择伐的纯收益 = $320 \times 25\% \times (50\% \times 550 + 20\% \times 400) = 28400$ (元/公顷)

②该异龄林林木资源资产每公顷评估值 = 林分质量综合调整系数 \times 择伐的纯收益 $\div [(1 + \text{投资收益率})^{\text{择伐周期} - 1} - \text{年森林管护成本} / \text{投资收益率}] = 0.98 \times 28400 \div [(1 + 7\%)^8 - 1] - 70 / 7\% = 37753.18$ (元/公顷)

③该异龄林林木资源资产评估值 = $37753.18 \times 5 = 188765.90$ (元)

(4) 使用周期收益资本化法, 计算已择伐 5 年后该异龄林林木资源资产(无限期)的评估值。(保留到小数点后两位)

【正确答案】①每公顷择伐的纯收益 = $320 \times 25\% \times (50\% \times 550 + 20\% \times 400) = 28400$ (元/公顷)

②已择伐 5 年后该异龄林林木资源资产每公顷评估值 = 林分质量综合调整系数 \times 择伐的纯收益 $\times (1 + \text{投资收益率})^{\text{距评估基准日最近一次择伐的年限}} \div [(1 + \text{投资收益率})^{\text{择伐周期} - 1} - \text{年森林管护成本} / \text{投资收益率}] = 0.98 \times 28400 \times (1 + 7\%)^5 \div [(1 + 7\%)^8 - 1] - 70 / 7\% = 53353.34$ (元/公顷)

③已择伐 5 年后该异龄林林木资源资产评估值 = $53353.34 \times 5 = 266766.70$ (元)

6. 采用假设清算法评估金融不良资产, 需要分析并扣除无效资产和无效负债, 其中, 不应作为无效资产的是 ()。

- A. 待处理损失
- B. 出让方式取得的土地
- C. 待摊和递延资产
- D. 福利性资产

【参考答案】B

【答案解析】本题考查融不良资产评估方法。一般来说, 无效资产包括福利性资产、待处理损失、待摊和递延资产等。

达江老师【高效实验】基础精讲第六章第 03 讲——相似度 100%

资产评估实务(一) (2023年) - 基础精讲

1) 有效资产与有效负债确认

项目	内容
无效资产	福利性资产、待处理损失、待摊和递延资产
无效负债	长期挂账无须支付的负债、与福利性资产相对应的负债等

【提示】如果其他企业对该企业提供了抵押担保等,其对应的优先受偿额也需要从有效负债中扣除。

2) 优先偿还债务及优先支付费用的扣除

项目	内容
优先偿还债务	抵押债权、职工工资福利、职工劳动保险、职工住房公积金、应交税费、涉诉赔偿
优先支付费用	清算及中介费、职工安置费

【例题·多选题】下列各项中,属于无效负债的有()。

A. 福利性资产 B. 待处理损失 C. 待摊和递延资产
D. 长期挂账无须支付的负债 E. 与福利性资产相对应的负债

【例题】资产管理公司甲公司持有金融不良资产3 400万元,构成分别为:抵押贷款1 500万元(土地使用被抵押)、信用贷款? 100万元,为了尽快盘活该资产,甲公司决定采用准备重估方式处置该资产,为了确保

达江老师【高效实验】习题强化第六章第 01 讲——相似度 95%

资产评估实务(一) (2023年) - 习题强化

第01讲 金融不良资产评估

1) 有效资产与有效负债确认

项目	内容
无效资产	福利性资产、待处理损失、待摊和递延资产
无效负债	长期挂账无须支付的负债、与福利性资产相对应的负债等

【提示】如果其他企业对该企业提供了抵押担保等,其对应的优先受偿额也需要从有效负债中扣除。

2) 优先偿还债务及优先支付费用的扣除

项目	内容
优先偿还债务	抵押债权、职工工资福利、职工劳动保险、职工住房公积金、应交税费、涉诉赔偿
优先支付费用	清算及中介费、职工安置费

2. 现金流偿债法

适用于:

- 有持续经营能力并能产生稳定可偿债现金流量的企业。
- 企业的经营和财务资料规范,资产评估专业人员能够依据前三年财务报表对未来经营情况进行合理分析预测。

基本评估程序

- 计算企业近三年的实际现金流量及实际发生的利息费用
- 搜集资料,分析经营状况和财务状况;
- 合理预测未来的自由现金流量

自由现金流量=净利润+预测利息费用+折旧和摊销-资本支出-营运资本的增加

- 确定未来现金流量中可用于偿债的比例(偿债系数)

达江老师【高效实验】冲刺串讲第六章第 01 讲——相似度 95%

资产评估实务(一) (2023年) - 冲刺串讲

第01讲 金融不良资产评估

2) 优先偿还债务及优先支付费用的扣除

项目	内容
优先偿还债务	抵押债权、职工工资福利、职工劳动保险、职工住房公积金、应交税费、涉诉赔偿
优先支付费用	清算及中介费、职工安置费

2. 现金流偿债法

(1) 适用范围:

- 有持续经营能力并能产生稳定可偿债现金流量的企业。
- 企业的经营和财务资料规范,资产评估人员能够依据前三年财务报表对未来经营情况进行合理分析预测。

(2) 基本评估程序

- 计算企业近三年的实际现金流量及实际发生的利息费用
- 搜集资料,分析经营状况和财务状况;
- 合理预测未来的自由现金流量

自由现金流量=净利润+预测利息费用+折旧和摊销-资本支出-营运资本的增加

4) 确定未来现金流量中可用于偿债的比例(偿债系数)

偿债系数反映出借企业自由现金流在维持正常生产状况下偿债的现实可能性。可根据企业的性质和财务状况,综合考虑债务人信用情况及还款意愿后进行确定。

偿债期内某年度企业可用于偿债现金流=该年度自由现金流×偿债系数

5) 确定折现率

正保会计网校主编《必刷金题》P45——相似度 80%



14. 假设清算法评估金融不良资产，确定有效负债时，通常需要从负债总额中扣除的无效负债是（ ）。
- A. 待处理损失
B. 待摊费用
C. 与福利性资产相对应的负债
D. 福利性资产

14. C 【解析】无效负债包括长期挂账无须支付的负债、与福利性资产相对应的负债等，选项 C 是答案。无效资产包括福利性资产、待处理损失、待摊和递延资产等，选项 ABD 的内容属于无效资产，不是答案。

摸底试题——相似度 80%

摸底试题

21. 下列关于金融不良资产评估价值分析方法的说法中，错误的是（ ）。
- A. 假设清算法属于以债权本身为分析对象的分析方法
B. 现金流偿债法适用于持续经营，财务规范，有稳定现金流的企业
C. 交易案例比较法适用于财务资料不全，但有可比案例的情形
D. 综合因素分析法是目前金融机构处置不良债权的通用做法

【正确答案】A

【答案解析】价值分析方法主要基于两种途径：一种是以债务人和债务责任关联方为分析范围的途径，主要包括假设清算法、现金流偿债法和其他适用方法；另一种是以债权本身为分析范围的途径，主要包括交易案例比较法、专家打分法和综合因素分析法。因此，选项 A 的说法错误。

7. 下列关于矿业权评估方法适用的说法，正确的是（ ）。
- A. 折现现金流量法多用于探矿权价值评估
B. 地质要素评序法多用于采矿权价值评估
C. 收入权益法不能用于探矿权价值评估
D. 勘查成本效用法多用于探矿权价值评估

【参考答案】D

【答案解析】本题考核矿产资源价值评估。折现现金流量法属于收益法，收益法适用于采矿权评估和勘查程度较高的探矿权评估，因此，选项 A 的说法不正确。地质要素评序法属于成本法，成本法多用于探矿权价值的评估，因此，选项 B 的说法不正确。收入权益法属于收益法，可以用于勘查程度较高的探矿权评估，因此，选项 C 的说法错误。

达江老师【高效实验】基础精讲第八章第 03 讲——相似度 95%

资产评估实务一（2023年）-基础精讲 视频课件 智能题库 在线答疑 学习记录 下载中心

第03讲 矿业权评估

三、矿业权评估的方法

(一) 收益法

具有折现现金流量法和收入权益法。

正保会计网校 www.chinaacc.com

三、矿业权评估的方法

(一) 收益法

具有折现现金流量法和收入权益法。

(二) 成本法

成本法通过估算探矿权对应的矿产资源勘查许可证范围内对应的勘查矿种、已经完成的矿产资源勘查工作，重新进行需要支付的成本现值来估算探矿权价值的各种评估技术方法的总称。

成本法多用于探矿权价值的评估。

方法名称	基本思路	参数说明
勘查成本效用法	首先估算已经发生的地质勘查工作的重置成本，然后采用效用系数进行调整得出探矿权价值。	效用系数反映了是否符合相关矿种地质勘查规范要求以及勘查工作部署的合理性
地质要素评序法	将勘查成本效用法估算所得的价值作为基础成本，然后采用反映找矿潜力和矿产资源开发前景价值指数对其进行调整得出探矿权价值。	价值指数反映了找矿潜力和矿产资源开发前景

(三) 市场法

具有可比销售法、单位面积探矿权价值评判法、资源品级探矿权价值估算法等评估方法，但实际应用较少。

达江老师【高效实验】习题强化第八章第 02 讲——相似度 95%

资产评估实务一（2023年）-习题强化 视频课件 智能题库 在线答疑 学习记录 下载中心

第02讲 生产性生物资产、珠宝首饰等其他资产的评估

成本法评估生产性生物资产的局限性

误差大 价值的组成一部分是劳动投入，即人力，这同一般非生物资产相同；另一部分是自然增殖，即自然生产力。成本法往往只考虑前者，而忽略了后者，通常会低估生物资产的价值。

成本法适用于幼年期生物资产的价值评估。

对于无法利用市场法、收益法等方法进行评估的生物资产，理论上也可以选择成本法确定其价值。

正保会计网校 www.chinaacc.com

三、评估方法

(一) 成本法

前提条件：

- ① 被评估资产的实体特征、内部结构及其功能必须与假设的重置全新资产具有可比性；
- ② 应当具备可利用的历史资料；
- ③ 形成资产价值的各种耗费是必需的；
- ④ 被评估资产必须是可以再生的或者说是可以复制的。

评估价值 = 重置全价 - 有形损耗 - 无形损耗

成本法评估生产性生物资产的局限性：

- ① 误差大。价值的组成一部分是劳动投入，即人力，这同一般非生物资产相同；另一部分是自然增殖，即自然生产力。成本法往往只考虑前者，而忽略了后者，通常会低估生物资产的价值。
- ② 成本法适用于幼年期生物资产的价值评估。
- ③ 对于无法利用市场法、收益法等方法进行评估的生物资产，理论上也可以选择成本法确定其价值。

(二) 市场法

1. 适用条件
- ① 运用市场法首先需要一个活跃的公开市场，再考虑公开市场上是否具有可比的资产及其交易活动。
2. 计算公式
$$V = K \times RP \times P \times M$$

式中：V—生物资产评估值；K—质量调整系数；RP—市场价格调整系数；P—单位市场价格；M—数量（重量、材积）。

资产评估实务一（2023年）-习题强化 视频课件 智能题库 在线答疑 学习记录 下载中心

第02讲 生产性生物资产、珠宝首饰等其他资产的评估

(三) 收益法

判断生物资产是否可以采用收益法对其价值进行评估的首要条件是分析生产性生物资产是否具有连续获利能力。

一般情况下，牧草、经济林资产、寿命期内可产或繁殖的畜禽、亲鱼等都具有持续获利能力。

正保会计网校 www.chinaacc.com

3. 市场法评估生产性生物资产的局限性

- ① 运用领域受到限制。
- ② 调整系数难以确定。

(三) 收益法

1. 基本思路
- 判断生物资产是否可以采用收益法对其价值进行评估的首要条件是分析生产性生物资产是否具有持续获利能力。一般情况下，牧草、经济林资产、寿命期内可多次产出或繁殖的畜禽、亲鱼等都具有持续获利能力。
2. 收益法评估公式
$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^t}$$

式中：P—生物资产评估值；R—生物资产在第t期的预期收益额；r—折现率；n—预期收益期数。
- 3. 收益法评估生产性生物资产的局限性
- ① 采用收益法评估生产性生物资产，其预期收益额、折现率及获利年限等参数的确定难度较大，易受到主观判断和未来收益不可预见等因素影响。
- ② 在应用收益法时，一定要注意，只有生物资产的收益和风险都能够可靠、准确地量化时，才能应用此方法。
- ③ 同时要注意相关参数的应用和选取，尤其是折现率，必须选择同一市场上类似生物资产的平均报酬率。

达江老师【高效实验】冲刺串讲第八章第 01 讲——相似度 95%

资产评估实务(一)(2023年)-冲刺串讲 | 课程 | 智能题库 | 在线答疑 | 学习记录 | 下载中心

第01讲 其他资产评估

正保会计网校
www.chinaacc.com

(三) 矿业权评估的方法

1. 收益法: 具有折现现金流量法和收入权益法。
2. 成本法: 多用于探矿权价值的评估。
3. 市场法: 具有可比销售法、单位面积探矿权价值评判法、资源品级探矿权价值估算法等评估方法, 实际应用较少。

对其价值的评估:

(二) 矿业权评估的特点

1. 与矿产资源法律制度密切相关。
2. 涉及的专业领域跨度大, 需要利用多种不同类型的专业报告。
3. 不确定性因素更多。

(三) 矿业权评估的方法

1. 收益法: 具有折现现金流量法和收入权益法。
2. 成本法: 多用于探矿权价值的评估。
3. 市场法: 具有可比销售法、单位面积探矿权价值评判法、资源品级探矿权价值估算法等评估方法, 但实际应用较少。

第六节 司法执行财产处置中的资产评估★

(一) 资产评估需求规定
人民法院确定财产处置参考价, 可以采取当事人议价、定向询价、网络询价、委托评估等方式。

(二) 司法执行财产处置资产评估业务特点

1. 评估委托

评估委托书载明的事项可能与事实存在差异或者遗漏某些评估基本事项, 资产评估机构“应当与人民法院进行内

正保会计网校主编《必刷金题》P65——相似度 90%

7. 下列有关矿业权评估方法的有关说法中, 正确的有()。
- A. 矿业权收益法常用的具体评估方法是勘查成本效用法
 - B. 成本法多用于探矿权价值的评估
 - C. 收益法适用于采矿权评估和勘查程度较高的探矿权评估
 - D. 市场法实际应用较多
 - E. 矿业权成本法需要考虑勘查工作发生的成本是否符合相关矿种地质勘查规范要求以及勘查工作布置的合理性

7. BCE 【解析】矿业权收益法常用的具体评估方法有折现现金流量法和收入权益法, 因

· 125 ·

资产评估实务(一) 必刷金题

此, 选项 A 的说法错误。针对矿业权评估曾经提出了可比销售法、单位面积探矿权价值评判法、资源品级探矿权价值估算法等评估方法, 但实际应用较少, 因此, 选项 D 的说法错误。

模拟试卷(二)——相似度 80%

模拟试卷(二)

29. 下列矿业权评估方法中,属于市场法的是()。

- A. 资源品级探矿权价值估算法
B. 勘查成本效用法
C. 地质要素评序法
D. 收入权益法

【正确答案】A

【答案解析】矿业权评估市场法包括可比销售法、单位面积探矿权价值评判法、资源品级探矿权价值估算法等评估方法。因此,选项 A 是答案。勘查成本效用法和地质要素评序法属于成本法,因此,选项 BC 不是答案。收入权益法属于收益法,因此,选项 D 不是答案。

8. 下列关于房屋建筑物建安综合造价确定方法的说法中,错误的是()。

- A. 对于竣工图纸、工程决策资料齐全的房屋建筑物,一般采用决算调整法测算建安综合造价
B. 采用重编预算法确定建安综合造价需要工程竣工资料、图纸、预决算资料等重新编制工程量清单
C. 对于设计图纸及工程决算资料不齐全的房屋建筑物,可使用类比系数调整法测算建安综合造价
D. 对于大型、价值高、重要的房屋建筑物一般采用单方价指标法测算

【参考答案】D

【答案解析】本题考核单独房屋建筑物重置成本法。对于大型、价值高、重要的房屋建筑物,采用决算调整法确定其建安综合造价,即以待估房屋建筑物决算中的工程量为基础,按现行工程预算价格、费率,将其调整为按现行市场价格计算的建安工程综合造价。所以选项 D 的说法不正确。

达江老师【高效实验】基础精讲第四章第 11 讲——相似度 100%



第 11 讲 单独房屋建筑物——重置成本法

如果待评估的房屋建筑物规模大、类型杂、项数多,可以在计算建安综合造价时将委托评估的房屋建筑物进行分类: A类为大型、价值高、重要的房屋建筑物; B类为一般房屋建筑物; C类为价值量小、结构简单的房屋建筑物。

类型	方法
A类	采用决算调整法确定其建安综合造价。
B类	根据典型房屋和构筑物实物工程量,根据定额和取费标准及当地材料人工价格,确定综合造价,再用类比法对类似房屋和构筑物进行分析,找出差异因素,进行增减调整,得到最终的综合建安工程综合造价。
C类	单方造价指标法

手与物图示

1. 分部分项工程费 (人、料、机)
2. 措施项目费 (企业管理费、利润)
3. 其他项目费 (1. ____ 2. ____ 3. ____ 4. ____)

模拟试卷(一)——相似度 80%

模拟试卷（一）

11. 运用重置成本法评估房屋建筑物时，前期费用及其他费用不包括（ ）。↵

- A. 建安综合造价 ↵
- B. 利息 ↵
- C. 可行性研究费 ↵
- D. 工程建设监理费 ↵
- E. 合理利润 ↵

【正确答案】ABE↵

【答案解析】前期费用主要包括筹建费、可行性研究费、规划费、设计费、地质勘察费、场地平整费、水电气费、临时设施费用等。期间费用主要包括工程建设监理费，建设单位管理费，城市基础设施配套费，人防工程易地建设费，文物

调查、勘探、发掘费，拆迁管理费，新型墙体材料专项基金，建筑垃圾处置费，临时占道费和其他相关验收检测费等。因此，选项 ABE 不属于前期费用及其他费用。↵

9. 评估实践中，关于机器设备评估的说法中，错误的是（ ）

- A. 收益法经常作为一种补充方法，判断机器设备是否存在功能性贬值和经济性贬值
- B. 使用收益法评估的前提条件是能够确定机器设备的获到能力和折现率
- C. 大部分单项设备一般不具备独立获利能力，通常不适用于收益法评估
- D. 对于租赁设备，其生产产品产生的净现金流量是设备的收益额

【参考答案】D

【答案解析】本题考核机器设备评估的收益法。对于租赁设备，其租金收入就是收益，所以选项 D 的说法错误。

达江老师【高效实验】基础精讲第三章第 11 讲——相似度 95%



资产评估实务（2023年）-基础精讲 [已完结] 视频课件 智能题库 在线答疑 学习记录 下载中心

第11讲 收益法

正保会计网校 www.chinaacc.com

租赁设备收益法评估

对于租赁设备，其租金收入就是收益，如果租金收入和资本化率是不变的，则设备评估值的计算公式为：

$$P = \frac{A}{1+r} + \frac{A}{(1+r)^2} + \frac{A}{(1+r)^3} + \dots + \frac{A}{(1+r)^n}$$

$$= A \frac{1 - (1+r)^{-n}}{r}$$

式中：P—评估值；A—收益年金；n—收益年限；r—资本化率。

同步讲义 全部讲义

护眼模式 默认 讲义设置: 全部显示

C. 通用设备
D. 生产线
E. 专用设备

显示答案

租赁设备收益法评估

对于租赁设备，其租金收入就是收益，如果租金收入和资本化率是不变的，则设备评估值的计算公式为：

$$P = \frac{A}{1+r} + \frac{A}{(1+r)^2} + \frac{A}{(1+r)^3} + \dots + \frac{A}{(1+r)^n}$$

$$= A \frac{1 - (1+r)^{-n}}{r}$$

式中：P—评估值；A—收益年金；n—收益年限；r—资本化率。

字号标识

复利现值系数 = $\frac{1}{(1+i)^n} = (1+i)^{-n}$
年金现值系数 = $\frac{1 - (1+i)^{-n}}{i}$

式中：P—评估值；A—收益年金；n—收益年限；r—资本化率。

达江老师【高效实验】习题强化第三章第 03 讲——相似度 95%



第01讲 市场法、收益法

使用收益法的前提条件：一是要能够确定机器设备的获利能力，如净利润或净现金流量；二是能够确定合理的折现率。

【提示】不具备独立获利能力的单项设备一般不用收益法。对于具有独立获利能力的生产线、成套设备等可用收益法。

【提示】使用资产基础法评估整体企业价值时，收益一种补充方法，来判断设备是否存在功能性和经济性贬值。

第五部分 收益法

重点内容回顾
使用收益法的前提条件：一是要能够确定机器设备的获利能力，如净利润或净现金流量，二是能够确定合理的折现率。

【提示】不具备独立获利能力的单项设备一般不用收益法。对于具有独立获利能力的生产线、成套设备等可用收益法。

【提示】使用资产基础法评估整体企业价值时，收益法也作为一种补充方法，来判断设备是否存在功能性和经济性贬值。

典型题目讲解
【例题·单选题】通过预测设备的获利能力，对将来带来的净利润或净现金流量按一定的折现率折为现值，作为机器设备的评估价值的评估方法是（ ）。
A. 收益法 B. 市场法 C. 成本法 D. 资本基础法

达江老师【高效实验】冲刺串讲第三章第 01 讲——相似度 95%



第01讲 机器设备的评估

【考点★★】收益法 <例题：和合纸业> 折现率

【提示】不具备独立获利能力的单项设备一般不用收益法。对于具有独立获利能力的生产线、成套设备等可用收益法。

【提示】使用资产基础法评估整体企业价值时，收益法也作为一种补充方法，来判断设备是否存在功能性和经济性贬值。

根据与评估对象基本相同的市场参照物，通过直接比较来确定评估对象价值的评估方法。该方法可用公式表示为：
 $V = V' + \Delta t$
式中：V—评估值；V'—参照物的市场价值； Δt —差异调整。

2. 相似比较法
将与评估对象相似的市场参照物作为评估的基础，通过比较、调整评估对象与市场参照物之间的因素差异确定评估对象价值的评估方法。

3. 比率估价法
在市场上无法找到基本相同或相似的参照物时，利用从大量市场交易中统计分析的同类型设备使用年限与售价的关系，确定评估对象价值的评估方法。
评估值=全新设备的价格×变现系数

【考点★★】收益法
【提示】不具备独立获利能力的单项设备一般不用收益法。对于具有独立获利能力的生产线、成套设备等可用收益法。
【提示】使用资产基础法评估整体企业价值时，收益法也作为一种补充方法，来判断设备是否存在功能性和经济性贬值。

正保会计网校主编《必刷金题》P25——相似度 90%

17. 下列关于机器设备评估——收益法的说法中，错误的有（ ）。

- A. 机器设备不能采用收益法进行评估
- B. 机器设备均可以采用收益法进行评估
- C. 当机器设备的历史成本无法获得时，一般不宜采用收益法
- D. 净利润和净现金流均可以作为确定机器设备获利能力的指标
- E. 在使用资产基础法评估整体企业价值时，收益法也经常作为一种补充方法，判断机器设备是否存在功能性贬值和经济性贬值

17. ABC 【解析】对于生产线、成套设备等具有独立获利能力的机器设备可以使用收益法评估，因此，选项 A 的说法错误。大部分单项机器设备，一般不具有独立获利能力，因此，单项设备通常不采用收益法评估；因此，选项 B 的说法错误。使用收益法的前提条件，一是能够确定机器设备的获利能力，二是能够确定合理的折现率；因此，选项 C 的说法错误。

【提示】净利润和净现金流均可以作为确定机器设备获利能力的指标，但应注意折现率与获利能力指标是否匹配。

模拟试卷（一）——相似度 80%



模拟试卷(一)

9. 下列选项中, 不属于机器设备评估特点的是()。

- A. 通常采用重置成本法和市场法进行机器设备评估
- B. 可以是独立实现某种功能的单台设备, 也可以是由若干机器设备组成的有机整体
- C. 按其可移动性可分为动产和不动产
- D. 设备的贬值因素主要是实体性贬值

【正确答案】D

【答案解析】设备的贬值因素比较复杂, 除实体性贬值外, 往往还存在功能性贬值和经济性贬值。

模拟试卷(二)——相似度 80%

模拟试卷(二)

6. 下列关于机器设备评估中, 需要明确的基本事项的内容的说法中, 错误的有()。

- A. 评估对象与范围, 应当由评估专业人员根据拟实施的经济行为确定
- B. 采用资产基础法评估整体企业价值, 机器设备所能够实现的价值取决于它对整体企业价值的贡献程度
- C. 原地复用清算价值较多地用于设备安装成本很高的企业
- D. 一台机器设备或者被视为整体资产的一部分, 或者被视为脱离整体资产的独立资产单独销售, 所能够实现的价值理论上是相同的
- E. 对于已安装的在用设备, 应包含设备基础、附属设施等

【正确答案】ADE

【答案解析】评估对象与范围, 应当由委托人根据拟实施的经济行为确定。因此, 选项 A 的说法错误。一台机器设备或者被视为整体资产的一部分, 或者被视为脱离整体资产的独立资产单独销售, 所能够实现的价值是不同的; 前者能够实现的价值取决于该设备对整体的贡献, 后者只能实现该设备单独销售的变现价值。因此, 选项 D 的说法错误。评估人员在明确评估对象与范围时, 应该与委托人确认: ①对于已安装的在用设备, 是否包含设备基础、附属设施等。②是否包括操作软件、技术数据和专利等无形资产。因此, 选项 E 的说法错误。

10. 关于单体珠宝首饰评估程序的说法, 正确的是()。

- A. 对存疑样品, 评估机构可直接委托第三方机构进行样本鉴定
- B. 对没有国家标准和行业分级标准的, 评估机构可以自建分级体系进行品质和价值分析
- C. 对已有鉴定机构出具鉴定分级结论的, 评估人员可自主选择是否进行核定和复核
- D. 对珠宝首饰进行有损鉴定, 必须征得所有权人委托人的书面许可

【参考答案】D

【答案解析】本题考核珠宝首饰评估。对疑难样品或者存疑样品, 评估机构与委托人沟通后, 由双方共同认可的第三方机构进行样品鉴定, 所以选项 A 的说法不正确。如果没有相应的国家标准和行业分级标准, 可以参照国内外市场通用的分

级体系,所以选项 B 的说法不正确。珠宝评估人员对已有鉴定机构出具鉴定、分级结论的评估对象,应当进行必要的实物鉴定、分级,并对已有鉴定、分级结论进行复核,所以选项 C 的说法不正确。

达江老师【高效实验】基础精讲第八章第 03 讲——相似度 95%



资产评估实务—(2023年)—基础精讲 (返回) 视频课件 智能题库 在线客服 学习记录 下载中心

第03讲 珠宝首饰评估

正保会计网校
www.chinaacc.com

珠宝评估专业人员应当掌握珠宝玉石和贵金属的主要鉴定特征和鉴定方法,掌握珠宝玉石的品质评价要素和评价方法,掌握珠宝首饰鉴定、分类和分级的国家标准等相关法规和标准。

同步讲义 全部讲义

护眼模式 A- 默认 A+ 讲义答案: 全部显示

第四节 珠宝首饰评估

珠宝评估专业人员应当掌握珠宝玉石和贵金属的主要鉴定特征和鉴定方法,掌握珠宝玉石的品质评价要素和评价方法,掌握珠宝首饰鉴定、分类和分级的国家标准等相关法规和标准。

一、珠宝首饰评估要求

- (1) 对珠宝首饰行实物确认,明确珠宝首饰的存在状态
- (2) 应当关注评估对象的权属
- (3) 应当对珠宝首饰进行鉴定和品质分级
- (4) 应当知悉同一珠宝首饰在不同市场的价值可能存在差异,并根据评估对象的具情况确定适当的市场级别;
- (5) 应当考虑品质因素及其他因素对评估对象价值的影响。

执行珠宝首饰评估业务时,应选择收集信息有:

- 评估对象的历史、现状及相关资料;
- 评估对象以往的评估及交易情况;
- 相同或类似的珠宝首饰的市场价格信息及交易情况;
- 评估对象市场供求、稀缺程度及市场前景等;
- 可能影响珠宝首饰价值的宏观经济状况;
- 其他相关信息资料。



资产评估实务—(2023年)—基础精讲 (返回) 视频课件 智能题库 在线客服 学习记录 下载中心

第03讲 珠宝首饰评估

正保会计网校
www.chinaacc.com

珠宝评估专业人员应当掌握珠宝玉石和贵金属的主要鉴定特征和鉴定方法,掌握珠宝玉石的品质评价要素和评价方法,掌握珠宝首饰鉴定、分类和分级的国家标准等相关法规和标准。

同步讲义 全部讲义

护眼模式 A- 默认 A+ 讲义答案: 全部显示

(5) 应当考虑品质因素及其他因素对评估对象价值的影响。

执行珠宝首饰评估业务时,应选择收集信息有:

- 评估对象的历史、现状及相关资料;
- 评估对象以往的评估及交易情况;
- 相同或类似的珠宝首饰的市场价格信息及交易情况;
- 评估对象市场供求、稀缺程度及市场前景等;
- 可能影响珠宝首饰价值的宏观经济状况;
- 其他相关信息资料。

二、单体珠宝首饰评估程序

根据《珠宝首饰评估程序指导意见》,执行单体珠宝首饰评估业务,应当履行实物核查、鉴定和鉴定复核、品质和价值特征分析、描述记录等程序。

三、批量珠宝首饰评估程序

批量珠宝首饰是指品种类型、各种数量的珠宝首饰组合。批量珠宝首饰评估是在单体珠宝首饰鉴定分级等工作的基础上,对价值特征同质化的珠宝首饰组合或者批次,进行合理的系统性评估。

【例题·多选题】在进行单体珠宝首饰评估中,应当履行的必要评估程序有()。

A. 鉴定分类 B. 实物核查 C. 鉴定复核
D. 品质分析 E. 描述记录

达江老师【高效实验】习题强化第八章第 02 讲——相似度 95%



资产评估实务—(2023年)—习题强化 (返回) 视频课件 智能题库 在线客服 学习记录 下载中心

第02讲 生产性生物资产、珠宝首饰等其他资产的评估

正保会计网校
www.chinaacc.com

一、珠宝首饰评估要求

(一) 评估要求

- (1) 对珠宝首饰行实物确认,明确珠宝首饰的存在状态
- (2) 应当关注评估对象的权属
- (3) 应当对珠宝首饰进行鉴定和品质分级
- (4) 应当知悉同一珠宝首饰在不同市场的价值可能存在差异,并根据评估对象的具情况确定适当的市场级别;
- (5) 应当考虑品质因素及其他因素对评估对象价值的影响。

同步讲义 全部讲义

护眼模式 A- 默认 A+ 讲义答案: 全部显示

重点内容回顾

一、珠宝首饰评估要求

(一) 评估要求

- (1) 对珠宝首饰行实物确认,明确珠宝首饰的存在状态。
- (2) 应当关注评估对象的权属
- (3) 应当对珠宝首饰进行鉴定和品质分级
- (4) 应当知悉同一珠宝首饰在不同市场的价值可能存在差异,并根据评估对象的具情况确定适当的市场级别;
- (5) 应当考虑品质因素及其他因素对评估对象价值的影响。

执行珠宝首饰评估业务时,应选择收集信息有:

- 评估对象的历史、现状及相关资料;
- 评估对象以往的评估及交易情况;
- 相同或类似的珠宝首饰的市场价格信息及交易情况;
- 评估对象市场供求、稀缺程度及市场前景等;
- 可能影响珠宝首饰价值的宏观经济状况;
- 其他相关信息资料。

(二) 单体珠宝首饰评估程序

应当履行实物核查、鉴定和鉴定复核、品质和价值特征分析、描述记录等程序。

(三) 批量珠宝首饰评估程序

在单体珠宝首饰鉴定分级等工作的基础上,对价值特征同质化的珠宝首饰组合或者批次,进行合理的系统性评估。

达江老师【高效实验】冲刺串讲第八章第 01 讲——相似度 95%



正保会计网校主编《必刷金题》P63——相似度 90%

28. 根据《珠宝首饰评估程序指导意见》，单体珠宝首饰评估，关于鉴定和鉴定复核的说法，错误的是（ ）。
- 应采用现行国家标准对评估对象进行无损鉴定
 - 存疑样品，由双方共同认可的第三方机构进行样品鉴定
 - 对已有鉴定机构出具的鉴定、分级结论的评估对象，无需进行复核
 - 有损鉴定，需征得所有权人或委托人的书面许可

28. C 【解析】珠宝评估人员对已有鉴定机构出具鉴定、分级结论的评估对象，应当进行必要的实物鉴定、分级，并对已有鉴定、分级结论进行复核。

模拟试卷（一）——相似度 80%

模拟试卷（一）

29. 执行单体珠宝首饰评估业务，应当履行的评估程序不包括（ ）。

- 实物核查
- 鉴定和鉴定复核
- 描述记录
- 对权属作出保证

【正确答案】D

【答案解析】根据《珠宝首饰评估程序指导意见》执行单体珠宝首饰评估业务，应当履行实物核查、鉴定和鉴定复核、品质和价值特征分析、描述记录等程序。

摸底试题——相似度 80%

摸底试题

28. 珠宝首饰资产评估报告应当反映珠宝首饰评估的特点, 其内容通常不包括 ()。
- A. 对评估对象的恰当描述
- B. 珠宝首饰评估的价值类型及其定义
- C. 评估程序实施过程的描述
- D. 评估收费依据的相关文件

【正确答案】D

【答案解析】根据《资产评估执业准则——珠宝首饰》, 珠宝首饰资产评估报告应当反映珠宝首饰评估的特点。通常包括以下内容: ①对评估对象的恰当描述, 包括珠宝首饰的客观辨别特征和价值贡献特征; ②珠宝首饰评估的价值类型及其定义; ③评估程序实施过程描述, 应当反映对珠宝首饰的实物调查、市场调查、鉴定分级、评定估算等过程; ④珠宝首饰质押及其他限制情况。

11. 下列关于生产性生物资产评估的说法中, 错误的是 ()。
- A. 生物资产价值主要来自于劳动投入, 采用成本法评估时, 以劳动价值论为理论基础
- B. 生产性生物资产的有形损耗主要是预计的产畜和役畜衰老及经济林衰化等
- C. 除市场风险以外, 生物资产还需要面临干旱、水洪、冰雹、疫情、病虫等风险, 折现率要明显高于其他资产
- D. 成本法适用于幼年期生物资产的价值评估

【参考答案】A

【答案解析】本题考核生产性生物资产的评估。由于生物资产本身具有自然生长力, 其价值由两部分构成: 一部分是劳动投入, 即人力, 这同一般非生物资产相同; 另一部分是自然增殖, 即自然生产力。所以选项 A 的说法错误。

达江老师【高效实验】基础精讲第八章第 02 讲——相似度 95%



资产评估实务一 (2023年) - 基础精讲 (定价) 视频课件 智能题库 在线客服 学习记录 下载中心

第02讲 生产性生物资产的评估

4. 成本法评估生产性生物资产的局限性

误差大。价值的组成一部分是劳动投入, 即人力, 这同一般非生物资产相同; 另一部分是自然增殖, 即自然生产力。成本法往往只考虑前者, 而忽略了后者, 通常会低估生物资产的价值。

成本法适用于幼年期生物资产的价值评估。

对于无法利用市场法、收益法等方法进行评估的生物资产, 理论上也可以选择成本法确定其价值。

本法评估时, 其重置成本范畴为特定时间点前发生的必要支出, 该时点是指 ()。

A. 资产交割日

B. 幼年期结束时

C. 评估基准日

D. 幼年期生产开始时

4. 成本法评估生产性生物资产的局限性

误差大。价值的组成一部分是劳动投入, 即人力, 这同一般非生物资产相同; 另一部分是自然增殖, 即自然生产力。成本法往往只考虑前者, 而忽略了后者, 通常会低估生物资产的价值。

成本法适用于幼年期生物资产的价值评估。

对于无法利用市场法、收益法等方法进行评估的生物资产, 理论上也可以选择成本法确定其价值。

【例题·单选题】成本法下, 生产性生物资产的评估价值为 ()。

A. 评估价值=基准日重置价值(相关成本)-有形损耗

B. 评估价值=基准日重置价值(相关成本)-无形损耗

C. 评估价值=基准日重置价值(相关成本)-有形损耗-无形损耗

D. 评估价值=基准日重置价值(相关成本)

达江老师【高效实验】习题强化第八章第 02 讲——相似度 95%



成本法评估生产性生物资产的局限性

误差大，价值的组成一部分是劳动投入，即人力，这同一般非生物资产相同；另一部分是自然增殖，即自然生产力。成本法往往只考虑前者，而忽略了后者，通常会低估生物资产的价值。

成本法适用于幼年期生物资产的价值评估。

对于无法利用市场法、收益法等方法进行评估的生物资产，理论上也可以选择成本法确定其价值。

三、评估方法

(一) 成本法

前提条件：

- (1) 被评估资产的实体特征、内部结构及其功能必须与假设的重置全新资产具有可比性；
- (2) 应当具备可利用的历史资料；
- (3) 形成资产价值的各种耗费是必需的；
- (4) 被评估资产必须是可以再生的或者说是可以复制的。

评估价值=重置日重置价值(相关成本)-有形损耗-无形损耗

成本法评估生产性生物资产的局限性：

- ①误差大。价值的组成一部分是劳动投入，即人力，这同一般非生物资产相同；另一部分是自然增殖，即自然生产力。成本法往往只考虑前者，而忽略了后者，通常会低估生物资产的价值。
- ②成本法适用于幼年期生物资产的价值评估。
- ③对于无法利用市场法、收益法等方法进行评估的生物资产，理论上也可以选择成本法确定其价值。

(二) 市场法

1. 适用条件

运用市场法首先要有一个活跃的公开市场，再考虑公开市场上是否具有可比的资产及其交易活动。

2. 计算公式

$$Y = K \times KP \times P \times M$$

式中：Y—生物资产评估值；K—质量调整系数；KP—市场价格调整系数；P—单位市场价格；M—数量(重量、材

正保会计网校主编《必刷金题》P63——相似度 80%

32. 下列属于成本法评估生产性生物资产局限性的是()。

- A. 没有误差
- B. 在采用成本法评估生物资产时，可以体现自然增殖，通常会低估生物资产的价值
- C. 成本法适用于任何时期生物资产的价值评估
- D. 有形损耗和无形损耗的估算难以计量

32. D 【解析】采用成本法得到的结果与其他结果比，相对误差要大些，尤其是有形损耗和无形损耗的估算难以计量，因此成本法在评估生产性生物资产时，很多情况下是不适用的。

模拟试卷(一)——相似度 80%

模拟试卷(一)

28. 下列关于生产性生物资产评估——市场法的说法中，不正确的是()。

- A. 关键在于参照物的选择及调整系数的设置
- B. 生产性生物资产参照物的选择，较一般非生物资产更加困难
- C. 设置恰当的调整系数比较容易
- D. 在选择好参照物以后，综合权衡参照物与待评估生产性生物资产在各方面的差异，进而确定相应的调整系数

【正确答案】C

【答案解析】生产性生物资产绝大部分是非标准的，这增加了选择参照物的难度。即使已选择好参照物，由于生产性生物资产生长环境、人类投入、管理状况以及自身品质、利用方向等均会存在个体间差异，从而使得设置恰当的调整系数也较为困难。因此，选项 C 的说法不正确。

12. 某林木小班面积为 8 公顷，林分年龄为 3 年，树高调整系数为 0.92，株数保存率为 88%，当地规定的造林标准合格率为 85%。运用重置成本法评估林木资源价值时，林分质量调整系数为()。

- A. 0.92

B. 0.95

C. 1.08

D. 0.89

【参考答案】A

【答案解析】本题考核重置成本法。林分质量调整系数=株数调整系数×树高调整系数=1×0.92=0.92。

【提示】株数保存率(88%)高于当地规定的造林标准合格率(85%)，所以，株数调整系数为1。

达江老师【高效实验】基础精讲第五章第 07 讲——相似度 95%



正保会计网校
www.chinaacc.com

第07讲 重置成本法

注意事项:

(1) 运用重置成本法评估林木资源资产必须确定合理的投资收益率; (2) 运用重置成本法评估林木资产不需要考虑成新率问题; (3) 运用重置成本法评估林木资产必须根据林分质量调整估算评估值。

各块林分的价值必须用林分质量调整系数进行

同步讲义 全部讲义

护屏模式 A- 默认 A+ 讲义背景: 全部显示

【结论】在实际操作中，幼龄林中一般用株数调整系数和平均树高调整系数综合确定，在中龄以上的林分用平均胸径调整系数和蓄积调整系数综合确定。

1. 株数调整系数 K_1

株数调整系数 K_1 是依据株数保存率 x 与造林标准合格率 R 之间的比较确定。

株数保存率(x)=林地实有保存株数/造林设计株数

R 为造林标准合格率。

在幼龄林(未成林造林地幼龄)的评估中:

$x \geq R, K_1 = 1; x < R, K_1 = x/R$

【提示】在未成林造林地中，如果株数保存率(x)少于40%，一般认为造林失败，必须重造，而且重造的成本并不比初次造林成本低，因此，在未成林造林地中，当 $x < 40\%$ 时，如有需要，则 $K_1 = 0$ 。

在幼龄林阶段中后期，林分一般已郁闭，如果株数保存率(x)少于40%，但林木的分布均匀，有成林希望，这时 K_1 不能等于零，可以等于 x/R 。

2. 树高调整系数 K_2

$K_2(h) = \frac{\text{拟评估林分平均树高}}{\text{参照林分平均树高}}$

【提示】确定树高调整系数的关键在于寻找合适的参照林分的平均树高。

达江老师【高效实验】习题强化第五章第 02 讲——相似度 95%



正保会计网校
www.chinaacc.com

第02讲 林木资源资产评估

(六) 重置成本法

重置成本法最适用于幼龄林林木资产的评估。

$$E = K \sum_{i=1}^n C_i (1+P)^{n-i+1}$$

式中：E—评估值；K—林分质量综合调整系数； C_i —第 i 年以现值及生产水平为标准计算的生产成本，主要包括各年投入的劳动力工资、物质消耗、地租、管理费用等； n —林分年龄； P —投资收益率。

同步讲义 全部讲义

护屏模式 A- 默认 A+ 讲义背景: 全部显示

(六) 重置成本法

重置成本法最适用于幼龄林林木资产的评估。

$$E = K \sum_{i=1}^n C_i (1+P)^{n-i+1}$$

式中：E—评估值；K—林分质量综合调整系数； C_i —第 i 年以现值及生产水平为标准计算的生产成本，主要包括各年投入的劳动力工资、物质消耗、地租、管理费用等； n —林分年龄； P —投资收益率。

1. 株数调整系数 K_1

株数调整系数 K_1 是依据株数保存率 x 与造林标准合格率 R 之间的比较确定。

株数保存率(x)=林地实有保存株数/造林设计株数

R 为造林标准合格率。

在幼龄林(未成林造林地幼龄)的评估中:

$x \geq R, K_1 = 1; x < R, K_1 = x/R$

2. 树高调整系数 K_2

$K_2(h) = \frac{\text{拟评估林分平均树高}}{\text{参照林分平均树高}}$

【提示】确定树高调整系数的关键在于寻找合适的参照林分的平均树高。

达江老师【高效实验】冲刺串讲第五章第 01 讲——相似度 95%

资产评估实务(一) (2023年) - 冲刺串讲 (已完结) 智能题库 在线答疑 学习记录 下载中心

第01讲 森林资产评估

正保会计网校
www.chinaacc.com

(六) 重置成本法
重置成本法最适用于幼龄林林木资产的评估。

$$E = K \sum_{i=1}^n C_i (1+P)^{n-i+1}$$

【结论】在实际操作中,幼龄林中一般用株数调整系数和平均树高调整系数综合确定,在中龄以上的林分用平均胸径调整系数和蓄积调整系数综合确定。

同步讲义 全部讲义

护眼模式 默认 A+ 讲义音量: 全部显示

请关闭浏览器广告拦截,否则可能导致无法正常播放,请关闭浏览器广告拦截以继续播放。

株数保存率(x)=林地实有保存株数/造林设计株数;
 K 为造林标准合格率。

在幼龄林(未成林造林地幼树)的评估中:
 $x \geq K, K_1 = 1; x < K, K_1 = x/K$

手写解析:
每亩设计为100株 实际80株 \Rightarrow 80% ① 75%
① 1 ② 80%/85%
③ 85%

2. 树高调整系数 K_2
 $K_2(h) = \frac{\text{拟评估林分平均树高}}{\text{参照林分平均树高}}$
【提示】确定树高调整系数的关键在于寻找合适的参照林分的平均树高。

正保会计网校主编《必刷金题》P39——相似度 90%

22. 某林场拟转让 10 公顷杉木林, 林分年龄为 2 年, 树高调整系数为 0.9。株数保存率为 90%。经评估人员调查, 当地造林成活率要求为 85%。运用重置成本法评估时, 其林分质量调整系数为()。

- A. 0.99 B. 0.9 C. 0.8 D. 0.88

22. B **【解析】**该杉木林株数保存率 90% > 造林成活率 85%, 因此 $K_1 = 1$, 根据题目条件, “树高调整系数为 0.9” 得出 $K_2 = 0.9$, 因此林分质量调整系数为 $1 \times 0.9 = 0.9$ 。

摸底试题——相似度 80%

摸底试题

13. 下列关于用材林林木资产评估——重置成本法的说法中, 错误的有()。

- A. 运用重置成本法评估林木资源资产必须确定合理的投资收益率
B. 运用重置成本法评估林木资产不需要考虑成新率问题
C. 运用重置成本法评估林木资产必须根据林分质量调整估算评估值
D. 重置成本法最适用于过熟林林木资产的评估
E. 幼龄林中一般用平均胸径调整系数和蓄积调整系数综合确定林分质量调整系数

【正确答案】DE

【答案解析】重置成本法最适用于幼龄林林木资产的评估。因此, 选项 D 的说法错误。在实际操作中, 林分质量调整系数, 幼龄林中一般用株数调整系数和平均树高调整系数综合确定, 在中龄以上的林分用平均胸径调整系数和蓄积调整系数综合确定。因此, 选项 E 的说法错误。

13. 某评估公司受托对 A 企业应收账款进行评估, 经核实 A 企业应收账款账面余额为 978000 元, 欠款单位、金额、账龄情况及预计坏账损失率如下表, A 企业应收账款评估值为()。

A 企业应收账款账龄分析表

单位: 元

欠款单位	总金额	未到期	已过期			
			半年	1年	2年	3年及以上
甲	294000	158000	70000	15000	40000	11000
乙	146000	50000	60000	36000	—	—
丙	538000	330000	120000	—	57000	31000
预计坏账损失率		1%	10%	15%	25%	40%

A. 978000 元

B. 898920 元

C. 936000 元

D. 800004 元

【参考答案】B

【答案解析】本题考核主要非实物流动资产的评估方法。A 企业应收账款评估值 = (294000 - 158000 × 1% - 70000 × 10% - 15000 × 15% - 40000 × 25% - 11000 × 40%) + (146000 - 50000 × 1% - 60000 × 10% - 36000 × 15%) + (538000 - 330000 × 1% - 120000 × 10% - 57000 × 25% - 31000 × 40%) = 268770 + 134100 + 496050 = 898920 (元)。

达江老师【高效实验】基础精讲第一章第 04 讲——相似度 95%



第04讲 非实物类流动资产评估

2. 应收账款

应收账款的评估, 不是对债权金额进行重新认定, 评估的是“风险损失”以及“未来现金资产(未来回收价值的现值)”。

应收账款评估价值
= 应收账款账面余额 - 已确定的坏账损失 - 预计可能发生的坏账损失

同步讲义 全部讲义

护眼模式 A- 默认 A+ 讲义背景: 全部显示

(1) 通过列示关键点, 与列示日记账和现金流量核对, 确认列示数额。(内部核对)
(2) 通过银行函证与核对, 核实银行存款的实际数额。(外部查证)
(3) 外币一般按评估基准日的汇率折算为人民币。

2. 应收账款
应收账款的评估, 不是对债权金额进行重新认定, 评估的是“风险损失”以及“未来现金资产(未来回收价值的现值)”。

应收账款评估价值
= 应收账款账面余额 - 已确定的坏账损失 - 预计可能发生的坏账损失

【2022·单选题】关于应收款项评估本质的说法, 正确的是()。

A. 是对账面余额的重新估计
B. 是对款项可回收金额的判断
C. 是对以往坏账损失的核实
D. 是对坏账准备的确认

显示答案

应收账款的评估程序如下:
(1) 确定账面余额
一般采取账证核对、函证、抽查凭证等方法。查明时间、事项、原因及债务人情况。

达江老师【高效实验】习题强化第五章第 02 讲——相似度 95%

资产评估实务(一)(2023年)-习题强化

第02讲 非实物类流动资产评估及负债评估

2. 应收账款 1000万

应收账款的评估, 不是对债权金额进行重新认定, 评估的是“风险损失”以及“未来现金资产(未来回收价值的现值)”。

应收款项评估价值
= 应收款项账面余额 - 已确定的坏账损失 - 预计可能发生的坏账损失

同步讲义 全部讲义

第三部分, 非实物类流动资产评估

- 货币资金
不存在价值估算, 仅需核对数额。
(1) 通过现金盘点, 与现金日记账和现金总账核对, 确认现金数额。
(2) 通过银行询证与核对, 核实银行存款的实际数额。
(3) 外币一般按评估基准日的汇率折算为人民币。
- 应收账款
应收账款的评估, 不是对债权金额进行重新认定, 评估的是“风险损失”以及“未来现金资产(未来回收价值的现值)”。
应收款项评估价值 = 应收款项账面余额 - 已确定的坏账损失 - 预计可能发生的坏账损失
应收账款的评估程序如下:
(1) 确定账面余额;
(2) 确认已经发生的坏账;
(3) 确认可能发生的坏账(坏账比率法, 账龄分析法)
- 应收票据
通过如下两种方法评估:
1. 按票据的本利和计算:
应收票据评估值 = 本金 × (1 + 利率 × 时间)
2. 按应收票据的贴现值计算。

达江老师【高效实验】冲刺串讲第五章第 01 讲——相似度 95%

资产评估实务(一)(2023年)-冲刺串讲

第01讲 流动资产及负债评估

2. 应收账款

应收账款的评估, 不是对债权金额进行重新认定, 评估的是“风险损失”以及“未来现金资产(未来回收价值的现值)”。

应收款项评估价值
= 应收款项账面余额 - 已确定的坏账损失 - 预计可能发生的坏账损失

同步讲义 全部讲义

【考点★★】非实物类流动资产评估

- 货币资金
不存在价值估算, 仅需核对数额。
- 应收账款
应收账款的评估, 不是对债权金额进行重新认定, 评估的是“风险损失”以及“未来现金资产(未来回收价值的现值)”。
应收款项评估价值
= 应收款项账面余额 - 已确定的坏账损失 - 预计可能发生的坏账损失
- 应收票据
通过如下两种方法评估:
a. 按票据的本利和计算:
应收票据评估值 = 本金 × (1 + 利率 × 时间)
b. 按应收票据的贴现值计算:
应收票据评估值 = 票面到期价值 - 贴现利息
贴现利息 = 票面到期价值 × 贴现率 × 贴现期
- 待摊费用和预付费用

费用类别	评估思路	说明
待摊费用	按受益期摊销	待摊费用应按受益期摊销, 摊销后的余额即为评估价值。
预付费用	按实际发生额	预付费用应按实际发生额评估, 如预付账款、预付租金等。

正保会计网校主编《必刷金题》P5——相似度 90%

31. 某评估公司对甲企业进行整体资产评估, 经核实, 截至评估基准日, 应收款项的账面余额为 320 万元, 基准日前五年累计发生坏账 59.69 万元, 基准日前五年累计应收款项账面余额为 1 139.2 万元。不考虑其他因素, 甲企业应收款项的评估值最接近()。
- A. 3.13 万元 B. 16.77 万元 C. 303.23 万元 D. 260.31 万元



31. C 【解析】 应收款项评估价值=应收款项账面余额-已确定的坏账损失-预计可能发生的坏账损失=应收款项账面余额-已确定的坏账损失-核实后的应收款项数额×坏账比例

· 72 ·

第一章 流动资产及负债评估参考答案及解析

=应收款项账面余额-已确定的坏账损失-核实后的应收款项数额×(评估前若干年发生的坏账数额/评估前若干年应收款项余额)×100%=320-0-320×(59.69/1 139.20)×100%≈303.23(万元)。

模拟试卷(二)——相似度 80%

模拟试卷(二)

3. 下列关于应收账款评估的说法中,正确的有()。
- A. 应收款项评估值=应收款项账面余额-已确定的坏账损失-预计可能发生的坏账损失
 - B. 因自然灾害、战争等不可抗力导致无法收回的应收款项可以确认为坏账
 - C. 账龄的划分一般包括两种方法
 - D. 应收账款评估以后,账面上的“坏账准备”科目按原值计算
 - E. 对应收账款评估时,是按照实际可收回的可能性进行的

【正确答案】 ABE

【答案解析】 账龄的划分一般有三种方法:①最后账龄法;②先进先出法;③实际账龄法。因此,选项 C 的说法错误。应收账款评估以后,账面上的“坏账准备”科目按零值计算。因此,选项 D 的说法错误。

14. 下列资产中不属于投资性房地产的是()。

- A. 为生产提供劳务或者经营管理而持有的房地产
- B. 企业出租并向承租人提供保安、维修等服务的建筑物
- C. 持有并准备增值后转让的土地使用权
- D. 已出租的土地使用权

【参考答案】 A

【答案解析】 本题考核投资性房地产公允价值评估。投资性房地产的具体范围包括:(1)已出租的土地使用权和已出租的建筑物;(2)持有并准备增值后转让的土地使用权;(3)某项房地产,部分用于赚取租金或资本增值,部分用于生

产商品、提供劳务或经营管理；（4）企业将建筑物出租，按租赁协议向承租人提供的相关辅助服务在整个协议中不重大，如企业将办公楼出租并向承租人提供保安、维修等辅助服务，应当将该建筑物确认为投资性房地产。

【提示】自用房地产和作为存货的房地产不属于投资性房地产的范畴。

达江老师【高效实验】基础精讲第七章第 02 讲——相似度 95%

第02讲 投资性房地产公允价值评估

一、投资性房地产及投资性房地产公允价值评估的概念

项目	内容
定义	投资性房地产是指企业为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。能够单独计量和出售。
按公允价值后续计量	前提：当投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的时候，可以对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。 条件： <ol style="list-style-type: none"> 1. 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。 2. 企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出合理的估计。

【例题·单选题】按照《企业会计准则第3号——投资性房地产》，投资性房地产是指（ ）。
 A. 企业为赚取租金或经营出租，或两者兼有而持有的房地产
 B. 企业为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产
 C. 企业为赚取租金或作为存货，或两者兼有而持有的房地产
 D. 企业为赚取租金或自己使用，或两者兼有而持有的房地产

【2020·单选题】关于部分出租的建筑物是否确认为投资性房地产公允价值计量的说法，正确的是（ ）。

达江老师【高效实验】习题强化第七章第 01 讲——相似度 95%

第01讲 概述、投资性房地产公允价值评估、脱离于金融工具计量的公允价值评估

一、投资性房地产及投资性房地产公允价值评估的概念

项目	内容
定义	投资性房地产是指企业为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。能够单独计量和出售。闲置土地、自用房地产和作为存货的房地产不作为投资性房地产。
按公允价值后续计量的条件	<ol style="list-style-type: none"> 1. 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。 2. 企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出合理的估计。

第二部分 投资性房地产公允价值评估

重点内容回顾

一、投资性房地产及投资性房地产公允价值评估的概念

项目	内容
定义	投资性房地产是指企业为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。能够单独计量和出售。闲置土地、自用房地产和作为存货的房地产不作为投资性房地产。
按公允价值后续计量的条件	<ol style="list-style-type: none"> 1. 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。 2. 企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出合理的估计。

二、评估基准日的确定

应根据会计准则的要求合理确定评估基准日，可以是资产负债表日、投资性房地产转换日等。

【提示】在评估实践中，当董事会形成决议后，财务核算和投资性房地产公允价值评估选择在最近决议形成的会计报表日。

三、评估方法

1. 市场法

达江老师【高效实验】冲刺串讲第七章第 01 讲——相似度 95%

资产评估实务一 (2023年) - 冲刺串讲 (经济) 视频课件 智能题库 在线答疑 学习记录 下载中心

第01讲 以财务报告为目的的评估

正保会计网校 www.chinaacc.com

一、投资性房地产公允价值评估对象的确定

1. 已出租的土地使用权和已出租的建筑物;
2. 持有并准备增值后转让的土地使用权;
3. 综合利用的, 分部分别确定。 4. 企业将建筑物出租

【提示】自用房地产和作为存货的房地产不属于投资性房地产的范畴。

第二节 投资性房地产公允价值评估★★

一、投资性房地产公允价值评估对象的确定

1. 已出租的土地使用权和已出租的建筑物;
2. 持有并准备增值后转让的土地使用权;
3. 综合利用的, 分部分别确定。
4. 企业将建筑物出租。

【提示】自用房地产和作为存货的房地产不属于投资性房地产的范畴。

二、评估基准日的确定

应根据会计准则的要求合理确定评估基准日, 可以是资产负债表日、投资性房地产转换日等。

【提示】在评估实践中, 当董事会形成决议后, 财务核算和投资性房地产公允价值评估选择在临近决议形成的会计报表日。

三、投资性房地产公允价值评估前提

投资性房地产的公允价值评估是基于资产的最佳用途产生经济利益的能力, 或者将该资产出售能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力的评估。

四 投资性房地产公允价值评估方法与参数

正保会计网校主编《必刷金题》P55——相似度 90%

5. 下列选项中, 不属于《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》规范的投资性房地产的有()。
- A. 已出租的土地使用权和已出租的建筑物
 - B. 已出租的写字楼并提供保安、维修等辅助服务
 - C. 不能单独计量和出售的、用于赚取租金的建筑物
 - D. 持有并准备转让的建筑物
 - E. 企业拥有并自行经营的旅馆饭店

5. CDE 【解析】投资性房地产应当能够单独计量和出售, 因此, 选项 C 错误。依据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》, 该准则规范下列投资性房地产: ①已出租的土地使用权; ②持有并准备增值后转让的土地使用权; ③已出租的建筑物。因此, 选项 D 错误。企业拥有并自行经营的旅馆饭店, 其经营目的主要是通过提供客房服务赚取服务收入, 该旅馆饭店不确认为投资性房地产, 因此, 选项 E 错误。

模拟试卷(一)——相似度 90%

模拟试卷(一)

22. 下列不动产中, 不属于投资性房地产的是()。
- A. 自用房地产
 - B. 已出租的建筑物
 - C. 已出租的土地使用权
 - D. 持有并准备增值后转让的土地使用权

【正确答案】A

【答案解析】《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》明确规定, 投资性房地产包括: ①已出租的土地使用权; ②持有并准备增值后转让的土地使用权; ③已出租的建筑物。自用房地产属于固定资产, 不属于投资性房地产, 因此, 选项 A 是答案。

15. 金融不良资产评估中, 以债权本身作为分析对象, 进行了债权资产价值分析, 不适用的分析方法是()。

- A. 专家打分法
- B. 交易案例比较法

C. 综合因素分析法

D. 现金流偿债法

【参考答案】D

【答案解析】本题考核金融不良资产评估方法。债权资产价值分析中，以与债权相关的债务人和债务责任关联方为分析对象时，分析方法包括现金流偿债法、假设清算法。以债权本身为分析对象时，分析方法包括交易案例比较法、专家打分法、综合因素分析法。因此，选项 D 是答案。

达江老师【高效实验】基础精讲第六章第 02 讲——相似度 95%



类别	方法	适用范围
1 以与债权相关的债务人和债务责任关联方为分析对象	假设清算法	适用于非持续经营或净现金流小而不稳定、存在有效资产，且能够取得比较齐全的财务会计资料；不适用企业资产庞大或分布广泛、不良债权占企业资产比例相对较小的项目
	现金流偿债法	持续经营，财务规范，有稳定的现金流
2 以债权本身为分析对象	交易案例比较法	有可比的案例，财务资料不全
	专家打分法	有增长潜力，持续经营或有效资产存在，然而企业不配合评估
	综合因素分析法	目前金融机构处置不良资产的通用做法，适用存在诸多不确定因素、无法采用其他集中方法进行定量分析的债权。

【提示】评估师应当根据项目情况选择一种或多种价值分析方法，并判断所选取价值分析方法的合理性。

【2020·单选题】金融不良资产评估中，债务企业具有持续经营能力，并能产生稳定可预测现金流量，企业的经营、财务资料规范，能够依据前三年财务报表对未来经营情况进行合理预测，较为适合的评估分析方法为（ ）。
A. 综合因素分析法 B. 现金流偿债法

达江老师【高效实验】习题强化第六章第 01 讲——相似度 95%



类别	方法	适用范围
1 以与债权相关的债务人和债务责任关联方为分析对象	假设清算法	适用于非持续经营或净现金流小而不稳定、存在有效资产，且能够取得比较齐全的财务会计资料；不适用企业资产庞大或分布广泛、不良债权占企业资产比例相对较小的项目
	现金流偿债法	持续经营，财务规范，有稳定
2 以债权本身为分析对象	交易案例比较法	有可比的案例，财务资料不全
	专家打分法	有增长潜力，持续经营或有效资产存在，然而企业不配合评估
	综合因素分析法	目前金融机构处置不良资产的通用做法，适用存在诸多不确定因素、无法采用其他集中方法进行定量分析的债权。

第三部分 金融不良资产评估方法

重点内容回顾

类别	方法	适用范围
1 以与债权相关的债务人和债务责任关联方为分析对象	假设清算法	适用于非持续经营或净现金流小而不稳定，存在有效资产，且能够取得比较齐全的财务会计资料；不适用企业资产庞大或分布广泛、不良债权占企业资产比例相对较小的项目
	现金流偿债法	持续经营，财务规范，有稳定的现金流
2 以债权本身为分析对象	交易案例比较法	有可比的案例，财务资料不全
	专家打分法	有增长潜力，持续经营或有效资产存在，然而企业不配合评估
	综合因素分析法	目前金融机构处置不良资产的通用做法，适用存在诸多不确定因素、无法采用其他集中方法进行定量分析的债权。

(一) 以与债权相关的债务人和债务责任关联方为分析对象

达江老师【高效实验】冲刺串讲第六章第 01 讲——相似度 95%

资产评估实务(一)(2023年)·冲刺串讲 (回放) 视频课件 智能题库 在线答疑 学习记录 下载中心

① (帮助) ② (App)

三 同步讲义 全部讲义 查看课程讲义>>

护眼模式 默认 讲义答案: 全部显示

二、价值分析方法

类别	方法	适用范围
1 以与债权相关的债务人和债务责任关联方为分析对象	假设清算法	适用于非持续经营或净现金流小而不稳定、存在有效资产,且能够取得比较齐全的会计资料;不适用企业资产庞大、不良债权占企业资产比例相对较小的项目
	现金流偿债法	持续经营,财务规范,有稳定的现金流
2 以债权本身为分析对象	交易案例比较法	有可比的案例,财务资料不全
	专家打分法	有增长潜力,持续经营或有效资产存在,然而企业不配合评估
	综合因素分析法	目前金融机构处置不良通用做法,适用存在诸多不确定因素、无法采用其他方法进行定量分析的债权

【提示】评估时应根据项目情况选择一种或多种价值分析方法,并判断所选取价值分析方法的合理性。

(一)以债务人和债务责任关联方为分析范围

1. 假设清算法

正保会计网校主编《必刷金题》P44——相似度 80%

3. 金融不良资产评估中,债务企业具有持续经营能力,并能产生稳定可偿债现金流量,企业的经营、财务资料规范,能够依据前三年财务报表对未来经营情况进行合理分析预测,较为适合的评估分析方法为()。
- A. 综合因素分析法
B. 现金流偿债法
C. 专家打分法
D. 假设清算法
3. B 【解析】现金流偿债法主要适用于有持续经营能力并能产生稳定可偿债现金流量的企业。企业的经营和财务资料规范,评估人员能够依据前三年财务报表对未来经营情况进行合理分析预测。

摸底试题——相似度 80%

摸底试题

21. 下列关于金融不良资产评估价值分析方法的说法中,错误的是()。
- A. 假设清算法属于以债权本身为分析对象的分析方法
B. 现金流偿债法适用于持续经营,财务规范,有稳定现金流的企业
C. 交易案例比较法适用于财务资料不全,但有可比案例的情形
D. 综合因素分析法是目前金融机构处置不良债权的通用做法

【正确答案】A

【答案解析】价值分析方法主要基于两种途径:一种是以债务人和债务责任关联方为分析范围的途径,主要包括假设清算法、现金流偿债法和其他适用方法;另一种是以债权本身为分析范围的途径,主要包括交易案例比较法、专家打分法和综合因素分析法。因此,选项 A 的说法错误。

16. 2021 年初,甲公司向乙公司销售了一台机器设备,售价为 3000 万元,销售时收取现金 1000 万元,剩余款项约定 5 年内分期等额收取。2022 年 12 月 31 日,该项长期应收款账面价值为 1200 万元,企业依据合同约定的收款期,安排测算该长期应收账款折现为 1100 万元,确认了 100 万元的坏账损失及对应的资产减值准备。经评估人员核实,企业资产减值结果合理。若不考虑其他因素,则长期应收款在 2022 年 12 月 31 日评估值为()。

A. 1200 万元

B. 1000 万元

C. 2000 万元

D. 1100 万元

【参考答案】D

【答案解析】本题考核长期应收款的评估方法。如果预计未来现金流量现值低于账面值，证明发生了减值，则需要计提相应的减值准备，评估值为资产的账面值减记至预计未来现金流量现值，即 1100 万元。

达江老师【高效实验】基础精讲第八章第 01 讲——相似度 100%



第01讲 长期应收款和长期待摊费用的评估

三、长期应收款的评估方法

长期应收款评估值 = 账面余额 - 资产减值准备

金融资产发生信用减值的客观证据是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

三、长期应收款的评估方法

长期应收款评估值=账面余额-资产减值准备

金融资产发生信用减值的客观证据是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

金融资产发生信用减值的客观证据包括：

1. 发行方或债务人发生重大财务困难。
2. 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等。
3. 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。
4. 债务人很可能破产或进行其他财务重组。

预计未来现金流量现值，应当按照该金融资产的原实际利率折现确定，原实际利率即初始确认该金融资产时确定的实际利率。

【例题·多选题】下列各项中，属于金融资产发生信用减值的客观证据有（ ）。
 A. 发行方或债务人发生重大财务困难
 B. 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等
 C. 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步
 D. 债务人很可能破产
 E. 债权人进行财务重组

达江老师【高效实验】习题强化第八章第 01 讲——相似度 100%



第01讲 长期待摊费用的评估、长期应收款的评估

二、长期应收款的评估方法

长期应收款评估值 = 账面余额 - 资产减值准备

金融资产发生信用减值的客观证据是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

收集合同	了解分析长期应收款的款项用途，收集与长期应收款相关的合同、协议，并查看长期应收款是否按照合同或协议的规定按期收款，核实长期应收款的真实性。
验证	对大额、有疑问的长期应收款项进行验证，了解长期应收款的存在性及可回收性。
抽查	抽查相关会计凭证，核实长期应收款发生的真实性。
访谈	与相关财务人员、销售人员就长期应收款情况进行访谈并做好访谈记录。
调查	对付款方的经营情况进行调查并判断其是否有偿还能力。

二、长期应收款的评估方法

长期应收款评估值 = 账面余额 - 资产减值准备

金融资产发生信用减值的客观证据是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

金融资产发生信用减值的客观证据包括：

1. 发行方或债务人发生重大财务困难。
2. 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等。
3. 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。
4. 债务人很可能破产或进行其他财务重组。

预计未来现金流量现值，应当按照该金融资产的原实际利率折现确定，原实际利率即初始确认该金融资产时确定的实际利率。

达江老师【高效实验】冲刺串讲第五章第 01 讲——相似度 100%

资产评估实务(一) (2023年) - 冲刺串讲 (2023) 视频课件 智能题库 在线答疑 学习记录 下载中心

同步讲义 全部讲义

护眼模式 A- 默认 A+ 讲义设置: 全部显示

二、长期应收款的评估方法

长期应收款评估值=账面余额-资产减值准备

金融资产发生信用减值的客观证据包括:

1. 发行方或债务人发生重大财务困难。
2. 债务人违反了合同条款, 如偿付利息或本金发生违约或逾期等。

二、长期应收款的评估方法

长期应收款评估值=账面余额-资产减值准备

金融资产发生信用减值的客观证据包括:

1. 发行方或债务人发生重大财务困难。
2. 债务人违反了合同条款, 如偿付利息或本金发生违约或逾期等。
3. 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑, 给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。
4. 债务人很可能破产或进行其他财务重组。

第三节 生产性生物资产的评估★

一、生产性生物资产的评估方法

生物资产评估方法同样有市场法、收益法和成本法三种基本方法, 但在具体运用中需考虑生物资产的特殊性。

(一) 成本法

1. 基本思路

前提条件:

- (1) 被评估资产的实体特征、内部结构及其功能必须与假设的重置全新资产具有可比性;
- (2) 应当具备可利用的历史资料;
- (3) 形成资产价值的各种耗费是必需的;

正保会计网校主编《必刷题》P63——相似度 80%

33. 甲公司 2018 年初以分期收款方式销售了一批产品, 金额为 2 000 万元, 约定 10 年分期

· 63 ·

资产评估实务(一) 必刷题

收取, 经过对应收款项的可回收金额进行测试, 可收回金额为 1 800 万元, 则该长期应收款评估值为()。

A. 2 000 万元 B. 200 万元 C. 1 800 万元 D. 3 800 万元

33. C 【解析】长期应收款评估值=长期应收款账面余额-资产减值准备=2 000-(2 000-1 800)=1 800(万元)

摸底试题——相似度 90%

摸底试题

27. 甲公司采用分期收款方式销售一条轿车车架生产线, 长期应收款账面余额为 1200 万元, 经计算预计未来现金流量现值为 800 万元, 该长期应收款的评估值为()。

A. 800 万元
B. 2000 万元
C. 400 万元
D. 1200 万元

【正确答案】A

【答案解析】如果预计未来现金流量现值低于账面值, 证明发生了减值, 则需要计提相应的减值准备, 评估值为资产的账面值减记至预计未来现金流量现值, 即 800 万元。因此, 选项 A 是答案。

模拟试卷(三)——相似度 80%

模拟试卷(三)

27. 下列关于长期应收款评估方法的说法中, 错误的是()。

- A. 对于有减值迹象的长期应收款, 需要估计其预计未来现金流量现值
- B. 预计未来现金流量现值, 应当按照评估基准日该金融资产的市场利率折现确定
- C. 如果预计未来现金流量现值低于账面值, 证明发生了减值
- D. 长期应收款评估值=长期应收款账面余额-资产减值准备

【正确答案】B

【答案解析】预计未来现金流量现值, 应当按照该金融资产的原实际利率折现确定, 原实际利率即初始确认该金融资产时确定的实际利率。因此, 选项 B 的说法错误。

17. 林分蓄积量是森林资源资产评估重要参数之一, 关于蓄积量的说法, 正确的是()。

- A. 蓄积量不但是一个数量指标, 也是个质量指标
- B. 蓄积量也就是出材量, 常用立方米和林木株数表示
- C. 蓄积量是林分中所有活立木材积的总和
- D. 一般来说, 蓄积量相等, 经济利用价值相同

【参考答案】C

【答案解析】本题考核林森林资源资产评估的清查核实。林分蓄积量是个数量指标, 它不能全面地反映林分林木材积的经济利用价值的大小, 所以选项 A 的说法不正确。蓄积量和出材量不同, 出材量=蓄积量×出材率, 所以选项 B 的说法不正确。林分中所有活立木材积的总和称为林分蓄积量, 常以 M (立方米/公顷) 表示, 所以选项 C 的说法正确。两个林分蓄积量相等, 但各径阶林木株数的多少、木材缺陷及病腐程度不同, 则可利用的、符合用材标准的材种出材量不相同, 即两个林分的木材经济利用价值不同, 所以选项 D 的说法不正确。

达江老师【高效实验】基础精讲第五章第 03 讲——相似度 100%



资产评估实务(一) (2023年) - 基础精讲 (达江) 视频课件 智能题库 在线答疑 学习记录 下载中心

第03讲 森林资源资产评估的清查核实

3.其他概念

概念	说明
平均树高	根据不同的目的, 通常平均高又分为林分平均高和优势木平均高。单株立木的“树高”, 是指该株立木的根颈至树梢顶端的高度。
林分蓄积量	林分中所有活立木材积的总和称为林分蓄积量, 常以 M (立方米/公顷) 表示。 重要的林分调查因子之一, 测定方法很多, 可概括为实测法和目测法两大类。

概念 (或总断面积) 的比重来表示, 这个比重叫作树种组成系数。组成系数通常用十分法表示, 即各树种组成系数之和等于“10”。由树种名称及相应的组成系数写成组成式, 如杉木纯林, 则林分组成式为“10杉”。
如果某一树种的蓄积量不足林分总蓄积量的5%, 但大于等于2%, 则在组成式中用“+”表示; 若某一树种的蓄积量少于林分总蓄积量的2%, 则在组成式中用“-”表示。

3.其他概念

概念	说明
平均树高	根据不同的目的, 通常平均高又分为林分平均高和优势木平均高。单株立木的“树高”, 是指该株立木的根颈至树梢顶端的高度。
林分蓄积量	林分中所有活立木材积的总和称为林分蓄积量, 常以M (立方米/公顷) 表示。 重要的林分调查因子之一, 测定方法很多, 可概括为实测法和目测法两大类。

手书新提示

蓄积量 大树=木材 体积

达江老师【高效实验】习题强化第五章第 01 讲——相似度 100%

资产评估实务(一) (2023年) - 习题强化 (课程) 视频课件 智能题库 在线答疑 学习记录 下载中心

第01讲 概述、法律制度、调查核实

概念	说明
平均树高	根据不同的目的, 通常平均高又分为 林分平均高和 优势木平均高。单株立木的“树高”, 是指该株立木的根颈至树梢顶端的高度。
林分蓄积量	林分中所有活立木材积的总和称为林分蓄积量, M (立方米/公顷) 表示。 重要的林分调查因子之一, 测定方法很多, 可实测法和目测法两大类。

重点内容回顾
相关概念

概念	说明
林分起源	可分为天然林和人工林。
树种组成	由一个树种组成的林分称为纯林, 由两个或更多树种组成的林分称为混交林
平均胸径	立木根颈以上1.3米处的树干直径, 一般指带皮直径, 一般用直径卷尺(俗称围尺)测量。(胸径直径)
平均树高	根据不同的目的, 通常平均高又分为 林分平均高和优势木平均高。单株立木的“树高”, 是指该株立木的根颈至树梢顶端的高度。
林分蓄积量	林分中所有活立木材积的总和称为林分蓄积量, 常以M (立方米/公顷) 表示。 重要的林分调查因子之一, 测定方法很多, 可实测法和目测法两大类。

区划系统

国有林区	五级区划	林业局—林场—营林区—林班—小班
	四级区划	国有林场—营林区—林班—小班
集体林区		县—乡(镇)—村—林班—小班

相关概念

概念	说明
----	----

达江老师【高效实验】冲刺串讲第五章第 01 讲——相似度 100%

资产评估实务(一) (2023年) - 冲刺串讲 (课程) 视频课件 智能题库 在线答疑 学习记录 下载中心

第01讲 森林资源资产评估

概念	说明
林分蓄积量	林分中所有活立木材积的总和称为林分蓄积量, 常以M (立方米/公顷) 表示。 重要的林分调查因子之一, 测定方法为实测法和目测法两大类。

续表

概念	说明
林班	在林业局、林场范围内, 将林地划分成许多面积大小较一致的单位, 谓之林班。我国一般为100~500公顷
小班	内部特征基本一致, 与相邻地段有明显区别, 而需要采取相同经营措施的地块。是森林经营的最小单位, 也是森林调查规划设计的基本单位

3. 其他概念

概念	说明
平均胸径	立木根颈以上1.3米处的树干直径, 一般指带皮直径, 一般用直径卷尺(俗称围尺)测量。(胸径直径)
平均树高	根据不同的目的, 通常平均高又分为 林分平均高和优势木平均高。单株立木的“树高”, 是指该株立木的根颈至树梢顶端的高度。
林分蓄积量	林分中所有活立木材积的总和称为林分蓄积量, 常以M (立方米/公顷) 表示。 重要的林分调查因子之一, 测定方法为实测法和目测法两大类。

第四节 森林资源资产评估方法

【考点★★★】林木资源资产评估

$$E = W - C - F$$

式中: E—林木资产评估值; W—销售总收入; C—木材经营成本(包括采运成本、销售费用、管理费用、财务费用及

18. 下列关于采用市场途径询价法估测机器设备本体重置成本的说法中, 正确的是()。

- A. 询得多个销售商的不同售价, 应当以不同售价的平均值作为设备本体的重置成本
- B. 制造商和销售商的售价不同时, 应当选择销售商的售价
- C. 可以直接使用生产厂家的报价作为专用设备本体的重置成本
- D. 使用经销商的价格目录, 应当关注价格数据的有效性和可靠性

【参考答案】D

【答案解析】本题考核机器设备重置成本的估算。机器设备的市场价格, 制造商与销售商或者不同的销售商的售价可能是不同的。根据替代性原则, 在同等条件下, 评估人员应该选择可能获得的最低售价, 所以选项 A、B 的说法不正确。生

产厂家的报价和实际成交价往往存在较大的差异。评估人员应特别慎重地对待这种报价，不可以直接使用。一般应向近期购买该厂同类产品的其他客户了解实际成交价，所以选项 C 的说法不正确。在使用价格资料时，数据的有效性和可靠性是至关重要的，所以选项 D 的说法正确。

达江老师【高效实验】基础精讲第三章第 04 讲——相似度 95%

①市场询价

有公开市场价格资料的机器设备	直接从市场获得价格，选择最低售价。
专用设备和特殊设备	直接向厂家询价，得到报价，不可以直接使用，一般应向近期购买的其他客户了解实际成交价。

②使用价格资料

生产厂家的产品目录或价格表、经销商提供的价格目录、报纸杂志上的广告、出版的机电产品价格目录、机电产品价格数据库。

【提示】机器设备的更新换代速度很快，对于购买时间较长的设备，生产厂家可能已不再生产，市场也不再出售，评估人员很难找到与被评估对象完全相同的市场参照物，往往使用它的替代产品的市场价格作为评估对象的更新重置成本。

【例题3-1】D公司申报评估的双轴落梳拉伸液压机1台，型号为TDY28-800/1300，由X液压机械公司生产。

达江老师【高效实验】习题强化第三章第 01 讲——相似度 95%

1. 设备本体重置成本计算

市场途径询价法	最简单有效，关键是获得市场价格资料（市场询价和使用价格资料）
物价指数调整法	有定基物价指数和环比物价指数两种运用
重置核算法	用于确定非标准的、自制的设备，比较粗略
综合估价法	$S = (C_{m1}/k_m + C_{m2}) \cdot (1 + k_p) \cdot (1 + k_1)$
重量估价法	$S = W \cdot R_w \cdot K \cdot (1 + r_p) / (1 - r_t)$
类比法-指数估价法	$RC = \left(\frac{A_1}{A_2} \right)^2 S_2$

半折旧率除数：+购买设备时还需要支付除设备价以外的税金或费用，例如车辆购置税等。

续用：原地继续使用时，重置成本一般包括设备运费、安装费、基础费等；移地使用，一般不包括上述费用。

1. 设备本体重置成本计算

市场途径询价法	最简单有效，关键是获得市场价格资料（市场询价和使用价格资料）
物价指数调整法	有定基物价指数和环比物价指数两种运用
重置核算法	用于确定非标准的、自制的设备，比较粗略
综合估价法	$S = (C_{m1}/k_m + C_{m2}) \cdot (1 + k_p) \cdot (1 + k_1) / (1 + k_2/m)$
重量估价法	$S = W \cdot R_w \cdot K \cdot (1 + r_p) / (1 - r_t)$
类比法-指数估价法	$RC = \left(\frac{A_1}{A_2} \right)^2 S_2$

综合估价法：
 $S = (C_{m1}/k_m + C_{m2}) \cdot (1 + k_p) \cdot (1 + k_1) \cdot (1 + k_2/m)$
式中，
S—非标准设备的价格； C_{m1} —主材料（不含主要外购件费）；
 k_p —不含主要外购件费的成本主材费率； C_{m2} —主要外购件费；

达江老师【高效实验】冲刺串讲第三章第 01 讲——相似度 95%



二、重置成本

1. 设备本体重置成本计算

(1) 市场途径询价法

根据市场交易价格资料直接确定设备本体重置成本的方法。是最简单、有效并且可信的途径，关键是获得市场价格资料。

(2) 物价指数调整法

具体方法	计算公式
定基物价指数	重置成本 = 历史成本 × (当前年份指数 / 基年指数)
环比物价指数	设备重置成本 = 历史成本 × $P_1^{a_1} P_2^{a_2} \dots P_n^{a_n-1}$ 其中, $P_n^{a_n-1}$ 代表前 $n-1$ 年的环比物价指数。

手算例题

2010年	12.31	A设备	400万						
2015年	10.31							$100 \times \frac{112}{105}$	
定基	105	110	108	118	120	112			
	10	11	12	13	14	15			

正保会计网校主编《必刷金题》P18——相似度 80%

9. 采用市场途径询价法确定机器设备本体的重置成本时，下列说法正确的是()。
- A. 采用市场途径询价法是确定设备购置成本最简单、有效并且可信的途径
- B. 获得市场价格的渠道一般仅为市场询价
- C. 对于只有少数厂家生产的设备，可以直接向生产厂家询价，直接用其报价确定其重置成本
- D. 对于购置时间较长、生产厂家不再生产且市场不再销售的设备，不可采用市场途径询价法确定其本体的重置成本

9. A 【解析】获得市场价格的渠道包括市场询价和使用价格资料，因此，选项 B 的说法错误。对于只有少数厂家生产的设备，需要向生产厂家询价，所得到的价格称为报价，生产厂家的报价和实际成交价往往存在较大的差异，评估人员应特别慎重地对待这种报价，不可以直接使用，因此，选项 C 的说法错误。对于购置时间较长、生产厂家不再生产且市场不再销售的设备，评估人员很难找到与被评估对象完全相同的市场参照物，但

· 82 ·

第三章 机器设备评估参考答案及解析

不意味着不可采用市场途径询价法确定其本体的重置成本，往往使用它的替代产品的市场价格作为评估对象的更新重置成本，因此，选项 D 的说法错误。

摸底试题——相似度 80%

摸底试题

6. 下列选项中,属于机器设备重置成本中直接成本的有()。

- A. 设备本体重置成本
- B. 非标设备的设计费
- C. 资金成本
- D. 设备安装费
- E. 自制设备产生的企业管理费

【正确答案】ABD

【答案解析】设备的直接成本一般包括设备本体重置成本、运杂费、安装费、基础费及其他合理成本。因此,选项 AD 是答案。综合估价法,是根据设备的主材费和主要外购件费与设备成本费用有一定的比例关系,通过确定设备的主材费用和主要外购件费用,计算出设备的完全制造成本,并考虑企业利润和设计费等费用,确定设备本体的重置成本。因此,选项 B 是答案。

19. 某企业产成品实有数量 1000 件,每件实际成本 42 元,根据会计核算资料,生产该产品的材料费用占总成本的 70%,工资、其他费用占总成本的 30%,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 1.1,工资、其他综合调整系数为 1.05,据此计算该产成品的评估值为()。

- A. 44100 元
- B. 42000 元
- C. 46200 元
- D. 45570 元

【参考答案】D

【答案解析】本题考核产成品的评估。产成品的评估值 = $1000 \times 42 \times (70\% \times 1.1 + 30\% \times 1.05) = 45570$ (元)。

达江老师【高效实验】基础精讲第一章第 03 讲——相似度 95%



资产评估实务一(2023年)-基础精讲 (返回) 视频课件 智能题库 在线答疑 学习记录 下载中心

第03讲 在产品、产成品及库存商品的评估

正保会计网校 www.chinaacc.com

(1) 成本法

a. 评估基准日与完工日接近

产成品评估值 = 产成品数量 × 成本

b. 评估基准日与完工日期间较长

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)]

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]

字幕提示

100件产成品

① 100 × 100 = 2000 (万)

② 1500 × (---) = 2000

达江老师【高效实验】习题强化第一章第 01 讲——相似度 95%

第01讲 流动资产及负债的评估

(一) 成本法

距离评估基准日较近

产成品评估值 = 产成品数量 × 产成品单位成本

距离评估基准日较远

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

或者:

产成品评估值 = 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]

四、产成品及库存商品的评估

(一) 成本法

距离评估基准日较近

产成品评估值 = 产成品数量 × 产成品账面单位成本

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

或者:

产成品评估值 = 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]

(二) 市场法

需要考虑的因素有:

使用价值: 分析市场供求关系和被评估产品的前景, 所选择的价格应在公开市场上所形成的近期交易价格, 特殊情况通过调整系数予以调整。

税金和利润的处理

持有目的	处理方法
------	------

达江老师【高效实验】冲刺串讲第一章第 01 讲——相似度 95%

第01讲 流动资产及负债的评估

4. 产成品及库存商品

(1) 成本法

a. 评估基准日与完工日接近

产成品评估值 = 产成品数量 × 产成品账面单位成本

b. 评估基准日与完工日期间较长

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

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]

三、房地产开发企业存货的评估方法

类别	典型项目	评估方法
原材料类、设备类、开发用品类	外购原材料、辅助材料、燃料、外购半成品、在库低值易耗品等。	可采用一般存货的评估方法进行。
在产品类	未开工土地、尚未完工土地和房屋	市场法或假设开发法
产成品类	出售, 如商品房等	市场法
	出租, 如地下车库等	收益法

正保会计网校主编《必刷金题》P4——相似度 85%

27. 某企业产成品的实际成本为 200 元/台, 生产产成品的材料费与工资和其他费用的比例为 6 : 4, 评估基准日材料综合调整系数为 1.1, 工资和其他费用调整系数为 1.05, 假设不考虑其他因素, 该产成品的评估单价为()。
- A. 231 元/台 B. 214 元/台 C. 216 元/台 D. 230 元/台

27. C 【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] = 200 × (60% × 1.1 + 40% × 1.05) = 216(元/台)

摸底试题——相似度 90%

摸底试题

2. 某企业产成品实有数量 80 台, 每台实际成本 66 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 55:45, 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 1.2, 工资、费用综合调整系数为 1.05。由此可以计算该产成品的评估值为 ()。

- A. 74.745 元
B. 6140 元
C. 5979.6 元
D. 5900.4 元

【正确答案】C

【答案解析】产成品评估值 = $80 \times 66 \times (55\% \times 1.2 + 45\% \times 1.05) = 5979.6$ (元)

20. 下列关于司法执行财产处置资产评估的说法中, 错误的是 ()。

- A. 人民法院确定财产处置参考价除了采用委托评估外, 还可以采用当事人议价、定向询价和网络询价等方式
B. 评估机构主要通过人民法院获取评估资料
C. 评估程度受限、评估资料不完整等客观条件限制导致无法评估时, 应及时告知人民法院, 由人民法院按照评估工作规范予以处理
D. 司法执行财产处置评估业务通过签订评估委托合同方式委托

【参考答案】D

【答案解析】本题考核司法执行财产处置中的资产评估。司法执行财产处置资产评估业务不是通过签订评估业务委托合同方式委托, 而是由人民法院通过专用系统向入选司法评估机构名单库的评估机构发出评估委托书。所以选项 D 的说法错误。

达江老师【高效实验】基础精讲第八章第 03 讲——相似度 100%



达江老师【高效实验】习题强化第八章第 02 讲——相似度 100%



三、司法执行财产处置中的资产评估

(一) 资产评估需求规定

拍卖股权之前, 人民法院应当委托具有证券从业资格的资产评估机构对股权价值进行评估。

对拟拍卖的财产, 人民法院应当委托具有相应资质的评估机构进行价格评估。人民法院确定财产参考价, 可以采取当事人议价、定向询价、网络询价、委托评估等方式。

三、司法执行财产处置中的资产评估

(一) 资产评估需求规定

拍卖股权之前, 人民法院应当委托具有证券从业资格的资产评估机构对股权价值进行评估。对拟拍卖的财产, 人民法院应当委托具有相应资质的评估机构进行价格评估。人民法院确定财产参考价, 可以采取当事人议价、定向询价、网络询价、委托评估等方式。

(二) 司法执行财产处置资产评估业务特点

1. 评估委托
评估委托书载明的事项可能与事实存在差异或者遗漏某些评估基本事项, 资产评估机构“应当与人民法院进行沟通, 并在三日内以书面形式对差异事项或者遗漏事项予以反馈, 由人民法院予以处理”。
2. 评估现场调查与资料收集
人民法院确定参考价前, 应当查明财产的权属、权利负担、占有使用、欠缴税费、质量瑕疵等事项。评估机构取得法院发送的材料后, 应当根据需要及时与法院协商现场调查的相关事项。
3. 评估报告出具
一般为收到评估委托书和相关资料后的30日内, 可申请延长两次, 每次最多延长15日, 即出具评估报告的最长期限为90日。
实践中如有特殊情况, 可以与人民法院另行协商确定资产评估报告的出具期限。
4. 披露要求
鉴于人民法院委托司法执行财产处置资产评估业务在评估委托、现场调查、资料收集、报告出具等方面的特点, 评估报告中需要对相关事项予以充分披露, 包括明确评估目的、重要事项披露、评估报告附件等内容。

达江老师【高效实验】冲刺串讲第八章第 01 讲——相似度 100%



第六节 司法执行财产处置中的资产评估

(一) 资产评估需求规定

人民法院确定财产处置参考价, 可以采取当事人议价、定向询价、网络询价、委托评估等方式。

(二) 司法执行财产处置资产评估业务特点

1. 评估委托
评估委托书载明的事项可能与事实存在差异或者遗漏某些评估基本事项, 资产评估机构“应当与人民法院进行沟通, 并在三日内以书面形式对差异事项或者遗漏事项予以反馈, 由人民法院予以处理”。
2. 评估报告出具
一般为收到评估委托书和相关资料后的30日内, 可申请延长两次, 每次最多延长15日, 即出具评估报告的最长期限为90日。
实践中如有特殊情况, 可以与人民法院另行协商确定资产评估报告的出具期限。

(三) 矿业权评估的方法

1. 收益法: 具有折现现金流量法和收入收益法。
2. 成本法: 多用于探矿权价值的评估。
3. 市场法: 具有可比销售法、单位面积探矿权价值评判法、资源品位探矿权价值估算法等评估方法, 但实际应用较少。

正保会计网校主编《必刷金题》P63——相似度 80%

30. 根据《人民法院委托评估工作规范》, 关于评估机构是否接受委托的说法, 正确的是()

- A. 评估机构与当事人有利害关系, 可以提出不接受委托评估申请
- B. 评估人员不足, 可以提出不接受委托评估申请
- C. 评估程序受限, 可以提出不接受委托评估申请
- D. 评估资料缺乏, 可以提出不接受委托评估申请

30. A 【解析】司法执行财产处置资产评估业务不是通过签订评估业务委托合同方式委托, 而是由人民法院通过专用系统向入选司法评估机构名单库的评估机构发出评估委托书。除下列情形之一, 不得拒绝委托: ①资产评估机构及其资产评估师与当事人或者评估财产有利害关系; ②资产评估机构已办理注销登记或者资产评估机构被市场监管部门吊销营业执照; ③依法不能进行评估的其他情形。具有上述三种情形之一者, 向人民法院说明情况, 提出不承接委托评估申请。

摸底试题——相似度 90%

摸底试题

29. 下列关于司法执行财产处置资产评估的说法中, 错误的是 ()。
- A. 资产评估机构出具评估报告需要在规定期限内, 一般为收到评估委托书和相关材料后的 30 日内, 可申请延长两次
- B. 当事人不提供或未能提供, 以及根据当事人提供的材料线索无法提取到相关材料, 人民法院通知评估机构根据现有材料进行评估
- C. 遇到当事人不配合等评估程序履行受限情形, 应当由资产评估师予以协调处理
- D. 资产评估机构及其资产评估师与当事人或者评估财产有利害关系的, 应当向法院提出不承接委托评估申请

【正确答案】C

【答案解析】针对现场调查可能遇到当事人不配合等评估程序履行受限情形, 资产评估机构应当与人民法院沟通相关问题并由人民法院予以协调处理。因此, 选项 C 的说法错误。

21. 在不动产市场法评估修正中, 关于修正幅度的做法, 正确的是 ()。

- A. 单项修正幅度一般不超过 20%, 综合修正幅度一般不超过 30%, 修正后的可比交易实例价格最高价与最低价比不应大于 1.2
- B. 单项修正幅度一般不超过 10%, 综合修正幅度一般不超过 20%, 修正后的可比交易实例价格最高价与最低价比不应大于 1.3
- C. 单项修正幅度一般不超过 10%, 综合修正幅度一般不超过 20%, 修正后的可比交易实例价格最高价与最低价比不应大于 1.2
- D. 单项修正幅度一般不超过 20%, 综合修正幅度一般不超过 30%, 修正后的可比交易实例价格最高价与最低价比不应大于 1.3

【参考答案】A

【答案解析】本题考核不动产评估的市场法。评估实践中, 在进行因素修正时, 单项修正幅度一般不超过 20%, 综合修正幅度一般不超过 30%。修正后的可比交易实例价格最高价与最低价之比不应大于 1.2。所以选项 A 正确。

达江老师【高效实验】基础精讲第四章第 06 讲——相似度 100%



5. 求取比准价格

将选取的多个可比交易实例, 进行上述各项因素修正后, 综合考虑确定评估结果。

主要有简单算术平均法和加权算术平均法两种

【提示】评估实践中, 在进行因素修正时, 单项修正幅度一般不超过 20%, 综合修正幅度一般不超过 30%; 修正后的可比实例价格最高价与最低价之比不应大于 1.2。

(5) 实物状况修正
实物状况修正方法与区位因素修正方法一样, 也采用百分率法。
实物状况修正后的可比交易实例价格
= 可比交易实例价格 × 实物状况修正系数
【提示】具体修正方法也有直接比较和间接比较两种。

5. 求取比准价格
将选取的多个可比交易实例, 进行上述各项因素调整修正后, 综合考虑确定评估结果。
主要有简单算术平均法和加权算术平均法两种。
【提示】评估实践中, 在进行因素修正时, 单项修正幅度一般不超过 20%, 综合修正幅度一般不超过 30%; 修正后的可比实例价格最高价与最低价之比不应大于 1.2。

【例题·单选题】应用市场法评估不动产时, 修正后的可比交易实例价格最高价与最低价之比不应 ()。

A. 大于 1.2
B. 大于 1.5
C. 小于 1.2
D. 小于 1.5

显示答案

达江老师【高效实验】习题强化第四章第 02 讲——相似度 95%



资产评估实务一 (2023年) > 习题强化 > 视频课件 > 智能题库 > 在线答疑 > 学习记录 > 下载中心

第02讲 不动产的核查核实、不动产的评估——市场法

正保会计网校 www.chinaacc.com

取得比准价格

将选取的多个可比交易实例，进行上述各项因素调整修正后，综合考虑确定评估结果。

主要有简单算术平均法和加权算术平均法两种。

【提示】评估实践中，在进行因素修正时，单项修正幅度一般不超过20%，综合修正幅度一般不超过30%；修正后比实例价格最高价与最低价之比不应大于1.2。

同步讲义 全部讲义

护眼模式 A- 默认 A+ 讲义背景: 全部显示

$$A = \frac{100}{(\quad)} = \frac{\text{正常交易情况指数}}{\text{可比交易实例交易情况指数}}$$

$$B = \frac{(\quad)}{100} = \frac{\text{评估基准日价格指数}}{\text{可比交易实例交易时价格指数}}$$

$$C = \frac{100}{(\quad)} = \frac{\text{待估对象区位因素指数}}{\text{可比交易实例区位因素指数}}$$

$$D = \frac{100}{(\quad)} = \frac{\text{待估对象实物状况指数}}{\text{可比交易实例实物状况指数}}$$

$$E = \frac{100}{(\quad)} = \frac{\text{待估对象权益状况指数}}{\text{可比交易实例权益状况指数}}$$

取得比准价格

将选取的多个可比交易实例，进行上述各项因素调整修正后，综合考虑确定评估结果。

主要有简单算术平均法和加权算术平均法两种。

【提示】评估实践中，在进行因素修正时，单项修正幅度一般不超过20%，综合修正幅度一般不超过30%；修正后的可比实例价格最高价与最低价之比不应大于1.2。

典型题目讲解

【例题·多选题】下列各项不动产中，市场法往往难以适用的有()。

A. 寺庙 B. 图书馆 C. 古建筑 D. 学校用地 E. 写字楼

显示答案

达江老师【高效实验】冲刺串讲第四章第 01 讲——相似度 95%



资产评估实务一 (2023年) > 冲刺串讲 > 视频课件 > 智能题库 > 在线答疑 > 学习记录 > 下载中心

第01讲 不动产评估

正保会计网校 www.chinaacc.com

【提示】评估实践中，在进行因素修正时，单项修正幅度一般不超过20%，综合修正幅度一般不超过30%。

修正后的可比实例价格最高价与最低价之比不应大于1.2。

同步讲义 全部讲义

护眼模式 A- 默认 A+ 讲义背景: 全部显示

$$A = \frac{100}{(\quad)} = \frac{\text{交易情况修正系数}}{\text{交易日期修正系数}}$$

$$B = \frac{(\quad)}{100} = \frac{\text{交易日期修正系数}}{\text{交易日期修正系数}}$$

$$C = \frac{100}{(\quad)} = \frac{\text{区位因素修正系数}}{\text{实物因素修正系数}}$$

$$D = \frac{100}{(\quad)} = \frac{\text{实物因素修正系数}}{\text{实物因素修正系数}}$$

$$E = \frac{100}{(\quad)} = \frac{\text{权益状况修正系数}}{\text{权益状况修正系数}}$$

二、评估操作步骤

(1) 收集交易实例。(2) 确定可比交易实例。

(3) 建立比较基础。

(4) 进行比较修正(对交易情况、交易日期、不动产状况等进行修正)。

(5) 计算比准价格，确定不动产价值。

【提示】评估实践中，在进行因素修正时，单项修正幅度一般不超过20%，综合修正幅度一般不超过30%；修正后的可比实例价格最高价与最低价之比不应大于1.2。

【考点★★★】收益法

一、概述

适用于经营且有稳定收益的不动产价值评估，如商场、写字楼、旅馆、公寓等；对于政府机关、学校、公园等非经营性不动产价值评估大多不适用。

计算思路：未来现金流量的现值和。

正保会计网校主编《必刷金题》P52——相似度 80%

17. 下列关于投资性房地产公允价值评估市场法修正规定的说法中，正确的是()。

- A. 分别对可比案例成交价格修正或者调整的幅度不宜超过 10%
- B. 共同对可比案例成交价格修正或者调整的幅度不宜超过 30%
- C. 经修正或者调整后的可比案例价格，最高值与最低值的比值不应超过 1.3
- D. 当修正幅度或者比值超过上述规定，应重新修正或调整可比案例价格

17. B 【解析】在比较修正过程中，应符合以下规定：①分别对可比案例成交价格修正或者调整的幅度不宜超过20%，共同对可比案例成交价格修正或者调整的幅度不宜超过30%；②经修正或者调整后的可比案例价格，最高值与最低值的比值不应超过1.2；③当修正幅度或者比值超过上述规定，应重新选择可比案例。因此，选项 ACD 的说法错误。

22. 下列关于资产减值测试评估的说法中，错误的是()。

- A. 使用收益法计算资产预计现金流量现值和公允价值减去处理费用净额评估参数处理原则应当一致
- B. 资产预计未来现金流量现值计算资本性支出预测不应该包括改良性资本支出

和扩张性资本支出

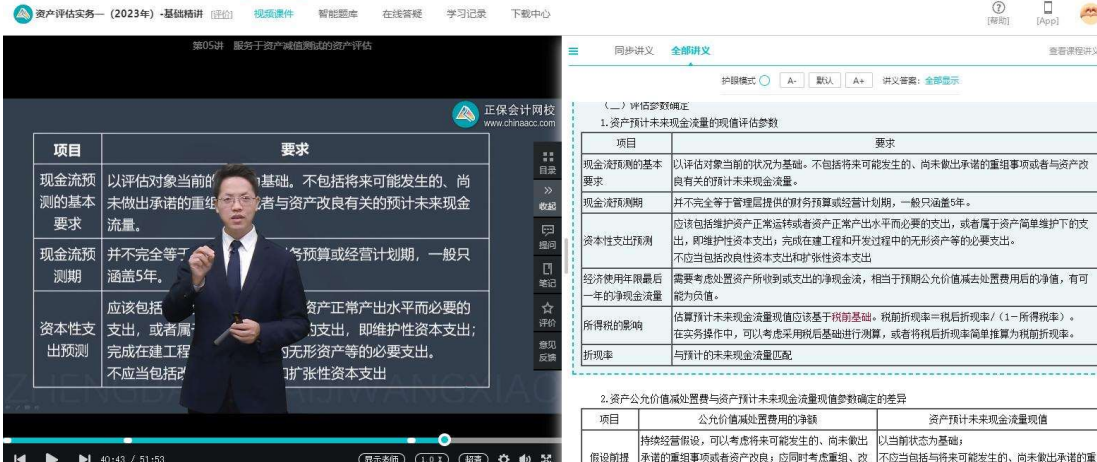
C. 资产预计未来现金流量现值计算, 现金流量应包括资产在持续使用过程中产生的和最终处理时发生的

D. 如果难以对有迹象表明可能发生减值的单项资产可收取的金额进行估计, 则以该项资产所属的资产组为确定的资产组的可收回金额

【参考答案】A

【答案解析】本题考核服务于资产减值测试的资产评估。资产公允价值减去处置费用的净额估算中, 收益法各项参数, 与预计未来现金流量所涉及的参数会有些不同。所以选项 A 的说法错误。

达江老师【高效实验】基础精讲第七章第 05 讲——相似度 95%



项目	要求
现金流预测的基本要求	以评估对象当前的状况为基础, 不包括将来可能发生的、尚未做出承诺的重建事项或者与资产改良有关的预计未来现金流量。
现金流预测期	并不完全等于管理层提供的财务预算或经营计划期, 一般只涵盖 5 年。
资本性支出预测	应该包括资产正常产出水平而必要的支出, 或者属于在建工程和开发过程中的无形资产等的必要支出; 不应包括改良性资本支出和扩张性资本支出。
经济使用年限最后一年净现金流量	需要考虑处置资产所收到或支出的净现金流, 相当于预期公允价值减去处置费用后的净值, 有可能为负值。
所得税的影响	估算预计未来现金流量现值应该基于税前基础。税前折现率=税后折现率/(1-所得税率)。在实际操作中, 可以考虑采用税后基础进行测算, 或者将税后折现率简单推算为税前折现率。
折现率	与预计的未来现金流量匹配

达江老师【高效实验】习题强化第七章第 02 讲——相似度 95%



方法	公允价值	具体思路
资产的公允价值减去处置费用的净额	是(1)销售协议价格;(2)与评估对象相同或类似资产的价格为计算依据(是否存在活跃市场);根据企业以市场参与者的身份, 对单项资产或资产组运营做出合理决策, 并考虑其他相关因素	
资产减值测试的评估方法	处置费用	包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等
资产预计未来现金流量的现值	按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量, 选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。(收益法)	

达江老师【高效实验】冲刺串讲第七章第 01 讲——相似度 95%

资产评估实务(一)(2023年)-冲刺串讲(2023) 视频课件 智能题库 在线答疑 学习记录 下载中心

第01讲 以财务报告为目的的评估

三、资产减值测试的评估方法与参数

方法	具体思路	
资产的公允价值减去处置费用后的净额	公允价值(是否存在活跃市场)	是 (1) 销售协议价格; (2) 与评估对象类似的价格为计算依据 否 根据企业以市场参与者的身份, 对资产组运营做出合理决策, 并考虑其他因素
	处置费用	包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的费用等
资产预计未来现金流量的现值	按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量, 选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。(收益法)	

资产减值测试模型: 资产账面价值(减值测试前) 与 资产可收回金额 较高者。资产可收回金额 = max(公允价值减去处置费用后的净额, 资产预计未来现金流量的现值)

三、资产减值测试的评估方法与参数

方法	具体思路
资产的公允价值减去处置费用后的净额	公允价值(是否存在活跃市场) 是 (1) 销售协议价格; (2) 与评估对象相同或类似的价格为计算依据 否 根据企业以市场参与者的身份, 对单项资产或资产组运营做出合理决策, 并考虑其他因素
处置费用	包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等
资产预计未来现金流量的现值	按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量, 选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。(收益法)

正保会计网校主编《必刷金题》P51——相似度 80%

13. 以下有关资产减值测试评估中的评估对象确定的说法中, 错误的是()。
- 企业在判断一个资产或资产组是否独立于其他资产或资产组产生现金流时, 要考虑经营层面的独立性和合同的约束性限制
 - 如果有迹象表明一项资产可能发生减值, 企业应当以单项资产为基础估计其可收回金额
 - 资产减值测试评估对象应当与资产、资产组或资产组组合账面价值的成分保持一致
 - 在实务操作中, 资产减值测试评估中的评估对象不包含营运资本

13. D 【解析】营运资金的主要组成为存货、应收账款和应付账款等, 严格来说并不属于非流动资产减值测试的涵盖范畴。然而在实务操作中, 为了更加合理地模拟资产组组合的真实构成, 有时也将其加入资产组组合。

摸底试题——相似度 80%

摸底试题

25. 下列关于资产减值测试评估中评估对象确定的说法中, 正确的是()。
- 对于资产组或资产组组合而言, 其账面价值应当包括可直接归属于该资产组或资产组组合以及可以合理和一致地分摊至该资产组或资产组组合的商誉, 但不应该包括总部资产的账面价值
 - 营运资金的主要组成为存货、应收账款和应付账款等, 严格来说属于非流动资产减值测试的涵盖范畴
 - 如果资产组或资产组组合账面构成中包含营运资本, 预测期第一年的营运资本变动应在期初余额为零的基础上计算
 - 除非不考虑该负债的金额就无法确定资产组的可收回金额, 资产组的账面价值一般不应包括已确认的计息负债的账面价值

【正确答案】D

【答案解析】对于资产组或资产组组合而言, 其账面价值应当包括可直接归属于该资产组或资产组组合以及可以合理和一致地分摊至该资产组或资产组组合的商誉与总部资产的账面价值。因此, 选项 A 的说法错误。营运资金的主要组成为存货、应收账款和应付账款等, 严格来说并不属于非流动资产减值测试的涵盖范畴。因此, 选项 B 的说法错误。如果资产组或资产组组合账面构成中包含营运资本, 则评估对象也包含营运资本。预测期第一年的营运资本变动应以评估对象构成中包含的营运资本为期末余额进行计算。因此, 选项 C 的说法错误。

模拟试卷(一)——相似度 80%



模拟试卷（一）

26. 资产减值测试评估中，公允价值的可靠性受制于数据获取来源，其估计应首先考虑（ ）。↵

- A. 资产基础法 ↵
- B. 成本法 ↵
- C. 收益法 ↵
- D. 市场法 ↵

【正确答案】D↵

【答案解析】公允价值的可靠性受制于数据获取来源，其估计首先考虑采用市场法，以公平交易中的销售协议价格，或与评估对象相同或相类似资产在其活跃市场上反映的价格为计算依据。因此，选项 D 是答案。↵

模拟试卷（三）——相似度 90%

模拟试卷（三）

26. 下列关于资产减值测试中，预计未来现金流量现值的说法中，错误的是（ ）。↵

- A. 评估人员应通过关注、检验历史现金流预测和实际值之间的差异来评估和确定当前现金流预测假设的合理性 ↵
- B. 现金流预测应以评估对象的当前状况为基础，不应当包括将来可能发生的、尚未做出承诺的重组事项或者与资产改良有关的预计未来现金流量 ↵
- C. 减值测试涉及的现金流预测期等于管理层提供的财务预算或者经营计划期 ↵
- D. 一般情况下，预测期必须涵盖只考虑单项资产或资产组内主要资产项目在简单维护下的剩余经济年限 ↵

【正确答案】C↵

【答案解析】减值测试涉及的现金流预测期并不完全等于管理层提供的财务预算或者经营计划期。

因此，选项 C 的说法错误。↵

23. 进口设备重置成本中从属费用估算以设备离岸价作为计算基础的是（ ）。↵

- A. 关税
- B. 海外运输费
- C. 外贸手续费
- D. 增值税

【参考答案】B

【答案解析】本题考核机器设备重置成本的估算。海运费 = 设备离岸价 × 海运费率，所以本题答案为选项 B。

达江老师【高效实验】基础精讲第三章第 05 讲——相似度 95%



资产评估实务(一) (2023年) - 基础精讲 (2/2) | 视频课件 | 智能题库 | 在线客服 | 学习记录 | 下载中心

第09讲 重要成本法 (二)

项目	计算公式	说明
国外运费	海运费 = 设备的离岸价 × 海运费率	按重量、体积及海运公司收费标准计算,也可以按比例计算。费率远洋一般取5%~8%,近洋一般取3%~4%。
国外运输保险费	国外运输保险费 = (设备的离岸价 + 运费) × 保险费率	费率一般在0.4%左右。
关税	关税 = 设备到岸价 × 关税税率	根据国家规定

同步讲义 全部讲义

项目	计算公式	说明
国外运费	海运费 = 设备的离岸价 × 海运费率	可按重量、体积及海运公司收费标准计算,也可以按比例计算。费率远洋一般取5%~8%,近洋一般取3%~4%。
国外运输保险费	国外运输保险费 = (设备的离岸价 + 海运费) × 保险费率	费率一般在0.4%左右。
关税	关税 = 设备到岸价 × 关税税率	根据国家规定
消费税	消费税 = (关税完税价 + 关税) / (1 - 消费税率) × 消费税率	根据国家规定
增值税	增值税 = (关税完税价 + 关税 + 消费税) × 增值税税率	根据国家规定
银行财务费	银行财务费 = 设备离岸价 × 费率	费率一般为4%~5%
外贸手续费	外贸手续费 = 设备到岸价 × 外贸手续费率	费率一般为1%~1.5%
车辆购置税	车辆购置税 = (到岸价人民币数 + 关税 + 消费税) × 车辆购置税税率	根据国家规定

手书折后提示: (到岸价 + 关税 + 消费税) × 消费税率 (价内) × 增值税税率 (价外)

达江老师【高效实验】习题强化第三章第01讲——相似度 95%

资产评估实务(一) (2023年) - 习题强化 (2/2) | 视频课件 | 智能题库 | 在线客服 | 学习记录 | 下载中心

第01讲 概述、评估的准确性核实、重要成本法

项目	计算公式	说明
国外运费	海运费 = 设备的离岸价 × 海运费率	费率远洋一般取5%~8%,近洋一般取3%~4%
国外运输保险费	国外运输保险费 = (设备的离岸价 + 海运费) × 保险费率	费率一般在0.4%左右
关税	关税 = 设备到岸价 × 关税税率	根据国家规定

同步讲义 全部讲义

到岸价 (CFR) = 货价 + 国外运费 + 国外运输保险费。

项目	计算公式	说明
国外运费	海运费 = 设备的离岸价 × 海运费率	费率远洋一般取5%~8%,近洋一般取3%~4%
国外运输保险费	国外运输保险费 = (设备的离岸价 + 海运费) × 保险费率	费率一般在0.4%左右
关税	关税 = 设备到岸价 × 关税税率	根据国家规定
消费税	消费税 = (关税完税价 + 关税) / (1 - 消费税率) × 消费税率	根据国家规定
增值税	增值税 = (关税完税价 + 关税 + 消费税) × 增值税税率	根据国家规定
银行财务费	银行财务费 = 设备离岸价 × 费率	费率一般为4%~5%
外贸手续费	外贸手续费 = 设备到岸价 × 外贸手续费率	费率一般为1%~1.5%
车辆购置税	车辆购置税 = (到岸价人民币数 + 关税 + 消费税) × 车辆购置税税率	根据国家规定

一、新值的估算

达江老师【高效实验】冲刺串讲第三章第01讲——相似度 95%

资产评估实务(一) (2023年) - 冲刺串讲 (2/2) | 视频课件 | 智能题库 | 在线客服 | 学习记录 | 下载中心

第01讲 机器设备的评估

项目	计算公式
国外运费	海运费 = 设备的离岸价 × 海运费率
国外运输保险费	国外运输保险费 = (设备的离岸价 + 海运费) × 保险费率
关税	关税 = 设备到岸价 × 关税税率
消费税	消费税 = (关税完税价 + 关税) / (1 - 消费税率) × 消费税率

同步讲义 全部讲义

4. 基础费
提示: 机械行业建设项目估算指标中规定,进口设备的基础费率可按同类型国产设备的30%~70%选取。

5. 进口设备从属费用
提示: 离岸价 (FOB) = 货价; 到岸价 (CFR) = 货价 + 国外运费 + 国外运输保险费。

项目	计算公式
国外运费	海运费 = 设备的离岸价 × 海运费率
国外运输保险费	国外运输保险费 = (设备的离岸价 + 海运费) × 保险费率
关税	关税 = 设备到岸价 × 关税税率
消费税	消费税 = (关税完税价 + 关税) / (1 - 消费税率) × 消费税率
增值税	增值税 = (关税完税价 + 关税 + 消费税) × 增值税税率
银行财务费	银行财务费 = 设备离岸价 × 费率
外贸手续费	外贸手续费 = 设备到岸价 × 外贸手续费率
车辆购置税	车辆购置税 = (到岸价人民币数 + 关税 + 消费税) × 车辆购置税税率

正保会计网校主编《必刷金题》P24——相似度 80%

5. 进口设备计算中,下列选项是以 CIF 作为计费基数的有()。

A. 国外海运费 B. 关税
C. 国内运杂费 D. 国外运输保险费 E. 银行财务费



5. BC 【解析】 海运费 = $FOB \times$ 海运费率；国外运输保险费 = $(FOB + \text{海运费}) \times$ 保险费率；关税 = $CIF \times$ 关税税率；进口设备国内运杂费 = $CIF \times$ 进口设备国内运杂费率；银行财务费用 = $FOB \times$ 费率；外贸手续费 = $CIF \times$ 外贸手续费率；进口设备安装费 = $CIF \times$ 进口设备安装费率；进口设备基础费 = $CIF \times$ 进口设备基础费率。

模拟试卷（一）——相似度 80%

模拟试卷（一）

1. 因 A 企业拟进行股权转让，聘请某资产评估机构对股权价值进行评估。在采用资产基础法评估过程中涉及 A 企业在用进口甲生产线，该生产线已购置、安装并使用两年。购置时，离岸价 9000000 欧元，其中主机 6000000 欧元，辅机 2200000 欧元，配套软件及相关技术 800000 欧元。其中，无形资产评估人员已经在无形资产中评估了甲生产线配套软件及相关技术；其余部分由机器设备评估人员进行评估。

机器设备评估人员调查得知，该生产线处于整个生产环节的中间过程，难以直接体现相关收入与支出。

该生产线主机国内尚无替代产品，但是辅机有相同功能、且运营费用相同的国内设备可以替代。此类生产线，目前均采用进口主机加国内辅机模式设计建设。由于技术进步，同型号主机基准日的离岸价为 5600000 欧元，国内替代辅机价格为 10000000 元人民币。

机器设备评估人员初步确定有关评估参数：基准日主机国外海运费率 5%，国外运输保险费率 0.5%，关税税率 10%，增值税税率 13%，银行财务费率 0.5%，外贸手续费率 1.0%，主机和辅机的国内运杂费率、安装费率、基础费率相同，分别为 1.5%、5%、3%。经查询，进口主机符合国家鼓励政策，可减免关税和进口环节增值税。

甲生产线各项技术指标完好，达到设计生产能力，一直正常，生产设备尚可使用年限为 14 年。经现场调查，无需更换任何部件或维修，评估人员拟采用使用年限法计算实体性贬值率。基准日欧元兑人民币汇率按 7.8011 计算。不考虑资金成本。

根据上述资料，按要求回答计算下列问题。

（1）根据此次评估目的，列出甲生产线评估需要明确的评估假设、价值类型、机器设备评估人员的评估范围、评估方法中的至少 3 项。

【正确答案】评估假设：按现行用途持续使用（原地使用）。

价值类型：续用价值（或在用价值）。

机器设备评估人员的评估范围：主机和辅机，含设备基础。配套软件及相关技术，已经在无形资产中评估，无须再重复评估。

评估方法：重置成本法（或成本法）。



模拟试卷（一）

(2) 计算该生产线机器设备部分的重置成本。(要求列出重置成本各构成项目的计算过程, 计算过程保留精度到小数点后两位, 最终计算结果四舍五入取整。)

【正确答案】①主机重置成本计算:

国外海运费=离岸价×海运费率=5600000×5%=280000 (欧元)

国外运输保险费=(离岸价+国外海运费)×保险费率=(5600000+280000)×0.5%=29400 (欧元)

到岸价(外币合计)=5600000+280000+29400=5909400 (欧元)

到岸价(人民币合计)=5909400×7.8011=46099820.34 (元)

题目条件给出, 进口主机符合国家鼓励政策, 可减免关税和进口环节增值税, 所以不需计算关税和增值税。

银行财务费=设备离岸价人民币数×银行财务费率=5600000×7.8011×0.5%=218430.8 (元)

外贸手续费=到岸价×外贸手续费率=46099820.34×1.0%=460998.20 (元)

国内运杂费=到岸价×国内运杂费率=46099820.34×1.5%=691497.31 (元)

安装费=到岸价×安装费率=46099820.34×5%=2304991.02 (元)

基础费=到岸价×基础费率=46099820.34×3%=1382994.61 (元)

题目条件给出, 不考虑资金成本。

主机重置成本合计

=46099820.34+218430.8+460998.20+691497.31+2304991.02+1382994.61

=51158732.28 (元)

②辅机重置成本计算:

国内运杂费、安装费、基础费合计=10000000×(1.5%+5%+3%)=950000 (元)

辅机重置成本合计=10000000+950000=10950000 (元)

③生产线重置成本合计=51158732.28+10950000=62108732.28 (元)≈62108732 (元)

(3) 简述该生产线机器设备部分存在哪些类型的损耗或贬值因素。

【正确答案】存在实体性贬值(第一种有形磨损)、第一种功能性贬值(第一种无形磨损; 技术进步, 相同功能的新设备制造成本比过去降低)。

24. A 公司拥有非上市交易的债券面值为 100000 元, 系 B 公司于 2020 年 1 月 1 日发行的 5 年期债券, 该债券每年年末付息一次, 票面利率 5%, 到期一次还本, 评估基准日距债券到期尚有 2 年, 已到期利息均已支付, 经评估人员分析调查 B 公司财务状况稳健, 债券折现率取 7%, 则该债券评估值为 ()。

- A. 96078 元
- B. 103827 元
- C. 96384 元
- D. 93458 元

【参考答案】C

【答案解析】本题考核债券投资的评估。债券评估值=100000×5%/(1+7%) + 100000×5%/(1+7%)²+100000/(1+7%)²=96384 (元)。

达江老师【高效实验】基础精讲第二章第 01 讲——相似度 95%

正保会计网校 www.chinaacc.com

第01讲 债券投资的评估

(一) 上市交易债券的价值评估

债券评估价值 = 债券数量 × 评估基准日债券的市价 (收盘价)

【提示】需要特别强调的是,采用市场法评估债券价值,应在评估报告中说明所用评估方法和结论与评估基准日的关系,并说明该评估结论因随市场价格变化而适当调整。

【例题2-1】某评估公司受托对某企业的持有至到期投资进行评估,持有至到期投资账面余额为12万元(附买债券1200张,面值100元/张),年利率10%,期限3年,已上市交易。在评估前,该债券未计提减值准备。根据市场调查,评估基准日的收盘价为120元/张。经评估专业人员分析,该价格比较合理,其评估值为144000元。

【2020·单选题】A公司拥有非上市交易的债券,面值1000万元,原B公司发行的2年期债券,每年付息一次,年利率3%,单利计息,到期一次还本。债券将于评估基准日后一年到期,已到期利息,均已支付。假设折现率为5%,正常情况下,其评估值为()。

A. 981.31万元
B. 1030万元
C. 980.95万元
D. 1000万元

达江老师【高效实验】习题强化第二章第 01 讲——相似度 95%

正保会计网校 www.chinaacc.com

第01讲 债券投资的评估、股票投资的评估

二、评估方法

类别	情况	运用
上市交易债券	证券市场上交易,自由买卖	一般用市场法(评估基准日收盘价)评估,特殊情况下,市场价格严重扭曲,需要采用其他方法评估。
非上市交易债券	基准日1年内到期	本金加上持有期间的利息
	超过1年到期	本利和的现值(收益法)
	不能按期收回本利和	调查取证的基础上分析预测,合理估值

参数 确定思路

参数	确定思路
F(本利和)	单利利息 $F=A(1+rn)$
	复利利息 $F=A(1+r)^n$
r(折现率)	无风险报酬率 通常以银行存款利率、国债利率或政府发放短期债券的利率等为准
	风险报酬率 取决于债券发行主体、国债、金融债券有良好的担保条件,风险报酬率较低。企业经营业绩较好,有偿债能力,风险报酬率较低,反之,则较高。
r(票面利率)、n(期限)、A(面值),均在债券上注明	

达江老师【高效实验】冲刺串讲第五章第 01 讲——相似度 95%

正保会计网校 www.chinaacc.com

第01讲 长期投资性资产评估

一、债券投资的特点 <风险小/流动性强>

投资风险较小,安全性较强;到期还本付息,收益相对稳定;具有较强的流动性。

二、债券投资的评估

基本思路:如果债券可以在市场上自由买卖、变现,评估基准日收盘价就是债券的评估值。否则,就需要通过其他方法评估。

类别	情况	运用
上市交易债券	证券市场上交易,自由买卖	一般用市场法(评估基准日收盘价)评估,特殊情况下,市场价格严重扭曲,不代表实际价格,需采用其他方法评估
非上市交易债券	基准日1年内到期	本金加上持有期间的利息
	超过1年到期	本利和的现值(收益法)
	不能按期收回本利和	调查取证的基础上分析预测,合理估值

第二节 股票投资的评估★★

一、股票投资的特点

股票投资具有“高风险、高收益”的特点。

正保会计网校主编《必刷金题》P11——相似度 90%



14. 评估人员拟对甲公司持有的非上市公司债券进行评估, 评估基准日为 2022 年 12 月 31 日。经查阅相关原始资料, 该债券系 A 电力公司发行的 5 年期一次还本付息债券, 每张面值 100 元, 共计 10 000 张, 票面利率为 6.38%, 复利计息, 到期日为 2024 年 12 月 31 日。经评估人员市场调查, 评估基准日, 政府短期债券利率为 3%, A 电力公司的风险报酬率为 2%。不考虑其他因素, 该债券的评估值最接近()。

A. 1 196 371.88 元 B. 1 235 723.57 元 C. 1 091 946.50 元 D. 1 362 385.24 元

14. B 【解析】到期一次还本付息债券的评估值=本利和/(1+折现率)^{评估基准日到债券到期日的间隔}, 复利计息情况下的本利和=债券面值×(1+票面利率)^{计息期限}, 折现率=无风险报酬率+风险报酬率。则:

该债券的评估值=本利和/(1+折现率)^{评估基准日到债券到期日的间隔}=债券面值×(1+票面利率)^{计息期限}/(1+无风险报酬率+风险报酬率)^{评估基准日到债券到期日的间隔}=100×10 000×(1+6.38%)⁵/(1+3%+2%)²≈1 235 723.57(元)

模拟试卷(一)——相似度 90%

模拟试卷(一)

6. 某评估公司受托对甲公司 2 年前购买的已上市交易的债券进行评估。该债券共 500 张, 每张面值 100 元, 期限 3 年, 年利率 8%。根据市场调查, 评估基准日被评估债券的开盘价为 105 元/张, 最高价为 106 元/张, 最低价为 103 元/张, 收盘价为 104 元/张。则被评估债券的评估值为()。

A. 52500 元
B. 52250 元
C. 51500 元
D. 52000 元

【正确答案】D

【答案解析】对上市交易债券的评估, 债券评估值=债券数量×评估基准日债券的市价(收盘价)。债券的评估值=500×104=52000(元)。

模拟试卷(二)——相似度 90%

模拟试卷(二)

4 年期债券, 年利率为 6%, 每年付息一次, 到期一次还本。评估基准日距离债券到期日两年, 经资产评估专业人员调查, 乙公司经营业绩尚好, 财务状况稳健, 两年后具有还本付息的能力, 投资风险较低。若折现率为 5%, 该债券评估值约为()。

A. 55000 元
B. 56023 元
C. 61600 元
D. 52900 元

【正确答案】B

【答案解析】该债券评估值=55000×6%×(1+5%)⁻¹+55000×6%×(1+5%)⁻²+55000×(1+5%)⁻²≈56023(元)。

25. 关于假设清算法评估使用的清算价值与正常市场价格关系的说法错误的是()。

- A. 续用清算价格与正常市场价格适用情形相同
- B. 强制清算价格一般低于正常市场价格
- C. 有序清算价格一般高于强制清算价格

D. 有序清算价格与正常市场价格相差不大

【参考答案】D

【答案解析】本题考核金融不良资产评估方法。有序清算价格一般适用于半关停债务企业，和正常市场价格相差比较大，所以选项 D 的说法错误。

达江老师【高效实验】基础精讲第六章第 03 讲——相似度 95%



类型	含义	适用
强制清算价格	企业或资产在短期内被强制出售，评估价格一般低于正常价格。	关停债务企业或即将进入诉讼偿债的债务企业
有序清算价格	现有资产允许在一定时间内出售，评估价格一般也低于正常价格(损失较小)。	半关停债务企业。
续用清算价格	资产处于充分有效状态，对债务企业用于偿还债务的资产进行价值估算时，一般采用正常价格，不考虑因为变现而产生的折扣。	持续经营债务企业。

(2) 适用范围与评估结论的使用
适用于：①持续经营条件下的企业；②仍在持续经营但不具有稳定净现金流或净现金流很小的企业。
不适用于：企业资产庞大或分布广泛的项目和不良债权与企业总资产的比率较小的项目。

(3) 价格标准
该方法是通过对债务人在清算状况下的资产价值进行估算，确定债权的最低变现价值的一类方法。

类型	含义	适用
强制清算价格	企业或资产在短期内被强制出售，评估价格一般低于正常价格。	关停债务企业或即将进入诉讼偿债的债务企业
有序清算价格	现有资产允许在一定时间内出售，评估价格一般也低于正常价格(损失较小)。	半关停债务企业。
续用清算价格	资产处于充分有效状态，对债务企业用于偿还债务的资产进行价值估算时，一般采用正常价格，不考虑因为变现而产生的折扣。	持续经营债务企业。

【例题·单选题】债权资产价值分析中，在进行债务企业偿债能力分析时，根据债务企业不同的经营情况，采用的清算价格不包括()。

A. 强制清算价格 B. 有序清算价格
C. 续用清算价格 D. 变现清算价格

正保会计网校主编《必刷金题》P45——相似度 80%

8. 下列关于金融不良资产评估假设清算法的说法，正确的是()。
- A. 强制清算价格一般适用于半关停债务企业
B. 续用清算价格一般适用于半关停债务企业
C. 无效资产的剔除应当详细阐述依据并附相应证明材料，无效负债的剔除则不需要
D. 金融资产管理公司在使用该方法的过程中，会有较大的道德风险
8. D 【解析】强制清算价格一般适用于关停债务企业或即将进入诉讼偿债的债务企业；续用清算价格适用于持续经营债务企业；有序清算价格一般适用于半关停债务企业；因此，选项 AB 的说法错误。无效资产和无效负债的剔除均要详细阐述依据并附相应的证明材料，因此，选项 D 的说法错误。

摸底试题——相似度 80%

摸底试题

21. 下列关于金融不良资产评估价值分析方法的说法中，错误的是()。
- A. 假设清算法属于以债权本身为分析对象的分析方法
B. 现金流偿债法适用于持续经营，财务规范，有稳定现金流的企业
C. 交易案例比较法适用于财务资料不全，但有可比案例的情形
D. 综合因素分析法是目前金融机构处置不良债权的通用做法

【正确答案】A

【答案解析】价值分析方法主要基于两种途径：一种是以债务人和债务责任关联方为分析范围的途径，主要包括假设清算法、现金流偿债法和其他适用方法；另一种是以债权本身为分析范围的途径，主要包括交易案例比较法、专家打分法和综合因素分析法。因此，选项 A 的说法错误。

26. 下列金融不良资产评估对象中属于债权资产的是()。

- A. 商业性债转股

- B. 抵债股权
- C. 资产管理公司收购接管的金融不良债权
- D. 受托管理的实物资产及权益

【参考答案】C

【答案解析】本题考核金融不良资产评估的清查核实。金融不良资产评估对象如下：

债权资产	不良贷款	银行持有的次级、可疑、损失类贷款
	不良债权	资产管理公司收购或接管的金融不良债权 其他非银行金融机构持有的不良债权
用以实现债权清偿权利的资产	实物类资产	收购的以物抵贷资产
		资产处置中收回的以物抵贷资产
		受托管理的实物资产及其权益
		其他实物资产
	股权类资产	商业性债转股
		抵债股权
		质押股权
	其他资产	土地使用权
		商标权
		其他经营权的收益权

达江老师【高效实验】基础精讲第六章第 01 讲——相似度 95%

资产评估实务(一)(2023年)-基础精讲 (试听) 智能题库 在线答疑 学习记录 下载中心

(帮助) (App)

第01讲 概述、金融不良资产的清查核实

二、金融不良资产评估对象的确定

金融不良资产评估业务中，根据项目具体情况和委托人要求，评估对象可能是债权资产，也可能是用以实现债权清偿权利的实物类资产、股权类资产和其他资产。

正保会计网校
www.chinaacc.com

20:42 / 31:52

同步讲义 全部讲义

护眼模式 默认 讲义背景: 全部显示

二、金融不良资产评估对象的确定

金融不良资产评估业务中，根据项目具体情况和委托人要求，评估对象可能是债权资产，也可能是用以实现债权清偿权利的实物类资产、股权类资产和其他资产。

类型	内容
债权资产	不良贷款 银行持有的次级、可疑、损失类贷款
	不良债权 包括逾期贷款、呆滞贷款及呆账贷款等，又可以分为资产管理公司收购或接管的金融不良债权和其他非银行金融机构持有的不良债权
用以实现债权清偿权利的资产	实物类资产 收购的以物抵贷资产、资产处置中收回的以物抵贷资产、受托管理的实物资产及其权益、其他实物类资产
	股权类资产 商业性债转股、抵债股权、质押股权
其他资产	土地使用权、商标权、其他经营权的收益权

【提示】不良贷款的分类(依据《贷款风险分类指引》)

类别	内容
正常类	借款人能够履行合同，没有足够理由怀疑贷款本息不能按时足额偿还。
关注类	尽管借款人目前有能力偿还贷款本息，但存在一些可能对偿还产生不利影响的因素

达江老师【高效实验】习题强化第六章第 01 讲——相似度 95%

二、金融不良资产评估对象的确定

金融不良资产评估业务的评估对象，应当由委托人根据拟处置情况确定，并通过评估业务委托合同约定，评估人员应当明确评估对象。

评估对象可能是债权资产，也可能是用以实现债权权利的实物类资产、股权类资产和其他资产。

类型	内容
债权资产	不良贷款 银行持有的次级、可疑、损失类贷款
	不良债权 包括逾期贷款、呆滞贷款及呆账贷款等，又可以分为资产管理公司收购或接管的金融不良债权和其他非银行金融机构持有的不良债权
用以实现债权清偿权利的资产	实物类资产 收购的以物抵押贷款、资产处置中收回的以物抵押贷款、受托管理的实物资产及其权益、其他实物类资产
	股权类资产 商业性债转股、抵债股权、质押股权
	其他资产 土地使用权、商标权、其他经营权的收益权

三、金融不良资产清查核实方法

主要介绍债权资产的清查核实方法。

达江老师【高效实验】冲刺串讲第六章第 01 讲——相似度 95%

二、金融不良资产评估对象的确定

类型	内容
实物类资产	收购的以物抵押贷款、资产处置中收回的以物抵押贷款、受托管理的实物资产及其权益，以及其他实物资产。
股权类资产	商业性债转股、抵债股权、质押股权等。
其他资产	土地使用权、商标权以及其他经营权的收益权。
债权资产	银行持有的次级、可疑及损失类贷款，金融资产管理公司收购或者接管的金融不良债权，以及其他非银行金融机构持有的不良债权

第三节 金融不良资产评估方法★★★

一、价值评估方法

采用收益法、市场法等评估方法估算出债务企业价值后，通过市场类似债权在强制变现情况下的数据信息，统计分析确定债权回收折扣率，从而计算债权可回收价值。

正保会计网校主编《必刷金题》P47——相似度 90%



6. 金融不良资产评估业务中, 债权资产包括()。

• 47 •

资产评估实务(一)必刷金题

- A. 金融资产管理公司收购的金融不良债权
- B. 金融资产管理公司接管的金融不良债权
- C. 非银行金融机构持有的不良债权
- D. 银行持有的次级类贷款
- E. 资产处置中收回的以物抵债资产

6. ABCD 【解析】债权资产主要包括银行持有的次级、可疑及损失类贷款, 资产管理公司收购或者接管的金融不良债权, 以及其他非银行金融机构持有的不良债权。选项 E 资产处置中收回的以物抵债资产属于实物类资产。

模拟试卷(三)——相似度 80%

模拟试卷(三)

21. 下列关于金融不良资产评估对象的确定的说法中, 正确的是()。

- A. 金融不良资产评估业务的评估对象, 应当由资产评估专业人员根据拟处置情况确定
- B. 评估对象不包括用以实现债权清偿权利的实物类资产、股权类资产和其他资产
- C. 次级贷款、可疑贷款和损失贷款合称为不良贷款
- D. 抵贷资产是在借款人不能依约归还贷款时, 经仲裁机构仲裁, 或经人民法院判决和裁定, 以资产抵偿所欠金融机构贷款本息而形成的待处理资产, 一般不能由借款人、贷款人、担保人三方协商确定

【正确答案】C

【答案解析】金融不良资产评估业务的评估对象, 应当由委托人根据拟处置情况确定。因此, 选项 A 的说法错误。评估对象可能是债权资产, 也可能是用以实现债权清偿权利的实物类资产、股权类资产和其他资产。因此, 选项 B 的说法错误。抵贷资产是在借款人不能依约归还贷款时, 由借款人、贷款人、担保人三方协商, 或经仲裁机构仲裁, 或经人民法院判决和裁定, 以借款人、担保人的抵押物、质押物及其他资产抵偿所欠金融机构贷款本息而形成的待处理资产。因此, 选项 D 的说法错误。

27. 规划用地面积 8000 平方米的地块上, 建有一栋办公楼, 共四层, 每层建筑面积 6000 平方米, 则容积率为()。

- A. 4.00
- B. 0.75
- C. 1.73
- D. 3.00

【参考答案】D

【答案解析】本题考核不动产概述。容积率=项目规划用地范围内总建筑面积/总建设用地面积=6000×4/8000=3.00。

达江老师【高效实验】基础精讲第四章第 01 讲——相似度 95%

专业术语	含义
用地面积	用地方素图中划定的面积。
建筑面积	各层外墙或结构外围水平投影面积之和。
容积率	项目规划用地范围内： 总建筑面积/总建设用地面积
建筑密度	也叫建筑覆盖率，指项目用地范围内： 所有建筑基底面积之和/规划建设用地面积
套内建筑面积	套内使用面积+套内墙体面积+套内阳台

达江老师【高效实验】习题强化第四章第 01 讲——相似度 95%

专业术语	含义
建筑面积	各层外墙或结构外围水平投影面积之和
容积率	项目规划用地范围内： 总建筑面积÷总建设用地面积
建筑密度	也叫建筑覆盖率，指项目用地范围内： 所有建筑基底面积之和÷规划建设用地面积
套内建筑面积	套内使用面积+套内墙体面积+套内阳台

第一部分 概述

重点内容回顾

一、不动产评估中的常用术语

专业术语	含义
建筑面积	各层外墙或结构外围水平投影面积之和
容积率	项目规划用地范围内： 总建筑面积÷总建设用地面积
建筑密度	也叫建筑覆盖率，指项目用地范围内： 所有建筑基底面积之和÷规划建设用地面积
套内建筑面积	套内使用面积+套内墙体面积+套内阳台（封闭）建筑面积

二、不动产的特征

自然特性	不可移动性、耐久性、数量有限性
经济特性	价值量大、用途多样、涉及广泛、变现性弱、保值增值、资产组合

达江老师【高效实验】冲刺串讲第四章第 01 讲——相似度 95%

资产评估实务(一)(2023年)-冲刺串讲(理论) 视频课件 智能题库 在线答疑 学习记录 下载中心

同步讲义 全部讲义 查看课程讲义>

护眼模式 默认 讲义答案:全部显示

第一节 概述

『考点★★』不动产评估的基础知识
一、不动产评估中的常用术语

专业术语	含义
建筑面积	各层外墙或结构外围水平投影面积之和。
容积率	项目规划用地范围内,总建筑面积÷总建设用地面积
建筑密度	也叫建筑覆盖率,指项目用地范围内:所有建筑基底面积之和÷规划建设用地面积
套内建筑面积	套内使用面积+套内墙体面积+套内阳台建筑面积
商品住房销售面积	按“套”或“单元”出售
净高	层高-楼板厚度
层高	楼面或地面结构层上表面至上部结构层上表面之间的垂直距离。

『提示』
三通一平:通路+通电+通水+场地平整;
五通一平:通路+通电+通信+供水+排水+场地平整;
七通一平:通路+通电+通信+供水+排水+燃气+供热+场地平整

正保会计网校主编《必刷金题》P30——相似度 90%

17. 某建筑项目规划用地范围内总建设用地面积为 20 000 平方米,总建筑面积为 50 000 平方米,首层建筑面积为 10 000 平方米,该建筑项目的容积率为()。
- A. 2 B. 0.4 C. 0.5 D. 2.5

17. D 【解析】容积率是项目规划用地范围内总建筑面积与总建设用地面积之比。该建筑项目的容积率=50 000/20 000=2.5。

摸底试题——相似度 90%

摸底试题

13. 下列不动产容积率的计算公式中,正确的是()。
- A. 容积率=总建筑面积/总建设用地面积
- B. 容积率=总建筑基底面积/总建筑基底面积
- C. 容积率=总建筑面积/总建设用地面积
- D. 容积率=单层建筑面积/总建设用地面积

【正确答案】C

【答案解析】容积率,是指项目规划用地范围内总建筑面积与总建设用地面积之比。

模拟试卷(一)——相似度 90%

模拟试卷(一)

13. 有一栋 10 层的写字楼占地 3000 平方米,写字楼首层面积为 1500 平方米,2 层至第 10 层每层建筑面积为 1000 平方米。则,该项目的容积率为()。
- A. 1.5
- B. 2
- C. 3
- D. 3.5

【正确答案】D

【答案解析】容积率指项目规划用地范围内总建筑面积与总建设用地面积之比。则,该项目的容积率=(1500+9×1000)/3000=3.5。

28. 某生产用机床,复原重置成本 300 万元,更新重置成本 270 万元,经济寿命为 15 年,已使用 5 年,评估基准日,该机床电机部分损坏,预计修复费用 30

万元，其他部分正常。不考虑其他贬值因素，该机床评估值为（ ）。

- A. 200 万元
- B. 160 万元
- C. 180 万元
- D. 240 万元

【参考答案】B

【答案解析】本题考核机器设备评估的重置成本法。

重置成本=更新重置成本=270（万元）

可修复性损耗引起的贬值=30（万元）

不可修复性损耗引起的贬值=（270-30）×5/15=80（万元）

机床评估值=270-30-80=160（万元）

达江老师【高效实验】基础精讲第三章第 05 讲——相似度 95%

类型	原因
实体性贬值	第 I 种有形磨损：与使用过程有关，受工作强度、条件和维修保养等的影响。
	第 II 种有形磨损：与闲置过程有关，受存放的时间、条件、环境等的影响。
功能性贬值	第 I 种（超额投资成本）：由于技术等的进步，导致新设备的制造成本降低，表现为更新重置成本低于重置成本。
	第 II 种（超额运营成本）：由于新技术的出现，新设备在运营费用上低于旧设备。该类贬值就是未来超额运营成本的现值。
经济性贬值	主要是外部因素导致运营成本的增加；使用寿命的缩短；生产能力过剩等。

达江老师【高效实验】习题强化第三章第 01 讲——相似度 95%

类型	原因
实体性贬值	第 I 种有形磨损：与使用过程有关，受工作强度、条件和维修保养等的影响。
	第 II 种有形磨损：与闲置过程有关，受存放的时间、条件、环境等的影响。
功能性贬值	第 I 种（超额投资成本）：由于技术等的进步，导致新设备的制造成本降低，表现为更新重置成本低于重置成本。
	第 II 种（超额运营成本）：由于新技术的出现，新设备在运营费用上低于旧设备。该类贬值就是未来超额运营成本的现值。
经济性贬值	主要是外部因素导致运营成本的增加；使用寿命的缩短；生产能力过剩等。

（一）贬值率的估算

$$Q_p = D_p / RC \times 100\%$$

式中， Q_p —实体性贬值率； D_p —设备的实体性贬值； RC —设备的重置成本。

达江老师【高效实验】冲刺串讲第三章第 01 讲——相似度 95%

正保会计网校主编《必刷金题》P21——相似度 85%

38. 某生产线重置成本为 100 万元, 已使用 3 年, 经济寿命约 15 年, 评估基准日该生产线控制计算机损坏, 预计修复费用为 12 万元, 其他部分工作正常, 不考虑其他贬值因素, 该生产线的评估值为()。

- A. 80 万元 B. 68 万元 C. 70.4 万元 D. 82.4 万元

38. C 【解析】不可修复性损耗引起的贬值 = $(100 - 12) \times (3 / 15) = 17.6$ (万元); 实体性贬值 = $17.6 + 12 = 29.6$ (万元); 评估值 = $100 - 29.6 = 70.4$ (万元)

模拟试卷(三)——相似度 80%



资产评估实务(一)(2023年)·冲刺串讲(达江) 视频课件 智能题库 在线答疑 学习记录 下载中心

第01讲 机器设备的评估

	类型	原因
实体性贬值	第 I 种有形磨损	与使用过程有关, 受工作强度、条件和维修保养等的影响。
	第 II 种有形磨损	与闲置过程有关, 受存放的时间、环境等的影响。
功能性贬值	第 I 种(超额投资成本)	由于技术等进步, 导致新设备的成本降低, 表现为更新重置成本低于重置成本。
	第 II 种(超额运营成本)	由于新技术的出现, 新设备低于旧设备, 该类贬值就是成本的现值。
经济性贬值	主要是外部因素导致运营成本的增加, 使用寿命的生产能力过剩等。	

三、贬值的确定

	类型	原因
实体性贬值	第 I 种有形磨损	与使用过程有关, 受工作强度、条件和维修保养等的影响。
	第 II 种有形磨损	与闲置过程有关, 受存放的时间、条件、环境等的影响。
功能性贬值	第 I 种(超额投资成本)	由于技术等进步, 导致新设备的制造成本降低, 表现为更新重置成本低于复原重置成本。
	第 II 种(超额运营成本)	由于新技术的出现, 新设备在运营费用上低于旧设备, 该类贬值就是未来超额运营成本的现值。
经济性贬值	主要是外部因素导致运营成本的增加; 使用寿命的缩短; 生产能力过剩等。	

(一) 实体性贬值的估算

模拟试卷(三)

5. 下列机器设备评估——重置成本法的计算公式中, 正确的有()。

- A. 评估值 = 重置成本 × 综合贬值率
 B. 评估值 = 重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值
 C. 评估值 = 重置成本 × (1 - 综合贬值率)
 D. 评估值 = 重置成本 - 功能性贬值 - 经济性贬值
 E. 评估值 = 重置成本 × 综合成新率

【正确答案】 BCE

【答案解析】 评估值 = 重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值。因此, 选项 B 正确。评估值 = 重置成本 × [1 - (实体性贬值率 + 功能性贬值率 + 经济性贬值率)] = 重置成本 × (1 - 综合贬值率) = 重置成本 × 综合成新率。因此, 选项 CE 正确。

29. 某公司持有 A 公司非上市普通股股票 10 万股, 每股面值 1 元, 每年股票收益率在 10% 左右, A 公司每年将净利润的 75% 用于追加投资, 评估人员在对企业经营状况进行调查分析认为, A 公司预计净资产收益率将保持在 12% 的水平, 则其未来股利增长率为()。

- A. 5%
 B. 3%
 C. 9%

D. 10%

【参考答案】C

【答案解析】本题考核普通股的价值评估。股利增长率 = $75\% \times 12\% = 9\%$ 。

达江老师【高效实验】基础精讲第二章第 02 讲——相似度 95%



资产评估实务(一) (2023年) - 基础精讲 (进阶) 视频课件 智能题库 在线答疑 学习记录 下载中心

第02讲 股票投资的评估

(2) 红利增长型股利政策下的股票价值评估

$$P = R / (r-g)$$

$r > g$

【提示】增长率g的确定: 1. 统计分析法, 根据过去股利的实际数据统计计算出平均增长率, 作为股利增长率; 2. 趋势分析法, 即根据被评估企业的股利分配政策, 以企业剩余收益中用于再投资的比率与企业净资产收益率相乘, 确定股利增长率。

根据上述资料, 计算评估值:
股票评估值 $P = R/r = 10000 \times 16\% / 8\% = 20000$ (元)

(2) 红利增长型股利政策下的股票价值评估
 $P = R / (r-g)$

【提示】增长率g的确定: 1. 统计分析法, 根据过去股利的实际数据统计计算出平均增长率, 作为股利增长率; 2. 趋势分析法, 即根据被评估企业的股利分配政策, 以企业剩余收益中用于再投资的比率与企业净资产收益率相乘, 确定股利增长率。

【例题2-5】某资产评估公司受托对D企业进行资产评估。D企业拥有某非上市公司的普通股股票20万股, 每股面值1元, 在持有股票期间, 每年股息收益率在12%左右, 股票发行企业每年以净利润的60%用于发放股利, 其余40%用于追加投资。

根据评估专业人员对企业经营现状的调查分析, 该行业具有发展前途, 该企业具有较强的发展潜力, 经综合分析, 确定该企业未来年度的股利增长率g为12%。

达江老师【高效实验】习题强化第二章第 01 讲——相似度 95%



资产评估实务(一) (2023年) - 习题强化 (进阶) 视频课件 智能题库 在线答疑 学习记录 下载中心

第01讲 债券投资的评估、股票投资的评估

(2) 红利增长型股利政策下的股票价值评估

$$P = R / (r-g)$$

$r > g$

【提示】增长率g的确定: 1. 统计分析法, 根据过去股利的实际数据统计计算出平均增长率, 作为股利增长率; 2. 趋势分析法, 即根据被评估企业的股利分配政策, 以企业剩余收益中用于再投资的比率与企业净资产收益率相乘, 确定股利增长率。

典型题目讲解

【例题·多选题】下列价格中, 与股票的评估值联系密切的有()。

A. 内在价值
B. 清算价格
C. 市场价格
D. 账面价格
E. 票面价格

【例题·单选题】下列关于股票投资的说法中, 不正确的是()。

A. 股票投资具有高风险、高收益的特点
B. 股票的内在价值主要取决于公司的各种情况
C. 股票的价值评估与股票的内在价值、市场价格无关
D. 股票市场价格不一定能完全代表其内在价值

达江老师【高效实验】冲刺串讲第二章第 01 讲——相似度 95%

资产评估实务一 (2023年) - 冲刺串讲 (2023) 视频课件 智能题库 在线答疑 学习记录 下载中心

第01讲 长期投资性资产评估

正保会计网校 www.chinaacc.com

三、非上市交易股票的价值评估

(一) 普通股价值评估

(1) 固定红利型股利政策下的股票价值评估

$$P = R / r$$

(2) 红利增长型股利政策下的股票价值评估

$$P = R / (r - g) \quad r > g$$

(3) 分段型股利政策下的股票价值评估

同步讲义 全部讲义

护眼模式 A- 默认 A+ 讲义背景: 全部显示

三、非上市交易股票的价值评估

(一) 普通股价值评估

(1) 固定红利型股利政策下的股票价值评估

$$P = R / r$$

(2) 红利增长型股利政策下的股票价值评估

$$P = R / (r - g) \quad r > g$$

(3) 分段型股利政策下的股票价值评估

手画板图示

① 每年发放1元/股 市场利率(投资人要求) 8%
永续年金求现值 $= 1 \div 8\%$

② 未来第一期(1) 发放2元/股 10% $g=5\%$
 $\frac{2}{10\% - 5\%} = \frac{2}{5\%} = 40$

③ 分段性



$1 + 1.1 \times 2 + 1.1^2 \times \frac{2 \times (1+5\%)}{10\% - 5\%} \div 1.1^2$

正保会计网校主编《必刷金题》P15——相似度 80%

15. 下列关于红利增长型股利政策下股票价值评估的说法中, 正确的有()。
- 红利增长型适用于衰退型股票的评估
 - 红利增长模型与固定股利模型一样, 都存在过于模式化的缺点
 - 红利增长率 g 的计算方法包括趋势分析法和风险加成法
 - 趋势分析法中, 股利增长率 = 股利支付比率 \times 总资产收益率
 - 在这种政策下, 普通股股票评估值 = 股票未来年收益额 / (折现率 - 股利增长率)

15. BE 【解析】红利增长型适用于成长型股票的评估, 因此, 选项 A 的说法错误。红利

• 80 •

第二章 长期投资性资产评估参考答案及解析

增长率 g 的计算方法包括统计分析法和趋势分析法, 风险加成法一般用于计算折现率, 因此, 选项 C 的说法错误。趋势分析法中, 股利增长率 = 再投资比率 \times 净资产收益率, 因此, 选项 D 的说法错误。

摸底试题——相似度 80%

摸底试题

6. 某评估公司拟对甲公司持有的 10 万股普通股股票进行评估, 已知该普通股每股面值 1 元, 股票持有期间, 每年的股票收益率为 10%, 甲公司净资产收益率 12%, 预计下一年甲企业股利支付率为 70%, 折现率为 9%, 则该股票的评估值为 ()。

- A. 17.27 万元
- B. 18.50 万元
- C. 18.52 万元
- D. 19.93 万元

【正确答案】C

【答案解析】股利增长率 = 净资产收益率 × 利润留存率 (即利润留存再投资比率) = 12% × (1 - 70%) = 3.6%

股票的评估值 = $R / (r - g) = 10 \times 1 \times 10\% / (9\% - 3.6\%) = 18.52$ (万元)。

30. 下列预算绩效管理评价指标中, 不属于产出类指标的是 ()。

- A. 资金到位率
- B. 完成及时性
- C. 成本节约率
- D. 质量达标率

【参考答案】A

【答案解析】本题考核加强对第三方的指导培育和监督管理。资金到位率属于过程类指标, 选项 B、C、D 都是产出类指标。

达江老师【高效实验】基础精讲第九章第 01 讲——相似度 95%



3. 绩效指标的类型和设置要求

绩效评价包括决策、过程、成本、产出、效益、满意度指标等。

4. 绩效指标值设定依据。

绩效指标值通常用绝对值和相对值表示, 主要依据参考计划标准、行业标准、历史标准或财政部和业务部门认可的其他标准, 在考虑可实现性、从高设定。避免选用难以确定具体指标值、标准不明确或缺乏约束力的指标。

5. 绩效指标完成值数据来源。

6. 合理确定评价指标的分值权重

原则上产出、效益指标权重不低于 60%。

7. 科学确定绩效评价评分规则。

一是直接赋分; 二是按照完成比例赋分; 三是按评判等级赋分; 四是满意度赋分。

8. 绩效指标佐证资料要求。

按照数据来源提供对应的佐证材料。主要包括以下类型:

一是正式资料; 二是工作资料; 三是原始凭证; 四是说明材料。

(四) 制定并审核绩效评价工作方案

在上述工作基础上, 第三方机构研究制定绩效评价工作方案, 并组织专家组进行评议。第三方机构开展评议, 应当将预算绩效评价实施方案报送委托方审核确定。评议专家组一般由委托方代表、第三方机构代表、预算绩效管理专家、被评价行业领域专家等共同组成。

模拟试卷(一)——相似度 80%



模拟试卷(一)

30. 下列选项中, 不属于预算绩效管理第三方服务要求的是()。

- A. 服务成果要体现专业性, 不需要考虑实用性
- B. 要保持独立性
- C. 要具有客观公正性
- D. 要严格遵守职业道德规范

【正确答案】A

【答案解析】第三方服务可以依靠来自社会各阶层的成员以及专业人士, 获取社会民意对预算筹集和分配的呼吁与诉求, 实现财政资金管理从“重分配”向“重绩效”转型, 使成果具有实用性。

二、多选题(共 15 小题, 每题 2 分。每题的备选项中, 有 2 个或 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。请使用计算机鼠标在计算机答题界面上点击试题答案备选项前的按钮“□”作答。)

1. 根据现行规定, 银行办理林权抵押贷款业务时, 可以用于抵押的林权有()。

- A. 风景林的林地使用权
- B. 用材林的林木使用权
- C. 经济林的林地使用权
- D. 防风固沙林的林地使用权
- E. 薪炭林火烧迹地的林地使用权

【答案】BCE

【解析】本题考核森林法律制度。可用于抵押的林权包括: (1) 用材林、经济林、薪炭林的林木所有权和使用权及相应林地使用权; (2) 用材林、经济林、薪炭林的采伐迹地、火烧迹地的林地使用权; (3) 国家规定可以抵押的其他森林、林木所有权、使用权和林地使用权。

银行不得接受下列森林资产或权利用于抵押: (1) 未依法办理林权登记、权属不清或存在争议的森林、林木和林地; (2) 无法处置变现的林权, 包括水源涵养林、水土保持林、防风固沙林、农田和牧场防护林、护岸林、护路林等防护林的所有权、使用权及相应的林地使用权, 以及国防林、实验林、母树林、环境保护林、风景林、名胜古迹和革命纪念地的林木、自然保护区的森林等特种用途林的所有权、使用权及相应的林地使用权。

达江老师【高效实验】基础精讲第五章第 02 讲——相似度 95%

资产评估实务—(2023年)—基础精讲 (达江) 视频课件 智能题库 在线答疑 学习记录 下载中心

第02讲 森林法律制度

正保会计网校 www.chinaacc.com

(三) 林权抵押

1.可以用于抵押的林权

(1) 用材林、经济林、薪炭林的林木所有权和使用权及相应林地使用权。

(2) 用材林、经济林、薪炭林的采伐迹地、火烧迹地的林地使用权。

(3) 国家规定可以抵押的其他森林、林木所有权和林地使用权。

同步讲义 全部讲义

林权抵押

1.可以用于抵押的林权

(1) 用材林、经济林、薪炭林的林木所有权和使用权及相应林地使用权。

(2) 用材林、经济林、薪炭林的采伐迹地、火烧迹地的林地使用权。

(3) 国家规定可以抵押的其他森林、林木所有权、使用权和林地使用权。

『提示』迹地是指采伐之后还须重新种植的土地。

2.不可用于抵押的林权

(1) 未依法办理林权登记、权属不清或有争议的森林、林木和林地。

(2) 无法处置变现的林权,包括水源涵养林、水土保持林、防风固沙林、农田和牧场防护林、护岸林、护路林等防护林的所有权、使用权及相应的林地使用权,以及国防林、实验林、母树林、环境保护林、风景林、名胜古迹和革命纪念地的林木、自然保护区的森林等特种用途林的所有权、使用权及相应的林地使用权。

『2020·多选题』下列森林资产所有者中,通常不能用于抵押担保的有()。

A. 防风固沙林 B. 水土保持林

C. 用材林 D. 国防林

E. 经济林

3.林权抵押所需要的材料

申请办理林权抵押贷款时,银行应要求借款人提交林权证原件。

达江老师【高效实验】习题强化第五章第 01 讲——相似度 95%

资产评估实务—(2023年)—习题强化 (达江) 视频课件 智能题库 在线答疑 学习记录 下载中心

第01讲 概述、法律制度、清查核实

正保会计网校 www.chinaacc.com

(二) 林权抵押

1.可以用于抵押的林权

(1) 用材林、经济林、薪炭林的林木所有权和使用权及相应林地使用权。

(2) 用材林、经济林、薪炭林的采伐迹地、火烧迹地的林地使用权。

(3) 国家规定可以抵押的其他森林、林木所有权、使用权和林地使用权。

同步讲义 全部讲义

林权抵押

从其约定。

(二) 林权抵押

1.可以用于抵押的林权

(1) 用材林、经济林、薪炭林的林木所有权和使用权及相应林地使用权。

(2) 用材林、经济林、薪炭林的采伐迹地、火烧迹地的林地使用权。

(3) 国家规定可以抵押的其他森林、林木所有权、使用权和林地使用权。

2.不可用于抵押的林权

(1) 未依法办理林权登记、权属不清或有争议的森林、林木和林地。

(2) 无法处置变现的林权,包括水源涵养林、水土保持林、防风固沙林、农田和牧场防护林、护岸林、护路林等防护林的所有权、使用权及相应的林地使用权,以及国防林、实验林、母树林、环境保护林、风景林、名胜古迹和革命纪念地的林木、自然保护区的森林等特种用途林的所有权、使用权及相应的林地使用权。

二、森林经营管理

范围	重要江河源头汇水区;重要江河干流及支流两岸、饮用水水源地保护区;重要湿地和重要水岛周围;森林和陆生野生动物类型的自然保护区;荒漠化和水土流失严重地区的防风固沙林基干林带;沿海防护林基干林带;未开发利用的原始林区;国家规定的其他地区。
公益林	
林管	

达江老师【高效实验】冲刺串讲第五章第 01 讲——相似度 95%

资产评估实务—(2023年)—冲刺串讲 (达江) 视频课件 智能题库 在线答疑 学习记录 下载中心

第01讲 森林资源资产评估

正保会计网校 www.chinaacc.com

一、森林权属

(一) 林权抵押

1.可以用于抵押的林权

(1) 用材林、经济林、薪炭林的林木所有权和使用权及相应林地使用权。

同步讲义 全部讲义

第二节 森林法律制度 ★

一、森林权属

(一) 林权抵押

1.可以用于抵押的林权

(1) 用材林、经济林、薪炭林的林木所有权和使用权及相应林地使用权。

(2) 用材林、经济林、薪炭林的采伐迹地、火烧迹地的林地使用权。

(3) 国家规定可以抵押的其他森林、林木所有权、使用权和林地使用权。

2.不可用于抵押的林权

(1) 未依法办理林权登记、权属不清或有争议的森林、林木和林地。

(2) 无法处置变现的林权,包括水源涵养林、水土保持林、防风固沙林、农田和牧场防护林、护岸林、护路林等防护林的所有权、使用权及相应的林地使用权,以及国防林、实验林、母树林、环境保护林、风景林、名胜古迹和革命纪念地的林木、自然保护区的森林等特种用途林的所有权、使用权及相应的林地使用权。

二、森林采伐管理

公益林	只能进行抚育、更新和低质低效林改造性质的采伐,特殊情况除外。
商品林	根据不同情况采取不同采伐方式,严格控制皆伐面积,伐后同步规划造林。
珍贵树	

正保会计网校主编《必刷金题》P41——相似度 80%



8. 下列森林资产所有权中，通常不能用于银行抵押的有()。
- A. 防风固沙林 B. 水土保持林
C. 用材林 D. 国防林 E. 经济林

8. ABD 【解析】银行不得接受下列森林资产或权利用于抵押：①未依法办理林权登记、权属不清或存在争议的森林、林木和林地；②无法处置变现的林权，包括水源涵养林、水土保持林、防风固沙林、农田和牧场防护林、护岸林、护路林等防护林的所有权、使用权及相应的林地使用权，以及国防林、实验林、母树林、环境保护林、风景林、名胜古迹和革命纪念地的林木、自然保护区的森林等特种用途林的所有权、使用权及相应的林地使用权。

模拟试卷（二）——相似度 80%

模拟试卷（二）

12. 下列森林资产或权利中，不可用于抵押的有()。

- A. 未依法办理林权登记的林木
B. 权属不清的森林
C. 权属存在争议的林地
D. 无法处置变现的林权
E. 用材林火烧迹地的林地使用权

【正确答案】ABCD

【答案解析】银行不得接受下列森林资产或权利用于抵押：①未依法办理林权登记、权属不清或存在争议的森林、林木和林地。②无法处置变现的林权，包括水源涵养林、水土保持林、防风固沙林、农田和牧场防护林、护岸林、护路林等防护林的所有权、使用权及相应的林地使用权，以及国防林、实验林、母树林、环境保护林、风景林、名胜古迹和革命纪念地的林木、自然保护区的森林等特种用途林的所有权、使用权及相应的林地使用权。

2. 评估计算机器设备第Ⅱ种功能性贬值时，需要考虑的参数有()。

- A. 被评估设备的尚可使用寿命
B. 被评估设备的修复费用
C. 被评估设备的更新重置成本
D. 被评估设备相较于新型设备的超额运营成本
E. 被评估设备的复原重置成本

【答案】AD

【解析】本题考核机器设备评估方法。第Ⅱ种功能性贬值，反映为超额运营成本。计算超额运营成本引起的功能性贬值的步骤如下：（1）分析比较机器设备的超额运营成本因素；（2）确定被评估设备的尚可使用寿命，计算每年的超额运营成本；（3）计算净超额运营成本；（4）确定折现率，计算超额运营成本的折现值。

达江老师【高效实验】基础精讲第三章第 05 讲——相似度 95%



类型	原因
实体性贬值	第 I 种有形磨损 与使用过程有关，受工作强度、条件和维修保养等的影响。
	第 II 种有形磨损 与闲置过程有关，受存放的时间、环境等的影响。
功能性贬值	第 I 种（超额投资成本） 由于技术等的进步，导致新设备的制造成本降低，表现为更新重置成本低于重置成本。
	第 II 种（超额运营成本） 由于新技术的出现，新设备在运营费用上低于旧设备。该类贬值就是未来运营成本的现值。
经济性贬值	主要是外部因素导致运营成本的增加；使用寿命缩短；生产能力过剩等。

Diagram: 甲设备 100 万件 → 复原重置成本 200 万
乙设备 100 万件 → 更新重置成本 150 万
评估对象: 50 万元
电费 40 万元

达江老师【高效实验】习题强化第三章第 01 讲——相似度 95%

类型	原因
实体性贬值	第 I 种有形磨损 与使用过程有关，受工作强度、条件和维修保养等的影响。
	第 II 种有形磨损 与闲置过程有关，受存放的时间、环境等的影响。
功能性贬值	第 I 种（超额投资成本） 由于技术等的进步，导致新设备的制造成本降低，表现为更新重置成本低于重置成本。
	第 II 种（超额运营成本） 由于新技术的出现，新设备在运营费用上低于旧设备。该类贬值就是未来超额运营成本的现值。
经济性贬值	主要是外部因素导致运营成本的增加；使用寿命的缩短；生产能力过剩等。

二、贬值的估算

(一) 实体性贬值的估算

$$a_s = b_s / n_s \times 100\%$$
 式中， a_s —实体性贬值率； b_s —设备的实体性贬值； n_s —设备的重置成本。

达江老师【高效实验】冲刺串讲第三章第 01 讲——相似度 95%

正保会计网校主编《必刷金题》P24——相似度 80%

7. 下列关于功能性贬值的说法中，正确的有()。

- A. 功能性贬值包括第 I 种功能性贬值和第 II 种功能性贬值
- B. 超额投资成本，用复原重置成本与历史成本之差表示
- C. 对于可以直接确定设备的更新重置成本，则不需要再计算复原重置成本
- D. 计算超额运营成本引起的功能性贬值时，不需要考虑折现率
- E. 超额运营成本指的是设备经济寿命年限内的超额运营成本

7. AC 【解析】超额投资成本，用复原重置成本与更新重置成本之差表示，因此，选项 B 的说法错误。计算超额运营成本引起的功能性贬值的步骤，“④确定折现率，计算超额运营成本的折现值”，因此，选项 D 的说法错误。计算超额运营成本引起的功能性贬值的步骤，“②确定被评估设备的尚可使用寿命，计算每年的超额运营成本”，因此，选项 E 的说法错误。

模拟试卷（一）——相似度 80%

模拟试卷(一)

9. 下列选项中, 不属于机器设备评估特点的是()。
- A. 通常采用重置成本法和市场法进行机器设备评估
- B. 可以是独立实现某种功能的单台设备, 也可以是由若干机器设备组成的有机整体
- C. 按其可移动性可分为动产和不动产
- D. 设备的贬值因素主要是实体性贬值

【正确答案】D

【答案解析】设备的贬值因素比较复杂, 除实体性贬值外, 往往还存在功能性贬值和经济性贬值。

模拟试卷(三)——相似度 80%



类型	原因
实体性贬值	第 I 种有形磨损 与使用过程有关, 受工作强度、条件和维修保养等的影响
	第 II 种有形磨损 与闲置过程有关, 受存放的时间、环境等的影响。
功能性贬值	第 I 种(超额投资成本) 由于技术等的进步, 导致新设备的成本降低, 表现为更新重置成本低于重置成本。
	第 II 种(超额运营成本) 由于新技术的出现, 新设备低于旧设备, 该类贬值就是成本的现值。
经济性贬值	主要是外部因素导致运营成本的增加; 使用寿命的缩短; 生产能力过剩等。

模拟试卷(三)

5. 下列机器设备评估——重置成本法的计算公式中, 正确的有()。
- A. 评估值 = 重置成本 × 综合贬值率
- B. 评估值 = 重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值
- C. 评估值 = 重置成本 × (1 - 综合贬值率)
- D. 评估值 = 重置成本 - 功能性贬值 - 经济性贬值
- E. 评估值 = 重置成本 × 综合成新率

【正确答案】BCE

【答案解析】评估值 = 重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值。因此, 选项 B 正确。评估值 = 重置成本 × [1 - (实体性贬值率 + 功能性贬值率 + 经济性贬值率)] = 重置成本 × (1 - 综合贬值率) = 重置成本 × 综合成新率。因此, 选项 CE 正确。

3. 下列关于存货清查核实的说法中, 正确的有()。

- A. 必须核实存货的权属资料
- B. 可以采用抽查的方法核实
- C. 无需关注存货的质量下降或效用降低的问题
- D. 存货应由评估人员进行盘点, 并编制存货账表清单
- E. 可以进行必要的检测和技术鉴定

【答案】ABE

【解析】本题考核流动资产评估。存货盘点, 通常由委托人完成, 并由委托人提

供存货账表清单。所以,选项 D 的说法不正确。根据委托人提供的存货账表清单,评估人员的主要工作内容有两项:一是通过抽查方式来核实、验证存货账表清单与实际数量、状况的一致性。二是核实存货的权属资料。所以,选项 A 和选项 B 的说法正确。存货评估核实工作应特别关注存货有无霉烂、变质、毁损,有无超储呆滞等。例如,木材因日晒雨淋出现腐烂,钢材因氧化生锈,食品药品及化学试剂因存放过久而变质或效用降低,等等。这些情况势必会影响存货的价值,在评估时应加以考虑。在存货清查核实中,可以进行必要的检测和技术鉴定工作。所以,选项 C 的说法不正确,选项 E 的说法正确。

达江老师【高效实验】基础精讲第一章第 02 讲——相似度 95%



第 02 讲 存货评估程序、库存材料及低值易耗品的评估

一、存货评估程序及清查核实方法

1. 界定评估对象, 确定评估范围

对于企业产权变动的整体资产评估, 企业账面的全部存货一般为评估范围。

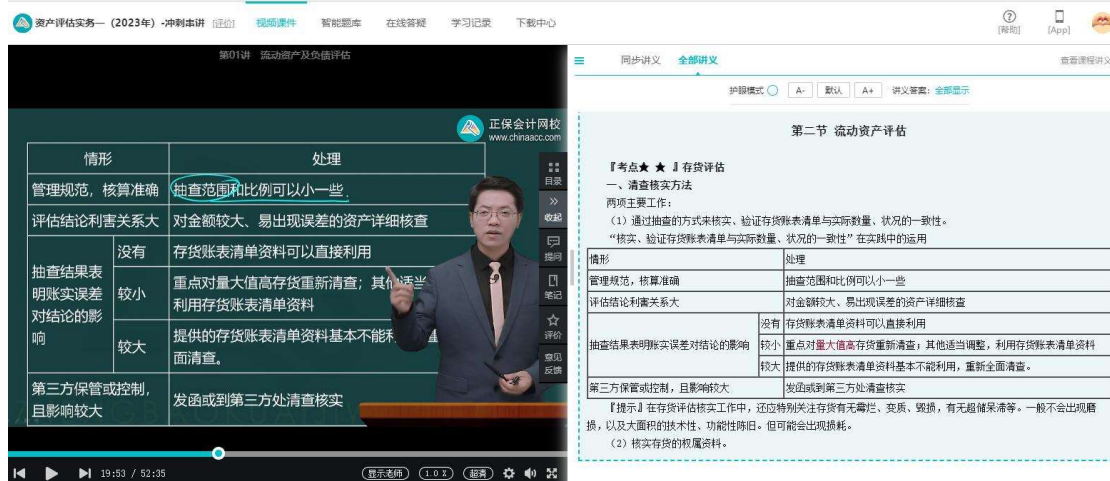
对于单项存货评估, 将委托人确定的存货资产清单作为评估范围。

情形	处理	
管理规范, 核算准确	抽查范围和比例可以小一些	
评估结论利害关系大	对金额较大、易出现误差的资产详细核查	
抽查结果表明账实误差对结论的影响	没有	存货账表清单资料可以直接利用
	较小	重点对量大值高存货重新清查; 其他适当利用存货账表清单资料
	较大	提供的存货账表清单资料基本不能利用, 重新全面清查。
第三方保管或控制, 且影响较大	发函或到第三方处清查核实	

【提示】在存货评估核实工作中, 还应特别关注存货有无霉烂、变质、毁损, 有无超储呆滞等, 一般不会出现磨损, 以及大面积的技术性、功能性陈旧, 但可能会出现损耗。

【提示】实践中, 还可以充分利用注册会计师的存货监盘资料, 综合判断存货账表清单资料的可利用性。

达江老师【高效实验】冲刺串讲第一章第 01 讲——相似度 95%



第 01 讲 流动资产及负债评估

第二节 流动资产评估

【考点★★】存货评估

一、清查核实方法

两项主要工作:

(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。

“核实、验证存货账表清单与实际数量、状况的一致性”在实践中的运用

情形	处理	
管理规范, 核算准确	抽查范围和比例可以小一些	
评估结论利害关系大	对金额较大、易出现误差的资产详细核查	
抽查结果表明账实误差对结论的影响	没有	存货账表清单资料可以直接利用
	较小	重点对量大值高存货重新清查; 其他适当利用存货账表清单资料
	较大	提供的存货账表清单资料基本不能利用, 重新全面清查。
第三方保管或控制, 且影响较大	发函或到第三方处清查核实	

(2) 核实存货的权属资料。

正保会计网校主编《必刷金题》P7——相似度 90%



11. 关于存货清查核实的说法, 正确的有()。
- A. 存货盘点, 通常由委托人提供存货清单, 评估人员完成
 - B. 必要时可以对存货进行检测和技术鉴定工作
 - C. 需要对有无变质、毁损、超储呆滞等情况进行核实
 - D. 对于第三方保管的存货, 可以采用函证方式进行核实
 - E. 委托人存货管理规范, 可以不再抽查

11. BCD 【解析】选项 A 的正确说法是: 存货盘点, 通常由委托人完成, 并由委托人提供存货账表清单。选项 E 的正确说法是: 委托人(或产权持有人)的存货管理规范, 核算清晰准确, 抽查范围和比例可以小一些。

模拟试卷(一)——相似度 80%

模拟试卷(一)

10. 评估人员应当向委托人、资产占有方或其他当事人收集机器设备的权属资料, 下列有关说法中, 错误的是()。

- A. 不同的机器设备权属资料不同
- B. 委托人和相关当事方应当依法提供评估对象法律权属等基础资料, 并对其真实性、合法性和完整性承担责任
- C. 对于附属的特殊建筑物等没有产权证明文件的资产, 一般要求委托人和产权持有人等对机器设备的权属做出承诺
- D. 在评估报告中对法律权属的披露也就意味着评估人员对评估对象的权属做出保证

【正确答案】D

【答案解析】在评估报告中对法律权属的披露不意味着评估人员对评估对象的权属做出保证。因此, 选项 D 的说法错误。

【点评】依据《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号), “对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围; 资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证”。

4. 某设备购置于 2018 年 8 月 3 日, 成本为 10 万元, 当年的定基物价指数为 104%。评估基准日重置成本价格为 9.6 万元, 定基物价指数为 117%。该机器设备的经济使用寿命是生产 20 万件产品, 截止评估基准日已生产 8 万件。因市场竞争加剧, 产品销量下降, 预计该设备再生产 9 万件产品就停产。不考虑超额运营成本, 下列计算结果中, 正确的有()。
- A. 设备的评估值为 5.06 万元
 - B. 设备的复原重置成本为 11.25 万元
 - C. 实体性贬值率为 40%
 - D. 经济性贬值率为 15%
 - E. 实体性贬值额为 4.5 万元

【答案】BCDE

【解析】本题考核机器设备评估方法。设备的复原重置成本=历史成本×当前年份指数/基年指数=10×117%/104%=11.25(万元)，实体性贬值率=8/20×100%=40%，实体性贬值额=11.25×40%=4.5(万元)，经济性贬值率=(20-8-9)/20×100%=15%，经济性贬值额=11.25×15%=1.6875，设备的评估值=9.6-4.5-1.6875=3.4125(万元)。

达江老师【高效实验】基础精讲第三章第 06 讲——相似度 95%

三、实体性贬值的估算

有形磨损使得设备的生产能力下降或使用价值降低，由此引起的贬值称为实体性贬值 (D_p)，或物理性贬值。

设备实体性贬值的程度可以利用设备的价值损失成本之比来反映，称为实体性贬值率。

$$\alpha_p = D_p / RC \times 100\%$$

式中， α_p —实体性贬值率； D_p —设备的实体性贬值； RC —设备的重置成本。

三、实体性贬值的估算

有形磨损使得设备的生产能力下降或使用价值降低，由此引起的贬值称为实体性贬值 (D_p)，或物理性贬值。设备实体性贬值的程度可以利用设备的价值损失与重置成本之比来反映，称为实体性贬值率。

$$\alpha_p = D_p / RC \times 100\%$$

式中， α_p —实体性贬值率； D_p —设备的实体性贬值； RC —设备的重置成本。

实体性贬值的估算方法有：
1. 观察法；2. 使用寿命法；3. 修复费用法。

方法	说明
观察法	了解设备目前情况，询问设备相关情况，综合分析判定后，判断设备的磨损程度及贬值率。对于大型设备，为了避免个人主观判断的误差，可采用“德尔菲法”或“模糊综合判断法”。
使用寿命法	从使用寿命角度来估算贬值： $\alpha_p = L_1 / L$ 。寿命可以是使用时间，工作量、使用次数及其他单位（如行驶里程数）。
修复费用法	假设设备所发生的实体性损耗是可补偿的，则设备的实体性贬值就应等于补偿实体性损耗所发生的费用。需要区分可补偿性损耗和不可补偿性损耗（含经济上不合理的可修复补偿），不可修复的损耗不能用此方法。

达江老师【高效实验】习题强化第三章第 01 讲——相似度 95%

(一) 实体性贬值的估算

$$\alpha_p = D_p / RC \times 100\%$$

式中， α_p —实体性贬值率； D_p —设备的实体性贬值； RC —设备的重置成本。

(一) 实体性贬值的估算

$$\alpha_p = D_p / RC \times 100\%$$

式中， α_p —实体性贬值率； D_p —设备的实体性贬值； RC —设备的重置成本。

方法	说明
观察法	观察设备的宏观症状，查阅设备的历史资料，了解设备目前情况，询问设备相关情况，综合分析判定后，判断设备的磨损程度及贬值率。对于大型设备，为了避免个人主观判断的误差，可采用“德尔菲法”或“模糊综合判断法”。
使用寿命法	从使用寿命角度来估算贬值： $\alpha_p = L_1 / L$ 。寿命可以是使用时间，工作量、使用次数及其他单位（如行驶里程数）。
修复费用法	假设设备所发生的实体性损耗是可补偿的，则设备的实体性贬值就应等于补偿实体性损耗所发生的费用。需要区分可补偿性损耗和不可补偿性损耗（含经济上不合理的可修复补偿），不可修复的损耗不能用此方法。

达江老师【高效实验】冲刺串讲第三章第 01 讲——相似度 95%



资产评估实务(一) 2023年 冲刺本讲

实体性贬值的估算

$$\alpha_p = D_p / RC \times 100\%$$

式中, α_p —实体性贬值率; D_p —设备的实体性贬值; RC —设备的重置成本。

实体性贬值的估算方法有:
1. 观察法; 2. 使用寿命法; 3. 修复费用法。

(二) 功能性贬值

1. 第 I 种功能性贬值
复原重置成本与更新重置成本之差即为第 I 种功能性贬值, 也称为超额投资成本。
【提示】在评估实践中, 如果可以直接确定设备的更新重置成本, 则不需要再计算复原重置成本, 超额投资成本引起的功能性贬值也不需要计算。

2. 第 II 种功能性贬值
超额运营成本引起的功能性贬值也就是设备未来超额运营成本的折现值, 称为第 II 种功能性贬值。

(三) 经济性贬值的估算
1. 使用寿命缩短; 2. 运营费用增加; 3. 市场竞争加剧。

【考点★★】市场法
一、基本概念
市场法的前提条件:
公开市场, 市场有效; 相似或可比性。

二、比较因素
个别因素; 交易因素; 时间因素; 地域因素

正保会计网校主编《必刷金题》P25——相似度 90%

20. 某汽车生产用模具设计使用寿命为 30 万次, 截至评估基准日已使用 12 万次, 由于汽车行业竞争激烈, 该模具对应的相关车型再生产 8 万辆就不再生产, 故该模具只能再使用 8 万次, 若该模具的更新重置成本为 80 万元, 运营成本基本无变化, 下列计算结果中, 正确的有()。

- A. 综合成新率为 60% B. 经济性贬值为 26.67 万元
C. 功能性贬值为零 D. 实体性贬值为 32 万元 E. 评估值为 48 万元

20. BCD 【解析】行业竞争激烈, 属于外部因素, 导致经济性贬值, 该模具比设计使用次数减少了 10 万次(30 万次-12 万次-8 万次), 经济性贬值率 = $(30 - 12 - 8) / 30 = 1/3$; 经济性贬值额 = $80 \times 1/3 = 26.67$ (万元), 因此, 选项 B 正确。更新重置成本不需要考虑第一种功能性贬值, “运营成本基本无变化”说明无第二种功能性贬值, 所以功能性贬值为零, 因此, 选项 C 正确。实体性贬值率 = $12/30 = 40\%$; 实体性贬值额 = $40\% \times 80 = 32$ (万元), 因此, 选项 D 正确。贬值额 = $32 + 26.67 = 58.67$ (万元), 评估值 = $80 - 58.67 = 21.33$ (万元), 综合成新率 = $21.33 \div 80 = 26.67\%$, 因此, 选项 AE 错误。

模拟试卷(二)——相似度 90%

模拟试卷(二)

11. 某奶茶生产线, 设计生产能力为 200 万瓶/年, 建成后由于市场竞争加剧, 生产规模大幅下降, 每年的产量只有 130 万瓶。该生产线的重置成本为 180 万元, 规模经济效益指数为 0.8, 如不考虑实体性磨损, 该生产线的经济性贬值额约为()。

- A. 63 万元
B. 52.47 万元
C. 102.28 万元
D. 77.72 万元

【正确答案】B

【答案解析】经济性贬值 = $180 - 180 \times (130/200)^{0.8} \approx 52.47$ (万元)

5. 某评估机构受托对 A 企业价值进行评估, 评估范围包括机器设备、预付费用及待摊费用。评估基准日为 2023 年 6 月 30 日。A 企业于 2023 年 1 月预付三年的租金 30 万元, 起租日是 2023 年 1 月 1 日, 已摊销 5 万元。2023 年 4 月 A 企业对机器设备进行大修理, 5 月修理完成, 由此产生 2 万元待摊费用。下列计算结

果中，正确的有（ ）。

- A. A 企业预付租金的评估值为 25 万元
- B. A 企业预付租金的评估值为零
- C. A 企业预付租金的评估值为 5 万元
- D. A 企业机器设备大修理待摊费用的评估值为 2 万元
- E. A 企业机器设备大修理待摊费用的评估值为零

【答案】AE

【解析】本题考核流动资产评估。A 企业预付租金的评估值 = $30 - 5 = 25$ （万元）；待摊费用价值只与资产和权益的存在相关，与摊余价值没有本质的联系。由于发生大修理费用会延长机器设备寿命或增加其功能，使机器设备评估值增大，因此，待摊修理费用 2 万元已在机器设备价值中得以体现，而在待摊费用中就不应重复体现。所以，A 企业机器设备大修理待摊费用的评估值为零。或者说，待摊费用价值只与资产和权益的存在相关，与摊余价值没有本质的联系。如果待摊费用所形成的资产和权益已经消失，无论摊余价值有多大，其价值都应该为零。

达江老师【高效实验】基础精讲第一章第 01 讲——相似度 95%



资产评估实务（2023年）-基础精讲 第四章 智能题库 在线答疑 学习记录 下载中心

第01讲 概述

正保会计网校
www.chinaacc.com

（二）流动资产的评估特点

1. 评估基准日要尽可能与评估结论使用时间点接近。
2. 量大类繁，一般需进行分类清查和评估。
3. 评估实务受企业运营的牵制较大，对企业流动核算资料的依赖度高。
4. 在正常情况下，流动资产账面价值基本

【例题·多选题】下列各项中不属于流动资产评估的特点的有（ ）。

- A. 流动资产评估基准日要尽可能与评估结论使用时间点接近
- B. 流动资产一般具有数量大、种类多的特点，故清查工作量很大
- C. 一般来说，流动资产客观存在于企业，故评估中对企业流动资产会计核算资料的依赖性强
- D. 在正常情况下，流动资产的账面价值基本上可以反映出流动资产的价值
- E. 由于流动资产处于企业生产经营的实际运转中，故评估中需要在动态条件下进行清查核实

显示答案

（三）流动资产评估目的和评估方式

企业状态	资产处理	典型举例	评估方式
持续经营	在用用途	企业改制、合资合作(联营)、清产核资、会计核算、保险索赔	按在用用途或重置成本评估
清算	快速变现	产权变动、生产经营方式改变、产品结构调整、需求减少或不需 要	按实现净值评估
		变现净值与账面价值可能存在较大差异	按快速实现净值评估

【例题·单选题】下列选项中，不属于流动资产评估目的的是（ ）。

- A. 企业产权变动

达江老师【高效实验】冲刺串讲第一章第 01 讲——相似度 90%

资产评估实务(一) (2023年) - 冲刺串讲 (原创) 视频课件 智能题库 在线答疑 学习记录 下载中心

第01讲 流动资产及负债评估

情形	处理
管理规范, 核算准确	抽查范围和比例可以小一些
评估结论利害关系大	对金额较大、易出现误差的资产详细核查
抽查结果表明账实误差对结论的影响	没有: 存货账清单资料可以直接利用 较小: 重点对量大值高存货重新清查; 其他适当利用存货账清单资料 较大: 提供的存货账清单资料基本不能利用, 重新清查。
第三方保管或控制, 且影响较大	发函或到第三方处清查核实

2. 低值易耗品
 (1) 在库低值易耗品, 可采用与库存材料相同的评估方法。
 (2) 在用低值易耗品, 可采用成本法进行评估, 公式如下:
 在用低值易耗品评估值 = 全新低值易耗品重置价值 × 成新率
 重置价值, 可选按账面价值、市场价格或账面价值乘以物价变动指数。
 成新率 = 成新率 = (1 - 实际已经使用月数 / 可使用月数) × 100%
 『提示』一般不考虑功能性损耗和结构性损耗。成新率应该按照实际损耗程度确定, 不能简单地按照摊销方式确定。

3. 在产品
 (1) 成本法
 a. 生产周期长的在产品
 按评估时的相关市场价格、费用水平重置同等级在产品自制半成品所需投入的料工费估算评估值。
 b. 生产周期短的产品
 方法一: 根据价格变动系数调整成本计算评估值。适用于生产经营正常, 会计核算水平较高的情形。
 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 × (1 + 价格变动系数) + 原合理工资、费用 (含借款费用) × (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。
 方法二: 按社会平均消耗定额和现行市价计算评估值。

正保会计网校主编《必刷金题》P61——相似度 80%

13. 某公司拟进行增资扩股, 采用资产基础法对股东全部权益价值进行评估, 长期待摊费用 40 万元, 为办公楼装修费用的摊销余额, 其原始发生额为 100 万元。若办公楼装修费用已包含在房屋建筑物估值中, 该公司长期待摊费用估值为()。
- A. 60 万元 B. 40 万元 C. 100 万元 D. 0 万元

13. D 【解析】由于办公楼装修费已经在房屋建筑评估值中包含, 所以该部分的长期待摊费用评估值为 0。

模拟试卷(三)——相似度 80%

模拟试卷(三)

5. 某资产评估公司受托对某企业预付费用进行单项评估, 评估基准日为 2023 年 6 月 30 日。截至评估基准日, 预付费用账面余额为 22 万元, 为预付的房租租金。根据租约, 租金总额 30 万元, 起租时间为 2022 年 6 月 30 日, 租约终止期为 2027 年 6 月 30 日。不考虑其他因素, 则预付费用的评估值为()。
- A. 24 万元
 B. 22 万元
 C. 30 万元
 D. 25 万元

【正确答案】A

【答案解析】租赁房屋的剩余租期为 4 年(即 2023 年 6 月 30 日至 2027 年 6 月 30 日); 评估值 = 年租金 × 剩余租期 = (30/5) × 4 = 24 (万元)。

6. 根据现行的房地产法律制度, 以下房地产中不得用于抵押的有()。
- A. 发生过火灾的房屋
 B. 因房主去世存在继承遗产纠纷的住房
 C. 存在诉讼争议被依法查封的住房
 D. 正在生产产品的企业厂房
 E. 被列为文物保护的寺庙

【答案】BCE

【解析】本题考核不动产法律法规。下列房地产不得设定抵押: (1) 权属有争

议的房地产；(2) 用于教育、医疗、市政等公共福利事业的房地产；(3) 列入文物保护的建筑物和有重要纪念意义的其他建筑物；(4) 已依法公告列入拆迁范围的房地产；(5) 被依法查封、扣押、监管或者以其他形式限制的房地产；(6) 依法不得抵押的其他房地产。

达江老师【高效实验】基础精讲第四章第 03 讲——相似度 95%



资产评估实务(一) (2023年) - 基础精讲 (正保) 视频课件 智能题库 在线答疑 学习记录 下载中心

第03讲 房地产法律制度

(四) 房地产抵押

下列房地产不得设定抵押:

- (1) 权属有争议的房地产。
- (2) 用于教育、医疗、市政等公共福利事业的房地产。
- (3) 列入文物保护的建筑物和有重要纪念意义的其他建筑物。
- (4) 已依法公告列入拆迁范围的房地产。
- (5) 被依法查封、扣押、监管或者以其他形式限制的房地产。
- (6) 依法不得抵押的其他房地产。

同步讲义 全部讲义

护眼模式 A- 默认 A+ 讲义背景: 全部显示

E. 已经确定施工进度和竣工交付日期

显示答案

(四) 房地产抵押

下列房地产不得设定抵押:

- (1) 权属有争议的房地产。
- (2) 用于教育、医疗、市政等公共福利事业的房地产。
- (3) 列入文物保护的建筑物和有重要纪念意义的其他建筑物。
- (4) 已依法公告列入拆迁范围的房地产。
- (5) 被依法查封、扣押、监管或者以其他形式限制的房地产。
- (6) 依法不得抵押的其他房地产。

『例题·多选题』根据有关担保的法律规定,属于不得抵押的房地产有()。

- A. 权属有争议的房地产
- B. 列入文物保护的建筑物
- C. 普通学校的教学楼
- D. 荒地承包经营权
- E. 被扣押的房屋

显示答案

达江老师【高效实验】冲刺串讲第四章第 01 讲——相似度 95%



资产评估实务(一) (2023年) - 冲刺串讲 (正保) 视频课件 智能题库 在线答疑 学习记录 下载中心

第01讲 不动产评估

(四) 房地产抵押

下列房地产不得设定抵押:

- (1) 权属有争议的房地产。
- (2) 用于教育、医疗、市政等公共福利事业的房地产。
- (3) 列入文物保护的建筑物和有重要纪念意义的其他建筑物。
- (4) 已依法公告列入拆迁范围的房地产。
- (5) 被依法查封、扣押、监管或者以其他形式限制的房地产。
- (6) 依法不得抵押的其他房地产。

同步讲义 全部讲义

护眼模式 A- 默认 A+ 讲义背景: 全部显示

商品房预售应当符合以下条件:

- (1) 房地产开发企业应当具有企业法人营业执照和房地产开发企业资质证书。
- (2) 取得土地使用批准证书或者使用土地的批准文件。
- (3) 持有建设工程规划许可证和施工许可证。
- (4) 已通过竣工验收。
- (5) 拆迁安置已经落实。
- (6) 供水、供电、供热、供气、通信等配套设施具备交付使用条件,其他配套设施和公共设施具备交付使用条件或者已确定施工进度和交付日期。
- (7) 物业管理方案已经落实。

(四) 房地产抵押

下列房地产不得设定抵押:

- (1) 权属有争议的房地产。
- (2) 用于教育、医疗、市政等公共福利事业的房地产。
- (3) 列入文物保护的建筑物和有重要纪念意义的其他建筑物。
- (4) 已依法公告列入拆迁范围的房地产。
- (5) 被依法查封、扣押、监管或者以其他形式限制的房地产。
- (6) 依法不得抵押的其他房地产。

『考点★』土地法律制度

一、国有土地使用权出让

正保会计网校主编《必刷金题》P29——相似度 80%

12. 关于国有土地使用权出租、抵押和出资,下列说法中正确的是()。
- A. 土地使用权出租后,承租人必须继续履行土地使用权出让合同
 - B. 国有土地使用权出租,是指土地所有者作为出租人将土地使用权出租的行为
 - C. 国有土地使用权抵押参照资产评估法的相关规定
 - D. 国有土地使用权出资参照公司法的相关规定



12. D 【解析】土地使用权出租后,出租人必须继续履行土地使用权出让合同,因此,选项 A 的说法错误。国有土地使用权出租,是指“土地使用者”作为出租人将土地使用权随同地上建筑物、其他附着物租赁给承租人使用,由承租人向出租人支付租金的行为,因此,选项 B 的说法错误。国有土地使用权抵押参照民法典的相关规定,因此,选项 C 的说法错误。

摸底试题——相似度 80%

摸底试题

14. 下列关于国有土地使用权的说法中,不正确的是()。
- A. 国有土地可以依法确定给单位或个人使用,用地单位或个人依法取得国有土地所有权
 - B. 国有土地有偿使用的方式包括国有土地使用权出让、租赁、作价出资或入股等
 - C. 国有土地使用权的出让可以采取协议、招标、拍卖、挂牌等方式
 - D. 划拨土地使用权一般不得转让、出租、抵押

【正确答案】A

【答案解析】国有土地可以依法确定给单位或个人使用,用地单位或个人依法取得国有土地使用权。因此,选项 A 的说法不正确。

模拟试卷(三)——相似度 90%

模拟试卷(三)

7. 下列各项中,属于不得设定抵押房地产的有()。
- A. 已出租的房地产
 - B. 权属有争议的房地产
 - C. 用于教育、医疗、市政等公共福利事业的房地产
 - D. 已依法公告列入拆迁范围的房地产
 - E. 被依法查封、扣押、监管或者以其他形式限制的房地产

【正确答案】BCDE

【答案解析】下列房地产不得设定抵押:①权属有争议的房地产。②用于教育、医疗、市政等公共福利事业的房地产。③列入文物保护的建筑物和有重要纪念意义的其他建筑物。④已依法公告列入拆迁范围的房地产。⑤被依法查封、扣押、监管或者以其他形式限制的房地产。⑥依法不得抵押的其他房地产。因此,选项 BCDE 是答案。

7. 关于长期待摊费用及其评估,下列说法中正确的有()。
- A. 对已包含在其他资产项目中的长期待摊费用,不再进行评估
 - B. 根据权责发生制,将长期待摊费用单独核算,并在各费用项目受益期限内分期平均摊销
 - C. 对于尚存资产或者权利价值难以准确计算的费用,可按账面余额计算评估值
 - D. 应当由本期负担的借款利息、租金,可计入长期待摊费用
 - E. 租入固定资产的改良支出,可根据尚存情况按照费用分摊法计算评估值

【答案】ABCE

【解析】本题考核长期待摊费用的评估。按照权责发生制的原则,应当由本期负担的借款利息、租金,应该直接计入本期费用,不可以计入长期待摊费用,所以,选项 D 的说法不正确。选项 A、B、C、E 的说法参见教材原文。

达江老师【高效实验】基础精讲第八章第 01 讲——相似度 95%

三、长期待摊费用的评估方法

方法	适用范围	典型应用
费用分摊法	对于尚存资产或者权利的价值，可以准确计算的某些预付性质或性质特殊的费用	租入固定资产的改良支出
账面余额法	对于尚存资产或者权利的价值难以准确计算的费用	股票的发行费

【例题】某企业用资产基础法评估其全部股权价值，其中长期待摊费用余额300万元，构成为：办公楼装修费用余额为200万元（已作为固定资产原值入账）；租入固定资产时改良支出费用发生总额300万元，账面摊销余额100万元，租赁协议约定固定资产租期5年，已租入2年。
由于办公楼装修费已在房屋建筑物评估中包含，故该部分在长期待摊费用中不能重复考虑，则该企业长期待摊费用仅为固定资产改良支出，其评估值为：300/5×3=180（万元）

【提示】对评估时已经包含在其他资产项目中的长期待摊费用，在评估长期待摊费用时不再计算评估值。如上例，由于办公楼装修费已经在房屋建筑评估中包含，故该部分的长期待摊费用评估值为零。

【2020·单选题】某企业拟进行股权转让，评估基准日长期待摊费用如下：

序号	项目名称	原始发生额（万元）	账面金额（万元）	备注

达江老师【高效实验】习题强化第八章第 01 讲——相似度 95%

三、长期待摊费用的评估方法

方法	适用范围	典型应用
费用分摊法	对于尚存资产或者权利的价值，可以准确计算的某些预付性质或性质特殊的费用	租入固定资产的改良支出
账面余额法	对于尚存资产或者权利的价值难以准确计算的费用	股票的发行费

二、长期待摊费用的评估程序及清查核实方法

(一) 评估程序

1. 了解长期待摊费用核算情况、形成新资产和权利情况
2. 选择合适的评价方法
3. 估算长期待摊费用的价值，得出评估结论

(二) 清查核实方法

1. 抽查原始凭证（大额）
2. 抽查受益期的有关文件，了解摊销政策
3. 对该项摊销数据进行复核计算

三、长期待摊费用的评估方法

方法	适用范围	典型应用
费用分摊法	对于尚存资产或者权利的价值，可以准确计算的某些预付性质或性质特殊的费用	租入固定资产的改良支出
账面余额法	对于尚存资产或者权利的价值难以准确计算的费用	股票的发行费

达江老师【高效实验】冲刺串讲第八章第 01 讲——相似度 95%

三、长期待摊费用的评估方法

方法	适用范围	典型应用
费用分摊法	对于尚存资产或者权利的价值，可以准确计算的某些预付性质和性质特殊的费用	租入固定资产的改良支出
账面余额法	对于尚存资产或者权利的价值难以准确计算的费用	股票的发行费

【提示】对于在其他项目评估时已经一并考虑的费用，评估长期待摊费用时不得计算评估值。如上例，由于办公楼装修费已经在房屋建筑评估中体现，故该部分的长期待摊费用评估值为零。

第二节 长期应收款的评估★

一、长期应收款的评估程序及清查核实方法

(一) 程序

1. 核对账证、账表；
2. 对长期应收款项进行减值测试，判断是否发生减值迹象；
3. 估算可收回金额。

(二) 方法

收集合同协议；函证；抽查；访谈；调查。

正保会计网校主编《必刷金题》P66——相似度 90%



13. 下列关于长期待摊费用的评估程序及清查核实方法的说法中，正确的有（ ）。
- A. 评估人员应抽查大额长期待摊费用发生的原始凭证及相关文件、资料
 - B. 一般采用费用分摊法对长期待摊费用进行评估
 - C. 评估过程中，不需要了解企业的摊销政策
 - D. 可根据评估目的实现后资产的占有情况和尚存情况、资料收集情况及长期待摊费用的构成情况选择评估方法
 - E. 抽查大额待摊费用在受益期的有关文件、资料

13. ADE 【解析】一般可采用费用分摊法、账面余额法对长期待摊费用进行评估，因此，选项 B 的说法错误。评估人员应在收集相关文件的基础上，与企业财务人员访谈了解会计摊销政策，并核实其实际执行的摊销政策是否符合企业会计制度的规定，因此，选项 C 的说法错误。

模拟试卷（二）——相似度 80%

模拟试卷（二）

27. 长期待摊费用评估中，一般采用费用分摊法计算评估值的是（ ）。
- A. 股票承销费
 - B. 律师费
 - C. 租入固定资产的改良支出
 - D. 评估费

【正确答案】C

【答案解析】租入固定资产的改良支出，由于其总的租赁费用、租期及尚存的使用期限均可以准确计算，故可按照其尚存情况采用费用分摊法计算。因此，选项 C 是答案。对于尚存资产或者权利的价值难以准确计算的费用，可按其账面余额计算评估值。如股票发行费用，一般包括股票承销费、注册会计师费（包括审计、验资、盈利预测等费用）、评估费、律师费、公关及广告费、印刷费及其他直接费用等。因此，选项 ABD 不是答案。

8. 用假设清算法评估不良债权资产时，可优先用于清偿的项目有（ ）。

- A. 待处理损失
- B. 职工的工资福利
- C. 应交税费
- D. 与福利性资产对应的负债
- E. 诉讼赔偿

【答案】BCE

【解析】本题考核金融不良资产评估方法。用假设清算法评估不良债权资产时，一般来说，优先偿还需要优先扣除的项目包括：抵押债权，职工工资福利、职工劳动保险和职工住房公积金，应交税费，涉诉赔偿，等等。待处理损失属于无效资产；与福利性资产对应的负债属于无效负债。

达江老师【高效实验】基础精讲第六章第 02 讲——相似度 95%



资产评估实务(一) (2023年) - 基础精讲 (1/10) 视频课件 智能题库 在线答疑 学习记录 下载中心

第02讲 价值评估、价值分析方法

类别	方法	适用范围
1 以与债权相关的债务人和债务责任关联方为分析对象	假设清算法	适用于非持续经营或净现金流小而不稳定、存在有效资产,且能够取得比较齐全的财务会计资料;不适用企业资产庞大或分布广泛、不良债权占企业资产比例相对较小的项目
	现金流偿债法	持续经营,财务规范,有稳定的现金流
2 以债权本身为分析对象	交易案例比较法	有可比的案例,财务资料不全
	专家打分法	有增长潜力,持续经营或有效资产存在,然而企业不配合评估
	综合因素分析法	目前金融机构处置不良资产的通用做法,适用存在诸多不确定因素、无法采用其他集中方法进行定量分析的债权。

【提示】评估时应根据项目情况选择一种或多种价值分析方法,并判断所选取价值分析方法的合理性。

【2020·单选题】金融不良资产评估中,债务企业具有持续经营能力,并能产生稳定可偿债现金流量,企业的经营、财务资料规范,能够根据前三年财务报表对未来经营情况进行合理分析预测,较为适合的评估分析方法为()。

A. 综合因素分析法 B. 现金流量偿债法
C. 专家打分法 D. 假设清算法

资产评估实务(一) (2023年) - 基础精讲 (1/10) 视频课件 智能题库 在线答疑 学习记录 下载中心

第03讲 以债务人和债务责任关联方为分析范围

2) 优先偿还债务及优先支付费用的扣除

项目	内容
优先偿还债务	抵押债权、职工工资福利、职工劳动保险、职工住房公积金、应交税费、涉诉赔偿
优先支付费用	清算及中介费、职工安置费

【例题】资产管理公司甲公司持有金融不良资产3 400万元,构成分别为:抵押贷款1 500万元(土地使用权抵押)、信用贷款2 100万元。为了尽快盘活该笔资产,甲公司决定采用债务重组方式处置该资产。为了确定债权价值,特委托A评估公司对债务企业进行偿债能力分析评估,评估过程如下:

A评估公司接受委托后,对债务企业进行调查,结合相关情况,决定采取假设清算法对该债务企业进行评估,选取强制清算价格。

截至评估基准日,债务企业资产负债的账面价值及评估结果如表8-2所示。

表8-2 债务企业资产负债的账面价值与评估价值 单位:元

科目名称	账面价值	评估价值
货币资金	214 497.00	214 497.00

达江老师【高效实验】习题强化第六章第01讲——相似度 95%

资产评估实务(一) (2023年) - 习题强化 (1/10) 视频课件 智能题库 在线答疑 学习记录 下载中心

第01讲 金融不良资产评估

类别	方法	适用范围
1 以与债权相关的债务人和债务责任关联方为分析对象	假设清算法	适用于非持续经营或净现金流小而不稳定、存在有效资产,且能够取得比较齐全的财务会计资料;不适用企业资产庞大或分布广泛、不良债权占企业资产比例相对较小的项目
	现金流偿债法	持续经营,财务规范,有稳定的现金流
2 以债权本身为分析对象	交易案例比较法	有可比的案例,财务资料不全
	专家打分法	有增长潜力,持续经营或有效资产存在,然而企业不配合评估
	综合因素分析法	目前金融机构处置不良资产的通用做法,适用存在诸多不确定因素、无法采用其他集中方法进行定量分析的债权。

【重点内容回顾】

(一) 以与债权相关的债务人和债务责任关联方为分析对象

1. 假设清算法

适用于: ①非持续经营条件下的企业; ②仍在持续经营但不具有稳定净现金流或净现金流很小的企业。

资产评估实务一（2023年）-习题强化

第01讲 金融不良资产评估

1) 有效资产与有效负债确认

项目	内容
无效资产	福利性资产、待处理损失、待摊和递延资产
无效负债	长期挂账无须支付的负债、与福利性资产相对应的负债等

【提示】如果其他企业对该企业提供了抵押担保等，其对应的优先受偿额也需要从有效负债中扣除。

2) 优先偿还债务及优先支付费用的扣除

项目	内容
优先偿还债务	抵押债权、职工工资福利、职工劳动保险、职工住房公积金、应交税费、涉诉赔偿
优先支付费用	清算及中介费、职工安置费

2. 现金流偿债法
适用于：
(1) 有持续经营能力并能产生稳定可偿债现金流量的企业。
(2) 企业的经营和财务资料规范，资产评估专业人员能够依据前三年财务报表对未来经营情况进行合理分析预测。

基本评估程序
1) 计算企业近三年的实际现金流量及实际发生的利息费用
2) 搜集资料，分析经营状况和财务状况
3) 合理预测未来的自由现金流量
自由现金流量=净利润+预测利息费用+折旧和摊销-资本支出-营运资本的增加
4) 确定未来现金流量中可用于偿债的比例（偿债系数）

达江老师【高效实验】冲刺串讲第六章第 01 讲——相似度 95%

资产评估实务一（2023年）-冲刺串讲

第01讲 金融不良资产评估

2) 优先偿还债务及优先支付费用的扣除

项目	内容
优先偿还债务	抵押债权、职工工资福利、职工劳动保险、职工住房公积金、应交税费、涉诉赔偿
优先支付费用	清算及中介费、职工安置费

10) 分析或有收益、或有损失等因素对受偿比例的影响。
11) 确定不良债权从该企业可以获得的受偿比例。
12) 对特别事项进行说明。
【提示】1) 有效资产与有效负债确认

项目	内容
无效资产	福利性资产、待处理损失、待摊和递延资产
无效负债	长期挂账无须支付的负债、与福利性资产相对应的负债等

【提示】如果其他企业对该企业提供了抵押担保等，其对应的优先受偿额也需要从有效负债中扣除。

2) 优先偿还债务及优先支付费用的扣除

项目	内容
优先偿还债务	抵押债权、职工工资福利、职工劳动保险、职工住房公积金、应交税费、涉诉赔偿
优先支付费用	清算及中介费、职工安置费

2. 现金流偿债法
(1) 适用范围：
① 有持续经营能力并能产生稳定可偿债现金流量的企业。
② 企业的经营和财务资料规范，资产评估专业人员能够依据前三年财务报表对未来经营情况进行合理分析预测。

正保会计网校主编《必刷金题》P48——相似度 90%

7. 假设清算法优先偿还债务的扣除中，一般来说，优先偿还需要优先扣除的项目包括（ ）。

A. 职工劳动保险 B. 职工工资福利
C. 应交税费 D. 应付股利 E. 涉诉赔偿

7. ABCE 【解析】一般来说，优先偿还需要优先扣除的项目包括：抵押债权、职工工资福利、职工劳动保险、职工住房公积金、应交税费、涉诉赔偿等。

摸底试题——相似度 80%



摸底试题

21. 下列关于金融不良资产评估价值分析方法的说法中，错误的是（ ）。

- A. 假设清算法属于以债权本身为分析对象的分析方法
- B. 现金流偿债法适用于持续经营，财务规范，有稳定现金流的企业
- C. 交易案例比较法适用于财务资料不全，但有可比案例的情形
- D. 综合因素分析法是目前金融机构处置不良债权的通用做法

【正确答案】A

【答案解析】价值分析方法主要基于两种途径：一种是以债务人和债务责任关联方为分析范围的途径，主要包括假设清算法、现金流偿债法和其他适用方法；另一种是以债权本身为分析范围的途径，主要包括交易案例比较法、专家打分法和综合因素分析法。因此，选项A的说法错误。