

广西科技大学 2022 年硕士研究生招生考试
初试专业课试卷

考试科目代码：436

考试科目名称：资产评估专业基础

考试时间：180 分钟

（本试题共 5 页）

注意：

1. 所有试题的答案均写在专用的答题纸上，写在试卷上一律无效。
2. 考试结束后试卷与答题纸一并交回。

货币时间价值系数

n	1	2	3	4	5	6	7
(P/F, 10%, n)	0.9091	0.8264	0.7513	0.6830	0.6209	0.5645	0.5132
(P/A, 10%, n)	0.9091	1.7355	2.4869	3.1699	3.7908	4.3553	4.8684
n	8	9	10	15	20	25	30
(P/F, 10%, n)	0.4665	0.4241	0.3855	0.2394	0.1486	0.0923	0.0573
(P/A, 10%, n)	5.3349	5.7590	6.1446	7.6061	8.5136	9.0770	9.4269

一、单项选择题（本大题共 15 小题，每小题只有一个符合题意的正确答案；每小题 3 分，共 45 分；错选和不选均不得分。）

1. () 是资产评估业务的基础，决定了资产价值类型的选择，并在一定程度上制约着评估途径的选择。
A. 评估目的 B. 评估方法 C. 评估程序 D. 评估对象
2. 资产评估的 ()，是指资产评估的行为服务于资产业务的需要，而不是服务于资产业务当事人的任何一方的需要。
A. 专业性 B. 市场性 C. 咨询性 D. 公正性
3. 在预测企业未来收益时，对所预测的企业收入与成本费用应遵循 () 原则。
A. 贡献 B. 替代 C. 重要性 D. 配比
4. 依据持续使用假设中的各种具体假设分别去评估某一具体资产，其结果可能是 ()。
A. 一个确切的评估值 B. 一个合理的区间值
C. 若干不同的评估值 D. 无法确定的评估值

5. 用市场法进行资产评估时，应当参照相同或者类似的（ ）评定重估价值。
- A. 重置成本 B. 市场价格 C. 清算价格 D. 未来收益现值
6. 政府实施新的经济政策或发布新的法规限制了某些资产的使用，造成资产价值降低，这是一种（ ）。
- A. 功能性贬值 B. 经济性贬值 C. 实体性贬值 D. 非评估考虑因素
7. 已知某类设备的价值与功能之间存在线性关系，重置类似全新机器设备一台，其价值为4万元，年产量为4000件，现知被评估资产年产量为3000件，则其重置成本为（ ）。
- A. 3万元 B. 4万元 C. 3至4万元 D. 无法确定
8. 下列关于需求理论的说法中，正确的是（ ）。
- A. 商品的需求量与其互补品价格呈同方向变化
- B. “吉芬商品”是指其价格上升需求量也增加的，具有炫耀性的商品
- C. “凡勃伦效应”是指特殊低档商品，价格上升需求量随之增大的现象
- D. 商品的需求量与其替代品的价格呈同方向变动
9. 某设备 2012 年 7 月 31 日购置，若该设备每天工作 8 小时，使用寿命 20 年，该设备投入使用后每天实际工作 10 小时，以 2018 年 7 月 31 日为评估基准日，该设备的实体贬值率为（ ）。
- A. 37.5% B. 30.0% C. 24.0% D. 31.5%
10. 下列关于资产评估经济技术原则的说法中，错误的是（ ）
- A. 最高最佳使用原则强调商品在交换时，应以最高最佳用途及利用方式实现其价值
- B. 基于替代原则，卖方和买方的交易选择会使同质商品的交换价值趋向一致
- C. 毗邻园林景观会增加住宅的价值，是贡献原则的体现
- D. 确定评估基准日和规定评估结论使用时效是评估时点原则的要求
11. 下列中国资产评估准则中，属于实体性准则的是（ ）。
- A. 《资产评估执业准则——资产评估程序》
- B. 《资产评估执业准则——企业价值》
- C. 《资产评估执业准则——资产评估报告》
- D. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》
12. 被评估债券为 2018 年发行，面值 100 元，年利率 10%，3 年期。2020 年评估时，债券市场上同种同期债券，面值 100 元的交易价为 110 元，则被评估债券的评估值应为

()。

- A. 120 元 B. 118 元 C. 98 元 D. 110 元

13. 我国资产评估基本准则的制定部门为()。

- A. 财政部 B. 财政部和中国资产评估协会
C. 国务院国有资产监督管理委员会 D. 中国资产评估协会

14. 某企业的预期年收益额为 20 万元，该企业各单项资产的重估价值之和为 60 万元，企业所在行业的平均收益率为 20%，以此作为适用的资本化率计算出的商誉价值为()。

- A. 8 万元 B. 56 万元 C. 32 万元 D. 40 万元

15. 经国有资产管理行政主管部门确认的资产评估结果，除国家经济政策发生重大变动或经济行为当事人另有协议外，自评估基准日起()内有效。

- A. 一年 B. 一年半 C. 二年 D. 半年

二、判断题（本大题共 15 小题，根据题意判断正误，正确的打“√”，错误的打“×”；每小题 1 分，共 15 分；错答或不答均不得分。）

1. 政府发布的经济信息也是一种经济资源，具有为企业带来经济利益的潜能，因而也是资产评估的对象。
2. 资产评估通过对资产的现时价值进行评定和估算，为各项资产业务提供公正的价值尺度。这是资产评估最基本的功能。
3. 收益法涉及的参数主要有三个：收益额、折现率和收益期限。
4. 一般在技术进步快，技术进步因素对设备价格的影响较大的情况下，采用成本法进行评估，应选择复原重置成本。
5. 在我国，土地价格一般指的是土地使用权的价格。
6. 标定地价是指具体地块在一定使用年期内的宗地地价，它一般是由省政府公告的。
7. 在评估操作实务中，评定房屋建筑物成新率最常用的方法是年限法和打分法。
8. 由于无形资产具有替代性的功能特性，因此在评估时必须要考虑无形资产的经济寿命，尤其是尚可使用年限。
9. 租赁权评估的对象是租赁合同带来的额外经济利益，它的评估期限是租赁合同期，

估价标准是收益现值，其目的是服务于产权交易。

10. 国债由于政府的信用担保，所以不存在任何风险。

11. 在市场利率大于票面利率时，债券的发行价格大于其面值。

12. 具有较高科技含量的成长型公司，由于其产品处于成长期，今后会进入成熟期，因此其收益会稳步增长，适用收益法评估其企业价值。（ ）

13. 对于能够在市场上交易的资产，如果市场是完善的，其公允价值应该大于内在价值。

14. 资产评估报告完成后，必须报送财政（国有资产管理）部门核准或者报送有关部门备案。

15. 评估中如果选用企业利润系列指标作为收益额，则折现率应选择相应的资产收益率；如果以现金净流量系列指标作为收益额，则应以投资回报率作为折现率。

三、计算题（本大题共 3 题，共 45 分）

1. （本小题 12 分）现有一台刨床需要评估其实体性贬值。该设备已使用 3 年，经检测评定该刨床的重置成本为 12 万元，尚可再使用 9 年，但该刨床上的台钳前端有裂纹需要更换，经计算其更换费用约为 7000 元。

要求：试用修复费用法估算该设备的实体性贬值额和实体性贬值率。

2. （本小题 15 分）某项技术为一项新产品设计及工艺技术，已使用 3 年，证明技术可靠，产品比同类产品性能优越。经了解，同类产品平均价格为 250 元/件，该产品价格为 280 元/件。目前该产品年销量为 2 万件。经分析，产品寿命还可以维持 8 年，但竞争者将会介入。由于该企业已经较稳固地占领了市场，竞争者估计将采取扩大市场范围的市场策略，预计该企业将会维持目前的市场占有，但价格将呈下降趋势。产品价格预计为：今后 1~3 年维持现价；4~5 年降为 270 元/件；6~8 年降为 260 元/件，估计成本变化不大，故不考虑其变化。若折现率为 10%，所得税率为 25%。

要求：试用超额收益法评估该项新产品设计及工艺技术的价值。

3. (本小题 18 分) 评估某公司的一块土地, 土地位于经济技术开发区内, 土地面积为 15 000 平方米。该地块的土地征地费用(含安置、拆迁、青苗补偿费和耕地占用税)为每亩 10 万元, 土地开发费为每平方公里 2 亿元, 土地开发周期为两年, 第一年投入资金占总开发费用的 35%, 开发商要求的投资回报率为 10%, 当地土地出让增值收益率为 15%, 银行贷款年利率为 6%。

要求: 根据上述资料试评估该土地价值。(计算结果保留两位小数)

四、论述题(本大题共 3 小题, 每题各 15 分, 共 45 分)

1. 对比会计学中的资产特征, 论述资产评估中认定一项“资产”为评估对象的标准。
2. 何为最高最佳使用原则? 试说明在房地产评估中应如何运用该原则。
3. 结合我国资产评估行业的发展历程和全面建设社会主义现代化国家的新征程, 试论述我国资产评估行业面临的机遇和挑战, 以及应该如何应对?