

2024 年资产评估师资格全国统一考试
资产评估实务(一)·模拟试卷(一)
参考答案及解析

答案速查

一、单项选择题				
1. A	2. C	3. C	4. C	5. C
6. B	7. D	8. B	9. B	10. B
11. B	12. A	13. B	14. A	15. A
16. D	17. D	18. D	19. C	20. D
21. B	22. A	23. A	24. A	25. C
26. D	27. A	28. A	29. D	30. B
二、多项选择题				
1. AE	2. AC	3. BD	4. BC	5. ABCD
6. ADE	7. ABD	8. ABE	9. BD	10. ABDE
11. DE	12. AD	13. AD	14. BCD	15. BCE

详细解析

一、单项选择题

1. A 【解析】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。
2. C 【解析】该长期待摊费用的评估值 = 租入固定资产改良支出原始发生额 × [(租赁年限 - 已租入年限) / 租赁年限] = $25 \times [(4-3)/4] = 6.25$ (万元)
3. C 【解析】在用低值易耗品评估值 = 全新低值易耗品的重置价值 × 成新率，即 $2000 \times (1-3/12) = 1500$ (元)。

* 波浪线标注内容为解析中重点内容。

4. C 【解析】产成品评估值 = $80 \times 66 \times (55\% \times 1.2 + 45\% \times 1.05) = 5\,979.6$ (元)
5. C 【解析】债券评估值 = $100\,000 \times 5\% / (1+7\%) + 100\,000 \times 5\% / (1+7\%)^2 + 100\,000 / (1+7\%)^2 = 96\,384$ (元)
6. B 【解析】到期一次性还本付息的非上市债券的评估值 = 债券到期时的本利和 / $(1 + \text{折现率})^n$ ，因此评估的标的是债券本金加利息。
7. D 【解析】基金份额净值 = $[(200 \times 13 + 50 \times 8 + 1\,500) - 800 - 400] / 1\,000 = 3.3$ (元)
8. B 【解析】收益法评估结果低于资产基础法评估结果时，应判断持续经营前提下企业经营性资产是否存在经济性贬值，选项 B 的说法不正确。
9. B 【解析】有序清算价值是指资产所有者被允许有一个适当的时限，将资产进行宣传推销，选择买主变现资产的价值。有序清算仍属于强制出售，与快速清算价值的不同之处在于全部设备必须在今后某一特定时间内变卖出去。
10. B 【解析】应收款项评估的本质是对款项回收的“风险损失”和“未来回收价值现值”的判断，应收款项评估应该是“风险损失的预计”和“未来回收价值现值”的确定，而不是对应收账款账面记录的重新估计。
11. B 【解析】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 = $(270 - 30) \times 5 / 15 = 80$ (万元)
机床评估值 = $270 - 30 - 80 = 160$ (万元)
或者：机床评估值 = $300 - (300 - 270) - 30 - 80 = 160$ (万元)
12. A 【解析】公司手续费、国内运杂费、安装费的计费基数均为 CIF，因此，选项 BCD 不是答案。
13. B 【解析】A 企业应收账款评估值 = $(294\,000 - 158\,000 \times 1\% - 70\,000 \times 10\% - 15\,000 \times 15\% - 40\,000 \times 25\% - 11\,000 \times 40\%) + (146\,000 - 50\,000 \times 1\% - 60\,000 \times 10\% - 36\,000 \times 15\%) + (538\,000 - 330\,000 \times 1\% - 120\,000 \times 10\% - 57\,000 \times 25\% - 31\,000 \times 40\%) = 268\,770 + 134\,100 + 496\,050 = 898\,920$ (元)
14. A 【解析】土地收购储备的主要目标是通过政府垄断土地一级市场供应，增强政府对土地市场的调控能力，防止土地收益流失，规范市场秩序。因此，选项 A 的说法错误。
15. A 【解析】按照交易价格表现形式的不同，不动产价格可以分为名义价格和实际价格。
16. D 【解析】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。
17. D 【解析】应关注公司最新的工商登记情况和近期的董事会决议等材料，了解被评估单位股权结构及股东权益，因此，选项 D 错误。
18. D 【解析】个人承包国家所有和集体所有的宜林荒山荒地营造的林木，归承包的个人

所有,合同另有约定的从其约定。

19. C 【解析】物价指数调整系数=评估基准日的木材销售价格/交易案例评估基准日的木材销售价格=600/560=1.07
20. D 【解析】公式 $E=K \times A_u / [(1+P)^n - 1] - V/P$, 适用于刚择伐后的林木资产评估, 其中, V 表示森林管护成本, 因此, 选项 AB 错误。公式 $E=K \times A_u \times (1+P)^m / [(1+P)^n - 1] - V/P$ 中, m 表示距评估基准日最后一次择伐的年限, 因此, 选项 C 错误。
21. B 【解析】森林资源资产不同于其他资产, 主要分布在偏远山区, 那里山高路陡, 人烟稀少, 交通不便, 外业调查或核查专业技术性强、工作量大, 风险高, 费时耗力, 工作条件极为艰苦, 体现出了森林资源调查和资产核查的艰巨性。但这项工作是森林资源资产评估工作中不可或缺的重要环节, 是森林资源资产评估风险控制的关键。
22. A 【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。
23. A 【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, 并以评估业务委托合同的形式予以确定, 因此, 选项 B 错误。对于已安装的在用设备, 是否包括设备基础、附属设施等, 应该由委托人根据拟实施的经济行为确定, 而不是根据设备的安装状态, 因此, 选项 CD 错误。
24. A 【解析】判断生物资产是否可以采用收益法进行评估的首要条件是生产性生物资产是否具有持续获利能力。
25. C 【解析】剩余法, 又称假设开发法、倒算法; 成本逼近法属于不动产评估成本法中评估单独土地使用权的具体方法。因此, 选项 A 的说法错误。剩余法评估结果的合理性, 取决于两个因素: 一是合理选择最佳开发利用方式; 二是合理预测未来开发完成不动产市场价格。因此, 选项 B 的说法错误。“当地政府已公布基准地价”是采用基准地价修正法评估土地使用权的前提条件。因此, 选项 D 的说法不正确。
26. D 【解析】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, 因此, 选项 A 错误。以农村集体经济组织统一经营管理的林权进行抵押的, 需要该林权所在地乡(镇)人民政府同意抵押的书面证明, 因此, 选项 B 错误。对于贷款金额在30 万元以下的林权抵押贷款项目, 银行要参照当地市场价格自行评估, 因此, 选项 C 错误。
27. A 【解析】按照《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》的要求, 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。
28. A 【解析】金融不良资产是指银行持有的次级、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。

29. D 【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初余额进行计算。因此，选项 C 的说法错误。
30. B 【解析】委托第三方参与绩效管理工作，应做到：①要保持独立性；②要具有专业能力；③要具有客观公正性；④服务成果要具有实用性；⑤要严格遵守职业道德规范。选项 B 是答案。

二、多项选择题

1. AE 【解析】采用市场法评估产成品时，现行市场价格中包含了成本、税金和利润等因素，如何处理待实现的利润和税金，应视产成品评估目的和评估性质而定。因此，选项 AE 正确。
2. AC 【解析】不动产外部因素包括政治因素、政策因素、经济因素、社会因素等，因此，选项 AC 正确。不动产自身因素包括区位因素、实物因素和权益因素，因此，选项 BE 错误。不动产交易因素包括不动产的供求关系、变现因素、心理因素，因此，选项 D 错误。
- 【提示】不动产价格的影响因素可以分为自身因素、外部因素、交易因素三个方面。
3. BD 【解析】股利增长率 g 的计算方法：一是统计分析法，即根据过去股利的实际数据，利用统计学的方法计算出平均增长率作为股利增长率；二是趋势分析法，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。
4. BC 【解析】对于行业标准中没有包括的特殊设备的基础费率，应自行测算，因此，选项 A 错误。进口设备基础费 = 相似国产设备原价 × 国产设备基础费率，因此，选项 D 错误。进口设备基础费 = 进口设备到岸价 × 进口设备基础费率，因此，选项 E 错误。
5. ABCD 【解析】比较因素是指可能影响机器设备市场价值的因素，一般来讲，设备的比较因素可分为个别因素(实物状况)、交易因素、时间因素、地域因素等四大类。因此，选项 ABCD 是答案。
6. ADE 【解析】三通一平：通水、通电、通路及场地平整。五通一平：通路、通电、通信、供水、排水及场地平整，七通一平还包括燃气和供热，所以 ADE 正确。
7. ABD 【解析】采用基准地价修正法的前提条件是：①当地政府已公布基准地价。②可以取得基准地价修正体系。③基准地价及其修正体系是有效的，基准地价的评估基准日距本次评估基准日在 3 年以内。

8. ABE 【解析】评估机构只有至少存在“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，资产评估机构已办理注销登记或者被市场监管部门吊销营业执照，依法不能进行评估的其他情形”等三种情形之一者，方可向人民法院说明情况，提出不承接委托评估申请。
9. BD 【解析】商业聚集规模是影响商业用途土地价格的重要因素。因此，选项 A 的说法错误。一般来说，底层商业用房的价值高于其他楼层商业用房的价值。因此，选项 C 的说法错误。商业房地产的室内净高应适宜，净高偏低会产生压抑感，不利于经营，净高偏高不但增加建筑成本，也无助于房地产价值的提高。因此，选项 E 的说法错误。
10. ABDE 【解析】公允价值是以脱手价为核心的，因此，选项 A 错误。如果该限制是针对投资性房地产持有者的，则该限制并不是资产的特征，只会影响当期持有该资产的企业，而其他企业可能不会受到该限制的影响，从市场参与者角度评估时也不会考虑这样的限制因素，因此，选项 B 错误。对土地使用权而言，同类或者类似，是指同一位置区域、所处地理环境相同或相近、可使用状况相同或相近，因此，选项 D 错误。房地产权益状况包括规划条件、土地使用期限、共有情况、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封等形式限制权利状况、权属清晰情况等；房地产的建筑规模、建筑结构、设施设备属于实物状况；因此，选项 E 错误。
11. DE 【解析】重置成本法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。
12. AD 【解析】不动产评估市场法适用的前提条件包括：①具有充分发育的、活跃的、公平的不动产交易市场；②可以搜集到被评估不动产的市场参照物及其相比较的指标、技术参数等资料。因此，选项 AD 是答案。“被评估不动产的未来收益必须是可以预测并可用货币衡量的”和“被评估不动产的预期获利年限可以预测”属于运用收益法评估的前提条件。因此，选项 BE 不是答案。“被评估不动产建造过程中的工程量是可以计量的，且该类不动产可以重复‘生产’”属于运用成本法评估的前提条件。因此，选项 C 不是答案。
13. AD 【解析】预测的资本性支出中不应当包括与资产改良或企业扩张相关的资本性支出，即改良性资本支出和扩张性资本支出。
14. BCD 【解析】以债权本身为分析对象的价值分析方法包括：交易案例比较法、专家打分法、综合因素分析法。
15. BCE 【解析】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，但国内实际应用较少。

三、综合题

1. 【答案】

(1) N 股权投资基金价值 = $3+5+2+3.7-0.8=12.9$ (亿元) [2分]

(2) 能全部返还。理由: N 股权投资基金价值 12.9 亿元大于有限合伙人实缴金额 8 亿元, 因此有限合伙人的实缴出资额能全部返还。 [2分]

(3) 剩余可分配金额 = $12.9-8=4.9$ (亿元), 截至评估基准日投资期限为 2 年, 最大门槛收益 = $8 \times 2 \times 8\% = 1.28$ (亿元), 剩余可分配金额 > 最大门槛收益, 有限合伙人可获取的门槛收益 = 最大门槛收益 = 1.28(亿元)。 [3分]

(4) 能全部返还。理由: 剩余可分配金额 = $4.9-1.28=3.62$ (亿元) 大于普通合伙人实缴金额 2 亿元。 [2分]

(5) 剩余收益 = $3.62-2=1.62$ (亿元), 普通合伙人分配的金额 = $1.62 \times 4 / (4+6) = 0.648$ (亿元), 有限合伙人分配的金额 = $1.62 \times 6 / (4+6) = 0.972$ (亿元)。 [3分]

(6) 普通合伙人享有的权益 = $2+0.648=2.648$ (亿元), 有限合伙人享有的权益 = $8+1.28+0.972=10.252$ (亿元)。 [3分]

2. 【答案】

(1) 运用剩余法需具备以下前提条件: ① 不动产开发必须有已得到相关规划部门批准且在有效期内的明确规划; ② 假设土地或不动产的利用方式为最佳开发利用方式; ③ 成本与价格的测算必须符合合法原则, 与当地不动产市场实际情况吻合。 [3分]

(2) 年净收益及总体开发价值。

年净收益 = $14\ 600 \times 3.8 \times 365 \times (1-4\%) \times (1-18\%) / 10\ 000 = 1\ 594.10$ (万元)

总体开发价值

= $1\ 594.10 \times (P/A, 8\%, 47) / (1+8\%) + 1\ 000 / 10\ 000 \times 18\ 300 / (1+8\%)^{48}$

= $1\ 594.10 \times 12.164\ 3 / 1.08 + 1\ 830 / (1+8\%)^{48}$

= $18\ 000.24$ (万元) [4分]

【提示】 ① $(P/A, 8\%, 47) = [1 - 1 / (1+8\%)^{47}] / 8\%$; ② 资产评估考试中, 年金现值系数有时候给出, 有时候不给, 因此年金现值系数的计算公式必须掌握。

(3) 续建的成本费用 = $2\ 200 / 10\ 000 \times 18\ 300 + 2\ 200 / 10\ 000 \times 18\ 300 \times 2\% = 4\ 106.52$ (万元)

续建的投资利息 = $V \times [(1 + 4.35\%)^1 - 1] + 4\ 106.52 \times [(1 + 4.35\%)^{0.5} - 1] = 0.0435V + 88.37$

续建的投资利润 = $18\ 000.24 \times 14\% = 2\ 520.03$ (万元) [4分]

(4) ① 待开发不动产价值 = 预期开发完成后的不动产总价值 - 续建开发成本 - 续建管理费用 - 销售费用 - 续建投资利息 - 续建投资利润 - 销售税费 - 待开发不动产取得税费

② $V = 18\ 000.24 - 4\ 106.52 - 0.0435V - 88.37 - 2\ 520.03$

$$1. 0435V = 11285.32$$

$$V = 10814.87(\text{万元}) [4\text{分}]$$

3. 【答案】

(1)评估该用材林的林木资产价值应该使用木材市场价倒算法，又称剩余价值法。

[2分]

(2)该方法的评估思路：该方法是将被评估林木资产皆伐后所得木材的市场销售总收入，扣除木材生产经营所消耗的成本和合理利润，剩余价值部分作为林木资产评估值的一种方法。

计算公式：林木资产评估值 = 木材的销售总收入 - 木材生产经营成本 - 木材生产经营利润。 [3分]

(3)评估该用材林的林木资产价值。

木材销售总收入 = $20000 \times 1000 = 20000000$ (元) = 2000(万元)；木材的采运成本 = $2000 \times 20\% = 400$ (万元)；木材的各种费用 = $2000 \times 12\% = 240$ (万元)；木材经营的合理利润 = $2000 \times 10\% = 200$ (万元)；林木资产评估值 = $2000 - 400 - 240 - 200 = 1160$ (万元)。

[5分]

2024 年资产评估师资格全国统一考试
资产评估实务(一)·模拟试卷(二)
参考答案及解析

答案速查

一、单项选择题				
1. D	2. B	3. D	4. B	5. B
6. B	7. B	8. A	9. A	10. C
11. B	12. C	13. D	14. D	15. B
16. D	17. A	18. A	19. C	20. C
21. C	22. B	23. D	24. B	25. D
26. D	27. D	28. D	29. D	30. D
二、多项选择题				
1. AD	2. ABCE	3. ABD	4. BD	5. ACE
6. ACE	7. ACE	8. ABD	9. AE	10. CE
11. BCDE	12. ABDE	13. ACDE	14. BCD	15. AB

详细解析

一、单项选择题

1. D 【解析】近期购进的材料库存时间短，在市场价格变化不大的情况下，其账面价值与现行市价基本接近，评估时可以采用成本法。评估值=10×(15 000+200)=152 000(元)。
2. B 【解析】评估基准日价格=可比交易实例价格×(评估基准日价格指数/可比交易实例交易时价格指数)，因此，选项 A 错误。不动产价格的变动率一般用不动产价格指数来表示，因此，选项 C 错误。需要根据不动产价格的变动率，将交易实例不动产价格修正为评估基准日的不动产价格，因此，选项 D 错误。
3. D 【解析】产成品的评估值=1 000×42×(70%×1.1+30%×1.05)=45 570(元)
4. B 【解析】预计坏账损额=380×(38.55/1 277)≈11.47(万元)
5. B 【解析】应收票据评估值=票据到期价值-贴现息

6. B 【解析】基金份额净值 = $\frac{(100 \times 10 + 20 \times 20 + 50 \times 20) + 1\,000 - 500 - 500}{2\,000} = 1.2$ (元)
7. B 【解析】具有控制权股权评估的特点：评估程序不受限制；关注资产权属资料完善情况；可能存在控制权溢价因素。
8. A 【解析】如果一个企业的生产力要素配置不够合理，即使其拥有优质的资产，也未必能取得相应的收益。因此相比资产基础法而言，收益法评估结果会更加合理地体现非控股股权的价值。
- 【提示】尽管企业拥有优质的资产，但非控股股权的持有方无法直接清算该企业，无法分享评估增值和各类资产的市场价值，能够收获的仅仅是生产力要素配置不够合理状态下的利润分配，因此应该选择收益法。
9. A 【解析】缺乏控制权的股权投资单位能否单独评估，取决于该投资的重要程度、委托人的管控程度、被投资单位的配合意愿等。
10. C 【解析】原地复用清算价值适用的条件是：企业生产设备被强制出售，不是由于外部经济因素、产品制造流程和设备使用等技术因素，而是缘于企业的内部管理，提升管理水平可以使企业恢复盈利。
11. B 【解析】离岸价人民币数 = $300\,000 \times 6.37 = 1\,911\,000$ (元)，到岸价人民币数 = $320\,000 \times 6.37 = 2\,038\,400$ (元)，关税 = 到岸价 \times 关税税率 = $2\,038\,400 \times 16\% = 326\,144$ (元)，银行财务费 = 离岸价 \times 银行财务费率 = $1\,911\,000 \times 0.4\% = 7\,644$ (元)，外贸手续费 = 到岸价 \times 外贸手续费率 = $2\,038\,400 \times 1\% = 20\,384$ (元)，不考虑其他因素，重置成本 = 到岸价 + 关税 + 银行财务费 + 外贸手续费 = $2\,038\,400 + 326\,144 + 7\,644 + 20\,384 = 2\,392\,572$ (元)。
12. C 【解析】该设备存在可修复性损耗和不可修复性损耗。数控系统损坏是可修复性损耗，用修复费用法计算其贬值。重置成本为 150 万元，可修复性损耗引起的贬值为 15 万元，不可修复性损耗引起的贬值： $(150 - 15) \times \frac{3}{20} = 20.25$ (万元)。实体性贬值 = $15 + 20.25 = 35.25$ (万元)。
13. D 【解析】求取不动产净收益时的不动产总费用不包含折旧费，通常包括管理费、维修费、保险费、房产税等。所以，每年发生的总费用 = $[(400 + 800) \times 2\,000 + 20\,000 + 800\,000] / 10\,000 = 322$ (万元)。
14. D 【解析】D 属于区位和交易状况调查。
15. B 【解析】比率估价法下，评估值 = 全新设备的价格 \times 变现系数 = $300 \times 0.68 = 204$ (万元)。
16. D 【解析】A 轿车的评估值 = $80\,000 + 900 - 1\,800 = 79\,100$ (元)
17. A 【解析】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。

18. A 【解析】收益现值法应用的前提是林木资产每年都有一定收益，同时每年也有一定的成本支出，且具有一定的经济收益期。因此，选项 A 是答案。
19. C 【解析】宗地红线外的土地开发费为达到设定开发程度所需投入的各项开发费用，宗地红线内的土地开发费一般包括土地平整费，因此，选项 AB 错误。属建成区内已开发完成的宗地，评估设定的开发程度最少应为宗地红线外通路、通上水、通电、和宗地红线内土地平整，因此，选项 D 错误。
20. C 【解析】商誉的计算通常不是评估人员的工作，因此，选项 A 错误。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，应确认为商誉，因此，选项 B 错误。一般来说，商誉由以下几类因素构成：①企业现有的管理团队和员工团队；②并购后的协同效应，如销售额的增加、成本开支的压缩等；③收购方对收购对价的判断失误导致收购对价过高；④企业持续经营的能力，包括各类不符合无形资产确认条件的其他资产，如市场占有率、通过资本市场直接融资的能力、良好的政府关系等。因此，选项 D 错误。
21. C 【解析】珠宝评估专业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。
22. B 【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 = 1 000 - 100 = 900(万元)
23. D 【解析】因为，商誉 = 合并对价 - 可辨认净资产的公允价值，又因为，可辨认净资产的公允价值 = 可辨认资产的公允价值 - 负债及或有负债的公允价值，所以，商誉 = 合并对价 - (可辨认资产的公允价值 - 负债及或有负债的公允价值)。因此，选项 D 错误。
24. B 【解析】株数调整系数为 0.95；树高调整系数为 0.9；第一年生产成本 = 2 100 + 500 + 100 = 2 700(元)；第二年生产成本 = 1 500 + 550 + 110 = 2 160(元)；评估值 = $5 \times 0.95 \times 0.9 \times [2 700 \times (1 + 6\%)^2 + 2 160 \times (1 + 6\%)] \approx 22 757(元)$ 。
25. D 【解析】构建可比修正体系应考虑三个方面的问题：一是可比指标的选取；二是比较的方式；三是可比案例的权重设计。
26. D 【解析】因企业合并形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。
27. D 【解析】通常用于计量嵌入衍生工具公允价值的模型比较复杂，一般都采用 Lattice 模型进行评估。因此，选项 D 的说法错误。
28. D 【解析】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。
29. D 【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，因此，选项 A 错误。处置费用的估计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，因此，选项 B 错误。估计资产预计未来现金流量的现值时通常采用收益法，因此，选项 C 错误。

30. D 【解析】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，成本法一般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。

二、多项选择题

1. AD 【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，因此，选项 B 错误。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，因此，选项 C 错误。商业汇票按是否带息，分为带息票据和不带息票据，因此，选项 E 错误。
2. ABCE 【解析】按在产品完工程度计算确定在产品评估值时，在产品约当量=在产品数量×在产品完工率，因此，选项 D 的说法不正确。
3. ABD 【解析】投资基金评估是指通过对基金所拥有的全部资产及全部负债按一定的原则和方法进行估算，进而确定基金资产价值的过程。因此，选项 C 的说法错误。投资基金的价值评估是建立在底层资产估值的基础上，底层资产包括货币、股票、债券、股权、其他衍生品等，在评估时要尽可能穿透底层，对底层资产进行分析，评估其价值。因此，选项 E 的说法错误。
4. BD 【解析】固定资产管理对机器设备分类为：信息化设备、办公设备、车辆、图书档案设备等。因此，选项 BD 是答案。生产机器设备、未使用机器设备、不需用机器设备属于企业会计核算领域按使用性质对机器设备的分类。因此，选项 ACE 不是答案。
5. ACE 【解析】快速清算价值通常不包括附加价值，如可以生产的产品、已有的安装、制造许可证、商标、客户清单、可持续经营等因素，选项 B 不正确。不具有独立获利能力，或获利能力无法量化的机器设备，一般不采用收益法，选项 D 不正确。
6. ACE 【解析】使用市场法的前提条件有：①符合公开市场条件；②市场有效；③评估对象与市场参照物是相似或可比的。因此，选项 ACE 是答案。“能够确定机器设备的获利能力”“能够确定合理的折现率”是使用收益法的前提条件。因此，选项 BD 不是答案。
7. ACE 【解析】用收益法评估不动产的价值时，只有客观净收益才能作为评估的依据。因此，选项 A 的说法不正确。求取不动产净收益时的不动产总费用不包含折旧费，通常包括管理费、维修费、保险费、房产税等。因此，选项 C 的说法不正确。土地与建筑物合成体作为评估对象，确定收益期限的思路是以孰短为准。因此，选项 E 的说法不正确。
8. ABD 【解析】银行财务费，按设备离岸价的一定比率计算，因此，选项 A 错误。增值税的计税基础为关税完税价+关税+消费税，因此，选项 B 错误。消费税=(关税完税

- 价+关税)/(1-消费税税率)×消费税税率,因此,选项D错误。
9. AE 【解析】用材林林木资产评估市场法包括木材市场价倒算法、市场成交价比较法。
10. CE 【解析】套内建筑面积指的是套内使用面积、套内墙体面积及套内阳台建筑面积之和,因此,选项A错误。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,因此,选项B错误。商品房整幢出售,其销售面积为整幢商品房的建筑面积,因此,选项D错误。
11. BCDE 【解析】我国目前活畜活禽的交易非常活跃,既存在作为生产性生物资产的交易,如种畜、种禽市场,又存在消耗性生物资产的交易,如肉畜、肉禽市场。可以说,畜禽资产是生物资产中交易最活跃的资产,不但存在活跃市场的市价,而且在公开市场上能够找到可比的资产及其交易活动。不过畜禽资产只是动物资产中的一部分,并不是所有的动物资产都具有活跃的交易市场。
12. ABDE 【解析】森林资源资产评估有如下特点:①森林资源资产价值的关联性;②森林资源资产的可再生性;③森林经营的长周期性对资产评估结果有着较大影响;④森林资源资产效益的多样性;⑤森林资源调查和资产核查的艰巨性;⑥森林资源资产的地域性明显。因此,选项ABDE错误。
13. ACDE 【解析】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。
14. BCD 【解析】合理确定绩效评价方法,主要包括成本效益分析法、比较法、因素分析法、最低成本法、公众评判法、标杆管理法等,可根据评价对象的具体情况,采用一种或多种方法。选项BCD是答案。
15. AB 【解析】确定绩效评价指标分值权重,可以采用德尔菲法、层次分析法等技术方法。选项AB是答案。

三、综合题

1. 【答案】

(1)土地使用权评估单价(评估价值)=待估宗地所处级别(地段)的基准地价×年期修正系数×期日修正系数×容积率修正系数×其他因素修正系数

①本次测算评估对象房地产用地于2008年6月30日通过出让方式取得,出让年限50年,评估基准日为2016年6月30日,宗地的可使用年期为 $50-8=42$ (年)。

$$\begin{aligned} \text{宗地使用年期修正系数} &= [1-1/(1+r)^m] / [1-1/(1+r)^n] \\ &= [1-1/(1+\text{土地资本化率})^{\text{被估宗地可使用年期}}] / [1-1/(1+\text{土地资本化率})^{\text{该用途土地法定最高出让年期}}] \\ &= [1-1/(1+6\%)^{42}] / [1-1/(1+6\%)^{50}] = 0.9659 \end{aligned}$$

②基准地价的基准日期为2013年6月30日,本次评估基准日为2016年6月30日,应进行期日修正。

2013 年 6 月 30 日的地价指数为 1.7, 2016 年 6 月 30 日的地价指数为 2.46。

期日修正系数 = $2.46/1.7 = 1.4471$

【提示】原理可以参照市场法, 交易日期修正系数 = 评估基准日价格指数/可比实例交易时价格指数。

③待估宗地容积率 = 总建筑面积/总建设用地面积 = $4650/2500 = 1.86$

待估宗地容积率修正系数为 X , 结合容积率修正系数表, 可知:

容积率 修正系数

1.8 1.042

1.86 X

1.9 1.018

根据内插法计算, 有:

$$(X - 1.018) / (1.042 - 1.018) = (1.86 - 1.9) / (1.8 - 1.9)$$

即: $X = 1.0276$

待估宗地容积率修正系数 = $1.0276/1 = 1.0276$

④其他因素修正系数为 1.0500。

⑤土地使用权评估单价(评估价值)

= 待估宗地所处级别(地段)的基准地价 × 年期修正系数 × 期日修正系数 × 容积率修正系数 × 其他因素修正系数

$$= 650 \times 0.9659 \times 1.4471 \times 1.0276 \times 1.0500 = 980.2965 \text{ (元/平方米)} [4 \text{ 分}]$$

(2) 使用寿命法成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100% = $(40 - 6) / 40 = 85\%$

综合成新率 = 使用寿命法成新率 × 权重 + 打分法成新率 × 权重 = $85\% \times 0.4 + 78\% \times 0.6 = 80.8\%$ [3 分]

(3) 房屋建筑物评估值 = 单位面积重置成本 × 建筑面积 × 成新率 = $3500 \times 4650 \times 80.8\% = 13150200 \text{ (元)} [3 \text{ 分}]$

2. 【答案】

(1) ①相似比较法。②在难以找到与评估对象基本相同的市场参照物, 但存在与评估对象相似的市场参照物时, 相似比较法就成为具有操作可行性的评估方法。[3 分]

(2) ①建造厂家。

参照物 A 建造厂家调整系数 = $1 - 2\% = 0.98$

参照物 B 建造厂家调整系数 = 1

参照物 C 建造厂家调整系数 = $1 - 2\% = 0.98$

【提示】车床建造厂家反映, 建造水平高、技术水平高, 车床价格就高。建造厂家中, 丙制造商技术水平略高于其他制造商, 需对其做 2% 调整。

②已使用年限。

参照物 A 已使用年限调整比率 = $(8-10) \times 5\% = -0.1$

参照物 A 已使用年限调整系数 = $1-0.1=0.9$

参照物 B 已使用年限调整比率 = $(11-10) \times 5\% = 0.05$

参照物 B 已使用年限调整系数 = $1+0.05=1.05$

参照物 C 已使用年限调整比率 = $(7-10) \times 5\% = -0.15$

参照物 C 已使用年限调整系数 = $1-0.15=0.85$

【提示】 使用年限 = 交易时间 - 建造时间; 评估对象使用年限 10 年; 参照物 A 使用年限 8 年, 参照物 B 使用年限 11 年, 参照物 C 使用年限 7 年。已使用年限越长车床价格越低, 参照物已使用年限与评估对象每相差 1 年, 需做 5% 的调整。

③交易时间。

参照物 A 交易时间调整系数 = $108/102=1.0588$

参照物 B 交易时间调整系数 = $108/105=1.0286$

参照物 C 交易时间调整系数 = $108/106=1.0189$

【提示】 评估基准日及 2020 年 3 月 31 日、6 月 30 日、10 月 31 日, 普通车床物价指数分别为 108、102、105、106, 交易时间的差异, 可参照房地产市场交易日期修正的方式, 通过不同时点车床物价指数之比进行调整。交易日期修正系数 = 评估基准日价格指数 / 可比交易实例交易时价格指数。

④交易背景。

交易背景正常, 调整系数都是 1。

⑤使用状况。

使用状况正常, 调整系数都是 1。[8 分]

(3) 参照物 A 调整后结果 = $28000 \times 0.98 \times 0.9 \times 1.0588 \times 1 \times 1 = 26148.12$ (元)

参照物 B 调整后结果 = $26500 \times 1 \times 1.05 \times 1.0286 \times 1 \times 1 = 28620.80$ (元)

参照物 C 调整后结果 = $29500 \times 0.98 \times 0.85 \times 1.0189 \times 1 \times 1 = 25037.94$ (元)

被评估对象的评估值 = $(26148.12 + 28620.80 + 25037.94) / 3 = 26602.29$ (元) [4 分]

3. 【答案】

(1) 有效资产 = $18000 - 250 = 17750$ (万元)

有效负债 = $26000 - 500 = 25500$ (万元)

资产项优先扣除项目 = 优先偿还抵押债务 + 优先偿还一般债务 + 优先扣除的费用项目 = $(900 + 3000) + (100 + 200 + 550 + 66) + (150 + 17750 \times 2.5\%) = 5409.75$ (万元)

负债项优先扣除项目 = 优先偿还抵押债务 + 优先偿还一般债务 = $(900 + 3000) + (100 + 200 + 550 + 66) = 4816$ (万元)

可用于偿还一般债权人的资产 = $17750 - 5409.75 = 12340.25$ (万元)

一般负债总额 = $25500 - 4816 = 20684$ (万元)

一般偿债能力系数 = $12340.25 / 20684 = 60\%$ [6 分]

(2) 特定债权一般受偿金额 = (不良债权总额 - 优先债权受偿金额) × 一般偿债能力系数 = $(8\,000 - 3\,000) \times 60\% = 3\,000$ (万元)

特定债权的综合受偿金额 = 特定债权优先受偿额 + 特定债权一般受偿额 = $3\,000 + 3\,000 = 6\,000$ (万元) [5 分]

(3) 特定债权综合偿债能力系数 = $6\,000 / 8\,000 = 75\%$ [4 分]