

2023 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. B	2. A	3. C	4. C	5. C
6. B	7. C	8. B	9. B	10. A
11. C	12. C	13. B	14. D	15. A
16. D	17. D	18. D	19. C	20. D
21. B	22. A	23. A	24. A	25. B
26. D	27. A	28. A	29. C	30. B

二、多项选择题

1. ABCD	2. AC	3. BD	4. BC	5. ABCD
6. ABE	7. ABD	8. ABE	9. AE	10. ABDE
11. ABDE	12. BCDE	13. AD	14. BCD	15. BCE

详细解析

一、单项选择题

1. B 【解析】按照流动资产的内容划分，非实物类流动资产评估对象包括货币资金、交易性金融资产、应收预付款项、应收票据、待摊和预付费用，因此，选项 B 正确。
2. A 【解析】低值易耗品成新率应根据实际损耗程度确定，而不能简单按照摊销方式确定。
3. C 【解析】根据题意，该非上市交易股票的评估适用两段式分段型股利政策模型；股票评估值 = $\sum_{i=1}^{\text{永续期起点}}$ 客观预测期股利年收益 / (1+折现率)ⁱ + 永续期股利年收益 / 折现率 / (1+折现率)^{永续期起点}；股利年收益 = 股票面值 × 股利收益率；折现率 = 无风险报酬率 + 风险报酬率。则：
 该非上市交易股票的评估值 = $\sum_{i=1}^{\text{永续期起点}}$ 客观预测期股利年收益 / (1+折现率)ⁱ + 永续期股利年收益 / 折现率 / (1+折现率)^{永续期起点} = $\sum_{i=1}^{\text{永续期起点}}$ 客观预测期股票面值 × 股利收益率 / (1+无风险报酬率+风险报酬率)ⁱ + 永续期股票面值 × 股利收益率 / (无风险报酬率+风险报酬率) / (1+无风险报酬率+风险报酬率)^{永续期起点} = $1 \times 8 \times 6\% / (1+3.43\%+6\%)^1 + 1 \times 8 \times 8\% / (1+3.43\%+6\%)^2 + 1 \times 8 \times 12\% / (1+3.43\%+6\%)^3 + 1 \times 8 \times 15\% / (3.43\%+6\%) / (1+3.43\%+6\%)^3 \approx 11.42$ (元)
4. C 【解析】该在产品采用市场法评估，在产品评估值 = 该种在产品实有数量 × 市场可接受的不含税的单价 - 预计销售过程中发生的费用 = $120 \times 100 \times (1-5\%) = 11400$ (元)。

5. C 【解析】根据题干描述可知评估值=债券数量×评估基准日债券的市价(收盘价)=1 500×110=165 000(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+折现率)ⁿ，因此评估的标的是债券本金加利息。
7. C 【解析】基金资产=80×10+40×15+60×20+1 000=3 600(万元)，基金负债=1 000+350=1 350(万元)，基金份额净值=(3 600-1 350)/2 000=1.125(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. A 【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，而不是对应收款项账面记录的重新估计，因此，选项 A 错误。
11. C 【解析】依据题目条件可知，该设备适用于“类比法—指数估价法”计算设备本体重置成本，即：
待评估设备本体重置成本=参照物设备的重置价格×(待评估设备的生产能力/参照物设备的生产能力)^{规模指数}
 $= 8 \times (15/20)^{0.7} = 6.54$ (万元)
该设备重置成本=设备本体重置成本+设备运输安装费= $6.54 \times (1+5\%) = 6.87$ (万元)
该设备评估值=重置成本×成新率= $6.87 \times 40\% = 2.75$ (万元)
12. C 【解析】增值税的计税基数为关税完税价+关税+消费税。
13. B 【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；采用账龄分析法计算预计坏账损失时，将不同账龄的应收款项进行分组，并根据前期坏账实际发生的有关资料，确定各账龄组的估计坏账损失百分比，再将各账龄组的应收款项金额乘以对应的估计坏账损失百分比，计算出各组的估计坏账损失额之和，即为当期的坏账损失预计金额。则：应收款项评估价值= $659\ 000 - (305\ 000 \times 1\% + 27\ 800 \times 10\% + 130\ 000 \times 15\% + 98\ 000 \times 25\% + 98\ 200 \times 35\%) = 574\ 800$ (元)。
14. D 【解析】国有土地使用权出让期限应当符合法定年限，出让最高年限按下列用途确定：①居住用地 70 年；②工业用地 50 年；③教育、科技、文化、卫生、体育用地 50 年；④商业、旅游、娱乐用地 40 年；⑤综合或者其他用地 50 年。
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。
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 $E=K \times A_0 / [(1+P)^n - 1] - V/P$ ，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 $E=K \times A_0 \times (1+P)^m / [(1+P)^n - 1] - V/P$ 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。但这项工作也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】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。本题中办公楼装修费用已包含在房屋建筑物的评估值中，故该部分的长期待摊费用的评估值为 0。
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. B 【解析】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 A 错误。采用该方法可以评估土地使用权价值，也可以评估房屋建筑物价值，因此，选项 C 错误。剩余法，又称假设开发法、倒算法，是将待估不动产开发后的预期价值，扣除正常投入费用、正常税金及合理利润后，依据该剩余值测算待估不动产价值的方法，因此，选项 D 错误。
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. C 【解析】对于不存在减值迹象，且寿命有限的资产，无需进行减值测试，因此，选项 A 错误。存在减值迹象，且单个资产公允价值及其处置费用后的净额不确定，需判断单个资产的预计未来现金流量现值是否确定，如确定，则与账面价值比较判断是否存在减值，如不确定，才需要进一步判断所在资产组是否存在减值，因此，选项 B 错误。机修车间指的是通过配换修理，使磨损、故障的机器、设备，恢复原来功能的辅助车间，在非对外经营、未独立核算的情况下，其产生的现金流入很难与其他资产或资产组产生的现金流入拆分，一般不能作为最小资产组进行减值测试，因此，选项 D 错误。
30. B 【解析】委托第三方参与绩效管理工作的，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. ABCD 【解析】由于呆滞材料长期积压,时间较长,可能会因为自然力作用和保管不善等原因而造成使用价值下降。
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 A、C 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、其他因素等,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】一般来讲,设备的比较因素可分为实物状况、交易状况、时间因素、地域因素等四大类。
6. ABE 【解析】开间:通常指房间宽度。进深:通常指房间长度。
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. AE 【解析】只有权利人可以查询原始资料,利害关系人仅能查询不动产登记簿,因此,选项 B 错误。其他利害相关人员查询的,持授权委托书、亲属关系证明等申请查询,因此,选项 C 错误。不动产登记原始资料包括不动产登记申请书、申请人身份、不动产权属来源、登记原因、不动产权籍调查成果等材料以及不动产登记机构审核材料,因此,选项 D 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 etc 属于实物状况;因此,选项 E 错误。
11. ABDE 【解析】运用重置成本法评估林木资产不需要考虑成新率问题。林木的经营过程中,投资形成资本的累积,生长过程中没有收益或有很少收益,不存在实体性损耗,资产的价值一直增加,要到主伐时才一次性将林木采伐和出售,资本全部收回。因此,在林木的重置成本法中一般不存在资产的折旧问题,也就不存在成新率。选项 C 的说法不正确。
12. BCDE 【解析】市场法往往难以适用情形包括:①不发生交易或发生较少交易地区的不动产;

- ②特殊类型的不动产，如风景名胜区土地、古建筑；③很难成为交易对象的不动产，如教堂、寺庙等；④很少发生交易的不动产，如图书馆、体育馆、学校用地等。因此，选项 BCDE 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】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。

三、综合题

1. 【答案】

(1) 目前行业较为常用的对股权投资基金进行估值的方式，是先根据估算方法确定基金投资的每一个单一投资项目的价值及项目价值总和，加上基金持有的其他资产价值，再扣减基金应承担的费用等负债，最终得到基金资产净值。

(2) M 合伙制基金的资产净值 = 项目价值总和 + 其他资产价值 - 基金费用等负债 = $(2.5 + 3 + 5) + (0.32 + 0.96) - 0.3 = 11.48$ (亿元)

(3) ① 计算超额收益：超额收益 = $11.48 - 8 \times (1 + 8\%)^2 = 2.15$ (亿元)

② 计算 LP 应享有的超额收益：LP 享有的超额收益 = $2.15 \times 70\% = 1.51$ (亿元)

③ 计算 LP 应享有的基础收益：LP 享有的基础收益 = $8 \times (1 + 8\%)^2 \times 90\% = 8.40$ (亿元)

④ 计算 LP 应享有的权益：LP 享有的权益 = $1.51 + 8.40 = 9.91$ (亿元)

(4) ① 计算甲企业持有的基金份额在 LP 中的占比：甲企业持有份额占比 = 甲企业持有份额 / (M 基金总份额 \times LP 份额占 M 基金总份额的比重) = $2 / (8 \times 90\%) = 27.78\%$

② 计算甲企业持有的 M 合伙制基金的价值：甲企业持有的 M 合伙制基金的价值 = LP 享有的权益 \times 甲企业持有的基金份额在 LP 中的占比 = $9.91 \times 27.78\% = 2.75$ (亿元)

2. 【答案】

(1) 剩余法，又称假设开发法、倒算法，是将待估不动产开发后的预期价值，扣除正常投入费用、正常税金及合理利润后，依据该剩余值测算待估不动产价值的方法。

(2) 适用于将生地开发成熟地的公式：

生地价值 = 开发完成后的熟地价值 - 土地取得税费 - 由生地开发成熟地的成本 - 管理费用 - 销售费用 - 投资利息 - 销售税费 - 开发利润

假设生地价值为 V ：

① 开发完成后的熟地价值 = 9.6 (亿元)

② 土地取得税费 = $V \times 4\% = 0.04V$ (亿元)

③ 建设成本及管理费用、销售费用总额 = $2.5 \times 2 = 5$ (亿元)

④ 投资利息总额 = $(V + 0.04V) \times [(1 + 8\%)^3 - 1] + 5 \times [(1 + 8\%)^{1.5} - 1] = 0.27V + 0.612$ (亿元)

⑤ 销售税费 = $9.6 \times 6\% = 0.576$ (亿元)

⑥ 本题没有给出利润率相关条件，不考虑开发利润。

⑦ $V = 9.6 - 0.04V - 5 - (0.27V + 0.612) - 0.576$

计算可得： $V = 2.60$ (亿元)

故：该生地价值 = 2.60 (亿元)