2020 资产评估红宝书—2019 复试真题解析

说　明

本真题为考生回忆版本，答案由红宝书团队编写，供大家参考。另外，2020 西财会计学院已停止招收资产评估专业硕士研究生，但之前的真题仍然可以用于参考学习。

通　知

目前红宝书课堂-冲刺班将要开始上课（可回放，课表如下）冲刺班可以让大家在复习的最后阶段的复习效率有很大的提升，欢迎大家咨询报名，双十一之前报名都可享受双十一优惠。

西财考研网 2020资产评估冲刺班		
重点讲解	8课时	1、西方经济学知识点整体梳理 2、财务管理知识点整体梳理 3、资产评估知识点整体梳理 4、红宝书遗漏知识点补充梳理
模拟题讲解 答题技巧	6课时	1、重难点题、易错题集中讲解 2、穿插分析答题技巧及汇总
考前模拟	1次	1、集中时间模考，批改及反馈

加 NINA 学姐（QQ: 839513669）可申请试听课程和详细咨询。

淘宝旗舰店报名

西财考研网

2019 年 11 月 6 日

2019 财税学院资产评估复试真题及解析

简答题：

1、资产评估目的与作用

答：资产评估目的指评估委托人要求对评估对象的价值进行评估后所要从事的行为。评估目的要解决的是为什么要进行资产评估，评估目的不同，会对资产评估的 其他要素产生影响。资产评估目的可以分为一般目的和具体目的两大类：

（1）一般目的：指委托进行资产评估的任何当事人的共同目的，即取得资产在评估基准日的公允价值。

（2）具体目的：指评估当事人委托进行资产评估的特定目的。按不同的标准划分，可以分为以下几类：

资产交易：包括资产转让、资产置换。资产转让是指资产的买卖，即资产拥有者将其拥有的资产有偿转让给他人，通常是指转让非整体性资产的经济行为。资产置换是指采用非货币性交易的方式进行的资产交换。

股权变动：涉及公司股权变动，主要有公司合并、股权变更、股份经营、其他股权投资、债务重组

企业清算：是指企业因解散或破产而履行清理债权债务、分配剩余财产等法定程序。

融资服务：主要有抵押、租赁、典当三种形式。

纳税服务：进行资产交易需要按规定缴纳相应的税费，这就需要对资产的价值进行评估，从而计算出应纳税额。

咨询服务：业绩评价、以财务报告为目的的评估、诉讼、取得资产的现实价值

确定评估目的的作用：

① 界定评估对象和范围的基础；

② 对价值类型选择有约束作用；

③ 选择评估方法的重要依据。


西财红宝书（版权所有@SWUFEKY）
按照**序言**提示认证红宝书、加入 VIP 群
电话：13880577835 **邮箱**：SWUFEKY@QQ.COM
扫描安装 APP 一站查询西财信息

2、投资价值与市场价值差异

答：资产评估价值类型是指资产评估结果的价值属性，即被评估资产价值的性质。投资价值和市场价值是两种不同的价值类型：

市场价值：是指自愿的买卖双方在各自理性行事且未受到任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值评估数额。

在评估业务对市场调节和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，通常应当选择市

场价值作为评估结论的价值类型。

投资价值：是指评估对象对于具有明确投资目标的特定投资者或者某一类投资者所具有的价值估计数额，也称特定投资者价值。

两者是不同的价值类型，所适用的评估目的不同会选择不同的价值类型，最终适用于不同的场景。

1、功能性贬值

答：概念：无形损耗，由技术进步引起的。指由于新型资产的出现以致原有资产的功能相对过时而产生的价值损失。

功能性贬值率=功能性贬值额/重置成本

方法：

①超额运营成本法：

超额运营成本：指新型资产的运营成本低于原有资产的运营成本之间的差额。

运营成本包括：人工、物料、能源耗费等。

功能性贬值额=Σ〖各项超额运营成本*折现系数〗

②超额投资成本法：

超额投资成本：指由于技术进步和新材料等原因，具有同等功能的新资产的制造成本低于原有资产的制造成本而形成的原有资产的价值贬值额。

功能性贬值额=超额投资成本=复原重置成本-更新重置成本

西财考研网（红宝书原创团队）
网址：WWW.SWUFEKY.COM
微信：SWUFEKY（微博同号）
扫描关注公众号获取重要信息

3、市场法使用限制并举案例

答：市场法是指在市场上选择若干与被评估资产相同或类似的资产作为参照物，将被评估资产与参照物进行比较，根据其差异对参照物的市场交易价格进行调整，据以估算被评估资产价值的一种资产评估方法。

使用限制：

（1）市场上存在参照物；

参照物是指与被评估资产相同或类似的资产。相同或类似是指在使用功能、成交地域、成交时间等方面相同或相似。

（2）参照物的交易是在公开市场条件下进行的

（3）价格影响因素明确，并且可以量化

如果一项资产找不到或难以找到可比参照物，或者没有市价，则无法使用市场法。

例如对于机器设备评估而言，通用型机器设备因市场上常见，有参照物，可以用市场法；但若是专用型机器设备，通常难以找到可比参照物，则无法使用市场法评估。

计算题

1、专利年收入分别为 300、400、500、600、700，分成率 40%，折现率 10%，税率为 25%。求专利的评估价值。

解：评估价值=[300/1.1+400/1.1^2+500/1.1^3+600/1.1^4+700/1.1^5]*40%*(1-25%)=547.02

2、由于客观原因，设备必须减产或者降低收入。如果年产 10000 吨减少到 7000 吨，规模经济效益指数为 0.7，求经济性贬值率。如果每吨减少 100 元，预期使用 3 年，折现率 10%，求经济性贬值额。

解：经济性贬值率=[1-(7000/10000)]^0.7=43.05%

经济性贬值额=（10000-7000）*100*（P/A，10%，3）=746055.60 元


西财红宝书（版权所有@SWUFEKY）
按照**序言**提示认证红宝书、加入 VIP 群
电话：13880577835 **邮箱**：SWUFEKY@QQ.COM
扫描安装 APP 一站查询西财信息

2019 会计学院资产评估复试真题及解析

1、资产评估的程序性准则

答：程序性准则是关于资产评估机构及其资产评估专业人员通过 履行一定的专业程序完成评估业务、保证评估质量的规范。根据资产评估专业服务的特点，资产评估准则体系对评估程序的履行也非常重视，对重要评估程序设置了相应的准则项目，如评估报告、评估档案、评估程序等，通过履行适当的评估程序，保证资产评估结论的合理性。

基本程序涵盖了资产评估业务的全过程，共有八项：

①明确业务基本事项

②签订业务委托合同

③编制资产评估计划

④进行评估现场调查

⑤收集整理评估资料

⑥评定估算形成结论

⑦编制出具评估报告

⑧整理归集评估档案

西财红宝书 WWW.SWUFEKY.COM

2、资产评估的作用以及服务的领域

答：

资产评估的作用：资产评估是指注册资产评估师依据相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见的行为和过程。资产评估在我国市场经济中具有重要地位和作用：

我国资产评估在市场经济中的地位 ：

1)资产评估是市场经济不可或缺的专业服务行业

2)资产评估是现代 专业服务业的重要组成部分

西财考研网（红宝书原创团队）
网址：WWW.SWUFEKY.COM
微信：SWUFEKY（微博同号）
扫描关注公众号获取重要信息

3)资产评估是我国经济体制改革逐步深化的重要专业支撑力量

资产评估在市场经济中的作用

1)资产评估在促进 市场资源优化配置中的 引导作用

2)资产评估在服务 资本市场发展中的 保障作用

3)资产评估对 规范经济秩序中的 促进作用

4)资产评估对维护各类资产权利主体的 合法权益有积极作用

5)资产评估对维护 公共利益和对外开放环境下的 国家利益有重要作用

资产评估服务的领域：

一、无形资产评估

1．商标权、品牌、商誉、企业家自身价值等价值评估；

2．专利权、专有技术、软件、著作权、新品种发明权、秘诀等价值评估；

3．特许经营权、土地使用权等价值评估；

4．专家网、销售网、客户名单、长期合同等价值评估；

二、企业价值评估（并购、重组、股权转让）

三、股权评估（流通股，非流通股、法人股）

四、服务于财务报告的评估

1．投资性房地产评估；

2．无形资产评估 ；

3．资产减值评估；

4．企业并购评估；

5．债务重组的评估；

6．金融资产的评估；

五、整体资产评估

适用于企业股份化改制、发行股票上市、企业兼并、收购或分立、联营、组建集团、中外合作、合资、融资、破产清算等目的整体性企业资产评估。


西财红宝书（版权所有@SWUFEKY）
按照**序言**提示认证红宝书、加入 VIP 群
电话：13880577835 **邮箱**：SWUFEKY@QQ.COM
扫描安装 APP 一站查询西财信息

六、单项资产评估

机器设备、建筑物、房地产、林产等各类实体资产的评估。

3、权益资本成本和债务资本成本哪个高，说明理由

答：资本成本是指是指企业为融通和使用资金而付出的代价，也即投资资本的机会成本。

权益资本成本更高。

理由：

债务资本的利息是可以税前扣除的。而权益资本分给股东的股利是在税后分配的。从某种程度上说，在保持合理的资本结构的前提下，合理负债可以起到一定的避税作用。

权益资本成本是指投资者投入资本，获得与出资金额对等的企业所有权份额。是所有权关系。而债务资本的债权人对公司享有的是债权关系。二者承担的风险不同。债务资本要求企业到期还本付息，有法定的偿还义务，债权人相对风险较小。但企业对权益资本没有到期还本付息的义务，股东只能通过税后分配的股利获得收益。权益资本的投资人面临的风险更大，因此也会要求更高的回报率。

西财红宝书 WWW.SWUFEKY.COM

4、简述 EBIT 和 EBITDA 和净利润的含义，以及在工作中如何体现

答：（1）EBIT——息税前利润就是企业的营业利润， 它反映了企业主营核心业务的经营成果。是由销售收入减去销售成本、运营成本还有长期资产的折旧摊销（会计上会把与商品直接相关的折旧摊销计入商品成本）而来。

EBIT 反映了成本费用与长期资本性支出（通过折旧）对企业盈利的影响。此阶段的经营成果不会受到企业“资本结构”和“税收”的影响。

（2）EBITDA——未计利息、税项、折旧及摊销前的利润，等于 EBIT 加上折旧和摊销。可以看做是企业经营现金流的代表，而不是字面上称的“利润”。

与 EBIT 一样，该指标反映了企业未受其资本结构和税收影响的净现金流情况。

EBIT 和 EBITDA 比直接计算现金流更加方便直观，因此在预测企业未来财务报表和进行企业

估值上，更能节约时间。这也是这两个指标受到投资者青睐的另一个原因。

（3）净利润直接反应在企业的利润表上。净利润已经是经过上缴所得税、向债权人支付利息、向优先股股东派发股息，并考虑了企业的非核心经营（政府补助，变卖资产等利得损失）之后留给持有普通股股东的经营成果。股东可以分配净利润，也可以继续投入到企业之中扩大再生产。

投资者喜欢用市盈率 PE 来比较公司之间的投资价值。这个指标正依赖于企业的净利润。

5、互联网企业的特点，如何对互联网企业评估。

答：

互联网企业的特点：

1)互联网企业是以互联网为纽带、以用户为中心，满足用户便捷、多样化的需求，进而实现经济利益的组织。“流量为王”是互联网企业的鲜明特征。

2)经营风险和财务风险大。相较于传统行业，由于互联网发展趋势的变化、用户需求的转变、监管政策的变化、商业及盈利模式的不明确以及互联网行业企业竞争加剧等因素，导致互联网企业的经营风险较大，瞬息万变的环境甚至连企业自身都无法预测，其未来的经营风险、财务风险等难以准确预测和有效应对。

3)资金需求量大，融资结构单一。互联网企业特殊的发展模式和经营的高风险性，很难满足债务融资的条件，通过银行贷款或发行公司债券等方式进行融资的可行性很小。这就决定了互联网企业的融资基本全部依赖于权益性融资。

4)边际成本递减，规模效应显著。随着用户数量的不断增加，在用户规模达到一定的量级后，互联网企业的边际成本将快速下降，无限向零趋近，用户的规模效应非常显著。

5)数字化程度高，轻资产化。相对于传统企业，互联网企业的数字化程度比较高。互联网企业涉及计算机、网络、软件、通信技术等，其产品也多为数字化产品，核心资产主要为技术、人才等，设备、厂房、库存等，资产占比较低。

如何对互联网企业评估：

由于互联网企业与传统企业有很大不同，因此在评估方法上也有较大差异：


西财红宝书（版权所有@SWUFEKY）
按照**序言**提示认证红宝书、加入 VIP 群
电话：13880577835 **邮箱**：SWUFEKY@QQ.COM
扫描安装 APP 一站查询西财信息

1)P/E 估值法是大部分互联网公司的主流估值方法，它适用于未来业绩和净利率可预测性高且未出现亏损的互联网企业。

2)P/S 估值法适用于盈利水平不稳定但营收增长较快的公司，对于亏损企业也适用。该方法对于初创期尚未盈利的互联网企业较为适用。

3)DCF 估值法是基于自由现金流的估值方法，是通过将企业未来特定期间内的预期现金流量根据适用的折现率折现而进行价值评估的方法。该方法适用于产生现金的能力稳定、自由现金流为正的企业。不同于 P/E、P/S 等相对估值评估方法，DCF 是一种绝对价值评估方法，可以直接得到企业的价值。

4)分类加总估值法（SOTP）适用于经营多元化业务的互联网企业，是将公司同时经营的不同业务分别选择合适的估值方法估值，加总得到整个互联网企业的市场价值。

6、企业价值增加的途径有哪些，在评估时如何考虑这些因素

答：资产评估中的企业价值主要是企业的内在价值和企业的交换价值。企业的内在价值是指企业所具有的潜在获利能力的折现值之和。企业的交换价值是指企业内在价值在评估基准日可实现的部分。因此企业价值是以企业的内在价值为基础的市场交换价值。

在市场经济环境下，企业价值是由企业购买者（投资者）愿意支付的价格决定的。企业价值反映的是它在未来给其资本所有者提供投资回报的能力。

增加的途径及考虑的因素：

1)提高企业研发能力，生产有竞争优势的产品。评估时要考虑对于企业现金流量持续性和增长的提高；

2)做好产品质量，形成好的品牌。评估时要考虑商誉和无形资产的增加；

3)企业核心技术的开发，专利权等。考虑对现金量的增长、无形资产的增加；

4)构建合理的资本结构，降低资本成本。考虑折现率降低的影响；

5)加强企业成本管理和流程控制。考虑对企业现金流量的增长。


西财考研网（红宝书原创团队）
网址：WWW.SWUFEKY.COM
微信：SWUFEKY（微博同号）
扫描关注公众号获取重要信息

7、某资产年生产 25000 台，由于市场竞争因素，使得其价格由 1500 元降到 1400 元，该资产尚可使用两年，折现率为 10%，企业所得税 25%，求经济性贬值额。

解：经济性贬值额=25000*（1500-1400）*（1-25%）*（P/A，10%，2）=3254132 元

西财红宝书（版权所有@SWUFEKY）
按照序言提示认证红宝书、加入 VIP 群
电话：13880577835 邮箱：SWUFEKY@QQ.COM
扫描安装 APP 一站查询西财信息