

西安建筑科技大学

2019 年攻读硕士学位研究生招生考试试题

(答案书写在本试题纸上无效。考试结束后本试题纸须附在答题纸内交回) 共 1 页

考试科目: _____ (436) 资产评估专业基础 _____

适用专业: _____ 资产评估 _____

一、问答题 (共 6 题, 每题 12 分, 共 72 分)

- 1、依据资产评估是否出于国家法令的需要, 从非法令评估和法令评估两个角度简述资产评估的目的。
- 2、资产评估的假设有哪些?
- 3、简述房地产价格的构成。
- 4、专利权的特点有哪些? 非专利技术与专利技术的区别表现在哪些方面?
- 5、简述企业价值评估的市场比较法中, 常用的两种具体方法的含义及其局限性。
- 6、简述资产评估报告的基本内容和编制步骤。

二、综合题 (共 4 题, 第 1 小题 10 分, 第 2 小题 20 分, 第 3 小题 15 分, 第 4 小题 15 分, 共 60 分)

- 1、被评估设备构建于 2000 年, 其账面价值为 100000 元, 2005 年进行了技术改造, 追加技改投资 50000 元。2010 年对该设备进行了评估, 根据评估人员的调查等工作得到以下数据: 2000~2010 年每年的设备价格上升率为 10%; 该设备的月人工成本比其替代设备高 1000 元; 被评估设备所在企业的正常投资报酬率为 10%, 规模效益指数为 0.7, 所得税率为 25%; 该设备在评估前使用期间的实际利用率仅为正常利用率的 50%, 经技术检测, 该设备尚可使用 5 年, 在未来 5 年内, 设备利用率能够达到设计要求。根据条件, 应用成本法估测该设备的有关参数和评估值。(结果保留小数点后两位)
- 2、某评估机构对一专利技术进行评估, 评估基准日为 2003 年 7 月 1 日, 被评估的专利技术从评估基准日起其剩余保护期还有 8 年, 该技术的知识产权为甲研究所所有, 尚未进行转让, 也未允许任何单位或个人使用。现甲研究所与乙企业达成共同组建丙公司的协议并规定: 丙公司生产甲研究所被估专利技术产品; 乙企业投入组建丙公司及运营所需全部资金, 甲研究所以被评估专利技术的所有权入股; 合作期

自评估基准日起共 8 年, 该专利产品项目于评估基准日起开工建设。由于实施该项技术乙企业需投入资金 2000 万元人民币, 从开工建设至正式投产需 1 年时间, 预计投产后第一年利润总额为 700 万元, 投产后第二年起至投产后第五年每年利润总额将递增 4%, 投产后第六年起至合作期满每年将在上一年的基础上递减 5%, 丙公司不享受任何政策优惠。评估人员通过调查得知, 甲研究所历年来成果转化率较高, 其成本利润率在 200%左右, 甲研究所开发该项专利技术的全部成本为 50 万元, 乙企业为一电子产品生产企业, 其成本利润率在 15%左右, 社会无风险报酬率为 3.5%, 该专利技术的风险报酬率为 7%。评估该甲研究所专利技术的入股价值。请分步计算并列式计算式(以万元为单位, 保留小数点后两位)。

3、甲评估机构于 2007 年 1 月对 A 公司进行评估, A 公司拥有 B 公司发行的非上市普通股 200 万股, 每股面值 1 元。经评估人员预测, 评估基准日后该股票第一年每股收益率为 5%, 第二年每股收益率为 8%, 第三年每股收益率为 10%。自第四年起生产销售步入正轨, 专利产品进入成熟期, 因此每股收益率可达 12%。而且从第六年起, B 公司每年年终将把税后利润的 80%用于股利分配, 另 20%用于公司扩大再生产, 其净资产收益率将保持在 15%的水平上。已知无风险报酬率为 4%, 风险报酬率为 6%, 评估基准日为 2007 年 1 月 1 日, 求 A 公司所拥有的 B 公司股票的评估值(以万元为单位, 保留小数点后两位)。

4、甲企业因股份制改制需进行评估, 评估基准日为 2005 年 1 月 1 日。经评估人员调查分析, 预计甲企业 2005~2009 年的净利润分别为 100 万元、110 万元、120 万元、130 万元, 从 2010 年起, 甲企业净利润将保持在按 2005~2009 年各年净利润计算的年金水平。该企业有形资产账面净值为 867 万元, 评估基准日评估值为 916 万元。该企业的可确指无形资产仅有 A 专利技术。该项专利技术可改善企业现有产品的性能, 从而能以更高的价格在市场上出售, 并且可维持 3 年的超额收益期, 预计该专利产品第 1 年售价为 300 元/台, 销量为 4500 台, 第 2 年售价为 250 元/台, 销量为 5000 台, 第 3 年售价为 210 元/台, 销量为 6000 台, 同类产品的正常市场销售价格为 200 元/台, A 专利产品的单位成本与同类产品大体相同。已知折现率和资本化率均为 10%, 该企业适用的所得税税率为 33% (不考虑流转税因素), 试评估甲企业的商誉价值(以万元为单位, 保留小数点后两位)。

三、论述题 (共 1 题, 共 18 分)

成本法、收益法和市场比较法在资产评估中地位很重要, 指出成本法、收益法和市场比较法三种评估方法的基本原理, 并对三种评估方法进行评价。