



资产评估师《资产评估实务（一）》考前速记

知识点：流动资产应满足的条件

- (1) 预计在一个正常营业周期中变现、出售或耗用。
- (2) 主要为交易目的而持有。
- (3) 预计在资产负债表日起1年内(含)变现。
- (4) 自资产负债表日起1年内, 交换其他资产或清偿负债的能力不受限制的现金或现金等价物。

知识点：流动负债应满足的条件

- (1) 预计在一个正常营业周期中清偿;
- (2) 主要为交易目的而持有;
- (3) 自资产负债表日起一年内到期, 应予以清偿;
- (4) 企业无权自主地将清偿推迟至资产负债表日后一年以上。

知识点：流动资产的特点

- (1) 循环周转速度快;
- (2) 变现能力强;
- (3) 占用形态同时并存又相继转化;
- (4) 波动性。

知识点：流动负债的特点



- (1) 负债是企业承担的现时义务；
- (2) 负债的清偿预期会导致经济利益流出企业；
- (3) 负债是由过去的交易或事项形成的。

知识点：确认坏账的情况

通常情况下，企业应收账款符合下列条件之一的，确认为坏账：

- (1) 因债务人死亡或者依法被宣告失踪、死亡，其财产或者遗产清偿后仍然无法收回；
- (2) 因债务人依法宣告破产、关闭、解散、被撤销，或者被依法注销、吊销营业执照后，其财产清偿后仍然无法收回；
- (3) 债务人较长时期内（如超过3年）未履行偿债义务，并有其他足够的证据表明无法收回或收回的可能性极小；
- (4) 与债务人达成债务重组协议或法院批准破产重整计划后，无法追偿的；
- (5) 因自然灾害、战争等不可抗力导致无法收回的。

知识点：库存材料的评估

类别	评估思路
近期购进	因价格变化不大，成本法市场法均可。如外地购入，运杂费较大，应将计入评估值；如果本地购进，可忽略运杂费。

批次间隔 化大	采用最接近市场价格的材料价格或直接用市场价格评估。 价格变化大 存货计价方式的差异不应影响评估结果。
缺乏准确的 现价	寻找替代品的价格变动资料修正材料价格；分析供需关系修正价格材料；通过市场同类商品的平均物价指数评估。
呆滞材料	区分不同情况进行评估，对其中失效、变质、残损、报废、无用的部分，通过计算，扣除贬值额后，确定评估值。

知识点：产成品及库存商品的评估——成本法

距离评估 基准日较 近	产成品评估值 = 产成品数量 × 产成品账面单位成本
距离评估 基准日较 远	<p>产成品评估值</p> <p>= 实有数量 × [合理材料工艺定额 × 材料单位现行价格 + 合理工时定额 × 单位小时合理工时工资、费用 (含借款费用)]</p> <p>或者：</p> <p>产成品评估值</p> <p>= 实际成本 × [材料成本比例 × 材料综合调整系数</p>



	+工资、费用（含借款费用）成本比例×工资、费用综合调整系数]
--	--------------------------------

知识点：房地产开发企业存货的评估方法

类别	典型项目	评估方法
原材料类、设备类、开发用品类	外购原材料、辅助材料、燃料、外购半成品、在库低值易耗品等。	可采用一般存货的评估方法进行。
在产品类	未开工土地	市场法或假设开发法
	尚未完工土地和房屋	分别采用假设开发法和成本法
产成品类	出售，如商品房等	市场法
	出租，如地下车库等	收益法

知识点：债券投资评估方法

类别	情况	运用
上市交易债券	证券市场交易，自由买卖	一般用市场法（评估基准日收盘价）评估，特殊情况下，市场价格严重扭曲，不代表实际价格，需要采用其他方法评估。



非上市交易债券	基准日1年内到期	本金加上持有期间的利息
	超过1年到期	本利和的现值(收益法)
	不能按期收回本利和	调查取证的基础上分析预测,合理估值

参数	确定思路	
F(本利和)	单利计息	$F=A(1+m \times r)$
	复利计息	$F=A(1+r)^m$
r(折现率)	无风险报酬率	通常以银行存款利率、国债利率或政府发放短期债券的利率等为准
	风险报酬率	取决于债券发行主体。国债、金融债券有良好的担保条件,风险报酬率较低。企业经营业绩较好,有偿债能力,风险报酬率低,反之,则较高。
r(票面利率)、m(期限)、A(面值),均在债券上注明		

知识点: 债券投资的特点



- (1) 投资风险较小，安全性较强；
- (2) 到期还本付息，收益相对稳定；
- (3) 具有较强的流动性。

知识点：机器设备的磨损

有形磨损 (物质磨损)	实物形态磨损	第 I 种	在使用过程中，设备的零件由于摩擦、振动、腐蚀和疲劳等产生磨损。
		第 II 种	设备在闲置过程中，由于自然力的作用而腐蚀，或由于管理不善和缺乏必要的维护而自然丧失精度和工作能力，使设备遭受有形磨损。
无形磨损	价格下降或技术进步	第 I 种	由于相同结构设备重置价值的降低而带来的原有设备价值的贬值，一般不需要更新。
		第 II 种	由于出现了生产率更高、经济性能更好的设备，原设备经济效果降低。又称为功能性磨损

知识点：相似比较法调整原则

- (1) 尽可能是相同制造商生产的产品；
- (2) 尽可能是相同规格型号的产品；
- (3) 出厂日期和服役年龄比较接近；
- (4) 销售时间与评估基准日期接近；
- (5) 交易位置接近；



- (6) 安装方式接近;
- (7) 随机附件、备件完备情况接近;
- (8) 实体状态接近;
- (9) 交易背景相似;
- (10) 交易方式一致;
- (11) 尽量选择同一个市场。

知识点：重置成本的分类

类别	说明
复原重置成本	制造工艺、材料与原来完全相同，只需要调整人、料、机的价格水平即可
更新重置成本	由于技术进步，无法（或没有必要）确认复原重置成本，比如：材料已被淘汰，无法确认目前成本；虽可以复原，但是复原成本高于更新成本，但性能却低于更新重置方案

知识点：市场法的前提条件

- (1) 公开市场;
- (2) 市场有效;
- (3) 相似或可比性。

知识点：重置成本的价值构成



项目	重置成本构成	
不需安装的单台设备	通用	设备购买价格以及运杂费等；
	自制	按评估基准日价格标准计算建造成本，包括直接材料费、燃料动力费、直接人工费、制造费用、期间费用分摊、利润、税金以及设计费。
已经安装通用设备	设备购买价格以及运杂费外，安装费、基础费等	
生产线等整体资产	以上+调试费、工厂设计费、管理费等	
进口设备	杂费、安装费、基础费+从属费用（国外运费、国外运输保险费、关税、消费税、增值税、银行财务费、公司代理手续费）	
车辆等特殊设备	+购买设备时还需要支付除设备价以外的税金或费用，例如车辆购置税等。	
续用	原地继续使用时，重置成本一般包括设备运杂费、安装费、基础费等；移地使用，一般不包括上述费用。	



知识点：不动产的特征

- (1) 自然特性：不可移动性、耐久性、数量有限性。
- (2) 经济特性：价值量大、用途多样性、涉及广泛性、难以变现性、保值增值性、资产组合性。

知识点：国有土地使用权出让期限

- (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。

知识点：建筑物的实物状态进行清查核实的主要内容

建筑物、构筑物及地上物现场清查核实的主要内容包括：建筑规模、外观、建筑结构、建筑年代、楼层、层高（净高）、新旧程度（楼龄）、平面布置、朝向；防水、保温、隔热、隔音、采光、通风、日照；评估对象内外部装修（装饰）、设施设备、利用现状、维护保养、物业管理。

知识点：房屋建筑安装工程费的常用方法



一般可根据实际情况采用重编预算法、决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标法等方法中的一种方法或同时运用几种方法综合确定评估对象的建安工程综合造价。

知识点：运用剩余法评估不动产应遵循的前提条件

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的规划；
- (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。

知识点：采用基准地价系数修正法的前提条件

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。

知识点：不动产评估——成本法

(1) 单独的土地使用权——成本逼近法

土地使用权价值 = 土地取得费用 + 土地开发费用 + 税费 + 利息 + 利润 + 土地增值收益

(2) 单独房屋建筑——重置成本法



房屋建筑物评估值 = 重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值

或：房屋建筑物评估值 = 单位面积重置成本 × 建筑面积 × 综合成新率 = 重置成本 × 综合成新率

①确定重置成本

重置成本 = 建安综合造价 + 前期费用及其他费用 + 利息 + 合理利润

②确定成新率

成新率可以根据建筑物的建成年代、新旧程度、功能损耗等综合确定。

一般采用年限法成新率和打分法成新率，再通过加权平均综合确定。

确定方法	计算公式
年限法成新率	尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%
打分法成新率	(结构打分 × 评分权重系数 + 装修打分 × 评分权重系数 + 设备打分 × 评分权重系数) ÷ 100

【提示】年限法成新率方法，适用于单价值低、结构相对简单的房屋建筑物。

知识点：森林资源资产的特点

经营的永续性；再生的长期性；分布的辽阔性；功能的多样性；管理的艰巨性。

知识点：用材林林木资产评估方法

- (1) 市场法：木材市场价倒算法，市场成交价比较法；
- (2) 收益法：收获现值法，年金资本化法、周期收益资本化法；
- (3) 重置成本法。

知识点：经济林资源资产评估方法

市场成交价比较法、重置成本法和收益现值法。

不同时期	使用方法
产前期	重置成本法，市场完善的情况下，也可以用市场成交价比较法
初产期	重置成本法、收益现值法或市场成交价比较法
盛产期	收益现值法或市场成交价比较法
衰产期	木材市场价倒算法，剩余价值法

知识点：森林资源资产清查核实与资料收集——主要的权属证明文件



森林资源资产评估，应收集的主要权属证明文件有林权证书（不动产权证、林木权证）。

知识点：收获现值法的适用范围

在森林资源资产评估中，理论上收获现值法可以用于任何年龄阶段的林木资产评估，但实际应用中一般用于中龄林和近熟林的林木资产评估。

知识点：假设清算法适用范围

假设清算法主要适用于：①非持续经营条件下的企业；②仍在持续经营但不具有稳定净现金流或净现金流很小的企业。

知识点：金融不良资产评估对象的确定

类型	内容	
债权资产	不良贷款	银行持有的次级、可疑、损失类贷款
	不良债权	包括逾期贷款、呆滞贷款及呆账贷款等，又可以分为资产管理公司收购或接管的金融不良债权和其他非银行金融机构持有的不良债权



用以实现 债权清偿 权利的资 产	实物 类资 产	收购的以物抵贷资产、资产处置中收回的以物抵贷资产、受托管理的实物资产及其权益、其他实物类资产
	股权 类资 产	商业性债转股、抵债股权、质押股权
	其他 资产	土地使用权、商标权、其他经营权的收益权

知识点：假设清算法评估时应注意的问题

主要操作问题：（1）有效资产与有效负债确认；（2）优先偿还债务的扣除；（3）优先支付费用的扣除。

知识点：无形资产评估的方法

- （1）市场法；
- （2）收益法：增量收益法、许可费节省法、超额收益法。

知识点：以财务报告为目的的评估对象

一般意义上，以财务报告为目的的评估业务是为编制财务报告服务的。



适用范围	评估对象
公允价值评估	以公允价值计量的相关资产或负债
长期股权投资	权益法核算的长期股权投资的初始和后续计量
合并对价分摊	(1) 构成收购价格的非现金资产、发行或承担的债务、发行的权益性证券等 (2) 合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债
资产减值	单项资产、资产组或资产组组合
投资性房地产的公允价值确定	已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物
金融工具确认和计量	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，或可供出售金融资产

知识点：资产减值测试的评估方法

方法	具体思路
资产的公允价值减去处 是	(1) 销售协议价格；(2) 与评估对象相同或类似资产的价格为计算依据



置费用的净额	(是否存在活跃市场)	否	根据企业以市场参与者的身份,对单项资产或资产组运营做出合理决策,并考虑其他相关因素
	处置费用		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
资产预计未来现金流量现值	按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量,选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。(收益法)		

知识点: 长期待摊费用的特点

属于企业的长期资产;能使企业在以后会计期间受益。

知识点: 长期应收款的评估方法

长期应收款评估值 = 账面余额 - 资产减值准备

金融资产发生信用减值的客观证据是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响,且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

金融资产发生信用减值的客观证据包括:

- (1) 发行方或债务人发生重大财务困难。
- (2) 债务人违反了合同条款,如偿付利息或本金发生违约或逾

期等。

(3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑, 给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

(4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组。

预计未来现金流量现值, 应当按照该金融资产的原实际利率折现确定, 原实际利率即初始确认该金融资产时确定的实际利率。

知识点: 长期应收款的清查核实方法

收集合同协议	了解分析长期应收款的款项用途, 收集与长期应收款相关的合同、协议, 并查看长期应收款是否按照合同或协议的规定按期收款, 核实长期应收款的真实性。
函证	对大额、有疑问的长期应收款项进行函证, 了解长期应收款的存在性及可回收性。
抽查	抽查相关会计凭证, 核实长期应收款发生的真实性。
访谈	与相关财务人员、销售人员就长期应收款情况进行访谈并做好访谈记录。
调查	对付款方的经营情况进行调查并判断其是否有偿还能力。

知识点: 生产性生物资产的评估

(1) 成本法: 评估价值 = 基准日重置价值 (相关成本) - 有形损耗



一 无形损耗

成本法评估生产性生物资产的局限性:

①误差大。价值的组成一部分是劳动投入,即人力,这同一般非生物资产相同;另一部分是自然增殖,即自然生产力。成本法往往只考虑前者,而忽略了后者,通常会低估生物资产的价值。

②成本法适用于幼年期生物资产的价值评估。

③对于无法利用市场法、收益法等方法进行评估的生物资产,理论上也可以选择成本法确定其价值。

(2) 市场法

①适用条件:运用市场法首先要有一个活跃的公开市场,再考虑公开市场上是否具有可比的资产及其交易活动。

②计算公式: $V = K \times KP \times P \times M$

式中:V—生物资产评估值;K—质量调整系数;KP—市场价格调整系数;P—单位市场价格;M—数量(重量、材积)。

【提示】运用市场法估算生产性生物资产的价值,关键在于参照物的选择及调整系数的设置。生产性生物资产参照物的选择,较一般非生物资产更加困难。

③市场法评估生产性生物资产的局限性:运用领域受到限制;调整系数难以确定。

(3) 收益法

①基本思路:判断生物资产是否可以采用收益法对其价值进行评估的首要条件是分析生产性生物资产是否具有连续获利能力。

一般情况下,牧草、经济林资产、寿命期内可多次产出或繁殖的畜禽、亲鱼等都具有持续获利能力。

②收益法评估公式:

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中: P 一生物资产评估值; R 一生物资产在第 i 期的预期收益额; r 一折现率; n 一预期收益期数。

知识点: 矿业权评估的方法

- (1) 收益法: 折现现金流量法、收入权益法。
- (2) 成本法: 勘查成本效用法、地质要素评序法。
- (3) 市场法: 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。

知识点: 委托第三方参与预算绩效管理需要达到的要求

- (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。