

南京财经大学

2012 年硕士研究生入学考试初试试题 (A 卷)

科目代码: 436 科目名称: 资产评估专业基础 满分: 150 分

注意: ①认真阅读答题纸上的注意事项; ②所有答案必须写在答题纸上, 写在本试题纸或草稿纸上均无效; ③本试题纸须随答题纸一起装入试题袋中交回!

第一部分 经济学部分 (共 60 分)

一、名词解释 (4×5 分=20 分)

- 1、边际效用递减规律
- 2、基尼系数
- 3、绿色 GDP
- 4、公开市场业务

二、简答题 (4×10 分=40 分)

- 1、企业一旦经济利润为零, 它就会退出市场吗? 请说明原因。
- 2、垄断市场形成的原因主要有哪些?
- 3、简述影响货币需求的因素。
- 4、简述滞胀的对策。

第二部分 资产评估学部分 (共 45 分)

三、名词解释 (3×3 分=9 分)

1. 资产评估假设
2. 土地使用权出让底价
3. 资产评估报告

四、简答题 (1×6 分=6 分)

资产评估的工作原则。

五、计算题 (3×10 分=30 分)

1. 某企业从美国进口了一台设备, 离岸价为 50 万美元, 国外运费为 1 万美元, 途中保险费为 2.5 万美元。关税税率为到岸价的 30%, 增值税税率为 17%。国内运费为 5 万元, 安装调试费为 7 万元, 银行及其他手续费为 3 万元。该企业进口这项设备已使用了 3 年, 还可继续使用 7 年。外汇汇率为 $\$1 = \text{¥}6.4$ 元。请评估该企业这台设备的重置完全价值。
2. 某砖混结构二层住宅, 宅基地面积 200 平方米, 房屋建筑面积 240 平方米, 月租金 4800

元，年房租损失准备费以半月租金计，管理费按年租金 3%计，房产税按年租金的 12%计，土地使用税每年按每平方米 2 元计，保险费每年 576 元。土地还原利率为 8%，建筑物还原利率为 10%，建筑物评估时的剩余使用年限为 25 年，另运用市场比较法求得土地价格为每平方米 1200 元。请用残余法评估该住宅建筑物价格。

3. 有一待估宗地，现收集到 4 个可比较参照交易案例，具体情况如下表。

宗地	成交价格 (元/平方米)	交易 时间	交易 情况	容积率	剩余使 用年限	区域 因素	个别 因素
待估地		2010/01	0	1.2	45	0	0
1	800	2008/01	2%	1.3	50	1%	0
2	850	2009/01	1%	1.4	50	0	1%
3	760	2008/01	0	1.1	40	0	-2%
4	780	2008/01	0	1.0	45	-1%	1%

表中的交易情况、区域因素及个别因素值，都是参照物宗地与待估宗地的比较，负号表示参照物宗地条件比待估宗地条件差，正号表示是参照物宗地比待估宗地条件优，数值大小代表对宗地地价的修正幅度。容积率与地价的关系为：容积率在 1-1.5 之间时，容积率每增加 0.1，宗地单位地价比容积率为 1 时增加 3%。该城市地价指数见下表。

年份	2005	2006	2007	2008	2009	2010
指数	100	105	108	110	111	115

试根据以上条件评估待估宗地 2010 年 1 月 20 日的价格。

第三部分 财务管理部分（共 45 分）

六、名词解释（3×3 分=9 分）

- 1、财务关系
- 2、剩余股利政策
- 3、短期融资券

七、计算题（3×8 分=24 分）

1、假定年利率为 5%，在 8 年内每年年末向银行借款 1000 万元，则第 8 年末应付银行本息为多少？ $(F/A, 5\%, 8)=9.549$

2、某企业年末流动负债为 40 万元，速动比率为 1.5，流动比率为 2，营业成本为 600 万元。已知年初和年末的存货相同。

要求：计算存货周转率。

3、某公司拟发行债券，债券面值为 1000 元，期限 5 年，票面利率为 8%，每年付息一次，到期还本。若发行债券时市场利率为 10%，债券发行费用为发行额的 0.5%，该公司适用的所得税率为 30%，则该债券的资金成本为多少？

$$(P/A \ 10\% \ 5) = 3.791 \quad (P/F \ 10\% \ 5) = 0.621$$

八、论述题（1×12 分= 12 分）

论述杠杆作用及其风险。