


中国十大品牌教育集团 中国十佳网络教育机构



- 自考名师全程视频授课，图像、声音、文字同步传输，享受身临其境的教学效果；
- 权威专家在线答疑，提交到答疑板的问题在 24 小时内即可得到满意答复；
- 课件自报名之日起可反复观看不限时间、地点、次数，直到当期考试结束后一周关闭；
- 付费学员赠送 1G 超大容量电子信箱；及时、全面、权威的自考资讯全天 24 小时滚动更新；
- 一次性付费满 300 元，即可享受九折优惠；累计实际交费金额 500 元或支付 80 元会员费，可成为银卡会员，购课享受八折优惠；累计实际交费金额 1000 元或支付 200 元会员费，可成为金卡会员，购课享受七折优惠（以上须在同一学员代码下）；

**英语/高等数学预备班：**英语从英文字母发音、国际音标、基本语法、常用词汇、阅读、写作等角度开展教学；数学针对有仅有高中入学水平的数学基础的同学开设。通过知识点精讲、经典例题详解、在线模拟测验，有针对性而快速的提高考生数学水平。[立即报名！](#)

**基础学习班：**依据全新考试教材和大纲，由辅导老师对教材及考试中所涉及的知识进行全面、系统讲解，使考生从整体上把握该学科的体系，准确把握考试的重点、难点、考点所在，为顺利通过考试做好知识上、技巧上的准备。[立即报名！](#)

**冲刺串讲班：**结合历年试题特点及命题趋势，规划考试重点内容，讲解答题思路，传授胜战技巧，为考生指出题眼，提供押题参考。配合高质量全真模拟试题，让学员体验实战，准确地把握考试方向、将已掌握的应试知识融会贯通，并做到举一反三。[立即报名！](#)

**习题班：**自考 365 网校与北大燕园合作推出，共计 390 门课程，均涵盖该课程全部考点、难点，在线测试系统按照考试难度要求自动组卷、全程在线测试、提交后自动判定成绩。我们相信经过反复练习定能使您迅速提升应试能力，使您考试梦想成真！[立即报名！](#)

**论文答辩与毕业申请指导班：**来自主考院校的指导老师全程视频授课，系统阐述申报自考论文的时间、论文的选题、论文的格式及内容、与导师的沟通技巧等，并提供论文范例供学员参考。[立即报名！](#)

**自考实验班：**针对高难科目开设，签协议，不及格退还学费。全国限量招生，报名咨询 010-82335555 [立即报名！](#)

浙江省 2008 年 7 月高等教育自学考试  
房地产财务管理试题  
课程代码：05831

一、单项选择题(本大题共 10 小题，每小题 2 分，共 20 分)

在每小题列出的四个备选项中只有一个是符合题目要求的，请将其代码填写在题后的括号内。错选、多选或未选均无分。

1. 现金作为一种资产，它的( )  
A. 流动性强，盈利性也强  
B. 流动性强，盈利性差  
C. 流动性差，盈利性强  
D. 流动性差，盈利性也差
2. 普通年金( )  
A. 又称永续年金  
B. 又称预付年金  
C. 是各期期末等额收付的年金  
D. 是各期期初等额收付的年金
3. 某台设备原价 200 000 元，预计使用 5 年，净残值率为 5%，用年限总和法计算该设备第二年的折旧额为( )  
A. 38000 元  
B. 40000 元  
C. 50667 元  
D. 63333 元
4. 税后利润除国家另有规定外，应按一定的顺序进行分配，现在已知：①提取公益金②提取盈余公积金，③弥补以前年度亏损，④向投资者分配利润。正确的分配顺序是( )

- A.①②③④  
B.③①②④  
C.③②①④  
D.④③①②
- 5.企业短期偿债能力的衡量指标不包括( )  
A.资产负债率  
B.流动比率  
C.现金比率  
D.速动比率
- 6.下列资产中,不属于流动资产的项目有( )  
A.存款  
B.应收账款  
C.预付账款  
D.长期投资
- 7.资产、负债和所有者权益三者之间的关系是( )  
A.资产=负债+所有者权益  
B.资产+负债=所有者权益  
C.资产=负债-所有者权益  
D.资产+所有者权益=负债
- 8.房地产企业成本费用控制中,事后控制不包括( )  
A.单位成本费用分析  
B.成本费用预算  
C.同行业成本费用分析  
D.企业总成本费用分析
- 9.现金流量表是企业财务报表的主要组成,但是此表不能反映( )  
A.现金流入量的变化  
B.现金流出量的变化  
C.净现金流量  
D.企业盈利情况
- 10.企业的财务费用不包括( )  
A.汇兑净损失  
B.公司坏账损失  
C.金融机构手续费  
D.利息净支出

## 二、多项选择题(本大题共 10 小题,每小题 2 分,共 20 分)

在每小题列出的四个备选项中至少有两个是符合题目要求的,请将其代码填写在题后的括号内。错选、多选、少选或未选均无分。

- 1.下列项目中,属于资本成本中筹资费用内容的是( )  
A.债券利息  
B.股利  
C.借款手续费  
D.债券发行费
- 2.一般可作为速动资产的有( )  
A.存货  
B.现金  
C.应收账款  
D.短期投资
- 3.广义的成本费用控制除日常成本控制以外,还包括( )  
A.定额控制  
B.事后控制  
C.事中控制  
D.事前控制

- 4.企业长期偿债能力的衡量指标主要有( )
- A.资产负债率 B.流动比率  
C.已获利息倍数 D.现金比率
- 5.信用条件是指企业向客户提供商业信用的付款要求,常用的表示方式为:2/10,N/30。关于这个表达方式,以下说法正确的是( )
- A.10 天为折扣期限 B.10 天为信用期限  
C.30 天为信用期限 D.2%为现金折扣
- 6.以下对固定资产的描述中,\_\_\_\_\_是正确的。( )
- A.使用期限超过一年 B.可以很快变现  
C.在使用过程中保持原有形态 D.单位价值在规定标准以上
- 7.有关风险和收益两者之间的关系,以下说法正确的是( )
- A.风险和收益是正相关的 B.风险和收益是负相关的  
C.风险和收益毫不相关 D.风险越大则收益越高
- 8.以下资产中,\_\_\_\_\_属于流动资产。( )
- A.房屋建筑 B.半年期债券  
C.办公用打印纸 D.大型设备
- 9.房地产开发企业,一般采用的计算固定资产折旧的方法为( )
- A.平均年限法 B.工作量法  
C.年数总和法 D.双倍余额递减法
- 10.以下关于资金成本的描述中,正确的是( )
- A.资金成本包括用资费用  
B.在财务管理中,资金成本通常用相对数表示  
C.资金成本是一种机会成本  
D.资金成本可以精确计算

### 三、判断题(本大题共 10 小题,每小题 1 分,共 10 分)

判断下列各题,正确的在题后括号内打“√”,错的打“×”。

- 1.企业的利润越多越好,因此,开发企业应以利润最大化作为其理财目标。( )
- 2.风险只能由标准差和标准离差率来衡量。( )
- 3.资金成本是一种机会成本。( )
- 4.成本和费用是完全相同的两个概念。( )
- 5.税后利润除国家另有规定外,利润分配时应首先弥补以前年度亏损。( )
- 6.存货周转天数越少,速度越快,营运能力就越强。( )

- 7.资产负债表又称为财务状况表。( )
- 8.用到期的票据向银行融通资金的经济行为称为贴现。( )
- 9.房地产企业的利润总额包括营业利润和投资净收益。( )
- 10.物业管理是一项全方位的管理工作。( )

#### 四、填空题(本大题共 4 小题, 每空 1 分, 共 10 分)

请在每小题的空格中填上正确答案。错填、不填均无分。

- 1.按融资对象划分, 金融市场可分为\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_和\_\_\_\_\_。
- 2.企业筹集资金的渠道是企业筹划取得所需资金的来源和途径。房地产企业的筹资渠道按供应资金的单位和部门分类, 又可细分为\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、其他企业资金、企业内部资金、职工和民间资金、利用外资等七类。
- 3.成本费用管理的主要内容包括成本费用预算、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_和成本费用分析。
- 4.房地产企业主营业务收入是房地产企业在一定时期内从事房地产开发经营、流通过程的营销和中介企业的服务活动及流通结束以后的物业管理服务活动中获取的收入扣除\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_和销售折扣后的余额。

#### 五、简答题(本大题共 2 小题, 每小题 8 分, 共 16 分)

- 1.什么是无形资产? 说明无形资产的特点。
- 2.简述房地产开发企业降低成本费用的途径。

#### 六、计算分析题(要求写出具体演算与分析过程。本大题共 3 小题, 每小题 8 分, 共 24 分)

- 1.某公司目前向银行存入 200 000 元, 希望在五年后能得到 250 000 元用于其它投资, 假设银行存款年利率为 6%。请计算分析后回答: 五年后该公司能得到本利和多少? 是否达到该公司的预期目标?
- 2.某房地产公司原有资产 8 000 万元, 其中: ①8 年期长期债券 3 000 万元, 资金成本 6%; ②普通股 5 000 万元, 资金成本 15%。该公司计划再筹资 10 000 万元, 有 A、B 两个方案可供选择。
- A 方案: 发行 5 年期债券 10 000 万元, 资金成本 6.5%; 由于债务增加, 普通股股东要求股息增长速度为 4%。
- B 方案: 发行 5 年期债券 6 000 万元, 资金成本 6.5%; 发行 4 000 万元股票, 资金成本 14%。
- 根据以上资料计算 A、B 方案综合资金成本并评价其优劣。
- 3.企业进行某种固定资产投资, 有 A、B 两种投资方案可供选择, 借款利率为 10%, 其现金流出和流入如下表所示:

| 项 目            | A 方案    | B 方案   |
|----------------|---------|--------|
| 投资总额 / 元       | 100 000 | 80 000 |
| 五年内每年末收益总额 / 元 | 30 300  | 25 000 |

要求: 采用净现值法, 选择哪种投资方案最优?