

# 中国十大品牌教育集团 中国十佳网络教育机构

. 7	上市公司	空力雄厚	品牌保证
√	ロロから	か 川浦 屋	一品现1米11

- ☑ 历次学员极高考试通过率 辅导效果有保证
- ☑ 辅导名师亲自编写习题与模拟试题 直击考试精髓
- ☑ 资讯、辅导、资料、答疑 全程一站式服务

- ☑ 权威师资阵容 强大教学团队
- ☑ 辅导紧跟命题 考点一网打尽
- ☑ 专家 24 小时在线答疑 疑难问题迎刃而解
- ☑ 随报随学 反复听课 足不出户尽享优质服务

	<b>开设班次:</b> (请点击相应班次查看班次介绍)										
	基础班	串讲班	精品班	套餐班	实验班	习题:	班	高等数学剂	页备班	英语零起点班	
	思想道德修养与法律基础    马克思主义基本原理概论    大学语文     中国近现代史纲要										
经济法概论(财经类)		英语 (-	<u>-)</u>		英语 (二)			线性代数	女(经管类)		
高等数学(工专) 高等数学(一)				线性代数			政治经济	ř学(财经类)			
概率论与数理统计(经管类) 计算机应用基础			毛泽东思想、邓小平理论和"三个代表"重要思想概论								
	更多辅导专业及课程>> 课程试听>> 我要报名>>										

# 浙江省 2011 年 4 月高等教育自学考试 房地产财务管理试题 课程代码: 05831

答题时可能使用的终值、现值系数

i, n	复利终值系数	复利现值系数	年金终值系数	年金现值系数			
9%,5年	1.5386	0.6499	5.9847	3.8897			
10%, 3年	1.3310	0.7513	3.3100	2.4869			

# 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.按我国财务制度和税务制度的规定,企业	发生的年度亏损,可以由以后年度的税前利润弥补;但用税前利润弥补
亏损的连续期限最多不得超过	; 税前利润未能弥补的亏损,只能由企业的税后利润弥补。( )
A.2 年	B.3 年
C.5 年	D.10 年
2.按规定, 法定盈余公积金转增资本后, 企	业剩余的法定盈余公积金一般不得少于注册资本的( )
A.10%	B.20%
C.25%	D.50%
3.房地产企业财务管理中资产管理的目标主	要是( )
A.提高销售率	B.保证资产安全同时充分使用资产
C.努力增加收入	D.处理好累积和消费的关系
4.某人从第一年开始的五年内,每年年末存	一笔相等金额的款项,期望五年后一次获得本利和 50000 元,按 9%的年
复利率计算,每年年末必须存入约	元(精确到元)。( )



# 全天 24 小时服务咨询电话 010-82335555 免费热线 4008135555

A.8355	B.10000
C.12854	D.32495
5.房地产开发企业的成本费用按经济用途分差	类,可以分为( )
A.变动耗费和固定耗费	B.可控耗费和不可控耗费
C.直接耗费和间接耗费	D.开发产品成本和期间费用
6.资金成本包括用资费用和筹资费用。下列原	属于用资费用的是( )
A.股票发行费用	B.向股东支付的股利
C.债券的印数费	D.借款时支付给金融机构的手续费
7.公司推行现金折扣政策最主要目的是(	)
A.吸引客户,扩大赊销	B.鼓励客户尽早付款
C.增加收益	D.考验客户的信用状况
8.当两个投资项目的期望收益不相等时,衡量	量风险大小最恰当的统计指标是( )
A.标准差	B.方差
C.风险收益系数	D.标准离差率
9.若某房地产开发企业本期所有的利息费用	均计入财务利息核算,其已获利息倍数指标值等于2,这说明该企业
( )	
A.利润总额等于债务利息	B.净利润等于债务利息
C.利润总额等于债务利息的两倍	D.处于盈亏平衡状态
10.某公司今年的销售额将达 1500 万元,变	动成本率为75%,信用期限为30天,设该公司最低的资金报酬率为12%
如果所有客户均在信用期的最后一天付款,	则该公司本年度应收账款占用资金的机会成本为万元。
( )	
A.11.25	B.93.75
C.135.00	D.180.00
二、多项选择题(本大题共 10 小题,每小题	2分,共20分)
在每小题列出的五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.房地产开发企业财务管理的外部环境主要包	<b>型括(</b> )
A.经济环境	B.法律环境
C.市场环境	D.金融环境
E.内部环境	
2.资金时间价值是资金所有者放弃其他投资或	或现期消费应得到的必要补偿,它并不包括
	( )
A.风险补偿因素	B.时间因素
C.通货膨胀补偿因素	D.市场利息率



E.资金运动因素	
3.下列项目中,属于房地产开发企业固定资产	产的有( )
A.单独购进的土地使用权	
B.开发完工准备出售的商品房	
C.施工现场使用的施工机械设备	
D.采购部门使用的运输设备	
E.购进的用于建造房屋的建筑材料	
4.按照股利增长模型法计算普通股资金成本,	直接影响普通股资金成本的因素有( )
A.普通股股利水平	B.公司的盈利水平
C.股票市价	D.股利增长率
E.投资者持有股票的时间长短	
5.下列项目属于房地产开发企业管理费用内容	学的有( )
A.业务招待费	B. 劳动保险费
C.广告宣传费	D.咨询费
E.车船使用税	
6.利润是指企业在一个会计期间的收入减去标	目关成本费用后的差额,房地产企业利润总额的组成部分包括(
A.营业利润	B.所得税
C.投资净收益	D.营业外收支净额
E.盈余公积	(a) (b) (c)
7.在其他条件不变的前提下,企业将产品按照	低于成本的价格出售,并取得货款,这项业务发生会引起企业(
A.速动比率上升	B.速动比率下降
C.流动比率上升	D.流动比率下降
E.流动比率不变	
8.企业利用商业信用筹集短期资金的形式很多	B,下列属于商业信用筹资形式的有( )
A.出售商品, 货款未收, 形成应收账款	
B.票据贴现	
C.赊购商品, 货款未付, 形成应付账款	
D.预收货款	
E.向供应商预付货款	
9.企业所确定的目标利润一般具有	特点。( )
A.可行性	B.科学性
C.独立性	D.激励性
E.统一性	
10 房地产开发企业成本费用管理的主要内容	包括( )



A.成本费用预算

B.成本费用计划

C.成本费用控制

D.成本费用核算

E.成本费用分析

## 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.企业的信用标准严格,给予客户的信用期限很短,使得应收账款的周转速度很快,将有利于增加企业的利润。( )
- 2.使用概率和统计方法衡量风险收益率时,投资的总收益率等于无风险收益率加上风险收益率;而风险收益率又等于风险报酬系数与标准离差率的乘积。( )
- 3.房地产企业的所得税是根据会计账面利润总额与税率的乘积计算的。( )
- 4.成本费用计划是建立企业内部成本费用管理责任制的基础。( )
- 5.某人一年后存入银行 500 元,以后每过一年存入 500 元,至无限期,按照 10%的年利率复利计算,相当于现在一次存入 5000 元。( )
- 6.由于物业管理企业是一个以盈利为主的企业,其物业管理费的收取标准完全由物业管理企业自主确定。( )
- 7. "5C"系统中的"能力"是指顾客的偿债能力; "资本"是指顾客的财务实力和财务状况。( )
- 8.银行借款筹资具有融资速度快、资金成本低、财务风险小等优点。( )
- 9.房地产开发企业按照其成本费用是否可控,可以将其分为变动耗费和固定耗费。( )
- 10.最佳资金结构是指企业所筹资金的综合资金成本最低,同时企业价值最大的资金结构。( )

#### 四、填空题(本大题共 5 小题, 每小题 2 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.企业筹资的动机主要有新建筹资动机、		和混合筹	资动机等。	
2.风险按照形成的原因分类,可以分为	风险、	风险、绍	营风险和财务风险	佥等四种。
3.固定资产折旧方法主要有平均年限法、工作量	过法、和	1	等。	
4.房地产企业的成本费用控制中的事后控制的主	要内容包括企业总成	<b>达本费用分析、</b>	和_	o
5.权益报酬率是杜邦分析法的核心指标,该指标	京是、台	全部资产周转率	<b>率和</b>	三项财务指标的
乘积。				

## 五、简答题(本大题共2小题,每小题8分,共16分)

- 1.利润最大化作为财务管理的目标有哪些缺陷?
- 2.物业管理企业资金筹集的方式主要有哪些?

#### 六、计算分析题(本大题共3小题,每小题8分,共24分)

1.某房地产开发企业 2005 年 12 月 31 日简化资产负债表如下(单位: 万元):

资产	期末数	权 益	期末数
货币资金	150	应付账款	170
应收账款净额	190	应交税金	80



## 全天 24 小时服务咨询电话 010-82335555 免费热线 4008135555

存货	200	长期负债	200
固定资产净值	180	实收资本	250
无形资产	30	未分配利润	50
合 计	750	合 计	750

该企业当年的销售收入为 540 万元,销售成本为 444 万元,2004 年末该企业的资产总额为 600 万元,其中存货170 万元。

要求: 根据题目所给数据(计算结果精确到0.01)

- (1)计算该企业 2005 年年末的流动比率和权益乘数。
- (2)计算 2005 年该企业的总资产周转率(次数)和存货周转率(次数)。
- 2.某房地产企业准备购进一批建筑材料,该材料以1000kg为基本订货单位,材料单位买价为30元/kg,设每次订货的成本为1200元,每年需用量为36000kg,每 kg 材料的年储备成本为买价的8%(即2.4元)。

要求: 根据以上资料计算并回答

- (1)计算该建筑材料的经济订货量;按照该经济订货量,一年的材料需要量应当分几次采购?
- (2)在该经济订货量下,计算该建筑材料全年的储存成本、订货成本和采购成本的总和。
- 3.XYZ 房地产开发企业某投资项目需要现在投资 2500 万元,当年便可开始经营,预计寿命期为 6 年,估计前 3 年每年可产生的现金流入量均为 600 万元,后 3 年可产生的现金流入量均为 500 万元。如果决策要求的投资报酬率为 10%。

请你分别计算该投资项目的净现值和现值指数,并指出该投资项目是否可行?

