

- 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括()
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相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

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,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、经营风险和财务风险等四种。
- 3.固定资产折旧方法主要有平均年限法、工作量法、_____和_____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本费用分析、_____和_____。
- 5.权益报酬率是杜邦分析法的核心指标,该指标是_____、全部资产周转率和_____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

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？