

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 上市公司 实力雄厚 品牌保证 | <input checked="" type="checkbox"/> 权威师资阵容 强大教学团队 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 历次学员极高考通过率 辅导效果有保证 | <input checked="" type="checkbox"/> 辅导紧跟命题 考点一网打尽 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 辅导名师亲自编写习题与模拟试题 直击考试精髓 | <input checked="" type="checkbox"/> 专家 24 小时在线答疑 疑难问题迎刃而解 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 资讯、辅导、资料、答疑 全程一站式服务 | <input checked="" type="checkbox"/> 随报随学 反复听课 足不出户尽享优质服务 |

开设班次：（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	高等数学预备班	英语零起点班
-----	-----	-----	-----	-----	-----	---------	--------

网校推荐课程：

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（一）	英语（二）	线性代数（经管类）
高等数学（工专）	高等数学（一）	线性代数	政治经济学（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 2012 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

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
15%, 6 年	2.3131	0.4323	8.7537	3.7845

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。

- 风险和收益两者之间的关系，以下说法正确的是()
 - 风险越大则收益越高
 - 风险和收益是负相关的
 - 风险和收益毫不相关
 - 风险越大收益越小
- 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。()
 - 2 年
 - 3 年
 - 5 年
 - 10 年
- 企业由于负债经营所引起的风险属于()

- A.系统风险 B.不可分散风险
C.经营风险 D.财务风险
- 4.资本资产定价模型是计算_____的一种方法。()
A.普通股资金成本 B.优先股资金成本
C.债券资金成本 D.借款资金成本
- 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.股份有限公司若存在优先股,其净利润在提取法定公积金后,应当(或可能)首先()
A.分配普通股股利 B.提取任意盈余公积金
C.支付优先股股利 D.弥补企业以前年度亏损
- 7.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营业利润、投资净收益和()
A.现金股利 B.所得税
C.法定盈余公积 D.营业外收支净额
- 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.标准离差率 D.风险收益系数
- 9.杜邦财务分析体系是以_____为基础的。()
A.权益报酬率=资产净利率×营业净利率×权益乘数
B.权益报酬率=营业净利率×资产周转率×权益乘数
C.资产净利率=营业净利率×资产周转率
D.权益报酬率=营业净利率×资产周转率×产权比率
- 10.金融市场是房地产企业财务管理环境的主要内容,金融市场按期限分类可以分为货币市场和()
A.资本市场 B.发行市场
C.流通市场 D.贴现市场

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.企业财务活动包括()
A.筹资资金 B.使用资金
C.回收资金 D.分配资金
E.退出资金

- 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.租赁作为一种筹资方式，其缺点之一是租赁成本高。（ ）
- 2.一个企业任何时候的流动比率不小于速动比率。（ ）
- 3.物流管理企业正常经营过程中发生的借款利息支出、金融机构手续费等属于营业成本中的间接费用。（ ）
- 4.投资净收益属于企业的利润，营业外收支不属于企业的利润。（ ）
- 5.平均年限法是企业经常采用的固定资产折旧方法。（ ）
- 6.在计算长期债务资金成本时，需要考虑利息的节税作用。（ ）
- 7.进行存货管理，就是尽力在各种存货成本与存货效益之间做出权衡，达到两者的最佳结合，这就是存货管理的目标。（ ）
- 8.如果延长信用期限引起的销量增加带来的收益能补偿相应增加的收账费用和坏账损失，那么，延长信用期限对公司必定是有利的。（ ）
- 9.股份有限公司当年如无利润，原则上也不分配股利。（ ）
- 10.在其他条件不变的情况下，预定的贴现率越高，投资项目的净现值越小。（ ）

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.某设备的原始价值为 50000 元，使用年限为 5 年，预计 5 年后报废的净残值为 2000 元，若采用双倍余额递减法计提折旧，则第一年折旧额=_____元，第二年折旧额=_____元。
- 2.财务分析的方法主要有对比分析法、_____和_____等三种。
- 3.资金成本包括_____和_____。
- 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.企业持有现金的动机包括支付的动机、_____和_____三种。

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.简述房地产企业降低成本费用的途径。

六、计算分析题（本大题共 3 小题，每小题 8 分，共 24 分）

1.A 投资项目需要现在投资 1200 万元，当年便可开始经营，预计寿命期为 6 年，估计每年可产生的营业现金净流量均为 300 万元，项目结束后能收回的残值为 50 万元。

- (1)若不考虑时间价值因素，计算该项目的投资回收期；
- (2)若决策者要求的报酬率为 15%，用净现值法评价该投资项目是否可行。

(3) 若以该投资项目的内部报酬率作为折现率，则其净现值率应为多少？

2. 飞达公司 2005 年需筹措 4000 万元的资金，拟采用银行借款和发行债券各筹资 1200 万元，其余采用普通股筹资。已知借款的年利率为 12%，无筹资费用；债券的票面利率为 13.5%，筹资费率为 1.5%；发行普通股的资金成本估计为 15%。设该公司处于盈利状态，不免税，所得税税率为 33%。要求：

(1) 分别计算该企业借款和发行债券的资金成本；

(2) 计算该企业筹集 4000 万元资金的综合资金成本。

3. 三星公司本年的销售额为 4500 万元。该公司产品销售的边际贡献率为 30%，目前的信用期限为 30 天，无现金折扣。由于部分客户经常拖欠货款，实际平均收现期为 48 天，坏账损失为销售额的 1%，收账费用约为销售额的 1.5%。该公司的财务部门和销售部门协商，拟改变信用政策，将信用期限改为 60 天，并给出现金折扣条件 (2/10, n/60)。估计会产生如下影响：销售额将增加 300 万元，全部客户中约有 50% 会在折扣期内付款，另外 50% 客户的货款其平均收账期为 72 天，并估计该 50% 销售额中的 3% 将成为坏账损失，收账费用占销售额的比重不变。设该公司最低的资金报酬率为 12%。

请计算分析后回答：该公司改变信用政策是否有利？



自考 365
www.zikao365.com