

浙江省 2015 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

请考生按规定用笔将所有试题的答案涂、写在答题纸上。

选择题部分

注意事项:

1. 答题前,考生务必将自己的考试课程名称、姓名、准考证号用黑色字迹的签字笔或钢笔填写在答题纸规定的位置上。

2. 每小题选出答案后,用 2B 铅笔把答题纸上对应题目的答案标号涂黑。如需改动,用橡皮擦干净后,再选涂其他答案标号。不能答在试题卷上。

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,请将其选出并将“答题纸”的相应代码涂黑。错涂、多涂或未涂均无分。

1. 物业管理公司取得借款资金的主要形式是
A. 营业收入 B. 信托公司贷款 C. 银行贷款 D. 吸引外资
2. 对于物业管理公司来说,物业管理启动资金属于
A. 前期投入资金 B. 营业收入 C. 留存利润 D. 银行借款
3. 某企业每年需耗用外购零件 3600 件,该零件单位储存成本为 2 元,一次订货成本 25 元,单位进价成本为 100 元,则存货总成本为
A. 250 元 B. 500 元 C. 600 元 D. 1800 元
4. 假定企业订货日至到货期的时间为 6 天,每日平均存货需要量为 10 件,则再订货点为
A. 6 件 B. 10 件 C. 16 件 D. 60 件
5. 已知某股票的 β 值为 1.5,市场报酬率 10%,无风险报酬率 6%,则该股票的资本成本率为
A. 6% B. 10% C. 12% D. 16%
6. 某企业取得 3 年期银行借款 200 万元,年利率 11%,每年付息一次,到期一次还本,筹资费用率为 0.5%,企业所得税税率为 33%,则该项长期借款的资金成本为
A. 6.3% B. 7.41% C. 11.5% D. 12.5%

7. ABC 公司拟按折价 50 元发行面值 1000 元、期限 5 年、票面利率 8% 的债券 4000 张, 每年结息一次。发行费用为发行价格的 5%, 公司所得税税率 33%, 该批债券的资本成本率为
- A. 5% B. 5.13% C. 5.64% D. 5.94%
8. 某项投资在 5 年后可获得收益 40 万元, 假设投资报酬率为 10%, 复利计息, 则现在应投入
- A. 21.24 万元 B. 24.84 万元 C. 28.57 万元 D. 36.36 万元
9. 现在存入一笔钱, 准备在以后 5 年中每年年末得到 100 元, 如果利息率为 10%, 现在应存入
- A. 379.1 元 B. 420 元 C. 479.3 元 D. 500 元
10. 某企业持有 B 公司的优先股 60000 股, 每年可获得优先股股利 10000 元, 若利息率为 8%, 则该优先股股利的现值为
- A. 120000 元 B. 125000 元 C. 135000 元 D. 147200 元

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, 请将其选出并将“答题纸”的相应代码涂黑。错涂、多涂、少涂或未涂均无分。

11. 以下关于杜邦分析法说法正确的有
- A. 利用杜邦分析法进行财务综合分析时, 主要是以杜邦分析图为基础进行的
- B. $\text{权益报酬率} = \text{营业净利率} \times \text{全部资产周转率} \times \text{权益乘数}$
- C. 通过对权益报酬率指标的层层分解, 可以为决策者优化经营理财状况、提高企业经济效益提供思路
- D. 权益报酬率指标的分解到总资产报酬率和权益乘数为止
- E. 杜邦分析法的核心指标是企业的财务费用
12. 提高权益报酬率的措施有
- A. 提高总资产报酬率, 降低权益乘数
- B. 提高总资产报酬率和权益乘数
- C. 降低总资产报酬率和权益乘数
- D. 提高总资产报酬率的关键是在不断增加企业的销售收入或在既定的销售收入下, 努力降低销售成本, 提高销售利润率, 加快总资产周转率
- E. 必须适度负债经营
13. 编制计划期的成本费用预算主要是确定企业计划期的
- A. 财务费用 B. 目标成本 C. 达到目标成本的措施
- D. 管理费用 E. 材料费用

14. 以下关于平均年限法的计算方法说法正确的有
- A. 净残值率是固定资产净残值占固定资产原值的比率
 - B. 平均年限法没有考虑固定资产在其使用前期工作效率较高,而后期则呈下降趋势这一事实
 - C. 平均年限法忽视了固定资产的维修费用将随其使用时间的延长而不断增大的事实
 - D. 某企业购入固定资产原值 150 万元,预计净残值为零,使用年限 15 年,平均年限法计提折旧,则年折旧额为 10 万元
 - E. 某企业购入固定资产原值 150 万元,预计净残值率为 10%,使用年限 10 年,平均年限法计提折旧,则年折旧额为 13.5 万元
15. 当用工作量法计提固定资产折旧时
- A. 工作量法和双倍余额递减法一样,都属于加速折旧法
 - B. 工作量法不是加速折旧法
 - C. 单位里程折旧额 = 原值(1 - 预计净残值率) / 预计总行使里程
 - D. 按照工作小时计算折旧和按照行使里程计算折旧都属于工作量法
 - E. 采用工作量法计提折旧。某设备原价 60 万元,预计总工作时数为 20 万小时,预计净残值为 5 万元。该设备 2009 年 9 月份工作量为 4000 小时,则设备该月折旧额为 1.1 万元
16. 当用双倍余额递减法计提固定资产折旧时
- A. 年折旧率 = $2 / \text{折旧年限} \times 100\%$
 - B. 年折旧率 = $2 / \text{预计剩余年限} \times 100\%$
 - C. 年折旧率 = $2 / \text{预计使用年限} \times 100\%$
 - D. 采用这种方法,应当在其固定资产折旧年限到期以前两年内,将固定资产净值扣除预计净残值后的净值平均摊销
 - E. 甲公司 2007 年 6 月 21 日购置一台不需安装即可投入使用的固定资产。固定资产入账价值为 600 万元,预计使用寿命为 5 年,预计净残值为零。甲公司采用双倍余额递减法计提折旧,第 2 年计提折旧金额为 144 万元
17. 以下关于年数总和法的说法正确的有
- A. 年折旧率 = $\{ \text{折旧年限} / [\text{折旧年限} \times (\text{折旧年限} + 1) \div 2] \} \times 100\%$
 - B. 该方法属于加速折旧法
 - C. 在固定资产使用年限内,折旧费先多分摊,后少分摊
 - D. 加速折旧对于加速资金周转、改善企业财务状况有重要意义
 - E. 有一台设备,原值 78000 元,预计净残值 2000 元,预计可用 4 年,用年数总和法计算第 4 年折旧额为 8100 元

18. 复利终值的计算公式是

A. $F = P \times (1+i)^n$

B. $F = P \times (1+ni)$

C. $F = P(F/P, i, n)$

D. $F = P(P/F, i, n)$

E. $F = P/(1+i)^n$

19. 以下关于普通年金的说法正确的有

A. 普通年金又称先付年金

B. 普通年金又称后付年金

C. 普通年金现值系数用 $(A/P, i, n)$ 来表示

D. 普通年金现值系数用 $(F/A, i, n)$ 来表示

E. 普通年金现值系数用 $(P/A, i, n)$ 来表示

20. 以下关于递延年金说法正确的有

A. 递延年金是指第一次支付发生在第二期或第一期以后的年金

B. 递延年金是指无限期支付的年金

C. 递延年金终值的计算方法和普通年金终值类似

D. 递延年金终值的计算方法和先付年金终值类似

E. 递延年金的现值计算有两种方法

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,在答题纸相应位置正确的涂“**A**”,错误的涂“**B**”。

21. 物业管理企业的成本费用就是指物业管理企业在从事物业管理活动中,为物业使用人提供管理所发生的各项支出。

22. 物业管理企业成本费用由管理费用、财务费用两项构成。

23. 税前利润未能弥补的亏损,只能由企业税后利润弥补。

24. 在股利支付顺序上,房地产企业应该先支付普通股股利,再支付优先股股利。

25. 建立和健全原始记录是成本费用管理的基础工作。

26. 期间费用预算是以房地产开发企业计划期内的管理费用、销售费用和财务费用为对象编制的费用预算。

27. “企业在一定时间内的现金需求量是不稳定的”,这一假定是确定最佳现金持有量的存货模式成立的基础之一。

28. 房地产开发企业之所以会储存存货,一方面是为了保证开发活动的正常进行,另一方面是出自对价格的考虑。

29. 开发企业同其债权人的关系体现的是债权与债务的关系。

30. 开发企业与职工之间的财务关系体现了企业和职工按劳支付的分配关系。

非选择题部分

注意事项：

用黑色字迹的签字笔或钢笔将答案写在答题纸上，不能答在试题卷上。

四、填空题(本大题共 5 小题,每空 1 分,共 10 分)

31. 企业在进行利润分配时,要遵循_____优先,并与_____相结合的原则。
32. 成本费用控制的原则包括责权结合原则、全面性原则、_____、及时性原则和_____原则。
33. 按照成本费用与开发产品之间的关系,成本费用可分为_____和_____。
34. 房地产开发企业的流动资产包括现金及_____、短期投资、应收及预付账款、存货、_____等。
35. 信用条件包括信用期限、_____和_____。

五、简答题(本大题共 2 小题,每小题 8 分,共 16 分)

36. 投资决策阶段为什么要进行成本费用预算?除了倒扣计算法外,还有没有其他的预算方法?
37. 什么是股东财富最大化?这一财务管理的总体目标有何优缺点?

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

38. 已知海虹房地产公司 2009 年实现净利润 1260 万元,发行在外的普通股平均股数为 1500 万股,并且没有优先股。假定该公司 2009 年度分配的普通股每股现金股利为 0.21 元,2009 年末公司股票价格为每股 16 元,请计算海虹公司 2009 年普通股每股收益、股利分派率和市盈率。
39. 某公司有两个投资方案可供选择,各方案的预计现金流量如下表所示。假设资金成本率为 15%。如果运用净现值指标,该公司应该选择哪个方案?

两个方案的预计现金流量

单位:元

方案	投资额	第一年	第二年	第三年
一	-125000	70000	70000	70000
二	-10000	12000	13000	14000

题 39 表

40. 设某房地产企业初创时,有以下两个筹资方案可供选择(如下表所示),请分别测算两个筹资方案的综合资金成本率,并确定最佳资本结构。

筹资方式	筹资方案 1		筹资方案 2	
	筹资额(万元)	资金成本(%)	筹资额(万元)	资金成本(%)
长期借款	250	6	300	5
长期债券	200	8	100	8
优先股	150	12	50	12
普通股	400	15	550	15
合计	1000	——	1000	——

题 40 表

www.zikao365.com