

浙江省 2018 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。

答题时可能使用的终值、现值系数

i, n	年金现值系数
8% ,6	4.623
8% ,7	5.206
8% ,8	5.747

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. 多个方案相比较,标准离差率越小的方案,其风险
 - A. 越大
 - B. 越小
 - C. 不存在
 - D. 无法判断
2. 下列指标可以作为企业资金结构决策基本依据的是
 - A. 个别资金成本
 - B. 权益资金成本
 - C. 债务资金成本
 - D. 综合资金成本
3. 对于确定的利率和期限,下列哪个说法是正确的?
 - A. PVIFA 是 FVIFA 的倒数
 - B. PVIF 和 FVIF 的和为 1
 - C. PVIF 是 FVIF 的倒数
 - D. PVIFA 和 FVIFA 的和为 1
4. 企业发行股票筹资的优点是
 - A. 风险大
 - B. 风险小
 - C. 成本低
 - D. 可以产生节税效果

5. 开发企业与税务部门之间的财务关系体现了 www.zikao.org
- A. 强制和无偿的分配关系
 - B. 资金结算利益关系
 - C. 按劳付酬的分配关系
 - D. 所有权和经营权的关系
6. 甲、乙两个项目投资金额、寿命期相同,甲项目的投资回收期小于乙项目,则下列表述正确的是
- A. 甲项目寿命期内总营业净现金流量一定小于乙项目
 - B. 甲项目寿命期内总营业净现金流量一定大于乙项目
 - C. 甲项目投资回收期内,其营业净现金流量总额一定小于乙项目
 - D. 甲项目投资回收期内,其营业净现金流量总额一定大于乙项目
7. 根据成本、业务量和利润三者之间的变化关系,分析某一因素变化对其他因素的影响的分析法叫做
- A. 比例算法
 - B. 本量利分析法
 - C. 高低点法
 - D. 比例预测法
8. 杜邦财务分析体系的核心指标是
- A. 总资产报酬率
 - B. 权益报酬率
 - C. 销售净利率
 - D. 成本利润率
9. 若年利率为 12%, 每季复利一次, 则每年实际利率
- A. 等于 10.55%
 - B. 等于 11.45%
 - C. 等于 12.55%
 - D. 等于 11.55%
10. 假定其他条件不变, 下列关于采购批量与存货费用之间关系的表述正确的是
- A. 采购批量越小, 采购费用越少
 - B. 采购批量越小, 存货总费用越少
 - C. 采购批量越小, 储存保管费用越少
 - D. 采购批量越小, 储存保管费用越多

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. 下列属于成本费用事前控制的有
- A. 成本费用预算
 - B. 成本费用计划
 - C. 制定成本费用管理责任制
 - D. 材料费用控制
 - E. 同行业成本费用分析

12. 按照融资对象划分,金融市场可以分为 www.zjzikaow.org

- A. 资本市场
- B. 发行市场
- C. 外汇市场
- D. 流通市场
- E. 黄金市场

13. 风险按照其形成的原因,可分为

- A. 通货膨胀风险
- B. 经济环境风险
- C. 经营风险
- D. 市场风险
- E. 财务风险

14. 计算固定资产折旧额可以采用的方法有

- A. 会计评估法
- B. 普通年金法
- C. 工作量法
- D. 年限平均法
- E. 双倍余额递减法

15. 开发企业通过银行借款的方式筹资的缺点是

- A. 相对股票而言,使用成本低
- B. 具有财务杠杆作用
- C. 限制条件多
- D. 相对股票而言,风险高
- E. 相对股票而言,筹资数量有限

16. 与企业持有现金的支付动机有关的经济活动有

- A. 购买原材料
- B. 支付工资
- C. 缴纳税款
- D. 支付股利
- E. 购买有价证券

17. 下列各项中属于无形资产特点的是

- A. 没有实物形态
- B. 能在较长时期内使企业获得经济效益
- C. 通常是企业有偿取得的
- D. 持有的目的是使用而不是出售
- E. 能够给企业提供未来经济效益的大小具有较大的不确定性

18. 反映资产周转速度的指标有

- A. 流动资产周转率
- B. 存货周转率
- C. 应收帐款周转率
- D. 总资产周转天数
- E. 市盈率

19. 下列各项中,属于房地产企业利润管理方法的有

- A. 计划管理法
- B. 费用责任中心管理法
- C. 目标利润管理法
- D. 损益平衡点法
- E. 责任管理法

20. 债权人为了防止其利益被伤害,可以采取的措施包括

- A. 破产时优先接管
- B. 规定资金的用途
- C. 提前收回借款
- D. 限制发行新债的数额
- E. 限制股利发放数额

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. 如果利率和期数大于 0,复利终值系数大于 1。
- 22. 企业在追求企业价值最大化的过程中,必须要完全以社会责任为前提。
- 23. 递延年金现值的大小与递延期无关,故计算方法和普通年金现值是一样的。
- 24. 资本的筹集量越大,越有利于公司的发展。
- 25. 一定的时期内每期都有的现金流量不一定属于年金问题。
- 26. 内部报酬率是现值指数为零时的报酬率。
- 27. 管理费用属于期间费用,因此管理费用总额的增长反映了企业管理水平下降。
- 28. 企业盈利能力的高低与利润的多少成正比。
- 29. 代管基金利息净收入属于物业管理公司的营业收入。
- 30. 房地产开发企业在分配利润时,不能只考虑大股东的利益,而要所有股东一视同仁,同股同权。

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,每小题 2 分,共 10 分)

- 31. 企业计算资金成本时一般包括_____和_____两项内容。
- 32. 房地产开发企业同其债权人的关系体现的是_____与_____的关系。
- 33. 固定资产价值运动的特点是投资的一次性和收回的_____;循环周转速度_____;价值补偿和实物更新分别进行。
- 34. 物业管理费的使用应遵循的原则有_____、_____、一业为主、多种经营的原则。
- 35. 存货管理的目标就是在_____和_____之间做出权衡,达到两者的最佳结合。

五、简答题(本大题共 2 小题,每小题 8 分,共 16 分)

- 36. 简述房地产开发企业成本费用管理的主要内容。
- 37. 固定资产投资决策中现金流量分析方法主要有哪两类,每类列举 2 个决策方法。

六、计算分析题(本大题共3小题,每小题8分,共24分)

38. 富强房地产开发有限公司需筹措10亿元资金,现有两种筹资组合方案,具体如下表:

筹资方式	筹资方案(一)		筹资方案(二)	
	筹资额	资金成本	筹资额	资金成本
银行借款	2亿元	8%	2亿元	6%
发行债券	4亿元	9%	—	—
发行普通股	4亿元	12%	8亿元	10%
合计	10亿元	—	10亿元	—

要求:根据以上资料

(1)分别计算上述两种筹资方案的综合资金成本;

(2)你认为该公司应当选择哪一种筹资方案,为什么?

39. 某人购买商品房,有A、B两种付款方式可供选择。A种付款方式:每年年初支付购房款95 000元,连续支付8年。B种付款方式:年初首付房款120 000元,从第一年开始在每年年末支付房款105 000元,连续支付6年。复利计息,年利率为8%。

要求:

(1)计算A、B两种付款方式的现值;

(2)你认为购房者应该选择何种付款方式?为什么?(计算结果取整数)

40. 某公司由于目前的收账政策过于严厉,不利于扩大销售,并且收账费用较高。该公司经过研究决定放宽收账政策,现有甲、乙两个备选方案,相关数据如下:

项目	甲方案	乙方案
销售额(万元/年)	2600	2700
收账费用(万元/年)	20	10
平均收帐期(月)	3	4
坏账损失率(%)	2.5	3

已知该公司的销售毛利率为20%,应收账款投资要求的最低报酬率为15%,产品的变动成本率80%(变动成本/销售收入),假设不考虑所得税的影响。要求:通过计算分析,企业应选择甲方案还是乙方案?