

浙江省 2019 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. 假如年利率为 4%,按照单利计算,5 年后的 60000 元相当于现在的价值是_____元。
A. 49314 B. 50000 C. 72000 D. 73002
2. 龙盛房地产开发公司每年需要耗用 P 零件 24000 件,无论按何种批量进货,其单位进价均为每件 150 元,每订购一次的订购成本为 600 元,每个 P 零件的年储存成本为 20 元。则该种零件的经济订货批量为_____件。
A. 600 B. 1200 C. 12000 D. 24000
3. 含风险的投资总收益率可以表示为“ $K = R_f + bV$ ”,其中 b 表示
A. 投资总收益率 B. 标准离差率 C. 风险报酬率 D. 风险收益系数
4. 本量利分析法属于
A. 利润预测的一种方法 B. 利润分配的一种方法
C. 信用政策决策的方法 D. 成本费用控制的方法
5. 房地产开发企业销售收入的管理目标主要是
A. 防止资产闲置和浪费
B. 处理好风险与收益的关系
C. 正确处理积累和消费的关系
D. 提高销售率,降低房屋空置率,努力增加收入

15. 下列属于资金筹集的基本原则的有
- A. 与投资效果相结合,合理预测资金需要量原则
 - B. 认真选择筹资方式原则
 - C. 努力降低资金成本原则
 - D. 正确运用负债经营原则
 - E. 遵守国家有关法规,维护各方合法权益原则
16. 固定资产投资决策分析时,在其他条件不变的情况下,提高贴现率,通常会引起下列_____发生变化。
- A. (静态)投资回收期
 - B. 净现值
 - C. 现值指数
 - D. 投资报酬率
 - E. 内部报酬率
17. 下列固定资产需要计提折旧的有
- A. 储存备用的固定资产
 - B. 开发房地产购进的土地(建商品房)
 - C. 未使用和不需用的固定资产
 - D. 提前报废的固定资产
 - E. 生产任务不足处于半停产状态的设备
18. 目标利润法是房地产开发企业利润的管理方法,企业所确定的目标利润一般具有以下特点
- A. 目标利润具有可行性
 - B. 目标利润具有科学性
 - C. 目标利润具有激励性
 - D. 目标利润具有强制性
 - E. 目标利润具有统一性
19. 按照风险形成的原因不同,可将风险划分为四种,一是经济环境风险,二是通货膨胀风险,除此之外,还有
- A. 可分散风险
 - B. 不可分散风险
 - C. 经营风险
 - D. 财务风险
 - E. 违约风险
20. 下列属于房地产开发企业发行债券筹资的优点的有
- A. 利息具有节税作用
 - B. 具有财务杠杆作用
 - C. 筹资富有弹性,简便灵活
 - D. 没有财务风险
 - E. 资金使用成本相对于普通股筹资要低

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. 房地产开发企业财务活动的首要内容是筹集资金。
22. 财务管理总体目标之一的“股东财富最大化”是指企业的全部资产的市场价值最大。
23. 房地产开发企业财务管理的“收益风险均衡原则”要求企业追求高收益率,不必考虑风险的大小。
24. 将普通年金终值系数中的“期数加 1,系数减 1”,就可以得到预付年金终值系数。
25. 企业某年度发生的经营性亏损可以由以后任何年度的税前利润加以弥补,从而使企业以后年度少缴所得税。
26. 银行借款是房地产开发企业负债经营的唯一筹资方式。
27. 已获利息倍数是衡量企业长期偿债能力的指标之一。
28. 在运用净现值法评价投资项目可行性时,在预定的贴现率下,若其净现值小于零,这说明该投资项目在经济上不可行。
29. 房地产开发企业通过赊购、预收货款、商业汇票和发行债券均属于商业信用的筹资方式。
30. 物业管理企业物业管理费的收费标准由政府统一定价。

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. 财务管理中将_____相当于_____的倍数称为经营杠杆系数。
32. 房地产开发企业固定资产投资决策分析所采用的贴现现金流量分析法主要有净现值法、_____和_____等三种。
33. 房地产开发企业采用的固定资产折旧方法有平均年限法、工作量法、_____和_____等四种。
34. 企业的各项成本有不同的性态,大体上可以分为三种:_____、_____和混合成本。
35. 物业管理企业的物业管理业务范围包括物业管理的基本业务、物业管理的_____、物业管理的_____和物业管理的多种经营业务等四类。

五、简答题(本大题共 2 小题,每小题 8 分,共 16 分)

36. 利润最大化作为企业财务管理的目标存在哪些缺陷?
37. 简述房地产开发企业成本费用控制的程序。

六、计算分析题(本大题共 3 小题,每小题 8 分,共 24 分)

38. 已知大业房地产开发公司 2018 年 12 月 31 日简化的资产负债表如下(单位:万元):

资产	年末数	年初数	权益	年末数	年初数
货币资金	12000	15000	应付账款	32000	25000
应收账款	36000	28000	应交税金	8000	7000
存货	64000	56000	长期负债	35000	35000
固定资产	7300	9000	实收资本	40000	40000
其他非流动资产	5700	7000	未分配利润	10000	8000
总计	125000	115000	总计	125000	115000

已知:2018 年度实现的营业收入(全部为赊销)为 96000 万元,营业成本为营业收入的 75%。

要求:根据以上资料:

- (1) 计算该公司 2018 年末的流动比率和资产负债率;
- (2) 计算该公司 2018 年度的应收账款周转次数和存货周转次数。

39. 渤海房地产开发公司为投资 A 区域的房地产开发项目,需筹措 60000 万元资金,拟采用银行借款筹资 12000 万元,发行债券筹资 18000 万元,发行普通股筹资 30000 万元。已知借款的年利率(所得税前)为 8%,无筹资费用。债券的票面利率(所得税前)为 9.6%,筹资费率为 4%。发行普通股筹资的资金成本按照资本资产定价模型估计,其中无风险报酬率为 3%,平均风险股票的必要报酬率为 15%,该公司股票的贝塔系数为 1.25。设该公司为盈利企业,不免税,利息费用均可以在所得税税前扣除,所得税税率为 25%。

要求(计算借款和债券的资金成本需要考虑利息的抵税作用;计算结果精确到 0.01%):

- (1) 分别计算该公司借款、发行债券和发行普通股的资金成本率;
- (2) 计算该公司筹集 60000 万元资金的综合资金成本。

40. 天元房地产开发公司目前采用 90 天按发票金额付款的信用条件,实现的销售量为 50000 平方米,平均每平方米售价 12500 元,年销售额为 62500 万元,所有客户均在 90 天时付款。为鼓励客户尽早付款,尽快回笼资金,该公司拟将信用期限缩短至 60 天,并给出“2/30、N/60”的现金折扣政策,如果采用这种信用条件,在单位售价不变的前提下,其销售量和销售额均保持不变,估计收账费用会减少 400 万元,估计全部客户有 60% 会在 30 天折扣期付款享受折扣,其余 40% 客户均在 60 天到期时付款。已知该公司开发的房产每平方米的变动成本为 7500 元。该公司对应收账款占用资金所要求的投资报酬率为 12%。

要求:通过计算判断天元房地产开发公司是否应当缩短信用期限?(提示:计算应收账款的机会成本时一年以 360 天计算)