

试卷代号:2223

座位号

国家开放大学(中央广播电视大学)2016年秋季学期“开放专科”期末考试

物业管理财税基础 试题(半开卷)

2017年1月

题号	一	二	三	四	五	总分
分数						

得分	评卷人

一、单项选择题(每空2分,共20分)

1. TED物业管理公司属下某商店本月购进A商品800件,每件进价100元。本月出售A商品600件,每件售价150元。根据配比原则,该商店本月销售毛利为( )。

- A. 100000 B. 30000  
C. 10000 D. 90000

2. 下列资金来源属于股权资本的是( )。

- A. 优先股 B. 短期借款  
C. 融资租赁 D. 预收账款

3. A物业公司收取甲业主每年每平方米物业管理费10元,付款方式为“2/10,1/20,n/30”,物业总面积为5万平方米,则如果甲业主在20天内付款,该物业公司应收全年物业管理费收入为( )。

- A. 500000 B. 490000  
C. 495000 D. 400000

4. 下列费用属于变动成本的是( )。

- A. 设备维修人员工资 B. 办公楼租金  
C. 向银行借款支付的利息 D. 固定资产折旧费用

5. 下列财产,不在保险标的的范围以内的是( )。

- A. 违章建筑 B. 房屋  
C. 车辆 D. 设备

6. 某物业管理企业主要管辖 A、B、C 三栋大楼,某月发生绿化费 5 万元,其分配标准应为

( )

- A. 住户数量
  - B. 占地面积
  - C. 管理年工作人员数量
  - D. 绿化人员数量
7. 当企业营业收入比较波动时,应选择( )进行预测。
- A. 判断分析法
  - B. 算术平均法
  - C. 加权平均法
  - D. 计算分析法
8. 以下说法正确的是( )按照资本成本从小到大的顺序排列
- A. 留存收益,债券,长期借款,优先股,普通股
  - B. 优先股,普通股,留存收益,债券,长期借款
  - C. 普通股,优先股,留存收益,债券,长期借款
  - D. 长期借款,债券,优先股,留存收益,普通股
9. 下列有关资产负债表说法正确的是( )。
- A. 该表是反映企业某一时期财务状况的静态会计报表
  - B. 该表是反映企业某一时期经营成果的静态会计报表
  - C. 该表是反映企业特定日期经营成果的静态会计报表
  - D. 该表是反映企业特定日期财务状况的静态会计报表
10. 下列项目应列为管理费用( )。
- A. 以物业管理处为成本计算对象,管理处管理人员的工资
  - B. 以物业管理处为成本计算对象,发生的清洁、保安人员工资
  - C. 物业管理企业管理人员的工资
  - D. 设备维修人员工资

得 分	评卷人

二、多项选择题(每题 2 分,共 10 分)

11. 股票的发行方式有( )。

- A. 新股公开发行                      B. 配股发行  
C. 私募发行                          D. 包销  
E. 代销

12. 法定盈余公积金可用于( )。
- A. 弥补亏损  
B. 转增资本金  
C. 职工集体福利设施  
D. 职工医疗  
E. 转增所得税
13. 利润表中的利润指标有( )。
- A. 毛利润  
B. 主营业务利润  
C. 营业利润  
D. 净利润  
E. 利润总额
14. 对于企业来讲,如何分配利润应考虑的因素有( )。
- A. 变现能力  
B. 筹资能力  
C. 资金成本  
D. 投资机会  
E. 盈利的稳定性
15. 属于价内税的税种有( )。
- A. 增值税  
B. 消费税  
C. 营业税  
D. 资源税  
E. 土地增值税

得 分	评卷人

### 三、判断题(每题 1 分,共 10 分)

16. 资产净利率越高,表明企业在增加收入和节约资产使用等方面取得了良好效果。( )
17. 物业管理企业由于没有生产过程和销售过程,故一般不核算营业费用。( )
18. 物业管理企业的成本与费用是同一个概念。( )
19. 当成本核算对象为两个小区或以上时,共同费用的分配标准应为成本动因。( )
20. ABC 物业管理有限公司在经营服务的同时,还开设一个商品部,兼营销售,应就其取得的收入总额一并征收营业税。( )
21. 财务预算不是一种单纯的管理方法,而是一种具有战略性的全员参与的管理机制。( )
22. 变动成本是指在一定范围内与业务量无关的成本。( )
23. 存货周转天数越多,说明存货占用水平越低,流动性越强。( )
24. 在会计实务中将劳动手段按一定标准划分为固定资产和低值易耗品,其依据是谨慎性原则。( )
25. 用以计算某项经济指标的各个组成部分占总体的比重,反映部分与总体关系的方法称为相关比率。( )

得 分	评卷人

#### 四、简答题(每题 10 分,共 30 分)

26. 会计核算的前提条件是什么?为什么要首先明确这些条件?
27. 什么是本量利分析法?在物业管理中应如何应用?
28. 简述内部控制制度的概念和作用有哪些?

得 分	评卷人

#### 五、计算题(每题 10 分,共 30 分)

29. 某物业管理公司主管辖 A、B 两栋大楼,成本核算按楼为计算对象。某月一共发生的绿化费 32000 元,保安费 50000 元。该小区共有占地面积 2000 亩,其中 A 大楼占地 1300 亩, B 大楼占地 700 亩。入住户数共 500 户,其中 A 楼 300 户, B 大楼 200 户。

[要求]分配绿化费和保安费。

30. A 物业公司 2016 年 1 月 10 日以购入某企业股票作为长期投资,该股票上年每股股利 0.6 元,预计股利年增长率为 4%,必要投资报酬率为 10%。

[要求]该股票价格为多少才能购买?

31. 某物业企业 2015 年末库存现金余额为 1000 元,银行存款额为 3000 元,其他货币资金为 2000 元,应收账款余额为 60000 元,应付账款余额为 80000 元,预计 2016 年第一季度末保留现金余额为 8000 元,预期 2016 年第一季度发生以下业务:

- (1)实现物业管理收入 50000 元,其中 20000 元款项尚未收回;
- (2)实现多余燃料销售 20000 元,款已收到并存入银行;
- (3)采购燃料 20000 元,其中 10000 元为赊购;
- (4)支付前期应付账款 70000 元;
- (5)解缴税款 10000 元;
- (6)收回上年应收账款 50000 元。

[要求]试用收支预算法计算本季度预计现金余绌。

试卷代号:2223

国家开放大学(中央广播电视大学)2016年秋季学期“开放专科”期末考试

物业管理财税基础 试题答案及评分标准(半开卷)

(供参考)

2017年1月

一、单项选择题(每空2分,共20分)

- |      |      |      |      |       |
|------|------|------|------|-------|
| 1. B | 2. A | 3. C | 4. A | 5. A  |
| 6. B | 7. C | 8. D | 9. D | 10. C |

二、多项选择题(每题2分,共10分)

- |         |        |          |           |          |
|---------|--------|----------|-----------|----------|
| 11. ABE | 12. AB | 13. BCDE | 14. ABCDE | 15. BCDE |
|---------|--------|----------|-----------|----------|

三、判断题(每题1分,共10分)

- |       |       |       |       |       |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 16. √ | 17. √ | 18. × | 19. √ | 20. × |
| 21. × | 22. × | 23. × | 24. × | 25. × |

四、简答题(每题10分,共30分)

26. 会计核算的前提条件是什么?为什么要首先明确这些条件?

答:会计核算的前提条件包括:

- (1)会计主体;(1分)
- (2)持续经营;(1分)
- (3)会计分期;(1分)
- (4)货币计量。(1分)

会计是随着生产和管理的需要而产生和发展起来的,因此必须对会计核算和控制的定向范围、时间界限、会计对象以及计量手段等加以限定,会计只能在一定的环境中,运用一定的工具(或手段),对一定的对象进行核算和控制。(3分)

一定的环境既包括社会与经济条件,尤其是在市场经济条件下的环境,也包括时间和空间范围的环境;一定的对象是指在一定的环境条件下的经济活动。因此,在进行会计核算时,首先应明确会计核算的前提条件。(3分)

27. 什么是本量利分析法?在物业管理中应如何应用?

答:本量利分析法是根据成本、业务量和利润三者关系进行分析的一种方法。(2分)

这三者的基本关系为:利润总额=营业收入-变动成本-固定成本(2分)

保本住户量是指企业的营业收入总成本相等时的住户数量,即利润为零时的住户数量。

(2分)

保利住户量是指企业要获取一定利润时的住户数量。(2分)

保利成本由于物业管理收入由国家政策、法规统一规定,物业管理企业难以通过提高收入标准来增加收入。

要获取利润必须控制成本。利用本量利三者关系可以预测保利成本并在经营过程实施控制。(2分)

28. 简述内部控制制度的概念和作用有哪些?

内部控制制度是指企业内部在分工产生的相互制约、相互联系的基础上,采取一系列控制性措施、方法并予以规范化、系统化、制度化,由此形成的一套严密的控制机制。(2分)

内部控制制度的作用有以下几方面:

(1)保护资产的安全和完整;(2分)

(2)保证会计及其他信息资料的真实可靠;(2分)

(3)有利于提高业务处理的工作效率;(2分)

(4)有利于实现企业的经营方针和经营目标;(2分)

## 五、计算题(每题 10 分,共 30 分)

29. 解:绿化费分配率 =  $\frac{32000}{2000} = 16$  元/亩 (1分)

A 单位负担绿化费 =  $1300 \times 16 = 20800$  元 (2分)

B 单位负担绿化费 =  $700 \times 16 = 11200$  元 (2分)

保安费分配率 =  $\frac{50000}{500} = 100$  元/户 (1分)

A 单位负担保安费 =  $300 \times 100 = 30000$  元 (2分)

B 单位负担保安费 =  $200 \times 100 = 20000$  元 (2分)

30. 解:购买价格  $V = \frac{0.6 \times (1 + 4\%)}{10\% - 4\%} = 10.40$  元

31. 解:

(1)现金期初余额 =  $1000 + 3000 + 2000 = 6000$  元(2分)

(2)本期现金收入 =  $(50000 - 20000) + 20000 + 50000 = 100000$  元(3分)

(3)现金支出 =  $(20000 - 10000) + 70000 + 10000 = 90000$  元(3分)

(4)现金余绌 =  $6000 + 100000 - 90000 - 8000 = 8000$  元(2分)

试卷代号:2223

座位号 

--	--

国家开放大学(中央广播电视大学)2017年春季学期“开放专科”期末考试

物业管理财税基础 试题(半开卷)

2017年6月

题 号	一	二	三	四	五	总 分
分 数						

得 分	评卷人

一、单项选择题(每题2分,共20分)

1. 下列筹资方式,资金成本最低的是( )。  
A. 发行债券  
B. 发行普通股  
C. 长期借款  
D. 留存收益
2. 在进行会计核算时,应将企业财产与其他单位及投资者财产区别开来,是会计核算前提条件中关于( )的要求。  
A. 货币计量  
B. 持续经营  
C. 会计分期  
D. 会计主体
3. 内部牵制原则又称为( )。  
A. 稽核原则  
B. 钱账分管原则  
C. 成本效益原则  
D. 审核检查原则
4. 美华物业公司从银行取得长期借款500万,年利率为6%,每年付息一次,到期还本付息。假设不考虑筹资费用,企业所得税率为25%,则长期借款成本为( )。  
A. 6%  
B. 4.50%  
C. 5.02%  
D. 7%
5. 某物业公司主要管辖A、B两栋大楼,某月发生绿化费58000元,其分配标准应为( )。  
A. 住户数量  
B. 占地面积  
C. 管理工作人员数量  
D. 保安人员数量

6. 物业管理企业不能计入成本费用项目的是( )。
- A. 发生的保安、清洁费                      B. 公司经费
- C. 管理处人员工资、福利费                  D. 因违反税法漏缴税而被税务机关罚款
7. 下列有关资产负债表说法正确的是( )。
- A. 该表是反映企业特定时期财务状况的静态会计报表
- B. 该表是反映企业特定时期经营成果的静态会计报表
- C. 该表是反映企业某一日期经营成果的静态会计报表
- D. 该表是反映企业某一日期财务状况的静态会计报表
8. 物业企业向保险公司投保了一批设备,投保时设备的市价为 30 万元,保险金额为 28 万。投保后发生火灾,烧毁了部分设备,损失 15 万,则保险公司应赔偿( )元。
- A. 15 万    B. 28 万
- C. 14 万    D. 30 万
9. 固定预算又称为( )。
- A. 零基预算                                      B. 静态预算
- C. 滚动预算                                      D. 变动预算
10. 货物运输保险合同一般采用( )形式。
- A. 定值保险合同                                  B. 不定值保险合同
- C. 定额保险合同                                  D. 强制保险合同

得 分	评卷人

## 二、多项选择题(每题 2 分,共 10 分)

11. 财务会计报告包括( )。
- A. 会计报表                                      B. 会计报表附注
- C. 会计报表分析                                  D. 会计报表说明书
- E. 财务情况说明书
12. 物业管理企业的主营业务成本包括( )。
- A. 物业管理成本                                  B. 物业经营成本
- C. 商业用房经营成本                              D. 无形资产转让成本
- E. 物业大修理成本



13. 以下费用属于变动成本的是( )。
- A. 固定资产计提折旧费用                      B. 设备维修人员工资
- C. 住宅大楼通道照明电费                      D. 办公楼租金
- E. 清洁绿化费
14. 普通股股本具有( )权利。
- A. 优先认股权                                      B. 投票权
- C. 股票转让权                                      D. 经营收益的请求权
- E. 从税前利润中分得股利
15. 物业管理费用支出预算包括( )。
- A. 人员工资预算                                      B. 物业经营支出预算
- C. 办公支出预算                                      D. 税利预算
- E. 物业大修理支出预算

得 分	评卷人

三、判断题(每题 1 分,共 10 分)

16. 当多数企业削减存货、裁减雇员、停止长期采购、停产不利产品并出售多余设备,这表明经济已呈萧条特征。( )
17. 物业管理企业欲筹集一笔 2 年期的资金,应从货币市场获取。( )
18. 资金使用的约束程度是在筹资过程中必须考虑的经济因素。( )
19. 狭义的营运资本指流动资产减去流动负债后的余额。( )
20. 现金流量表与利润表都是根据权责发生制编制的。( )
21. 零基预算的优点表现为工作量小。( )
22. 资金成本按估算对象可以分为个别资金成本、综合资金成本和边际资本成本。( )
23. 变动成本是指在一定范围内与业务量无关的成本。( )
24. 现金流量表和利润表都是根据权责发生制编制的。( )
25. 零基预算的优点表现为工作量小。( )

得 分	评卷人

#### 四、简答题(每题 10 分,共 30 分)

26. 简述什么是内部控制制度? 内部控制制度的作用有哪些?
27. 简述阶段性增长股票价值的计算步骤。
28. 简述什么是收支预算法? 在收支预算法下,现金预算主要包括哪些内容?

得 分	评卷人

#### 五、计算题(每题 10 分,共 30 分)

29. 某物业管理企业为某小区住宅进行大修理。大修理期 3 个月,合同总收入 800000 元,至 2016 年末已预收 520000 元,实际发生成本 400000 元,估计还会发生 50000 元的成本。

[要求]2016 年该确认多少营业收入?

30. 某物业管理企业为经营租用一栋办公楼,每月租金 30000 元。该企业对住户采用按户收取管理费用,每户每月 550 元。平均每月每户需支付的保安、绿化、卫生清洁等变动费为 250 元。

[要求]计算需要有多少住户入住才能保本? 若该企业欲取得 45000 元的利润,需要有多少住户入住才能达到?

31. 某物业公司拟筹资 2500 万元,其中发行债券 1000 万元,筹资费率为 2%,债券利率为 10%,所得税率为 25%。优先股 500 万元,年股利率为 12%,筹资费率为 3%,普通股 1000 万元,筹资费率为 4%,第一年预期股利率为 10%,以后逐年增长 4%。

[要求]计算各种条件下的资金成本。

试卷代号:2223

国家开放大学(中央广播电视大学)2017年春季学期“开放专科”期末考试

物业管理财税基础 试题答案及评分标准(半开卷)

(供参考)

2017年6月

一、单项选择题(每题2分,共20分)

- |      |      |      |      |       |
|------|------|------|------|-------|
| 1. C | 2. D | 3. B | 4. B | 5. B  |
| 6. C | 7. A | 8. D | 9. B | 10. A |

二、多项选择题(每题2分,共10分)

- |         |         |        |          |           |
|---------|---------|--------|----------|-----------|
| 11. ABE | 12. ABE | 13. BE | 14. ABCD | 15. ABCDE |
|---------|---------|--------|----------|-----------|

三、判断题(每题1分,共10分)

- |       |       |       |       |       |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 16. × | 17. × | 18. × | 19. √ | 20. × |
| 21. √ | 22. × | 23. × | 24. × | 25. √ |

四、简答题(每题10分,共30分)

26. 简述什么是内部控制制度? 内部控制制度的作用有哪些?

答:内部控制制度是指企业内部在分工产生的相互制约、相互联系的基础上,采取一系列控制性措施、方法并予以规范化、系统化、制度化,由此形成的一套严密的控制机制。(2分)

内部控制制度的作用有以下几方面:

- (1)保护资产的安全和完整;(2分)
- (2)保证会计及其他信息资料的真实可靠;(2分)
- (3)有利于提高业务处理的工作效率;(2分)
- (4)有利于实现企业的经营方针和经营目标。(2分)

27. 简述阶段性增长股票价值的计算步骤。

答:计算步骤如下:

- (1)计算出非固定增长期间的股利现值;(3分)
- (2)找出非固定增长结束时的股价,然后计算出这一股价的现值;(3分)

(3)将非固定增长期间的股利现值与固定增长期间的股利相加,即为阶段性增长股票的价值。(4分)

28. 简述什么是收支预算法?在收支预算法下,现金预算主要包括哪些内容?

答:收支预算法是指将预算期内可能发生的一切现金流入、流出项目分类列入现金预算表中,以确定收支差异,采用适当财务对策的方法。(2分)

在收支预算法下,现金预算主要包括四部分内容:(每点2分)

(1)现金收入;

(2)现金支出;

(3)现金余绌;

(4)现金融通。

#### 五、计算题(每题10分,共30分)

29. 解:

$$\text{应确定劳务的完成程度} = \frac{400000}{400000 + 50000} = 88.89\% \quad (5 \text{ 分})$$

$$\text{应确认收入} = 800000 \times 88.89\% = 711120 \text{ 元} \quad (5 \text{ 分})$$

30. 解:

$$\text{保本住户量} = \frac{30000}{550 - 250} = 100 \text{ 户} \quad (5 \text{ 分})$$

$$\text{保本住户量} = \frac{30000 + 45000}{550 - 250} = 375 \text{ 户} \quad (5 \text{ 分})$$

31. 解

$$\text{债券资金成本 } K = \frac{1000 \times 10\% \times (1 - 25\%)}{1000 \times (1 - 2\%)} \times 100\% = 7.65\% \quad (2 \text{ 分})$$

$$\text{优先股资金成本 } K = \frac{500 \times 12\%}{500 \times (1 - 3\%)} \times 100\% = 12.37\% \quad (2 \text{ 分})$$

$$\text{普通股资金成本 } K = \frac{1000 \times 10\%}{1000 \times (1 - 4\%)} \times 100\% + 4\% = 14.42\% \quad (2 \text{ 分})$$

$$\text{综合资金成本 } K_w = \frac{1000}{2500} \times 7.65\% + \frac{500}{2500} \times 12.37\% + \frac{1000}{2500} \times 14.42\% = 11.30\% \quad (4 \text{ 分})$$

试卷代号:2223

座位号 

--	--

国家开放大学(中央广播电视大学)2017年秋季学期“开放专科”期末考试

物业管理财税基础 试题(半开卷)

2018年1月

题 号	一	二	三	四	五	总 分
分 数						

得 分	评卷人

一、单项选择题(每题2分,共20分)

1. 内部牵制原则又称为( )。  
A. 稽核原则  
B. 钱账分管原则  
C. 成本效益原则  
D. 审核检查原则
2. A公司普通股预计支付股利为每股1.8元,每年股利增长率为10%,权益资本成本为15%,则普通股市价为( )。  
A. 10.9  
B. 25  
C. 19.4  
D. 36
3. 住宅大楼的通道照明电费应属( )性质的成本。  
A. 变动成本  
B. 固定成本  
C. 混合成本  
D. 总成本
4. 广义的营运资本反映( )。  
A. 所有的流动资产  
B. 所有的流动负债  
C. 流动资产减去流动负债的余额  
D. 所有的流动资产和流动负债
5. 在正常业务活动中,追加一定量的现金以应付未来现金收支的随机变动,这是出于( )。  
A. 预防动机  
B. 交易动机  
C. 投机动机  
D. 以上都是





得 分	评卷人

#### 四、简答题(每题 10 分,共 30 分)

26. 简述资产负债表、利润表、现金流量表这三种报表的联系和区别是什么?
27. 内部控制制度的概念和作用有哪些?
28. 简述财务预算控制的内容。

得 分	评卷人

#### 五、计算题(每题 10 分,共 30 分)

29. A 物业公司发行面值为 1 元的股票 1000 万股,筹资总额为 2000 万元,筹资费率为 5%,已知上一年的股利为每股 0.8 元,以后每年增长 6%。

[要求]计算该普通股的资金成本。

30. 某物业管理企业为经营租用一栋办公楼,每月租金 60000 元。该企业对住户采用按户收取管理费用,每户每月 300 元。平均每月每户需支付的保安、绿化、卫生清洁等变动费为 100 元。

[要求]计算需要有多少住户入住才能保本? 若该企业欲取得 50000 元的利润,需要有多少住户入住才能达到?

31. 某物业管理公司主管辖 A、B 两栋大楼,成本核算按楼为计算对象。某月一共发生的绿化费 32000 元,保安费 50000 元。该小区共有占地面积 2000 亩,其中 A 大楼占地 1400 亩, B 大楼占地 600 亩。共有住户 500 户,其中 A 栋 400 户, B 栋 100 户。

[要求]分配绿化费和保安费。



试卷代号:2223

国家开放大学(中央广播电视大学)2017年秋季学期“开放专科”期末考试

物业管理财税基础 试题答案及评分标准(半开卷)

(供参考)

2018年1月

一、单项选择题(每题2分,共20分)

- |      |      |      |      |       |
|------|------|------|------|-------|
| 1. B | 2. D | 3. C | 4. D | 5. A  |
| 6. C | 7. D | 8. B | 9. A | 10. C |

二、多项选择题(每题2分,共10分)

- |           |        |          |        |         |
|-----------|--------|----------|--------|---------|
| 11. ABCDE | 12. DE | 13. ABCD | 14. AB | 15. CDE |
|-----------|--------|----------|--------|---------|

三、判断题(每题1分,共10分)

- |       |       |       |       |       |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 16. √ | 17. × | 18. × | 19. × | 20. × |
| 21. √ | 22. √ | 23. × | 24. × | 25. × |

四、简答题(每题10分,共30分)

26. 简述资产负债表、利润表、现金流量表这三种报表的联系和区别是什么?

答:资产负债表、利润表、现金流量表存在密切的联系。从计算利润的角度看,只要将两期资产负债表进行对比,剔除投资和利润分配因素便得到本期利润。这就说明资产负债表与利润表的关系。现金流量表揭示了企业的现金从哪里来,到何处去,进一步说明资产负债表的结果。(6分)

资产负债表、利润表和现金流量表分别从不同角度反映企业的经济活动。在理解和分析这三个报表时,不能局限于其中一种报表,而必须要综合理解他们之间的关系和区别以及一种报表的变化会对另外的报表产生什么的影响。(4分)

27. 内部控制制度的概念和作用有哪些?

内部控制制度是指企业内部在分工产生的相互制约、相互联系的基础上,采取一系列控制性措施、方法并予以规范化、系统化、制度化,由此形成的一套严密的控制机制。(2分)

内部控制制度的作用有以下几方面:

- (1)保护资产的安全和完整;(2分)
- (2)保证会计及其他信息资料的真实可靠;(2分)

(3)有利于提高业务处理的工作效率;(2分)

(4)有利于实现企业的经营方针和经营目标。(2分)

28. 简述财务预算控制的内容。

物业管理企业财务预算控制的内容主要包括以下几个方面:

(1)把财务计划的各项预算指标分配落实到物业管理企业各部门。(2分)

(2)通过会计核算控制和监督物业管理企业各部门有关指标的实际完成情况。(2分)

(3)定期(按年或月)把实际完成情况同财务预算指标进行对比分析,找出存在的偏差,并分析产生偏差的原因,制定纠偏的有效措施。(2分)

(4)对责任部门或责任人进行评价与考核。根据考核结果和奖惩办法进行奖罚兑现。(2分)

(5)调整财务预算,对财务预算执行过程中会发生某些因素的变动造成财务预算执行发生偏差,必须及时调整财务预算,确保顺利高效地执行预算。(2分)

#### 五、计算题(每题 10 分,共 30 分)

29. 解:

$$\text{普通股资金成本} = \frac{1000 \times 0.8 \times (1 + 6\%)}{2000 \times (1 - 5\%)} \times 100\% + 6\% = 50.63\%$$

30. 解:

$$\text{保本住户量} = \frac{60000}{300 - 100} = 300 \text{ 户} \quad (5 \text{ 分})$$

$$\text{保本住户量} = \frac{60000 + 50000}{300 - 100} = 550 \text{ 户} \quad (5 \text{ 分})$$

需要 300 户住户入住才能保本,若要取得 50000 元的利润,则需要 550 户住户入住才能达到。

31. 解:

$$\text{绿化费分配率} = \frac{32000}{2000} = 16 \text{ 元/亩}$$

$$\text{A 栋应负担绿化费} = 1400 \times 16 = 22400 \text{ 元}$$

$$\text{B 栋应负担绿化费} = 600 \times 16 = 9600 \text{ 元} \quad (5 \text{ 分})$$

$$\text{保安费分配率} = \frac{50000}{500} = 100 \text{ 元/户}$$

$$\text{A 栋应负担保安费} = 400 \times 100 = 40000 \text{ 元}$$

$$\text{B 栋应负担保安费} = 100 \times 100 = 10000 \text{ 元} \quad (5 \text{ 分})$$

试卷代号:2223

座位号 

--	--

国家开放大学(中央广播电视大学)2018年春季学期“开放专科”期末考试

物业管理财税基础 试题(半开卷)

2018年7月

题 号	一	二	三	四	五	总 分
分 数						

得 分	评卷人

一、单项选择题(每空2分,共20分)

1. 为了使企业在不同时期提供的会计信息具有可比性,会计核算中应执行( )原则。  
A. 可比性  
B. 一贯性  
C. 相关性  
D. 谨慎性
2. 经营杠杆的存在主要是( )引起的。  
A. 变动成本总额  
B. 单位变动成本  
C. 固定成本  
D. 利润
3. A公司全部债务资本为100万元,负债利率为10%,当销售额为100万元,息税前利润为30万元,则财务杠杆系数为( )。  
A. 0.8  
B. 1.2  
C. 1.5  
D. 3.1
4. 流动资产不包括( )。  
A. 现金  
B. 预收账款  
C. 应收账款  
D. 存货
5. 物业管理企业不能计入成本费用项目的是( )。  
A. 发生的保安、清洁费  
B. 管理处人员工资、福利费  
C. 因违反税法漏缴税而被税务机关罚款  
D. 公司经费





得 分	评卷人

#### 四、简答题(每题 10 分,共 30 分)

26. 简述利润分配的顺序是怎样的?
27. 简述资产负债表、利润表、现金流量表这三种报表的联系和区别是什么?
28. 什么是内部控制制度? 内部控制制度的作用有哪些?

得 分	评卷人

#### 五、计算题(每题 10 分,共 30 分)

29. A 物业公司 2017 年 1 月 10 日以购入某企业股票作为长期投资,该股票上年每股股利 0.6 元,预计股利年增长率为 5%,必要投资报酬率为 10%。

[要求]该股票价格为多少才能购买?

30. 某物业管理公司主管辖 A、B 两栋大楼,成本核算按楼为计算对象。某月一共发生的绿化费 38 000 元,保安费 68 000 元。该小区共有占地面积 5 200 亩,其中 A 大楼占地 4000 亩,B 大楼占地 1 200 亩。入住户数共 800 户,其中 A 楼 600 户,B 大楼 200 户。

[要求]分配绿化费和保安费。

31. 某物业管理公司拟筹资 5000 万元,其中发行债券 2000 万元,筹资费率 3%,债券利率为 8%,所得税率为 25%,优先股 1000 万元,年股利率 10%,筹资费率 5%,普通股 2000 万元,筹资费率 8%,上一年预期股利率 12%,以后逐年增长 6%。

[要求]计算综合资金成本。

试卷代号:2223

国家开放大学(中央广播电视大学)2018年春季学期“开放专科”期末考试

物业管理财税基础 试题答案及评分标准(半开卷)

(供参考)

2018年7月

一、单项选择题(每空2分,共20分)

- |      |      |      |      |       |
|------|------|------|------|-------|
| 1. B | 2. C | 3. C | 4. B | 5. C  |
| 6. A | 7. D | 8. D | 9. B | 10. A |

二、多项选择题(每题2分,共10分)

- |          |        |         |          |           |
|----------|--------|---------|----------|-----------|
| 11. BCDE | 12. BC | 13. ABC | 14. ABCD | 15. ABCDE |
|----------|--------|---------|----------|-----------|

三、判断题(每题1分,共10分)

- |       |       |       |       |       |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 16. × | 17. × | 18. × | 19. √ | 20. √ |
| 21. × | 22. × | 23. × | 24. √ | 25. × |

四、简答题(每题10分,共30分)

26. 简述利润分配的顺序是怎样的?

答:(1)弥补以前年度的亏损(2分)

(2)提取法定盈余公积金(2分)

(3)提取法定公益金(2分)

(4)支付普通股股息(2分)

(5)转作资本(或股本)的普通股股利(2分)

27. 简述资产负债表、利润表、现金流量表这三种报表的联系和区别是什么?

答:资产负债表、利润表、现金流量表存在密切的联系。从计算利润的角度看,只要将两期资产负债表进行对比,剔除投资和利润分配因素便得到本期利润。这就说明资产负债表与利润表的关系。现金流量表揭示了企业的现金从哪里来,到何处去,进一步说明资产负债表的结果。(6分)

资产负债表、利润表和现金流量表分别从不同角度反映企业的经济活动。在理解和分析这三个报表时,不能局限于其中一种报表,而必须要综合理解他们之间的关系和区别以及一种报表的变化会对另外的报表产生什么的影响。(4分)

28. 什么是内部控制制度? 内部控制制度的作用有哪些?

答: 内部控制制度指企业内部在分工产生的相互制约、相互联系的基础上, 采取一系列控制性措施、方法并予以规范化、系统化、制度化, 由此形成的一套严密的控制机制。(2 分)

内部控制制度的作用, 归纳为以下几方面: (每点各 2 分)

- (1) 保护资产的安全和完整;
- (2) 保证会计及其他信息资料的真实可靠;
- (3) 有利于提高业务处理的工作效率;
- (4) 有利于实现企业的经营方针和经营目标;

#### 五、计算题 (每题 10 分, 共 30 分)

29. 解:

$$\text{购买价格 } V = \frac{0.6 \times (1 + 5\%)}{10\% - 5\%} = 12.6 \text{ 元}$$

30. 解:

$$\text{绿化费分配率} = \frac{38000}{5200} = 7.31$$

$$A \text{ 楼应分配绿化费} = 7.31 \times 4000 = 29240 \text{ 元}$$

$$B \text{ 楼应分配绿化费} = 38000 - 29240 = 8760 \text{ 元}$$

$$\text{保安费分配率} = \frac{68000}{800} = 85$$

$$A \text{ 楼应分配保安费} = 85 \times 600 = 51000 \text{ 元}$$

$$B \text{ 楼应分配保安费} = 68000 - 51000 = 17000 \text{ 元}$$

31. 解:

$$\text{债券资金成本} = \frac{2000 \times 8\% \times (1 - 25\%)}{2000 \times (1 - 3\%)} = 6.19\%$$

$$\text{优先股资金成本} = \frac{1000 \times 10\%}{1000 \times (1 - 5\%)} = 10.53\%$$

$$\text{普通股资金成本} = \frac{2000 \times 12\% \times (1 + 6\%)}{2000 \times (1 - 8\%)} + 6\% = 19.83\%$$

$$\text{总资金成本} = \frac{2000}{5000} \times 6.19\% + \frac{1000}{5000} \times 10.53\% + \frac{2000}{5000} \times 19.83\% = 12.51\%$$



试卷代号: 2223

座位号 

--	--

国家开放大学(中央广播电视大学)2018年秋季学期“开放专科”期末考试

物业管理财税基础 试题(开卷)

2019 年 1 月

题 号	一	二	三	四	五	总 分
分 数						

得 分	评卷人

### 一、单项选择题(每空 2 分,共 20 分)

1. 某物业管理企业 2017 年取得银行存款利息收入 2 000 元,应作( )处理。
  - A. 管理费用增加
  - B. 管理费用减少
  - C. 财务费用增加
  - D. 财务费用减少
2. 按照资本成本从小到大的顺序排列,以下说法正确的是( )。
  - A. 长期借款,债券,优先股,留存收益,普通股
  - B. 留存收益,债券,长期借款,优先股,普通股
  - C. 普通股,优先股,留存收益,债券,长期借款
  - D. 优先股,普通股,留存收益,债券,长期借款
3. 企业反映的长期资金为 500 万元,其中,长期借款 100 万,应付债券 50 万,普通股 250 万,保留盈余 100 万,其资本成本为 6.7%、9.17%、11.26%、11%。该企业的综合资金成本为( )。
  - A. 7.84%
  - B. 10.09%
  - C. 11%
  - D. 8.25%
4. 下列说法正确的是( )。
  - A. 企业债券比金融债券的收益率低
  - B. 政府债券与金融债券的抵押代用率较企业证券高
  - C. 企业证券的流动性高于政府债券
  - D. 企业证券的特点是流动性低,风险小,收益高

5. 速动资产是( )。
- A. 流动资产  
B. 流动资产中扣除应收账款  
C. 流动资产中扣除存货  
D. 流动资产中扣除现金
6. 下列属于短期负债筹资特点的是( )。
- A. 融资成本较低  
B. 融资风险较低  
C. 融资富有弹性  
D. 融资速度快
7. 广义的营运资本反映( )。
- A. 所有的流动资产  
B. 所有的流动负债  
C. 所有的流动资产和流动负债  
D. 流动资产减去流动负债的余额
8. 下列各项,属于利润分配的是( )。
- A. 提取职工福利费  
B. 提取工会经费  
C. 提取大修理费  
D. 提取公益金
9. 在计算经济订货批量时,一般不需要考虑( )。
- A. 采购成本  
B. 订货成本  
C. 储存成本  
D. 缺货成本
10. 某物业管理企业主要管辖 A、B、C 三栋大楼,某月发生保安费 5 万元,其分配标准应为( )。
- A. 住户数量  
B. 占地面积  
C. 管理年工作人员数量  
D. 绿化人员数量

得 分	评卷人

## 二、多项选择题(每题 2 分,共 10 分)

11. 可用来衡量物业管理企业获取现金能力的财务指标是( )。
- A. 现金债务总比  
B. 营运指数  
C. 全部资产现金回收率  
D. 销售现金比率  
E. 现金流动负债比
12. 对于一个健康的正在成长的企业来说,其特征有( )。
- A. 经营活动现金流量为正数  
B. 经营活动现金流量为负数  
C. 投资活动现金流量为正数  
D. 投资活动现金流量为负数  
E. 筹资活动的现金流量正负相间

13. 确定股票发行价格时,应考虑的因素有( )。
- A. 市场利率  
B. 每股净资产  
C. 行业前景  
D. 公司在同行业的地位  
E. 证券市场的供求状况及股价水平
14. 成本费用管理的原则是( )。
- A. 明确成本、费用界限,严格遵守成本、费用的开支范围  
B. 采用收付实现制原则  
C. 正确处理降低成本与提高管理质量的关系  
D. 实行全面的成本、费用管理  
E. 做好成本、费用管理的基础工作
15. 根据权责发生制原则编制的会计报表是( )。
- A. 资产负债表  
B. 利润表  
C. 利润分配表  
D. 现金流量表  
E. 会计报表分析表

得 分	评卷人

### 三、判断题 (每题 1 分,共 10 分)

16. 在会计实务中将劳动手段按一定标准划分为固定资产和低值易耗品,其依据是谨慎性原则。( )
17. 只有具备法人资格的企业才能成为会计主体。( )
18. 一项资产增加,不可能引起一项负债减少。( )
19. 股权资本可以抵免税收。( )
20. 狭义的营运资本指流动资产减去流动负债后的余额。( )
21. 存货周转天数越多,说明存货占用水平越低,流动性越强。( )
22. 当成本核算对象为 2 个小区或以上时,共同费用的分配标准应为成本动因。( )
23. 用以计算某项经济指标的各个组成部分占总体的比重,反映部分与总体关系的方法称为相关比率。( )
24. 现金流量表与利润表都是根据权责发生制编制的。( )
25. 某企业享受免税待遇,无需缴纳税款,因而无需进行纳税申报。( )

得 分	评卷人

#### 四、简答题(每题 10 分,共 30 分)

26. 简述阶段性增长股票价值的计算步骤。
27. 简述利润分配的原则。
28. 什么是本量利分析法?在物业管理中应如何应用?

得 分	评卷人

#### 五、计算题(每题 10 分,共 30 分)

29. A 物业公司发行 5 年期债券,面值 1000 元,票面利率为 10%,发行成本为发行价格 1250 元的 5%,企业所得税率为 25%。

[要求]计算债券的资本成本。

30. XY 物业企业全年需要燃料油 900 吨,每次定货成本 40 元,每吨燃料储存成本 5 元。

[要求]试计算该企业的经济订购批量、每年最佳订货次数以及供货间隔期。

31. XY 物业管理有限公司 2017 年 1 月份至 8 月份的住户数量与大楼的通道照明电费如下表所示。

月份	1	2	3	4	5	6	7	8
住户(户)	500	595	630	580	600	750	680	650
照明电费(元)	2500	2880	3020	2820	2900	3500	3220	3100

[要求](1)运用高低点法将照明电费分解为固定成本和单位变动成本。

(2)如果到该年 12 月份住户数量达到 1000 户时,照明电费应为多少?

试卷代号:2223

国家开放大学(中央广播电视大学)2018年秋季学期“开放专科”期末考试

物业管理财税基础 试题答案及评分标准(开卷)

(供参考)

2019年1月

一、单项选择题(每空2分,共20分)

- |      |      |      |      |       |
|------|------|------|------|-------|
| 1. D | 2. A | 3. B | 4. B | 5. C  |
| 6. A | 7. C | 8. D | 9. D | 10. A |

二、多项选择题(每题2分,共10分)

- |        |         |           |          |         |
|--------|---------|-----------|----------|---------|
| 11. CD | 12. ADE | 13. ABCDE | 14. ACDE | 15. ABC |
|--------|---------|-----------|----------|---------|

三、判断题(每题1分,共10分)

- |       |       |       |       |       |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 16. × | 17. × | 18. √ | 19. × | 20. √ |
| 21. × | 22. √ | 23. × | 24. × | 25. × |

四、简答题(每题10分,共30分)

26. 简述阶段性增长股票价值的计算步骤。

答:计算步骤如下:

(1)计算出非固定增长期间的股利现值;(2分)

(2)找出非固定增长结束时的股价,然后计算出这一股价的现值;(4分)

(3)将非固定增长期间的股利现值与固定增长期间的股利相加,即为阶段性增长股票的价值。(4分)

27. 简述利润分配的原则。

答:(1)遵守国家法律法规。企业的利润要依法分配。(3分)

(2)留存发展资金、增加企业后劲。(2分)

(3)利润分配必须兼顾企业所有者、经营者和职工的利益。(3分)

(4)保护债权人权利的原则。(2分)

28. 什么是本量利分析法？在物业管理中应如何应用？

答：本量利分析法是根据成本、业务量和利润三者关系进行分析的一种方法。（2分）

这三者的基本关系为：利润总额 = 营业收入 - 变动成本 - 固定成本（2分）

保本住户量是指企业的营业收入总成本相等时的住户数量，即利润为零时的住户数量。

（2分）

保利住户量是指企业要获取一定利润时的住户数量。（2分）

保利成本由于物业管理收入由国家政策、法规统一规定，物业管理企业难以通过提高收入标准来增加收入。要获取利润必须控制成本。利用本量利三者关系可以预测保利成本并在经营过程实施控制。（2分）

### 五、计算题（每题 10 分，共 30 分）

29. 解：

$$\text{债券资金成本} = \frac{1000 \times 10\% \times (1 - 25\%)}{1250 \times (1 - 5\%)} \times 100\% = 6.32\%$$

30. 解：

$$\text{经济订购批量} = \sqrt{\frac{2 \times 900 \times 40}{5}} = 120 \text{ 吨}$$

$$\text{每年最佳订货次数} = \frac{900}{120} = 7.5 \text{ 次}$$

$$\text{供货间隔期} = \frac{360 \text{ 天}}{7.5} = 48 \text{ 天}$$

31. 解：

$$\text{单位变动成本} = \frac{3500 - 2500}{750 - 500} = 4 \text{ 元/户}$$

$$\text{固定成本} = 3500 - 750 \times 4 = 500 \text{ 元}$$

$$(\text{或} = 2500 - 500 \times 4 = 500 \text{ 元})$$

$$\text{总成本} = 500 + 4 \times 1000 = 4500 \text{ 元}$$

试卷代号:2223

座位号 

--	--

国家开放大学2019年春季学期期末统一考试

物业管理财税基础 试题(开卷)

2019年7月

题 号	一	二	三	四	五	总 分
分 数						

得 分	评卷人

一、单项选择题(每题2分,共20分)

1. 在计算经济订货批量时,一般不需要考虑( )。  
A. 采购成本  
B. 订货成本  
C. 储存成本  
D. 缺货成本
2. 以下不属于定期预算的缺点( )。  
A. 盲目性  
B. 滞后性  
C. 间断性  
D. 一致性
3. 资产负债表的填列依据是( )。  
A. 分类账期初余额和期末余额  
B. 日记账期初余额和期末余额  
C. 分类账本期借方发生额  
D. 分类账本期贷方发生额
4. 经营杠杆的存在主要是( )引起的。  
A. 变动成本总额  
B. 单位变动成本  
C. 固定成本  
D. 利润
5. 会计信息必须满足宏观经济管理、各有关方面了解企业财务状况和经营成果以及企业加强内部经营管理的需要是( )原则的应用。  
A. 客观性  
B. 相关性  
C. 权责发生制  
D. 配比性
6. AB物业管理企业为DF小区住宅进行大修理。大修理期6个月,合同总收入500000元,至2018年末已预收420000元,实际发生成本340000元,估计还会发生60000元的成本。2018年该项劳务的完成程度是( )。  
A. 70%  
B. 85%  
C. 68%  
D. 43%

7. 普通股筹资的优点有( )。
- A. 成本低 B. 没有使用约束  
C. 不会分散公司的控制权 D. 筹资费用低
8. 某物业管理企业兼营便利店,购进饮料 150 箱,每箱进价 200 元,该月出售该种饮料 50 箱,每箱售价 250 元,则该物业管理企业本月的营业利润是( )。
- A. 盈利 2500 元 B. 亏损 17500 元  
C. 盈利 17500 元 D. 亏损 2500 元
9. 所得税的缴纳,一般采用( )方法。
- A. 按期纳税 B. 按次纳税  
C. 按期预缴 D. 按期预缴,年终汇算清缴
10. 已知 A 证券的风险系数为 1,则表明该证券( )。
- A. 无风险 B. 有非常低的风险  
C. 与金融市场所有证券平均风险一致 D. 比金融市场所有证券风险大一倍

得 分	评卷人

## 二、多项选择题(每题 2 分,共 10 分)

11. 在筹资过程中应当考虑的经济因素有( )。
- A. 筹资成本 B. 筹资风险  
C. 投资项目的收益能力 D. 资金的使用约束  
E. 筹资对企业控制权的影响
12. 对于企业来讲,如何分配利润应考虑的因素有( )。
- A. 变现能力 B. 筹资能力  
C. 资金成本 D. 投资机会  
E. 盈利的稳定性
13. 根据权责发生制原则编制的会计报表是( )。
- A. 资产负债表 B. 利润表  
C. 利润分配表 D. 现金流量表  
E. 会计报表分析表
14. 流动负债包括自然性融资和协议性融资两个部分,自然性融资主要有( )。
- A. 短期借款 B. 应付票据  
C. 预收账款 D. 信用证  
E. 短期应付债券
15. 法定盈余公积金可以用于( )。
- A. 弥补亏损 B. 转增资本金  
C. 职工集体福利设施 D. 职工医疗  
E. 转增所得税



得 分	评卷人

### 三、判断题(每题 1 分,共 10 分)

16. 股权资本对于出资方的立场是一种低成本、低风险的资本。( )
17. 财务杠杆系数越小,则偿债压力就越大,筹资风险就越大。( )
18. 企业筹资的目的是要满足生产经营和调整资本结构的需要。( )
19. 物业管理企业一般宜采用品种法进行成本核算。( )
20. 财务会计报告由会计报表、会计报表附注和财务情况说明书三部分组成。( )
21. 税收对于企业来讲,其本质是一项费用,一项支出。( )
22. 房屋出租收入应列为其他业务收入,商品用房经营收入应列为主营业务收入。( )
23. 物业管理企业发生的办公楼租金支出属于混合成本。( )
24. 滚动预算要考虑成本效益原则。( )
25. 内部控制制度是会计一个部门的制度,应由会计部门执行完成。( )

得 分	评卷人

### 四、简答题(每题 10 分,共 30 分)

26. 简述资产负债表、利润表、现金流量表这三种报表的联系和区别是什么?
27. 简述阶段性增长股票价值的计算步骤。
28. 简述财产保险的作用有哪些?

得 分	评卷人

### 五、计算题(每题 10 分,共 30 分)

29. 某物业管理公司主管辖 A、B 两栋大楼,成本核算按楼为计算对象。某月一共发生的绿化费 32000 元,保安费 50000 元。该小区共有占地面积 2000 亩,其中 A 大楼占地 1400 亩, B 大楼占地 600 亩。共有住户 500 户,其中 A 栋 400 户, B 栋 100 户。

[要求]分配绿化费和保安费。

30. XY 物业管理有限公司 2018 年 1 月份至 8 月份的住户数量与大楼的通道照明电费如下表所示。

月份	1	2	3	4	5	6	7	8
住户(户)	550	595	630	580	600	700	680	650
照明电费(元)	2700	2880	3020	2820	2900	3300	3220	3100

[要求](1)运用高低点法将照明电费分解为固定成本和单位变动成本。

(2)如果到该年12月份住户数量达到1000户时,照明电费应为多少?

31. 某物业管理公司拟筹资3000万元,其中发行债券1000万元,筹资费率3%,债券利率为8%,所得税率为25%,优先股500万元,年股利率为10%,筹资费率为5%,普通股1000万元,筹资费率为8%,上一年预期股利率为12%,以后逐年增长6%,银行借款500万,年利率为3%,筹资费用为3%。

[要求]计算综合资金成本。

试卷代号:2223

国家开放大学2019年春季学期期末统一考试

物业管理财税基础 试题答案及评分标准(开卷)

(供参考)

2019年7月

一、单项选择题(每题2分,共20分)

- |      |      |      |      |       |
|------|------|------|------|-------|
| 1. D | 2. D | 3. A | 4. C | 5. B  |
| 6. B | 7. B | 8. A | 9. D | 10. C |

二、多项选择题(每题2分,共10分)

- |         |           |         |        |        |
|---------|-----------|---------|--------|--------|
| 11. ABC | 12. ABCDE | 13. ABC | 14. BC | 15. AB |
|---------|-----------|---------|--------|--------|

三、判断题(每题1分,共10分)

- |       |       |       |       |       |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 16. × | 17. × | 18. √ | 19. √ | 20. √ |
| 21. √ | 22. × | 23. × | 24. × | 25. × |

四、简答题(每题10分,共30分)

26. 简述资产负债表、利润表、现金流量表这三种报表的联系和区别是什么?

答:资产负债表、利润表、现金流量表存在密切的联系。从计算利润的角度看,只要将两期资产负债表进行对比,剔除投资和利润分配因素便得到本期利润。这就说明资产负债表与利润表的关系。现金流量表揭示了企业的现金从哪里来,到何处去,进一步说明资产负债表的结果。(5分)

资产负债表、利润表和现金流量表分别从不同角度反映企业的经济活动。在理解和分析这三个报表时,不能局限于其中一种报表,而必须要综合理解他们之间的关系和区别以及一种报表的变化会对另外的报表产生什么的影响。(5分)

27. 简述阶段性增长股票价值的计算步骤。

答:计算步骤如下:

(1)计算出非固定增长期间的股利现值;(3分)

(2)找出非固定增长结束时的股价,然后计算出这一股价的现值;(3分)

(3)将非固定增长期间的股利现值与固定增长期间的股利相加,即为阶段性增长股票的价值。(4分)

28. 简述财产保险的作用有哪些?

答:(1)补偿财产的损失,保障经营持续不间断地进行。(2分)

- (2)有利于企业经营,完善经济核算。(2分)
- (3)帮助人民群众解除后顾之忧,安定人民生活。(2分)
- (4)加强防灾防损,减少灾害的发生和财产的损失。(2分)
- (5)促进对外贸易的发展,扩大国际交往。(2分)

五、计算题(每题 10 分,共 30 分)

29. 解:绿化费分配率 $=\frac{32000}{2000}=16/\text{亩}$

A 栋应负担绿化费 $=1400\times 16=22400$  元

B 栋应负担绿化费 $=600\times 16=9600$  元

保安费分配率 $=\frac{50000}{500}=100$  元/户(5分)

A 栋应负担保安费 $=400\times 100=40000$  元

B 栋应负担保安费 $=100\times 100=10000$  元(5分)

30. 解:

单位变动成本 $=\frac{3300-2700}{700-550}=4$  元/户(4分)

固定成本 $=3300-700\times 4=500$  元(4分)

或 $=2700-550\times 4=500$  元(2分)

总成本 $=500+4\times 1000=4500$  元

当住户数量为 1000 户时,照明电费为 4500 元。

31. 解:

债券资金成本 $=\frac{1000\times 8\%\times (1-25\%)}{1000\times (1-3\%)}\times 100\%=6.19\%$ (2分)

优先股资金成本 $=\frac{500\times 10\%}{500\times (1-5\%)}\times 100\%=10.53\%$ (2分)

普通股资金成本 $=\frac{1000\times 12\%\times (1+6\%)}{1000\times (1-8\%)}\times 100\%+6\%=19.83\%$ (2分)

银行借款资金成本 $=\frac{500\times 3\%\times (1-25\%)}{500\times (1-3\%)}\times 100\%=2.32\%$ (2分)

总资金成本 $=\frac{1000}{3000}\times 6.19\%+\frac{500}{3000}\times 10.53\%+\frac{1000}{3000}\times 19.83\%+\frac{500}{3000}\times 2.32\%=$

10.77%(2分)

试卷代号:2223

座位号

国家开放大学2019年秋季学期期末统一考试

物业管理财税基础 试题(开卷)

2020年1月

题号	一	二	三	四	五	总分
分数						

得分	评卷人

一、单项选择题(每题2分,共20分)

- 经营杠杆的存在主要是( )引起的。  
A. 变动成本总额 B. 单位变动成本  
C. 固定成本 D. 利润
- 财务人员在财务目标的总体要求下,通过专门的方法从各种备选方案中遴选出最佳方案,这是财务管理的( )方法。  
A. 财务预算 B. 财务决策  
C. 财务分析 D. 财务控制
- 以下说法正确的是( )按照资本成本从小到大的顺序排列。  
A. 长期借款,债券,优先股,留存收益,普通股  
B. 留存收益,债券,长期借款,优先股,普通股  
C. 普通股,优先股,留存收益,债券,长期借款  
D. 优先股,普通股,留存收益,债券,长期借款
- 会计信息必须满足宏观经济管理、各有关方面了解企业财务状况和经营成果以及企业加强内部经营管理的需要是( )原则的应用。  
A. 客观性 B. 配比性  
C. 权责发生制 D. 相关性
- 下列有关物业管理企业营业成本核算特点,错误的是( )。  
A. 一般不存在产品 B. 成本构成中,间接费用比例较大  
C. 以小区(楼)管理处为成本核算对象 D. 成本核算宜采用逐步结转分步法
- 某物业管理公司属下某商店本月购进A商品1000件,每件进价100元。本月出售A商品600件,每件售价150元。根据收入与支出配比原则,该商店本月销售毛利为( )。  
A. 100 000元 B. 10 000元  
C. 30 000元 D. 90 000元



得 分	评卷人

### 三、判断题(每题 1 分,共 10 分)

16. 《企业会计准则》规定对外商投资企业等业务收支以外币为主的企业,可以选定某一种外币作为记账本位币,这些企业向我国境内提供的会计报表,也以外币反映。( )
17. 现金流量表与利润表都是根据权责发生制编制的。( )
18. 存货周转天数越多,说明存货占用水平越低,流动性越强。( )
19. 当息税前利润率小于负债利息率时,就会产生财务杠杆的正作用,使得负债经营给投资者带来更多的收益。( )
20. 无论主营业务收入,还是其他业务收入,都是物业管理企业提供经营劳务而取得的。( )
21. 变动成本是指在一定范围内与业务量无关的成本。( )
22. 当企业营业收入波动较大时,可采用算术平均法预测营业收入。( )
23. 狭义的营运资本指流动资产减去流动负债后的余额。( )
24. 债券价值由面值的现值和各期利息的现值两部分组成。( )
25. 某企业享受免税待遇,无需缴纳税款,因而无需进行纳税申报。( )

得 分	评卷人

### 四、简答题(每题 10 分,共 30 分)

26. 什么是内部控制制度? 内部控制制度的作用有哪些?
27. 简述利润分配的原则。
28. 什么是收支预算法? 在收支预算法下,现金预算主要包括哪些内容?

得 分	评卷人

### 五、计算题(每题 10 分,共 30 分)

29. A 物业公司发行 5 年期债券,面值 1000 元,票面利率为 10%,发行成本为发行价格 1250 元的 5%,企业所得税率为 25%。

[要求]计算债券的资本成本。

30. XY 物业管理有限公司 2018 年 1 月份至 6 月份的住户数量与大楼的通道照明电费如下表所示。

月份	1	2	3	4	5	6
住户(户)	560	550	556	650	620	562
照明电费(元)	3800	3700	3786	4300	4182	3788.6

[要求](1)运用高低点法将照明电费分解为固定成本和单位变动成本。

(2)如果到该年住户数量达到 800 户时,照明电费应为多少?

31. 某物业公司目前拥有资本 1000 万元,其结构为:资产负债率 20%,负债利率为 10%。普通股权益资本为 80%(发行普通股 10 万股,每股面值 80 元),现准备追加筹资 400 万元,有两种筹资方案可供选择:

(1)全部发行普通股,增发 5 万股,每股面值 80 元,

(2)全部筹措长期债务,利率为 10%,利息为 40 万元。

企业追加筹资后息税前利润预计为 160 万元,所得税率为 25%。

[要求]①计算每股收益无差异点。

②计算无差异点的每股收益并确定筹资方案。



试卷代号:2223

国家开放大学2019年秋季学期期末统一考试  
物业管理财税基础 试题答案及评分标准(开卷)  
(供参考)

2020年1月

一、单项选择题(每题2分,共20分)

- |      |      |      |      |       |
|------|------|------|------|-------|
| 1. C | 2. B | 3. A | 4. D | 5. D  |
| 6. C | 7. B | 8. B | 9. A | 10. C |

二、多项选择题(每题2分,共10分)

- |         |          |         |          |           |
|---------|----------|---------|----------|-----------|
| 11. ABC | 12. ABCD | 13. BCD | 14. ABCE | 15. ABCDE |
|---------|----------|---------|----------|-----------|

三、判断题(每题1分,共10分)

- |       |       |       |       |       |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 16. × | 17. × | 18. × | 19. × | 20. √ |
| 21. × | 22. × | 23. √ | 24. √ | 25. × |

四、简答题(每题10分,共30分)

26. 什么是内部控制制度? 内部控制制度的作用有哪些?

答:内部控制制度指企业内部在分工产生的相互制约、相互联系的基础上,采取一系列控制性措施、方法并予以规范化、系统化、制度化,由此形成的一套严密的控制机制。(2分)

内部控制制度的作用,归纳为以下几方面:(每点各2分)

- (1)保护资产的安全和完整;
- (2)保证会计及其他信息资料的真实可靠;
- (3)有利于提高业务处理的工作效率;
- (4)有利于实现企业的经营方针和经营目标;

27. 简述利润分配的原则。

答:(1)遵守国家法律法规。企业的利润要依法分配。(3分)

(2)留存发展资金、增加企业后劲。(2分)

(3)利润分配必须兼顾企业所有者、经营者和职工的利益。(3分)

(4)保护债权人权利的原则。(2分)

28. 什么是收支预算法? 在收支预算法下,现金预算主要包括哪些内容?

答:收支预算法是指将预算期内可能发生的一切现金流入、流出项目分类列入现金预算表中,以确定收支差异,采用适当财务对策的方法。(2分)

在收支预算法下,现金预算主要包括四部分内容:

(1)现金收入;(2分)

(2)现金支出;(2分)

(3)现金余绌;(2分)

(4)现金融通;(2分)

### 五、计算题(每题10分,共30分)

29. 解:

$$\text{债券资金成本} = \frac{1000 \times 10\% \times (1 - 25\%)}{1250 \times (1 - 5\%)} \times 100\% = 6.32\%$$

30. 解:

$$\text{单位变动成本} = \frac{4300 - 3700}{650 - 550} = 6 \text{ 元/户}$$

$$\text{固定成本} = 4300 - 650 \times 6 = 400 \text{ 元}$$

$$(\text{或固定成本} = 3700 - 550 \times 6 = 400 \text{ 元})$$

$$\text{总成本} = 400 + 6 \times 800 = 5200 \text{ 元}$$

$$31. \text{解: (1)} \frac{(\text{EBIT} - I_1) \times (1 - T)}{C_1} = \frac{(\text{EBIT} - I_2) \times (1 - T)}{C_2}$$

$$\frac{(\text{EBIT} - 200 \times 10\%) \times (1 - 25\%)}{800 + 400} = \frac{[\text{EBIT} - (200 + 400) \times 10\%] \times (1 - 25\%)}{800}$$

$$\text{EBIT} = 140 \text{ 万}$$

$$(2) \text{每股税后净收益} = \frac{(140 - 200 \times 10\%) \times (1 - 25\%)}{800 + 400} \times 100\% = 7.5\%$$

$$\text{或每股税后净收益} = \frac{[140 - (200 + 400) \times 10\%] \times (1 - 25\%)}{800} \times 100\% = 7.5\%$$

应采用筹集长期债务的方案。

试卷代号:2223

座位号 

--	--

国家开放大学2020年春季学期期末统一考试

物业管理财税基础 试题(开卷)

2020年7月

题 号	一	二	三	四	五	总 分
分 数						

得 分	评卷人

一、单项选择题(每题2分,共20分)

1. 在计算经济订货批量时,一般不需要考虑( )。
- A. 采购成本B. 订货成本C. 储存成本D. 缺货成本
2. 下列各项,属于利润分配的是( )。
- A. 提取职工福利费B. 提取工会经费C. 提取大修理费D. 提取公益金
3. 物业管理企业接受业主管理委员会的委托,对房屋共用部分、共用设施设备进行大修等工程施工活动所取得的工程结算收入称为( )。
- A. 物业大修理收入B. 物业经营收入C. 公共性服务费收入D. 特约服务收入
4. 经营杠杆的存在主要是( )引起的。
- A. 变动成本总额B. 单位变动成本C. 固定成本D. 利润
5. 会计信息必须满足宏观经济管理、各有关方面了解企业财务状况和经营成果以及企业加强内部经营管理的需要是( )原则的应用。
- A. 客观性B. 相关性C. 权责发生制D. 配比性

6. 物业管理企业房屋中介代销手续费收入应列为( )。

- A. 物业管理收入
- B. 物业经营收入
- C. 其他业务收入
- D. 物业大修理收入

7. 某公司发行一种面值 1 元的股票 200 万股,筹资总额为 1000 万元,筹资费率为 5%,已知上一年每股股利为 0.5 元,以后每年按 8% 的比率增长,该股票的资金成本为( )。

- A. 17.84%
- B. 10.9%
- C. 18.53%
- D. 11%

8. 运用科学的技术手段和数量方法,对目标进行综合平衡,制订主要的计划指标,拟定增产节约措施,协调各项计划指标。这是财务管理的( )方法。

- A. 财务预算
- B. 财务决策
- C. 财务预测
- D. 财务分析

9. 所得税的缴纳,一般采用( )方法。

- A. 按期纳税
- B. 按期预缴,年终汇算清缴
- C. 按期预缴
- D. 按次纳税

10. 南湖物业管理企业 2019 年主营业务收入 150 万元,其他业务收入 85 万元,预计 2020 年主营业务收入增加 3%,其他业务收入减少 1%,预测 2020 年的其他业务收入是( )。

- A. 238.65 万元
- B. 154.5 万元
- C. 87.55 万元
- D. 84.15 万元

得 分	评卷人

二、多项选择题(每题 2 分,共 10 分)

11. 财务预算的作用有( )。

- A. 方向定位
- B. 明确目标
- C. 全员参与
- D. 控制的依据
- E. 考评标准

12. 内部筹资的方式有( )。

- A. 发行股票
- B. 发行债券
- C. 内部留存
- D. 银行借款
- E. 折旧

13. 物业管理企业在编制会计报表时,应做好编报前的准备工作,一般包括( )方面。

- A. 入账
- B. 做好财产清查工作
- C. 内部账目和外部账目核对
- D. 调整账项
- E. 结账和试算平衡

14. 会计要素之间的联系有( )。

- A. 资产=负债
- B. 资产=负债+所有者权益
- C. 资产=负债+所有者权益+利润
- D. 资产=权益
- E. 利润=收入-费用

15. 对于利润分配,下列说法,正确的是( )。

- A. 陷于经营收缩的企业多采取多分少留政策
- B. 陷于经营收缩的企业多采取少分多留政策
- C. 处于成长中的企业采用多分少留政策
- D. 处于成长中的企业采用少分多留政策
- E. 采用较高股利支付率政策的企业,一般为盈利相对稳定的企业

得 分	评卷人

三、判断题(每题 1 分,共 10 分)

- 16. 企业进行破产清算时,优先股股东要后于普通股股东得到偿还。( )
- 17. 代管基金收入是物业管理企业的一项收入。( )
- 18. 资产负债率高,表明企业在增加收入和节约资产使用等方面取得了良好效果。( )
- 19. 债券价值由面值的现值和各期利息的现值两部分组成。( )
- 20.《企业会计准则》规定对外商投资企业等业务收支以外币为主的企业,可以选定某一种外币作为记账本位币,这些企业向我国境内提供的会计报表,也以外币反映。( )
- 21. 货物运输保险合同一般应采用不定值保险合同。( )
- 22. 应收账款收现保证率,是企业控制应收账款收现水平的基本依据。( )
- 23. 向不同的使用者提供的财务会计报告,其编制依据可依据使用者不同而不同。( )
- 24. 临时性的现金余裕可以考虑通过归还短期借款或购买短期有价证券来解决。( )
- 25. 内部控制制度是会计一个部门的制度,应由会计部门执行完成。( )

得 分	评卷人

四、简答题(每题 10 分,共 30 分)

- 26. 影响物业管理企业理财的环境有哪些?
- 27. 简述财产保险的作用。
- 28. 什么是本量利分析法? 在物业管理中应如何应用?

得 分	评卷人

五、计算题(每题 10 分,共 30 分)

29. A 公司发行期限为 5 年,面值为 2000 元,利率为 12%的债券,发行价格 2500 元,发行费率为 4%,所得税率为 25%。

[要求]计算该债券的资金成本。

30. 某物业管理企业为经营租用一栋办公楼,每月租金 50000 元。该企业对住户采用按户收取管理费用,每户每月 650 元。平均每月每户需支付的保安、绿化、卫生清洁等变动费为 350 元。

[要求]计算需要有多少住户入住才能保本? 若该企业欲取得 60000 元的利润,需要有多少住户入住才能达到?

31. 逸园物业管理公司 2019 年有关收支项目的全年累计发生额如下:

主营业务收入	105 000
其他业务收入	12 317
营业外收入	1 500
主营业务成本	70 000
管理费用	13 259
财务费用	300
主营业务税金及附加	3 000
其他业务支出	8 000
营业外支出	3 100
所得税费用	5 289.5

[要求]根据上述资料计算利润表里有关项目的本年累计数。

试卷代号:2223

国家开放大学2020年春季学期期末统一考试  
物业管理财税基础 试题答案及评分标准(开卷)  
(供参考)

2020年7月

一、单项选择题(每题2分,共20分)

- |      |      |      |      |       |
|------|------|------|------|-------|
| 1. D | 2. D | 3. A | 4. C | 5. B  |
| 6. C | 7. C | 8. A | 9. B | 10. D |

二、多项选择题(每题2分,共10分)

- |          |        |           |          |         |
|----------|--------|-----------|----------|---------|
| 11. ABDE | 12. CE | 13. ABCDE | 14. BCDE | 15. ADE |
|----------|--------|-----------|----------|---------|

三、判断题(每题1分,共10分)

- |       |       |       |       |       |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 16. × | 17. × | 18. × | 19. √ | 20. × |
| 21. × | 22. √ | 23. × | 24. √ | 25. × |

四、简答题(每题10分,共30分)

26. 影响物业管理企业理财的环境有哪些?

答:(1)经济环境。主要包括经济周期、经济发展水平和经济政策等。(3分)

(2)法律环境。主要包括企业组织法律规范、税法、会计、财务法律法规。(2分)

(3)金融环境。主要包括金融机构、金融市场。(2分)

(4)企业内部理财环境。主要包括企业类型及其组织形式、企业的理财能力、企业文化。

(3分)

27. 简述财产保险的作用有哪些?

答:(1)补偿财产的损失,保障经营持续不间断地进行。(2分)

(2)有利于企业经营,完善经济核算。(2分)

(3)帮助人民群众解除后顾之忧,安定人民生活。(2分)

(4)加强防灾防损,减少灾害的发生和财产的损失。(2分)

(5)促进对外贸易的发展,扩大国际交往。(2分)

28. 什么是本量利分析法? 在物业管理中应如何应用?

答: 本量利分析法是根据成本、业务量和利润三者关系进行分析的一种方法。(2分)

这三者的基本关系为: 利润总额 = 营业收入 - 变动成本 - 固定成本(2分)

保本住户量是指企业的营业收入总成本相等时的住户数量, 即利润为零时的住户数量。

(2分)

保利住户量是指企业要获取一定利润时的住户数量。(2分)

保利成本由于物业管理收入由国家政策、法规统一规定, 物业管理企业难以通过提高收入标准来增加收入。要获取利润必须控制成本。利用本量利三者关系可以预测保利成本并在经营过程实施控制。(2分)

### 五、计算题(每题 10 分, 共 30 分)

29. 解:

$$\text{债券资金成本} = \frac{2000 \times 12\% \times (1 - 25\%)}{2500 \times (1 - 4\%)} \times 100\% = 7.5\%$$

30. 解:

$$\text{保本住户量} = \frac{50000}{650 - 350} = 200 \text{ 户} \quad (5 \text{ 分})$$

$$\text{保本住户量} = \frac{50000 + 60000}{650 - 350} = 440 \text{ 户} \quad (5 \text{ 分})$$

31. 解:

$$(1) \text{“主营业务利润”} = 105000 - 70000 - 3000 = 32000 \text{ 元} \quad (2 \text{ 分})$$

$$(2) \text{“其他业务利润”} = 12317 - 8000 = 4317 \text{ 元} \quad (2 \text{ 分})$$

$$(3) \text{“营业利润”} = 32000 + 4317 - 13259 - 300 = 22758 \text{ 元} \quad (2 \text{ 分})$$

$$(4) \text{“利润总额”} = 22758 + 1500 - 3100 = 21158 \text{ 元} \quad (2 \text{ 分})$$

$$(5) \text{“净利润”} = 21158 - 5289.5 = 15868.5 \text{ 元} \quad (2 \text{ 分})$$



试卷代号:2223

座位号

国家开放大学2020年春季学期期末统一考试

物业管理财税基础 试题(开卷)

2020年9月

题号	一	二	三	四	五	总分
分数						

得分	评卷人

一、单项选择题(每题2分,共20分)

- 当营业收入比较稳定时,对营业收入的预测适合采取的方法是( )。  
A. 判断分析法  
B. 加权平均法  
C. 算术平均法  
D. 移动平均法
- 某物业管理公司某年10月份“原材料”账户期末余额为100 000元,“低值易耗品”账户期末余额为120 000元,“原材料”账户期末余额为30 000元,“固定资产”账户期末余额为200 000元,资产负债表的存货项目期末数应填入的余额为( )。  
A. 220 000  
B. 190 000  
C. 30 000  
D. 150 000
- A公司全部债务资本为100万元,负债利率为10%,当销售额为100万元,息税前利润为30万元,则财务杠杆系数为( )。  
A. 3.1  
B. 1.5  
C. 1.2  
D. 0.8
- 流动资产不包括( )。  
A. 现金  
B. 预收账款  
C. 应收账款  
D. 存货
- 物业管理企业编制预算时,应符合下列公式( )。  
A. 物业管理费收入=物业管理成本  
B. 物业管理服务费收入=物业管理服务成本+法定税金  
C. 物业管理服务费收入=物业管理服务成本+法定税金+经理人酬金  
D. 物业管理服务费收入=物业管理服务成本+经理人酬金

6. 住宅大楼的通道照明电费应属( )性质的成本。  
A. 混合成本  
B. 变动成本  
C. 固定成本  
D. 总成本
7. 纳税人发生年度亏损的,可以用下一纳税年度的所得弥补,下一纳税年度所得不足弥补的,可以逐年延续弥补,但延续弥补期最长不得超过( )年。  
A. 10  
B. 15  
C. 5  
D. 3
8. 某物业管理企业承担一项物业维修工程,既包工又包料,正确的处理是( )。  
A. 按用工用料收入合计一起计交营业税  
B. 按用工用料收入合计一起计交增值税  
C. 按用工用料收入合计一起计交消费税  
D. 分别按用料收入计交增值税,用工收入计交营业税
9. 下列不应直接计入利润表的是( )。  
A. 管理费用  
B. 财务费用  
C. 所得税  
D. 预提费用
10. 下列指标可以用于对企业获利能力分析的指标有( )。  
A. 负债比率  
B. 资产净利率  
C. 资产周转率  
D. 速动比率

得 分	评卷人

二、多项选择题(每题 2 分,共 10 分)

11. 可用来衡量物业管理企业获取现金能力的财务指标是( )。
- A. 现金债务总比
- B. 营运指数
- C. 全部资产现金回收率
- D. 销售现金比率
- E. 现金流动负债比
12. 资产负债表中“货币资金”项目编制的依据有( )。
- A. 库存现金
- B. 银行存款
- C. 其他货币资金
- D. 交易性金融资产
- E. 应收票据

13. 列作企业对外投资收益的内容有( )。
- A. 股利
  - B. 债券利息
  - C. 对外投资分得的利润
  - D. 企业收到以现金形式发放的股利
  - E. 投资到期收回取得款项与账面价值的差额
14. 对非专利技术的说法正确的是( )。
- A. 非专利技术在国内外国享有法律保护的
  - B. 非专利技术是保密的
  - C. 非专利技术具有经济性、动态性的特点
  - D. 非专利技术是公开的
  - E. 非专利技术具有在国内外国不享有法律保护的
15. 对于企业来讲,如何分配利润应考虑的因素有( )。
- A. 变现能力
  - B. 筹资能力
  - C. 资金成本
  - D. 投资机会
  - E. 盈利的稳定性

得 分	评卷人

### 三、判断题(每题 1 分,共 10 分)

16. 某物业管理企业的现金比率为 1.5,这意味着企业所筹集的流动资产未能得到合理运用。( )
17. 变动成本是指在一定范围内与业务量无关的成本。( )
18. 企业进行破产清算时,优先股股东要后于普通股股东得到偿还。( )
19. 企业文化与企业理财并无联系。( )
20. 新建职工子弟学校校舍的资金,应列作资本性支出,而不得列入营业外支出。( )
21. 物业管理企业发生的办公楼租金支出属于混合成本。( )
22. 当企业营业收入波动较大时,可采用算术平均法预测营业收入。( )
23. 只有具备法人资本的企业才能成为会计主体。( )
24. 盈余公积是按国家规定从税后利润中提取的。( )
25. 在存货 ABC 分类管理中,当金额百分比累加到 70%—90%视为 B 类存货。( )

得 分	评卷人

#### 四、简答题(每题 10 分,共 30 分)

26. 借贷记账法的特点有哪些?
27. 简述财务预算控制的内容。
28. 什么是内部控制制度? 内部控制制度的作用有哪些?

得 分	评卷人

#### 五、计算题(每题 10 分,共 30 分)

29. A 物业公司 2019 年 1 月 10 日以购入某企业股票作为长期投资,该股票上年每股股利 0.6 元,预计股利年增长率为 5%,必要投资报酬率为 10%。

[要求]该股票价格为多少才能购买?

30. 美华物业企业全年需要燃料油 2500 吨,每次定货成本 500 元,每吨燃料储存成本 20 元。

[要求]试计算该企业的经济订购批量和每年最佳订货次数。

31. 某物业公司目前拥有资本 1000 万元,其结构为:资产负债率 20%,负债利率为 10%。普通股权益资本为 80%(发行普通股 10 万股,每股面值 80 元),现准备追加筹资 400 万元,有两种筹资方案可供选择:

- (1)全部发行普通股,增发 5 万股,每股面值 80 元,
- (2)全部筹措长期债务,利率为 10%,利息为 40 万元。

企业追加筹资后息税前利润预计为 160 万元,所得税率为 25%。

[要求](1)计算每股收益无差异点。

(2)计算无差异点的每股收益并确定筹资方案。

试卷代号:2223

国家开放大学2020年春季学期期末统一考试  
物业管理财税基础 试题答案及评分标准(开卷)  
(供参考)

2020年9月

一、单项选择题(每题2分,共20分)

- |      |      |      |      |       |
|------|------|------|------|-------|
| 1. C | 2. D | 3. B | 4. B | 5. C  |
| 6. A | 7. C | 8. A | 9. D | 10. B |

二、多项选择题(每题2分,共10分)

- |        |         |          |         |           |
|--------|---------|----------|---------|-----------|
| 11. CD | 12. ABC | 13. ABCE | 14. BCE | 15. ABCDE |
|--------|---------|----------|---------|-----------|

三、判断题(每题1分,共10分)

- |       |       |       |       |       |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 16. √ | 17. × | 18. × | 19. × | 20. × |
| 21. × | 22. × | 23. × | 24. × | 25. √ |

四、简答题(每题10分,共30分)

26. 借贷记账法的特点有哪些?

答:借贷记账法是以“借”“贷”为记账符号的一种复式记账法。其特点是:

- (1)以“借”“贷”为记账符号。(2分)
- (2)具有丁字型账户结构。(2分)
- (3)借贷记账法的记账规则是:有借必有贷,借贷必相等。(2分)
- (4)对发生的经济业务应编制会计分录。(2分)
- (5)对发生的经济业务可进行借贷记账法的试算平衡。(2分)

27. 简述财务预算控制的内容。

答:物业管理企业财务预算控制的内容主要包括以下几个方面:

- (1)把财务计划的各项预算指标分配落实到物业管理企业各部门。(2分)
- (2)通过会计核算控制和监督物业管理企业各部门有关指标的实际完成情况。(2分)
- (3)定期(按年或月)把实际完成情况同财务预算指标进行对比分析,找出存在的偏差,并分析产生偏差的原因,制定纠偏的有效措施。(2分)

(4)对责任部门或责任人进行评价与考核。根据考核结果和奖惩办法进行奖罚兑现。(2分)

(5)调整财务预算,对财务预算执行过程中会发生某些因素的变动造成财务预算执行发生偏差,必须及时调整财务预算,确保顺利高效地执行预算。(2分)

28. 什么是内部控制制度? 内部控制制度的作用有哪些?

答:内部控制制度指企业内部在分工产生的相互制约、相互联系的基础上,采取一系列控制性措施、方法并予以规范化、系统化、制度化,由此形成的一套严密的控制机制。(2分)

内部控制制度的作用,归纳为以下几方面:(每点各2分)

- (1)保护资产的安全和完整;
- (2)保证会计及其他信息资料的真实可靠;
- (3)有利于提高业务处理的工作效率;
- (4)有利于实现企业的经营方针和经营目标。

#### 五、计算题(每题10分,共30分)

29. 解:

$$\text{购买价格 } V = \frac{0.6(1+5\%)}{10\%-5\%} = 12.6 \text{ 元}$$

30. 解:

$$\text{经济订购批量 } Q = \sqrt{\frac{2 \times 2500 \times 500}{20}} = 353.55 \text{ 吨} \quad (5 \text{ 分})$$

$$\text{每年最佳订货次数 } n = \frac{2500}{353.55} = 7 \text{ 次} \quad (5 \text{ 分})$$

31. 解:

$$(1) \frac{(EBIT - I_1) \times (1 - T)}{C_1} = \frac{(EBIT - I_2) \times (1 - T)}{C_2}$$

$$\frac{(EBIT - 200 \times 10\%) \times (1 - 25\%)}{800 + 400} = \frac{[EBIT - (200 \times 400) \times 10\%] \times (1 - 25\%)}{800}$$

$$EBIT = 140 \text{ 万} \quad (6 \text{ 分})$$

$$(2) \text{每股税后净收益} = \frac{(140 - 200 \times 10\%) \times (1 - 25\%)}{800 + 400} \times 100\% = 7.5\%$$

$$\text{或每股税后净收益} = \frac{[140 - (200 + 400) \times 10\%] \times (1 - 25\%)}{800} \times 100\% = 7.5\% \quad (4 \text{ 分})$$

试卷代号:2223

座位号 

--	--

国家开放大学2020年秋季学期期末统一考试

物业管理财税基础 试题(开卷)

2021年1月

题 号	一	二	三	四	五	总 分
分 数						

得 分	评卷人

一、单项选择题(每题2分,共20分)

1. 编制财务会计报表的要求是( )。  
A. 数字真实、内容完整、科学客观      B. 数字真实、内容完整、编报及时  
C. 数字可靠、内容全面、编报及时      D. 数字完整、内容可靠、编报及时
2. 反映物业管理企业支付利息能力的财务指标是( )。  
A. 利息费用      B. 营业利润  
C. 利息保障倍数      D. 净利润
3. 用以衡量企业营运能力的财务指标是( )。  
A. 营运指数      B. 存货周转率  
C. 流动比率      D. 速动比率
4. 下列说法,正确的是( )。  
A. 大于1的营运指数,说明收益质量不够好  
B. 销售现金比率,其数值越小越好  
C. 存货周转率越快,流动性越强,营运能力越好  
D. 现金债务总额比越小,表明企业承担债务的能力越强
5. 速动资产是( )。  
A. 流动资产      B. 流动资产中扣除应收账款  
C. 流动资产中扣除现金      D. 流动资产中扣除存货





13. 对于企业来讲,如何分配利润应考虑的因素有( )。

- A. 变现能力
- B. 筹资能力
- C. 资金成本
- D. 投资机会
- E. 盈利的稳定性

14. 在筹资过程中应当考虑的经济因素有( )。

- A. 筹资成本
- B. 筹资风险
- C. 投资项目的收益能力
- D. 资金的使用约束
- E. 筹资对企业控制权的影响

15. 根据权责发生制原则编制的会计报表是( )。

- A. 资产负债表
- B. 利润表
- C. 利润分配表
- D. 现金流量表
- E. 会计报表分析表

得 分	评卷人

三、判断题(每题 1 分,共 10 分)

- 16. 非贴现现金流量指标主要是不考虑货币时间价值。( )
- 17. 一般而言,营运资本数额越大,企业短期偿债能力越强,风险越小。( )
- 18. 营运资本规模的大小,取决于流动资产总额与流动负债总额的相对大小。( )
- 19. 债券发行的三种方式分为:溢价、平价、折价发行。( )
- 20. 商誉是不可辨认的无形资产。( )
- 21. 非专利技术不受国家法律的保护。( )
- 22. 物业管理企业计提固定资产折旧一般采用直线折旧法。( )
- 23. 物业管理企业由于没有生产过程和销售过程,一般不核算营业费用。( )
- 24. 物业管理企业的成本与费用是同一个概念。( )
- 25. 物业管理企业一般宜采用品种法进行成本核算。( )

得 分	评卷人

#### 四、简答题(每题 10 分,共 30 分)

26. 简述利润分配的原则。
27. 简述阶段性增长股票的计算步骤。
28. 什么是现金预算? 现金预算主要包括哪些内容?

得 分	评卷人

#### 五、计算题(每题 10 分,共 30 分)

29. A 物业公司发行 5 年期债券,面值 1 000 元,票面利率为 10%,发行成本为发行价格 1 250 元的 5%,企业所得税率为 25%。

[要求]计算债券的资本成本。

30. 某物业公司目前拥有资本 1 000 万元,其结构为:资产负债率 20%,负债利率为 10%。普通股权益资本为 80%(发行普通股 10 万股,每股面值 80 元),现准备追加筹资 400 万元,有两种筹资方案可供选择:

- (1)全部发行普通股,增发 5 万股,每股面值 80 元,
- (2)全部筹措长期债务,利率为 10%,利息为 40 万元。

企业追加筹资后息税前利润预计为 160 万元,所得税率为 25%。

- [要求]①计算每股收益无差异点;
- ②计算无差异点的每股收益并确定筹资方案。

31. 某物业管理企业某月收取管理费收入 350 000 元,提供维护劳务收入 50 000 元,物业管理企业为小规模纳税,上述收入均为含税收入。其城建税税率为 7%,教育费附加率为 3%,地方教育费附加 2%。

要求:计算应纳增值税、城建税、教育费附加和地方教育费附加为多少?

试卷代号:2223

国家开放大学2020年秋季学期期末统一考试

物业管理财税基础 试题答案及评分标准(开卷)

(供参考)

2021年1月

一、单项选择题(每题2分,共20分)

- |      |      |      |      |       |
|------|------|------|------|-------|
| 1. B | 2. C | 3. B | 4. C | 5. D  |
| 6. A | 7. A | 8. C | 9. A | 10. D |

二、多项选择题(每题2分,共10分)

- |         |           |           |         |         |
|---------|-----------|-----------|---------|---------|
| 11. ADE | 12. ABCDE | 13. ABCDE | 14. ABC | 15. ABC |
|---------|-----------|-----------|---------|---------|

三、判断题(每题1分,共10分)

- |       |       |       |       |       |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 16. √ | 17. √ | 18. √ | 19. √ | 20. √ |
| 21. √ | 22. √ | 23. √ | 24. × | 25. √ |

四、简答题(每题10分,共30分)

26. 简述利润分配的原则。

答:(1)遵守国家法律法规,企业的利润要依法分配;

(2)留存发展资金、增加企业后劲;

(3)利润分配必须兼顾企业所有者、经营者和职工的利益;

(4)保护债权人权利的原则。

27. 简述阶段性增长股票的计算步骤。

答:计算步骤如下:

(1)计算出非固定增长期间的股利现值;

(2)找出非固定增长结束时的股价,然后计算出这一股价的现值;

(3)将非固定增长期间的股利现值与固定增长期间的股利相加,即为阶段性增长股票的价值。

28. 什么是现金预算? 现金预算主要包括哪些内容?

答:现金预算。是指对预算期内现金收支、现金余额、现金筹集与运用的预算。现金预算包括:现金收入,现金支出,现金余缺,现金筹集与运用。

五、计算题(每题 10 分,共 30 分)

29. 答:债券资金成本 =  $\frac{100 \times 10\% \times (1 - 25\%)}{1250 \times (1 - 5\%)} \times 100\% = 6.32\%$

30. 答:(1)  $\frac{(EBIT - I_1) \times (1 - T)}{C_1} = \frac{(EBIT - I_2) \times (1 - T)}{C_2}$

$$\frac{(EBIT - 200 \times 10\%) \times (1 - 25\%)}{800 + 400} = \frac{[EBIT - (200 + 400) \times 10\%]}{800} \times (1 - 25\%)$$

$$EBIT = 140 \text{ 万}$$

(2) 每股税后净收益 =  $\frac{(140 - 200 \times 10\%) \times (1 - 25\%)}{800 + 400} \times 100\% = 7.5\%$

或每股税后净收益 =  $\frac{[140 - (200 + 400) \times 10\%] \times (1 - 25\%)}{800} \times 100\% = 7.5\%$

应采用筹集长期债务的方案。

31. 答:增值税 =  $(350000 + 50000) \div (1 + 3\%) \times 3\% = 11650.49 \text{ 元}$

城建税 =  $11650.49 \times 7\% = 815.53 \text{ 元}$

教育费附加 =  $11650.49 \times 3\% = 349.51 \text{ 元}$

地方教育费附加 =  $11650.49 \times 2\% = 233.01 \text{ 元}$