

试卷代号: 2223

座位号

中央广播电视大学 2004—2005 学年度第一学期“开放专科”期末考试

物业管理专业 物业管理财税基础 试题

2005 年 1 月

题号	一	二	三	四	五	六	总分
分数							

得分	评卷人

一、名词解释(每题 2 分,共 10 分)

1. 财务分析

2. 相关性原则

3. 增量预算

4. 资金成本

5. 成本费用税务筹划法

得分	评卷人

二、单项选择题(每题 1 分,共 20 分)

- 按计税标准分类,税收可以分为()。
 - 中央税与地方税
 - 从价税与从量税
 - 价内税与价外税
 - 流转税与所得税
- 资产负债表的填列依据是()。
 - 分类账期初余额和期末余额
 - 日记账期初余额和期末余额
 - 分类账本期借方发生额
 - 分类账本期贷方发生额
- 物业管理处领用低值易耗品,属()经济业务。
 - 资产与负债同增
 - 资产与负债同减
 - 资产与所有者权益同增
 - 一项资产增加,另一项资产减少

4. 某物业管理公司属下某商店本月购进 A 商品 1 000 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
5. 车船使用税,实行()。
- A. 比例税率
B. 累进税率
C. 定额税率
D. 差别比例税率
6. 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
7. 下列项目属于期间费用的是()。
- A. 主营业务成本
B. 管理费用
C. 其他业务支出
D. 待摊费用
8. 由于实际耗用工时与标准工时不同而造成的成本差异称为()。
- A. 人工效率差异
B. 工资率差异
C. 变动间接费用效率差异
D. 固定间接费用能力差异
9. 物业管理企业取得的房屋出租收入和经营停车场、游泳池、网球场等共用设施收入称为()。
- 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. 公众代办性服务费收入
10. 某物业管理公司注册资本为 100 万元。当盈余公积已达()时可不再提取。
- A. 10 万
B. 20 万
C. 30 万
D. 50 万
11. 固定预算又称()
- A. 零基预算
B. 静态预算
C. 滚动预算
D. 变动预算
12. 以下不属于物业管理收入项目的是()。
- A. 公共性服务费收入
B. 公众代办性服务费收入
C. 特约性服务费收入
D. 主营业务收入

(2223 号)物业管理财税基础试题第 3 页(共 12 页)

13. 按照我国的有关规定,股票不得()。
- A. 溢价发行
B. 市价发行
C. 折价发行
D. 平价发行
14. 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
15. 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
16. 主权投资()。
- A. 风险大,收益小
B. 风险大,收益大
C. 风险小,收益大
D. 风险小,收益小
17. 按照计税依据数额大小设置的逐级递增的系列税率称为()。
- A. 比例税率
B. 累进税率
C. 单一定额税率
D. 差别定额税率
18. 保险人承担赔偿责任或者给付保险金的最高限额称为()。
- A. 保险金额
B. 保险价值
C. 保险费
D. 保险责任
19. 某物业管理企业欲筹集一笔 3 年期的资金,应从()获取。
- A. 短期证券市场
B. 资本市场
C. 货币市场
D. 票据市场
20. 财务预算就其本质来说是一种()手段。
- A. 管理
B. 控制
C. 计划
D. 预测

(2223 号)物业管理财税基础试题第 4 页(共 12 页)

得分	评卷人
----	-----

三、多项选择题(每题1分,共10分)

1. 物业管理处收入预算一般包括()。
 - A. 物业管理服务收入
 - B. 物业经营收入
 - C. 物业大修收入
 - D. 公众代办性服务收入
 - E. 特约服务收入
2. 物业管理企业的理财活动主要包括()。
 - A. 经济合同的签订
 - B. 财务管理
 - C. 财务管理
 - D. 保险
 - E. 保险
3. 可用衡量企业短期偿债能力的财务指标是()。
 - A. 负债比率
 - B. 流动比率
 - C. 速动比率
 - D. 现金比率
 - E. 已获利息倍数
4. 利润表中的利润指标有()。
 - A. 毛利
 - B. 营业利润
 - C. 营业利润
 - D. 净利润
 - E. 利润总额
5. 物业管理企业的期间费用包括()。
 - A. 营业费用
 - B. 管理费用
 - C. 管理费用
 - D. 管理费用
 - E. 管理费用
6. 应列物业管理企业主营业务收入收入人有()。
 - A. 物业管理收入
 - B. 物业管理收入
 - C. 物业管理收入
 - D. 物业管理收入
 - E. 物业管理收入
7. 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

8. 投资结构的调整分为()。
 - A. 存量调整
 - B. 投资数额重组
 - C. 增量调整
 - D. 项目比重重组
 - E. 减量调整
9. 企业所得税条例规定,下列固定资产允许计提折旧的有()。
 - A. 房屋建筑物
 - B. 季节性停用、大修理停用的机器设备
 - C. 以经营租赁方式租入的固定资产
 - D. 已提前报废的固定资产
 - E. 以融资租赁方式租入的固定资产
10. 作为财产保险的标的,必须符合的条件是()。
 - A. 属于被保险人所有或与他人共有,而由被保险人负责的财产
 - B. 由被保险人经营管理或替他人保管的财产
 - C. 其他具有法律上承认的与被保险人有经济利害关系的财产
 - D. 属于被保险人所有,但不被被保险人负责的财产
 - E. 有价证券

得分	评卷人
----	-----

四、判断题(正确的打“√”,错误的打“×”,每题1分,共15分)

- () 1. 根据会计提供的核算资料,运用特定方法,对企业理财活动过程及其结果进行分析 and 评价,称为财务分析。
- () 2. 无论在什么情况下,也无论发生什么经济业务,资产都与负债、所有者权益之和相等。
- () 3. 只有借贷记账法才能设置双重性账户。
- () 4. 现金流量表与利润表都是根据权责发生制编制的。
- () 5. 已获利息倍数 = 净利润 ÷ 利息费用。
- () 6. 我国规定,股票不得折价发行。
- () 7. 用高低点法分解混合成本一般只适用于成本变动不大的物业管理企业。
- () 8. 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。
- () 9. 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。
- () 10. 某物业管理企业由于经营不善,发生经营性亏损30万,可以用资本公积金弥补。
- () 11. 预计财务报表的编制包括预计利润表和预计现金流量表的编制。
- () 12. 定期预算的优点是能够使预算期间与会计年度相配合,便于考核和评价预算的执行结果。
- () 13. 资金使用约束程度是在筹资过程中的须考虑的经济因素。
- () 14. 非专利技术不受国家法律的保护。
- () 15. 发生增值税、消费税、营业税减征时,同时减征城建税。

3. 在收支预算法下,现金预算主要包括哪些内容?

五、简答题(每题 5 分,共 15 分)

得 分	评卷人

1. 简述筹资原则。

2. 简述财产保险的作用。

得 分	评卷人

六、计算题(第一题 5 分,第二题 7 分,第三、四题各 9 分,共 30 分)

1. 某物业公司发行面值为 1 元的股票 200 万股,筹资总额为 4000 万元,筹资费率为 5%,已知上 1 年每股股利为 0.6 元,以后每年按 6% 的比率增长。

要求:计算资金成本

2. 某物业管理企业兼营小卖部,某月购进饮料 800 箱,每箱进价 100 元,该月出售该种饮料 550 箱,每箱售价 150 元(没有期初存货,并不考虑税收)。

要求:计算按权责发生制计算的营业利润和按收付实现制计算的现金流量的差异,并指出其差异的原因。

3. 某企业 200×年 5 月 1 日资产、负债、所有者权益如下表:

5 月份该企业发生如下业务:

- ① 购入清洁用原材料一批,计 20 000 元,材料已验收入库,但货款未付。
- ② 从银行提取现金 5 000 元。
- ③ 以银行存款上缴应交税金 800 元。
- ④ 收到应收账款 20 000 元,存入银行。
- ⑤ 收到某单位以一辆全新汽车对企业投资,价值 250 000 元。
- ⑥ 向银行借入短期借款直接用于偿还应付账款 10 000 元。

要求:

- (1) 根据该企业 5 月份发生的经济业务,编制会计分录,指出它们的业务类型。
- (2) 说明经济业务的发生是否影响“资产=负债+所有者权益”这一会计恒等式。

4. 某物业公司准备购入一组发电机扩充发电能力,有 A、B 两方案可供选择:

A 方案:需投资 100 万,使用寿命 5 年,采用直线法计提折旧,5 年后设备无残值,5 年中每年营业收入为 50 万元,每年付现成本为 20 万元;

B 方案:需投资 120 万,另外在第一年垫支营运资金 8 万元,采用直线法计提折旧,使用寿命也为 5 年,5 年后有残值收入 20 万元,5 年中每年的营业收入 80 万,第一年付现成本为 30 万元,以后逐年增加 5 万元,所得税率为 30%,贴现率为 10%。用净现值法计算应采用哪种方案。

请 对 其 内 不 便 处 画

年金现值系数表

n	1	2	3	4	5
8%	0.926	1.783	2.577	3.312	3.993
10%	0.909	1.736	2.487	3.170	3.791

复利现值系数表

n	1	2	3	4	5
8%	0.926	0.857	0.794	0.735	0.681
10%	0.909	0.826	0.751	0.683	0.621

试卷代号: 2223

中央广播电视大学 2004—2005 学年度第一学期“开放专科”期末考试

物业管理专业 物业管理财税基础 试题答案及评分标准

(供参考)

2005 年 1 月

一、名词解释(每题 2 分,共 10 分)

1. 财务分析

财务分析是根据会计提供的核算资料,运用特定方法,对企业理财活动过程及其结果进行分析和评价的一项工作。

2. 相关性原则

相关性原则也称为有用性原则,是指会计信息必须满足宏观经济管理的需要,满足各方面了解企业财务状况和经营成果的需要,满足企业加强内部经营管理的需要。

3. 增量预算

增量预算是指以基期成本费用水平为出发点,结合预算期业务量水平及有关降低成本的措施,调整有关费用项目而编制预算的一种方法。

4. 资金成本

在市场经济条件下,企业筹集和使用资金往往要付出代价,企业为筹措和使用资金而付出的代价即为资金成本。

5. 成本费用税务筹划法

成本费用税务筹划法是通过对企业成本费用项目的组合与核算,使其达到一个最佳值,以达到税收成本最低的目的。

二、单选(每题 1 分,共 20 分)

- | | | | | |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 1. B | 2. A | 3. D | 4. C | 5. C |
| 6. C | 7. B | 8. A | 9. B | 10. D |
| 11. B | 12. D | 13. C | 14. A | 15. B |
| 16. B | 17. B | 18. A | 19. B | 20. B |

(2223 号)物业管理财税基础答案第 1 页(共 4 页)

三、多选(每题 1 分,共 10 分)

- | | | | | |
|--------|---------|--------|---------|---------|
| 1. ABC | 2. BCDE | 3. BCD | 4. BCDE | 5. CD |
| 6. ACD | 7. ABCD | 8. ACD | 9. ABE | 10. ABC |

四、判断(正确的打“√”,错误的打“×”,每题 1 分,共 15 分)

- | | | | | |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 1. √ | 2. √ | 3. √ | 4. × | 5. × |
| 6. √ | 7. √ | 8. × | 9. √ | 10. × |
| 11. √ | 12. × | 13. × | 14. √ | 15. √ |

五、简答(每题 5 分,共 15 分)

1. 简述筹资原则。

- (1)规模适度
- (2)结构合理
- (3)成本节约
- (4)时机得当
- (5)依法筹措

每回答对一个得 1 分。

2. 简述财产保险的作用

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

每回答一个得 1 分。

3. 在收支预算法下,现金预算主要包括哪些内容?

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。(1 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(1 分)
- ② 现金支出(1 分)
- ③ 现金余缺(1 分)
- ④ 现金融通(1 分)

(2223 号)物业管理财税基础答案第 2 页(共 4 页)

六、计算题(第一题5分,第二题7分,第三、四题各9分,共30分)

1. 资金成本 = $\frac{0.6 \times 200 \times (1+6\%)}{4000 \times (1-5\%)} + 6\% = 9.35\%$

此步5分。

2. 权责发生制下: 收入 = $150 \times 550 = 82500$ 元 (0.5分)

成本 = $550 \times 100 = 55000$ 元 (1分)

利润 = 27500 元 (1分)

收付实现制下: 收入 = $150 \times 550 = 82500$ 元 (0.5分)

成本 = $800 \times 100 = 80000$ 元 (1分)

利润 = $8250 - 80000 = 250$ 元 (1分)

形成差异的主要原因是权责发生制下按照收入和费用配比的原则,而收付实现制没有运用该原则。(1分)

3. 分录:

(1)借:原材料 20000

贷:应付账款 20000 (0.5分)

资产增加,同时负债增加。(0.5分)

(2)借:现金 5000

贷:银行存款 5000 (0.5分)

资产增加,同时资产减少。(0.5分)

(3)借:应交税金 800

贷:银行存款 800 (0.5分)

负债减少,同时资产减少。(0.5分)

(4)借:银行存款 20000

贷:应收账款 20000 (0.5分)

资产增加,同时资产减少。(0.5分)

(5)借:固定资产 250000

贷:实收资本 250000 (0.5分)

资产增加,所有者权益增加。(0.5分)

(2223号)物业管理财税基础答案第3页(共4页)

(6)借:应付账款 10000

贷:短期借款 10000 (0.5分)

负债减少,同时负债减少。(0.5分)

资产 = $20000 + 5000 - 5000 - 800 + 20000 - 20000 + 250000 = 269200$ (1分)

负债 + 所有者权益 = $20000 - 800 + 250000 + 10000 - 10000 = 269200$ (1分)

资产 = 负债 + 所有者权益 所以没有破坏会计恒等式。(1分)

4.

A 方案: $\frac{100}{5} = 20$ 万元

每年的营业现金流量 = $50 - 20 = (50 - 20 - 20) \times 30\% = 27$ 万

每步1分,计2分。

B 方案:

每年折旧额 = $\frac{120 - 20}{5} = 20$ 万元

此步1分。

第一年营业现金流量 = $80 - 30 - 9 = 41$ 万 (0.5分)

第二年营业现金流量 = $80 - 35 - 7.5 = 37.5$ 万 (0.5分)

第三年营业现金流量 = $80 - 40 - 6 = 34$ 万 (0.5分)

第四年营业现金流量 = $80 - 45 - 4.5 = 30.5$ 万 (0.5分)

第五年营业现金流量 = $80 - 50 - 3 = 27$ 万 (0.5分)

A 方案净现值 = $27 \times PVIFA(10\% \cdot 5) - 100 = 2.357$ 万 (1分)

B 方案净现值 = 16.217 万 (2分)

应选B方案 (0.5分)

(2223号)物业管理财税基础答案第4页(共4页)