

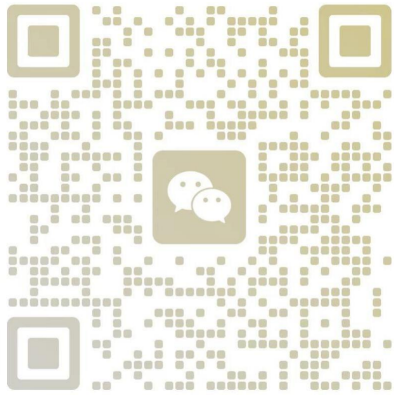
国家开放大学

期末考试考前复习资料

2223

《物业管理财税基础》

伯仲教育出品



伯仲教育 国开期末 复习资料

请直接打印，已按题目首字拼音字母排版

《物业管理财税基础》国家开放大学期末考试

适用：【国开电大】【期末笔试】

题型： 单选(100) 多选(44) 判断(97) 简答(29) 计算题(36)

资料考前整理，只供大家复习使用

单选 (100)— 1、“应付账款”帐户的期初余额为 6000 元，本期增加额为 12000 元、期末余额为 6000 元，则该账户的本期减少额为 ()。-->C. 12000 元

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 ()。-->D. 36

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, 1/10, 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 ()。-->C. 495000

4、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 ()。-->B. 30000

5、按照我国的有关规定，股票不得 ()。-->C. 折价发行

6、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，普通股，留存收益

7、把现金 3000 元存入银行，这笔业务引起 () 变化。-->C. 一项资产增加，另一项资产减少

8、保险的基本职能是 ()。-->C. 分散风险和补偿损失职能

9、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

10、编制财务会计报表的要求是 ()。-->B. 数字真实、内容完整、编报及时

11、不能通过试算平衡查找的错误有 ()。-->A. 重复人帐

12、弹性预算又称为 ()。-->A. 变动预算

13、当多数企业削减存货、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 () 特征。-->C. 衰退

14、当企业营业收入比较波动时，应选择 () 进行预测。-->C. 加权平均法

15、反映物业管理企业支付利息能力的财务指标是 ()。-->C. 利息保障倍数

16、固定预算又称为 ()。-->B. 静态预算

17、固定资产的保险价值应 () 确定。-->C. 出险时的重置价值

18、关于存货 ABC 分类管理描述正确的是 ()。-->B. B 类存货金额一般，品种数量相对较多

19、广义的营运资本反映 ()。-->D. 所有的流动资产和流动负债

20、滚动预算又称为 ()。-->A. 连续预算

21、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. 相关性

22、货物运输保险合同一般采用 () 形式。-->A. 定值保险合同

23、经营杠杆的存在主要是 () 引起的。-->C. 固定成本

24、利用高低点法对混合成本进行分解，一般适用于 () 企业。-->B. 成本变动趋势稳定

25、流动资产不包括 ()。-->B. 预收账款

26、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 ()。-->B. 4. 50%

27、美华物业公司从银行取得长期借款 80 万元，年利率 10%，期限 2 年，每年付息一次，到期还本付息，筹资费用率为 1%，所得税率为 25%，其资本成本为 ()。-->B. 7. 58%

28、某企业的计工资总额为 200 万元，其计提的职工工会经费、职工福利费和职工教育经费的总额是 ()。-->C. 35 万

29、某物业公司主要管辖 A、B 两栋大楼，某月发生保安费 58000 元，其分配标准应为-->A. 住户数量

30、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 ()。-->B. 占地面积

31、某物业公司注册资本为 100 万元，当盈余公积已累计达到 () 时不再提取。-->B. 50 万

32、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 ()。-->C. 30000 元

33、某物业管理公司注册资本为 50 万元。当盈余公积已 () 时可不再提取。-->B. 25 万

34、某物业管理企业 2011 年取得银行存款利息收入 2000 元，应作 () 处理。-->B. 财务费用减少

35、某物业管理企业 2013 年末为某小区住宅进行顶房大修理。大修理期 4 个月。到 2013 年末工程尚未完工，则应 () 确认 2013 年的营业收入。-->C. 按本年已完成的劳务比例

36、某物业管理企业 2013 年取得银行存款利息收入 3000 元，应作 () 处理。-->A. 财务费用减少

37、某物业管理企业的一栋办公楼因火灾不幸烧毁，净损失 50000 元，这笔损失应列为-->B. 营业外支出

38、某物业管理企业对另一深圳企业进行联营投资。物业管理企业所得税税率为 25%，联营企业所得税税率为 15%，2014 物业管理企业从联营企业获得 50 万元分红。则物业管理企业应 ()。-->C. 应补交所得税为：50 万/ (1-15%) × (25%-15%)。

39、某物业管理企业购进一辆汽车用于运输，会计人员将其列入管理费用，这样做违反了 () 原则。-->D. 划分资本性支出与收益性支出

40、某物业管理企业主要管辖-->B. 占地面积

41、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

42、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 15 万元，其分配标准应为 ()。-->A. 占地面积

43、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 ()。-->B. 占地面积

44、内部牵制原则又称为 ()。-->B. 钱账分管原则

45、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，其资本成本分为 6. 7%、9. 17%、11. 26%、11%。该企业的综合资金成本为 ()。-->B. 10. 9%

46、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-->B. 10. 09%

47、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 () -->B. 0. 09%

48、速动资产是 ()。-->C. 流动资产中扣除存货

49、所得税的缴纳，一般采用 () 方法。-->D. 按期预缴，年终汇算清缴

50、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。-->B. 一贯性

51、物业服务收费应当遵循 () 原则。-->D. 合理、公开、费用与服务水平相适应“原则

52、物业管理处领用低值易耗品，属 () 经济业务。-->D. 一项资产增加，另一项资产减少

53、物业管理企业编制预算时，应符合下列公式 ()。-->C. 物业管理服务收入=物业管理服务成本+法定税金+经理人酬金

54、物业管理企业不能计入成本费用项目的是 ()。-->C. 因违反税法漏缴税而被税务机关罚款

55、物业管理企业不能计入成本费用项目的是 ()。-->C. 管理处人员工资、福利费

56、物业管理企业的营业利润为 ()。-->A. 5%

57、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 ()。-->B. 物业经营收入

58、物业管理企业为物业产权人、使用人提供公共环境卫生清洁、公共设施的维修保养、保安及绿化服务等管理取得的收入称为 ()。-->B. 公共性服务费收入

59、物业管理企业为物业产权人提供代收代缴水电费、煤气费等服务取得的收入，称为 ()。-->D. 公众代办性服务费收入

60、物业管理企业为物业产权人提供公共环境卫生清洁、公共设施的维修保养等管理取得的收入应列为()。-->A. 物业管理收入

61、物业管理企业为职工学习先进技术和提高文化水平而支付的费用应提职工工资总额的()比例计提。-->A. 1.5%

62、物业企业人员工资福利预算一般按人员月工资标准的()附加计算。-->A. 14%

63、物业企业向保险公司投保一批设备, 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。-->D. 30万

64、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()。-->D. 14万

65、下列不属于营业税范围的是()。-->D. 销售商品。

66、下列财产, 不在保险标的的范围以内的是()。-->A. 违章建筑

67、下列筹资方式, 资金成本最低的是()。-->C. 长期借款

68、下列费用属于变动成本的是()。-->A. 设备维修人员工资

69、下列各项, 属于利润分配的是()。-->D. 提取公益金

70、下列各项, 属于企业的固定资产()。-->A. 运输用汽车

71、下列关资产负债表说法正确的是()。-->D. 该表是反映企业特定日期财务状况的静态会计报表

72、下列经济业务中, 会引起一项资产减少, 而另一项资产增加的经济业务是()。-->A. 用银行存款购买修理备件

73、下列经济业务中, 会引起一项负债减少, 而另一项负债增加的经济业务是()。-->C. 以银行存款偿还应付账款

74、下列税种中属于营业税附加税是()。-->C. 城市维护建设税

75、下列说法正确的是()。-->B. 政府债券与金融债券的抵押代用率较企业证券高

76、下列说法中, 错误的是()。-->A. 保险财产受保险责任范围内灾害事故造成损失时, 保险公司应全额理赔

77、下列项目应列为管理费用()。-->A. 物业管理企业管理人员的工资

78、下列项目中, 需与收入配比的是()。-->A. 营业成本

79、下列项目中不属于流动资产的有()。-->C. 待摊费用

80、下列有关利润表说法正确的是()。-->B. 该表是反映企业某一时期经营成果的动态会计报表

81、下列有关物业管理企业营业成本核算特点, 错误的是()。-->D. 成本核算宜采用逐步结转分法

82、下列有关现金流量表的说法错误的是()。-->A. 现金流量表反映的现金就是企业库存现金

83、下列有关资产负债表说法正确的是()。-->D. 该表是反映企业特定日期财务状况的静态会计报表

84、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-->A. 该表是反映企业特定时期财务状况的静态会计报表

85、下列指标可用于分析企业的短期偿债能力()。-->C. 现金比率

86、下列属于短期负债筹资特点的是()。-->A. 融资成本较低

87、下列资金来源属于股权资本的是()。-->A. 优先股

88、以下哪“一种无形资产是不可辨认的()。-->D. 商誉

89、以下说法正确的是()按照资本成本从大到小的顺序排列。-->C. 普通股, 留存收益, 优先股, 债券, 长期借款

90、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

91、以下属于零基预算的优点()。-->D. 可以合理有效地进行资源配置, 提高资金的使用效益, 节约费用开支

92、以银行存款偿还前欠某单位货款6000元, 这笔业务引起()变化。-->C. 资产减少, 负债减少

93、营业利润的计算公式是()。-->B. 营业利润=主营业务利润+其他业务利润-管理费用-财务费用

94、预付账款账户的期初余额为6000元, 本期减少额为10000元, 期末余额为6000元, 则该账户的本期增加额为()元。-->D. 10000元

95、在计算经济订货批量时, 一般不需要考虑()。-->D. 缺货成本

96、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支, 是会计核算前提条件中关于()的要求。-->D. 会计主体

97、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

98、站在出资企业的立场, 股权资本是一种()资本。-->C. 低成本、高风险

99、住宅大楼的通道照明电费应属()性质的成本。-->C. 混合成本

100、资产负债表的填列依据是()。-->A. 分类账步期初余额和期末余额

多选(44) 1、按所筹资金的权益性质可分为()。-->(A. 股权资本 B. 负债资本)

2、财产保险的特征是()。-->(B. 短期性 C. 补偿性)

3、财务会计报告包括()。-->(A. 会计报表 B. 会计报表附注 E. 财务情况说明)

4、财务预算的编制方法主要有()。-->(A. 固定预算 B. 定期预算 C. 零基预算 D. 弹性预算 E. 滚动预算)

5、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 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、费用管理基础工作)

6、存货成本主要包括()。-->(A. 采购成本 B. 储存成本 C. 订货成本 D. 缺货成本)

7、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)

8、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 D. 投资活动现金流量为负数 E. 筹资活动的现金流量负相间)

9、法定盈余公积金可用于()。-->(A. 弥补亏损 B. 转增资本)

10、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)

11、股票的发行方式有()。-->(A. 新股公开发行 B. 配股发行 E. 代销)

12、固定资产的保险金额的确定可采用()方法。-->(A. 按账面原值确定 B. 按账面原值加成数确定 C. 按重置价确定 D. 按公估价 E. 评估后的市价)

13、会计报表的阅读者一般为()。-->(A. 企业经营者 B. 企业投资者 C. 政府有关部门 D. 企业主管 E. 企业债权人)

14、会计核算的前提条件有()。-->(B. 会计主体 C. 持续经营 D. 货币计量 E. 会计分期)

15、获利能力是经营者经营业绩和管理效能的集中表现, 用以反映这一能力指标是-->(A. 销售净利率 C. 资产净利率 D. 成本费用净利率)

16、可用来衡量企业长期偿债能力的财务指标是()。-->(D. 负债比率 E. 已获利息倍数)

17、可用来衡量物业管理企业获取现金能力的财务指标是()。-->(C. 全部资产现金回收率 D. 销售现金比率)

18、利润表中的利润指标有()。-->(A. 主营业务利润 B. 营业利润 C. 利润总额 D. 净利润)

19、某物业管理企业对其办公楼投保财产保险综合险, ()原因造成保险标的损失, 将得不到赔偿。-->(A. 战争 B. 罢工 C. 地震)

20、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)

21、企业持有现金的动机, 包括()。-->(B. 交易动机 C. 投机动机 D. 预防动机 E. 以上均是)

22、企业资本结构最佳时, 应该()。-->(A. 资本成本最低 B. 定期预算)

23、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)

24、税与费的主要区别是()。-->(A. 税具有无偿性, 费则具有有偿性 D. 税具有固定性, 费则具有灵活性)

25、物业管理费用支出预算包括()。-->(A. 人工费预算 B. 物业经营支出预算 C. 办公支出预算 D. 福利预算 E. 物业大修理支出预算)

26、物业管理企业的理财活动主要包括()方面。-->(B. 会计核算 C. 财务管理 D. 税收与筹划 E. 保险)

27、物业管理企业的主营业务成本包括()。-->(C. 物业管理成本 D. 物业经营成本 E. 物业大修理成本)

28、物业管理收费实行()。-->(A. 政府定价 B. 政府指导价 C. 经营者定价)

29、物业管理外收入预算一般包括()。-->(A. 物业管理服务收入 B. 物业经营收入 C. 物业大修理收入)

30、物业企业的筹资渠道包括()。-->(A. 银行信贷资金 B. 国家资金 C. 个人资金 D. 企业自留资金 E. 其他企业资金)

31、下列各项, 无论是否取得收入都要计入利润的减项的是()。-->(B. 管理费用 C. 财务费用)

32、下列各项应列营业外收入的有()。-->(A. 盘点时发现一台账外电钻 B. 收到教育费附加返还款 C. 转让一辆汽车收到款项大于其净值)

33、下列各项应列营业外收入的有()。-->(D. 教育费附加返还款 E. 盘点时发现账外设备一台)

34、下列说法, 错误的是()。-->(B. 单式记账法能够完整地反映每一项经济业务的来龙去脉 C. 借贷记账法的借方, 就是指账页中的右方 E. 试算平衡可以检查所有的登记错误)

35、以下费用属于变动成本的是()。-->(B. 设备维修人员工资 E. 清洁绿化费)

36、因代管基金而形成的长期负债, 包括()。-->(A. 房屋共同部位维修基金 B. 共同设施维修

基金 D. 维修基金产生的利息收入 E. 物业管理企业缴纳的有偿使用费)

37、应列物业管理企业主营业务收入的有 ()。
-->(A. 物业管理收入 C. 物业经营收入 D. 物业大修修理收入)

38、用来衡t 企业短期偿债能力的财务指标是 ()。
-->(B. 流动比率 C. 速动比率 D. 现金比率)

39、用于衡量会计信息质量的原则是 ()。-->(A. 客观性原则 D. 可比性原则 E. 明晰性原则)

40、在筹资过程中应当考虑的经济因素是 ()。
-->(A. 筹资成本 B. 筹资风险 C. 投资项目的收益能力)

41、债券有如下基本特征 ()。-->(A. 权力性 B. 有期性 C. 灵活性 D. 稳定性)

42、直接材料的成本差异包括 ()。-->(A. 材料耗用量差异 D. 材料价格差异)

43、属于价内税的税种有 ()。-->(B. 消费税 C. 营业税 D. 资源税 E. 土地增值税)

44、属于流转税的税种有 ()。-->(A. 增值税 B. 消费税 E. 营业税)

判断 (97)一 1、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。 ()。-->错

2、按所筹资金的取得方式分为长期资金和短期资金。 ()。-->错

3、保险的特征是经济型、互助性、法律性和获利性。 ()。-->对

4、保险价值与保险金额并无本质上的区别。 ()。-->错

5、变动成本是指在一定范围内与业务量无关的成本。 () -->错

6、表明企业管理人员经营管理、运用资金能力称为获利能力。 () -->错

7、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。 ()。-->错

8、筹资成本是指企业在筹资活动中所需支付出的代价。 ()。-->错

9、存货周转天数越多，说明存货占用水平越低，流动性越强。 () -->错

10、代管基金收入是物业管理企业的一项收入。 ()。-->错

11、弹性预算的缺点是不能够使预算期间与会计年度相配合。 ()。-->错

12、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。 () -->对

13、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。 () -->错

14、当企业营业收入波动较大时，可采用算平均法预测营业收入。-->错

15、订货成本与订购批量成反比，储存成本与订购批量成正比。 ()。-->错

16、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。 ()。-->错

17、定期预算具有言目性、滞后性和间断性的缺点。 ()。-->对

18、东方物业管理有限公司在经营服务的同时，还开设了一个商品部，兼营货物销售，应就其取得的收入总额一并征收营业税。 ()。-->错

19、短期负债筹资具有融资速度快的特点。 ()。-->错

20、对房屋公用设施设备进行大修理等工程施工活动所取得的工程结算收入，属于物业经营收入。 ()。-->错

21、对于企业来说，税收是一项费用。 ()。-->对

22、对于生产规模小、账册不健全或无账的城乡个体户，应采用自核自缴方式征税。 ()。-->错

23、发生增值税、消费税、营业税减征时，不能同时减征城建税。 ()。-->错

24、发生增值税、消费税、营业税减征时，同时减征城建税。 ()。-->对

25、房屋出租收入应列为其他业务收入，商业用房经营收入应列为主营业务收入。 ()。-->错

26、非贴现现金流量指标主要是不考虑货币时间价值。 () -->对

27、复式记账法就是重复入账。 ()。-->对

28、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，称为财务分析。 ()。-->对

29、股权资本对于出资方的立场是一种高成本、低风险的资本。 () -->错

30、股权资本可以抵免税收。 () -->错

31、固定资产的保险价值应按出险时重置价值确定。 ()。-->对

32、滚动预算的特点是工作量和连续性突出。 ()。-->错

33、滚动预算要考虑成本效益原则。 () -->错

34、海关代征的增值税、消费税，不计征城建税。 ()。-->对

35、货物运输保险合同一般采用定值保险合同形式。 ()。-->对

36、货物运输保险合同一般应采用不定值保险合同。 ()。-->错

37、零基预算的优点表现为编制简单、相对稳定。 ()。-->错

38、零基预算的优点表现为工作量小。 () -->对

39、留存收益包括盈余公积和未分配利润。 ()。-->对

40、某企业的经理出差，与甲企业签订了一份购销合同，会计可根据这份合同登记入账。 ()。-->错

41、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。-->错

42、某物业管理企业刚成立，不能采用时间平均法来预测未来的收入。 ()。-->对

43、某物业管理企业以银行存款购买了一辆汽车用于运输。在现金流量表中应列为投资活动现金流出。 ()。-->对

44、某物业管理企业由于经营不善，发生经营性亏损 20 万，可以用资本公积金弥补。-->错

45、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。 () -->错

46、目前国家规定，物业管理收费只能采用政府定价。 ()。-->错

47、普通股筹资具有筹资成本低的优点。 ()。-->错

48、企业对希望工程的捐款，应列为营业外支出。 ()。-->对

49、企业接受某外商赠送的一辆汽车，由于属于无偿赠与，因此，该辆汽车不能构成企业的资产。 ()。-->错

50、人身保险应采用定额保险。 ()。-->对

51、商誉是不可辨认的无形资产。 ()。-->对

52、税后利润可全部用于分配投资者利润。 ()。-->错

53、同一种筹资渠道可以采用不同的筹资方式。 () -->对

54、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。-->对

55、无形资产是指企业长期使用但没有实物形态的资产。 ()。-->对

56、物业管理企业财务预算编制应遵循量入为出的“零预算原则”。 ()。-->对

57、物业管理企业常用的财务预算编制方式为“一上二下式”。 ()。-->对

58、物业管理企业成本、费用核算应坚持权责发生制。 () -->对

59、物业管理企业的成本与费用是同一个概念。 ()。-->错

60、物业管理企业发生的办公楼租金支出属于混合成本。 () -->错

61、物业管理企业房屋中介代销手续费收入应列为物业管理收入。 ()。-->错

62、物业管理企业人员福利费用一般按人员月工资的 14%附加计算。 ()。-->对

63、物业管理企业一般宜采用品种法进行成本核算。-->错

64、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。 ()。-->对

65、物业管理企业欲筹集 · 笔 2 年期的资金，应从货币市场获取。 ()。-->错

66、吸收直接投资包括吸收现金投资和非现金投资。 ()。-->对

67、吸收直接投资包括吸收现金投资和吸收非现金投资。 ()。-->错

68、狭义的营运资本指流动资产减去流动负债后的余额。 () -->对

69、现金流量表和利润表都是根据权责发生制编制的。 () -->错

70、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。 () -->对

71、一般为认为，流动比率应大于 2，短期偿债能力较好。 ()。-->对

72、一项资产增加，不可能引起一项负债减少。 () -->对

73、银行存款属于负债类要素。 ()。-->错

74、盈余公积金用于转增资本后，企业的法定盈余公积金一般不得低于注册资本的 50%。 ()。-->错

75、盈余公积可用于弥补亏损或转增资本，但转增资本后，企业的法定盈余公积金一般不得低于注册资本的 25%。 () -->对

76、盈余公积是按国家规定从税后利润中提取的。 () -->对

77、营业税只对起征点的首业额部分征收。 ()。-->错

78、营业税属于价外税。 ()。-->错

79、营运指数是用以衡量企业营运能力的财务指标。 ()。-->错

80、营运资本规模大小，取决于流动资产总额与流动负债总额的相对大小。 ()。-->错

81、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。 ()。-->对

82、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。 () -->错

83、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。 () -->错

84、在计算经济订货批欲时，一般不需要考虑采购成本。 ()。-->错

85、在同一会计年度内开始并完成的劳务，应在劳务完成时确认收入。 ()。-->对

86、债券发行的三种方式分为: 溢价、平价、折价发行。 () 。 -->对
 87、只要对财产拥有所有权, 就可以向保险公司投保。 () 。 -->错
 88、只有借贷记账法才能设置双重性账户。 () 。 -->错
 89、只有具备法人资格的企业才能成为会计主体。 () -->错
 90、资产负债表应反映分类账本期发生额和期末余额。 () 。 -->错
 91、资产负债表与利润表都是属于 1 付期报表。 () 。 -->错
 92、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。 () 。 -->错
 93、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。 () 。 -->对
 94、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成本。 () -->错
 95、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。 -->错
 96、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。 () 。 -->错
 97、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。 () -->错
简答 (29) — 1、财务预算有哪几种编制方法?
 2、**会计核算的前提条件是什么? 为什么要首先明确...**
 3、**简述财产保险的作用。**
 4、**简述财务预算控制的内容**
 5、**简述财务预算控制的内容。**
 6、**简述财务预算控制的内容。**
 7、**简述成本费用管理的原则。**
 8、**简述筹资原则。**
 9、**简述阶段性增长股票价值的计算步骤。...**
 10、**简述阶段性增长股票价值的计算步骤。...**
 11、**简述借贷记账法的特点有哪些? ...**
 12、**简述利润分配的顺序是怎样的?**
 13、**简述利润分配的原则**
 14、**简述利润分配的原则。**
 15、**简述内部控制制度的概念和作用有哪些? ...**
 16、**简述什么是内部控制制度? 内部控制制度的作用...**
 17、**简述什么是收支预算法? 在收支预算法下, 现金...**
 18、**简述资产负债表、利润表、现金流量表这三种...**
 19、**借贷记账法的特点有哪些?**

20、**内部控制制度包括哪些内容?**
 21、**内部控制制度的概念和作用有哪些? ...**
 22、**企业应在什么条件下确认营业收入? ...**
 23、**什么是本量利分析法? 在物业管理中应如何应用...**
 24、**什么是财务预算? 简述财务预算控制的内容。...**
 25、**什么是阶段性增长股票? 简述阶段性增长股票价...**
 26、**什么是内部控制制度? 内部控制制度的作用有...**
 27、**影响物业管理理财的环境有哪些? ...**
 28、**影响物业管理企业理财的环境有哪些? ...**
 29、**在收支预算法下, 现金预算主要包括哪些内容? ...**
 1、**财务预算有哪几种编制方法?**
 答: (1) 固定预算和弹性预算;
 (2) 定期预算与滚动预算;
 (3) 零基预算与增量预算。
 2、**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; (2 分)
 (2) 持续经营; (2 分)
 (3) 会计分期; (2 分)
 (4) 货币计址。 (2 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 1 可界限、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。 (1 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。 (1 分)
 3、**简述财产保险的作用。**
 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)
 4、**简述财务预算控制的内容**
 答: 财务预算控制的内容很广泛, 而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) 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。
 (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。
 (4) 对责任部门或责任人进行评价与考核。
 5、**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惩兑现。 (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)
 6、**简述财务预算控制的内容。**
 答: 财务预算控制的内容很广泛, 而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) 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。
 (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。
 (4) 对责任部门或责任人进行评价与考核。
 7、**简述成本费用管理的原则。**
 答: (1) 明确成本、费用的界限, 严格遵守成本、费用的开支范围;
 (2) 正确处理降低成本、费用与增加服务提高物业管理质量的关系;
 (3) 实行全面的成本、费用管理, 建立成本、费用管理责任制;
 (4) 做好各项成本、费用管理的基础工作。
 8、**简述筹资原则。**
 答: (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。
 9、**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)
 10、**简述阶段性增长股票价值的计算步骤。**
 答: 计算步骤如下:
 第一步: 计算出非固定增长期间的股利现值;
 第二步: 找出非固定增长结束的股价, 然后计算出这一股价的现值;
 第三步: 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。
 11、**简述借贷记账法的特点有哪些?**
 答: 简述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)
 12、**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)
 13、**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。
 14、**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)
 15、**简述内部控制制度的概念和作用有哪些?**
 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)

16、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)

17、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) 现金余细;
- (4) 现金融通。

18、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)

19、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。(2分)

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。(1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。(1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)

20、内部控制制度包括哪些内容?

- 答:(1) 不相容职务分离制度; (2分)
- (2) 授权批准控制制度; (2分)
- (3) 组织机构控制制度; (2分)
- (4) 资产与记录的接触制度; (2分)
- (5) 预算控制制度。

21、内部控制制度的概念和作用有哪些?

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)

22、企业应在什么条件下确认营业收入?

答:企业提供劳务的收入,应分别下列情况确认和计量。

- (1) 在同一会计年度内开始并完成的劳务,应在劳务完成时确认收入;
- (2) 如劳务的开始和完成分属不同的会计年度,且在资产负债表中能对该项交易的结果作出可靠估计的,应按完工百分比法确认收入。

23、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。

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

(1) 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) 保利住户量是指企业要获取一定利润时的住户数量。

(3) 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。

24、什么是财务预算?简述财务预算控制的内容。

答:什么是财务预算?简述财务预算控制的内容。答:财务预算是指根据物业管理企业自身的经营目标和经营方针,以财务预测提供的信息和财务决策确立的方案为基础,运用科学的技术手段和数量方法,对企业未来一定时期内资金运动的过程和结果进行预先安排的一种财务管理活动。(3分)

财务预算控制的内容很广泛,而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) 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。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。5) 对责任部门或责任人进行评价与考核。的根据考核结果和奖惩办法进行奖罚兑现。7) 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(每点各1分)

25、什么是阶段性增长股票?简述阶段性增长股票价值的计算步骤。

答:什么是阶段性增长股票?简述阶段性增长股票价值的计算步骤。答:阶段性增长股票是指公司的股利在一段时期高速增长,在另一段时间内则固定不变或正常增长,这类股票称为阶段性增长股票。(4分)

计算步骤如下:第一步:计算出非固定增长期间的股利现值;(2分)

第二步: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;(2分)

第三步: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。(2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、影响物业管理理财的环境有哪些?

答:影响物业管理理财的环境有:

- (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;
- (2) 法律环境,主要包括企业组织法律规范、税法、会计、财务法律法规等;
- (3) 金融环境,主要包括金融机构、金融市场等;
- (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、企业文化等。

28、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)

29、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。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) 现金支出;
- (3) 现金余细;
- (4) 现金融通。

计算题(36)：

- 1、ABC 物业企业全年需要燃料油 3600 吨，每次定货...
- 2、A 物业公司 2014 年 1 月以购入某企业股票作为长...
- 3、A 物业公司 2016 年 1 月 10 日以购入某企业股票作...
- 4、A 物业公司 2017 年 1 月 10 日以购入某企业股票作...
- 5、A 物业公司发行 5 年期债券，面值 1000 元，票面利率...
- 6、A 物业公司发行面值为 1 元的股票 1000 万股，筹资...
- 7、XY 物业企业全年需要燃料油 900 吨，每次定货...
- 8、XY 物业管理有限公司 2017 年 1 月份至 8 月份的住...
- 9、XY 物业企业全年需要燃料油 900 吨，每次定货成...
- 10、林毅公司发行一种面值为 2000 万元的债券，发行...
- 11、林毅物业企业 2002 年末库存现金余额为 1000 元...
- 12、美华物业企业 2002 年末库存现金余额为 5000 元...
- 13、美华物业全年需要燃料油 3600 吨，每次定货成本...
- 14、某物业公司发行面值为 1 元的股票 1000 万股，筹...
- 15、某物业公司目前拥有资本 1000 万元，其结构为：负...
- 16、某物业公司目前拥有资本 1000 万元，其结构为：资...
- 17、某物业公司拟筹资 2500 万元，其中发行债券 1000...
- 18、某物业公司拟筹资 2500 万元，其中发行债券 1000...
- 19、某物业管理公司拟筹资 5000 万元，其中发行债券...
- 20、某物业管理公司主管辖 A、B 两栋大楼，成本核...
- 21、某物业管理公司主管辖 A、B 两栋大楼，成本核...
- 22、某物业管理公司主管辖 A、B 两栋大楼，成本核算...
- 23、某物业管理公司主管辖 A、B 两栋大楼，成本核算...
- 24、某物业管理企业 2006 年主营业务收入 8600 万元...
- 25、某物业管理企业为经营租用一栋办公楼，每月租...
- 26、某物业管理企业为经营租用一栋办公楼，每月租...
- 27、某物业管理企业为经营租用一栋办公楼，每月租...
- 28、某物业管理企业为经营租用一栋办公楼，每月租...
- 29、某物业管理企业为经营租用一栋办公楼，每月租...
- 30、某物业管理企业为某小区住宅进行大修理。...
- 31、某物业管理企业为某小区住宅进行大修理。大...
- 32、某物业管理有限公司 2012 年 1 月份至 8 月份的住...
- 33、某物业管理有限公司 2013 年 1 月份至 8 月份的住...
- 34、某物业管理有限公司 2015 年 1 月份至 8 月份的住...
- 35、某物业企业 2015 年末库存现金余额为 1000 元，银...
- 36、物业公司 2013 年 1 月以购入某企业股票作为长...

[要求]试计算该企业的经济订购批量和每年最佳订货次数。

$$\text{解：经济订购批量} = \sqrt{\frac{2 \times 3600 \times 180}{40}} = 180 \text{ 吨}$$

$$\text{每年最佳订货次数} = \frac{3600}{180} = 20 \text{ 次}$$

- 2、A 物业公司 2014 年 1 月以购入某企业股票作为长期投资，该股票上年每股股利 0.5 元，预计股利年增长率为 6%，必要投资报酬率为 10%。要求：该股票价格为多少才能购买？

$$\text{普通股购买价格 } V = \frac{0.5 \times (1 + 6\%)}{10\% - 6\%} = 13.25 \text{ 元}$$

- 3、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？

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

- 4、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？

解：

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

- 5、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。

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

- 6、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。

解：

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

- 7、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。

解：

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

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

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

8、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？

解：

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

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

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

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

9、×Y 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 0 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。

$$39. \text{解: 经济订购批量} = \sqrt{\frac{2 \times 900 \times 40}{5}} = 120 \text{ 吨}$$

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

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

10、林毅公司发行一种面值为 2000 万元的债券，发行总价为 2040 万元，票面利率为 8% 发行费用为发行价格的 4%，每年付息一次，所得税率为 25%。（要求）计算债券的资本成本。

$$\text{债券资金成本 } k = \frac{2000 \times 8\% \times (1 - 25\%)}{2040 \times (1 - 4\%)} \times 100\% = 6.13\%$$

11、林毅物业企业 2002 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 2003 年第一季度末保留现金余额为 8000 元，预期 2003 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细。

答：现金期初余额 = 1000 + 3000 + 2000 = 6000

本期现金收入 = (50000 - 20000) + 20000 + 50000 = 100000

现金支出 = (20000 - 10000) + 70000 + 10000 = 90000

现金余细 = 6000 + 100000 - 90000 - 8000 = 8000 元

12、美华物业企业 2002 年末库存现金余额为 5000 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 2003 年第一季度末保留现金余额为 5500 元，预期 2003 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 30000 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 80000 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细。

答：现金期初余额 = 5000 + 3000 + 2000 = 10000

本期现金收入 = (50000 - 20000) + 30000 + 50000 = 110000

现金支出 = (20000 - 10000) + 80000 + 10000 = 100000

现金余细 = 10000 + 110000 - 100000 - 5500 = 14500 元

13、美华物业全年需要燃料油 3600 吨，每次定货成本 180 元，每吨燃料储存成本 40 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。

解：

$$\text{经济订购批量} = \sqrt{\frac{2 \times 3600 \times 180}{40}} = 180 \text{ 吨}$$

$$\text{每年最佳订货次数} = \frac{3600}{180} = 20 \text{ 次}$$

14、某物业公司发行面值为 1 元的股票 1000 万股，筹资总额为 2500 万元，筹资费率为 5%，已知上一年每股股利为 0.8 元，以后每年按 6% 的比率增长。要求：计算该普通股的资金成本。

解：① 第一年股利：D₁ = 1000 × 0.8 × (1 + 6%) = 848 (元)

② 该普通股的资金成本为：K_e = D₁ / P_e × (1 - f) + G
= 848 / 2500 × (1 - 5%) + 6%
= 41.70%

15、某物业公司目前拥有资本 1000 万元，其结构为：负债资产率 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。

解：

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

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

$$EBIT=140 \text{ 万}$$

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

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

应采用筹集长期债务的方案。

16、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计算每股收益元差异点。②计算元差异点的每股收益并确定筹资方案。

40. 解：

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

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

$$EBIT=140 \text{ 万 (4分)}$$

$$(2) \text{每股税后净收益} = \frac{(140-200 \times 10\%) \times (1-25\%)}{800+400} \times 100\% = 7.5\% \text{ (4分)}$$

应采用负债筹资。 (2分)

17、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。

$$39. \text{解: 债券资金成本 } K = \frac{1000 \times 10\% \times (1-25\%)}{1000 \times (1-2\%)} \times 100\% = 7.65\%$$

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

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

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

18、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 3%，债券利率为 8%，所得税率为 33%，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%。（要求）计算综合资金成本。

$$2. \text{债券资金成本} = \frac{1000 \times 8\% \times (1-33\%)}{1000 \times (1-3\%)} = 5.53\%$$

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

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

$$\text{总资本成本} = \frac{1000}{2500} \times 5.53\% + \frac{500}{2500} \times 10.53\% + \frac{1000}{2500} \times 19.83\% = 12.25\%$$

19、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。

$$31. \text{解: 债券资金成本} = \frac{2000 \times 8\% \times (1 - 25\%)}{2000 \times (1 - 3\%)} = 6.19\%$$

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

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

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

20、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 1200 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。

解：

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

A 楼应分配绿化费=7.31×4000=29240 元

B 楼应分配绿化费=38000-29240=8760 元

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

A 楼应分配保安费=85×600=51000 元

B 楼应分配保安费=68000-51000=17000 元

21、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 楼 300 户，B 楼 200 户。

[要求]分配绿化费和保安费。

解：

$$\frac{32000}{2000}$$

绿化费分配率=16 元/亩

A 楼应负担绿化费=1400×16=22400 元

B 楼应负担绿化费=600×16=9600 元(5 分)

$$\frac{50000}{500}$$

保安费分配率=100 元/户

A 楼应负担保安费=400×100=40000 元

B 楼应负担保安费=100×100=10000 元(5 分)

22、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。

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

A 单位负担绿化费=1300×16=20800 元(2 分)

B 单位负担绿化费=700×16=11200 元(2 分)

$$\text{保安费分配率} = \frac{50000}{500} = 100 \text{ 元/户 (2 分)}$$

A 单位负担保安费=300×100=30000 元(2 分)

B 单位负担保安费=200×100=20000 元(2 分)

23、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 38000 元，保安费 68000 元。该小区共有占地面积 5200 亩，其中 A 大楼占地 4000 亩，B 大楼占地 1200 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。

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

A 楼应分配绿化费=7.31×4000=29240 元

B 楼应分配绿化费=38000-29240=8760 元

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

A 楼应分配保安费=85×600=51000 元

B 楼应分配保安费=68000-51000=17000 元

24、某物业管理企业 2006 年主营业务收入 8600 万元，其他业务收入 2300 万元，预计 2007 年主营业务收入减少 8%，其他业务收入增加 15%。要求：预测 2007 年营业收入为多少？

解：预算期主营业务收入
=上年主营业务收入×(1+预算预计主营业务收入增减率)
=8600×(1-8%)
=7912(万元)
预算期其他业务收入
=上年其他业务收入×(1+预算预计其他业务收入增减率)
=2300×(1+15%)
=2645(万元)
2007 年营业收入=7912+2645=10557(万元)

25、某物业管理企业为经营租用一栋办公楼，每月租金 100000 元。该企业对住户采用按户收取管理费用，每户每月 500 元。平均每月每户需支付的保安、绿化、卫生清洁等变动费为 300 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 80000 元的利润，需要有多少住户入住才能达到？

答：保本住户量=100000/(500-300)=500 户
保本住户量=(100000+80000)/(500-300)=900 户

26、某物业管理企业为经营租用一栋办公楼，每月租金 200000 元。该企业对住户采用按户收取管理费用，每户每月 1000 元。平均每月每户需支付的保安、绿化、卫生清洁等变动费为 500 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 100000 元的利润，需要有多少住户入住才能达到？

$$1. \text{保本住户量} = \frac{200000}{1000 - 500} = 400 \text{ 户}$$

$$\text{保本住户量} = \frac{200000 + 100000}{1000 - 500} = 600 \text{ 户}$$

27、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？

答案：

30. 解：

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

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

28、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 600 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？

$$2. \text{保本住户量} = \frac{50000}{600 - 350} = 200 \text{ 户}$$

$$\text{保本住户量} = \frac{50000 + 60000}{600 - 350} = 440 \text{ 户}$$

答：

29、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？

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。

30、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 206 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？

答案：

29. 解：

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

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

31、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 600000 元，至 2014 年末已预收 320000 元，实际发生成本 200000 元，估计还会发生 50000 元的成本。

〔要求〕2014 年该确认多少营业收入？

$$\text{解：应确定劳务的完成程度} = \frac{200000}{200000+50000} = 80\%$$

$$\text{应确认收入} = 600000 \times 80\% = 480000 \text{元}$$

32、某物业管理有限公司 2012 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)	595	630	750	580	600	680	650	500
照明电费(元)	2880	3020	3500	2820	2900	3220	3100	2500

〔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 850 户时，照明电费应为多少？

$$\text{40. 解：单位变动成本} = \frac{3500-2500}{750-500} = 4 \text{元/户}$$

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

$$\text{总成本} = 500 + 4 \times 850 = 3900 \text{元}$$

33、某物业管理有限公司 2013 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)	650	580	570	500	545	700	530	750
照明电费(元)	3800	3540	3485	3250	3482	4100	2954	4125

〔要求〕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。

$$\text{单位变动成本} = \frac{4125-3250}{750-500} = 3.5 \text{元/户}$$

$$\text{固定成本} = 3250 - 500 \times 3.5 = 1500 \text{元}$$

$$\text{(或固定成本} = 4125 - 750 \times 3.5 = 1500 \text{元)}$$

34、某物业管理有限公司 2015 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)	595	630	750	580	600	680	650	500
照明电费(元)	2880	3020	3500	2820	2900	3220	3100	2500

〔要对 (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 850 户时，照明电费应为多少？

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

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

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

$$\text{总成本} = 500 + 4 \times 850 = 3900 \text{元}$$

35、某物业企业 2015 年末库存现金余额为 1000 元，银行存款余额为 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额。

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) 现金余额 = 6000 + 100000 - 90000 - 8000 = 8000 元 (2 分)

36、物业公司 2013 年 1 月以购入某企业股票作为长期投资，该股票上年每股股利 0.5 元，预计股利年增长率为 6%，必要投资报酬率为 10%。

〔要求〕该股票价格为多少才能购买？

$$\text{解：普通股购买价格 } V = \frac{0.5 \times (1 + 6\%)}{10\% - 6\%} = 13.25 \text{元}$$