

# 1301 会计自测题解

北大东奥

1. 2011年4月1日,王某与丁某签订了房屋买卖合同,双方约定:王某将一栋房屋出售给丁某,价款为120万元。丁某支付120万元的价款后,王某于2011年4月10日向丁某交付了房屋,但双方没有办理产权过户登记。

丁某于2011年4月20日将该房屋出租给叶某,租期为2年,双方签订了书面租赁合同。

因房屋价格迅速攀升,2011年5月10日,王某要求丁某返还该房屋,遭到丁某的拒绝。

2011年6月1日,王某因病突然去世,全部遗产由其子小王继承,小王于2011年6月5日办理了产权过户登记,将该房屋产权过户到自己的名下。因房屋价格继续攀升,小王在明知该房屋已经出售给丁某的情况下,拟将该房屋作价200万元卖给杜某,同一小区的韩某提出自己也准备出价200万元,并主张同等条件下的优先购买权。小王在未通知丁某和承租人叶某的情况下,将该房屋卖给了不知情的杜某,双方于2011年6月20日办理了产权过户登记。

2011年7月1日,杜某要求叶某返还该房屋,遭到叶某的拒绝。2011年7月20日,叶某遭遇车祸突然去世。2011年7月30日,杜某要求叶某的妻子赵某返还该房屋,遭到赵某的拒绝。

2011年8月10日,丁某要求解除此前与小王的父亲王某签订的房屋买卖合同,要求小王赔偿损失,并要求小王支付120万元的惩罚性赔偿金。

要求:根据有关规定,分别回答以下问题:

(1)王某与丁某的房屋买卖合同是否已经生效?并说明理由。丁某是否取得了该房屋的所有权?并说明理由。如果该房屋于2011年4月12日遭雷击发生毁损、灭失,该房屋毁损、灭失的风险由谁承担?并说明理由。

(2)小王从何时开始取得房屋的所有权?并说明理由。

(3)韩某是否享有优先购买权?并说明理由。

(4)小王在未通知承租人叶某的情况下,将该房屋卖给了杜某,叶某请求确认小王与杜某之间房屋买卖合同无效能否获得人民法院的支持?叶某请求小王承担赔偿责任能否获得人民法院的支持?并分别说明理由。

(5)2011年7月1日,杜某是否有权请求叶某返还该房屋?并说明理由。2011年7月30日,杜某是否有权请求赵某返还该房屋?并说明理由。

(6)丁某要求小王支付120万元惩罚性赔偿金的主张能否

获得人民法院的支持?并说明理由。

2. 龙跃集团股份有限公司(简称“龙跃公司”)是一家在国内上市的大型多元化经营公司。该公司实力雄厚,资金充裕,组织结构合理,社会口碑颇佳。其拥有三个控股子公司:龙跃物流公司、龙跃工程公司和龙跃旅游公司。三家公司在各自的市场上做出不同的业绩。

龙跃物流公司是区域内最大的物流集散中心,拥有自己的码头、集装箱、仓库和车队。前几年,乘着国家宏观政策的东风,公司取得了骄人的业绩,年均营业额在5亿元以上,就业人数和上交税款额均居前列,凭借优良的管理和诚信的口碑,业务量迅速提升。但接下来遇到一系列问题,首先是传统管理无法适应订单的急速增加,送货延迟或丢失现象时有发生,长此以往会影响企业发展;另一个问题是包括联邦包裹、联邦快递在内的国际快递公司对龙跃公司形成了很大的冲击。通过对联邦快递公司的调查发现,竞争对手凭借出色的信息化管理,保证所有单子和货物有条不紊、忙而不乱,客户可随时查询送交物品的行踪和状态,这种现代化的管理手段打动了客户,也为对手带来了可观的利润。调查结果对龙跃物流公司的触动很大,经过研究,管理层决定实施公司的信息战略,在公司总体战略的统领下,应用信息技术来管理公司的业务,同时构筑公司信息系统的的核心控制措施。

龙跃工程公司主要承接各类大型工程的设计和建设工作,最近公司获得了一个北非某国的大型桥梁建设项目。由于是第一次承揽海外项目,所以首先需要采集项目专用设备。于是采购部门于同年2×08年12月1日购入德国筛浆机一台,开具的发票面值为50 000欧元,付款期限为2×09年1月底(为计算简便,假设2×08年12月1日的欧元兑人民币的汇率是10人民币/欧元)。

龙跃旅游公司是在前几年公司快速发展时成立的,主要业务是接待内部会议旅游和对外开展业务。由于近几年电子商务的快速发展,集团公司商务活动和会议更多通过网络视频来远程进行,因此此类业务锐减。于是,公司转而扩大对外旅游服务项目。为了应对旅游市场的激烈竞争,公司推出了“零团费”旅游项目,虽然业务有所起色,但业务收入大幅缩水,不久又遭到主管部门的惩罚,导致市场进一步萎缩。这时有行业协会、旅游管理专家和出于对龙跃品牌的忠诚而给旅游公司提出许多改进建议,但未被公司管理人员理解和采纳。为了自救,公司从内部的金牌导游和推广骨干中提拔部分优秀员工充实到管理队伍中,希望能带领公司走出低谷。但由于缺乏管理经验和对市场的独到分析,公司的业绩更加糟糕,长期处于亏损状态,财务危机愈加严峻,最终集团公司选择了使该公司倒闭,放弃了经营多年的旅游市场。

要求:

(1)龙跃物流公司的信息战略应包括哪几个方面?

(2)若构建信息系统的的核心控制体系,应包括哪些内容?

(3)分析龙跃工程公司的专用设备采购行为,其最可能遭

遇何种风险,这台设备若以人民币入账,其入账金额是多少?如果人民币相对于欧元走弱,在2×09年1月底汇率变成1欧元兑换10.4元人民币,那么公司在结清发票时将带来多少损失或收益?公司可以采用哪些方法管理该风险?

(4)简述龙跃旅游公司倒闭的原因。

### 【参考答案】

1. (1)①王某与丁某的房屋买卖合同已经生效。根据规定,当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同,除法律另有规定或者合同另有约定外,自合同成立时生效;未办理物权登记的,不影响合同效力。在本题中,王某与丁某之间的房屋买卖合同虽未办理产权登记,但不影响买卖合同的效力。②丁某尚未取得该房屋的所有权。根据规定,不动产物权的设立、变更、转让和消灭,经依法登记,发生法律效力;未经登记,不发生效力,但法律另有规定的除外。在本题中,由于丁某未办理登记过户手续,因此,丁某尚未取得该房屋的所有权。③该房屋毁损、灭失的风险由丁某承担。根据规定,买卖合同标的物毁损、灭失的风险,在标的物交付之前由出卖人承担,交付之后由买受人承担,但法律另有约定或者当事人另有约定的除外。在本题中,该房屋于2011年4月10日交付,交付之后毁损、灭失的风险由买受人丁某承担。

(2)小王从2011年6月1日开始取得房屋的所有权。根据规定,因继承或者受遗赠取得物权的,自继承或者受遗赠开始时发生法律效力。

(3)韩某不享有优先购买权。根据规定,建筑物区分所有权人在转让房屋时,其他建筑物区分所有权人不享有优先购买权。

(4)叶某请求小王承担赔偿责任能获得人民法院的支持,叶某请求确认小王与杜某之间房屋买卖合同无效不能获得人民法院的支持。根据规定,出租人出卖租赁房屋未在合理期限内通知承租人或者存在其他侵害承租人优先购买权的情形,承租人请求出租人承担赔偿责任的,人民法院应予支持;但请求确认出租人与第三人签订的房屋买卖合同无效的,人民法院不予支持。

(5)①杜某无权请求叶某返还该房屋。根据规定,租赁物在租赁期间发生所有权变动的,不影响租赁合同的效力。在本题中,房屋在杜某购买前已经出租给叶某使用,因此,杜某无权请求叶某返还房屋。②杜某无权请求赵某返还该房屋。根据规定,承租人在房屋租赁期间死亡的,与其生前共同居住的人可以按照原租赁合同租赁该房屋。

(6)丁某要求小王支付120万元惩罚性赔偿金的请求可以获得人民法院的支持。根据规定,商品房买卖合同订立后,出卖人又将该房屋出卖给第三人的,由于出卖人的行为构成了欺诈,因此买受人可以在解除合同并赔偿损失的前提下,还可以要求出卖人承担不超过已付房款1倍的惩罚性赔偿金。

2. (1)龙跃物流公司的信息战略应包括:①信息系统战

略,确定一个企业的长期信息要求,并且对可能存在的不同信息技术提供一把“保护伞”。信息系统战略应遵循企业的经营战略,并且必须确保在经营战略实施的过程中,可获得、保存、共享和使用恰当的信息。②信息技术战略,定义满足企业的信息需要所必需的特定系统,包括硬件、软件、操作系统等。③信息管理战略,涉及信息的储存及访问方式。它会考虑中间接口文件或关系数据库的使用方式、数据仓库创建和备份功能等。该战略能确保将信息提供给用户,并且不会生成多余的信息。

(2)若构建信息系统的安全控制体系,应从信息系统控制和信息化控制两个方面展开。①信息系统控制包括一般控制和应用控制。一般控制是从总体上确保企业对其信息系统控制的有效性,具体包括人员控制、逻辑访问控制、设备控制、业务连续性控制;应用控制是从具体的应用环节进行的有针对性的控制,包括输入控制、过程控制和输出控制。②信息技术控制包括软件控制和网络控制。软件控制防止制作或安装未经授权的软件拷贝,防止因非法使用造成经济处罚的风险;网络控制最常用的措施有防火墙、数据加密、授权和病毒防护。

(3)龙跃工程公司的专用设备采购行为,最可能遭遇汇率风险。这台设备若以人民币入账,其金额是500 000元。由于人民币相对于欧元走弱,在1月底汇率变成1欧元对10.4元人民币,那么公司将要花费人民币520 000元才能兑换足以结清发票的欧元,这就意味着由于汇率变动而给企业带来20 000元的损失。

管理汇率风险的方法有:①利用金融工具进行管理:货币互换,远期合约,货币期权,货币期货。②其他汇率风险管理方法:计价货币,匹配收入和支出,提前和滞后付款,净额结算,匹配长期资产和负债。

(4)龙跃旅游公司倒闭的原因比较多,归纳起来有以下几点:①企业总体环境。企业是一个开放的系统,它必须考虑可能影响企业的总体环境。由于电子商务的发展,网络会议代替传统会议形式,使企业失去了内部业务来源。另外,旅游市场竞争激烈,使企业倒闭的风险加大。②企业政策。由于企业的政策由管理人员制定,故特定的管理错误会导致企业政策的典型错误。③管理人员的态度和疏忽。龙跃旅游公司管理人员的另一项错误在于他们管理公司的草率与鲁莽,管理能力和经验不足,且没有采纳外部建议,也没有对公司可能的问题和威胁进行预测。④管理者及其管理风格的影响。公司从导游和推销人员中选拔高层管理者的做法欠妥。因为,管理者的积极性、素质以及管理技能会影响管理者对公司进行管理的方式。导游或促销人员可能不具有足够的管理技能,管理方式不合适,这是公司倒闭的另一个主要原因。

(东奥会计在线: <http://www.dongao.com>)