

第十一章 非流动资产（二）

【多选题】下列各项资产可划分为投资性房地产核算的有（ ）。

- A. 已出租的生产厂房
- B. 按国家有关规定认定的闲置土地
- C. 出租和自用共存的办公楼，能够单独计量的出租部分
- D. 持有并准备增值后转让的土地使用权
- E. 作为存货管理的商品房

【答案】ACD

【解析】选项 B，按照国家有关规定认定的闲置土地，不属于持有并准备增值后转让的土地使用权，不作为投资性房地产核算；选项 E，作为存货管理的商品房属于企业的存货，不作为投资性房地产核算

【单选题】2012 年 3 月 1 日，甲公司外购一栋写字楼直接租赁给乙公司使用，租赁期为 6 年，每年租金为 180 万元。甲公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，该写字楼的买价为 3 000 万元；2012 年 12 月 31 日，该写字楼的公允价值为 3 200 万元。假设不考虑相关税费，则该项投资性房地产对甲公司 2012 年度利润总额的影响金额是（ ）万元。

- A. 180
- B. 200
- C. 350
- D. 380

【答案】C

【解析】2012 年度 10 个月的租金收入 = $180/12 \times 10 = 150$ （万元）；公允价值变动计入公允价值变动损益的金额为 200 万元，所以影响利润总额的影响金额为 350 万元。

【单选题】2020 年 1 月 1 日，A 公司将持有的一项投资性房地产由成本模式转为公允价值模式进行计量。此投资性房地产账面余额为 4000 万元，已计提折旧 240 万元，计提减值准备 300 万元，当日此房产的公允价值为 4500 万元。A 公司按照净利润的 10% 计提盈余公积，税法折旧方法、折旧年限等与会计相同，税法规定，计提的减值准备在实际发生时允许税前扣除。A 公司适用的所得税税率为 25%，不考虑其他因素，则下列说法错误的是（ ）。

- A. 投资性房地产后续计量模式的转换对 A 公司留存收益的影响为 780 万元
- B. 调整增加投资性房地产账面价值 1040 万元
- C. 此业务属于会计政策变更
- D. 确认递延所得税负债 260 万元

【答案】D

【解析】相关分录为：

借：投资性房地产——成本	4000
——公允价值变动	500
投资性房地产累计折旧	240
投资性房地产减值准备	300
贷：投资性房地产	4000
递延所得税资产	$(300 \times 25\%) 75$
递延所得税负债	185
盈余公积	78
利润分配——未分配利润	702

【单选题】下列关于投资性房地产后续计量的表述中，错误的是（ ）。

- A. 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，不应计提折旧或摊销
- B. 已经计提减值准备的投资性房地产的价值又得以恢复的，应当在原计提范围内转回

- C. 已采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产不允许再转为成本模式计量
 D. 采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，应当按月计提折旧或摊销

【答案】B

【解析】以成本模式计量的投资性房地产计提的减值准备不可以转回。

【单选题】2018年2月5日，甲公司资产管理部门建议管理层将一闲置办公楼用于出租。2018年2月10日，董事会批准关于出租办公楼的方案并明确出租办公楼的意图在短期内不会发生变化。当日，办公楼的成本为3200万元，已计提折旧2100万元，未计提减值准备，公允价值为2400万元，甲公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。2018年2月20日，甲公司与承租方签订办公楼租赁合同，租赁期为自2018年3月1日起2年，年租金为360万元。办公楼2018年12月31日的公允价值为2600万元，2019年12月31日的公允价值为2640万元。2020年3月1日，甲公司收回租赁期届满的办公楼并对外出售，取得价款2800万元。下列关于甲公司对上述事项会计处理的表述中，错误的是（ ）。

- A. 将自用房地产转换为投资性房地产的时点是2018年2月10日
 B. 出租办公楼应于租赁期开始日确认公允价值变动损益1300万元
 C. 该闲置办公楼转为出租时，投资性房地产的入账价值为2400万元
 D. 2020年度因出售办公楼而应确认的损益金额为1460万元

【答案】B

【解析】选项A，闲置办公楼用于出租，转为投资性房地产的时点应该是董事会批准相关的议案并明确出租办公楼的意图在短期内不会发生变化。选项B、C，自用转为投资性房地产时，会计分录为：

借：投资性房地产——成本 2 400
 累计折旧 2100
 贷：固定资产 3 200
 其他综合收益 1300

选项D，因出售办公楼而应确认的损益金额=2800-2640+[2400-(3200-2100)]=1460(万元)。

【单选题】某股份有限公司于2019年4月1日购入面值为1000万元的3年期债券并划分为债权投资，实际支付的价款为1100万元，其中包含已到付息期但尚未领取的债券利息50万元，另支付相关税费5万元。该项债券投资的初始入账金额为（ ）万元。

- A. 1 005
 B. 1 100
 C. 1 055
 D. 1 000

【答案】C

【解析】入账金额=1100-50+5=1055(万元)，企业取得金融资产所支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的利息或已宣告但尚未发放的现金股利，应当单独确认为应收项目处理。

【单选题】2013年1月1日，甲公司购入乙公司于2012年1月1日发行的面值500000元，期限5年，票面年利率6%，次年年初付息、到期一次还本的债券，并将其划分为以摊余成本计量的金融资产核算。实际支付价款509500元(包括应收的债券利息30000元，交易税费5000元)，购买债券时的市场实际利率为7%；2013年1月10日，甲公司收到购买价款中包含的债券利息30000元，则2013年12月31日该债券的摊余成本为（ ）元。

- A. 475 935 B. 475 500
 C. 479 500 D. 483 065

【答案】D

【解析】2013年12月31日，以摊余成本计量的金融资产的摊余成本=(509500-30000)×(1+7%)-500000×6%=483065(元)。

借：债权投资——成本 500 000
 应收利息 30 000

贷：银行存款	509 500	
债权投资——利息调整	20 500	
借：应收利息	30 000	
债权投资——利息调整	35 656	
贷：投资收益	33 565	(479 500×7%)

【单选题】甲公司 2018 年 1 月 1 日以银行存款 84 万元购入乙公司于当日发行的 5 年期固定利率债券，作为以摊余成本计量的金融资产核算。该债券面值 80 万元，每年付息一次、到期还本，票面年利率 12%，实际年利率 10.66%。甲公司采用实际利率法对其利息调整进行摊销，则甲公司 2018 年 12 月 31 日该金融资产“债权投资——利息调整”科目的余额为（ ）元。

- A. 32 536
- B. 31 884
- C. 46 456
- D. 33 544

【答案】D

【解析】年初“债权投资——利息调整”借余 4 万元，本期贷方摊销 0.6456 (80×12%—84×10.66%)，期末借余=4—0.6456=3.3544 (万元)。

1 月 1 日：

借：债权投资——成本	80
——利息调整	4
贷：银行存款	84

12 月 31 日：

借：应收利息	(80×12%) 9.6
贷：投资收益 (84×10.66%)	8.9544
债权投资——利息调整	0.6456

年末，“债权投资——利息调整”的科目余额=4—0.6456=3.3544 (万元)。

【单选题】下列关于其他债权投资的表述中，错误的是（ ）。

- A. 其他债权投资应当按照取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额
- B. 其他债权投资持有期间取得的利息，应当计入投资收益
- C. 资产负债表日，其他债权投资应当以公允价值计量，且公允价值变动计入其他综合收益
- D. 其他债权投资终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出计入留存收益

【答案】D

【解析】其他债权投资终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出计入当期损益。

【单选题】资产负债表日，以预期信用损失为基础，对以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产进行减值会计处理，确认的减值损失应计入的会计科目是（ ）。

- A. 营业外支出
- B. 资产减值损失
- C. 其他综合收益
- D. 信用减值损失

【答案】D

【解析】资产负债表日，企业应当按照准则的规定，以预期信用损失为基础，对分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产进行减值会计处理并在其他综合收益中确认减值准备，同时将减值损失或减值利得计入当期损益（信用减值损失），且不应减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

【单选题】2×15年1月1日，甲公司从股票二级市场以每股30元（含已宣告但尚未发放的现金股利0.4元）的价格购入乙公司发行的股票100万股，另支付交易税费5万元，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金额资产核算。2×15年5月10日，甲公司收到乙公司发放的上述现金股利。2×15年6月30日，该股票的市场价格为每股32元，2×15年12月31日，该股票的市场价格为每股25元，预计短期内无法恢复，则甲公司2×15年12月31日甲公司会计处理正确的是（ ）。

- A. 借记“信用减值损失” 700
- B. 借记“信用减值损失” 465
- C. 借记“其他综合收益” 135
- D. 贷记“其他权益工具投资——公允价值变动” 700

【答案】D

【解析】（1）取得时：

借：其他权益工具投资——成本 2965
 应收股利 40
 贷：银行存款 3005

（2）收到股利：

借：银行存款 40
 贷：应收股利 40

（3）2×15年6月30日：

借：其他权益工具投资——公允价值变动 235
 贷：其他综合收益 235

（4）2×15年12月31日：

借：其他综合收益 700
 贷：其他权益工具投资——公允价值变动 700

【单选题】甲公司和乙公司为非关联企业。2012年5月1日，甲公司按每股4.5元增发每股面值1元的普通股股票2000万股，并以此为对价取得乙公司70%的股权；甲公司另以银行存款支付审计费、评估费等共计30万元。乙公司2012年5月1日可辨认净资产公允价值为12000万元。甲公司取得乙公司70%股权时的初始投资成本为（ ）万元。

- A. 8400
- B. 8430
- C. 9000
- D. 9030

【答案】C

【解析】非同一控制下企业合并下长期股权投资的初始投资成本=4.5×2000=9000（万元）；支付的审计、评估费用计入管理费用，不计入长期股权投资的成本。

【单选题】2019年6月1日，甲公司以银行存款150万元投资乙公司，持有乙公司有表决权股份的40%，能够对乙公司经营和财务施加重大影响。乙公司2019年6月1日经确认可辨认净资产的账面价值360万元、公允价值400万元，则甲公司的下列会计处理中正确的是（ ）。

- A. 确认投资收益10万元
- B. 确认长期股权投资初始投资成本144万元
- C. 确认投资收益6万元
- D. 确认营业外收入10万元

【答案】D

【解析】甲公司取得该股权投资的初始投资成本为150万元，应享有净资产公允价值的份额160万元（400×40%），因此应确认长期股权投资入账价值160万元，确认营业外收入10（160-150）万元，选项D正确。