

# 中级会计职称 中级会计实务 精讲班

## 例题 25

【单选题】(2021 年) 甲公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。2×20 年 3 月 1 日, 该公司将一项账面价值为 300 万元、公允价值为 280 万元的作为固定资产核算的办公楼转换为投资性房地产。不考虑其他因素, 甲公司该转换业务对其 2×20 年度财务报表项目影响的下列各项表述中, 正确的是 ( )。

- A.减少其他综合收益 20 万元
- B.减少公允价值变动收益 20 万元
- C.增加营业外支出 20 万元
- D.减少投资收益 20 万元

## 分析

【答案】B

【解析】自用房地产转换为采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产, 转换时公允价值小于账面价值的差额, 借记“公允价值变动损益”科目, 列示于“公允价值变动收益”项目。

## 例题 26

【单选题】(2021 年) 企业将采用公允价值模式计量的投资性房地产转换为自用房地产时, 转换日公允价值大于原账面价值的差额, 将影响的财务报表项目是 ( )。

- A.其他收益
- B.公允价值变动收益
- C.其他综合收益
- D.资本公积

## 分析

【答案】B

【解析】将采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产转换为自用房地产时, 转换日公允价值大于原账面价值的差额, 记入“公允价值变动损益”科目, 列示于财务报表“公允价值变动收益”项目。

## 例题 27

【多选题】(2021 年) 甲公司发生的与投资性房地产有关的下列交易或事项中, 将影响其利润表营业利润项目列报金额的有 ( )。

- A.以公允价值模式计量的投资性房地产, 资产负债表日公允价值小于账面价值
- B.作为存货的房地产转换为以公允价值模式计量的投资性房地产时, 公允价值大于账面价值
- C.将投资性房地产由成本模式计量变更为公允价值模式计量时, 公允价值大于账面价值
- D.将公允价值模式计量的投资性房地产转换为自用房地产时, 公允价值小于账面价值

## 分析

【答案】AD

【解析】选项 A, 计入公允价值变动损益, 影响营业利润; 选项 B, 计入其他综合收益, 不影响营业利润; 选项 C, 计入留存收益, 不影响营业利润; 选项 D, 计入公允价值变动损益, 影响营业利润。

### 例题 28

【单选题】(2020 年) 2×20 年 1 月 1 日, 甲公司将自用的写字楼转换为以成本模式进行后续计量的投资性房地产。当日的账面余额为 5000 万元, 已计提折旧 500 万元。已计提固定资产减值准备 400 万元。公允价值为 4200 万元。甲公司将该写字楼转为投资性房地产核算时的初始入账价值为 ( ) 万元。

- A.4 500
- B.4 200
- C.4 600
- D.4 100

### 分析

【答案】D

【解析】自用写字楼转为成本模式计量的投资性房地产, 以转换日的账面价值作为投资性房地产的入账价值, 即投资性房地产的入账价值=5 000-500-400=4 100 (万元)。

### 例题 29

【判断题】(2020 年) 自用房地产转换为以成本模式计量的投资性房地产, 不影响损益金额。( )

### 分析

【答案】√

#### (二) 投资性房地产处置

##### 1. 成本模式下的处置

(1) 按实际收到的款项

借: 银行存款【实际收到的款项】

贷: 其他业务收入

(2) 按账面价值结转其他业务成本:

借: 其他业务成本【账面价值】

投资性房地产累计折旧/摊销

投资性房地产减值准备

贷: 投资性房地产

##### 2. 公允价值模式下的处置

(1) 按实际收到的款项

借: 银行存款

贷: 其他业务收入

应交税费——应交增值税(销项税额)

(2) 按账面价值结转其他业务成本

借: 其他业务成本【账面价值】

贷: 投资性房地产——成本

——公允价值变动(或借)

(3) 同时结转投资性房地产累计公允价值变动, 若存在原转换日计入其他综合收益的金额, 也一并结转:

借: 其他综合收益

公允价值变动损益(或贷)

贷: 其他业务成本(或借)

总结：投资性房地产转换和处置



例题 30

【单选题】(2022 年) 2×21 年 3 月 20 日，甲公司将原自用的土地使用权转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产，转换日，该土地使用权的初始入账金额为 650 万元，累计摊销为 200 万元，该土地使用权的公允价值为 500 万元。不考虑其他因素，下列关于甲公司土地使用权转换会计处理的表述中，正确的是（ ）。

- A. 确认投资性房地产累计摊销 200 万元
- B. 确认公允价值变动损失 250 万元
- C. 确认投资性房地产 450 万元
- D. 确认其他综合收益 50 万元

分析

【答案】D

【解析】转换日，相关会计分录如下：

借：投资性房地产——成本	500
累计摊销	200
贷：无形资产	650
其他综合收益	50

选项 D 正确。

例题 31

【计算分析题】(2018 年) 甲公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，2017 年到 2018 年资料如下：

要求：

(1) 编制 2017 年 3 月 1 日甲公司出租该写字楼的相关会计分录。

资料一：2017 年 3 月 1 日，甲公司将一栋原作为固定资产核算的一栋写字楼以经营租赁的方式出租给乙公司并办妥相关手续，租期为 18 个月。当日，写字楼的公允价值为 16 000 万元，原值为 15 000 万元，已计提累计折旧的金额为 3 000 万元。

分析

【答案】(1)

借：投资性房地产—成本	16 000
累计折旧	3 000
贷：固定资产	15 000

其他综合收益 4 000

要求 (2) 及资料二

(2) 编制 2017 年 3 月 31 日甲公司收到租金的会计分录。

资料二: 2017 年 3 月 31 日, 甲公司收到出租写字楼当月的租金 125 万元, 存入银行。2017 年 12 月 31 日, 该写字楼的公允价值为 17 000 万元。

【答案】(2)

借: 银行存款 125  
贷: 其他业务收入 125

要求 (3)

(3) 编制 2017 年 12 月 31 日写字楼公允价值变动的会计分录。

【答案】(3)

借: 投资性房地产—公允价值变动 1 000  
贷: 公允价值变动损益 1 000

要求 (4) 及资料三

(4) 编制 2018 年 9 月 1 日甲公司出售该写字楼的会计分录。

资料三: 2018 年 9 月 1 日, 租期已满, 甲公司以 17 500 万元的价格出售该写字楼, 价款已存入银行, 出售满足收入确认条件, 不考虑其他因素。

分析

【答案】(4)

a. 确认收入

借: 银行存款 17 500  
贷: 其他业务收入 17 500

b. 结转成本

借: 其他业务成本 17 000  
贷: 投资性房地产——成本 16 000  
——公允价值变动 1 000

c. 结转公允价值变动

借: 公允价值变动损益 1 000  
贷: 其他业务成本 1 000

d. 结转其他综合收益

借: 其他综合收益 4 000  
贷: 其他业务成本 4 000

总结: 投资性房地产处置

天空飘来两个字“存货”

处置价款, 确认其他业务收入

结转成本, 计入其他业务成本

结转“小尾巴”, 其他综合收益、公允价值变动损益结转计入其他业务成本

快速公式, 处置时影响利润总额金额

= 处置净收入 - 账面价值 + 其他综合收益