



PART 05

投资性房地产 和长期股权投资



目录

Contents



投资性房地产概述



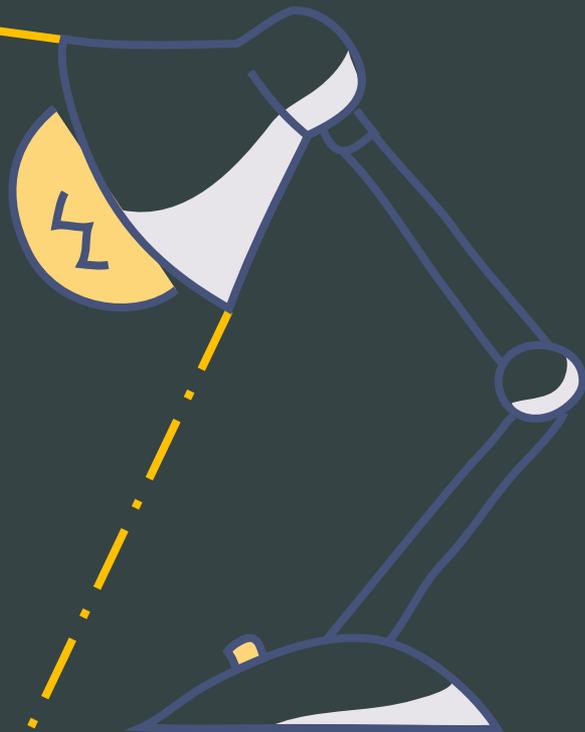
投资性房地产的核算



长期股权投资概述



长期股权投资的核算





投资性房地产

初始计量

1. 外购：价款+相关税费+费
2. 自行建造
3. 非投房转换为投房（重点）

后续计量

- 成本模式
- 公允价值模式

处置

- 其他业务收入
- 其他业务成本

一、投资性房地产概述（简称：投房）

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的建筑物、已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权。



【龙龙妙招】 投资性房地产的范围：

租房、租地、炒地皮





【思考】 下列各项属于投资性房地产么？

1. 为生产商品、提供劳务或者经营管理而**自用**的房地产；
2. **房地产开发企业**在正常经营过程中**销售**的商品房；
- 3.以经营租赁方式租入再**转租**出去的建筑物。

【例-单选题-2】 下列各项属于投资性房地产的是（ ）。

- A. 房地产开发企业销售的或为销售而正在开发的商品房
- B. 企业租入又转租给其他单位的土地使用权
- C. 企业按照国家有关规定认定的闲置土地
- D. 企业持有并准备增值后转让的土地使用权

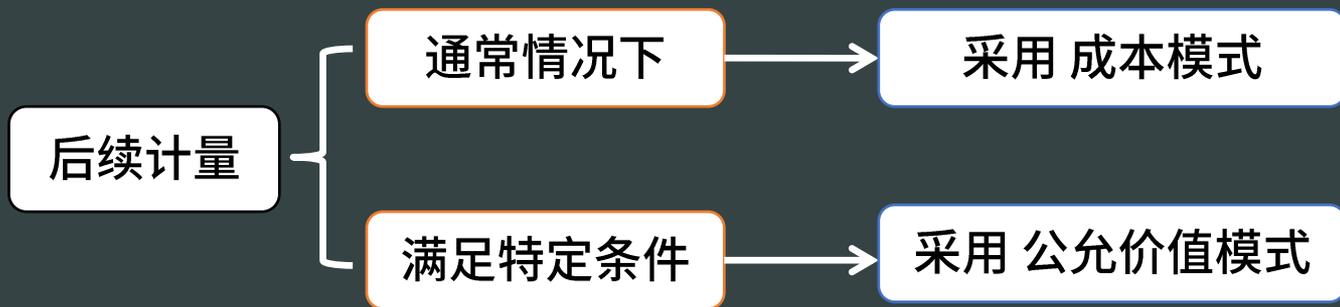
【答案】 D

【解析】 选项 A，属于房地产开发企业的存货；选项 B，租入后又转租的房地产，企业没有所有权，不属于企业的资产，不能确认为投资性房地产；选项 C，属于无形资产。

二、投资性房地产的计量

1.初始计量（取得时）：实际成本

2.后续计量（持有期间）：



投资性房地产

成本模式

(有三可)

可折旧

可摊销

可减值

公允价值模式

(三不可)

不可折旧

不可摊销

不可减值

“公允价值变动损益”

3. 会计科目设置

(1) 成本模式

业务	科目	内容
初始	投资性房地产	— —
后续核算	投资性房地产 累计折旧 /投资性房地产 累计摊销	核算 计提的折旧/摊销
	投资性房地产 减值准备	核算 计提的减值准备
处置	其他业务收入	核算 投资性房地产的处置收益
	其他业务成本	核算 投资性房地产的处置成本

3. 会计科目设置

(2) 公允价值模式

业务	科目	内容
初始	投资性房地产—成本	— —
后续核算	投资性房地产—公允价值变动	核算投资性房地产的公允价值 增减变动
	公允价值变动损益	
处置	其他业务收入	核算 投资性房地产的处置收益
	其他业务成本	核算 投资性房地产的处置成本

【龙龙妙招 —— 避坑点】

※※ 同一企业**只能**采用**一种**模式对所有投资性房地产进行后续计量，不得同时采用两种计量模式。

※※ **成本**模式可以变更为**公允价值**模式，但是**不能**再转回成本模式。



【龙龙妙招——口诀】

“只许成功”

【例-判断题-1分】同一企业只能采用一种模式对所有投资性房地产进行后续计量，不得同时采用两种计量模式。公允价值模式可以变更为成本模式。（ ）

【答案】 ×



【例-多选题-2分】

下列关于投资性房地产后续计量的表述中，错误的有（ ）。

- A.采用公允价值模式进行后续计量的，资产负债表日其公允价值与账面余额的差额计入其他综合收益
- B.采用成本模式进行后续计量的，不需要按月计提折旧或摊销
- C.采用公允价值模式进行后续计量的，不允许再采用成本模式计量
- D.采用成本模式进行后续计量的，不允许再采用公允价值模式计量



【答案】 ABD

【解析】 选项A，采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，资产负债表日公允价值与账面价值的差额记入“公允价值变动损益”科目。选项B，采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，应当计提折旧或摊销。选项D，采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，满足条件情况下，允许企业将投资性房地产后续计量模式由成本模式变更为公允价值模式。

三、长期股权投资（简称：长投）

（一）长期股权投资的分类

根据投资方对被投资单位能够**施加影响**的程度，可以做如下划分：

分类	内容		
长期股权投资	企业合并	控制 (子公司)	同一控制
			非同一控制
	非企业合并	共同控制（合营企业）	
		重大影响（联营企业）	

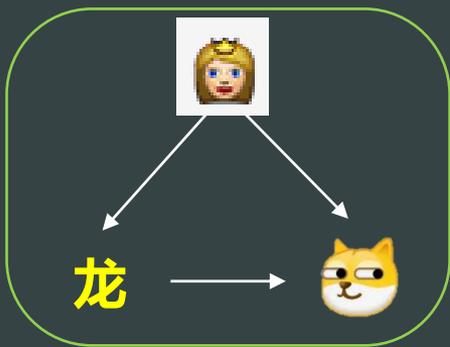
【投资——图解】



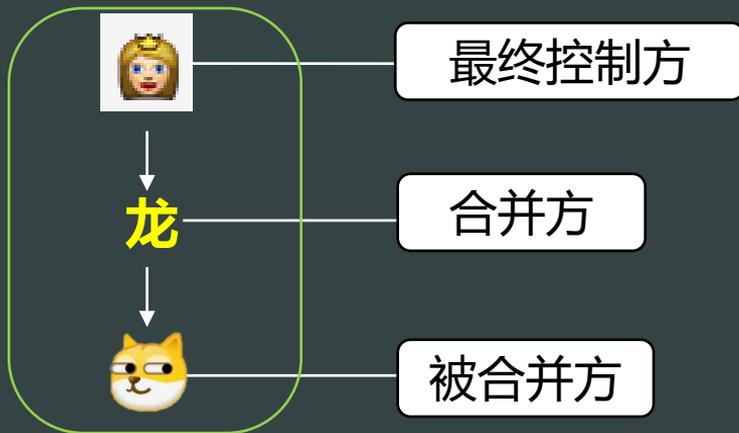
企业合并：（持股比例 > 50%）

① 同一控制下企业合并（合并前后，合并方和被合并方在同一个集团）

合并前



合并后



企业合并：（持股比例 > 50%）

“娶 媳妇”

② 非同一控制下企业合并

合并前

合并后

龙



龙



长期股权投资

```
graph TD; A[长期股权投资] --> B[企业合并]; B --> C[控制]; C --> D[子公司]; D --> E[同一控制]; D --> F[非同一控制];
```

企业合并

控制

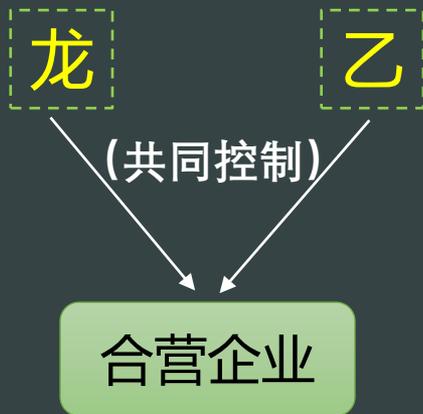
子公司

同一控制

非同一控制

非企业合并：（持股比例：20%~50%）

（共同控制）



（重大影响）



长期股权投资

企业合并

非企业合并

控制

共同控制

重大影响

子公司

合营企业

联营企业

同一控制

非同一控制

四、长期股权投资相关的账务处理

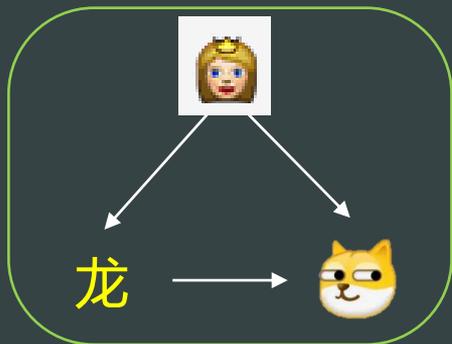
1. 企业合并方式取得长期股权投资

(1) 同一控制下企业合并

“找妈妈”

初始投资成本 = 被合并方在最终控制方合并财务报表中的

账面价值的份额



借：长期股权投资

贷：银行存款

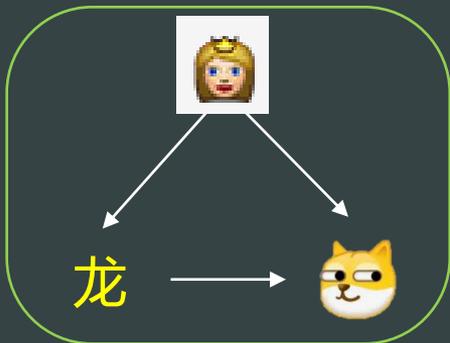
资本公积——资本溢价 /

股本溢价（差额在贷方）

初始投资成本 = 被合并方在最终控制方合并财务报表中的

“找妈妈”

账面价值的份额



借：长期股权投资

资本公积——资本溢价 / 股本溢价

盈余公积

利润分配——未分配利润

贷：银行存款



一家人。

交换差额**不可以影响损益**

【例-单选题-2】丙公司为甲、乙公司的母公司，2024年1月1日，甲公司以银行存款7000万元取得乙公司60%有表决权的股份，另以银行存款100万元支付与合并直接相关的中介费用，当日办妥相关股权划转手续后，取得了乙公司的控制权；乙公司在丙公司合并财务报表中的净资产账面价值为9000万元。不考虑其他因素，甲公司该项长期股权投资在合并日的初始投资成本为（ ）万元。

- A.7100
- B.7000
- C.5400
- D.5500



【答案】C

【解析】同一控制下企业合并形成的长期股权投资，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，应在合并日按取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为初始投资成本计量。长期股权投资的初始投资成本=被投资方相对于最终控制方而言的可辨认净资产账面价值份额=9000×60%=5400（万元）。企业为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用应作为当期损益计入管理费用



(2) 非同一控制下企业合并

初始投资成本 = 支付对价的公允价值

“娶 媳妇”

① 支付现金作为合并对价：

借：长期股权投资

贷：银行存款

龙



② 转让非现金资产作为合并对价

借：长期股权投资

 累计折旧

 固定资产减值准备

贷：固定资产

资产处置损益

龙



【龙龙妙招】

企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费以及其他相关管理费用，应计入“管理费用”科目。

【例·单选题-2】 同一控制下企业合并中，合并方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关费用，应于发生时计入（ ）。

- A、管理费用
- B、资本公积
- C、长期股权投资的初始投资成本
- D、营业外支出



【答案】 A

【解析】 无论同一控制下企业合并还是非同一控制下企业合并，合并方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关费用，均应于发生时计入当期管理费用。



(3) 非企业合并方式取得长期股权投资

初始投资成本=付出对价公允价值+交易费用



龙 → 乙

(权益法)



长期股权投资—成本

长期股权投资—损益调整

长期股权投资—其他综合收益

长期股权投资—其他权益变动

①实现盈利或亏损

②分配股利或利润

③其他综合收益变动

④所有者权益其他变动

长期股权投资

企业合并

非企业合并

控制

共同控制

重大影响

子公司

合营企业

联营企业

同一控制

非同一控制



谢谢大家观看

