

长期股权投资

	成本法	权益法
(9) 处置 备	<p>借：银行存款</p> <p>投资收益【亏】</p> <p>长期股权投资减值准备</p> <p>贷：长期股权投资</p> <p>投资收益【赚】</p>	<p>借：银行存款</p> <p>投资收益【亏】</p> <p>长期股权投资减值准备</p> <p>贷：长期股权投资——成本</p> <p style="padding-left: 20px;">——损益调整【或借方】</p> <p style="padding-left: 20px;">——其他综合收益【或借方】</p> <p style="padding-left: 20px;">——其他权益变动【或借方】</p> <p>投资收益【赚】</p> <hr/> <p>①其他综合收益采用和被投资单位相同的基础：被投资单位将来可以转损益 → 投资方在处置时也可以转损益：</p> <p>借：其他综合收益【赚】</p> <p>贷：投资收益</p> <p>或反之</p> <p>被投资单位不能转损益 → 投资方在处置时也不能转损益。</p>

		<p>②资本公积转入投资收益：</p> <p>借：资本公积—其他资本公积【赚】</p> <p>贷：投资收益</p> <p>或反之</p>
--	--	--

【单选题】下列各项中，不应作为长期股权投资核算的是（ ）。

- A.对子公司的投资
- B.对联营企业投资
- C.对合营企业投资
- D.对被投资方达不到重大影响的权益性投资

答案：D

解析：按照企业会计准则的相关规定，长期股权投资的确认与计量的范围包括对子公司投资、对合营企业投资、对联营企业投资。选项D，应作为金融资产核算。

【单选题】非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，购买方以发行权益性证券作为合并对价的，长期股权投资的初始投资成本为（ ）。

- A.发行的权益性证券的公允价值
- B.发行的权益性证券的账面价值
- C.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
- D.被合并方可辨认净资产公允价值的份额

答案：A

解析：非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，购买方以发行权益性证券作为合并对价的，应在购买日按照发行的权益性证券的公允价值作为初始投资成本计量。

【单选题】甲公司2025年12月20日支付银行存款6000万元取得乙公司90%股权，作为长期股权投资，并采用成本法核算。2026年1月20日，乙公司宣告发放现金股利300万元，并于2月10日实际发放。2026年乙公司实现净利润1200万元。不考虑其他因素的影响，则甲公司2026年应确认投资收益的金额为（ ）万元。

- A.0
- B.270
- C.810
- D.1080

答案：B

解析：甲公司2026年应确认投资收益额=300×90%=270（万元）。

考点 投资性房地产的核算范围

- 1.已出租的土地使用权；
- 2.持有并准备增值后转让的土地使用权；
- 3.已出租的建筑物。

【注意】

- (1) 企业租入后再**转租**的建筑物或土地使用权不属于投资性房地产。
- (2) 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。
- (3) 如果某项房地产部分用于赚取租金或资本增值、部分自用(即用于生产商品、提供服务或经营管理)，**能够单独计量和出售的**、用于赚取租金或资本增值的部分，应当确认为投资性房地产；**不能够单独计量和出售的**、用于赚取租金或资本增值的部分，不确认为投资性房地产。

(4) 企业自用房地产和作为存货的房地产不属于投资性房地产。如企业拥有并自行经营的**旅馆饭店**，其经营目的主要是通过提供客房、餐饮服务赚取服务收入，该旅馆饭店不确认为投资性房地产。

(5) 企业将建筑物出租，按租赁协议向承租人提供的**相关辅助服务**在整个协议中**不重大的**，如企业将办公楼出租并向承租人提供安保、维护等辅助服务，应当将该建筑物确认为投资性房地产。

考点：投资性房地产的计量

投资性房地产的计量分为成本模式和公允价值模式两种。

- 1.通常应当采用**成本模式**对投资性房地产进行后续计量。
- 2.只有存在确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的情况下，企业才可以采用**公允价值**模式进行后续计量。
采用公允价值模式计量投资性房地产，应同时满足下列两个条件：一是投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；二是企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出科学合理的估计。
- 3.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。【不能脚踏两只船】
- 4.企业一旦选择采用公允价值模式，就应当对其所有投资性房地产均采用公允价值模式进行后续计量。
- 5.企业可以从成本模式变更为公允价值模式，但**不得**从公允价值模式转为成本模式。

	成本模式	公允价值模式
情形	类似于固定资产、无形资产， 有折旧、有摊销、有减值、无涨跌	类似于交易性金融资产， 无折旧、无摊销、无减值、有涨跌
1.外购	借：投资性房地产 贷：银行存款等	借：投资性房地产——成本 贷：银行存款等

情形	成本模式	公允价值模式
2.自用 房地产 或存货 转换为 投资性 房地产	借：投资性房地产 累计折旧/摊销 固定资产/无形资产减值准 备 贷：固定资产/无形资产 投资性房地产累计折旧/摊销 投资性房地产减值准备	借：投资性房地产——成本（公允价值） 累计折旧（摊销） 公允价值变动损益（公允价值 < 账面价 值） 固定（无形）资产减值准备 贷：固定资产、无形资产（账面余额）/ 开发产品 其他综合收益（公允价值 > 账面价值） 【巧记】小公公
情形	成本模式	公允价值模式
3.确认租金收入	借：银行存款（其他应收款） 贷：其他业务收入	

4.计提折旧和摊销	借：其他业务成本 贷：投资性房地产累计折旧 (摊销)	无
5.公允价值变动	无	上升： 借：投资性房地产——公允价值 变动 贷：公允价值变动损益 下降分录则反之
6.计提减值	借：资产减值损失 贷：投资性房地产减值准备	无
	成本模式	公允价值模式

<p>7.处置</p>	<p>确认收入：</p> <p>借：银行存款等</p> <p>贷：其他业务收入</p> <p>结转成本：</p> <p>借：其他业务成本</p> <p> 投资性房地产累计折旧（ 摊销）</p> <p> 投资性房地产减值准备</p> <p>贷：投资性房地产</p>	<p>确认收入：</p> <p>借：银行存款</p> <p>贷：其他业务收入</p> <p>结转成本：</p> <p>借：其他业务成本</p> <p>贷：投资性房地产——成本</p> <p> ——公允价值变动</p> <p>其他综合收益转入成本：</p> <p>借：其他综合收益</p> <p> 贷：其他业务成本</p> <p>结转投资性房地产累计公允价 值变动：</p> <p>借：其他业务成本</p> <p> 贷：公允价值变动损益</p> <p>或相反会计分录</p>
-------------	---	---

比较：投资性房地产的后续计量

	成本模式	公允价值模式
计提折旧摊销	√	×
计提减值准备	√	×
公允价值调账	×	√

【单选题】某企业采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，投资性房地产公允价值上升时，应贷记的会计科目是（ ）。（2023 年）

- A.公允价值变动损益
- B.投资收益
- C.其他综合收益
- D.其他业务收入

答案：A

解析：本题会计分录如下：

借：投资性房地产——公允价值变动

 贷：公允价值变动损益

【判断题】企业应对采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产计提折旧或摊销。（ ）（2023 年）

答案：×

解析：采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，不计提折旧、摊销和减值准备。采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提折旧、摊销和减值准备。

【单选题】2025 年 6 月，甲公司计划购入一栋写字楼用于对外出租。当月与承租方签订了经营租赁合同，约定租期为 5 年。该写字楼实际购买价款为 800 万元，支付相关税费 1 万元，款项全部以银行存款支付。不考虑其他因素，下列有关甲公司的会计处理结果正确的是（ ）。

A.购入时：

借：固定资产 801

 贷：银行存款 801

B.购入时：

借：固定资产 800

 贷：银行存款 800

C.购入时：

借：投资性房地产 801

 贷：银行存款 801

D.购入时：

借：投资性房地产 800

贷：银行存款 800

答案：C

解析：外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出，所以该投资性房地产的初始入账价值=800+1=801（万元）。

会计处理：

借：投资性房地产 801

贷：银行存款 801