

## 第四章 投资性房地产

### 一、单选题

1. 下列各项中, 不属于投资性房地产的是 ( )。

- A. 已出租的土地使用权
- B. 按照国家有关规定认定的闲置土地
- C. 持有并准备增值后转让的土地使用权
- D. 企业租出并按出租协议向承租人提供相关辅助服务的建筑物, 所提供的相关辅助服务在整个协议中不重大的

2. 甲公司采用成本模式计量投资性房地产, 企业于 2016 年 6 月 5 日将行政管理部门使用的办公楼转为对外出租, 租赁期开始日办公楼的账面余额为 800 万元, 累计折旧为 410 万元, 已计提的减值准备为 60 万元, 预计尚可使用年限 15 年, 采用平均年限法计提折旧, 无残值, 则甲公司在 2016 对该投资性房地产应计提的折旧额是 ( ) 万元。

- A. 22
- B. 11
- C. 12.83
- D. 9.17

3. 甲公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量, 2016 年 9 月 30 日将 2015 年 12 月 31 日达到预定可使用状态的自用办公楼对外出租, 该办公楼建造成本为 5150 万元, 预计使用年限为 25 年, 预计净残值为 150 万元, 采用年限平均法计提折旧。不考虑其他因素, 则 2016 年该办公楼应计提的折旧额是 ( ) 万元。

- A. 0
- B. 100
- C. 150
- D. 200

4. 甲公司 2013 年 12 月 31 日购入一栋办公楼, 初始成本 3 000 万元。预计使用年限为 20 年, 净残值为零, 采用年限平均法计提折旧。2016 年 6 月 30 日甲公司将办公楼租赁给乙公司, 租赁期 2 年, 年租金 150 万元, 每半年支付一次, 当日该办公楼的公允价值为 2 700 万元。甲公司对投资性房地产采用公允价值后续计量模式。2016 年 12 月 31 日, 该办公楼的公允价值为 2 800 万元。基于上述资料, 甲公司下会计处理中正确的是 ( )。

- A. 出租办公楼应于 2016 年计提折旧 150 万元
- B. 出租办公楼应于租赁期开始日按其原价 3000 万元确认为投资性房地产
- C. 出租办公楼应于租赁期开始日确认其他综合收益 75 万元
- D. 出租办公楼 2016 年取得的 75 万元租金应冲减投资性房地产的账面价值

5. 2016 年 7 月 1 日, 甲公司将一项租赁期满的房产收回转为固定资产, 原投资性房地产按照成本模式进行后续计量。该资产在转换日的账面原价为 4 000 万元, 已计提折旧 200 万元, 已计提减值准备 100 万元, 转换日的公允价值为 3 900 万元, 假定不考虑其他因素, 转换日甲公司应借记“固定资产”科目的金额为 ( ) 万元。

- A. 3 700
- B. 3 800
- C. 3 850
- D. 4 000

6. 甲房地产公司于 2016 年 1 月 1 日将一栋商品房对外出租并采用公允价值模式计量, 租期为 3 年, 每年 12 月 31 日收取租金 100 万元。出租时, 该栋商品房的账面价值为 3 000 万元, 公允价值为 3 200 万元。2016 年 12 月 31 日, 该栋商品房的公允价值为 3 510 万元。

不考虑其他因素, 甲房地产公司因该栋商品房影响 2016 年营业利润的金额是 ( ) 万元。

- A. 210
- B. -90
- C. -200
- D. 410

7. 甲公司为房地产开发企业, 对投资性房地产采用成本模式计量。2016 年 12 月 31 日将投资性房地产转为开发产品, 转换日该投资性房地产的原值为 5 000 万元, 已计提折旧 1 000 万元, 已经计提的减值准备 500 万元。公允价值为 6 000 万元。则转入“开发产品”科目的金额为 ( ) 万元。

- A. 3 500
- B. 4 000
- C. 4 500
- D. 6 000

8. 2016 年 1 月 1 日, 甲公司将一栋自用的房屋对外出租, 假设该房屋符合采用公允价值模式计量条件, 甲公司决定采用公允价值模式计量。转换日该房屋原价 150 万元, 已计提折旧 60 万元, 未计提过减值准备, 当日公允价值为 70 万元。则该房屋由自用转换为出租时下列会计处理正确的是 ( )。

- A. 确认资本公积 20 万元
- B. 确认营业外收入 20 万元
- C. 确认投资收益-20 万元
- D. 确认公允价值变动损益-20 万元

9. 甲公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量, 2016 年 7 月 1 日开始对一项投资性房地产进行改良, 改良后将继续用于经营出租。该投资性房地产原价为 500 万元, 采用直线法计提折旧, 使用寿命为 20 年, 预计净残值为零, 已使用 4 年。改良期间共发生改良支出 150 万元, 均满足资本化条件, 2016 年 12 月 31 日改良完成, 则 2016 年末该项投资性房地产的账面价值为 ( ) 万元。

- A. 400
- B. 550
- C. 475
- D. 650

10. 甲公司将其一栋写字楼租赁给乙公司使用, 并一直采用成本模式进行后续计量。2016 年 1 月 1 日, 该项投资性房地产具备了采用公允价值模式计量的条件, 甲公司决定对该投资性房地产从成本模式变更为公允价值模式计量。该写字楼的原价为 6 000 万元, 已计提折旧 1 500 万元, 未计提减值准备。当日该写字楼的公允价值为 5 500 万元。A 公司按净利润的 10% 计提盈余公积。不考虑递延所得税等因素的影响, 则该事项对“利润分配—未分配利润”科目的影响金额为 ( ) 万元。

- A. 1 000
- B. 900
- C. 500
- D. 0

11. 甲公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量, 2016 年 6 月 25 日将一项投资性房地产出售, 售价为 550 万元, 出售时的该项投资性房地产的账面余额为 500 万元, 其中成本为 480 万元, 公允价值变动(借方)为 20 万元, 该项投资性房地产是由自用固定资产转换而来的, 转换时公允价值大于原账面价值的差额为 30 万元, 不考虑其他因素, 则

处置时影响当期损益的金额是 ( ) 万元。

- A. 0
- B. 50
- C. 80
- D. 100

12. 下列各项中, 不影响企业当期损益的是 ( )。

- A. 采用成本模式计量的投资性房地产, 期末可收回金额低于账面价值
- B. 采用公允价值模式计量的投资性房地产, 期末公允价值高于账面价值
- C. 采用公允价值模式计量的投资性房地产转换为存货时, 转换日房地产的公允价值小于账面价值
- D. 自用房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时, 转换日房地产的公允价值大于账面价值

## 二、多选题

13. 下列各项中, 不属于投资性房地产的有 ( )。

- A. 企业出租给本企业职工居住的房屋
- B. 计划用于出租但尚未出租的土地使用权
- C. 以经营租赁方式租入后再转租的建筑物
- D. 房地产企业开发的准备出售的商品房

14. 下列有关投资性房地产的说法中正确的有 ( )。

- A. 某项房地产部分用于赚取租金或资本增值, 部分自用, 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确认为投资性房地产
- B. 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
- C. 自行建造投资性房地产的成本, 由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成
- D. 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

15. 下列有关投资性房地产后续会计处理的表述中, 正确的有 ( )。

- A. 不同企业可以分别采用成本模式或公允价值模式
- B. 投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的可以采用公允价值模式
- C. 同一企业可以分别采用成本模式和公允价值模式
- D. 同一企业不得同时采用成本模式和公允价值模式

16. 关于投资性房地产的后续计量, 下列说法中正确的有 ( )。

- A. 采用成本模式进行后续计量的投资性房地产, 期末应考虑是否计提减值准备
- B. 已经计提减值准备的投资性房地产, 其减值损失在以后的会计期间内不得转回
- C. 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产, 应对投资性房地产计提折旧或进行摊销

D. 以公允价值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应当调整其他综合收益

17. 下列关于投资性房地产后续支出的说法中, 正确的有 ( )。

- A. 投资性房地产的后续支出, 应于发生时计入当期损益
- B. 投资性房地产的日常维护支出, 应于发生时计入其他业务成本
- C. 对投资性房地产进行改扩建时, 应将投资性房地产转入“在建工程”科目
- D. 投资性房地产再开发期间不计提折旧或摊销

18. 投资性房地产转换日的确定方法, 正确的有 ( )。

- A. 投资性房地产转为自用房地产，其转换日为房地产达到自用状态，企业开始将房地产用于生产商品、提供劳务或者经营管理的日期
- B. 作为存货的房地产改为出租，其转换日为租赁期开始日
- C. 作为自用建筑物停止自用改为出租，其转换日为租赁期开始日
- D. 自用土地使用权停止自用，改用于资本增值，其转换日为自用土地使用权停止自用后确定用于资本增值的日期

19. 甲公司房地产开发公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。2016年12月9日，甲公司与乙公司签订经营租赁合同，将其原开发的用于对外销售的商品房出租给乙公司使用，租期为2年，租赁期开始日为2017年1月1日。转换日，该商品房的成本为6200万元，已计提存货跌价准备500万元，公允价值为6900万元。不考虑其他因素，则关于该项转换，下列说法中正确的有（ ）。

- A. 甲公司原作为存货的商品房转换为投资性房地产的日期为2016年12月9日
- B. 甲公司原作为存货的商品房转换为投资性房地产的日期为2017年1月1日
- C. 转换日，投资性房地产的入账价值为5700万元
- D. 转换日，投资性房地产公允价值与账面价值的差额计入其他综合收益1200万元

20. 下列关于采用公允价值模式计量的投资性房地产转为自用房地产的会计处理，表述不正确的有（ ）。

- A. 转换日公允价值大于账面价值的差额计入其他综合收益
- B. 转换日公允价值大于账面价值的差额计入公允价值变动损益
- C. 转换日公允价值小于账面价值的差额计入留存收益
- D. 转换日公允价值小于账面价值的差额计入公允价值变动损益

21. 处置采用公允价值模式计量的投资性房地产时，下列说法不正确的有（ ）。

- A. 应按累计公允价值变动金额，将公允价值变动损益转入其他业务成本
- B. 处置投资性房地产确认的增值税不影响处置损益
- C. 处置价款与该投资性房地产账面价值之间的差额，应计入营业外支出或营业外收入
- D. 对于投资性房地产的累计公允价值变动金额，在处置时不需要进行会计处理

### 三、判断题

22. 企业采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量的，有证据表明，当企业首次取得某项投资性房地产时，该投资性房地产的公允价值无法持续可靠取得的，应当对该投资性房地产单独采用成本模式计量直至其被处置，并假设无残值。（ ）

23. 投资性房地产的后续计量从成本模式转为公允价值模式的，转换日投资性房地产的公允价值高于其账面价值的差额计入其他综合收益。（ ）

24. 自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产应当按照转换当日的公允价值计量，公允价值与原账面价值的差额计入所有者权益。（ ）

25. 投资性房地产发生的日常维护支出，应于发生时计入其他业务成本科目。（ ）

26. 对投资性房地产进行改扩建等再开发，且将来仍将作为投资性房地产的，在改扩建时，应该将该投资性房地产转入“在建工程”科目，再开发期间不计提折旧或摊销。（ ）

27. 公允价值模式下，投资性房地产的公允价值持续下跌时，应该计提减值准备。（ ）

28. 采用成本模式计量的投资性房地产转为公允价值模式时，按照会计估计变更处理。不得从公允价值模式转为成本模式。（ ）

29. 因房地产用途发生改变，企业将自用的房地产转换为投资性房地产后，则不再计提折旧或进行摊销。（ ）

30. 投资性房地产是一种投资性活动，其出租或出售取得的收益应通过“投资收益”科目核算。（ ）

31. 公允价值计量模式下的投资性房地产处置时, 应同时结转持有期间确认的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。( )

32. 企业出售投资性房地产产生的净损益, 属于直接计入利润的利得和损失。( )

#### 四、计算分析题

33. 甲公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。有关资料如下:

(1) 2012 年 12 月 1 日取得一栋写字楼, 该写字楼的成本为 1000 万元, 款项已支付。预计使用年限为 10 年。采用年限平均法计提折旧, 预计净残值为零。甲公司取得该写字楼后, 将其用作办公楼, 供本公司使用。

(2) 2013 年 12 月 31 日, 甲公司与乙公司签订经营租赁协议, 将该写字楼整体出租给乙公司, 租赁期开始日为 2013 年 12 月 31 日, 采用成本模式进行后续计量, 租期为 3 年, 年租金为 200 万元, 每年年末支付。

(3) 2014 年 12 月 31 日, 甲公司有证据表明其投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得, 已具备采用公允价值模式计量的条件, 决定将其拥有的投资性房地产由成本模式转换为公允价值模式计量。当日公允价值为 1100 万元。

(4) 2015 年 12 月 31 日, 该项投资性房地产的公允价值为 1200 万元。

(5) 2016 年 12 月 31 日, 租赁期届满, 甲公司将投资性房地产对外出售。取得价款 1300 万元。

其他资料如下:

(1) 甲公司每年按 10% 提取盈余公积;

(2) 假定甲公司每年均按期收到租金, 不考虑其他因素。

要求: 编制该投资性房地产的有关会计分录。(金额单位以万元表示)

#### 答案与解析

##### 一、单选题

1.

【答案】B

【解析】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, 因此不属于投资性房地产。

2.

【答案】B

【解析】转换后的投资性房地产的账面余额 800 万元, 2011 年计提的折旧额是  $(800 - 410 - 60) / 15 \times 6 / 12 = 11$  (万元)。

3.

【答案】C

【解析】2016 年该办公楼计提折旧额 =  $(5150 - 150) / 25 \times 9 / 12 = 150$  (万元)。

4.

【答案】C

【解析】办公楼在 2016 年转为投资性房地产之前计提折旧 =  $3000 / 20 \times 0.5 = 75$  (万元), 选项 A 错误; 转换日的账面价值 =  $3000 - 3000 / 20 \times 2.5 = 2625$  (万元), 因为采用公允价值模式计量, 转换日应按公允价值 2700 万元计量, 公允价值大于账面价值, 差额应该计入其他综合收益 =  $2700 - 2625 = 75$  (万元), 选项 B 错误, C 正确; 2016 年确认半年的租金 75 万元应计入其他业务收入, 选项 D 错误。

5.

【答案】D

【解析】成本模式下转换, 有科目对应关系, 按账面余额对应结转。

借：固定资产	4 000	
投资性房地产累计折旧	200	
投资性房地产减值准备	100	
贷：投资性房地产		4 000
累计折旧		200
固定资产减值准备		100

6.

【答案】D

【解析】将存货转换为以公允价值模式计量的投资性房地产时，公允价值大于成本的差额应计入其他综合收益，不影响营业利润，2015年12月31日应确认的公允价值变动收益=3510-3200=310（万元），故影响营业利润的金额=310+100=410（万元）。

7.

【答案】A

【解析】成本模式后续计量的投资性房地产转为存货，按转换日的账面价值入账，即5000-1000-500=3500（万元）

8.

【答案】D

【解析】非投资性房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，转换日的公允价值70万元小于账面价值90万元(150-60)的差额，计入公允价值变动损益借方20万元。

9.

【答案】B

【解析】投资性房地产改良期间，不应计提折旧，因此2016年末该项投资性房地产的账面价值=500-500/20×4+150=550（万元）。

10.

【答案】B

【解析】该事项对A公司留存收益的影响金额=[5500-(6000-1500)]×(1-10%)=900(万元)。

借：投资性房地产——成本	5 500	
投资性房地产累计折旧	1 500	
贷：投资性房地产		6 000
盈余公积		100
利润分配——未分配利润		900

11.

【答案】C

【解析】处置时的处理是

借：银行存款	550	
贷：其他业务收入		550
借：其他业务成本	500	
贷：投资性房地产——成本		480
——公允价值变动		20
借：公允价值变动损益	20	
贷：其他业务成本		20
借：其他综合收益	30	
贷：其他业务成本		30

影响损益的金额=550-500+30=80 (万元)。

12.

【答案】D

【解析】选项 A, 需要计提减值准备, 计入资产减值损失; 选项 BC 将差额计入公允价值变动损益, 都影响当期损益; 选项 D 计入其他综合收益。

## 二、多选题

13.

【答案】ABCD

【解析】选项 A, 属于企业为生产商品、提供劳务或者经营管理而持有的房地产, 属于自用房地产, 不属于投资性房地产; 选项 B, 属于无形资产; 选项 C, 企业以经营租赁方式租入后再转租的建筑物不属于投资性房地产; 选项 D, 房地产企业开发的准备出售的商品房, 属于企业的存货。

14.

【答案】ABCD

15.

【答案】ABD

【解析】同一企业只能采用一种模式对所有的投资性房地产进行后续计量, 不得同时采用两种模式。

16.

【答案】AB

【解析】采用公允价值模式计量的投资性房地产, 不对投资性房地产计提折旧或进行摊销, 应当以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值, 公允价值与原账面价值之间的差额计入公允价值变动损益, 选项 C 和 D 不正确。

17.

【答案】BD

【解析】选项 A, 投资性房地产的后续支出, 满足投资性房地产确认条件的, 应计入投资性房地产成本; 选项 C, 对投资性房地产进行改扩建等再开发时, 如果将来仍作为投资性房地产的, 再开发期间应继续将其作为投资性房地产, 不需转入“在建工程”科目。

18.

【答案】ABCD

19.

【答案】BD

【解析】作为存货的房地产转换为投资性房地产核算的, 其转换日为租赁期开始日, 故转换日应为 2017 年 1 月 1 日, 选项 A 错误, 选项 B 正确; 存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产, 应以转换日公允价值 6 800 万元计量, 公允价值大于账面价值的差额 1200 万元 [6 900- (6 200-500)] 计入其他综合收益, 选项 C 错误, 选项 D 正确。

20.

【答案】AC

【解析】公允价值模式下投资性房地产转为自用房地产的借贷方的差额都是计入公允价值变动损益的。

21.

【答案】CD

【解析】处置价款与该投资性房地产账面价值之间的差额, 应通过其他业务收入和其他业务成本的差额反映, 选项 C 不正确; 处置采用公允价值模式计量的投资性房地产时, 应将

确认的投资性房地产累计公允价值变动损益的金额转入其他业务成本，选项 D 不正确。

### 三、判断题

22.

【答案】√

23.

【答案】×

【解析】投资性房地产的后续计量从成本模式转为公允价值模式的，转换日投资性房地产的公允价值高于其账面价值的差额调整期初留存收益（盈余公积和未分配利润）。

24.

【答案】×

【解析】转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益（公允价值变动损益）；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额作为其他综合收益，计入所有者权益。

25.

【答案】√

26.

【答案】×

【解析】对投资性房地产进行改扩建等再开发，且将来仍将作为投资性房地产的，在改扩建时，应将投资性房地产转入“投资性房地产—在建”科目。

27.

【答案】×

【解析】采用公允价值模式计量的投资性房地产不计提减值准备。

28.

【答案】×

【解析】当成本模式转化为公允价值模式时，应该按照会计政策变更处理，追溯调整时按照投资性房地产的公允价值，借记“投资性房地产”，贷记成本模式下的投资性房地产的账面价值，账面价值和公允价值之间的差额，计入盈余公积和未分配利润。

29.

【答案】×

【解析】在成本模式下，需要计提折旧或进行摊销。

30.

【答案】√

【解析】投资性房地产是一种经营性活动，其出租或出售取得的收入应通过“其他业务收入”科目核算。

31.

【答案】√

32.

【答案】×

【解析】企业出售投资性房地产，应通过其他业务收入和其他业务成本核算，属于企业营业利润的组成部分，不属于利得和损失。

### 四、计算分析题

33.

【答案】

(1) 2012 年 12 月 1 日：



借：固定资产	1 000	
贷：银行存款		1 000
(2) 2013 年 12 月 31 日：		
借：管理费用	100	
贷：累计折旧		100
借：投资性房地产	1 000	
累计折旧	100	
贷：固定资产		1 000
投资性房地产累计折旧		100
(3) 2014 年 12 月 31 日		
借：银行存款	200	
贷：其他业务收入		200
借：其他业务成本	100	
贷：投资性房地产累计折旧		100
借：投资性房地产——成本	1 100	
投资性房地产累计折旧	200	
贷：投资性房地产		1 000
盈余公积		30
利润分配——未分配利润		270
(4) 2015 年 12 月 31 日：		
借：银行存款	200	
贷：其他业务收入		200
借：投资性房地产——公允价值变动	100	
贷：公允价值变动损益		100
(5) 2016 年 12 月 31 日：		
借：银行存款	200	
贷：其他业务收入		200
借：银行存款	1 300	
贷：其他业务收入		1 300
借：其他业务成本	1 200	
贷：投资性房地产——成本		1 100
——公允价值变动		100
借：公允价值变动损益	100	
贷：其他业务成本		100