

吉林省会计人员继续教育辅导教材 [2009版]

# 最新会计制度及 实务操作讲解

吉林省财政厅 东奥会计在线 组编



经济科学出版社  
Economic Science Press

图例 (913) 目録册查补图

吉林省会计人员继续教育辅导教材[2009版]

# 最新会计制度及实务操作讲解

吉林省财政厅 东奥会计在线 组编

经济科学出版社

## 图书在版编目 (CIP) 数据

最新会计制度及实务操作讲解/吉林省财政厅, 东奥会计在线组编.  
—北京: 经济科学出版社, 2009. 3  
吉林省 2009 年会计人员继续教育辅导教材  
ISBN 978 - 7 - 5058 - 7907 - 2

I. 最… II. ①吉…②东… III. 会计制度 - 中国 - 终生教育 - 教材 IV. F233. 2

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 013357 号

责任编辑: 解 丹 靳兴涛

责任校对: 徐领弟

技术编辑: 刘 军

## 最新会计制度及实务操作讲解

吉林省财政厅 东奥会计在线 组编

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮编: 100142

总编室电话: 88191217 发行部电话: 88191540

网址: [www.esp.com.cn](http://www.esp.com.cn)

电子邮件: [esp@esp.com.cn](mailto:esp@esp.com.cn)

保定市中国画美凯印刷有限公司印装

880 毫米 × 1230 毫米 32 开本 10.5 印张 200 千字

2009 年 3 月第 1 版 2009 年 3 月第 1 次印刷

ISBN: 978 - 7 - 5058 - 7907 - 2 定价: 20.00 元

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

(版权所有, 翻版必究)

## 编委会成员名单

主 审 侯克兴

主 编 张志凤      李 文      刘圣妮      张 琦  
         翟继光

### 编委会成员名单

刘贺家	王丙全	常忠利	王丽杰
聂国富	王孝东	黎 华	韩 冰
金贞福	王 艳	王 云	高芳新
徐 智	王学军	由 雯	陈伟锋
周春利	祖新哲	上官颖林	彭功军
葛艳军	蒋谊颖		

# 前 言

随着经济的快速发展，全社会对会计信息质量要求不断提高。为适应社会进步需要，加快完善更新会计法规制度，财政部要求广大会计人员需不断学习新知识，掌握新技能，以便更好地胜任会计工作。

《中华人民共和国会计法》第二十条规定：“持证人员应当接受继续教育，提高业务素质和会计职业道德水平。持证人员每年参加继续教育不得少于 24 小时。”为做好 2009 年度全省会计人员继续教育工作，吉林省财政厅委托冬奥会计在线根据当前会计改革热点问题，组织国内顶级专家，编写了这本《最新会计制度及实务操作讲解》。我们希望通过本书对全省会计从业人员进行培训，能使会计人员及时掌握最新法规和前沿的专业知识，解答财会工作中遇到的疑难问题，达到指导会计人员的日常工作、有效提升会计人员的实际工作能力的目的。

本书具有以下三个特点：

## 一、解读最新法规 站在会计实务最前沿

本书内容涵盖了截止至 2009 年 1 月 7 日财政部等部委公布的最新规定。对新旧企业会计准则比较与衔接、税收与会计操作指南、企业内部控制基本规范、行政事业单位财务与会计四部分知识进行解读，并附有部分实用的相关会计法规。

## 二、对专业知识法规讲解透彻 易于理解轻松记忆

本书对专业知识和法规讲解透彻，编著者财会工作经验丰富，常年活跃于继续教育培训一线，在讲解专业知识和法规的过程中大量运用浅显易懂的语言，融合多种表现手段，让读者能够迅速的掌握关键内容、便于理解记忆。

## 三、运用大量实例 图解操作技能 实用性强

本书运用了大量的案例分析和图表，采用图解操作技能、理论与实际相结合等手法，深入剖析会计从业人员工作中常见的疑难问题，帮助会计人员轻松化解工作中常遇到的困难。全书内容丰富、实用性强。

本书不仅是会计人员进行知识更新、提高业务水平的培训教材，也是相关人员学习、了解财务会计、税收和企业内部控制基本内容和最新动态的通俗读物。

由于编写时间仓促，书中仍难免有错误和疏漏之处，恳请广大读者和专家批评指正。

编委会

2009 年 3 月

# 目 录

## 第一篇 新旧企业会计准则比较与衔接

第一章 长期股权投资 .....	(3)
第二章 投资性房地产 .....	(9)
第三章 非货币性资产交换 .....	(14)
第四章 资产减值 .....	(19)
第五章 职工薪酬 .....	(29)
第六章 债务重组 .....	(34)
第七章 或有事项 .....	(40)
第八章 收入 .....	(45)
第九章 政府补助 .....	(49)
第十章 借款费用 .....	(52)
第十一章 企业合并 .....	(58)
第十二章 金融工具确认和计量 .....	(63)
第十三章 会计政策、会计估计变更和差错更正 .....	(71)
第十四章 合并财务报表 .....	(76)
第十五章 关联方披露 .....	(80)

## 第二篇 税收与会计操作指南

第一章 增值税的会计处理与应用 .....	(87)
第二章 消费税的会计处理与应用 .....	(103)
第三章 营业税的会计处理与应用 .....	(114)
第四章 企业所得税的会计处理与应用 .....	(122)
第五章 个人所得税的会计处理及应用 .....	(140)
第六章 其他税种的会计处理及应用 .....	(146)

### 第三篇 企业内部控制基本规范

第一章	企业内部控制规范体系概述	(162)
第二章	基本规范的框架结构与规范要点	(171)
第三章	企业内部控制概述	(179)
第四章	内部环境——内部控制的基础	(189)
第五章	风险评估——内部控制的重要环节	(197)
第六章	控制活动——内部控制的具体方式	(203)
第七章	信息与沟通——实施内部控制的重要条件	(213)
第八章	内部监督——内部控制的重要保证	(221)
第九章	内部控制案例分析	(224)

### 第四篇 行政事业单位财务与会计

第一章	行政事业单位经济业务与会计核算概述	(245)
第二章	行政事业单位资产与负债的核算	(249)
第三章	行政事业单位收入、支出与净资产的核算	(259)
第四章	政府采购与国库集中支付的核算	(270)
第五章	行政事业单位财务报表概述	(276)
第六章	综合案例	(281)

#### 附录

附录一	企业会计准则解释第1号	(284)
附录二	企业会计准则解释第2号	(288)
附录三	企业会计准则实施问题专家工作组意见	(291)
附录四	企业会计准则实施问题专家工作组意见	(294)
附录五	企业会计准则实施问题专家工作组意见	(299)
附录六	企业内部控制基本规范	(301)
附录七	关于财政性资金 行政事业性收费 政府性基金有关企业 所得税政策问题的通知	(309)
附录八	财政部关于印发《土地储备资金会计核算办法(试行)》 的通知	(311)
附录九	财政部关于印发《农垦企业执行〈企业会计准则〉 有关衔接规定》的通知	(326)

# 第一篇

## 新旧企业会计准则比较与衔接





# 第一章 长期股权投资

本准则所指长期股权投资，包括以下内容：（1）投资企业能够对被投资单位实施控制的权益性投资，即对子公司投资；（2）投资企业与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制的权益性投资，即对合营企业投资；（3）投资企业对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资；（4）投资企业持有的对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资。（《长期股权投资》准则第二条）

## 一、长期股权投资准则的内容

长期股权投资准则的内容	总则	第一条至第二条，明确了本准则的制定依据和适用范围
	初始计量	第三条至第四条，按照长期股权投资的不同形成方式，分别规定了相应的初始投资成本的确定方法
	后续计量	第五条至第十六条，分别规定了成本法和权益法的适用范围和相关处理要求，以及减值处理适用的相关准则和长期股权投资处置时的账务处理要求
	披露	第十七条，规定了企业应当在附注中披露的有关长期股权投资的信息

## 二、新旧长期股权投资准则主要变化比较

长期股权投资“新准则”与“旧准则”相比，差异主要体现在下列几个方面：

- 初始计量的变化
- 成本法和权益法核算范围的变化
- 权益法下取消了长期股权投资差额的核算
- 核算方法的转换
- 权益法下投资损益核算的变化

### （一）初始计量的变化

旧准则规定投资在取得时以初始投资成本计价。初始投资成本以投出资产的账面价值为基础确定。

新准则针对取得长期股权投资的不同方式（主要分为企业合并和其他方式），分别规定了初始投资成本的确定方法，并引入了公允价值的计量属性。

## 1. 企业合并形成的长期股权投资

## ①同一控制下企业合并形成的长期股权投资的初始计量

同一控制下的企业合并，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，应当在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，应当在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

## 同一控制下企业合并形成的长期股权投资的初始计量

【案例 1-1】甲、乙两家公司同是丙公司的子公司。甲公司于 2009 年 3 月 1 日以发行股票的方式从乙公司的股东手中取得乙公司 60% 的股份。甲公司发行 1500 万股普通股股票，该股票每股面值 1 元。乙公司 2009 年 3 月 1 日所有者权益为 2000 万元，甲公司在 2009 年 3 月 1 日资本公积为 180 万元，盈余公积为 100 万元，未分配利润为 200 万元。根据上述资料，甲企业的会计处理为：

旧准则下的会计处理	新准则下的会计处理
借：长期股权投资——投资成本 12000000 ——股权投资差额 3000000	借：长期股权投资 12000000 资本公积 1800000 盈余公积 1000000 未分配利润 200000
贷：股本 15000000	贷：股本 15000000

## ②非同一控制下企业合并形成的长期股权投资的初始计量

非同一控制下的控股合并中，购买方应当按照确定的企业合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。企业合并成本包括购买方付出的资产，发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值以及为进行企业合并发生的各项直接相关费用之和。换出资产应该视同销售，确认相应的损益。

## 非同一控制下企业合并形成的长期股权投资的初始计量

【案例 1-2】甲、乙两家公司属非同一控制下的独立公司。甲公司于 2009 年 3 月 1 日以本公司的固定资产对乙公司投资，取得乙公司 60% 的股份。该固定资产原值 1500 万元，已提折旧 400 万元，已提减值准备 50 万元，在投资当日该设备的公允价值为 1250 万元。乙公司 2009 年 3 月 1 日所有者权益为 2000 万元。根据上述资料，甲企业的会计处理为：

旧准则下的会计处理		新准则下的会计处理	
借：长期股权投资	10500000	借：长期股权投资	12500000
累计折旧	4000000	累计折旧	4000000
固定资产减值准备	500000	固定资产减值准备	500000
贷：固定资产	15000000	贷：固定资产	15000000
		营业外收入	2000000

2. 以企业合并以外的方式取得的长期股权投资的初始计量处理原则和非同一控制下企业合并的初始计量的处理原则完全相同。

#### 长期股权投资的初始计量对企业盈亏的影响

在旧准则下，长期股权投资的初始计量以账面价值为基础确定，一定不会产生损益，而税法规定以非货币性资产对外投资税法视同销售，可能需要缴纳增值税和所得税，在旧准则下，这里存在很重要的税法与会计的差异，需要纳税调整。

在新准则下，由于引入了公允价值，以非货币性资产对外投资，会计上视同销售，需要根据情况确认相应的处置损益，这样就缩小了税法和会计的差异，不需要做纳税调整。在上面的案例中，由于是固定资产的视同销售，所以处置损益计入营业外收入；同样的道理，如果投出资产是可供出售金融资产等投资，处置损益计入投资收益；如果投出资产是存货，需要同时确认营业收入，结转营业成本。

### (二) 成本法和权益法核算范围的变化

旧准则下的会计处理	新准则下的会计处理
<b>成本法的核算范围</b>	
(1) 投资企业对被投资单位无控制、共同控制且无重大影响的股权性投资；	(1) 投资企业能够对被投资单位实施控制的权益性投资，即对子公司投资；
(2) 被投资单位在严格的限制条件下经营，其向投资企业转移资金的能力受到限制的股权性投资。	(2) 投资企业持有的对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资。
<b>权益法的核算范围</b>	
(1) 投资企业能够对被投资单位实施控制的权益性投资，即对子公司的投资；	(1) 投资企业与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制的权益性投资，即对合营企业投资；
(2) 投资企业与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制的权益性投资，即对合营企业投资；	(2) 投资企业对被投资单位具有重大影响的权益性投资即对联营企业投资。
(3) 投资企业对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业的投资。	

### (三) 权益法下取消了长期股权投资差额的核算

采用权益法核算的长期股权投资的账面价值必然和享有被投资单位的所有者权

益的份额相联系，新旧准则均要求根据享有的所有者权益份额对初始投资成本进行调整，但具体处理仍有差异。

旧准则下的会计处理	新准则下的会计处理
<p>如果投资企业的初始投资成本大于应享有被投资单位所有者权益（账面净资产）的份额，则其差额部分应作为“股权投资差额”，并按一定期限平均摊销，计入当期损益。这个规定导致旧准则关于长期股权投资的核算特别繁琐。</p>	<p>新准则规定在权益法下，投资企业的初始投资成本不再与应享有被投资单位账面净资产的份额进行比较，而是与被投资单位可辨认净资产公允价值的份额进行比较。如果初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额，不调整初始投资成本；如果初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额，则直接计入当期损益（营业外收入），不作为股权投资差额。</p>
<p>需要说明的是，旧准则强调的是享有被投资单位账面净资产的份额，而新准则强调的是被投资单位可辨认净资产的公允价值的份额。新准则大量引入了公允价值的概念，合理的运用公允价值计量属性能更加真实地反映企业的财务状况。</p>	

#### （四）核算方法的转换

旧准则规定成本法转为权益法，应该采用追溯调整法，权益法转为成本法采用未来适用法。

新准则规定成本法转为权益法，应该采用追溯调整法，权益法转为成本法需要根据具体情况确定。

#### （五）权益法下投资损益核算的变化

旧准则规定企业采用权益法对长期股权投资进行后续计量的，应该根据被投资单位的账面净利润确认投资收益。

新准则规定企业采用权益法对长期股权投资进行后续计量的，应当按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。

投资企业按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

投资企业确认被投资单位发生的净亏损，应当以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，投资企业负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资企业在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

投资企业在确认应享有被投资单位净损益的份额时，应当以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资不一致的，应当按照投资企业的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。

**改变了权益法下投资损益的确认方法**

【案例 1-3】甲公司于 20×9 年 1 月 10 日购入乙公司 30% 的股份，购买价款为 3300 万元，并自取得投资之日起派人参与乙公司的生产经营决策。取得投资当日，乙公司可辨认净资产公允价值为 9000 万元，除下表所列项目外，乙公司其他资产、负债的公允价值与账面价值相同。

项目	账面价值	公允价值	尚可使用年限
固定资产	2000 万元	2400 万元	20
无形资产	1000 万元	1400 万元	10

假定乙公司于 20×9 年实现净利润 900 万元，甲公司与乙公司的会计年度及采用的会计政策相同。固定资产、无形资产均按直线法提取折旧或摊销，预计净残值均为 0。

要求：做出甲公司年末确认投资收益的会计分录。（假定不考虑所得税影响）

旧准则下的会计处理	新准则下的会计处理
<p>根据被投资单位账面净利润确认相应的投资收益。</p> <p>甲公司应确认的投资收益 = <math>9000000 \times 30\% = 2700000</math> (元)</p> <p>会计处理如下：</p> <p>借：长期股权投资 2700000</p> <p>贷：投资收益 2700000</p>	<p>投资企业在确认应享有被投资单位实现的净损益的份额时，应当以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。</p> <p>甲公司应确认投资收益 = <math>[9000000 - (24000000 - 20000000) / 20 - (14000000 - 10000000) / 10] \times 30\% = 2520000</math> (元)</p> <p>会计处理如下：</p> <p>借：长期股权投资 2520000</p> <p>贷：投资收益 2520000</p>

**长期股权投资准则对企业盈亏的影响**

一般情况下，被投资单位可辨认净资产的公允价值会大于账面价值，按照公允价值进行调整后的净利润会小于账面净利润，即按新准则权益法计算出的投资收益会小于旧准则方法计算的投资收益。如果被投资单位可辨认净资产的公允价值小于账面价值，表示被投资单位的资产减值准备计提不足，在严格执行新准则的情况下，一般不会出现这样的情形。

**三、新旧准则的衔接**

根据企业会计准则 38 号第五条的规定，对于首次执行日的长期股权投资，应当分别下列情况处理：

(一) 根据《企业会计准则第 20 号——企业合并》属于同一控制下企业合并产生的长期股权投资，尚未摊销完毕的股权投资差额应全额冲销，并调整留存收益，以冲销股权投资差额后的长期股权投资账面余额作为首次执行日的认定成本。

(二) 除上述 (一) 以外的其他采用权益法核算的长期股权投资，存在股权投资贷方差额的，应冲销贷方差额，调整留存收益，并以冲销贷方差额后的长期股权投资账面余额作为首次执行日的认定成本；存在股权投资借方差额的，应当将长期

股权投资的账面余额作为首次执行日的认定成本。

#### 四、税务处理

税法对于长期股权投资确认投资收益的时点和会计准则中成本法、权益法确认投资收益的时点均不相同。税法规定：投资方按照被投资方做出利润分配决定的日期确认收入的实现。这个时点晚于权益法确认投资收益的时点，与成本法确认投资收益的时点比较接近。

在新《企业所得税法》下，凡是符合条件的居民企业之间的股息、红利等权益性投资收益，属于免税收入。也就是说，即使投资方和被投资方存在税率差，也不需要投资方在分得股利时缴纳企业所得税。这样，在长期股权投资没有出售计划的情况下，都不会因为长期股权投资业务而产生应纳税所得额，就相当于权益法下确认的投资收益不存在以后纳税的问题，在权益法确认投资收益的当期，直接从会计利润中扣除，相关的投资收益调整为应纳税所得额，不确认递延所得税负债。

#### 五、关键点提示

(一) 为什么本准则中谈到的长期股权投资的第四个类型强调“在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量”？

投资企业持有的对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场有报价或者公允价值能可靠计量的权益性投资属于《金融工具确认与计量》准则规范的内容，作为交易性金融资产或者可供出售金融资产核算。

(二) 采用成本法核算的长期股权投资如何确认投资收益？

长期股权投资采用成本法核算时的基本要求如下：

1. 采用成本法核算的长期股权投资应当按照初始投资成本计价。追加或收回投资时，应当调整长期股权投资的成本。

2. 被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。投资企业确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

(三) 采用权益法核算的长期股权投资后续计量有什么特点？

权益法在投资持有期间根据投资企业享有被投资单位所有者权益份额的变动对投资的账面价值进行调整，所以在权益法下，每一笔会计分录都有长期股权投资。如果被投资方所有者权益的变化原因是利润或亏损，对应科目为投资收益；如果被投资方所有者权益的变化原因是现金股利的分配，对应科目为应收股利；如果被投资方所有者权益的变化原因是其他，对应科目为资本公积。权益法在投资持有期间根据投资企业享有被投资单位所有者权益份额的变动对投资的账面价值进行调整，但如果被投资方的会计处理没有使所有者权益总额发生变化（资本公积转增资本、盈余公积转增资本、发放股票股利、提取盈余公积、盈余公积补亏等），则投资方无需进行账务处理。

## 第二章 投资性房地产

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。投资性房地产应当能够单独计量和出售。（《投资性房地产》准则第二条）

### 一、投资性房地产准则的内容

投资性房地产准则的内容	总则	第一条到第五条，明确了本准则的制定依据和适用范围
	确认和初始计量	第六条到第八条，明确了投资性房地产的确认条件和初始计量
	后续计量	第九条到第十二条，明确了投资性房地产的后续计量模式及适用条件等
	转换	第十三条到第十六条，明确了投资性房地产的转换方式及账务处理
	处置	第十七条到第十八条，明确了投资性房地产的处置相关处理方式
	披露	第十九条，规定了企业应当在附注中披露的有关信息

### 二、新旧投资性房地产准则的主要变化比较

投资性房地产“新准则”与“旧准则”相比，差异主要体现在下列几个方面：

- 初始确认
- 后续计量
- 转换
- 披露

#### （一）初始确认

旧准则不要求单独核算投资性房地产，相关资产分别在固定资产、存货、无形资产中核算，确认为固定资产、库存商品、无形资产。

新准则将投资性房地产单独作为一项资产核算和反映，确认为投资性房地产，与自用房地产和作为存货的房地产加以区别。

#### （二）后续计量

旧准则对相关资产的会计处理都要求采用成本模式。无形资产要分期摊销，固定资产要计提折旧，在期末需要考虑其资产减值，计提减值准备。



新准则对投资性房地产的计量采用两种模式：

### 1. 公允价值模式

有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，可以对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。采用公允价值模式计量的，应当同时满足下列条件：

(1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；

(2) 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合理的估计。

对于不能同时满足上述两个条件的投资性房地产，企业应当采用成本模式对其进行后续计量。

### 2. 成本模式

企业应当在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，但本准则第十条规定的除外。采用成本模式计量的建筑物的后续计量，适用《企业会计准则第4号——固定资产》。采用成本模式计量的土地使用权的后续计量，适用《企业会计准则第6号——无形资产》。

#### 投资性房地产后续计量

【案例2-1】甲公司2006年1月1日以银行存款1000万元购得一项土地使用权，并于当日将其对外出租，每年租金为150万元。公司采用成本模式计量投资性房地产，该土地使用权按照10年摊销。2008年12月31日，该土地使用权账面价值700万元。2009年1月1日公司对投资性房地产由成本模式改为按公允价值模式计量，当日该土地使用权公允价值为800万元。甲公司按净利润的10%计提盈余公积。根据上述资料，甲企业的会计处理为：（假设不考虑所得税）

旧准则下的会计处理	新准则下的会计处理
①2006年1月1日购入 借：无形资产——土地使用权 1000 贷：银行存款 1000	①2006年1月1日购入 借：投资性房地产——土地使用权 1000 贷：银行存款 1000
②每年确认租金收入 借：银行存款 150 贷：其他业务收入 150	②每年确认租金收入 同旧准则
③每年摊销投资性房地产账面价值 借：其他业务支出 100 贷：无形资产 100	③每年摊销投资性房地产账面价值 借：其他业务成本 100 贷：投资性房地产累计折旧（摊销） 100
④改为公允价值模式计量 无	④改为公允价值模式计量 借：投资性房地产——成本 800 投资性房地产累计折旧（摊销） 300 贷：投资性房地产——土地使用权 1000 利润分配——未分配利润 90 盈余公积 10