



卓越系列·21世纪高等职业教育创新型精品规划教材

会计类专业适用

中级企业财务会计 学习指导

Guide to Middle-level Financial Accounting of Enterprises

主 编 史新浩 李顺燕
副主编 康世硕 王 瑜
邵 丽 李福敏
张国江

 天津大学出版社
TIANJIN UNIVERSITY PRESS

21 世纪高等职业教育创新型精品规划教材(会计类专业适用)

中级企业财务会计 学习指导

Guide to Middle-level Financial Accounting
of Enterprises

主 编 史新浩 李顺燕
副主编 康世硕 王 瑜 邵 丽
李福敏 张国江

 天津大学出版社
TIANJIN UNIVERSITY PRESS

内 容 简 介

本教材是《中级企业财务会计》的配套辅导教材,也是特色专业建设的“双证融通”教材。它以新《企业会计准则》及其应用指南和《企业会计准则讲解(2008)》为依据,主要阐述了会计调整、特殊业务核算以及合并财务报表等内容,把会计职业资格考试的要求渗透到教材中,突出了会计实务的分析讲解。

本教材每章均包括四个部分:第一部分是“本章基本结构框架”;第二部分是“本章重点与难点”;第三部分是“巩固练习题”;第四部分是“巩固练习题参考答案及解析”。学生通过自我训练,结合答案解析,可以强化对所学知识的理解,检测自己对专业知识和职业技能的掌握程度。

让习题训练既成为掌握专业知识和职业技能必不可少的环节,也成为总结考试重点和规律的重要手段,这是本书希望实现的目标。

图书在版编目(CIP)数据

中级企业财务会计学习指导/史新浩,李顺燕主编.天津:天津大学出版社,2010.1

ISBN 978-7-5618-3279-0

21世纪高等职业教育创新型精品规划教材.会计类专业适用

I. ①中… II. ①史… III. ①企业管理-财务会计-高等学校:技术学校-教学参考资料 IV. ①F275.2

中国版本图书馆CIP数据核字(2009)第207594号

出版发行 天津大学出版社

出版人 杨欢

地 址 天津市卫津路92号天津大学内(邮编:300072)

电 话 发行部:022-27403647 邮购部:022-27402742

网 址 www.tjup.com

印 刷 廊坊市长虹印刷有限公司

经 销 全国各地新华书店

开 本 169mm×239mm

印 张 12.75

字 数 272千

版 次 2010年1月第1版

印 次 2010年1月第1次

印 数 1-3000

定 价 28.00元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页等质量问题,烦请向我社发行部门联系调换

版权所有 侵权必究



前 言

财政部颁布的包括 1 项基本准则和 38 项具体准则的新企业会计准则体系已于 2007 年在上市公司开始实施。根据企业会计准则执行情况和有关问题,财政部又制定和印发了《企业会计准则解释第 1 号》、《企业会计准则解释第 2 号》。从 2008 年 1 月 1 日起,企业会计准则扩大了实施范围,包括中央国有企业、城市商业银行等非上市银行业金融机构、非上市保险公司以及部分地方国有企业等;2009—2010 年,还将进一步扩大准则实施范围,在 3~5 年的时间内,所有大中型企业都要全面执行该套准则体系。作为肩负着为国家培养高素质技能型专门人才的高职院校教师,我们认为有责任推动新企业会计准则在企业的全面实施,而编写教材是推动企业会计准则实施最有效的方式。为此,我们组织一批从事会计专业教学并有丰富教学实践经验的高职院校教师合作编写了本教材。本教材也是我们为高职高专会计电算化省级特色专业建设编写的系列教材之一。

本教材在章节设计、内容安排、语言表达以及案例分析等方面,力求突出以下特点。

(1) 准确定位。突破教材编写完整性、系统性、理论性的束缚,根据高职高专财会类专业“立足岗位、突出能力”的教育理念,在知识体系的编排上注意与会计从业资格、会计专业技术资格等考试相结合,把相关职业资格考试的要求渗透到教材中,为“双证融通”和职业技能培养奠定良好基础,使该套教材具有较强的针对性。

(2) 内容最新。鉴于执行新《企业会计准则》及其应用指南的企业不再执行原有准则、《企业会计制度》、《金融企业会计制度》、各项专业核算办法和问题解答,为推动新会计准则在广大企业的有效实施,本套教材完全以新的《企业会计准则》及其应用指南和《企业会计准则讲解(2008)》为依据,借鉴和吸收了大量最新的研究成果。需要特别指出的是,新《增值税暂行条例》已于 2009 年 1 月 1 日开始实施,其主要变化也在本套教材的相关内容中得到了体现和应用。

(3)形式灵活。本教材中设置了五种不同类型的习题,习题的覆盖面宽,重点突出,重视测试对知识的理解、实际应用和职业判断能力。通过灵活多样的练习,尽可能地让学生加深理解、轻松掌握会计准则的内涵及其应用。

(4)结构合理。本教材每章包括“本章基本结构框架”、“本章重点与难点”、“巩固练习题”、“巩固练习题参考答案及解析”四部分。其中,第一部分是对每章的主要内容进行框架性说明;第二部分是对每章的重点和难点内容进行概括分析;第三、第四部分对每章的知识点进行比较全面的练习,包括单项选择题、多项选择题、判断题、计算分析题和综合题等五种题型,学生通过自我训练,结合答案解析,可以强化对所学知识的理解,检测对专业知识和职业技能的掌握程度。

本教材由史新浩、李顺燕任主编,康世硕、王瑜、邵丽、李福敏、张国江任副主编。各章节分工如下:第1章由吴向阳编写,第2章由张建峰、张国江编写,第3章由邵丽、李福敏编写,第4章由李梅、李顺燕编写,第5章由薄异伟编写,第6章由彭新媛编写,第7章由王瑜、李培娥编写,第8章由胡静丽编写,第9章由顾素红编写,第10章由史新浩、康世硕编写。各章节编写人员负责初稿的撰写和初审。主编负责拟定撰写大纲、设计章节架构,对全书内容进行修改、校正,最后总纂定稿。

本教材的出版得到了天津大学出版社的大力支持和帮助,出版社赵宏志先生对本书“双证融通”、突出技能培养等教材改革问题提出了很多具有建设性的宝贵意见,在此表示诚挚的谢意!同时,我们在编写本书过程中参阅了大量已有成果,在此谨向原作者表示衷心的感谢!

虽然我们在教材编写过程中付出了很多时间和努力,但限于水平,书中难免存在不足之处,恳请学术界同仁不吝指正,以便今后进一步修改和完善。

编者

2009年12月

目 录

1	投资性房地产	(1)
	本章基本结构框架	(1)
	本章重点与难点	(1)
	巩固练习题	(5)
	巩固练习题参考答案及解析	(11)
2	非货币性资产交换	(18)
	本章基本结构框架	(18)
	本章重点与难点	(18)
	巩固练习题	(22)
	巩固练习题参考答案及解析	(27)
3	或有事项	(36)
	本章基本结构框架	(36)
	本章重点与难点	(37)
	巩固练习题	(40)
	巩固练习题参考答案及解析	(46)
4	债务重组	(52)
	本章基本结构框架	(52)
	本章重点与难点	(52)
	巩固练习题	(55)
	巩固练习题参考答案及解析	(62)
5	借款费用	(68)
	本章基本结构框架	(68)
	本章重点与难点	(68)
	巩固练习题	(71)
	巩固练习题参考答案及解析	(76)
6	所得税	(84)
	本章基本结构框架	(84)
	本章重点与难点	(85)
	巩固练习题	(92)
	巩固练习题参考答案及解析	(98)
7	会计政策、会计估计变更和差错更正	(104)
	本章基本结构框架	(104)

本章重点与难点	(105)
巩固练习题	(108)
巩固练习题参考答案及解析	(118)
8 资产负债表日后事项	(126)
本章基本结构框架	(126)
本章重点与难点	(126)
巩固练习题	(129)
巩固练习题参考答案及解析	(136)
9 外币折算	(144)
本章基本结构框架	(144)
本章重点与难点	(144)
巩固练习题	(147)
巩固练习题参考答案及解析	(151)
10 合并财务报表	(157)
本章基本结构框架	(157)
本章重点与难点	(158)
巩固练习题	(168)
巩固练习题参考答案及解析	(180)
参考文献	(195)

1

投资性房地产

本章基本结构框架

本章主要内容	1. 投资性房地产的概述和初始计量	投资性房地产的概念和范围 投资性房地产的确认和初始计量
	2. 投资性房地产的后续计量	采用成本模式进行后续计量的投资性房地产 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产 投资性房地产后续计量模式的变更
	3. 投资性房地产的转换和处置	房地产的转换 投资性房地产的处置

本章重点与难点

1.1 投资性房地产的概述和初始计量

1.1.1 投资性房地产的概念和范围

1. 投资性房地产的概念

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。

2. 投资性房地产的范围

投资性房地产主要包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使

用权和已出租的建筑物。

下列各项不属于投资性房地产:①自用房地产,包括自用厂房、办公楼和自用土地使用权;②作为存货的房地产。

1.1.2 投资性房地产的确认和初始计量

1. 投资性房地产的确认

投资性房地产只有在符合概念的前提下,并同时满足下列条件,才能予以确认:①与该投资性房地产相关的经济利益很可能流入企业;②该投资性房地产的成本能够可靠计量。

2. 投资性房地产的初始计量

投资性房地产应当按照成本进行初始计量。

1) 外购的投资性房地产

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。

在采用成本模式计量下,外购的土地使用权和建筑物,按照取得时的实际成本,借记“投资性房地产”科目,贷记“银行存款”等科目。在采用公允价值模式计量下,企业应当在“投资性房地产”科目下设置“成本”和“公允价值变动”两个明细科目,按照外购的土地使用权和建筑物发生的实际成本,记入“投资性房地产——成本”科目。

2) 自行建造的投资性房地产

自行建造投资性房地产的成本,由建造该项房地产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

在采用成本模式计量下,应按照确定的成本,借记“投资性房地产”科目,贷记“在建工程”或“开发产品”科目。在采用公允价值模式计量下,应按照确定的成本,借记“投资性房地产——成本”科目,贷记“在建工程”或“开发产品”科目。

1.2 投资性房地产的后续计量

企业通常应当采用成本模式对投资性房地产进行后续计量,只有满足特定条件的情况下才可以采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。但是,同一企业只能采用一种计量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。

1.2.1 采用成本模式进行后续计量的投资性房地产

在成本模式下,应当按照固定资产或无形资产的有关规定,对投资性房地产进行后续计量,并计提折旧或进行摊销;存在减值迹象的,还应当按照资产减值的有关规定进行处理。

(1)按照固定资产或无形资产的有关规定,对投资性房地产计提折旧或进行摊销时,借记“其他业务成本”科目,贷记“投资性房地产累计折旧(摊销)”科目。

(2)取得的租金收入,借记“银行存款”等科目,贷记“其他业务收入”等科目。

(3)投资性房地产存在减值迹象的,按照资产减值准则的有关规定,经减值测试后确定发生减值的,应当计提减值准备,借记“资产减值损失”科目,贷记“投资性房地产减值准备”科目;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不得转回。

1.2.2 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产

1. 采用公允价值模式进行后续计量的前提条件

企业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,才可以采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。企业一旦选择公允价值模式,就应当对其所有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投资性房地产,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企业能够从活跃的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。

2. 采用公允价值模式进行后续计量的会计处理

(1)不对投资性房地产计提折旧或进行摊销。资产负债表日,投资性房地产的公允价值高于原账面价值的差额,借记“投资性房地产——公允价值变动”科目,贷记“公允价值变动损益”科目;公允价值低于原账面价值的差额,作相反的会计分录。

(2)取得的租金收入,借记“银行存款”等科目,贷记“其他业务收入”等科目。

1.2.3 投资性房地产后续计量模式的变更

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,且能够满足采用公允价值模式进行后续计量前提条件的情况下,才允许企业对投资性房地产从成本模式计量变更为公允价值模式计量。已采用公允价值模式计量的投资性房地产,不得从公允价值模式变更为成本模式。

从成本模式变更为公允价值模式,应当作为会计政策变更处理,根据计量模式变更时公允价值与账面价值的差额,调整期初留存收益。

1.3 投资性房地产的转换和处置

1.3.1 房地产的转换

1. 房地产的转换形式及转换日

房地产的转换,实质上是因房地产用途发生改变而对房地产进行的重新分类,不是后续计量模式的转变。

“自用房地产或存货”转换为“投资性房地产”的转换日:租赁期开始日或用于资本增值的日期。

“投资性房地产”转换为“自用房地产”的转换日:房地产达到自用状态日期。

2. 房地产转换的会计处理

1) 成本模式下的转换

在成本模式下的转换,应当将房地产转换前的账面价值作为转换后的入账价值。投资性房地产采用成本计量模式的转换,如图 1.1 所示。

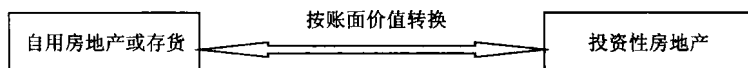


图 1.1 成本模式下投资性房地产的转换

2) 公允价值模式下的转换

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,应当以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值,公允价值与原账面价值的差额计入当期损益(公允价值变动损益)。

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。转换当日的公允价值小于原账面价值的差额计入当期损益(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差额作为资本公积(其他资本公积),计入所有者权益。处置该项投资性房地产时,原计入所有者权益的部分应当转入处置当期损益(其他业务收入)。

投资性房地产采用公允价值计量模式的转换,如图 1.2 所示。

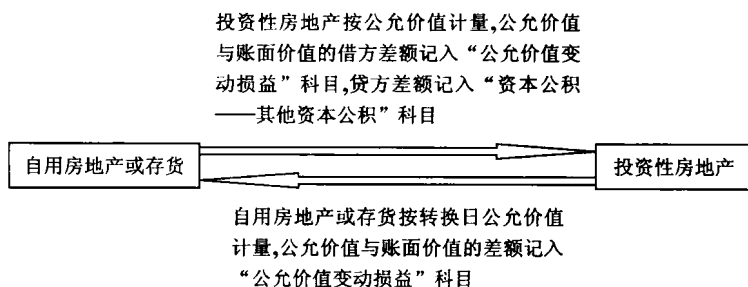


图 1.2 公允价值模式下投资性房地产的转换

1.3.2 投资性房地产的处置

1. 采用成本模式计量的投资性房地产的处置

在采用成本模式计量下,处置投资性房地产时,应按实际收到的金额,借记“银行存款”等科目,贷记“其他业务收入”科目;按该项投资性房地产的累计折旧或累计摊销,借记“投资性房地产累计折旧(摊销)”科目;按该项投资性房地产的账面余额,

贷记“投资性房地产”科目;按其差额,借记“其他业务成本”科目;已计提减值准备的,还应同时结转减值准备。

2. 采用公允价值模式计量的投资性房地产的处置

在采用公允价值模式计量下,处置投资性房地产时,应当按实际收到的金额,借记“银行存款”等科目,贷记“其他业务收入”科目;按该项投资性房地产的账面余额,借记“其他业务成本”科目;按其成本,贷记“投资性房地产——成本”科目;按其累计公允价值变动,贷记或借记“投资性房地产——公允价值变动”科目。同时,将投资性房地产累计公允价值变动转入其他业务收入,借记或贷记“公允价值变动损益”科目,贷记或借记“其他业务收入”科目。若存在原转换日计入资本公积的金额,则也需一并转入其他业务收入,借记“资本公积——其他资本公积”科目,贷记“其他业务收入”科目。

巩固练习题

一、单项选择题

- 企业出售、转让、报废投资性房地产时,应当将处置收入计入()。
 - 公允价值变动损益
 - 营业外收入
 - 资本公积
 - 其他业务收入
- 关于投资性房地产后续计量模式的转换,下列说法不正确的是()。
 - 成本模式转为公允价值模式的,应当作为会计政策变更
 - 已经采用成本模式计量的投资性房地产,可以从成本模式转为公允价值模式
 - 企业对投资性房地产的计量模式可以随意变更
 - 已经采用公允价值模式计量的投资性房地产,不得从公允价值模式转为成本模式
- 存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产,投资性房地产应当按照转换当日的公允价值计量。转换当日的公允价值大于原账面价值的差额通过()科目核算。
 - 营业外收入
 - 公允价值变动损益
 - 资本公积
 - 其他业务收入
- 2010年1月1日,甲公司购入一幢建筑物用于出租,取得发票上注明的价款为102万元,款项以银行存款支付。购入该建筑物发生的契税5万元也以银行存款支付。该投资性房地产的入账价值为()万元。
 - 107
 - 102
 - 97
 - 5
- 企业对采用成本模式进行后续计量的投资性房地产摊销时,应该借记()科目。
 - 投资收益
 - 营业外收入
 - 管理费用
 - 其他业务成本
- A企业的投资性房地产采用公允价值计量模式。2010年1月1日,A企业将一项固定资产转换为投资性房地产。该固定资产的账面余额为130万元,已计提折

旧 10 万元、减值准备 10 万元。该投资性房地产的公允价值为 70 万元。转换日投资性房地产的入账价值为()万元。

- A. 130 B. 110 C. 70 D. 60

7. 下列对投资性房地产初始计量的表述不正确的是()。

- A. 非货币性资产交换取得的投资性房地产按照非货币性资产交换准则的规定处理
B. 外购的投资性房地产按照购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出确认成本
C. 债务重组取得的投资性房地产按照债务重组的相关规定处理
D. 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后所发生的必要支出构成

8. 下列不属于企业投资性房地产的是()。

- A. 房地产开发企业将作为存货的商品房以经营租赁方式出租
B. 企业开发完成后用于出租的房地产
C. 企业持有并准备增值后转让的土地使用权
D. 企业持有并准备增值后转让的厂房

9. 下列各项中,能够影响企业当期损益的是()。

- A. 采用公允价值计量模式,期末投资性房地产的公允价值高于账面余额
B. 采用成本计量模式,期末投资性房地产的可收回金额高于账面价值
C. 采用成本计量模式,期末投资性房地产的可收回金额高于账面余额
D. 自用的房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产,转换日房地产的公允价值大于账面价值

10. 企业将建筑物出租,按租赁协议向承租人提供的相关劳务,下列说法中正确的是()。

- A. 企业将建筑物出租,按租赁协议向承租人提供的相关劳务在整个协议中不重大的,应当将该建筑物确认为投资性房地产
B. 企业将建筑物出租,按租赁协议向承租人提供的相关劳务在整个协议中重大的,应当将该建筑物确认为投资性房地产
C. 企业将建筑物出租,按租赁协议向承租人提供的相关劳务,无论在整个协议中是否重大,均应当将该建筑物确认为投资性房地产
D. 企业将建筑物出租,按租赁协议向承租人提供的相关劳务,无论在整个协议中是否重大,均不应当将该建筑物确认为投资性房地产

11. 下列各项中,属于投资性房地产的是()。

- A. 房地产企业开发的准备出售的房屋
B. 房地产企业开发的已出租的房屋
C. 企业持有的准备建造房屋的土地使用权

D. 企业以经营租赁方式租入的建筑物

12. 企业的投资性房地产采用成本计量模式。2010年1月1日,该企业将一项投资性房地产转换为固定资产。该投资性房地产的账面余额为100万元,已计提折旧20万元、减值准备10万元。该投资性房地产的公允价值为75万元。转换日固定资产的账面价值为()万元。

- A. 100 B. 80 C. 70 D. 75

二、多项选择题

1. 下列情况下,企业可将其资产转换为投资性房地产的有()。

- A. 房地产企业将开发的、准备出售的商品房改为出租
B. 自用办公楼停止出租改为自用
C. 自用土地使用权停止自用改为出租
D. 出租的厂房收回改为自用

2. 下列各项中,不影响企业当期损益的是()。

- A. 采用成本计量模式,期末投资性房地产的可收回金额高于账面余额
B. 采用公允价值计量模式,期末投资性房地产的公允价值低于账面价值
C. 自用的房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产,转换日房地产的公允价值小于账面价值
D. 采用成本计量模式,期末投资性房地产的可收回金额高于账面价值

3. 乙企业2009年1月5日外购一栋写字楼用于出租。该写字楼的售价(不含税)为100万元,另支付相关税费2万元,均以银行存款支付。该写字楼用于出租,每年的租金为6万,每年年末收取租金。乙企业对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。2009年12月31日,该写字楼的公允价值为120万。则乙企业在2009年应该作的账务处理有()。

- | | |
|------------------|-----------|
| A. 借:投资性房地产——成本 | 1 000 000 |
| 贷:银行存款 | 1 000 000 |
| B. 借:投资性房地产——成本 | 1 020 000 |
| 贷:银行存款 | 1 020 000 |
| C. 借:银行存款 | 60 000 |
| 贷:其他业务收入 | 60 000 |
| D. 借:公允价值变动损益 | 200 000 |
| 贷:投资性房地产——公允价值变动 | 200 000 |

4. 将投资性房地产与其他资产相互转换的过程中,关于转换日的确定,叙述正确的有()。

- A. 企业将原本用于生产商品的房地产改用于出租,则该房地产的转换日为承租人有权利行使其使用租赁资产权利的日期
B. 企业将原本用于出租的房地产改用于经营管理的自用房地产,则该房地产的

转换日为房地产达到自用状态、企业开始将房地产用于经营管理的日期

- C. 企业将原本用于经营管理的土地使用权改用于资本增值,则该房地产的转换日为自用土地使用权停止自用后的日期
- D. 房地产开发企业将其持有的开发产品以经营租赁的方式出租,则该房地产的转换日为房地产的租赁期开始日
5. 企业对投资性房地产,可以采用公允价值模式进行后续计量的条件是()。
- A. 与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业
- B. 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场
- C. 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
- D. 该投资性房地产的成本能够可靠计量
6. 企业将作为管理用的一栋办公楼转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产,下列说法正确的有()。
- A. 自用的办公楼转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产,该项投资性房地产应当按照办公楼的账面余额计量
- B. 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,该项投资性房地产应当按照转换当日的公允价值计量
- C. 转换当日的公允价值大于原账面价值的差额,记入“资本公积——其他资本公积”
- D. 转换当日的公允价值小于原账面价值的差额,记入“公允价值变动损益”
7. 关于投资性房地产的后续计量,下列说法正确的有()。
- A. 采用公允价值模式计量的,不对投资性房地产计提折旧或进行摊销
- B. 已采用公允价值模式计量的,不得从公允价值模式转换为成本模式
- C. 已采用成本模式计量的,可以转换为采用公允价值模式计量
- D. 采用公允价值模式计量的,应对投资性房地产计提折旧或进行摊销
8. 关于投资性房地产的计量模式,下列说法正确的有()。
- A. 已经采用成本模式计量的投资性房地产,应该对投资性房地产计提折旧
- B. 采用公允价值模式计量的投资性房地产,不对投资性房地产进行减值测试
- C. 企业对投资性房地产采用的计量模式一经确定不得随意变更
- D. 已经采用公允价值模式计量的投资性房地产,不得从公允价值模式转换为成本模式
9. 企业将作为存货的房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时,下列会计处理表述正确的是()。
- A. 应该按该项房地产在转换日的公允价值入账
- B. “存货跌价准备”应转入“投资性房地产跌价准备”

- C. 转换日的公允价值大于账面价值的,其差额记入“资本公积——其他资本公积”
 D. 转换日的公允价值小于账面价值的,其差额记入“公允价值变动损益”科目

10. 按照投资性房地产准则的规定,下列不属于投资性房地产的有()。

- A. 新购入办公楼以备经营出租,但是目前空置,企业董事会作出正式书面决议,将该办公楼用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化
 B. 企业生产经营用的厂房、车间
 C. 企业生产经营用的办公楼
 D. 企业经营性出租用的写字楼
 E. 企业出租给本企业职工居住的宿舍,按照市场价格收取租金

三、判断题

1. 长江公司与远洋集团签订了一项经营租赁合同,远洋集团将其持有的一块土地出租给长江公司,租金为每年 50 万元,租赁期为 8 年。长江公司又将此土地转租给京客隆公司,租金为每年 75 万元,租赁期为 5 年。长江公司在将土地转租给京客隆公司时,应将该土地确认为投资性房地产。()

2. 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当期损益。()

3. 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,应当以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值,公允价值与原账面价值的差额计入资本公积。()

4. 将采用成本模式计量的投资性房地产转换为自用的房地产时,应按该项投资性房地产在转换日的账面余额、累计折旧等,借记“固定资产”、“投资性房地产累计折旧”等科目,贷记“投资性房地产”、“累计折旧”等科目。()

5. 企业持有的准备增值的建筑物是作为投资性房地产进行核算的。()

6. 已采用公允价值模式计量的投资性房地产,可以从公允价值模式转换为成本模式。()

7. 企业采用公允价值模式进行后续计量的,应该对投资性房地产计提折旧或进行摊销,同时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,公允价值与账面价值之间的差额计入公允价值变动损益。()

8. 企业出售投资性房地产或者发生投资性房地产毁损,应当将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额直接计入所有者权益。()

9. 不论在成本模式下,还是在公允价值模式下,企业的投资性房地产取得的租金收入,均确认为其他业务收入。()

10. 采用公允价值模式进行后续计量的房地产在资产负债表日,应计提减值准备的,借记“资产减值损失”,贷记“投资性房地产减值准备”科目。()

四、计算分析题

1. 2009年6月20日甲公司购买一块土地的使用权,购买价款为1 800万元,支付相关手续费30万元,款项全部以银行存款支付。企业购买后准备等其增值后予以转让。甲公司对该投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。该项投资性房地产2009年取得租金收入80万元,已存入银行,假定不考虑其他相关税费。该投资性房地产2009年12月31日的公允价值为1 900万元。

要求:作出甲公司相关的会计处理。(答案中的金额单位用万元表示)

2. 甲股份公司将原采用公允价值模式计价的一栋出租用办公楼收回,作为自用房地产处理。在出租收回前,该投资性房地产的成本和公允价值变动明细科目分别为1 000万元和200万元(贷方)。转换当日该办公楼的公允价值为900万元。

要求:作出甲公司转换日的会计处理。(答案中的金额单位用万元表示)

3. 甲股份有限公司(以下简称甲公司)为一家上市公司,该公司2007年—2009年与投资性房地产有关的业务资料如下。

(1)2007年3月,甲公司购入一栋写字楼,价款为750万元,款项以银行存款转账支付,不考虑其他相关税费。

(2)甲公司购入的上述用于出租的写字楼预计使用寿命为20年,预计净残值为50万元,采用年限平均法按年计提折旧。

(3)甲公司将取得的该写字楼自当月起用于对外经营租赁,甲公司对该房地产采用成本模式进行后续计量。

(4)甲公司该项房地产2007年取得租金收入65万元,已存入银行,假定不考虑其他相关税费。

(5)2009年12月,甲公司将原用于出租的写字楼收回,作为企业管理用固定资产处理。

要求:

(1)编制甲公司2007年3月取得该写字楼的会计分录;

(2)计算2007年度甲公司对该项投资性房地产计提的折旧额,并编制相应的会计分录;

(3)编制甲公司2007年取得该写字楼租金收入的会计分录;

(4)计算甲公司该项房地产2008年末的账面价值;

(5)编制甲公司2009年收回该写字楼的会计分录。

(答案中的金额单位用万元表示)

五、综合题

1. 甲股份公司(以下简称甲公司)于2007年12月25日将一建筑物对外出租并采用公允价值模式计量,租期为5年,每年年底收取租金150万元。出租当日,该建筑物的成本为3 000万元,已计提折旧500万元,尚可使用年限为30年,公允价值为3 000万元;2008年12月31日,该建筑物的公允价值为3 200万元;2009年12月31