

# 第七章 投资性房地产

## 一、填空题

1. 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。主要包括\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_和\_\_\_\_\_。

2. 已出租的土地使用权，是指企业通过\_\_\_\_\_方式取得，并以\_\_\_\_\_方式出租的土地使用权。

3. 采用\_\_\_\_\_计量的投资性房地产的累计折旧或累计摊销，可以单独设置“\_\_\_\_\_”账户。

4. 采用公允价值计量的投资性房地产，还应当分别设置“\_\_\_\_\_”和“\_\_\_\_\_”科目进行明细核算。

5. 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，不对投资性房地产计提折旧或摊销。期末，应当以投资性房地产的\_\_\_\_\_为基础调整其账面价值，公允价值与账面价值的差额计入\_\_\_\_\_。

6. 投资性房地产项目的后续计量可选择\_\_\_\_\_和\_\_\_\_\_。一般情况下应采用\_\_\_\_\_模式，在满足特定条件时可采用\_\_\_\_\_计量模式。

7. 成本模式转为公允价值模式的，应当作为\_\_\_\_\_处理，将计量模式变更时公允价值与账面价值的差额，调整\_\_\_\_\_。

8. 企业将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，应当以转换日的\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_。

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，转换日的公允价值小于账面价值的，按其差额，借记\_\_\_\_\_账户；转换日的公允价值大于账面价值的，按其差额，贷记\_\_\_\_\_账户；待该项投资性房地产处置时，因转换计入资本公积的部分应转入当期的“\_\_\_\_\_”账户。

10. 处置采用成本模式计量的投资性房地产时，应当按实际收到的金额，借记“银行存款”等账户；贷记“\_\_\_\_\_”账户。

## 二、单项选择题

- 下列项目中，不属于投资性房地产的是( )。
  - 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
  - 以经营租赁方式租入的建筑物再转租给其他单位
- 下列各项中，能够影响企业当期损益的是( )。
  - 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
  - 采用成本计量模式，期末投资性房地产的可收回金额低于账面余额
  - 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
  - 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时，转换日房地产的公允价值大于账面价值的差额
- 关于投资性房地产后续计量模式的转换，下列表述中正确的是( )。
  - 成本模式转为公允价值模式的，应当作为会计估计变更
  - 已采用公允价值模式计量的投资性房地产，不得再转为成本模式
  - 已采用成本模式计量的投资性房地产，不得从成本模式转为公允价值模式

D. 企业对投资性房地产的计量模式可以随意变更

4. 下列有关投资性房地产核算的表述中，正确的是( )。

A. 采用成本模式计量的投资性房地产，不需要确认减值损失

B. 采用公允价值模式计量的投资性房地产，可转换为成本模式计量

C. 采用公允价值模式计量的投资性房地产，公允价值的变动金额应计入资本公积

D. 采用成本模式计量的投资性房地产，符合条件时可转换为公允价值模式计量

5. 甲公司将办公楼转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产，该办公楼的账面原价为10 000万元，已计提的累计折旧为200万元，已计提的固定资产减值准备400万元，转换日的公允价值为12 000万元，则记入“资本公积——其他资本公积”账户的金额为( )万元。

A. 12 000

B. 9 400

C. 10 000

D. 2 600

6. 甲房地产开发公司于2007年2月，将作为存货的商品房转换为采用公允价值计量的投资性房地产，转换日的商品房账面余额为100万元，已计提跌价准备20万元，该项房地产在转换日的公允价值150万元，则转换日记入“投资性房地产”账户的金额是( )万元。

A. 150

B. 80

C. 70

D. 170

7. 采用成本模式计量的作为投资性房地产的写字楼计提的折旧，应贷记的账户是( )。

A. 投资性房地产累计折旧

B. 投资性房地产

C. 累计折旧

D. 累计摊销

8. 投资性房地产不论是成本模式计量还是公允价值模式计量，取得的租金收入均通过“( )”账户核算。

A. 营业外支出

B. 投资收益

C. 其他业务收入

D. 其他业务成本

9. 企业出售、转让、报废投资性房地产时，应当将所处置投资性房地产的账面价值计入( )。

A. 其他业务成本

B. 资本公积

C. 营业外支出

D. 公允价值变动损益

10. 甲企业处置一项以公允价值计量的投资性房地产，实际收到的金额为 100 万元，投资性房地产的账面余额为 80 万元，其中成本为 70 万元，公允价值变动为 10 万元。该项投资性房地产是由自用房地产转换的，转换日公允价值大于账面价值的差额为 10 万元。假定不考虑相关税费，处置该项投资性房地产的净收益为( )万元。

A. 30

B. 20

C. 40

D. 10

### 三、多项选择题

1. 下列各项中，属于投资性房地产的有( )。

A. 企业拥有并自行经营的饭店

B. 企业以经营方式出租的写字楼

C. 房地产企业正在开发的商品房

D. 企业持有拟增值以后转让的土地使用权

2. 下列有关投资性房地产的说法中，正确的有( )。

A. 企业对投资性房地产采用公允价值模式计量的，应不对投资性房地产计提折旧或进行摊销

B. 企业将自用建筑物或土地使用权停止自用改为出租时，其转换日为租赁期开始日

C. 企业将自用建筑物或土地使用权停止自用改为出租，在成本模式下，应当将房地产转换前的账面价值作为转换后的入账价值

D. 企业将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，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入

所有者权益

E. 企业将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，转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入所有者权益

3. 下列各项中，会引起投资性房地产账面价值发生变化的有( )。

A. 计提投资性房地产减值准备

B. 计提投资性房地产折旧

C. 对投资性房地产进行维修

D. 对投资性房地产进行改良

E. 公允价值模式下，投资性房地产公允价值发生变动

4. 下列项目中，属于投资性房地产的有( )。

A. 按照国家有关规定认定的闲置土地

B. 已出租的土地使用权

C. 持有并准备增值后转让的土地使用权

D. 作为存货的房地产

5. 下列项目中，不属于投资性房地产的有( )。

A. 已经营出租的土地使用权

B. 已融资出租的建筑物

C. 出租拥有产权的建筑物

D. 出租拥有使用权的建筑物

6. 关于投资性房地产转换后入账价值的确定，下列表述中正确的有( )。

A. 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

B. 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账面价值作为自用房地产的账面价值

C. 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，投资性房地产按照转换当日的账面价值计价

D. 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，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价

7. 采用公允价值模式计量的投资性房地产，下列正确的表述有（ ）。

- A. 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场
- B. 对土地使用权而言，是指同一城区、同一位置、所处地理环境相同或相近、可使用状况相同或相近的土地
- C. 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相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出科学合理的估计
- D. 同类或类似的房地产，对于建筑物而言，是指所处地理位置和地理环境相同、性质相同、结构类型相同或相近、新旧程度相同或相近、可使用状况相同或相近的建筑物

8. 企业采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，下列说法中正确的有（ ）。

- A. 企业应对已出租的建筑物计提折旧
- B. 企业不应对已出租的建筑物计提折旧
- C. 企业不应对已出租的土地使用权进行摊销
- D. 企业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当期损益

9. 关于投资性房地产的后续计量，下列说法中正确的有（ ）。

- A. 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
- B. 企业可以采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量
- C. 企业应当采用一种模式对投资性房地产进行后续计量，不得同时采用两种计量模式
- D. 企业可以同时采用两种计量模式对投资性房地产进行后续计量

10. 下列各项中，不影响企业当期损益的有（ ）。

- 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

面价值

- B. 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时，转换日房地产的公允价值小于账面价值
- C. 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
- 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时，转换日房地产的公允价值大于账面价值

#### 四、判断题

1. ( ) 确认投资性房地产应当考虑其持有的目的是否是为了赚取租金或资本增值，或两个目的兼有而持有的房地产。
2. ( ) 企业拥有并自行经营的旅馆饭店，一般不应确认为投资性房地产。
3. ( ) 企业作为存货的房地产转换为投资性房地产并采用公允价值计量时，一定会引起资本公积的增减变化。
4. ( ) 企业通常应当采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。
5. ( ) 某项房地产，部分用于赚取租金或资本增值，部分用于生产商品、提供劳务或经营管理，且能单独计量和出售的，应将用于赚取租金或资本增值的部分确认为投资性房地产。
6. ( ) 持有并准备增值后转让的房屋建筑物不属于投资性房地产。
7. ( ) 同一企业可以同时采用两种模式对投资性房地产进行后续计量。
8. ( ) 成本模式转为公允价值模式应当作为会计估计变更，采用未来适用法进行处理。
9. ( ) 采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，取得的租金收入计入其他业务收入；采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，取得的租金收入计入主营业务收入。

10. ( )投资性房地产的计量模式一经确定,不得随意变更,只有存在确凿的证据表明其公允价值能够持续可靠取得时,才允许采用公允价值计量模式。

## 五、计算及账务处理题

### 练习一

某企业 2007 年 1 月 1 日将 2005 年 12 月 31 日开始使用的一幢办公楼用于对外出租。该办公楼的买价为 3 000 万元,相关税费 20 万元,预计使用年限 40 年,预计残值为 21 万元,预计清理费用 1 万元,甲公司采用直线法计提折旧,且未发生减值问题。该办公楼的年租金为 400 万元,于年末一次结清,租赁期开始日为 2007 年 1 月 1 日。2008 年 1 月 1 日以 3 200 万元的价格对外转让该房产。假定公允价值不能可靠估计,且该房产转让时不考虑相关税费。

要求:做出该企业上述业务相关的会计处理。(单位:万元)

### 练习二

甲企业账面价值为 130 万元、现公允价值为 150 万元的营业房租赁合同到期,收回自用。另外,企业将账面原值为 120 万元、已提折旧 20 万元、现公允价值为 90 万元的另一处营业房和账面价值 700 万、现公允价值为 750 万元的一块商业用地使用权予以出租。假设该企业的所有房地产均能取得公允价值的可靠信息,且一直采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。

要求:做出甲企业上述业务相关的会计处理。(单位:万元)

### 练习三

甲企业对投资性房地产采用公允价值模式计量。2007 年 1 月 1 日将自用的建筑物转换为投资性房地产,在转换日该建筑物的账面余额为 100 万元,已经计提折旧 20 万元,转换日该建筑物的公允价值为 100 万元。该建筑物用于出租,一年的租金为 8 万元。2007 年 12 月

31日，该建筑物的公允价值为105万元。2008年1月1日，企业由于资金紧张，将该建筑物出售，售价107万元。假设不考虑相关税费。

要求：做出甲企业上述业务相关的会计处理。（单位：万元）

#### 练习四

乙公司为从事房地产经营开发的企业。2007年6月，乙公司与A公司签订租赁协议，约定将乙公司开发的一栋精装修的写字楼于开发完成的同时开始租赁给A公司使用，租赁期为10年。当年9月1日，该写字楼开发完成并开始起租，写字楼造价为6600万元，假定公允价值与其造价相等，由于该写字楼地处商业繁华区，所在城区有活跃的房地产交易市场，而且能从房地产交易市场取得同类房地产市场报价。乙公司决定采用公允价值模式对该出租的房地产进行后续计量。2007年12月31日，该写字楼的公允价值为16600万元。2008年12月31日，该写字楼的公允价值为18000万元。2009年12月31日，该写字楼的公允价值为17500万元。

要求：做出乙企业上述业务相关的会计处理。（单位：万元）

#### 练习五

乙公司将其一栋写字楼租赁给B公司使用，一直采用成本模式进行后续计量。2008年1月1日，乙公司认为，出租给B公司使用的写字楼，其所在地的房地产市场比较成熟，具备了采用公允价值模式计量的条件，决定对该投资性房地产从成本模式转换为公允价值模式计量。该写字楼的原价为17000万元，已提折旧7000万元，未计提减值准备。2008年1月1日，该写字楼公允价值为13000万元。乙公司按净利润的10%计提盈余公积。

要求：做出乙企业上述业务相关的会计处理。（单位：万元）

## 练习六

(1) 乙公司从事房地产开发业务，2007年5月8日，乙公司与A公司签订了租赁协议，将其开发的一栋写字楼整体出租给A公司使用。租赁开始日期为2007年6月18日，租赁期为一年，假设转换后采用公允价值模式计量。2007年6月18日，该项投资性房地产的公允价值为54 000万元，账面价值为55 000万元。2007年12月31日，该项投资性房地产的公允价值为56 000万元。2008年6月租赁期满，乙公司收回该项投资性房地产，并于2008年8月以60 000万元出售，出售款项已收讫。

(2) 假如上述资料改为：(1) 2007年6月18日，该项投资性房地产的公允价值为56 200万元；(2) 2007年12月31日，该项投资性房地产的公允价值为56 000万元。其他条件不变。

要求：做出乙企业上述业务相关的会计处理。(单位：万元)