

第五章 投资性房地产

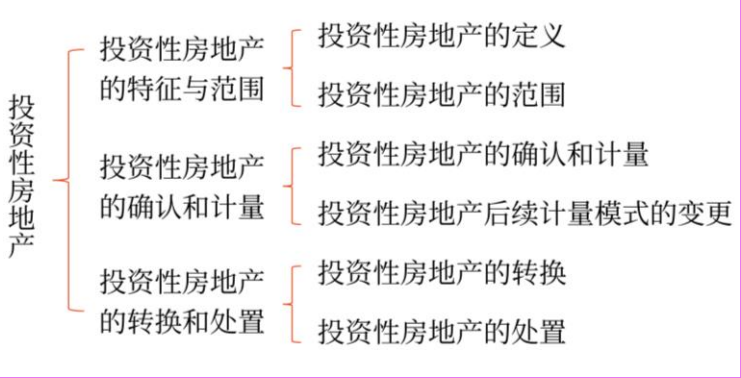
本章考情分析

本章内容一般以客观题形式进行考核，但作为基础知识也可以与非货币性资产交换、债务重组、所得税及差错更正等内容结合，以主观题的形式进行考核。本章分值一般在2分左右。

本章教材变化

本章内容无实质性变化。

本章基本结构框架



第一节 投资性房地产的特征与范围

一、投资性房地产的定义

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。



二、投资性房地产的范围

(一) 属于投资性房地产的项目

范围	相关内容
1. 已出租的土地使用权（经营租赁方	企业计划用于出租但尚未出租的土地使用权，不属于此类

范围	相关内容
式)	
	2.持有并准备增值后转让的土地使用权（很少见）（注意：闲置土地）
	(1) 是指企业拥有产权并以经营租赁方式出租的建筑物，主要包括自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物，以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物；
	(2) 企业租入再转租给其他单位的建筑物不属于投资性房地产；
3.已出租的建筑物	(3) 对企业持有以备经营出租的空置建筑物或在建建筑物，如董事会或类似机构作出书面决议，明确表明将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，即使尚未签订租赁协议，也应视为投资性房地产。
	其中：“空置建筑物”是指： a.企业新购入、自行建造或开发完工但尚未使用的建筑物； b.不再用于日常生产经营活动且经整理后达到可经营出租状态的建筑物。
	(4) 企业将建筑物出租，按租赁协议向承租人提供的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保安、维修等辅助服务，应当将该建筑物确认为投资性房地产

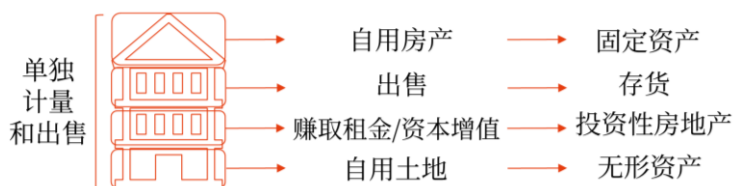
(二) 不属于投资性房地产的项目

- 1.自用房地产：企业自用的厂房、办公楼等生产经营场所。（固定资产、无形资产）
- 2.作为存货的房地产：房地产开发企业销售的或为销售而正在开发的商品房和土地，是房地产企业的开发产品，应当作为存货处理。

提示

在实务中，存在某项房地产部分自用或作为存货出售、部

分用于赚取租金或资本增值的情形。如某项投资性房地产不同用途的部分能够单独计量和出售的，应当分别确认为固定资产、无形资产、存货（房地产开发企业）和投资性房地产。



## 第二节 投资性房地产的确认和计量

### 一、投资性房地产的确认和计量

（一）投资性房地产的确认条件和确认时点

#### 1. 确认条件

投资性房地产只有在符合定义的前提下，同时满足下列条件的，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地计量。

#### 2. 确认时点

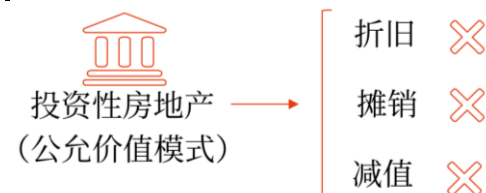
情形	确认时点
已出租的土地使用权、 已出租的建筑物	一般为 <u>租赁期开始日</u> 。 <b>（特殊情况除外）</b>
对持有并准备增值后 转让的土地使用权	企业将自用土地使用权 <u>停止自 用</u> ，准备增值后转让的日期

（二）投资性房地产的计量

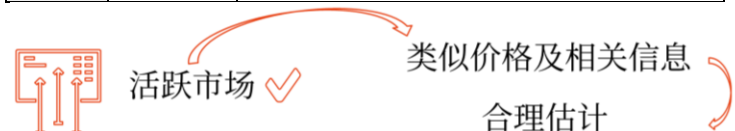
初始 计量	按 <u>成本</u> 进行初始计量	
后续 计量	成本 模式	3 个允许： <u>允许提折旧</u> 、 <u>允许摊销</u> 、 <u>允许提减值准备</u> <b>【提示】</b> 已经计提的投资性房地产减值准备， <u>不允许转回</u> 。



后续 计量	公允价 值 模式	1.3 个不允许： <u>不允许提折旧</u> 、 <u>不允许摊销</u> 、 <u>不允许提减值准备</u>
----------	----------------	--



后续 计量	公允价 值 模式	2. 采用 <u>公允价值模式</u> 进行后续计量的投资性房地产，应当 <u>同时满足</u> 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。
----------	----------------	--



特殊说明	投资性房地产后续计量可以选择 <u>成本模式</u> 或 <u>公允价值模式</u> ，但同一企业 <u>只能采用一种模式</u> 对其 <u>所有</u> 投资性房地产进行后续计量， <u>不得同时采用两种计量模式</u> ，即不得对一部分投资性房地产采用 <u>成本模式</u> 进行后续计量，对另一部分投资性房地产采用 <u>公允价值模式</u> 进行后续计量。	
------	--	--

（三）投资性房地产的账务处理

	成本模式	公允价值模式
科目 设置	投资性房地产 <u>投资性房地产累计折</u>	投资性房地产——成本 ——公允

	成本模式	公允价值模式
	旧（摊销） <b>投资性房地产减值准备</b>	价值变动

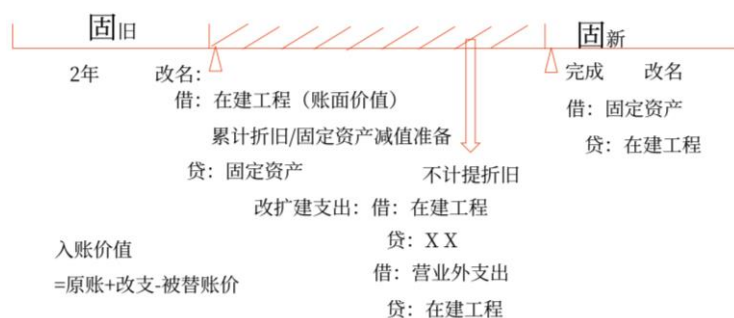
发生业务	成本模式	公允价值模式
账务处理		
1.增加时 (注意: <b>出租时</b> <b>点</b> )	①外购时 ( <u>价、税、费</u> ) 借: 投资性房地产 贷: 银行存款	①外购时 ( <u>价、税、费</u> ) 借: 投资性房地产—— <b>成本</b> 贷: 银行存款
	②自行建造 借: 投资性房地产 贷: <b>开发成本/在建工程等</b>	②自行建造 借: 投资性房地产—— <b>成本</b> 贷: 开发成本/在建工程等
	注意: ①出租时, 房、地 <b>均转换为</b> 投资性房地产; ②建造过程中发生的 <b>非正常性损失</b> 直接计入 <b>当期损益</b> , 不计入建造成本	
2.收租金	借: 银行存款 贷: 其他业务收入	
3.结转成本	借: 其他业务成本 贷: 投资性房地产 累计折旧 (摊销)	
4.期末计量 (12月31日)		①期末公允价值 > 账面余值 借: 投资性房地产—— <b>公允价值变动</b> 贷: <b>公允价值变动损益</b>

发生业务	成本模式	公允价值模式
		②期末公允价值 < 账面余值 借: 公允价值变动损益 贷: 投资性房地产——公允价值变动
5.减值	借: 资产减值损失 贷: 投资性房地产减值准备 <b>【提示】</b> 计提减值后 <b>不允许转回</b>	<b>不允许</b> 提减值
6.后续支出	<b>【提示】</b> 企业将某项投资性房地产 <b>进行改扩建</b> 等再开发且 <b>将来仍作为</b> 投资性房地产的, 在 <b>再开发期间</b> 应继续将其作为 <b>投资性房地产</b> , 再开发期间 <b>不计提折旧或摊销</b>	
	① <b>资本化</b> 后续支出 A.转入在建 借: 投资性房地产—— <b>在建</b> 投资性房地产累计折旧 (摊销) 投资性房地产减值准备 贷: 投资性房地产	① <b>资本化</b> 后续支出 A.转入在建 借: 投资性房地产—— <b>在建</b> 贷: 投资性房地产——成本 <b>——公允价值变动</b> <b>(可借可贷)</b>
	B.发生后续支出时 借: 投资性房地产—— <b>在建</b> 贷: 银行存款等	B.发生后续支出时 借: 投资性房地产—— <b>在建</b> 贷: 银行存款等
	C.完工时 借: 投资性房地产 贷: 投资性房地产	C.完工时 借: 投资性房地产—— <b>成本</b>

发生业务	成本模式	公允价值模式
	—— <u>在建</u>	贷：投资性房地产—— <u>在建</u>
	②费用化支出 借：其他业务成本 贷：银行存款等	

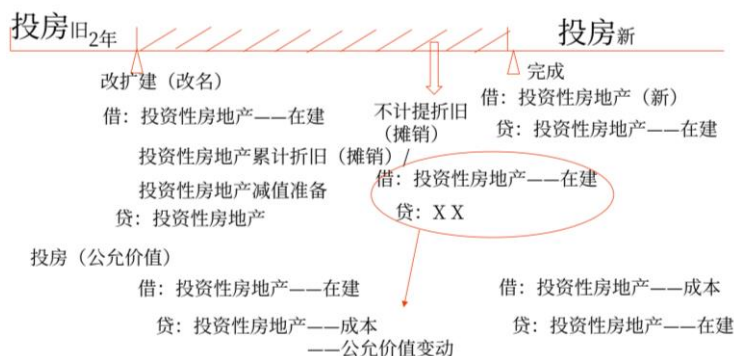
### 三 手写板 1

更新改造（固定资产）



### 三 手写板 2

投房（成本模式）



**【例 5-1】（成本模式的后续支出）** 20×8 年 3 月，甲企业与乙企业的一项厂房经营租赁合同即将到期。该厂房按照**成本模式**进行后续计量，原价为 2 000 万元，已计提折旧 600 万元。为了提高厂房的租金收入，甲企业决定在租赁期满后对厂房进行改扩建，并与丙企业签订了经营租赁合同，约定自改扩建完工时将厂房出租给丙企业。3 月 15 日，与乙企业的租赁合同到期，厂房随即进入改扩建工程。12 月 10 日，厂房改扩建工程完工，共发生支出 150 万元，即按照租赁合同出租给丙企业。假设甲企业采用**成本计量模式**。不考虑相关税费。

【答案】

甲企业的账务处理如下：

(1) 20×8 年 3 月 15 日，投资性房地产转入改扩建工程：  
借：投资性房地产——厂房（在建）

14 000 000

贷：投资性房地产累计折旧（摊销）

6 000 000

贷：投资性房地产——厂房 20 000 000

(2) 20×8 年 3 月 15 日～12 月 10 日：

借：投资性房地产——厂房（在建）

1 500 000

贷：银行存款等 1 500 000

(3) 20×8 年 12 月 10 日，改扩建工程完工：

借：投资性房地产——厂房 15 500 000

贷：投资性房地产——厂房（在建）

15 500 000

**【补充例题】（公允价值模式的后续支出）** 20×8 年 3 月，甲企业与乙企业的一项厂房经营租赁合同即将到期。为了提高厂房的租金收入，甲企业决定在租赁期满后对厂房进行改扩建，并与丙企业签订了经营租赁合同，约定自改扩建完工时将厂房出租给丙企业。3 月 15 日，与乙企业的租赁合同到期，厂房即进入改扩建工程。11 月 10 日，厂房改扩建工程完工，共发生支出 150 万元，即按照租赁合同出租给丙企业。3 月 15 日，厂房账面余额为 1 200 万元，其中成本 1 000 万元，**累计公允价值变动 200 万元（借方）**。假设甲企业采用**公允价值**计量模式。不考虑相关税费。

【答案】

甲企业的账务处理如下：

(1) 20×8 年 3 月 15 日，投资性房地产转入改扩建工程：  
借：投资性房地产——厂房（在建）

12 000 000

贷：投资性房地产——成本 10 000 000

——公允价值变动

2 000 000

(2) 20×8 年 3 月 15 日～11 月 10 日：

借：投资性房地产——厂房（在建）

1 500 000

贷：银行存款等 1 500 000

(3) 20×8 年 11 月 10 日，改扩建工程完工：

借：投资性房地产——成本 13 500 000

贷：投资性房地产——厂房（在建）  
13 500 000

【补充例题】（费用化后续支出）甲企业对其某项投资性房地产进行日常维修，发生维修支出 1.5 万元。

【答案】

日常维修支出属于费用化的后续支出，应当记入当期损益。

借：其他业务成本 15 000

贷：银行存款等 15 000

【例 5-2】甲公司为从事房地产经营开发的企业。20×8 年 10 月 1 日，甲公司与乙公司签订租赁协议，约定将甲公司当日开发完成的一栋精装修的写字楼自当日起经营租赁给乙公司使用，租赁期为 10 年。该写字楼的造价为 9 000 万元。20×8 年 12 月 31 日，该写字楼的公允价值为 9 200 万元。假设甲公司采用公允价值计量模式。

【答案】

甲公司的账务处理如下：

(1) 20×8 年 10 月 1 日，甲公司开发完成写字楼并出租：

借：投资性房地产——成本 90 000 000

贷：开发成本 90 000 000

(2) 20×8 年 12 月 31 日，按照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：

借：投资性房地产——公允价值变动  
2 000 000

贷：公允价值变动损益 2 000 000

## 二、投资性房地产后续计量模式的变更

1. 企业对投资性房地产的计量模式一经确定，不得随意变更。

2. 成本模式转为公允价值模式的，应当作为会计政策变更处理，将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。

3. 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转为成本模式。



借：投资性房地产（转换日的公允价值）

投资性房地产减值准备

投资性房地产累计折旧（摊销）

贷：投资性房地产

盈余公积（倒挤，可借可贷）

利润分配——未分配利润（倒挤，可借可贷）

## 提示

涉及所得税影响的，确认递延所得税资产（或者递延所得税负债）

【补充例题】20×7 年，甲企业将一栋写字楼对外出租，采用成本模式进行后续计量。20×9 年 2 月 1 日，假设甲企业持有的投资性房地产满足采用公允价值模式条件，甲企业决定采用公允价值模式计量对该写字楼进行后续计量。20×9 年 2 月 1 日，该写字楼的原价为 9 000 万元，已计提折旧 270 万元，账面价值为 8 730 万元，公允价值为 9 500 万元。甲企业按净利润的 10%计提盈余公积。假定不考虑所得税等相关因素。

【答案】

甲企业的账务处理如下：

借：投资性房地产	95 000 000
	<u>（转换日公允价值）</u>
投资性房地产累计折旧	2 700 000
贷：投资性房地产	90 000 000
盈余公积	770 000
利润分配——未分配利润	6 930 000

## 第三节 投资性房地产的转换和处置

### 一、投资性房地产的转换（用途变更→双向转换）

（一）投资性房地产转换形式和转换日

1. 一般情况



形式		转换日
投 转 非	1.投资性房地产开始自用（转换为 <u>固定资</u> 产或 <u>无形资产</u> ）	房地产 <u>达到自用状态</u> ，企业开始将其用于生产商品、提供劳务或者经营管理的日期（强调“ <u>状态</u> ”）
	2.投资性房地产 <u>转为</u> 存货（ <u>房地产开发企业</u> ）	<u>租赁期届满</u> ，企业董事会或类似机构 <u>作出</u> 书面决议 <u>明确表明</u> 将其 <u>重新开发</u> 用于对外销售的日期
非 转 投	3.作为存货的房地产，改为出租	租赁期开始日
	4.自用建筑物停止自用，改为出租	
	5.自用土地使用权停止自用，改用于赚取租金或资本增值	租赁期开始日或资本增值之日
其中：租赁期开始日：是指承租人 <u>有权行使其使用租赁资产权利</u> 的日期。		

2.特殊情况（空置建筑物、在建建筑物）

情形	转换日
前提条件：如果企业董事会或类似机构正式 <u>作出书面决议</u> ， <u>明确表明</u> 其自行建造或开发产品、自用房地产用于 <u>经营出租</u> 且持有意图短期内 <u>不再发生变化</u>	
1.企业 <u>自行建造</u> 或 <u>开发完工但尚未使用</u> 的建筑物（ <u>视为</u> 存货 <u>转换为</u> 投资性房地产）	董事会或类似机构 <u>作出书面决议</u>
2. <u>不再用于</u> 日常生产经营活动且 <u>经整理后达到</u> 可经营出租状态的建筑物（ <u>视为</u> 自用房地产 <u>转换为</u> 投资性房地产）	

## （二）投资性房地产转换的会计处理

## 1.成本模式

转换形式	账务处理	
处理原则	转换原则： <u>是否具备</u> 对应转换条件？	
	1.具备：对着转（ <u>原转原、折转折、摊转摊、准转准</u> ） 2.不具备： <u>挤差额</u> （金额：原账面价值） 结论： <u>不会产生差额</u>	
投转非	1.投资性房地产转为 <u>自用</u> 房地产（ <u>具备</u> ）	借：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 贷：投资性房地产 累计折旧/累计摊销 固定资产减值准备/无形资产减值准备
	2.投资性房地产转为 <u>存</u> 货（ <u>不具备</u> ）	借：开发产品（ <u>倒挤</u> ） 投资性房地产累计折旧（摊销） 投资性房地产减值准备 贷：投资性房地产
非转投	1.自用房地产转换为 <u>投资性</u> 房地产（ <u>具备</u> ）	借：投资性房地产 累计折旧/累计摊销 固定资产减值准备/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
	2.存货转换为 <u>投资性</u> 房地产（ <u>不具备</u> ）	借：投资性房地产（ <u>倒挤</u> ） 存货跌价准备 贷：开发产品

## 2.公允价值模式

转换形式		账务处理
处理原则		转换原则： <u>需要区分转换类型（投转非、非转投）</u> 结论： <u>可能产生差额</u> （原账面价值 $\times \rightarrow$ 公允价值 $\checkmark$ ）
投转非	相关原理	<u>先补差，后转换</u>
	1. 投资性房地产转为自用房地产	借：固定资产/无形资产（ <u>公允价值</u> ） 贷：投资性房地产——成本 ——公允价值变动（ <u>可借可贷</u> ） 公允价值变动损益（ <u>可借可贷</u> ）
	2. 投资性房地产转为存货	借：开发产品（ <u>公允价值</u> ） 贷：投资性房地产——成本 ——公允价值变动（ <u>可借可贷</u> ） 公允价值变动损益（ <u>可借可贷</u> ）
非转投	相关原理	<u>谨慎性</u> （如：避免贷差虚增利润）
	1. 自用房地产转换为投资性房地产	借：投资性房地产——成本（ <u>公允价值</u> ） 累计折旧/累计摊销 固定资产减值准备/无形资产减值准备 公允价值变动损益（ <u>倒挤，借差</u> ） 贷：固定资产/无形资产 其他综合收益（ <u>倒挤，贷差</u> ） 注：处置时，将其他综合收益转入当期损益（其他业务成本）

2. 存货转换为投资性房地产	借：投资性房地产——成本（ <u>公允价值</u> ） 存货跌价准备 公允价值变动损益（ <u>倒挤，借差</u> ） 贷：开发产品 其他综合收益（ <u>倒挤，贷差</u> ） 注：处置时，将其他综合收益转入当期损益（其他业务成本）

### 📝 手写板 1

原投房（公允价值模式）账面余额 1200 万元 其中成本 1000 万元

正常	公允价值变动 200 万元 转为投资（公允价值 1350 万元）	投—成	投—公允变
	借：固定资产 $\checkmark$ 1350（公允价值） 贷：投资性房地产—成本 1000 $\checkmark$ ——公允价值变动 200 $\checkmark$ 公允价值变动损益 150	账面价值 1000 ? 1200 万元	200 ?
		投—成	投—公允变
	借：投资性房地产—公允价值变动 150 贷：公允价值变动损益 150	借：固定资产（公允价值） 1350 贷：投资性房地产—成本 1000 ——公允价值变动 350	1000 ? 1350 万元 200 150 350 ?

### 📝 手写板 2

成本模式（不产生差额）  
 对着转（具备）  
 存货  $\rightarrow$  投（不具备）：倒挤  
 投  $\rightarrow$  存货

### 📝 相关总结

1. 只有在公允价值模式下才可能出现差额（账面价值与公允价值）

2. 投资性房地产  $\rightarrow$  非投资性房地产（自用、存货）  
 借差：公允价值变动损益  
 贷差：公允价值变动损益

3. 非投资性房地产  $\rightarrow$  投资性房地产（自用、存货）  
 借差：公允价值变动损益  
 贷差：其他综合收益

【补充例题·单选题】（2019 年）（无需计算）

甲公司将原自用的办公楼用于出租，以赚取租金收入。租赁期开始日，该办公楼账面原价为 14000 万元，已计提折旧为 5600 万元，公允价值为 12000 万元。

甲公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。

(有利差额)

甲公司上述自用办公楼转换为投资性房地产时公允价值大于原账面价值的差额在财务报表中列示的项目是 ( )。

A. 营业收入

**B. 其他综合收益**

C. 资本公积

D. 公允价值变动收益

【答案】B

【解析】自用房地产转为以公允价值后续计量的投资性房地产，公允价值大于原账面价值之间的差额计入其他综合收益，公允价值小于原账面价值之间的差额计入公允价值变动损益

【例 5-3】20×8 年 8 月 1 日，甲企业将出租在外的厂房收回，开始用于本企业生产商品。该项房地产账面价值为 3765 万元，其中，原价 5000 万元，累计已提折旧 1235 万元。假设甲企业采用成本计量模式。

【答案】

甲企业的账务处理如下：

借：固定资产	50000000
投资性房地产累计折旧	12350000
贷：投资性房地产	50000000
累计折旧	12350000

【例 5-4】20×8 年 10 月 15 日，甲企业因租赁期满，将出租的写字楼收回，开始作为办公楼用于本企业的行政管理。20×8 年 10 月 15 日，该写字楼的公允价值为 4800 万元。该项房地产在转换前采用公允价值模式计量，原账面价值为 4750 万元，其中，成本为 4500 万元，公允价值变动为增值 250 万元。

【答案】

甲企业的账务处理如下：

借：固定资产	48000000	
	(转换日公允价值)	
贷：投资性房地产——成本	45000000	
——公允价值变动		2500000
		公允价值变动损益
		500000

【补充例题·单选题】(2022 年)

2×21 年 9 月 30 日，甲公司出租给乙公司的一栋办公楼到期，经甲公司董事会书面决议，到期收回的办公楼改为自用办公楼。甲公司原对出租的办公楼采用公允价值模式进行后续计量。甲公司为房地产开发企业，不考虑相关税费及其他因素，下列各项关于甲公司 2×21 年会计处理的表述中，正确的是 ( )。

A. 收回的办公楼按收回日的公允价值入账

B. 办公楼收回时的公允价值与原出租时账面价值之间的差额确认为其他综合收益

C. 将办公楼由出租改为自用按会计政策变更进行会计处理

D. 收回的办公楼在资产负债表中列报为存货

【答案】A

【解析】投资性房地产转为自用房地产，收回时办公楼的公允价值与原出租时账面价值之间的差额应当计入公允价值变动损益，选项 B 错误；将办公楼由出租改为自用，是企业正常的事项，不作为会计政策变更处理，选项 C 错误；甲公司收回的办公楼改为企业自用，不是作为商品出售，故其不应列报为存货，选项 D 错误。

【例 5-5】甲房地产开发企业将其开发的部分写字楼用于对外经营租赁。20×8 年 10 月 15 日，因租赁期满，甲企业将出租的写字楼收回，并作出书面决议，将该写字楼重新开发用于对外销售，即由投资性房地产转换为存货，当日的公允价值为 5800 万元，该项房地产在转换前采用公允价值模式计量，原账面价值为 5600 万元，其中，成本为 5000 万元，公允价值变动增值为 600 万元。

【答案】

甲企业的账务处理如下：

借：开发产品	58000000
	(转换日的公允价值)
贷：投资性房地产——成本	50000000
——公允价值变动	
	6000000
公允价值变动损益	2000000

【补充例题】甲企业拥有 1 栋办公楼，用于本企业总部办



公。20×8年3月10日，甲企业与乙企业签订了经营租赁协议，将该栋办公楼整体出租给乙企业使用，租赁期开始日为20×8年4月15日，为期5年。20×8年4月15日，该栋办公楼的账面余额45000万元。已计提折旧300万元。假设甲企业采用成本计量模式。

## 【答案】

甲企业的账务处理如下：

借：投资性房地产——写字楼 450000000  
     累计折旧 3000000  
 贷：固定资产 450000000  
     投资性房地产累计折旧 3000000

【例5-6】20×8年3月10日，甲房地产开发公司与乙企业签订了租赁协议，将其开发的一栋写字楼出租给乙企业。租赁期开始日为20×8年4月15日。20×8年4月15日，该写字楼的账面余额45000万元，公允价值为47000万元。20×8年12月31日，该项投资性房地产的公允价值为48000万元。

## 【答案】

甲企业的账务处理如下：

(1) 20×8年4月15日：

借：投资性房地产——成本 470000000  
     贷：开发产品 450000000  
         其他综合收益 20000000  
             (有利差额)

(2) 20×8年12月31日：

借：投资性房地产公允价值变动 10000000  
     贷：公允价值变动损益 10000000

【例5-7】20×8年6月，甲企业打算搬迁至新建办公楼，由于原办公楼处于商业繁华地段，甲企业准备将其出租，以赚取租金收入。20×8年10月30日，甲企业完成了搬迁工作，原办公楼停止自用，并与乙企业签订了租赁协议，将其原办公楼租赁给乙企业使用，租赁期开始日为20×8年10月30日，租赁期限为3年。20×8年10月30日，该办公楼原价为5亿元，已提折旧14250万元，公允价值为35000万元。假设甲企业采用公允价值模式计量。

## 【答案】

甲企业的账务处理如下：

借：投资性房地产——成本 350000000  
     累计折旧 142500000  
     公允价值变动损益 7500000  
         (不利差额)  
 贷：固定资产 500000000

## 二、投资性房地产的处置（出售、转让、报废、毁损、非货币性资产交换等）

成本模式	公允价值模式
1.借：银行存款 贷：其他业务收入	1.借：银行存款 贷：其他业务收入
2.借：其他业务成本(倒挤) 投资性房地产 累计折旧(摊销) 投资性房地产 减值准备 贷：投资性房地产	2.借：其他业务成本 贷：投资性房地产——成本——公 允价值变动(可借可贷) 同时： 3.借：公允价值变动损益(可借可贷) 贷：其他业务成本 同时： 借：其他综合收益 贷：其他业务成本

## 【补充例题·单选题】(2012年，修改)(先看分录)

20×6年6月30日，甲公司与乙公司签订租赁合同，合同规定甲公司将一栋自用办公楼出租给乙公司，租赁期为1年，年租金为200万元（假定租金于6月30日和12月31日收取）。当日，出租办公楼的公允价值为8000万元，账面价值为2500万元（其中原值4000万元，已计提折旧1500万元，未计提相应的减值准备）。（计入其他综合收益的贷方）20×6年12月31日，该办公楼的公允价值为9000万元。20×7年6月30日（收半年房租），甲公司收回租赁期届满的办公楼并对外出售，取得价款9500万元。甲公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，不考

虑其他因素。上述交易或事项对甲公司 20×7 年度损益的影响金额是（ ）。

- A.500 万元  
B.6000 万元  
C.6100 万元  
D.7000 万元

【答案】C

【解析】①20×6 年 6 月 30 日

借：投资性房地产——成本	8000
累计折旧	1500
贷：固定资产	4000
其他综合收益	5500 (倒挤)

②20×6 年 12 月 31 日

借：投资性房地产——公允价值变动	1000 (9000-8000)
贷：公允价值变动损益	1000

收租金

借：银行存款	100 (200×6/12)
贷：其他业务收入	100

③20×7 年 6 月 30 日

借：银行存款	9500
贷：其他业务收入	9500
借：其他业务成本	9000
贷：投资性房地产——成本	8000
——公允价值变动	1000

借：其他综合收益	5500 (8000-2500)
贷：其他业务成本	5500

借：公允价值变动损益	1000
贷：其他业务成本	1000

收租金：

借：银行存款	100 (200×6/12)
贷：其他业务收入	100

上述交易或事项对甲公司 20×7 年度损益的影响金额  
=9500-9000+5500+100=6100 (万元)。

### 手写板 3

↓ 借：公允价值变动损益 100 ↑ 贷：其他业务成本 100	借：其他业务成本 100 ↓ 贷：公允价值变动损益 100 ↑
无影响	无影响
借：其他综合收益 100 ↑ 贷：其他业务成本 100 增加损益 100	

### 本章小结

- 1.理解投资性房地产的定义及范围
- 2.掌握投资性房地产的确认和初始计量
- 3.掌握与投资性房地产有关的后续支出的账务处理
- 4.掌握采用成本模式进行后续计量的投资性房地产的账务处理
- 5.掌握采用公允价值模式计量的投资性房地产的账务处理
- 6.掌握投资性房地产后续计量模式的变更的账务处理
- 7.掌握投资性房地产的转换和处置的账务处理



比你优秀的人都还在努力，你有什么资格不去努力。