

2009年中级会计考试中级实务第五章课后练习会计师资格考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/539/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E4_B8_AD_c44_539468.htm

一、单项选择题 1. 根据《企业会计准则第3号投资性房地产》，下列项目属于投资性房地产的是（ ）。 A.企业自行经营的旅馆或饭店 B.企业以经营租赁方式租入再转租的建筑物 C.持有并准备增值后转让的房屋建筑物 D.企业拥有的某项房地产，部分自用，部分用于出租，且用于出租的部分能够单独计量和出售。 【正确答案】D 【知识点】投资性房地产的确认条件 【答案解析】自用的房地产或不拥有所有权的房地产，不属于企业的投资性房地产；持有并准备增值后转让的土地使用权属于投资性房地产，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；若某项房地产，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，应当确认为投资性房地产；不能够单独计量和出售的、用于赚取租金或资本增值的部分，不确认为投资性房地产。百考试题论坛2. 企业外购、自行建造等取得的投资性房地产，应按投资性房地产准则确定的成本，借记（ ）科目，贷记“银行存款”、“在建工程”等科目。 A.投资性房地产 B.固定资产 C.在建工程 D.无形资产 【正确答案】A 【知识点】投资性房地产的确认条件 【答案解析】应记入“投资性房地产”科目。 3. 2008年1月1日，东方公司购入一栋写字楼用于出租，取得发票上注明的价款为150万元，款项以银行存款支付。购入该写字楼发生的契税为3万元也以银行存款支付。该投资性房地产的入账价值为（ ）万元。 A.153 B.150 C.147

D.156 【答案】 A 【解析】 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 【正确答案】 A 【知识点】 投资性房地产的初始计量 【答案解析】 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

4. 关于投资性房地产的后续计量，下列说法正确的是（ ）。 来源：考试大

A.同一企业只能采用一种模式对投资性房地产进行后续计量
B.同一企业可以对不同的投资性房地产采用不同的计量模式
C.企业应采用成本模式对投资性房地产进行后续计量
D.企业应采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量 【正确答案】 A 【知识点】 投资性房地产的后续计量 【答案解析】 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，满足特定条件时可以采用公允价值模式；同一企业只能采用一种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。

5. 企业对投资性房地产取得的租金收入，应该贷记（ ）科目。
A.其他业务收入 B.管理费用 C.营业外收入 D.投资收益 【正确答案】 A 【知识点】 投资性房地产的后续计量 【答案解析】 应记入“其他业务收入”科目。

6. 某企业采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，2010年9月20日达到预定可使用状态的自行建造的办公楼对外出租，该办公楼建造成本为2600万元，预计使用年限为25年，预计净残值为100万元。在采用年限平均法计提折旧的情况下，2010年该办公楼应计提的折旧额为（ ）万元。 A.0 B.25 C.100 D.50 【正确答案】 B 【知识点】 投资性房地产成本模式的核算 【答案解析】 2010年该办公楼应计提的折旧额= $(2600-100) \div 25 \times 3/12=25$ （万元）

7. 关于企业对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的

前提条件，下列说法不正确的是（ ）。 A.企业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 B.投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场 <http://ks.examda.com> 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.企业所有的投资性房地产的公允价值都能够持续可靠地取得 【正确答案】D 【知识点】投资性房地产的公允价值模式的处理 【答案解析】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。采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，应当同时满足下列条件：投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；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。

8. 甲企业对其拥有一项投资性房地产一直采用成本模式进行后续计量。2009年1月1日，甲企业具备了采用公允价值模式计量的条件，将该项投资性房地产从成本模式转换为公允价值模式计量。2009年1月1日，该写字楼的原价为2500万元，已计提折旧300万元，账面价值为2 200万元，公允价值为2800万元。不考虑所得税影响，则甲企业的下列处理正确的是（ ）。 A.确认资本公积600万元 B.确认资本公积300万元 C.调整留存收益600万元 D.确认公允价值变动损益600万元 【正确答案】C 【知识点】投资性房地产的后续计量模式变更的会计处理 【答案解析】2009年1月1日，甲公司在由成本模式转为公允价值模式时，应作为会计政策变更，账务处理如下：借：投资性房地产成本 2800 投资性房地产

累计折旧（摊销）300 来源：www.examda.com 贷：投资性房地产 2500 盈余公积 60 利润分配未分配利润 540

9. 将投资性房地产转换为其他资产或者将其他资产转换为投资性房地产，关于转换日的确定，下列叙述不正确的有（ ）。 A. 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 B. 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 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应确定为自用土地使用权停止自用后的日期 D. 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行使其使用租赁资产权利的日期

【正确答案】C 【知识点】转换日的确定 【答案解析】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应确定为自用土地使用权停止自用后，确定用于资本增值的日期。

10. 甲公司2007年12月将采用成本模式计量的投资性房地产转为自用固定资产，转换日该固定资产的公允价值为2000万元，转换日之前“投资性房地产”科目余额为2300万元，“投资性房地产累计折旧”科目金额为200万元，则转换日该“固定资产”科目的增加额为（ ）万元。 来源：考试大 A.2300 B.2000 C.300 D.2100

【正确答案】A 【知识点】投资性房地产的转换 【答案解析】采用成本模式计量的投资性房地产转为自用固定资产，应当将房地产转换前的账面价值作为转换后的入账价值。企业将投资性房地产转换为自用房地产，应当按该项投资性房地产在转换日的账面余额、累计折旧或摊销、减值准备等，分别转入“

固定资产”、“累计折旧”、“固定资产减值准备”等科目。

11. 某企业将一商品房转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产，该商品房的账面原值为3000万元，已计提的累计折旧为150万元，已计提的固定资产减值准备100万元，转换日的公允价值为3200万元，则()。 A.贷记“资本公积其他资本公积”450万元 B.贷记“公允价值变动损益”450万元 C.借记“资本公积其他资本公积”450万元 D.贷记“固定资产减值准备”100万元 【正确答案】A 【知识点】投资性房地产的转换 【答案解析】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，转换当日公允价值大于投资性房地产原账面价值的，其差额计入“资本公积其他资本公积”科目。账务处理如下：百考试题论坛 借：投资性房地产成本 3 200 累计折旧 150 固定资产减值准备 100 贷：固定资产 3000 资本公积其他资本公积 450

12. 甲公司将采用公允价值模式计量的投资性房地产转为自用固定资产，转换日该投资性房地产的公允价值为2300万元，转换日之前“投资性房地产成本”科目余额为2000万元，“投资性房地产公允价值变动”科目借方余额为200万元，则转换日该固定资产的入账价值为()万元。 A.2100 B.2000 C.2200 D.2300 【正确答案】D 百考试题(www.Examda.com) 【知识点】投资性房地产的转换 【答案解析】采用公允价值模式计量的投资性房地产转为自用固定资产，按公允价值转入该固定资产。借：固定资产 2300 贷：投资性房地产成本 2000 公允价值变动 200 公允价值变动损益 100

13. 甲企业于2008年6月30日将一写字楼对外出租并采用公允价值模式计量，租期为5年，每年12月31日收取租金200万元，出租时，该幢商品房的成本为4000万元，公允价值

为3800万元，2008年12月31日，该幢商品房的公允价值为4100万元。甲企业2008年应确认的公允价值变动损益为（ ）万元。

A.损失50 B.收益50 C.收益100 D.损失100 【正确答案】C 【知识点】投资性房地产的转换 【答案解析】出租时公允价值小于成本的差额应确认公允价值变动损失200万元

(4000-3800)，2008年12月31日应确认的公允价值变动收益=4100-3800=300（万元），2008年应确认的公允价值变动收益=300-200=100（万元）。

14. A房地产开发商于2008年5月，将作为存货的商品房转换为采用公允价值模式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，该项房产在转换日的公允价值70万元，则转换日记入“公允价值变动损益”科目的金额是（ ）万元。

A.0 B.80 C.10 D.70 【正确答案】C 来源:百考试题网 【知识点】投资性房地产的转换 【答案解析】计入“公允价值变动损益”科目的金额=100-70-20=10（万元）

15. A企业2007年1月1日外购一办公楼，含税售价450万元，该办公楼用于出租，年租金18万元，每年年末收取。该企业采用公允价值模式对其进行后续计量。

2007年12月31日该办公楼的公允价值为490万元，2008年12月31日该办公楼的公允价值为500万元，2009年1月15日甲企业出售该办公楼，售价520万元，处置时影响损益的金额合计是（ ）万元。

A.0 B.10 C.20 D.30 【正确答案】C 【知识点】投资性房地产的处置 【答案解析】处置时的处理：借：银行存款 520 贷：其他业务收入 520 借：其他业务成本 500 贷：投资性房地产 - 成本 450 - 公允价值变动 50 借：公允价值变动损益 50 贷：其他业务收入 50

计算过程是：收入520-成本500-损益50 收入50=20（万元）。 100Test 下载频

道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问

www.100test.com