

投资性房地产公允价值计量账务处理例解会计从业资格考试
PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/588/2021_2022__E6_8A_95_E8_B5_84_E6_80_A7_E6_c42_588645.htm

一、公允价值模式计量投资性房地产账务处理 企业作为存货的房地产转换为投资性房地产的，应按其在转换日的公允价值借记“投资性房地产(成本)”，贷记“开发产品”等科目，按其差额贷记“资本公积其他资本公积”或借记“公允价值变动损益”，已计提跌价准备的，同时结转跌价准备。资产负债表日，投资性房地产的公允价值高于其账面余额的差额，借记“投资性房地产(公允价值变动)”，贷记“公允价值变动损益”；公允价值低于其账面余额的差额做相反分录。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”，按该项投资性房地产的账面余额借记“其他业务成本”，贷记“投资性房地产(成本)”，贷或借记“投资性房地产(公允价值变动)”；同时按该项投资性房地产的公允价值变动借或贷记“公允价值变动损益”，贷或借记“其他业务收入”。

[例1] A企业是从事房地产开发的企业，2007年3月10日与B企业签订了租赁协议，将其开发的一栋写字楼整体出租给B企业使用，租赁期开始日为2007年4月15日。2007年4月15日，该写字楼的账面余额450万元，其公允价值为410万元，2007年12月31日，该写字楼公允价值为430万元，未计提存货跌价准备。2008年4月租赁期满，A企业收回该写字楼并于2008年6月出售，出售款已收讫。A企业的账务处理如下：

(1)2007年4月15日 借：投资性房地产XX写字楼(成本)4100000 公允价值变动损益 400000 贷：开发产品 4500000

(2)2007年12月31日 借：投资性房地产 × × 写字楼(公允价值变动)200000 贷：公允价值变动损益200000 (3)2008年6月出售时 借：银行存款 4600000 贷：其他业务收入 4600000 借：其他业务成本 4300000 贷：投资性房地产 × × 写字楼(成本) 4100000 投资性房地产 × × 写字楼(公允价值变动) 200000 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：其他业务收入200000 贷：公允价值变动损益200000 将自用的建筑物等转换为投资性房地产的，按其在转换日的公允价值借记“投资性房地产(成本)”，按已计提的折旧等借记“累计折旧”等科目，按其账面余额贷记“固定资产”等科目，按其差额贷记“资本公积(其他资本公积)”或借记“公允价值变动损益”，已计提减值准备的，同时结转减值准备。 [例2]2007年12月，A企业将自用的处于商业繁华地段的办公楼租给B企业使用，租赁开始日为2008年1月1日，租赁期为3年，假设A企业对出租的办公楼采用公允价值模式计量，2008年1月1日，该办公楼的公允价值为360万元，其原价为500万元，已提折IEI42万元。A企业2008年1月1日账务处理如下：借：投资性房地产 × 写字楼(成本)3600000 累计折旧1420000 贷：固定资产5000000 资本公积其他资本公积20000 将投资性房地产转为自用时，应按其在转换日的公允价值借记“固定资产”等科目，按其账面余额贷记“投资性房地产(成本、公允价值变动)”，按其差额贷或借记“公允价值变动损益”。

二、公允价值计量且其变动计入当期损益金融资产的账务处理

企业取得交易性金融资产，按其公允价值借记“交易性金融资产(成本)”，按发生的交易费用借记“投资收益”，按已到付息期但尚未领取的利息或已宣告但尚未发放的现金股利借记“应

收利息”或“应收股利”，按实际支付的金额贷记“银行存款”等科目。交易性金融资产持有期间被投资单位宣告发放的现金股利，或在资产负债表日按分期付息、一次还本债券投资的票面利率计算的利息，借记“应收股利”或“应收利息”，贷记“投资收益”。资产负债表日，交易性金融资产的公允价值高于其账面余额的差额借记“交易性金融资产(公允价值变动)”，贷记“公允价值变动损益”；公允价值低于其账面余额的差额做相反分录。出售交易性金融资产，应按实际收到的金额借记“银行存款”等科目，按该金融资产的账面余额贷记“交易性金融资产”，按其差额贷或借记“投资收益”；同时将原计入该金融资产的公允价值变动转出借或贷记“公允价值变动损益”，贷或借记“投资收益”。

[例3]2007年1月1日，A企业从二级市场支付价款102万元(含已到期尚未领取的利息2万元)购入某公司发行的债券，另发生交易费用2万元，该债券面值100万元，剩余期限为2年，票面年利率为4%，每年付息一次，A企业将其划分为交易性金融资产。2007年1月5日，收到该债券2006年下半年利息2万元；2007年6月30日，该债券的公允价值为115万元，不含息；2007年7月5日，收到该债券半年利息；2007年年12月31日，该债券的公允价值为110万元，不含息；2008年1月5日，收到该债券2007年下半年利息；2008年3月31日，A企业将该债券出售，取得价款118万元，含1季度利息1万元。假定不考虑其他因素。A企业的账务处理如下：

(1)2007年1月1日购入债券
借：交易性金融资产成本1000000 应收利息20000 投资收益20000
贷：银行存款1040000

(2)2007年1月5日收到2006年下半年利息
借：银行存款20000 贷：应收利息20000

(3)2007年6

月30日确认债券公允价值变动和投资收益 借：交易性金融资产公允价值变动150000 贷：公允价值变动损益150000 借：应收利息20000 贷：投资收益20000 (4)2007年7月5日收到半年利息 借：银行存款20000 贷：应收利息20000 (5)2007年年12月31日确认债券公允价值变动和投资收益 借：公允价值变动损益50000 贷：交易性金融资产公允价值变动50000 借：应收利息20000 贷：投资收益20000 (6)2008年1月5日收到2007年下半年利息 借：银行存款20000 贷：应收利息20000 (7)2008年3月31日将债券出售 借：银行存款1180000 公允价值变动损益100000 贷：交易性金融资产成本1000000 公允价值变动100000 投资收益(含第1季度利息)180000

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