

中级会计考试《中级会计实务》讲义（五）中级会计职称考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/617/2021_2022__E4_B8_AD_E7_BA_A7_E4_BC_9A_E8_c44_617078.htm

第五章投资性房地产 第三节投资性房地产的转换和处置 一、房地产的转换 (一)

房地产的转换形式及转换日 房地产的转换，是因房地产用途发生改变而对房地产进行的重新分类。企业有确凿证据表明房地产的用途发生改变，且满足下列条件之一的，应当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：1.投资性房地产开始自用即将投资性房地产转为自用房地产。在此种情况下，转换日为房地产达到自用状态，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。

2.作为存货的房地产改为出租。通常指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，存货相应地转换为投资性房地产。在此种情况下，转换日为房地产的租赁期开始日。租赁期开始日，是指承租人有权行使其使用租赁资产权利的日期。3.自用建筑物或土地使用权停止自用改为出租。

即企业将原本用于生产商品、提供劳务或者经营管理的房地产改用于出租，固定资产或土地使用权相应地转换为投资性房地产。在此种情况下，转换日为租赁期开始日。4.自用土地使用权停止自用改用于资本增值。即企业将原本用于生产商品、提供劳务或者经营管理的土地使用权改用于资本增值，该土地使用权相应地转换为投资性房地产。在此种情况下，转换日为自用土地使用权停止自用后，确定用于资本增值的日期。

(二)房地产转换的会计处理 1.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。2.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)。

3.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，其差额计入当期损益(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，其差额作为资本公积(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)。

二、投资性房地产的处置

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，应当终止确认该项投资性房地产。企业出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损时，应当将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益(将实际收到的处置收入计入其他业务收入，所处置投资性房地产的账面价值计入其他业务成本)。

第六章金融资产【基本要求】

(一)掌握金融资产的分类 (二)掌握金融资产初始计量的核算 (三)掌握采用实际利率确定金融资产摊余成本的方法 (四)掌握各类金融资产后续计量的核算 (五)掌握不同类金融资产转换的核算 (六)掌握金融资产减值损失的核算

【考试内容】第一节金融资产的分类

金融资产主要包括库存现金、应收账款、应收票据、贷款、垫款、其他应收款、应收利息、债权投资、股权投资、基金投资、衍生金融资产等。

一、金融资产分类的原则

企业应当在初始确认金融资产时，将其划分为下列四类：(1)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。(2)持有至到期投资。(3)贷

款和应收款项。(4)可供出售金融资产。金融资产的分类一旦确定，不得随意改变。以下对各类金融资产的分类原则予以说明：(一)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产
此类金融资产可以进一步划分为交易性金融资产和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。1.交易性金融资产，主要是指企业为了近期内出售的金融资产。衍生工具不作为有效套期工具的，也应当划分为交易性金融资产或金融负债。2.直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，主要是指企业基于风险管理、战略投资需要等而将其直接指定为以公允价值计量且其公允价值变动计入当期损益的金融资产。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