



## 第四章 非流动资产

高频考点：投资性房地产

范围	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，已出租的建筑物	
	不属于：租入再转租，闲置土地，自用房地产，存货	
计量模式	成本模式和公允价值模式（同一企业只能采用一种，成本模式可变更为公允价值模式，但不得反向变更）	
成本模式	取得	借：投资性房地产（实际成本） 贷：银行存款等
	租金收入	借：银行存款 贷：其他业务收入
	计提折旧 或摊销	借：其他业务成本 贷：投资性房地产累计折旧（摊销）
	计提减值准备	借：资产减值损失 贷：投资性房地产减值准备
	处置	借：银行存款等 贷：其他业务收入 借：其他业务成本 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
公允价值模式	自用房地产或存货 转换为投资性房地 产	借：投资性房地产 投资性房地产累计折旧（摊销） 投资性房地产减值准备 贷：固定资产/无形资产/开发产品 累计折旧/摊销
	取得	借：投资性房地产——成本（实际成本） 贷：银行存款等
	租金收入	借：银行存款 贷：其他业务收入
公允价值模式	确认公允价值变动	借：投资性房地产——公允价值变动 贷：公允价值变动损益

公允价值模式	处置	借：银行存款等 贷：其他业务收入 借：其他业务成本 贷：投资性房地产——成本 (或借)——公允价值变动
--------	----	---



	自用房地产或存货转换为投资性房地产	借：投资性房地产——成本（公允价值） 累计折旧（累计摊销） 固定资产/无形资产减值准备/存货跌价准备 <b>公允价值变动损益（借差）</b> 贷：固定资产/无形资产/开发产品 <b>其他综合收益（贷差）</b>
--	-------------------	--

【多选题】下列各项有关投资性房地产的核算中，初始计量表述不正确的有（ ）。

- A. 在公允价值模式下，不是采用实际成本进行初始计量
- B. 外购的土地使用权和建筑物，取得时的实际成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出
- C. 自行建造的投资性房地产，其成本由建造该项资产达到出租前发生的必要支出构成
- D. 建造过程中发生的非正常性损失也应计入建造成本

【答案】ACD

【单选题】2019 年 3 月 1 日，甲公司外购一栋写字楼直接租赁给乙公司使用，租赁期为 6 年，每年租金为 180 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，该写字楼的买价为 3 000 万元；2019 年 12 月 31 日，该写字楼的公允价值为 3 200 万元。假设不考虑相关税费，则该项投资性房地产对甲公司 2019 年度利润总额的影响金额是（ ）万元。

- A. 180
- B. 200
- C. 350
- D. 380

【答案】C

【解析】2019 年度 10 个月的租金收入=180/12×10=150（万元）；公允价值变动计入公允价值变动损益的金额为 200 万元，所以影响利润总额的金额为 350 万元。

【多选题】将作为固定资产的房产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产，该项房产在转换日的公允价值与其账面价值的差额应计入的会计科目有（ ）。

- A. 公允价值变动损益
- B. 投资收益
- C. 其他综合收益
- D. 资本公积

【答案】AC

【解析】将作为存货的房产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产，转换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）。转换日的公允价值大于原账面价值的，其差额作为其他综合收益核算。

#### 高频考点：固定资产取得

外购	一般纳税人	借：固定资产 应交税费——应交增值税（进项税额） 贷：银行存款
		成本=购买价款、相关税费（不含可抵扣的增值税）、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费
		以一笔款项购入多项没有单独标价的固定资产，则应将各项资产单独确认为固定资产，并按各项固定资产公允价值的比例对总成本进行分配，分别确定各项固定资产的成本



小规模纳税人，购入固定资产发生的增值税进项税额应计入固定资产成本
----------------------------------

自营工程	购入工程物资	借：工程物资 应交税费——增（进） 贷：银行存款	借：在建工程 贷：工程物资
	领用存货	借：在建工程 贷：库存商品、原材料	
	工资费用	借：在建工程 贷：应付职工薪酬	借：在建工程 应交税费——增（进） 贷：银行存款
	完工	借：固定资产 贷：在建工程	
出包工程	借：在建工程 【支付的工程价款】 应交税费——应交增值税（进项税额） 贷：银行存款		

【单选题】（2021 年）2020 年 4 月 1 日，某企业购入无需安装即可使用的设备一台，价款 40 000 元，增值税税额 5200 元，发生运费 300 元，增值税税额 27 元，均已取得增值税专用发票，全部款项以银行存款支付。不考虑其他因素，该企业购入固定资产的入账价值为（ ）元。

A. 40 300                      B. 40 000                      C. 45 500                      D. 45 527

【答案】A

【解析】入账价值=40 000+300=40 300（元）。

借：固定资产                      (40 000+300) 40 300  
    应交税费——应交增值税（进项税额） 5 227  
    贷：银行存款                      45 527

【单选题】（2021 年）某企业为增值税一般纳税人，销售商品适用的增值税税率为 13%。2020 年 10 月，自营建造厂房一幢，领用本企业生产的水泥一批，实际成本为 100 000 元，不考虑其他因素，下列各项中，该企业自营建造厂房领用自产水泥的会计处理正确的是（ ）。

A. 借：在建工程                      100 000  
    贷：工程物资                      100 000  
B. 借：在建工程                      113 000  
    贷：库存商品                      100 000  
    应交税费——应交增值税（销项税额） 13 000  
C. 借：在建工程                      100 000  
    贷：库存商品                      100 000  
D. 借：在建工程                      113 000  
    贷：库存商品                      100 000  
    应交税费——应交增值税（进项税额转出） 13 000

【答案】C



## 老会计-用心传递温度

【解析】会计分录：

借：在建工程 100 000  
贷：库存商品 100 000

### 高频考点：固定资产后续计量

折旧因素	固定资产原价、预计净残值、固定资产减值准备、固定资产使用寿命（没有折旧方法）
计提范围	除以下情况，企业应当对所有固定资产计提折旧： ①单独计价入账的土地； ②固定资产改扩建期间不提折旧； ③提前报废的固定资产，也不再补提折旧； ④已提足折旧仍继续使用的固定资产；（固定资产提足折旧后，不论能否继续使用，均不再计提折旧）
起止时间	①固定资产应当按月计提折旧 当月增加的固定资产，当月不计提折旧，从下月起计提折旧；当月减少的固定资产，当月仍计提折旧，从下月起不提折旧。 ②已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，应当按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额

折旧方法	年限平均法	$(\text{原价}-\text{预计净残值})/\text{预计使用寿命}$
	工作量法	$\text{原价}\times(1-\text{预计净残值率})/\text{预计总工作量}$
	双倍余额递减法	每个折旧年度年初固定资产账面净值 $\times 2/\text{预计使用年限}$ 最后两年改为年限平均法： $(\text{剩余账面净值}-\text{预计净残值})/2$
	年数总和法	某年折旧额= $(\text{原值}-\text{预计净残值})\times\text{该年折旧率}$ 某年折旧率= $\text{尚可使用年数}/\text{预计使用寿命的年数总和}$
账务处理	借：在建工程（自行建造固定资产过程中使用） 制造费用（基本生产车间使用） 管理费用（管理部门使用） 销售费用（销售部门使用） 其他业务成本（经营租出） 贷：累计折旧	

日常修理	借：管理费用、销售费用等 应交税费——应交增值税（进项税额） 贷：银行存款		
	转入改造	借：在建工程 累计折旧 贷：固定资产	
		借：工程物资	借：在建工程



## 老会计-用心传递温度

更新改造	购入工程物资	应交税费——增(进) 贷：银行存款	领用工程物资	贷：工程物资
	改造支出	借：在建工程 应交税费——增(进) 贷：银行存款	替换设备	借：营业外支出 贷：在建工程 <b>【替换账面价值】</b>
	改造完毕	借：固定资产 贷：在建工程		

【多选题】(2021 年)下列各项中,企业应计提折旧的资产有( )。

- A. 日常维修停用的设备  
B. 已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的办公楼  
C. 已提足折旧仍继续使用的厂房  
D. 单独计价入账的土地

【答案】AB

【解析】选项 C, 固定资产提足折旧后, 不论能否继续使用, 均不再计提折旧; 选项 D, 单独计价入账的土地, 不计提折旧。

【单选题】某企业为一般纳税人, 于 2019 年 10 月 31 日购入一项设备, 其原价为 300 万元, 进项税额为 39 万元, 预计使用年限为 5 年, 预计净残值为 0.8 万元, 采用双倍余额递减法计提折旧。2019 年度该项固定资产应计提的折旧额为( ) 万元。

- A. 39.84  
B. 20  
C. 120  
D. 80

【答案】B

【解析】2019 年折旧额=300×(2/5)/12×2=20(万元)。

【单选题】(2017 年)某企业对生产设备进行改良, 发生资本化支出共计 45 万元, 被替换旧部件的账面价值为 10 万元, 该设备原价为 500 万元, 已计提折旧 300 万元, 不考虑其他因素。该设备改良后的入账价值为( ) 万元。

- A. 245  
B. 235  
C. 200  
D. 190

【答案】B

【解析】设备改良后的入账价值=45-10+500-300=235(万元)。

### 高频考点：固定资产减值、处置、清查

固定资 产减值	资产负债表日, 存在可能发生减值迹象时, 其可收回金额低于账面价值的, 应当将 <b>账面价值减记至可收回金额</b> , 减记的金额确认为减值损失, 计入当期损益, 同时计提减值准备
	借：资产减值损失 贷：固定资产减值准备
	固定资产减值损失一经确认, 在以后会计期间 <b>不得转回</b>

固定资产处 置	固定资产转入清理	借：固定资产清理 累计折旧 固定资产减值准备
------------	----------	------------------------------



		贷：固定资产	
	清理费用	借：固定资产清理 应交税费——应交增值税（进项税额） 贷：银行存款	
	收到残料、残料变价、责任人赔偿	借：原材料、 <b>银行存款</b> 、其他应收款 贷：固定资产清理 应交税费——应交增值税（ <b>销项税额</b> ）	
	结转净损益	(1) 结转清理净损失 借：资产处置损益 营业外支出 贷：固定资产清理	(2) 结转清理净收益 借：固定资产清理 贷：资产处置损益 营业外收入
清理净损益=出售价款/残料价值/变价收入-（账面价值+清理费用）			

	审批前	审批后
盘盈	借：固定资产 【重置成本】 贷：以前年度损益调整	借：以前年度损益调整 贷：盈余公积 利润分配——未分配利润
盘亏	借：待处理财产损溢 累计折旧 固定资产减值准备 贷：固定资产 借：待处理财产损溢 贷：应交税费——应交增值税（进项税额转出） 转出金额=账面净值×13%	借：营业外支出 其他应收款 贷：待处理财产损溢

【单选题】某企业 2017 年 12 月 31 日购入一台设备，入账价值为 200 万元，预计使用寿命为 10 年，预计净残值为 20 万元，采用年限平均法计提折旧。2018 年 12 月 31 日该设备存在减值迹象，经测试预计可收回金额为 120 万元。2018 年 12 月 31 日该设备账面价值应为（ ）万元。

A. 120                  B. 160                  C. 180                  D. 182

【答案】A

【解析】折旧=（200-20）/10=18（万元）；减值前设备账面价值=200-18=182（万元），高于可收回金额，发生减值，计提减值 62 万元，期末账面价值为 120 万元。

【单选题】某企业（一般纳税人）报废一台旧设备，取得残料价款 56 万元，增值税税额 7.28 万元，支付清理费用 2 万元、清理费用增值税额 0.18 万元。该设备原值为 60 万元，已提折旧 10 万元。假定不考虑其他因素，处置该设备影响当期损益的金额为（ ）万元。

A. 6                      B. 4                      C. 54                      D. 56

【答案】B

【解析】影响当期损益（营业外收入）的金额=56-（60-10+2）=4（万元），影响利润总额的金额为 4 万





元，但影响营业利润的金额为 0，因为报废清理不影响营业利润。

### 高频考点：无形资产取得

外购	借：无形资产 应交税费——应交增值税（进项税额） 贷：银行存款
----	---------------------------------------

自行 研发	研究	借：研发支出——费用化支出 应交税费——应交增值税（进项税额） 贷：银行存款等	月末转出： 借：管理费用 贷：研发支出——费用化支出
	开发	不符合资本化条件： 借：研发支出——费用化支出 应交税费——应交增值税（进项税额） 贷：银行存款等	
		符合条件： 借：研发支出——资本化支出 应交税费——应交增值税（进项税额） 贷：银行存款等	研发成功转出： 借：无形资产 贷：研发支出——资本化支出

【注】如果无法可靠区分研究阶段的支出和开发阶段的支出，应将其所发生的研发支出全部费用化，计入当期损益，记入“管理费用”科目的借方。

【单选题】（2019 年）某企业为增值税一般纳税人，购入一项专利，取得并经税务机关认证的增值税专用发票上注明的价款为 120 万元，增值税税额为 7.2 万元。为宣传该专利权生产的产品，另外发生宣传费支出 20 万元。不考虑其他因素，该专利的入账价值为（ ）万元。

- A. 127.2      B. 147.2      C. 120      D. 140

【答案】C

【解析】发生的宣传费用支付应当计入销售费用，所以该专利的入账价值为 120 万元。

【单选题】（2018 年）某企业自行研究开发一项技术，研究阶段发生职工薪酬 100 万元，专用设备折旧费用 50 万元；开发阶段支出共计 400 万元、其中满足资本化条件的支出 300 万元，取得的增值税专用发票上注明的增值税税额为 39 万元，开发阶段结束达到预定用途形成无形资产。不考虑其他因素，下列各项中，关于该企业研发支出会计处理表述正确的是（ ）。

- A. 确认管理费用 250 万元，确认无形资产 300 万元  
B. 确认管理费用 150 万元，确认无形资产 300 万元  
C. 确认管理费用 100 万元，确认无形资产 350 万元  
D. 确认管理费用 189 万元，确认无形资产 300 万元

【答案】A

【解析】研究阶段支出应计入管理费用。

### 高频考点：无形资产摊销与减值



	范围	使用寿命 <b>有限</b> 的无形资产	摊销
		使用寿命 <b>不确定</b> 的无形资产	不应摊销
摊销	分录	借：管理费用 【管理用】 其他业务成本 【出租用】 制造费用 【产品用】 贷：累计摊销	
		某项无形资产包含的经济利益通过所生产的 <b>产品或其他资产</b> 实现的，其摊销金额应当计入相关资产成本。无法可靠确定经济利益预期实现方式的，应当采用年限平均法 <b>摊销，当月增加当月摊销，当月减少当月不摊</b>	
减值		可收回金额 <b>低于</b> 账面价值： 借：资产减值损失 贷：无形资产减值准备 【不可以转回】	

【单选题】（2020 年）下列各项中，关于企业无形资产摊销的表述不正确的是（ ）。

- A. 行政管理用无形资产的摊销额计入管理费用
- B. 使用寿命不确定的无形资产不进行摊销
- C. 无形资产摊销方法应反映其经济利益的预期实现方式
- D. 使用寿命有限的无形资产处置当月应进行摊销

【答案】D

【解析】选项 D，无形资产自可供使用（即其达到预定用途）当月起开始摊销，处置当月不再摊销。

【单选题】2019 年 3 月某企业开始自行研发一项管理用非专利技术，至 2019 年 10 月 20 日研发成功并达到预定可使用状态，累计研究支出为 160 万元，累计开发支出为 500 万元（其中符合资本化条件的支出为 480 万元）。该非专利技术使用寿命 10 年，假定不考虑其他因素，该业务导致企业 2019 年度利润总额减少（ ）万元。

- A. 160
- B. 180
- C. 192
- D. 660

【答案】C

【解析】利润总额减少  $160+20+480/10/12\times 3=192$ （万元）。

【多选题】（2014 年）2019 年 1 月 1 日，某企业购入一项专利技术，当日投入使用，初始入账价值为 500 万元，摊销年限为 10 年，采用直线法进行摊销。2021 年 12 月 31 日该专利技术预计可收回金额为 280 万元。假定不考虑其他因素，关于该项专利技术的会计处理结果正确的有（ ）。

- A. 2021 年 12 月 31 日该项专利技术的账面价值为 280 万元
- B. 2021 年 12 月 31 日该项专利技术的账面价值为 350 万元
- C. 2021 年度的摊销总额为 50 万元
- D. 2022 年度的摊销总额为 40 万元

【答案】ACD

【解析】每年的摊销额  $=500/10=50$ （万元），2021 年的摊销额为 50 万元；2021 年 12 月 31 日的账面价值  $=500-50\times 3=350$ （万元）可收回金额为 280 万元，需要计提减值，计提减值后账面价值为 280 万元。2022 年摊销额  $=280/7=40$ （万元）。





## 高频考点：无形资产出售与报废

出售	借：银行存款 累计摊销 无形资产减值准备 贷：无形资产 应交税费——应交增值税（销项税额） 资产处置损益（或借记）
报废	借：营业外支出 累计摊销 无形资产减值准备 贷：无形资产

【单选题】（2021 年）某企业为增值税一般纳税人，转让一项专利权，开具增值税专用发票上注明价款为 15 万元，增值税税额为 0.9 万元。该专利权初始入账成本为 40 万元，已累计摊销 15 万元，已计提减值准备 4 万元。不考虑其他因素，转让该项专利权应确认的净损失为（ ）万元。

A. 10                  B. 5.1                  C. 6                  D. 6.9

【答案】C

【解析】无形资产账面价值=40-15-4=21（万元）；转让该项专利权应确认的净损失=21-15=6（万元）。

## 高频考点：长期待摊费用

核算内容	以租赁方式取得的使用权资产发生的改良支出等
账务处理	借：长期待摊费用 贷：原材料/银行存款等 借：管理费用/销售费用等 贷：长期待摊费用

## 高频考点：长期股权投资成本法

企业合并	初始计量	同一控制	借：长期股权投资（享有的份额） 资本公积——资本溢价/股本溢价 盈余公积 利润分配——未分配利润 贷：银行存款/股本等 资本公积——资本溢价/股本溢价
		非同一控制	借：长期股权投资（支付对价的公允价值） 贷：银行存款等
		合并费用	借：管理费用 贷：银行存款
	后续计量	成本法	借：应收股利 贷：投资收益



## 老会计-用心传递温度

	处置		借：银行存款 贷：长期股权投资借或贷：投资收益
--	----	--	----------------------------

【单选题】甲公司和 A 公司同属某企业集团，2019 年 1 月 1 日，甲公司以其发行的普通股股票 500 万股（股票面值为每股 1 元，市价为每股 5 元），自其母公司处取得 A 公司 80%的普通股股权，并准备长期持有。A 公司 2019 年 1 月 1 日相对于最终控制方的所有者权益账面价值总额为 3 000 万元，可辨认净资产的公允价值为 3 200 万元。甲公司取得 A 公司股权时的初始投资成本为（ ）万元。

A. 500                      B. 2 500                      C. 2 400                      D. 2 560

【答案】C

【解析】本题属于同一控制下企业合并，应按取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。

甲公司取得 A 公司股权时的初始投资成本=3 000×80%=2 400（万元）。

借：长期股权投资                      2 400  
    贷：股本                                      500

【单选题】甲公司和乙公司为两个互不关联的独立企业，合并之前不存在投资关系。2020 年 3 月 1 日，甲公司和乙公司达成合并协议，约定甲公司以固定资产作为合并对价，取得乙公司 80%的股权。合并日，甲公司固定资产的账面原价为 1 680 万元，已计提折旧 320 万元，已提取减值准备 80 万元，公允价值为 1 100 万元；乙公司所有者权益账面价值为 1 200 万元。合并中，甲公司支付审计费等费用共计 15 万元。甲公司取得该项长期股权投资时的初始投资成本为（ ）万元。

A. 1 100                      B. 1 115                      C. 1 200                      D. 1 215

【答案】A

【解析】初始投资成本为付出资产的公允价值 1 100 万元。

### 高频考点：长期股权投资权益法

非 企 业	初始计量	借：长期股权投资——投资成本（支付对价的公允价值+直接费用） 贷：银行存款等	
	后续计量		初始投资成本<享有的份额 借：长期股权投资——投资成本 贷：营业外收入
			借：长期股权投资——损益调整 贷：投资收益 借：投资收益 贷：长期股权投资——损益调整 长期应收款 预计负债 未确认的损失：备查簿登记
			借：应收股利 贷：长期股权投资——损益调整
			借：长期股权投资——其他综合收益



合 并		权益法	贷：其他综合收益（或相反）
			借：长期股权投资——其他权益变动 贷：资本公积——其他资本公积（或相反）
	处置	权益法	借：银行存款等 贷：长期股权投资——投资成本 （或借）——损益调整 （或借）——其他综合收益 （或借）——其他权益变动 借或贷：投资收益 借：其他综合收益 资本公积——其他资本公积 贷：投资收益（或相反）

## 高频考点：长期股权投资减值

减值	企业： 借：资产减值损失 贷：长期股权投资减值准备
	小企业：（直接转销法） 借：银行存款（可收回的金额） 营业外支出（差额） 贷：长期股权投资（账面余额）

【多选题】2019 年 6 月 1 日，甲公司以银行存款 150 万元投资乙公司，持有乙公司有表决权股份的 40%，能够对乙公司经营和财务施加重大影响。乙公司 2019 年 6 月 1 日经确认可辨认净资产的账面价值 360 万元、公允价值 400 万元，则甲公司的下列会计处理中正确的是（ ）。

- A. 确认长期股权投资初始投资成本 150 万元  
B. 确认长期股权投资初始投资成本 160 万元  
C. 确认投资收益 10 万元  
D. 确认营业外收入 10 万元

【答案】AD

【解析】甲公司取得该股权投资的初始投资成本为 150 万元，选项 A 正确；应享有净资产公允价值的份额 160 万元（ $400 \times 40\%$ ），因此应确认长期股权投资入账价值 160 万元，确认营业外收入 10（ $160 - 150$ ）万元，选项 D 正确。

【单选题】甲公司于 2019 年 1 月 1 日购入乙公司 30% 的股份，购买价款为 3 300 万元，并自取得投资之日起具有重大影响。取得投资当日，乙公司可辨认净资产公允价值为 10 000 万元。2019 年 12 月 31 日，乙公司当年实现净利润 900 万元，宣告发放现金股利 400 万元。年末甲公司长期股权投资的账面价值为（ ）万元。

- A. 3 000  
B. 3 300  
C. 3 570  
D. 3 450

【答案】D

【解析】长期股权投资 =  $3\,300 + 900 \times 30\% - 400 \times 30\% = 3\,450$ （万元）。

【单选题】甲企业将其持有的一项以权益法核算的长期股权投资全部出售，取得价款 550 万元，当日办妥



手续。出售时，该项长期股权投资的账面价值为 420 万元，其中投资成本为 300 万元，损益调整为 100 万元，其他权益变动为 20 万元。不考虑增值税等相关税费及其他因素，则甲企业处置该项投资时影响损益的金额为（ ）万元。

- A. 550                      B. 320                      C. 130                      D. 150

【答案】D

【解析】处置该项投资影响损益的金额=550-420+20（其他综合收益转入金额）=150（万元）。

老会计  
www.lkj100.com