



《中级会计实务》速记口诀

【知识点 1】土地使用权的核算

企业取得的土地使用权，一般情况下，确认为无形资产。下列情形除外：

- (1) 房地产开发企业购入土地使用权，用于建造对外出售的商品房，确认为存货；
- (2) 房地产企业持有准备增值后转让的土地使用权，确认为存货；
- (3) 一般企业持有准备增值后转让的土地使用权，确认为投资性房地产；
- (4) 同时购入建筑物和土地使用权，买价无法在建筑物和土地之间分摊的，全部确认为固定资产。

提示：企业购入土地使用权，在土地上建造办公楼，此时土地使用权确认为无形资产，建造期间土地的摊销额计入在建工程。

【记忆口诀】记住特殊情形，除此之外，都是无形资产。

【知识点 2】权益法下初始投资成本的调整

“长期股权投资——投资成本”最初以初始投资成本计量，然后比较初始投资成本与取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额：

如果初始投资成本**大于**取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，则产生的差额是不利差额，做题口诀为不利差额**不调账**。如果初始投资成本**小于**取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，则产生的差额是有利差额，做题口诀为有利差额**要调账**。有利差额的调账分录为：

借：长期股权投资——投资成本

贷：营业外收入

【记忆口诀】不利差额不调账，有利差额要调账。

【知识点 3】对于投资方与其联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益的抵销

未实现内部交易损益的抵销，应当分别顺流交易和逆流交易进行会计处理。顺流交易是指投资方向其联营企业或合营企业投出或出售资产，逆流交易是指联营企业或合营企业向投资方出售资产。未实现内部交易损益体现在投资方或其联营企业、合营企业持有的资产账面价值中的，在计算确认投资损益时应予抵销。



第一种情况：顺流、逆流交易形成存货。

第二种情况：顺流、逆流交易形成固定资产。

第三种情况：**投出资产**。

第四种情况：投资方与其联营企业及合营企业之间发生的无论是顺流交易还是逆流交易产生的未实现内部交易损失，属于**所转让资产发生减值损失**的，有关未实现内部交易损失**不应予以抵销**。

【记忆口诀】

不论顺逆均抵销；

不论赔赚均抵销；

出资比照顺流做；

减值损失不抵销。

【知识点 4】投资性房地产的转换

项目	成本模式下的转换	公允价值模式下的转换
自用房地产转换为投资性房地产	借：投资性房地产[原值] 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）[原值] 投资性房地产累计折旧（投资性房地产累计摊销） 投资性房地产减值准备	借：投资性房地产——成本[公允价值] 累计折旧（累计摊销） 固定资产减值准备（无形资产减值准备） 公允价值变动损益 [借差] 贷：固定资产（无形资产）[原值] 其他综合收益 [贷差]
投资性房地产转换为自用房地产	借：固定资产（无形资产）[原值] 投资性房地产累计折旧（投资性房地产累计摊销） 投资性房地产减值准备 贷：投资性房地产[原值] 累计折旧（累计摊销） 固定资产减值准备（无形资产减值准备）	借：固定资产（无形资产）[公允价值] 公允价值变动损益 [借差] 贷：投资性房地产——成本 ——公允价值变动[或在借方] 公允价值变动损益 [贷差]

【记忆口诀】

成本模式：不产生差额。

公允价值模式：自用房地产转换为投资性房地产时产生的贷方差额，计入其他综合收益；其余差额均计入公允价值变动损益。





【知识点 5】借款费用占用先后顺序的确定

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，应当以专门借款当期实际发生的利息费用减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定专门借款应予资本化的利息金额。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，企业应当根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率应当根据一般借款加权平均利率计算确定。即企业占用一般借款购建或者生产符合资本化条件的资产时，一般借款的借款费用的资本化金额的确定应当与资产支出相挂钩。

有关计算公式如下：

一般借款利息费用资本化金额 = 累计资产支出 **超过专门借款部分** 的资产支出加权平均数 × 所占用一般借款的资本化率

所占用一般借款的资本化率 = 所占用一般借款加权平均利率 = 所占用一般借款当期实际发生的利息之和 ÷ 所占用一般借款本金加权平均数

【记忆口诀】先花专门借款，花完专门借款，再花一般借款。

【知识点 6】以公允价值为基础计量的非货币性资产交换的会计处理（涉及补价）

换入资产的成本 = 换出资产公允价值 + 支付的补价（- 收到的补价）+ 换出资产增值税销项税额 - 换入资产可抵扣的增值税进项税额 + 支付的应计入换入资产成本的相关税费

【记忆口诀】换入资产的成本 = 换出资产公允价值加支减收，加销减进，加其他。

【知识点 7】递延所得税费用（或收益）的计量

递延所得税费用（或收益）是指按照会计准则规定应予确认的递延所得税资产和递延所得税负债在会计期末应有的金额相对于原已确认金额之间的差额，即递延所得税资产和递延所得税负债的当期发生额，但不包括计入所有者权益的交易或事项的所得税影响。

递延所得税费用（或收益）= 当期递延所得税负债的增加 + 当期递延所得税资产的减少 - 当期递延所得税负债的减少 - 当期递延所得税资产的增加

贷方是递延所得税资产/负债，借方就是所得税费用，增加递延所得税费用。+

借方是递延所得税资产/负债，贷方就是所得税费用，减少递延所得税费用。-





【记忆口诀】贷方写正号、借方写负号。

如果某项交易或事项按照会计准则规定应计入所有者权益，由该交易或事项产生的递延所得税资产或递延所得税负债及其变化也应计入所有者权益（其他综合收益），不构成利润表中的递延所得税费用（或收益）。

【知识点 8】递延所得税资产、递延所得税负债的余额方向

递延所得税资产：

期末余额**大于**期初余额时，是**借记**递延所得税资产；如果期末余额**小于**期初余额，则是**贷记**递延所得税资产；

递延所得税负债：

期末余额**大于**期初余额时，是**贷记**递延所得税负债；如果期末余额**小于**期初余额，则是**借记**递延所得税负债。

【记忆口诀】

递延所得税资产：增加，记借方；减少，记贷方。

递延所得税负债：增加，记贷方；减少，记借方。

【知识点 9】外币现金流量及其现值的确定

企业应当按照以下顺序确定资产未来现金流量的现值：

(1) 以结算货币为基础预计其未来现金流量，并按其适用的折现率**计算资产的现值**；

(2) 将此现值按计算资产未来现金流量现值当日的即期汇率**进行折算**，从而折现成按照记账本位币表示的资产未来现金流量的现值；

(3) 在此基础上，比较资产公允价值减去处置费用后的净额与资产未来现金流量的现值，按较高者确定资产的可收回金额，然后再对比资产的账面价值，以确定是否需要确认减值损失以及确认多少减值损失。

【记忆口诀】先折现，再折算。

【知识点 10】资产负债表日后调整事项和非调整事项的界定

常见的调整事项	常见的非调整事项
---------	----------



<p>①日后期间诉讼案件结案；</p> <p>②日后期间取得确凿证据，表明某项资产减值或调整减值；</p> <p>③日后期间进一步确认了资产负债表日前购入资产成本或售出资产收入；</p> <p>④日后期间发现了财务报告舞弊或差错。</p>	<p>①日后期间发生重大诉讼、仲裁、承诺；</p> <p>②日后期间资产价格、税收政策、外汇汇率发生重大变化；</p> <p>③日后期间因自然灾害导致资产发生重大损失；</p> <p>④日后期间发行股票和债券以及其他巨额举债；</p> <p>⑤日后期间资本公积转增资本；</p> <p>⑥日后期间发生巨额亏损；</p> <p>⑦日后期间发生企业合并或处置子公司；</p> <p>⑧日后期间企业利润分配方案中拟分配的以及经审议批准宣告发放的现金股利或利润。</p>
---	---

【记忆口诀】在资产负债表日已经存在，调整事项；在资产负债表日不存在，非调整事项。