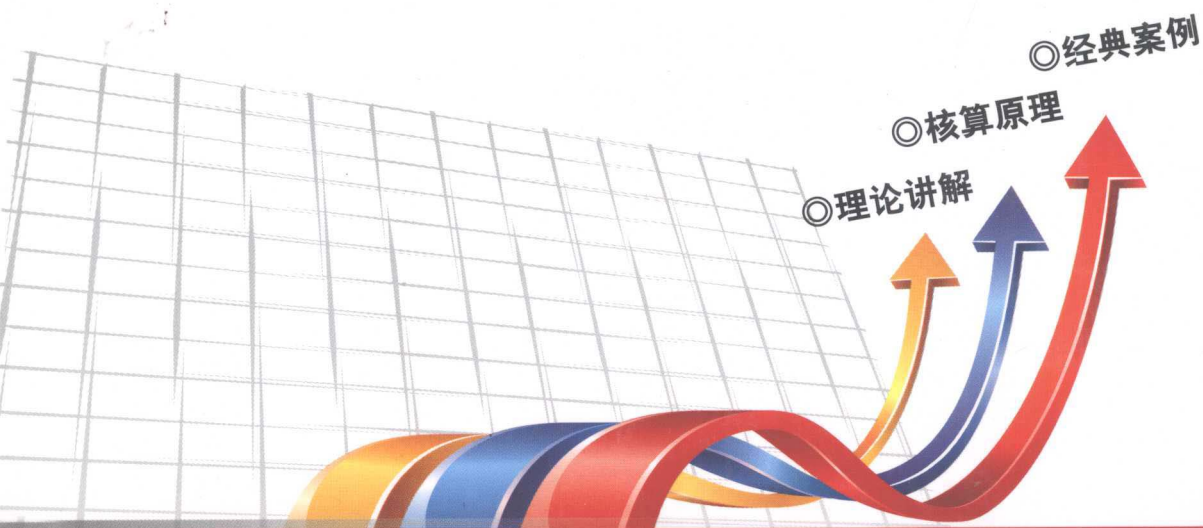


新会计准则下的房地产开发业务全解析

# 看图学

## 房地产开发企业会计

席 君◎编著



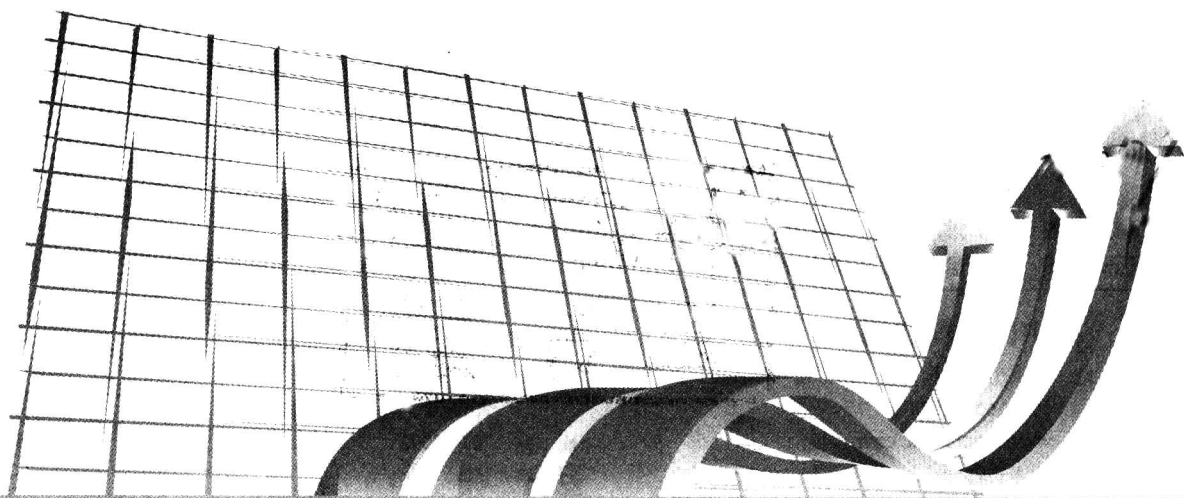
中国宇航出版社

新会计准则下的房地产开发业务主解例

# 看图学

## 房地产开发企业会计

席 君◎编著



中国宇航出版社  
· 北京 ·

## 内 容 简 介

本书依据最新会计准则编写,采用图表结构对知识体系进行安排,内容丰富、重点突出、清晰明了。书中融入丰富、真实的案例,具有很强的操作性,是房地产开发企业会计从业人员学习和参考的必备书籍。

版权所有 侵权必究

### 图书在版编目(CIP)数据

看图学房地产开发企业会计 / 席君编著. -- 北京:  
中国宇航出版社, 2012. 5

ISBN 978 - 7 - 5159 - 0196 - 1

I. ①看… II. ①席… III. ①房地产业 - 会计 - 图解  
IV. ①F293. 33 - 64

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 063658 号

策划编辑 董 琳      装帧设计 上品设计  
责任编辑 华 蕾      责任校对 李 立

出 版      中国宇航出版社  
发 行

社 址 北京市阜成路 8 号 邮 编 100830  
(010)68768548

网 址 www.caphbook.com

经 销 新华书店

发行部 (010)68371900 (010)88530478(传真)  
(010)68768541 (010)68767294(传真)

零售店 读者服务部 北京宇航文苑  
(010)68371105 (010)62529336

承 印 北京中新伟业印刷有限公司

版 次 2012 年 5 月第 1 版  
2012 年 5 月第 1 次印刷

规 格 787 × 1092

开 本 1/16

印 张 15

字 数 328 千字

书 号 ISBN 978 - 7 - 5159 - 0196 - 1

定 价 29.80 元

本书如有印装质量问题,可与发行部联系调换

# 前言

随着市场经济的迅速发展和城市化进程的加快,“房地产”已成为近几年最热门的词语之一。房地产行业的发展对改善我国城镇广大居民的居住条件、拉动内需、促进经济进一步发展起到了巨大的推动作用。作为国家固定资产投资项目下的重要组成部分,房地产已经成为我国国民经济的支柱产业,对全面建设和谐社会有着深远影响。与此同时,房地产行业也提供了大量的就业岗位,房地产开发企业会计也面临着前所未有的机遇与挑战。为了提供这一职位所需的会计知识,满足该行业广大会计从业人员的需求,作者特编写了《看图学房地产开发企业会计》一书。本书具有以下特点。

## ◇ 脉络清晰

为方便房地产开发企业会计从业人员的学习和应用,本书采用了图表结构对知识体系进行安排,使得内容丰富,重点突出,清晰明了,降低了读者的阅读难度。

## ◇ 内容最新

会计从业资格要求从业人员每年必须有一定的继续教育时间,这个要求并不是认为会计从业人员的知识储备不够,而是为保证会计从业人员了解会计和税法政策的变动。本书在编写时便是以最新会计准则和税收法规为依据,使读者能更好地与最新的知识接轨。

## ◇ 通俗易懂

会计从业人员的起点不尽相同,对专业知识的掌握程度也有所不同。为了让大多数读者能够轻松地掌握和理解房地产会计的相关知识,本书在写作中力求避免通篇的晦涩专业术语,而以通俗易懂的生动语言来讲述。

### ◇ 操作性强

学习知识的目的是为了更好工作，否则就背离了读者阅读本书的目的。为了让读者能够学以致用，本书在编写过程中，融入了丰富、真实的案例，使房地产业务的会计处理具有很强的可操作性。

由于时间仓促，作者水平有限，书中难免出现疏漏和错误，恳请读者批评指正。

作者

2012年3月

# 「目 录」

|            |                           |    |
|------------|---------------------------|----|
| <b>第一章</b> | <b>总 论</b> .....          | 1  |
|            | 第一节 房地产开发企业会计概述 .....     | 1  |
|            | 第二节 房地产开发企业会计核算的对象 .....  | 8  |
|            | 第三节 房地产开发企业会计的任务 .....    | 10 |
|            | 第四节 房地产开发企业的会计原则与假设 ..... | 11 |
| <b>第二章</b> | <b>货币资金的核算</b> .....      | 14 |
|            | 第一节 库存现金 .....            | 14 |
|            | 第二节 银行存款 .....            | 20 |
|            | 第三节 其他货币资金 .....          | 27 |
| <b>第三章</b> | <b>金融资产的核算</b> .....      | 31 |
|            | 第一节 交易性金融资产 .....         | 32 |
|            | 第二节 可供出售金融资产 .....        | 35 |
|            | 第三节 持有至到期投资 .....         | 38 |
|            | 第四节 长期股权投资 .....          | 43 |
|            | 第五节 应收及预付款项 .....         | 51 |
|            | 第六节 金融资产减值 .....          | 63 |
| <b>第四章</b> | <b>存货的核算</b> .....        | 66 |
|            | 第一节 存货概述 .....            | 66 |

|            |                           |            |
|------------|---------------------------|------------|
|            | 第二节 库存材料 .....            | 69         |
|            | 第三节 库存设备 .....            | 79         |
|            | 第四节 周转材料 .....            | 83         |
|            | 第五节 包装物及低值易耗品 .....       | 86         |
|            | 第六节 委托加工物资 .....          | 90         |
|            | 第七节 存货的清查与减值 .....        | 92         |
| <b>第五章</b> | <b>固定资产、无形资产的核算 .....</b> | <b>98</b>  |
|            | 第一节 固定资产 .....            | 98         |
|            | 第二节 无形资产 .....            | 118        |
| <b>第六章</b> | <b>投资性房地产的核算 .....</b>    | <b>123</b> |
|            | 第一节 投资性房地产概述 .....        | 123        |
|            | 第二节 投资性房地产的确认和初始计量 .....  | 125        |
|            | 第三节 投资性房地产的后续计量 .....     | 127        |
|            | 第四节 投资性房地产的转换和处置 .....    | 131        |
| <b>第七章</b> | <b>流动负债的核算 .....</b>      | <b>137</b> |
|            | 第一节 流动负债概述 .....          | 137        |
|            | 第二节 短期借款 .....            | 138        |
|            | 第三节 应付款项及预收款项 .....       | 140        |
|            | 第四节 应交税费 .....            | 147        |
| <b>第八章</b> | <b>非流动负债的核算 .....</b>     | <b>152</b> |
|            | 第一节 长期借款 .....            | 152        |
|            | 第二节 应付债券 .....            | 154        |
|            | 第三节 长期应付款 .....           | 160        |
| <b>第九章</b> | <b>开发产品成本与费用的核算 .....</b> | <b>163</b> |
|            | 第一节 开发产品成本概述 .....        | 163        |
|            | 第二节 土地开发成本 .....          | 164        |
|            | 第三节 配套设施开发成本 .....        | 167        |
|            | 第四节 房屋开发成本 .....          | 170        |
|            | 第五节 代建工程开发成本 .....        | 173        |

|             |                       |            |
|-------------|-----------------------|------------|
|             | 第六节 开发间接费用 .....      | 175        |
| <b>第十章</b>  | <b>收入和利润的核算 .....</b> | <b>178</b> |
|             | 第一节 营业收入概述 .....      | 178        |
|             | 第二节 主营业务收支 .....      | 179        |
|             | 第三节 其他业务收支 .....      | 186        |
|             | 第四节 期间费用 .....        | 188        |
|             | 第五节 营业外收支 .....       | 190        |
|             | 第六节 本年利润 .....        | 192        |
|             | 第七节 所得税费用 .....       | 193        |
| <b>第十一章</b> | <b>所有者权益的核算 .....</b> | <b>198</b> |
|             | 第一节 所有者权益概述 .....     | 198        |
|             | 第二节 投入资本的核算 .....     | 201        |
|             | 第三节 资本公积的核算 .....     | 202        |
|             | 第四节 盈余公积的核算 .....     | 203        |
|             | 第五节 利润分配的核算 .....     | 204        |
| <b>第十二章</b> | <b>财务报表 .....</b>     | <b>206</b> |
|             | 第一节 财务报表概述 .....      | 206        |
|             | 第二节 资产负债表 .....       | 208        |
|             | 第三节 利润表 .....         | 219        |
|             | 第四节 现金流量表 .....       | 222        |

# 第一章 「总论」

## 第一节 房地产开发企业会计概述

### 一、房地产开发企业简介

#### (一) 房地产开发企业的含义

房地产开发企业的含义如图 1-1 所示。

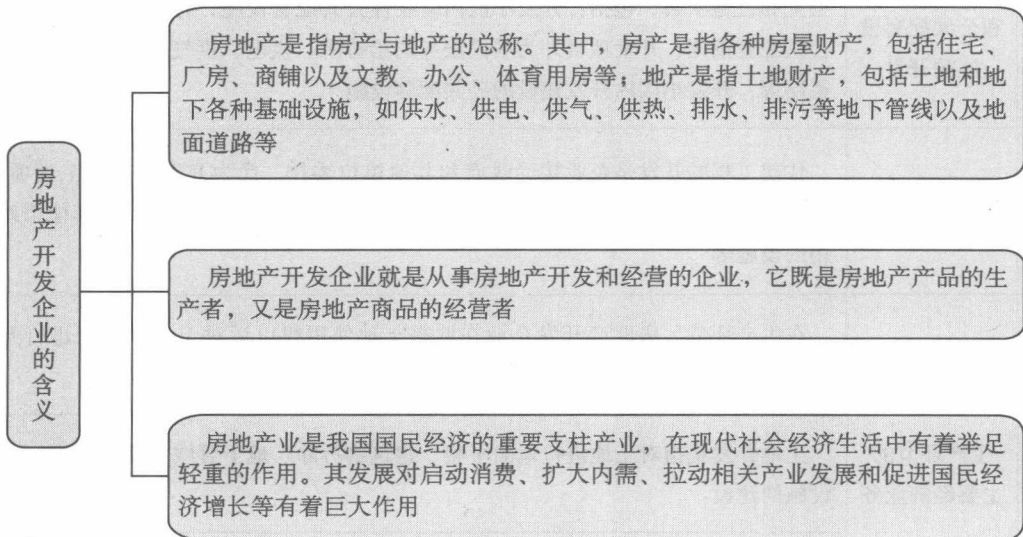


图 1-1 房地产开发企业的含义

(二) 房地产开发企业的经济业务

房地产开发企业的经济业务如表 1-1 所示。

表 1-1 房地产开发企业的经济业务

| 分类     |                  | 主要内容                                                                                                                         |
|--------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 按经营对象分 | 土地的开发与经营         | 土地是城市建设及房地产开发的前提和首要条件。土地开发和建设是指对征用或受让的土地按城市总体规划进行地面平整、建筑物拆除、地下管道铺设和道路、基础设施的建设                                                |
|        |                  | 企业将有偿获得的土地开发完成后，可有偿转让给其他单位使用，自行组织建造房屋和其他设施，作为商品作价出售，开展土地出租业务                                                                 |
|        | 房屋的开发与经营         | 房屋的开发是指在已经开发建设完工的土地上继续进行房屋建设                                                                                                 |
|        |                  | 其业务范围包括：可行性研究、规划设计、工程施工、竣工验收、交付使用等工作内容                                                                                       |
|        |                  | 房地产开发企业对于已开发完成的房屋，按其用途可分为商品房、投资性房地产、周转房、安置房、代建房等                                                                             |
|        | 城市基础设施和公共配套设施的开发 | 城市基础设施和公共配套设施的开发是指根据城市建设总体规划开发建设的大型配套设施项目，包括：开发小区内营业性公共配套设施，开发小区内非营业性公共配套设施，开发项目外为居民服务的给排水、供电、供气的增容增压、交通道路等，开发小区内开发建设的公共配套设施 |
|        | 代建工程的开发          | 代建工程的开发是企业接受政府和其他单位委托，代为开发的各种工程项目，包括土地开发工程，房屋建设工程，铺设供水、供气、供热管道以及其他市政公用设施等                                                    |
| 按经营环节分 | 生产环节的主要经济业务      | 在生产环节，房地产开发企业在取得土地使用权以后对土地和房屋进行开发建设                                                                                          |
|        |                  | 土地开发是指对土地进行地面平整、建筑物拆除、地下管线铺设和道路、基础设施的建设                                                                                      |
|        |                  | 城市土地开发是指城市土地的综合利用，包括新城区的土地开发和旧城区的土地再开发                                                                                       |

(续表)

| 分类     |             | 主要内容                                                                             |
|--------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 按经营环节分 | 流通环节的主要经济业务 | 在流通环节，房地产开发企业、房地产经营公司和房地产交易所对于已开发建设完成的房地产进行市场经营活动。房地产市场经营活动有房地产转让、出售和房地产租赁两种基本形式 |
|        |             | 房地产转让、出售是指将土地的使用权一次性有偿转让给使用者，将房屋的所有权一次性出售给购买者                                    |
|        |             | 房地产租赁是指房地产使用权的分期出售                                                               |
|        | 消费环节的主要经济业务 | 在消费环节，房地产通过转让、出售和租赁，投入使用阶段。这个环节中的经济业务是指房产的维修、服务和管理活动                             |
|        |             | 房地产管理包括房地产产权、产籍管理和房地产产业管理                                                        |
|        |             | 房地产产权、产籍管理是房地产管理部门对房屋产权和土地使用权归属的审查确认和产籍资料的登记及管理                                  |
|        |             | 房地产产业管理是指从事房地产经营的房地产企业对其经营的房屋、土地及附属设施进行登记与管理                                     |

(三) 房地产开发企业经营活动的特点

房地产开发企业经营活动的特点如表 1-2 所示。

表 1-2 房地产开发企业经营活动的特点

| 特点          | 主要内容                                                                |
|-------------|---------------------------------------------------------------------|
| 房地产开发位置的固定性 | 房地产又称不动产，房地产开发产品本身不能移动，如一经移动，其物质状态将会发生经济、功能的全部或部分损失。不可移动性决定了位置的固定性  |
| 房地产开发产品的多样性 | 受不同购买者的经济能力、文化程度、职业、年龄、生活习惯、审美观点、当地人文环境和居民生活习惯等因素影响，房地产开发产品具有多样性的特点 |
|             | 房地产开发产品按照使用目的不同分为住宅、办公、商业、酒店等多种不同类型                                 |
| 房地产开发产品的单件性 | 由于房地产开发位置的固定性和房地产开发产品的多样性，开发产品具有单件性的特征，没有显著的规模效应                    |

(续表)

| 特点                         | 主要内容                                                                             |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 房地产开发<br>产品价值高、<br>保值、增值性强 | 房地产开发产品属于价值较高的一类，一方面是单位价值高，另一方面是总体价值大                                            |
|                            | 由于土地供给的有限性、不可再生性和土地需求的不断扩展，房地产产品的价格有不断上涨的趋势，房地产产品更具保值、增值的功能                      |
| 房地产开发建设<br>周期长、投资数额大       | 房地产开发产品要从项目前期调研、规划设计开始，经过可行性研究、征地拆迁、建筑安装、配套工程等多个开发阶段，再到竣工验收直至销售移交，耗时长、造价高、资金消耗量大 |
| 房地产开发<br>经营的计划性强           | 企业征用的土地、建设的房屋、基础设施以及其他设施都应严格控制在国家计划范围之内，按照企业的建设计划、销售计划进行开发经营                     |
| 房地产开发<br>产品的商品性强           | 房地产开发企业的产品全部都作为商品进入市场，按照供需双方合同协议规定的价格或市场价格作价销售                                   |
| 房地产开发经营<br>业务的复杂性强         | 企业除了土地和房屋开发外，还要建设相应的基础设施和公共配套设施。经营业务囊括了从征地、拆迁、勘测、设计、施工、销售到售后服务的全过程               |
| 房地产开发的<br>经营风险大            | 房地产开发企业不仅受经济周期的波动影响，还受到国民经济运行状况、城市化进程及行业政策指引等宏观因素影响                              |
|                            | 在房地产开发中存在着市场风险、政策风险等外部风险和经营风险、财务风险等内部风险                                          |

二、房地产开发企业会计简介

(一) 房地产开发企业会计的核算特点

房地产开发企业会计的核算特点如表 1-3 所示。

表 1-3 房地产开发企业会计的核算特点

| 核算的特点    | 主要内容                                          |
|----------|-----------------------------------------------|
| 存货核算的特殊性 | 其他企业拥有的土地使用权一般作为无形资产核算，而房地产开发企业的土地使用权是作为存货核算的 |
|          | 房地产开发企业的存货的借款费用可以进行资本化                        |

(续表)

| 核算的特点               |                | 主要内容                                                                                                                                      |
|---------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 预收账款核算的特殊性          |                | 由于房地产开发企业的投资额大，营业周期长，房地产开发企业大多实行商品房预售制度，其预售款项只能计入预收账款，预收账款余额比较大                                                                           |
| 收入核算的特殊性            | 收入的多样性         | 房地产开发产品的形式包括土地、商品房、配套设施、其他建筑物等，所以房地产的收入形式具有多样性的特点                                                                                         |
|                     | 收入确认的特殊性       | 销售往往采用预售办法，收款期与房屋交付期不一致，再加上销售房地产不但需要实物交付还需要产权转移，所以房地产收入确认非常特殊                                                                             |
|                     | 各期收入的波动性       | 房地产开发企业的开发周期较长，项目尚未完工，其预售款项无法确认为收入，只能计入预收账款，项目验收后，则大量预售款项确认为收入                                                                            |
|                     |                | 在房地产投资建设的初期往往面临资金投入大而收入较少的现象，但在建设后期资金投入相对较少而收入大量增加                                                                                        |
| 成本核算的特殊性            | 核算时间跨度长        | 由于房地产开发周期长，所以成本核算的时间跨度很长，往往超过一年，甚至达数年                                                                                                     |
|                     | 开发产品的成本组成不同    | 由于房地产开发企业的产品种类多，且设计多样，导致开发产品的成本组成具有很大的差异，使得成本核算非常复杂                                                                                       |
|                     | 各步骤之间的成本不能明确区分 | <p>由于房地产开发的周期长，涉及的施工单位多，房地产开发需要不同工种的施工单位协同作业，属于多步骤生产</p> <p>各工种可在同一时间、同一地点进行平行交叉或立体交叉作业，各生产步骤之间并无明确的时间或地点界限，因此在会计核算上，难以准确计算各步骤开发产品的成本</p> |
| 房地产开发企业的产品售价与其成本不配比 |                | 房地产开发产品的成本载体是整个建设工程，而销售则是以楼层或户型为单位，这样就造成单个楼层或户型的售价明显与其成本不配比                                                                               |

(二) 房地产开发企业的会计科目设置

房地产开发企业的会计科目设置如表 1-4 所示。

表 1-4 房地产开发企业的会计科目设置

| 序号 | 编号   | 会计科目名称    | 序号 | 编号   | 会计科目名称         |
|----|------|-----------|----|------|----------------|
|    |      | 一、资产类     | 24 | 1502 | 持有至到期投资减值准备    |
| 1  | 1001 | 库存现金      | 25 | 1503 | 可供出售金融资产       |
| 2  | 1002 | 银行存款      | 26 | 1511 | 长期股权投资         |
| 3  | 1012 | 其他货币资金    | 27 | 1512 | 长期股权投资减值准备     |
| 4  | 1101 | 交易性金融资产   | 28 | 1521 | 投资性房地产         |
| 5  | 1121 | 应收票据      | 29 | 1522 | 投资性房地产累计折旧（摊销） |
| 6  | 1122 | 应收账款      | 30 | 1523 | 投资性房地产减值准备     |
| 7  | 1123 | 预付账款      | 31 | 1531 | 长期应收款          |
| 8  | 1131 | 应收股利      | 32 | 1601 | 固定资产           |
| 9  | 1132 | 应收利息      | 33 | 1602 | 累计折旧           |
| 10 | 1221 | 其他应收款     | 34 | 1603 | 固定资产减值准备       |
| 11 | 1231 | 坏账准备      | 35 | 1604 | 在建工程           |
| 12 | 1401 | 材料采购      | 36 | 1605 | 工程物资           |
| 13 | 1402 | 在途物资      | 37 | 1606 | 固定资产清理         |
| 14 | 1403 | 原材料       | 38 | 1701 | 无形资产           |
| 15 | 1404 | 材料成本差异    | 39 | 1702 | 累计摊销           |
| 16 | 1405 | 开发产品      | 40 | 1703 | 无形资产减值准备       |
| 17 | 1406 | 分期收款开发产品  | 41 | 1711 | 商誉             |
| 18 | 1408 | 委托加工物资    | 42 | 1801 | 长期待摊费用         |
| 19 | 1409 | 周转房       | 43 | 1811 | 递延所得税资产        |
| 20 | 1412 | 包装物及低值易耗品 | 44 | 1901 | 待处理财产损溢        |
| 21 | 1461 | 融资租赁资产    |    |      | 二、负债类          |
| 22 | 1471 | 存货跌价准备    | 45 | 2001 | 短期借款           |
| 23 | 1501 | 持有至到期投资   | 46 | 2101 | 交易性金融负债        |

(续表)

| 序号 | 编号   | 会计科目名称   | 序号 | 编号   | 会计科目名称   |
|----|------|----------|----|------|----------|
| 47 | 2201 | 应付票据     |    |      | 四、成本类    |
| 48 | 2202 | 应付账款     | 66 | 5001 | 开发成本     |
| 49 | 2203 | 预收账款     | 67 | 5101 | 开发间接费用   |
| 50 | 2211 | 应付职工薪酬   | 68 | 5401 | 工程施工     |
| 51 | 2221 | 应交税费     | 69 | 5402 | 工程结算     |
| 52 | 2231 | 应付利息     |    |      | 五、损益类    |
| 53 | 2232 | 应付股利     | 70 | 6001 | 主营业务收入   |
| 54 | 2251 | 其他应付款    | 71 | 6051 | 其他业务收入   |
| 55 | 2401 | 递延收益     | 72 | 6101 | 公允价值变动损益 |
| 56 | 2501 | 长期借款     | 73 | 6111 | 投资收益     |
| 57 | 2502 | 应付债券     | 74 | 6301 | 营业外收入    |
| 58 | 2701 | 长期应付款    | 75 | 6401 | 主营业务成本   |
| 59 | 2801 | 预计负债     | 76 | 6402 | 其他业务成本   |
| 60 | 2901 | 递延所得税负债  | 77 | 6403 | 营业税金及附加  |
|    |      | 三、所有者权益类 | 78 | 6601 | 销售费用     |
| 61 | 4001 | 实收资本     | 79 | 6602 | 管理费用     |
| 62 | 4002 | 资本公积     | 80 | 6603 | 财务费用     |
| 63 | 4101 | 盈余公积     | 81 | 6701 | 资产减值损失   |
| 64 | 4103 | 本年利润     | 82 | 6711 | 营业外支出    |
| 65 | 4104 | 利润分配     | 83 | 6801 | 所得税费用    |
|    |      |          | 84 | 6901 | 以前年度损益调整 |

## 第二节 房地产开发企业会计核算的对象

### 一、房地产开发企业会计核算对象的含义

房地产开发企业会计核算对象的含义如图 1-2 所示。

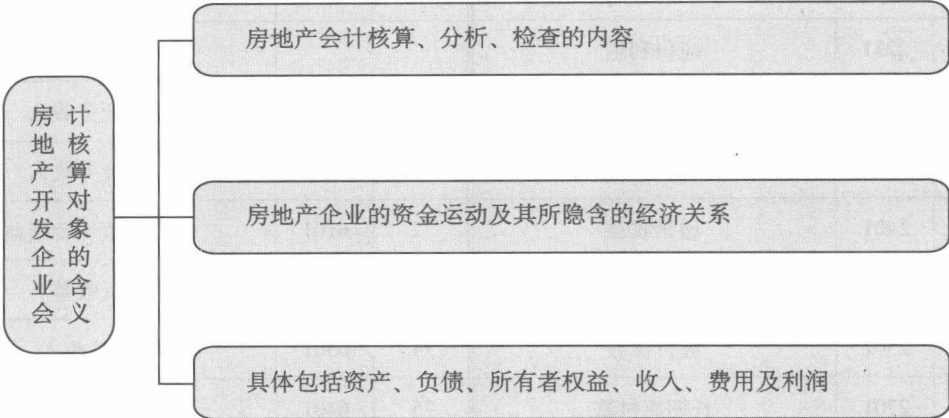


图 1-2 房地产开发企业会计核算对象的含义

### 二、房地产开发企业会计核算具体对象

房地产开发企业会计核算的具体对象是指其会计要素，如表 1-5 所示。

表 1-5 房地产开发企业会计核算的具体对象

| 会计要素 | 主要内容                                                                                                         |                                                               |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 资产   | 资产是指过去的交易、事项形成并由企业拥有或者控制的资源，该资源预期会给企业带来经济利益。资产是房地产开发企业经营的物质基础和前提条件。资产按其流动性可分为流动资产、长期投资、固定资产、无形资产、投资性房地产和其他资产 |                                                               |
|      | 流动资产                                                                                                         | 可以在一年或者超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产，主要包括库存现金、银行存款、交易性金融资产、应收及预付款项、存货等 |
|      | 长期投资                                                                                                         | 除交易性金融资产，包括持有时间准备超过一年（不含一年）的各种股权性投资、不能变现或不准备随时变现的债券和其他长期投资    |
|      | 固定资产                                                                                                         | 企业使用期限超过一年的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等            |

(续表)

| 会计要素  | 主要内容                                                                             |                                                                                         |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 资产    | 无形资产                                                                             | 企业为生产商品或者提供劳务、出租给他人, 或为管理目的而持有的、没有实物形态的非货币性长期资产, 包括专利权、商标权、著作权等                         |
|       | 投资性房地产                                                                           | 为赚取租金或资本增值, 或两者兼有而持有的房地产。主要包括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和已出租的建筑物                         |
|       | 其他资产                                                                             | 除上述资产以外的其他资产, 如长期待摊费用等                                                                  |
| 负债    | 负债是指过去的交易或事项形成的现时义务, 履行该义务预期会导致经济利益流出企业。负债按其流动性分为流动负债和非流动负债                      |                                                                                         |
|       | 流动负债                                                                             | 将在一年(含一年)或者超过一年的一个营业周期内偿还的债务, 包括短期借款、应付票据、应付账款、应付职工薪酬、应付股利、应付利息、应交税费、其他暂收款项和一年内到期的长期借款等 |
|       | 非流动负债                                                                            | 偿还期在一年或者超过一年的一个营业周期以上的负债, 包括长期借款、应付债券、长期应付款等                                            |
| 所有者权益 | 所有者权益是指企业资产扣除负债后由所有者享有的剩余权益, 其金额为资产减去负债后的余额。所有者权益包括所有者投入的资本、直接计入所有者权益的利得和损失、留存收益 |                                                                                         |
|       | 投入资本                                                                             | 最初投入企业的资产                                                                               |
|       | 直接计入所有者权益的利得和损失                                                                  | 直接计入所有者权益的利得和损失, 是指不应计入当期损益、直接计入会导致所有者权益发生增减变化的、与所有者投入资本或者向所有者分配利润无关的利得或者损失             |
|       |                                                                                  | 利得是指由企业非日常活动所形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的流入                                         |
|       |                                                                                  | 损失指由企业非日常活动所发生的、会导致所有者权益减少的、与所有者分配利润无关的经济利益的流出                                          |
|       | 留存收益                                                                             | 随着企业生产经营活动的开展, 投入资本本身增值, 增值部分形成的盈余公积和未分配利润                                              |

以上三项要素在任何时点上都表现为以下的平衡关系, 称之为会计恒等式:

$$\text{资产} = \text{负债} + \text{所有者权益}$$