



普通高等教育土建学科专业“十二五”规划教材
全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会规划推荐教材

房地产经营与估价专业适用

房地产开发企业会计

陈雪飞 主 编
张 华 陈 颖 主 审

中国建筑工业出版社

普通高等教育土建学科专业“十二五”规划教材
全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会规划推荐教材

房地产开发企业会计

(房地产经营与估价专业适用)

陈雪飞	主编
张 华	主审
陈 颖	

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发企业会计/陈雪飞主编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2012. 12

普通高等教育土建学科专业“十二五”规划教材. 全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会规划推荐教材 (房地产经营与估价专业适用)

ISBN 978-7-112-14962-9

I. ①房… II. ①陈… III. ①房地产企业-会计 IV. ①F293. 33

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 290017 号

本书按照《企业会计准则》的要求, 在介绍房地产开发企业会计的基本理论、基本方法以及操作程序的基础上, 针对房地产开发企业会计核算中涉及的资产、负债、所有者权益、成本、收入、费用和利润的确认、记录、计量, 及房地产开发企业的财务会计报告等内容进行全面介绍, 以实际经济业务事项为例, 深入浅出地进行阐述。本书具有较强的理论性、实践性和可操作性, 既可作为高职院校培养应用型人才的教材及教学参考书, 也可以作为房地产从业人员业务学习和培训用书。

本书附配套素材, 下载地址如下。

www.cabp.com.cn/td/cabp_23018.rar

* * *

责任编辑: 张 晶 朱首明

责任设计: 张 虹

责任校对: 张 颖 刘 钰

普通高等教育土建学科专业“十二五”规划教材
全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会规划推荐教材

房地产开发企业会计

(房地产经营与估价专业适用)

陈雪飞 主编

张 华 陈 颖 主审

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京科地亚盟排版公司制版

北京富生印刷厂印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 15¼ 字数: 376 千字

2013 年 5 月第一版 2013 年 5 月第一次印刷

定价: 29.00 元 (附网络下载)

ISBN 978-7-112-14962-9
(23018)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

教材编审委员会名单

主 任：陈锡宝

副主任：武 敬 银 花

秘 书：滕永健

委 员：（按姓氏笔画排序）

刘 霁 李元美 杨 晶 杨 锐

杨光辉 佟颖春 陈旭平 周中元

孟庆杰 钟 林 唐茂华 章鸿雁

序 言

全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会房地产类专业分指导委员会，是住房和城乡建设部受教育部委托，聘任和管理的专家机构。其主要工作职责是，在住房和城乡建设部、教育部、全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会的领导下，研究高职高专房地产类专业的教学和人才培养方案，按照以能力为本位的教学指导思想，围绕房地产类专业的就业领域、就业岗位群组织制定并及时修订各专业培养目标、专业教育标准、专业培养方案、专业教学基本要求、实训基地建设标准等重要教学文件，以指导全国高职高专院校规范房地产类专业办学，达到专业基本标准要求；研究房地产类专业建设、教材建设，组织教材编审工作；组织开展教育教学改革研究，构建理论与实践紧密结合的教学体系，构筑“校企合作、工学结合”的人才培养模式，进一步促进高职高专院校房地产类专业办出特色，提升服务房地产行业的能力。

在住房和城乡建设部人事司和全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会的领导下，全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会房地产类专业分指导委员会成立以来，在专业建设上取得了多项成果；在对“房地产经营与估价专业”、“物业管理专业”职业岗位（群）调研的基础上，制定了“房地产经营与估价”和“物业管理”等专业教学基本要求；制定了“房地产经营与估价”和“物业管理”两个专业校内实训及校内实训基地建设导则；并根据“房地产经营与估价专业”、“物业管理专业”两个专业的专业教学基本要求，校内实训及校内实训基地建设导则，组织了“房地产经营与估价专业”、“物业管理专业”理论教材和实训教材编审工作；启动了职业教育房地产类专业人才培养模式的研究工作。

本套教材的编写体现了“以就业为导向，以能力为本位，以岗位需求和职业能力标准为依据，以促进学生的职业发展生涯为目标”这一指导思想。其特点：（1）教材体系完整、重点突出，配套性好，整套教材为一个完整的知识与技能体系；（2）教材贯彻了“工作过程”、“行动导向”的教育改革理念，在内容上尽量结合生产和工作实际进行编写；（3）教材在总结近几年教育教学改革与实践的基础上，通过开发新课程，更新课程内容，增加实训教材，构建了新的课程体系；（4）教材编写聘请了全国各高职院校本专业多年从事“房地产经营与估价”、“物业管理”专业教学副教授以上的专家担任主编，同时吸收工程一线具有丰富实践经验的工程技术人员及优秀中青年教师参加编写；（5）教材主审全部由房地产领域的著名学者和企业专家担任。本套教材充分体现了其先进性、针对性、创新性、适用性，反映了国内外最新技术和研究成果，突出高等职业教育的特点。

“房地产经营与估价”、“物业管理”两个专业教材的编写工作得到了教育部、住房和城乡建设部人事司的支持，得到了全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会的指导。该系列教材的出版凝聚了全国各高职高专院校“房地产经营与估价”、“物业管理”两个专业同行的心血，也是他们多年来教学工作的结晶。值此教材出版之际，全国高职高专教育

土建类教学指导委员会房地产类专业分指导委员会谨向全体主编、主审及参编人员致以崇高的敬意。对大力支持这套教材出版的中国建筑工业出版社表示衷心的感谢，向在编写、审稿、出版过程中给予关心和帮助的单位 and 同仁致以诚挚的谢意。深信本套教材的使用将会受到高职高专院校和从事房地产开发、经营、管理的专业人员的欢迎，必将推动房地产类专业的建设和发展。

全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会
房地产类专业分指导委员会

前 言

本书根据财政部颁发的《企业会计准则》和《企业会计准则应用指南》，以及有关房地产开发企业的法律规定，严格按照教育部高职高专规划教材的编写原则和高职教育的教学特点进行编写。编写中结合我国房地产开发企业的经营与核算特点，在介绍房地产开发企业会计的基本理论、基本方法以及操作程序的基础上，对房地产开发企业的货币资金、应收及预付款项、存货、金融资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、投资性房地产、负债、所有者权益、开发产品成本、收入、费用和利润的核算以及财务会计报告的编制制作了详尽的介绍。

本书立足法律、法规、制度，面向实际，具有可操作性；内容深浅适宜，通俗易懂，具有可读性；体系完整，结构合理，既吸收了同行的成果，又倾注了编者多年来的教学、科研成果，具有新颖性。本书在有关章节后面安排了精选的练习题，以突出本书的实用性和可操作性。本书既可作为高职院校培养应用型人才的教材及教学参考书，也可以作为房地产从业人员业务学习和培训用书。

本书由上海城市管理职业技术学院陈雪飞担任主编，负责拟定全书提纲并对全书进行了修改和总纂，上海城市管理职业技术学院褚小囡担任副主编。本书由江苏大学财经学院财务管理专业带头人张华、上海城开房地产经纪有限公司总经理陈颖担任主审。全书共14章，其中第1、2、6、7、9、10、12、13、14章由陈雪飞编写，第3、5、8、11章由褚小囡编写，第4章由武汉职业技术学院章晓霞编写。

由于编者水平有限，本书疏漏之处恳请大家批评指正。

目 录

1 总论	1
1.1 会计概述	1
1.2 会计核算的基本前提和基础	2
1.3 会计信息质量要求	3
1.4 会计对象、会计要素与会计等式	5
1.5 会计计量	10
2 会计核算基础	12
2.1 会计核算的基本方法	12
2.2 会计科目与会计账户	13
2.3 借贷记账法	17
2.4 会计循环	23
2.5 财产清查	29
练习题	32
3 货币资金	35
3.1 库存现金	35
3.2 银行存款	38
3.3 其他货币资金	46
练习题	49
4 应收及预付款项	50
4.1 应收账款	50
4.2 应收票据	52
4.3 预付账款	54
4.4 其他应收款	55
4.5 应收款项减值	56
练习题	58
5 存货	59
5.1 存货概述	59
5.2 按实际成本计价的原材料的核算	64
5.3 按计划成本计价的原材料的核算	68
5.4 周转材料的核算	72
5.5 存货的期末计价	75
5.6 存货清查	77
练习题	79

6 金融资产	82
6.1 金融资产概述	82
6.2 交易性金融资产	82
6.3 持有至到期投资	86
6.4 可供出售金融资产	90
练习题	93
7 长期股权投资	95
7.1 长期股权投资概述	95
7.2 长期股权投资的初始计量	96
7.3 长期股权投资的后续计量	100
练习题	105
8 固定资产、无形资产和其他资产	107
8.1 固定资产概述	107
8.2 固定资产的初始计量	109
8.3 固定资产的后续计量	113
8.4 固定资产的处置	120
8.5 无形资产	122
8.6 其他资产	131
练习题	132
9 投资性房地产	134
9.1 投资性房地产概述	134
9.2 投资性房地产的确认和初始计量	135
9.3 投资性房地产的后续计量	137
9.4 投资性房地产的转换	139
9.5 投资性房地产的处置	143
练习题	144
10 负债	145
10.1 流动负债	145
10.2 非流动负债	156
练习题	162
11 所有者权益	165
11.1 所有者权益概述	165
11.2 实收资本	165
11.3 资本公积	169
11.4 盈余公积	172
11.5 未分配利润	173
练习题	174
12 开发产品成本	176
12.1 开发产品成本概述	176

12.2	开发间接费用的核算	177
12.3	土地开发成本的核算	178
12.4	配套设施开发成本的核算	180
12.5	房屋开发成本的核算	184
12.6	代建工程开发成本的核算	188
	练习题	190
13	收入、费用和利润	192
13.1	收入	192
13.2	期间费用	197
13.3	利润	199
13.4	利润分配	204
	练习题	206
14	财务会计报告	208
14.1	财务会计报告概述	208
14.2	资产负债表	209
14.3	利润表	216
14.4	现金流量表	219
14.5	所有者权益变动表	226
14.6	附注	229
	练习题	230
	参考文献	232

1 总 论

1.1 会 计 概 述

1.1.1 会计的概念

会计的产生与发展取决于社会生产力的发展和人们管理经济活动的客观需要。会计最初表现为人类对经济活动的计量与记录行为，例如我国在原始社会末期的“结绳记事”、“刻石计数”等计量、记录的方法，就是我国会计的萌芽。但是，最初的会计只是生产职能的附带部分。随着社会经济的不断发展、生产力的不断提高、剩余产品的大量出现，会计作为生产经营过程的附带职能逐步独立出来，成为独立的职能。会计有了一个从简单到复杂、从低级到高级的不断发展的过程。会计的核算内容、核算方法等得到了巨大的发展，逐步由简单的计量与记录行为，发展成为以货币单位综合反映和监督经济活动过程的一种经济管理活动。

现在，会计是以货币为主要计量单位，以提高经济效益为主要目标，运用专门方法对一个单位的经济活动进行全面、综合、连续、系统的核算和监督，提供会计信息，并随着社会经济的日益发展，逐步开展预测、决策、控制和分析的一种经济管理活动。

房地产开发企业会计，就是对房地产开发企业的开发、经营、管理、服务和其他业务活动进行核算和监督的一种经济管理活动。

1.1.2 会计的职能

会计的职能是指会计本身在经济管理中具有的功能。会计的基本职能是核算和监督，随着经济的不断发展，它的职能领域也逐步开拓，包括预测、决策、控制和分析等。

1. 会计的核算职能

核算职能也称反映职能，是指会计人员通过确认、计量、记录和报告，从数量上反映特定主体已经发生或完成的经济活动，为经营管理提供所需的信息。

核算职能是会计最基本的职能，包括记账、算账和报账。记账就是把一个特定主体发生的所有经济业务运用一定的记账方法在账簿上记录。算账是在记账的基础上，计算反映特定主体的经营活动和成果。报账是在记账和算账的基础上，将特定主体的财务状况、经营成果和现金流量情况，通过编制财务会计报告的形式向有关部门和利害关系各方进行报告。

2. 会计的监督职能

监督职能是指会计人员在进行会计核算的过程中对经济活动的合法性、真实性、准确性、完整性进行审查。

合法性，是指会计确认经济业务或生成会计资料的程序必须符合会计法律、法规和其他相关法律、法规的规定；真实性，是指会计计量、记录的经济业务必须是实际发生或按规定生成的会计资料，避免会计资料因人为因素而失真；准确性，是指生产经营过程中产生的各种会计资料所记录的会计数据之间应当相互吻合；完整性，是指在会计核算过程中形成和提供的各种会计资料应当齐全。

会计的核算职能和监督职能是相辅相成、不可分割的。会计核算会计是会计监督的基础，没有会计核算提供的会计资料，会计监督就失去了依据；会计监督是会计核算质量的保证，没有会计监督，就无法确保会计核算资料的真实性、完整性。

1.1.3 会计的目标

会计目标是指会计工作要达到的目的，它体现了会计信息的使用者对现代会计的要求。会计目标所要解决的问题是向谁提供信息和提供什么样的信息。在我国，《企业会计准则》规定：企业应当编制财务会计报告。财务会计报告的目标是向财务会计报告使用者提供与企业财务状况、经营成果和现金流量等有关的会计信息，反映企业管理层受托责任履行情况，有助于财务会计报告使用者作出经济决策。

财务会计报告使用者包括投资者、债权人、政府及其有关部门和社会公众等。

1.2 会计核算的基本前提和基础

1.2.1 会计核算的基本前提

会计核算的基本前提也称会计假设，是指为了保证会计工作正常进行和会计信息的质量，对会计核算的范围、内容、基本程序和方法所作的限定，是进行会计核算的前提条件。我国《企业会计准则》中规定了会计核算的四个基本前提是：会计主体、持续经营、会计分期、货币计量。

1. 会计主体

会计主体是指会计信息所反映的特定单位或者组织。它明确了会计工作的空间范围。

在会计主体前提下，企业应当对其本身发生的交易或事项进行会计确认、计量、记录和报告，反映企业本身所从事的各项生产经营活动和其他相关活动，而不能核算、反映企业投资者或者其他经济主体的经济活动。

会计主体不同于法律主体。法律主体是指在政府部门注册登记，有独立的财产、能够承担民事责任的法律实体。一般来说，法律主体必然是会计主体，但会计主体不一定是法律主体。例如，在企业集团中，一个母公司拥有若干子公司，母子公司虽然是不同的法律主体，但是母公司对于子公司拥有控制权，为了全面反映企业集团的财务状况、经营成果和现金流量，就有必要将企业集团（不是法律主体）作为一个会计主体，编制合并财务报表。

2. 持续经营

持续经营是指在可以预见的将来，企业将会按照当前的规模和状态继续经营下去，不会停业，也不会大规模削减业务。它明确了会计工作的时间范围。

在持续经营前提下，会计核算应当以企业持续、正常的生产经营活动为前提。例如，

企业的固定资产可以在一个较长的时期内发挥作用，如果可以判断某房地产开发企业会持续经营，就可以对资产按照历史成本计价和计提折旧。

3. 会计分期

会计分期又称会计期间，是指将企业持续不断的经营活动划分为一个个连续的、长短相同的期间，以便分期结算账目和编制财务会计报告。它是对会计工作时间范围的具体划分。

我国会计期间分为年度、半年度、季度和月度，均按公历起讫日期确定。半年度、季度和月度均称为会计中期。

4. 货币计量

货币计量是指会计主体在会计核算过程中采用货币作为主要计量单位，计量、记录和报告会计主体的生产经营活动。

我国企业的会计核算以人民币为记账本位币。业务收支以人民币以外的货币为主的企业，可以选定其中一种货币作为记账本位币，但是编报的财务会计报告应当折算为人民币。在境外设立的中国企业向国内报送的财务会计报告，应当折算为人民币。

1.2.2 会计核算的基础

企业应当以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。权责发生制要求，凡是当期已经实现的收入和已经发生或应当负担的费用，不论款项是否收付，都应当作为当期的收入和费用，计入利润表；凡是不属于当期的收入和费用，即使款项已在当期收付，也不应当作为当期的收入和费用。

有时，企业发生的货币收支业务与交易或事项本身在时间上并不完全一致。例如，款项已经收到，但销售并未实现；或者款项已经支付，但并不是为本期生产经营活动而发生的。为了明确会计核算的确认基础，更真实地反映特定会计期间的财务状况和经营成果，就要求企业在会计核算过程中应当以权责发生制为基础。

收付实现制是与权责发生制相对应的一种确认基础，又称现金收付制或现金制，它以收到或支付现金作为确认收入和费用的依据。目前，我国的行政单位采用收付实现制，事业单位除经营业务采用权责发生制外，其他业务也采用收付实现制。

1.3 会计信息质量要求

会计信息质量要求是对企业财务会计报告中所提供会计信息的质量的基本要求，是对投资者等会计信息使用者决策有用应具备的基本特征。主要包括可靠性、相关性、可理解性、可比性、实质重于形式、重要性、谨慎性和及时性。

1.3.1 可靠性

可靠性要求企业应当以实际发生的交易或者事项为依据进行会计确认、计量和报告，如实反映符合确认和计量要求的各项会计要素及其他相关信息，保证会计信息真实可靠、内容完整。

为了贯彻可靠性要求，企业应当做到：

(1) 以实际发生的交易或者事项为依据进行确认、计量,将符合会计要素定义及其确认条件的资产、负债、所有者权益、收入、费用和利润等如实反映在财务会计报告中。

(2) 在符合重要性和成本效益原则的前提下,保证会计信息的完整性,其中包括应当编制的报表及其附注内容等保持完整,不能随意遗漏或者减少应予披露的信息。

(3) 财务会计报告中的会计信息应当是中立的、无偏的。如果企业在财务会计报告中为了达到事先设定的结果或效果,通过选择或列示有关会计信息以影响决策和判断的,这样的财务会计报告信息就不是中立的。

1.3.2 相关性

相关性要求企业提供的会计信息应当与财务会计报告使用者的经济决策需要相关,有助于财务会计报告使用者对企业过去、现在或者未来的情况作出评价或者预测。

会计信息的有用程度一方面取决于会计信息本身是否真实可靠,另一方面取决于会计信息与会计信息使用者特定的决策是否相关。相关的会计信息有助于会计信息使用者评价过去的决策,证实或修正某些预测,从而具有反馈价值;也有助于会计信息使用者预测未来,把握可能的结果,改善当前的决策,从而具有预测价值。在会计工作中坚持相关性原则,就要求在收集、加工、处理和提供会计信息的过程中,充分考虑会计信息使用者的决策模式和信息需求。

1.3.3 可理解性

可理解性要求企业提供的会计信息应当清晰明了,便于投资者等财务会计报告使用者理解和使用。

提供会计信息的目的在于使用,要使用会计信息首先必须了解会计信息的内涵,弄懂会计信息的内容,这就要求会计核算和财务会计报告必须清晰明了,使具备一定专业知识而且也愿意花费一定时间与精力分析会计信息的使用者能够了解企业的财务状况、经营成果和现金流量情况。

1.3.4 可比性

可比性要求企业提供的会计信息应当相互可比。

同一企业不同时期发生的相同或者相似的交易或者事项,应当采用一致的会计政策,不得随意变更。确需变更的,应当在附注中说明。

不同企业同一会计期间发生的相同或者相似的交易或者事项,应当采用规定的会计政策,确保会计信息口径一致、相互可比。

坚持可比性要求并不意味着企业的会计处理方法在任何情况下都不允许变更。如果实际情况发生变化,原有的会计处理方法明显不再适合实际情况,可以在遵循会计准则、符合会计制度的前提下,变更会计政策,但应当将变更的情况在财务会计报告附注中予以说明。

1.3.5 实质重于形式

实质重于形式要求企业应当按照交易或者事项的经济实质进行会计确认、计量和报

告，不仅仅以交易或者事项的法律形式为依据。

企业发生的交易或者事项在多数情况下，其经济实质和法律形式是一致的。但在有些情况下，会出现不一致。例如，以融资租赁方式租入的固定资产，虽然从法律形式来看承租企业并不拥有其所有权，但是由于租赁合同中规定的租赁期相当长，接近于该资产的使用寿命；租赁期结束时承租企业有优先购买该资产的选择权；在租赁期内承租企业有权支配资产并从中受益等，从其经济实质来看，企业能够控制其创造的未来经济利益。所以，会计核算上应将以融资租赁方式租入的固定资产视为企业的资产。

1.3.6 重要性

重要性要求企业提供的会计信息应当反映与企业财务状况、经营成果和现金流量等有关的所有重要交易或者事项。

在会计核算过程中对交易或事项应当区别其重要程度，采用不同的核算方式。在实务中，如果某项会计信息的省略或者错报会影响投资者等财务会计报告使用者作出决策的，该信息就具有重要性，应在财务会计报告中予以充分、准确地披露；对于次要的交易或事项，在不影响会计信息真实性的情况下，可适当简化处理。

1.3.7 谨慎性

谨慎性要求企业对交易或者事项进行会计确认、计量和报告应当保持应有的谨慎，不应高估资产或者收益、低估负债或者费用。

企业的经营活动充满着风险和不确定性，谨慎性要求企业在面临不确定因素的情况下作出判断时，应当保持必要的谨慎，充分估计到各种风险和损失，既不高估资产或收益，也不低估负债或费用。例如，要求企业定期或者至少于每年年末对可能发生的各项资产损失计提资产减值准备，固定资产折旧采用加速折旧方法等。

1.3.8 及时性

及时性要求企业对于已经发生的交易或者事项，应当及时进行会计确认、计量和报告，不得提前或者延后。

会计信息具有时效性，市场经济风云变幻，会计信息使用者对会计信息的及时性要求越来越高。在会计核算中贯彻及时性，要求及时收集会计信息、及时处理会计信息、及时将会计信息传递给会计信息使用者以便供其决策之用。

1.4 会计对象、会计要素与会计等式

1.4.1 会计对象

会计对象是指会计所要核算和监督的内容。前已述及，会计需要以货币为主要计量单位，对一定主体的经济活动进行核算与监督。也就是说，会计所要核算和监督的只是能用货币表现的那些经济活动内容。企业的经济活动内容虽各有不同，但它们所有的财产物资都是以货币形式表现出来的，这些财产物资的货币表现以及货币本身称为资金，资金在生

产经营和收支活动中不断发生变化,构成了资金运动。因此,概括地说,会计的对象就是资金运动及其所反映的经济活动。

1.4.2 会计要素

会计对象内容繁多,为了便于会计核算,必须对其作进一步的分类。会计要素就是根据交易或者事项的经济特征所确定的会计对象和基本分类。会计要素按照其性质分为资产、负债、所有者权益、收入、费用和利润六项。其中,资产、负债和所有者权益是静态要素,侧重于反映企业一定时点的财务状况;收入、费用和利润是动态要素,侧重于反映企业一定期间的经营成果。

1. 资产

(1) 资产的定义

资产是指企业过去的交易或者事项形成的、由企业拥有或者控制的、预期会给企业带来经济利益的资源。资产具有以下基本特征:

1) 资产是由于过去的交易或者事项所形成的。过去的交易或者事项包括购买、生产、建造行为或其他交易或者事项。预期在未来发生的交易或者事项不形成资产。

2) 资产是企业拥有或者控制的。拥有或者控制,是指企业享有某项资源的所有权,或者虽然不享有某项资源的所有权,但该资源能被企业所控制(如融资租入固定资产)。

3) 资产预期会给企业带来经济利益。预期会给企业带来经济利益是指资产直接或者间接导致现金和现金等价物流入企业的潜力。如果预期不能带来经济利益,就不能确认为企业的资产。

(2) 资产的确认条件

将一项资源确认为资产,首先应符合资产的定义,同时还需满足以下两个条件:

1) 与该资源有关的经济利益很可能流入企业。

2) 该资源的成本或者价值能够可靠地计量。

(3) 资产的分类

资产按其流动性可分成流动资产和非流动资产。

流动资产是指可以在1年(含1年)或超过1年的一个营业周期内变现或耗用的资产,主要包括货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收账款、预付账款、应收利息、应收股利、其他应收款、存货等。

流动资产以外的资产应当归类为非流动资产,主要包括可供出售金融资产、持有至到期投资、长期应收款、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、商誉、递延所得税资产等。

2. 负债

(1) 负债的定义

负债是指企业过去的交易或者事项形成的、预期会导致经济利益流出企业的现时义务。负债具有以下基本特征:

1) 负债是由于过去的交易或事项所形成的。也就是说,企业预期在将来要发生的交易或事项可能产生的债务,不能作为会计上的负债处理。

2) 负债的清偿会导致经济利益流出企业。偿债的形式可以是货币资金,也可以是非

货币资金或提供劳务等形式。无论形式如何，最终都会导致经济利益流出企业。

3) 负债是企业承担的现时义务。现时义务是指企业已经承担的义务，未来发生的交易或事项将会形成的义务，不是现时义务，不应当确认为负债。

(2) 负债的确认条件

将一项现时义务确认为负债，首先应符合负债的定义，同时还需满足以下两个条件：

- 1) 与该义务有关的经济利益很可能流出企业。
- 2) 未来流出的经济利益的金额能够可靠地计量。

(3) 负债的分类

负债按其流动性可分成流动负债和非流动负债。

流动负债是指将在1年(含1年)或超过1年的一个营业周期内偿还的债务，主要包括短期借款、交易性金融负债、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、应付股利、其他应付款等。

流动负债以外的负债应当归类为非流动负债，主要包括长期借款、应付债券、长期应付款、预计负债、递延所得税负债等。

3. 所有者权益

(1) 所有者权益的定义

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。公司的所有者权益又称为股东权益。所有者权益具有以下基本特征：

- 1) 除非发生减资、清算，企业不需要偿还所有者权益。
- 2) 企业清算时，只有在清偿所有的负债后，所有者权益才返还给所有者。
- 3) 所有者凭借所有者权益能够参与利润的分配。

(2) 所有者权益的来源

所有者权益的来源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、留存收益等。通常由股本(或实收资本)、资本公积(含资本溢价或股本溢价、其他资本公积)、盈余公积和未分配利润等构成。

1) 所有者投入的资本既包括构成企业注册资本或者股本部分的金额，也包括投入资本超过注册资本或者股本部分的金额，即资本溢价或股本溢价。

2) 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、会导致所有者权益发生增减变动的、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。

损失是指由企业非日常活动所发生的、会导致所有者权益减少的、与向所有者分配利润无关的经济利益的流出。

3) 留存收益是企业历年实现的净利润留存于企业的部分，主要包括累计计提的盈余公积和未分配利润。

(3) 所有者权益的确认条件

由于所有者权益体现的是所有者在企业中的剩余权益，因此，所有者权益的确认主要依赖于其他会计要素，尤其是资产和负债的确认；所有者权益金额的确定也主要取决于资产和负债的计量。