



普通高等教育“十一五”国家级规划教材

W 高等学校会计学专业系列教材

# 房地产开发 企业会计

Accounting for Real Estate

主 编 冯 浩

副主编 查晓兰 廖又泉 杜 韦



高等教育出版社  
HIGHER EDUCATION PRESS



普通高等教育“十一五”国家级规划教材

W 高等学校会计学专业系列教材

# 房地产开发 企业会计

Accounting for Real Estate

主 编 冯 浩  
副主编 查晓兰 廖又泉 杜 韦



高等教育出版社  
HIGHER EDUCATION PRESS

### 图书在版编目(CIP)数据

房地产开发企业会计/冯浩主编. —北京:高等教育出版社,2007.6

“十一五”国家级规划教材. 是高等学校会计学专业系列教材

ISBN 978-7-04-021769-8

I. 房… II. 冯… III. 房地产业-会计-高等学校-教材 IV. F293.33

中国版本图书馆CIP数据核字(2007)第083661号

策划编辑 刘自挥 责任编辑 肖春茂 封面设计 吴昊 责任印制 潘文瑞

---

出版发行	高等教育出版社	购书热线	010-58581118
社址	北京市西城区德外大街4号		021-56964871
邮政编码	100011	免费咨询	800-810-0598
总机	010-58581000	网址	<a href="http://www.hep.edu.cn">http://www.hep.edu.cn</a>
传真	021-56965341		<a href="http://www.hep.com.cn">http://www.hep.com.cn</a>
			<a href="http://www.hepsh.com">http://www.hepsh.com</a>
经销	蓝色畅想图书发行有限公司	网上订购	<a href="http://www.landraco.com">http://www.landraco.com</a>
排版	南京理工出版信息技术有限公司		<a href="http://www.landraco.com.cn">http://www.landraco.com.cn</a>
印刷	江苏丹阳兴华印刷厂	畅想教育	<a href="http://www.widedu.com">http://www.widedu.com</a>
开本	787×960 1/16	版次	2007年6月第1版
印张	21.25	印次	2007年6月第1次
字数	431 000	定价	28.20元

---

本书如有缺页、倒页、脱页等质量问题,请在所购图书销售部门联系调换。

版权所有 侵权必究

物料号 21769-00

# 前 言

本书是普通高等教育“十一五”国家级规划教材。我们编写这一教材的目的是为了使学生了解房地产开发企业会计核算和会计管理的基本理论与方法,培养学生在房地产开发与经营领域的基本会计素养,为将来从事相关行业打下坚实的理论基础。

本书根据2006年我国颁布的39项企业会计准则、企业会计准则——应用指南和48项注册会计师审计准则,按照实用性、通用性、前瞻性和国际化的原则,从理论与实践的结合上,总结和反映我国房地产开发企业会计工作的经验与普通高等学校房地产开发企业会计教育教學改革的实践经验,针对我国房地产开发企业会计的特点,全面、系统、深入浅出地阐述了房地产开发企业会计的基本理论、基本方法以及操作程序,以实际经济业务事项为例说明其主要会计业务的处理、审核程序和报表的填列方法。全书立足最新法规、制度,面向实际,具有可操作性;内容深浅适宜,理论阐释通俗易懂,具有可读性;体系完善,结构合理,既吸收了别人的一些成果,又倾注了作者多年来长期教学科研成果,具有新颖性。为了便于读者理解,在有关的章节后面安排了精选的复习思考题与练习题,以突出本书的实用性和可操作性。同时,在内容上既有效地避免了与有关课程内容的重复和脱节问题,又注意保持了本教材体系的合理性和完整性,并有机地将学历教育和社会实践技能融为一体。本书既可作为普通高等院校经济与管理类专业的房地产开发企业会计教材、其他相关专业教学参考书、房地产开发企业的培训教材,也可以作为房地产从业人员业务学习用书。

本书由湖北大学冯浩教授担任主编,负责拟定全书提纲并对全书进行了修改和总纂,湖北经济学院查晓兰教授、湖北大学廖又泉副教授和武汉科技学院杜韦副教授担任副主编。湖北大学商学院硕士研究生刘平、储杰、王红玲、张娇参加了全书的审校工作。全书编写人员如下:冯浩(第1、5、6、8、9、10、11、12章),查晓兰(第2、3、4章),杜韦(第7章),廖又泉(第13章)。

在编写本书的过程中,我们查阅、借鉴了大量文献资料,并得到有关部门和专家、学者的大力支持,尤其得到了北京工商大学谢志华教授的大力支持,在此一并表示诚挚的谢意。

由于作者水平有限,书中难免存在不足之处,恳请读者批评指正。

作 者

2007年3月28日

## 郑 重 声 明

高等教育出版社依法对本书享有专有出版权。任何未经许可的复制、销售行为均违反《中华人民共和国著作权法》，其行为人将承担相应的民事责任和行政责任，构成犯罪的，将被依法追究刑事责任。为了维护市场秩序，保护读者的合法权益，避免读者误用盗版书造成不良后果，我社将配合行政执法部门和司法机关对违法犯罪的单位和个人给予严厉打击。社会各界人士如发现上述侵权行为，希望及时举报，本社将奖励举报有功人员。

**反盗版举报电话：**(010)58581897/58581896/58581879

**传 真：**(010)82086060

**E - mail：**dd@hep.com.cn

**通信地址：**北京市西城区德外大街4号

高等教育出版社打击盗版办公室

**邮 编：**100011

购书请拨打电话：(010)58581118



高等教育出版社

## 教学课件索取单

敬爱的老师：

感谢您使用冯浩主编的《房地产开发企业会计》。为便于教学，本书配有相关教学课件。如贵校已使用了本教材，您只要把下表中相关信息等以电子邮件形式发至我社，即可成为高教教师俱乐部的会员，并免费获得我们提供的教学课件。如您已是会员，只需告知姓名和会员号即可。

我们的联系方式：

地址：上海市宝山路 848 号

邮编：200081

电话：(021)65878318

电子邮件：jingguan@hepsh.com

高教教师俱乐部会员号：\_\_\_\_\_

姓 名		性 别		出生年月		身份证号	
学 校				学院、系			教 研 室
学校地址						邮 编	
职 务			职 称			办公电话	
E-mail			手 机			宅 电	
通信地址						邮 编	

您对本书的使用有什么意见和建议？

您还希望从我社获得哪些服务？

教师培训

教学研讨活动

寄送样书

获得相关图书出版信息

其他 \_\_\_\_\_



# 目 录

第 1 章 总论	1
第一节 房地产开发企业概述	1
第二节 房地产开发企业会计的对象	5
第三节 房地产开发企业会计的任务	9
第四节 房地产开发企业会计工作的组织	11
复习思考题	16
第 2 章 货币资金的核算	17
第一节 库存现金的核算	17
第二节 银行存款的核算	20
第三节 其他货币资金的核算	25
第四节 外币业务的核算	27
复习思考题与练习题	32
第 3 章 应收及预付款项的核算	34
第一节 应收票据的核算	34
第二节 应收账款的核算	37
第三节 预付账款与其他应收款的核算	39
第四节 坏账损失的核算	40
复习思考题与练习题	44
第 4 章 存货的核算	46
第一节 存货概述	46
第二节 库存材料的核算	53
第三节 库存设备的核算	62

第四节 委托加工物资的核算 .....	65
第五节 包装物及低值易耗品的核算 .....	67
第六节 存货清查和存货跌价准备的核算 .....	71
复习思考题与练习题 .....	76
<b>第 5 章 固定资产和无形资产的核算 .....</b>	<b>79</b>
第一节 固定资产概述 .....	79
第二节 固定资产取得的核算 .....	83
第三节 固定资产折旧的核算 .....	88
第四节 固定资产后续支出和租赁的核算 .....	95
第五节 固定资产减值和固定资产清理的核算 .....	101
第六节 无形资产的核算 .....	106
第七节 长期待摊费用的核算 .....	114
复习思考题与练习题 .....	116
<b>第 6 章 投资性房地产的核算 .....</b>	<b>120</b>
第一节 投资性房地产的确认和初始计量 .....	120
第二节 投资性房地产的后续计量 .....	123
第三节 投资性房地产的转换和处置 .....	125
复习思考题与练习题 .....	132
<b>第 7 章 开发产品成本的核算 .....</b>	<b>134</b>
第一节 开发产品成本概述 .....	134
第二节 开发间接费用的核算 .....	136
第三节 土地开发成本的核算 .....	140
第四节 配套设施开发成本的核算 .....	144
第五节 房屋开发成本的核算 .....	149
第六节 代建工程开发成本的核算 .....	154
复习思考题与练习题 .....	156
<b>第 8 章 对外投资的核算 .....</b>	<b>160</b>
第一节 交易性金融资产投资的核算 .....	160



第二节	长期股权投资的核算	170
第三节	投资减值的核算	178
	复习思考题与练习题	183
<b>第9章</b>	<b>流动负债的核算</b>	184
第一节	短期借款的核算	184
第二节	应付账款及预收账款的核算	186
第三节	应交税金的核算	188
第四节	其他流动负债的核算	190
	复习思考题与练习题	196
<b>第10章</b>	<b>长期负债的核算</b>	197
第一节	长期借款的核算	197
第二节	长期应付债券的核算	201
第三节	长期应付款的核算	209
	复习思考题与练习题	211
<b>第11章</b>	<b>收入和利润的核算</b>	213
第一节	营业收入概述	213
第二节	主营业务收入的核算	215
第三节	其他业务收入的核算	221
第四节	销售费用、管理费用和财务费用的核算	222
第五节	投资净收益和营业外收支的核算	226
第六节	本年利润的核算	228
第七节	所得税的核算	229
第八节	利润分配的核算	237
第九节	以前年度损益调整的核算	240
	复习思考题与练习题	242
<b>第12章</b>	<b>所有者权益的核算</b>	244
第一节	投入资本金的核算	244
第二节	资本公积金的核算	250

131	第三节 盈余公积和未分配利润的核算	252
132	第四节 资本金增减变动的核算	255
133	复习思考题与练习题	260
<b>第 13 章 财务会计报告</b>		<b>263</b>
181	第一节 财务会计报告的作用和种类	263
182	第二节 资产负债表及其附表	267
183	第三节 利润表及其附表	278
184	第四节 现金流量表	285
185	第五节 所有者权益(股东权益)变动表	301
186	第六节 合并会计报表	304
187	第七节 成本报表	307
188	第八节 会计报表附注	311
189	复习思考题与练习题	322
<b>参考文献</b>		<b>328</b>
<b>教学课件索取单</b>		
131	张静人业营	第一章
132	张静人业营主	第二章
133	张静人业营其	第三章
134	张静人业营管、用费	第四章
135	张静人业营味益	第五章
136	张静人业营本	第六章
137	张静人业营报	第七章
138	张静人业营味	第八章
139	张静人业营平	第九章
140	张静人业营	第十章
141	张静人业营	第十一章
142	张静人业营	第十二章
143	张静人业营	第十三章
144	张静人业营	第十四章
145	张静人业营	第十五章
146	张静人业营	第十六章
147	张静人业营	第十七章
148	张静人业营	第十八章
149	张静人业营	第十九章
150	张静人业营	第二十章

# 第1章

## 总 论

### 本章要点:

1. 房地产开发企业的性质及经营特点;
2. 房地产开发企业会计的要素及特点;
3. 房地产开发企业会计的任务;
4. 房地产开发企业会计工作的组织。

### 第一节 房地产开发企业概述

#### 一、房地产开发企业的主要业务活动

房地产是房产与地产的总称。其中:房产是指各种房屋财产,包括住宅、厂房、商铺以及文教、办公、体育用房等;地产是指土地财产,包括土地和地下的各种基础设施,如供水、供电、供汽、供热、排水、排污等地下管线以及地面道路等。房地产开发可将土地和房屋合在一起开发,也可将土地和房屋分开开发。房地产开发企业就是从事房地

产开发和经营的企业,它既是房地产产品的生产者,又是房地产商品的经营者。

房地产开发企业的主要业务有:

### 1. 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,将“生地”变为“熟地”,以便扩大对土地的有效使用范围,提高土地的利用程度,满足不断发展的社会生产和生活的需要。企业将有偿获得的土地开发完成后,既可有偿转让给其他单位使用,也可自行组织建造房屋和其他设施,然后作为商品作价出售,还可以将土地出租。

### 2. 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,按其用途分为商品房、出租房、周转房、安置房和代建房等。商品房是指为销售而开发建设的房屋;出租房是指用于出租经营的各种房屋;周转房是指为安置动迁居民周转使用的房屋;代建房是指受地方政府和其他单位委托而开发的房屋。

### 3. 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,如商店、银行、邮局等;开发小区内非营业性公共配套设施,如小学、文化站、医院等;开发项目外为居民服务的给排水、供电、供汽的增容增压、交通道路等;开发小区内开发建设的公共配套设施,如居委会、自行车棚、幼儿园等。

### 4. 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、道路眼敷设、供水、供汽、供热管道以及其他市政公用设施等。

有的房地产开发企业除了开发经营以上各项业务外,还从事工业、商业、饮食业、旅游服务业以及商品房售后服务等多种经营业务。

## 二、房地产开发企业的经营特点

房地产开发企业的生产经营与施工企业不同,主要有以下特点:

### 1. 开发经营的计划性

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,按照规划、征地、设计、施工、配套、管理“六统一”的原则和企业的建设计划、销售计划进行开发经营。

## 2. 开发产品的商品性

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转让或销售。

## 3. 开发经营业务的复杂性

房地产开发业务的复杂性包括两个方面:

(1) 经营业务内容复杂。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、勘察、设计、施工、销售到售后服务的全过程。

(2) 涉及面广,经济往来对象多。企业不仅因购销关系与设备、材料物资供应单位等发生经济往来,而且因工程的发包和招标与勘察设计单位、施工单位发生经济往来,还会因受托代建开发产品、出租开发产品等与委托单位和承租单位发生经济往来。

## 4. 开发建设周期长,投资数额大

开发产品要从规划设计开始,经过可行性研究、征地拆迁、安置补偿、七通一平、建筑安装、配套工程、绿化环卫工程等几个开发阶段,通常要一年以上才能全部完成。另外,上述每一个开发阶段都需要投入大量资金,加上开发产品本身的造价很高,需要不断地追加投入大量的资金。

## 5. 经营风险大

开发产品单位价值高、建设周期长、负债经营程度高、不确定因素多,一旦决策失误,销路不畅,将造成大量开发产品积压,导致企业资金周转不灵,使企业陷入困境。

## 6. 房地产品的保值、增值性

土地是一种稀缺资源,具有不可再生性。但随着人口的增加和人们物质生活水平的不断提高,人们对房地产品的需求会日益增长。正是由于土地供给的有限性和土地需求的不断扩展,从长远看,房地产品的价格有不断上涨的趋势。因此,与其他产品相比,房地产品更具保值、增值的功能。

# 三、房地产开发项目投资费用的估算

经营房地产投入资金多,风险大,在项目的规划阶段,必须对项目的投资与成本费用进行准确的估算,以便作出经济效益评价和投资决策。由于房地产开发项目的投资过程就是房地产商品的生产过程,因而其投资估算与成本费用估算不可截然分开,应合二为一。房地产开发项目的投资与成本费用估算的范围包括土地购置成本、土地开发成本、建安工程造价、管理费用、销售费用、财务费用及开发期间的税费等。房地产建设项目各项费用的构成复杂,变化因素多、不确定性大,依建设项目的类型不同而有其自身的特点,因此不同类型的建设项目,其投资和费用构成有一定的差异。一般的房地产开发项目的投资及成本费用由开发成本和开发费用两大部分组成。



### (一) 开发成本

开发成本一般包括以下八项内容:

#### 1. 土地使用权出让金

国家以土地所有者身份,将一定年限内的土地使用权有偿出让给土地使用者。土地使用者支付土地出让金的估算可参照政府前期出让的类似地块的出让金数额,并进行时间、地段、用途、临街状况、建筑容积率、土地出让年限、周围环境状况及土地现状等因素的修正得到;也可依据所在城市人民政府颁布的城市基准地价或平均标定地价,根据项目所在地段的等级、用途、容积率、使用年限等因素修正得到。

#### 2. 土地征用及拆迁安置补偿费

(1) 土地征用费。国家建设征用农村土地发生的费用主要有土地补偿费、劳动力安置补助费、水利设施维修分摊费、青苗补偿费、耕地占用税、耕地垦复基金、征地管理费等。农村土地征用费的估算可参照国家和地方有关规定进行。

(2) 拆迁安置补偿费。在城镇地区,国家和地方政府可以依据法定程序,将国有储备土地或已由企、事业单位或个人使用的土地出让给房地产开发项目或其他建设项目使用。因出让土地给原用地单位或个人造成经济损失的,新用地单位应按规定给以补偿。它实际上包括两部分费用,即拆迁安置费和拆迁补偿费。

#### 3. 前期工程费

前期工程费主要包括:

(1) 项目的规划、设计、可行性研究所需费用。一般可以按项目总投资额的一定百分比估算。通常规划及设计费为建安工程费的3%左右,水文地质勘探费可根据所需工作量结合有关收费标准估算。

(2) “三通一平”等土地开发费用。主要包括地上原有建筑物拆除费用、场地平整费和通水、通电、通路等的费用等。这些费用可以根据实际工作量,参照有关计费标准估算。

#### 4. 建安工程费

这是指直接用于建安工程建设的总成本费用,主要包括建筑工程费(建筑、特殊装修工程费)、设备及安装工程费(给排水、电气照明、电梯、空调、燃气管道、消防、防雷、弱电等设备及安装工程费)以及室内装修工程费等。在可行性研究阶段,建安工程费可采用单元估算法、单位指标估算法、工程量近似匡算法、概算指标估算法以及类似工程经验估算法等进行估算。

#### 5. 基础设施费

基础设施费又称红线内工程费,包括供水、供电、供气、道路、绿化、排污、排洪、电讯、环卫等工程费用,通常采用单位指标估算法来计算。

#### 6. 公共配套设施费

公共配套设施费主要包括不能有偿转让的开发小区内公共配套设施发生的支出,可参照“建安工程费”的估算方法估算。



### 7. 不可预见费

不可预见费包括基本预备费和涨价预备费。依据项目的复杂程度和前述各项费用估算的准确程度,以上述 1~6 项之和为基数,按 3%~5% 计算。

### 8. 开发期间税费

开发项目的投资估算应考虑项目在开发过程中所负担的各种税金和地方政府或有关部门征收的费用。特别是一些大中城市,这部分费用在开发建设项目投资构成中占较大的比重,应根据当地有关法规标准进行估算。

## (二) 开发费用

开发费用是指与房地产开发项目有关的管理费用、销售费用和财务费用。

### 1. 管理费用

管理费用可按项目开发成本构成中前 1~6 项之和为基数,按 3% 左右计算。

### 2. 销售费用

销售费用是指开发建设项目在销售过程中发生的各项费用以及专设销售机构或委托销售代理所发生的各项费用。主要包括以下三项:

(1) 广告宣传费。约为销售收入的 2%~3%;

(2) 销售代理费。约为销售收入的 1.5%~2%;

(3) 其他销售费用。约为销售收入的 0.5%~1%。

将以上各项合计,总体看,销售费用约占销售收入的 4%~6%。

### 3. 财务费用

财务费用是指企业为筹集和使用资金而发生的各项费用,主要是借款利息和其他财务费用(如汇兑损失等)。

## (三) 投资与成本费用估算结果的汇总

为了便于对房地产建设项目的各项支出进行分析和比较,可把估算结果以汇总表的形式列出(格式略)。

## 四、房地产开发项目投资估算的作用

- (1) 它是筹集建设资金和金融部门批准贷款的依据;
- (2) 它是确定设计任务书的投资额和控制初步设计概算的依据;
- (3) 它是可行性研究和在项目评估中进行技术经济分析的依据。

## 第二节 房地产开发企业会计的对象

### 一、房地产开发企业会计的一般对象

房地产开发企业会计的对象是指房地产开发企业会计所要核算和监督的内容。房

房地产开发企业会计的对象取决于房地产开发企业经济活动的内容及特点,并受会计职能的制约。如前所述,房地产开发企业的主要经济活动是从事房地产开发、经营、管理和服务,会计的基本职能是核算和监督,所以,房地产开发企业会计的对象则是房地产开发企业的各项开发、经营、管理和服务过程中能够用货币表现的经济活动,也就是房地产开发企业再生产过程中的资金运动。

房地产开发企业的资金运动过程,是指房地产开发企业将筹措的资金从货币形态转化为其他形态,通过销售,又回到货币形态的不断循环过程。从投资运动的全过程看,房地产开发企业投资必然按其内在的时序,依次通过资金筹集阶段、投资分配阶段、投资实施阶段、投资回收与增值阶段等四个首尾相接、环环相扣的阶段。这些阶段中,前一阶段为下一阶段创造条件,而下一阶段必须在前一阶段完成的基础上进行。房地产开发企业投资只有依次经过这四个阶段,才能完成一次周转,形成一个完整的运动周期。之后,又开始一个新的循环,周而复始、川流不息,如图 1-1 所示。在这个循环往复的运动过程中,房地产开发企业投资实现了价值的增值,房地产开发企业也得以生存和可持续发展。只有了解房地产开发企业的资金运动过程,并依照其内在时序行事,才能使资金运动各阶段有条不紊地进行,避免不必要的损失和浪费。

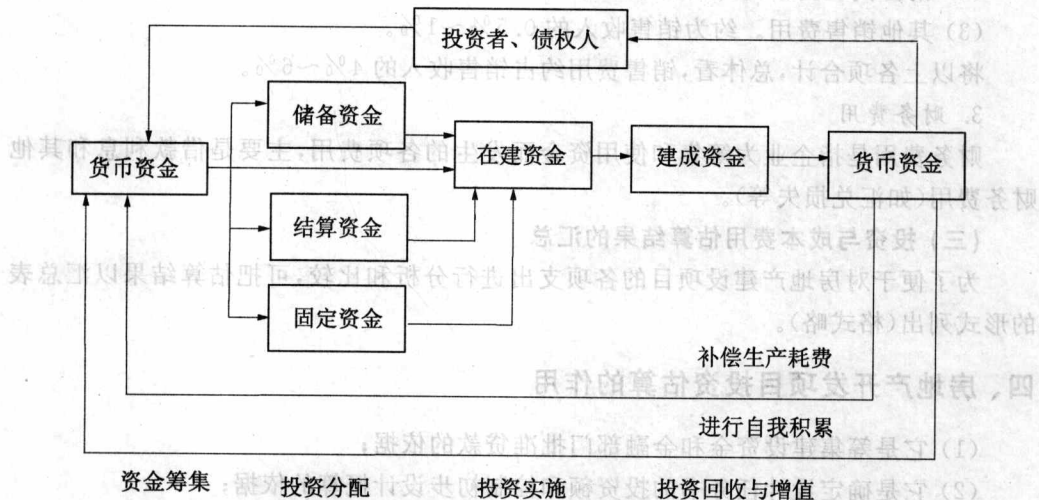


图 1-1 房地产开发企业的投资运动过程

房地产开发企业要从事房地产开发、经营、管理和服务活动,首先必须拥有一定数量的资金,用于购进材料、购买设备、工具器具,或保持货币形态以备支用等,可将这些资金占用项目统称为资产。企业的资金主要有两种来源渠道:一是向债权人借入的部分,二是所有者投入的部分。人们习惯上称前者为负债,称后者为所有者权益。在房地产开发、经营、管理和服务的过程中,要消耗各种材料,机器设备要发生磨损,要支付职

工工资及各项行政管理费用、财务费用等,我们称这些耗费为成本费用。同时,房地产开发、经营、管理和服务活动也会取得相应的收入,如土地转让收入、商品房销售收入、配套设施销售收入、代建工程结算收入和出售房租收入等等;收入与费用之间的差额,就是房地产开发企业运用资金取得的增值额,即利润。此外,房地产开发企业在开发经营、管理、服务活动过程中,还会与其他单位或个人产生应收、应付、预收、预付款项,向国家缴纳税金,进行利润分配等。上述资金运动的内容,也就是房地产开发企业会计核算和监督的内容,即会计的对象。

## 二、房地产开发企业会计的具体对象

资金运动作为会计的对象,只是对房地产开发企业会计对象一般的、抽象的描述。为了便于对资金运动进行确认、计量、记录和报告,有必要对会计对象按照其经济特征进行分类,即将会计对象具体化,这就是会计要素。资产是资金的占用形态,负债和所有者权益是与资产相对应的资金来源途径,它们是从静态上表示企业财务状况的会计要素;而收入、费用、利润则是资金运用的成果,即为取得成果的耗费和形成的净成果,所以是从动态上表示企业生产经营成果的会计要素。

### (一) 资产

资产是指过去的交易、事项形成的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。

流动资产是指可以在1年或者超过1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。

长期投资是指除交易性金融资产以外的持有时间准备超过1年(不含1年)的各种股权性投资、不能变现或不准备随时变现的债券、长期债权投资和其他长期投资。

固定资产是指企业使用期限超过1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。

无形资产是指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、没有实物形态的可辨认非货币性资产,包括专利权、非专利技术、商标权、著作权、土地使用权、特许权等。

投资性房地产,是指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。投资性房地产应当能够单独计量和出售。

其他资产是指除上述资产以外的其他资产,如长期待摊费用等。

### (二) 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长期负债。