

### 不同类非货币性资产交换

9. 不同类非货币性资产交换, 指待售资产与非待售资产之间的交换。

10. 不同类非货币性资产交换, 应以换入资产的公允价值作为其入账价值; 换入资产的公允价值与换出资产账面价值的差额计入当期损益。如果换入资产的公允价值无法确定, 应以换出资产公允价值作为换入资产的入账价值; 换出资产公允价值与换出资产账面价值的差额计入当期损益。如果两者的公允价值都无法确定, 应以换出资产账面价值作为换入资产入账价值, 不确认损益。

11. 不同类非货币性资产交换时如果发生补价, 应区别不同情况处理。

支付补价的, 应以换入资产公允价值作为其入账价值, 换入资产公允价值减去补价后, 与换出资产账面价值之间的差额计入当期损益。如果换入资产的公允价值无法确定, 应以换出资产的公允价值加上补价作为换入资产的入账价值, 换出资产公允价值与其账面价值之间的差额计入当期损益。如果换入、换出资产公允价值都无法确定, 应以换出资产账面价值加上补价作为换入资产入账价值, 不确认损益。

收到补价的, 应以换入资产公允价值作为其入账价值, 换入资产公允价值加上补价后, 与换出资产账面价值之间的差额计入当期损益。如果换入资产公允价值无法确定, 应以换出资产公允价值减去补价作为换入资产的入账价值, 换出资产公允价值与其账面价值的差额计入当期损益。如果换入、换出资产公允价值都无法确定, 应以换出资产账面价值减去补价作为换入资产入账价值, 不确认损益。

12. 不同类非货币性资产交换时, 如果交换行为并没有实现交换的最终目的, 比如, 换入的资产还需再次进行非货币性交易的, 在交换最终目的实现之前, 应按本准则第 6、7、8 条的规定处理。

### 披露

13. 企业应披露如下有关非货币性交易的信息:

- (1) 非货币性交易的类型;
- (2) 非货币性交易涉及的金额;
- (3) 非货币性交易的计价基础以及实现的损益。

### 附则

14. 本准则由财政部负责解释。

15. 本准则自 2000 年 1 月 1 日起施行。

## 财政部关于资产评估机构脱钩改制 有关政策问题的补充通知

财评字[1999]321号

国务院各部委、各直属机构, 各省、自治区、直辖市和计划单列市财政厅(局)、国有资产管理局(办公室), 解放军国有资产管理局、新疆生产建设兵团国有资产管理局, 各人民团体:

1999年3月, 财政部下发了《关于资产评估机构脱钩改制的通知》(财评字[1999]119号), 对全国资产评估机构的脱钩改制工作进行了部署。为确保这项工作按时完成, 现就评估机构脱钩改制中有关政策问题作以下补充通知, 请结合当地实际情况认真贯彻执行。

### 一、脱钩改制的总体要求

资产评估机构脱钩改制是评估行业的重大改革, 事关评估机构的生存与发展。有关部门及单位、评估机构及评估人员应以高度重视, 按照既坚决彻底、又认真稳妥的原则进行。财政部资产评估司统一组织领导全国评估机构的脱钩改制工作, 各省级财政(国有资产管理)部门按属地原则, 负责本地区评估机构的脱钩改制工作, 并必须在 1999 年 12 月 31 日以前完成对本地区评估机构改制方案的批复工作。凡在规定时间内未完成脱钩改制的评估机构, 将取消该机构的评估资格。

各级财政(国有资产管理)部门应积极会同工商、税务、人事、社保等部门做好相应工作, 确保脱钩改制工作按时完成。

### 二、脱钩改制的范围

参加脱钩改制的评估机构是指由财政(国有资产管理)部门认定资格、从事资产评估业务的专营评估机构。兼营评估业务的会计师事务所(包括审计事务所、财务咨询公司)的脱钩改制工作按有关规定进行。

### 三、员工安置问题

在员工自愿选择去留的基础上, 挂靠单位和评估机构应妥善做好员工安置工作。评估机构脱钩前由挂靠单位派员到评估机构的人员, 凡符合离退休条件的由挂靠单位办理离退休手续; 凡不符合离退休条件、不继续留在评估机构工作的人员, 由挂靠单位安排; 因挂靠单位机构调整等原因造成评估机构国家正式在编人员下岗或自谋职业的, 由评估机构按

照国家有关规定办理养老、医疗、失业保险, 并支付相应的安置费用。除评估机构脱钩前已享受离退休待遇的人员外, 原在编人员继续留在评估机构工作、且未参加养老、医疗、失业等社会保险的, 在脱钩时应按照国家有关规定办理。以上所需费用从评估机构提取的基金结余或净资产中解决。

评估机构终止或被撤销, 其员工安置费用由挂靠单位解决或在评估机构财产清算中解决。

### 四、评估机构组织形式及改制方式

评估机构改制应依法自主选择其财产组织形式, 建立由注册评估师出资设立的合伙制或有限责任制评估机构, 政府部门不得指令、限定或干预。但无论是选择合伙制还是公司制, 均应符合财政部财评字[1999]119号文件规定的设立条件, 并按受《合伙企业法》或《公司法》的调整。

为保证改制机构的持续经营, 降低改制成本, 对脱钩后符合设立条件的机构, 应选择变更登记的形式, 并承继原评估机构的权利、义务。对不符合设立条件的机构, 应当终止并办理注销登记手续。

### 五、评估机构的合并

改制过程中的评估机构合并属于市场行为, 有关部门应当积极引导, 但不得干预。经省级财政(国有资产管理)部门批准, 符合设立条件的评估机构可实行吸收合并, 被吸收的评估机构解散, 合并后存续的评估机构承继原机构评估资格; 也可由 2 个以上的评估机构按财政部财评字(1999)119号文件规定的设立条件合并设立一个新的评估机构, 合并各方解散。评估机构合并时, 合并各方的债权债务由存续的评估机构或新设的评估机构承继, 同时合并各方的业绩可连续累加计算。

### 六、合伙人及出资人的规定

(一) 中国注册资产评估师的年龄超过 60 周岁的, 不得作为评估机构的合伙人或出资人, 但可作为评估执业人员继续留在机构工作, 其执业年龄不得超过 65 周岁。

(二)担任评估机构的合伙人或出资人,应符合财政部财评字(1999)119号文件规定的“执业满3年”的条件;考虑到注册资产评估师的现状,在此次脱钩改制中,对在评估机构工作满3年且取得中国注册资产评估师资格的人员,也可担任评估机构的合伙人或出资人。

(三)在合伙人协议或公司章程中对合伙人或出资人应当有以下限制性条款。在合伙人协议中:一是约定对超过职龄的合伙人作退伙处理;二是合伙人在职龄内死亡的,其财产可由符合合伙人法定条件的继承人继承,并成为合伙人;如继承人不符法定条件的,评估机构应退还其依法继承的财产份额。在公司章程中:一是规定出资人股权只能在在职龄内享有,超过职龄的出资人的股权必须在公司章程范围内转让,但受让方须符合出资人的法定条件;二是出资人在职龄内死亡的,其股权可由符合出资人法定条件的继承人继承,并成为出资人;如继承人不符出资人法定条件的,应将出资人股权按前款规

定条件依法转让并将转让收入退还其继承人。

### 七、过渡期问题

为积极稳妥地推行等级管理制度,坚持先脱钩改制后推行等级管理、成熟一批核准一批的原则。

(一)对原具有证券业评估资格的评估机构实行一年的过渡期,即从2000年1月1日至2000年12月31日。在此期间,原证券业评估机构可以继续执业;过渡期届满,原证券业评估资格自动失效。

(二)对计划单列市、省会城市以外的原地(市)、县(市)级评估机构,如果确有设立机构之需要,虽注册评估师人数达不到设立条件但有2名中国注册资产评估师的,在设立条件上实行一年的过渡期,即从2000年1月1日至2000年12月31日。过渡期届满,仍达不到规定设立条件的,将取消其评估资格。  
1999年7月13日

## 财政部国家税务总局 关于调整房地产市场若干税收政策的通知

财税字[1999]210号

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅(局)、国家税务局、地方税务局、新疆生产建设兵团:

为了配合国家住房制度改革,有效启动房地产市场,积极培育新的经济增长点,经国务院批准,现对房地产市场有关税收政策问题通知如下:

### 一、关于营业税和契税的政策问题

为了切实减轻个人买卖普通住宅的税收负担,积极启动住房二级市场,对个人购买并居住超过一年的普通住宅,销售时免征营业税;个人购买并居住不足一年的普通住宅,销售时营业税按销售价减去购入原价后的差额计征;个人自建自用住房,销售时免征营业税;个人购买自用普通住宅,暂减半征收契税。

为了支持住房制度的改革,对企业、行政事业单位按房

改成本价、标准价出售住房的收入,暂免征收营业税。

### 二、关于空置商品住房税收政策问题

为了加快住房资金周转,降低金融资产的风险,促进积压空置商品房的销售,对积压空置的商品住房销售时应缴纳的营业税、契税在2000年底前予以免税优惠。

空置商品住房限于1998年6月30日以前建成尚未售出的商品住房。

### 三、关于土地增值税征免政策问题

对居民个人拥有的普通住宅,在其转让时暂免征收土地增值税。

本通知自1999年8月1日起执行。部分地区在此之前越权自行制定的房地产市场税收政策,凡与本通知规定不符的一律改按本通知的规定执行。  
1999年7月29日

## 财政部关于明确注册会计师验资报告作用的通知

财协字[1999]102号

各省、自治区、直辖市财政厅(局):

近来,一些地方财政厅(局)、注册会计师协会、会计师(审计)事务所及其他有关单位、个人来电来函,询问注册会计师出具的验资报告有何作用等问题,现明确如下:

根据《中华人民共和国注册会计师法》的规定,注册会计师依法验证企业资本,出具验资报告。财政部印发的中国注册会计师独立审计准则《独立审计实务公告第1号—验资》中规定,本公告所称验资,是指注册会计师依法接受委托,按照本公告的要求,对在中华人民共和国境内新设立的依法应当进行验资的被审单位的实收资本(股本)及其相关的资产、负债的真实性、合法性进行的审验。注册会计师执行验资业务出具的验资报告在规定的用途内(如在国家工商行政管理部门办理工商登记时)具有法定证明效力,能合理地保证报告使用人确定投资者出资的到位情况。

注册会计师应当对出具的验资报告的真实性、合法性负责。验资报告的真实性的指验资报告应如实反映注册会计师的验资范围、验资依据、已实施的主要验资程序和应发表的验资意见;验资报告的合法性是指验资报告的编制和出具必须符合《中华人民共和国注册会计师法》及《独立审计实务公告第1号—验资》的规定。由于验资的固有局限性及注册会计师的职权限制,若存在投资者恶意作弊或与有关机构同

作弊,提供注册会计师不能识别的虚假证明材料等情况,即使注册会计师以应有的职业谨慎态度执行验资业务,也可能得出不适当的验资结论,导致所发表的验资意见与实际不符。因此,即使注册会计师按规定谨慎执业并出具中国注册会计师独立审计准则要求的真实、合法的验资报告,其所载明的验资意见也只能合理地保证而不能绝对地保证报告使用人确定投资者出资的到位情况。

注册会计师出具的验资报告,是说明截至验资报告日这一时点注册会计师验证的被审单位实收资本(股本)及相关资产、负债的数额,具有很强的时效性。验资以后,由于被审单位经营管理活动的持续进行及经营者、投资者的各种经营管理行为(包括抽逃出资)都将直接或间接影响被审单位的财务状况,从而影响其偿债能力、持续经营能力等,因此,注册会计师出具的验资报告不应被视为是对被审单位日后偿债能力作出的保证,也不应被视为是对被审单位持续经营能力及其经营效率、效果作出的保证。

《独立审计实务公告第1号—验资》中还规定,注册会计师出具的验资报告应当送委托人。如果委托人或其他第三者因使用验资报告不当而造成的后果,与注册会计师及其所在的会计师(审计)事务所无关。

1999年7月12日