

# 《国资强监管背景下的租赁资产、资金管理、资产处置操作实务与案例分享》课程大纲

授课主要内容：

课程性质：管理会计

政策依据分析：

- 《中华人民共和国企业国有资产法》（2009年5月1日起施行）
- 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2019年3月2日国务院第二次修订并实施）
- 《国有资产评估管理办法》（2020年11月29日修订，国务院令91号）
- 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委财政部令2016年32号）
- 《企业内部控制应用指引第8号—资产管理》
- 《企业国有资产管理办法》

## 一、国有企业不动产盘活十分迫切

1. 国有企业不动产管理现实问题分析。

2. 从不动产经营的发展方向来看，不动产专业化经营主要有两种路径。

案例：西门子成立专门的不动产管理部门，对内部用户、外部承租客户、投资性客户进行分类管理。

案例：广东省邮政公司不动产年租金达 5 亿元。

案例：上海电气集团不动产的盘活的主要做法。

案例：光明集团不动产的盘活的主要做法。

## 二、当前租赁资产面临的十大问题和风险分析

- (一) 擅自租赁国有资产，未履行相应程序。
- (二) 部分租赁协议租期较长，租金偏低。
- (三) 出租价格未经专业评估。
- (四) 对承租人资格审核不严，导致租赁费收取难。
- (五) 国有资产保值、增值难。
- (六) 不动产租赁存在转租行为。
- (七) 租赁行为存在潜规则，国有资产出租管理难度大。
- (八) 部分单位不动产缺失权属证书（如房产证、土地使用证）导致部分租赁不动产权属不清晰，由此产生法律风险。
- (九) 部分单位不动产租赁收入未及时申报纳税。
- (十) 租赁合同文本细则（节）粗糙，一概而论。

三、租赁资产风险应对策略—国有资产租赁行为规范化、制度化，确保国有资产保值、增值。

(一) 八项建议。

(二) 如何从程序上降低承租人违约的风险及降低违约后果所造成的损失？

案例：浙江温州南塘街江南茶市租金纠纷案。

## 四、不动产租赁资产管理实务操作

(一) 资产租赁的流程和要求。

1. 如何审批租赁资产。
2. 如何确定资产评估及租赁底价。
3. 如何制定与审批租赁方案的。
4. 如何实施公开招租。

(二) 中介机构询价情况表设计，

(三) 国有资产（不动产）租赁业务流程。

(四) 国有资产租赁管理工作流程。

五、除房产外其他资产的处置办法及政策解读

(一) 如何实现效益最大化。

(二) 如何进行分级管理。

(三) 如何进行归口管理。

(四) 如何将实物管理和财务管理相结合。

(五) 按照管理权限，如何设计公司自主处置资产流程和审批表。

(六) 按照管理权限，如何设计需经上级公司审批资产处置流程和审批表。

一般固定资产处置审批表设计。

固定资产处置流程设计。

六、资产全生命周期管理

(一) 设备资产全生命周期管理的六个环节

(二) 保证价值和实物统一，如何从基建项目开始。

(三) 资产台账和设备台账如何才能联动。

(四) 维修项目/工单如何结算。

(五) 折旧、报废，如何体现资产账物管理。

授课时间：一天。