

# 扬子江集团资产出售、出租及固定资产报废 管理办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为加强集团资产管理，规范资产出售、出租、固定资产报废行为，落实资产管理责任，提升资产运行效益，现根据《扬州市市属国有企业资产出售、出租管理暂行办法》（【2013】43号文）及《关于取消国资委监管企业出租备案事项的通知》（扬国资【2017】15号文）等有关法律、法规，结合集团实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于集团本部及集团所属全资、控股子公司（以下简称企业）对集团系统外进行的资产出售、出租和固定资产报废，集团系统内关联企业间资产出售、出租以及主营业务为出租的企业不适用本办法。

**第三条** 集团投资管理部为资产出售、出租和固定资产报废工作的职能部门。集团全资及控股子公司具体负责所属资产出售、出租和固定资产报废的相关工作。集团本部直接拥有的资产出售、出租和固定资产报废由集团董事会或经董事会授权由总经理室决策，集团投资管理部具体办理。

## 第二章 资产出售、出租和固定资产报废

**第四条** 本办法所称资产出售，是指企业将固定资产整

体或部分，土地、商标（字号）使用权【注：商标（字号）所有权出售不适用本办法】等无形资产和股权，向社会法人、自然人或其他组织（以下简称受让人）公开出售的行为。

资产出租，是指企业将拥有的房屋、设备等固定资产和土地、商标（字号）使用权等无形资产，以租赁方式部分或者全部出租给法人、自然人或其他组织（以下简称承租人）使用，向承租人收取租金的行为。

固定资产报废，是指固定资产由于长期使用中的有形磨损、更新改造或达到规定使用年限，不能修复继续使用，按照有关规定进行产权注销的行为。

**第五条** 资产出售、出租应遵循公开、公平、公正原则，采取公开拍卖、招投标等竞价方式，原则上优先选取在市公共资源交易中心或市产权综合服务市场挂牌方式。

**第六条** 有下列情形之一的，亦应当纳入资产出租管理：

（一）以联营、承包等名义提供房屋给他人使用，取得固定收益或者分成收入而不承担经营风险的；

（二）以柜台、摊位等方式将房屋分割提供给他人使用，由使用人支付资金的；

（三）酒店将其客房或者其他房屋提供给他人作为固定办公或者经营场所，并经工商登记为注册地址，由使用人支付资金的；

（四）将房屋负层提供给他人使用，由使用人支付资金

的；

(五) 以其他方式变相出租、转租房屋的。

**第七条** 有下列情形之一的资产，未经集团同意不得出租：

(一) 未依法取得房屋所有权证书或者其他合法来源证明的；

(二) 权属有争议的；

(三) 共有房屋未取得其他共有人书面同意的；

(四) 依法被查封的；

(五) 经鉴定属于危险房屋不能继续使用的；

(六) 改变房屋用途，依法须经有关部门批准而未经批准的；

(七) 法律、法规和集团明确规定禁止出租的其他情形。

### **第三章 资产出售实施程序**

**第八条** 对有下列情形之一的资产：1、土地、商标（字号）使用权等无形资产和股权、房产；2、账面原值 50 万元以上（含 50 万元）；3、账面净值 10 万元以上（含 10 万元）；4、预计残值 5 万元以上（含 5 万元），其出售的实施程序为：

(一) 企业在资产出售前应制定出售方案，方案须经企业董事会（经营决策委员会）审议同意并出具书面文件，同时填写《扬州市市属国有企业资产出租（处置）申报审批表》

(附件一)、《扬子江投资发展集团资产出租(出售)审批表》(附件二),一并上报至集团投资管理部初审。

方案内容主要包括:企业名称、资产状况、数量价值、出售原因和方式、受让人条件、确定底价的依据以及资金收取管理办法等。

(二)集团投资管理部收到企业上报材料后,按流程对企业资产出售方案进行审核,在确定方案可行、出售底价合理合规后,集团审计部组织评估工作(评估机构须在市国资委公布的备选库中选定)。如出售资产评估价值在100万元人民币(含100万元)以上的,报经集团董事会审议同意并出具书面文件,如出售资产评估价值在100万元人民币以下的,报经集团总经理办公会议审议同意并出具书面文件。

(三)企业采取拍卖或市公共资源交易中心、市产权综合服务市场挂牌等方式进行资产出售,拍卖底价或挂牌底价以不低于评估价值作为参考依据。集团投资管理部、审计部对资产出售进行监督鉴证。

(四)采取拍卖方式出售资产的,按照拍卖公司规定进行拍卖;采取在市公共资源交易中心、市产权综合服务市场进行公开挂牌方式出售资产的,在公开征集过程中,若出现只有一个意向受让人时,可采取协议交割方式,但交割价格不应低于评估价,若无意向受让人,经报集团总经理办公会议研究批准后,企业可以不低于90%评估价重新设定底价再

行公告。

（五）资产出售应按《中华人民共和国合同法》及其它有关规定与受让人签订合同。

（六）出售资产评估价值在 100 万元（含）人民币以上的，应经集团党委会和董事会研究决定后上报市国资委批准。

**第九条** 对同时符合下列情形的资产：1、账面原值 50 万元以下；2、账面净值 10 万元以下；3、预计残值 5 万元以下，其出售的实施程序为：

（一）企业在资产出售前应制定出售方案，方案内容主要包括：企业名称、资产状况、数量价值、出售原因和方式、受让人条件、确定底价的依据以及资金收取管理办法等。方案须经企业总经理办公会议审议同意并出具书面文件。

（二）出售资产账面原值低于 10 万元（含 10 万元）的，可以采取邀请三个以上买家竞价购买、价高者得的方式进行出售；出售资产账面原值高于 10 万元的须由企业财务部组织评估工作（评估机构须有相关的专业资质），企业采取拍卖或市公共资源交易中心、市产权综合服务市场挂牌等方式进行资产出售，拍卖底价或挂牌底价以不低于评估价值作为参考依据。集团投资管理部、审计部对资产出售进行监督鉴证。

（三）采取拍卖方式或在市公共资源交易中心、市产权综合服务市场进行公开挂牌方式出售资产的，其交割方式、

底价设定、合同签订等参照本办法第八条（四）、（五）。

## 第四章 资产出租实施程序

### 第十条 资产出租的实施程序

（一）企业在资产出租前应由资产所有人或实际管理人制定招租方案，方案须经企业董事会（经营决策委员会）或经董事会（经营决策委员会）授权由总经理室办公会议审议同意并出具书面文件，同时填写《扬子江投资发展集团资产出租（出售）审批表》（附件一），一并上报至集团投资管理部审核。

方案内容主要包括：企业名称、资产状况、数量价值、出租原因和方式、承租人条件、确定底价的依据以及资金收取管理办法等。

（二）集团投资管理部收到企业上报材料后，须对企业招租方案进行初审，确定方案可行、招租底价合理合规后，如出租资产属于本办法第十五条情形之一的，报经集团董事会审议同意并出具书面文件，其他情形的报经总经理办公会议审议同意并出具书面文件。房屋建筑面积 600 平方米（含）以下的，由分管副总经理在《扬子江投资发展集团资产出租（出售）审批表》（附件一）上签字批准；房屋建筑面积在 600 平方米以上至 1000 平方米（含）以下的，由分管副总经理和总经理在《扬子江投资发展集团资产出租（出售）审批

表》（附件一）上签字批准。

（三）资产出租企业持上述材料至市公共资源交易中心或市产权综合服务市场办理委托招租事宜。

招租单位委托市公共资源交易中心或市产权综合服务市场房屋招租须提交的材料：

- 1、《招租委托书》（一式两份）；
- 2、批准文件；
- 3、招租单位营业执照副本复印件；
- 4、招租单位出租房产权属证明复印件或需要提供的其他相关权属证明（同时出示相应原件核对）；
- 5、《授权委托书》。法定代表人及经办人身份证复印件（同时出示相应原件核对）；
- 6、《招租公告》。可参考市公共资源交易中心或市产权综合服务市场网站上已发布的招租信息；
- 7、《承诺书》。招租单位应保证其所提交全部材料的内容真实、合法、有效、无虚假和误导性陈述及重大遗漏事项，并承担由此带来的法律责任。全权负责协调处理新老承租人在房屋交接过程中产生的问题，确保无租权纠纷。

招租单位法定代表人和具体经办人必须在《承诺书》上签字确认。

以上材料须加盖招租单位公章，可在市公共资源交易中心或市产权综合服务市场网站下载中心进行下载。

（四）资产出租信息发布期限按市公共资源交易中心或市产权综合服务市场规定执行，若出现两个以上意向承租人时，在同等情况下，原承租户有优先权；

若出现只有一个意向承租人时，可采取协议交割方式，但交割价格不应低于出租底价；若无意向承租人，经招租企业总经理室研究确定新的招租底价后报集团审批，再行公告，原则上新的招租底价不低于上次出租底价的 90%，情况特殊的，可依中介机构出具的评估价格作为出租底价；

（五）公告结束后，须由市公共资源交易中心或市产权综合服务市场鉴证，与承租人签订固定格式租赁合同（附件二）。

**第十一条** 资产出租期限原则上应以 3 年以内短期为主，其中土地使用权、商标（字号）使用权出租期限原则上不超过 5 年，对出租资产规模较大、承租人带资装潢的，经集团总经理室批准，租期可超过 3 年。

**第十二条** 出租资产租金底价的确定应充分考虑集团对租金增长的要求、出租资产自身的价值以及市场供求关系等因素。

**第十三条** 以资产出租为主营业务的，企业应遵循“三公”原则规范实施，其结合经营预算编制的年度整体招租方案需报集团批准。

**第十四条** 已列入拆迁、改制、重组计划的企业，原则



上不得再实施资产出租；特殊情况确需出租的，须与承租人签定特别约定协议。

**第十五条** 出租资产有下列情形之一的，应报经集团董事会审议同意并出具书面文件：

- 1、资产评估价值（或账面净值）在 500 万元（含）以上的；
- 2、房屋建筑面积在 1000 平方米（含）以上的；
- 3、土地使用权面积在 2000 平方米（含）以上的；
- 4、商标（字号）使用权的。

## **第五章 固定资产的报废**

**第十六条** 企业固定资产报废处置的实施流程参照本办法第三章办理，如属于固定资产拆除报废，也可以选择拆除企业竞标的方式处置。

**第十七条** 企业固定资产账面原值 100 万元（含）以上的，在处置过程中，审计部须聘请有资质的社会中介机构参与并出具经济鉴证证明。

**第十八条** 企业固定资产报废处置完成后，财务核销程序为：

（一）企业固定资产账面原值 300 万元（含）以上的

- 1、企业提交账务核销材料给集团（材料包括请示、董事会或经营决策委员会决议、处置方案与结果、社会中介机

构出具的经济鉴证证明)；

2、集团对企业上报的材料进行核准确认，对资产损失300万元以上的，由集团上报市国资委核准批复；

3、企业根据集团核准批复或市国资委批复及相关证据，由企业负责人、主管财务负责人签字确认后，进行相关资产的账务处理和资产损失财务核销。

(二) 企业固定资产账面原值10万元(含)至300万元的

1、企业提交账务核销材料给集团(材料包括请示、董事会或经营决策委员会决议、处置方案与结果、100万元(含)以上的附社会中介机构出具的经济鉴证证明)；

2、集团对企业上报的材料进行核准确认。

3、企业根据集团核准批复及相关证据，由企业负责人、主管财务负责人签字确认后，进行相关资产的账务处理和资产损失财务核销。

(三) 企业固定资产账面原值10万元以下的

1、企业召开董事会或经营决策委员会审议处置结果，同意后形成相关决议；

2、企业根据相关决议由企业负责人、主管财务负责人签字确认后，进行相关资产的账务处理和资产损失财务核销。

## 第六章 资产出售、出租管理要求

**第十九条** 企业资产出售、出租，必须严格遵守国家有关法律、法规，符合产业布局调整，有利于资源配置。

**第二十条** 企业应加强对资产出售、出租管理，特别是加强对所属资产出租后承租户装潢设计预案审核、安全等方面的管理，明确分工，落实责任，如出现因管理不到位而产生的责任和损失，由企业负责。

**第二十一条** 企业资产出售、出租收入应及时入账，列入年度财务预算；严禁坐支收入、私设“小金库”以及以消费或福利等方式冲抵收入的违法违规行为。

**第二十二条** 集团对各企业房屋租金实行主营业务利润与房租收入分开考核。

## **第七章 监督检查**

**第二十三条** 企业资产出售、出租方案，应按有关规定采用公示方式接受职工监督。

**第二十四条** 集团将定期或者不定期对房屋租赁情况进行督查，对于有章不循、管理不力，造成租金、财产损失及其它责任事故的将视情况追究责任、从严处理。

**第二十五条** 每年12月31日前企业应将当年的资产出售、出租及资金收取情况形成书面材料报集团，由投资管理部收集汇总报集团总经理室、董事会，抄送审计部。

## 第八章 附 则

**第二十六条** 集团本部及所属企业资产损失财务核销方案和房产出租事项需经集团党委会审议。

**第二十七条** 本办法自发布之日起实施，原有办法与本办法不一致的，以本办法为准。国家法律、法规和规章另有规定的，从其规定。

**第二十八条** 本办法由集团投资管理部负责解释和修订。