

2021 年湖南湘江新区发展集团有限公司 注册资本金绩效评价报告

为加强财政支出管理，提高财政资金使用效益，贯彻落实《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号），根据《中华人民共和国预算法实施条例》《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10号）、《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、《湖南省财政厅关于印发<湖南省预算支出绩效评价管理办法>的通知》（湘财绩〔2020〕7号）、《湖南湘江新区管理委员会财政局（金融办）关于开展2022年财政支出重点绩效评价工作的通知》（湘新财发〔2022〕5号）等有关规定和要求，湖南湘江新区财政局组建绩效评价工作小组，于2022年8月至9月，对湖南湘江新区发展集团有限公司（以下简称“湘江发展集团”）收到财政拨付注册资本金的支出使用情况进行了绩效评价。绩效评价工作已完成，现将项目绩效评价情况报告如下：

一、评价实施情况

（一）组织评价工作组

受湘江新区财政局委托，我所成立绩效评价工作组，明

确项目分管领导及具体负责人，负责评价项目的具体实施，主要包括：拟定项目评价方案、选用合适的绩效评价方式、根据单位实际情况设立绩效评价指标体系、组织现场评价工作、出具绩效评价工作报告等。

（二）绩效评价过程

2021年8月至9月，绩效评价工作组对湘江发展集团收到财政拨款注册资本金的支出使用情况实施了现场绩效评价。本次绩效评价的评价指标体系由绩效评价工作组制定，工作组采取座谈的方式听取情况汇报，查阅收集相关资料，审查账簿凭证，现场查看项目具体实施情况，了解项目实施效果及存在的问题，以此对项目单位资金使用情况进行分析评价。通过取得项目单位的自评报告，结合现场评价情况，采取目标预定与实施效果比较法，对评价对象进行定量定性分析和综合汇总分析，最终形成评价结论。

二、项目情况

2021年度湘江新区财政预算的湘江发展集团注册资本金用于梅溪湖投资（长沙）有限公司（简称“梅溪湖公司”）实施的“三资”盘活项目、长沙梅溪湖新城产业发展有限公司（简称“梅溪湖新城产业”）实施的总部服务基地项目以及湖南湘江中盈投资管理有限公司（简称“中盈投资”）实施的参与投资长沙惠科光电股权收益权项目。

（一）项目单位基本情况

1.梅溪湖公司基本情况

梅溪湖公司由长沙大河西先导区土地储备（交易）中心投资设立，于2009年9月24日长沙市工商行政管理局登记注册，取得注册号为430193000024081的营业执照。2013年5月13日，长沙大河西先导区土地储备（交易）中心与长沙大河西先导区管理委员会签订了《委托监管协议书》，长沙大河西先导区土地储备（交易）中心将所持公司100%股份（注册资本2.5亿元）转让给长沙大河西先导区管理委员会（现更名为湖南湘江新区管理委员会）。2016年5月，湖南湘江新区管理委员会与湘江集团签订了《国有股权无偿划转协议》，将其持有公司100%股权无偿划转至湘江集团。统一社会信用代码为91430104694038635Y，注册资本50.00亿元人民币，经营范围：土地开发及投资，城市基础设施、环保工程的投资，城市运营投资，房地产开发、投资；城市基础设施建设施工，环保工程、污水处理工程、园林绿化工程的设计、施工等。

2.梅溪湖新城产业基本情况

梅溪湖新城产业为梅溪湖公司全资子公司，成立于2021年5月17日，统一社会信用代码为91430104MA4TCATF01，注册资本3000万元人民币，法定代表人：赵文杰，注册地址为湖南省长沙市岳麓区天顶街道环湖路1177号方茂苑(二期)13栋3019号，经营范围：房地产开发经营；自有房地

产经营活动；房屋租赁；场地租赁；物业管理；房屋建筑工程、公路工程、公路建筑安装工程、安防系统工程、水利水电工程、园林绿化工程的施工等。

3.中盈投资基本情况

中盈投资为湘江发展集团全资子公司，成立于 2017 年 5 月 12 日，注册资本 10 亿元人民币，法定代表人：彭鹏程，统一社会信用代码为 91430104MA4TCATF01，注册地址为湖南省长沙市岳麓区环湖路 1177 号方茂苑（二期），经营范围：创业投资；创业投资咨询业务；风险投资；股权投资；工程项目管理服务。

（二）项目基本情况

1.梅溪湖公司“三资”盘活项目

根据长沙市国资委下达的《关于报送<2020 年盘活“三资”工作方案>的通知》，2020 年 3 月梅溪湖公司成立了盘活“三资”工作领导小组，制定了具体工作方案和工作计划，工作方案中明确通过对数控中心（长国用〔2014〕第 059295 号）、麓云广场（长国用〔2014〕第 059294 号）进行土地调规，完成市级层面盘活“三资”工作任务。按照 2020 年“三资”工作任务，梅溪湖公司完成梅溪湖智城数控中心、麓云广场项目土地协议出让手续，并已于 2020 年 11 月缴纳土地款共计 10,306.53 万元，根据新区管委会对《关于盘活“三资”工作相关事宜的请示》的批复，“三资”盘活缴纳的土地收入

作为注册资本金已拨付至湘江发展集团，湘江发展集团于2021年将财政资金10,306.53万元下拨至梅溪湖公司。

2.新城产业总部服务基地项目

该项目定位为生态式智慧办公与总部经济服务中心，项目位于岳麓区梅溪湖二期中轴线，西邻紫荆路、南临龙王港河、北邻雪松路，项目总用地面积58689 m²，净用地面积52046 m²，容积率3.50，为商业商务混合用地（B1B2类5级用地），建筑限高180m，建筑密度≤50%，绿地率≥20%。总建筑面积约29.34万m²，分为两期开发，一期为国际总部服务中心，总建筑面积11.3万m²，其中行政办公6.0万m²、地下车库及设备用房5.5万m²（地下2层），二期为战略新兴产业智慧国际总部办公基地，总建筑面积18.04万m²，其中地下建筑面积5.7万m²），功能包括酒店、商业办公。项目建成后，将打造商务办公、行政服务、商业配套功能一体的智慧总部办公基地，未来将成为梅溪湖二期商务行政中心，有效弥补梅溪湖二期缺乏中心商办物业的空白，同时有效形成片区一二级土地开发联动。

该项目用地（L09-B34地块）于2021年8月6日通过市土委会审议及省厅净地审查，2021年9月15日取得市土委会纪要，并于2021年10月25日挂网公示，于2021年11月24日顺利摘牌。

2021年9月1日，该项目B34地块（一期）土方工程正

式开工，施工单位为湖南省城市建筑集团有限公司，2022年6月21日完成土方外运施工并办理竣工验收。

截至绩效评价日，该项目工程实体建设尚未开工。

3.中盈投资参与投资长沙惠科光电股权收益权项目

为深入贯彻习近平总书记“三高四新”战略要求，推进长沙电子信息产业高质量发展，落实2021年10月29日市长办公会会议指示，浏阳经开区联合城发集团、湘江集团、长房集团、产投集团、国投集团及环路集团发起设立有限合伙企业（长沙聚汇星企业管理咨询合伙企业(有限合伙)）（以下简称“长沙聚汇星”）对湖南金阳投资集团有限公司（以下简称“金阳集团”）持有的长沙惠科光电有限公司（以下简称“长沙惠科”）的股权收益权进行投资。

中盈投资以3亿元认购长沙聚汇星20%股份，长沙聚汇星向金阳集团支付15亿元受让金阳集团持有的长沙惠科15亿元股权对应的6.818%股权收益权，该款项指定用于金阳集团向长沙惠科实缴注册资本金。该项投资按照基准收益加超额收益计算，基准收益：投资期限内自投资款项缴纳之日起每满12个月，金阳集团按年化5.5%（单利）向长沙惠科支付基准收益，金阳集团提前回购的，以年化5.5%（单利）按资金实际占有天数向长沙惠科支付基准收益；浮动收益：以金阳集团持有惠科股份有限公司（拟上市主体，简称惠科股份）87937868股，初始投资金额12.54亿元为基准，如金阳

集团回购义务完结前,所持有的惠科股份实现A股上市交易,则金阳集团对尚未回购的交易对价除支付长沙聚汇星基准收益外,另行支付长沙聚汇星年化1.5%的收益,按尚未回购的交易对价×资金占用天数÷365×1.5%计算。长沙聚汇星收到款项后按照合伙协议书的约定向各合伙人进行分配。

三、项目资金情况

(一) 项目资金到位情况

2021年,湘江发展集团共收到湖南湘江新区管理委员会财政局拨付注册资本金68,000.00万元,具体明细如下:

日期	金额 (万元)	付款方
2021/2/4	20,000.00	湖南湘江新区管理委员会财政局
2021/2/4	10,000.00	湖南湘江新区管理委员会财政局
2021/2/8	10,306.53	湖南湘江新区管理委员会财政局
2021/4/7	9,693.47	湖南湘江新区管理委员会财政局
2021/12/30	8,000.00	湖南湘江新区管理委员会财政局
2021/12/30	10,000.00	湖南湘江新区管理委员会财政局
合计	68,000.00	

(二) 项目资金使用情况

1. 湘江发展集团资金下拨情况

2021年度共收到湖南湘江新区管理委员会财政局68,000.00万元,共下拨66,466.71万元至梅溪湖公司和中盈投资(其中:梅溪湖公司36,466.71,中盈投资30,000.00万元),结余1,533.29万元,具体明细如下表:

日期	金额 (万元)	收款方
2021/02/08	10,306.53	梅溪湖投资(长沙)有限公司
2021/11/19	3,160.18	梅溪湖投资(长沙)有限公司

日期	金额（万元）	收款方
2021/11/19	10,000.00	梅溪湖投资（长沙）有限公司
2021/11/19	3,000.00	梅溪湖投资（长沙）有限公司
2021/11/22	10,000.00	梅溪湖投资（长沙）有限公司
梅溪湖公司小计	36,466.71	
2021/12/17	5,000.00	湖南湘江中盈投资管理有限公司
2021/12/17	8,000.00	湖南湘江中盈投资管理有限公司
2021/12/17	3,000.00	湖南湘江中盈投资管理有限公司
2021/12/17	2,500.00	湖南湘江中盈投资管理有限公司
2021/12/17	7,000.00	湖南湘江中盈投资管理有限公司
2021/12/17	4,500.00	湖南湘江中盈投资管理有限公司
中盈投资公司小计	30,000.00	
总计	66,466.71	

2. 梅溪湖公司资金使用情况

截至 2021 年 12 月 31 日，梅溪湖公司共收到湘江发展集团拨付资金 36,466.71 万元，当年账面共支出 36,466.71 万元（其中 10,306.53 万元用于“三资”盘活项目，26,160.18 万元支付至新城产业公司用于总部服务基地项目），无资金结余。

3. 新城产业公司资金使用情况

截至 2021 年 12 月 31 日，新城产业公司共收到梅溪湖公司 26,160.18 万元，当年账面支出 26,027.90 万元，结余 132.28 万元，支出明细如下：

序号	支出明细	金额（万元）
1	L09-B34 地块竞买保证金	22,930.00
2	土方工程施工费	1,136.00
3	契税和印花税	1,857.33
4	(L09-B34 地块)交易服务费	64.43

序号	支出明细	金额（万元）
5	文物考古费	25.78
6	基建用电工程款	11.90
7	其他费用	2.46
合计		26,027.90

4. 中盈投资公司资金使用情况

截至 2021 年 12 月 31 日，中盈投资公司共收到湘江发展集团拨付资金 30,000.00 万元，当年账面支出 30,000.00 万元，全部用于参与投资长沙惠科光电股权收益权项目，无结余资金。

（三）资金管理情况

1. 梅溪湖公司“三资”盘活项目

该项目资金管理符合国家财经法规和财务管理制度以及有关专项资金管理办法的规定，在财务管理流程中能做到“有章可依、有章必循、违章必究”，严格控制资金使用，认真落实经费使用审批责任。

2. 新城产业总部服务基地项目

梅溪湖新城产业严格按照国家财经法规和内部财务管理制度的规定开支。资金结付有完整的审批程序和手续，保证资金使用的合规性，严格按照集团公司投决会、党委会审批金额，做好精细核算，实现资金使用效率最优化。

3. 中盈投资参与投资长沙惠科光电股权收益权项目

中盈投资制定了《财务会计制度（试行）》，并较好的按制度执行，按季度对该股权投资项目进行投后管理，并出

具投后管理报告，但投后管理报告未对被投资企业的财务状况、经营情况、偿债能力及现金流情况等进行分析，投后管理报告质量有待提升，详见七、存在的问题（四）。

四、项目组织实施情况

（一）梅溪湖公司三资盘活项目

2020年4月，梅溪湖公司启动了数控中心、麓云广场的三资盘活工作。在长沙市内暂无相关案例情况下，积极与新区管委会及市资规局相关处室对接，探索盘活路径。截至2020年11月5日，新区管委会2020年第26次党工委会议纪要同意梅溪湖公司按照土地利用现状办理麓云广场、数控中心宗地的协议出让手续。2020年11月16日，支付盘活资金10,306.53万元（其中：数控中心3,222.77万元，麓云广场7,083.76万元）。

（二）新城产业总部服务基地项目

2021年5月14日，成立梅溪湖二期总部服务基地项目工作领导小组，工作领导小组负责整个项目全面工作。

该项目于2021年11月24日以土地公开招拍挂的形式获取项目用地（L09-B34地块）。

2021年9月1日，该项目B34地块（一期）土方工程正式开工，2022年6月21日完成土方外运施工并办理竣工验收。

2022年5月，梅溪湖新城产业与湖南建工集团有限公司、

湖南省建设设计院集团股份有限公司联合体签订梅溪湖国际新城二期总部服务基地项目（一期）EPC 工程总承包合同。

（三）中盈投资参与投资长沙惠科光电股权收益权项目

浏阳银信投资管理有限公司为长沙聚汇星普通合伙人/执行事务合伙人。长沙聚汇星事务由全体合伙人根据《中华人民共和国合伙企业法》以及《合伙协议》等法律法规、协议决策。中盈投资每季度出具投后管理报告，定期跟踪项目情况。

五、制度建设和各项法律法规制度的执行情况

（一）梅溪湖公司“三资”盘活项目

梅溪湖公司建立了项目考核管理办法、质安巡查制度、项目节点管理办法、工程建设管理制度等；项目实施过程中，较好地遵守了上述制度规定。

（二）新城产业总部服务基地项目

该项目严格按照《财务管理制度》，在财务管理流程中能做到“有章可依、有章必循、违章必究”，同时新城产业加强现场施工管理、日常巡检巡查工作，严格按照集团公司、梅溪湖公司现场签证、洽商管理、合同支付制度。

（三）中盈投资参与投资长沙惠科光电股权收益权项目

中盈投资制定了《财务会计制度（试行）》《投资决策委员会制度（试行）》《投资管理办法》等制度，项目实施过程中中盈公司较好地遵守了上述制度。

六、项目的产出成果及效益情况分析

（一）梅溪湖公司“三资”盘活项目

通过对数控中心、麓云广场的土地使用性质调整，充分挖掘土地增值潜力，同时为提质升级梅溪湖片区产业服务功能，夯实知识产权、中小微企业孵化平台基础，增加集团公司开展市场化转型业务的优质资产储备，加快资产证券化等市场化资产运营步伐，提升企业的自我造血能力，通过后期对商业资产的成熟运营和资产证券化等市场化金融手段，扩大国有资产增值效益，实现对财政支持的反哺，国有资产的保值增值。

（二）新城产业总部服务基地项目

该项目属于新建项目，目前已取得项目用地，完成土方外运施工工程，于 2022 年 6 月 21 日完成土方外运工程竣工验收合格验收。截至绩效评价日，该项目实体工程建设尚未开工，项目实际产出效益未能得到体现。

（三）中盈投资参与投资长沙惠科光电股权收益权项目

该项目从投资款项缴付之日起至绩效评价日尚未满 12 个月，暂未收到合伙协议约定的基准收益，经济效益暂未得到体现。

七、存在的问题

（一）总部服务基地项目建设内容拟变更，已签合同存在违约风险

总部服务基地项目实施主体新城产业公司已与湖南建工集团有限公司和湖南省建筑设计院集团股份有限公司联合体签订 EPC 总承包合同。经了解，现该项目建设内容拟进行变更，经现场查看，该项目现处于停工状态，若建设内容变更，已支付设计费等将成为沉没成本，且现已与湖南省城市建筑集团有限公司、湖南省建设设计院集团股份有限公司联合体签订的 EPC 合同存在一定的违约风险。

（二）总部服务基地项目过程管理有待加强

1.开工前未取得施工许可证

梅溪湖国际新城二期 B34 地块（一期）土方工程已于 2021 年 9 月 1 日开工，2022 年 6 月 21 日完成竣工验收，截至现场评价日，尚未取得施工许可证。

2.土方工程工期滞后

梅溪湖国际新城二期 B34 地块（一期）土方工程由湖南省城市建筑集团有限公司于 2021 年 8 月中标，合同约定工期为 2021 年 8 月 23 日至 2021 年 11 月 20 日，工期总日历天数 90 天，经查竣工验收证书，开工日期为 2021 年 9 月 1 日，竣工日期为 2022 年 6 月 21 日，建设工期不及预期。

3.履约保函未涵盖整个施工期

经查梅溪湖国际新城二期 B34 地块（一期）土方工程银行履约保函，该银行履约保函有效期自开立之日起至本工程竣工验收合格后第 180 天止，最迟不超过 2022 年 2 月 22 日，

该工程于 2022 年 6 月 21 日完成竣工验收，银行履约保函有效期未涵盖整个施工期间，新城产业公司未及时要求承包方更换新的保函或延长保函有效期。

（三）惠科光电项目投后管理报告质量有待提升

中盈公司参与投资长沙惠科光电股权收益权项目，每季度出具投后管理报告，经查 2022 年第一、二季度投后管理报告，报告内容均为大篇幅阐述项目情况，未对该项目存在的风险进行深度分析，投后管理报告质量有待进一步提升。

（四）项目绩效自评报告客观性有待加强

项目单位自评报告内容填报不齐，无项目存在的问题及解决方案，未对指标进行细化、量化，自评报告质量有待进一步提高，其中，中盈投资公司参与投资长沙惠科光电股权收益权项目以及新城产业公司总部服务基地项目绩效自评报告得分均为 100 分，自评结果客观性有待加强。

（五）绩效目标执行存在偏差

湘江发展集团 2021 年共到位注册资本金 68,000.00 万元，其中 30,000.00 万元拨付至中盈投资公司用于参与投资长沙惠科光电股权收益权项目，该项目与年初设定的绩效目标存在偏差。

八、相关建议

（一）明确建设内容，避免违约风险

明确总部服务基地项目建设变更内容并签订补充协议，

及早开工，避免违约风险。

（二）总部服务基地项目过程管理

一是建筑工程开工前，建设单位应当按照国家有关规定向工程所在地县级以上人民政府建设行政主管部门申请领取施工许可证；二是严格按照合同约定事项执行，督促承包方及时足额提交银行履约保函，履约保函有效期需涵盖整个施工期间。

（三）加强项目投后管理，监控投资风险

中盈公司应重视对惠科光电项目投后管理工作，积极跟踪金阳集团信用评级动态及营收状况，及时了解惠科股份上市进度及回购能力并与其他国企保持密切沟通，降低潜在的投资风险，从而实现投资的保值增值。

（四）提升绩效自评管理水平

一是建议项目单位设立绩效目标时从开展工作的目的、该工作具体内容、该工作实施将产生的效果等三方面的内容着手，充分阐述部门所需资金的原因；二是建议项目单位编制自评报告应从项目概况、项目资金使用及管理情况、项目实施情况、主要经验及做法、存在的问题、改进措施及建议、项目主要绩效情况等方面进行充分的阐述。

（五）深化绩效理念，科学设定目标

绩效目标设定是绩效管理的前提，项目主管部门和实施单位应当加强绩效理念，围绕中心、突出重点，认真梳理年

度工作任务，针对目标任务，制订科学合理的绩效目标，并严格按照申报内容执行。绩效目标能够量化的，应尽量量化，确实难以量化的，也应提炼出能够反映工作质量和成效的结果性描述。

九、综合评价情况及评价结论

湘江新区财政拨付至湘江发展集团的 2021 年度注册资本金 68,000.00 万元，夯实了湘江发展集团的国有资本金，提高了湘江发展集团资本实力，支持了湘江发展集团相关项目建设投入。绩效评价小组按照财政支出绩效评价指标及评分标准，对湘江发展集团 2021 年度注册资本金项目从项目决策、项目过程、项目产出、项目效益四个方面进行综合评价，湘江发展集团 2021 年度注册资本金项目绩效评价得分为 88.00 分，评价等级为“良”。

湖南湘江新区财政局

2022 年 9 月 20 日