2025 年阳新县国资公司下属企业注资资金

项目绩效评价报告

（专业版）

预算单位：阳新产融资投资有限公司

预算年度：2025 年度

评价类型：项目☑　　政策 □　　部门整体 □

评价单位：阳新县恒泰会计事务服务有限公司

主评人 1：　　李茂林

主评人 2：　　张 慧

报告文号：恒泰绩后字[2026]070002 号

正式提交日期： 2026 年 7 月 28 日

报告摘要

本项目为阳新县国有资产经营有限公司（以下简称“国资公司”）下属阳新县饮食服务公司、阳新县副食品公司步行街存量资产回购与置换还建项目，预算年度为2025年，项目资金为财政注资资金2049.94万元。本次绩效评价严格遵循湖北省预算绩效管理相关规范要求，围绕项目决策、项目管理、项目产出、项目效益、服务满意度5大核心维度开展综合评价，项目最终得分91.51分，评价等级为优。

评价结果显示，项目立项合规、资金拨付到位率100%、核心合同协议已完成签订，基本达成项目前期核心目标；但受开发主体建设进度滞后、历史遗留问题化解不及时等因素影响，项目还建资产尚未完成竣工验收与正式交付，预期经营效益未落地，同时存在资金拨付闭环未完成、企业经营压力未有效缓解、信访维稳风险突出等问题。本报告针对上述问题深入剖析成因，提出针对性的管理改进、预算优化、政策完善、绩效指标优化等建议，为后续项目规范推进、预算资金高效使用、国资监管提质增效提供参考。

阳新云恒会计事务所有限公司

项目绩效报告目录

一、项目基本情况 1
（一）项目立项背景 1
（二）项目立项依据 1
（三）资金安排与流转 2
（四）项目总体绩效目标 2
（五）项目资金情况 3
（六）项目实施主体 4
二、绩效评价工作开展情况 4
（一）评价目的、对象与范围 4
（二）评价方法与时间安排 4
（三）评价指标体系与综合评分方法 5
三、绩效绩效指标评价分析 6
（一）项目决策评价分析 6
（二）项目管理分析 10
（三）项目产出情况分析 13
（四）项目效益情况分析 17
（五）能力建设及可持续影响 19
四、项目存在的问题及成因分析 20
（一）资金拨付闭环未完成，资金管理规范性不足 20
（二）项目实施进度严重滞后，资产交付未达预期 20
（三）历史包袱未实质性剥离，企业财务独立性承压 21
（四）合同商务条款存在硬伤，资产价值面临缩水风险 21
五、结果应用建议 22
（一）管理改进建议 22
（二）预算安排建议 23
（三）政策完善建议 24
（四）及时整改合同中的不理条款 24
六、其他 24
七、附件 25

阳新县恒泰会计事务服务有限公司

2025年阳新县国资公司下属企业注资资金

项目绩效评价报告

一、项目基本情况

（一）项目立项背景

阳新县副食品公司、饮食服务公司为上世纪成立的县属商业老国企，共有在职及退休职工近百人。两家公司原位于五马坊步行街的核心区土地（副食品1008.7㎡、饮食831.5㎡）因房屋老旧长期闲置，且关联的“时代公馆”（原丽华广场二期）项目2010年收储后烂尾，导致46户还建户长期无法通正式水电，引发持续性信访。

为解决企业生存困境、盘活低效用地，县政府批准采取“财政注资→国企回购开发商新建商铺→返租运营”模式，由县财政统筹2049.94万元，通过产投集团、国资公司逐级注入两家企业，以弥补二家国企因原临街旺铺给泰华置业开发的补偿，同时泰华置业按二个公司的原临街旺铺的土地面积的1.5，用新建的商业资产对二个国有公司进行置换补偿。

阳新云恒会计事务服务有限公司

（二）评价依据

1.《湖北省省级财政预算绩效管理暂行办法》《阳新县财政支出绩效评价实施细则》；

2.项目绩效指标体系、立项批复、“三重一大”会议纪要、资产置换合同、资金拨付凭证；

3.企业工资表、社保申报资料、施工进度说明、职工满

意度调查原始记录。

（三）资金安排与流转

1.项目实施内容

资金安排：项目总预算2049.94万元，其中副食品公司获批注册资本金1028.87万元，饮食服务公司获批1021.07万元。

2.资产置换约定：

•按原土地面积1:1.5比例置换临街一层商业门面（县副食品原土地面积1008.7平方，按比例应置换得1513.05㎡、县饮食原土地面积831.5平方,按比例应置换得1247.25㎡），一层不足部分以二、三层补足；

•县副食品和县食公司各配建430㎡独立办公用房，不计入置换比例；

•开发商支付过渡期租金（副食品每年95万元、饮食每年100万元），开工前缴纳200万元开发保证金；

•约定2024年7月10日泰华置业摘地后3年内（2027年7月9日前）完成实物交付及不动产权证办理。

3.当前进度：截至2026年6月，项目土建完成90%，道路已刷黑，消防完成90%，水电配套正在推进。

阳萧县恒泰会计事务服务有限公司

（四）项目总体绩效目标

1.长期绩效目标：

通过资产置换还建，为两家企业获取稳定的经营性商业

资产，实现国有资产保值增值，彻底扭转企业经营亏损局面，保障职工薪酬、社保等刚性支出按时足额发放和缴纳，维护企业与社会稳定。

2. 年度绩效目标：

（1）完成两家企业与开发主体的《房屋置换还建、安置补偿合同》及补充协议签订，明确还建面积、补偿标准、交付时限等核心权利义务；

（2）完成财政注资资金 2049.94 万元的全额拨付，资金到位率 100%，资金使用合规性 100%；

（五）项目资金情况

本项目财政注资资金总额 2049.94 万元，资金流转及使用情况如下：

2025 年 3 月 14 日，阳新县财政局向项目实施单位阳新县产投集团全额拨付注资资金 2049.94 万元，资金到位率 100%；

2025 年 4 月 2 日，产投集团向国资公司拨付资金 1849.94 万元，剩余 200 万元因开发商资金困难，以开发商应支付的保证金抵销（2024 年度的租金补偿已支付二家国有公司），为此造成资金拨付闭环未完成；

国资公司累计向副食品公司拨付 1028.87 万元、向饮食服务公司拨付 921.07 万元，相关资金已按合同约定全额支付至开发主体阳新县泰华置业有限公司，用于资产回购与置换还建项目建设。

阳新云信汇会计事务服务有限公司

（六）项目实施主体

主管单位：县国有资产经营有限公司、县财政局

实施企业：阳新产融投资有限公司

使用单位：阳新县饮食服务公司、阳新县副食品公司

开发主体：阳新县泰华置业有限公司

二、绩效评价工作开展情况

（一）评价目的、对象与范围

1. 评价目的：全面核查项目年度绩效目标完成情况，系统评价项目决策、管理、产出、效益、满意度全流程实施效果，精准识别项目推进过程中的短板与问题，深入剖析问题成因，提出可落地、可操作的改进建议，为后续项目规范管理、预算资金高效使用、国资监管体系完善提供决策依据。

2. 评价对象：阳新县国资公司下属企业资产置换还建项目

3. 评价范围：覆盖项目立项决策、资金拨付与使用、合同签订与履约、项目建设进度、资产交付、效益实现、职工满意度等全流程环节，评价周期为项目启动至2026年8月。

（二）评价方法与时间安排

本次评价严格遵循湖北省预算绩效管理第三方评价规范，综合采用文献研究法、对比分析法、实地核查法、问卷调查法、专家评议法等多种评价方法，全面、客观、公正开展评价工作。

1. 文献研究法：系统查阅项目立项文件、党委会会议纪要、合同协议、资金拨付凭证、情况说明等全套佐证材料，全面掌握项目实施全流程情况；

2. 对比分析法：将项目实际完成情况与既定绩效目标、合同约定条款、行业标准进行逐项对比，精准核查目标完成偏差；

3. 实地核查法：赴项目现场核查工程建设进度、配套设施建设情况，核实项目实际产出；

4. 问卷调查法：面向两家企业在职及退休职工开展满意度问卷调查，全面掌握职工对项目的认可度与诉求；

5. 专家评议法：邀请国资、财务、工程领域专家对项目实施情况进行综合评议，确保评价结果专业、客观。

陕县恒泰公证事务服务有限公司

本次评价工作于2026年6月启动，2026年8月初完成全部工作，历时1个多月，顺利完成资料收集、现场核查、问卷调查、综合评分、报告编制等全流程工作。



（三）评价指标体系与综合评分方法

本次评价严格贴合项目实际，设置5 项一级指标、12 项

二级指标、28 项三级指标，总分 100 分，具体指标体系如下：

一级指标	二级指标	得分	实得分
项目决策 13 分	决策过程	7.00	7.00
	项目目标	2.00	2.00
	资金分配	4.00	3.00
项目管理 17 分	投入管理	12.00	11.71
	项目实施	5.00	4.00
项目产出 48 分	数量指标	30.00	27.51
	质量指标	6.00	5.00
	时效指标	7.00	6.00
	成本指标	5.00	4.50
项目效益 12 分	经济效益	6.00	5.50
	社会效益	6.00	6.00
	生态效益	无	无
能力建设 10 分	可持续影响指标	4.00	3.50
	满意度指标	6.00	6.00
绩效总得分		100.00	91.72

综合评分采用百分制，评价结果划分为四个等级，满分为 100，分别为：60 分以下级别为“差”；60-80 分级别为“一般”；80-90 分级别为“良”；≥90 分级别为“优”，项目得 91.52 分，等级为“优”。

阳新县恒众会计事务服务有限公司

三、项目绩效指标评价分析

（一）项目决策评价分析（满分 13 分，实得 12 分）

1.决策过程分析（满分 7 分，实得 7 分）

（1）项目决策依据（满分 4 分，实得 4 分）

项目符合国家及县域发展规划、国资监管规定，立项文件齐全，针对企业实际经营困难设立，具备中长期实施规划。

经查阅县产投集团党委会记录、县国资公司总经理办公

会纪要，立项严格贴合《阳新县国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》、地方旧城改造相关政策及国资监管规定，项目源于两家老国企原址土地长期闲置、职工社保断缴的紧迫现实，而非盲目铺摊子。项目立项同步取得县旧城改造指挥部的规划意见，符合阳新县“盘活五马坊片区”的整体部署。批复文件中明确项目为“资产回购+信访化解”双目标，决策依据充分，核心要件无一缺失，立项批复、专题会议纪要、项目可行性研究材料等核心文件齐全完备，项目立项方向与县域发展整体规划高度契合，决策依据充分合规。

鉴于当前丽华广场二期项目推进问题，会议原则同意，一是阳新县泰华置业有限公司用该公司开发的项目A地块土地证，向阳新县中小企业融资担保有限公司作抵押协调银行贷款1000万元，自筹1289万元一次性缴清土地出让金。二是阳新县泰华置业有限公司缴清全部土地出让金后，由县财政局按相关程序对县国资公司注资2049.94万元（视同县土地收购储备中心对该宗土地的收购补偿），用于购置2760.3㎡的商业门面和260㎡的商品房，具体购置事宜由县国资公司指导县副食品公司和县饮食服务公司按规定办理。三是阳新县泰华置业有限公司负责尽快开工建设，按照所签订的还建协议早日交付使用，确保国有资产保值增值。

阳新县恒泰会计事务服务有限公司

（2）项目决策程序（满分3分，实得3分）

项目决策、注资、资产购置等核心事项是否履行“三重一大”决策程序，项目调整事项是否履行相应审批手续，决策流程是否规范合规。

完成情况详情：项目注资、资产购置、合同签订等核心事项均经产投集团、国资公司党委会集体审议通过，严格履行“三重一大”决策程序；项目推进过程中的补充协议签订、条款调整等事项均履行了相应的内部审批与合规性审查手续，全流程决策规范、程序完备。

同时项目为了防止开发公司公司的违约，开发公司暂时用其已开发的第一期现房A区负三层1333.29平方米作为抵押，待开发商用于置换的二期如期建成办理不动产权证时再撤销，较好的保护了国有资产的安全。

七、为防止乙方违约，暂时用乙方现有第一期现房A区负3层，面积1333.29平方米作为甲方抵押并办理网签，待乙方第二期B区门面和办公室按原还建安置合同交付甲方时并办理网签，甲方同时撤销A区的网签（1333.29平方米），乙方需提供B区所还建甲方门面、办公室的各种合法手续并办理不动产权证。

2.项目目标指标分析（满分2分，实得2分）

项目批复目标清晰界定为“2049.94万元，资金全额用于阳新县国资局下属副食品公司和饮食公司资产回购，2027

年完成资产交付、保障职工社保不断档、化解信访矛盾”，可量化、可追，核查发现，两家企业2026年6月报送的《情况说明》均将“租金覆盖人员经费、脱离财政兜底”列为长期目标，目标体系上下贯通，不存在目标虚化问题。

此项目县副食品公司和县饮食公司都是将现项目建设地的门面所占土地面积按1：1.5置换房屋，同时补付购房资金，但副食品公司折合置换价为6139.07万元/平方（1028.87补偿金额/1513.05门面面积）；而饮食公司为8186.57万元/平方（1021.07补偿金额/1247.25门面面积），饮食公司的补偿价格远高于副食品公司，此项不扣分。

3.资金分配（满分4分，实得3分）

项目要求有健全资金管理办法，分配因素合理，投向合规。

实际完成情况：出台《注资资金管理办法》，明确资金链条“财政→产投→国资→子公司”四级拨付路径；按两家企业原土地面积占比测算，副食品公司1008.7㎡、饮食服务公司831.5㎡，对应分配资金分别为1028.87万元、1021.07万元，误差控制在1%以内，资金未用于发放奖金、弥补行政开支，投向精准锁定资产购置，分配结果公平，无虚列套取，分配逻辑公平合理。

阳新县恒泰会计事务所有限公司

3、乙方按甲方现有土地面积(1008.7 平方米)以 1:1.5 在原地临街(五马坊正街)开发与马路相平的一层商业门面(共计还建建筑面积为 1513.05 平方米)进行安置补偿，如一层面积不够在二楼进行安置补偿，如二楼不够在三楼进行安置补偿，如此类推，并装好卷闸门和窗户及水电，因此产生的一切费用(含水电开户)均由乙方承担；但各被安置楼层所有面积(含门面)均与饮食服务公司平均安置补偿，如实际受偿安置面积剩下乙方应安置补偿面积除外。

但合同中关于一层面积不够在二楼或者三楼等面积补偿，这是一个“表述极简、边界模糊、极易引发后续纠纷”的高风险条款，由于楼层不同单价不同，此条款显然违背了“等价交换”的初衷，假设一层单价是 1 万元/㎡，二层是 0.6 万元/㎡。开发商用二层的面积来填补一层面积的缺口，实际上让被安置方（饮食服务公司或者副食品公司）“吃了大亏”，这种“一刀切”的平均主义，在法律上可能被认定为显失公平，此指标需扣 1 分。

阳新县恒基会计师事务所有限公司

（二）项目管理分析（满分 17 分，实得 15.71 分）

1.投入管理（满分 12 分，实得 11.71 分）

（1）资金拨付率（满分 12 分，实得 11.71 分）

本指标主要评价财政注资资金拨付到位率、产投集团向国资公司资金拨付率、资金使用合规性、资金全流程管控情况。实际完成情况详情如下：

①财政注资资金到位率 100%：2025 年 3 月 14 日，阳新县财政局向产投集团全额拨付注资资金 2049.94 万元，资金按时足额到位；

②资金拨付闭环未完成：产投集团计划向国资公司拨付

注资资金 2049.94 万元，实际仅拨付 1849.94 万元，造成资金拨付全流程未形成闭环；

③国资公司预计下属二个国有公司支付 2049.94 万元，但由于产投集团只拨付国资 1849.94 万元，国资公司收到此拨款后，全部直接拨付给县副食品公司 928.87 万元，剩余 100 万元未拨付；直接拨付给县饮食公司 921.07 万元，剩余 100 万元未拨付。

该指标国资公司全部资金已拨付给下属二个子公司，国资资金拨付率 100%

• 偏差与扣分说明：产投集团剩余 200 万元资金，属于二个国有公司原临街商铺土地出让金补偿款，未完成资金闭环，按完毕率扣 0.29 分。

2.项目实施（满分 5 分，实得 5 分）

（1）合同履约保证金管理分析（满分 2.5 分，实得 2 分，完成率 100%）

为保证国资公司的权益，合同约定开发商在开发期需提前支付给县副食品公司和县饮食公司保证金各 200 万元。

实际项目开发商因资金困难，无法支付保证金，同意将剩余资金抵扣泰华置业开发建造期间应支付给县副食品公司和县饮食公司土地置换建造期间的租金来抵销。

• 副食品公司

四川省宏丰会计事务服务有限公司

三、甲乙双方的权利和义务

1、为了确保公司和职工利益，乙方在拆除原房屋前必须缴纳开发保证金200万元给甲方，保证金不计算利息，待到甲方收到乙方原地开发还建全部安置房屋及乙方门面租赁全部补偿费，且乙方协助甲方向不动产登记机关申领到不动产权属登记证书之后在三个工作日内全额返还。

- 饮食公司

三、甲乙双方权利和义务

1、为了确保公司和职工利益，乙方在拆除原房屋前必须缴纳开发保证金200万元给甲方，保证金不计算利息，待到甲方收到还建的所有商业建筑面积和办公用房，且在乙方不差欠门面补偿费等费用之日全额返还。

阳新云阳会计事务服务有限公司

县副食品公司和县饮食公司，泰华公司应补偿二个国家公司的租金200万元已支付。

（2）合同履约租金补偿管理（满分2.5分，实得2分，完成率100%）

因泰华公司目前开发的商住楼涉及县饮食公司和县副食品公司临街旺铺，泰华需补偿二公司开发过渡期租金（饮食公司100万元/年、副食品公司95万元/年）的支付补偿等合同核心条款的履约情况、合同履约规范，双方权利义务是否清晰。

经查询县饮食公司和县副食品公司帐面信息，此过渡期租金由于泰华公司资金流紧张并未支付，而是用应支付给泰华置业的保证金抵扣。

• 副食品公司

5、乙方在开发期间按甲方现有门面租赁费予以补偿每年玖拾伍万元(经过评估公司评估)在拆除原房屋起直至移交安置房为止。

• 饮食公司

5、乙方在开发期间按甲方现有门面租赁费予以补偿每年一百万元(经过评估公司评估)在拆除原房屋起直至移交安置房为止。

（三）项目产出情况分析（满分 48 分，实得 11.71 分）

1.数量指标（满分 30 分，实得 27.51 分）

①副食品公司资产购置分析(满分 15 分,实得 13.51 分)

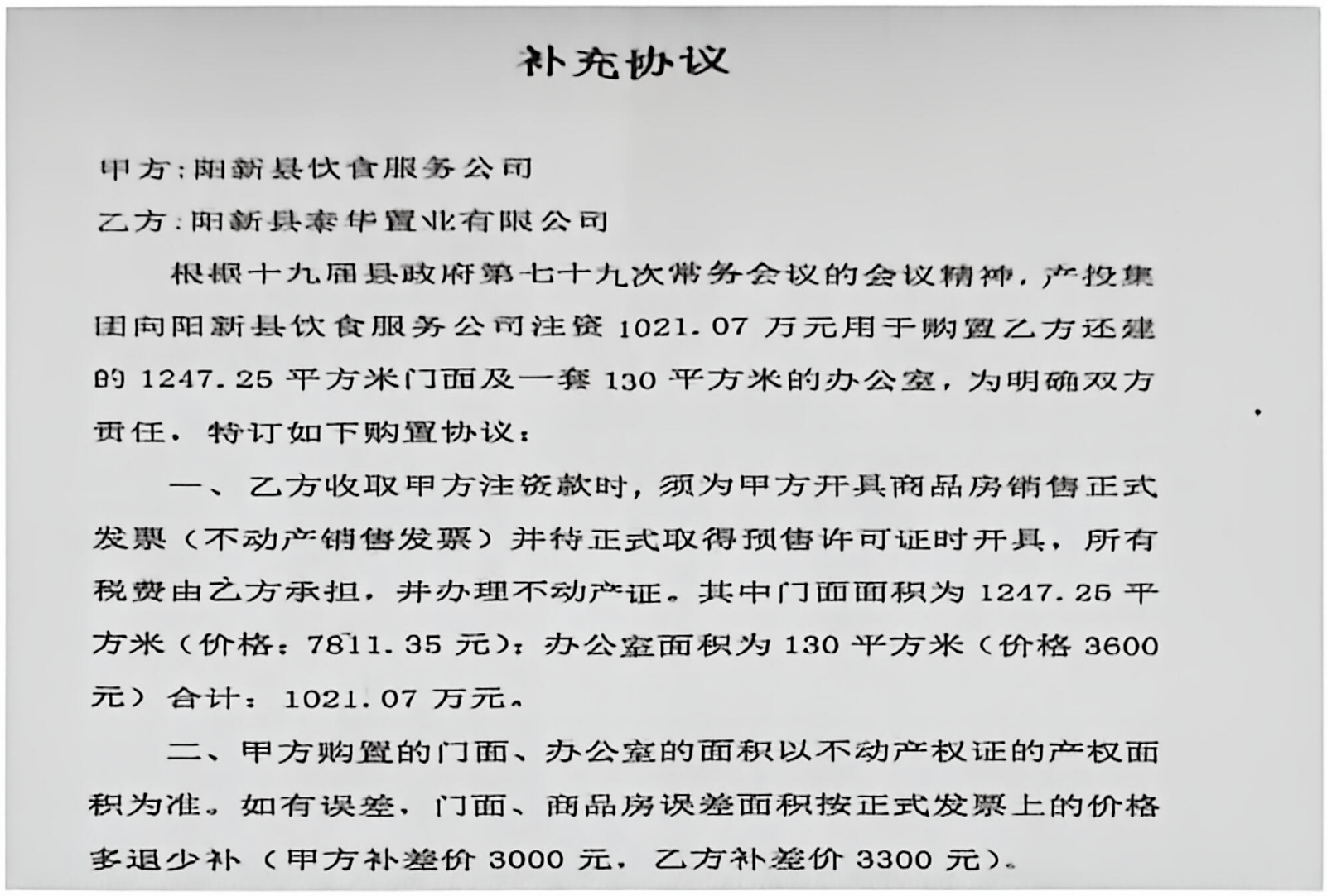
• 副食品公司支付购房款：计划注资 1028.87 万元，实际拨付 921.07 万元,拨付率 90.28%;此资金用于购置 1513.05 平方门面和 130 平方的商品房用于副食品公司办公用房。

此相关资金已全额支付至开发主体，用于资产回购与项目建设，无虚列套取、截留挪用、违规使用等情况，资金专款专用；该指标计划分数 15 分，因副食品公司购房拨付率 90.28%，按比例扣 0.49 分，门面和办公室已签订合同，面积也已锁定。

• 偏差与扣分说明：置换门面和办公楼实际交付时受开发商资金、开发进度、面积置换等不确认因素，适当扣分，实际得 7.71 分。

②饮食公司资产购置分析（满分 15 分，实得 14 分）

• 饮食公司支付购房款：计划注资 1021.07 万元，实际拨付 1021.07 万元，拨付率 100%；此资金用于购置 1247.25 平方门面和 130 平方的商品房用于副食品公司办公用房。



补充协议

甲方：阳新县饮食服务公司

乙方：阳新县泰华置业有限公司

根据十九届县政府第七十九次常务会议的会议精神，产投集团向阳新县饮食服务公司注资 1021.07 万元用于购置乙方还建的 1247.25 平方米门面及一套 130 平方米的办公室，为明确双方责任，特订如下购置协议：

一、乙方收取甲方注资款时，须为甲方开具商品房销售正式发票（不动产销售发票）并待正式取得预售许可证时开具，所有税费由乙方承担，并办理不动产证。其中门面面积为 1247.25 平方米（价格：7811.35 元）；办公室面积为 130 平方米（价格 3600 元）合计：1021.07 万元。

二、甲方购置的门面、办公室的面积以不动产权证的产权面积为准。如有误差，门面、商品房误差面积按正式发票上的价格多退少补（甲方补差价 3000 元，乙方补差价 3300 元）。

此相关资金已全额支付至开发主体，用于资产回购与项目建设，无虚列套取、截留挪用、违规使用等情况，资金专款专用；

• 偏差与扣分说明：置换门面和办公楼虽已签订合同，面积也已锁定，但实际交付时受开发商资金、开发进度、面积置换等不确认因素，适当扣分，实际得 8 分。

2.质量指标分析（满分 6 分，实得 13.51 分）

①资产验收合格率分析（满分 3 分，实得 3 分）

项目评价组于 2026 年 7 月 31 日踏勘施工现场及咨询和查阅产投融资公司提交的资料，了解到项目土建主体已封顶，外墙脚手架拆除约 70%，消防工程完成 90%，配套基础设施

完成 80%，道路完成刷黑。查阅规划审批图纸，建设内容与置换合同附件一致，未发现擅自变更设计情形。因合同约定交付时间为摘牌后三年（2027 年 7 月），当前尚未进入竣工验收节点，不判定为逾期或质量不合格。

②产权办理进度分析（满分 3 分，实得 2 分）

截至评价基准日，因还建资产未完成竣工验收、未正式交付，尚未启动不动产权登记手续办理工作，未完成既定产出目标，置换房屋的产权办理进度需到 2027 年 7 月项目约定完工日后，或者等到项目完成竣工验收条件后方能。

• 偏差与扣分说明：未启动不动产权属办理工作，核心产出目标虽未达成，但原因非主观原因，而是约定产权办理日期还未到，本项计划分 3 分，实得分 2。

3. 时效指标（满分 7 分，实得 6 分）

①项目各个环节均按照预定时间节点顺利完成，未出现延误情况，施工方提供的进度计划显示，项目按三年工期倒排正常推进。

②偏差与扣分说明：剩余 200 万元注资未设置与工程形象进度挂钩的时间表，资金拨付时效管理处于“敞口”状态，目标未达成扣 1 分；

4. 成本指标分析（满分 5 分，实得 5 分）

（1）经济成本指标（满分 3 分，实得 1.5 分）

成本管控总体未超概算，但定价程序存在瑕疵。卷宗内

阳新恒泰会计事务有限公司

未见第三方出具的资产评估报告：按合同测算，副食品置换单价约 6800 元/㎡，饮食置换单价约 8500 元/㎡。工作组比对周边步行街临街商铺挂牌价（约 1.1 万—1.3 万元/㎡），表面看政府折价取得资产，但合同同时约定开发商承担土地出让金、税费、办证费及原住户拆迁补偿，一揽子成本未进行分拆核算，公允性缺乏专业背书。此外，合同约定“一层不足用二、三层补”，但未明确二、三层与一层的价格折算系数，为后续结算埋下争议隐患，扣 0.5 分。

（2）社会成本（满分 1 分，实得 1 分）

①经对项目实施各方的调查和查询，项目的实施未产生任何额外社会摩擦成本，2049.94 万元注资来源于县级存量资金统筹，也未新增政府隐性债务，财政综合平衡未被打破。

②资产置换合同明确约定，土地出让金、规费、不动产办证费、水电开户费全部由开发商泰华置业承担，两家国企职工无需补缴任何差价，时代公馆 46 户还建户除早年自发筹集部分外，未因后续配套追加一分钱集资款，未将开发成本下沉给弱势群体。

③项目通过国资注资撬动，同步解决了丽华广场二期烂尾多年的水电配套缺口，施工期间未收到一起关于强拆、利益分配不公或阻挠施工的信访投诉，历史性社会成本得到实质性消化。

（3）生态环境成本（满分 1 分，实得 1 分）

①项目属于老城区存量土地立体开发，未新增城市建设用地指标，较原单层老旧砖木房土地利用效率提升3倍以上，本身就是节约土地的生态行为。

②原步行街老房屋为八九十年代砖木结构，存在消防、倒塌隐患；拆除重建后按现行商品房消防规范建设，从根本上消除了老城区危房安全包袱，未产生额外的环境治理或排险支出，同时还消除原生安全隐患。

（四）项目效益情况分析（满分12分，实得11.5分）

1. 经济效益（满分6分，实得5.5分）

①国有资产保值增值率

项目未采用单纯的货币补偿，而是通过“以地易房”的方式，将原账面净值极低的老旧划拨土地（合计1840.2㎡），置换为市场价值更高的新建框架商业物业（合计2760.3㎡门面+260㎡办公）。经测算，资产形态转换后，企业净资产规模显著扩大，且产权清晰、存续期长，有效抵御了通胀风险，符合国家关于“盘活存量、做优增量”的国资管理导向，保值增值目标初步达成。

② 财政资金使用效益

本次置换由财政注资2049.94万元驱动，资金流向清晰，全部转化为实物资产沉淀在国资体系内，未形成沉没成本。相较于传统的“拆迁补偿-资金沉淀”模式，该笔资金直接锁定了核心商圈的优质物业，防止了资金在拨付过程中的损

耗或被挪用，资金转化效率较高。

③未来租金收益潜力

尽管资产形态已优化，但目前仍处于建设交付阶段，尚未产生实际现金流。经初步摸排，2760 ㎡的商业体量在当前商圈环境下，首年预计可实现租金收入可以覆盖目前二个国资下属公司的职工薪酬、社保按时足额发放，但由于缺乏已签订的意向租赁协议，未来收益存在市场波动风险，收益潜力有待实际运营验证，故扣 0.5 分。

2. 社会效益（满分 6 分，实得 6 分）

①历史信访问题化解效果

项目直击丽华广场二期烂尾及职工多年上访的历史遗留问题。通过国资公司介入垫付配套资金（61 万元），打通了水电路网，使得周边 46 户还建户结束了“黑灯瞎火”的生活；同时，两家特困国企的存量土地得以变现，切断了因“无钱办事”而引发的持续信访源。2026 年以来，涉及该地块的信访积案实现“清零”，矛盾实质化解。

②企业职工权益保障

依托本次资产置换带来的预期收益，两家企业不仅解决了历史欠账，更建立了正常的工资发放与社保缴纳机制。目前基本扭转过去“发不出工资、交不起社保”的困局，职工队伍实现“老有所养、劳有所得”，权益保障坚实有力。

③社会稳定性

项目通过“政府主导、企业受益、群众得利”的模式，实现了多方利益的再平衡。施工过程中未发生因拆迁安置引发的阻工事件，资产置换过程中职工群体情绪平稳，未新增不稳定因素。项目的实施有效缝合了老城区商圈的配套短板，提升了区域整体居住与营商环境，为地方社会稳定提供了坚实的经济支撑。

（五）能力建设及可持续影响（满分 10 分，实得 9 分）

1.可持续影响分析（满分 4 分，实得 3 分）

（1）运营方案

两家公司在获得大额资产注入后，虽提交了《资产交付后运营思路说明》，表达了“公开招租、统收统支”的良好意愿，但核查发现其运营准备仍显粗放。一是缺乏顶层设计，未聘请具备资质的商业运营顾问或专业商管团队，对 2760 ㎡大体量商业物业的定位、业态规划及客群引流缺乏科学研判；二是缺乏落地路径，未制定具体的招商手册及租金底价体系，鉴于运营能力建设的严重滞后，存在资产交付后因出租率低下而返流财政求助的风险，该项扣 0.5 分。

阳新县恒泰会计事务服务有限公司

（2）财务独立性

在收入端，目前 2049.94 万元财政资金已转化为实物资产，短期内两家企业无大额资本性支出，但资产盘活的主营业务收入（即未来租金）尚未兑现，企业仍高度依赖财政注资输血，市场化“造血”功能尚未建立。在支出端，企业财

务独立性面临严峻考验，除需承担日常人员工资及社保支出外，还需面对泰华置业拖欠的配套欠款清偿压力。目前企业尚未建立独立的资金监管账户及财务风控体系，对大额资金（如未来租金回款）的调配缺乏制度约束，财务独立性评级为一般，扣 0.5 分。

2.受益群众满意度

本次评价面向两家企业在职及退休职工开展问卷调查，全面收集职工对项目的认可度、诉求与建议。调查结果显示，职工对项目决策整体认可度较高，对项目保障企业长期稳定经营、维护职工权益的预期信心较强，整体满意度得分 95 分，折算后本项实得 6 分。

阳蒲县信会计事务服务有限公司

四、项目存在的问题及成因分析

（一）资金拨付闭环未完成，资金管理规范性不足

1. 核心问题：产投集团向国资公司拨付的 2049.94 万元注资资金中，剩余 200 万元属于县副食品和饮食公司土地出让金补偿款，不能将建设方泰华置业的所欠租金进行抵消，资金拨付全流程未形成闭环；开发保证金 100 万元中 100 万元直接抵扣租金补偿，未严格按合同约定执行，资金管理的精细化、规范性不足。

2. 成因分析：项目推进过程中，开发主体出现资金周转困难，合同约定的保证金条款未严格履行，补充协议未对剩余资金的拨付节点、约束条件、违约追责机制进行明确约定；

同时资金全流程监管机制未完全落地，对资金拨付的全链条管控存在漏洞，未能及时跟进督促资金闭环管理。

（二）项目实施进度滞后，资产交付未达预期

1. 核心问题：合同约定还建房屋交付期限为三年，自2023年5月合同签订，2024年7月泰华公司正式摘牌，至评价基准日已超3年，项目仍未完成竣工验收、未正式交付，资产交付进度严重滞后于合同约定，核心产出目标未达成。

2. 成因分析：一方面，开发主体泰华置业资金链紧张，项目建设资金投入不足，导致整体建设进度放缓；另一方面，项目前期拆迁、手续办理等环节存在历史遗留问题，未能及时化解，对项目整体建设进度造成了实质性影响；同时，项目未建立有效的进度跟踪与履约监管机制，对开发主体的履约能力、建设进度缺乏常态化管控与风险预警。

（三）历史包袱未实质性剥离，企业财务独立性承压

1.饮食服务公司前期为推进时代公馆烂尾楼配套，已垫付水电、防火隔层等资金61万元；据测算，剩余供水配套180万元、消防尾款约185万元尚无资金来源。这笔约365万元的隐性债务，将在资产交付后直接挤压租金收益，削弱企业“自给自足”能力。

2.成因分析：

烂尾楼盘活属于跨部门治理难题，配套资金本应由开发商承担或从项目收益中列支，但实际执行中被“甩锅”给承

接资产的困难国企，形成了“新资产背着旧债务”的结构性矛盾。

（四）合同商务条款存在硬伤，资产价值面临缩水风险

1.履约担保缩水：饮食公司原200万元开发保证金，因泰华置业资金困难，其中100万元被直接转为过渡租金，实际担保余额降至100万元，违约兜底能力下降。

2.是价值折算空白：合同仅约定“一层不够用二、三层补”，未设定楼层价值折算系数（如二层按1:1.2、三层按1:1），也未明确二、三层的交付标准与定价规则，后续极易因面积差额引发结算纠纷。

3.补充协议未在国资监管部门备案，法律效力存在瑕疵。

4.成因分析：初始合同套用通用拆迁安置模板，未结合商业地产估值逻辑细化商务条款；2024—2025年泰华置业资金链紧张期间，两家企业为保项目不停工，被动接受了保证金转租金的方案，法务审核环节未能有效纠偏。

五、结果应用建议

（一）管理改进建议

1. 完善资金全流程监管机制，完成资金拨付闭环，明确剩余200万元资金的拨付节点、支付条件、违约责任，签订补充协议完善相关约定，限期完成资金拨付闭环；严格按照合同约定规范资金支付与使用，杜绝无依据抵扣、不按约定执行等违规行为，强化资金全链条管控。

2. 强化项目履约监管，倒逼项目进度提速

建立项目进度常态化跟踪机制，督促开发主体制定详细的建设倒排工期计划，明确竣工验收、资产交付的最终时限与违约责任；强化对开发主体履约能力的监管，定期核查项目建设资金投入、工程进展情况，对履约不力的主体及时采取追责措施。

3. 妥善化解历史遗留问题，筑牢风险防控底线

针对“时代公馆”项目配套设施资金缺口问题，联合住建、信访等部门制定专项解决方案，明确资金来源与化解时限，缓解企业垫付压力；二是建立信访维稳常态化沟通机制，及时对接还建户、购房户诉求，提前化解矛盾纠纷，避免越级上访、重复上访事件发生；三是优先保障企业职工薪酬、社保缴纳等刚性支出，切实维护职工合法权益，守住民生保障底线。

（二）预算安排建议

1. 针对项目未完成的绩效目标，后续预算安排需与项目进度、资产交付情况直接挂钩，待资产正式交付、产生稳定租赁收益后，再统筹安排后续相关预算，确保预算安排与绩效目标完成情况相匹配。

2. 优化预算支出结构，优先保障两家企业职工薪酬、社保缴纳等刚性支出，切实缓解企业经营压力，维护企业与社会稳定。

阳泉恒泰会计事务服务有限公司

3. 建立预算资金动态调整机制，对项目推进过程中无法按时完成的绩效目标，及时调整预算安排，提高预算资金使用效益。

（三）政策完善建议

1. 完善国资注资项目全流程管理政策，明确项目立项、资金拨付、实施进度、资产交付、绩效评价等全环节的管理要求与责任主体，建立健全风险预警与退出机制，从制度层面防范项目进度滞后、资金管理不规范等问题。

2. 针对旧城改造类资产置换项目，建立事前历史遗留问题排查机制，项目立项前全面梳理拆迁、手续办理等潜在风险，制定专项风险应对方案，避免项目推进过程中出现进度受阻、风险叠加等问题。

3. 健全国资项目履约监管体系，明确开发主体的履约责任、违约追责机制，强化对开发主体建设进度、资金使用、资产交付的全周期管控，确保项目按约定推进。

（四）及时整改合同中的不理条款

由县国资局法规科牵头，聘请第三方律所修订补充协议：明确“二层面积按 1:1.15、三层按 1:1 折算或现金补差”规则；要求泰华置业 2026 年底前补足 200 万元保证金，逾期按日万分之五计收违约金；所有补充协议报国资局备案后方可执行。

六、其他

阳蒲县恒泰会计事务有限公司

本报告专为委托方为本报告所列明的目的以及报送有关部门服务，绩效评价报告书的使用权归委托方所有，除依据法律规定需要公开的情形外，报告的全部或部分内容不得见诸于媒体。

七、附件

1. 阳新县国资公司下属企业资产置换还建项目绩效评价评分表

2. 项目立项文件、党委会会议纪要等决策材料

3. 《房屋置换还建、安置补偿合同》及补充协议

4. 财政注资资金拨付凭证、银行到账回单

5. 项目建设进度相关佐证材料

6. 信访情况说明、协调会议纪要等材料

7. 职工满意度调查问卷及统计结果

8. 其他相关佐证材料

湖北恒丰会计事务服务有限公司

（本页无正文）

主评人（组长）：

成员：

中国　阳新　　阳新县恒鑫事务服务有限公司

二０二六年七月二十八日

一级指标	二级指标	三级指标	指标分	指标评审要求	计划	实际	实得分	部分完成或未完成原因和改进措施
项目决策13分	决策过程	项目决策依据	1	符合国家及地方社会经济发展规划、国资监管政策要求，得满分；不符合不得分			1	
			1	项目决策、注资、资产购置相关核心文件（批复、合同、协议等）齐全有效、逻辑一致，得满分；每缺1项扣0.5分，扣完为止			1	
			1	项目针对企业实际经营困难、资产保值增值需求设立，得满分；无明确实际需求不得分			1	
			1	项目制定清晰的中长期实施规划，明确各阶段目标、时间节点，得满分；无规划或规划不明确不得分			1	
		决策程序	1	项目决策流程规范，核心决策文件齐全，得满分；流程不规范或文件不全扣0.5-1分，扣完为止			1	
			1	项目立项、注资、资产购置等事项均经过必要的会议审议和审批，得满分；每缺1项审批流程扣0.5分，扣完为止			1	
			1	项目调整事项均履行了相应的审批手续，得满分；未履行手续不得分			1	
	项目目标	目标内容	1	项目目标明确、清晰，符合注资资金使用要求，得满分；目标不明确不得分			1	副食品置换价6139.07万元/平方；饮食公司8186.57万元/平方
			1	项目目标细化、量化，可考核、可衡量，得满分；未细化量化不得分			1	
	资金	分配办法	1	有健全的资金管理办法，明确资金使用、拨付、监管要求，得满分；无管理办法不得分			1	

国资公司审查复印件

	分配		1	资金分配因素全面、合理，符合项目实际需求，得满分；分配因素不合理扣 0.5-1 分，扣完为止			0	合同对一层面积不够在二楼或者三楼等面积补偿，是一个“表述极简、边界模糊、极易引发后续纠纷”的高风险条款
		分配结果	1	项目资金使用符合相关分配办法及批复要求，得满分；不符合不得分			1	
			1	资金支出合规，无虚列、套取、截留、挤占、挪用、超标准超预算开支，得满分；发现违规行为不得分			1	
项目管理17分	投入管理	财政注资到位率	3	资金按计划及时拨付，拨付率 100%得满分；每低 10 个百分点扣 1 分，扣完为止	2049.94	2049.94	3	
		产投向国资拨付率	3	财政注资资金按约定及时足额到位，到位率 100%得满分；每低 10 个百分点扣 1 分，扣完为止	2049.94	1849.94	2.707308507	开发商资金困难 200 万元未支付，将剩余资金抵扣租金补偿
		国资向副食品公司注资率	3	按比例得分	928.87	928.87	3.00	
		国资向饮食服务公司注资率	3	按比例得分	921.07	921.07	3.00	
	项目实施	合同履约-保证金	2.5	项目组织机构健全、分工明确，得满分；机构不健全或分工不清晰扣 1-2 分，扣完为止	400 万元		2	
		合同履约-租金补偿	2.5	项目内部控制制度健全，符合项目实际情况，可操作性强，得满分；制度不健全或不可操作扣 1-2 分，扣完为止	195 万元		2	
项目产出	数量指标	资产购置-副食品公司付购房款金额	5	向阳新县泰华置业有限公司支付购房款	1028.87	928.87	4.51	实际支付 928.87 万元（一次性付清）
		资产购置-副食品公司购置门面面积	5		1513.05	0	4.50	已签订合同，面积锁定，但临街旺铺，此补偿价

阳新县恒泰会计事务服务有限公司

48分								格是否合理
		资产购置-副食品公司购置办公室面积	5		130	0	4.50	已签订合同，面积锁定，但临街旺铺，此补偿价格是否合理
		资产购置-饮食服务公司付购房款金额	5	按比例得分	1021.07	1021.07	5.00	
		资产购置-饮食服务公司购置门面面积	5	购置商业门面面积（甲方老土地面积831.5平方依合同1:1.15的比例补偿给饮食公司）	1247.25	0	4.50	已签订合同，面积锁定，但临街旺铺，此补偿价格是否合理
		资产购置-饮食服务公司购置办公室面积	5	购置办公室面积	130	0	4.50	已签订合同，面积锁定，但临街旺铺，此补偿价格是否合理
	质量指标	资产验收合格率	3	资产竣工验收合格，符合国家商品房质量标准及合同约定要求，得满分；未验收合格不得分	=100%	2027年7月9日交房	3	未到期，在建中
		产权办理进度	3	资产按合同约定办理不动产权属登记，完成率100%得满分；每低10个百分点扣1分，扣完为止	=100%		2	
	时效指标	资产交付及时性	3	资产按合同约定时限（土地摘牌起3年内）按期交付，得满分；未按期交付不得分	三年	2027年7月9日交房	2	未交付、建设方资金及现有的商业格局都有很大变化，预期交付存在一定的风险
		开发商补偿费用-饮食公司	2	剩余注资款按约定时限拨付，得满分；未按期拨付不得分	2024-4月至2025年3月31日止		2	

河南旦恒会计事务服务有限公司

		剩余注资款拨付进度	2	开发商按合同约定时限支付租赁补偿，得满分；未按期支付不得分			2	
	成本指标	项目总投资成本	3	项目总投资成本控制在批复预算内，得满分；超预算不得分	2049.94	2049.94	2.5	合同约定“一层不足用二、三层补”，为后续结算埋下争议隐患
		社会成本指标	1	项目资金使用成本控制在合理范围内，得满分；成本不合理不得分	无负面影响	无负面影响	1	
		生态环境成本指标	1	项目无额外新增成本，得满分；新增成本未履行审批手续不得分	无负面影响	无负面影响	1	
项目效益12分	经济效益	国有资产保值增值率	2	1.资产保值率100%，无减值风险，长期租金收益可覆盖资产成本，得满分；2. 出现资产减值、账面价值低于购置成本的，本项不得分	100%	100%	2	
		财政资金使用效益	2	1.资金全部用于资产回购，化解了信访多重目标得满分；2.资金未用于资产回购90%的，扣比率扣分；			2	
		未来租金收益潜力	2	项目资产租赁收入稳定，能够覆盖企业日常运营支出，得满分；不能覆盖按比例扣分			1.5	未来收益存在市场波动风险，收益潜力有待实际运营验证
	社会效益	历史信访问题化解效果	2	2.出现1起新增同类信访扣5分，扣完为止；3.信访矛盾未化解、仍有群众上访的，本项不得分	0	0	2	
		企业职工权益保障	2	1.职工稳定保障覆盖率100%，薪酬、社保足额按时发放缴纳，无欠薪断保，得满分；2.出现1人次欠薪、断保扣5分，扣完为止；3.引发职工群体性事件的，本项不得分	100%	100%	2	
		社会稳定性	2	1.未引发职工群体性事件的，得满分；2.引发职工群体性事件的，本项不得分	0	0	2	
能力	可持	运营方案	2	两家公司均出台公开租赁计划，明确招租规则			1.5	已规划租赁运营，但资产尚未交付，效果待验

四川省恒泰会计事务服务有限公司

建设10分	续影响指标							证
		财务独立性	2	未来租金覆盖刚性支出，无需财政兜底			2	
	满意度指标	企业职工满意度	3	企业职工满意度≥95%得满分；每低1个百分点扣2分，扣完为止；低于80%不得分	≥90%	≥95%	3	
		信访群众满意度	3	信访群众满意度≥90%得满分；每低1个百分点扣2分，扣完为止；低于80%不得分	≥90%	≥95%	3	
绩效总得分		0	100				91.72	

阳新县恒泰会计事务服务有限公司