

南山区 2018 年度绩效审计工作报告

根据《深圳经济特区审计监督条例》规定，区审计局紧紧围绕区委、区政府建设世界级创新型滨海中心城区的目标，结合“讲政治、拼经济、保平安、惠民生、优环境”的工作主线，重点关注了民生和国企发展等方面内容，开展了 5 个绩效审计项目：一是区 2016 至 2017 年度对口（河源市连平县）扶贫资金使用情况审计调查；二是 2015 年至 2017 年度社区服务基础设施项目建设及运营情况绩效审计；三是 2015 至 2017 年度区属大型文体场馆管理及运营情况绩效审计；四是南山区 2018 年度治水提质工程建设情况跟踪审计；五是深圳市深汇通投资控股有限公司 2015 年至 2017 年管理和运营情况绩效审计。区审计局 2018 年度安排的其他审计项目也高度关注深化供给侧结构性改革和服务民生发展，积极向绩效审计延伸，深入揭示存在问题，提出改进工作的意见。2018 年度区审计局绩效审计报告共反映各类问题 16 个，提出审计建议 31 条。现将审计情况报告如下：

一、区 2016 至 2017 年度对口（河源市连平县）扶贫资金使用情况评价

根据《南山区新时期精准扶贫精准脱贫三年攻坚的实施方案（2016-2018 年）》要求，南山区对口帮扶连平县 27 个贫困村，涉及农户 16,951 户 77,037 人，其中贫困户 1,900 户 5,962 人。

区政府安排 59 家行政事业单位和区属国企参与对口帮扶工作，分别与 27 个贫困村结对帮扶，力争实现“两不愁三保障一相当”的目标任务，即稳定实现帮扶的农村贫困人口不愁吃、不愁穿，义务教育、基本医疗和住房安全有保障，基本公共服务主要领域指标相当于全省平均水平。区对口帮扶的日常工作由区对口帮扶工作领导小组办公室（以下简称对口办）具体负责，2016 和 2017 年区财政共安排对口扶贫资金预算 15,280.58 万元，并全额拨付。其中，27 个贫困村通过南山区对口帮扶连平县前方指挥部（以下简称指挥部）共管账户收入扶贫资金共计 14,257.12 万元，实际支出 7,860.52 万元。

（一）总体评价

区委、区政府及相关部门认真贯彻落实省委、省政府以及深圳市全面对口帮扶和精准扶贫的部署要求，按照“精准、务实、高效”的原则，紧紧抓住精准扶贫、社会民生和产业园三大重点领域建设，有序推进对口帮扶工作。一是依据各村实际情况修建民生工程，2016 至 2017 年度在 27 个村累计兴修农田水渠 45.53 公里，建设村道 32.24 公里，安装路灯 1,670 盏，修建 10 座村民文化广场和休闲健身场所，完成危房改造 694 户，贫困村生产生活条件得到了很大改善。二是做好“规定动作”的同时，加大“自选动作”的民生帮扶，如投入 550 万元帮扶建设忠信镇大陂益海小学，投入 2,000 万元帮扶建设南山快速路等。三是区属国企深汇通公司按区政府要求承建连平产业园区，一边建设一边招商，第一家企业已于 2018 年底进驻园区，将于 2019 年 3 月投产。截

至 2017 年底，通过推进因人因户科学施策，南山区对口帮扶对象已有 1,619 户共计 4,888 名贫困人口经济收入达到年度目标线，预脱贫率为 81.99%。27 个贫困村的对口帮扶工作在 2016 年度省考核和 2017 年度县考核工作中均被评为优秀。

（二）主要问题

1. 扶贫管理工作有待加强。主要表现为：一是对口帮扶工作开展以来，我区未制定扶贫专项资金管理办法及实施细则。直至 2018 年 4 月，对口办才制定《南山区对口帮扶专项资金管理办法》并试行，但对扶贫项目的实施、监控、考核和验收等流程未做明确要求予以规范。二是扶贫项目整体规划不全面，特色产业项目支出比例偏低。截至 2017 年底，贫困村专项扶贫资金用于特色产业发展项目支出 1,218.97 万元，占比 15.62%。三是扶贫信息平台未能充分利用。在广东省精准扶贫信息管理平台中，未能完整体现南山区扶贫资金投入、使用、管理等信息，扶贫信息数据未实现共通共享。

2. 部分项目贫困户参与度不高，推进困难。如：阳江村为发展无公害蔬菜种植项目，截至 2017 年底，累计申请南山区扶贫资金 52.35 万元，用于蔬菜种植基地前期建设、蔬菜大棚搭建和购买冷库等。基地建成后，贫困户参与的积极性不高，项目推进困难。2018 年 1 月，阳江合作社将该基地出租给连平县远东种植专业合作社。6 月，该合作社以无法经营为由签订了退出协议，项目停滞。又如：石马村以蔬菜大棚种植基地项目累计申请南山区扶贫资金 131 万元，2017 年 5 月，该村有劳动能力的 34 户贫困户，

仅有 8 户在基地内种植。

3. 信用社投资收益未及时足额发放。为增加村集体和贫困户的收入，2016 年 9 月，南山区按照每村 99 万元的标准拨付 27 个村共 2,673 万元用于投资连平县农村信用合作联社，该股权由连平县国有企业管理办公室下属的国有独资公司——连平县金财城建投资有限公司（以下简称金财公司）代持，并由连平县政府担保每村每年不低于 7 万元分红，分红时间为次年 6 月底前。审计发现，2017 年 8 月，金财公司才向镇财政所支付 27 个村 2016 年 10 至 12 月分红款，而 2017 年度的分红款直至 2018 年 9 月才支付，每村 6.3 万元。通过对已拨付分红款的延伸审计，发现除 7 个村外，其他 20 个村均以分红款太少或镇里未明确规定为由未发放至贫困户。

4. 个别工程项目管理不到位。主要表现为：一是工程项目实施管理不严，如陂头镇“连光村村道工程项目”，经村两委会议审核通过并公示后，村委于 2018 年 1 月与连平县建筑工程公司签订了施工合同。但审计发现，针对该项目，陂头镇人民政府同期与连平县地方公路路桥工程有限公司也签订了施工合同。截至 2018 年 9 月，该项目合同经过几番变更，最后由连平县地方公路路桥工程有限公司承建。二是工程项目财政预算评审制度执行不严格，如东南村“黄塘至东华山村道工程”和“主灌渠维修工程”，预算评审造价分别为 38.4 万元和 41.95 万元，项目开工日期均早于财政预算评审日期，且合同结算价（分别为 39.05 万元和 42.56 万元）均高于财政预算评审价，并已完成支付。三是工程项目手续

不齐，如柘陂村“2公里水圳修建工程”，总投资36万元，该工程被拆分成6项工程分别由吴平等5名无资质自然人承建，无第三方出具的工程造价书，无工程监理，施工过程无保障。

5. 财务管理不规范。主要表现为：一是扶贫资金形成的固定资产未入账，2016至2017年，27个村使用南山扶贫资金形成的固定资产共计523.24万元。其中，部分村存在固定资产未入账情况，涉及金额453.02万元，占比86.58%，其中路灯383.51万元，光伏设备47.05万元，空调、打印机等办公设备22.46万元。二是未经批准改变资金用途，2016年7月，石马村以“办公条件陈旧，办公经费不足”为由向指挥部申请办公经费5万元。审计发现，石马村在未经驻村工作队批准的情况下，2016年8月将该款项拨至厨娘快线合作社，作为合作社启动资金。

（三）问题处理

1. 针对扶贫管理工作有待加强等问题，审计要求对口办及指挥部应加强对扶贫项目的精细化管理，建立扶贫项目申报、实施、验收等相关制度，对扶贫资金使用情况跟踪监管，做好扶贫项目的规划布局，提高扶贫工作的精准性。建议驻村工作队完善扶贫信息平台数据，实现扶贫信息数据共通共享。

2. 针对部分项目贫困户参与度不高，推进困难的问题，审计要求加强扶贫入库立项项目的评审，增强风险控制意识，完善效用评价制度。同时，强化监督，健全合作社与贫困户的利益联结和收益分配机制，确保资产收益及时回馈给持股贫困户。

3. 针对投资收益未及时发放的问题，审计要求指挥部约谈相

关单位，督促足额按时发放投资收益。对于已经拨付到村的贫困户分红款，要求驻村工作队及时下发，确保分红到户。

4. 针对个别工程项目管理不到位的问题，审计要求建设单位梳理问题，严格执行工程建设管理制度，加大工程预算评审、招标投标和审核验收等环节的管理，明确责任主体，加大违法责任追究力度。

5. 针对财务管理不规范的问题，审计要求指挥部、驻村工作队督促相关镇财政所、村委及时补记未入账固定资产。对于石马村未经批准向厨娘快线合作社拨付扶贫资金的问题，要求驻村工作队补充手续，按规定报相关单位审批。

二、2015 年至 2017 年度社区服务基础设施建设与运营情况评价

社区服务基础设施是指由政府投资建设，为便利社区居民生活，满足群众身心健康发展需要及方便社区管理而建设的服务设施。2015 至 2017 年度，南山区投资建设社区服务基础设施项目共 92 个，计划总投资 14.77 亿元。截至 2017 年底，项目累计支出 13.56 亿元。截至 2018 年 10 月，已完成项目 78 个（含未验收项目 5 个），未完成项目 11 个，取消或暂停项目 3 个。在完成的 78 个项目中，投入运营项目 70 个，其中社区党群服务中心（含管理服务机构）24 个，社区养老设施 4 个，户外文体设施 9 个，社区健康服务中心 33 个。

（一）总体评价

区政府高度重视辖区人民群众日益增长的物质文化生活需

求，不断加大服务设施建设力度，完善社区服务体系。区民政局、卫计局、物业办及各街道办积极履行建设主体责任，认真落实项目建设，有效推进项目实施，通过改善社区办公及服务设施条件、增强社区服务功能、扩大社区服务覆盖面等，提高了社区居民的生活便利程度和生活质量水平。

（二）主要问题

1. 项目建设和管理存在薄弱环节。一是部分项目建设工期延误。审计发现，涉及 7 个建设单位的 16 个项目（金额 3,034.15 万元）实际工期超合同工期，问题产生的主要原因是出现临时增加建设内容，工程进度把控不严等。如：招商街道办的四海社区舞台改造工程项目工期为 150 天，实际工期超合同工期长达两年之久，截至审计日仍未竣工验收。二是部分项目未经消防验收或备案即投入使用。如龙辉社区健康服务中心装修项目等 27 个已竣工项目均存在此问题，存在安全隐患。三是部分项目验收报告填写不符合要求。审计发现，涉及 3 个建设单位的 6 个项目存在竣工验收报告验收内容空白、验收单位未签字（章）、未签署时间等情况。例如：西丽医院负责建设的 4 个项目竣工验收报告均存在未签署竣工验收时间，验收单位未签字盖章，未填写工程质量评定等相关内容。四是部分项目合同管理不规范。审计发现，涉及 6 个建设单位的 12 个项目存在合同签订滞后、未签署时间等情况。五是部分工程项目结算价不实。审计发现，有 3 个工程建设项目因多计工程量及部分子目单价偏高，致使多计建安工程结算价，从而导致送审价偏高。六是未及时送审。涉及 13 个建设单位的 46 个

项目未按规定在完成竣工验收之日起九十日内报送决算审计资料，其中有 3 个项目滞后时间长达两年多。

2. 部分项目运营管理不到位。一是部分租赁项目合同中的租赁面积无依据。审计发现，有 7 个项目存在无建筑面积证明材料、合同签署租赁面积无专业测绘数据支撑的问题。二是个别租赁项目未按测绘面积支付租金，导致超付租赁费。如西丽街道办租赁深圳市百旺实业股份有限公司的 1,500 m²场所，用于白芒社区工作站及社区服务中心项目，月租金 70 元/m²，租赁期自 2016 年 8 月至 2026 年 8 月，西丽街道办于 2016 年 11 月份一次性支付 10 年租金共 1,260 万元。根据 2017 年 3 月深圳市蓝天鹤测绘有限公司现场测绘的测绘报告显示该建筑测绘面积为 1,367.55 m²，和实际签订的合同租赁面积相差 132.45 m²，按租赁单价和时长计算，西丽街道办多付该项目租金 111.26 万元。三是部分项目未及时投入使用，空置期长。审计发现，有 6 个项目存在工程竣工验收后或政府租赁（购买）后未及时投入使用的问题。如：蛇口街道办的渔一老年人食堂项目，场地自 2014 年 11 月起租赁，租期十年，租金已一次性付清。审计发现，该食堂已于 2016 年年初开始空置，未发挥作用。截至审计日，32 个月空置期对应租金总金额为 54.08 万元。四是部分已投入使用项目存在闲置现象。审计发现，社康类建设项目中有 3 家社康儿童计生免疫服务区闲置，有 13 家口腔、中医、妇科等医疗科室闲置或被挪作他用。

3. 部分养老设施类项目未有效发挥功能。2015 年至 2017 年，我区投资立项的社区养老设施项目共 5 个，除 1 个项目取消实施

和处于关停状态的渔一社区老年人食堂外，另有两个项目未能有效发挥功效。一个是由区物业办购置的深圳湾老年托养中心，投资 17,588.46 万元，2017 年 5 月投入使用后，因运营机构未能取得《养老机构设立许可证》而不能接收老年人全天托养入住，导致该托养中心的 15 间房共 30 个床位全部闲置，目前仅开展老年大学、讲座培训和膳食供应等服务，其主要托养功能未有效发挥。另一个是 2015 年 10 月开始运营的粤海街道科技园社区老年人日间照料中心，设置托养床位 20 张，目前尚无签约的日间托养老人，场所主要用于开展康娱活动和讲座培训等。造成上述现象主要原因为日间照料服务与我区现有的老年人养老服务需求不匹配，少有老人前往日间照料中心进行托养。

4. 部分文体设施类项目运营维护管理不善。本次审计涉及文体设施类项目共 10 个，除四海社区舞台改造项目未完工外，其余 9 个项目均已完工并投入使用，包括户外篮球场 6 个，网球场 1 个，社区舞台 1 个和书画长廊 1 个。审计发现：一是个别设施较长时间未体现公益性。如：粤海街道办投资 34.77 万元完成的“南油社区篮球场修缮项目”，完工后由产权人深圳市南油开发建设有限公司以月租 1 万元出租给私人经营，租期十年。该篮球场作为政府出资修缮的社区文体设施，投入使用两年内对辖区居民均为商业性收费项目，直至第三年，产权人才与球场经营机构约定向居民免费开放部分时间。二是有 5 个项目后续维护管理不善。如：沙河街道办负责建设的东方社区世界之窗海滨小区篮球场、网球场等 3 个项目，涉及投资 76.40 万元，均于 2016 年完工。审

计查看现场发现，上述 3 个球场有的地面开裂、枯草萦绕，有的篮球场围网破损，或存在安全隐患。

（三）问题处理

1. 针对项目建设管理存在薄弱环节的问题，审计要求各建设单位严格执行基本建设程序，规范合同管理，及时推进项目建设进度，补办消防验收手续，强化消防安全意识，加强项目竣工验收工作，及时申报项目竣工决算审计。

2. 针对部分项目运营管理不到位的问题，审计要求一是各建设单位从严把控租赁物业面积和单价认定，对西丽街道办超付租金 111.26 万元予以追回。二是相关单位应尽快分析项目空置原因，找出对策，尽早解决空置问题，充分发挥政府投资项目效益。三是加强项目可行性论证分析，及时跟进解决执行过程中的各种困难和问题，确保项目顺利实施并取得预期效益。

3. 针对部分养老设施类项目未有效发挥功能的问题，审计要求区民政局加强监管和扶持引导，提升现有社区日间照料中心管理水平及服务能力，加强对托养中心运营机构监督指导，规范便民养老设施使用，充分发挥其功能和效益。

4. 针对部分文体设施类项目运营维护管理不善的问题，审计要求主管部门出台完善社区文体设施管理办法，明确项目各方的权责，制定措施解决后续维护不善等问题。

三、2015 至 2017 年度区属大型文体场馆管理及运营情况评价

纳入本次审计范围的区大型文体场馆共 3 家，分别是南山图

书馆、南山博物馆和南山文体中心。另外，深圳湾体育中心由市政府委托华润集团代建，2018年4月，经市政府常务会议决定，将该中心资产整体划转移交给南山区政府管理，故深圳湾体育中心未纳入本次审计范围。

（一）总体评价

近年来，我区文体场馆运营管理日渐完善，通过举办各种大型体育、文化赛事，不断提升文体活动品牌品质，增加了南山的辐射力和影响力，促进了辖区文化和体育事业的发展。市民通过“南山文体通”微信公众平台，能以低票价、零票价等优惠方式享受公共文体福利，在公益惠民方面取得了较好效果。南山图书馆于1997年3月开馆，目前拥有8家分馆，2,953个阅览席座，197万册藏书，累计办理读者借书证17万余张。南山博物馆实行免费开放，自2018年1月开馆，9个月内承办了各种专题展览及互动展览12次，累计接待观众近21万人次。南山文体中心由剧院、体育馆、游泳馆三部分组成，于2014年8月投入使用。2015至2017年度，剧院举办各类演出活动1,272场，体育馆举办各种赛事活动76场，游泳馆连续3年被评为卫生A级单位。

（二）主要问题

1. 文化场馆管理和运营水平有待加强。一是南山博物馆购买的部分文物未按要求聘请文物专家进行价值评估。如审计抽查2015年11月单价超过30万元的文物购买情况发现，购入价71.6万元的雕花卉纹复层象牙球，购入价70.6万元的象牙雕儿童劳作游戏图台灯1对，购入价54.6万元的广彩通景山水人物纹大罐，

均存在此问题。二是南山博物馆藏品未实行档案管理。截至 2018 年 9 月，南山博物馆藏品共计 6,093 件，均未单独设置文物档案及藏品目录。三是南山图书馆重大经济事项未见集体决策记录，审计抽查了 2015 至 2017 年度南山图书馆 3 万元以上的经费开支 153 笔，有 120 笔共计 1,259.03 万元未见集体决策相关记录，金额占比 77%。四是南山图书馆部分采购事项未签订合同或协议。审计发现，2015 至 2017 年度，南山图书馆订购的部分期刊、音像资料及境外报纸等共计 106.1 万元，未按规定签订采购合同或协议。

2. 体育场馆票价未按规定申报核准和备案。南山文体中心体育场馆门票价格的确定，仅由运营管理机构佳兆业集团经过内部流程审批，未按规定向主管部门申报核准并予公示，且门票价格未能充分体现体育场馆公益性质。

（三）问题处理

1. 针对文化场馆管理和运营有待加强的问题，审计要求区文体局出台相关管理办法，敦促各文体场馆建立健全内部制度，提高内控管理水平。严格规范文物购买行为，聘请专家进行鉴定和评估，最大限度保证征集文物的价值。按要求单独设置文物档案及藏品目录。规范财务管理，加强风险防控。

2. 针对体育场馆票价未按规定申报核准和备案的问题，审计要求区文体局督促佳兆业集团及时按规定向物价主管部门申报核准场馆票价，确保公共体育场馆公益性质，切实履行社会责任。

四、2018 年度治水提质建设情况评价

纳入本次审计范围的是 2018 年度我区列入深圳市治水提质建设计划的工程建设项目，共计 6 个，包括小区排水管网改造、西丽水库入库支流环境综合治理等项目，截至 2018 年 9 月 30 日，累计安排资金 5.72 亿元，累计支出 4.52 亿元，占已安排资金的 79%。

（一）总体评价

区政府高度重视治水提质工作，先后印发了《南山区治水提质行动方案》《南山区落实水污染防治目标责任书工作方案》及《南山区全面推行河长制实施方案》等工作方案，成立南山区治水提质指挥部办公室，负责统筹南山辖区内治水提质各项工作，组织实施治水提质各项工程等。2017 年 12 月，区政府印发了《南山区海绵城市专项规划》，将海绵城市建设要求和理念融入到治水提质建设项目中。我区治水提质攻坚战相关工作获得市主要领导肯定。通过实施后海河水质改善二期工程，后海河在全市建成区黑臭水体中率先脱黑脱臭，水质基本达到地表水 V 类标准；通过实施小区排水管网改造工程，每日分流污水达 16.7 万 m³，从源头上治愈了水污染顽疾；推进小区截洪沟改造工程，有效缓解小区内涝问题。

（二）主要问题

1. 小区排水管网移交难，且部分小区存在雨污混流的“返潮”现象。在我区已完成并通过达标验收的 510 个小区排水管网改造工程中，仅有 15 个项目签订移交协议，将项目移交给小区物管单位运营，97%的小区未能签订移交协议。主要原因为部分小区物管

单位担心后续运营难而拒绝接收，部分小区无业主委员会或物管单位而无法移交。小区排水管网改造的主要目的是为了实现雨污分流，然而，审计发现，部分小区排水管网存在雨污混流的“返潮”现象，如已完成排水管网改造的碧茵园和景翠苑小区，部分商铺将污水通过路面私自开槽引流至雨水篦子进入雨水井，造成雨污混流及雨水井堵塞。

2. 排水管网改造工程验收及结（决）算工作滞后。在审计抽查的已完工的 94 个改造工程项目包中，已申请验收但超 3 个月未验收完成的项目包共 44 个，占比 47%；已验收的 32 个项目包中，超 3 个月未送审结（决）算的项目 16 个，占比 50%。主要原因为小区排水管网改造任务重，建设单位主要精力用于完成工程建设任务，且竣工验收前须通过上级主管部门组织的达标验收，验收时间不明确，致使工程验收及结（决）算审计工作相对滞后。

3. 桂庙渠黑臭水体治理工程（二期）受河道迁改影响未按时达到治理期目标。桂庙渠黑臭水体治理工程是深圳市 2017 年度治水提质建设计划项目，一期工程已完成黑臭水体治理任务。为进一步提高水质标准，区环保水务局组织实施了二期工程，工程内容为水系水体原位生态修复，工期包括三个月治理期及两年运营维护期，治理期目标为部分水质指标达到地表水 V 类标准。截止审计日，因前海其他在建工程建设需要，有关部门对桂庙渠部分河道进行了迁改，使河道水环境发生了变化，致使二期工程未能按时达到治理期目标。

（三）问题处理

1. 针对小区排水管网移交难，且部分小区存在雨污混流“返潮”现象的问题，根据市水污染治理指挥部办公室 2019 年 2 月 26 日转来的《深圳市雨污分流管网和正本清源工程验收移交及运维工作指引（征求意见稿）》，原特区内小区正本清源工程验收合格后，小区红线范围内公共的雨、污水管道、排水明渠、检查井、雨水口等排水设施全部移交给市水务集团进行运维。待市级方案正式印发后，我区将组织相关单位对已验收的小区进行移交。同时，审计要求区环保水务局加强排查及执法，确保雨污分流工程实效。

2. 针对排水管网改造工程验收及结（决）算工作滞后的问题，审计要求区环保水务局加强与上级主管部门沟通，对已完工项目及时组织达标验收；同时抓紧整理项目资料，按要求办理竣工验收及结（决）算审核工作。

3. 针对桂庙渠黑臭水体治理工程（二期）未按时完成治理的问题，区环保水务局已组织完成了治理期分部工程验收。审计要求区环保水务局在后续工程实施中，按照补充协议有关要求做好维护期治理工作，确保实现工程治理目标。

五、深汇通投资控股公司 2015 至 2017 年度管理和运营情况评价

深圳市深汇通投资控股有限公司（以下简称深汇通公司）是南山区国有资产监督管理委员会（以下简称区国资委）直属的国有资产经营公司，对所属国有资产兴办的全资企业和参股企业进行管理，同时负责南山（连平）产业园项目的开发建设和管理。

截至 2017 年 12 月 31 日，深汇通公司（含 12 家子公司，下同）财务报表资产总额 11.11 亿元，负债总额 3.92 亿元，净资产 7.19 亿元。2015 年至 2017 年，深汇通公司实现营业收入 2.43 亿元，营业外收入 2.19 亿元，净利润 2.65 亿元。

（一）总体评价

本次审计参照国务院国资委企业综合绩效评价标准对深汇通公司近三年的管理和运营情况进行绩效综合评价，结果表明：一是企业盈利能力不断增强，随着物业租金单价上升及大额拆迁补偿款收入，深汇通公司营业利润及利润总额呈倍数增长，2017 年利润总额较 2015 年增长 3.81 倍，2017 年总资产报酬率 11%，比 2015 年提高了近 8 个百分点。二是资产总体质量较好，债务风险较低。2015 年至 2017 年，深汇通公司通过 2014 年清产核资账务调整和区国资委 2016 年注资，资产负债率从 88%逐年降至 35%。截止本次审计期间，深汇通公司可出租物业面积 21.39 万 m²，空置率仅为 0.81%。三是企业管理水平不断加强。深汇通公司对下属全资企业实施委派管理层人员强化权责，加强管理；对参资企业委派董事会成员，在重大经营决策中行使出资人权利，履行出资人的职责。该公司通过实施一系列集约化管理，开源节流，确保股东权益。

（二）主要问题

1. 物业租赁管理方面的问题。物业租赁收入是深汇通公司的主要收入来源，审计发现，深汇通公司物业租赁管理不完善。一是物业租赁未严格履行租赁管理集体决策程序，根据该公司 2016

年1月出台的《物业租赁管理制度》，公司对招租、出租程序、收退租金等方面落实到部门或个人职责，但未对租赁管理的决策主体、权限和决策责任等方面作出要求，且在实际操作中未严格执行制度。如：布吉龙岭新村157号楼出租项目，未履行集体决策程序；该项目于2016年12月出租，租期10年，面积425.23 m²，租金单价9.41元/m²，低于深圳市发布的2017年该区域房屋租赁指导单价为18元/m²。二是对承租方违规转租物业行为处理不力。审计抽查了南水小区B13栋、B14栋共78间房屋的出租管理情况，其中有8间房屋存在违规转租行为，如B13栋704房转租给颜泓养发馆，B14栋105房转租给粗茶淡饭公司，对此，深汇通公司不掌握转租情况，未按规定予以处理。三是招租信息发布渠道不畅通。深汇通公司现有承租信息来源多为租户介绍或通过该公司两个物业租赁服务点收集，未建立公开发布信息渠道，有损物业租赁的公平、公开和效率性。

2. 连平产业园项目引入企业的问题。一是个别企业财务状况不佳，或存履约风险。根据区委区政府的工作部署，深汇通公司负责开发建设南山（连平）产业园，目前已签约引进3家企业。审计发现，引入企业深圳市圳佳光电科技有限公司连续两年资不抵债，销售毛利率仅5%，经营现金流为负数，盈利能力不足，难以保证引入企业达到协议要求的目标，或存履约风险。二是引入企业未按要求将总部迁入南山区。2018年1月，深汇通公司将南水小区B13栋、B14栋共3248 m²物业以低于市场价出租给连平产业园项目的3家引进企业。审计发现，截至2018年11月，3家

企业均未履行合同要求将总部迁入南山区。

（三）问题处理

1. 针对物业租赁管理方面存在的问题，审计要求深汇通公司一是建立并完善租赁管理的集体决策程序，明确决策主体、权限和责任等内容，加强决策科学民主性；二是建立并完善公开招租渠道，推动公司物业公开招租，提高物业租赁运营的透明度，实现国有资产的保值增值；三是加强租赁综合监管工作，切实采取有效措施规范承租人擅自转租物业的行为，维护国有资产权益。

2. 针对连平产业园项目引入企业的问题，审计要求深汇通公司一是根据其承担区政府投资项目的特点，加强开展项目事前论证，公司集体决策，及时有效监督，防范投资风险，实现国有资产保值增值；二是敦促 3 家已引入企业尽快将总部落户南山区。

专此报告。

附件：2018 年度绩效审计报告反映问题一览表