

广州市审计局

审计结果公告

2014年第16号

(总第66号)

广州市审计局办公室

广州新电视塔建设和运营绩效情况专项审计调查结果
(二〇一四年十一月二十八日公告)

根据《中华人民共和国审计法》的规定,2013年5月至9月,广州市审计局对广州新电视塔项目(简称“广州塔”)成立以来至2012年末的建设与运营绩效情况进行了专项审计调查。现将审计调查结果公告如下:

一、基本情况

(一)广州塔公司基本情况

广州塔公司成立于2004年5月,注册资本为1亿元人民币,其中,广州市城市建设投资集团有限公司(简称“市城投集团”)出资0.9亿元,占90%的股份,广州市广播电视台(简称“市电视台”)出资0.1亿元,占10%的股份。广州塔公司的经营范围包括广州塔及其附属的旅游观光、会议展览、速降座椅、高空旋转轨道等配套项目等。

广州塔于2011年1月按合同暂估价整体转入固定资产,账面原值为336 114.99万元;广州塔公司2012年末资产总额343 817.71万元,负债总额274 143.90万元,股东权益69 673.81万元(详见表1)。

表 1：广州塔公司近年财务状况简表

单位：万元

项目	2010 年	2011 年	2012 年
总资产	288,475.65	344,188.69	343,817.71
总负债	203,024.03	263,367.51	274,143.90
资产负债率	70%	77%	80%
股东权益	85,451.62	80,821.18	69,673.81

广州塔公司经营收入主要来源于观光门票、游乐和租赁项目，三项收入合计比例为 2010 年占 99.15%、2011 年占 91.48%、2012 年占 79.16%(详见表 2)。

表 2：广州塔公司近年营业收入明细表

单位：万元

收入项目	2010年		2011年		2012年	
	金额	比 例	金额	比 例	金额	比 例
观光门票	7,201	97.46%	20,816	80.44%	15,044	56.91%
游乐设施	-	-	1,100	4.25%	2,840	10.74%
租赁	125	1.69%	1,757	6.79%	3,042	11.51%
会议、展览	-	-	580	2.24%	813	3.08%
停车场	45	0.60%	214	0.83%	193	0.73%
广告	-	-	300	1.16%	487	1.84%
餐饮等其他	18	0.24%	1,111	4.29%	4,015	15.19%
合计	7,389	100%	25,879	100%	26,434	100%

广州塔项目可行性研究报告(简称“可研”)的年均收入目标 57 727.4 万元，实际 26 534.03 万元，实际比目标减少 31 193.37 万元。年均成本目标 37 971.38 万元，实际 34 087.81 万元，实际比目标减少 3 883.57 万元。广州塔公司自 2010 年 10 月开业以来持续亏损，至 2012 年末，广州塔公司累计亏损 16 996 万元。

(二)广州塔项目基本情况

2005 年 2 月，广州塔经广州市发展和改革委员会(简称“市发改委”)批准立项。根据可研的定位，广州塔是集城市地标、旅游观光、文化娱乐、商业购物、广播电视发射等功能于一体的大型公共综合性设施。项目的运营目标是：至 2012 年末，累计登塔人数目标 807 万人；累计经营收入目标 111 543 万元；累计净利润 28 244 万元，其中，2010 年 10 至 12 月 2 213 万元、2011 年 11 287 万元、2012 年 14 744 万元。

广州塔于 2005 年 11 月动工，2010 年 9 月竣工，2010 年 9 月底开业。

(三)项目资金使用及管理情况

因广州塔仍未办理竣工决算，按已签合同金额估算，至 2013 年 5 月止，广州塔累计完成投资约 339 251.99 万元，其中累计已支付资金 299 839.93 万元(包括项目资本金 85 200 万元、银行借款 205 700 万元和经营流动资金 8 939.93 万元)，未支付工程款约 39 412.06 万元。

审计调查结果表明，广州塔公司能够按照市政府的要求完成

广州塔的建设，在项目投资管理和资金使用等方面能按照有关规定和用途使用。

在建设方面，项目完成了可研的建设规模，基本实现了作为广州城市地标和旅游、文化休闲及娱乐平台的目标，并获得中国建设工程鲁班奖、国家 4A 旅游景区和羊城新八景之首等多项荣誉，在提升城市形象和服务亚运方面发挥了积极的作用。

在运营方面，至 2012 年末，项目已陆续开展旅游观光、餐饮、广告、商业购物、文化、休闲和游乐等经营业务，但项目未能按可研预计的时间开业，实际登塔人数、经营收入、净利润未达可研目标，广播电视发射用房闲置，利息负担重，偿债压力大，企业连续亏损，持续经营面临较大困难。

二、审计调查发现的主要问题

(一)建设方面

1. 项目总投资(合同额)超出可研批复总投资

至 2013 年 5 月止，广州塔项目累计完成投资额 339 251.99 万元，超出可研批复总投资 44 413.99 万元，超出 15.06%。

2. 超支建设管理费

广州塔项目累计完成投资额为 339 251.99 万元，按相关规定，建设管理费总额控制数为 1 022.25 万元，因项目管理人员工资及差旅费支出较多，实际支出的建设管理费达 3 674.79 万元，对比控制数多支出 2 652.54 万元，超出 259.48%。增加了广州塔的整体造价，提高了广州塔的建设成本。

3. 将天线桅杆下降 14.2 米，增加支出

2009 年 5 月广州塔项目完成了 614.2 米的海拔高度建设，2010 年 3 月，广州塔公司根据中国民用航空中南地区管理局函复要求实施了天线桅杆下降 14.2 米的工程，施工变更造成增加支出 1 666.49 万元。

4. 西餐厅重复装修增加支出

按项目可研定位，广州塔西餐厅的经营模式为对外出租，装修标准采用简装形式。后广州塔公司通过内部决定并经市城投集团批准，将西餐厅改为合作经营，其装修标准调整为精装修，对原有天花、墙面等进行了部分拆除再建，被拆除部分原装修成本为 349.16 万元，造成增加支出。

(二)运营方面

1. 经营未达可研目标，公司持续亏损

开业以来，广州塔经营未达可研目标。至 2012 年末，累计经营收入 59 701.56 万元，仅达可研目标的 53.52%。其中，观光、游乐项目的收入分别达可研目标的 57.61%、53.79%。实际累计亏损 16 996 万元，其中 2010 年亏损 42.2 万元、2011 年亏损 5 806.44 万元、2012 年亏损 11 147.36 万元。公司整体运营总成本均远高于运营总收入，运营状况不容乐观，经营面临较大困难。

2. 广播电视发射用房一直闲置，未发挥效益

按可研计划，在项目开业后广州塔 E 区约 4 707.7 平方米的广播电视发射用房全部出租，作为省电视技术中心、市电视台的

广播电视发射平台，实际自开业以来一直闲置，未能取得相关租赁收益。

3. 将商业用房改为公司内部行政用房

2010年10月开业以来，广州塔公司将广州塔首层西侧约830.83平方米商业用房用作办公用房，同时将公司6层142.64平方米原办公室调整为商业经营用，由此共减少商业经营场所688.19平方米。参照目前周边临近位置商铺的租金，广州塔公司每年少收入约338.59万元。

三、审计调查建议

(一) 加紧协调解决广播电视发射用房的使用问题

加紧研究确定广播电视发射用房的使用方案，改变其闲置状态。按可研报告测算，如省电视技术中心、市电视台能够入驻，广州塔一年的租金收入将增加2318万元，占广州塔当前年均总收入的8.74%。如确定不入驻，则尽快拟定将其改作它用的方案，尽早发挥效益。

(二) 引入有实力的投资者和经营者，改善资本结构和经营状况

从目前的情况来看，收入远未达到预期目标，债务比例过高、利息负担过重是广州塔公司经营出现亏损的主要因素。因此，建议通过增加注入资本金或引入战略投资者、经营者，改善公司资本结构，降低利息负担，加强经营管理，增加收入，从而使公司逐步扭亏为盈并实现良性发展。

(三)尽快解决征地补偿遗留问题

广州塔公司目前还有 5.5 万平方米用地的补偿款没有支付，鉴于周边土地持续升值的状况，建议广州塔公司积极联系市相关职能部门，进行沟通协调，尽快协商确定出合理的征地补偿方案，并完成征地结案工作。

(四)抓紧办理项目工程结算和竣工决算

建议广州塔公司积极推进结算评审工作，督促施工单位及时整理上报结算资料，同时加强与市建委、市发展改革委、设计单位等相关单位的沟通协调，完善工程变更、基建程序报批等手续，严格依法据实结算，抓紧完成工程结算和竣工决算。