

证券代码:002482 证券简称:广田集团 公告编号:2020-017

深圳广田集团股份有限公司
关于深圳证券交易所问询函的回复公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

深圳广田集团股份有限公司(以下简称“公司”)于2020年4月10日收到深圳证券交易所中小板公司管理部(以下简称“深交所”)下发的《关于对深圳广田集团股份有限公司的问询函》(中小板问询函【2020】第86号)。按深交所的要求,公司立即组织相关部门对问询函的各问题进行落实并回复。现将问询函中的有关问题回复如下:

一、广田建设在三个业绩考核年度内实现的营业收入与净利润均未达到《股权转让协议》的约定,请你公司说明广田建设未能实现业绩承诺的具体原因,并说明业绩考核指标设定的依据及合理性。

【公司回复】

(一)广田建设未能实现业绩承诺的具体原因

公司投资广田建设,旨在通过整合广田建设的建筑施工优势资源,打造总包集成大装饰平台,快速提升经营业绩。但近年来,受房地产市场持续调控、金融去杠杆及甲方资金趋紧等影响,使得中小建公司融资额度及资金成本都发生了较大变化,与此同时,环保整治等也导致部分地区施工周期延长及人工成本提升、材料成本上升,原管理团队未能及时有效应对市场变化,使得广田建设经营未达预期。在市场环境不利因素叠加、业绩承诺及连带责任履行能力等发生变化后,公司高度重视广田建设的经营风险与经营效率,切实保护公司及股东利益。业绩承诺期间广田建设营业收入、净利润未完成情况及主要原因如下:

承诺期	目标营业收入	实际营业收入	差额	差异说明
第三期	不低于22.5亿元	17.44亿元	5.06亿元	地产调控,主要客户以商票结算为主,导致项目回款周期较长,部分项目施工放缓
承诺期	目标净利润	实际净利润	差额	差异说明
第一期	不低于3,000万元	1,510.22万元	1,489.78万元	管理原因,导致项目结算毛利率较低
第二期	不低于4,500万元	3,939.11万元	560.89万元	环保整治等政策导致项目成本上升,规模扩大后费用率大幅上升。
第三期	不低于6,750万元	-3,967.76万元	10,717.76万元	地产调控,主要客户商票结算,使得施工进度放缓,项目成本、财务费用大幅上升,导致亏损。

业绩承诺期,广田建设材料成本、人工成本及财务费用占营业收入比例不断上升,具体变化数据如下:

1、材料成本、人工成本及财务费用占营业收入比例情况:

承诺期	营业收入	材料成本/占比	人工成本/占比	财务费用/占比	合计
第一期	117,514.79	72,743.33 61.90%	34,228.19 29.13%	102.08 0.09%	107,073.60 91.11%
第二期	225,334.89	141,246.46 62.68%	67,062.90 29.76%	809.79 0.36%	209,119.15 92.80%
第三期	174,348.94	111,813.14 64.13%	55,348.49 31.75%	4,666.27 2.68%	171,827.90 98.55%

2、营业收入、材料成本、人工成本及财务费用同比变化情况:

费用类型	第一期	第二期	第二期较第一期增减	第三期	第二期较第二期增减
营业收入	117,514.79	225,334.89	91.75%	174,348.94	-22.63%
材料成本	72,743.33	141,246.46	94.17%	111,813.14	-20.84%
人工成本	34,228.19	67,062.90	95.93%	55,348.49	-17.47%
财务费用	102.08	809.79	693.29%	4,666.27	476.23%

(二)广田建设业绩考核指标设定的依据及合理性

广田建设成立于1996年,公司投资前,广田建设拥有建筑工程施工总承包一级、市政公用工程施工总承包一级、钢结构工程专业承包一级、地基基础工程专业承包一级、建筑装修装饰工程专业承包一级、建筑机电安装工程专业承包一级、古建筑工程专业承包一级等资质;已承建工程项目200多个,获得国、省、市级优质工程奖的工程项目有25项,系福建省“守合同、重信用”单位,福建省先进建筑企业、泉州建筑诚信企业、福建民营企业300强企业,在行业内具有一定的知名度和较强的竞争实力,其优秀工程案例及各项荣誉对于以后业务的开拓具有重要的作用。

公司投资并购广田建设前,一直致力于总包集成大装饰平台的搭建,积累了众多优质大型客户。公司与诺康方、广田建设资质、管理经验及借助公司平台实现资源共享等因素,确定了业绩承诺指标。业绩承诺期,广田建设累计实现营业收入51.72亿元(累计承诺营业收入47.5亿元),净利润未达预期主要受地产调控、环保集中整治等影响,使得项目材料及人工成本、财务费用上升导致。

综上,公司投资广田建设时确定的业绩承诺相对合理。

二、根据评估报告,广田建设净资产账面值为3,811.15万元,采用收益法进行评估的评估值为17,592.58万元,增值率为361.61%,请你公司补充说明收益法评估的关键参数、确定依据及具体计算过程,并结合广田建设所处行业发展前景、核心竞争力、在手订单等情况说明评估增值的合理性。

【公司回复】

(一)说明收益法评估的关键参数、确定依据及具体计算过程

国联资产评估土地房地产估价有限公司对广田建设截至2019年12月31日股东全部权益价值进行了评估,并出具了国联评报字(2020)第3-0038号评估报告。本次评估收益法所选用的现金流口径为企业自由现金流,主要参数、确定依据及计算过程如下:

1、主要数据预测

(1)营业收入

经对国家宏观经济状况进行分析,并了解广田建设所属行业的产业政策、发展方向、竞争状况等,结合广田建设的竞争优势、历年合同执行情况、影响业绩的主要事项以及已经签署尚未执行完毕的合同及订单情况,对广田建设2020年收入按已经签署的合同或者订单预测,对广田建设2021年至2024年收入数据结合行业增长率和广田建设历史年度收入趋势及未来经营计划综合分析预测。本次预测广田建设未来年度收入如下:

年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	稳定年度
预测营业收入	156,352.22	171,987.44	187,466.31	200,588.96	210,618.40	210,618.40

(2)营业成本

经对广田建设历史年度成本构成及变化趋势进行分析,并对广田建设项目成本抽查核实,按照广田建设提供的成本结构分析项目实际成本及毛利。对于在执行合同、按照收入及成本确认情况进行分析,同时对未来发生进行预测。2020年对于尚未执行完毕的合同按照项目可能发生的后续成本进行预测,对于已签订尚未执行的合同,按照广田建设项目预算预测成本;对于未来可能发生的新增业务,按照项目类别结合历史年度毛利和未规划情况预测成本;对于2021年至2024年成本数据则是结合广田建设历史年度毛利水平及管理层未来经营计划综合分析后进行预测。本次预测广田建设未来年度成本如下:

年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	稳定年度
预测营业成本	150,585.19	165,871.17	179,901.07	191,613.04	200,824.65	200,824.65

(3)管理费用

经对广田建设管理费用构成明细逐一分析预测,广田建设管理费用由变动费用与固定费用构成。广田建设变动费用如招待费、差旅费、车辆费用、中介费、会费、水电费、技术服务费等按照历史年度该项费用占收入比例进行预测;对于固定费用中的折旧摊销按照广田建设每年计提金额和未来年度更新状况进行预测。对于固定费用中的人员工资,则是按照人员数量及企业薪酬标准进行预测。管理费用预测结果如下:

项目	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	稳定年度
职工薪酬	1,154.34	1,188.97	1,224.64	1,261.38	1,299.22	1,299.22
办公费	48.31	53.14	57.93	61.98	65.08	65.08
招待费	61.45	67.59	73.67	78.83	82.77	82.77
差旅费	38.78	42.65	46.49	49.75	52.23	52.23
车辆费用	10	10	10	10	10	10
中介费	44.64	45.98	47.36	48.78	50.24	50.24
会费	6.88	7.57	8.25	8.83	9.27	9.27
办公室租金	245.51	257.78	270.67	284.21	298.42	298.42
水电费	13.28	14.6	15.92	17.03	17.88	17.88
折旧摊销	33.32	52.78	48.77	55.36	52.75	52.75
技术服务费	70.35	77.38	84.35	90.25	94.76	94.76
其他	18.45	20.29	22.12	23.67	24.85	24.85
合计	1,745.30	1,838.75	1,910.17	1,990.07	2,057.49	2,057.49

(4)财务费用

财务费用为利息支出、利息收入、银行手续费、因利息收入、银行手续费的金额较小,故在未来年度中不予预测。对于利息支出,主要考虑基准日广田建设付息债务本金及借款利率来计算利息费用。

(5)所得税费用

广田建设企业所得税税率为25%,结合企业预测的未来年度收入、成本、费用等情况计算当期应纳税所得额并据此计算当期所得税费用。

(6)营运资金增加额

营运资金增加额=当期营运资金-上期营运资金

其中:营运资金=经营性现金+存货+应收款项-应付款项

最低资金保有量按企业资金周转2个月来计算

应收款项=营业收入总额/应收账款周转率

其中,应收账款项主要包括应收账款、预付款项以及与经营生产相关的其他应收账款等款项。

存货=营业成本总额/存货周转率

应付款项=营业成本总额/应付账款周转率

其中,应付款项主要包括应付账款、预收款项以及及与经营生产相关的其他应付账款等款项。

根据对广田建设经营情况的调查,以及经审计的近年资产和损益、收入和成本费用的统计分析及对未来经营期内各年度收入与成本的估算结果,按照上述定义,可得到未来经营期内各年度的应收账款项和应付款项等及其营运资金增加额。永续期公司经营达到稳定,故营运资金不再增加。

2、折现率的确定

折现率有多种方法和途径选择,按照收益额与折现率口径一致的原则,本次评估收益额口径为企业自由现金流量,则折现率选取加权平均资本成本(WACC)确定,涉及主要参数计算如下:

(1)β系数的计算

本次选取的同行业可比上市公司,通过wind金融终端计算的无财务杠杆调整后的β值为0.6170(β_u),可比公司平均资本结构D/E为55.49%。在假设被评估单位未来收益保持不变的前提下,计算被评估单位的β值为0.8737。

(2)无风险收益率R_f的确定

本次评估选择2019年12月31日距到期日10年以上国债的加权平均到期收益率4.0041%(取自Wind资讯)作为无风险收益率。

(3)估算资本市场上平均收益率,市场风险溢价ERP的确定

市场风险溢价=成熟股票市场的长期平均风险溢价+国家违约补偿额×(σ股票/σ国债)

式中:成熟股票市场的风险溢价,AswathDamodaran采用1928年至今美国股票市场标准普尔500指数和国债收益率数据,计算得到成熟股票市场的长期平均风险溢价6.26%;

国家违约补偿额:根据国家债务评级机构Moody's Investors Service对中国的债务评级为A1,转换为国家违约补偿额为0.79%;

σ股票/σ国债:以全球平均的股票市场相对于债券的收益率标准差的平均值。来估计,则:中国的市场风险溢价(MRP)=(6.26%+0.79%×1.23)=7.23%。

(4)企业特定风险调整系数的确定

公司特定风险是指企业在经营过程中,由于市场需求变化、生产要素供给条件变化(以及同类企业间的竞争、资金融通、资金周转等可能出现的不确定性因素)对被评估单位预期收益带来的影响。综合考虑企业的生产经营规模、经营状况、财务状况及流动性等,确定被评估单位的特定风险系数为3%。

权益报酬率R_e=13.32%(4.0041%+0.8737×7.23%+3%)

(5)评估资本成本率的确定

本次评估的有息负债为广田建设向公司借入的有息借款,债务资金成本按借款综合利率确定,为7.25%。

(6)折现率确定

WACC=10.51%(13.32%×64.31%+7.25%×(1-25%)×35.69%)

3、收益法评估结果汇总

项目	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	永续期
一、营业收入	156,352.22	171,987.44	187,466.31	200,588.96	210,618.40	
减:营业成本	150,585.19	165,871.17	179,901.07	191,613.04	200,824.65	
营业税金及附加	361.16	397.28	433.03	463.34	486.51	
销售费用	10.86	9.54	10.4	11.13	11.68	
管理费用	1,745.30	1,838.75	1,910.17	1,990.07	2,057.49	
财务费用	3,938.90	3,938.90	3,938.90	3,938.90	3,938.90	
二、营业利润	-289.19	-68.2	1,272.74	2,572.47	3,299.17	
加:营业外净收支						
三、利润总额	-289.19	-68.2	1,272.74	2,572.47	3,299.17	

减:所得税费用	-	-9.79	326.1	651.59	833.68	
四、净利润	-289.19	-58.41	946.64	1,920.89	2,465.49	2,467.72
加:折旧摊销	33.32	52.78	48.77	55.36	52.75	50.52
付息债务费用影响	2,954.18	2,954.18	2,954.18	2,954.18	2,954.18	2,954.18
减:资本性支出	133.64	6.75	27.07	32.12	6.15	66.28
其中:更新资本支出	133.64	6.75	27.07	32.12	6.15	66.28
追加资本支出	-	-	-	-	-	-
减:营运资金追加额	-34,260.99	2,741.15	3,297.92	2,891.15	2,076.74	-
六、企业自由现金流(ECF)	36,825.65	200.65	624.6	2,007.16	3,389.53	5,406.14
七、折现率(税后WACC)						10.51%
距离基准日年限(期中折现)	0.5	1.5	2.5	3.5	4.5	
折现系数	0.9513	0.8608	0.779	0.7049	0.6379	0.6704
八、各年折现值	35,031.10	172.72	486.54	1,414.83	2,162.07	32,817.21
九、企业自由现金流现值						72,084.47
加:减:非经营性(溢余)资产价值						-191.88
减:付息债务						54,300
股东全部权益价值						17,592.58

(二)结合广田建设所处行业发展前景、核心竞争力、在手订单等情况说明评估增值合理性

1、行业发展前景

(1)2019年全国建筑业基本情况

根据中国建筑业协会于2020年3月20日发布的《2019年建筑业发展统计分析》,2019年全国建筑业企业(指具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业,不含劳务分包建筑业企业,下同)完成建筑业总产值248445.77亿元,同比增长5.68%;完成施工产值123834.13亿元,同比增长2.52%;签订合同总额545038.89亿元,同比增长10.24%,其中新签合同额289234.99亿元,同比增长6.00%;完成房屋施工面积144.16亿平方米,同比增长2.32%;完成房屋竣工面积40.24亿平方米,同比下降2.68%;实现利润8381亿元,同比增长9.40%。截至2019年底,全国所有施工活动的建筑业企业103814个,同比增长8.82%;从业人数5427.37万人,同比下降2.44%;按建筑业总产值计算的劳动生产率399656元/人,同比增长7.09%。

(2)2019年全国建筑业呈现的特点

根据中国建筑业协会统计,2019年全国建筑业呈现的特点有:1)建筑业增加值增速与国内生产总值增速偏差收窄,支柱产业地位稳固;2)建筑业总产值持续增长,增速连续两年下降;3)建筑业从业人数减少但企业数量增加,劳动生产率再创新高;4)建筑业企业利润总额持续增长,行业产利润率略有下降;5)建筑业企业签订合同总额、新签合同额总量增长,增速放缓;6)建筑业企业房屋施工面积增长、竣工面积下降;住宅竣工面积与房屋竣工面积近七成;7)对外承包工程完成营业额和新签合同额总量,增速双双增长。

2019年全国建筑业发展特点主要有:1)江苏建筑业总产值领跑全国,西藏、广东两地增速较大;2)新签合同额9地区超过1万亿元,浙江黑龙江两地位居榜首;3)跨省完成建筑业产值增速放缓,外向度总体略有下降;4)浙江从业人数大幅减少,河北劳动生产率显著提高。

2、核心竞争力

广田建设成立于1996年,目前拥有建筑工程施工总承包一级、市政公用工程施工总承包一级、钢结构工程专业承包一级、地基基础工程专业承包一级、建筑装修装饰工程专业承包一级、建筑机电安装工程专业承包一级、古建筑工程专业承包一级,是一家集综合性建筑施工企业。

广田建设自创建以来,承建的工程项目达200多个,工程项目获得国、省、市级优质工程奖的超25项,荣获过中国建筑工程鲁班奖、系福建省“守合同、重信用”单位、福建省先进建筑企业、泉州建筑诚信企业、福建民营企业300强企业,在行业内具有一定的知名度和较强的竞争实力,其优秀工程案例及各项荣誉对于以后业务的开拓具有重要的作用。

广田建设在东南地区积累了较多的市场和客户资源,管理人员和业务团队具有丰富的行业经验,能够较好地满足客户需求,不断强化在相关领域的市场优势。经过持续整合,广田建设将逐步与广田集团的营销网络、战略客户产生协同效应,从而提升广田的整体市场竞争力。

3、订单情况

截止2019年12月31日,广田建设剩余在手订单总额231,878.26万元,其中剩余未完工订单超过1,000万元的合同情况如下表:

序号	工程项目名称	合同总额	工程进度	剩余在手订单
1	开封恒大童世界项目首期30-1,30-2地块主体施工合同	77,707.50	44%	43,702.70
2	晋源恒大滨江左岸二期(38#-48#楼、47-48#商、49#公棚)投资及后期地下室)主体及配套建设工程	24,200.00	0%	24,200.00
3	湛江恒大外立面项目	51,700.00	58%	21,714.00
4	清远恒大锦城城高层住宅1(124-126#、178-179#、182#、191-192#)、幼儿园(15#)主体及配套建设工程	20,500.00	0%	20,500.00
5	萍乡恒大新城二期建设工程	33,483.00	45%	18,415.65
6	佳洛环保科技厂区总承包工程	22,000.00	19%	17,820.00
7	广田大厦	42,112.98	61%	16,424.06
8	晋江市店后店片区新店B地块安置房	32,881.80	92.59%	2,436.54
9	广田建设在东南地区积累了较多的市场和客户资源,管理人员和业务团队具有丰富的行业经验,能够较好地满足客户需求,不断强化在相关领域的市场优势。经过持续整合,广田建设将逐步与广田集团的营销网络、战略客户产生协同效应,从而提升广田的整体市场竞争力。	42,546.00	75%	10,636.50
10	新世创商业广场土建及安装工程	13,900.00	40%	8,340.00
11	石狮信义豪园1#-16#楼、地下室及地下人防工程	40,800.00	85%	6,120.00
12	清远恒大银湖城127-129#、138-144#、184-186#主体及配套建设工程	28,420.00	88%	3,410.40
13	西安保安工程居住区周边配套—一期项目	5,045.67	38%	3,128.32
合计		435,296.65		196,848.17

截至目前,本次评估前新签订单或新中标项目情况如下表:

序号	工程项目名称	项目总额	工程进度	剩余在手订单
1	龙华中高级中学新校区修缮工程项目总承包(EPC)	12,893.99	0%	12,893.99
2	大亚湾环湾路景观一期工程	12,000.00	0%	12,000.00
3	寿县人山公园文苑文化街综合整治项目	3,188.41	0%	3,188.41
4	东石镇西坑村污水管道工程(二期)	748.12	0%	748.12
5	深圳恒大时代金融中心B栋办公楼层员工餐厅内部装修工程	304.01	0%	304.01
6	恒大新能源汽车全球研究院“造型评审中心”装修工程	217.96	10%	196.17
合计		29,352.49		29,330.69

4、估值合理性

广田建设2018年、2019年实现销售收入分别为17.31亿和14.00亿元。于基准日已经签署尚未执行完毕的合同金额23.19亿元,截至2020年3月底新增项目金额2.93亿元,考虑到项目建设周期及疫情影响,本次预测2020年销售收入15.63亿元,2020年收入较2019年增长11.68%,基本确定可以实现,2021年至2024年收入较上年分别为10%、9%、7%和5%,低于前述全国平均水平和区域增长水平。

广田建设2018年毛利4.8%,2019年毛利1.9%,两年平均毛利为3.31%。本次预测2020年和2021年毛利分别为3.69%和3.56%,2020年至2024年预测平均毛利为

4.08%,处于行业合理区间中下水平。广田建设管理层通过积极开拓业务,加强成本控制及提高资金使用效率,压缩应收款项账期等措施逐步改善企业经营。

广田建设资产总值22.62亿元,其中流动资产22.38亿元,固定资产和无形资产占比较小。广田建设所具备的工程施工总承包一级、市政公用工程施工总承包一级、钢结构工程专业承包一级、地基基础工程专业承包一级、建筑装修装饰工程专业承包一级、建筑机电安装工程专业承包一级、古建筑工程专业承包一级,共计七项一级承包资质作为行政许可,其对企业价值贡献不能在资产负债表中予以反映。本次评估采用的收益法是通过企业未来收益折现的方式间接反映企业价值,是企业所有资产综合贡献的反映。除此之外,评估机构还采用市场法对企企业价值进行估值,通过计算可比乘数(p/s)和相关财务指标来评价广田建设股东全部权益的市场价值。本次采用市场法评价广田建设股东全部权益价值为18,126.64万元,高于收益法结果,经评估机构综合分析最终选取收益法结果作为报告结论。

三、请你公司结合许坤泉的财务状况、资金来源等说明其履约能力,以及你公司拟采取的收款保障措施。

【公司回复】

(一)公司结合许坤泉的财务状况、资金来源等说明其履约能力

公司始终重视许坤泉的还款履约能力,根据许坤泉提供的资产清单(如下表),许坤泉持有的不动产(原登记价值4419.52万元)均处于抵押或查封状态,公司将持续关注相关资产余值及状态变动情况,及时通过司法等途径保全许坤泉相关资产,维护公司及股东利益。

持有房产情况:

序号	房产名称	登记价值	目前状态
1	华南国际皮革皮具原料辅料物流区二期B1E-002	133.58万元	抵押查封
2	华南国际皮革皮具原料辅料物流区二期B1A-006	135.25万元	抵押查封
3	华南国际皮革皮具原料辅料物流区二期B1A-010	130.71万元	抵押查封
4	华南国际印刷纸品包装物流区P17栋复式121	125.20万元	抵押查封
5	华南国际皮革皮具原料辅料物流区二期B1A-005	131.08万元	抵押查封
6	华南国际皮革皮具原料辅料物流区二期B1A-004	130.58万元	抵押查封
7	华南国际印刷纸品包装物流区P17栋复式113	119.52万元	抵押查封
8	华南国际皮革皮具原料辅料物流区二期B1A-003	135.25万元	抵押查封
9	华南国际皮革皮具原料辅料物流区二期B1A-009	135.25万元	抵押查封
10	华南国际皮革皮具原料辅料物流区二期B1A-008	135.25万元	抵押查封
11	华南国际皮革皮具原料辅料物流区二期B1A-012	135.25万元	抵押查封
12	华南国际印刷纸品包装物流区P17栋复式117	123.20万元	抵押查封
13	华南国际五金化工塑料原料辅料物流区M16栋复式128	441.03万元	
14	华南国际皮革皮具原料辅料物流区L02栋复式135	399.05万元	抵押查封
15	华南国际印刷纸品包装物流区P17栋复式125	127.25万元	抵押查封
16	华南国际皮革皮具原料辅料物流区二期B1E-010	79.10万元	抵押查封
17	华南国际五金化工塑料原料辅料物流区M18栋复式127	441.94万元	
18	华南国际皮革皮具原料辅料物流区二期B1E003	135.25万元	抵押查封
19	华南国际五金化工塑料原料辅料物流区M20栋复式127	320.41万元	
20	华南国际印刷纸品包装物流区P17栋复式111	123.20万元	抵押查封
21	华南国际印刷纸品包装物流区P17栋复式119	125.20万元	抵押查封
22	华南国际皮革皮具原料辅料物流区二期B1A-007	135.25万元	抵押查封
23	华南国际皮革皮具原料辅料物流区二期B1A-002	135.25万元	抵押查封
24	华南国际印刷纸品包装物流区P17栋复式123	127.25万元	抵押查封
25	华南国际皮革皮具原料辅料物流区二期B1E-058	139.70万元	抵押查封
26	华南国际印刷纸品包装物流区P17栋复式115	119.52万元	抵押查封
合计		4419.52万元	