

长江证券承销保荐有限公司

关于深圳广田装饰集团股份有限公司房地产业务开展情况的专项核查意见

中国证券监督管理委员会：

长江证券承销保荐有限公司（以下简称“长江保荐”或“保荐机构”）作为深圳广田装饰集团股份有限公司（以下简称“广田股份”或“发行人”）非公开发行股票的保荐机构，根据中国证券监督管理委员会下发的 150285 号《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书》要求，就广田股份房地产业务开展情况出具专项核查意见如下：

一、 核查依据和核查范围

《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4号）、国务院《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10号）、《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17号）及《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》等相关文件。

本次核查的范围为发行人及下属公司（包括纳入合并报表范围内的、直接或间接控制的子公司，下同）报告期内（即 2012 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日）的房地产开发项目，核查其是否存在闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，以及是否因该等违法违规行为被行政处罚或正在接受调查的情况。

二、 发行人及下属公司基本情况

1、 发行人基本情况

注册资本：人民币 517,177,000 元

成立日期：1995 年 7 月 14 日

经营范围：承担境内、外各类建筑（包括车、船、飞机）的室内外装饰工程的设计与施工；承接公用、民用建设项目的水电设备安装；各类型建筑幕墙工程、金属门窗的设计、生产、制作、安装及施工；机电设备安装工程、建筑智能化工

程、消防设施工程、园林绿化工程的设计与施工；市政工程施工；家具和木制品的设计、生产和安装；建筑装饰石材加工、销售及安装；建筑装饰设计咨询、服务；建筑装饰软饰品设计、制作、安装以及经营；新型环保材料的技术研发、生产及销售（以上各项不含法律、行政法规、国务院决定规定需报经审批的项目，涉及有关主管部门资质许可的需取得资质许可后方可经营），从事货物及技术进出口业务。投资兴办实业（具体项目另行申报）。

2、发行人控制的下属企业基本情况

深圳市广田幕墙有限公司	基本情况	成立时间	2006年7月25日	注册资本	1,200万元（人民币）
		持股比例	广田股份持股 100%		
	经营范围	金属门窗、幕墙购销、建筑幕墙工程设计、施工。			
深圳市广田建筑装饰设计研究院	基本情况	成立时间	2006年7月25日	注册资本	1,000万元（人民币）
		持股比例	广田股份持股 100%		
	经营范围	建筑设计；室内装潢设计；园林绿化设计；景观规划设计；图文（像）设计制作；市政工程综合设计；建筑智能化及系统工程设计；幕墙设计；水、电、空调配套设计。（以上各项涉及资质许可的须取得资质许可后方可经营。）			
深圳广田智能科技有限公司	基本情况	成立时间	2006年7月19日	注册资本	1,000万元（人民币）
		持股比例	广田股份持股 100%		
	经营范围	境内外建筑智能化系统和工业自动化系统的方案咨询、规划设计、产品研发、设备提供、安装施工和相关技术服务；能源管理产品的研发及销售；提供能源监测，节能咨询服务；智能照明节电器及 LED 灯的研发和销售；电子产品、通信设备、金属材料、建材、机电产品、五金交电、仪器仪表、计算机及其配件的销售；劳务派遣；从事进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）			
深圳市广田置业有限公司	基本情况	成立时间	1994年4月25日	注册资本	3,800万元（人民币）
		持股比例	广田股份持股 100%		
	经营范围	投资房地产及其它各类实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；投资策划、信息咨询（不含限制项目）。地块号为 H123-0011 的房地产开发经营。			
深圳广田高科新材料有限公司	基本情况	成立时间	2009年8月28日	注册资本	12,000万元（人民币）
		持股比例	广田股份持股 100%		
	经营范围	木制品、铝合金门窗、幕墙、软饰品、高效节能型轻质干粉砂浆、新型建筑装饰材料（不含易燃、易爆、化学危险品）的生产、加工、技术研发、设计、施工安装、销售；国内贸易，货物及技术进出口。（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）			

长春广田装饰有限公司	基本情况	成立时间	2012年12月27日	注册资本	100万元(人民币)
		持股比例	广田股份持股 100%		
	经营范围	承担境内各类建筑的室内外装饰工程设计与施工；建筑幕墙工程、金属门窗的设计与施工(取得专项许可、资质或审批后经营)			
深圳市广融工程产业基金管理有限公司	基本情况	成立时间	2013年11月21日	注册资本	10,000万元(人民币)
		持股比例	广田股份持股 100%		
	经营范围	受托管理股权投资基金(不得以公开方式募集资金、不得从事公开募集基金管理业务)；受托资产管理(不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理等业务)；股权投资；投资咨询；投资顾问；投资管理；对外提供财务资助；委托贷款；从事保付代理(非银行融资类)。			
深圳市广田软装艺术有限公司	基本情况	成立时间	2014年1月16日	注册资本	3,000万元(人民币)
		持股比例	广田股份持股 100%		
	经营范围	一般经营项目：家居饰品的设计及销售；软装配饰工程、雕塑工程、园林景观工程的设计；投资文化产业(具体项目另行申报)；建筑材料的销售；国内贸易(不含专营、专控、专卖商品)；经营进出口业务(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后可经营)。许可经营项目：软装配饰工程、雕塑工程、园林景观工程的施工。			
成都市广田华南装饰工程有限公司	基本情况	成立时间	1998年10月28日	注册资本	3,200万元(人民币)
		持股比例	广田股份持股 60%		
	经营范围	建筑装饰、装修、水电安装、木制品及生产销售；批发、零售建筑材料及辅料、化工产品(不含危险品)、五金家电、工艺美术品(不含金银制品)；建筑幕墙工程设计施工；建筑智能化工程设计施工；钢结构工程施工；机电安装工程施工；消防设施工程设计施工；装饰装修工程设计施工。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。			
深圳市广田方特幕墙科技有限公司	基本情况	成立时间	1994年11月19日	注册资本	6,078.43万元(人民币)
		持股比例	广田股份持股 51%		
	经营范围	一般经营项目：建筑幕墙工程、金属门窗工程的设计与施工；货物及技术进出口。许可经营项目：幕墙、新型建筑材料、环保设备及器材、轻钢结构件、金属制品及金属结构的研发、生产、设计与安装；塑钢门窗、铝合金门窗的生产。			
深圳市新华丰生态环境	基本情况	成立时间	1994年1月22日	注册资本	3,000万元(人民币)
		持股比例	广田股份持股 51%		

发展有限公司	经营范围	园林绿化设计，园林绿化综合性工程的施工（按粤建园资字第02-00022号执行）；草坪及苗木种植，园林绿化的养护管理，边坡生态防护及水土保持技术的应用，花卉、苗木、草类种子、园林器械、施工机械及配件的购销，其他国内商业、物资供销业。（以上不含专营、专控、专卖商品及限制项目）			
南京广田柏森实业有限责任公司	基本情况	成立时间	1996年4月29日	注册资本	6,450万元（人民币）
		持股比例	广田股份持股 60%		
	经营范围	室内装饰设计、施工；空调、暖通设备安装；家具生产（限分支机构）、销售；体育场地铺装；装饰材料、建筑材料、工艺美术品、五金交电、百货、通讯器材及通信设备、办公用品、陶瓷制品销售；企业形象策划；经济信息咨询；计算机网站的设计、布线及工程施工；建筑智能化工程、机电设备安装工程、消防设施工程、园林绿化工程、建筑幕墙工程、园林古建筑工程、钢结构工程、金属门窗工程、展览场馆工程设计、施工；空气净化。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）			
广田装饰集团（澳门）有限公司	基本情况	成立时间	2014年3月13日	注册资本	100万元（澳门币）
		持股比例	广田股份持股 99%		
	经营范围	建筑装饰工程的设计与施工、建筑幕墙工程的施工、钢结构工程的施工、机电工程的施工、基础与结构工程的施工			
广田装饰集团（香港）有限公司	基本情况	成立时间	2014年12月23日	注册资本	5,000万元（人民币）
		持股比例	广田股份持股 100%		
	经营范围	建筑装饰工程设计与施工；建筑幕墙工程设计与施工；智能化工程设计与施工；机电工程设计与施工；消防设施工程设计与施工；项目投资、投资管理、投资咨询服务。			
芜湖柏奥装饰工程有限公司	基本情况	成立时间	2011年8月10日	注册资本	10万元（人民币）
		持股比例	广田股份持有广田柏森 60%的股权，广田柏森持有芜湖柏奥 100%股权		
	经营范围	承接各类建筑室内、外装修装饰工程的设计及施工；承接公用、民用建设项目的水电设备安装；承接各类建筑幕墙工程的设计、制作、安装及施工；承接机电设备安装工程的制作、安装；承接钢结构工程施工；承接建筑智能化工程施工。（以上经营范围涉及资质的凭资质经营）			
合肥柏澳装饰工程有限公司	基本情况	成立时间	2010年1月28日	注册资本	10万元
		持股比例	广田股份持有广田柏森 60%的股权，广田柏森持有合肥柏澳 100%股权		
	经营范围	建筑装饰装修设计、施工。			
惠州市方特新材料有限公司	基本情况	成立时间	2011年7月25日	注册资本	100万元（人民币）
		持股比例	广田股份持有广田方特 51%的股权，广田方特持有惠州方特 100%股权		

	经营范围	承接建筑幕墙工程、金属门窗工程、轻钢结构工程、室内装饰工程；生产、销售、设计、安装：幕墙、金属门窗、新型金属建筑材料、环保设备与器材、金属结构件与金属制品；货物与技术进出口。（以上法律、行政法规规定须经批准的项目，凭批准文件、证件经营。）
--	------	---

由上表可看出，公司所属行业为建筑业中的建筑装饰和其他建筑业，不属于房地产行业；下属公司经营范围涉及房地产业务的仅有一家，为广田股份的全资子公司深圳市广田置业有限公司（以下简称“广田置业”），其经营范围包括“投资房地产及其它各类实业（具体项目另行申报）、地块号为 H123-0011 的房地产开发经营”等。广田置业于 2010 年 8 月出具《承诺函》，承诺“广田置业在作为深圳广田装饰集团有限公司控股子公司及实际控制人叶远西控制的企业期间，除经营地块号 H123-0011 房地产开发经营相关业务外，不再从事其他房地产开发业务”。自上述《承诺函》出具日至本专项核查意见出具日，广田置业的业务为从事京基东方都会地下停车场的经营以及对广田股份租赁办公楼，未从事其他房地产开发业务，广田置业严格履行了上述承诺。

三、 发行人及下属公司已取得产权证书的房产及土地使用权情况

序号	基本信息		
1	房地产权证（深房地字第 2000428036 号）		
	权利人：深圳市广田置业有限公司		
	房地座落：深圳市罗湖区沿河北路东		
	土地使用权	土地用途	商业、住宅、单身公寓
		宗地号	H123-0011
		使用权限	2003 年 5 月 8 日至 2073 年 5 月 7 日
		宗地面积	6,646.97 m ²
	房屋状况	房地产名称	东方都会大厦裙楼 119
		建筑面积	962.08 m ²
		用途	商业
他项权利：无			
2	房地产权证（深房地字第 2000428038 号）		
	权利人：深圳市广田置业有限公司		
	房地座落：深圳市罗湖区沿河北路东		
	土地使用权	土地用途	商业、住宅、单身公寓

		宗地号	H123-0011
		使用权限	2003年5月8日至2073年5月7日
		宗地面积	6,646.97 m ²
	房屋状况	房地产名称	东方都会大厦裙楼 201
		建筑面积	2,783 m ²
		用途	商业
他项权利：无			
3	房地产权证（深房地字第 5000412649 号）		
	权利人：深圳广田高科新材料有限公司		
	房地座落：宝安区松岗街道红湖东路东侧		
	土地使用权	土地用途	工业用地
		宗地号	A426-0171
		使用权限	2007年6月19日至2057年6月18日
		宗地面积	46,403.31 m ²
房屋状况	无		
他项权利：无			
4	国有土地使用证（博府国用（2012）第 170060 号）		
	土地使用权人：惠州市方特新材料有限公司		
	座落：石湾镇西田村委会永石大道（西埔段）东侧		
	使用权面积：38,724 m ²		
	地类：工业用地		
	使用权类型：出让		
	使用权终止日期：2062年6月30日		
他项权利：抵押			
5	国有土地使用证（博府国用（2013）第 170202 号）		
	土地使用权人：惠州市方特新材料有限公司		
	座落：石湾镇石湾大道（西埔段）东侧		
	使用权面积：33,202 m ²		
	地类：工业用地		
	使用权类型：出让		
	使用权终止日期：2063年9月8日		
他项权利：抵押			

经核查，上述用地除广田置业 H123-0011 号地块外，均为工业用地，不用于房地产开发。

广田置业于 2003 年取得了深圳市罗湖区 H123-0011 号地块的开发权，开发项目为位于深圳市罗湖区沿河北路 1003 号京基东方都会，该项目于 2004 年 10 月 31 日竣工。截至本专项核查意见出具日，该项目只剩下东方都会大厦裙楼 119（深房地字第 2000428036 号）和东方都会大厦裙楼 201（深房地字第 2000428038 号）作为广田股份承租之办公用房。报告期内，广田置业不存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，不存在因前述行为被行政处罚或调查的情况。

四、 核查意见

本保荐机构已查询相关国土资源部网站及发行人工商资料、审计报告、土地使用权证等。经核查，本保荐机构认为，广田股份不属于房地产行业上市公司，除广田置业外，公司及控制的下属公司不存在房地产业务。报告期内，广田置业的业务为仅从事京基东方都会地下停车场的经营以及对广田股份租赁办公楼，未从事其他房地产开发业务。公司及控制的下属子公司在报告期内不存在闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，不存在因前述违法违规行为被行政处罚或正在被调查的情况。

(以下无正文)

（本页无正文，为《长江证券承销保荐有限公司关于深圳广田装饰集团股份有限公司房地产业务开展情况的专项核查意见》之签字盖章页）

长江证券承销保荐有限公司

2015 年 6 月 2 日