廣田裝飾
GRANDLAND DECORATION

深圳广田装饰集团股份有限公司

SHENZHEN GRANDLAND DECORATION GROUP CO.,LTD

（深圳市罗湖区沿河北路 1003 号京基东方都会大厦 1-2 层）

首次公开发行股票

招 股 说 明 书

（申报稿）

财富里昂
证券有限责任公司

保荐人（主承销商）：财富里昂证券有限责任公司

（上海市浦东新区世纪大道 100 号上海环球金融中心 9 楼）

深圳广田装饰集团股份有限公司

首次公开发行 A 股股票招股说明书

声明

本公司的发行申请尚未得到中国证监会核准。本招股说明书（申报稿）不具有据以发行股票的法律效力，仅供预先披露之用。投资者应当以正式公告的招股说明书全文作为做出投资决定的依据。

发行概况

发行股票类型：	人民币普通股	**每股面值：**	人民币 1 元
发行股数：	4,000 万股	**每股发行价格：**	【】元
发行后总股本：	16,000 万股	**预计发行日期：**	【】年【】月【】日
拟上市证券交易所：	深圳证券交易所		
本次发行前股东所持股份的流通限制及股东对所持股份自愿锁定承诺：	广田控股、叶远西、广拓投资承诺：自本公司股票在证券交易所上市之日起三十六个月内不转让或委托他人管理其直接或间接持有的本公司公开发行股票前已发行的股份，也不由本公司回购该部分股份。 此外，叶远西承诺：除前述锁定期外，在公司任职期间，每年转让的股份不超过持有公司股份总数的百分之二十五；离职后六个月内，不转让所持有的公司股份；在申报离任六个月后的十二个月内通过证券交易所挂牌交易出售本公司股票数量占其直接或间接持有本公司股票总数的比例不得超过百分之五十，并向本公司及时申报所持公司股份及其变动情况。 东方富海承诺：自本公司股票上市之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理其持有的本公司公开发行股票前已发行的股份。		
保荐人（主承销商）：	财富里昂证券有限责任公司		
招股说明书签署日期：	【】年【】月【】日		

发行人声明

发行人及全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本招股说明书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

中国证监会、其他政府部门对本次发行所做的任何决定或意见，均不表明其对发行人股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，股票依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者若对本招股说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

本招股说明书的所有内容，均构成招股说明书不可撤销的组成部分，与招股说明书具有同等法律效力。

重大事项提示

一、发行前股东自愿锁定股份的承诺

广田控股、叶远西、广拓投资承诺：自本公司股票在证券交易所上市之日起三十六个月内不转让或委托他人管理其直接或间接持有的本公司公开发行股票前已发行的股份，也不由本公司回购该部分股份。同时，叶远西承诺：自本公司股票在证券交易所上市之日起三十六个月内不转让或者委托他人管理其持有的广田控股的股权，也不由广田控股回购其持有的股权。

此外，叶远西承诺：除前述锁定期外，在公司任职期间，每年转让的股份不超过持有公司股份总数的百分之二十五；离职后六个月内，不转让所持有的公司股份；在申报离任六个月后的十二个月内通过证券交易所挂牌交易出售本公司股票数量占其直接或间接持有本公司股票总数的比例不得超过百分之五十，并向本公司及时申报所持公司股份及其变动情况。

东方富海承诺：自本公司股票上市之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理其持有的本公司公开发行股票前已发行的股份。

二、发行前滚存利润的分配

根据 2010 年第一次临时股东大会决议：如果公司 2010 年 12 月 31 日前成功向社会公开发行股票，则本次公开发行股票前实现的可供分配利润，由新老股东按持股比例共享。

公司截止 2009 年 12 月 31 日的母公司未分配利润为 113,572,379.76 元。

三、本公司特别提醒投资者注意“风险因素”中的下列风险

1、客户集中度较高及对主要客户依赖的风险

公司从事的建筑装饰业务尤其是住宅精装修与房地产业紧密相关，随着房地产行业集中度的提升，公司业务也呈现出客户集中度提高的趋势。报告期内，公司对前五大客户的营业收入占总营业收入的比重逐步上升，2009 年、2008 年和 2007 年分别为 53.38%、51.17%和 30.18%。2009 年和 2008 年公司的营业收入分

别增长 53.69%和 42.39%，而同期公司对前五大客户的营业收入增长分别为60.36%和 141.38%，前五大客户对公司营业收入增长的贡献率较大，公司业务对主要客户具有一定的依赖风险。

恒大地产是公司的第一大客户，2009 年、2008 年和 2007 年公司对其营业收入比重分别为 36.83%、38.15%和 22.71%，相对于其他客户所占比重较高。随着公司在住宅精装修和商业综合体装饰方面竞争优势日益凸显，公司近两年已积极拓展了除恒大地产以外的其他客户，目前公司已与百仕达地产、皇庭地产等企业达成《战略合作协议》，成为其装饰施工合作伙伴。截止 2009 年 12 月 31 日，公司已与百仕达地产有限公司和深圳市皇庭地产集团有限公司分别累计签署金额为 5 亿元和 1.2 亿元的施工合同。虽然 2009 年公司对恒大地产的营业收入比重较 2008 年已略有下降，但本公司作为恒大地产的长期战略合作伙伴，合作领域在不断深化，未来恒大地产仍将是公司的重要客户之一，若恒大地产生产经营发生重大不利变化，也将对公司的生产经营产生一定的影响。

2、宏观经济波动和政策变化的风险

建筑装饰行业的发展与一个国家的经济发展水平相关，经济增长的周期性波动对建筑装饰行业有一定影响。其中，公司主要业务之一的住宅精装修业务与房地产行业的发展关联相对更为紧密，虽然（1）国家对于住宅产业化、精装修住宅市场的发展一直持鼓励态度；（2）公司的客户主要为国内综合实力和抗风险能力较强的大型房地产企业；（3）国家法律关于“建设工程的价款优先受偿”的规定能够确保建筑装饰企业施工风险在可控的范围内；（4）若房地产行业景气度下降，将促使房地产企业提高其产品的附加值，而住宅精装修是提高产品附加值的重要方式之一。但是国家宏观经济的波动和宏观政策对房地产行业的调控仍可能影响公司的现金流量状况，对公司的生产经营产生一定的影响。

3、应收账款比例较高的风险

公司应收账款比例较高是由公司所处行业特点所决定的，一般来说，考虑公司装饰工程款的结算方式，账龄在 3 年以内的应收款项基本为正常业务往来款项。公司采用备抵法，根据应收账款和其他应收款的期末余额进行账龄分析并计提坏账准备，坏账准备计提政策如下：

账龄	1 年以内	1－2 年	2－3 年	3 年以上
计提比例	5%	10%	30%	50%

根据上述政策，公司 2009 年末、2008 年末、2007 年末应收账款计提的坏账准备金额分别为 1,920.50 万元、2,078.54 万元、612.41 万元，但如公司应收账款坏帐计提比例不足，将对公司经营业绩产生一定的影响。

目 录

第一章 释 义 11
第二章 概 览 14
一、发行人简介 14
二、公司的行业地位及竞争优势 14
三、发行人的股东情况 16
四、主要财务数据和财务指标 17
五、本次发行概况 19
六、募集资金运用 19
第三章 本次发行概况 20
一、本次发行的基本情况 20
二、本次发行有关当事人 21
三、本次发行预计时间表 22
第四章 风险因素 23
一、宏观环境变化的风险 23
二、客户集中度较高的风险 24
三、管理风险 26
四、财务风险 26
五、市场竞争风险 27
六、募集资金投向风险 27
七、新企业所得税法实施带来的风险 28
八、安全施工和工程质量风险 28
第五章 发行人基本情况 30
一、发行人基本情况 30
二、发行人的改制重组情况 30
三、发行人的股本形成及其变化 34
四、发行人资产重组情况 39
五、历次验资情况 52
六、发行人的组织结构 52
七、发行人控股、参股公司情况 58

八、发起人、持有发行人5%以上股份的主要股东及实际控制人的基本情况 62
九、发行人股本情况 68
十、员工及其社会保障情况 70
十一、主要股东以及作为股东的董事、监事、高级管理人员作出的重要承诺 74
第六章　业务与技术 75
一、发行人的主营业务及其变化情况 75
二、发行人所处行业基本情况 75
三、发行人的竞争地位 94
四、发行人的主营业务情况 106
五、主要原材料和能源供应情况 115
六、公司工程款结算情况 118
七、对环境的影响 119
八、与公司业务相关的主要资产情况 120
九、发行人的技术水平和研发情况 124
十、产品质量控制情况 128
第七章　同业竞争与关联交易 130
一、同业竞争 130
二、关联方与关联关系 131
三、关联交易 131
第八章　董事、监事、高级管理人员与核心技术人员 143
一、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员简介 143
二、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员及其近亲属直接或间接持股情况 148
三、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员的其他对外投资情况 149
四、董事、监事、高级管理人员的薪酬情况 149
五、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员兼职情况 150
六、其它情况 151
七、董事、监事、高级管理人员和核心技术人员近三年变动情况 152

第九章　公司治理结构 154
一、发行人股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度的建立健全及运行情况 154
二、发行人最近三年违法违规情况 162
三、发行人最近三年资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况 162
四、发行人管理层和注册会计师对公司内部控制制度的评价 162
第十章 财务会计信息 164
一、近三年经审计的财务报表的主要数据 165
二、财务报表编制的基础、合并报表范围及变化情况 173
三、主要会计政策和会计估计 174
四、非经常性损益 185
五、税项 186
六、发行人主要资产情况 187
七、发行人主要负债情况 197
八、股东权益情况 200
九、现金流量情况 202
十、财务报表附注中的重要事项 203
十一、最近三年的主要财务指标 204
十二、资产评估情况 206
十三、历次验资情况 206
第十一章 管理层讨论与分析 207
一、报告期财务状况分析 207
二、报告期盈利能力分析 222
三、报告期现金流量分析 239
四、资本性支出分析 242
五、公司主要的财务优势和困难 242
六、未来影响公司财务状况和盈利能力的因素分析 244
第十二章　业务发展目标 246
一、公司发展规划 246

二、拟定上述计划所依据的假设条件.....248
三、实现上述计划将面临的主要困难及挑战.....249
四、发行人确保实现上述计划拟采用的方法、方式及途径.....249
五、发展计划与现有业务的关系.....249
第十三章 募集资金运用 251
一、募集资金运用概述.....251
二、募集资金投资运用与现有业务的关系.....252
三、新增固定资产投资对公司的影响.....253
四、募集资金投资项目简介.....253
第十四章 股利分配政策 283
一、公司股利分配一般政策.....283
二、公司近三年股利分配情况.....283
三、发行前滚存利润的分配方法及发行后首次股利分配计划.....283
四、发行后的股利分配政策.....284
第十五章 其他重要事项 285
一、信息披露相关情况.....285
二、重大合同.....285
三、对外担保.....289
四、发行人重大诉讼与仲裁.....290
五、发行人控股股东或实际控制人、控股子公司、董事、监事、高级管理人员和核心技术人员作为一方当事人的重大诉讼或仲裁事项.....290
六、发行人董事、监事、高级管理人员和核心技术人员涉及刑事诉讼的情况.....290
第十六章 董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声明.....291
第十七章 备查文件.....299
一、备查文件.....299
二、查阅时间及地点.....299

第一章 释 义

在本招股说明书中，除非文义另有所指，下列简称具有如下特定意义：

一、普通术语

公司、本公司、股份公司、发行人或广田装饰	指	深圳广田装饰集团股份有限公司
广田投资发展	指	发行人前身：深圳市广田投资发展有限公司
广田投资集团	指	发行人前身：广田投资发展于 2003 年 7 月更名为深圳广田投资集团有限公司
广田集团	指	发行人前身：广田投资集团于 2004 年 12 月更名为深圳广田集团有限公司
实际控制人	指	叶远西先生，直接和间接持有公司发行前 81.00%的股份
控股股东、广田控股	指	深圳广田投资控股有限公司，直接持有公司发行前 61.00%的股份，为公司的控股股东
广田实业	指	控股股东前身：深圳广田实业有限公司并曾于 1996 年 8 月更名为深圳市广田实业有限公司
东方富海	指	深圳市东方富海创业投资企业（有限合伙），直接持有公司发行前 9.00%的股份
广拓投资	指	深圳广拓投资有限公司，直接持有公司发行前 10.00%的股份
广田建设	指	深圳广田建设集团有限公司，2007 年 12 月被广田集团吸收合并
广田设计院	指	深圳市广田建筑装饰设计研究院，公司的全资子公司
广田置业	指	深圳市广田置业有限公司，公司的全资子公司
京基置业	指	广田置业前身：深圳市京基置业有限公司
广田建材	指	深圳市广田建筑装饰材料有限公司，公司的全资子公司
广田幕墙	指	深圳市广田幕墙有限公司，公司的全资子公司
广田高科	指	深圳广田高科新材料有限公司，公司的全资子公司
广田涂料	指	深圳市广田环保涂料有限公司，发行人控股股东的全资子公司
广田物业	指	深圳市广田京基物业管理有限公司，发行人控股股东的全资子公司
广田房地产	指	深圳市广田房地产开发有限公司
中远广田	指	北京中远广田装饰工程有限公司
中协地产	指	深圳市中协地产有限公司
广田劳务	指	深圳广田建设工程劳务有限公司
恒大地产	指	恒大地产集团有限公司

股东大会	指	深圳广田装饰集团股份有限公司股东大会
董事会	指	深圳广田装饰集团股份有限公司董事会
监事会	指	深圳广田装饰集团股份有限公司监事会
管理层	指	深圳广田装饰集团股份有限公司管理层
高管人员	指	深圳广田装饰集团股份有限公司高级管理人员
报告期、近三年	指	2007 年度、2008 年度及 2009 年度
公司章程	指	深圳广田装饰集团股份有限公司章程
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
财富里昂、保荐人、主承销商	指	财富里昂证券有限责任公司
发行人律师、中伦	指	北京市中伦律师事务所
申报会计师、中审国际	指	中审国际会计师事务所有限公司
南方民和	指	深圳南方民和会计师事务所有限责任公司
本次发行	指	本次向社会公众公开发行 4,000 万股人民币普通股
股票（A 股）	指	本公司发行的每股面值 1.00 元的人民币普通股股票
上市	指	发行人股票获准在深圳证券交易所挂牌交易
元	指	人民币元

二、专业术语

公共建筑	指	公共建筑包含办公建筑（包括写字楼、政府部门办公室等），商业建筑（如商场、金融建筑等），旅游建筑（如旅馆饭店、娱乐场所等），科教文卫建筑（包括文化、教育、科研、医疗、卫生、体育建筑等），通信建筑（如邮电、通讯、广播用房）以及交通运输类建筑（如机场、车站建筑、桥梁等）
住宅精（全）装修	指	房屋交钥匙前，所有功能空间的固定面全部铺装或粉刷完毕，厨房与卫生间的基本设备全部安装完成，一般意义上住宅精装修是指在住宅全装修基础上进一步的精细化装修
商业综合体	指	位于城市市区中心或主要商业区的商业利用综合体，是集大型综合购物中心、酒店、写字楼、会展博览、社区公寓、停车场为一体的商业复合体
建筑幕墙	指	由支承结构体系与面板组成的、可相对主体结构有一定位移能力、不分担主体结构所受作用的建筑外围护结构或装饰性结构
业主	指	工程委托方或者建设方
部品部件	指	建筑装饰工程中的各种组合件、零部件的总称，包括木制品、石材、幕墙、五金件等

交底	指	对设计、业务、投标、施工要求等信息进行技术交流、沟通、明确或统一理解含义的文件化的表述或口头表达
贯标	指	贯彻、执行管理体系及国家标准
绿色装饰	指	坚持以人为本，在环保生态的基础上，追求高品质生存、生活空间的低碳装饰活动
工业化装饰	指	利用现代化的科学技术手段，以自动化大工业生产方式代替传统分散手工业生产方式的现代装饰模式
一体化装饰	指	集绿色建材、绿色施工和绿色检测于一体，集抹灰、防水、保温和装饰于一体，集轻质化、机械化和模具化于一体的现代装饰模式
工厂化生产	指	将传统的装饰过程中需要在现场加工、生产完成的装饰部品部件转化为在工厂加工完成的生产方式
装配化施工	指	将工厂化生产的装饰部品部件在施工现场完成组装或安装的施工方式
机械化施工	指	利用机械化设备取代传统手工作业的施工方式
轻质干粉砂浆	指	一种用于建筑物内外墙面的新型保温节能砂浆材料
相变保温（节能）砂浆	指	一种以新型无机相变调温复合颗粒材料为核心材料的新型保温节能砂浆材料
软饰品	指	相对其它固定装饰材料而言的可移动工艺装饰品，通过其样式、格调、选材、布置、设计可以体现出装饰的个性化
开口合同	指	约定原材料价格变动超过一定范围以外的部分，均由发包方或业主承担的建筑装饰施工合同
闭口合同	指	约定原材料价格变动超过一定范围以外的部分，均由装饰施工方承担的建筑装饰施工合同
签证	指	按合同约定，一般由承包方和发包方代表就施工过程中涉及合同价款之外的责任事件所作的签认证明
鲁班奖	指	建筑工程鲁班奖，由住房与城乡建设部及中国建筑业协会颁发，是我国建筑行业工程质量的最高荣誉奖。建筑装饰企业因其业务特点，一般只能作为主要参建单位参与鲁班奖的评选，本招股说明书中涉及的鲁班奖指公司参建装饰装修部分的工程项目获得的鲁班奖

注：本招股说明书数值若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

第二章 概 览

声明：本概览仅对招股说明书全文做扼要提示。投资者做出投资决策前，应认真阅读招股说明书全文

一、发行人简介

公司名称： 深圳广田装饰集团股份有限公司

英文名称： SHENZHEN GRANDLAND DECORATION GROUP CO.,LTD.

注册地址： 深圳市罗湖区沿河北路 1003 号京基东方都会大厦 1-2 层

注册资本： 人民币 12,000 万元

法定代表人：叶远西

本公司是 2008 年 6 月 24 日经广田集团股东会决议和发起人会议决议批准，由广田集团原有股东作为发起人整体变更设立的股份有限公司。2008 年 8 月 26 日，公司经深圳市工商行政管理局核准领取整体变更后的《企业法人营业执照》，注册资本 12,000 万元。

二、公司的行业地位及竞争优势

本公司为综合建筑装饰工程承建商，主要为大型房地产项目、政府机构、大型国企、跨国公司、高档酒店等提供综合建筑装饰解决方案及工程承建服务，打造的精品工程包括北京中华世纪坛、外交部新闻领事中心大楼、深圳会展中心、井冈山革命博物馆、天津地铁、北京地铁、深圳丽思卡尔顿酒店、广州万豪酒店、苏州晋合洲际酒店、广州太古汇商场、石家庄万象天成、恒大御景半岛、恒大金碧海岸等。经过十五年的发展，已形成了住宅精装修、商业综合体等专业细分市场的领先优势，并具有行业领先的技术研发水平。

1、中国建筑装饰行业龙头企业

本公司是我国公共建筑装饰行业龙头企业之一，公司连续七年入选中国建筑装饰行业百强企业综合实力前十位，2007 年、2008 年连续两年名列全国建筑装饰行业百强企业第六名。

公司曾荣获“改革开放 30 年建筑装饰行业发展突出贡献企业”、“全国室内装饰优秀企业”、“建国 60 周年推动广东经济发展杰出贡献企业”、“深圳市文明单位”、“深圳市百强企业”等称号，是中国建筑装饰协会副会长单位及深圳市中小企业发展促进会会长单位。

在品牌知名度上，“广田”商标被认定为“中国驰名商标”、“广东省著名商标”、“深圳市知名品牌”，是建筑装饰行业为数不多获得“中国驰名商标”的企业。

在施工资质上，公司目前拥有《建筑装修装饰工程专业承包壹级》、《建筑幕墙工程专业承包壹级》等六项施工壹级资质以及《建筑装饰工程设计专项甲级》、《建筑幕墙工程设计专项甲级》等四项设计甲级资质，在资质等级上已经达到建筑装饰企业的领先水平。

在工程质量上，本公司获得的鲁班奖、全国建筑工程装饰奖共计 20 项，获得省市级奖项 100 余项，处于行业领先地位。

2、中国住宅精装修市场及商业综合体装饰市场的领跑者

公司是国内从事住宅精装修业务的行业领导者，是国内建筑装饰行业为数不多能够同时大批量、高密度、多区域实施各类型、各级别住宅精装修业务的大型装饰公司。从国外成熟市场发展轨迹来看，住宅产业化将成为未来国内住宅产业的主流趋势，住宅精装修业务也将成为中国建筑装饰行业中市场份额最大、增长最快、最影响民生、最需要环保生态的装饰业务，根据中国建筑装饰协会出具的证明函，本公司在国内住宅精装修类装饰工程细分市场综合实力排名第一；在 2010 年中国房地产测评中心发布“2009 中国住宅全装修（工装）企业实力榜”中，本公司排名第一。

同时，随着我国城市化进程的不断加快，城市功能多元化发展，商业综合体作为新兴的商业地产模式正逐步成为中国城市发展的商业价值核心，公司在商业

综合体装饰领域具有丰富的经验和技术优势，根据中国建筑装饰协会出具的证明函，公司在国内商业综合体类装饰工程细分市场综合实力名列前茅。

3、中国建筑装饰行业节能环保装饰技术研发的行业先锋

“绿色装饰”是中国建筑装饰行业的主流发展趋势，公司技术研发中心是以节能环保装饰装修技术为突破方向的研发机构，2008 年被深圳市政府部门认定为深圳市市级研究开发中心（技术中心类）。

公司目前拥有 2 项国家专利，参与 8 项国家标准及行业标准编制，荣获 3 项“全国建筑装饰行业科技创新成果奖”，并为公司作为“全国建筑装饰行业产业化实验基地”及“国家十一五科技支撑计划项目产业化示范基地”提供技术支持，技术研发能力处于行业领先水平。

4、中国建筑装饰行业最具影响力设计机构之一

设计是建筑装饰企业的核心竞争力之一，公司拥有强大的创意设计能力，目前拥有设计师 150 余人，其中高级室内设计师 20 余人，共计 13 人先后荣获“全国最有成就的资深室内设计师”、“最具影响力中青年设计师”及“IAID[1]最具影响力建筑装饰中青年设计师”称号。公司位列“中国建筑装饰绿色环保设计百强企业”第六名，设计部门被评为“IAID 最具影响力建筑装饰设计机构”。公司曾先后荣获“中国酒店设计至尊荣誉大奖”、“推动行业发展成就奖”、“深圳市最佳室内设计公司”等荣誉称号，设计作品“新疆野马科技大楼”、“天津地铁 3 号线”荣获“中国创意设计大赛”金奖，合计获得的各类设计奖项 100 余项。

三、发行人的股东情况

（一）公司股权结构

本次发行前，公司的股东结构如下表：

[1] IAID 指“国际建筑装饰设计高峰论坛”

序号	股东名称	持股数（万股）	持股比例（%）	股权性质
1	深圳广田投资控股有限公司	7,320.00	61.00	法人股
2	叶远西	2,400.00	20.00	自然人股
3	深圳市东方富海创业投资企业（有限合伙）	1,080.00	9.00	合伙企业股
4	深圳广拓投资有限公司	1,200.00	10.00	法人股
	合计	12,000.00	100.00	

（二）公司的控股股东和实际控制人简要情况

本公司的控股股东为广田控股，本次发行前其持有本公司 61%的股份。广田控股成立于 1993 年 1 月，注册资本为 5,000 万元，法定代表人为叶远西，注册地址为深圳市福田区华强北路上步工业区 304 栋第二层东侧，主营业务为对外投资；股东为叶远西、叶嘉铭和叶嘉乐，其中叶远西持有 80%的股权，叶嘉铭持有 10%的股权，叶嘉乐持有 10%的股权，叶远西与叶嘉铭、叶嘉乐系父子关系。

本公司的实际控制人为叶远西。本次发行前，叶远西直接和间接合计持有本公司 81%的股份，叶远西之兄叶远东通过广拓投资间接持有本公司 10%的股份，因此，叶远西及其关联人合计持有本公司 91%的股份。

四、主要财务数据和财务指标

根据中审国际会计师事务所有限公司出具的中审国际审字（2010）第 01020001 号审计报告，公司报告期内财务数据如下：

（一）主要财务数据

1、合并资产负债表主要数据

单位：元

项目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
流动资产	663,878,734.47	555,053,235.64	348,952,458.93
总资产	770,689,678.67	625,562,787.90	400,288,951.18
流动负债	397,868,528.43	371,908,271.17	252,910,670.97
总负债	467,868,528.43	424,176,271.37	253,704,596.84
归属母公司股东权益	302,821,150.24	201,386,516.53	146,584,354.34
股东权益合计	302,821,150.24	201,386,516.53	146,584,354.34

2、合并利润表主要数据

单位：元

项目	2009 年度	2008 年度	2007 年度
营业收入	1,918,187,669.89	1,248,100,960.67	876,533,346.45
营业成本	1,683,963,008.58	1,101,486,503.46	778,515,143.14
营业利润	121,761,352.33	65,579,073.27	49,425,017.40
利润总额	127,223,526.65	66,296,122.42	55,492,026.11
净利润	101,434,633.71	54,802,162.19	50,611,571.20
扣除非经常性损益后的归属于母公司普通股股东净利润	97,093,209.60	54,191,143.72	37,979,650.07
归属母公司净利润	101,434,633.71	54,802,162.19	51,352,386.74

3、合并现金流量表主要数据

单位：元

项　　目	2009 年度	2008 年度	2007 年度
经营活动产生的现金流量净额	131,136,559.87	43,273,283.67	71,196,437.58
投资活动产生的现金流量净额	-42,206,843.76	-10,649,593.82	25,623,934.66
筹资活动产生的现金流量净额	74,799,500.00	-14,566,764.68	-35,403,336.65
现金及现金等价物净增加额	163,729,216.11	18,056,925.17	61,417,035.59
期末现金及现金等价物余额	269,741,790.77	106,012,574.66	87,955,649.49

（二）主要财务指标

项目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	1.67	1.49	1.38
速动比率（倍）	1.46	1.30	1.05
资产负债率（母公司）	61.17%	67.98%	58.14%
归属于母公司股东的每股净资产（元/股）	2.52	1.68	1.22
无形资产（不包括土地使用权）占净资产的比例（%）	0.05%	0.09%	0.04%
项目	2009 年度	2008 年度	2007 年度
应收账款周转率（次/年）	6.33	6.08	-
存货周转率（次/年）	21.85	14.23	-
息税前利润（万元）	13,242.40	7,064.99	6,025.74
利息保障倍数（倍）	25.46	16.23	12.64
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	1.09	0.36	0.59
每股净现金流量（元）	1.36	0.15	0.51
以归属于普通股股东净利润计算的基本每股收益（元）	0.85	0.46	0.43
以扣除非经常性损益后归属于普通股股东	0.81	0.45	0.32

净利润计算的基本每股收益（元）			
以归属于普通股股东净利润计算的加权平均净资产收益率（%）	40.24	31.50	40.22
以扣除非经常性损益后归属于普通股股东净利润计算的加权平均净资产收益率（%）	38.51	31.15	29.75

五、本次发行概况

发行股票类型：	人民币普通股（A 股）
发行股数：	4,000 万股，占发行后总股本 25%
每股面值：	人民币 1 元
募集资金总额：	【　】元
发行方式：	采用网下向询价对象配售和网上向社会公众投资者定价发行相结合的方式
发行对象：	符合资格的询价对象和在深圳证券交易所开户的境内自然人、法人等投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
承销方式	余额包销

六、募集资金运用

公司本次发行所募集资金净额将全部投向以下三个项目，具体情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	投资金额	备案情况	环评情况
1	绿色装饰产业基地园建设项目	28,228.00	深发改备［2010］0002 号	深宝环批[2009] 605385、605270 号
2	设计研发中心项目	7,752.00	深发改备［2010］0001号	-
3	营销网络优化建设项目	6,919.10	-	-
合 计		42,899.10	-	-

如本次发行的实际募集资金量超过项目的资金需求量，本公司拟将富余的募集资金用于补充公司、控股子公司、拟新建项目生产所需要的流动资金。如本次发行的实际募集资金量少于项目的资金需求量，公司将通过自筹资金来解决资金缺口问题，从而保证项目的实施。

第三章　本次发行概况

一、本次发行的基本情况

股票种类	人民币普通股（A 股）
每股面值	人民币 1 元
发行股数	4,000 万股
占发行后总股本的比例	25%
每股发行价格	通过向询价对象初步询价确定发行价格区间，并根据初步询价结果和市场情况确定发行价格
发行市盈率	【　】（按照发行后每股收益为基础计算）
发行后每股收益	【　】（按照 2009 年经审计的扣除非经常性损益前后归属于母公司股东的净利润除以发行后总股本计算）
发行前每股净资产	2.52 元（按照 2009 年 12 月 31 日经审计净资产除以本次发行前的总股本计算）
发行后每股净资产	【　】（按照 2009 年 12 月 31 日经审计的净资产及本次发行募集资金净额之和除以本次发行后的总股本计算）
发行后市净率	【　】（按照发行价格除以发行后每股净资产计算）
发行方式	采用网下向询价对象配售和网上向社会公众投资者定价发行相结合的方式
发行对象	符合资格的询价对象和在深圳证券交易所开户的境内自然人、法人等投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
承销方式	余额包销
预计募集资金总额和净额	【　】
发行费用	承销和保荐费用：【　】 审计费用：【　】 评估费用：【　】 律师费用：【　】 发行手续费用：【　】 路演费用：【　】
拟上市证券交易所	深圳证券交易所

二、本次发行有关当事人

（一）发行人：深圳广田装饰集团股份有限公司

法定代表人	叶远西
住　　所	深圳市罗湖区沿河北路 1003 号京基东方都会大厦 1-2 层
联系电话	（0755）22190518
传　　真	（0755）22190528
电子信箱	zq@szgt.com
联 系 人	王宏坤

（二）保荐人（主承销商）：财富里昂证券有限责任公司

法定代表人	张永衡
住　　所	上海市浦东新区世纪大道 100 号上海环球金融中心 9 楼
联系电话	（021）38784818
传　　真	（021）50818850
保荐代表人	成曦、冯力涛
项目协办人	高俊
项目组成员	谭军、张文奇、吴芸、黄克、任永刚、陈菲、朱勇

（三）律师事务所：北京市中伦律师事务所

法定代表人	张学兵
住　　所	北京市建国门外大街甲六号 SK 大厦 36-37 层
联系电话	（010）59572288
传　　真	（010）65681022
经办律师	钱伯明、任理峰、吴传娇

（四）会计师事务所：中审国际会计师事务所有限公司

法定代表人	赵建中
住　　所	北京市海淀区阜石路73号裕惠大厦12层
联系电话	（0755）82521879

传　　真	（0755）82521870
经办注册会计师	殷建民、李细辉

（五）资产评估机构：深圳德正信资产评估有限公司

法定代表人	王鸣志
住　　所	深圳市福田区农林路69号深国投广场1号写字楼2楼
联系电话	（0755）82221352
传　　真	（0755）82355030
经办注册评估师：	方丹阳、罗方

（六）股票登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

住　　所	广东省深圳市深南中路 1093 号中信大厦 18 楼
联系电话	（0755）25938000
传　　真	（0755）25988122

（七）主承销商收款银行：招商银行上海东方支行

收款账号	213089086810002
户　　名	财富里昂证券有限责任公司

发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他权益关系。

三、本次发行预计时间表

询价推荐时间	【】年【】月【】日-【】年【】月【】日
定价公告刊登日期	【】年【】月【】日
网下申购时间	【】年【】月【】日-【】年【】月【】日
网上申购日期	【】年【】月【】日
预计股票上市日期	【】年【】月【】日

第四章　风险因素

一、宏观环境变化的风险

（一）宏观经济波动的风险

公司所处的行业为建筑装饰业，建筑装饰行业的发展与一个国家的经济发展水平相关，经济增长的周期性波动对建筑装饰行业有一定影响。据中国建筑装饰协会统计，2003—2007 年全国建筑装饰行业年均增长速度为 18%，而同期中国 GDP 的年均增长速度为 10%，建筑装饰行业发展速度高于国民经济增长速度。

本公司承建的建筑装饰工程大部分为国家、省、市重点工程以及大型住宅精装修、商业综合体工程，其市场需求与国民经济发展、全社会固定资产投资等关联度较高。近年来，尽管存在全球金融危机带来的负面影响，但受益于中国采取的积极财政政策和适度宽松货币政策等应对措施，中国建筑装饰行业仍保持较快的增长速度，行业的持续向好使公司的经营规模和经营业绩不断提升。但如果宏观经济增长发生较大波动，将可能对建筑装饰，尤其是商业综合体装饰方面的需求产生影响，进而影响本公司的经营业绩。

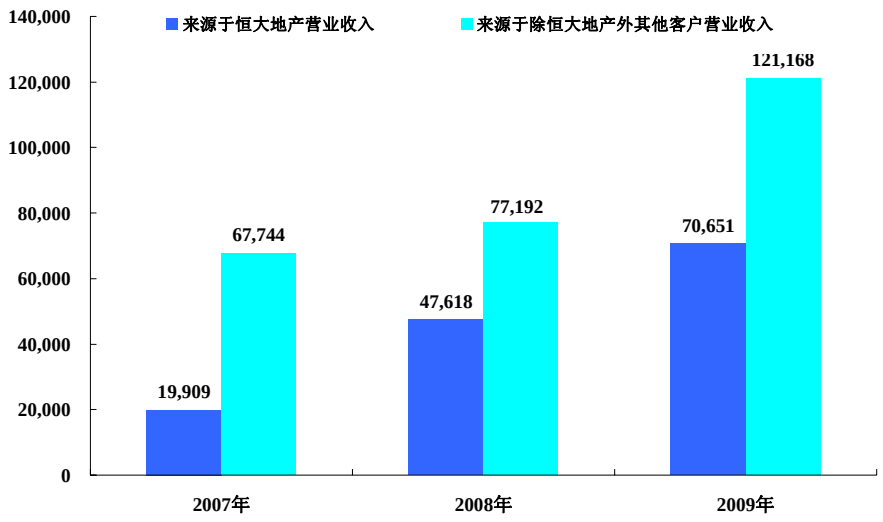
（二）宏观政策变化的风险

本公司主要业务之一为住宅精装修，由于住宅精装修业务具有节能环保、专业化程度较高等优点，近年来国家对于住宅产业化、精装修住宅市场的发展一直积极鼓励，相继发布《关于推进住宅产业现代化提高住宅质量若干意见》、《商品住宅装修一次到位实施导则》等相关文件，旨在通过逐步取消毛坯房、直接向消费者提供精装修成品房，规范住宅装修市场，推进住宅产业化发展，从而大幅增加了住宅精装修的市场容量。根据中国建筑装饰协会的统计数据，按 2008 年全国家庭住宅装修产值 9,000 亿元测算，若住宅精装修比例占其中的 40%，则总产值将达到 3,600 亿元。但由于住宅精装修的客户主要是大型房地产企业，国家宏观政策对房地产行业的调控仍可能会对公司的生产经营产生一定影响。

二、客户集中度较高及对主要客户依赖的风险

公司从事的建筑装饰业务尤其是住宅精装修与房地产业紧密相关，随着房地产行业集中度的提升，公司业务也呈现出客户集中度提高的趋势。报告期内，公司对前五大客户的营业收入占总营业收入的比重逐步上升，2009 年、2008 年和 2007 年分别为 53.38%、51.17%和 30.18%。2009 年和 2008 年公司的营业收入分别增长 53.69%和 42.39%，而同期公司对前五大客户的营业收入增长分别为 60.36%和 141.38%，前五大客户对公司营业收入增长的贡献率较大，公司业务对主要客户具有一定的依赖风险。

（一）公司所在的建筑装饰行业尤其是住宅精装修业务与房地产行业发展密切相关，随着房地产行业的逐步发展和行业集中度日趋提高，涌现出一批销售过百亿的大型房地产公司，公司对前五大客户的销售占比也逐步上升，2009 年、2008 年和 2007 年分别为 53.38%、51.17%和 30.18%。其中，公司对恒大地产的营业收入占总营业收入的比重相对其他客户较高。报告期内公司对恒大地产营业收入与其他客户营业收入的对比情况如下图：



（二）公司是行业内最早涉足住宅精装修业务的企业之一，由于具备了针对该业务在业内要求较高的项目标准化管理水平、较高绿色节能装饰水平和良好的客户服务等优势，已经在业内树立良好的口碑，公司的住宅精装修业务逐年增长，2009 年、2008 年和 2007 年分别达到 76,100.69 万元、49,733.25 万元和 17,742.84 万元，分别占公司总营业收入的 39.67%、39.85%和 20.24%。由于住宅精装修市

场对开发商的综合实力要求较高，因此推出精装修住宅的通常以大型房地产开发商为主。加之住宅精装修业务具有“整体复制或菜单式复制”的特点，房地产开发商对与装饰企业的合作会要求更高的稳定性和持续性。

（三）恒大地产是国内大型房地产开发企业，其住宅楼盘以精装修为主。本公司在与恒大地产的合作中逐步形成战略合作伙伴关系，业务规模和合作领域不断扩大和深化，2009 年、2008 年和 2007 年公司对恒大地产的营业收入分别为 70,650.85 万元、47,618.25 万元和 19,909.40 万元，其中住宅精装修业务分别占 51.69%、22.64%和 65.58%。

随着国内主要房地产开发商开发精装修住宅比例的日趋提高，以及公司在住宅精装修和商业综合体装饰方面竞争优势日益凸显，公司近两年已积极拓展了除恒大地产以外的其他客户，目前公司已与百仕达地产有限公司、深圳市皇庭地产集团有限公司等企业达成《战略合作协议》，成为其装饰施工合作伙伴。截至 2009 年 12 月 31 日，公司已与百仕达地产有限公司和深圳市皇庭地产集团有限公司累计分别签署了金额为 5 亿元和 1.2 亿元的住宅精装修施工合同。虽然 2009 年公司对恒大地产的营业收入比重较 2008 年已略有下降，但本公司作为恒大地产的长期战略合作伙伴，未来恒大地产仍将是公司的重要客户之一，若恒大地产生产经营发生重大不利变化，将对公司的生产经营产生一定的影响。

三、经营模式存在的风险

公司位列中国建筑装饰行业百强企业第六位，是行业龙头企业之一，在经营模式上公司与行业内其他大型建筑装饰企业相似，均通过业务承接、组织投标、组建项目团队、项目实施、竣工验收、决算与收款及售后服务等程序完成建筑装饰工程施工及设计。但在具体经营业务上，公司的住宅精装修业务在国内住宅精装修类装饰工程细分市场综合实力排名第一，2009 年、2008 年和 2007 年住宅精装修业务所占公司营业收入比例分别为 39.67%、39.85%和 20.24%，比例较高。

因住宅精装修业务主要面向大型房地产开发商，而大型房地产开发商精装修业务规模一般较大，因此通过与其结成长期战略合作伙伴，带来的装饰业务量也较大，从而容易导致客户集中度提高，一旦国家对房地产行业进行宏观调控，可

能造成公司工程回款速度减慢及应收账款增加，从而对公司经营业绩产生一定影响。

四、管理风险

（一）实际控制人控制的风险

本次发行前，叶远西直接及通过广田控股间接合计持有本公司发行前 81%的股份，为本公司的实际控制人，叶远东通过广拓投资间接持有本公司发行前10%的股份，叶远东系叶远西之兄，为实际控制人的关联人。若本次发行 4,000万股，叶远西及其关联人持股比例将下降为 68.25%，但仍处于绝对控股地位。虽然本公司已建立《关联交易决策制度》、《独立董事制度》等各项制度对公司治理结构进行规范，但仍可能发生实际控制人利用其控制地位影响本公司生产经营的情况。

（二）公司快速成长导致的管理风险

本公司业务发展迅速，2009 年和 2008 年公司相继在全国成立 9 家分公司，营业收入的同比增长幅度分别达到 53.69%和 42.39%。伴随着业务的快速增长，公司的人员不断增长、经营区域不断扩大，管理难度不断加大。近年来，公司虽然已根据实际情况建立起一套完整的内部控制制度，并由董事会审计委员会下设专门的内控中心负责具体运作，但是随着公司业务的不断拓展和规模扩张，尤其是本次募集资金投资项目实施后，将使公司面临着管理模式、人才储备、技术创新及市场开拓等方面的挑战。如果公司管理水平和人才储备不能适应公司规模迅速扩张的需要，组织模式和管理制度未能随着公司规模的扩大而及时调整和完善，将难以保证公司盈利水平与经营规模同步增长，使公司面临一定的管理风险。

五、财务风险

（一）资产负债率偏高的风险

本公司 2009 年末、2008 年末和 2007 年末按母公司报表计算的资产负债率分别为 61.17%、67.98%和 58.14%，公司面临着潜在的财务风险。资产负债率偏

高与本公司所处的行业特点及融资渠道只能依赖于自身积累和银行借款有关。预计公司本次发行成功后，资产负债率将大幅下降，届时公司财务结构将明显改善。

（二）净资产收益率下降的风险

本公司 2009 年、2008 年和 2007 年扣除非经常性损益后归属于母公司股东加权平均净资产收益率分别为 38.51%、31.15%和 29.75%，本次发行完成后，公司的净资产规模将大幅增加。由于募集资金投资项目的实施需要一段时间，在项目全部建成后才能逐步达到预期的收益水平。因此，短期内公司将面临由于资本快速扩张而导致净资产收益率下降的风险。

六、市场竞争风险

本公司是最早进入住宅精装修及商业综合体类装饰领域的大型建筑装饰公司之一，在行业细分市场具有领先优势，但是随着国家关于“商品住宅装修一次到位”及“建筑装饰行业实现资源节约型和环境友好型工程建设”等相关政策的逐步推行，预计将有更多综合实力较强的国内建筑装饰公司进入上述领域，竞争将日益加剧；同时，中国建筑装饰市场的巨大需求也将吸引更多的外资装饰企业在设计市场和施工领域与国内企业展开激烈竞争，本公司的行业优势地位将受到挑战，届时公司将面临一定的市场竞争风险。

七、募集资金投向风险

本次募集资金项目拟投资于“绿色装饰产业基地园建设项目”、“设计研发中心项目”及“营销网络优化建设项目”。其中，“绿色装饰基地园建设项目”将对公司的业务进行上下游产业链的延伸和整合，提升公司的部品部件自给率和施工质量，项目实施后虽然使公司在施工过程中使用的部品部件由原来以外购为主转为自产为主，但因其仍主要为公司的施工进行产品配套，根据实际需要确定产品规格及产量，因此公司的生产经营模式并未发生重大变化；“设计研发中心建设项目”将使公司设计创意和技术研发能力大大增强；“营销网络优化建设项目”将使公司的营销网络得到扩大和优化。尽管公司已经会同有关专家对上述项目的可行性进行了慎重、充分的论证，认为本次募集资金投资项目具有较好的市场基

础，而且公司已储备相关的人才、技术并积累了相关经验，但项目可行性分析是基于当前市场环境、现有技术基础等因素作出的，因此仍存在以下风险：

（一）未来市场环境发生不利变化：本次募投项目“绿色装饰基地园建设项目”实施后建筑装饰部品部件和干粉砂浆产能将得到提升，虽然上述产品主要满足公司建筑装饰工程，不存在对外销售情况，但一旦未来市场环境发生不利变化，公司承接的建筑装饰工程数量下降，则可能造成募投项目产品产能过剩，不能达到项目的预期收益；

（二）项目组织管理不善的风险：本次募投项目投资额较大，虽然公司已进行相关准备，但仍存在因项目在实施过程中管理不善而不能按计划实施完成的风险。

八、新企业所得税法实施带来的风险

根据《广东省经济特区条例》和《关于深圳特区企业税收政策若干问题的规定》，公司2007年以前执行所得税税率为15%的税收优惠政策，2008年1月1日起我国已实施新的《中华人民共和国企业所得税法》，企业所得税税率为25%，根据《国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》，公司从2008年开始在5年内逐步过渡到25%的税率，分别为18%、20%、22%、24%和25%，较15%的优惠税率提高3%、5%、7%、9%和10%。其中对2009年的净利润影响为731.33万元，占当年净利润的7.21%；对2008年的净利润影响为262.51万元，占当年净利润的4.79%。新企业所得税法的实施以及未来国家税收优惠政策的变动，将会对本公司净利润产生一定影响。

九、安全施工和工程质量风险

本公司承建的建筑装饰工程大部分为国家、省、市重点工程以及大型住宅精装修、商业综合体工程，投资规模较大，施工质量要求较高；同时，工程建设项目实施需大量的现场作业活动，存在一定危险性，且项目实施须符合国家关于安全等方面的法律、法规和行业规定，虽然本公司一贯视质量和信誉为企业的生命，在材料采购、生产施工等各环节全面引入国际质量管理体系、环境管理体系和职业健康安全管理体系“三标一体化”认证，并在公司内部设立了质量安全部

门确保工程质量，以及通过“项目管理学院”系统培训项目管理人员，至今也未发生过重大工程质量和施工安全事故，但一旦出现上述问题将对公司的业绩和声誉产生一定影响。

第五章　发行人基本情况

一、发行人基本情况

名　　称：	深圳广田装饰集团股份有限公司
英文名称：	SHENZHEN GRANDLAND DECORATION GROUP CO.,LTD.
注册资本：	12,000 万元
法定代表人：	叶远西
变更设立日期：	2008 年 8 月 26 日
住　　所：	深圳市罗湖区沿河北路 1003 号京基东方都会大厦 1-2 层
邮政编码：	518003
电　　话：	（0755）22190518
传　　真：	（0755）22190528
互联网网址：	www.szgt.com
电子信箱：	zq@szgt.com

二、发行人的改制重组情况

（一）设立方式

经 2008 年 6 月 24 日广田集团股东会决议和 2008 年 8 月 15 日公司创立大会决议批准，由广田集团原有股东作为发起人，以经深圳南方民和会计师事务所有限责任公司审计的广田集团截止 2008 年 5 月 31 日的净资产 172,471,298.11 元为基数，按 1:0.696 的比例折合成 120,000,000 股，每股面值 1 元，其余 52,471,298.11 元计入资本公积，广田集团整体变更为股份有限公司，变更后名称为深圳广田装饰集团股份有限公司。

2008 年 8 月 26 日，本公司在深圳市工商行政管理局完成工商变更登记，并领取《企业法人营业执照》（注册号为 440301103001135），注册资本为 12,000 万元。经营范围包括：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；从事货物及技术进出口业务，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）。投资兴办实业（具体项目另行申报）。

（二）发起人

本公司发起人为广田控股、叶远西和东方富海。

（三）发行人改制设立前后，主要发起人拥有的主要资产和实际从事的主要业务

本公司的主要发起人为广田控股。

本公司改制设立前，广田控股拥有的主要资产是本公司 71%的股权、广田物业 100%的股权和广田涂料 100%的股权，主营业务为对外投资。

本公司改制设立后，主要发起人拥有的主要资产和实际从事的主要业务未发生重大变化。

（四）改制设立前后发行人拥有的主要资产和实际从事的主要业务及其变化情况

本公司由广田集团整体变更设立，本公司承继了广田集团的全部资产和业务。公司的主营业务是建筑装饰工程的设计与施工，为大型房地产项目、政府机构、大型国企、跨国公司、高档酒店等提供综合建筑装饰解决方案及工程承建服务。本公司变更设立前后拥有的主要资产和从事的主要业务均无重大变化。

（五）改制设立前后发行人的业务流程及其之间的联系

本公司系有限公司整体变更设立，设立前后公司业务流程没有发生变化。公司的业务流程参见本招股说明书“第六章　业务与技术”。

（六）改制设立以来发行人在生产经营方面与主要发起人的关联关系及演变情况

股份公司自成立以来，除向控股股东租赁办公场地、广田涂料收回欠款、进行

零星材料采购以及向广田物业支付物业管理费用外，在生产经营方面与主要发起人不存在其他关联关系。

（七）发起人出资资产的产权变更手续办理情况

本公司是由有限责任公司整体变更设立，相关资产办理了产权变更登记或过户手续。

（八）发行人独立运行情况

本公司在资产、人员、财务、机构和业务等方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间相互独立，具有独立完整的业务体系及面向市场自主经营的能力。

1、资产独立完整

本公司拥有与业务经营有关的工程施工系统、辅助施工系统和配套设施，具备与生产经营活动有关的土地使用权、房屋所有权、机器设备以及商标、专有技术等，各项资产产权界定清晰，权属明确，具有独立的业务承接和工程施工能力，没有依赖股东的资产进行生产经营的情况。

2、人员独立

公司独立招聘员工，设有独立的劳动、人事和薪酬体系。公司总经理、副总经理、董事会秘书、财务负责人、内控中心负责人等高级管理人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务；没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领取薪酬；公司的财务人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业兼职。各项人员的招聘、选举及任命符合《公司法》、《公司章程》等有关规定，不存在法律、法规禁止的情形。

3、财务独立

公司设有独立的财务部门，建立独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的企业会计制度、财务管理制度和内部控制制度，并建立了完善的对子公司及分公司的财务管理体系。公司在银行单独开立账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形。公司及其子公司作为独立纳税人均依法独立纳税，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共同纳税的

情形。

4、机构独立

公司建立了健全的法人治理结构，最高权力机构为股东大会，股东大会下设董事会、监事会，日常经营管理由总经理负责。公司设有财务中心、项目管理中心、营销管理中心、设计研发中心等职能部门，均对总经理负责，与控股股东及主要股东之间不存在上下级关系，亦不存在与股东或关联企业机构重叠的情况。

公司具有独立设立、调整各职能部门的权力，不存在被控股股东及主要股东进行任何形式干预的情形。公司的生产经营和办公机构与各股东及其控制的企业完全分开，虽然公司租用控股股东位于深圳市罗湖区沿河北路 1003 号东方都会大厦裙楼 301 号房产，但控股股东主要办公地址位于深圳市福田区华强北路上步工业区 304 栋二层，不存在混合经营、合署办公的情形，不存在股东单位和其它关联单位或个人干预股份公司机构设置的情形。

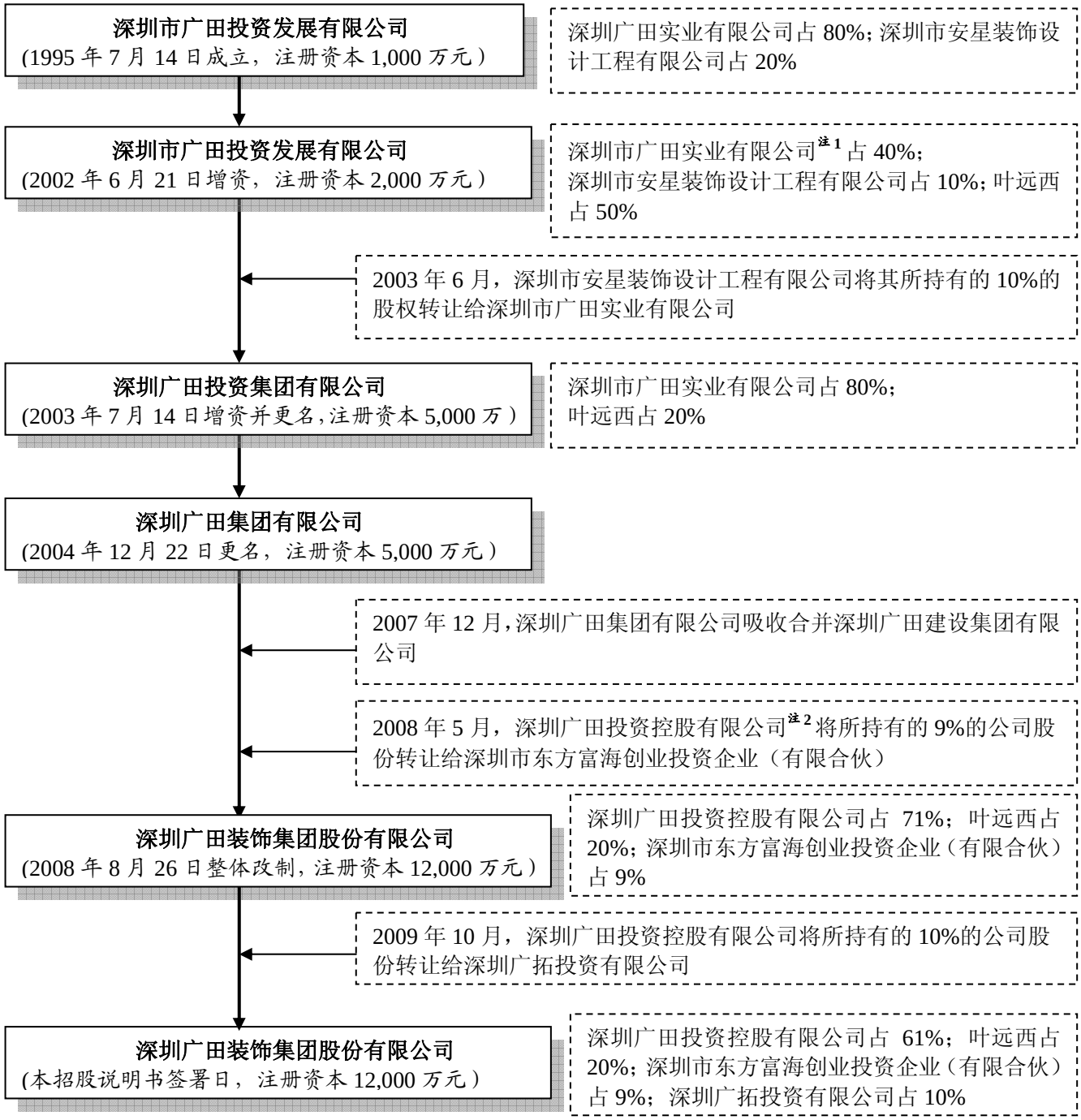
5、业务独立

公司主要为大型房地产项目、政府机构、大型国企、跨国公司、高档酒店等提供综合建筑装饰解决方案及工程承建服务，与控股股东及实际控制人及其控制的其他企业所从事的业务完全独立，不存在竞争关系或大量的关联交易，且本公司控股股东及实际控制人及其关联人已承诺未来不经营与公司可能发生同业竞争的业务。

公司是独立从事生产经营活动的企业法人，拥有独立、完整的业务承接、材料采购、工程施工和售后服务体系，下设有专门的工程管理和质量安全部门，配备有专职的质量控制人员，在业务上不依赖公司股东及关联方。

三、发行人的股本形成及其变化

本公司自设立以来主要经过三次更名、三次增资及三次股权转让。历次变动情况如下图：



注 1：深圳广田实业有限公司于 1996 年 8 月更名为深圳市广田实业有限公司；

注 2：深圳市广田实业有限公司于 2008 年 4 月更名为深圳广田投资控股有限公司。

（一）股份公司设立前的股本形成及其变化

1、1995 年 7 月，公司前身广田投资发展设立

公司前身广田投资发展系由广田实业和深圳市安星装饰设计工程有限公司共同出资设立的有限责任公司，主营范围为投资兴办实业、国内商业、物资供销业等，注册资本 1,000 万元。1995 年 7 月 7 日，深圳市民孚审计事务所出具的深民审所验字（1995）659 号《验资报告》对前述出资进行了验证。1995 年 7 月 14 日，广田投资发展领取了《企业法人营业执照》，注册号：19235904-1。

公司的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例（%）
1	深圳广田实业有限公司	货币	800.00	80.00
2	深圳市安星装饰设计工程有限公司	货币	200.00	20.00
	合计		**1,000.00**	**100.00**

深圳市安星装饰设计工程有限公司成立于 1995 年 3 月 29 日，注册资本 500 万元，法定代表人叶文彪。2003 年 6 月深圳市安星装饰设计工程有限公司将其持有的广田投资发展股权转让给广田实业时，其股东构成为深圳安星实业发展有限公司持有 75%股权，深圳市江南实业发展有限公司持有 25%股权。目前，深圳市安星装饰设计工程有限公司的注册资本 3,000 万元，法定代表人吴君文，注册地址为深圳市福田区车公庙天安数码时代大厦 B 座 805—806 室，股东构成为深圳市景傲实业发展有限公司持有 8.33%股权、深圳市安星实业发展有限公司持有 91.67%股权。深圳市安星装饰设计工程有限公司现仍从事建筑装饰装修业务，与本公司无关联关系。

2、2002 年 6 月，第一次增资至 2,000 万元

2002 年 6 月 6 日，广田投资发展作出股东会决议，决定增加注册资本至人民币 2,000 万元，增资款 1,000 万元由叶远西以货币方式认缴。2002 年 6 月 7 日，深圳法威会计师事务所出具的深法威验字（2002）第 231 号《验资报告》对增资进行了验证。上述增资事项于 2002 年 6 月 21 日在深圳市工商行政管理局办理完毕工商变更登记。

增资完成后，股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例（%）
1	叶远西	货币	1,000.00	50.00
2	深圳市广田实业有限公司	货币	800.00	40.00

3	深圳市安星装饰设计工程有限公司	货币	200.00	10.00
	合计		**2,000.00**	**100.00**

注：深圳市广田实业有限公司系由深圳广田实业有限公司更名

3、2003 年 6 月，第一次股权转让

2003 年 6 月，深圳市安星装饰设计工程有限公司因自身发展需要拟将其持有的广田投资发展股权转让给广田实业，2003 年 6 月 16 日经广田投资发展股东会决议，同意原股东深圳市安星装饰设计工程有限公司以 200 万元将其持有的广田投资发展 10%的股权转让给广田实业，转让双方于 2003 年 6 月 18 日签订了《股权转让协议》并进行了公证。因截止 2003 年 6 月 30 日广田投资发展仍处于亏损，因此本次股权转让价格以广田投资发展的注册资本确定，上述股权转让事项于 2003 年 6 月 27 日在深圳市工商行政管理局办理完毕工商变更登记。

股权转让完成后，股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例（%）
1	叶远西	货币	1,000.00	50.00
2	深圳市广田实业有限公司	货币	1,000.00	50.00
	合计		**2,000.00**	**100.00**

4、2003 年 7 月，变更公司名称及第二次增资至 5,000 万元

2003 年 6 月 25 日，广田投资发展作出股东会决议，决定将公司名称变更为广田投资集团。

2003 年 7 月 4 日，经广田投资发展股东会决议通过，由其股东广田实业以货币增资 3,000 万元，公司注册资本增至 5,000 万元。2003 年 7 月 9 日，深圳中喜会计师事务所对本次增资进行了验证，并出具了深中喜（内）验字（2003）462 号《验资报告》。上述更名及增资事项于 2003 年 7 月 14 日在深圳市工商行政管理局办理完毕工商变更登记。

本次增资完成后，股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例（%）
1	深圳市广田实业有限公司	货币	4,000.00	80.00
2	叶远西	货币	1,000.00	20.00
	合计		**5,000.00**	**100.00**

5、2004 年 12 月，变更公司名称

2004 年 11 月 8 日，广田投资集团作出股东会决议，决定将企业名称变更为广田集团，上述更名事项于 2004 年 12 月 22 日在深圳市工商行政管理局办理完毕变更登记手续。

6、2008 年 5 月，第二次股权转让

为完善公司的治理结构、提高经营决策水平和管理科学性、优化股权结构，公司决定引进东方富海作为投资者。2008 年 5 月 8 日，经广田集团股东会决议同意，广田控股将其所持有广田集团 9%的股权转让给东方富海，转让价格经双方协商一致确定为 5,400 万元。2008 年 5 月 9 日，双方签订了《股权转让协议》并办理了公证。以广田集团 2007 年度的净利润 5,061 万元计算，股权交易价格对应的 PE 倍数为 11.85 倍。上述股权转让事项于 2008 年 5 月 27 日在深圳市工商行政管理局办理完毕上述工商变更登记。

本次股权转让完成后，股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例（%）
1	深圳广田投资控股有限公司	货币	3,550.00	71.00
2	叶远西	货币	1,000.00	20.00
3	深圳市东方富海创业投资企业（有限合伙）	货币	450.00	9.00
	合计		**5,000.00**	**100.00**

注：深圳广田投资控股有限公司系由深圳市广田实业有限公司更名

（二）股份公司设立及以后的股本形成及其变化

1、2008 年 8 月，整体变更设立股份公司

经 2008 年 6 月 24 日广田集团股东会决议和 2008 年 8 月 15 日公司创立大会决议批准，由广田集团原有股东作为发起人，以经南方民和审计的广田集团截止 2008 年 5 月 31 日的净资产 172,471,298.11 元为基数，按 1:0.696 的比例折合成 120,000,000 股，每股面值 1 元，其余 52,471,298.11 元计入资本公积，广田集团整体变更为股份有限公司，变更后名称为深圳广田装饰集团股份有限公司。

2008 年 8 月 26 日，本公司在深圳市工商行政管理局办理完毕工商变更登记，并领取《企业法人营业执照》（注册号为 440301103001135），注册资本为 12,000 万元。

整体变更后，股权结构如下表所示：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	深圳广田投资控股有限公司	8,520.00	71.00
2	叶远西	2,400.00	20.00
3	深圳市东方富海创业投资企业（有限合伙）	1,080.00	9.00
	合计	**12,000.00**	**100.00**

2、2009 年 10 月，第三次股份转让

2009 年 10 月 26 日，经公司股东大会决议同意，广田控股将所持本公司 10%的股份共计 1,200 万股转让给广拓投资，并在深圳市市场监督管理局[2]办理完毕上述工商变更登记。本次股权转让价格为 2.20 元/股，转让价款共计 2,640 万元。

本次股份转让完成后，股权结构如下表所示：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	深圳广田投资控股有限公司	7,320.00	61.00
2	叶远西	2,400.00	20.00
3	深圳市东方富海创业投资企业（有限合伙）	1,080.00	9.00
4	深圳广拓投资有限公司	1,200.00	10.00
	合计	**12,000.00**	**100.00**

本次股份转让的定价以截止 2009 年 9 月 30 日公司未经审计的每股净资产为依据，转让双方协商确定为 2.20 元。本次股份转让的受让方广拓投资是由叶远东等 38 位自然人出资设立，除了叶远东为公司实际控制人叶远西之兄、叶云月为叶远西之妹以外，其余 36 位自然人均为股份公司及广田控股的核心管理人员或业务骨干，通过此次股份转让，公司及广田控股的管理人员间接持有本公司股份，更有利于将核心骨干与公司的长远利益、长期发展紧密结合在一起，可以更好地调动相关人员的积极性。

关于广拓投资及其股东的基本情况详见本章“六、发起人、持有发行人 5%以上股份的主要股东及实际控制人的基本情况”之“（二） 持有发行人 5%以上股份的主要股东的基本情况”。

保荐人对于本次股份转让发表的意见：本次股份转让主要基于发行人对公司及广田控股部分高级管理人员、核心骨干人员为公司发展所作出贡献的肯定，并有利

[2] 根据深圳市人民政府法制办公室关于深圳市市级行政执法主体变更的公告（深法制[2009]159 号），深圳市工商行政管理局职能并入深圳市市场监督管理局。

于将相关人员与公司的长远发展更紧密的结合起来，转让双方均履行了相关的法律程序，转让行为合法、有效。广拓投资的股东不存在代持股权的情况。

发行人律师对于本次股份转让发表的意见：此次股份转让事宜已经在工商登记机关办理了变更登记，履行了必要的法律手续，广拓投资已将股份转让款支付完毕。公司本次股份转让是合法、有效的。

四、发行人资产重组情况

公司自设立以来，为了突出主营业务，打造建筑装饰一体化产业链、简化管理层级、提高管理效率，加强对下属子公司的控制，公司进行了一系列重组，具体情况如下：

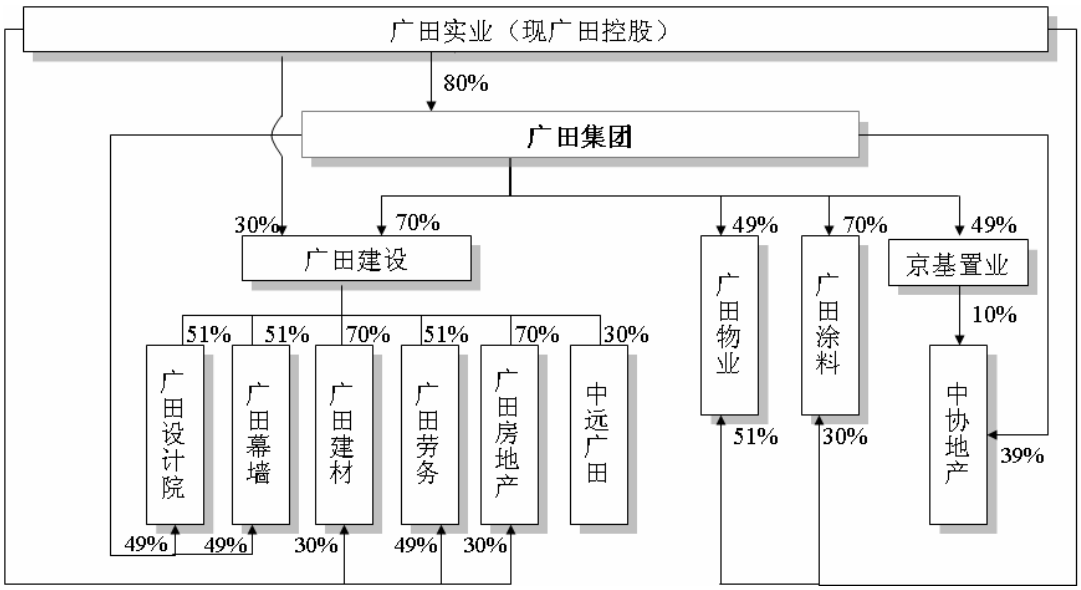
序号	目的	交易内容	时间
1	梳理广田建设的股权，突出主营业务，加强对下属子公司的控制	广田建设收购广田设计院49%股权、广田幕墙49%股权、广田建材30%股权、广田劳务49%股权；出售广田房地产70%股权	2007年7月前
2	简化管理层级，提高管理效率	广田集团收购广田建设30%股权并吸收合并	2007年8月至2007年12月
3	突出主营业务，加强对下属子公司控制	广田建设出售广田劳务 100%股权；广田建设出售中远广田 30%股权；广田集团通过资产置换取得京基置业（现更名为广田置业）100%股权；广田集团出售广田房地产 70%股权；广田集团出售广田物业 49%股权；广田集团出售广田涂料 70%股权	2007年12月
4	取得募集资金项目所需土地	广田集团与广田涂料合资成立广田高科并收购广田涂料所持有的广田高科的 70%股权	2009年8月至2009年9月

（一）梳理广田建设的股权：广田建设收购广田设计院 49%股权、广田幕墙 49%股权、广田建材 30%股权、广田劳务 49%股权；出售广田房地产 70%股权

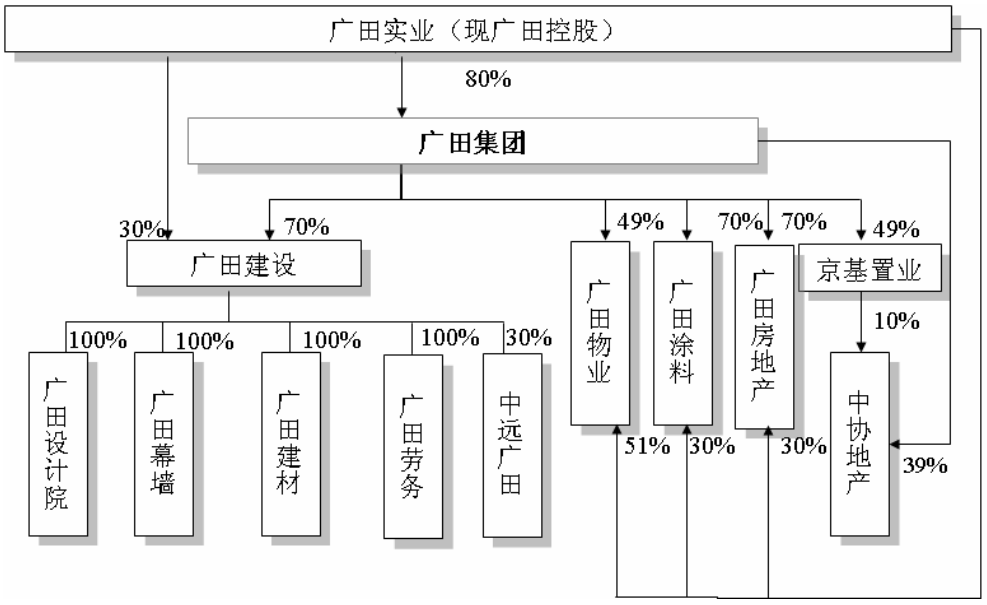
为突出主营业务，加强对下属子公司的控制，广田建设对下属子公司进行了一系列重组。

重组前后的股权结构图如下：

重组前股权结构图



重组后股权结构图



1、股权收购：

（1） 广田建设收购广田设计院 49%股权

截止 2007 年 7 月 19 日，广田设计院注册资本为 100 万元，其中广田集团持有其 49%的股权；广田建设持有其 51%的股权。2007 年 7 月 20 日，广田集团与广田建设签订了《股权转让协议书》，广田集团以 49 万元的价格出售其持有的广田设

计院 49%的股权，截至股权交易日，广田设计院尚未开展经营。上述交易作价以广田设计院注册资本的相应份额为依据，未经审计。

（2） 广田建设收购广田幕墙 49%股权

截止 2007 年 7 月 19 日，广田幕墙注册资本为 300 万元，其中广田集团持有其 49%的股权，广田建设持有其 51%的股权。2007 年 7 月 20 日，广田集团与广田建设签订了《股权转让协议书》，广田集团以 147 万元的价格出售其持有的广田幕墙 49%的股权。截至股权交易日，广田幕墙尚未开展经营。上述交易作价以广田幕墙注册资本的相应份额为依据，未经审计。本次股权转让于 2007 年 8 月 2 日在深圳市工商局办理完毕工商变更登记手续。本次转让后，广田建设持有广田幕墙 100%股权。

（3） 广田建设收购广田建材 30%股权

截止 2007 年 7 月 19 日，广田建材注册资本为 100 万元，其中广田建设持有其 70%的股权；广田实业持有其 30%的股权。2007 年 7 月 20 日，广田建设与广田实业签订了《股权转让协议》，约定广田建设以 30 万元的价格收购广田实业持有的广田建材 30%的股权。截至股权交易日，广田建材尚未开展经营。上述交易作价以广田建材注册资本的相应份额为依据，未经审计。本次股权转让于 2007 年 8 月 2 日在深圳市工商局办理完毕工商变更登记手续。本次转让完成后，广田建设持有广田建材 100%股权。

（4） 广田建设收购广田劳务 49%股权

截止 2007 年 7 月 19 日，广田劳务注册资本为 100 万元，其中广田建设持有其 51%的股权；广田实业持有其 49%的股权。2007 年 7 月 20 日，广田建设与广田实业签订了《股权转让协议书》，约定广田建设以 49 万元的价格收购广田实业持有的广田劳务 49%的股权。截至股权交易日，广田劳务尚未开展经营。上述交易作价以广田劳务注册资本的相应份额为依据，未经审计。本次股权转让于 2007 年 8 月 2 日在深圳市工商局办理完毕工商变更登记手续。本次股权转让完成后，广田建设持有广田劳务 100%股权。

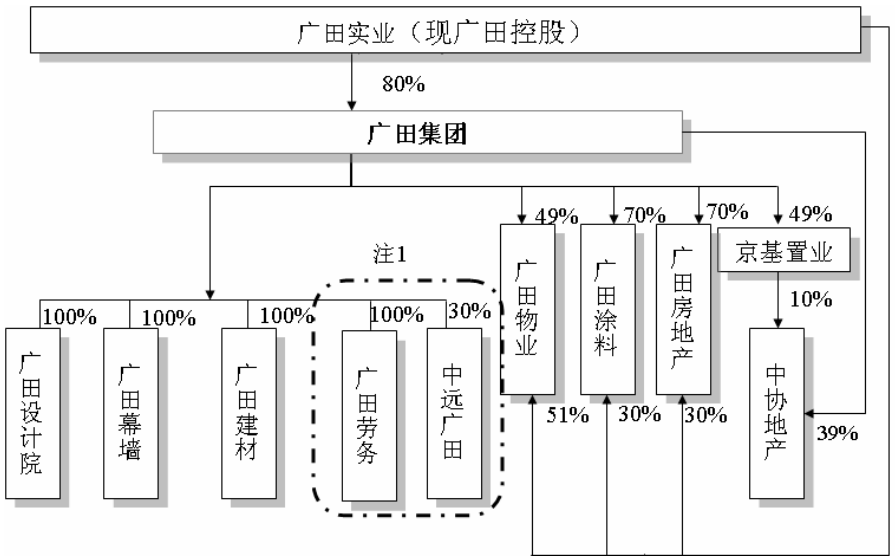
2、广田建设出售广田房地产 70%股权

2007 年 4 月 25 日，广田集团与广田建设签订了《股权转让协议》，广田集团以 700 万元的价格收购广田建设持有的广田房地产 70%的股权。截止 2007 年 4 月 24 日，广田房地产注册资本为 1,000 万元，其中广田建设持有其 70%的股权；广田实业持有其 30%的股权。截至股权交易日，广田房地产尚未开展经营。上述交易作价以广田房地产注册资本的相应份额为依据，未经审计。本次股权转让于 2007 年 5 月 10 日在深圳市工商局办理完毕工商变更登记手续。本次股权转让完成后，广田建设不再持有广田房地产的股权。

（二）广田集团收购广田建设 30%股权并吸收合并

为简化管理层级、提高管理效率，加强对下属子公司的控制，广田集团收购广田实业（现为广田控股）所持有的广田建设 30%的股权并吸收合并广田建设。

重组后的股权结构图如下



注 1：吸收合并后，广田集团未持有广田劳务及中远广田的股权。原因为在吸收合并过程中广田建设出售了广田劳务 100%股权及中远广田 30%的股权。详见本节“（三）梳理广田集团股权架构：广田建设、广田集团通过股权出售、资产置换加强对下属公司的控制权”

1、广田集团收购广田建设 30%股权

截止 2007 年 8 月 27 日，广田建设注册资本为 3,280 万元，其中广田集团持有其 70%的股权；广田实业持有其 30%的股权。2007 年 8 月 28 日，广田集团与广田

实业签订了《股权转让协议》，广田集团以 984 万元的价格收购广田实业持有的广田建设 30%的股权，本次转让以广田建设的注册资本为定价依据（未经审计），于 2007 年 9 月 4 日在深圳市工商局办理完毕工商变更登记手续。

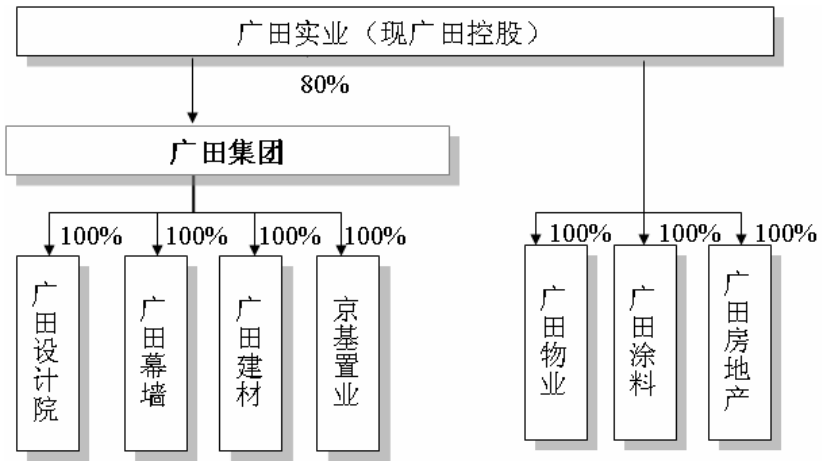
2、广田集团吸收合并广田建设

2007 年 10 月 18 日，广田集团与广田建设签订了《吸收合并协议》，约定广田集团吸收合并其全资子公司广田建设，广田建设的全部资产、债务由广田集团享有并承担。同日，广田集团与广田建设分别作出股东会决议，同意上述吸收合并事宜。广田集团与广田建设于 2007 年 10 月 19 日在《深圳特区报》刊登公告。2007 年 12 月 17 日，广田建设被广田集团吸收合并并向深圳市工商局办理完毕注销登记手续。

（三）梳理广田集团股权架构：广田建设、广田集团通过股权出售、资产置换加强对下属公司的控制权

为突出主营业务，加强对下属公司的控制，广田建设、广田集团出售了广田劳务 100%股权、中远广田 30%股权、广田涂料 70%的股权、广田物业 49%股权、广田房地产 70%股权，同时通过资产置换的方式取得了京基置业 100%的股权。

资产重组后股权结构图如下



1、广田建设出售广田劳务 100%股权

广田劳务成立于 2006 年 7 月，根据《劳动合同法》关于“用人单位不得设立劳务派遣单位向本单位或者所属单位派遣劳动者”的要求，广田建设计划将广田劳务 100%的股权出售。2007 年 12 月 7 日，广田建设与无关联关系自然人叶志泉签订了《股权转让协议书》，因广田劳务一直未开展生产经营，广田建设以广田劳务

的注册资本为定价依据，按照 100 万元的价格出售其持有的广田劳务 100%的股权（未经审计）。本次股权转让于 2007 年 12 月 17 日在深圳市工商局办理完毕工商变更登记手续。本次股权转让完成后，广田建设不再持有广田劳务股权。

2、广田建设出售中远广田 30%股权

中远广田成立于 1998 年 5 月 5 日，注册资本为 1,000 万元。截止 2007 年 12 月 9 日，中远广田的股东为广田建设、叶东鲁、远洋地产有限公司（下称“远洋地产”），分别持有中远广田 30%、30%、40%的股权。

鉴于中远广田主要向远洋地产提供装饰装修工程业务并由其实际控制，远洋地产拟加强对中远广田的控制，计划收购广田建设持有的中远广田 30%的股权，双方于 2007 年 12 月就股权转让事宜初步达成一致，参考中远广田截止 2007 年 12 月 31 日的净资产，约定转让价格为注册资本的相应份额以及截止 2007 年 12 月 31 日经审计累积可分配的红利。广田建设根据广田集团重组战略，希望本次股权转让于 2007 年 12 月 31 日前完成，而远洋地产就收购该等股权需履行相关审批手续，为顺利实现收购目标，远洋地产与广田建设及叶少英协商，拟先由广田建设将其持有的中远广田 30%股权转让给负责本次重组工作的叶少英，此后广田建设不再参与本次交易，由叶少英与远洋地产在远洋地产内部相关审批手续完成后直接进行交易。

2007 年 12 月 10 日、2007 年 12 月 15 日，广田建设与叶少英分别签订了《股权转让协议》及其补充协议，约定广田建设将其持有的中远广田 30%的股权以 300 万元的价格转让给叶少英，如果中远广田分配 2007 年度及以前年度的红利，则该等红利属于广田建设所有，叶少英应将收到的该等红利在扣除相关税费后支付给广田建设；同时约定，鉴于广田建设已与远洋地产就中远广田的股权转让问题达成初步意向，若叶少英向远洋地产转让中远广田股权的价格高于 300 万元，则叶少英应就差额部分向广田建设支付；若价格低于 300 万元，则广田建设应就差额部分向叶少英补偿。本次股权转让于 2007 年 12 月 27 日在北京市工商行政管理局办理完毕工商变更登记手续，叶少英于 2007 年 12 月 29 日向广田集团支付了 300 万股权转让款。

2008 年 4 月 16 日，叶少英与远洋地产签订《股权转让协议书》，叶少英将其持有的中远广田 30%的股权按对应的注册资本以 300 万元转让给远洋地产。 中远广田于 2008 年 5 月 27 日将 2007 以前年度的股利直接向广田集团支付完毕；叶少

英于 2008 年 5 月至 2008 年 6 月期间将中远广田向其分配的 2007 年度的股利在扣除相关税费后 4,698,185.5 元向广田集团支付完毕，不存在需就差额补偿的情形。

截止 2007 年 12 月 31 日，中远广田经中磊会计师事务所中磊审字[2008]第 6002 号《审计报告》审计的财务数据如下：

单位：万元

项目	总资产	净资产	营业收入	净利润
中远广田	16,655.93	3,457.39	46,109.74	2,175.09

经核查，保荐人及发行人律师认为，上述股权转让是合法、有效的。

3、广田集团通过资产置换取得京基置业（现更名为广田置业）100%股权

（1）资产置换前的股权收购

截止 2007 年 12 月 11 日，中协地产注册资本为 1,000 万元，广田集团持有其 39%的股权，京基置业持有其 10%的股权。2007 年 12 月 12 日，广田集团与京基置业签订了《股权转让协议》，广田集团以 100 万元的价格收购京基置业持有的中协地产 10%的股权。经核查，本次股权转让于 2007 年 12 月 19 日在深圳市工商局办理完毕工商变更登记手续。

本次股权转让完成后，广田集团持有中协地产 49%的股权。上述股权转让款项已支付完毕。

（2）资产置换

资产置换前，罗靖华持有京基置业和中协地产各 51%的股权，广田集团持有京基置业和中协地产各 49%的股权。京基置业和中协地产均为房地产项目公司，所开发项目均为商住综合体项目，其中住宅部分已销售完毕，主要商业部分拟自行持有。由于公司拟将京基置业所有的商业房产作为办公场所，为明确产权和控制权关系，并基于京基置业和中协地产的净资产规模相当的实际情况，双方决定进行股权置换。

截止 2007 年 12 月 19 日，京基置业注册资本为 3,800 万元，中协地产注册资本为 1,000 万元，罗靖华、广田集团分别持有上述两家公司 51%和 49%的股权。

根据广田集团与罗靖华于 2007 年 12 月 20 日签署的《股权置换协议》，双方同意由广田集团以其持有的中协地产 49%的股权与罗靖华持有的京基置业 51%的

股权进行股权置换。置换完成后，广田集团将持有京基置业 100%股权，不再持有中协地产的股权。

双方同时约定，置换股权的价格按照中协地产、京基置业截止 2007 年 11 月 30 日净资产值确定，若置换股权的价格存在差额，则所持置换股权较低的一方需就差额向对方以现金方式进行补偿。为便于办理股权变更的工商登记手续，双方需另行签订股权转让协议。

2007 年 12 月 21 日，广田集团与罗靖华分别签订了两份《股权转让协议》，约定广田集团以京基置业、中协地产截止 2007 年 11 月 30 日净资产值为定价依据，以 33,039,585 元的价格置入罗靖华持有的京基置业 51%的股权并以 33,085,549 元的价格换出其持有的中协地产 49%的股权。前述两项股权转让分别于 2007 年 12 月 26 日、2007 年 12 月 27 日在深圳市工商局办理完毕变更登记手续。

根据广田集团与罗靖华于 2007 年 12 月 21 日达成的《股权转让款支付及债务抵销协议》，广田集团收购京基置业 51%股权应向罗靖华支付的股权转让款 33,039,585 元与罗靖华收购中协地产 49%股权应向广田集团支付的股权转让款 33,085,549 元进行抵销，差额 45,964 元由罗靖华支付给广田集团。上述股权转让价款差额已支付完毕。

自然人罗靖华与本公司无关联关系。

根据深圳西河会计师事务所出具的西河财审（2007）第 112 号和第 113 号《审计报告》，截止 2007 年 11 月 30 日，京基置业和中协地产的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	总资产	净资产	主营业务收入	净利润
京基置业	11,395.20	6,478.35	2,397.49	991.95
中协地产	8,791.70	6,752.15	4,600.82	578.58

4、广田集团出售广田房地产 70%股权

截止 2007 年 12 月 11 日，广田房地产注册资本为 1,000 万元，其中广田集团持有其 70%的股权；广田实业持有其 30%的股权。2007 年 12 月 12 日，广田集团与广田实业签订了《股权转让协议》，约定广田集团以 700 万元的价格出售其持有的广田房地产 70%的股权，截至股权交易日，广田房地产尚未开展经营。上述交易作价以广田房地产注册资本的相应份额为依据，未经审计。本次股权转让于 2007 年 12 月 19 日在深圳市工商局办理完毕工商变更登记手续。

本次股权转让完成后，广田集团不再持有广田房地产股权。

5、广田集团出售广田物业 49%股权

截止 2007 年 12 月 11 日，广田物业注册资本为 100 万元，其中广田集团持有其 49%的股权，广田实业持有其 51%的股权。2007 年 12 月 12 日，广田集团与广田实业签订了《股权转让协议》，约定广田集团以 49 万元的价格出售其持有的广田物业 49%的股权。上述交易作价以广田物业注册资本的相应份额为依据，未经审计。本次股权转让于 2007 年 12 月 19 日在深圳市工商局办理完毕工商变更登记手续。

本次股权转让完成后，广田集团不再持有广田物业股权。

6、广田集团出售广田涂料 70%股权

截止 2007 年 12 月 11 日，广田涂料注册资本为 1,665 万元，其中广田集团持有其 70%的股权，广田实业持有其 30%的股权。

近年来国内涂料行业竞争激烈，市场基本被大型跨国公司、国内上市企业及港台合资企业控制，生产经营难以取得较大突破。因广田涂料自身规模在行业竞争中不具备明显优势，与公司业务的关联度不高，广田涂料的产品主要以市场化销售为主，因此，公司从整体战略出发，决定将广田涂料出售给广田控股，以集中精力发展主营业务。

2007 年 12 月 12 日，广田集团与广田实业签订了《股权转让协议》，因广田涂料累计亏损较大，净资产为负，双方约定广田集团以 1 元的价格出售其持有的广田涂料 70%的股权。本次股权转让于 2007 年 12 月 19 日在深圳市工商局办理完毕工商变更登记手续。

本次股权转让完成后，广田集团不再持有广田涂料股权。

截止 2007 年 12 月 31 日，广田涂料经深圳南方民和会计师事务所有限责任公司深南财审报字（2009）第 CA763 号《审计报告》审计的主要财务指标如下：

单位：万元

项目	总资产	净资产	主营业务收入	净利润
广田涂料	12,147.83	-779.83	2,085.42	-238.13

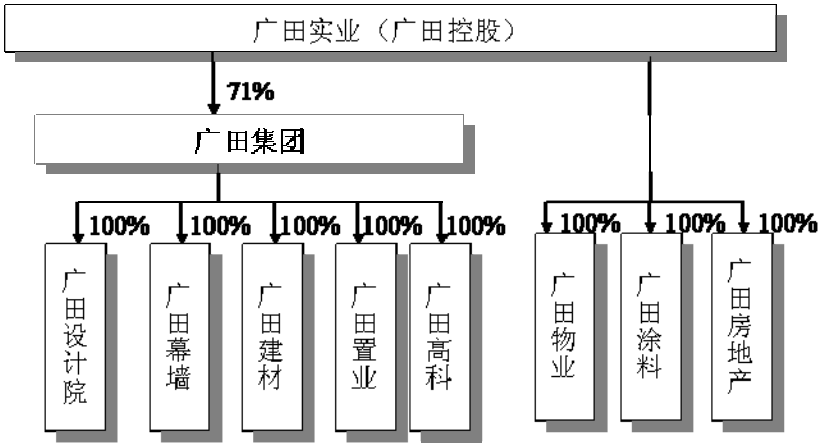
（四）广田集团与广田涂料合资成立广田高科并收购广田涂料所持有的广田高科的全部股权

为取得募集资金项目用地，2009 年 8 月，广田集团与广田涂料合资成立广田高科。广田高科注册资本和实收资本为 5,500 万元，其中广田涂料以其拥有的位于宝安区松岗街道红湖东路东侧土地作价 3,850 万元出资，占 70%的股权，根据深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司（深国众联评字第 2009-L-10902 号）《土地估价报告》，上述土地估价总额为 3,851.47 万元；公司以现金 1,650 万元出资，占 30%的股权。

根据公司 2009 年第六次临时股东大会决议以及广田涂料的股东会决议，公司与广田涂料于 2009 年 9 月 17 日签订了《股权转让协议》，广田涂料将其拥有的广田高科 70%的股权转让给公司，转让价格为其出资额 3,850 万元。截至股权交易日，广田高科尚未开展经营。上述交易作价以广高科注册资本的相应份额为依据，未经审计。本次股权转让于 2009 年 9 月 22 日办理完毕工商变更登记。转让完成后，公司持有广田高科 100%的股权。

截止 2009 年 9 月 30 日，广田高科总资产为 5,651.50 万元，净资产为 5,494.61 万元。

上述资产重组完成后的股权结构图如下



（五）同一公司控制权人下的重组符合《证券期货法律适用意见[2008]第 3 号》的情况说明

公司在报告期内发生的适用《证券期货法律适用意见[2008]第 3 号》的重组包括：

序号	交易内容	转让方	受让方	交易时间
1	广田集团出售广田涂料70%的股权	广田集团	广田实业	2007 年 12 月
2	广田集团出售广田房地产70%的股权	广田集团	广田实业	2007 年 12 月
3	广田装饰收购广田高科70%的股权	广田涂料	广田装饰	2009 年 09 月

1、公司主营业务没有发生重大变化

广田房地产一直尚未开展业务，而广田涂料业务规模较小，与公司主营业务的关联度也不高，因此出售广田房地产 70%的股权以及广田涂料 70%的股权对发行人的主营业务影响较小，不会导致公司主营业务发生变更。

广田高科成立于 2009 年 8 月，为报告期内新设立的公司，从成立之日就与公司受同一公司控制权人控制；且公司拟由广田高科负责投资建设募集资金投资项目之一“绿色装饰产业基地园建设项目”，因此广田高科的业务与公司重组前的业务具有相关性，公司 2009 年度收购广田高科 70%的股权不会导致公司主营业务发生变更。

2、同一公司控制权人下相同业务重组对公司资产总额、营业收入或利润总额的影响情况

（1）2007 年度同一公司控制权人下的重组

根据经深圳南方民和会计师事务所有限责任公司审计的财务报告，广田涂料和广田房地产重组前一个会计年度末（2006 年 12 月 31 日）的资产总额、营业收入、利润总额以及各占公司重组前相应项目的比例如下表所示：

单位：元

公司名称	资产总额	营业收入	利润总额
广田涂料	48,201,134.82	10,899,539.84	-6,453,590.20
广田房地产	9,997,797.46	0	-2,232.54
合计	**58,198,932.28**	**10,899,539.84**	**-6,455,822.74**
扣除关联交易后金额	58,198,932.28	10,899,539.84	-6,455,822.74
发行人	411,104,123.41	491,802,632.10	11,879,935.96
扣除关联交易后金额所占比例	14.16%	2.22%	-

（2）2009 年度同一公司控制权人下的重组

由于广田高科成立于 2009 年 8 月，公司于 2009 年 9 月收购广田高科 70%股权，因此广田高科不存在 2008 年度的财务数据，仅能根据广田高科 2009 年度末的财务数据进行计算。根据经中审国际审计的财务报告，广田高科 2009 年 12 月 31 日的资产总额、营业收入、利润总额占发行人重组前（2008 年 12 月 31 日）相应项目的比例如下表所示：

单位：元

公司名称	资产总额	营业收入	利润总额
广田高科	55,941,956.96	0	0
扣除关联交易后金额	55,941,956.96	0	0
发行人	625,562,787.90	1,248,100,960.67	66,296,122.42
扣除关联交易后金额所占比例	8.94%	0	0

因此，上述同一公司控制权人下的重组前一个会计年度末的资产总额、营业收入、利润总额均未超过重组前发行人相应项目的 20%。

（六）报告期内重组对公司财务状况的影响

1、2007 年度一系列重组事项对公司财务状况及经营成果的影响

假设 2007 年度重组事项均未发生的前提下，编制公司的模拟合并财务报表，将模拟财务数据与申报报表数据进行对比如下：

单位：万元

财务状况	模拟财务数据（2007-12-31）	申报报表数据（2007-12-31）	差异
总资产	46,844.94	40,028.90	-6,816.05
总负债	32,996.47	25,370.46	-7,626.01

股东权益	13,848.48	14,658.44	809.96
其中：少数股东权益	3,315.55	-	-3,315.55
归属母公司所有者权益	10,532.93	14,658.44	4,125.51
经营成果	**模拟财务数据（2007 年度）**	**申报报表数据（2007 年度）**	**差异**
营业收入	87,653.33	87,653.33	-
净利润	3,833.00	5,061.16	1,228.16
其中：归属母公司所有者净利润	2,755.77	5,135.24	2,379.47
少数股东损益	1,077.23	-74.08	-1,151.31

通过上述重组，公司财务状况发生如下变化：总资产规模减少了 6,816.04 万元，占模拟报表总资产的 14.55%，同时总负债减少了 7,626.01 万元，占模拟报表总负债的 23.11%，其变化原因主要是重组前后合并范围发生了较大变化；股东权益增加了 809.96 万元，占模拟报表股东权益 5.85%；公司归属母公司所有者权益增加了 4,125.51 万元，同时少数股东权益减少了 3,315.55 万元，主要是同一控制下收购控股子公司少数股权所致。

通过上述重组，公司经营成果发生如下变化：净利润增加了 1,228.16 万元，主要是重组过程中出售子公司以及参股公司所产生的投资收益；归属母公司所有者净利润增加了 2,379.47 万元，同时少数股东损益减少了 1,151.31 万元，主要原因是重组过程中出售子公司和参股公司所产生的投资收益，以及同一控制下收购控股子公司少数股权所致。

2、2009 年度同一控制下合并取得控股子公司对公司财务状况的影响

公司与广田涂料于 2009 年 9 月 17 日签订了《股权转让协议》，广田涂料将其拥有的广田高科 70%的股权转让给公司，转让价格为其出资额 3,850 万元。

因为广田高科系 2009 年 8 月新设立的公司，全部资产为拥有的土地使用权和部分现金，且尚未开展经营活动，公司以 3,850 万元收购广田高科 70%的股权，从公司合并的财务状况看，相当于用货币资金购买了广田高科名下的土地使用权，同时使得合并报表的净利润减少 2.8 万元。

（七）保荐人及发行人律师就资产重组发表的意见：

保荐人认为：发行人于报告期内重组行为主要为收购原控股子公司广田建设的少数股权并吸收合并以及资产置换等，其主要目的为突出发行人的主营业务，简化管理层级，提高管理效率，增强发行人的分红控制能力。上述重组行为完成前后，

发行人的主营业务未发生变化，董事和高级管理人员亦未发生重大变化，实际控制人未发生变更。

发行人律师认为：发行人上述合并、收购、出售、置换资产的行为符合当时法律、法规和规范性文件的规定，获得了发行人股东会决议的授权，履行了必要的法律手续，是合法、有效的。

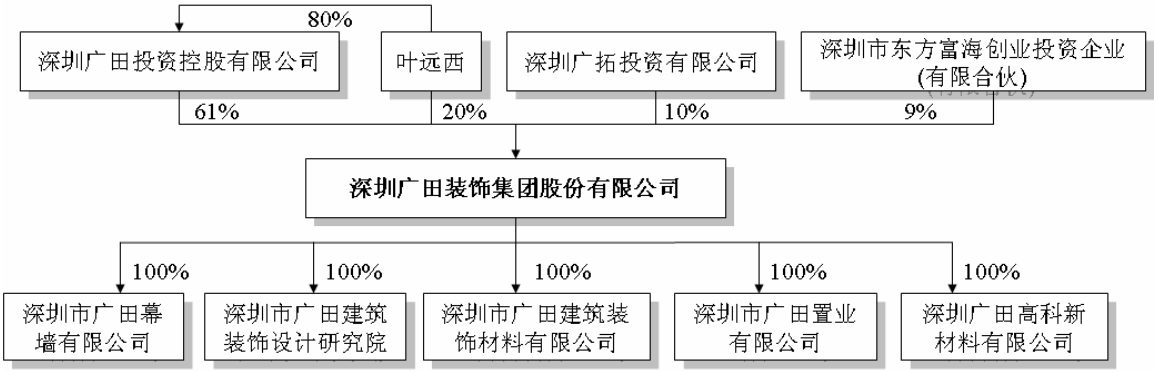
五、历次验资情况

（一）发行人历次验资情况如下：

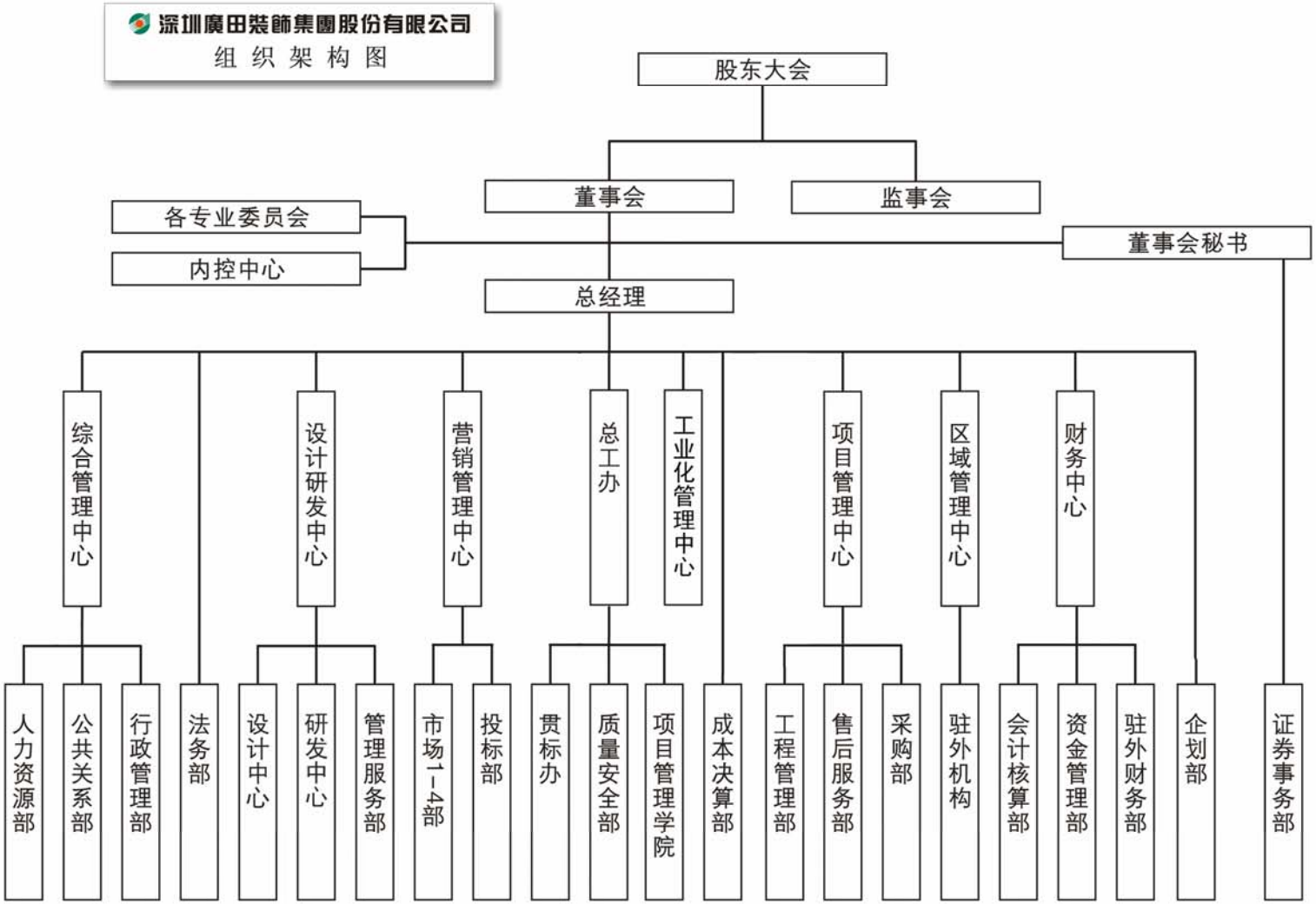
日期	验资目的	注册资本（万元）	出资方式	验资机构	验资报告号
1995 年 7 月	设立验资	1,000.00	现金	深圳市民孚审计事务所	深民审所验字（1995）659 号
2002 年 6 月	增资	2,000.00	现金	深圳法威会计师事务所	深法威验字（2002）第 231 号
2003 年 7 月	增资	5,000.00	现金	深圳中喜会计师事务所	深中喜（内）验字（2003）462
2008 年 8 月	变更验资	12,000.00	经审计净资产	南方民和会计师事务所	深南验字（2008）第 132 号

六、发行人的组织结构

（一）发行人的股权架构图



（二）发行人内部组织机构设置


深圳廣田裝飾集團股份有限公司
组 织 架 构 图
股东大会
董事会
监事会
各专业委员会
内控中心
董事会秘书
总经理
综合管理中心
设计研发中心
营销管理中心
总工办
工业化管理中心
项目管理中心
区域管理中心
财务中心
人力资源部
公共关系部
行政管理部
法务部
设计中心
研发中心
管理服务部
市场1-4部
投标部
贯标办
质量安全部
项目管理学院
成本决算部
工程管理部
售后服务部
采购部
驻外机构
会计核算部
资金管理部
驻外财务部
企划部
证券事务部

1、股东大会是公司最高权力机构，股东大会下设董事会和监事会。

董事会为公司常设决策和管理机构，行使《深圳广田装饰集团股份有限公司章程》赋予的职责。董事会共有 9 名董事，其中包括 3 名独立董事，达到公司董事总数的 1/3，有利于健全公司的法人治理结构，并能够保证在董事会决策时充分维护中小股东的权益。

公司董事会设董事会秘书1名，负责公司股东大会、董事会会议筹备及与股东沟通等相关事宜。同时，董事会下设创新与战略、提名、薪酬与考核、审计4个专门委员会，其中审计委员会下设内控中心。

监事会为公司的常设监督机构，共设 3 名监事，其中包括 1 名职工监事。

2、公司实行董事会领导下的总经理负责制，负责公司日常经营事务。设总经理 1 名，财务负责人 1 名。

3、公司拥有独立的营销、施工、技术、采购和人事等管理体系，并在此基础上形成了完善的组织架构，各部门具体职能及分工如下：

（1）企划部：全面负责公司策划业务，编制公司年度策划工作计划并负责具体实施，结合策划及创意编制具体策划方案、可行性研究报告及项目实施计划并负责实施；负责公司对内、对外的形象宣传工作；负责公司企业文化的建设；培育和发展企业创新机制。

（2）人力资源部：根据公司发展战略，全面统筹制定人力资源规划，制定和完善人力资源各项制度，建立、完善并组织实施包括招聘、培训、绩效、薪酬、员工发展等各项人力资源管理体系。

（3）公共关系部：协调公司内外部关系，注重公司形象的塑造；为公司公共关系政策和行动提出建设性的意见，并为管理层和业务部门提供公共关系方面的服务；负责与政府部门、行业协会及重要厂商接触、联络；通过接待、出访活动或通过新闻媒介力求在公众面前树立公司的最佳形象，创造良好的社会环境。

（4）行政管理部：根据公司发展需要，制订公司行政管理制度及其实施办法，并负责组织贯彻实施及监督检查；负责公司的档案管理工作；负责公司的会

议管理；为公司其它部门日常办公提供服务，保证公司的日常办公活动有序进行；负责公司有关资产、物业的日常维修维护。

（5）法务部：为公司提供法律知识方面的培训和指导，为公司各项经营活动、投标活动、施工组织、工程款收付等方面提供法律保障，对公司各类法律文书及合同提出审核意见，参与公司重大经营决策的法律论证和提供法律保障措施，化解公司各项法律风险。

（6）设计中心：开拓设计市场；负责落实完成公司下达的各项设计任务，确定工程项目设计负责人，并按质量体系文件规定对所负责工程项目的设计过程进行监督控制；负责与工程管理部进行现场设计配合，进行图纸答疑、材料选样等工作；负责配合综合管理中心对设计工程的评奖评优工作。

（7）研发中心：集中承担全集团技术研发工作，以绿色环保节能为研发方向，最终实现绿色装饰目标；促进技术创新和管理创新；积极研发、实践、推广新技术、新工艺、新产品、新设备；推动科学技术向生产力转化，加大科技成果转化为生产力的研究。

（8）管理服务部：为设计部门及研发部门提供综合管理服务；组织设计成果展示；组织设计、研发信息管理，负责相关信息的收集、处理、分析、发布等；推进知识管理，建立公司内部知识共享平台。

（9）市场部：负责开拓市场，定期对装饰市场现状考察调研，并对所有的工程信息进行分析筛选，报备登记后定期跟踪；负责招投标工程的报价、投标文件编制，参与工程的评审、开标答疑，协助设计中心进行设计工程的投标工作；参与工程合同的谈判和评审。

（10）投标部：负责工程项目前期商务工作；负责组织工程项目的商务洽谈，组织标书编制，负责工程项目的投标报价、投标文件编制及编制竣工决算，参与工程合同的谈判和合同起草；收集、整理、归档各地区建筑材料价格信息。

（11）贯标办：负责公司管理体系相关文件的具体编写、完善、运行管理及培训工作；负责对公司管理体系运行情况实施定期内审和日常滚动审核；负责针对公司管理体系运行的具体情况进行抽查、监督整改。

（12）项目管理学院：负责公司项目经理人才队伍建设及培育，为公司培养出符合公司发展战略要求的项目管理人才；制定项目管理学院的培训计划、授课计划并负责实施；收集相关项目管理类前沿信息并形成数据库；参与公司对项目管理人员的定期考核工作。

（13）成本决算部：负责制定公司成本核算办法和费用预算方案并组织和实施；负责核算各部门、工程项目工程成本和期间费用，编制成本费用报表并进行分析；主持公司内部成本核算工作，并为各部门和工程项目部的业绩考核提供数据支持。

（14）工程管理部：负责组织编制施工管理标准、规范、方法、程序、手册等基础工作并及时修订；负责组建项目部，确定项目管理人员的职责，并定期检查、考核，负责新项目开工和竣工工程交付的具体工作，对在建工程进行动态管理，掌握工程进度；组织工程内部预验收，保证相关资料的完整性。

（15）质量安全部：全面负责公司工程质量及安全生产制度的执行和落实；负责制定公司各项产品具体的验收标准；负责工程质量、安全生产的检查评定，建立质量、安全档案，定期向项目管理中心反馈工程的质量、安全情况；分析及评定各项目质检员、安全员的工作报告；培训项目部质检员、安全员。

（16）售后服务部：负责建立并管理工程客户档案；工程完工后编制工程回访计划，及时进行工程回访，并编制回访报告；负责工程项目交付后后期服务的接待和组织实施；负责售后投诉的接待与处理；培训售后人员的业务水平；统计售后产品维修的原因，并报项目管理中心。

（17）采购部：负责装饰工程项目材料供应商渠道和网络的管理，建立科学的询价机制，负责收集采购材料的各种指标鉴定的资料，为工程项目投标报价和项目施工提供材料采购信息，并协调各项目之间的材料采购与调配工作。根据工程项目施工组织方案要求组织制作材料样品。

（18）分公司：负责所在区域的工程项目的施工组织和管理，代为行使公司工程管理部和质量安全部在所在地区的职能。截止本招股说明书出具之日，公司在北京、广州、成都等地设立了 10 个分公司，具体情况如下：

序号	分公司名称	成立日期	营业场所
1	北京分公司	2009.04	北京市怀柔区雁栖经济开发区雁栖大街 31 号 1 幢 2 层
2	广州分公司	2008.07	广州市越秀区天河路 47 号之二华银商务中心 7 楼
3	佛山南海分公司	2008.10	佛山市南海区里水镇草场白塔村 6 号
4	成都分公司	2008.01	成都市青羊区青龙街 18 号 1-1 栋 18 楼 10-11 号
5	安徽分公司	2007.05	合肥市马鞍山路金地国际城 2 号公寓 318-219
6	江西省分公司	2008.06	南昌市省政府大院东四路 23 号龙式大厦 B 座 208 室
7	西安分公司	2009.03	西安市碑林区柿园路 169 号安顺世纪广场 1 幢 10 层 H 号房
8	沈阳分公司	2009.07	沈阳市和平区中华路 88－1 号 1006 室
9	北京轨道交通建筑装饰工程分公司	2009.08	北京市怀柔区雁栖经济开发区雁栖大街 31 号 1 幢 2 楼
10	宁夏分公司	2009.10	银川市兴庆区南苑康晨沿街商铺 2 号商业楼 12 号营业房

分公司的主要业务是在公司授权范围内从事综合建筑装饰工程业务活动。

（19）会计核算部：负责开展财务部门日常核算管理工作；制定和完善公司财务会计核算制度、内部控制制度；提交财务报告、财务预决算、专题财务分析、财务专业意见和经营决策方案；审核公司对外签订的经济业务合同；组织编制全面预算工作。

（20）资金管理部：负责公司的资金管理工作；办理各项融资工作，建立、维系各金融机构的协作关系；组织办理公司有关税务工作；负责银行、税务等相关机构的沟通联络关系。

（21）驻外财务部：负责公司各驻外机构的财务管理工作；定期审核上报各驻外会计机构报送的各项会计资料、会计报表并负责协调与会计核算部在会计核算方面的相关事宜。

（22）证券事务部：编制公司战略投资计划，接受公司股东的咨询和答疑；负责公司股东大会、董事会的筹备及资料整理，负责公司上市的对外联络及信息披露事务；负责公司证券资料、档案的管理。

七、发行人控股、参股公司情况

本公司无参股公司，控股子公司基本情况如下：

（一）深圳市广田幕墙有限公司

广田幕墙成立于 2006 年 7 月，注册资本和实收资本为 300 万元，系公司的全资子公司，法定代表人赵兵韬。广田幕墙注册地为深圳市罗湖区沿河北路 1003 号京基东方都会一层 119-4，主营业务为金属门窗、幕墙购销、建筑幕墙工程设计、施工。

经中审国际会计师事务所有限公司审计，截止 2009 年 12 月 31 日，广田幕墙资产总额为 275.03 万元，净资产为 275.03 万元。

（二）深圳市广田建筑装饰设计研究院

广田设计院成立于 2006 年 7 月，注册资本和实收资本为 100 万元，系公司的全资子公司，法定代表人赵兵韬。广田设计院注册地为深圳市罗湖区沿河北路 1003 号京基东方都会一层 119-2，主营业务为建筑设计；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）。

经中审国际会计师事务所有限公司审计，截止 2009 年 12 月 31 日，广田设计研究院资产总额为 306.51 万元，净资产为 148.07 万元，2009 年度实现营业收入 188.56 万元，净利润 52.74 万元。

（三）深圳市广田建筑装饰材料有限公司

广田建材成立于 2006 年 7 月，注册资本和实收资本为 100 万元，系公司的全资子公司，法定代表人叶远东。广田建材注册地为深圳市罗湖区沿河北路 1003 号京基东方都会一层 119-3。主营业务为建筑装饰材料的购销。

经中审国际会计师事务所有限公司审计，截止 2009 年 12 月 31 日，广田建材资产总额为 132.56 万元，净资产为 123.86 万元，2009 年度实现营业收入 75.33

万元，净利润 4.60 万元。

（四）深圳市广田置业有限公司

广田置业成立于 1994 年 4 月，注册资本和实收资本为 3,800 万元，系公司的全资子公司，法定代表人汪洋。广田置业注册地为深圳市罗湖区沿河北路 1003 号京基东方都会一层 119-1。

广田置业 2003 年取得了深圳市罗湖区 H123-0011 号地块的开发权，开发项目为京基东方都会，该项目于 2004 年 10 月 31 日竣工。此后，广田置业未再有其他房地产开发项目，也未有土地储备。目前该项目只剩下 101 房及 119 房、201 房商铺未售，其中 119 房、201 房为公司办公所用。广田置业目前主要从事位于深圳市罗湖区沿河北路 1003 号京基东方都会地下停车场的经营。

经中审国际会计师事务所有限公司审计，截止 2009 年 12 月 31 日，广田置业资产总额为 5,893.58 万元，净资产为 4,501.01 万元，2009 年度实现营业收入 324.82 万元，净利润-15.93 万元。

（五）深圳广田高科新材料有限公司

广田高科成立于 2009 年 8 月，注册资本和实收资本为 5,500 万元，系公司全资子公司，法定代表人叶远东。广田高科注册地为深圳市罗湖区沿河北路 1003 号京基东方都会大厦裙楼 119—5，主营业务为建筑装饰材料、新型材料的生产、加工、技术开发。

公司的募集资金投资项目之一“绿色装饰产业基地园建设项目”拟由广田高科负责具体的实施。

经中审国际会计师事务所有限公司审计，截止 2009 年 12 月 31 日，广田高科资产总额为 5,594.20 万元，净资产为 5,471.25 万元，目前尚未开始经营。

（六）发行人控股子公司验资情况

公司名称	验资原因	注册资本（万元）	验资日期	验资会计师事务所
广田幕墙	设立	300	2006.07.25	深圳泰洋会计师事务所[深泰验字[2006]第 020 号]

广田设计院	设立	100	2006.07.25	深圳泰洋会计师事务所[深泰验字[2006]第 021 号]
广田建材	设立	100	2006.07.19	深圳泰洋会计师事务所[深泰验字[2006]第 022 号]
广田置业	设立	200	1994.04.25	深圳市审计师事务所[深审所分物验字[1994]138 号]
	增资	1,000	1998.03.31	深圳南方会计师事务所[审南会验字（98）018 号]
	增资	3,800	2003.04.03	深圳岳华会计师事务所有限公司[深岳华验字（2003）第 119 号]
广田高科	设立(首次出资)	1,650	2009.08.27	深圳南方民和会计师事务所[深南验字（2009）第 079 号]
	设立（缴足出资）	5,500	2009.09.15	深圳南方民和会计师事务所[深南验字（2009）第 090 号]

本公司控股子公司的注册资本均已履行合法的验资程序。

（七）广田建设基本情况：

广田建设于 2007 年 12 月被广田集团吸收合并，合并前为广田集团的全资子公司。

1、广田建设基本情况

广田建设成立于 1995 年 6 月，前身为深圳市星江装饰设计工程有限公司，注册资本为 1,000 万元，其中深圳市新威达实业有限公司（以下简称 “新威达”）持有其 70%股权；深圳新鹏飞实业有限公司（以下简称“新鹏飞”）持有其 30%股权。

1995 年 9 月，广田投资发展与新威达签订了《股权转让合同书》，广田投资发展以 700 万元的价格收购新威达持有的 70%的股权，本次股权转让后，广田建设的股东是广田投资发展和新鹏飞，分别持有其 70%和 30%的股权。

1998 年 4 月，新鹏飞与陆河县振东实业有限公司（以下简称“振东实业”）签订《股权转让合同书》，振东实业以 300 万元的价格收购新鹏飞持有的 30%股权。本次股权转让后，广田建设的股东是广田投资发展和振东实业，分别持有其 70%和 30%的股权。

2003 年 11 月，振东实业与广田实业签订《股权转让合同书》，广田实业以 840 万元的价格收购振东实业持有的 30%股权。本次股权转让后，广田建设的股东是广田投资发展和广田实业，分别持有其 70%和 30%的股权。

2007 年 8 月，广田集团与广田实业签订《股权转让协议》，广田集团以 984 万元的价格收购广田实业持有的 30%的股权。本次股权转让后，广田集团持有广田建设 100%的股权。

2007 年 10 月，广田集团与广田建设签订了《吸收合并协议》，约定广田集团吸收合并其全资子公司广田建设，广田建设的全部资产、债务由广田集团享有并承担。

2007 年 12 月，广田建设在深圳市工商行政管理局办理完毕注销登记手续。

2、广田建设历次验资情况

日期	验资目的	注册资本（万元）	出资方式	验资机构	验资报告号
1995 年 6 月	设立验资	1,000.00	现金	深圳市民孚审计事务所	深民审所验字（1995）599 号
2001 年 5 月	增资	2,800.00	盈余公积和资本公积转增	深圳市财安合伙会计师事务所	深财安（2001）验内字第 089 号
2006 年 4 月	重新验资	2,800.00	现金	深圳泰洋会计师事务所	深泰验字[2006]第 006 号《验资报告》
2006 年 8 月	增资	3,280.00	现金	深圳泰洋会计师事务所	深泰验字[2006]第 027 号《验资报告》

3、广田建设历史上的出资瑕疵

截止 2001 年 5 月，广田建设的股东为广田投资发展和振东实业，分别持有广田建设 70%、30%的股权。2001 年 6 月，广田建设作出股东会决议，决定将广田建设的资本公积、盈余公积转增注册资本 1,800 万元，2001 年 7 月，广田建设在深圳市工商行政管理局办理完毕上述工商变更登记。转增后，广田建设的注册资本增加至 2,800 万元。

2006 年初，广田建设自查发现，上述用于增资的资本公积及盈余公积不足，导致广田建设出资不实。为解决上述出资问题，广田建设于 2006 年 4 月作出股

东会决议，决定由广田建设股东广田集团、广田实业按照股权比例以现金人民币1,800万元予以补足。2006年4月，深圳泰洋会计师事务所出具深泰验字[2006]第006号《验资报告》，对此次补足实收资本的情况进行了审验，验证截止2006年4月12日，广田建设已收到股东缴纳的注册资本合计人民币1,800万元，全部为货币资金，变更后的累计注册资本实收金额为人民币2,800万元。

保荐人及发行人律师认为：虽然广田建设在历史上存在注册资本不实的情形，但截止2006年4月，广田建设股东已经将出资不实的部分以现金补足，并经深圳泰洋会计师事务所审验，广田建设的出资瑕疵得以纠正且至今已逾三年，广田建设及其股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不存在因出资瑕疵而受到行政处罚且情节严重的情形；广田建设及其实际控制人、董事、监事、高级管理人员不存在因广田建设其他方面的原因受到行政处罚且情节严重的情形，因此不会对公司本次发行上市构成实质性法律障碍。

八、发起人、持有发行人5%以上股份的主要股东及实际控制人的基本情况

（一）发起人的基本情况

1、深圳广田投资控股有限公司

（1）基本情况

广田控股持有本公司7,320万股，占总股本的61%，为公司控股股东。广田控股成立于1993年1月，注册资本为5,000万元，法定代表人为叶远西。公司注册地址和办公地址均为深圳市福田区华强北路上步工业区304栋第二层东侧，主营业务为投资管理、资产管理、投资兴办实业等。

广田控股的股东分别是叶远西、叶嘉铭和叶嘉乐，其中叶远西出资4,000万元，持有80%股权，叶嘉铭出资500万元，持有10%股权，叶嘉乐出资500万元持有10%股权。叶远西与叶嘉铭、叶嘉乐系父子关系。

除持有公司61%的股权外，广田控股目前还主要持有广田物业100%股权以及广田涂料 100%股权，认缴重庆富坤创业投资中心（有限合伙）出资额 1,000万元，占其出资额的6.67%。

根据中审国际会计师事务所有限公司出具的中审国际审字[2010]第09030005号《审计报告》，广田控股最近一年主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2009年12月31日/2009年度
总资产	90,984.41
净资产	36,358.11
营业收入	197,542.82
净利润	9,550.73

（2）历史沿革

广田控股之前身为广田实业。广田实业成立于1993年1月9日，系由叶远西、叶云月（叶远西与叶云月系兄妹关系）共同出资组建，注册资本为人民币130万元，其中叶远西出资人民币91万元，占注册资本的70%；叶云月出资人民币39万元，占注册资本的30%。股东缴纳出资经深圳中洲会计师事务所以深中洲（93）验字第22号《验资报告》审验后，广田实业于1993年1月9日在深圳市工商局办理完毕设立登记手续。

1993年6月3日，广田实业作出决议，决定增加注册资本至人民币280万元，其中，叶远西增加出资人民币105万元，叶云月增加出资人民币45万元。股东缴纳出资经深圳华通审计师事务所以深华审所字[1993]160号《验资报告书》审验后，广田实业于1993年6月24日在深圳市工商局办理完毕变更登记手续。本次增资完成后，叶远西、叶云月分别持有广田实业70%、30%的股权。

2003年11月20日，广田实业作出决议，决定增加注册资本至人民币1,680万元，增资款全部由叶远西认缴。股东缴纳出资经深圳岳华会计师事务所有限公司以深岳华验字（2003）第520号《验资报告》审验后，广田实业于2003年12月2日在深圳市工商局办理完毕变更登记手续。本次增资完成后，叶远西、叶云月分别持有广田实业95%、5%的股权。

2007年7月3日，广田实业作出决议，同意叶远西将其持有的广田实业5%的股权转让给叶嘉铭（叶远西与叶嘉铭系父子关系），10%的股权转让给叶嘉乐

（叶远西与叶嘉乐系父子关系）；叶云月将其持有的广田实业 5%的股权转让给叶嘉铭。同日，叶远西与叶嘉铭、叶嘉乐，叶云月与叶嘉铭分别签订了《股权转让协议书》。广田实业于 2007 年 7 月 6 日在深圳市工商局办理完毕变更登记手续。本次股权转让完成后，叶远西、叶嘉铭、叶嘉乐分别持有广田实业 80%、10%、10%的股权。

2008 年 4 月 2 日，广田实业作出决议，决定增加注册资本至人民币 4,000 万元，其中，叶远西增加出资人民币 1,856 万元，叶嘉铭增加出资人民币 232 万元，叶嘉乐增加出资人民币 232 万元，同时，将公司名称变更为深圳广田投资控股有限公司。股东缴纳出资经深圳泰洋会计师事务所以深泰验字[2008]第 012 号《验资报告》审验后，广田实业于 2008 年 4 月 10 日在深圳市工商局办理完毕变更登记手续。本次增资完成后，叶远西、叶嘉铭、叶嘉乐分别持有广田实业 80%、10%、10%的股权，广田实业更名为深圳广田投资控股有限公司。

2008 年 7 月 3 日，广田控股作出决议，决定增加注册资本至人民币 5,000 万元，其中，叶远西增加出资人民币 800 万元，叶嘉铭增加出资人民币 100 万元，叶嘉乐增加出资人民币 100 万元。股东缴纳出资经深圳泰洋会计师事务所以深泰验字[2008]第 024 号《验资报告》审验后，广田控股于 2008 年 8 月 4 日在深圳市工商局办理完毕变更登记手续。本次增资完成后，叶远西、叶嘉铭、叶嘉乐分别持有广田控股 80%、10%、10%的股权。

广田控股的设立及历次增资、股权转让等行为，均符合法律、法规和规范性文件的规定，且已履行了有关的工商变更登记手续，是合法、有效的。

2、叶远西

股东姓名	持股数（万股）	持股比例	国籍	身份证号码	住所
叶远西	2,400	20.00%	中国	44030119621026XXXX	广东省深圳市

3、深圳市东方富海创业投资企业（有限合伙）

东方富海持有本公司 1,080 万股，占总股本的 9%。东方富海成立于 2007 年 11 月，注册地址为深圳市福田区深南西路车公庙工业区天安数码时代大厦主楼 2602-2，主营业务是创业投资业务。

根据合伙协议，东方富海的出资如下表所示：

合伙人名称	约定出资额（万元）	约定出资比例	累计出资额（万元）	累计出资比例	性质
陈玮	100	0.11%	40	0.04	普通合伙人
程厚博	100	0.11%	40	0.04	普通合伙人
揭阳市轩润贸易有限公司	39,800	44.22%	15,920	17.69	有限合伙人
沈阳明华实业投资有限公司	10,000	11.11%	4,000	4.45	有限合伙人
北京兆丰汇金资产管理有限公司	10,000	11.11%	2,000	2.22	有限合伙人
徐俊	5,000	5.56%	2,000	2.22	有限合伙人
上海大西洋投资有限公司	10,000	11.11%	2,000	2.22	有限合伙人
夏国新	10,000	11.11%	4,000	4.44	有限合伙人
刘世生	5,000	5.56%	2,000	2.22	有限合伙人
合计	**90,000**	**100.00%**	**32,000**	**35.56**	**—**

根据合伙协议，东方富海的经营期限暂定为五年，经有限合伙人一致同意，可延长合伙经营期限。

陈玮和程厚博为东方富海的普通合伙人、执行事务合伙人，陈玮亦为公司董事，其基本情况详见本招股说明书“第八章　董事、监事、高级管理人员及核心技术人员”。

东方富海及其普通合伙出资人、有限合伙出资人与公司、公司实际控制人及董事、监事和高级管理人员无关联关系。

除东方富海持有发行人 9%的股份以及其普通合伙人陈玮在发行人处担任董事外，发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员、本次发行的中介机构及其签字人员与东方富海及其合伙人的不存在其他关联关系或交叉任职、持股的情况。

东方富海最近一年未经审计的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2009 年 12 月 31 日/2009 年度
总资产	28,757.98
净资产	28,581.09
净利润	-1,231.75

（二）持有发行人 5%以上股份的其他股东的基本情况—深圳广拓投资有限公司

广拓投资持有本公司 1,200 万股，占总股本的 10%。广拓投资成立于 2009 年 10 月，注册资本为 1,200 万元，注册地址为深圳市罗湖区沿河北路 1003 号京基东方都会 404，主营业务是对外投资。

广拓投资的股东与发行人存在以下关联关系：

序号	股东姓名	出资额（万元）	持股比例	与发行人关联关系
1	叶远东	623	51.92%	实际控制人之兄、公司董事兼副总经理
2	赵兵韬	80	6.67%	公司董事、总经理
3	范志全	50	4.17%	公司副总经理
4	汪洋	50	4.17%	公司董事
5	叶云月	30	2.50%	实际控制人之妹、公司职员
6	王宏坤	30	2.50%	公司董事会秘书
7	孙伟华	30	2.50%	公司财务负责人
8	赵波	22	1.83%	公司监事会主席兼总经济师
9	徐庆海	20	1.67%	公司副总经理
10	罗志显	20	1.67%	公司副总经理
11	黄江	18	1.50%	公司财务中心经理
12	罗晋悦	15	1.25%	公司工程总监
13	赵凯	15	1.25%	公司投标部经理
14	石立达	15	1.25%	公司综合管理中心经理
15	王石桥	12	1.00%	公司会计核算部经理
16	周清	12	1.00%	公司监事兼总经理助理
17	曾嵘	10	0.83%	公司董事兼副总经理
18	何峰	10	0.83%	公司成本决算部经理
19	汤环荣	10	0.83%	公司区域管理中心经理
20	张廿	10	0.83%	公司总经理助理
21	许亚非	10	0.83%	公司子公司广田置业总经理助理
22	叶少英	10	0.83%	公司内控中心监察主任
23	侯松涛	10	0.83%	公司法务部经理
24	朱军霖	10	0.83%	公司总经理助理
25	彭海浪	10	0.83%	公司副总经理

26	罗岸丰	10	0.83%	公司监事兼采购部经理
27	叶晋豪	8	0.67%	公司采购部副经理
28	雷建	5	0.42%	公司子公司广田设计院董事、执行院长
29	彭衍城	5	0.42%	公司总经理助理
30	李卫社	5	0.42%	公司总工程师
31	方红兵	5	0.42%	公司广州分公司财务经理
32	萧城斯	5	0.42%	公司工程总监
33	赵晓晖	5	0.42%	公司工程总监
34	叶远伟	5	0.42%	公司控股股东之财务负责人
35	彭丽菲	4	0.33%	公司业务经理
36	叶高旭	4	0.33%	公司北京分公司副经理
37	赵萌	4	0.33%	公司董事长秘书
38	叶娴	3	0.25%	公司市场三部副经理
合计		**1,200**	**100.00%**	—

广拓投资最近一年未经审计的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2009 年 12 月 31 日/2009 年度
总资产	2,754.70
净资产	2,754.70
净利润	-0.02

（三）控股股东所控制的其他企业

1、控股股东广田控股控制的其他企业

企业名称	持股比例	成立时间	法定代表人	注册资本（万元）	主营业务	注册地
深圳市广田京基物业管理有限公司	100%	2004.01.17	冯伟全	100	物业管理	深圳市罗湖区沿河北路东方都会大厦裙楼四楼
深圳市广田环保涂料有限公司	100%	1998.02.27	宋梓琪	1,665	油漆、涂料、油墨的生产、销售；环保涂料的研究、开发及购销	深圳市宝安区福永镇桥头村

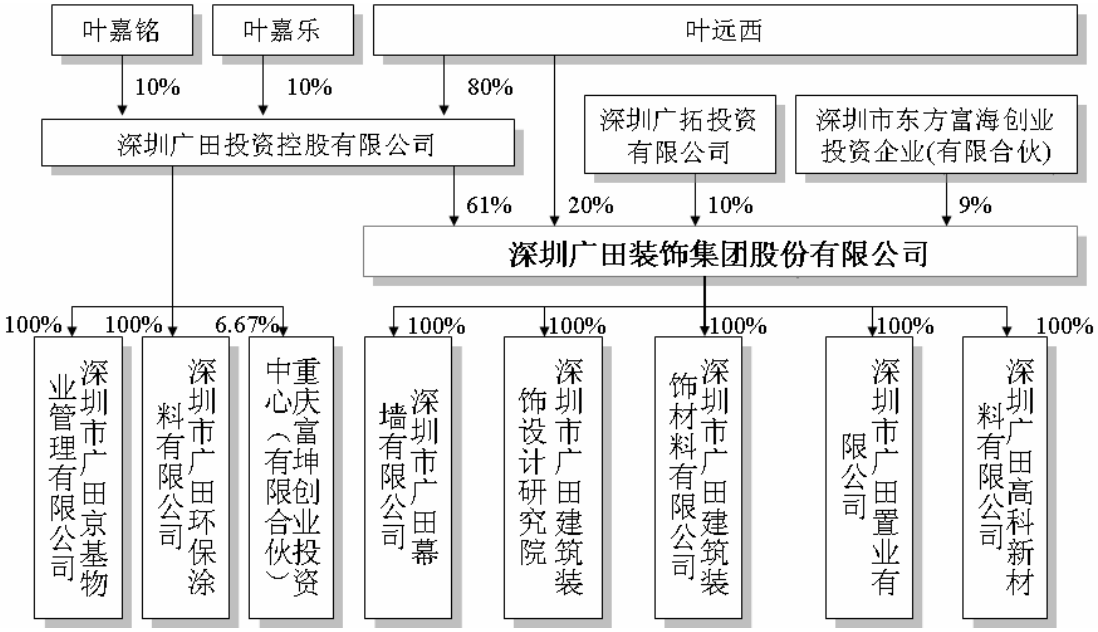
2、广田控股控制的其他企业最近一年经审计的主要财务数据如下：

单位：万元

企业名称	2009 年末总资产	2009 年末净资产	2009 年营业收入	2009 年净利润
广田物业	309.09	-101.33	968.50	26.69
广田涂料	5,738.31	-566.27	5,019.09	41.16

（四）实际控制人及其控制的企业

叶远西除直接持有本公司 20%的股权，并持有广田控股 80%的股权，控制的企业股权结构图如下图所示：



注：叶远西与叶嘉铭、叶嘉乐为父子关系

（五）发行人股份质押或其他有争议的情况

截止本招股说明书签署日，本公司的全部股份均不存在质押或其他有争议的情况。

九、发行人股本情况

（一）发行人本次发行前后股本情况

本公司本次发行前的总股本为 12,000 万股，按本次发行 4,000 万股测算，本次发行股份占发行后公司总股本的比例为 25%。

（二）股东情况

本次发行前，公司股东持股情况如下表：

序号	股东名称	持股数（万股）	持股比例	股权性质
1	深圳广田投资控股有限公司	7,320	61.00%	法人股
2	叶远西	2,400	20.00%	自然人股
3	深圳广拓投资有限公司	1,200	10.00%	法人股
4	深圳市东方富海创业投资企业（有限合伙）	1,080	9.00%	合伙企业股

（三）自然人股东及其在发行人处担任的职务

股东名称	持股数（万股）	持股比例	在本公司担任职务
叶远西	2,400	20.00%	董事长

（四）战略投资者情况

本公司本次发行前的股东中无战略投资者。

（五）本次发行前各股东间的关联关系及关联股东的各自持股比例

叶远西为公司的实际控制人。本次发行前，叶远西直接持有本公司 2,400 万股，占本次发行前总股本的 20%，其控股 80%的广田控股持有本公司 7,320 万股，占本次发行前总股本的 61%。

广拓投资为公司实际控制人叶远西之兄控制的公司，为叶远西和广田控股的关联法人，持有本公司 1,200 万股，占本次发行前总股本的 10%。

因此，叶远西及其关联人叶远东合计持有本公司 91%的股份。

除上述关系外，公司股东之间无其他关联关系。

（六）本次发行前股东所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺

广田控股、叶远西、广拓投资承诺：自本公司股票在证券交易所上市之日起三十六个月内不转让或委托他人管理其直接或间接持有的本公司公开发行股票前已发行的股份，也不由本公司回购该部分股份。

此外，叶远西承诺：除前述锁定期外，在公司任职期间，每年转让的股份不超过持有公司股份总数的百分之二十五；离职后六个月内，不转让所持有的公司股份，并向公司及时申报所持公司股份及其变动情况，在申报离任六个月后的十二个月内通过证券交易所挂牌交易出售本公司股票数量占其直接或间接持有本公司股票总数的比例不得超过百分之五十，并向本公司及时申报所持公司股份及其变动情况。

东方富海承诺：自本公司股票上市之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理其持有的本公司公开发行股票前已发行的股份。

（七）发行人其他需要说明的情况

本公司的股份中不存在国有股份或外资股份，亦没有发行过内部职工股。本公司未曾出现过工会持股、职工持股会持股、信托持股、委托持股或股东数量超过二百人的情况。

十、员工及其社会保障情况

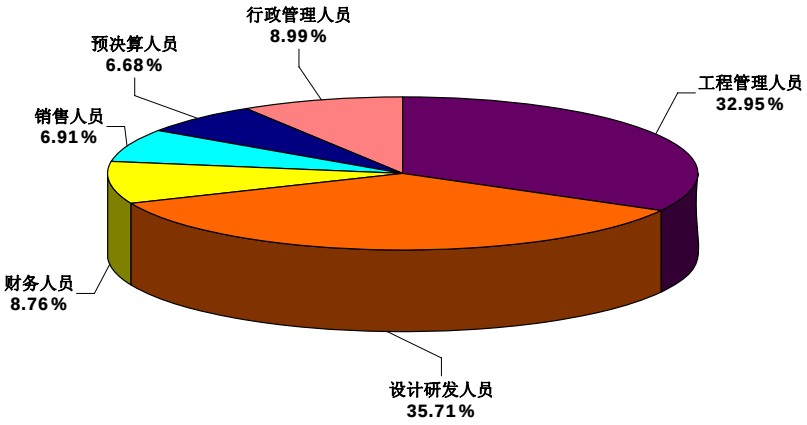
（一）员工人数

截止 2009 年 12 月 31 日，本公司在岗员工 434 人，其中：注册建造师 47 人。

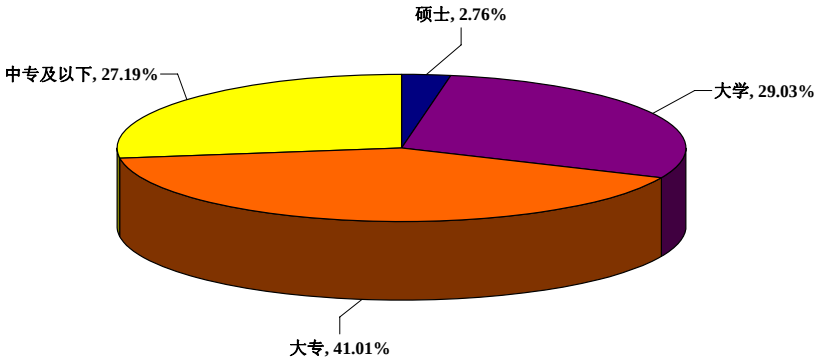
（二）职工构成

本公司职工（未包括现场施工工人）的主要结构情况如下：

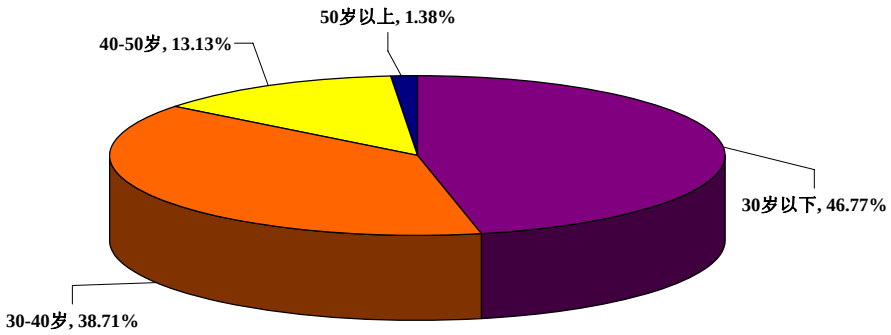
1、员工专业结构



2、员工受教育程度



3、员工年龄结构



（三）执行社会保障制度、住房制度和医疗制度的情况

1、执行劳动合同和社会保障制度情况

本公司实行全员劳动合同制，员工根据与公司签订的《劳动合同》享受权利和承担义务。对于在岗员工，公司按照国家及所在地有关劳动和社会保障法律、法规及相关政策，为员工办理了养老保险、基本医疗保险、工伤保险及失业保险、生育保险等。公司至今没有发生过任何重大劳动争议和纠纷。

公司通过与具备资质的深圳市合田建设劳务有限公司和深圳市百优工程劳务有限公司签订《战略合作协议》和《劳务分包合同》，约定劳务公司负责为其所提供的施工工人进行岗前安全教育和每月的安全培训，协助公司项目部对施工工人进行工作岗位所必须的专业培训以及质量和安全技术交底；其派出的施工工人服从公司的调度安排；由其负责办理相关人员的招用工手续，并签订劳动合同以及缴纳相关保险；由其负责处理施工工人在执行劳务分包合同中所发生的争议、工伤事故等事项，以及配合上级主管部门的检查等。公司根据劳务分包合同的约定，按月对劳务公司提交的用工清单进行复核，并根据复核结果与劳务公司结算相应的工资及管理费用，监督劳务公司对施工工人工资的发放工作。同时，公司还督促劳务公司与施工工人签订符合法律法规要求的劳动合同，切实保护施工工人的合法权益。

公司至今没有与劳务公司及施工工人发生过任何重大劳动争议和纠纷，亦不存在因违反《劳动合同法》等相关法律法规而被有关劳动主管机关或劳动监察机关责令改正或处罚的情况。

2、住房保障制度执行情况

2009 年 5 月之前，公司未给职工缴纳住房公积金，主要通过提供集体宿舍的形式保障员工的住房福利。

2009 年 5 月，深圳市人民政府发布深府[2009]107 号《深圳市住房公积金制度改革方案》，根据该方案，本公司本市户籍的在职职工须缴存住房公积金，同时，非本市户籍在职职工可参照有关规定缴存住房公积金。缴存住房公积金的月工资基数为职工本人上一年度月平均工资，职工月平均工资按深圳市统计局规定列入工资总额统计的项目计算。职工和单位缴存住房公积金的比例均不得低于工资总额的 5%。根据住房公积金制度改革进程，自 2010 年 12 月起，深圳市住房公积金管理委员会和市住房公积金管理中心将正式运作。公司自 2009 年 5 月 23 日起开始计提住房公积金，截止 2009 年 12 月 31 日，已计提的住房公积金为 34.33 万元。

2010 年 1 月 18 日，公司控股股东及实际控制人出具《承诺函》，承诺“如应有权部门要求或决定，公司及子公司深圳广田高科新材料有限公司、深圳市广田幕墙有限公司、深圳市广田建筑装饰材料有限公司、深圳市广田置业有限公司、深圳市广田建筑装饰设计研究院需要为员工补缴住房公积金，或因未为员工缴纳住房公积金而承担任何罚款或损失，本公司（本人）愿在毋需深圳广田装饰集团股份有限公司支付对价的情况下，承担需要补缴的全部住房公积金和额外费用。”

根据深圳市人力资源和社会保障局 2010 年 1 月 13 日出具的证明：公司自 2007 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日期间无因违反劳动法律法规而被行政处罚的记录。

十一、主要股东以及作为股东的董事、监事、高级管理人员作出的重要承诺

本公司主要股东以及作为股东的董事、监事、高级管理人员所持股份自愿锁定的承诺，详见本章“九、发行人股本情况”之“（六）本次发行前股东所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺。”

本公司实际控制人、控股股东向本公司出具了《放弃竞争与利益冲突承诺函》，详见本招股说明书“第七章　同业竞争与关联交易”之“一、同业竞争”之“（四）实际控制人及控股股东作出的避免同业竞争的承诺”。

第六章　业务与技术

一、发行人的主营业务及其变化情况

本公司为综合建筑装饰工程承建商，主营业务为建筑装饰工程的设计、施工。自本公司成立以来，主营业务未发生重大变化。

本公司具备承接各类建筑装饰工程的资格和能力，具体拥有的资质等级证书如下：

序号	资质名称	发证机关	证书编号
1	建筑装修装饰工程专业承包壹级	住房和城乡建设部	B1034044030410
2	建筑幕墙工程专业承包壹级		
3	机电设备安装工程专业承包壹级		
4	金属门窗工程专业承包壹级	广东省住房和城乡建设厅	
5	建筑智能化工程设计与施工壹级	住房和城乡建设部	C144006749
6	消防设施工程设计与施工壹级		
7	建筑装饰工程设计专项甲级	住房和城乡建设部	A144006749
8	建筑幕墙工程设计专项甲级		

二、发行人所处行业基本情况

（一）行业管理体制

1、行业主管部门和监管体制

住房和城乡建设部[3]及各地建设行政主管部门为建筑装饰行业的主管部门，中国建筑装饰协会为建筑装饰行业的行业自律组织。1994 年 10 月 24 日，建设部发出《关于选择中国建筑装饰协会为建筑装饰行业管理中转变政府职能试点单位的通知》，确定中国建筑装饰协会的八项主要任务之一就是在建设部建筑司的指导下，加强建筑装饰行业市场管理。

2、行业的主要法律法规和政策

[3] 2008 年 3 月建设部更名为住房和城乡建设部。为便于表述，2008 年 3 月前简称建设部，2008 年 3 月后称住房和城乡建设部。

目前，我国已基本形成了多层次、多门类、多形式的较为完善的规范法律体系。

管理和规范建筑装饰行业的主要法律法规包括《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国节约能源法（2007 修订）》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》、《建筑企业资质管理条例》、《建筑施工企业安全生产许可证管理规定》、《建筑装饰装修工程质量验收规范》、《室内装饰工程质量规范》、《建筑幕墙技术规范》、《民用建筑工程室内环境污染控制规范》、《建设工程价款结算暂行办法》、《建筑装饰工程设计企业资质等级标准》、《建设部建筑节能试点示范工程（小区）管理办法》等。上述文件分别对建筑装饰行业的资质管理、招标投标管理、质量管理、安全生产管理等方面作出了规范。

（二）市场准入资质

鉴于建筑装饰业的特殊性，国家制订了较为完善的监管法律法规体系，对企业的资质作了明确要求。

建设部于 1990 年 11 月 17 日颁布了《建筑工程装饰设计单位资格分级标准》，对建筑装饰工程设计企业实行资质等级、市场准入制度。

《建筑法》明确规定：“从事建筑活动的建筑施工企业、勘察单位、设计单位和工程监理单位，经资质审查合格，取得相应等级资质证书后，方可在其资质等级许可的范围内从事建筑活动。”

2001 年 1 月 9 日建设部再次修订并以建设[2001]9 号文件颁发《建筑装饰工程设计企业资质等级标准》，对建筑装饰工程设计企业进行清理和规范。

2001 年 10 月，《国务院办公厅关于进一步整顿和规范建筑市场秩序的通知》指出：要“继续完善并严格建筑市场准入、清出制度”、“所有工程勘察、设计、施工、监理、招标代理企业，都必须依法取得相应等级的资质证书，并在其登记许可的范围内从事相应的工程建设活动”。

截止目前，住房和城乡建设部已经相继出台《建筑装饰装修工程专业承包

企业资质等级标准》、《建筑幕墙工程专业承包企业资质等级标准》、《金属门窗工程专业承包企业资质等级标准》、《建筑装饰装修工程设计与施工资质标准》及《建筑幕墙工程设计与施工资质标准》等行业标准。

2007 年 9 月 1 日实施的建设部令第 159 号《建筑企业资质管理规定》，进一步对建筑工程企业的施工资质及施工范围进行了明确和规范。

根据规定，建筑装饰企业承接公共建筑装饰工程和幕墙工程，均需要符合特定的资质；而住宅精装修工程虽然没有国家规定，但由于该类工程规模大，技术要求高，一般也由具有资质的公共建筑装饰企业承接。

（三）行业情况和竞争格局

1、行业概况

根据我国《国民经济行业分类与代码》，公司所处行业属于建筑业中的建筑装饰业子行业。建筑装饰业是指从事为建筑、构造物运用装饰材料对其内部和外部进行装饰装修，提高它的使用功能和艺术价值的工程活动的行业。建筑装饰业将科技与工艺相结合，具有丰富的技术含量和艺术内涵。根据建筑物使用性质的不同，建筑装饰业划分为公共建筑装饰业和住宅装饰业。

（1）行业主要特点

与土木建筑业、设备安装业等一次性完成工程业务不同，每个建筑物在其完成直到整个使用寿命的周期中，都需要进行多次装饰装修。因此，建筑装饰行业的发展具有乘数效应和市场需求可持续性的特点。

（2）行业的主要发展阶段

建筑装饰行业的发展与国民经济的发展水平息息相关，我国快速发展的经济为建筑装饰行业的发展提供了坚实的基础。

改革开放以来，我国建筑装饰行业逐步发展成为一个专业化领域，总的来说，我国建筑装饰行业经历了快速起步期（1978－1988 年）、震荡期（1989－1993 年）、稳步发展期（1994－2004 年）和快速发展期（2005 年至今）。目前，在

我国城镇化建设及固定资产投资的拉动下，包括公共建筑及住宅在内的建筑装饰行业仍保持高速增长。

2、行业市场化程度

建筑装饰行业是最早引入市场机制、进行市场化运作的行业，其中民营经济占比超过 99%。多数企业自成立起就建立起了同市场机制相适应的管理体制，形成了适应生产力发展水平的生产关系格局，行业的竞争机制、用人机制、激励机制、分配机制等具有一定的时代性和超前性。随着中国国民经济的不断发展，行业内的设计水平、材料生产能力和施工技术水平也相应提高，与国际先进水平的差距正逐渐缩小。

3、行业竞争情况

（1）行业竞争格局

目前，国内装饰行业已经存在中外合资、股份制、有限责任等多种企业组织形式；基本形成以非公有制经济为主体、平等竞争的市场格局。在竞争中，一批业内知名品牌的建筑装饰企业脱颖而出，逐步成长壮大。

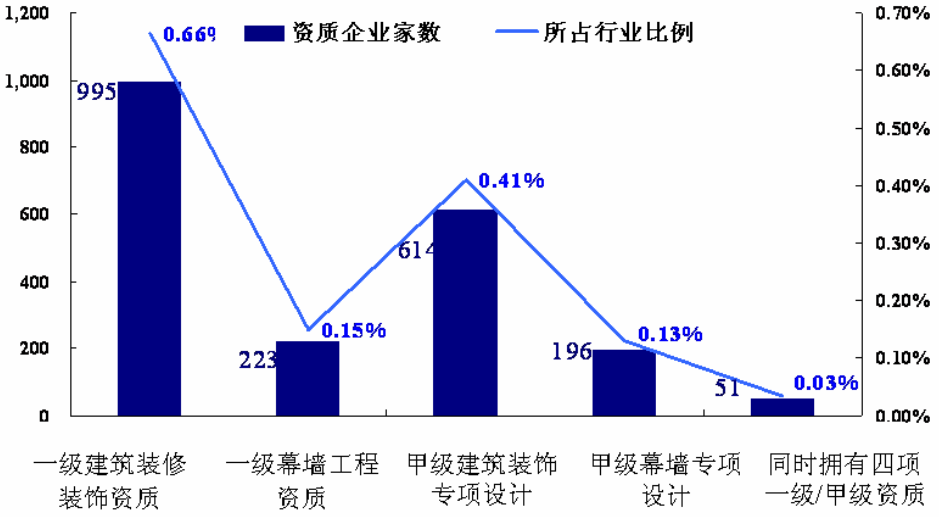
根据中国建筑装饰协会的统计，2008 年行业前 100 强企业完成的产值总量占全行业产值的 6%，占公共建筑装饰产值的 13%，但是随着竞争的日趋激烈和资质要求的提高，行业已经进入整合时期。截止 2008 年底，全国建筑装饰企业约 15 万家，比 2007 年下降约 12%，其中，从事公共建筑装饰的企业约 3.5 万家，与 2007 年相比基本保持不变。

（2）行业从业者队伍

2008 年建筑装饰行业从业人员有 1,400 万人，比 2007 年下降约 7%。其中行业的管理人员、设计师和项目经理等技术人员为 160 万人，占从业人员的比重为 15%左右，比 2007 年上升 2%；现场施工工人约为 1,200 万人，占从业人员的比重为 85%，行业从业人员的结构比例逐步优化。

（3）行业主要竞争企业

根据中国建筑装饰行业协会统计，2008 年全国拥有壹级建筑装饰工程专业承包企业 995 家，壹级建筑幕墙工程专业承包企业 223 家，甲级建筑装饰工程专项设计企业 614 家，甲级幕墙工程专项设计企业 196 家，同时具有壹级装饰施工、甲级装饰设计两项资质的企业 401 家，同时具有壹级幕墙施工、甲级幕墙设计两项资质的企业 95 家，同时拥有上述四项资质的企业 51 家。



本公司 2002 年至 2008 年连续七年入选中国建筑装饰行业百强企业综合实力前十名[2]，其中 2007 年、2008 年连续两年名列第六位。

2007 年度-2008 年度建筑装饰行业前十名企业名单

公司名称	2008 年度	2007 年度
苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司	1	1
浙江亚厦装饰股份有限公司	2	2
深圳市深装总装饰工程工业有限公司	3	3
中国建筑装饰工程有限公司	4	4
深圳市洪涛装饰股份有限公司	5	5
深圳广田装饰集团股份有限公司	**6**	**6**
深圳市科源建设集团有限公司	7	7
北京港源建筑装饰工程有限公司	8	9
深圳市建筑装饰（集团）有限公司	9	17
深圳长城家俱装饰工程有限公司	10	8

[2] 2007 年本公司吸收合并广田建设前，排名的主体为广田建设。

建筑装饰行业部分公司的业务特点情况介绍如下：

排名	公司名称	主要特点
1	苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司	以室内装饰为主体，融幕墙、家具、景观、艺术品、机电设备安装等为一体的专业化装饰企业，设计能力突出，国内建筑装饰行业第一家上市公司
2	浙江亚厦装饰股份有限公司	专注于大型公共建筑、高端星级酒店、高档住宅精装修等装饰、幕墙工程的设计与施工，科技创新及施工技术能力突出，市场遍及全国
3	深圳市深装总装饰工程工业有限公司	主要从事公共装饰工程的设计及施工，建筑幕墙工程的设计和施工；在机场装饰工程细分市场优势明显
4	中国建筑装饰工程公司	主要从事公共装饰工程的设计及施工，建筑幕墙工程的制作和施工；产品覆盖全国市场
5	深圳市洪涛装饰股份有限公司	立足公共建筑装饰行业，目前主要为政府机构、大型国有企业、跨国公司、高档酒店等提供建筑装饰设计、施工服务
6	**深圳广田装饰集团股份有限公司**	**以提供综合建筑装饰解决方案及综合工程承建服务为主，专注于大型公共建筑、高档星级酒店等高端建筑装饰市场，形成了住宅精装修、商业综合体等专业细分市场的领先优势，具有行业领先的技术研发优势**

资料来源：根据相关公司所属网站简介及上市公司公开资料整理

4、进入装饰行业的主要壁垒

（1）行业资质壁垒。目前我国对建筑装饰工程的承包、设计、设备安装等方面均有相应的资质要求，在企业资信、注册资本、技术装备和管理水平等方面都进行了细致划分和明确规定，主要资质证书的颁发均由政府管理部门负责审核，通过资质的审查和管理，有效提升了建筑装饰行业的准入门槛，优化了建筑装饰企业的规模和施工质量，规范了行业竞争。

随着我国对建筑装饰行业管理的日趋规范，对于装饰企业的资质要求必将日益提高，行业准入门槛也将随之提升。

（2）从业经验壁垒。建筑装饰行业是先发优势较为明显的行业，丰富的行业经验与成功的装饰施工项目是建筑装饰企业取得客户信任的决定性因素之一。特别是住宅精装修、商业综合体等工程项目由于项目规模大，项目管理相对复杂，需要建筑装饰企业将自身积累的行业经验与对客户需求、施工项目定位的深入理解相结合，针对不同客户需求提供多样化的项目解决方案，新的行业进入者很难在短期内实现这一目标。

（3）资金壁垒。建筑装饰企业投标大中型建筑装饰工程，在招投标阶段需要支付投标保证金、施工过程中需要履约保证金、安全保证金、材料预付款和质量保证金，因此，中小企业难以承接大中型建筑装饰项目。

（4）人才壁垒。建筑装饰是一项复杂的系统工程，同时具有人才和人力密集的特点。随着新技术和先进软件在建筑装饰设计、施工领域的运用，对专业人员的素质要求越来越高，专业人员的数量和质量是企业发展最关键的因素。丰富的劳动力资源是我国建筑装饰业的主要优势之一，但高素质的专业人员却相对不足。随着建筑装饰业的大发展，人才短缺问题将成为制约行业发展的主要因素之一。

5、市场供求状况及变动趋势

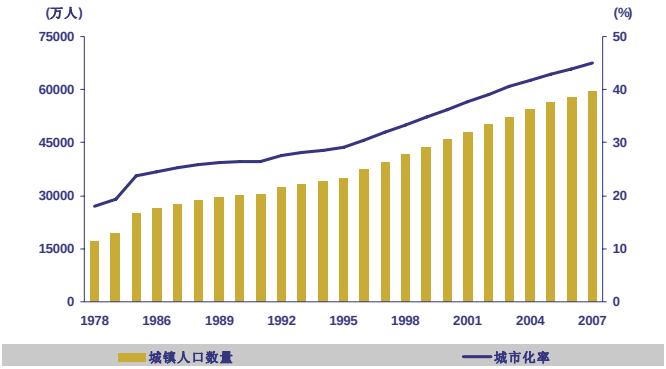
建筑装饰业，作为国民经济和建筑业生产最终产品的环节，不仅具有沟通供求、促进生产与消费同步增长的功能，也在国民经济循环中得到发展的机遇。

（1）国民经济的持续增长推动了建筑装饰行业的高速发展

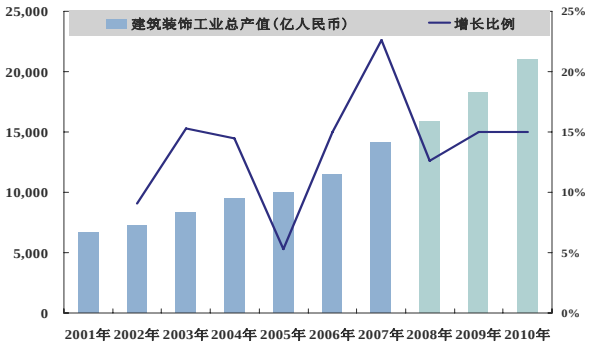
中国经济的持续发展为装饰行业提供了良好的发展条件，市场经济体制的建立和完善促进了中国经济的高速增长，推动了城市化进程。1990-2008 年，中国经济以年均 9.8%的较高速度发展，城市化率相应由 1990 年的 26.40%上升到 2008 年的 45.7%，17 年间提高了 19.3 个百分点，而根据国家“十一五规划”中国城市化率至 2010 年将达到 47%。国民经济的增长和城市化进程的加快在一定程度上带动了基础设施建设和房地产业的发展。这一时期，投入到基础设施建设方面的投资大幅度增长，2002-2008 年全社会固定资产投资年均增长高达 24.51%，尤其是包括住宅和各种商业、公共建筑的建设快速发展，产生了大量装饰需求。

根据中国建筑装饰协会编制的行业“十一五”发展规划，到 2010 年全行业要在转变经济增长方式的基础上，力争实现总产值较“十五”末期翻一番，实现产值 21,000 亿元，平均每年增长 15%以上。

中国城市化率水平



中国建筑装饰行业产值



资料来源：中国建筑装饰业协会、国家统计局

（2）涉外旅游及会展业的发展特别是大型国际性活动在我国举办将促进公共建筑装饰行业迅速发展

随着经济的高速发展，我国旅游业、餐饮业、会展业等现代服务业得到了快速发展，涉外酒店、会展中心等基础设施进入大规模建设时期，这些公共建筑工程的建设和使用，不仅增加了建筑装饰的市场需求规模，而且对装饰的质量、档次提出了更高的要求，推动了装饰行业整体水平向更高层次发展。

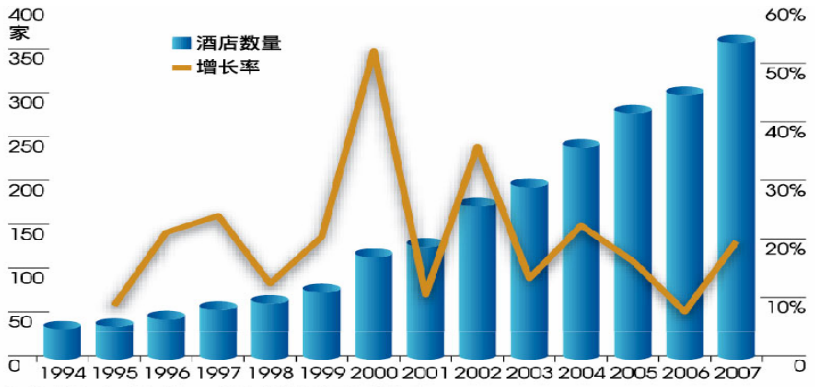
北京举办 2008 年奥运会已经带动公共建筑装饰行业展开新一轮的发展，上海举办 2010 年世博会，直接投资和延伸投资预计为 1490—2730 亿元；广州举办 2010 年亚运会，市政基础建设投资预计超过 2,000 亿元；深圳 2011 年将举办大运会，大运会场馆建设的直接投资约 35 亿元，延伸投资 140 亿元，衍生的基建投资也将超过 1,000 亿元；同时随着中国国力增强，各种国际会议、活动的举办将带动上海、深圳、广州、大连、南京、北京、重庆、成都、西安等地区性建筑装饰市场的发展。

（3）国内星级酒店的发展带来大量的建筑装饰需求

目前国际连锁酒店的第三次中国扩张浪潮已经开始，2007 年我国的五星级酒店为 361 家，国家旅游局预计 2015 年将超过 500 家。香格里拉、万豪、雅高、喜达屋等世界顶尖酒店管理集团均有高端酒店数量增长 50%至 200%的目标。尽管国际酒店的扩张受金融危机影响有所减缓，但扩张进程并未停止，尤其是二、

三线城市极具市场潜力。一般而言，酒店装修的装修周期为 6 年至 8 年，如果以 30 年的经营期限计算，每家五星级酒店都需要进行 4 至 6 次的装修。以单价每平方米 4,000 元、面积 6 万平方米估算，一般每次装饰造价不低于 2.4 亿元，为装饰企业提供了广阔的市场空间

五星酒店数量及年增长率



资料来源：国家统计局、《新财富》

（4）住宅精装修领域潜力巨大，风险较低，成为大型建筑装饰企业重要的利润增长点

①居民消费结构升级将为住宅装饰市场带来巨大的需求

据世界银行的统计，人均国民收入达到 1,000 美元是城镇化的“起飞点”，人均国民收入在 800—3,000 美元时也是住房消费的旺盛期。2008 年我国人均国民收入为 2,770 美元，正处于消费结构升级带动产业结构升级阶段，这将为住宅装饰市场带来巨大的需求。

年份	人口（亿人）	家庭户数（亿户）	户均人数（人）	人均住宅面积（平米）	新建住宅面积（亿平米）
2004	12.99	3.66	3.55	25.00	12.50
2010	13.77	4.32	3.19	30.00	80.00
2020	14.72	4.61	3.19	38.00	204.71

资料来源：根据建设部住宅产业化促进中心《住宅产业现代化技术、经济政策研究》课题资料数据整理。

在“十一五”期间房地产行业伴随着工业化和城镇化的加速，继续保持较快的发展速度。根据有关部门测算，未来 10 年间需要新建住宅 204.71 亿平方米，大量住宅投入使用，将产生巨大的住宅装饰需求。

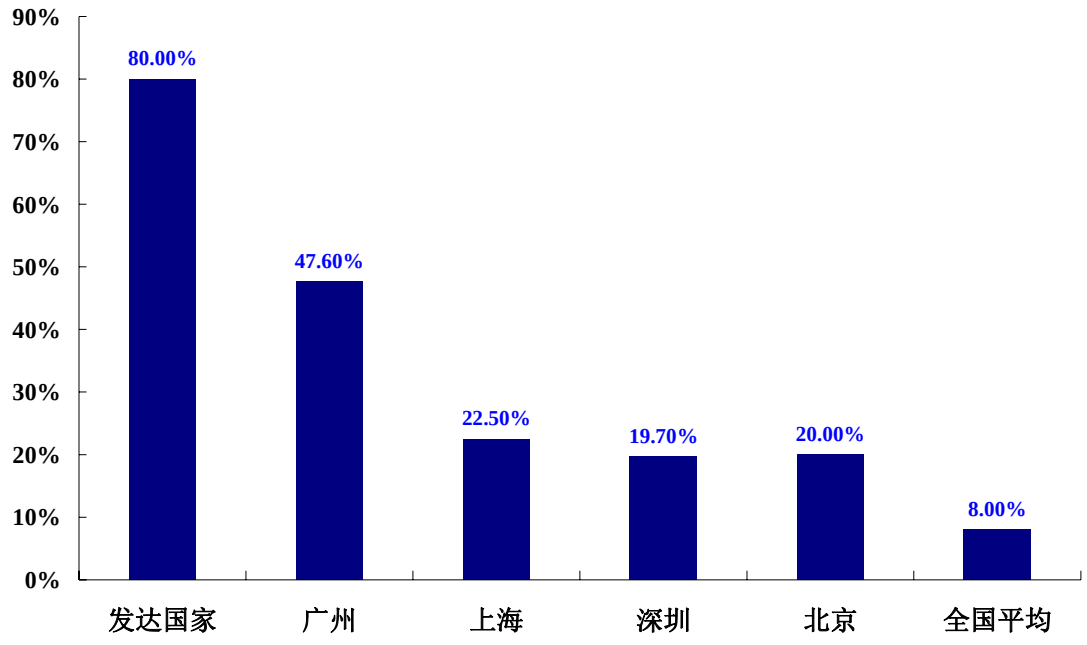
②国家产业政策支持住宅精装修业务的发展

从欧美住宅建设成熟市场发展轨迹来看，随着城市化进程快速推进，住宅产业化将成为未来国内房地产开发的主流趋势。

国家对于住宅产业化、住宅精装修市场的发展一直持鼓励态度。早在 1999 年，建设部就发布了《关于推进住宅产业现代化提高住宅质量若干意见（国办发（1999）72 号）》，推进住宅产业化；2002 年，建设部发布了《商品住宅装修一次到位实施导则》及配套的《商品住宅装修一次到位材料、部品技术要点》，旨在通过逐步取消毛坯房、直接向消费者提供精装修成品房，规范住宅装修市场，推进住宅产业化发展。2008 年，住房与城乡建设部又发布《关于进一步加强住宅装饰装修管理的通知》，进一步完善扶持政策，推广全装修房。

从上海、北京、深圳等一线城市的情况来看，精装修的比例逐步提升，但与主要发达国家的比例相比，仍存在较大差距，市场发展潜力巨大。

2009 年前三季度我国主要城市住宅精装修与发达国家对比[3]



根据深圳市政府 2008 年出台的《深圳市人民政府关于印发深圳生态文明建设行动纲领（2008－2010）和九个配套文件及生态文明建设系列工程的通知》和

[3] 资料来源：广州、上海、深圳、北京住宅精装修比例来源于中国房地产测评中心《2010 低碳产业企业、低碳技术／材料、住宅全装修企业测评研究报告》，发达国家及全国平均精装修比例来自相关网站

《关于推进住宅产业现代化的行动方案》，作为全国住宅产业化发展改革首个试点城市，深圳将力争 2010 年底前，销售住宅基本实现 100%一次性装修。同时进行多项配套的改革，包括在土地出让合同中明确规定新建住宅必须进行“全装修”，政府投资兴建政策性住房必须实行“全装修”等。

除深圳市外，广州、上海、山西、南京等地区也出台了大量推进住宅精装修发展的强制性政策要求，住宅精装修在全国的逐步推广对于建筑装饰企业是一个重要的契机。

③住宅精装修化趋势受房地产调控政策影响有限

住宅精装修具有节能、环保的特点，符合国家的产业发展政策。虽然房地产行业的发展对住宅精装修具有一定的影响，但鉴于住宅精装修为未来房地产发展的方向，目前包括万科企业股份有限公司、绿城房地产集团有限公司、恒大地产有限公司及百仕达地产有限公司等各大房地产开发商均已明确开发精装修住宅的战略，可以说“只要存在住宅开发，即存在精装修市场”。假设根据未来 10 年间新建住宅 204.71 亿平方米，按每平方米 1,000 元的标准保守测算，精装修市场占据其中 50%的市场，即可产生 1.02 万亿的装饰容量。因此即使国家对房地产行业进行宏观调控，但对装饰行业住宅精装修业务的发展影响有限。

精装修住宅与普通住宅对比情况表

项目	精装修住房	毛坯房	简装房
装修成本	免住户装修之苦，以规模化效应降低平均装修成本（建设部测算口径为：平均节约业主费用 20%）、加速入住时间	私拆乱改现象严重，浪费严重，而且存在安全隐患	二次装修往往拆掉初装，浪费较毛坯房更为严重
环境保护	将装修污染降到最低	装修噪声、粉尘污染严重，且因各住户装修入住时间不一，邻里间干扰严重	二次装修噪声、粉尘污染与毛坯房无异
装修服务专业化程度	一般聘请大型专业装饰公司进行室内设计，选用专业施工队伍进行施工，装修质量有保障	出于成本考虑，大都选取一般小型装饰公司，或不聘请设计师进行室内设计，选取一般施工队伍装修，装修质量无保障，纠纷较多	与毛坯房情况类似

④住宅精装修的业务特点保证建筑装饰企业对房地产宏观调控风险保持在可控范围内

住宅精装修业务并不等同于房地产开发业务，宏观调控政策变化对房地产行业的影响不会造成建筑装饰企业业绩大幅波动。

A、根据住宅精装修的业务特点，建筑装饰企业进行住宅精装修施工时楼盘一般已经完成封顶并开始预售，在国家目前的商品房预售政策下，销售情况公开透明，建筑装饰企业能够通过政府公开信息对房地产开发企业的销售状况进行分析，从而在承接业务阶段即开始控制风险。

B、对于房地产开发企业来说，一旦住宅精装修完毕，考虑到在较短时间内能够变现并回笼资金，一般不会使其变为烂尾工程，因此，也能确保其按时按约定支付施工款项。

C、根据《中华人民共和国合同法》第二百八十六条：“发包人未按照约定支付价款的，承包人可以催告发包人在合理期限内支付价款。发包人逾期不支付的，除按照建设工程的性质不宜折价、拍卖的以外，承包人可以与发包人协议将该工程折价，也可以申请人民法院将该工程依法拍卖。建设工程的价款就该工程折价或者拍卖的价款优先受偿。”基于上述法律规定，一旦出现建筑装饰企业客户出现无力支付工程款情况，建筑装饰企业还可以依法通过优先受偿保障自身的权利。

因此住宅精装修业务无论从市场发展容量还是从面临的风险来看都是建筑装饰企业业务中具备发展潜力的一类业务。

（5）商业综合体项目的高速发展将极大地促进中国大型综合装饰施工企业的产业升级及业务发展

随着我国城市化进程的不断加快、城市功能的多元化发展，商业综合体作为新兴的商业地产模式正逐步成为中国城市发展的商业价值核心。对于土地资源稀缺而人口却日益膨胀的城市来说，综合体建筑形态的出现较好解决了土地集约化利用的问题。从开发的角度来说，商业综合体与单一业态商业地产项目相比有较强的抗风险能力。由于商业综合体项目具有投资规模大、管理技术难度高的特点，商业综合体的项目已经成为具有相当实力和规模的房地产开发企业化解市场风险、提升企业品牌的重要选择。

作为城市化发展主要趋势之一，商业综合体具备了广阔的发展前景，它正成为中国城市经济持续、健康、有序发展的新引擎，而蕴藏的巨大的装饰业务量必将带动中国装饰行业中具备核心竞争力龙头企业的发展。

（6）国家实施的大规模基础建设投资，为建筑装饰行业提供了巨大的发展空间

2008 年底，我国公布了 4 万亿拉动内需保增长的经济刺激政策，将大规模进行兴建及改造基础设施，而基础设施的兴建及改造，可以为建筑装饰行业提供巨大的市场发展空间。以铁路投资为例，预计 2009 年至 2011 年包括各级投资的总额将达到 3.5 万亿元，大规模铁路的新建及原有路线改造，将产生大量的车站装饰业务。同样，民航、公路，大型场馆等项目的建设，将为建筑装饰企业带来更多的机遇。

6、市场价格形成机制

建筑装饰行业不同于一般生产性行业，属于订单式服务行业，建筑装饰企业的工程报价基本按照成本加成法确定。成本波动会对当期在建工程利润产生一定的影响。针对上述情况，对于建设周期较长的合同，原材料采购部分采取甲方提供或者签订开口合同的方式，工程利润基本稳定；对于建设周期较短的合同，则多采用闭口合同方式，从签订合同到采购原材料之间存在 1-3 个月的时差，时间周期较短，原材料价格的波动幅度一般不大，不会对项目利润产生较大影响。

目前中小型项目市场竞争非常激烈，工程利润一直处于较低状态。而由于大中型项目的业主更多的关注装饰工程施工质量和产品品质，对价格的敏感度相对较低，因此从事大中型项目施工的装饰企业具有较强的定价能力，可以将部分成本变化影响转移给业主或发包方，盈利能力基本保持稳定。

7、行业利润水平的变动趋势及原因

在中低端装饰项目市场，由于业主对设计和施工单位的要求较低，参与竞标的企业素质参差不齐，导致中低端市场的竞争较为激烈，偷工减料、低价恶性竞标时有发生。近几年来，随着建筑装饰行业不断规范，行业竞争渐趋理性，行业利润率逐步开始稳定。

在中高端建筑装饰市场，业主要求设计和施工单位具备较高的专业设计和施工能力、承接过标志性工程、有同类工程的实践经验等。入围投标的企业以本区域性优势企业和全国性龙头企业为主，所以中高端建筑装饰市场较少发生恶性低价竞争的情况，行业利润率较高并且一直呈稳定态势。

大型建筑装饰装修企业凭借其在资金、品牌、规模、技术、人才、管理、经验、信誉等方面的优势，往往能获取高于同行业平均水平的利润率。

（四）影响行业发展的因素

1、有利因素

（1）经济持续增长与投资推动建筑业快速发展

中国正处于城市化、工业化加速发展时期，投资是推动中国经济增长的重要因素之一。受益于固定资产投资和房地产投资的持续快速增长、城市化进程加快以及新农村建设的推进，中国建筑装饰业将在未来较长时期内快速持续发展。

从美国、日本等发达国家的发展历程看，建筑业是经济起飞阶段的主导产业之一。建筑装饰业作为建筑业的子行业，也具有产业关联度高、就业容量大的特点。近年来建筑装饰行业产值占 GDP 比重均在 6%-7%，是拉动国民经济增长的重要力量。

（2）产业发展政策的实施

在建筑装饰行业快速发展的同时，规范行业发展的一系列法律法规、技术规范和技术标准正陆续制定并出台实施，为规范装饰装修市场秩序，促进建筑装饰行业持续快速发展奠定了坚实的基础。

（3）新技术的推广应用

中国建筑装饰协会 2003 年 9 月发布《关于建筑装饰行业科技进步的若干意见》，列出了包括幕墙施工技术、木制品工厂化生产及安装技术和计算机应用技术等 10 项新的施工技术作为示范、推广的重点技术，在一定程度上也推动了装饰行业的整体发展。

2、不利因素

（1）当前装饰市场秩序不规范。主要体现在市场主体资格不规范，其中有部分装饰企业无相关资质；市场主体经营行为不规范，借用资质、层层转包的现象屡有发生，影响了施工质量，行业自律有待进一步提高。

（2）企业规模偏小，行业组织化程度低。由于我国建筑装饰行业起步较晚，企业规模普遍较小。到目前为止，我国尚未拥有国际化的建筑装饰龙头企业。即使是国内知名企业，年工程承接能力也均在 100 亿元以下，虽然一些企业开始实现工厂化、产业化以及企业联盟与协作，但其比例较低。

（3）资源利用和环保问题比较突出。建筑装饰工程需大量使用天然材料，属于资源消耗性行业。但由于材料生产技术和装备较差、施工技术水平较低、设计施工的标准化程度低等原因，造成水、能源、木材等资源的利用率普遍较低，资源浪费严重。同时，由于传统施工方法和用材的环境亲和性较差、科技含量和质量水平较低、施工现场产生的噪音粉尘、垃圾等污染物较多，对环保也产生较大的负面影响。

针对以上情况，中国建筑装饰协会发布的“十一五”规划确定将通过理顺行业管理体制、规范行业标准、改进行业监管，大力发展装饰行业的新技术，支持具有规模的装饰企业“做大做强”，从而促进建筑装饰行业的整体发展。

本公司在节能环保技术方面具有行业领先水平，拥有由深圳市政府部门认定的技术研发中心，并已取得及申报多项专利技术，参与了多项行业标准的编制工作。本次募集资金投向的“绿色装饰产业基地园建设项目”中的“轻质节能干粉砂浆”为公司自主研发成果，产品可根据不同的施工需求，进行科学的材料配制和机械化施工，从施工材料和施工技术上解决传统抹灰施工中开裂、空鼓、起沙、凹凸不平等顽症，同时还拥有轻质保温、防水隔音、工艺简单实用、单位平方米的造价低廉的特点，符合建筑装饰行业节能环保的发展要求。

（五）行业经营模式、技术特点及技术水平

1、行业特有的经营模式

（1）建筑装饰行业一般通过设立营销网络机构来占有和拓展市场，通过优质工程项目发展业务，以此提升企业的社会声誉和经济效益。

（2）建筑装饰工程项目的承接主要采用公开招标及邀标方式确定工程中标单位，但实际存在一定的挂靠和借用资质、转包现象，导致施工工期和工程质量难以得到保证。本公司所承接项目不存在转包、挂靠现象，对项目实行统一管理，确保施工质量和工期。

2、行业的技术水平及特点[4]

建筑装饰行业是一个古老而又新兴的行业，技术基础建立在中国传统建筑业之上，除幕墙工程施工技术已突破传统的技术外，主要是传统的木、油、瓦、电、水等建筑业工种的施工现场手工制作与组装技术。20 年来，建筑装饰行业在设计与施工技术、专业教育、工艺工法等方面有了很大进步，工程质量水平、文化品位、环保水平有了很大的提高。我国建筑装饰行业已经具有独立承包五星级宾馆等大型高端公共建筑装饰工程的能力，已经产生了一批资质高、装备较现代化、在设计、施工管理方面有特色、在科技创新上有进展的优势企业，也创造出了一批在国际上有一定知名度的标志性精品工程。综观行业发展，行业科技进步的发展速度相对缓慢，科学技术对行业发展的贡献率低，已经成为阻碍行业可持续发展的重要因素。

具体情况如下：

（1）设计科技进步的状况。在方法和手段方面有了很大进步，计算机辅助设计已经普及，软件的开发及应用已经达到了一定的水平，但在设计理念、思想、审美情趣和文化、艺术表现手法上同国际先进水平有较大的差距，缺乏独特的设计风格。在处理功能与美观、准确选材及应用高科技材料、形成有深度的专业化设计等方面还有差距。特别是在国际招标大型项目的室内设计上，中国公司优势不明显。

（2）材料、部品部件的科技进步状况。很多材料如陶瓷板材、建筑玻璃等的产量居世界第一，但材料、部品的科技含量、质量水平总体上看仍然较低。除表现在品种、规格、花色等质量、性能、技术上与国际先进水平有很大差距外，更多的表现在节能材料、环保材料的研发与推广仍有欠缺。

[4] 本段内容引自中国建筑装饰协会《关于建筑装饰行业科技进步的若干意见》

（3）施工手段的技术状况，与国际先进水平也有很大差距。虽然通过引进和自主开发，一些施工机具已在工程中应用，如单元式幕墙工程，机具装备水平已经较高，但总体而言，施工现场的机具装备比重不高，装备结构层次较低，传统的工具仍占有一定的比重。

3、建筑装饰行业发展趋势

（1）进一步完善工业化和信息化

建筑装饰行业的工业化主要体现在施工组织与施工作业上的技术发展，表现在以现代装备提升施工技术，改变施工工艺，创新施工工法，提高劳动生产率。主要包括两个方面的基本内容，一是实施工厂化加工，现场组装式施工；二是提高施工的机械化、自动化程度。在西方发达国家，装饰工程的集成化、工业化生产已经非常成熟，运用社会化大生产，将开发、设计、生产、安装等各个环节组合起来、集成起来，进行规模化生产，然后现场安装。这种方式有助于提高部品部件的质量、缩短工期、减少现场污染。目前，在国内大型装修工程中，高资质等级施工企业承接装饰工程，大量的石材、木制品加工都是在工厂中完成。根据行业“十一五”发展规划纲要的要求，到“十一五”末期，成品化率要达到 50%以上。

信息化是以企业的管理体系为基础，以计算机网络技术为特征的系统工程建设。企业通过社会网络平台，调节建材供求，实现网上招、投标等商务活动，同时利用网络提高企业的设计、研发能力，改进施工组织方法及技术工艺。根据发达国家的经验，在工程项目中应用信息技术减少浪费、降低原材料和工时消耗，可降低管理成本 10%以上。同时，利用计算机网络还能提高建筑装饰工程的质量，主要表现为技术质量（体现在工程的精度和安全性方面）和环保质量（体现在空气中有害物质的释放量控制）。

工业化和信息化两者具有紧密联系，相互支持、相互促进的作用。

（2）推行节能环保装修

节能环保在建筑装饰行业主要体现在建筑装饰设计、建筑装饰施工技术及建筑装饰材料三个方面。在设计方面，主要是指通过合理设计，综合运用现代物质

手段、科技手段和艺术手段，充分考虑对自然环境的影响，采用合理的热工、通风和空调设计，达到节能环保的效果；在建筑装饰施工技术方面，主要指在建筑工程中自主创新和集成创新，积极推广节能新技术、新工艺；在建筑装饰材料方面，主要指使用节能环保的新型建筑材料、保温材料及绿色装饰装修材料。

（3）一体化装饰

一体化装饰是基于绿色装饰理念，集绿色建材、绿色施工和绿色检测于一体，集抹灰、防水、保温和装饰于一体，集轻质化、机械化和模具化于一体的集成装饰技术，就其范围来说，需要集研发、设计、施工、检测、维护、服务等全过程、多环节为一体。就装饰施工而言，传统的建筑装饰企业都是用管理、技术、资金、设备并通过组织劳务、材料资源，按既定图纸组织施工，完成建筑装饰工程，以满足客户的使用功能。而就一体化装饰而言，装饰企业充分发挥自身的研发、设计优势，从绿色、节能、环保的装饰理念和客户的需求出发，对功能布置、施工流程、舒适健康要求、色彩格调、造型、风格、材料质感等方面进行综合考虑，通过设计及施工呈现出一个完美的建筑室内空间，在满足使用功能、感观功能的同时，也符合绿色、环保、节能的要求。一体化装饰可使具有强大装饰设计研发能力的装饰施工企业摆脱与传统装饰施工企业在一个较低层面上竞争的局面。

（4）绿色设计

绿色设计是以绿色技术为基础所进行的产品设计，考虑对资源和环境的影响，即在产品及其生命周期全过程的设计中，着重考虑产品的环境属性（可拆卸性、可回收性、可维护性、可重复利用性等），并将其作为设计目标，在充分考虑产品的功能、质量、周期和成本的同时，优化各有关设计因素，使得产品及其制造过程对环境的总体影响和资源消耗减到最小。在满足环境要求的同时，保证应有的功能、使用寿命和质量等。

本公司本次募集资金投资项目“绿色装饰产业基地园建设项目”、“设计研发中心项目”符合建筑装饰行业发展趋势，项目的顺利实施将使公司在未来的行业竞争中占据有利地位。

（六）行业发展的周期性、区域性和季节性

建筑装饰行业会随着宏观经济的变化呈现出一定的周期性，但表现不明显，属于弱周期性行业。主要理由有以下两点：（1）建筑装饰产品更多地体现在设计创意方面，人们与生俱来的对美的不懈追求决定了建筑装饰必须不断更新换代；（2）即使行业从新兴走向成熟，增长速度可能从快速走向平稳，但是已形成的巨大存量建筑产品仍为行业提供了巨大的市场空间。

建筑装饰行业尚处于发展时期，除已形成的少数大型企业外，行业内以中小型企业为主，一般主要在当地开展业务，呈现一定的区域性。

深圳处于改革开放的最前沿，由于本地发展空间有限，深圳的装饰企业凭借毗邻香港能吸收先进装饰理念的地域优势和进取开拓精神，积极向全国各地拓展，形成了一批在全国具有较强影响力的优势装饰企业，深圳企业的非区域性明显。虽然深圳建筑装饰企业面临非常激烈的市场竞争，但也形成了深圳企业全国领先的竞争优势，行业内有“全国装饰看广东、广东装饰看深圳”的说法。2006-2008 年中国建筑装饰行业协会评选的年度行业百强中，深圳建筑装饰企业在前 10 强及 30 强中均占一半以上。

建筑装饰行业无明显的季节性。但根据行业的特点，通常而言，一季度由于受春节和银行信贷政策不确定等因素的影响，工程进度较慢、工程结算额相对较低；四季度由于临近年关，大量工程要求年底竣工，所以四季度工程进度较快，结算的款项也较多。

（七）发行人所处行业与上、下游行业之间的关系

建筑装饰材料行业为建筑装饰行业的上游行业，旅游业（酒店、饭店等）、房地产业（商业类、住宅类）等行业为建筑装饰行业的下游行业。

我国建筑装饰材料行业随着房地产、建筑装饰等行业的发展得到了快速发展。目前，我国已经成为世界上装饰材料生产、消费和出口大国。建筑装饰业的发展带动了建筑装饰材料行业的快速发展，新材料的研发和使用也促进了建筑装饰行业的进步。建筑装饰工程质量的优劣与装饰材料质量的好坏具有紧密关系。

近年来，我国经济快速发展，各种商业、公共建筑大量开工建设；随着对外开放的扩大，我国旅游业和会展业发展迅速，涉外酒店、会展中心等基础设施进入了大规模建设期，下游行业的强劲需求促进了建筑装饰行业的发展。

三、发行人的竞争地位

（一）发行人在行业中的竞争地位

本公司是我国公共建筑装饰行业龙头企业之一，公司连续七年入选中国建筑装饰行业百强企业综合实力评价活动前十名，2007 年、2008 年连续两年名列第六名。公司荣获“建筑装饰行业 AAA 级信用企业”、“改革开放 30 年建筑装饰行业发展突出贡献企业”、“全国室内装饰优秀企业”、“中国建筑装饰绿色环保设计百强企业”、“中国质量信得过企业”、“全国建筑装饰行业产业化实验基地”、“国家十一五科技支撑计划项目产业化示范基地”、“广东省连续十三年守合同重信用企业”、“广东省先进集体”、“建国 60 周年推动广东经济发展杰出贡献企业”、“深圳市文明单位”、“深圳市先进集体”、“深圳市百强企业”、“深圳市级技术研发中心”、“深圳市装饰行业功勋企业”等称号，“广田”商标被认定为“中国驰名商标”、“广东省著名商标”、“深圳市知名品牌”，在业内享有较高的知名度和影响力。

在体现建筑装饰企业核心竞争力水平的企业资质上，本公司在行业内处于领先水平。

公司与中国装饰业百强前五名资质数量比较

序号	企业名称	施工壹级	设计甲级	合计
1	苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司	4	2	6
2	浙江亚厦装饰股份有限公司	4	2	6
3	深圳市深装总装饰工程工业有限公司	2	2	4
4	中国建筑装饰工程有限公司	4	2	6
5	深圳市洪涛装饰股份有限公司	6	1	7
6	深圳广田装饰集团股份有限公司	6	4	10

注：公司取得的资质证书中“建筑智能化工程”和“消防设施工程”为设计施工合一，为便于比较，将设计和施工资质分开列示

资料来源：根据各公司网站资料整理

公司是中国建筑装饰协会副会长单位、深圳市中小企业促进会会长单位、深

圳市装饰行业协会副会长单位、深圳市室内设计师协会副会长单位、国家建材行业环境友好与有益健康材料标准化技术委员会副主任委员单位、中国建材联合会生态环境建材分会副会长单位，公司拥有深圳市政府部门认定的技术中心（深圳市市级研究开发中心[技术中心类]），参与八项相关国家标准及行业标准的制订工作，拥有 2 项国家专利，技术研发能力处于行业领先水平。

（二）竞争优势

1、品牌优势

本公司注重品牌建设，推行精品战略，以诚信赢得市场，“广田”商标是“中国驰名商标”、“广东省著名商标”、“深圳市知名品牌”，在业内享有较高的知名度和影响力。

公司与中国装饰业百强前五位企业品牌比较

排名	公司名称	中国驰名商标
1	苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司	是
2	浙江亚厦装饰股份有限公司	是
3	深圳市深装总装饰工程工业有限公司	-
4	中国建筑装饰工程有限公司	-
5	深圳市洪涛装饰股份有限公司	-
6	深圳广田装饰集团股份有限公司	是

资料来源：根据中国建筑装饰行业协会《中国建筑装饰》杂志统计

截止 2009 年 12 月 31 日，本公司获得的鲁班奖、全国建筑工程装饰奖共计 20 项；获得各类省市级奖项 100 余项；获得各类设计大奖 100 余项；获得各类社会荣誉 200 余项。

本公司近年获得的鲁班奖、全国建筑工程装饰奖情况如下：

序号	奖项	名　称	颁发时间
1	鲁班奖	深圳市公路主枢纽控制中心	2001.12
2		国家电力调度中心工程	2002.12
3		桂林漓江饭店改扩建工程	2003.12
4		临沂人民医院主体大楼	2005.12
5		贵阳大剧院	2007.12
6		井冈山革命博物馆新馆	2008.12
1		北京中华世纪坛工程	2002.12
2		深圳恒丰海悦国际酒店	2004.12

3	全国建筑工程装饰奖	沧州市颐和大酒店	2005.12
4		沧州市颐和大酒店工程（设计）	2005.12
5		佛山哥顿酒店	2006.12
6		太原西山文化宫	2006.12
7		贵阳大剧院	2007.12
8		星河苏活购物公园	2007.12
9		深圳大梅沙喜来登酒店	2008.12
10		山西西山宾馆工程	2008.12
11		湖北省博物馆工程	2008.12
12		恒大金碧海岸酒店	2009.12
13		星河丽思卡尔顿酒店	2009.12
14		广西人民医院肿瘤病房大楼	2009.12

2、住宅精装修优势

从国外成熟市场发展轨迹来看，住宅产业化将成为未来国内住宅产业的主流趋势，住宅精装修业务也将成为中国建筑装饰行业中市场最大、增长最快、最影响民生、最需要环保生态的装饰业务，根据中国建筑装饰协会出具的证明函，本公司在国内住宅精装修类装饰工程细分市场综合实力排名第一，2010 年中国房地产测评中心发布“2009 中国住宅全装修（工装）企业实力榜”，本公司排名第一。

公司与中国装饰业百强前五位企业住宅全装修实力比较

排名	公司名称	住宅全装修（工装）企业实力榜
1	苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司	3
2	浙江亚厦装饰股份有限公司	4
3	深圳市深装总装饰工程工业有限公司	-
4	中国建筑装饰工程有限公司	-
5	深圳市洪涛装饰股份有限公司	-
6	深圳广田装饰集团股份有限公司	1

资料来源：中国房地产测评中心

公司一直致力于住宅精装修市场的开发，合作伙伴辐射全国各地，主要包括恒大地产、万科、百仕达、中海地产、太古地产、龙湖地产、雅居乐地产、侨鑫地产、中信地产、皇庭地产等境内外上市公司。近三年来公司承接的部分高档住宅精装修代表工程如下：

序号	项目	主要特点及情况
1	恒大御景半岛	定位“中国第一江景豪宅”

2	恒大山水城	定位为集酒店、休闲、健身为一体的超大型原生态山林·湖泊·别墅社区
3	恒大金碧海岸	国际顶级亲水豪宅
4	万科东方尊峪	荣获2009年度全国建筑装饰行业科技创新成果奖，是万科地产一款高档豪宅项目
5	厦门万科金域蓝湾	万科在厦门的首个高尚生态居住社区项目
6	皇庭港湾	由别墅与高层大宅组成的滨海豪宅项目
7	百仕达乐湖	由美国ARQ公司规划设计的高档住宅社区
8	中信红树湾	深圳顶级高尔夫物业
9	广州汇景新城	广州市极具品牌影响力的首个按照国际标准设计的豪宅社区
10	龙湖春森彼岸	与美国MRY建筑事务所合作打造的超高层组团式小区
11	龙湖郦江	龙湖地产滨江生活代表作品
12	北京阳光100	北京CBD的高档外销公寓，北京“双十大明星楼盘”
13	星河丹堤	大型低密度、低容积率高尚社区，是星河地产重要高档住宅项目
14	佳源罗马都市	将皇家社区与凌公塘文化艺术主体公园融为一体，是佳源地产的重要项目
15	中海环宇城滨河湾项目	珠海市首个都市综合体高尚住宅项目

3、节能环保装饰技术的领先优势

“节能、环保、绿色”装修是装饰行业未来发展的方向，公司从可持续发展的战略高度出发，在有效推进工业化进程的同时，牢牢抓住绿色环保这一战略主题，将绿色环保装饰材料的研发与建筑装饰产业化进程紧密结合起来，技术研发能力处于行业领先水平，主要体现在以下方面：

（1）专利技术和研发水平行业领先

公司设立了以节能环保装饰技术为突破方向的技术研发中心，2008 年被深圳市政府认定为深圳市市级研究开发中心。

目前技术研发中心已获得2项国家专利，参与8项国家标准及行业标准编制，荣获3项“全国建筑装饰行业科技创新成果奖”，并为公司的“全国建筑装饰行业产业化实验基地”及“国家十一五科技支撑计划项目产业化示范基地”提供技术支持。

（2）公司技术创新及技术合作成果显著

技术研发中心与中国建筑材料科学研究总院签署战略合作协议，展开全面合作，在重点课题方面进行联合开发；与中国建筑科学研究院、深圳市建筑科学研究院、深圳市标准技术研究院积极开展标准、专利、绿色技术等方面的合作；与深圳大学等高校进行新项目开发及技术研发人才培养等方面的合作。

公司的技术创新成果包括：（1）《轻质节能干粉砂浆与机械化施工的应用和推广》、《工业装配化装饰与新型复合材料的研究和应用》、《绿色装饰设计和智能化装饰的研究和应用》获中国建筑装饰协会科技创新成果奖；（2）《国内同行业首创工业装配化装饰与新型复合材料的研究和应用》、《国内同行业首创轻质节能干粉砂浆与机械化施工的应用和推广》等四个项目入选“深圳市企业新纪录”，其中《国内同行业首创一种复合泡沫砂浆及其制备方法和施工方法》因技术的先进性和研发方向的突破性，而荣获“深圳企业新纪录”创新项目奖。

由于技术创新突出，公司被中国建筑装饰协会评为“全国建筑装饰行业产业化实验基地”，被中国建筑材料科学研究总院授予“国家十一五科技支撑计划项目产业化示范基地”。公司在建筑装饰领域的创新能力和技术领先优势得到了行业协会的重视，公司接受中国建筑材料科学研究总院、中国建筑科学研究院建筑工程检测中心委托，参与了下列标准的起草、修订工作：

序号	标准名称	标准类别	参与程度
1	材料离子量测试方法	国家标准	联合主编单位
2	相变调温测试方法	行业标准	联合主编单位
3	建材产品电磁波吸收功能测试方法	行业标准	联合主编单位
4	建筑用水基无机干粉室内装饰材料	行业标准	联合主编单位
5	室内空气离子浓度测试方法	行业标准	联合主编单位
6	建筑用调湿功能内饰材料	行业标准	联合主编单位
7	建筑室内用腻子	行业标准	行业标准修订工作的主要参与单位
8	热反射金属屋面板	行业标准	参编单位

4、设计优势

（1）设计人才和设计水平行业领先

设计是建筑装饰企业的核心竞争力之一，公司拥有强大的创意设计能力，目前拥有设计师 150 余人，其中高级室内设计师 20 余人，共计 13 人先后荣获“全

国最有成就的资深室内设计师“、“最具影响力中青年设计师”及“IAID 最具影响力建筑装饰中青年设计师”称号。公司位列“中国建筑装饰绿色环保设计百强企业”第六名，设计部门被评为“IAID 最具影响力建筑装饰设计机构“。公司曾先后荣获“中国酒店设计至尊荣誉大奖“、“推动行业发展成就奖”、“深圳市最佳室内设计公司”等荣誉称号，设计作品“新疆野马科技大楼”、“天津地铁 3 号线”荣获“中国创意设计大赛”金奖，合计获得的各类设计奖项 100 余项。

（2）先进合作模式推动公司设计水平提升

面对全球经济一体化，公司建立了新技术与创新思维相结合的“开放式”设计合作模式，吸引国际的优秀设计人才，共同搭建合作设计平台。先后与多家国际设计机构合作，其中与美国 HBA 室内设计公司合作了深圳大梅沙喜来登酒店、深圳丽思卡尔顿酒店、广州天河喜来登酒店、广州万豪酒店；与美国 ARQ 建筑设计事务所合作了广州太古汇商业广场；与美国 SOM 建筑设计事务所合作了北京凯晨广场；与香港恰达思贝德梁有限公司合作了苏州洲际酒店等。通过“开放式”的设计模式进行国际间合作，提升了公司设计部门的专业实力，同时也扩大了公司的品牌及国际影响力。

5、设计施工研发一体化优势

随着装饰产业化进程的加速，公司设计部门与技术研发中心形成“产学研”集一体的产业化研发平台，从单一的设计服务发展为集成所有成果为一体的综合建筑装饰解决方案提供者；从设计演绎出产品生产控制、现场装配、施工协作及标准化的集合平台优势。

由于装饰设计包含较多设计师个性化元素，设计施工由同一家公司完成有利于设计理念的贯彻始终，同时，为满足设计的要求，也需要对施工工艺进行改进。在“设计施工一体化”的模式之下，公司以设计赢得客户，进而带来施工业务，同时又通过技术研发提升施工质量，形成一体化的建筑施工体系，无须过多依赖业务承接人员，随着公司业务规模不断扩大、技术水平不断提高以及品牌效应不断增强，摆脱了装饰行业“业务随着人才流失而流失”的情况。

6、管理优势

为保证公司项目经理队伍能够满足业务快速发展的需要，强化项目经理本身理论联系实践的能力，公司内部专门设有项目管理学院。在培训过程中，从外部聘请了知名的管理顾问公司，在内部选聘了各类设计、施工、法务等专业人员，对学员进行了多学科、多门类的专业化系统培训。项目管理学院不仅仅是对专业知识的传授，更着重培养学员对公司文化理念的认同度。目前公司已逐步建立起一支懂技术、重实践、敢于开拓、善于管理的项目经理团队，切实提高了装饰施工管理的科技含量和盈利水平。

公司先后通过了 ISO9001 质量管理体系、ISO14001 环境管理体系、GB/T28001 职业健康安全管理体系认证。通过各项管理体系的严格实施，公司建立了完善的施工管理体系。在过程管理中，编制了以质量管理为主线，环保、安全相融合的管理流程，推行全方位的“项目动态管理模式”，即严格按照策划、实施、检查、处置（PDCA）的流程进行管理，实现 PDCA 在装饰工程项目部的良性循环，使分散在各地的项目部都能按照公司统一的管理模式来控制工程的质量、安全、进度、成本。

针对目前在建项目数量多、地域分布广的特点，公司对施工现场进行扁平化管理。一方面建立顺畅的沟通体系，通过视频会议系统定期召开业务、施工、招投标等专项会议，建立施工现场和总部的双向沟通机制；另一方面打造高效的项目管理支持平台，每个工程项目均配备一个由资深高级设计师领衔，由财务、审计、管理等专业人员参与的项目小组，通过与前方项目部和项目经理的协同工作，从而保证工程的质量并提供高品质的服务。

公司充分注重信息技术在施工管理中的应用，利用计算机网络技术，依托逐步完善的信息化系统，在各管理部门、各项目部之间进行有效地互动和交流，实现了职能部门、项目部之间信息的共享，提高了工作效率。公司信息化建设荣获“全国建筑装饰行业信息化先进单位”称号。

（三）公司承接的高端项目

1、商业综合体项目

商业综合体包括基础设施、商业、文化、生活配套等商业地产开发项目，商业综合体装饰项目对建筑装饰企业的综合业务设计和施工能力有较高要求。

商业综合体作为新兴的商业地产模式正逐步成为中国城市发展的商业价值核心，公司在商业综合体装饰领域具有丰富的经验和技术优势，根据中国建筑装饰协会出具的证明函，本公司在国内商业综合体类装饰工程细分市场综合实力名列前茅。

公司参与主要的商业综合体包括：

序号	项目名称	主要特点及情况
1	广州太古汇商场	广州市标志性重点工程建设项目，是广州天河商圈中首个集购物、餐饮、休闲、娱乐、写字楼、酒店和文化中心于一体的商业航母
2	石家庄万象天成	是石家庄着力打造现代化服务业聚集区发展战略中的重点项目，也是石家庄“三年大变样”16 个“精品项目”中的重点项目，是集写字楼、五星级酒店、高尚公寓楼和大型 shopingmall 的商业综合体
3	星河苏活购物公园（COCO PARK）	2007 年度全国建筑工程装饰奖及 2007 年度广东省优秀建筑装饰工程，2007 年度深圳市金鹏奖。是集文化、艺术、餐饮、购物、娱乐、休闲观光等多功能于一体的体验式园林情景式购物中心，是中国首个“内街”式购物中心
4	恒大六大中心系列项目	包含商业中心、饮食中心、娱乐中心、会议中心、健康中心、运动中心六大块，工程地点遍布天津、重庆、南京、清远、武汉、长沙、成都等各大城市
5	凯晨世贸中心	北京标准最高的顶级写字楼之一，由北京建筑设计研究院和美国 SOM 公司联合设计
6	北京远洋大厦	是建国五十周年的献礼工程，申奥标志性建筑，荣获国家工程建设质量银质奖及深圳市优质样板工程奖
7	商业广场类项目	深圳茂业百货、深圳岁宝百货、深圳群星广场、深圳新一佳超市、深圳人人乐超市、深圳远望数码商城、长沙通程商业广场
8	沃尔玛项目	公司承接有深圳南山、深圳龙岗、北京市、汕头市、西安市、太原市、大同市等 7 项沃尔玛店的装饰工程业务
9	影城类项目	公司承接有万达、星河、金逸等公司 6 项电影院施工工程及数项剧院工程，积累了如光学、声学等丰富的影剧院施工经验

2、城市轨道交通、铁路客站、机场装饰工程项目

受益于国家 4 万亿投资计划，全国各地城市轨道交通、铁路客站、机场建设发展迅速，也带动了作为上述建设项目配套工程的站内装饰装修的发展，公司是铁道部首批铁路客站装修装饰、幕墙工程施工重点企业；同时，在轨道交通方面，公司先后承接了天津、北京、沈阳、西安、成都等城市的地铁设计及施工，是业内承接地铁设计线路最长、城市最多的建筑装饰企业。

序号	项目名称	项目情况
1	城市轨道交通类	天津地铁（一号线、二号线、三号线）、北京地铁（四号线、九号线、亦庄线）、成都地铁一号线一期工程 OCC 项目、沈阳地铁、西安地铁等。其中天津地铁三号线设计荣获第四届文博会创意设计作品交通类唯一金奖
2	机场类	青岛机场二期扩建、乌鲁木齐机场、喀什国际机场、徐州机场、广州白云国际机场、景德镇机场改扩建工程等
3	火车站类	天津火车站、青岛东站、新疆伊宁火车站、上海至南京城际轨道交通站房等

3、公共文化类建筑装饰工程

公司在公共文化类建筑装饰工程方面具备雄厚实力，公司参与的具有代表性的公共文化类建筑装饰工程项目（包括博物馆、艺术馆、剧院、会展中心等）如下：

序号	项目名称	项目主要特点及情况
1	中华世纪坛	荣获 2002 年度全国建筑装饰工程奖。为了迎接 21 世纪新千年而兴建的标致性建筑
2	深圳会展中心	荣获 2006 年度全国科技创新奖及深圳市政府颁发的突出贡献奖。是深圳市 CBD 的标志性建筑，由德国 GMP 公司设计，是深圳市最大的单体建筑，是集展览、会议、商务、餐饮、娱乐等多种功能为一体的超大型公共建筑
3	贵阳大剧院	荣获 2007 年度中国建筑工程鲁班奖及 2006 年度全国建筑工程装饰奖。贵州最大最豪华的剧院，是西南地区建设规模最大、档次最高的综合型多功能剧院之一
4	深圳博物馆新馆（设计）	中国文博会创意设计作品展铜奖。中国唯一一个以改革开放史作为核心内容的博物馆，是深圳市“文化立市”的一项重要工程，也是深圳市纪念我国改革开放 30 周年庆典活动的重要组成部分
5	湖北博物馆	2008 年度全国建筑工程装饰奖及 2008 年度广东省优秀建筑装饰工程，2008 年度深圳市金鹏奖。是湖北省唯一的省级综合性博物馆，也是全省最重要的文物收藏、研究和展示机构
6	井冈山革命博物	荣获 2008 年度中国建筑工程鲁班奖。井冈山革命根据地创建

	馆新馆	80 周年标志性建筑，全国爱国主义教育示范基地“一号工程”，新中国成立 60 周年重大经典建设工程
7	昆明世界园艺博览会国际馆	99 昆明世界园艺博览会 5 大场馆之一，是整个国际展区的中心地带，亦是 99 世博会的精华之一
8	太原西山文化宫	2006 年全国建筑工程装饰奖。是山西省最大的职工文化活动中心，是太原政治、文化、体育、娱乐等活动的中心，是集群众文化、全民健身与商业文化于一体的大型活动场所
9	中山博览中心	2009 年度广东省优秀建筑装饰工程及 2009 年度深圳市金鹏奖。是中山市地标性建筑
10	北京国家体育馆	荣获 2009 年度全国建筑装饰行科技创新成果奖。是中国最大的室内综合体育馆
11	重庆市图书馆（设计）	是中国大型综合性的公共图书馆，是重庆市主要的文献信息收集交流和服务中心，也是重庆对外文化交流的窗口
12	大庆石油博物馆	被称为“地宫”，馆内充分显示了大庆油田油气勘探、油田开发现状和石油生产的辉煌历史
13	中国工农红军西路军纪念馆	是全国重点烈士纪念建筑物保护单位，先后被命名为全国百家爱国主义教育基地、全国百家爱国主义教育示范基地、全国百家红色旅游经典景区、全国青少年教育基地、全省国防教育基地
14	徽州文化博物馆	是集徽州文化展示、收藏、研究、培训、非物质文化遗产演绎、交流旅游观光为一体的国家大型地方综合性博物馆，也是国内唯一全面体现徽州文化主题的博物馆

4、高端酒店装饰工程

本公司在高端星级酒店装饰细分市场具有明显的领先优势，参与设计、施工的国际顶级酒店及五星级酒店达 37 家，其中的五星级酒店数量约占 2009 年底全国五星级酒店的 8.6%，2009 年公司获得中国饭店业协会颁发的中国饭店业辉煌 60 年“中国酒店设计推动行业发展成就奖”。

序号	项目	项目情况
1	丽思卡尔顿酒店	深圳丽思卡尔顿酒店，荣获 2009 年度全国建筑工程装饰奖及 2009 年度广东省优秀建筑装饰工程
2	希尔顿酒店	昆山希尔顿酒店、海南三亚希尔顿酒店
3	喜来登酒店	深圳大梅沙喜来登酒店、广州粤海喜来登酒店、惠州雅居乐喜来登酒店
4	凯宾斯基酒店	惠州凯宾斯基酒店
5	万豪国际酒店	广州万豪酒店、上海雅居乐万豪酒店、沈阳万豪大酒店
6	洲际酒店	苏州晋和洲际酒店
7	戴斯酒店	深圳双城世纪戴斯酒店
8	费尔蒙大酒店	昆山阳澄湖费尔蒙大酒店，是费尔蒙酒店集团在亚洲开设的第三家酒店

9	恒大花园酒店	广州恒大花园酒店，荣获 2009 年度全国建筑工程装饰奖及 2009 年度全国建筑装饰行科技创新成果奖
10	恒大金碧海岸酒店	广东佛山恒大金碧海岸酒店，2009 年度广东省优秀建筑装饰工程，2009 年度深圳市金鹏奖
11	桂林漓江大瀑布酒店	2003 年度中国建筑工程鲁班奖
12	山西西山宾馆	2008 年度全国建筑工程装饰奖及 2007 年度山西省建筑工程质量奖，2007 年度深圳市金鹏奖
13	佛山哥顿酒店	2006 年度全国建筑工程装饰奖及 2006 年度广东省优秀建筑装饰工程，2006 年度深圳市金鹏奖
14	深圳恒丰海悦国际酒店	2004 年度全国建筑工程装饰奖，2004 年度深圳市金鹏奖
15	沧州市颐和大酒店	2005 年度全国建筑工程装饰奖及 2005 年度河北省建筑工程装饰奖，2005 年度深圳市金鹏奖
16	滁州君家酒店	2009 年度广东省优秀建筑装饰工程，2009 年度深圳市金鹏奖
17	海南三亚鸿洲埃德瑞游艇酒店	高标准专业游艇会会所、极具海洋特色的游艇会员六星级酒店
18	锦州国际大酒店	锦州市第一家超五星级酒店
19	南通中南汇泉国际广场	是南通的地标性建筑，为该市第一高楼，定位为超五星级酒店

5、金融机构类装饰工程

金融机构因其行业特点，对办公地区的装修质量及装修安全要求较高，公司具有丰富的金融行业装修经验，曾为包括中国人民银行等在内的各大金融机构进行装饰施工。

序号	项目名称	项目情况
1	中国人民银行	西安分行、塘沽中心支行、贵州毕节中心支行
2	中国工商银行	贵州分行、襄樊分行、深圳分行、深圳上步支行、西宁分行
3	中国建设银行	深圳前进支行、深圳龙兴支行、深圳城建支行、深圳公明支行、深圳沙河支行、深圳南油支行、深圳前海支行、深圳新安支行、深圳机场支行、深圳福滨支行、合肥城西支行
4	中国银行	总行、辽宁本溪分行
5	中国农业银行	云南省分行、贵州省分行、郑州商都支行。郑州商都支行获 2006 年度河南省优良工程奖
6	国家开发银行	四川分行
7	兴业银行	深圳分行、深圳科技支行、深圳福田支行、深圳南山支行、福州元红大厦、西安土门支行。深圳分行荣获 2005 年度深圳市金鹏奖
8	深圳发展银行	青岛分行、广州分行、佛山三水支行
9	中信银行	南宁分行、成都分行.南宁分行荣获 2009 年度金鹏奖

10	中国光大银行	济南分行
11	华夏银行	南宁支行
12	商业银行	深圳分行
13	北京银行	深圳分行
14	华商银行	深圳总部。2006 年度深圳市金鹏奖
15	中国人寿	湖南省分公司、岳阳综合大楼
16	中国平安人寿保险	平安大厦

6、政府行政机构类及医院类装饰工程

公司具有丰富的政府行政机构类及医院类装饰工程装修经验，为包括外交部、云南省、南京市等 40 余项政府机构工程进行过装饰施工，另外公司在医院类装饰工程方面也具有丰富的经验，为近 20 家大型医院提供了装饰工程承建服务。

序号	项目名称	项目情况	备注
1	外交部新闻领事中心大楼	新的外交部新闻发布厅所在地	
2	江苏省会议中心	江苏省委省政府对外接待的重要窗口	
3	南京市政府会议中心	南京市政府重点工程之一	
4	云南海埂会议中心	西南最大的政府行政会议中心之一	
5	国家电力中心	位于北京市长安街，是国家重点工程之一	2002 年度中国建筑工程鲁班奖
6	深圳市公路枢纽控制中心	深圳市交通局的高级行政办公楼	2001 年度中国建筑工程鲁班奖
7	深圳市宝安行政中心	深圳市宝安区政府办公楼	首届中国创意设计优秀作品奖
8	武汉长江工程建设局办公楼	长江工程建设局办公所在地	2006 年度湖北省优质建筑装饰工程奖
9	杭州日报社新闻中心	杭州日报社办公所在地	2004 年度浙江省钱江杯奖，2004 年度深圳市金鹏奖
10	广西人民医院	大型综合性省级三级甲等医院，是广西的医疗中心	荣获 2007 年度全国建筑装饰科技创新奖、广东省优秀工程奖及 2009 年度全国建筑工程装饰奖
11	山东临沂人民医院	是鲁东南地区最大的一所三级甲等综合性医院，其现代化主体大楼被专家誉为“中国医院第一楼”。	荣获 2004 年度中国建筑工程鲁班奖

12	深圳市医院类工程	中医院、第二人民医院、儿童医院、博爱医院、罗湖区人民医院、石岩医院等	

四、发行人的主营业务情况

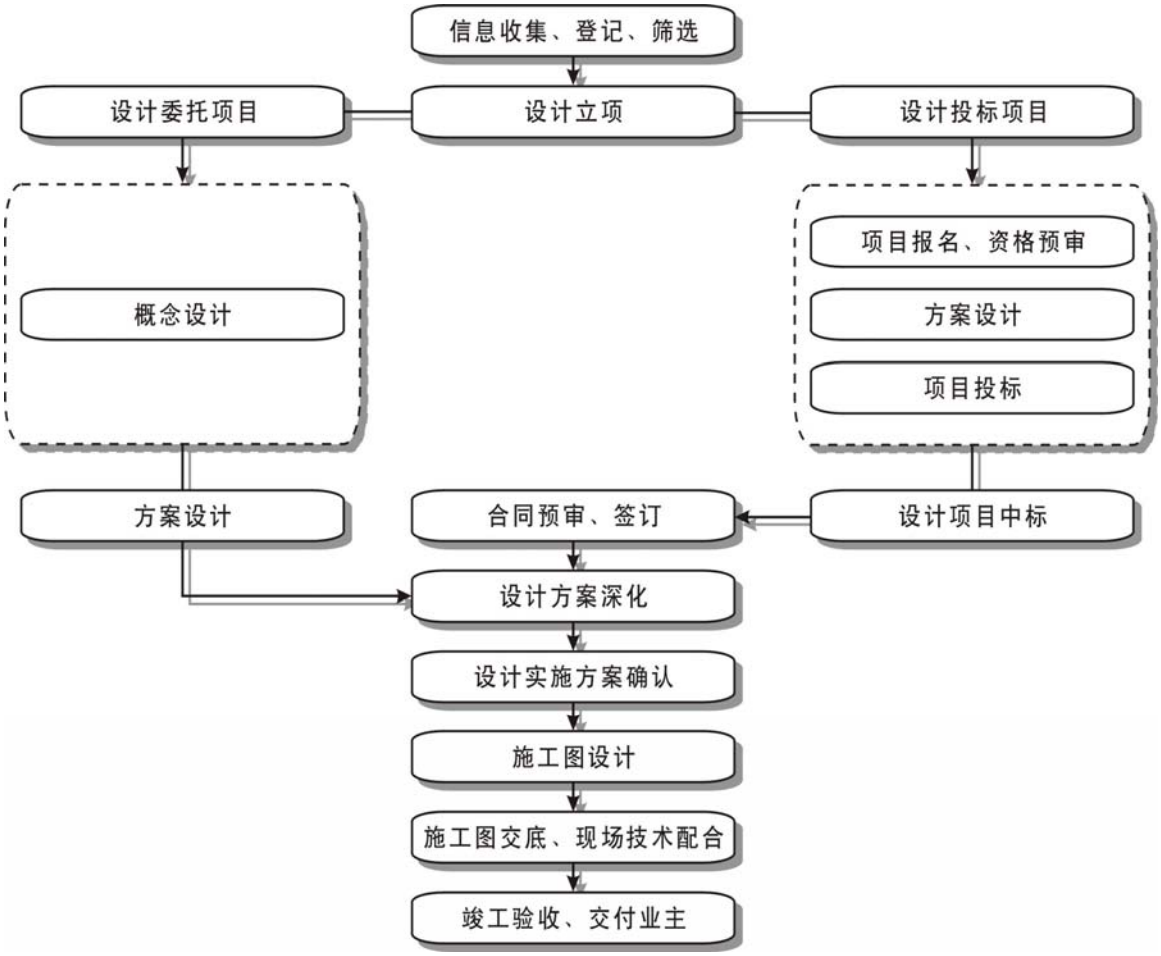
（一）从事的主营业务

本公司为综合建筑装饰工程承建商，主要为大型房地产项目、政府机构、大型企业、跨国公司、高档酒店等工程提供装饰设计和施工服务。

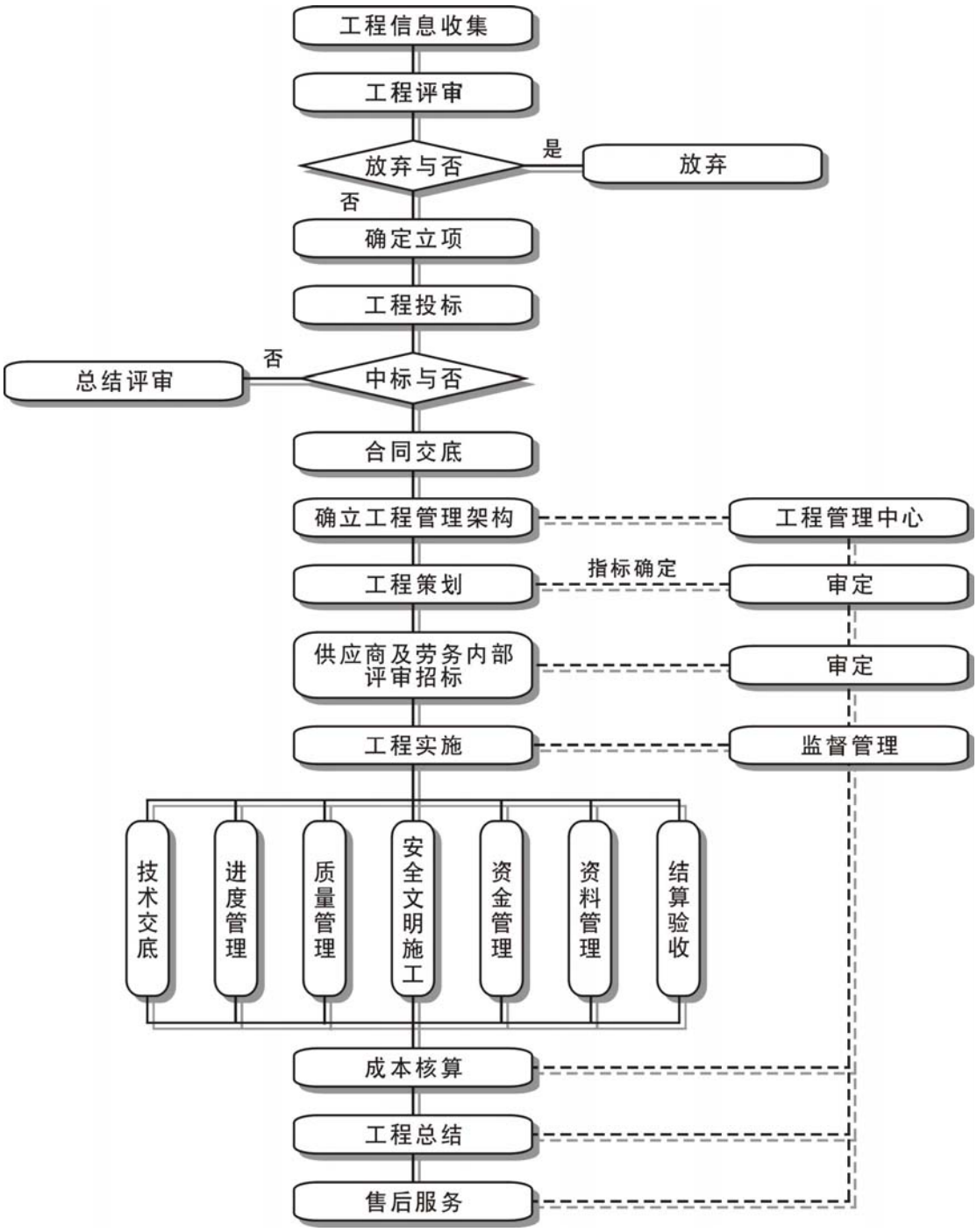
（二）主要业务流程

本公司的主要产品为建筑装饰工程的设计、施工以及与公司装饰业务配套的建筑幕墙的制作与施工，以下为上述产品的生产工艺流程：

1、设计业务流程

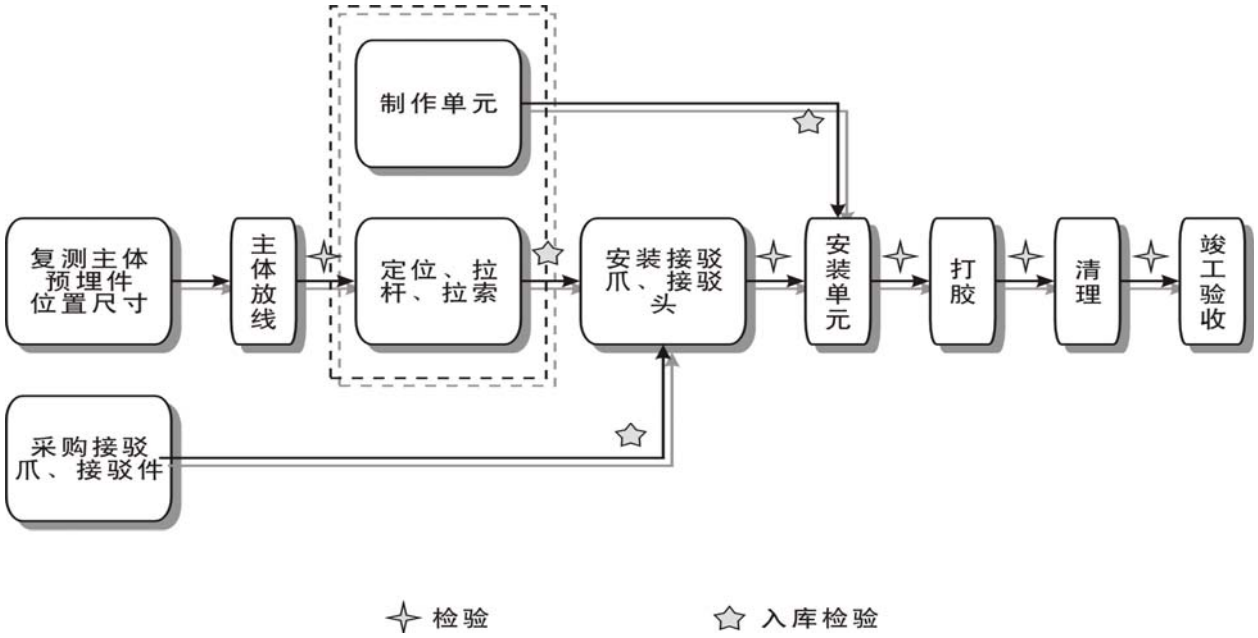

信息收集、登记、筛选
设计委托项目
设计立项
设计投标项目
概念设计
项目报名、资格预审
方案设计
项目投标
方案设计
合同预审、签订
设计项目中标
设计方案深化
设计实施方案确认
施工图设计
施工图交底、现场技术配合
竣工验收、交付业主

2、施工业务流程

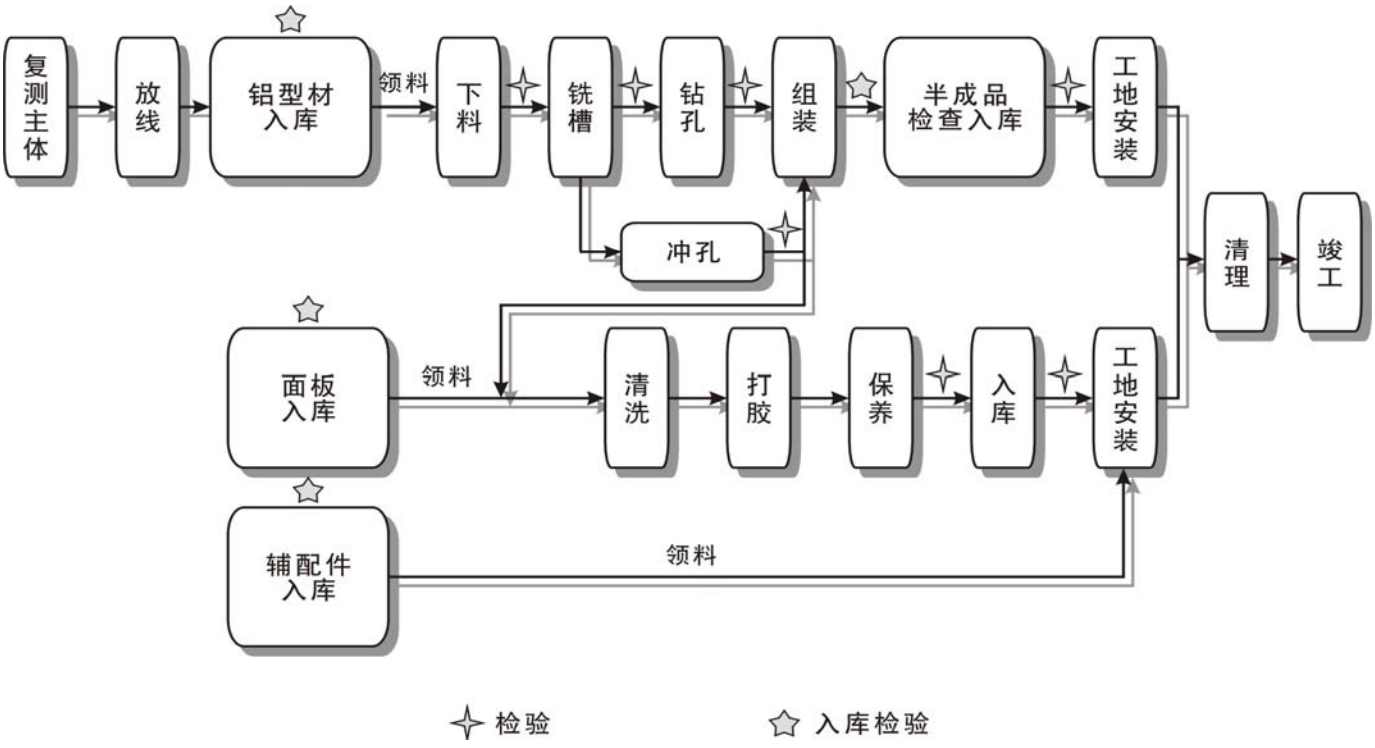


3、幕墙生产工艺流程

（1）单元式幕墙



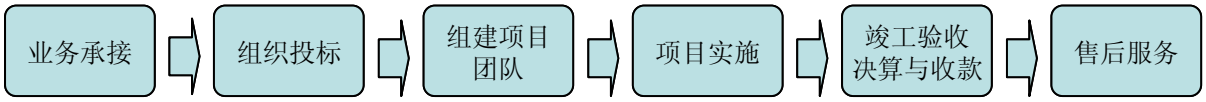
（2）框架式幕墙



（三）主要经营模式

1、一般经营模式

本公司目前的经营模式为直属经营，即自主承揽业务并组织实施，坚持‘不转包、不挂靠’政策。主要环节如下所示：

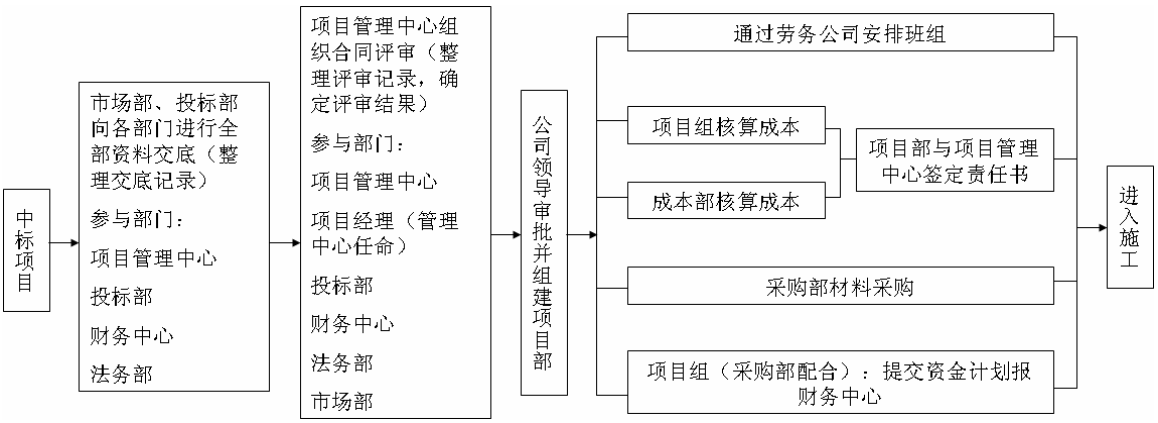


（1）业务承接：由公司营销管理中心、区域管理中心负责收集业务信息并洽谈联系，筛选实力强、信誉可靠的客户项目上报公司立项。立项审批经公司“立项审批小组”审核批准后下发投标部组织投标。

（2）组织投标：由公司投标部负责投标文件的编制，公司材料采购部、成本决算部负责对工程成本进行分析，公司项目管理中心对工程的施工组织进行策划和编审，营销管理中心最终审定投标文件。该项目的投标团队（由项目管理中心、成本决算部、营销管理中心、投标部等相关人员组成）负责业主或招标方的投标答辩工作。

（3）组建项目团队：项目中标或承接后，由公司项目管理中心按照投标时确定的项目管理班子组建项目管理团队，项目经理为该工程的第一责任人，全面负责项目的施工管理。

项目管理框架流程如下：



公司通过严格的项目管理流程，保证自项目开始即具有成本控制及质量控制优势，从而减少项目过程中潜在的风险，为项目的顺利完成奠定基础。

（4）项目实施：施工过程中，项目团队按计划施工。公司贯标办公室负责监督、协调。大宗材料采购由材料采购部与成本决算部核准并统一采购。项目施

工员与资料员负责工程资料的整理和汇编。项目成本管理员负责项目的签证、变更以及其他的成本核算，并整理汇编准备相关的决算资料。

公司坚持不转包、不挂靠政策，除按照相关法律法规的规定将项目工程中的部分工程（如钢结构、脚手架等）合法分包给具有专业资质的公司外，项目组主要人员均由公司具体委派负责，其他施工人员由公司与有长期合作关系的劳务公司按照项目的要求派出，公司根据《劳务分包协议》通过劳务公司按月支付施工工人工资。上述人员具有木工证、油漆工证、电工证等岗位操作证书，在项目组人员的安排管理下施工，确保项目的顺利进行。

（5）竣工验收、决算与收款：由项目经理组织竣工报验、竣工资料的汇编提交工作。工程竣工验收通过后，在规定的时间内上交竣工资料，并与业主或招标方办理竣工决算及收款。

（6）售后服务：竣工验收后，组建售后服务小组，负责对工程使用、保养及维护保修进行定期跟踪服务。

2、公司住宅精装修业务特点在经营模式上的具体体现

虽然住宅精装修业务与公共建筑装饰在一般经营模式上大体相同，但不同于传统的单体建筑装饰工程，住宅精装修具有“整体复制或菜单式复制”的特点，因此使房地产开发商与建筑装饰企业的联系更为紧密，一旦房地产开发商与建筑装饰企业之间形成稳定的合作关系，则这种业务关系将保持长期稳定。

上述业务特点在公司的经营模式上主要体现为：（1）在客户类型上，主要以大型房地产开发商为主，客户集中度相对较高；（2）在业务承接上，依托过往形成的良好合作关系，业务承接较为顺利，业务承接成本较低；房地产开发的连续性为住宅精装修业务延续提供了条件，有利于和客户形成长期合作关系；（3）在项目管理上，住宅精装修合同一般规模较大，对项目经理的综合素质要求较高，但因其具有标准化、可复制的施工特点，项目经理、施工人员一经培训合格，即可不断发挥经验优势、提高质量、缩短工期、降低成本。在实际施工过程中，每个项目只要派遣 1-2 名项目负责人，按照公司制定的施工管理流程实施管理，即能顺利完成上述工程。项目经理、施工人员单位时间内的人均产值相对较高；（4）

在施工配套部品部件的需求上，住宅精装修一般具有标准化和规格化的特点，有利于装饰产业化，有利于部品部件工业化、批量化生产；（5）在项目服务上，公司在施工前期能够通过专职设计师团队前期介入客户建筑、户型、装饰设计，在施工后期可以通过领先的技术水平提供专业室内外环境监测服务，不仅提高了施工的质量，更提升了施工的附加值。

3、公司对客户的开拓、维护和风险防范措施

（1） 公司对客户的开拓措施：

序号	项目	内容
1	加强市场宣传、提升公司的知名度	主要通过加强广告、网络等媒体宣传，提升公司的市场形象和知名度。公司积极参与建筑装饰相关各类展览会，凭借突出的技术研发实力，组织与绿色装饰产业相关的研讨会，从而树立良好的市场形象
2	加强和扩大区域营销网络建设、增强营销力度	公司目前已在北京、广州等地设立专业营销部门，通过积极完善配套支持服务体系，使客户认可公司的实力；公司对营销部门进行了专业化分工，形成以住宅精装修、酒店及商业项目装饰、政府工程装饰、其他业务装饰四大营销团队，有针对性对客户进行跟进
3	重点推进战略合作伙伴营销战略	在住宅精装修业务和商业综合体业务领域，通过与实力强、业务稳定的客户结成战略合作伙伴关系，从而保持公司客户的稳定性

（2） 公司对客户的维护措施：

序号	项目	内容
1	项目实施资金保障	公司拥有较强的资金实力，在工程款正常支付情况下，不会因为资金问题影响项目的工程质量、进度
2	项目客户认可度保障	具备较强的施工和设计综合实力，可以提供综合解决方案及综合服务，提高客户满意度和认可度
3	项目环保检测保障	利用公司技术中心全套环境检测设施，在施工中、完工后提供全套室内外环境监测服务，为控制环境污染提供依据
4	项目维护保障	公司设有完善的工程维护网点及服务电话，配有专职维护人员，建立工程定期回访制度，可以免除客户的后顾之忧

（3） 公司对客户的风险防范措施：

公司设有内控中心，建立了完善的内控体系，确保客户及项目的风险均处于可控范围之内。

序号	项目	内容
1	招投标阶段风险控制	对项目的策划定位、所处地段、市场环境进行评估，建

		设项目是否已经正式批准，资金来源是否可靠，业主或总承包方是否遵守信用，是否有实力，依据企业的承受能力和市场行情合理报价。对于资金到位率低、盈利水平不高、风险较大的项目不予立项
2	施工合同风险控制	法务部等合同审核部门对合同条款严格把关。施工合同中明确工程款的支付、结算、违约索赔的时间及方法，明确发包方因承担违约、赔偿责任时违约金、赔偿金的计算方法或数额。同时，将合同的各项通用条款、专用条款与特殊条款加以细化和明确，保护公司自身利益，避免损失
3	施工过程中的财务风险控制	公司财务部门设立财务风险预警核心指标和辅助指标，对正在履行的工程进行定期跟踪，并根据付款情况“预警指标”，特别注意重大合同不能履行的风险和巨额工程款拖欠带来的财务风险，一旦出现上述情况，由内控中心组织财务、法务及项目经理制定相应的应急方案并严格执行，加快催款进度，减少公司损失

（四）主要产品销售情况

1、主要产品或服务的产能、产量变化情况

公司以建筑装饰工程的设计和施工为主要业务，公司的施工及设计能力与承接工程业务量相适应。报告期内，公司的业务量不断扩大，设计、施工能力不断提升，各项业务保持快速增长的态势。

随着募集资金投资项目实施完成，公司的设计和施工能力将大幅增长。

2、主要产品或服务的销售收入及构成

报告期内，公司营业收入的明细构成如下：

单位：万元

项目	2009 年度		2008 年度		2007 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
装饰工程施工	188,560.57	98.30%	122,227.67	97.93%	83,696.75	95.49%
其中：住宅精装修	76,100.69	39.67%	49,733.25	39.85%	17,742.85	20.24%
公共建筑装饰	112,459.87	58.63%	72,494.43	58.08%	65,953.90	75.24%
装饰工程设计	3,095.15	1.61%	2,167.27	1.74%	1,736.99	1.98%
其他	163.05	0.09%	415.15	0.33%	2,219.60	2.53%
营业收入	191,818.77	100.00%	124,810.10	100.00%	87,653.33	100.00%

注：其他业务中 2007 年为广田涂料的收入；2008 年为广田置业停车场经营收入及出售部分小商铺收入；2009 年为停车场经营收入及广田建材的收入。

3、主要产品或服务的主要消费群体和销售价格的变动

本公司主要客户为大型房地产企业、政府机构、大型国企、跨国公司、高档星级酒店等。

本公司主要通过参与公开投标和邀标的方式取得工程订单，工程价格根据工程项目大小、工程质量要求及工程材料等因素综合确定。报告期内本公司的客户类型和中标价格的形成相对稳定。

4、公司前五名客户的营业收入及占当期营业收入的比例

期间	客户名称	营业收入（元）	比例（%）
2009 年	恒大地产集团有限公司及其下属控股单位	706,508,522.97	36.83%
	深圳红树西岸地产发展有限公司	142,000,000.00	7.40%
	深圳市皇庭房地产开发有限公司	80,951,830.00	4.22%
	云南省城市建设投资有限公司	47,984,457.92	2.50%
	铁岭市财经学校	46,600,000.00	2.43%
	合计	**1,024,044,810.89**	**53.38%**
2008 年	恒大地产集团有限公司及其下属控股单位	476,182,471.49	38.15%
	星河实业（深圳）有限公司	47,628,000.00	3.82%
	铁岭市财经学校	43,850,000.00	3.51%
	深圳市皇庭港房地产开发有限公司	40,640,170.00	3.26%
	远洋地产有限公司	30,295,955.56	2.43%
	合计	**638,596,597.05**	**51.17%**
2007 年	恒大地产集团有限公司及其下属控股单位	199,094,047.31	22.71%
	誉福实业(汕尾)有限公司	19,639,365.70	2.24%
	深圳市祥南置业有限公司	17,110,000.00	1.95%
	江西省井岗山革命博物馆建设项目办公室	14,616,400.00	1.67%
	滁州君家酒店责任有限公司	14,100,000.00	1.61%
	合计	**264,559,813.01**	**30.18%**

本公司向单个客户的销售比例未超过销售总额的 50%。

本公司、本公司的董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、本公司主要关联方、持有本公司 5%以上股份的主要股东在上述客户中不拥有任何权益，亦无其他应披露未披露的关联关系。

目前，公司已经与恒大地产、百仕达地产有限公司及深圳市皇庭地产集团有限公司签订《战略合作协议》，协议约定主要内容如下：（1）上述战略合作者选择发行人为其指定的装修施工承包商之一，在法律和政策及政府有关部门、行业许可范围内，战略合作者保证在由其及其项目公司建设的楼盘中，统筹规划后，

选择部分项目以发行人为装修施工承包商；（2）公司承诺坚决杜绝挂靠、分包工程（附属工程及特殊专业工程经业主或发包方同意的除外）的情况；选用的项目经理、管理、技术人员及主要工序的工班长必须是公司正式员工，其他人员也必须是公司长期合作的劳务队伍；（3）如无解除协议之情况发生，协议有效期自本协议签订之日起生效，有效期 5 年。双方如认为有必要继续合作的，可于协议有效期届满之前 15 日内续签合作协议。

五、主要原材料和能源供应情况

（一）主要原材料供应情况

公司属建筑装饰行业，耗用的主要原材料为各种建筑材料。报告期内公司耗用的主要原材料及其占公司材料总成本比例的情况如下表所示：

单位：万元

项目	2009 年度		2008 年度		2007 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
木饰、木板材料	24,455	18.49%	13,631	18.32%	11,089	18.72%
石材	35,683	26.98%	21,541	28.95%	16,876	28.49%
油漆类	11,308	8.55%	6,384	8.58%	4,526	7.64%
铝材类	4,708	3.56%	1,830	2.46%	1,469	2.48%
玻璃类	7,605	5.75%	4,479	6.02%	3,844	6.49%
钢材类	2,698	2.04%	1,875	2.52%	1,256	2.12%
吊顶材料	9,708	7.34%	5,313	7.14%	4,182	7.06%
陶瓷材料	6,031	4.56%	2,411	3.24%	2,026	3.42%
水电安装类	14,575	11.02%	7,463	10.03%	6,060	10.23%
其他材料	15,488	11.71%	9,480	12.74%	7,908	13.35%
合计	132,259	100%	74,407	100%	59,236	100%

注：以上数据为装饰业务中各项材料、成本占母公司报表口径装饰类主营业务成本的比例。石材：大理石；板材：原木板、细木工板、密度板、刨花板等；油漆：油漆、涂料；钢材：不锈钢、钢结构、角钢、槽钢、轻钢龙骨；玻璃：各类玻璃；铝材：各类铝型材

（二）原材料采购流程

公司建立了完整的采购体系，确保在保证原材料和工程质量的情况下降低成本，原材料采购流程如下：

项目组技术人员测算材料用量，材料员根据需要申请材料采购；成本决算部对项目组申请的材料数量进行核算；采购部主持招标或比价议标（单宗采购金额50万元以上采用招标方式；5,000元-50万元由项目管理中心进行比价议标；5,000元以下由项目经理比价议标）；项目管理中心审批确定供货商。

此外，针对石材、木材、铝合金、钢材、玻璃等用量较大的原材料，公司还与主要的供应商签订长期合作协议，降低成本。目前国内建筑材料供应充足，公司已与多家信誉好、实力强的供应商形成了长期良好的合作关系，保证原材料的质量、价格及供应时间能较好地满足工程项目的要求。

（三）主要原材料的价格变动趋势

2008年前三季度主要原材料价格大幅上涨；2008年第四季度价格开始回调，至2009年第一季度原材料价格回调至较低点；2009年第二季度开始主要原材料价格逐渐上涨。

钢材2009年均价比2008年下降了约13%；铝材2009年均价比2008年下降了约7%；装饰不锈钢2009年均价比2008年下降了约16%；水泥2009年均价与2008年基本持平；铜价2009年均价比2008年下降了约14%；

为应对原材料价格变动，公司采用多种方式降低经营风险。主要包括：

1、通过投标前询价，结合材料信息库价格，根据项目工期的风险系数确定主要材料的价格，降低材料价格上涨的风险。

2、对于不锈钢板、钢材、铝材等价格波动幅度较大的材料，根据各网站信息和长期合作供应商及时的反馈，尽量合理确定采购时间，降低风险。

3、提高施工管理水平，合理缩短项目施工工期，尽可能降低原材料价格涨价的风险。

同时，对于建设周期较长的合同，公司的原材料采购还会采取甲方提供或者签订开口合同的方式，降低原材料价格波动对公司的风险。

（四）主要能源及其价格变动趋势

本公司使用的主要能源为电力，成本占工程总造价的比例约为 1%左右，在报告期内供应充足，价格稳定。

（五）公司向前五位供应商的采购额占当期采购总额的比例

年度	供应商名称	采购金额（元）	占总采购比重（%）
2009 年度	广州恒大材料设备有限公司	150,776,073.12	11.40%
	北京源山亚龙石材经销部	12,444,018.52	0.94%
	云浮市云城区创远石材工艺厂	6,365,402.16	0.48%
	深圳市诚信德建材有限公司	5,507,079.06	0.42%
	深圳市南山区金高信装饰材料行	4,578,521.85	0.35%
2008 年度	广州恒大材料设备有限公司	125,599,744.20	16.88%
	深圳市诚信德建材有限公司	8,976,975.03	1.21%
	深圳东来奇德实业发展有限公司	8,100,870.00	1.09%
	云浮市云城区创远石材工艺厂	7,245,611.57	0.97%
	广州市恒誉装饰工程有限公司	7,113,847.87	0.96%
2007 年度	广州茂盛石材有限公司	4,994,271.14	0.84%
	深圳康利石材公司	4,733,549.45	0.80%
	愉天石材(深圳)有限公司	2,066,190.95	0.35%
	深圳市诚信德建材有限公司	1,376,799.00	0.23%
	深圳鹏发石材有限公司	1,200,000.00	0.20%

2009 年和 2008 年公司前五大供应商中广州恒大材料设备有限公司（以下简称“恒大材料”）所占当期采购总额比例分别为 11.40%和 16.88%，主要系恒大地产及其关联公司指定购买的材料，包括石材、卫浴、橱柜、瓷砖、地毯等由专业厂商生产的成套产品。在建筑装饰行业中，一般存在工程项目的发包方为了保证其产品风格、质量的稳定和统一，在合约中特别约定主要体现其风格及质量档次的材料由发包方指定具体的供应商来供给，由施工方与发包方指定的供应商签订采购协议。

公司的供应商恒大材料为恒大地产指定的供应商，公司与恒大材料就采购恒大地产装修项目所需要装饰材料单独签订《材料供货合同》，并在供货合同中具体明确了货物质量、验收标准以及交货时间、地点、违约责任和结算方式等主要条款。公司采购的材料由恒大材料配送到项目所在地临时仓库，由公司的仓库管理人员验收入库，并由恒大材料开具发票。

恒大材料是恒大地产的子公司，公司与恒大地产旗下房地产开发公司签订工程施工合同时，发包方、恒大材料与公司同时签订《代付代扣材料物资款三方协

议》，协议主要约定：（1）发包方按月将公司所采购恒大材料的材料物资款代付给恒大材料；代付款项的依据为三方签字确认的《工地收货单》上的金额；（2）发包方每月实际代付代扣公司的物资款与发包人每月支付给恒大材料的物资款差额由发包方垫付；（3）恒大材料每月收到公司委托发包方代付的材料物资款后，应于收款时开具等额材料发票给公司。

公司向恒大材料采购材料，当材料到达公司项目所在地的临时仓库，公司的仓库管理人员验收入库之后，材料相对应的权属及风险已经转移至公司，上述材料用于工程项目后在确认收入时结转为营业成本。

本公司向单个供应商的采购比例未超过总采购金额的 50%。

本公司、本公司的董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、本公司主要关联方、持有本公司 5%以上股份的股东在上述供应商中不占有任何权益，无其他应披露未披露的关联关系。

六、公司工程款结算情况

公司的工程款结算流程分为工程预付款、工程进度款、竣工验收、竣工决算款及质量保证金几个阶段。

1、工程预付款。指建筑装饰工程施工合同订立后由发包人按照合同的约定，在正式开工前（一般 30 天内）预先支付给公司的用以施工准备和购买所需主要材料的款项。开工后按约定的时间和比例逐次扣除。发包方不按约定预付，本公司在约定预付时间后向发包人发出要求预付的通知，发包人收到通知后仍不能按要求预付，承包人可在发出通知后停止施工，发包人需按施工合同的约定承担违约责任。

2、工程进度款。指发包方按工程承包合同有关条款规定的工程进度支付给公司的款项。工程进度款按当月实际完成质量合格的总工程量的一定比例支付（一般为 70%-85%）。本公司一般在下月 5 日前递交当月支付申请报告及计算书给发包方，发包方于收到报表后核实确认并支付工程进度款，按约定时间工程委托方应扣除的工程预付款，与工程进度款同期结算。工程委托方超过约定的支付时间不支付工程进度款，本公司可向工程委托方发出要求付款的通知，工程委托

方收到本公司通知后仍不能按要求付款，可与本公司协商签订延期付款协议，经本公司同意后可延期支付。工程委托方不按合同约定支付工程进度款，双方又未达成延期付款协议，导致施工无法进行的，本公司可停止施工，由工程委托方承担违约责任。

3、竣工验收。工程具备竣工验收条件，本公司按国家工程竣工验收有关规定，向工程委托方提供完整的竣工资料及竣工验收报告。工程委托方收到竣工验收报告后组织有关单位验收，并在验收后给予认可。工程委托方收到本公司送交的竣工验收报告后（一般为 10 天）不组织验收，或验收后不提出修改意见（一般为 10 天），视为竣工验收报告已被认可。未办理验收手续，工程委托方自行使用场地，则视为工程验收合格，并自使用当天起计算保修期。工程项目竣工验收合格后支付至合同总价的 70%-85%。

4、竣工决算款。工程竣工验收报告经工程委托方认可后，本公司向工程委托方递交竣工结算报告及完整的结算资料，双方按照协议约定的合同价款及专用条款约定的合同价款调整内容，进行工程竣工决算。工程委托方收到本公司递交的竣工结算报告及完整的结算资料后（视工程类型和大小一般为三到十八个月）进行核实，确认资料的完整性并在审核完毕后一定的期限内（一般为三个月内）决算工程款。工程竣工决算结束时一般支付至工程结算价款的 95%-97%，工程委托方到合同约定的期限未支付工程结算价款的，工程委托方承担相应的违约责任。

5、质量保修金。根据国家法律、行政法规的有关规定，本公司对交付使用的工程在质量保修期内（2-5 年）承担质量保修责任，工程质量保证金一般为施工合同价款的 3%-5%，保修期从工程实际竣工之日计算。

七、对环境的影响

本公司从事的建筑装饰施工业务一般无“三废”排放，在工程施工中如有建筑垃圾，均委托当地环卫部门外运处理。

经深圳市人居环境委员会深人环法证[2010]第 016 号证明：公司 2007 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日未发生环境污染事故和环境违法行为，现阶段未对环境造成污染，已达到国家和地方规定的环保要求。

八、与公司业务相关的主要资产情况

建筑装饰行业的特点决定了建筑装饰企业一般流动资金需求较大，而固定资产比例较小。

（一）主要固定资产情况

截止 2009 年 12 月 31 日，本公司的固定资产情况如下表所示：

单位：万元

项目	原值	净值	成新度
房屋建筑物	3,827.27	3,600.64	94.08%
机器设备	193.64	130.56	67.42%
运输设备	223.70	145.97	65.25%
办公设备	180.08	134.73	74.82%
固定资产装修	1,897.67	1,206.60	63.58%
合计	**6,322.36**	**5,218.50**	**82.54%**

注：“成新度”是净值与原值之比。

1、主要房产

公司的房产共有 3 处，具体情况如下：

序号	房产名称	证号	担保状况	土地使用权年限	房屋用途	房屋建筑面积（㎡）	产权人
1	东方都会大厦裙楼 119	深房地字第 2000428036	抵押	2003.5.8-2073.5.7	商业	962.08	广田置业
2	东方都会大厦裙楼 201 号	深房地字第 2000428038	抵押	2003.5.8-2073.5.7	商业	2,783	广田置业
3	东方都会大厦裙楼 101	深房地字第 2000428037	无	2003.5.8-2073.5.7	商业	91.64	广田置业

注：第三项房产为广田置业待销售商品房，计入广田置业存货。

2、发行人主要生产设备情况

截止 2009 年 12 月 31 日，公司主要生产设备情况如下：

单位：元

资产名称	数量	净值	成新率
FLIR 红外成像设备	1	324,326.25	95.00%
高压清洗机	1	144,087.40	91.67%
大气粉尘监测仪	1	132,434.39	98.33%
全自动多道 r 能谱议	1	130,725.00	96.67%
S5EVITM 粗料喷涂试验机设备款	1	106,710.48	95.00%
灰浆机 STRBOT406S	1	81,450.00	90.00%
测氡仪（含打印机）	1	68,891.67	98.33%
MP25 灰浆机设备	1	65,698.70	91.67%
排钻	1	63,500.00	100.00%
挥发性气体检测仪	1	61,707.25	98.33%
砂光机	1	53,000.00	100.00%

（二）主要无形资产情况

本公司无形资产包括商标、专利、土地使用权等。

1、商标

（1）截止本招股说明书签署日，本公司拥有 28 项注册商标，情况如下：

序号	商标	注册证号	注册类别	主要核定服务项目	取得方式	有效期限
1	GRANDLAND	5225621	第 2 类	油漆；木材涂料（油漆）；底漆；刷墙用白浆（白垩灰浆）；苯乙烯树脂漆等；	申请	2009.6.28-2019.6.27
2	GRANDLAND	5225622	第 2 类	陶瓷品用漆；车辆底盘涂层；油胶泥（油灰、腻子）；防火油漆；防火漆等；	申请	2009.6.28-2019.6.27
3	GRANDLAND	5225623	第 6 类	金属容器；金属地下仓库；非照明用金属灯塔；游泳池（金属结构）；金属建筑构件；金属陈列架等；	申请	2009.4.14-2019.4.13
4	GRANDLAND	5225624	第 16 类	纸巾；室内观赏植物园（仿自然动物和植物园）；期刊；招贴画或纸板等；	申请	2009.6.21-2019.6.20
5	GRANDLAND	5225725	第 19 类	混凝土建筑构件；非金属简易小浴室；非金属建筑物；可移动的非金属建筑物等；	申请	2009.7.7-2019.7.6
6	GRANDLAND	5225726	第 25 类	运动衫；游泳衣；帽；手套（服饰）；领带等；	申请	2009.10.7-2019.10.6

序号	商标	注册证号	注册类别	主要核定服务项目	取得方式	有效期限
7	GRANDLAND	5225727	第 36 类	商品房销售服务；不动产出租；不动产代理；不动产中介；房地产开发等；	申请	2009.9.14-2019.9.13
8	GRANDLAND	5225728	第 37 类	商品房建造；建筑；室内装潢修理；室内装潢；室内外油漆；粉饰；屋顶修复等；	申请	2009.9.14-2019.9.13
9	GRANDLAND	5225729	第 37 类	办公室用机器和、设备厨房设备、卫生设备、照明设备的安装、保养和维修等；	申请	2009.9.14-2019.9.13
10	GRANDLAND	5225730	第 42 类	包装设计；工程；工程绘图；工业品外观设计；室内装饰设计等；	申请	2009.7.14-2019.7.13
11	廣田 GUANGTIAN	1948533	第 37 类	室内外装潢；卫生设备的安装和修理；医疗设备的安装和修理；浴室设备的安装和修理；照明设备的安装和修理等；	转让	2002.11.14-2012.11.13
12	廣田 GUANGTIAN	1949314	第 42 类	包装设计；工程；工程绘图；工业品外观设计；工业品外观设计（造型）等；	转让	2002.12.28-2012.12.27
13	廣田	5225731	第 6 类	金属容器；金属地下仓库；非照明用金属灯塔；游泳池（金属结构）等；	申请	2009.4.14-2019.4.13
14	廣田	5225732	第 16 类	纸巾；室内观赏植物园（仿自然动物和植物园）；期刊；印刷出版物等；	申请	2009.6.21-2019.6.20
15	廣田	5225733	第 19 类	混凝土建筑构件；非金属简易小浴室；非金属建筑物；可移动的非金属建筑物；商品房等；	申请	2009.9.28-2019.9.27
16	廣田	5225734	第 25 类	运动衫；鞋（脚上的穿着物）；帽；手套（服饰）；服装等；	申请	2009.7.14-2019.7.13
17	廣田	5225738	第 36 类	商品房销售服务；不动产出租；不动产代理；不动产中介；房地产开发等	申请	2009.9.14-2019.9.13
18	廣田	5225739	第 37 类	商品房建造；建筑；搭脚手架；砌砖等；	申请	2009.9.14-2019.9.13
19	廣田	5225740	第 43 类	住所（旅馆、供膳寄宿处）；咖啡馆；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿等；	申请	2009.9.14-2019.9.13

序号	商标	注册证号	注册类别	主要核定服务项目	取得方式	有效期限
20		5225741	第 6 类	金属容器；金属地下仓库；金属建筑物等；	申请	2009.4.14-2019.4.13
21		5225742	第 16 类	纸巾；室内观赏植物园（仿自然动物和植物园）；期刊；印刷出版物等；	申请	2009.6.21-2019.6.20
22		5225743	第 19 类	混凝土建筑构件；非金属简易小浴室；非金属建筑物；可移动的非金属建筑物等；	申请	2009.7.7-2019.7.6
23		5225744	第 25 类	运动衫；游泳衣；帽；手套（服饰）；领带等；	申请	2009.12.7-2019.12.6
24		5225735	第 35 类	室外广告；广告宣传栏的制备；广告宣传等；	申请	2009.10.28-2019.10.27
25		5225736	第 36 类	商品房销售服务；不动产出租；不动产代理；不动产中介；房地产开发等	申请	2009.9.14-2019.9.13
26		5225745	第 37 类	商品房建造；建筑；室内装潢修理；室内装潢；室内外油漆；粉饰；屋顶修复等；	申请	2009.9.14-2019.9.13
27		5225746	第 43 类	住所（旅馆、供膳寄宿处）；咖啡馆；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿等；	申请	2009.9.14-2019.9.13
28	廣田裝飾	5411768	第 37 类	办公室用机器和设备厨房设备、卫生设备、照明设备的安装、保养和维修等；	转让	2009.11.7-2019.11.6

注 1：第 11、12、28 项商标为公司因吸收合并广田建设而取得

注 2：第 11 项商标于 2008 年 2 月被广东省工商行政管理局认定为“广东省著名商标”。在 2010 年 1 月被认定为“中国驰名商标”

2、知识产权

截止招股说明书签署日，本公司获得的专利具体情况如下：

序号	证书号/申请号	专利名称	专利类型	取得日期	取得方式
1	2007201179476	单元式天花吊顶点爪转接件	实用新型	2010-2-5	转让
2	200730130510.1	天花吊顶爪件	外观专利	2010-3-1	转让

3、土地使用权情况

截止 2009 年 12 月 31 日，本公司共占有和使用一宗土地。土地使用权具体权证情况如下：

权证编号	座落	宗地面积（平方米）	用途	终止日期	担保状况	使用权人
深房地字第 5000412649 号	宝安区松岗街道红湖东路东侧	46,403.31	工业用地	2057.6.18	无	广田高科

（三）主要的资质证书

本公司拥有的主要资质证书如下表所示：

序号	资质名称	发证机关	证书编号	证书有效期限
1	建筑装修装饰工程专业承包壹级	住房和城乡建设部	B1034044030410	2008-10-20 至 2013-10-20
2	建筑幕墙工程专业承包壹级			
3	机电设备安装工程专业承包壹级			
4	金属门窗工程专业承包壹级	广东省住房和城乡建设厅		
5	建筑智能化工程设计与施工壹级	住房和城乡建设部	C144006749	2009-10-30 至 2014-10-30
6	消防设施工程工程设计与施工壹级			
7	建筑装饰工程设计专项甲级	住房和城乡建设部	A144006749	2009-1-13 至 2014-1-13
8	建筑幕墙工程设计专项甲级			

（四）对外承包工程经营资格

公司取得商务部证书号 4403200700031 对外承包工程经营资格，承包工程范围包括境外建筑装修装饰、建筑幕墙、机电设备安装工程和境内国际招标工程；出口境外项目所需的设备、材料；对外派遣实施境外工程所需的劳务人员等。

九、发行人的技术水平和研发情况

（一）公司主要产品技术水平

本公司多年来致力于住宅精装修和商业综合体等建筑装饰工程的设计与施工服务，在住宅精装修领域拥有独特的“广田精装修模式”，在商业综合体装修方面也具备丰富的行业经验，技术水平处于国内领先。

本公司的技术研发中心是以节能环保装饰为突破方向的技术研发中心，是由深圳市政府部门认证的技术中心。目前公司以绿色、节能、环保、创新为发展主题，以自主化、一体化、标准化、工业化为研发方向，集研究开发、成果转化、实际应用为一体，积极推广绿色节能环保型室内外装饰技术及产品。

公司主要研发成果如下：

名称	技术特点
轻质节能干粉砂浆与机械化施工的应用和推广	轻质节能干粉砂浆系列产品具有节能环保、一次成型厚度高、适合管路输送和机械化施工的性能特点；通过模具化工艺和机械化施工的有机结合，可提供一个全部采用自动化生产、管路化配送和机械化施工进行抹灰防水保温装饰的一体化解决方案
建筑装饰一体化绿色装饰体系的研究和应用	是在轻质节能干粉砂浆实际应用过程中形成的一整套施工工艺和操作规范，该体系涵盖了建筑装饰的抹灰工程、防水工程、保温工程、铺装工程和涂饰工程
高效节能型复合外墙防水保温装饰系统	该系统可以彻底解决目前我国传统的外墙装饰工程中遇到的渗水、开裂、空鼓和脱层等普遍存在的技术问题和质量问题
相变保温（节能）等建筑环境功能健康砂浆开发和应用	以新型无机相变调温复合颗粒材料为核心材料，解决了相变泄漏、批量生产等问题，应用到室内装饰工程，既起到找平的作用又起到储能调节温度的功能，为高科技先进应用技术。本项目为国家“十一五”科技支撑计划项目
生态环保装饰砂浆系列产品的研发和应用	经过与专业研究机构的长期合作，采用西北沙漠的风积沙资源生产具有欧式风情的生态环保建筑装饰砂浆
精装修总包现场智能化管理系统	通过精装修总包现场智能化的管理系统，实现科学的管理思想与先进的管理手段的完美结合，帮助决策者对各总包现场中大量动态的、错综复杂现场用工情况、材料的库存数量、当天的质量检查和实时的进度控制数据和信息进行及时准确的录入、分析和处理，对各项管理活动做到事先计划、事中控制和事后分析，从而使企业管理真正由经验管理、传统管理进入科学管理
室内装饰环境监测数据库和室内环境污染预警控制体系	公司通过购买世界上先进的室内环境监测仪器和数据处理设备，开发出具有数据采集、结果分析和综合汇总功能的专用软件，建立了室内装饰环境监测数据库和室内环境污染预警控制体系。系统对公司承包的室内精装修工程进行全面细致的监测工作，并自行研制开发了 10 立方米模拟室内环境检测实验舱，对进场的可能产生的环境污染的装饰材料进行抽样检测
室内精装修高级抹灰基面处理机械化施工工法	为保证室内精装修的质量，达到高级装修的标准，必须对从土建方移交的基面进行精确处理，公司把已有的轻质化、机械化和模具化的专利和成果与现场实际情况紧密结合，开发出优质高效的室内精装修高级抹灰基面处理机械化施工工法
装饰工程施工过程中的临时保护工法	通过采用合作研制的、国内外独有的水性环保临时保护可剥材料，创造了全新的建筑装饰过程中临时保护的工艺方法。该工法有效地保护了应进行

	保护的成品面完好如新、防止污染，减少了正式使用前大量的清洗去污工作，较传统的贴美纹纸、包膜等保护方法更加操作简易、成本低廉、不易损坏

公司的上述施工工艺均已在承接项目中应用，并成为公司施工质量的重要保障。

公司依托节能环保装饰技术研发中心，已组建多项课题组研发推广绿色节能环保型室内外装饰技术及产品，力争达到国际装饰行业先进水平，并为公司及行业长远发展储备技术。公司根据建筑装饰行业未来的发展趋势，确定了今后拟发展技术的重点方向：包括一体化装饰及机械化施工、工业装配化、标准化及智能化、新型复合材料、绿色设计、太阳能光电装饰技术等。

序号	研发课题	研发方向
1	一体化装饰及机械化施工	绿色装饰的一体化系统确立、轻质砂浆产品开发及机械化施工工艺的应用
2	工业化装饰	建筑装饰行业工业化、模块化和部品化的研究
3	智能化装饰	建筑装饰行业的信息化、标准化和智能化。包括：智能化装饰施工系统（ICAM）及智能化装饰部品系统（IDFM）的开发
4	新型复合材料	环保、节能、多功能复合建材产品的研发和应用研究
5	绿色装饰设计	建筑装饰行业室内设计领域的绿色化研究
6	太阳能光电装饰技术	建筑装饰行业太阳能光电和光热技术的实际应用技术研究及推广

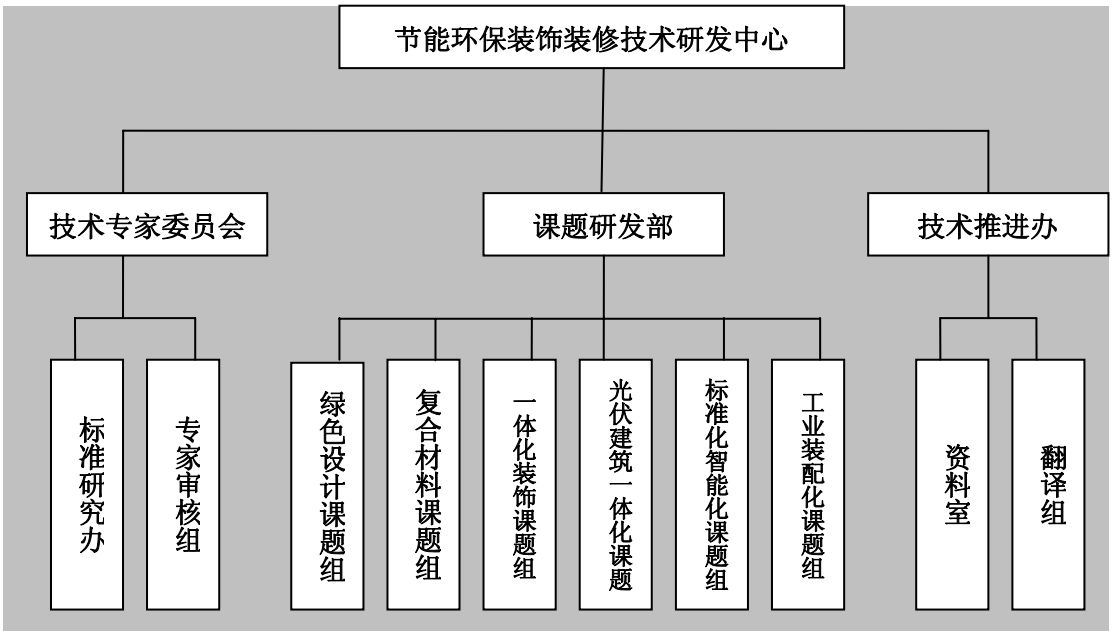
（二）研发情况

1、研发设计机构及研究人员

本公司的研发分为设计研发和技术研发。公司设计中心及全资子公司深圳市广田建筑装饰设计研究院主要承担设计研发职能，拥有设计师 150 余人，共计 13 人先后荣获“全国最有成就的资深室内设计师”、“最具影响力中青年设计师”及“IAID 最具影响力建筑装饰中青年设计师”称号。

本公司节能环保装饰技术研发中心承担技术研发职能，参与各类课题的专兼职研发人员 80 多人，其中：中国建筑装饰行业协会专家 3 人，具有高级职称的为 15 人，具有中级职称的 32 人。

2、技术中心组织架构图



3、创新机制

（1）积极实施产学研一体化。公司与中国建筑材料科学研究总院签署战略合作协议，展开全面合作，在重点课题方面进行联合开发；与中国建筑科学研究院、深圳市建筑科学研究院、深圳市标准技术研究院积极开展标准、专利、绿色技术等方面的合作；与深圳大学等高校进行新项目开发及技术研发人才培养等方面的合作。

（2）完善人员管理和运行制度。大力推进人才兴企战略，积极探索“大师+团队”的人才组织模式和建设途径，推动创新型环保节能装饰装修科技建设。公司启动科技创新团队建设计划，创新运行模式，强化保障措施，先后制定了一系列管理和运行制度，包括《技术中心部门及岗位职责汇编》、《设计和开发控制程序》、《技术研发人员的激励机制制度》、《技术中心开发项目立项管理制度》、《技术中心实验室管理规章制度》、《技术中心情报、信息档案管理制度》、《实验经费申报审批制度》、《技术中心保密制度》等有关制度。通过制度对技术中心、团队带头人、团队成员制定具体的规定和考核目标，并通过严格的考核激励机制，对团队成员实行动态管理。

（3）奉行全员学习的理念。在公司内部，无论是技术人员还是管理人员，都要通过各种方式、各种渠道进行学习；公司为每一个员工提供良好的学习机会；

公司设立了内部资料室，在内部网上开通技术交流及学习平台，打破时间和空间上的局限，加速新知识、新技能的传播，及时提供最新的专业信息；定期开展各种专业培训课程，以及装饰沙龙等专业交流会议，以提高每一个员工的专业水准；定期组织员工到其他企业、外地、国外考察，吸收先进的知识和理念，拓宽视野。

十、产品质量控制情况

质量管理是项目管理的关键，在施工质量控制方面本公司形成了广田自身独有的特色及优势，在施工质量方面取得了良好的声誉。

公司通过了国际质量管理体系、环境管理体系和职业健康安全管理体系“三标一体化”认证，制定了质量控制标准、质量控制措施、产品质量纠纷解决方案，对施工过程的各个环节实行严格的质量控制和监督。

（一）质量控制标准

本公司产品涉及的主要质量控制标准为：《建筑装饰装修工程质量验收规范（GB50210-2001）》、《玻璃幕墙工程质量验收标准（JGJ/139-2001）》、《铝合金门窗工程设计、施工及验收规范（DBJ15-30-2002）》、《钢结构工程施工质量验收规范（GB50205-2001）》等。同时公司制定了《质量验收规范》、《工程竣工内检管理规定》等企业内部标准，对工程质量进行控制。

（二）质量控制的主要措施

1、施工操作者的要求

公司根据企业内部的施工标准，严格按照相关规定，要求施工操作人员具备相关资质，合理安排施工工序和施工计划。

2、施工技术的质量控制措施

施工技术的先进性、合理性决定了施工质量的优劣。从施工开始阶段公司专业技术人员即会同施工班组先对图纸进行深化、熟悉、了解并针对相关问题提出解决方案；在工程施工过程中充分运用公司的先进技术对存在的施工问题进行攻关；在施工完成后，通过售后服务对客户提出的问题进行解决。

3、施工材料的质量控制措施

公司规定采购材料必须在合格供应商范围内采购，确保采购材料的质量。材料施工过程中严格要求不合格的产品不能进入下道工序。相关材料施工前应进行全面检查，不合格的材料严禁使用。

通过实施上述措施，公司以优质的服务赢得了客户的支持，并获得“广东省连续十三年守合同重信用企业”等荣誉称号。

（三）质量及安全控制情况

本公司注重售后客户关系的维护，建立了客户回访制度，公司还设立了售后服务部，加强与客户的沟通，通过优质施工和良好的售后服务赢得了客户的信任。

深圳市住房和建设局出具书面证明：“自 2007 年 1 月 1 日起至 2009 年 12 月 31 日广田装饰未出现因违反国家建设工程管理法律、法规和规章而受我局处罚的情形”。深圳市罗湖区安全生产监督管理局出具书面证明：“广田装饰的生产经营符合国家安全生产法律法规和规章的要求，自 2007 年 1 月 1 日起至 2009 年 12 月 31 日该公司未出现因违反安全生产法律法规和规章而受到我局行政处罚的情形，我局亦未接到有关该公司发生生产安全事故的报告。”深圳市市场质量监督管理局出具书面证明：“2007 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日广田装饰没有违反市场监督管理有关法律法规的记录。”

截止本招股书签署之日，本公司未有因质量及安全问题引起的重大法律诉讼或纠纷。

第七章　　同业竞争与关联交易

一、同业竞争

（一）与控股股东的同业竞争情况

本公司控股股东广田控股的主营业务是对外投资。截止本招股说明书签署日，广田控股除进行股权投资外，未经营其他业务，与本公司不存在同业竞争关系。

（二）与控股股东控制的其他企业的同业竞争情况

广田控股除持有公司 61%的股权外，还主要持有广田涂料 100%的股权及广田物业 100%的股权。

广田涂料的主营业务为油漆、涂料、油墨的生产、销售；广田物业的主营业务为物业管理。经核查，截止本招股说明书签署之日，上述公司营业执照中的经营范围均未包括装饰装修业务，并均未取得根据相关法律法规规定从事装饰装修业务需要取得的资质，与本公司不存在同业竞争关系。

（三）与公司实际控制人控制的其他企业的同业竞争情况

本公司的实际控制人叶远西除控制广田控股外，没有控制其他公司或企业，与本公司不存在同业竞争情况。

（四）实际控制人及其直系亲属、控股股东作出的避免同业竞争的承诺

叶远西作为公司实际控制人，广田控股作为公司控股股东，于 2010 年 1 月 18 日分别签署了《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺将不以任何形式从事对公司的生产经营构成或可能构成同业竞争的业务和经营活动；保证将采取合法、有效的措施，促使其拥有控制权的公司、企业与其他经济组织，及其他关联企业不直接或间接从事与公司相同或相似的业务；保证不利用控股股东、实际控制人的身份进行其他任何损害公司及其他股东权益的活动。如违反上述承诺，将承担由此给公司造成的全部损失。

叶远东、叶云月、叶嘉铭、叶嘉乐亦于 2010 年 6 月 29 日分别签署了《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺“（1）本人（包括本人控制的全资、控股企业或其他关联企业，下同）目前未从事与发行人现从事的建筑装饰工程的设计、施工相同或类似的业务，与发行人不构成同业竞争；（2）本人未来不从事或参与任何可能与发行人及其控股子公司从事的经营业务构成竞争的业务；（3）如违反上述承诺，本人将承担由此给发行人造成的全部损失。”

二、关联方与关联关系

根据《公司法》、《企业会计准则》的相关规定，本公司目前存在的关联方及关联关系如下：

（一）存在控制关系的关联方

关联方名称	注册地	法定代表人	关联关系
叶远西	-	-	公司实际控制人
深圳广田投资控股有限公司	深圳市	叶远西	公司的控股股东
深圳市广田幕墙有限公司	深圳市	赵兵韬	公司全资子公司
深圳市广田建筑装饰材料有限公司	深圳市	叶远东	公司全资子公司
深圳市广田建筑装饰设计研究院	深圳市	赵兵韬	公司全资子公司
深圳市广田置业有限公司	深圳市	汪　洋	公司全资子公司
深圳广田高科新材料有限公司	深圳市	叶远东	公司全资子公司

（二）不存在控制关系的关联方

关联方名称	关联关系
深圳市东方富海创业投资企业（有限合伙）	公司持股 5%以上的股东
深圳广拓投资有限公司	公司持股 5%以上的股东，实际控制人的兄妹及部分管理人员投资的公司
深圳市广田京基物业管理有限公司	控股股东的全资子公司
深圳市广田环保涂料有限公司	控股股东的全资子公司

三、关联交易

（一）经常性关联交易

1、采购材料

报告期内，公司与广田涂料发生的经常性关联交易均为油漆采购，具体采购产品为清漆、底漆、乳胶漆、木器漆等装饰工程辅助材料，交易均采取了市场定价的原则。本公司向关联方采购的金额及占当期材料采购的比重如下：

单位：万元

关联方名称	2009 年度	2008 年度	2007 年度
广田涂料	230.61	119.91	-
占当期材料采购的比重	0.17%	0.16%	-

注：2007 年度，广田涂料为本公司合并范围内的子公司，公司与广田涂料的购销活动不构成关联交易。2007 年 12 月公司将广田涂料 70%的股权转让给广田控股后，公司与广田涂料的购销活动成为关联交易

预计公司未来几年同广田涂料的油漆采购量随着工程总量的增加其采购额也将逐步增加，但预计其采购占比仍将基本稳定，处于较低水平。

公司与广田涂料之间的经常性关联采购额所占比重较小，不构成对关联方的依赖，且交易都是在参考同类产品市场公允价格的基础上进行的，符合公平、公正、公允的原则。2008 年 8 月公司即已通过了《关联交易决策制度》，在制度上进一步完善了关联交易的执行程序。未来本公司与广田涂料的商品销售交易将可能持续，但公司将履行合法的审批程序，确保该交易不会损害公司及股东的利益。

2、物业管理

2008 年至 2009 年，公司委托广田物业对公司办公场所进行管理，管理费按照市场价格确定，2008 年公司支付物业管理费用及相应的绿化、保洁费用 143.24 万元；2009 年支付物业管理费 98.85 万元，绿化、保洁费用直接向第三方支付。

3、场地租赁

（1）2007 年 1 月至 2008 年 2 月，公司无偿使用广田实业位于深圳市福田区华强北路上步工业区 304 栋二层东侧的办公用房；2008 年 2 月起搬迁至自有物业东方都会大厦裙楼 119、201 号（1-2 层）房产。2009 年 10 月 28 日，因业务迅速发展，公司原有的办公场地不能满足日常办公需求，公司与广田控股签订《房地产租赁合同》，公司向广田控股租赁位于深圳市罗湖区沿河北路 1003 号东方都会大厦裙楼 301 号房产（租赁建筑面积 765.34 平方米），租金为每年人民币 490,440 元，租赁期限自 2009 年 11 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日。

4、报告期内，与上述关联交易相关的往来款期末余额占同期末往来款项余额总数的比例变化情况如下表：

单位：万元

关联方名称	2009 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日		2007 年 12 月 31 日	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）
一、其他应收款						
广田涂料	-	-	2.27	0.09	2,623.24	26.40
广田控股	2.63	0.13	-	-	-	-
二、应付账款						
广田涂料	2.04	0.01	60.84	0.26	-	-
三、其他应付款						
广田物业	32.37	1.31	87.97	2.40	-	-

注 1：2007 年 12 月 12 日，公司将控股子公司广田涂料 70%的股权转让给广田控股时，广田涂料此前对公司的欠款 2,623.24 万元转变为关联方对公司的资金占用，上述资金占用款已于 2008 年 3 月 30 日清偿完毕

注 2：2009 年与广田控股的其他应收款 2.63 万元为公司租赁广田控股位于深圳市罗湖区沿河北路 1003 号东方都会大厦裙楼 301 号房产的押金

5、保荐人和发行人律师发表的意见

保荐人认为：报告期内，发行人与关联企业之间发生的上述经常性关联交易协议内容合法合规，不存在损害公司及其他股东利益的情况。上述关联交易均经过了公司有权决策机构的批准并按照《公司章程》及公司有关内部制度的规定履行了相关程序，符合相关法律法规的要求。

发行人律师认为：公司设立后向控股股东租赁房屋、向广田涂料采购材料、委托广田物业进行物业管理，约定的租金、采购费用、物业管理费用均参照市场价格确定，价格公允，不存在损害其他股东利益的情形。

（二）偶发性关联交易

1、关联方资金往来

（1）关联方占用公司资金

2007 年 12 月 12 日，公司将控股子公司广田涂料 70%的股权转让给广田控股时，广田涂料此前对公司的欠款 2,623.24 万元转变为关联方对公司的资金占

用。2008 年 3 月广田涂料将上述欠款归还完毕，自 2008 年 4 月以来未发生关联方资金占用情况。

（2）公司占用关联方资金

报告期内，公司因收购子公司股权等原因存在使用控股股东广田控股资金的情况，具体如下：

单位：万元

年度	年初数	发生额	偿还额	余额
2007 年度	668.98	1,063.00	1,234.00	497.98
2008 年度	497.98	1,049.40	23.24	1,524.14
2009 年度	1,524.14	-	1,524.14	-

注 1：2007 年度发生额 1,063 万元为公司向广田控股收购其持有的广田建设、广田劳务及广田建材少数股东权益的股权转让款

注 2：2008 年度发生额 1,049.40 万元为公司收到的广田控股的往来款

（3）避免资金被关联方占用的措施

公司现行章程以及根据《上市公司章程（指引）》修订的《公司章程》（草案）均规定，控股股东应严格依法行使出资人的权利，不得利用利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害公司和其他股东的合法权益，不得利用其控制地位损害公司和其他股东的利益。

《公司章程》（草案）明确规定了“占用即冻结”机制：“公司董事会建立对控股股东所持有的公司股份“占用即冻结”的机制，即发现控股股东侵占公司资产的，立即申请对控股股东所持股份进行司法冻结。凡不能对所侵占公司资产恢复原状，或以现金、公司股东大会批准的其他方式进行清偿的，通过变现控股股东所持股份偿还侵占资产。公司董事长为“占用即冻结”机制的第一责任人，财务负责人、董事会秘书协助董事长做好“占用即冻结”工作。”

此外，《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》均明确规定了关联交易的表决和回避制度，《关联交易决策制度》对公司与关联方的关联交易内容，董事会及股东大会批准关联交易的权限以及董事会、股东大会审议关联交易的决策程序、关联董事的回避表决程序等均予明确规定。股份公司自设立以来，公司股东大会、董事会等均按照有关法律法规和《公司章程》的要求规

范运作。综上所述，股份公司业已建立完善的内部控制和公司治理制度，并得以有效执行，能够有效地防止公司资金被关联方占用，保障公司的独立性。

公司实际控制人叶远西和控股股东广田控股已于 2009 年 1 月 18 日出具了《承诺函》：保证将禁止利用任何方式占用股份公司的资金。

（4）保荐人、发行人律师关于关联方资金往来的核查意见

保荐人认为：公司与广田涂料之间的资金往来主要为广田涂料偿还其作为公司下属子公司期间借用的公司资金，上述借款已于 2008 年 3 月 30 日清偿完毕，股份公司设立后，已建立了避免发行人资金被关联方占用的有效制度；发行人的实际控制人及控股股东也就避免占用公司资金出具了《承诺函》。该等制度及《承诺函》的严格执行将有效防止和避免发行人资金被关联方占用。截止本招股说明书签署之日，未发生新的关联方占用公司资金情况。上述关联方资金往来不存在损害公司及其他股东利益的情形。

发行人律师认为：公司、广田置业与广田控股之间的资金往来主要为公司、广田置业借用并偿还广田控股的资金；公司与广田涂料之间的资金往来主要为广田涂料偿还其尚为公司下属子公司期间借用的公司资金，上述关联往来目前均已结算完毕，不存在损害公司及其他股东利益的情形。

2、股权收购及出售

为加强对原控股、参股子公司的控制力，延伸公司建筑装饰业务的产业链，公司向关联方收购了子公司其他股东的全部股权；为突出主营业务，公司向关联方出售部分子公司全部股权。

（1）股权收购

①2007 年 7 月，广田建设与广田控股签订了《股权转让协议》，约定公司以 30 万元的价格收购广田控股持有的广田建材 30%的股权。本次股权转让完成后，广田建设持有广田建材 100%的股权。

②2007 年 7 月，广田建设与广田控股签订了《股权转让协议书》，约定公司以 49 万元的价格收购广田控股持有的广田劳务 49%的股权。本次股权转让完成后，广田建设持有广田劳务 100%的股权。

③2007 年 8 月，公司与广田控股签订了《股权转让协议》，约定公司以 984 万元的价格收购广田控股持有的广田建设 30%的股权。本次股权转让完成后，公司持有广田建设 100%的股权。

④2009 年 9 月，公司与广田涂料签订了《股权转让协议》，约定以 3,850 万元的价格收购广田涂料持有的广田高科 70%的股权。本次股权转让完成后，公司持有广田高科 100%的股权。

保荐人认为：上述股权转让均发生在公司、公司控股子公司与公司实际控制人、公司关联企业之间，转让价格由交易双方协商确定，并履行合法的程序，不存在损害公司及股东合法利益之情形。

发行人律师认为：广田建设收购广田建材 30%股权、广田劳务 49%股权，公司收购广田高科 70%股权，交易价格参照交易股权相对应的账面净资产值，价格公允，不存在损害公司及其股东利益的情形。公司收购广田建设 30%股权，交易价格按照广田建设的注册资本确定，低于交易股权对应的账面净资产值，不存在损害公司及其他股东利益的情形。

（2）股权出售

①出售广田房地产 70%的股权

2007 年 12 月，公司与广田控股签订了《股权转让协议》，约定公司以 700 万元将其持有的广田房地产 70%的股权全部出售给广田控股。

②出售广田物业 49%的股权

2007 年 12 月，公司与广田控股签订了《股权转让协议》，约定公司以 49 万元将其持有的广田物业 49%的股权全部出售给广田控股。

③出售广田涂料 70%的股权

2007 年 12 月，公司与广田控股签订了《股权转让协议》，约定公司以 1 元的价格将其持有的广田涂料 70%的股权全部出售给广田控股。

保荐人认为：上述股权转让发生在公司与公司控股股东之间，转让价格由交易双方协商确定，并履行合法的程序，不存在损害公司及股东合法利益之情形。

发行人律师认为：公司出售广田房地产 70%股权、广田涂料 70%股权，交易价格参照交易股权的账面净资产值，价格公允，不存在损害公司及其他股东利益的情形。公司出售广田物业 49%股权的交易，交易价格按照广田物业的注册资本确定，高于广田物业对应的账面净资产值，不存在损害公司及其他股东利益的情形。

3、关联方担保

（1）公司为关联方提供担保

2007 年 11 月 7 日，公司与兴业银行股份有限公司深圳科技支行签订了《最高额保证合同》，为广田涂料与兴业银行股份有限公司深圳科技支行签订的兴银深科授信字（2007）第 0013 号《基本授信合同》提供连带保证担保，担保总金额为人民币 6,000 万元整。截止 2008 年 11 月 8 日，该《授信额度协议》已经终止。

（2）关联方为公司提供担保

①2006 年 10 月 23 日，叶远西与中国银行股份有限公司深圳市分行签订了《最高额保证合同》，为公司与中国银行股份有限公司深圳市分行签订的（2006）圳中银额协字第 000228 号《授信额度协议》提供连带责任保证担保，担保总金额为人民币 5,000 万元整。截止 2007 年 10 月 23 日，该《授信额度协议》已经终止。

②2007 年 11 月 7 日，叶远西与兴业银行股份有限公司深圳科技支行签订了《最高额保证合同》，为广田涂料与兴业银行股份有限公司深圳科技支行签订的兴银深科授信字（2007）第 0013 号《基本授信合同》提供连带保证担保，担保总金额为人民币 6,000 万元整。截止 2008 年 11 月 8 日，该《基本授信合同》已经终止。

③2008 年 1 月 28 日，叶远西与上海浦东发展银行深圳分行签订了《最高额保证合同》，为广田置业与上海浦东发展银行深圳分行签订的《授信额度协议》提供连带保证担保，担保总金额为人民币 5,000 万元整。截止 2009 年 1 月 28 日，该《授信额度协议》已经终止。

④2008 年 1 月 28 日，广田控股与上海浦东发展银行深圳分行签订了《最高额保证合同》，为广田置业与上海浦东发展银行深圳分行签订的《授信额度协议》提供连带保证担保，担保总金额为人民币 5,000 万元整。截止 2009 年 1 月 28 日，该《授信额度协议》已经终止。

⑤2008 年 1 月 28 日，广田控股与上海浦东发展银行深圳分行签订了《最高额抵押合同》，以东方都会大厦裙楼 301 号房产为广田置业与上海浦东发展银行深圳分行签订的《授信额度协议》提供抵押担保，担保总金额为人民币 5,000 万元整。截止 2009 年 1 月 28 日，该《授信额度协议》已经终止。

⑥2009 年 1 月 6 日，广田控股、广田置业与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签订了《抵押合同》，分别以东方都会大厦裙楼 301 号房产，东方都会大厦裙楼 119 号、东方都会大厦裙楼 201 号为公司与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签订的《人民币资金借款合同》提供抵押担保，担保总金额为人民币 1.3 亿元整。

4、与广田涂料共同出资设立广田高科

2009 年 8 月，公司与广田涂料共同投资设立广田高科，注册资本和实收资本为 5,500 万元，其中公司以现金出资 1,650 万元，占广田高科注册资本的 30%，广田涂料以其拥有的位于宝安区松岗街道红湖东路东侧 A426-0171 号土地使用权作价出资 3,850 万元，占广田高科注册资本的 70%。

5、从广田涂料受让专利申请权

2009 年 7 月，公司与广田涂料签订《专利申请权转让协议》，约定由公司无偿受让广田涂料“一种复合泡沫砂浆及其制备方法和施工方法”的发明专利申请权。该专利申请权于 2009 年 9 月 4 日在国家知识产权局办理完毕变更登记手续。

（三）关联交易对公司财务状况和经营成果的影响

报告期内，公司发生的经常性关联交易为公司日常经营所必需，依照《公司章程》及有关协议规定进行，且按市场价格公允定价，不存在损害公司及其他

非关联股东利益的情况，对公司的财务状况未产生重大影响。

报告期内，公司发生的偶发性关联交易中主要是为整合公司业务而进行的股权转让、股东为公司的银行贷款提供的担保，上述关联交易对公司的财务状况不会产生重大影响。此外，公司存在为广田涂料提供借款及担保事项，但上述借款及担保均发生在广田涂料作为公司控股子公司期间，2008 年 3 月广田涂料清偿完毕对公司的借款，因借款期限较短，没有对公司的财务状况造成重大影响；2008 年 11 月，公司解除了对广田涂料的银行担保。

（四）公司章程和其他制度对关联交易决策权力与程序的规定

公司现行有效的《公司章程》及 2010 年第一次临时股东大会审议通过的《公司章程》（草案）均规定了关联股东和关联董事分别在股东大会和董事会审议关联交易时的回避制度，并对关联交易的决策程序作出了相关规定。《公司章程》（草案）关于关联交易决策权力与程序的规定如下：

第三十九条　公司董事会建立对控股股东所持有的公司股份“占用即冻结”的机制，即发现控股股东侵占公司资产的，立即申请对控股股东所持股份进行司法冻结。凡不能对所侵占公司资产恢复原状，或以现金、公司股东大会批准的其他方式进行清偿的，通过变现控股股东所持股份偿还侵占资产。

公司董事、监事和高级管理人员负有维护公司资产安全的法定义务。公司董事、高级管理人员协助、纵容控股股东、实际控制人及其附属企业侵占公司资产的，公司董事会视情节轻重对直接负责人给予处分，对负有严重责任的董事，提请股东大会予以罢免。

第七十九条　股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东可以出席股东大会，并可以依照大会程序向到会股东阐明其观点，但不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。

会议主持人应当在股东大会审议有关关联交易的提案前提示关联股东对该项提案不享有表决权，并宣布现场出席会议除关联股东之外的股东和代理人人数及所持有表决权的股份总数。

关联股东违反本条规定参与投票表决的，其表决票中对于有关关联交易事项的表决归于无效。

股东大会对关联交易事项作出的决议必须经出席股东大会的非关联股东所持表决权的过半数通过方为有效。但是，该关联交易事项涉及本章程第七十七条规定的事项时，股东大会决议必须经出席股东大会的非关联股东所持表决权的2/3以上通过方为有效。

第一百二十条　董事与董事会会议决议事项所涉及的企业或个人有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足3人的，应将该事项提交股东大会审议。

《关联交易决策制度》关于关联交易决策权力和程序的规定如下：

第九条　重大关联交易（指公司拟与关联人达成的总额高于 300 万元或高于公司最近经审计净资产值 0.5%的关联交易）应由独立董事认可后，提交董事会讨论；独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据。若公司与关联人发生的交易金额在 3,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的关联交易，还应当根据相关规定聘请具有执行证券、期货相关业务资格的中介机构，对交易标的进行评估或审计，并将该交易提交股东大会审议。

第十条　董事会审议关联交易事项时，有利害关系的董事可以出席董事会会议，就该关联交易的公允性及是否对公司有利发表意见，并就其他董事的质询作出说明。

第十一条　股东大会审议关联交易事项时，与该交易事项有关联关系的股东（包括股东代理人）可以出席股东大会，依照大会程序向到会股东阐明其观点，并就其他股东的质询作出说明。

第十七条　公司与关联人达成的交易金额在3,000万元以上，并且占公司最近一期经审计净资产绝对值的5%以上的关联交易事项，必须经股东大会批准后方可实施。

（五）发行人近三年发生的关联交易所履行的程序及独立董事意见

公司近三年发生的关联交易均已履行了相关的规定和程序。

公司独立董事已对本公司近三年的关联交易协议及其履行情况进行审核，并发表意见如下：

“1、上述经常性关联交易为公司生产、经营必需，在关联方协商一致的基础上进行，且遵循公平、公正、自愿、诚信的原则，交易价格公允，没有损害公司及公司股东利益。自股份公司成立以来，公司已按照《公司章程》、《关联交易决策制度》等相关规定履行决策程序，不存在损害公司、公司股东利益的行为。

2、公司与关联方之间的股权转让目的是整合公司的建筑装饰产业链，双方的交易行为均已履行合法程序，并经股东会或股东大会批准，交易价格没有损害公司及公司股东的利益。

3、深圳市广田环保涂料有限公司在2007年12月12日前为公司的控股子公司。由于广田涂料亏损，公司为支持广田涂料的发展，向其提供借款，2008年3月广田涂料清偿完毕所欠公司的借款，上述占用期为3个月，期限较短，不会对公司及公司股东的利益造成实质性影响。

自股份公司成立以来，公司已按照《公司章程》、《关联交易决策制度》等相关规定履行决策程序，不存在损害公司、公司股东利益的行为。”

（六）公司减少关联交易的解决措施

公司将尽量避免或减少与关联人之间的关联交易。对于无法避免的关联交易，本公司将遵循公平、公正、公开及等价有偿的原则，切实履行信息披露及关联交易决策的相关规定，不损害全体股东特别是中小股东的合法权益。

为避免和消除可能出现的公司股东利用其地位而从事损害本公司或公司其他股东利益的情形，保护中小股东的利益，公司建立、健全了《股东大会议事规

则》、《董事会议事规则》、《关联交易决策制度》等制度，保证公司与关联人所发生的关联交易合法、公允和公平。

第八章　董事、监事、高级管理人员与核心技术人员

一、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员简介

本公司现有董事九名、监事三名、总经理一名、副总经理六名、董事会秘书一名、财务负责人一名、内控中心负责人一名、核心技术人员四名。

（一）公司董事会成员

1、本公司共有九名董事，均通过股东大会选举产生，基本情况如下表：

姓名	职务	性别	国籍	简　历
叶远西	董事长	男	中国	1962 年 10 月出生，硕士、高级经营师。公司的创始人及奠基人，现任本公司董事长。深圳市政协常委、中国建筑装饰协会副会长、深圳市中小企业发展促进会会长、深圳中小企业投融资联盟主席。先后荣获“中国百名优秀企业家”、“光彩事业贡献奖金奖”、“第八届深圳市文明市民”、“支持党建工作优秀民营企业家”、“广东省第二届优秀中国特色社会主义事业建设者”、“中国改革开放 30 年深圳百名杰出企业家”、“中国装饰行业功勋人物”等称号
赵兵韬	董事	男	中国	1965 年 5 月出生，高级工程师、高级室内建筑师，清华大学 EMBA。现任本公司董事、总经理。深圳市罗湖区政协委员、深圳市工业经济联合会副会长、中国建筑装饰协会常务理事、深圳市装饰行业协会副会长。2000 年入职公司，历任深圳广田集团有限公司副总经理、深圳广田置业有限公司总经理、深圳广田建筑装饰设计研究院院长。1992 年-1997 年任国家机电部深圳设计研究院华诚装饰公司副总经理，1997 年-1999 年在美国学习室内设计。先后荣获“全国建筑装饰行业优秀企业家”、“改革开放三十周年中国室内设计推动人物”、“深圳市先进生产（工作）者”等荣誉
陈玮	董事	男	中国	1964 年 10 月出生，经济学博士，1999 年作为荷兰尼津洛德大学（Nyenrode University）访问学者，研修工商管理项目。现任本公司董事、深圳市东方富海投资管理有限公司董事长、深圳市东方富海创业投资企业（有限合伙）执行事务合伙人、中国中小企业协会副会长、中国科技金融促进会风险投资专业委员会副主任、广东省高科技产业商会副会长、深圳市中小企业协会副会长、北京大学创业投资研究中心副理事长、清华大学 EMBA 客座教授、厦门大学、厦门国家会计学院、兰州商学院

				兼职教授。曾任兰州商学院会计系系主任、副教授、甘肃信达会计师事务所副所长，深圳市创新投资集团有限公司总裁，CIVC Fund 合伙人、中新基金和创新软库基金董事长、深圳市创业投资同业公会会长。被评为“中国创业投资十佳基金管理人”、“2005 年中国杰出风险投资家和最具影响力的十大风险投资投资家”
叶远东	董事	男	中国	1959 年 6 月出生，大专学历，中共党员，工程师，国家一级建造师。现任本公司董事、副总经理。1997 年入职公司，历任公司项目经理、采购部经理、工程部经理。曾荣获“深圳市优秀项目经理”、“全国诚信建设先进人物”、“深圳市双爱双评优秀经理（厂长）”、“全国建筑装饰优秀项目经理”等荣誉
汪洋	董事	男	中国	1976 年 4 月出生，清华大学 EMBA，高级工程师。现任本公司董事、董事长助理、深圳市广田置业有限公司总经理。1998 年进入本公司，历任深圳广田集团有限公司董事长秘书、深圳市广田置业有限公司市场部经理、总经理助理
曾嵘	董事	女	中国	1973 年 6 月出生，本科学历，中共党员，中级经济师。曾任职中国建设银行深圳市分行益民支行行长，2005 年入职公司，现任本公司董事、副总经理、党支部书记。曾荣获中国建设银行深圳市分行“先进工作者”、“优秀管理者”、“先进党员”、“广东省总工会 2009 年南粤女职工之友”等荣誉
马挺贵	独立董事	男	中国	1939 年 12 月出生，本科学历，教授级高级工程师。现任中国建筑装饰协会会长、中国工业经济联合会副会长、日中科技协力会海外理事、中国名人协会副主席。曾任国家建工总局直属局处长、中国建筑工程总公司工程部副经理、中建总公司驻伊拉克经理部副经理、驻阿尔及利亚经理部总经理，中建总公司副总经理、总经理、党组书记（副部长级）
魏达志	独立董事	男	中国	1953 年 11 月出生，高级经济师、教授、博士研究生导师、博士后指导专家，享受国务院政府特殊津贴，深圳市杰出专家。现任深圳大学产业经济研究中心主任、经济学院教授，兼任深圳市人大常委、市人大计划预算委员会委员、民盟广东省委委员、深圳市委副主委、深圳市决策咨询委员会委员、深圳市长质量奖评委、深圳知名品牌评价委员会副主任、深圳市行业协会商会评估委员会副主任、深圳市书画家协会名誉主席等
张建军	独立董事	男	中国	1964 年 12 月出生，会计学博士，教授。现任深圳大学会计与财务研究所所长、教授。曾任江西财经大学会计学院讲师、副教授、教授、副院长，鹏元资信评估有限公司副总裁，深圳大学经济学院院长、教授

2、董事提名和选聘情况

2008 年 8 月 15 日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，根据公司股东叶远西的提名，选举叶远西、赵兵韬、汪洋、叶远东、曾嵘、马挺贵、魏达志、张建军为公司董事；根据公司股东东方富海的提名，选举陈玮为公司董事，以上人员任期均为三年，任职期限自 2008 年 8 月 15 日起至 2011 年 8 月 15 日止。

（二）监事会成员

1、本公司共三名监事，其中一名通过职工代表大会选举产生，两名通过股东大会选举产生，基本情况如下：

姓名	职务	性别	国籍	简　　历
赵波	监事会主席、总经济师	男	中国	1970 年 12 月出生，MBA，高级经济师，拥有注册监理工程师、证券分析师等从业资格。现任本公司监事会主席、总经济师、中国建筑材料联合会生态环境建材分会副理事长。曾任宁夏经济委员会科员、深圳石油实业有限公司中油大厦基建处项目工程师。2004 年入职公司，历任行政管理部主任、总裁办主任
周清	监事、总经理助理	女	中国	1969 年 9 月出生，MBA，助理经济师，拥有装饰监理工程师从业资格。现任本公司监事、工会主席、总经理助理。1995 年入职公司，历任公司董事长秘书、市场二部经理、行政人事总监。曾荣获“装饰行业优秀女职工”、“全国建筑装饰行业杰出女性”等荣誉
罗岸丰	监事（职工代表）、采购部经理	男	中国	1977 年 7 月出生，本科学历，国家一级建造师。现任本公司监事、采购部经理。2000 年入职公司，历任工程预算员、董事长秘书。参与的工业装配化装饰与新型复合材料的研究和应用科研项目被评为“2008 全国建筑装饰行业科技创新成果奖”

2、监事提名和选聘情况

2008 年 8 月 15 日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，根据公司股东叶远西的提名，选举赵波和周清为公司监事；公司召开职工代表大会，选举罗岸丰为职工代表监事，以上人员任期均为三年，任职期限自 2008 年 8 月 15 日起至 2011 年 8 月 15 日止。

（三）高级管理人员

根据《公司章程》，本公司高级管理人员包括总经理、副总经理、董事会秘书、内控中心负责人、财务负责人，基本情况如下：

姓名	职务	性别	国籍	简　　历
赵兵韬	总经理	男	中国	详见本节“一、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员简介”
叶远东	副总经理	男	中国	详见本节“一、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员简介”
曾嵘	副总经理	女	中国	详见本节“一、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员简介”
罗志显	副总经理	男	中国	1969 年 8 月出生，大专学历。现任本公司副总经理。2002 年入职公司，历任公司开发部经理、总经理助理、董事长办公室主任、副总经理
彭海浪	副总经理	男	中国	1968 年 12 月出生，大专学历，高级环境艺术设计师、高级室内建筑师、中国建筑装饰协会专家库成员。现任本公司副总经理。2001 年入职公司，历任设计院院长、技术总监、总工程师等职。曾任深圳市华侨城装饰设计工程公司设计部经理、深圳市朗峰装饰设计工程有限公司总经理兼设计总监。先后荣获“深圳市装饰业优秀设计师”、“最具影响力中青年设计师”、“全国杰出中青年室内建筑师大奖”、“全国有成就的资深室内建筑师”、“岭南杯功勋设计师”等荣誉
范志全	副总经理	男	中国	1966 年 12 月出生，本科学历，高级工程师。2000 年入职公司，现任本公司副总经理、广州分公司总经理。先后荣获“深圳市先进生产者”、“深圳市优秀项目经理”、“全国建筑装饰行业优秀项目经理”、“广东省五一劳动奖章”等荣誉
徐庆海	副总经理	男	中国	1971 年 8 月出生，本科学历，国家一级建造师。现任本公司副总经理。1995 年入职公司，历任公司业务部经理、项目经理、总经理助理。先后荣获“全国优秀建筑装饰项目经理”、“广东省优秀建筑装饰工程奖项目经理”等荣誉；参与的轻质节能干粉砂浆与机械化施工的应用和推广技术被评为“2008 全国建筑装饰行业科技创新成果奖”
王宏坤	董事会秘书	男	中国	1970 年 8 月出生，大专学历，中级职称。现任本公司董事会秘书。2003 年入职公司，历任深圳广田置业有限公司办公室主任、总经理助理及公司董事长办公室副主任
孙伟华	财务负责人	男	中国	1978 年 7 月出生，大专学历，中级会计师。现任本公司财务负责人。1998 年入职公司，历任北京中远广田装饰工程有限公司财务经理、深圳市广田装饰设计工程有限公司财务经理、广田集团财务经理

黄乐明	内控中心负责人	男	中国	1952 年 6 月出生，本科学历，高级会计师。现任公司内控中心负责人、首席审计师。2006 年入职公司。所著论文曾先后获得湖南省机械工业会计学会三等奖、长沙市冶金机械局二等奖、中国机械工业会计学会优秀奖

（四）核心技术人员

姓名	职务	性别	国籍	简　　历
李卫社	总工程师	男	中国	1970 年 5 月出生，本科学历，高级工程师，中国建筑装饰行业协会专家库成员。现任本公司总工程师、技术中心工业装配化课题组负责人。曾任深圳建筑装饰（集团）有限公司设计院院长助理及副院长。先后荣获“深圳市装饰设计作品展公共建筑室内装饰类一等奖”、“深圳市建筑装饰设计作品展荣获公共建筑室内设计一等奖”、“史丹利杯中国室内设计大奖赛入围作品奖”、“中国室内设计大奖赛佳作奖”、“深圳市第六届装饰设计作品展荣获公共建筑室内装饰二等奖”等荣誉。参与的工业装配化装饰与新型复合材料的研究和应用被评为“2008 全国建筑装饰行业科技创新成果奖”
雷建	设计院执行院长	男	中国	1964 年 2 月出生，硕士研究生，资深室内设计师、高级室内建筑师、深圳室内设计师协会会员。现任深圳市广田建筑装饰设计研究院执行院长、广田技术中心副主任及标准化及智能化课题组负责人。曾任深圳市尔文美术设计公司总经理。参与的绿色装饰设计和智能化装饰的研究和应用被评为“2008 全国建筑装饰行业科技创新成果奖”
李少强	技术中心主任	男	中国	1963 年 4 月出生，本科学历，高级工程师，中国建筑装饰行业协会专家库成员，国家建材行业环境友好与有益健康材料标准化技术委员会副主任委员。现任公司技术中心主任、新技术推广中心负责人、一体化装饰课题组负责人。曾任原化工部涂料工业研究院副院长。参与过国家六五攻关项目和 863 科技攻关项目的研究开发工作，主持的“轻质节能干粉砂浆与机械化施工的应用和推广技术”及“绿色装饰设计和智能化装饰的研究和应用”被评为“2008 年全国建筑装饰行业科技创新成果奖”
彭海浪	副总经理	男	中国	详见本节“一、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员简介”

二、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员及其近亲属直接或间接持股情况

（一）直接持有本公司股份情况

截止本招股书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其近亲属直接持有本公司股权情况如下：

股东	担任职务	持股数（万股）	持股比例
叶远西	董事长	2,400	20%
合计		2,400	20%

（二）间接持有本公司股份情况

本公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其近亲属以持有公司股东广田控股和广拓投资股权的方式，间接持有本公司股份情况如下表：

公司股东名称	公司股东的股东	与本公司关系	持有公司股东股份比例	间接持有本公司股份比例
广田控股	叶远西	实际控制人、董事长	80.00%	48.80%
	叶嘉铭	实际控制人之子	10.00%	6.10%
	叶嘉乐	实际控制人之子	10.00%	6.10%
广拓投资	叶远东	实际控制人之兄 董事兼副总经理	51.917%	5.19%
	叶云月	实际控制人之妹	2.50%	0.25%
	赵兵韬	董事兼总经理	6.667%	0.67%
	汪　洋	董事	4.167%	0.42%
	曾　嵘	董事兼副总经理	0.833%	0.08%
	赵　波	监事会主席兼总经济师	1.833%	0.18%
	周　清	监事兼总经理助理	1.00%	0.10%
	罗岸丰	监事兼采购部经理	0.833%	0.08%
	罗志显	副总经理	1.667%	0.17%
	彭海浪	副总经理	0.833%	0.08%
	范志全	副总经理	4.167%	0.42%
	徐庆海	副总经理	1.667%	0.17%
	王宏坤	董事会秘书	2.50%	0.25%
	孙伟华	财务负责人	2.50%	0.25%
	李卫社	总工程师	0.417%	0.04%
	雷　建	广田设计院董事、执行院长	0.417%	0.04%

报告期内，上述人员的持股变动情况详见本招股说明书“第五章　发行人基本情况”之“三　发行人的股本形成及其变化”。

截止本招股书签署日，上述董事、监事、高级管理人员和核心技术人员所持本

公司股份未被质押或冻结，亦不存在其他有争议的情况。

除上述股份外，本公司其他董事、监事、高级管理人员与核心技术人员及其近亲属均未以其他方式直接或间接持有本公司股份，并已就上述情况发表声明。

三、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员的其他对外投资情况

本公司董事长叶远西的对外投资情况详见本招股书“第五章 发行人基本情况”之“七 发行人股东的基本情况”。其他董事、监事、高级管理人员与核心技术人员的其他对外投资情况见下表：

姓名	投资企业名称	出资额	所占比例	与本公司关系
陈玮	深圳市东方富海创业投资企业（有限合伙）	100 万元	0.11%	股东
	深圳市东方富海投资有限公司	341 万元	62.00%	无

四、董事、监事、高级管理人员的薪酬情况

2009年度董事、监事、高级管理人员及核心技术人员从发行人领取收入的情况如下：

单位：万元

姓名	职务	2009 年度
叶远西	董事长	50.00
赵兵韬	董事、总经理	48.00
陈玮	董事	0
叶远东	董事、副总经理	28.00
汪洋	董事	35.00
曾嵘	董事、副总经理	23.00
马挺贵	独立董事	4.50
魏达志	独立董事	4.50
张建军	独立董事	4.50
赵波	监事会主席、总经济师	23.00
周清	监事、总经理助理	11.00
罗岸丰	监事、采购部经理	10.40
罗志显	副总经理	28.00
彭海浪	副总经理	17.00
范志全	副总经理	35.00
徐庆海	副总经理	28.00
王宏坤	董事会秘书	23.00
孙伟华	财务负责人	23.00

黄乐明	内控中心负责人、首席审计师	16.00

五、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员兼职情况

姓名	本公司所任职务	兼职单位	兼职单位所任职务	兼职单位与本公司关系
叶远西	董事长	深圳广田投资控股有限公司	董事长 总经理	控股股东
		深圳市广田环保涂料有限公司	董事	控股股东控制的企业
		深圳市广田置业有限公司	董事	全资子公司
赵兵韬	董事、总经理	深圳市广田建筑装饰设计研究院	董事长 总经理	全资子公司
		深圳市广田置业有限公司	董事	
		深圳市广田幕墙有限公司	董事长	
		深圳广田高科新材料有限公司	董事	
叶远东	董事	深圳广拓投资有限公司	执行董事 总经理	参股股东
		深圳市广田建筑装饰材料有限公司	董事长	全资子公司
		深圳市广田幕墙有限公司	董事	
		深圳广田高科新材料有限公司	董事长 总经理	
汪　洋	董事	深圳市广田置业有限公司	董事长 总经理	全资子公司
		深圳市广田建筑装饰材料有限公司	董事	
		深圳广田高科新材料有限公司	董事	
		深圳广拓投资有限公司	监事	参股股东
陈　玮	董事	深圳市东方富海投资管理有限公司	董事长	无
		深圳市东方富海投资创业企业（有限合伙）	执行、合伙人	参股股东
		深圳市彩虹精细化工股份有限公司、深圳市海格物流有限公司、深圳市迪威视讯股份有限公司	董事	无
		湖南电广传媒股份有限公司	独立董事	
马挺贵	独立董事	中国建筑装饰协会	会长	无
		中国工业经济联合会	副会长	
		日中科技协会	海外理事	
		中国名人协会	副主席	
		江苏中南建设集团股份有限公司、北京江河幕墙股份有限公司	独立董事	
张建军	独立董事	深圳大学会计与财务研究所	所长、教授	无
		广东塔牌集团股份有限公司、深圳市特尔佳科技股份有限公司、深圳市燃气集	独立董事	

		团股份有限公司、深圳赤湾港航股份有限公司		
魏达志	独立董事	深圳大学产业经济研究中心	主任	无
		深圳大学经济学院	教授	
赵　波	监事会主席、总经济师	深圳广田高科新材料有限公司	监事	全资子公司
周　清	监事、总经理助理	深圳广田投资控股有限公司	监事	控股股东
罗岸丰	监事、采购部经理	深圳市广田建筑装饰材料有限公司	董事 总经理	全资子公司
		深圳市广田幕墙有限公司	董事 总经理	
罗志显	副总经理	深圳市广田置业有限公司	监事	全资子公司
彭海浪	副总经理	深圳市广田建筑装饰设计研究院	董事	
黄乐明	内控中心负责人、首席审计师	深圳市广田建筑装饰设计研究院	监事	全资子公司
		深圳市广田幕墙有限公司	监事	
		深圳市广田建筑装饰材料有限公司	监事	

除上表列示兼职情况外，本公司其他董事、监事、高级管理人员和核心技术人员均未在关联股东单位、同行业其他法人单位担任职务，并已就上述情况发表声明。

六、其它情况

（一）上述人员之间亲属关系

本公司董事叶远东系实际控制人叶远西之兄，除此之外，其他董事、监事、高级管理人员及核心技术人员相互之间均不存在亲属关系。

（二）上述人员与公司签定的协议和承诺的情况

公司根据国家有关规定，与高级管理人员和核心技术人员签订了《劳动合同》，同时签订了《保密协议》。

作为股东的董事、监事、高级管理人员所持股份自愿锁定的承诺见本招股说明书“第四章发行人基本情况”之“九　发行人股本情况”之“（六）本次发行前股东所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺。”

截止本招股说明书签署之日，上述合同、协议等均在正常履行中，不存在违约情形。

（三）上述人员的任职资格

经发行人律师核查，公司董事、监事和高级管理人员均符合《公司法》及国家相关法律、法规规定的任职资格。

七、董事、监事、高级管理人员和核心技术人员近三年变动情况

（一）公司董事变动情况

时间	董事	变动情况
2007 年 1 月 1 日—2008 年 8 月 15 日	叶远西、叶远东、汪洋	股份公司成立前，公司董事未发生变动
2008 年 8 月 15 日至今	叶远西、叶远东、汪洋、赵兵韬、陈玮、曾嵘、马挺贵、魏达志、张建军	2008 年 8 月 15 日公司创立大会暨第一次股东大会增选赵兵韬、陈玮、曾嵘为董事，增选马挺贵、魏达志、张建军为独立董事

报告期内，公司除因业务扩张、增资扩股及改制设立股份公司而增补董事、独立董事外，未发生重大变化。

（二）公司监事变动情况

时间	监事	变动情况
2007 年 1 月 1 日—2008 年 8 月 15 日	叶永华、彭海浪	股份公司成立前，公司监事未发生变动
2008 年 8 月 15 日至今	赵波、周清、罗岸丰	2008 年 8 月 15 日公司创立大会暨第一次股东大会选举赵波、周清为公司监事，2008 年 7 月 4 日职工代表大会选举罗岸丰为职工监事

报告期内，因监事换届，公司监事人员进行调整。

（三）公司高级管理人员变动情况

时间	高级管理人员	变动情况
2007 年 1 月 1 日—2008 年 8 月 18 日	叶远西、赵兵韬、叶远东、曾嵘、徐庆海、罗志显、孙伟华、范志全	未发生变动
2008 年 8 月 18 日至今	赵兵韬、叶远东、曾嵘、徐庆海、罗志显、孙伟华、彭海浪、范志全、王宏坤、黄乐明	2008 年 8 月 18 日，总经理由叶远西变更为赵兵韬，聘用王宏坤为董事会秘书、黄乐明为内控中心负责人及首席审计师、彭海浪为副总经理。其余未发生变动

保荐人、发行人律师认为：发行人董事、高级管理人员在近三年未发生重大变化，董事、高级管理人员的变化没有对公司经营构成重大不利影响。

第九章　公司治理结构

一、发行人股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度的建立健全及运行情况

本公司改制设立以来，根据《公司法》的规定，参照上市公司的规范要求，逐步建立起职责明确、相互独立、相互监督的股东大会、董事会、监事会和管理层，建立起较为规范的内部组织结构，制定和完善了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等一系列法人治理细则，明确了董事会、监事会、管理层的相互之间的权责范围和工作程序，完善和规范了公司治理结构。

本公司股东大会、董事会和监事会依法运作，未出现违法违规情况。

（一）股东大会制度的建立健全及运行情况

公司于 2008 年 8 月 15 日召开创立大会暨第一次股东大会，审议通过《公司章程》及《股东大会议事规则》并建立了较为规范的股东大会相关制度。

1、股东的权利和义务

根据《公司章程》的规定，股东享有如下权利：（1）依照其所持有的股份份额获得股利和其他形式的利益分配；（2）依法请求、召集、主持、参加或者委派股东代理人参加股东大会，并行使相应的表决权；（3）对公司的经营进行监督，提出建议或者质询；（4）依照法律、行政法规及本章程的规定转让、赠与或质押其所持有的股份；（5）查阅本章程、股东名册、公司债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告；（6）公司终止或者清算时，按其所持有的股份份额参加公司剩余财产的分配；（7）对股东大会作出的公司合并、分立决议持异议的股东，要求公司收购其股份；（8）法律、行政法规、部门规章或本章程规定的其他权利。

根据《公司章程》的规定，公司股东履行以下义务：（1）遵守本章程；（2）依其所认购的股份和入股方式缴纳股金；（3）除法律、法规规定的情形外，不得退股；（4）不得滥用股东权利损害公司或者其他股东的利益。公司股东滥用股东

权利给公司或者其他股东造成损失的，应当依法承担赔偿责任；（5）法律、行政法规及本章程规定应当承担的其他义务。

2、股东大会的职权

根据《公司章程》，股东大会有如下职权：（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）选举和更换董事、非由职工代表担任的监事，决定有关董事、监事的报酬事项；（3）审议批准董事会的报告；（4）审议批准监事会的报告；（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；（8）对发行公司债券作出决议；（9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；（10）修改本章程；（11）对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；（12）审议批准本章程第三十七条规定的担保事项；（13）审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产30%的事项；（14）审议股权激励计划；（15）审议法律、行政法规、部门规章或本章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

3、股东大会议事规则

公司制定了《股东大会议事规则》，就股东大会的召开条件、议事程序及表决的方式等各项内容作了详尽的规定。

（1）会议的召开

股东大会分为年度股东大会和临时股东大会。年度股东大会每年召开一次，应当于上一会计年度结束后的六个月内举行，董事会负责召集。临时股东大会不定期召开，根据《公司法》和《公司章程》相关要求召开。

公司召开股东大会，召集人应在年度股东大会召开20日前通知各股东，临时股东大会应于会议召开15日前通知各股东。

（2）议事程序及表决的方式

股东大会由董事长主持。董事长不能履行职务或不履行职务时，由半数以上董事共同推举的一名董事主持。监事会自行召集的股东大会，由监事会主席主持。监

事会主席不能履行职务或不履行职务时，由半数以上监事共同推举的一名监事主持。股东自行召集的股东大会，由召集人推举代表主持。

股东（包括股东代理人）以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权，每一股份享有一票表决权。公司持有的本公司股份没有表决权，且该部分股份不计入出席股东大会有表决权的股份总数。董事会、独立董事和符合相关规定条件的股东可以征集股东投票权。股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东可以出席股东大会，并可以依照大会程序向到会股东阐明其观点，但不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数。股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。

4、股东大会的规范运作情况

自改制设立股份公司以来，公司股东大会严格遵循《公司章程》、《股东大会议事规则》等相关法律法规的要求，切实保障中小股东的利益。股东大会的召集、提案、出席、议事、表决及会议记录均合法规范，在公司重大关联交易的决策、董事、监事和独立董事的选举、公司财务预算、利润分配、其他重要规章制度的制定等重大方面发挥了切实有效的作用。

（二）董事会制度的建立健全及运行情况

公司制定了《董事会议事规则》，董事会运行规范。董事严格按照《公司章程》和《董事会议事规则》行使自己的权利。

1、董事会的构成

依据《公司章程》，公司董事会由 9 名董事组成，其中独立董事 3 名。董事会设董事长 1 名。董事由股东大会选举或更换，任期 3 年。董事任期届满，可连选连任。

2、董事会的职权

董事会的主要职权包括：（1）召集股东大会，并向股东大会报告工作；（2）执行股东大会的决议；（3）决定公司的经营计划和投资方案；（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（6）

制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；（7）拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；（8）在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；（9）决定公司内部管理机构的设置；（10）聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书、内控中心负责人；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；（11）制订公司的基本管理制度；（12）制订本章程的修改方案；（13）管理公司信息披露事项；（14）向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；（15）听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；（16）法律、行政法规、部门规章或本章程授予的其他职权。

3、董事会议事规则

董事会每年至少召开两次会议，由董事长召集，代表 1/10 以上表决权的股东、1/3 以上董事或者监事会，可以提议召开董事会临时会议。召开董事会定期会议和临时会议，董事会办公室应当分别提前十日和三日将盖有董事会或董事会办公室印章的书面会议通知，通过直接送达、邮寄、传真、电子邮件或者其他方式，提交全体董事和监事以及总经理、董事会秘书。非直接送达的，还应当通过电话进行确认并做相应记录。但是遇有紧急事由时，可以口头、电话等方式随时通知召开董事会临时会议。董事会会议应有过半数的董事出席方可举行。董事会作出决议，必须经全体董事的过半数通过。

董事会决议的表决，实行一人一票。董事与董事会会议决议事项所涉及的企业或个人有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。出席董事会的无关联董事人数不足 3 人的，应将该事项提交股东大会审议。

4、董事会的规范运作情况

公司自改制设立以来，历次董事会审议通过的决议涉及到高级管理人员人事任免、机构设立、制度制定、预算投资、财务决算等方面，确保公司的正常发展和持续经营。

（三）监事会制度的建立健全及运行情况

公司制定了《监事会议事规则》，监事会运行规范。监事严格按照《公司章程》和《监事会议事规则》行使自己的权利。

监事会构成与议事规则如下：

1、监事会构成

依据《公司章程》，公司监事会由 3 名监事组成，其中股东代表监事 2 名，职工代表监事 1 名，监事会设监事会主席 1 名，监事任期 3 年。

2、监事会职权

（1）对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；（2）检查公司财务；（3）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；（4）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；（5）提议召开临时股东大会，在董事会不履行召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；（6）向股东大会提出提案；（7）依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；（8）发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

3、监事会议事规则

监事会每6个月至少召开一次会议，会议通知应当于会议召开10日以前书面送达全体监事。监事可以提议召开临时监事会会议。临时监事会会议应当于会议召开3日以前发出书面通知；但是遇有紧急事由时，可以口头、电话等方式随时通知召开会议。

监事会决议的表决方式为：举手表决，每一名监事有一票表决权。监事会决议应当经公司半数以上监事通过。监事会应当将所议事项的决定做成会议记录，出席会议的监事和记录人应当在会议记录上签名。监事有权要求在记录上对其在会议上的发言作出某种说明性记载。

4、监事会的规范运作情况

公司监事作为内部专职监督机构，依照相关法律法规切实履行职责，确保了公司的规范运作。

（四）独立董事制度的建立健全及运行情况

1、独立董事情况

2008 年 8 月 15 日公司创立大会暨第一次股东大会审议通过选举马挺贵、魏达志、张建军为独立董事。其中张建军为会计专业人士，马挺贵为行业专家，魏达志为企业发展战略专家，符合《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》的规定和要求。

2、独立董事的制度安排

《公司章程》和《独立董事工作制度》规定，公司董事会设立独立董事，人数应不少于董事会人数的 1/3。独立董事每届任期与公司其他董事任期相同，任期届满，连选可以连任，但是连任时间不得超过 6 年。

独立董事除具有《公司法》、公司章程和其他相关法律、法规赋予董事的职权外，公司独立董事还享有以下特别职权：（1）公司涉及的重大关联交易（指公司拟与关联人达成的总额高于 300 万元或高于公司最近经审计净资产值的 5%的关联交易）；独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据。（2）公司聘用或解聘会计师事务所，应由独立董事认可后，提交董事会讨论；（3）向董事会提议聘用或解聘会计师事务所；（4）向董事会提请召开临时股东大会；（5）提议召开董事会；（6）独立聘请外部审计机构和咨询机构；（7）可以在股东大会召开前公开向股东征集投票权。

独立董事除履行上述职责外，还应当对以下事项向董事会或股东大会发表独立意见：（1）提名、任免董事；（2）聘任或解聘高级管理人员；（3）公司董事、高级管理人员的薪酬；（4）公司的股东、实际控制人及其关联企业对公司现有或新发生的总额高于 300 万元或高于公司最近经审计净资产值的 5%的借款或其他资金往来，以及公司是否采取有效措施收回欠款；（5）独立董事认为可能损害中小股东权益的事项；（6）公司章程规定的其他事项。

3、独立董事制度的运行情况

公司引入独立董事、健全独立董事制度，对完善公司治理起了良好的促进作用。独立董事对公司及全体股东负有诚信和勤勉义务，并能按照相关法律法规和公司章程的要求，认真履行职责。独立董事所具备的丰富的专业知识和勤勉尽责的职业道德在董事会制定公司发展战略、发展计划和生产经营决策，以及确定募集资金投资项目等方面发挥了良好的作用，保障了公司经营决策的科学性和公正性。

（五）董事会秘书的职责及运行情况

1、董事会秘书的职责

公司《董事会秘书工作细则》规定，公司设董事会秘书一名。董事会秘书作为公司与证券交易所之间的指定联络人，是公司高级管理人员，由董事会聘任并对公司董事会负责。

董事会秘书承担下列职责：（1）负责公司和相关当事人与相关机构的沟通和联络；（2）负责处理公司信息披露事务；（3）协调公司与投资者之间的关系；（4）按照法定程序筹备股东大会和董事会会议，准备和提交有关会议文件和资料；（5）参加董事会会议，制作会议记录并签字；（6）负责与公司信息披露有关的保密工作；（7）负责保管公司股东、董事、监事及高级管理人员名册、控股股东及董事、监事和高级管理人员持有本公司股票的资料，以及股东大会、董事会会议文件和会议记录等；（8）协助董事、监事和其他高级管理人员了解信息披露的相关法律、行政法规、部门规章、其他规定和公司章程，以及上市协议对其设定的责任；（9）促使董事会依法行使职权；（10）《公司法》及《公司章程》要求履行的其他职责。

2、董事会秘书制度的运行情况

报告期内，公司董事会秘书筹备了董事会会议和股东大会，确保公司董事会和股东大会依法召开及行使职权，及时向公司股东和董事通报有关信息，为公司治理结构的完善和董事会、股东大会正常行使职权发挥了重要作用。

（六）专门委员会的设置

2008年8月15日，公司创立大会暨第一次股东大会通过《董事会专业委员会实施

细则》，董事会设立创新与战略委员会、提名、薪酬与考核、审计四个专门委员会。8月18日，董事会选举了各专门委员会委员，各专门委员会组成人员及主要职责如下：

1、创新与战略委员会：公司创新与战略委员会由 6 名董事组成，分别是叶远西、陈玮、马挺贵、魏达志、赵兵韬、汪洋，其中叶远西为主任委员。主要职责是对公司长期发展战略和重大投资决策进行研究并提出建议。

2、提名委员会：公司提名委员会由5名董事组成，分别为叶远西、马挺贵、魏达志、张建军、赵兵韬，其中马挺贵为主任委员。主要职责是研究董事、经理人员的选择标准和程序，并向董事会提出建议；广泛搜寻合格的董事和经理人员的人选；对董事候选人和经理人选进行审查并提出建议。

3、薪酬与考核委员会：公司薪酬与考核委员会由3名董事组成，分别为叶远西、魏达志、张建军，其中魏达志为主任委员。主要职责是根据董事及高级管理人员管理岗位的主要范围、职责、重要性以及其他相关企业相关岗位的薪酬水平制定薪酬计划或方案；审查公司董事（非独立董事）及高级管理人员的履行职责情况并对其进行年度绩效考评；负责对公司薪酬制度执行情况进行监督。

4、审计委员会：公司审计委员会由5名董事组成，分别为叶远西、陈玮、马挺贵、魏达志、张建军，其中张建军为主任委员。主要职责是提议聘请或更换外部审计机构；监督公司的内部审计制度及其实施；负责内部审计与外部审计的沟通；审核公司的财务信息及其披露；审查公司的内控制度。

（七）内控中心的设置

公司董事会审计委员会下设内控中心，其职责是负责对公司各管理部门、项目施工部门、项目设计部门、办事处、分公司、控股子公司的财务收支和经济活动进行审计监督，独立行使审计职权，并负责制定、完善各项内部控制制度，优化内部控制流程，确保公司内控体系的正常运作。内控中心对董事会负责，定期向董事会报告公司的财务经营情况和其它经济活动，并接受监事会的监督。

二、发行人最近三年违法违规情况

公司已依法建立健全股东大会、董事会、监事会、独立董事和董事会秘书制度，截止本招股说明书签署之日，公司及现任董事、监事和高级管理人员严格按照《公司章程》及相关法律法规的规定开展经营，不存在违法违规行为，也不存在被相关主管机关处罚的情况。

三、发行人最近三年资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况

2007 年 12 月 12 日，广田集团将其持有 70%股权的广田涂料转让给广田控股，在本次股权转让完成前广田涂料作为广田集团的控股子公司存在对广田集团的资金往来款 2,623.24 万元；本次股权转让完成后上述款项即形成关联方对广田集团的资金占款，2008 年 3 月，广田涂料已全部归还其所占用的广田集团资金，因占款时限较短，广田集团未向广田涂料收取资金占用费。

除前述情形外，公司最近三年无其他资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况。

目前，公司制定了严格的资金管理制度，并在《公司章程》（草案）中明确“公司董事会建立对控股股东所持有的公司股份‘占用即冻结’的机制，即发现控股股东侵占公司资产的，立即申请对控股股东所持股份进行司法冻结”，确保不存在公司资金被关联方占用情形。

最近三年，公司不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业以及其他企业进行违规担保的情形。

四、发行人管理层和注册会计师对公司内部控制制度的评价

（一）公司管理层对公司内部控制的自我评价

公司管理层认为：公司制订的各项内部控制制度完整、合理、有效，执行良好。

公司根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等有关法律法规的规定，制订了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、

《总经理工作规则》等重大规章制度，明确了股东大会、董事会、监事会及经理层的权责范围和工作程序。股东大会、董事会、监事会的召开、重大决策等行为合法、合规、真实、有效。公司制订的内部管理与控制制度以公司的基本管理制度为基础，涵盖了财务预算、生产计划、物资采购、产品销售、对外投资、人事管理、内部审计等整个生产经营过程，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系。

公司在内部控制建立过程中，充分考虑了行业的特点和公司多年管理经验，保证了内控制度符合公司生产经营的需要，对经营风险起到了有效的控制作用。

公司制订内部控制制度以来，各项制度均得到有效的执行，对于公司加强管理、规范运行、提高经济效益以及公司的长远发展起到了积极有效的作用。

（二）会计师对公司内部控制的鉴证意见

中审国际会计师事务所 2010 年 1 月对本公司出具了中审国际鉴（2010）第 01020001 号《内部控制鉴证报告》：广田装饰按照《企业内部控制基本规范》于 2009 年 12 月 31 日前在所有与财务相关的重大方面保持了有效的内部控制。

第十章　财务会计信息

中审国际会计师事务所有限公司依据中国注册会计师独立审计准则对本公司2009年12月31日、2008年12月31日及2007年12月31日的合并及母公司的资产负债表，2009年度、2008年度和2007年度合并及母公司的利润表、股东权益变动表和现金流量表以及财务报表附注进行了审计。中审国际会计师事务所有限公司对上述报表及其附注出具了中审国际审字（2010）第01020001号标准无保留意见的审计报告。

一、近三年经审计的财务报表的主要数据

（一）合并资产负债表

单位：元

项目	2009-12-31	2008-12-31	2007-12-31
货币资金	269,741,790.77	106,012,574.66	87,955,649.49
交易性金融资产	-	-	11,360.00
应收票据	7,100,000.00	1,650,000.00	1,600,000.00
应收账款	255,453,205.68	310,441,108.95	73,464,557.54
预付账款	31,056,645.90	41,559,131.27	18,982,535.71
应收股利	-	-	1,446,461.51
应收利息	-	-	-
其他应收款	18,140,904.59	23,621,938.82	82,471,150.50
存货	82,386,187.53	71,768,481.94	83,020,744.18
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	-	-	-
流动资产合计	**663,878,734.47**	**555,053,235.64**	**348,952,458.93**
可供出售金融资产	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	-	-	-
投资性房地产	9,666,000.00	10,203,000.00	-
固定资产	52,185,036.83	55,008,730.99	38,568,577.59
在建工程	-	-	6,084,631.06
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
无形资产	39,521,098.46	189,919.96	64,275.41
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	536,798.95	-	-
递延所得税资产	4,902,009.96	5,107,901.31	6,619,008.19
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	**106,810,944.20**	**70,509,552.26**	**51,336,492.25**
资产总计	**770,689,678.67**	**625,562,787.90**	**400,288,951.18**

（二）合并资产负债表（续）

单位：元

项目	2009-12-31	2008-12-31	2007-12-31
短期借款	-	-	60,000,000.00
交易性金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	164,478,105.95	230,915,320.11	46,079,801.04
预收款项	108,974,768.45	74,153,040.72	90,063,477.52
应付职工薪酬	6,937,188.10	1,275,003.32	2,473,015.16
应交税费	32,839,511.66	28,951,397.34	21,361,347.21
应付股利	-	-	-
其他应付款	24,638,954.27	36,608,171.68	32,933,030.04
一年内到期的非流动负债	60,000,000.00	-	-
其他流动负债	-	5,338.00	-
流动负债合计	**397,868,528.43**	**371,908,271.17**	**252,910,670.97**
长期借款	70,000,000.00	50,000,000.00	-
应付债券	-	-	-
长期应付款	-	-	-
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	2,268,000.20	793,925.87
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	**70,000,000.00**	**52,268,000.20**	**793,925.87**
负债合计	**467,868,528.43**	**424,176,271.37**	**253,704,596.84**
实收资本（或股本）	120,000,000.00	120,000,000.00	50,000,000.00
资本公积	50,887,688.00	50,887,688.00	27,717,775.66
减：库存股	-	-	-
盈余公积	12,222,858.38	2,109,916.35	-
未分配利润	119,710,603.86	28,388,912.18	68,866,578.68
外币报表折算差额	-	-	-
归属母公司所有者权益合计	**302,821,150.24**	**201,386,516.53**	**146,584,354.34**
少数股东权益	-	-	-
股东权益合计	**302,821,150.24**	**201,386,516.53**	**146,584,354.34**
负债及股东权益总计	**770,689,678.67**	**625,562,787.90**	**400,288,951.18**

（三）合并利润表

单位：元

项目	2009 年度	2008 年度	2007 年度
一、营业收入	**1,918,187,669.89**	**1,248,100,960.67**	**876,533,346.45**
减：营业成本	1,683,963,008.58	1,101,486,503.46	778,515,143.14
营业税金及附加	65,297,674.92	42,311,689.00	27,977,114.63
销售费用	12,577,216.20	11,997,880.42	10,374,567.61
管理费用	29,884,247.25	22,790,146.14	16,906,802.25
财务费用	6,275,105.49	4,126,550.23	4,582,968.89
资产减值损失	-1,570,934.88	-162,786.53	6,656,400.38
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	-	28,095.32	17,904,667.85
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	12,198,956.42
二、营业利润	**121,761,352.33**	**65,579,073.27**	**49,425,017.40**
加：营业外收入	5,462,174.32	1,324,404.92	6,797,265.54
减：营业外支出	-	607,355.77	730,256.83
其中：非流动资产处置损失	-	46,412.68	-
三、利润总额	**127,223,526.65**	**66,296,122.42**	**55,492,026.11**
减：所得税费用	25,788,892.94	11,493,960.23	4,880,454.91
四、净利润	**101,434,633.71**	**54,802,162.19**	**50,611,571.20**
归属母公司所有者净利润	101,434,633.71	54,802,162.19	51,352,386.74
其中：同一控制下被合并方在合并前实现的净利润	-28,315.35	-	5,080,089.12
少数股东损益	-	-	-740,815.54
五、每股收益			
（一）基本每股收益	0.85	0.46	0.43
（二）稀释每股收益	0.85	0.46	0.43
六、其他综合收益			-2,250,595.61
七、综合收益总额	**101,434,633.71**	**54,802,162.19**	**48,360,975.59**
归属于母公司所有者的综合收益总额	101,434,633.71	54,802,162.19	49,101,791.13
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-740,815.54

（四）合并现金流量表

单位：元

项目	2009 年度	2008 年度	2007 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	1,898,322,829.33	918,600,583.73	766,875,418.17
收到的税费返还	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	6,628,667.32	75,586,735.83	70,762,203.91
经营活动现金流入小计	**1,904,951,496.65**	**994,187,319.56**	**837,637,622.08**
购买商品、接受劳务支付的现金	1,619,024,859.05	853,119,332.58	699,874,543.30
支付给职工以及为职工支付的现金	19,570,976.44	14,679,626.35	8,424,930.25
支付的各项税费	88,502,872.54	46,310,543.45	32,702,460.47
支付的其他与经营活动有关的现金	46,716,228.75	36,804,533.51	25,439,250.48
经营活动现金流出小计	**1,773,814,936.78**	**950,914,035.89**	**766,441,184.50**
经营活动产生的现金流量净额	**131,136,559.87**	**43,273,283.67**	**71,196,437.58**
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金	-	11,360.00	11,490,001.00
取得投资收益所收到的现金	-	28,095.34	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	17,000.00	1,250.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	56,550,922.41
投资活动现金流入小计	**17,000.00**	**40,705.34**	**68,040,923.41**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金净额	3,723,843.76	10,690,299.16	28,721,234.48
投资所支付的现金	-	-	10,840,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	38,500,000.00	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	2,855,754.27
投资活动现金流出小计	**42,223,843.76**	**10,690,299.16**	**42,416,988.75**
投资活动产生的现金流量净额	**-42,206,843.76**	**-10,649,593.82**	**25,623,934.66**
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金	-	-	-
借款所收到的现金	80,000,000.00	140,000,000.00	120,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	**80,000,000.00**	**140,000,000.00**	**120,000,000.00**
偿还债务所支付的现金	-	150,000,000.00	153,207,729.26
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	5,200,500.00	4,566,764.68	2,195,607.39
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	**5,200,500.00**	**154,566,764.68**	**155,403,336.65**
筹资活动产生的现金流量净额	**74,799,500.00**	**-14,566,764.68**	**-35,403,336.65**
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**163,729,216.11**	**18,056,925.17**	**61,417,035.59**
加：期初现金及现金等价物余额	106,012,574.66	87,955,649.49	26,538,613.90
六、期末现金及现金等价物余额	**269,741,790.77**	**106,012,574.66**	**87,955,649.49**

（五）母公司资产负债表

单位：元

项目	2009-12-31	2008-12-31	2007-12-31
货币资金	240,526,778.95	89,674,364.11	30,719,504.57
交易性金融资产	-	-	11,360.00
应收票据	7,100,000.00	1,650,000.00	1,600,000.00
应收账款	255,446,446.53	310,441,108.95	73,464,557.54
预付账款	31,056,645.90	41,559,131.27	18,604,535.71
应收股利	-	-	1,446,461.51
其他应收款	19,434,285.42	22,027,011.77	76,677,628.10
存货	81,497,162.05	70,879,456.46	70,745,839.90
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	-	-	-
流动资产合计	**635,061,318.85**	**536,231,072.56**	**273,269,887.33**
可供出售金融资产	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	111,563,883.38	56,592,198.73	56,592,198.73
投资性房地产	-	-	-
固定资产	16,086,824.13	17,704,783.97	983,049.54
在建工程	-	-	6,084,631.06
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
无形资产	142,439.92	189,919.96	64,275.41
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	536,798.95	-	-
递延所得税资产	4,649,255.16	4,974,034.91	6,277,242.76
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	**132,979,201.54**	**79,460,937.57**	**70,001,397.50**
资产总计	**768,040,520.39**	**615,692,010.13**	**343,271,284.83**

（六）母公司资产负债表（续）

单位：元

项目	2009-12-31	2008-12-31	2007-12-31
短期借款	-	-	20,000,000.00
交易性金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	155,979,047.83	220,487,403.32	25,092,155.25
预收款项	108,974,768.45	74,153,040.72	90,063,477.52
应付职工薪酬	6,905,897.19	1,206,317.13	2,430,595.84
应交税费	32,648,634.81	28,757,792.40	20,259,993.07
应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	35,293,951.21	41,682,340.38	40,940,901.90
一内到期的非流动负债	60,000,000.00	-	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	**399,802,299.49**	**366,286,893.95**	**198,787,123.58**
长期借款	70,000,000.00	50,000,000.00	-
应付债券	-	-	-
长期应付款	-	-	-
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	2,268,000.20	793,925.87
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	**70,000,000.00**	**52,268,000.20**	**793,925.87**
负债合计	**469,802,299.49**	**418,554,894.15**	**199,581,049.45**
股本	120,000,000.00	120,000,000.00	50,000,000.00
资本公积	52,442,982.76	52,471,298.11	29,301,385.77
减：库存股	-	-	-
盈余公积	12,222,858.38	2,109,916.35	-
未分配利润	113,572,379.76	22,555,901.52	64,388,849.61
所有者权益合计	**298,238,220.90**	**197,137,115.98**	**143,690,235.38**
负债及股东权益总计	**768,040,520.39**	**615,692,010.13**	**343,271,284.83**

（七）母公司利润表

单位：元

项目	2009 年度	2008 年度	2007 年度
一、营业收入	**1,916,586,147.12**	**1,244,304,133.55**	**-**
减：营业成本	1,684,611,594.25	1,101,683,649.27	-
营业税金及附加	65,029,717.01	41,944,284.83	-
销售费用	12,559,723.00	11,962,792.62	-
管理费用	28,058,763.94	19,407,437.46	2,955,274.79
财务费用	6,335,875.44	4,297,319.74	16,486.97
资产减值损失	-1,364,968.16	876,864.01	3,339,470.25
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	-	28,095.32	68,543,622.01
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	2,256,452.60
三、营业利润	**121,355,441.64**	**64,159,880.94**	**62,232,390.00**
加：营业外收入	5,457,500.00	1,097,091.72	5,762,152.88
减：营业外支出	-	585,664.57	-
其中：非流动资产处置损失	-	24,943.12	-
四、利润总额	**126,812,941.64**	**64,671,308.09**	**67,994,542.88**
减：所得税费用	25,683,521.37	11,224,427.49	-602,185.27
五、净利润	**101,129,420.27**	**53,446,880.60**	**68,596,728.15**
六、每股收益			
（一）基本每股收益	0.84	0.45	0.57
（二）稀释每股收益	0.84	0.45	0.57
六、其他综合收益	-	-	-
七、综合收益总额	**101,129,420.27**	**53,446,880.60**	**68,596,728.15**

（八）母公司现金流量表

单位：元

项目	2009 年度	2008 年度	2007 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	1,896,705,822.25	913,427,743.38	-
收到的税费返还	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	7,198,873.32	80,550,741.99	18,526,602.07
经营活动现金流入小计	**1,903,904,695.57**	**993,978,485.37**	**18,526,602.07**
购买商品、接受劳务支付的现金	1,618,302,086.05	842,005,751.84	-
支付给职工以及为职工支付的现金	18,088,179.30	13,136,966.40	827,056.22
支付的各项税费	87,626,193.75	44,254,522.94	25,186.74
支付的其他与经营活动有关的现金	46,266,477.87	54,866,144.15	8,357,394.75
经营活动现金流出小计	**1,770,282,936.97**	**954,263,385.33**	**9,209,637.71**
经营活动产生的现金流量净额	**133,621,758.60**	**39,715,100.04**	**9,316,964.36**
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金	-	11,360.00	7,490,001.00
取得投资收益所收到的现金	-	28,095.34	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	1,250.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	24,236,548.04
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	**-**	**40,705.34**	**31,726,549.04**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金净额	2,568,843.76	10,636,215.16	24,800.00
投资所支付的现金	-	-	10,840,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	55,000,000.00	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	**57,568,843.76**	**10,636,215.16**	**10,864,800.00**
投资活动产生的现金流量净额	**-57,568,843.76**	**-10,595,509.82**	**20,861,749.04**
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金	-	-	-
借款所收到的现金	80,000,000.00	50,000,000.00	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	**80,000,000.00**	**50,000,000.00**	-
偿还债务所支付的现金	-	20,000,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	5,200,500.00	164,730.68	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	**5,200,500.00**	**20,164,730.68**	-
筹资活动产生的现金流量净额	**74,799,500.00**	**29,835,269.32**	-
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**150,852,414.84**	**58,954,859.54**	**30,178,713.40**
加：期初现金及现金等价物余额	89,674,364.11	30,719,504.57	540,791.17
六、期末现金及现金等价物余额	**240,526,778.95**	**89,674,364.11**	**30,719,504.57**

二、财务报表编制的基础、合并报表范围及变化情况

（一）财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（二）合并报表范围及变化情况

纳入合并财务报表范围的控股子公司情况如下：

子公司名称	注册资本（万元）	注册日期	持股比例	实际投资额（万元）	经营范围
深圳市广田幕墙有限公司	300	2006.07.25	100%	300	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	100	2006.07.25	100%	100	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）
深圳市广田建筑装饰材料有限公司	100	2006.07.19	100%	100	建筑装饰材料的购销
深圳市广田置业有限公司	3,800	1994.04.25	100%	3,800	投资房地产及其他各类实业（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	5,500	2009.08.28	100%	5,500	建筑装饰材料、新型材料的生产、加工、技术开发、设计、安装、销售；货物及技术进出口（以上项目涉及法律、行政法规、国务院决定规定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）

合并范围变化情况：

1、2009 年度合并报表范围与 2008 年度相比的变化为：公司于 2009 年 9 月将深圳广田高科新材料有限公司纳入合并范围。

2、2008 年度的合并报表范围与 2007 年度相比的变化为：2007 年 10 月 8 日，本公司通过了吸收合并本公司之全资子公司深圳广田建设集团有限公司的股东会决议，约定本公司吸收合并本公司之全资子公司深圳广田建设集团有限公司，合并后深圳广田建设集团有限公司的全部资产、负债由本公司享有并承担，深圳广田建设集团有限公司相应办理注销工商登记手续。深圳广田建设集团有限公司已于 2007 年 12 月 17 日办理注销登记手续，本公司 2007 年度仅合并其 2007 年度的利润表及现金流量表。

3、2007 年度合并报表范围与 2006 年度相比的变化为：A、公司于 2007 年 12 月 26 日收购了深圳市京基置业有限公司 51%股权，2007 年度仅合并资产负债表，未合并其 2007 年度的利润表及现金流量表，2008 年度将其纳入合并报表范围；B、公司及其下属子公司于 2007 年 12 月分别出售了原控股子公司深圳市广田环保涂料有限公司、深圳市广田房地产开发有限公司、深圳市广田建设劳务有限公司的股权，2007 年度仅合并三家公司 2007 年度的利润表及现金流量表。2008 年度公司不再将其纳入合并报表范围。

三、主要会计政策和会计估计

（一）金融资产和金融负债的确认和计量

1、金融资产

金融资产在初始确认时以公允价值计量并划分为以下四类：交易性金融资产；持有至到期投资；贷款及应收款项；可供出售金融资产。

交易性金融资产以公允价值计量且其变动计入当期损益，可供出售金融资产以公允价值计量且其变动计入股东权益，应收款项及持有至到期投资以摊余成本计量。除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，初始确认时还包括可直接归属于该金融资产购置的交易费用。

2、金融负债

金融负债分为交易性金融负债和以摊余成本计量的金融负债两类。

3、主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

（1）存在活跃市场的金融资产和金融负债，活跃市场中的报价用于确定其公允价值。

（2）金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值。

（3）初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

（4）采用未来现金流量折现法确定金融工具公允价值的，使用合同条款和特征在实质上相同的其他金融工具的市场收益率作为折现率。没有表明利率的短期应收款项和应付款项的现值与实际交易价格相差很小的，按照实际交易价格计量。

4、金融资产的减值

期末，对交易性金融资产以外的金融资产，有客观证据表明其发生了减值的，根据其预计未来现金流量现值低于账面价值之间的差额计提减值准备。

（1）应收账款

坏账准备采用备抵法。期末如果有客观证据表明应收款项发生了减值的，则将其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额计算确认减值损失。

期末对于除应收关联方款项外的单项金额重大的应收款项单独进行减值测试。如果有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

对于期末单项金额非重大的应收款项，采用与经单独测试后未减值的应收款项一起按类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。该比例反映各项实际发生的减值损失，即各项组合的账面价值超过其未来现金流量现值的金额。

公司根据以前年度与之相同或类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合（即账龄组合）的实际损失率为基础，合理地估计坏账准备并计入当期损益。结合现实情况确定以下应收款项组合计提坏账准备的比例：

账　龄	计提比率
1 年以内	5%
1—2 年	10%
2—3 年	30%
3 年以上	50%

坏账准备确认标准：A、债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产依法清偿后，仍然不能收回的款项。B、债务人逾期未履行偿债义务，并且具有明显特征表明确实不能收回的款项。

以上确实不能收回的款项，报经董事会批准后作为坏账转销。

（2）持有至到期投资

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

（3）可供出售金融资产

如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，则按其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提减值准备。

可供出售金融资产发生减值时，应当将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失，计提减值准备。

（二）存货的核算方法

存货分为工程施工、设计成本、原材料、库存商品、包装物、低值易耗品等。其中工程成本用于归集施工项目的成本费用支出。

存货按实际成本进行初始计量。资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。

工程施工的具体核算方法如下：

按照单个工程项目为核算对象，平时，在单个工程项目下归集所发生的实际成本，包括直接材料、直接人工费、施工机械费、其他直接费及相应的施工间接成本等。期末根据完工百分比法确认合同收入的同时，确认工程施工毛利。期末，未完工工程项目的工程施工成本及累计确认的工程施工毛利与对应的工程结算对抵，余额列示于存货项目。

低值易耗品和包装物的摊销方法：采用一次转销法。

存货的盘存制度：本公司存货采用永续盘存法。

存货可变现净值的确定：产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，以所生产的产品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

存货跌价准备的计提方法：资产负债表日，按单个存货可变现净值低于账面价值的差额计提存货跌价准备，计入当期损益，以后期间存货价值恢复的，在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

（三）长期股权投资核算方法

1、长期股权投资分类

长期股权投资分为：对子公司长期股权投资、对合营企业长期股权投资、对联营企业长期股权投资、对被投资单位不具有共同控制、重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资（以下简称“其他股权投资”）。

2、长期股权投资的初始计量

（1）企业合并形成的长期股权投资

企业合并形成的长期股权投资，按照下列原则确定其初始投资成本：同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，为进行企业合并发生的各项直接相关费用于发生时计入当期损益；非同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，以为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价

值作为长期股权投资的初始投资成本，为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入初始投资成本。

（2）其他方式取得的长期投资

以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出，但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，作为应收项目单独核算。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，应当按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

以非货币资产交换方式取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

以债务重组方式取得的长期股权投资，按取得的股权的公允价值作为初始投资成本，初始投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

3、长期股权投资的后续计量

本公司对子公司长期股权投资和其他股权投资采用成本法核算。在编制合并报表时按照权益法对子公司长期股权投资进行调整。

对合营企业长期股权投资、对联营企业长期股权投资采用权益法核算。

资产负债表日，若对子公司长期股权投资、对合营企业长期股权投资、对联营企业长期股权投资存在减值迹象，估计其可收回金额，可收回金额低于账面价值的，确认减值损失，计入当期损益，同时计提长期股权投资减值准备。其他股权投资发生减值时，按类似的金融资产的市场收益率对未来现金流量确定的现值与投资的账

面价值之间的差额确认为减值损失，计入当期损益。同时计提长期股权投资减值准备。上述长期股权投资减值准备在以后期间均不予转回。

4、长期股权投资的收益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

采用权益法核算的长期股权投资，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

（四）投资性房地产的核算方法

1、投资性房地产的种类

投资性房地产分为：已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

2、投资性房地产的计量模式

投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。其中建筑物的折旧方法和减值准备的计提方法与固定资产的核算方法一致，土地使用权的摊销方法和减值准备的计提方法与无形资产的核算方法一致。

（五）固定资产的确认条件、分类及其折旧方法

1、固定资产的标准

固定资产是指使用寿命超过一个会计年度的为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的有形资产。

2、固定资产的确认条件

（1）该固定资产包含的经济利益很可能流入企业；

（2）该固定资产的成本能够可靠计量。

3、固定资产的分类

本公司的固定资产分为：房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输设备、其他设备等。

4、固定资产的计价

固定资产在取得时，按取得时的成本入账。取得时的成本包括买价、进口关税、运输和保险等相关费用以及为使固定资产达到预定可使用状态前所必要的支出。购买价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定，现值与实际支付价款之间的差额，除按借款费用原则应予以资本化以外，在信用期内计入当期损益。

5、折旧方法

固定资产折旧采用直线法平均计算，并按各类固定资产的原值和估计的使用年限扣除残值（原值的 5%）确定其折旧率,年分类折旧率如下：

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	30	5%	3.17%
机器设备	10	5%	9.5%
运输工具	5	5%	19%
办公设备	5	5%	19%
其他设备	5	5%	19%

6、固定资产后续支出

固定资产后续支出在同时符合：1）与该支出有关的经济利益很可能流入企业；2）该后续支出的成本能可靠地计量，计入固定资产成本，如有替换部分，应扣除其账面价值，不符合上述条件的固定资产后续支出，在发生时计入当期损益。

以经营租赁方式租入固定资产发生的改良支出，予以资本化，作为长期待摊费用，在合理的期间内摊销。

7、固定资产减值准备

资产负债表日，固定资产存在减值迹象，应当估计其可收回金额。可收回金额按资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产未来现金流量的现值之间的高者确定。估计可收回金额，应以单项资产为基础，若难以对单项资产的可收回金额进行估计的，应以该项资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。减值准备一旦计提，在以后会计期间不予转回。

（六）无形资产计价和摊销方法

无形资产包括使用寿命有限的无形资产和使用寿命不确定的无形资产。

1、无形资产计价

无形资产按实际成本进行初始计量。

自行开发的无形资产，其成本包括自满足一定条件后至达到预定用途前所发生的支出总额。

2、无形资产摊销

（1）使用寿命有限的无形资产，在使用寿命期限内，采用与该无形资产有关经济利益的预期实现方式一致的方法摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

（2）使用寿命不确定的无形资产不摊销。

3、无形资产减值准备

对使用寿命不确定的无形资产，于资产负债表日进行减值测试。

对使用寿命有限的无形资产，于资产负债表日，存在减值迹象，估计其可收回金额。可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（七）研究与开发费用的核算方法

1、公司内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；

2、企业内部研究开发项目开发阶段的支出，能够证明下列各项时，确认为无形资产：

（1）从技术上来讲，完成该无形资产以使其能够使用或出售具有可行性；

（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

（3）无形资产产生未来经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场；无形资产将在内部使用时，应当证明其有用性；

（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠计量。

（八）其他资产核算方法

长期待摊费用能确定受益期限的，按受益期限分期平均摊销，不能确定受益期限的按不超过十年的期限平均摊销。

（九）借款费用的会计处理方法

借款费用包括借款账面发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

1、资本化的条件

在同时具备下列三个条件时，借款费用予以资本化：

（1）资产支出已经发生；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用状态或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始。

2、资本化金额的确定

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得收益后的金额确定。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确

定一般借款予以资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

3、暂停资本化

若固定资产的购建活动发生非正常中断，且时间连续超过 3 个月，则暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建活动重新开始。如果中断是该资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，借款费用不暂停资本化。

4、停止资本化

当所购建的固定资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止其借款费用的资本化，以后发生的借款费用于发生当期确认费用。

（十）职工薪酬

本公司职工薪酬，是指为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。包括：（1）职工工资、奖金、津贴和补贴；（2）职工福利费；（3）医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费；（4）住房公积金；（5）工会经费和职工教育经费；（6）非货币性福利；（7）因解除与职工的劳动关系给予的补偿；（8）其他与获得职工提供的服务相关的支出。

在职工为本公司提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，除因解除与职工的劳动关系给予的补偿外，根据职工提供服务的受益对象，分别计入产品成本、劳务成本、建造固定资产成本、无形资产成本或当期损益。

（十一）预计负债的确认原则

若与或有事项相关的义务同时符合以下条件，则将其确认为负债：

（1）该义务是企业承担的现时义务；

（2）该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；

（3）该义务的金额能够可靠地计量。

企业的亏损合同和承担的重组义务符合上述条件的，确认为预计负债。

预计负债的金额按清偿该负债所需支出的最佳估计数计量。

（十二）收入确认原则

1、建造合同

建造合同的收入，按以下原则予以确认：

A、合同的结果能够可靠的估计时，按完工百分比法在资产负债表日确认合同收入和费用。

本公司施工工程营业收入完工百分比的确定办法：根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定完工百分比。

公司首先按照项目合同所确定的总造价作为公司在该项目实施过程中可实现的合同收入的总额；然后，根据上述方法确定的完工百分比确认每个会计期间实现的营业收入。对当期完成决算的工程项目，按决算收入减去以前会计年度累计已确认的收入后的余额作为当期收入；对当期完工但暂未决算的工程项目，按合同总收入减去以前会计年度累计已确认的收入后的余额作为当期收入，若实际已收到的工程款超过合同总价，则按已实现的收款确认总收入。

B、合同的结果不能可靠的估计时，则区别情况处理：合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在发生的当期确认为费用；合同成本不能够收回的，在发生时即确认为费用，不确认收入。

C、在一个会计年度内完成的建造合同，在完成时确认合同收入和费用。

D、如果合同预计总成本超过合同预计总收入，则将预计损失确认为当期费用。

2、销售商品

销售商品的收入，在下列条件均能满足时予以确认：

A、已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；

B、既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制；

C、与交易相关的经济利益能够流入企业；

D、收入的金额能够可靠地计量；

E、相关的已发生或将发生的成本能够可靠的计量。

3、提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

公司采用已完工作的测量（已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例，或已经发生的成本占估计总成本的比例）确定提供劳务交易的完工进度。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金

额结转劳务成本；已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

4、让渡资产使用权

相关的经济利益很可能流入企业，且收入的金额能够可靠地计量的，确认收入。利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（十三）会计政策、会计估计的变更

本公司根据《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 7 号——新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》（证监会计字[2007]10 号）的规定，编制申报财务报告，本申报期内无追溯调整事项。

四、非经常性损益

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益》（“中国证券监督管理委员会公告[2008]43 号”），本公司非经常性损益如下：

单位：元

项　目	2009 年度	2008 年度	2007 年度
非流动性资产处置损益	4,674.32	-44,662.68	1,380.00
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	5,457,500.00	1,043,000.00	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			5,752,152.88
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-28,315.35	-	5,080,089.12
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	28,095.32	-
单独进行减值测试的应收款项减值	-	-	-

准备转回			
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	-	915,640.32
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-	-281,288.17	-522,000.00
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	2,317,114.17
非经常性损益合计（影响利润总额）	**5,433,858.97**	**745,144.47**	**13,544,376.49**
减：所得税影响数	1,092,434.86	134,126.00	912,455.36
扣除所得税后非经常性损益合计	4,341,424.11	611,018.47	12,631,921.13
减：少数股东损益影响金额	-	-	-740,815.54
扣除所得税和少数股东损益后非经常性损益合计	4,341,424.11	611,018.47	13,372,736.67
归属于母公司股东的净利润	101,434,633.71	54,802,162.19	51,352,386.74
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	**97,093,209.60**	**54,191,143.72**	**37,979,650.07**

五、税项

本公司及本公司下属子公司主要纳税情况：

（一）流转税及附加税费

税目	纳税（费）基础	税（费）率
营业税	建筑装饰工程施工收入	3%
	设计劳务收入	5%
增值税	应税销售额	3%、4%、17%
城市维护建设税	应纳流转税额	1%、5%、7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
企业所得税	应纳税所得额	15%、18%、20%、25%

（二）企业所得税

本公司及控股子公司属深圳经济特区内的企业，2007 年适用 15%的企业所得税率。2008 年 1 月 1 日新的《中华人民共和国企业所得税法》正式实施，根据国税发[2007]39 号《国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》，自 2008 年 1 月 1 日起，广东省深圳市特区内原享受低税率优惠政策的企业在新税法施行后 5 年内逐步过渡到法定税率。其中：享受企业所得税 15%税率的企业，2008 年按 18%

税率执行，2009 年按 20%税率执行，2010 年按 22%税率执行，2011 年按 24%税率执行，2012 年按 25%税率执行。本公司及控股子公司（深圳广田高科新材料有限公司除外）2008 年度、2009 年度的所得税税率分别为 18%和 20%。

本公司 2009 年 8 月 28 日新设子公司深圳广田高科新材料有限公司适用 25%的所得税率。

六、发行人主要资产情况

截止 2009 年 12 月 31 日，本公司的资产总额为 770,689,678.67 元，包括流动资产、固定资产、无形资产及其他资产。

（一）流动资产

1、货币资金

单位：元

项目	2009-12-31	2008-12-31	2007-12-31
现金	1,357,257.02	2,200,782.30	622,683.13
银行存款	267,784,533.75	103,211,792.36	86,859,365.37
其他货币资金	600,000.00	600,000.00	473,600.99
合　计	**269,741,790.77**	**106,012,574.66**	**87,955,649.49**

货币资金余额 2009 年末较 2009 年初增加 16,372.92 万元，增幅 154.44%，主要原因为：（1）本公司业务规模的不断扩大带来收入的增长以及工程前期预收款项的增加；（2）本公司需要保持适度的高流动性货币资金，来维持工程承接以及新市场的开拓。

2、应收票据

（1）应收票据的分类

单位：元

项目	2009-12-31	2008-12-31	2007-12-31
银行承兑汇票	7,100,000.00	1,650,000.00	1,600,000.00

银行承兑汇票余额 2009 年末较 2009 年初增加 545 万元，增幅 330.30%，主要原因是本公司采取多样的工程款结算方式，以加快工程款的回收。

（2）本公司应收银行承兑汇票期末余额无抵押的情况。

（3）期末本公司已经背书给其他方但尚未到期的票据情况：

单位：元

出 票 单 位	出票日期	到期日	金额
河南永安水泥有限责任公司	2009-09-09	2010-03-09	1,720,000.00
山东金辰兴鲁集团有限公司	2009-12-09	2010-06-08	1,000,000.00
山东庆海板业有限公司	2009-11-13	2010-05-12	500,000.00
愉悦家纺有限公司	2009-09-16	2010-03-16	100,000.00
合　　计			**3,320,000.00**

3、应收账款

（1）应收账款按种类披露：

单位：元

类别	2009-12-31			2008-12-31			2007-12-31		
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面余额	比例(%)	坏账准备
单项金额重大的应收账款（注1）	233,402,747.84	84.98	14,819,953.16	282,456,340.31	85.28	15,804,730.53	42,790,195.39	53.76	2,576,354.29
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大应收账款（注2）	6,865,223.50	2.50	2,261,454.20	5,877,079.58	1.77	2,245,062.93	3,733,208.96	4.69	1,297,790.76
其他不重大应收账款	34,390,229.68	12.52	2,123,587.98	42,893,055.09	12.95	2,735,572.57	33,065,243.91	41.55	2,249,945.67
合计	**274,658,201.02**	**100.00**	**19,204,995.34**	**331,226,474.98**	**100.00**	**20,785,366.03**	**79,588,648.26**	**100.00**	**6,124,090.72**

注1：本公司将单项金额为100万元及以上的应收账款分类为单项金额重大的应收账款，本公司期末经对单项金额重大的应收账款进行单独测试，未发现减值。本公司对此类应收账款按其在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。

注2：本公司将单项金额小于100万元、账龄超过2年的应收账款分类为单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款。

（2）按账龄分类：

单位：元

账龄	2009-12-31			2008-12-31			2007-12-31		
	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备
1年以内	240,038,642.91	87.40	12,003,346.62	288,106,012.31	86.98	14,405,300.61	54,361,841.12	68.30	2,676,940.14

1-2 年	16,930,529.35	6.16	1,693,052.94	35,190,062.18	10.62	3,519,006.22	21,493,598.18	27.01	2,149,359.82
2-3 年	16,679,593.00	6.07	5,003,877.90	5,520,705.21	1.67	1,656,211.56	2,844,068.62	3.57	853,220.59
3 年以上	1,009,435.76	0.37	504,717.88	2,409,695.28	0.73	1,204,847.64	889,140.34	1.12	444,570.17
合计	**274,658,201.02**	**100.00**	**19,204,995.34**	**331,226,474.98**	**100.00**	**20,785,366.03**	**79,588,648.26**	**100.00**	**6,124,090.72**

2009 年年末应收账款余额较 2008 年年末减少 5,656.83 万元，减幅为 17.08%，主要为应收工程款的收回。2008 年年末应收账款余额较 2007 年年末增长 25,163.78 万元，增幅 316.17%，主要原因为：受金融危机的影响，工程款回款期限较以往有所延长。

（3）应收账款期末余额中不含持有本公司 5%以上股权的股东的款项。

（4）金额较大的应收账款的性质或内容

本公司的应收账款主要为应收取的工程款。装饰工程按完工进度确认收入，并结算工程款项，并以此时点作为确定应收账款账龄的起点，从而导致应收账款余额较大以及一年以内应收账款金额较大。

（5）应收账款金额前五名单位情况

截至 2009 年 12 月 31 日，应收账款期末余额中前五名客户应收款项合计 10,907.19 万元，占应收账款总额的 39.71%，详细情况如下：

单位：元

单位名称	金额	账龄	经济内容
恒大地产集团太原有限公司	28,617,507.74	1 年以内	工程款
恒大地产集团天津蓟县有限公司	25,840,071.78	1 年以内	工程款
星河实业（深圳）有限公司	20,831,323.66	1 年以内	工程款
广州市越秀住宅建设有限公司	18,917,544.65	1 年以内	工程款
佛山市南海新中建房地产发展有限公司	14,865,477.24	1 年以内	工程款
合　计	**109,071,925.07**		

（6）本公司无不符合终止确认条件的应收帐款的转移。

（7）本公司无以应收帐款为标的资产进行资产证券化的业务。

4、预付款项

（1）按账龄分类：

单位：元

账龄	2009-12-31	2008-12-31	2007-12-31

	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	30,776,790.00	99.10	41,086,601.98	98.86	18,857,735.71	99.34
1-2 年	279,855.90	0.90	442,529.29	1.07	104,800.00	0.55
2-3 年	-	-	10,000.00	0.02	20,000.00	0.11
3 年以上	-	-	20,000.00	0.05	-	-
合　计	**31,056,645.90**	**100.00**	**41,559,131.27**	**100.00**	**18,982,535.71**	**100.00**

（2）截至 2009 年 12 月 31 日止预付款项金额前五名合计

单位：元

单位名称	金额	占总额比例
梅特勒-托利多(常州)称重设备系统有限公司	2,205,000.00	7.10%
广州茂盛石材装饰有限公司	2,197,999.03	7.08%
深圳市金马贴金艺术有限公司	1,253,000.00	4.03%
云浮市云城区创远石材工艺厂	974,769.91	3.14%
云安县君佳石材厂	940,000.00	3.03%
合　计	**7,570,768.94**	**24.38%**

（3）预付款项期末余额中无持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款。

（4）预付款项的说明

本公司预付款项主要为预付给供应商的材料款项。2009 年预付款较 2008 年末减少 1,050.25 万元，降幅 25.27%，主要是本公司提高了施工材料的周转速度，预付材料款有所减少；2008 年预付款较 2007 年末增加 2,257.66 万元，增幅 118.93%，主要原因是 2008 年度受金融危机影响，预付的材料款增多。

5、其他应收款

（1）其他应收款按种类披露：

单位：元

类别	2009-12-31			2008-12-31			2007-12-31		
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面余额	比例(%)	坏账准备
单项金额重大的应收账款（注 1）	13,709,881.76	67.75	1,300,486.98	16,589,735.94	64.53	1,433,404.13	72,558,558.43	73.01	13,699,376.52
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大应收账款（注 2）	1,198,530.60	5.92	423,876.49	755,287.10	2.94	302,103.41	856,830.77	0.86	268,079.23
其他不重大应收账款	5,327,168.09	26.33	370,312.39	8,362,155.83	32.53	349,732.51	25,965,063.19	26.13	2,941,846.14
合计	**20,235,580.45**	**100**	**2,094,675.86**	**25,707,178.87**	**100**	**2,085,240.05**	**99,380,452.39**	**100**	**16,909,301.89**

注 1：本公司将单项金额在 20 万元及以上的其他应收款分类为单项金额重大的其他应收款。

注 2：本公司将单项金额小于 20 万元、账龄超过 2 年的其他应收款分类为单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款。

（2）按账龄分类：

单位：元

账龄	2009-12-31			2008-12-31			2007-12-31		
	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备
1 年以内	10,178,112.36	50.30	508,905.62	20,354,753.89	79.18	1,017,737.69	35,280,802.78	35.50	1,764,040.14
1-2 年	7,778,937.49	38.44	777,893.75	3,568,712.10	13.88	356,871.21	32,601,571.18	32.80	3,260,039.11
2-3 年	1,656,944.07	8.19	497,083.22	906,126.45	3.53	271,837.93	19,319,082.89	19.44	5,795,724.87
3 年以上	621,586.53	3.07	310,793.27	877,586.43	3.41	438,793.22	12,178,995.54	12.25	6,089,497.77
合计	**20,235,580.45**	**100.00**	**2,094,675.86**	**25,707,178.87**	**100.00**	**2,085,240.05**	**99,380,452.39**	**100.00**	**16,909,301.89**

2008 年末其他应收款项较 2007 年末少 7,367.33 万元，降幅 74.13%，主要原因是本公司在 2008 年加强了其他单位款项的回收，以维持工程项目流动资金的需要。

（3）其他应收款期末余额中持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位及关联方的欠款详见“第七章　同业竞争与关联交易”之“三　关联交易”。

（4）金额较大的其他应收款的性质或内容

其他应收款主要为投标保证金、工程押金、长期借款互保金、工程项目备用金以及往来款等。根据建筑装饰行业工程投标惯例，部分项目投标时需要向甲方交付投标保证金或者开具投标保函，中标后为保证工程按合同履行还需向甲方提供履约保证金、附加履约保证金或履约保函。投标保证金一般于工程投标结束后返还，履约保证金一般按工程施工进度逐步返还。此外，本公司还为工程项目提供了备用金。

（5）其他应收款金额前五名单位情况

截至 2009 年 12 月 31 日止，其他应收款中前五名欠款单位欠款合计 621.90 万元，占其他应收款总额的 30.72%，有关情况列示如下：

单位名称	金额（元）	年限	占其他应收款总额的比例	经济内容
深圳市总商会（工商联）（注）	3,900,000.00	1-2 年	19.27%	贷款互保金
深圳市建设工程交易服务中心	800,000.00	1 年以内	3.95%	投标保证金
罗登峰	519,000.00	1 年以内	2.56%	项目备用金
上海宝冶建设有限公司	500,000.00	1 年以内	2.47%	投标保证金
中国建筑工程总公司国内业务部	500,000.00	1-2 年	2.47%	投标保证金
合计	**6,219,000.00**		**30.72%**	

注：根据深圳市人民政府《关于进一步加快民营经济发展的若干措施》（深府[2006]149 号）和《深圳市重点民营企业贷款风险补偿暂行办法》，本公司被认定为“深圳市重点民营企业池”的成员。根据《深圳市重点民营企业互保金管理办法》，本公司向深圳市总商会缴纳贷款互保金 390 万元。

6、存货

（1）存货分类：

单位：元

项目	2009-12-31		2008-12-31		2007-12-31	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
周转材料	--	--	--	--	1,904.00	0.00
房地产开发产品	889,025.48	1.08	889,025.48	1.24	12,274,904.28	14.79
工程施工	81,497,162.05	98.92	70,879,456.46	98.76	70,743,935.90	85.21
合计	**82,386,187.53**	**100.00**	**71,768,481.94**	**100.00**	**83,020,744.18**	**100.00**

（2）本公司按单个工程项目计提存货跌价准备。在报告期内，存货没有发生跌价的情形，因此对存货无须计提跌价准备。

（3）存货说明

2009 年末存货余额较 2008 年末增加 1,061.77 万元，增幅 14.79%，主要原因是新开工项目有所增加所致。2008 年末存货余额较 2007 年末减少 1,125.23 万元，降幅 13.55%，主要原因是房地产开发产品中的地下车库转入投资性房地产所致。

房地产开发产品系本公司全资子公司深圳市广田置业有限公司已完成建设尚待出售的商品房。

工程施工成本主要由材料成本、人工成本、设计成本及工程间接费用等组成。

截至 2009 年 12 月 31 日止，工程施工余额明细列示如下：

单位：元

工程项目	合同总金额	累计实际发生的成本和累计已确认毛利	累计已办理结算价款金额	2009 年 12 月 31 日余额	工程情况
天津恒大金碧天下六大中心室内装修	118,464,561.00	37,073,309.34	22,863,933.22	14,209,376.12	未完工
天津恒大金碧天下酒店室内装修	120,600,487.00	42,532,176.36	33,768,136.36	8,764,040.00	未完工
昆明恒大金碧天下酒店室内装修	141,007,145.11	42,485,836.92	33,631,974.32	8,853,862.60	未完工
广东清新恒大金碧天下酒店室内装修	118,169,025.00	50,535,884.54	42,172,167.97	8,363,716.57	未完工
昆明恒大金碧天下六大中心室内装修	118,156,036.00	38,260,488.65	30,560,570.42	7,699,918.23	未完工
广东金碧桃园天下六大中心外墙及动动中心室内装修	38,644,500.23	25,163,367.46	19,356,490.21	5,806,877.25	未完工
重庆恒大城 B 区花园洋房、小高层豪华装修工程	104,090,847.05	50,106,858.92	46,912,745.97	3,194,112.95	未完工
西安恒大绿洲 1-32 栋首层住户大堂及电梯间、标准电梯间、住宅套内豪华装修工程	158,730,224.26	39,851,930.28	36,839,692.92	3,012,237.36	未完工
太原恒大绿洲首期 1-59 号楼小高层室内装修工程	192,449,511.00	116,759,837.56	113,873,835.65	2,886,001.91	未完工
皇庭港湾花园室内精装修工程	120,920,000.00	122,718,002.11	120,920,000.00	1,798,002.11	已完工未结算
岳阳文化艺术会展中心室内装修工程	6,587,203.25	7,696,300.69	6,587,203.25	1,109,097.44	已完工未结算
其他	2,180,038,674.18	1,255,395,722.76	1,239,595,803.25	15,799,919.51	

合计	**3,417,858,214.08**	**1,828,579,715.59**	**1,747,082,553.54**	**81,497,162.05**	

（二）投资性房地产

单位：元

项目	2008-1-1	本期增加	本期减少	2008-12-31
原值				
房屋建筑物	--	10,740,000.00	--	10,740,000.00
合计	--	**10,740,000.00**	--	**10,740,000.00**
累计折旧				
房屋建筑物	--	537,000.00	--	537,000.00
合计	--	**537,000.00**	--	**537,000.00**
减：投资性房地产减值准备				--
投资性房地产账面价值	--			**10,203,000.00**
项目	**2009-1-1**	**本期增加**	**本期减少**	**2009-12-31**
原值				
房屋建筑物	10,740,000.00	--	--	10,740,000.00
合计	**10,740,000.00**	--	--	**10,740,000.00**
累计折旧				
房屋建筑物	537,000.00	537,000.00	--	1,074,000.00
合计	**537,000.00**	**537,000.00**	--	**1,074,000.00**
减：投资性房地产减值准备	--			--
投资性房地产账面价值	**10,203,000.00**			**9,666,000.00**

投资性房地产系本公司之子公司深圳市广田置业有限公司名下所拥有的地下车库。

（三）最近一期末固定资产情况

单位：元

固定资产类别	2007-1-1	本期增加	本期减少	2007-12-31
原值				
房屋建筑物	5,031,470.86	37,298,215.09	5,031,470.86	37,298,215.09
运输设备	673,122.00	603,029.00		1,276,151.00
办公设备	1,362,439.42	670,652.08	1,337,165.92	695,925.58
电子设备	3,786,127.70	442,051.00	3,786,127.70	442,051.00
固定资产装修				-
合计	**10,853,159.98**	**39,013,947.17**	**10,154,764.48**	39,712,342.67

累计折旧				
房屋建筑物	1,349,871.54	-	1,349,871.54	-
运输设备	290,612.25	281,425.27	-	572,037.52
办公设备	908,722.47	395,929.09	1,034,011.69	270,639.87
电子设备	1,880,293.97	301,087.69	1,880,293.97	301,087.69
固定资产装修	-	-	-	-
合计	**4,429,500.23**	**978,442.05**	**4,264,177.20**	**1,143,765.08**
净值	**6,423,659.75**			**38,568,577.59**
固定资产类别	**2008-1-1**	**本期增加**	**本期减少**	**2008-12-31**
原值				
房屋建筑物	37,298,215.09	974,465.79	-	38,272,680.88
运输设备	1,276,151.00	569,500.00	383,624.00	1,462,027.00
办公设备	695,925.58	966,513.40	123,474.50	1,538,964.48
电子设备	442,051.00	20,859.00	--	462,910.00
固定资产装修	--	18,976,671.66	--	18,976,671.66
合计	**39,712,342.67**	**21,508,009.85**	**507,098.50**	**60,713,254.02**
累计折旧				
房屋建筑物	--	1,129,234.60	--	1,129,234.60
运输设备	572,037.52	242,468.68	341,162.56	473,343.64
办公设备	270,639.87	303,335.22	133,126.29	440,848.80
电子设备	301,087.69	54,904.54	--	355,992.23
固定资产装修	--	3,305,103.76	--	3,305,103.76
合计	**1,143,765.08**	**5,035,046.80**	**474,288.85**	**5,704,523.03**
净值	**38,568,577.59**			**55,008,730.99**
固定资产类别	**2009-1-1**	**本期增加**	**本期减少**	**2009-12-31**
原值				
房屋建筑物	38,272,680.88	--	--	38,272,680.88
运输设备	1,462,027.00	544,383.00	70,000.00	1,936,410.00
办公设备	1,538,964.48	698,035.00	--	2,236,999.48
电子设备	462,910.00	1,337,925.12	--	1,800,835.12
固定资产装修	18,976,671.66	--	--	18,976,671.66
合计	**60,713,254.02**	**2,580,343.12**	**70,000.00**	**63,223,597.14**
累计折旧				
房屋建筑物	1,129,234.60	1,137,004.50	--	2,266,239.10
运输设备	473,343.64	215,185.36	57,674.32	630,854.68
办公设备	440,848.80	336,451.98	--	777,300.78
电子设备	355,992.23	97,502.12	--	453,494.35

固定资产装修	3,305,103.76	3,605,567.64	--	6,910,671.40
合计	**5,704,523.03**	**5,391,711.60**	**57,674.32**	**11,038,560.31**
净值	**55,008,730.99**			**52,185,036.83**

2009 年 12 月 31 日，本公司固定资产主要为房屋建筑物；固定资产装修按 5 年进行摊销。截至 2009 年 12 月 31 日止，本公司部分固定资产抵押给银行，相关内容见本节“主要负债情况”。

本公司近三年新增加固定资产，主要是新增加房屋建筑 3,729.82 万元以及新总部办公楼装修 1,897.67 万元；减少的固定资产主要是 2007 年度出售下属子公司减少房屋建筑物及相关设备 1,015.48 万元。

（四）最近一期末无形资产

单位：元

类别	取得方式	原值	2007-1-1	本期增加额	本期转出	本期摊销额	累计摊销额	2007-12-31
软件	购买	102,555.00	71,037.08	24,400.00	16,800.00	14,361.67	21,479.59	64,275.41
非专利技术	购买	1,702,610.65	1,560,726.49	--	1,418,842.45	141,884.04	283,768.20	--
商标权	购买	189,700.04	126,469.02	23,900.00	109,352.06	41,016.96	80,347.98	--
土地使用权	购买	35,296,857.46	--	35,296,857.46	35,296,857.46	--	--	--
合计		**37,291,723.15**	**1,758,232.59**	**35,345,157.46**	**36,841,851.97**	**197,262.67**	**385,595.77**	**64,275.41**
减:无形资产减值准备								
净额			**1,758,232.59**					**64,275.41**

类别	取得方式	原值	2008-1-1	本期增加额	本期摊销额	累计摊销额	2008-12-31
软件	购买	339,955.00	64,275.41	237,400.00	111,755.45	150,035.04	**189,919.96**
土地使用权	购买	--	--	--	--	--	--
合计		**339,955.00**	**64,275.41**	**237,400.00**	**111,755.45**	**150,035.04**	**189,919.96**
减:无形资产减值准备							
净额			**64,275.41**				**189,919.96**

类别	取得方式	原值	2008-12-31	本期增加额	本期摊销额	累计摊销额	2009-12-31
软件	购买	237,400.00	189,919.96	--	47,480.04	94,960.08	142,439.92
土地使用权	购买	39,655,000.00	--	39,655,000.00	276,341.46	276,341.46	39,378,658.54
合计		**39,892,400.00**	**189,919.96**	**39,655,000.00**	**323,821.50**	**371,301.54**	**39,521,098.46**
减:无形资产减值准备			--	--	--	--	--

净额			**189,919.96**				**39,521,098.46**

本公司无形资产主要为新取得的土地使用权。本公司无形资产中的软件剩余摊销期限 3 年，土地使用权的剩余摊销期限 47.50 年。

七、发行人主要负债情况

（一）应付账款

（1）账龄分析

单位：元

项目	2009-12-31		2008-12-31		2007-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	128,947,526.57	78.40%	226,315,877.33	98.01%	42,754,783.88	92.78%
1-2 年	33,985,292.79	20.66%	2,485,392.50	1.08%	1,663,516.39	3.61%
2-3 年	236,812.31	0.14%	888,697.44	0.38%	1,427,722.99	3.10%
3 年以上	1,308,474.28	0.80%	1,225,352.84	0.53%	233,777.78	0.51%
合计	**164,478,105.95**	**100.00%**	**230,915,320.11**	**100.00%**	**46,079,801.04**	**100.00%**

（2）应付账款年末余额中账龄超过 1 年的款项为 35,530,579.38 元，主要是对尚未与材料供应商结算的暂估材料款。

（3）应付账款余额中无欠持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

（4）应付账款说明

应付账款主要为应向材料供应商支付的材料采购款项。2009 年末余额较 2008 年末余额减少 6,643.72 万元，降幅 28.77%，主要原因是公司的回款速度加快，相应地与供应商的结算加快。2008 年末余额较 2007 年末余额增加 18,483.55 万元，增幅 401.12%，主要原因是受金融危机的影响，工程结算款项回款期限延长，相应地与供应商的结算期限也有所延长。

（二）预收款项

（1）账龄分析表

单位：元

项目	2009-12-31	2008-12-31	2007-12-31

	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	107,090,862.03	98.27%	69,175,570.22	93.29%	86,055,686.66	95.55%
1-2 年	1,883,906.42	1.73%	1,276,690.08	1.72%	3,810,979.86	4.23%
2-3 年	-	-	3,700,780.42	4.99%	196,811.00	0.22%
3 年以上	-	-	-	-		
合计	**108,974,768.45**	**100.00%**	**74,153,040.72**	**100.00%**	**90,063,477.52**	**100.00%**

（2）预收款项余额中无预收持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

（3）预收款项说明

预收款项主要为预先收取的工程款项。2009 年末余额较 2008 年末余额增加 3,482.17 万元，增幅 46.96 %，主要为年底新签项目预收的前期开工资金。2008 年末余额较 2007 年末余额减少 1,591.04 万元，降幅 17.67%，主要原因是 2008 年末新签项目预收的前期开工资金有所下降。

（三）应交税费

单位：元

税种	税率	2009-12-31	2008-12-31	2007-12-31
营业税	3%，5%	14,322,887.04	20,734,736.55	10,592,508.95
城建税	1%，5%，7%	1,038,155.43	1,419,734.30	702,399.53
企业所得税	20%，25%	17,059,077.75	5,718,755.69	9,139,305.05
个人所得税		-203,588.03	152,526.77	270,429.52
教育费附加	3%	487,842.48	723,737.58	395,812.00
其他		135,136.99	201,906.45	260,892.16
合计		**32,839,511.66**	**28,951,397.34**	**21,361,347.21**

应交税费 2009 年年末较 2008 年末增加 388.81 万元，增幅 13.43%，主要原因是公司盈利增加，企业所得税计提增加所致。

（四）其他应付款

（1）账龄分析

单位：元

项目	2009-12-31		2008-12-31		2007-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	18,679,344.87	75.81%	33,265,164.92	90.87%	30,467,904.66	92.51%

1-2 年	2,998,532.54	12.17%	3,258,312.87	8.90%	1,438,418.40	4.37%
2-3 年	2,948,433.57	11.97%	9,666.89	0.03%	1,006,633.88	3.06%
3 年以上	12,643.29	0.05%	75,027.00	0.20%	20,073.10	0.06%
合计	**24,638,954.27**	**100.00%**	**36,608,171.68**	**100.00%**	**32,933,030.04**	**100.00%**

（2）其他应付款期末余额中欠持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位及关联方的欠款详见“第七章　同业竞争与关联交易”之“三　关联交易”。

（3）其他应付款说明

其他应付款主要为单位及个人往来款项。其他应付款 2009 年年末余额较 2008 年末减少 1,196.92 万元，降幅 32.70%，主要原因是偿还了关联单位往来资金 1,524.14 万元。

截至 2009 年 12 月 31 日止，其他应付款中无账龄超过 3 年的大额款项。

（五）长期借款

（1）长期借款分类

单位：元

项目	2009-12-31	2008-12-31	2007-12-31
抵押借款：	130,000,000.00	50,000,000.00	-
保证借款：	-	-	-
合　计	**130,000,000.00**	**50,000,000.00**	**-**
其中：一年内到期的非流动负债	60,000,000.00	-	

（2）长期借款明细

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	2009-12-31	
					外币金额	本币金额
中国建设银行股份有限公司深圳市分行	2008-12-31	2011-12-29	RMB	5.4%	-	50,000,000.00
	2009-01-20	2011-12-29	RMB	5.4%	-	40,000,000.00
	2009-09-24	2011-12-29	RMB	5.4%	-	40,000,000.00
合　计					**-**	**130,000,000.00**

（3）长期借款说明

上述长期借款由深圳市广田置业有限公司、深圳广田投资控股有限公司提供的房产抵押担保。

根据借款合同条款约定，本公司 2010 年度内需逐步偿还上述银行借款中的 6,000 万元，该部分已列示于一年内到期的非流动负债。

八、股东权益情况

（一）股本

本公司在申报期内实收资本的变化情况如下：

单位：元

股东名称	2009-01-01	本期增（减）	2009-12-31
叶远西	24,000,000.00	-	24,000,000.00
深圳广田投资控股有限公司	85,200,000.00	-12,000,000.00	73,200,000.00
深圳市东方富海创业投资企业(有限合伙)	10,800,000.00	-	10,800,000.00
深圳广拓投资有限公司	-	12,000,000.00	12,000,000.00
合计	**120,000,000.00**	-	**120,000,000.00**

股东名称	2008-01-01	本期增（减）	2008-12-31
叶远西	10,000,000.00	14,000,000.00	24,000,000.00
深圳广田投资控股有限公司	40,000,000.00	45,200,000.00	85,200,000.00
深圳市东方富海创业投资企业（有限合伙）	-	10,800,000.00	10,800,000.00
合计	**50,000,000.00**	**70,000,000.00**	**120,000,000.00**

股东名称	2007-01-01	本期增（减）	2007-12-31
叶远西	10,000,000.00	-	10,000,000.00
深圳广田投资控股有限公司	40,000,000.00	-	40,000,000.00
合计	**50,000,000.00**	-	**50,000,000.00**

（二）资本公积情况

单位：元

项目	2009-12-31	2008-12-31	2007-12-31	2007-01-01
资本溢价	50,887,688.00	50,887,688.00	24,221,296.66	14,000,000.00
其他资本公积	-	-	3,496,479.00	5,747,074.61
合　计	**50,887,688.00**	**50,887,688.00**	**27,717,775.66**	**19,747,074.61**

2008 年资本公积增加 23,169,912.34 元系本公司以其前身深圳广田集团有限公

司 2008 年 5 月 31 日经审计的账面净资产折股后的余额转入。

2007 年资本公积增加 7,970,701.05 元系本公司同一控制下收购子公司的少数股权以及出售子公司股权的溢（折）价净额。

（三）盈余公积情况

盈余公积明细项目列示如下：

单位：元

项目	2009-12-31	2008-12-31	2007-12-31	2007-01-01
法定盈余公积	12,222,858.38	2,109,916.35	-	-
合　计	**12,222,858.38**	**2,109,916.35**	-	-

2009 年度法定盈余公积的增加系本公司根据公司章程规定按照可供分配利润 10%提取。

（四）未分配利润情况

未分配利润增减变动情况列示如下：

单位：元

项目	2009 年度	2008 年度	2007 年度
调整前上年末未分配利润	28,388,912.18	68,866,578.68	17,514,191.94
调整年初未分配利润合计数	--	--	--
调整后年初未分配利润	28,388,912.18	68,866,578.68	17,514,191.94
加：归属母公司所有者的净利润	101,434,633.71	54,802,162.19	51,352,386.74
减：提取法定盈余公积	10,112,942.03	2,109,916.35	--
现金股利	--	--	--
转做股本	--	70,000,000.00	--
转做资本公积	--	23,169,912.34	--
期末未分配利润	**119,710,603.86**	**28,388,912.18**	**68,866,578.68**
其中：拟支付的现金股利	--	--	--

未分配利润 2008 年末较 2007 年末减少 40,477,666.50 元，系本公司以其前身深圳广田集团有限公司 2008 年 5 月 31 日经审计的账面净资产折股，转做股本和资本公积所致。

九、现金流量情况

公司最近三年现金流量情况如下表：

单位：元

项目	2009 年度	2008 年度	2007 年度
经营活动产生的现金流量净额	131,136,559.87	43,273,283.67	71,196,437.58
投资活动产生的现金流量净额	-42,206,843.76	-10,649,593.82	25,623,934.66
筹资活动产生的现金流量净额	74,799,500.00	-14,566,764.68	-35,403,336.65
现金及现金等价物净增加额	163,729,216.11	18,056,925.17	61,417,035.59
期末现金及现金等价物余额	269,741,790.77	106,012,574.66	87,955,649.49

采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量的过程如下：

单位：元

补充资料	2009 年度	2008 年度	2007 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润	101,434,633.71	54,802,162.19	50,611,571.20
加：资产减值准备	-1,570,934.88	-162,786.53	6,656,400.38
固定资产折旧、生产性生物资产折旧	5,391,711.60	5,021,593.23	1,068,876.76
无形资产摊销	323,821.50	111,755.45	1,182,901.00
长期待摊费用摊销	129,572.16	408,000.00	568,120.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-4,674.32	44,662.68	-1,380.00
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		--	--
公允价值变动损失	--	---	--
财务费用	5,200,500.00	4,353,764.68	4,765,360.03
投资损失	--	-28,095.32	-23,656,820.73
递延所得税资产减少	205,891.35	1,511,106.88	2,398,558.76
递延所得税负债增加	--	--	---
存货的减少	-10,617,705.59	11,252,262.24	-21,631,595.91
经营性应收项目的减少	67,092,357.75	-154,512,816.36	98,006,760.00
经营性应付项目的增加	-36,448,613.41	120,471,674.53	-48,772,314.51
其他	--	--	--
经营活动产生的现金流量净额	**131,136,559.87**	**43,273,283.67**	**71,196,437.58**

2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--	--
3、现金及现金等价物净变动情况：	--	--	--
现金的期末余额	269,741,790.77	106,012,574.66	87,955,649.49
减：现金的期初余额	106,012,574.66	87,955,649.49	26,538,613.90
加：现金等价物的期末余额	--	--	--
减：现金等价物的期初余额	--	--	--
现金及现金等价物净增加额	**163,729,216.11**	**18,056,925.17**	**61,417,035.59**

十、财务报表附注中的重要事项

（一）或有事项

截至 2009 年 12 月 31 日止本公司为承接装饰工程出具履约保函 20 份，履约保函金额为 34,757,134.13 元；本公司出具投标保函 7 份，投标保函金额为 2,450,000.00 元；本公司出具预付款保函 3 份，预付款保函金额为 15,309,384.40 元，均未存入保证金。明细如下：

单位：元

受益人	保函金额	开户行	保函种类
百仕达地产有限公司	2,838,774.68	中国建设银行	履约
沈阳地铁有限公司	5,840,205.80	中国建设银行	履约
河南省交通厅高速公路联网中心筹建办公室	566,849.50	中国建设银行	履约
青岛万达国际电影城有限公司	433,674.57	中国建设银行	履约
广东美的电器股份有限公司	852,298.00	中国建设银行	履约
广东天河城（集团）股份有限公司	5,006,329.72	中国建设银行	履约
深圳市妇幼保健院	1,371,282.46	中国建设银行	履约
北京凯恒房地产有限公司	256,203.50	中国建设银行	履约
天津海泰控股集团有限公司	988,943.10	中国建设银行	履约
太古汇（广州）发展有限公司	2,015,000.00	中国建设银行	履约
合肥电力安装总公司	1,000,000.00	中国建设银行	履约
深圳大族激光科技股份有限公司	1,108,000.00	中国建设银行	履约
中国人民银行武汉分行	382,397.40	中国建设银行	履约
苏州晋合酒店发展有限公司	4,719,723.40	中国建设银行	履约
重庆龙湖宜恒地产发展有限公司	350,000.00	中国建设银行	履约

新疆机场（集团）有限责任公司	672,452.00	中国建设银行	履约
成都东方凯特瑞环保催化剂有限公司	305,000.00	中国建设银行	履约
海南保亭宝泉开发有限公司	250,000.00	中国建设银行	履约
深圳市第一建筑工程有限公司、深圳市振业（集团）股份有限公司	800,000.00	中国建设银行	履约
晋江宝辉大酒店有限责任公司	5,000,000.00	中国建设银行	履约
微软（中国）有限公司	800,000.00	中国建设银行	投标
微软（中国）有限公司	800,000.00	中国建设银行	投标
三亚万达大酒店有限公司	100,000.00	中国建设银行	投标
中国建筑股份有限公司	500,000.00	中国建设银行	投标
肇庆星湖大酒店	50,000.00	中国建设银行	投标
万达电影院线股份有限公司	100,000.00	中国建设银行	投标
万达电影院线股份有限公司	100,000.00	中国建设银行	投标
中国人民银行武汉分行	2,294,384.40	中国建设银行	预付款
莱芜钢铁集团有限公司	11,000,000.00	中国建设银行	预付款
太古汇（广州）发展有限公司	2,015,000.00	中国建设银行	预付款

（二）承诺事项

截至 2009 年 12 月 31 日止，本公司无重大需要披露的承诺事项。

（三）资产负债表日后事项

截至 2009 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大资产负债表日后事项。

十一、最近三年的主要财务指标

（一）主要财务指标

财务指标	2009 年度	2008 年度	2007 年度
流动比率	1.67	1.49	1.38
速动比率	1.46	1.30	1.05
资产负债率（母公司）	61.17%	67.98%	58.14%
应收账款周转率	6.33	6.08	-
存货周转率	21.85	14.23	-
息税前利润（万元）	13,242.40	7,064.99	6,025.74
利息保障倍数	25.46	16.23	12.64
无形资产（扣除土地使用权后）占净资产的比例	0.05%	0.09%	0.04%
每股净资产（元/股）	2.52	1.68	1.22
每股净现金流量（元）	1.36	0.15	0.51
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	1.09	0.36	0.59

（二）净资产收益率及每股收益

1、2009 年度

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益（元/股）	
		基本	稀释
归属于公司普通股股东的净利润	40.24%	0.85	0.85
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	38.51%	0.81	0.81

2、2008 年度

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益（元/股）	
		基本	稀释
归属于公司普通股股东的净利润	31.50%	0.46	0.46
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	31.15%	0.45	0.45

3、2007 年度

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益（元/股）	
		基本	稀释
归属于公司普通股股东的净利润	40.22%	0.43	0.43
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	29.75%	0.32	0.32

上述净资产收益率和每股收益，是根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）的要求编制的。

十二、资产评估情况

本公司整体变更为股份有限公司时经深圳德正信资产评估有限公司评估，并出具了德正信综评报字［2008］第 020 号《资产评估报告书》，经评估，本公司 2008 年 5 月 31 日净资产的评估值为 17,954.41 万元，较净资产审计值 17,247.13 万元的增值率为 4.10%。自股份有限公司设立至今未进行过资产评估。

十三、历次验资情况

公司及其前身自 1995 年成立至今历次验资情况如下：

日期	验资目的	注册资本（万元）	出资方式	验资机构	验资报告号
1995 年 07 月	设立验资	1,000.00	现金	深圳市民孚审计事务所	深民审所验字（1995）659 号
2002 年 06 月	增资	2,000.00	现金	深圳法威会计师事务所出具的	深法威验字（2002）第 231 号
2003 年 07 月	增资	5,000.00	现金	深圳中喜会计师事务所	深中喜（内）验字（2003）462
2008 年 08 月	设立验资	12,000.00	经审计净资产	深圳南方民和会计师事务所有限责任公司	深南验字（2008）第 132 号

第十一章 管理层讨论与分析

一、报告期财务状况分析

（一）资产分析

1、资产结构分析

公司主营业务为建筑装饰工程的设计和施工，该行业使用的人力资源较多，而生产性厂房和机器设备较少，因此公司的资产结构特征主要体现为以流动资产为主，固定资产等非流动资产占比较少。报告期内，公司资产构成如下表所示：

单位：万元

项目	2009 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日		2007 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	**66,387.87**	**86.14%**	**55,505.32**	**88.73%**	**34,895.25**	**87.18%**
非流动资产	**10,681.09**	**13.86%**	**7,050.96**	**11.27%**	**5,133.65**	**12.82%**
资产总计	**77,068.97**	**100.00%**	**62,556.28**	**100.00%**	**40,028.90**	**100.00%**

2、流动资产质量分析

单位：万元

项目	2009 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日		2007 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	26,974.18	40.63%	10,601.26	19.10%	8,795.56	25.21%
交易性金融资产	-	-	-	-	1.14	0.00%
应收票据	710.00	1.07%	165.00	0.30%	160.00	0.46%
应收账款	25,545.32	38.48%	31,044.11	55.93%	7,346.46	21.05%
预付款项	3,105.66	4.68%	4,155.91	7.49%	1,898.25	5.44%
其他应收款	1,814.09	2.73%	2,362.19	4.26%	8,247.12	23.63%
应收股利	-	-	-	-	144.65	0.41%
存货	8,238.62	12.41%	7,176.85	12.93%	8,302.07	23.79%
流动资产合计	**66,387.87**	**100.00%**	**55,505.32**	**100.00%**	**34,895.25**	**100.00%**

（1）货币资金

公司 2009 年末、2008 年末及 2007 年末货币资金期末余额分别为 26,974.18 万元、10,601.26 万元、8,795.56 万元，占同期末流动资产的比重分别为 40.63%、19.10%、25.21%。

2009 年末的货币资金较 2008 年末增加 154.44%，主要原因包括：①营业收入增长：2009 年度的营业收入较 2008 年度增长 53.69%；②随着国家 4 万亿经济刺激计划的实施和宏观经济的逐步好转，资金周转的速度加快；③公司也须保持适度的货币资金，以维持工程施工、业务扩张及新市场开拓的需要。

（2）应收账款

2009 年末、2008 年末及 2007 年末应收账款净额分别为 25,545.32 万元、31,044.11 万元、7,346.46 万元，占流动资产的比例分别为 38.48%、55.93%、21.05%。

① 应收账款余额较大的原因

公司建造合同和设计劳务的收入确认采用完工百分比法，在承接的施工工程和设计项目与发包方办理工程价款结算时确认应收账款。工程结算价款包括工程进度款、竣工决算款及工程质保金。公司工程款的结算阶段及对应的权利义务如下表所示：

阶段	时间	完工进度	结算额	主要权利	主要义务
第一阶段	合同签订至工程开工	0	按合同总额 10%-30%收取预付款	按照合同的约定收取相应的预收工程款	按照合同约定组建合格的项目团队，安排前期工作
第二阶段	工程开工至工程竣工阶段	0-100%	按完工进度的70%-85%收取工程进度款	每月按照合同约定收取工程进度款	负责工程的设计及施工
第三阶段	工程竣工至决算阶段	100%	累计收款达到合同总额的 70%-85%	收取至竣工时的进度款	保证工程按时按质安全完工，负责工程项目的现场保护
第四阶段	工程决算日	100%	累计收款达到决算价总额的 95%-97%	收取工程决算款	配合决算工作，提交相关资料
第五阶段	工程决算日至工程质保期满	100%	累计收款达到决算价总额的 100%	收取工程质保金	负责工程的维修，承担相应的维修费用

注：根据合同约定质保金期限开始以工程竣工验收之日起算。

公司工程款的上述结算方式导致应收账款余额较大。2009 年末、2008 年末、2007 年末应收账款的年末余额分别为 27,465.82 万元、33,122.65 万元、7,958.86 万元。

2009 年末应收账款余额较 2008 年末减少了 5,656.83 万元，减少的主要原因是随着国家宏观经济的好转，公司工程款项的结算和回收加快。

2008 年末应收账款余额较 2007 年末增加了 25,163.79 万元，其中应收恒大地产集团有限公司及其下属控股单位的款项增加了 17,905.05 万元。2008 年末应收账款余额大幅增长的主要原因为：A、受国际金融危机的影响，工程款项的结算及回收放缓。B、2008 年度营业收入增长：2008 年度营业收入较 2007 年度增加了 37,156.76 万元。

② 应收账款余额的账龄构成分析

单位：万元

账龄结构	2009 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日		2007 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	24,003.86	87.40%	28,810.60	86.98%	5,436.18	68.30%
1－2 年	1,693.05	6.16%	3,519.01	10.62%	2,149.36	27.01%
2－3 年	1,667.96	6.07%	552.07	1.67%	284.41	3.57%
3 年以上	100.94	0.37%	240.97	0.73%	88.91	1.12%
合　计	**27,465.82**	**100.00%**	**33,122.65**	**100.00%**	**7,958.86**	**100.00%**

报告期内，公司的应收账款主要为账龄在 1 年以内的应收账款，3 年以上账龄的应收账款较少：2009 年末、2008 年末、2007 年末账龄在 1 年以内的应收账款余额占应收账款总额的比重分别为 87.40%、86.98%、68.30%，同期账龄在 3 年以上的应收账款余额占比分别为 0.37%、0.73%、1.12%，应收账款余额的质量较高。

截至 2009 年 12 月 31 日账龄在 1 年以上的大额应收账款分析

单位：元

序号	客户名称	2009 年末余额	进　展
一、账龄 1-2 年的大额应收账款（年末余额为 100 万元以上）：			
1	北汽福田汽车股份有限公司	3,934,156.10	尚在建，总体工程未决算
2	深圳市荣超侨香诺园发展有限公司	2,580,000.00	质保金和部分逾期工程款，预计 2010 年收回
3	中冶东方工程技术有限公司	1,400,000.00	尚在决算中
二、账龄 2-3 年的大额应收账款（年末余额为 100 万元以上）：			
1	深圳市龙岗区布吉三联社区居民委会	3,842,945.39	未收回工程款， 尚在决算中
2	深圳市时轩达实业有限公司	3,583,211.60	未收回工程款，尚在决算中
3	临沭县供电公司	1,760,020.27	质保金和部分逾期工程，预计 2010 年能收回
4	安徽阜阳建工集团	1,637,628.00	未收回工程款， 尚在决算中
三、账龄 3 年以上的大额应收账款（年末余额为 50 万元以上）：			

1	深圳发展银行佛山分行	529,300.00	未收回工程款

2009 年末、2008 年末、2007 年末，账龄超过 1 年的应收账款占应收账款余额的比重分别为 12.6%、13.02%和 31.70%，此部分应收账款的形成主要是由公司所处行业的业务特点决定的：A、公司承接工程的保修期一般工程为二年，防水工程为五年，工程质保金通常为工程款的 3%-5%；B、工程款的 10%-25%通常需要在工程结算审核完成之后收取，而工程结算审核时间较长。

③根据合同期内与合同期外区分的应收账款构成

公司应收账款余额一般包括下述两个部分，合同期内应收账款（指根据合同规定，未到收款期的应收账款，主要包括按完工百分比法确认的应收账款与工程合同约定的应收进度款之间的差额、工程决算完成后才收取的竣工决算款、质保期内的工程质保金等）和合同期外应收账款（指根据合同规定，应收取的工程进度款、竣工决算款中尚未收到的部分，即逾期应收账款），具体构成如下：

单位：万元

项　目	2009 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日		2007 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
合同期内应收账款	26,910.74	97.98%	32,640.75	98.55%	7,860.84	98.77%
账龄：一年以内	23,934.81	87.15%	28,704.08	86.66%	5,518.49	69.34%
一至二年	1,550.65	5.65%	3,386.66	10.22%	1,993.20	25.04%
二至三年	1,425.28	5.19%	550.01	1.66%	278.85	3.50%
三至四年	-	-	-	-	70.30	0.88%
四年以上	-	-	-	-	-	-
合同期外应收账款	554.37	2.02%	481.90	1.45%	98.02	1.23%
账龄：一年以内	68.34	0.25%	106.52	0.32%	0.00	0.00%
一至二年	142.41	0.52%	132.34	0.40%	73.86	0.93%
二至三年	242.67	0.88%	2.06	0.01%	5.55	0.07%
三至四年	100.94	0.37%	240.97	0.73%	18.61	0.23%
四年以上	-	-	-	-	-	-
合计	**27,465.11**	**100.00%**	**33,122.65**	**100.00%**	**7,958.86**	**100.00%**

从上表可知，报告期内，公司各期末应收账款余额中基本上为合同期内的应收账款，2009 年末、2008 年末、2007 年末合同期内应收账款占同期末应收账款余额的比重分别达 97.98%、98.55%、98.77%。上述期末合同期外应收账款分别为 554.37 万元、481.90 万元、98.02 万元，占同期末应收账款余额的比重分别为 2.02%、1.45%、1.23%。此外，公司 2009 年、2008 年末、2007 年末应收账

款计提的坏账准备金额分别为 1,920.50 万元、2,078.54 万元、612.41 万元，分别为同期末合同期外应收账款余额的 3.46 倍、4.31 倍、6.25 倍。

④应收账款余额前五名客户情况分析

截至 2009 年 12 月 31 日，应收账款期末余额中前五名客户应收款项合计 10,907.19 万元，占应收账款总额的 39.71%，详细情况如下：

单位：元

单位名称	金额	账龄	经济内容
恒大地产集团太原有限公司	28,617,507.74	1 年以内	工程款
恒大地产集团天津蓟县有限公司	25,840,071.78	1 年以内	工程款
星河实业（深圳）有限公司	20,831,323.66	1 年以内	工程款
广州市越秀住宅建设有限公司	18,917,544.65	1 年以内	工程款
佛山市南海新中建房地产发展有限公司	14,865,477.24	1 年以内	工程款
合　计	**109,071,925.07**		

公司 2009 年末应收账款余额中应收恒大地产集团有限公司及其下属控股单位的款项共计 12,333.73 万元，占 2009 年末应收账款余额的 44.91%。关于恒大地产集团有限公司的客户集中度分析详见本章“三、报告期盈利能力分析”之“（二）公司营业收入构成及趋势分析”之“3、客户集中度分析”。

⑤工程质保金分析

报告期内各期期末工程质保金余额及账龄构成情况如下：

单位：万元

应收质保金余额账龄	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
一年以内	2,309.42	1,970.78	977.52
一至二年	1,501.39	926.72	688.13
二至三年	336.53	360.80	175.56
三至四年	15.25	44.85	28.11
合计	4,162.59	3,303.15	1,869.32
各期质保金收回情况	1,449.84	530.66	401.79

报告期内，2009 年末、2008 年末、2007 年末应收质保金占同期末应收账款余额的比重分别为 15.16%、9.97%、23.49%，占同期营业收入的比重分别为 2.17%、2.65%、2.13%，且三年以内的质保金占 99%以上，而公司的质保期一般工程为二年，防水工程为五年，应收质保金余额与公司的工程结算方式基本匹配。

⑥应收账款计提的坏账准备分析

公司 2009 年末、2008 年末、2007 年末应收账款计提的坏账准备金额分别为 1,920.50 万元、2,078.54 万元、612.41 万元，占同期末应收账款余额的比例分别为 6.99%、6.28%、7.69%。

公司管理层认为，报告期内公司应收账款的构成合理且符合公司的实际情况，公司已遵循稳健性原则进行了坏账准备的计提，坏账准备的计提合理、足额。

公司独立董事认为：“公司坏账准备计提政策符合公司实际情况，在坏账计提方面遵循了稳健性原则，并已经针对公司的应收账款情况足额计提了坏账准备。”

（3）预付款项

公司的预付款项主要是支付给供应商的预付款，报告期各期末具体构成如下表所示：

单位：元

期间	供应商名称	预付款项余额	比例
2009 年末	梅特勒-托利多（常州）称重设备系统有限公司[注]	2,205,000.00	7.10%
	广州茂盛石材装饰有限公司	2,197,999.03	7.08%
	深圳市金马贴金艺术有限公司	1,253,000.00	4.03%
	云浮市云城区创远石材工艺厂	974,769.91	3.14%
	云安县君佳石材厂	940,000.00	3.03%
	揭阳市恒辉石材实业有限公司	900,000.00	2.90%
	深圳市南山区陆星石材行	869,649.89	2.80%
	深圳市特艺达建业有限公司	860,000.00	2.77%
	深圳市明康华石材有限公司	859,434.54	2.77%
	长沙市芙蓉区塔星石材经营部	858,924.25	2.77%
	其他	19,137,868.28	61.62%
	合计	**31,056,645.90**	**100.00%**
2008 年末	深圳东来奇德实业发展有限公司	9,152,870.00	22.02%
	深圳市诚信德建材有限公司	5,212,068.00	12.54%
	深圳市鹏发石材有限公司	4,086,397.00	9.83%
	深圳市百福地板有限公司	3,115,064.20	7.50%
	广州市恒誉装饰工程有限公司	2,980,000.00	7.17%
	云浮市新南方石材有限公司	2,960,000.00	7.12%
	广州耀新石材有限公司	2,420,000.00	5.82%
	揭东县地都镇巧然石板厂	2,378,100.00	5.72%

	深圳康利石材工艺有限公司	2,356,911.35	5.67%
	深圳捷成微晶石材有限公司	2,320,000.00	5.58%
	其他	4,577,720.72	11.01%
	合计	**41,559,131.27**	**100.00%**
2007 年末	广州茂盛石材有限公司	4,994,271.14	26.31%
	深圳康利石材公司	2,234,307.07	11.77%
	深圳愉天石材	1,400,858.74	7.38%
	深圳市诚信德建材有限公司	1,376,799.00	7.25%
	深圳鹏发石材公司	1,200,000.00	6.32%
	广州粤港水泥有限公司增城分公司	1,090,000.00	5.74%
	福建省华辉石业股份有限公司	1,072,189.00	5.65%
	深圳东来奇德实业发展有限公司	1,052,000.00	5.54%
	深圳捷成微晶石材有限公司	850,000.00	4.48%
	深圳联合石材贸易有限公司	810,750.00	4.27%
	其他	2,901,360.76	15.28%
	合计	**18,982,535.71**	**100.00%**

注 1: 为福田保税区联检场查验监管设施改造工程项目业主指定供应商

本公司的预付款项主要为预付给供应商的材料款以及预付的劳务费等费用。2009 年末、2008 年末及 2007 年末预付款项分别为 3,105.66 万元、4,155.91 万元、1,898.25 万元，占当期营业成本的比例分别为 1.84%、3.77%、2.44%。

本公司 2009 年末预付款项余额较 2008 年末减少 25.27%，减少的主要原因为公司提高了施工材料的周转速度，垫付材料款有所减少；同时，2009 年公司业务在全国范围内扩展，供应商趋于分散，以及随着公司品牌优势及知名度的提高，公司的议价能力不断加强，供应商的结算方式相对宽松，因此预付主要供应商的比例也有所降低。

本公司 2008 年末预付款项余额较 2007 年末增加 118.93%，增加的原因是受国际金融危机的影响，公司为保证新开工项目的顺利履行，给予供应商较为优惠的付款条件。

（4）其他应收款

2009 年末、2008 年末及 2007 年末其他应收款净额分别为 1,814.09 万元、2,362.19 万元、8,247.12 万元。本公司其他应收款主要为投标保证金、工程押金、长期借款互保金、工程项目备用金以及往来款等。根据建筑装饰行业工程投标惯例，部分项目投标时需要向甲方交付投标保证金或者开具投标保函，项目中标后

为保证工程按合同履行还需向甲方提供履约保证金、附加履约保证金。投标保证金一般于工程投标结束后返还，履约保证金一般按工程施工进度逐步返还。此外，本公司还为工程项目提供了备用金。

2009 年末其他应收款净额较 2008 年末减少 548.10 万元，下降 23.20%，主要是 2009 年度的工程较多采用了保函替代保证金的方式。

2008 年末其他应收款净额较 2007 年末减少 5,884.92 万元，下降了 71.36%，主要是 2008 年公司改制前分别收回了吴川市建筑安装工程有限公司、湛江市粤西建筑工程公司深圳分公司、秦皇岛巨田置业有限公司的欠款 3,488.80 万元和广田涂料的欠款 2,623.24 万元。

除广田涂料外，公司对其他三家其他应收款均为 2004-2006 年度发生的资金借款，具体情况如下：

单位：元

往来单位	时间	借方发生	贷方发生	其他应收款余额	备注
湛江市粤西建筑工程公司深圳分公司	2004/08	1,546,766.10		1,546,766.10	借款
	2004/09	10,000,000.00		11,546,766.10	借款
	2008/02		11,546,766.10	-	全部收回
秦皇岛巨田置业有限公司	2005/06	7,350,000.00		7,350,000.00	借款
	2005/06		2,450,000.00	4,900,000.00	收回部分借款
	2005/07	10,000,000.00		14,900,000.00	借款
	2008/02		14,900,000.00	-	全部收回
吴川市建筑安装工程有限公司	2006/01	6,000,000.00		6,000,000.00	借款
	2006/05	2,441,233.90		8,441,233.90	借款
	2008/03		8,441,233.90	-	全部收回

其中，向湛江市粤西建筑工程公司深圳分公司提供借款原因为其向京基置业房地产项目提供工程建设服务，在当时情况下京基置业房地产项目尚处于开发初期，资金周转存在一定的困难，作为京基置业股东的广田集团向工程承建商湛江市粤西建筑工程公司深圳分公司提供借款，以保证京基置业的房地产项目顺利进行；与吴川市建筑安装工程有限公司、秦皇岛巨田置业有限公司的资金往来主要为向无关联第三方的借款。

关于公司与广田涂料的资金往来的情况及原因详见本招股说明书“第七章同业竞争与关联交易”之“三、关联交易”之“（二）偶发性关联交易”。

针对上述其他应收款计提的坏账准备以及冲回情况具体如下：

单位：元

序号	名称	其他应收款原值	计提坏账准备及冲回情况表		
			2006 年计提	2007 年补提	2008 年冲回
1	湛江市粤西建筑工程公司深圳分公司	11,546,766.10	3,464,029.83	2,309,353.22	5,773,383.05
2	秦皇岛巨田置业有限公司	14,900,000.00	1,490,000.00	2,980,000.00	4,470,000.00
3	吴川市建筑安装工程有限公司	8,441,233.90	422,061.70	422,061.70	844,123.40
合计		34,888,000.00	5,376,091.53	5,711,414.92	11,087,506.45

上述借款发生在 2007 年之前，并于 2008 年 3 月底之前全部收回上述欠款。报告期内，公司没有发生新的不规范的资金往来。2008 年 8 月公司改制为股份公司后，即制定了严格的资金管理制度和内部控制制度，并已建立了完善的法人治理结构，确保不存在公司资金被占用的情形。

（5）存货

2009 年末、2008 年末、2007 年末存货余额分别为 8,238.62 万元、7,176.85 万元、8,302.07 万元，存货主要为工程施工，2009 年末、2008 年末、2007 年末的工程施工余额分别为 8,149.72 万元、7,087.95 万元、7,074.39 万元，占同期末存货余额的 98.92%、98.76%、85.21%。其中 2009 年末存货余额较 2008 年末增加 1,061.77 万元，增幅 14.79%，主要原因为随着公司经营规模的扩大，同时施工的工程项目增加所致。

3、非流动资产质量分析

单位：万元

项目	2009 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日		2007 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
投资性房地产	966.60	9.05%	1,020.30	14.47%	-	-
固定资产	5,218.50	48.86%	5,500.87	78.02%	3,856.86	75.13%
在建工程	-	-	-	-	608.46	11.85%
无形资产	3,952.11	37.00%	18.99	0.27%	6.43	0.13%
长期待摊费用	53.68	0.50%	-	-	-	-

递延所得税资产	490.20	4.59%	510.79	7.24%	661.90	12.89%
非流动资产合计	**10,681.09**	**100.00%**	**7,050.96**	**100.00%**	**5,133.65**	**100.00%**

（1）投资性房地产

单位：万元

2009 年 12 月 31 日	金　额
原价合计	1,074.00
累计折旧（摊销）合计	107.40
账面价值合计	966.60

本公司的投资性房地产为全资子公司广田置业名下的京基东方都会大厦地下 149 个停车位，均价为 6 万元，原值共计 1,074.00 万元。公司以成本法对投资性房地产进行后续计量，按期计提折旧。

该地下停车位月租均价为 300 元左右，以全年月租收入 3,600 元计算，按 20 年的回收期以及折现率 3%（五年期国债利率 3.14%），采用年金现值计算公式 P=A{[1-（1+i）- n]/i}计算得每个停车位的现值 7.76 万元，大于公司账面原值 6 万元，上述投资性房地产不存在减值的情况。

（2）固定资产

截止 2009 年 12 月 31 日，公司固定资产构成及成新率情况如下表：

单位：万元

项目	原值	累计折旧	净值	成新率（注）
房屋建筑物	3,827.27	226.62	3,600.65	94.08%
运输设备	193.64	63.09	130.55	67.42%
办公设备	223.70	77.73	145.97	65.25%
电子设备	180.08	45.35	134.73	74.82%
固定资产装修	1,897.67	691.07	1,206.60	63.58%
合计	**6,322.36**	**1,103.86**	**5,218.50**	**82.54%**

注：此处以净值与原值之比计算固定资产成新率。

公司主要从事建筑装饰工程的设计和施工，在施工作业过程中所需的机械设备等固定资产较少，现阶段工程施工使用的部品部件主要通过外购。

目前公司固定资产的整体成新率为 82.54%，资产质量状况良好。报告期内，公司固定资产未发生减值情况，故无需计提固定资产减值准备。

（3）无形资产

截止 2009 年 12 月 31 日，本公司的无形资产净额为 3,952.11 万元，较 2008 年末增加 3,933.12 万元，新增的无形资产主要为拟用于募集资金投资项目的土地使用权。

（二）负债及偿债能力分析

1、负债结构分析

单位：万元

项目	2009 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日		2007 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	-	-	-	-	6,000.00	23.65%
应付账款	16,447.81	35.15%	23,091.53	54.44%	4,607.98	18.16%
预收款项	10,897.48	23.29%	7,415.30	17.48%	9,006.35	35.50%
应付职工薪酬	693.72	1.48%	127.50	0.30%	247.30	0.97%
应交税费	3,283.95	7.02%	2,895.13	6.83%	2,136.13	8.42%
其他应付款	2,463.90	5.27%	3,660.82	8.63%	3,293.30	12.98%
一年内到期的长期负债	6,000.00	12.82%	-	-	-	-
其他流动负债	-	-	0.53	0.00%	-	-
流动负债合计	**39,786.85**	**85.04%**	**37,190.83**	**87.68%**	**25,291.07**	**99.69%**
长期借款	7,000.00	14.96%	5,000.00	11.79%	-	-
预计负债	-	-	226.80	0.53%	79.39	0.31%
非流动负债合计	**7,000.00**	**14.96%**	**5,226.80**	**12.32%**	**79.39**	**0.31%**
负债合计	**46,786.85**	**100.00%**	**42,417.63**	**100.00%**	**25,370.46**	**100.00%**

报告期内，公司的负债总额中应付账款、预收款项占比较高，2009 年末、2008 年末和 2007 年末此二项合计占负债总额的 58.45%、71.92%、53.66%，上述负债均为无息负债。

2009 年末和 2008 年末公司长期借款余额分别为 7,000 万元和 5,000 万元，系公司加入深圳市重点民营企业互保金管理委员会后取得的中国建设银行深圳分行的三年期流动资金贷款。

2、主要债项分析

（1）应付账款

公司的应付账款主要为应向材料供应商支付的材料采购款，按项目归集，应付账款具体构成如下：

单位：元

期间	项目名称	应付账款余额	比例
2009 年末	红树西岸智能化系统工程总承包合同(深圳红树西岸地产发展有限公司)	21,196,260.50	12.89%
	基宇项目（A 区高层）	9,712,587.98	5.91%
	北汽福田汽车股份有限公司	8,639,294.28	5.25%
	苏州洲际酒店室内精装工程(苏州晋合酒店发展有限公司)	8,403,316.98	5.11%
	恒大御景半岛 58、1215 号楼消防楼梯装修工程施工	7,734,396.88	4.70%
	河北万象天成商场公共部分内装饰工程(石家庄兆龙房地产开发有限公司)	6,782,821.31	4.12%
	沈阳地铁一号线一期及延伸线工程车站公共区装饰工程	3,718,439.80	2.26%
	恒大骏鸿(世纪)综合项目	3,697,474.43	2.25%
	增城金碧山水城首期 AD 别墅样板房	2,584,874.17	1.57%
	华孚二期高级公寓和食堂装修工程	2,481,201.75	1.51%
	其他	89,527,437.87	54.43%
	合计	**164,478,105.95**	**100.00%**
2008 年末	恒大骏鸿(世纪)综合项目	30,492,404.24	13.21%
	皇庭港湾花园二期工程	19,220,000.00	8.32%
	金碧海岸花园会所室内、外装修施工及设计工程(广州市越秀住宅建设有限公司)	18,698,963.57	8.10%
	中信银行南宁分行	8,172,854.06	3.54%
	铁岭市财经学校综合楼、专家楼室内装饰工程	7,754,572.80	3.36%
	金碧海岸高层 43-45 栋室内豪华装修(广州市越秀住宅建设有限公司)	7,618,907.58	3.30%
	增城金碧山水城首期 A-D 别墅样板房	7,494,009.86	3.25%
	阳澄湖宾馆装饰 A 标	5,867,762.88	2.54%
	广东金碧桃园天下运动中心室内装修工程设计及施工（恒大盛宇（清新）置业有限公司）	5,195,621.05	2.25%
	苏州天地会所/苏州后宫/扬州百度装饰工程(珠海卓凡)	3,841,536.00	1.66%
	其他	116,558,688.07	50.48%
	合计	**230,915,320.11**	**100.00%**
2007 年末	金碧骏鸿花园 D1-D6 栋室内豪华装修	4,672,774.49	10.14%
	金碧海岸酒店室内外装修、设计工程	1,485,000.00	3.22%
	西山宾馆	1,271,446.00	2.76%
	星河丽思卡尔顿酒店客房\电梯厅及公共走道(6-18 层)精装修工程	1,265,148.00	2.75%
	金碧骏鸿花园 A43-A74 别墅室内装修	1,242,722.17	2.70%

	金碧海岸 A1-1-250、A2-1-211、A3-1-28、A4-1-190、A5-1-189、B1-386、B2-186、B3-115	1,215,000.00	2.64%
	会展 3 标段	1,189,692.10	2.58%
	金碧海岸 A1-35、A2-22、A3-16、B1-15、B2-9、B3-11 别墅样板房	1,150,000.00	2.50%
	金碧海岸花园 3、4、44、45 号楼首层住户大堂、标准层及样板房	1,044,500.00	2.27%
	北京城建项目设计	995,940.00	2.16%
	其他	30,547,578.28	66.29%
	合计	**46,079,801.04**	**100.00%**

公司的应付账款主要是暂估应付款，报告期内暂估应付款情况如下：

单位：元

	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
应付账款	164,478,105.95	230,915,320.11	46,079,801.04
其中，暂估应付款	99,144,728.50	137,388,380.99	19,583,915.44
暂估应付款占比	60.28%	59.50%	42.50%

暂估应付款形成原因：发行人与供应商的材料结算与采购一般均存在一定的时间差，故暂估应付款的余额较大。待与供应商进行材料款项的结算后，发行人根据暂估的材料成本与实际成本的差额予以调整。

公司 2009 年末、2008 年末和 2007 年末应付账款余额分别为 16,447.81 万元、23,091.53 万元和 4,607.98 万元，分别占负债总额的 35.15%、54.44%、18.16%。

2009 年末应付账款余额较 2008 年末减少 6,643.72 万元，减少的原因是随着国家经济的复苏，公司的回款速度加快，相应地与供应商的结算加快。

2008 年末应付账款余额较 2007 年末增加 18,483.55 万元，主要原因是受国际金融危机的影响，工程决算放缓，相应地与供应商的结算周期延长。

（2）预收款项

2009 年末、2008 年末和 2007 年末预收款项余额分别为 10,897.48 万元、7,415.30 万元和 9,006.35 万元，占负债总额的比例分别为 23.29%、17.48%、35.50%。本公司的预收款项均为预收的工程款。

2009 年末预收款项余额较 2008 年末增加 3,482.17 万元，增幅 46.96 %，主要为经营规模的扩大所致。

2008 年末预收款项余额较 2007 年末减少 1,591.05 万元，主要原因是受国际金融危机的影响，部分客户放缓了装饰工程的开工进度。

（3）应交税费

报告期内，公司各期期末应交税费明细构成如下表：

单位：万元

类别	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
营业税	1,432.29	2,073.47	1,059.25
城建税	103.82	141.97	70.24
企业所得税	1,705.91	571.88	913.93
个人所得税	-20.36	15.25	27.04
教育费附加	48.78	72.37	39.58
其他	13.51	20.19	26.09
合计	**3,283.95**	**2,895.14**	**2,136.13**

公司应交营业税各期期末余额较大，主要原因是公司采用完工百分比法核算建造合同和劳务收入，在确认收入时全额计提营业税，但在收取工程款时才能开具发票缴纳税款。

公司 2009 年末应交税费较 2008 年末增加 388.81 万元，增幅 13.43%，主要原因是公司盈利增加导致的应交企业所得税金额增加。

公司 2008 年末应交税费较 2007 年末增加 759.01 万元，增幅 35.53%，主要原因是应交营业税增加 1,014.22 万元，增加的原因为 2008 年度受国际金融危机的影响应收账款的回收放缓所致。

3、偿债能力分析

（1）报告期内偿债能力指标的变化情况

财务指标	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	1.67	1.49	1.38
速动比率（倍）	1.46	1.30	1.05
资产负债率（母公司）	61.17%	67.98%	58.14%
息税前利润（万元）	13,242.40	7,064.99	6,025.74
利息保障倍数（倍）	25.46	16.23	12.64

从上表可知，报告期内公司流动比率、速动比率、息税前利润和利息保障倍数逐年提升，公司偿债能力不断增强。

2009 年末、2008 年末、2007 年末母公司的资产负债率分别为 61.17%、67.98%

和 58.14%，2008 年末资产负债率较 2007 年末有所上升，主要是受 2008 年国际金融危机的影响。随着经济好转，公司 2009 年度应收账款回款良好，因而 2009 年末资产负债率与 2008 年末相比有所下降。

（2）与国内同行业可比上市公司偿债能力的对比分析

公司属于证监会行业分类中的装饰装修行业。目前在国内资本市场上，专业从事装饰装修行业的上市公司较少。根据行业分类，装修装饰业共有四家 A 股可比上市公司金螳螂（002081）、中航三鑫（002163）、洪涛股份（002325）和亚厦股份（002375）。由于中航三鑫主要从事建筑幕墙工程设计、施工以及幕墙和家电玻璃制品的销售，与本公司的业务结构存在较大区别，故仅选取与公司业务特点相近的金螳螂、洪涛股份和亚厦股份作为可比公司。

2009 年末公司与可比公司偿债能力指标的对比情况如下表：

证券代码	证券简称	流动比率（倍）	速动比率（倍）	资产负债率（母公司）
002081	金螳螂	1.25	1.23	63.86%
002325	洪涛股份	3.02	2.98	31.25%
002375	亚厦股份	1.38	1.30	65.38%
平均值		**1.88**	**1.84**	**53.50%**
公司		**1.67**	**1.46**	**61.17%**

从上表可知，除去洪涛股份因 2009 年成功上市融资导致上述指标高于行业平均水平的因素，公司 2009 年末流动比率和速动比率等偿债能力指标高于同行业可比公司的平均水平。但资产负债率偏高，主要是因为公司业务增长较快，但融资渠道单一，主要采取了债务融资的方式。

（3）长、短期偿债能力分析

2009 年末、2008 年末、2007 年末公司长期负债占总负债的比例分别为 14.96%、12.32%、0.31%。

公司的流动比率和速动比率逐年提高且高于行业平均水平，截止 2009 年末，本公司的货币资金余额 26,974.18 万元，为长期借款的 3.85 倍，2009 年度的息税前利润达 13,242.40 万元，利息保障倍数达 25.46 倍，具备良好的偿还到期债务的能力。

（三）资产管理能力分析

1、报告期内公司资产管理能力指标情况

项目	2009 年度	2008 年度
应收账款周转率	6.33	6.08
存货周转率	21.85	14.23
总资产周转率	2.75	2.43

报告期内，公司在营业收入规模大幅增长的同时，应收账款周转率、存货周转率、总资产周转率亦有较大幅度的提升，公司的资产管理能力逐步增强。

2、公司与可比公司的 2009 年度资产管理能力指标对比情况

证券代码	证券简称	应收账款周转率	存货周转率	总资产周转率
002081	金螳螂	2.86	124.42	1.71
002325	洪涛股份	4.25	67.98	1.36
002375	亚厦股份	3.00	26.10	1.83
平均值		**3.37**	**72.83**	**1.64**
公司		**6.33**	**21.85**	**2.75**

公司的应收账款周转率和总资产周转率优于可比公司的平均水平。可比公司的存货周转率差别较大，公司与亚厦股份的业务结构与会计核算方法更为相近，相应的存货周转率与亚厦股份比较接近。

二、报告期盈利能力分析

（一）利润形成简况

单位：万元

项目	2009 年度		2008 年度		2007 年度	
	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例
营业收入	191,818.77	100.00%	124,810.10	100.00%	87,653.33	100.00%
营业成本	168,396.30	87.79%	110,148.65	88.25%	77,851.51	88.82%
营业税金及附加	6,529.77	3.40%	4,231.17	3.39%	2,797.71	3.19%
销售费用	1,257.72	0.66%	1,199.79	0.96%	1,037.46	1.18%
管理费用	2,988.42	1.56%	2,279.01	1.83%	1,690.68	1.93%
财务费用	627.51	0.33%	412.66	0.33%	458.30	0.52%
资产减值损失	-157.09	-0.08%	-16.28	-0.01%	665.64	0.76%
投资收益	-	-	2.81	0.00%	1,790.47	2.04%
营业利润	**12,176.14**	**6.35%**	**6,557.91**	**5.25%**	**4,942.50**	**5.64%**

利润总额	**12,722.35**	**6.63%**	**6,629.61**	**5.31%**	**5,549.20**	**6.33%**
所得税费用	2,578.89	1.34%	1,149.40	0.92%	488.05	0.56%
净利润	**10,143.46**	**5.29%**	**5,480.22**	**4.39%**	**5,061.16**	**5.77%**
归属于母公司所有者的净利润	10,143.46	5.29%	5,480.22	4.39%	5,135.24	5.86%

报告期内，公司主营业务突出，营业收入和利润总额持续快速增长，未发生大额营业外收支，营业成本率、期间费用率比较稳定。

（二）公司营业收入确认方法

公司的营业收入确认采用完工百分比法。公司首先按照项目合同所确定的总造价作为公司在该项目实施过程中可实现的合同收入的总额，然后根据完工进度确认每个会计期间实现的营业收入，即当月收入=合同额*完工进度-以前月份累计已确认收入。

对当期完成决算的工程项目，按决算收入减去累计已确认的收入后的余额作为当期收入；对当期完工验收但暂未决算的工程项目，按合同总收入减去累计已确认的收入后的余额作为当期收入，若实际已收到的工程款超过合同总价，则按已实现的收款确认总收入。

上述完工百分比法根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定完工百分比，即完工进度=累计已完成工程量/预计总工程量。

其中预计总工程量为合同签订时甲乙双方均认可的所有施工步骤、施工程序所需的原材料、人工等费用的总工程预算造价；累计已完成工程量为已完成的工程量对应的预算造价总额，该完工进度需要得到监理单位或甲方在工程进度表上确认，具体确定过程如下：公司各项目部每月根据实际完成的工程量制作工程进度表，经成本决算部审核后将工程进度表及材料的使用证明等附加材料递交给监理单位或甲方，经监理单位或甲方核定后的回执确定完工进度。

在实际施工过程中，若发生工程量或工程内容变更，则分以下两种情况进行处理：

（1）签证：在工程量发生变更时，一般由公司出具签证单据，经监理单位及甲方确认后作工程变更签证，并于工程竣工结算时一并调整处理，但若累计变更工程量的造价超过原合同金额的 3%且金额超过 100 万元时，则相应调整原预

计的工程总造价和预算总成本，并据此确定完工百分比。

（2）补充合同：在原合同约定的施工范围及内容之外进行增项工程施工时，公司通常与甲方签订补充合同明确各自的权利义务，同时根据补充合同约定的总造价和预算总成本相应调整原合同的总造价和预算总成本，并据此确定完工百分比。

（三）公司营业收入构成及趋势分析

1、按业务类别划分

报告期内，公司营业收入构成情况如下表：

单位：万元

项目	2009 年度		2008 年度		2007 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
装饰工程施工	188,560.57	98.30%	122,227.67	97.93%	83,696.75	95.49%
其中：住宅精装修	76,100.69	39.67%	49,733.25	39.85%	17,742.85	20.24%
公共建筑装饰	112,459.87	58.63%	72,494.43	58.08%	65,953.90	75.24%
装饰工程设计	3,095.15	1.61%	2,167.27	1.74%	1,736.99	1.98%
其他	163.05	0.09%	415.15	0.33%	2,219.60	2.53%
营业收入	191,818.77	100.00%	124,810.10	100.00%	87,653.33	100.00%

注：其他业务中 2007 年为广田涂料的收入；2008 年为广田置业停车场经营收入及出售部分小商铺收入；2009 年为停车场经营收入及广田建材的收入。

报告期内，公司 2009 年度较 2007 年度的营业收入大幅增长了 118.84%，年平均复合增长率为 47.93%。营业收入快速增长的主要原因在于住宅精装修业务的迅猛增长，2009 年度住宅精装修业务较 2007 年度增长了 328.91%，增长的主要原因在于居民对精装修住宅需求的增长以及受住房和城乡建设部（2008）133 号文要求逐步达到取消毛坯房，直接向消费者提供全装修成品房的外部政策的驱动。公司 2007 年住宅精装修施工占总营业收入的 20.24%，随着公司住宅精装修业务的发展，公司 2008 年-2009 年住宅精装修的比例迅速上升，并保持在 40%左右。

2、按业务区域划分

单位：万元

地区	2009 年度	2008 年度	2007 年度
华南地区	91,128.17	86,143.35	50,965.81
华北地区	33,474.67	13,398.64	13,409.83

西南地区	20,019.43	796.82	2,540.22
华东地区	14,833.94	14,962.83	15,035.15
西北地区	14,211.90	1,128.11	2,479.64
东北地区	12,451.47	5,637.42	896.10
华中地区	5,699.18	2,742.92	2,326.58
合计	191,818.77	124,810.10	87,653.33

报告期内，虽然来自华南地区的收入占营业收入总额的比重最高，但随着公司大力开拓华南以外的市场，2009 年度该项比例已明显下降，2009 年度、2008 年度、2007 年度来自华南地区收入的占比分别为 47.51%、69.02%、58.14%，公司业务的地域分布较为合理。

3、客户集中度分析

（1）报告期内，公司前五大客户情况

报告期内，公司对前五大客户的营业收入占总营业收入的比重逐步上升，2009 年、2008 年和 2007 年分别为 53.38%、51.17%和 30.18%。其中，公司对第一大客户恒大地产营业比重分别为 36.83%、38.15%和 22.71%，呈现出一定的客户集中度。

公司客户集中度主要是由自身的业务特点产生的。公司主要业务为住宅精装修及商业综合体的装饰装修，通常来说上述业务需要开发商或业主具有较强的实力，随着房地产行业集中度的日趋提高，行业内主要企业的规模也逐步扩大。而公司在承接业务时倾向于选择部分综合实力较强的企业作为业务合作伙伴，在上述背景下，报告期内公司的客户呈现出集中度提高的趋势。

单位：元

年度	序号	客户名称	销售额	占营业收入比例
2009 年度	1	恒大地产集团有限公司及其下属控股单位	706,508,522.97	36.83%
	2	深圳红树西岸地产发展有限公司	142,000,000.00	7.40%
	3	深圳市皇庭房地产开发有限公司	80,951,830.00	4.22%
	4	云南省城市建设投资有限公司	47,984,457.92	2.50%
	5	铁岭市财经学校	46,600,000.00	2.43%
	合计		**1,024,044,810.89**	**53.38%**
2008 年度	1	恒大地产集团有限公司及其下属控股单位	476,182,471.49	38.15%
	2	星河实业（深圳）有限公司	47,628,000.00	3.82%
	3	铁岭市财经学校	43,850,000.00	3.51%
	4	深圳市皇庭房地产开发有限公司	40,640,170.00	3.26%

	5	远洋地产有限公司	30,295,955.56	2.43%
	合计		**638,596,597.05**	**51.17%**
2007年度	1	恒大地产集团有限公司及其下属控股单位	199,094,047.31	22.71%
	2	誉福实业(汕尾)有限公司	19,639,365.70	2.24%
	3	深圳市祥南置业有限公司	17,110,000.00	1.95%
	4	江西省井岗山革命博物馆建设项目办公室	14,616,400.00	1.67%
	5	滁州君家酒店责任有限公司	14,100,000.00	1.61%
	合计		**264,559,813.01**	**30.18%**

（2）公司与恒大地产合作情况分析

公司与恒大地产业务联系是基于双方的行业地位、住宅精装修业务特点以及长期稳定的合作关系所形成的。

恒大地产与公司在长期合作中形成了良好的沟通体系和默契的伙伴关系，使得恒大地产在进行住宅精装修业务招标时在同等条件下倾向优先与公司进行合作，从而使双方的业务具有一定的稳定性和持续性。

公司成为恒大地产及其项目公司的综合装饰工程承包服务商，体现了公司品牌价值和市场认同度，有利于形成稳定的客户群、扩展市场影响。公司已经在恒大地产精品产品开发标准化过程中发挥重要作用，双方之间已经建立共同发展的长期合作关系。

（3）恒大地产以外业务情况分析

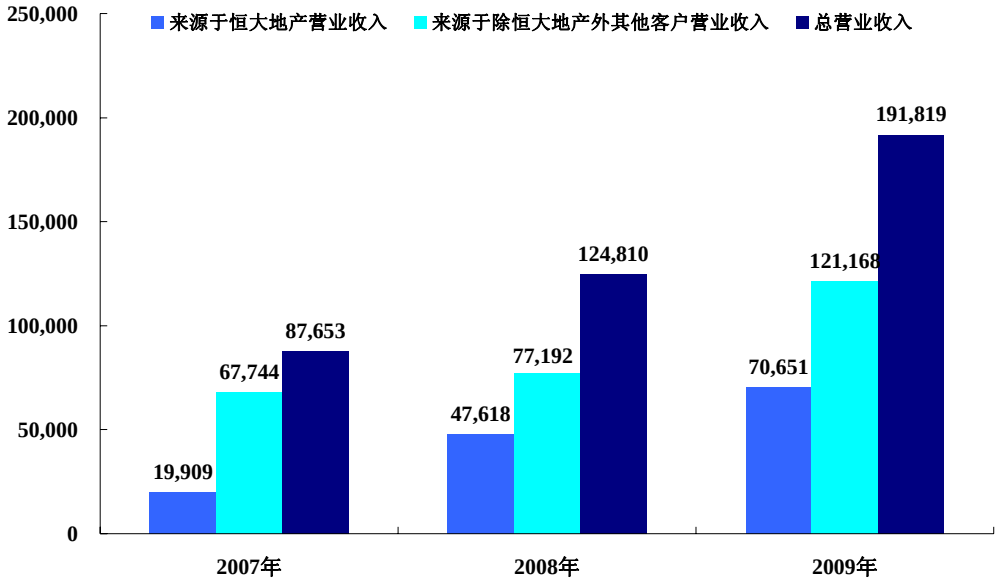
通过与恒大地产的合作，公司住宅精装修业务在设计、商务、项目管理、成本控制、后台支持、售后服务等方面积累了丰富的经验，为公司进一步与国内其他大型房地产公司合作提供坚实的基础。

除恒大地产外，公司已凭借在住宅精装修领域的优势与包括万科企业股份有限公司、中海地产集团有限公司等数十家房地产开发企业建立合作关系，并已经与百仕达地产有限公司、深圳市皇庭房地产开发有限公司签署了战略合作协议。截止 2009 年 12 月 31 日，本公司与百仕达地产有限公司签订的合同金额已达 50,033.37 万元。

报告期内，本公司来源于恒大地产以外其他客户的营业收入逐年增长，从 2007 年的 67,744 万元迅速增长至 2009 年的 121,170 万元。随着住宅精装修市场

和商业综合体市场空间逐步扩大，公司市场竞争力不断增强、国内市场占有率的不断提高，公司销售收入增长迅速。

公司来源于恒大地产的收入与来源于恒大地产以外其他客户的收入对比情况如下图所示：



公司 2009 年来源于恒大地产以外其他客户业务收入较 2008 年增长了 56.97%；高于同期来源于恒大地产的业务收入的增长率。随着公司业务规模的不断扩大，企业品牌的不断提升，公司客户已经实现多元化。

（4）未来业务开拓情况

随着国家关于“商品住宅装修一次性到位”政策的推广，公司住宅精装修业务的客户范围日趋增加、合作规模也日趋扩大；同时，公司也大力拓展了包括大型机场、地铁车站、高档酒店等大型公共建筑的装饰业务，考虑到中国建筑装饰市场的巨大容量以及公司在行业中所处的地位，预计随着公司业务的发展，公司来自前几位客户的营业收入占营业收入总额的比重之间的差距将逐步缩小。

4、报告期末合同金额和客户结构对公司营业收入变化的影响分析

公共建筑装饰和住宅精装修业务均是以订单需求为基础的服务，且公司以完工百分比法确认收入，各期签订的合同，尤其是期末未完工的合同将在以后各期逐步确认为收入。但确认收入的具体时间进度受开工时间、完工进度的影响，同时公司执行在次年新签订合同和业主在施工期间要求变更工程量等因素将导

致最后确认的收入与期末的未完工合同余额产生一定的差异，但总体来说，期末未完工合同余额仍是业务收入的先行指标。以下从业务类型和客户结构的角度对期末未完工的合同余额情况分析：

（1）按业务类型分析

报告期内，公司按业务类型计算的各期末未完工合同余额如下所示：

单位：万元

项目	2009 年		2008 年		2007 年	
	未完工合同余额	比例	未完工合同余额	比例	未完工合同余额	比例
住宅精装修	137,966.48	40.51%	73,988.22	41.43%	38,365.80	30.58%
公共建筑装饰	202,595.98	59.49%	104,602.56	58.57%	87,084.78	69.42%
合计	340,562.46	100.00%	178,590.78	100.00%	125,450.58	100.00%

公司 2009 年、2008 年和 2007 年末未完工合同余额总额分别为 340,562.46 万元、178,590.78 万元和 125,450.58 万元，复合增长率为 64.76%。由于期末未完工的合同余额会在以后各期逐步确认收入，公司报告期内的营业收入也呈现出较高的增长率。

（2）按客户结构分析

报告期内，公司按客户结构分类的各期末未完工合同余额如下所示：

单位：万元

年度	客户名称	未完工合同余额	比例
2009 年末	恒大地产	151,633.22	44.52%
	百仕达地产有限公司	32,994.60	9.69%
	广州市正佳企业有限公司	12,000.00	3.52%
	恒生伟业集团有限公司	12,000.00	3.52%
	广东天河城（集团）股份有限公司	4,519.04	1.33%
	北京政泉置业有限公司	4,000.00	1.17%
	辽宁祥天汽车空气混合动力有限公司	4,000.00	1.17%
	苏州晋合酒店发展有限公司	3,219.72	0.95%
	莱芜钢铁集团有限公司	3,140.00	0.92%
	深圳市皇庭房地产开发有限公司	2,560.62	0.75%
	其他客户	110,495.25	32.44%
	合计	**340,562.46**	**100.00%**
2008	恒大地产	71,095.62	39.81%
	深圳市皇庭房地产开发有限公司	9,824.00	5.50%

年末	云南省城市建设投资有限公司	6,001.19	3.36%
	格尔木市政府区域改造项目管理办公室	5,032.99	2.82%
	昆山阳澄湖滨商务度假投资有限公司	4,938.99	2.77%
	大庆油田有限责任公司石油科技博物馆项目经理部	4,920.00	2.75%
	深圳中信红树湾房地产有限公司	4,427.65	2.48%
	广州亿方房地产开发有限公司	3,150.00	1.76%
	百仕达地产有限公司	2,838.77	1.59%
	世纪万凯实业投资发展有限公司	2,500.00	1.40%
	其他客户	63,861.57	35.76%
	合计	**178,590.78**	**100.00%**
2007年末	恒大地产	52,274.70	41.67%
	广西壮族自治区人民医院	4,389.57	3.50%
	星河实业（深圳）有限公司	4,860.00	3.87%
	远洋地产有限公司	3,883.37	3.10%
	九江华宝房地产开发有限公司	3,600.00	2.87%
	焦作市阳光房地产经营责任公司/江苏建兴建工集团有限公司	1,862.00	1.48%
	深圳市鼎尚投资发展有限公司	1,680.00	1.34%
	南京市黄马置业有限公司	1,257.14	1.00%
	烟台毓璜顶宾馆	1,092.00	0.87%
	浙江余姚姚北大酒店有限公司	1,080.00	0.86%
	其他客户	49,471.80	39.44%
	合计	**125,450.58**	**100.00%**

从客户结构看，公司各期末未完工合同余额保持了相对均衡的增长：①公司与战略合作企业恒大地产、深圳市皇庭房地产开发有限公司及百仕达地产有限公司继续保持了良好的合作关系，与该三家企业签订的项目合同的期末未完工余额在持续增长的同时，其所占公司期末未完工合同余额的比例略有上升。尽管2009年末公司对恒大地产的未完工合同余额为15.16亿元，比2008年期末增长了113.22%，比2007年末增长了189.87%， 但其占公司2009年末未完工合同余额总额的比例与 2008 年末和 2007 年末的占比基本持平，分别为 44.52%、39.81%和 41.67%。②随着公司的施工能力和美誉度的不断提高，开拓了越来越多的其他客户，来自于战略合作企业外的其他企业的期末未完工合同余额也逐年提高。

2007年至2009年末，公司合同订单数量饱满，期末未完工合同余额持续增长。2009 年期末，公司未完工合同余额创出历史新高，若上述合同正常执行，

预计能在未来的 1 至 2 年内确认为营业收入。同时，随着营销网络的不断完善和客户资源的不断积累，公司在未来各年度内还将承接新的合同，这也为公司未来业务收入增长提供了持续的保证。

（四）主营业务的毛利率分析

1、报告期内按业务类别区分的主营业务的毛利率构成情况

年度	2009 年度	2008 年度	2007 年度
装饰工程施工	12.19%	11.46%	10.25%
装饰工程设计	12.70%	17.10%	15.20%
综合毛利率	**12.21%**	**11.75%**	**11.18%**

其中，报告期内住宅精装修以及公共建筑装饰施工的毛利率分别为：

项目	2009 年度	2008 年度	2007 年度
住宅精装修	13.61%	13.35%	12.86%
公共建筑装饰施工	11.23%	10.17%	9.54%

报告期内，住宅精装修业务的毛利率均高于公共装修的毛利率，因此随着公司住宅精装修业务比例的提升，公司主营业务毛利率逐年上升。毛利率上升的原因主要包括：①公司的市场定位及对工程项目的选择日趋高端化；②随着公司经营规模的不断扩大，原材料采购的议价能力不断提升；③工程管理经验的积累所带来的工期缩短以及日趋完善的成本控制能力。

2、与境内同行业可比公司毛利率的对比分析

公司与境内同行业可比公司 2009 年度、2008 年度、2007 年度毛利率对比分析：

证券代码	证券简称	2009 年	2008 年度	2007 年度
002081	金螳螂	16.84%	15.84%	12.77%
002325	洪涛装饰	13.92%	12.79%	12.10%
002375	亚厦股份	14.83%	15.13%	16.51%
平均值		**15.20%**	**14.59%**	**13.79%**
公司		**12.21%**	**11.75%**	**11.18%**

公司的经营目标主要是考核净利润及净利润率的水平，虽然报告期内公司的毛利率低于同行业可比公司，但公司的期间费用率也低于同行业可比公司平均水平，在上述因素的共同影响下，公司的净利润率与同行业可比公司基本持平。

关于公司毛利率、净利润率的综合分析详见本节“（九） 盈利能力综合分析”。

（五）期间费用变动分析

报告期内，公司期间费用的变动情况如下表：

单位：万元

项目	2009 年度		2008 年度		2007 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
销售费用	1,257.72	25.81%	1,199.79	30.83%	1,037.46	32.56%
管理费用	2,988.42	61.32%	2,279.01	58.56%	1,690.68	53.06%
财务费用	627.51	12.88%	412.66	10.60%	458.30	14.38%
合计	**4,873.65**	**100.00%**	**3,891.46**	**100.00%**	**3,186.44**	**100.00%**
占营业收入比重	**2.54%**		**3.12%**		**3.64%**	

2009 年度、2008 年度、2007 年度，公司“三项费用”分别为 4,873.65 万元、3,891.46 万元、3,186.44 万元，分别占同期营业收入的 2.54%、3.12%、3.64%。随着公司经营规模的不断扩大，规模经济效益日益明显。

1、报告期内销售费用和营业费用的构成及变动分析

（1）销售费用

最近三年的销售费用明细表如下：

单位：万元

项目	2009 年度		2008 年		2007 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
工资	675.51	53.71%	525.90	43.83%	217.18	20.93%
业务费	135.17	10.75%	245.18	20.44%	142.95	13.78%
投标费用	21.90	1.74%	69.11	5.76%	48.24	4.65%
福利费	12.39	0.99%	4.33	0.36%	13.77	1.33%
差旅费	89.04	7.08%	45.69	3.81%	53.24	5.13%
宣传费	50.75	4.04%	-	-	216.57	20.88%
广告费	49.15	3.91%	15.81	1.32%	40.21	3.88%
汽车费	35.83	2.85%	14.31	1.19%	18.12	1.75%
租赁费	26.89	2.14%	1.12	0.09%	13.11	1.26%
办公费	35.82	2.85%	5.98	0.50%	3.45	0.33%
其他	125.27	9.96%	272.36	22.70%	270.60	26.08%
销售费用合计	1,257.72	100.00%	1,199.79	100.00%	1,037.44	100.00%
占营业收入比重	**0.66%**		**0.96%**		**1.18%**	

（2）管理费用

最近三年的管理费用明细表如下：

单位：万元

项目	2009 年度		2008 年度		2007 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
工资	1,102.71	36.90%	582.56	25.56%	424.71	25.12%
社会保险费	218.21	7.30%	173.98	7.63%	41.81	2.47%
汽车费用	115.34	3.86%	126.37	5.55%	85.82	5.08%
办公费	78.84	2.64%	108.50	4.76%	46.64	2.76%
差旅费	70.33	2.35%	113.95	5.00%	74.94	4.43%
业务费	66.09	2.21%	28.00	1.23%	86.02	5.09%
邮电费	40.64	1.36%	58.87	2.58%	26.23	1.55%
咨询费	48.79	1.63%	22.25	0.98%	70.99	4.20%
职工教育经费	40.47	1.35%	22.24	0.98%	5.50	0.33%
折旧费	506.81	16.96%	471.54	20.69%	90.25	5.34%
会务费	58.61	1.96%	96.36	4.23%	7.38	0.44%
福利费	38.66	1.29%	53.91	2.37%	80.18	4.74%
劳动保护费	46.08	1.54%	65.61	2.88%	22.00	1.30%
水电费	55.48	1.86%	62.75	2.75%	22.56	1.33%
印花税	81.29	2.72%	53.53	2.35%	30.61	1.81%
无形资产摊销	38.70	1.29%	13.70	0.60%	119.76	7.08%
长期待摊费用摊销	12.96	0.43%	-	0.00%	116.36	6.88%
其他	368.43	12.33%	224.89	9.87%	338.92	20.05%
管理费用合计	**2,988.44**	**100.00%**	**2,279.01**	**100.00%**	**1,690.68**	**100.00%**
占营业收入比重	**1.56%**		**1.83%**		**1.93%**	

2、报告期内公司三项费用占营业收入的比重与境内同类可比公司的对比情况

2009 年、2008 年度、2007 年度公司与境内同类可比公司三项费用占营业收入的比重的对比分析如下表所示：

证券代码	证券简称	2009 年	2008 年度	2007 年度
002081	金螳螂	5.74%	6.26%	4.70%
002325	洪涛股份	3.37%	3.45%	3.39%
002375	亚厦股份	3.06%	3.82%	3.88%
平均值		**4.61%**	**4.51%**	**3.99%**
公司		**2.54%**	**3.12%**	**3.64%**

从上表可知，公司三项费用占营业收入之比低于同类可比上市公司平均值，具体分析如下：

证券代码	证券简称	2009 年	2008 年度	2007 年度
销售费用率	金螳螂	2.82%	3.07%	2.43%
	洪涛股份	0.77%	0.89%	1.16%
	亚厦股份	0.72%	0.86%	0.60%
	平均值	1.44%	1.61%	1.40%
	公司	0.66%	0.96%	1.18%
管理费用率	金螳螂	3.00%	3.25%	2.41%
	洪涛股份	2.36%	2.30%	2.06%
	亚厦股份	2.27%	2.60%	2.02%
	平均值	2.54%	2.72%	2.16%
	公司	1.56%	1.83%	1.93%
财务费用率	金螳螂	-0.09%	-0.06%	-0.14%
	洪涛股份	0.24%	0.26%	0.17%
	亚厦股份	0.07%	0.36%	1.26%
	平均值	0.07%	0.19%	0.43%
	公司	0.32%	0.33%	0.53%

报告期内，公司的期间费用率中仅有财务费用率高于同类可比上市公司平均值，公司 2009 年、2008 年度、2007 年度的财务费用率分别为 0.32%、0.33%、0.53%，公司财务费用率偏高的主要原因在于可比上市公司通过上市融资获取了大量的权益性资本，而公司报告期内的融资渠道主要来自银行借款。

报告期内，公司的销售费用率虽然低于同类可比上市公司平均值，但与洪涛股份与亚厦股份相差不大。因此，公司三项费用率偏低的主要原因在于管理费用率大大低于可比上市公司平均值。

（1）公司销售费用率较低的主要原因如下：

①公司自成立以来，一直致力于以品牌品质建设占领市场之营销策略，即以优质的工程质量获得良好声誉，以获取潜在客户，形成了“承接工程－优质的工程质量－获得良好声誉－承接新工程”的良性循环。此种营销策略，大大节省了市场推广、广告等销售费用。

②公司在行业内最早大规模切入住宅精装修市场，2009 年度、2008 年度、2007 年度公司来源于住宅精装修的收入占营业收入总额的比重分别为 39.67%、39.85%、20.24%。住宅精装修业务具有较高的延续性，一般采用邀请招标方式，销售费用及销售费用率较低。特别是不少长期合作的客户上升为战略合作伙伴，如恒大地产、百仕达地产有限公司等，此类战略合作客户的销售费用较少。

（2）公司管理费用率低于同类可比上市公司平均值的主要原因如下：

①由于公司的住宅精装修工程比例较高的收入结构，并且住宅精装修工程的规模大，造价高，标准化程度高，单位造价所需的人力资源等较少，因此管理费用及管理费用率较低。

②公司项目部的财务、人事、采购、后勤等职务人员的开支因项目业绩考核的需要没有在管理费用中列支，直接在项目管理成本中列支，较大幅度地降低了管理费用，同时也相应拉低了项目毛利率。

3、报告期内保修金的情况分析

（1）报告期内保修金的具体核算和依据

自 2007 年起，公司的住宅精装修业务得到快速发展，公司开始将住宅精装修保修业务单独核算。由于此时公司尚不能准确估计住宅精装修业务保修责任的影响，基于谨慎性原则，发行人参照公共建筑装饰工程实际发生保修金额占项目合同金额 1.5‰—2‰的情况，考虑到住宅精装修面对业主众多的特点，决定每年度按已竣工验收进入质保期的住宅精装修项目所确认业务收入的 5‰计提保修金。

（2）公司 2009 年度不再计提保修金的依据

经过 2007 年度、2008 年度、2009 年度的业务实践，公司对住宅精装修业务积累了丰富的项目管理和操作经验，建立了一整套行之有效的住宅精装修业务操作流程和管理体系，公司判断精装修业务与公共建筑装饰业务的保修责任不存在明显差异。报告期内住宅精装修业务实际发生的保修金较小，2007 年确定的按 5‰计提的保修金与公司实际发生的保修费用差额较大，出于同类业务会计处理方法需保持一致，且与同行业公司在保修金的核算方法方面可比，公司拟统一住宅精装修和公共建筑装饰业务保修金的会计核算方法，对住宅精装修业务不再采用预提保修金。随着公司对住宅精装修业务的全面开展和质保责任的逐步解除，公司认为住宅精装修业务的保修责任与公共建筑装饰业务的保修责任不存在明显差异，报告期内住宅精装修业务实际发生的保修金较小。同时，同行业上市公司亦将实际发生的保修金计入当期费用而未予以计提，基于上述原因，2009

年 12 月，经公司总经理办公会议及审计委员会同意，公司 2009 年度未再计提保修金，而采用与其他公共装修业务相同的核算方式，即在维修费实际发生时，一次性计入损益。

本次住宅精装修业务保修金核算方法的调整，对公司 2009 年度财务状况与经营成果的影响如下：

单位：元

2009 年度	计提保修金	保修金直接计入费用	差额
预计负债	3,981,787.19	0	+3,981,787.19
净利润	98,328,839.70	101,434,633.71	-3,105,794.01

从上表可知，上述调整对公司负债总额以及净利润的影响分别为 398.18 万元、310.58 万元，占公司申报报表负债及股东权益总额、净利润的 0.52%、3.06%，均未超过相关指标的 5%，影响较小。

（六）投资收益变动分析

公司 2009 年度、2008 年度和 2007 年度投资收益分别为 0、2.81 万元、1,790.47 万元。2007 年度投资收益的构成如下：

单位：万元

项目	2007 年度
成本法核算的长期股权投资收益	-
权益法核算的长期股权投资收益	1,219.90
处置长期股权投资产生的投资收益	570.57
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	-
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益	-
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	-
持有至到期投资取得的投资收益	-
可供出售金融资产等取得的投资收益	-
其他	-
合计	**1,790.47**

其中，处置长期股权投资产生的投资收益主要有：处置原子公司深圳广田环保涂料有限公司产生收益 770.94 万元；处置原子公司深圳广田房地产有限公司产生收益 10.23 万元；处置深圳广田建筑工程劳务有限公司产生收益 6.80 万元；处置深圳京基物业管理有限公司产生收益 50.00 万元；处置北京中远广田装饰工

程有限公司产生亏损 267.40 万元。

（七）资产减值损失变动分析

报告期内，公司的资产减值损失均为计提的坏账准备，具体如下：

单位：万元

项目	2009 年度	2008 年度	2007 年度
资产减值损失	-157.09	-16.28	665.64
其中：应收账款减值损失	-158.04	1,466.13	327.35
其他应收款减值损失	0.94	-1,482.41	338.29

2008 年度减值损失较 2007 年度大幅下降的主要原因为收回 2007 年度已计提坏账准备的其他应收款所致，2009 年度减值损失为负的主要原因为 2009 年度应收账款回收良好，2009 年末应收账款余额较 2008 年末减少所致。

（八）营业外收支变动分析

1、营业外收入变动分析

报告期内，公司的营业外收入具体如下：

单位：万元

项目	2009 年度	2008 年度	2007 年度
1、非流动资产处置利得合计	0.47	0.18	0.14
其中：处置固定资产净收益	0.47	0.18	0.14
2、其他营业外收入			
其中：补贴收入	545.75	104.30	102.14
奖励收入	-	-	1.00
罚款净收入	-	0.60	0.84
企业取得联营企业投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-	575.22
其他	-	27.37	0.40
合　计	546.22	132.44	679.73

报告期内，公司的营业外收入主要是补贴收入，2009 年度、2008 年度和 2007 年度的补贴收入分别为 545.75 万元、104.30 万元和 102.14 万元。

2009 年的补贴收入主要包括：深圳市财政局拨付的深圳市市级研究开发中心（技术中心类）建设资助款 300 万元、“2008 年度民营领军骨干企业发展项目

资助资金”212 万元、“2009 年深圳市民营及中小企业发展专项资金企业改制上市项目资助款”30 万、“国内市场开拓补助款”3.75 万元。

2008 年度的补贴收入主要包括：深圳市财政局拨付的“民营及中小企业发展专项资金”54 万元、“福田区经济发展资金扶持产业总部经济奖励金”49 万元。

2007 年度的补贴收入主要包括：深圳市宝安区财政局拨付的“民营经济发展专项资金”52.14 万元、深圳市财政局拨付的“中小企业扶持资金”50 万元。

此外，公司 2007 年营业外收入中“企业取得联营企业投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益”系 2007 年 12 月 12 日本公司以 100 万元的价格收购深圳市广田置业有限公司持有的深圳市中协地产有限公司 10%的股权所致。

2、营业外支出变动分析

报告期内，公司的营业外支出具体如下：

单位：万元

项目	2009 年度	2008 年度	2007 年度
1、非流动资产处置损失合计	-	4.64	-
其中：处置固定资产净损失	-	4.64	-
2、其他营业外支出	-	56.09	73.03
其中：罚款支出	-	0.00	10.63
捐赠支出	-	55.00	53.00
赔偿款	-	-	8.01
其他	-	1.09	1.39
合　计	-	60.74	73.03

报告期内，公司的营业外支出主要为捐赠支出，2008 年度、2007 年度的捐赠支出分别为 55 万元、53 万元。

公司 2007 年营业外支出还包括少量罚款支出和赔偿支出，主要系公司原子公司广田涂料被交管部门罚款 6 万元、因废水处理设施未经环保部门验收合格即投产及外排废水浓度超标被环保部门罚款 2 万元、因危险化学品仓库未设明显标志及未在包装上加贴化学品标签而被安全监督部门罚款 2 万元；以及因产品质量问题赔偿货款 8.01 万元。2007 年 12 月，公司将广田涂料 70%的股权转让给广田控股，不再持有广田涂料的股权。

（九）净利润变动分析

公司 2009 年度、2008 年度和 2007 年度扣除非经常性损益后的净利润及净利润率情况如下：

项目	2009 年度	2008 年度	2007 年度
净利润（万元）	9,709.32	5,419.11	3,797.97
净利润同比增长（%）	79.17%	42.68%	-
净利润率（净利润/营业收入）	5.06%	4.34%	4.33%

注：上表中的净利润是指扣除非经常性损益后的净利润

从上表可知，公司 2007 年度至 2009 年度净利润及净利润率稳步提升，公司 2009 年度净利润较 2007 年度增长 155.64%，平均年复合增长率达 59.89%，体现了公司良好的成长性和盈利能力。

2009 年度、2008 年度、2007 年度公司与境内同行业可比公司的扣除非经常性损益后的净利润率的对比情况如下：

证券代码	证券简称	2009 年	2008 年度	2007 年度
002081	金螳螂	4.89%	3.94%	2.42%
002325	洪涛股份	5.12%	4.67%	4.48%
002375	亚厦股份	5.32%	5.16%	4.25%
平均值		**5.12%**	**4.59%**	**3.72%**
公司		**5.06%**	**4.34%**	**4.33%**

注：上表中的净利润是指扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润

从上表可知，公司的净利润率与同行业可比公司基本持平。

（十）盈利能力综合分析

2009 年度、2008 年度、2007 年度公司与境内同行业可比公司的相关盈利指标对比情况如下：

项目	公司名称	2009 年度	2008 年度	2007 年度
销售毛利率	金螳螂	16.84%	15.84%	12.77%
	洪涛股份	13.92%	12.79%	12.10%
	亚厦股份	14.83%	15.13%	16.51%
	平均值	**15.20%**	**14.59%**	**13.79%**
	公司	**12.21%**	**11.75%**	**11.18%**
期间费用率	金螳螂	5.73%	6.26%	4.70%
	洪涛股份	3.37%	3.45%	3.39%

	亚厦股份	3.06%	3.82%	3.88%
	平均值	**4.05%**	**4.51%**	**3.99%**
	公司	**2.54%**	**3.12%**	**3.64%**
扣除非经常性损益后的净利润率	金螳螂	4.89%	3.94%	2.42%
	洪涛股份	5.12%	4.67%	4.48%
	亚厦股份	5.32%	5.16%	4.25%
	平均值	**5.12%**	**4.59%**	**3.72%**
	公司	**5.06%**	**4.34%**	**4.33%**

从上表可知，虽然公司毛利率逐年提高，但报告期内公司的毛利率仍低于同行业可比公司，同时，公司期间费用率也低于同行业可比公司。考虑到公司2007 年度进行的一系列重组形成的非经常性损益可能会导致指标失真，因此公司就扣除非经常性损益后的净利润率与同行业可比公司进行对比，2007 年度公司扣除非经常性损益后的净利润率达到行业平均水平。

上述指标与同行业可比公司略有差异是由于公司特定的经营策略与管理模式所决定的。公司一直致力于大型优质客户的开发和培养，公司给予战略伙伴一定的商业折扣，相应地降低了施工工程的毛利率。

同时，公司在与客户长期合作过程中形成了良好的沟通体系和默契的伙伴关系，使得公司的招投标费用、市场开拓等销售费用较低。通过与客户的良好合作，公司在设计、商务、项目管理、后台支持、售后服务等方面积累了丰富的经验，有效的控制了管理费用，因此公司期间费用率远低于行业平均水平，且随着公司业务的迅速增长呈逐年下降趋势。

公司的经营目标主要是考核净利润及净利润率的水平，因此虽然报告期内公司的毛利率低于同行业可比公司，但公司扣除非经常性损益后的净利润率仍与于同行业可比公司基本持平，公司的综合盈利能力较强。

三、报告期现金流量分析

（一）现金流量结构分析

单位：万元

项目	2009 年度	2008 年度	2007 年度
经营活动产生的现金流量净额	13,113.66	4,327.33	7,119.64
投资活动产生的现金流量净额	-4,220.68	-1,064.96	2,562.39

筹资活动产生的现金流量净额	7,479.95	-1,456.68	-3,540.33
现金及现金等价物净增加额	**16,372.92**	**1,805.69**	**6,141.70**

从上表可以看出，报告期内公司的现金及现金等价物净增加额主要来自经营活动产生的现金流量净额。

（二）经营活动现金流量分析

单位：万元

项目	2009 年度	2008 年度	2007 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	189,832.28	91,860.06	76,687.54
收到其他与经营活动有关的现金	662.87	7,558.67	7,076.22
经营活动现金流入小计	**190,495.15**	**99,418.73**	**83,763.76**
购买商品、接受劳务支付的现金	161,902.49	85,311.93	69,987.45
支付给职工以及为职工支付的现金	1,957.10	1,467.96	842.49
支付的各项税费	8,850.29	4,631.05	3,270.25
支付其他与经营活动有关的现金	4,671.62	3,680.45	2,543.93
经营活动现金流出小计	**177,381.49**	**95,091.40**	**76,644.12**
经营活动产生的现金流量净额	**13,113.66**	**4,327.33**	**7,119.64**

2008 年度收到其他与经营活动有关的现金较高的主要原因为 2008 公司改制前分别收回了吴川市建筑安装工程有限公司、湛江市粤西建筑工程公司深圳分公司、秦皇岛巨田置业有限公司的往来款 3,488.80 万元和广田涂料的往来款 2,623.24 万元。2007 年度收到其他与经营活动有关的现金较高的主要原因为 2007 年度收回了京基置业、中协地产欠款 6,226.23 万元。

2008 年度公司经营活动产生的净现金流量较 2007 年度下降的主要原因是受国际金融危机的影响，工程决算放缓，从而导致经营活动产生的现金净流入减少。

（三）投资活动现金流量分析

单位：万元

项目	2009 年度	2008 年度	2007 年度
收回投资收到的现金	-	1.14	1,149.00
取得投资收益收到的现金	-	2.81	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1.70	0.13	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	5,655.09
投资活动现金流入小计	**1.70**	**4.07**	**6,804.09**

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	372.38	1,069.03	2,872.12
投资支付的现金	-	-	1,084.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	3,850.00	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	285.58
投资活动现金流出小计	**4,222.38**	**1,069.03**	**4,241.70**
投资活动产生的现金流量净额	**-4,220.68**	**-1,064.96**	**2,562.39**

2009 年度取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 3,850.00 万元系收购广田高科 70%股权支付的款项。

2008 年度购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 1,069.03 万元主要系支付新办公室装修款。

2007 年度收回投资收到的现金 1,149 万元系收到转让广田物业 49%股权款 49 万、转让广田房地产 70%股权款 700 万、转让广田劳务 100%股权款 100 万、收到转让中远广田 30%股权款 300 万元；收到的其他与投资活动有关的现金 5,655.09 万元系将京基置业纳入合并范围所致；购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 2,872.12 万元主要为办公楼的装修费用支出 524.54 万元，广田涂料支付土地出让金 2,346.61 万元；投资支付的现金 1,084.00 万元系收购广田建设 30%股权支付了 984 万元和中协地产 10%股权支付了 100 万元；支付其他与投资活动有关的现金 285.58 万元是广田劳务、广田涂料、广田房地产不再纳入合并范围所致。

（四）筹资活动现金流量分析

单位：万元

项目	2009 年度	2008 年度	2007 年度
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	8,000.00	14,000.00	12,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	**8,000.00**	**14,000.00**	**12,000.00**
偿还债务支付的现金	-	15,000.00	15,320.77
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	520.05	456.68	219.56
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	**520.05**	**15,456.68**	**15,540.33**
筹资活动产生的现金流量净额	**7,479.95**	**-1,456.68**	**-3,540.33**

2009 年度筹资活动产生现金流量净额增加 7,479.95 万元，主要是随着经营规模的扩大，公司所需的营运资金增加，基于稳健考虑，长期银行借款增长所致。

四、资本性支出分析

（一）发行人近三年重大的资本性支出

报告期内，公司的资本性支出情况如下：

发生时间	项　目	金额（万元）	备注
2007 年	购买土地使用权	2,295	无形资产
2007.8-2008.5	办公楼装修款	1,898	2008 年 5 月转入固定资产
合计		**4,193**	

（二）未来可预见的重大资本性计划及资金需要量

截止本招股说明书签署日，公司未来可预见的重大资本性支出主要为本次发行股票募集资金拟投资的三个项目，项目新增固定资产 37,496.91 万元。在募集资金到位后，公司将按拟定的投资计划分期进行投资，具体情况详见本招股说明书“第十三章　募集资金运用”之“四、募集资金投资项目情况”。

五、公司主要的财务优势和困难

（一）公司的财务优势

1、公司具有良好的资信记录

公司获得“建筑装饰行业 AAA 级信用企业”、“中国质量信得过企业”、“广

东省连续十三年守合同重信用企业”等荣誉，成立至今无不良信贷记录，与各银行建立了良好信用关系。

2、流动资产质量良好，偿债能力较强

本公司流动资产中主要是货币资金及应收账款，公司历来注重对应收账款的回款管理，并且应收账款主要客户资信情况较好，因此公司的应收账款周转率保持较高水平，高于行业平均水平，表明公司资产运营能力较高。

报告期内，公司的流动比率和速动比率均大于 1，且逐年提高，高于同期行业平均水平，表明公司偿债能力较强。

3、公司的成长性强

报告期内，公司营业收入的年平均复合增长率为 47.93%，扣除非经常性损益后的净利润的年平均复合增长率为 59.89%，高于同行业可比公司。随着国民经济的发展和居民生活水平的进一步提高，以及国家对“商品住宅装修一次到位”及“建筑装饰行业实现资源节约型和环境友好型工程建设”等相关政策的逐步推行，未来几年内公司的营业收入和净利润仍将继续增长。

4、公司的盈利能力强

公司 2009 年度的扣除非经常性损益后的净利润率达 5.06%，与同行业可比公司基本持平，扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率为 38.51%，高于同行业可比公司。同时，公司的净利润率仍呈上升趋势。

（二）财务困难

1、行业竞争日趋激烈

目前装饰行业已有 3 家上市公司，其他业内龙头企业也在积极准备上市，其上市后资金实力和知名度必将大幅度提升，竞争能力和竞争地位得以强化，公司以后将面临更为激烈的市场竞争。

2、公司业务快速增长导致资金压力增大

报告期内，公司营业收入的年平均复合增长率为 47.93%，扣除非经常性损益后的净利润的年平均复合增长率为 59.89%。公司业务的快速增长导致对营运

资金的需求日益增强，但是相比于同行业可比公司，本公司的资产负债率偏高，公司融资渠道的单一，制约了本公司的进一步发展，因此需要通过股权融资以提高公司的综合实力。

3、财务管理难度加大

公司承接的装饰工程项目地域分散且数目众多，财务管理难度较大。未来随着业务规模的不断扩大，对财务控制和管理的要求将越来越高，对财务管理人员的素质和能力提出了更高的要求和挑战。

六、未来影响公司财务状况和盈利能力的因素分析

报告期内，公司营业收入快速增长，盈利能力大幅度提高，基于如下因素，管理层认为公司未来几年仍将继续保持营业收入和净利润稳定增长的良好态势：

（一）中国经济持续增长，未来几年内行业的高景气度仍将延续

中国经济的持续发展为建筑装饰行业提供了良好的发展条件，而城镇化进程的加快又产生了大量、稳定、持续的装饰需求，同时装饰本身的更新换代及较短的折旧期又带来了巨大的存量市场。未来几年，随着越来越多的国际大型会议、大型活动在中国的举行，以及人民生活水平的进一步提高，装饰需求仍将持续增长，尤其是对中高档装饰装修的需求。

2008 年底，国家公布了 4 万亿拉动内需保增长的经济刺激政策，将大规模兴建及改造铁路、公路、民航等基础设施建设，为建筑装饰行业提供巨大的市场发展空间。以铁路投资为例，预计 2009-2011 年包括各级投资的总额将达到 3.5 万亿元，大规模铁路的新建及原有路线改造，将产生大量的铁路客运枢纽中心装饰装修业务。

目前，国务院批复了 22 个城市 79 条地铁建设规划，这预示着地铁枢纽中心这个装修细分市场的容量也大幅增长，将为建筑装饰企业带来更多的机遇。

（二）住宅精装修理念的推广为公司提供了广阔的发展空间

目前，住宅销售正在由毛坯房向精装修房转变，精装修住宅将成为市场的新亮点，是未来几年国内装饰装修行业的发展趋势。从国外成熟市场发展轨迹来

看，住宅产业化将成为未来国内住宅产业的主流趋势，住宅精装修业务也将成为中国建筑装饰行业中市场容量最大、增长最快的装饰业务。公司作为住宅精装修领域的龙头企业具有先发优势。未来几年，公司的住宅精装修业务收入有望继续快速增长。

（三）募集资金投资项目的实施将极大的提升公司的业务承接能力

公司绿色装饰产业基地园建设项目实施完成后，公司部品部件的质量、标准化程度将大为提高，可有效地缩短工期，进一步提高工程的质量及其稳定性，为公司的施工业务提供更优质的配套服务。

设计研发中心项目是企业进一步发展的内在需求，项目实施后，公司的设计研发能力可以得到大幅提升。

公司的营销网络优化建设项目实施后，可以更快速、准确地获取市场信息，及时把握市场商机，为客户提供更为高效、优质的服务。

第十二章　业务发展目标

一、公司发展规划

（一）公司发展战略

以致力于人居环境的改善为使命，坚持走可持续发展、科学发展之路，积极实施标准化战略、自主知识产权战略，以提供综合建筑装饰解决方案及综合工程承建服务为主，积极推进绿色化、一体化、工业化、智能化，切实打造并完善绿色装饰产业基地、设计研发基地、营销网络体系，成为中国最具创新能力、最具绿色影响力、最具诚信力的综合建筑装饰工程承建商。

（二）公司经营理念

企业使命：致力于人居环境的改善

企业愿景：成为中国最具效能的绿色产业企业集团

核心价值观：始终保持危机意识、反省意识、学习意识、创新意识

行动模式：用心装点世界

管理理念：以客为尊，以信求生，以人为本，以合求精

运营方针：集中多元化，专注核心优势

广田精神：团结、敬业、务实、高效

人才理念：人品、智慧、团队、激情

（三）主要业务的经营目标

本公司将继续发挥自身在行业影响力、综合实力、市场诚信力以及绿色装饰技术研发、创意设计、综合管理、人才储备等方面的竞争优势，不断开发新技术、新工艺、新产品，充分整合行业、企业内外部资源，为客户提供更完善、更优质、更生态的综合装饰工程解决方案及承建服务。

公司 2010 年计划实现营业收入 28 亿元，2010-2013 年公司将争取实现主营业务收入年同比增长 20%以上，从而巩固公司在国内同行业中的领先优势。

（四）发行当年和未来二年的具体发展计划

1、产品开发计划

加大广田绿色装饰产业基地园建设力度，以绿色装饰、生态建材、创意设计为基本业务，重点推进住宅精装修、大型商业综合体、城市轨道、政府公共工程等项目的装饰工程业务，并在中国住宅精装修、商业综合体等装饰工程细分市场上业务总量、增长速度、社会影响力稳居市场前茅。

2、技术开发与创新计划

积极推进广田设计研发中心建设，加大资金投入力度，促进广田技术中心升级为国家级技术中心，并成立国家级实验室；大力推进标准制定及专利研发工作，占据中国绿色装饰技术的最前沿及最高端；在各课题组研究工作中积极倡导绿色、节能、环保概念，推行零污染化、三新化（新材料、新技术、新工艺）；积极打造研发设计协作工作平台，推行协同设计、交叉设计、并行设计、创意设计；在技术转化过程中，以一体化装饰、工业化装饰为核心，积极推行机械化施工、装配化施工、标准化施工。

3、人力资源开发计划

公司计划在现有的人才基础上，继续推进综合人才战略。一方面大力加强企业内部人才的培训，加大对人才的引进、识别、培育、再教育、提升等工作力度，积极推进人才战略的实施；另一方面从国内外引进优秀专业研发技术人才和应用技术人才，逐步形成以业内专家挂帅的年富力强的科研开发和技术应用队伍，从而支撑企业的快速发展，使公司在行业内始终保持领军优势。在内部人才培训方面，将重点加强项目管理学院的建设，为公司输送懂技术、重实践、忠诚于公司、敢于开拓、善于管理的项目管理人才。

4、市场开发与营销网络建设计划

公司以拓展营销渠道网络为主线，坚持“立足深圳、面向全国、走向世界”的经营策略，形成完善的营销网络业务模式，建立遍及全国的市场营销网络。

积极完善营销体系建设。建立业务管理体系、支持管理体系、监督管理体系三大管理体系，完善营销支持、项目管理支持及后台服务支持三大支持体系，由

三大管理体系及三大支持体系有机组合、有效协调，共同形成广田的渠道网络业务体系。

公司在营销网络建设中积极打造共享支持平台，推行整合营销、区域营销、捆绑营销、展示营销。计划于上市后第一年新建、改建 3 家一级分公司，扩建原有分公司、办事处等 6 家二级分公司；第二年增资原有一级分公司，新设 4 家一级分公司，完成一级分公司达标工程，并新设 2 家二级分公司。

5、融资计划

本次发行如能顺利实施，募集资金将用于招股说明书中所列项目。在以后年度，根据本期项目完成情况、经营效益情况和市场发展，合理选择融资方式用于扩大生产规模、补充流动资金等。

6、收购兼并及对外扩充计划

公司上市成功后一方面依靠自身实力滚动发展，另一方面将积极借助资本市场利用战略并购等方式稳步实施扩充计划，整合行业资源，推进行业的发展。

7、深化改革和组织结构调整的计划

公司将积极推进信息化建设，通过信息化实现企业资源规划合理、业务流程清晰高效；积极推行战略管理、标准化管理、风险管理；大力加强企业内控体系建设，完善内控管理体系，提升公司盈利能力。

二、拟定上述计划所依据的假设条件

本公司拟定上述计划主要依据以下假设条件：

（一）公司此次股票发行能够完成，募集资金及时到位并按计划实施；

（二）公司各项业务所涉及的国家或地区的政治、经济、法律和社会环境处于正常状态，无重大不利影响；

（三）公司各主导产品的市场容量、行业技术水平、行业竞争状况处于正常发展的状态；

（四）无其它不可抗力及不可预见因素造成的重大不利影响。

三、实现上述计划将面临的主要困难及挑战

为实现上述计划，公司将面临如下三个主要的困难：

（一）资金问题

在募集资金到位前，资金短缺是公司实现上述计划的主要约束。

（二）规模问题

公司借发行上市的契机不断发展壮大，在资产、技术、人员、营销网络等方面的规模都将不断扩大，如何在现有基础上继续保持管理优势，实现科学有序、务实高效的管理，是对公司整体经营管理水平的挑战。

（三）人才问题

人才问题主要体现在人才的数量和结构方面。虽然公司已经在前期针对今后的发展，进行了骨干人才的引进和培养工作，但人才的数量和水平还不能满足今后公司发展的需求。同时，国内专业领域内的复合型人才还属稀缺资源，总体水平和国外相比还有较大差距。

四、发行人确保实现上述计划拟采用的方法、方式及途径

（一）本次募集资金的运用是为公司产品开发和生产、技术研发和创新提供了资金保证，为公司健全营销网络、扩大市场份额、拓展市场空间赢得有利条件，对实现公司业务发展目标起着决定作用。

（二）公司将严格按照上市公司的要求规范运作，进一步完善公司的法人治理结构，强化各项决策的科学性和透明性。

五、发展计划与现有业务的关系

本公司现有主营业务为：为大型房地产项目、政府机构、大型国企、跨国公司、高档酒店等提供综合建筑装饰解决方案及工程承建服务。本公司制定的业务目标、发展规划和拟投资项目是在现有主营业务基础上的有序延伸和规模化扩

张，充分利用了现有业务的技术条件、人员储备、管理经验、客户基础和销售网络等资源，发挥了公司的人才、成本、技术、管理等优势，体现了与现有业务之间的紧密衔接，为公司进一步发展奠定了基础，从总体上提高公司的市场竞争力和生产盈利能力。

第十三章　募集资金运用

一、募集资金运用概述

（一）预计募集资金数额

经公司第一届董事会第十二次会议审议及 2010 年第一次临时股东大会决议，公司拟申请向社会公开发行人民币普通股（A 股）并上市，发行数量为 4,000 万股，募集资金数额将根据市场情况和向投资者询价情况确定。扣除发行费用后，本次 A 股发行的募集资金将按轻重缓急顺序投资于下述项目：

单位：万元

序号	项目名称	投资总金额	第一年	第二年
1	绿色装饰产业基地园建设项目	28,228.00	16,496.00	11,732.00
2	设计研发中心项目	7,752.00	2,326.00	5,426.00
3	营销网络优化建设项目	6,919.10	1,929.29	4,989.81
合计		**42,899.10**	**20,751.29**	**22,147.81**

（二）项目履行的审批、核准或备案情况

本次发行募集资金将分别用于绿色装饰产业基地园建设项目、设计研发中心项目和营销网络优化建设项目，绿色装饰产业基地园建设项目、设计研发中心项目均已获得相关主管部门的项目备案，绿色装饰产业基地园建设项目取得了相关的环评批复文件，具体情况如下所示：

序号	项目名称	项目备案情况	项目环评情况
1	绿色装饰产业基地园建设项目	深发改备［2010］0002 号	深宝环批【2009】605270、605385 号
2	设计研发中心项目	深发改备［2010］0001号	注 [1]
3	营销网络优化建设项目	-	注 [2]

注 1：该项目拟在深圳购买已建好的办公楼层作为设计研发中心的办公场所，不涉及项目环境评估事项

注 2：该项目拟在北京、广州、重庆等地购买或租赁已建好的办公楼层作为办公场所，不涉及新建项目的备案及项目环境评估等事项

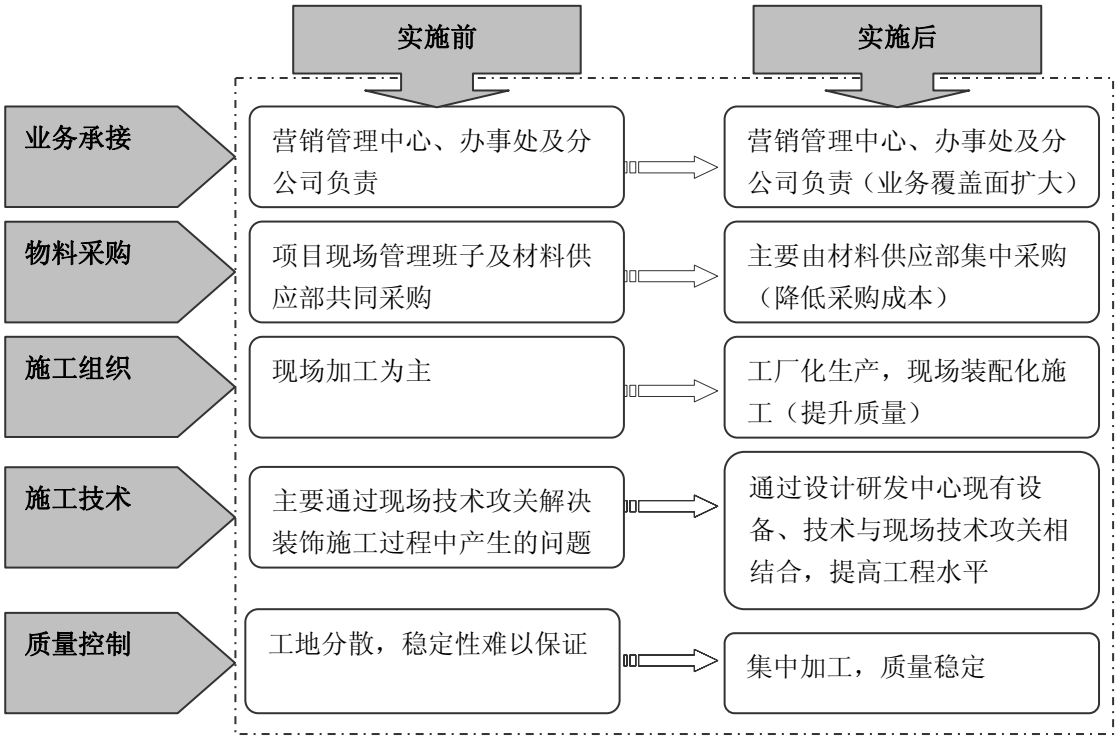
（三）实际募集资金量与投资项目需求出现差异时的安排

若本次实际募集资金数额（扣除发行费用后）多于上述项目资金需求总额，则多出部分将用于补充项目全部流动资金和公司及子公司所需流动资金；若实际募集资金数额（扣除发行费用后）不足以满足以上项目的投资需要，不足部分本公司将通过自有资金或银行借款等方式予以解决。如果本次募集资金到位前公司需要对上述拟投资项目进行先期投入，则公司将用自筹资金投入，待募集资金到位后将以募集资金补偿上述自筹资金。

二、募集资金投资运用与现有业务的关系

本次募集资金投资项目建成后，公司目前的经营模式不会发生重大变化。绿色装饰产业基地园建设项目的投产将使公司的装饰材料自给能力大幅提高。工厂化生产将大比例替代外购及现场加工，配套部品部件的集中加工生产将使公司的产品质量更为稳定，有利于保证供应，缩短产品生产周期。公司的产能主要根据中标的工程量进行生产，不存在产能过剩问题，只要宏观经济发展不发生重大变化，公司的经营业务稳步增长，不存在因募集资金项目产生的经营性风险。

募集资金投资项目实施对施工业务的影响比较



三、新增固定资产投资对公司的影响

本次募集资金项目建成后，将新增固定资产 37,496.91 万元，导致公司每年的固定资产折旧及摊销增加，新增固定资产折旧及摊销具体情况如下：

单位：万元

项目名称	资产折旧及摊销（生产期）
绿色装饰产业基地园建设项目	1,845.00
设计研发中心项目	449.65
营销网络优化建设项目	571.59
合　　计	2,866.24

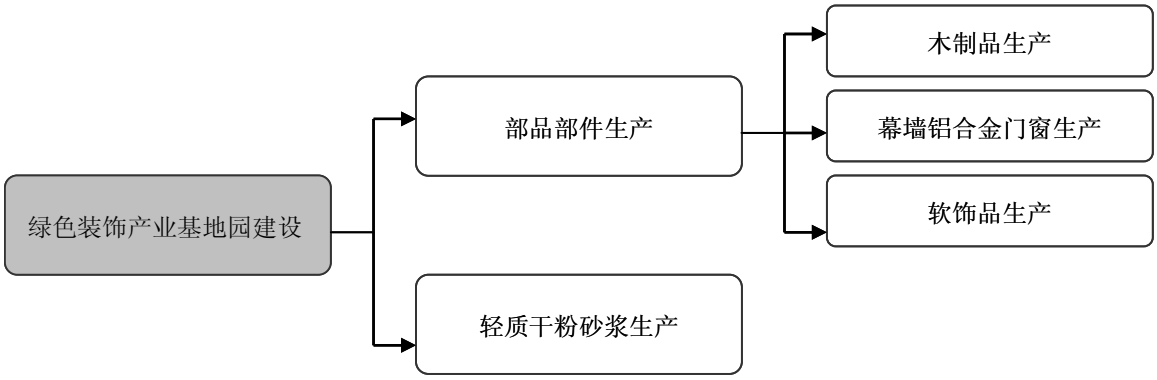
绿色装饰产业基地园建设期 2 年，项目达产后营业收入合计约为 59,280 万元，利润总额为 10,659 万元；设计研发中心建成后将产生营业收入 8,500 万元，利润总额 1,200 万元；营销网络虽然不能直接产生营业收入，但将拓宽公司的经营区域，进一步提升综合竞争力，按照可行性研究报告分析，未来三年每年将为公司带来的新增业务量 8.7 亿元左右，仅考虑绿色装饰产业基地园和设计研发中心建成后产生的利润总额 11,859 万元，即可完全消化新增折旧及摊销费用 2,866.24 万元。另外，从公司总体而言，近三年公司营业收入保持着良好的增长态势，营业收入的复合增长率为 40%以上，未来三年仍可保持 20%以上的增长率，而募集资金投资项目的建成不仅使公司主营业务延伸至上游产业，而且能够增强公司的业务承接能力和提升设计施工产能，充分发挥协同效应，进一步促进公司业绩的增长。

四、募集资金投资项目简介

（一）绿色装饰产业基地园建设项目

1、项目概况

本项目的生产结构框架如下：



（1）部品部件生产是指将传统的装饰过程中需要在现场加工、生产完成的装饰部品部件转化为在工厂加工完成，并在现场安装的生产方式。公司拟进行部品部件工厂化生产的主要产品为木制品、幕墙铝合金门窗及装饰软饰品。项目实施后，能够实现公司目前业务产品上下游的整合，提升公司部品部件的生产能力，满足公司施工对优质部品部件的需求，降低施工成本，提高公司的综合竞争优势。

（2）干粉砂浆是经干燥筛分处理的骨料、无机胶凝材料和功能性添加剂按一定比例混合而成的一种颗粒状或粉状混合物，用袋装或散装形式运到工地，加水后可直接使用的砂浆类建材，主要应用于建筑墙面。在建筑业中发挥粘结、衬垫、防护和装饰作用，在装饰工程中应用极为广泛。传统砂浆主要采用现场搅拌，以手工操作为主，施工效率低，施工质量稳定性差，常见质量问题如空鼓、开裂、脱落等，对后续的装饰施工造成一定的困难。

公司的轻质干粉砂浆，具有质量轻、用工少，工期短、造价低并且集抹灰、防水、保温和装饰多功能为一体的特点。项目实施后，使公司将装饰前期基础的抹灰工程也纳入装饰工程的施工中，用轻质干粉砂浆代替传统的抹灰砂浆或涂料，用电脑自动配料、机械化施工代替了人工抹灰，提高了抹灰施工质量、缩短了工期，从根本上解决了传统抹灰施工对装饰施工的不利影响，提高了装饰施工质量，节省了工程造价和施工工时，提高了工程施工的效率，提升了装饰装修工程的绿色、节能和环保技术水平，同时形成了业务提前介入优势，为后续的装饰业务承接奠定了坚实的基础。

目前，建筑物的抹灰工程主要由建筑商或建筑商外包施工队等进行，因工程受专业水平、设备、技术及施工方式等限制，实际上建筑商并不希望承接该项业务，而公司通过本次募集资金项目的实施，以先进的施工设备与公司的先进技

术相结合，将极大提高抹灰工程生产效率。由于公司承接的施工工程均需要砂浆，在具备明显产品技术和设备优势的前提下，能够较为容易取得上述业务。因此，本项目投产后的市场需求能够得到保证。

本项目总投资 28,228 万元，其中，固定资产投资额为 24,573 万元，占总投资额的 87.05%，流动资金投资额 3,655 万元，占总投资额的 12.95%。

单位：万元

序号	项目名称	投　资	占投资比例
一	**固定投资**	**24,573**	**87.05%**
1	厂房建筑工程	12,570	44.53%
	建安工程费	7,820	27.70%
	消防设施费、绿化费	230	0.81%
	建筑工程装修费	4,520	16.01%
2	设备购置	10,450	37.02%
3	给/排水系统建设费、总图运输费、环保设施建设费	600	2.13%
4	其他费用	953	3.38%
	工程委托方管理费	280	0.99%
	生产筹备费	113	0.40%
	办公及生活家具购置费	120	0.43%
	勘察设计费	60	0.21%
	工程监理费	50	0.18%
	工程保险费	30	0.11%
	预备费用	300	1.06%
二	**流动资金**	**3,655**	**12.95%**
三	**总投资**	**28,228**	**100.00%**

2、绿色装饰产业基地园项目建设的背景

（1）行业工业化发展趋势的必然要求

部品部件工厂化生产在国外已经广泛应用，而且大大提高了建筑装饰行业的工艺水平和效率。根据香港建造师协会前往美国考察的相关统计，美国的工厂化水平达到了 95%以上，同样的高层住宅，美国的造价远远低于香港；根据英国皇家特许建造师协会（CIOB）统计，英国大量采用部品部件工厂化生产，同类型项目比国内传统技术的造价节约近 43%，工期节约近 1/3。

目前，国内装饰行业中的大型骨干企业均在推行工厂化，而且投入的精力和财力越来越大，只有实现部品部件工厂化生产才能提高装饰工程的性价比，真正满足绝大多数社会人群的需求，而且可以通过产品功能的改善与升级去引领市

场，进而促进企业自身的发展。部品部件工厂化生产的加快，将对装饰行业工业化发展，以及施工方式的转变起重大推动作用，对中国建筑装饰行业发展的历史产生深远的影响。

中国建筑装饰协会《建筑装饰行业实现资源节约型和环境友好型工程建设指南》（试行）指出，鼓励实现部品生产工厂化和现场施工装配化，逐步使建筑装饰业走向新型工业化道路；在《关于建筑装饰行业科技进步的若干意见》中重点提出将木制品工厂化生产及安装技术作为示范、推广的重点技术。根据行业“十一五”发展规划纲要的要求，到“十一五”末期，成品化率要达到50%以上。因此，本项目的实施符合国家政策发展的要求。

（2）国家对绿色节能装饰模式的推动

近年来，国家和地方各级政府先后出台一系列政策法规，引导市场和企业开发和建设全装修住宅，力求改变我国特有的出售毛坯房为主的市场现状。1999年，国务院办公厅转发了建设部等部门《关于推进住宅产业现代化，提高住宅质量的若干意见》（国办发[1999]72号），该《意见》要求加强对住宅装修的管理，积极推广一次性装修或菜单式装修模式，避免二次装修造成的破坏结构和扰民等现象。

住宅精装修是以标准化、工业化、信息化为特点，以装饰产业化为前提，采用一体化的经营方式，使生产要素科学合理的结合起来，优化资源配置。通过工厂化生产，提高住宅装饰部品部件的质量和生产能力，通过机械化、规范化施工和管理，提高劳动生产率，减少现场作业，简化现场操作，改善工作条件，提高住宅装饰的质量和性能，降低劳动强度，提高生产效率。以装饰产业化推动的住宅装修，必然形成一个有规模的产业链，体现出规模化和产业化的优势。

针对干粉砂浆，2007年6月6日，商务部、公安部、建设部、交通部、质检总局、环保总局等6部门联合颁布了《关于在部分城市限期禁止现场搅拌砂浆工作的通知》（商改发〔2007〕205号），要求北京市等127个城市将从2007年9月1日起，分3年时间、先后分3批分别实施禁止在施工现场搅拌砂浆。砂浆的工厂化生产是未来砂浆生产的发展趋势。

以实现装饰产业化为目标的绿色装饰产业基地园建设项目符合国家“十一

五”规划的战略要求，同时符合建设部所倡导的建筑节能环保技术规范以及加强住宅装修管理的实施要求，符合国家的产业政策和技术政策。

3、绿色装饰产业基地园项目建设的必要性

公司绿色产业基地园项目的最大特色就是实现了“绿色建材+绿色施工”的生产模式，形成了一条绿色装饰的产业链。其中，采用工厂化生产的部品部件可以有效降低施工现场组装产生的污染，减少资源浪费；而节能型轻质干粉砂浆是由传统的商品砂浆向节能环保方向开发应用的创新成果，是国家大力支持推动的绿色建筑材料和绿色建筑施工领域的应用推广项目。

（1）业务发展的需要

公司作为建筑装饰行业的领先企业，在住宅精装修、商业综合体等细分装饰市场具有领先地位。公司 2009 年度、2008 年度、2007 年度营业收入分别为 191,819 万元、124,810 万元、87,653 万元，而公司目前项目所需木制品、幕墙及软饰品基本采取外购方式取得，不利于日益增长的工程业务量需求。

公司精装修业务所占比重较大，对于可“整体复制或菜单式复制”生产的住宅精装修业务来说，因同类型的部品部件可在整幢楼、整个小区、甚至同一开发商在不同地区房地产开发项目中的同一户型进行复制，产品需求将得以几十倍、上百倍的放大。

公司的绿色装饰产业基地园建设项目，主要是将原来需要外购、原材料成本占营业成本比重较高、可规模制造的木制品（门、门套、柜、饰面板、角线、床头板等）、软饰品和干粉砂浆实行工厂化生产、现场装配化施工，实现产业链向上游方向延伸。

2009 年公司已经开始建立小规模木制品生产加工线及干粉砂浆生产线，专门用于生产加工公司配套装饰工程的产品。

2009年公司部分配套装饰工程产品自产化与实际需求量比例

单位：万元

项目	木制品		干粉砂浆	
	金额	比例	金额	比例
总需求量	24,455	100.00%	9,590	100.00%

其中：自产	1,250	5.11%	282	2.94%
外购	23,205	94.89%	9,308	97.06%

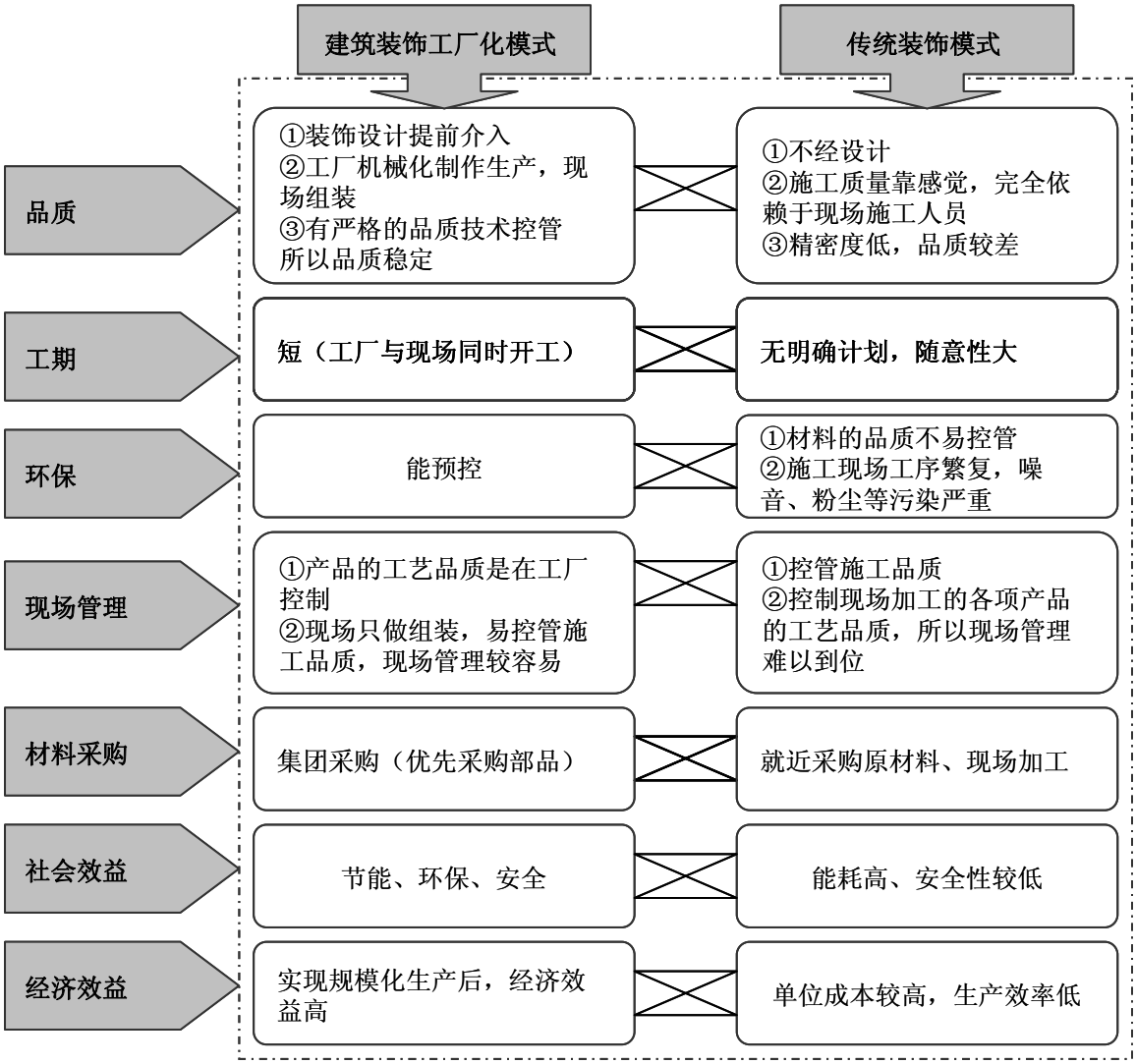
注：因未单独进行统计，因此干粉砂浆的总需求量按其占公司 2009 营业收入的 5%进行测算

一方面，公司自产能力无法满足大量工程对配套产品日益增长的需求。另一方面，公司外购加工企业在产品质量或工期安排上相对公司的要求仍然有一定差距，一旦出现因配套产品的质量或交付时间等与公司计划安排不一致，造成施工工期延误，将对公司的信誉产生不利影响，因此绿色装饰产业基地园建设项目的建设对公司业务的扩张至关重要。

（2）现场生产转至生产基地的产业模式能够提高生产效率

相对西方发达国家成熟的建筑装饰市场来看，我国建筑装饰行业起步较晚，现阶段装饰工艺是以手工机具操作为主，技术装备率仅为西方发达国家的 1/20。在西方发达国家，装饰工程的集成化、工业化生产已经非常成熟，运用社会化大生产，将开发、设计、生产、安装等各个环节组合、集成起来，进行规模化生产，然后现场安装。其特点是：连续化、标准化、集团化、规模化、一体化、机械化。这种方式大大地提高了装饰部品部件的质量，提高了科技含量和生产效率，已经成为了业内人士的共识，也代表今后装饰工艺的发展趋势。

对采用传统装饰与采用建筑装饰工厂化模式的比较如下：



绿色装饰产业基地园建设项目将在项目施工现场的生产环节转到生产基地，避免了现场的污染，由于施工过程中采用先进的工艺技术，减少了甲醛、苯等有害物质对人体的危害，同时将先进的生产工艺、一流的生产技术应用到住宅精装修业务中，实现绿色节能环保的建筑施工要求。

（3）提高产品质量和装修装饰水平

本项目的投产将形成稳定统一的质量标准。

从部品部件生产来看，一是形成了装饰产品标准化；二是产品质量满足装饰观感质量统一的要求；三是可以实现施工流程的标准化，有效提高了产品配套组装的质量。

从轻质干粉砂浆生产来看，产品可根据不同的施工需求，进行科学的材料配制和机械化施工，从施工材料和施工技术上解决传统抹灰施工中开裂、空鼓、起

沙、凹凸不平等顽症，同时还拥有轻质保温、防水隔音、工艺简单实用、单位平方米的造价低廉的特点，从而提高公司装饰的施工质量和效果。

（4）有利于提高工程科技含量

本项目在重要工序上采用了先进的进口设备，具有自动化程度高、加工精度高、生产效率高、污染小的优点，如轻质干粉砂浆采用德国进口的砂浆喷涂机械、高压无气喷涂机和超高压清洗机等先进工程机械，通过系统的整合和工艺的优化，最大限度地节约了资源，减少了对环境的负面影响，不仅实现了四节一环保（节能、节地、节水、节材和环境保护），还有利于提高工程的科技含量。

4、绿色装饰产业基地园项目建设的可行性

公司已经具备实施绿色装饰产业基地园项目的技术能力、人才储备及管理经验等各方面的条件，能够顺利实施本项目。

（1）已具备一定的生产能力

公司较早开始固定长期合作伙伴以供应公司装饰工程的大宗建材，如：木制品、石材、幕墙、金属门窗等。随着业务发展的需要，公司陆续建设相关工厂以推进装饰业务的非现场化加工。

2009 年公司建立了小规模木制品生产加工线，专门用于生产加工公司配套装饰工程木制品，不对外进行销售。2009 年公司木制品生产加工线完成产值 1,250 万元，占 2009 年公司合计耗用木制品材料 24,455 万元的 5.11%。

2008 年公司开始设立轻质干粉砂浆试验车间，2009 年开始为公司工程配套批量生产并施工。2009 年公司生产干粉砂浆 4,700 吨左右，完成产值 282 万元。

（2）具有足够的技术支持能力及技术储备

公司设计研发中心设有一体化装饰及机械化施工研究课题组，经过 3 年研究，该课题组已经成为公司技术中心的核心研发团队。截止 2009 年底，该课题组申请专利 6 项，参与标准制定 7 项，获得全国建筑装饰行业科技创新成果奖 2 项，获得深圳企业新记录 2 项，参与产业化示范基地建设 1 项。

（3）严格的质量控制

质量是企业的生命线，公司始终把产品的质量放在管理的第一位，从质量管理制度建设入手，狠抓落实，使全体员工牢固树立 “零缺陷”理念，把“零缺陷”确定为各工序、各环节工作质量的目标和方向。

在日常施工生产过程中，各部门从严控制产品质量，从原材料进场检验开始，严格执行 ISO9001 质量管理体系，确保产品质量的全过程控制；注重过程监督，要求职工严格按照工艺规程操作，提高产品质量，杜绝不合格产品流入下道工序；要求职工做好首件检查，即操作者对当日施工生产出的第一批产品进行自检，经检查质量完好后再继续下道工序，避免出现产品批量报废的现象；同时高度重视设备维护保养工作，确保机器设备时刻处于最佳的工作状况。

（4）公司目前的木制品和干粉砂浆均通过租赁厂房进行小规模生产，生产设备价值较低，因此在现有条件下生产规模难以满足产能扩张的需要。

绿色装饰产业基地园建设项目投入将使公司固定资产规模增加，但同时将提高公司的生产效率，有效提高产品的性能和附加值，同时形成的规模化生产能力在降低公司运营成本、提高资产效率方面也将发挥着显著作用，通过绿色装饰产业基地园的建设，将充分发挥公司在精装修业务领域的优势，实现规模效应和协同效应，提升公司的整体竞争力。

公司以绿色装饰产业基地园建设项目每万元固定资产与销售收入与可比上市公司募投项目比较，情况如下：

单位：万元

公司名称	项　　目	项目占用的固定资产	销售收入	每万元固定资产实现销售收入
广田装饰	绿色装饰产业基地园建设项目	24,573	59,280	2.41
洪涛股份	洪涛股份建筑装饰部品部件工厂化生产项目	11,062	33,515	3.02
亚厦股份	亚厦股份装饰部品部件工厂化项目	14,053	40,580	2.89

由上表可知，公司的绿色装饰产业基地园项目每万元固定资产与销售收入与同行业上市公司投资项目匹配。

5、主要产品预计产值

产品	销售收入（万元）

1、门及门套	15,000
2、高柜	15,600
3、矮柜	1,900
4、饰面板	720
5、线条	1,260
6、高性能铝合金门窗	1,800
7、框架式玻璃幕墙	3,000
8、单元式玻璃幕墙	6,500
9、软饰品	1,500
10、轻质干粉砂浆系列产品	12,000
合计	**59,280**

公司的木制品包括木门、高柜、矮柜、饰面板等，其需求约占公司建筑装饰产值的 15%-20%左右；轻质干粉砂浆 1 万吨一般可以抹灰 10 万平方米建筑面积，新增产值未来预计能够占公司建筑装饰产值的 5%-10%左右，根据中国建筑装饰行业和公司的发展情况，保守估计 2012 年公司产值将达到 40 亿元，上述产品的需求量至少为 8 亿元，上述产品的产能能够通过公司的建筑装饰工程施工进行消化。

6、主要设备

（1）木制品的主要生产与检测设备如下：

序号	名称 型号	单价（万元）	数量(台/套)	金额（万元）
1	油漆喷涂生产线 PW-S2B1	425.70	1	425.70
2	油漆滚涂生产线 ELMAG	232.10	1	232.10
3	异型曲线封边机 11/43/22	160.00	1	160.00
4	木工除尘及输送燃烧系统	160.00	1	160.00
5	全自动计算机板材开料锯 HPL	136.76	1	136.76
6	八轴四面刨	135.00	1	135.00
7	数控加工中心 BHC 750	126.85	1	126.85
8	全自动直线封边机 MILLENNIUM	126.00	1	126.00
9	自动砂光机 NPC8/120	84.30	1	84.30
10	后成型封边机 M001KTD51	64.50	1	64.50
11	自动化仓库	60.00	1	60.00
12	全自动六排钻机 M001PE2031	58.10	1	58.10
13	半自动封边机 KL 78/A20/S2	39.13	1	39.13
14	砂光机 MILLENNIUM	37.27	2	74.54
15	六轴四面刨	30.00	2	60.00
16	其他	-	-	378.00
	合计	**-**	**-**	**2,320.98**

（2）幕墙铝合金产品的主要生产与检测设备如下：

序号	名称 型号	单价（万元）	数量(台/套)	金额（万元）
1	数控加工中心 X53 系列	68.12	1	68.12
2	数控双头切割锯床（三轴、旋摆式）	16.77	2	33.54
3	高空作业吊篮	15.00	2	30.00
4	数控加工中心 X83 系列	24.57	1	24.57
5	工控数显幕墙角接口切割锯	7.80	2	15.60
6	汽车吊	5.00	3	15.00
7	多头组合群钻(数控)	7.02	2	14.04
8	幕墙角接口切割锯	6.37	2	12.74
9	复合铝板开槽机	5.71	2	11.41
10	硬度计	4.38	2	8.76
	合计			**233.78**

（3）软饰品主要加工生产设备如下

序号	名称型号	单价(万元)	数量(台/套)	金额(万元)
1	六轴往复自动喷漆机	30	5	150
2	圆棒全自动喷漆机 QF 全自动	16	5	80
3	全自动喷漆多层立体式干燥机 AU 整体机	30	3	90
4	多层立体干燥房	35	3	105
5	大型激光雕刻机 X7	10	6	60
6	激光打标机 CO2	16	6	96
7	自动定位激光切割机	65	3	195
8	机械式数控自转模冲床 YSSK-JZ	28	3	84
9	冲切机	18	3	54
合计				**914**

（4）轻质干粉砂浆生产设备与项目管理支出情况如下：

单位：万元

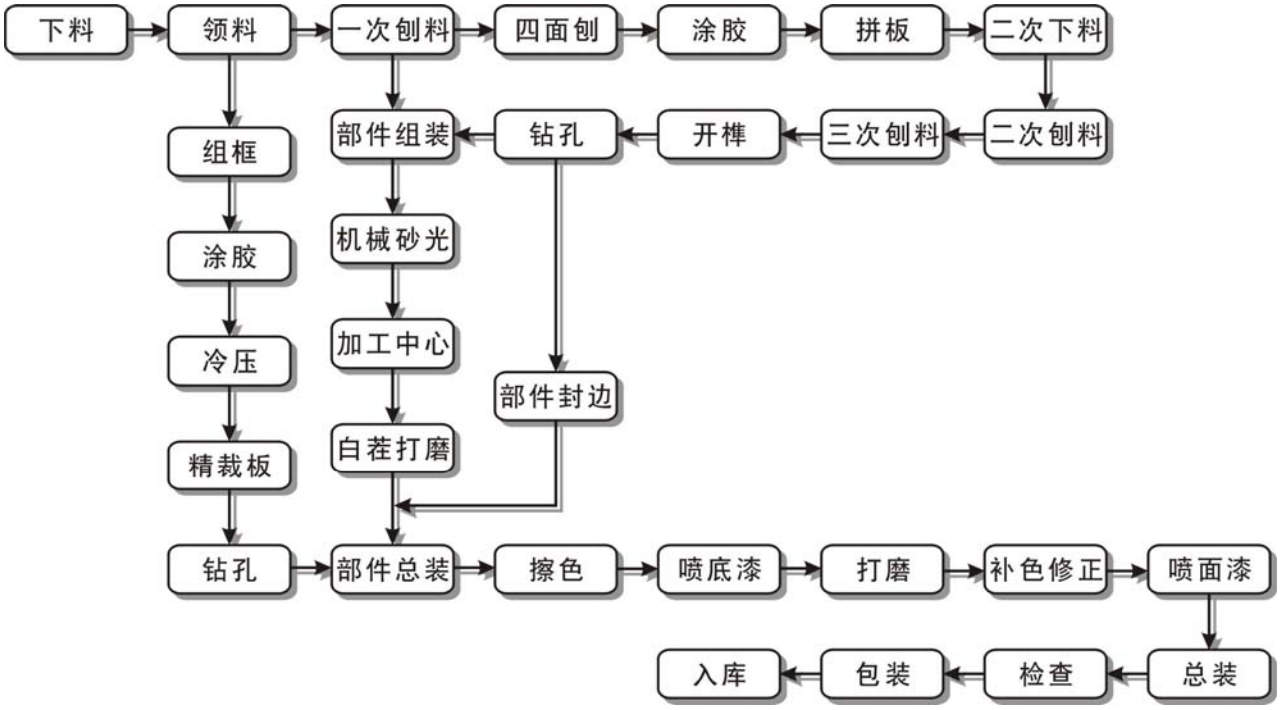
序号	项目名称	价格
设备部分		**2,887.43**
1	原料砂筛分设备组	760.00
2	砂、胶凝材料和添加剂的存储	47.50
3	砂、胶凝材料和添加剂的配料、称量及混和	639.54
4	成品的袋装和散装（不包括成品散装储罐及相应设备）	134.80
5	中央控制、电气开关柜及空压系统	424.13
6	备品备件	38.46
7	干粉砂浆运输设备	140.00
8	干粉砂浆立式储罐（20 立方米、带搅拌）	72.00
9	仓库和现场转运装卸设备	28.00
10	机械化施工设备	201.00

11	Mixokret 气动输送系统（M760）	350.00
12	配套小型设备和工具配件（S5 系列灰浆机）	52.00
项目管理		**3,285.36**
1	工程设计、项目管理和技术资料	286.62
2	安装和调试现场指导	313.90
3	包装及运输（CIF 深圳港）	236.95
4	国内分交部分	2,447.88
4.1	混和塔钢结构的加工制作	1,169.62
4.2	料斗、原料筒仓、连接管道及除尘管道等的加工制作	444.19
4.3	混和塔外包层的供货及安装	75.42
4.4	电缆、电气材料及气力元件等	225.82
4.5	对国内加工制作的监督检查	37.38
4.6	整条生产线的安装	495.43
合计		**6,172.79**

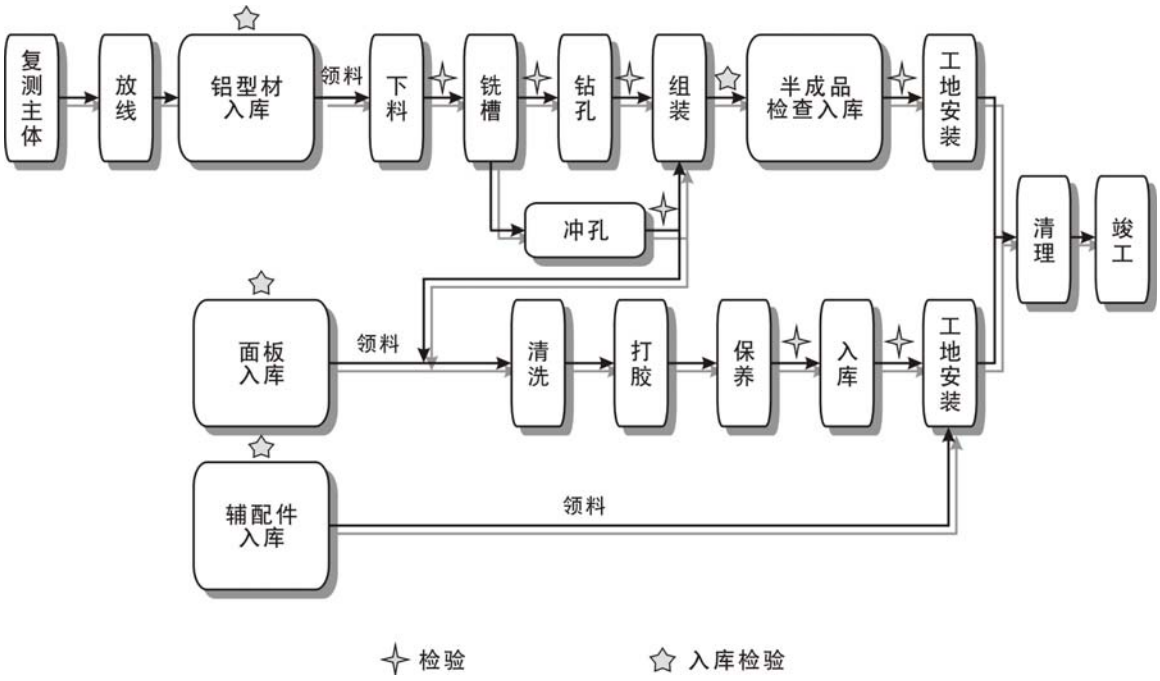
本项目拟在关键设备上选用国外的生产设备，一些次要和辅助设备在国内配套。通过先进的工艺设备，可进一步提高公司的加工能力，提高生产效率，加速资金的周转速度，促进业务的进一步发展。

7、工艺流程图

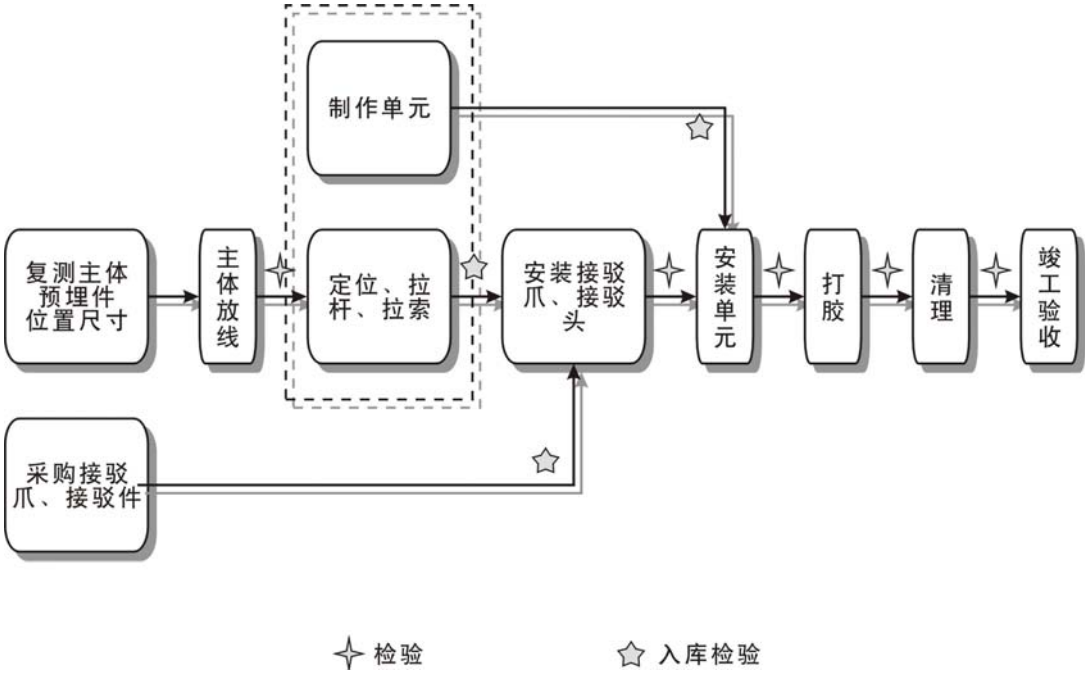
（1）木制品生产工艺流程



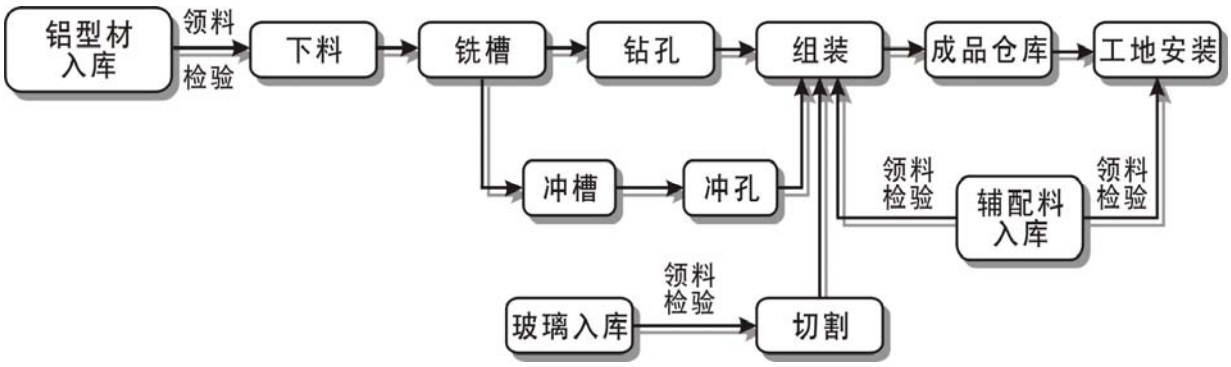
（2）框架式幕墙加工工艺流程图



（3）单元式幕墙加工工艺流程图

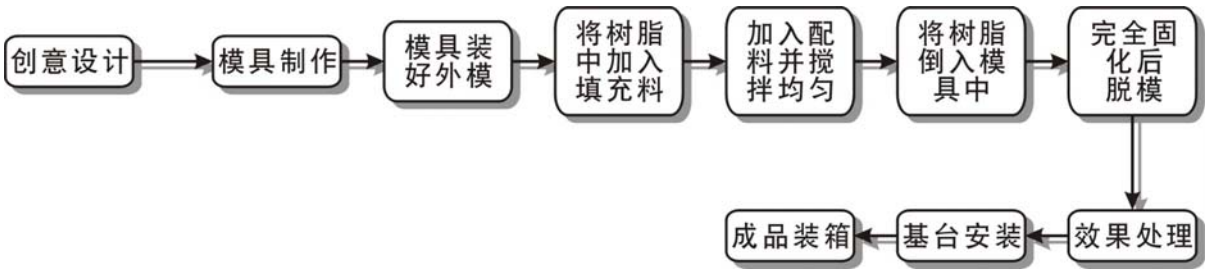


（4）高性能铝合金门窗加工工艺流程图

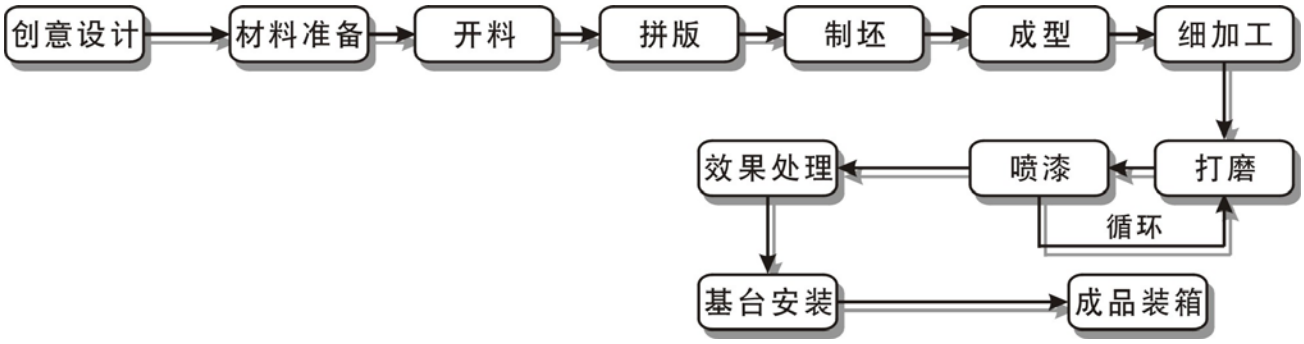


（5）软饰品生产工艺流程

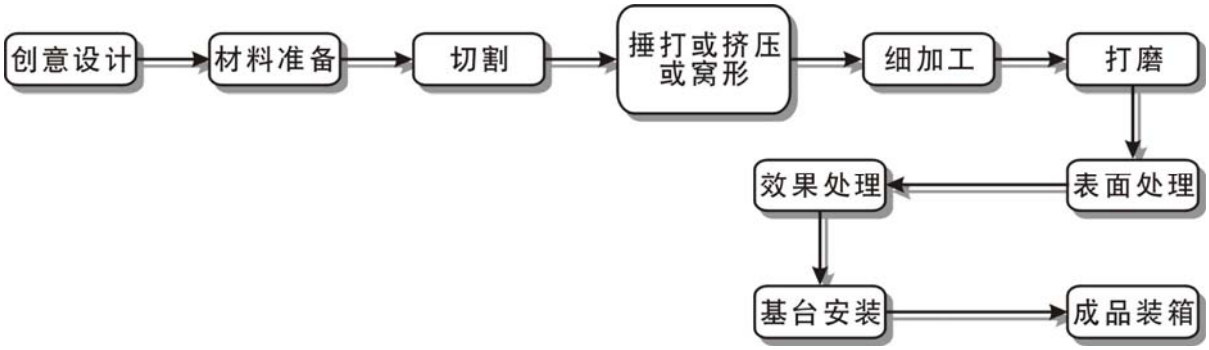
①树脂类软饰品加工工艺流程



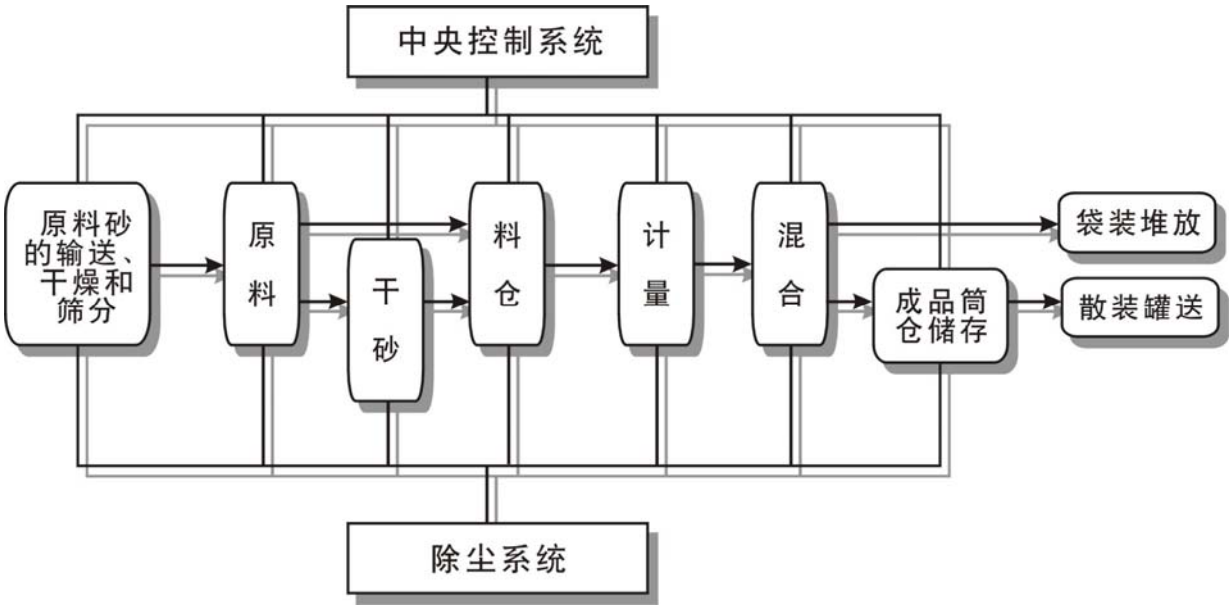
②木制软饰品加工工艺流程



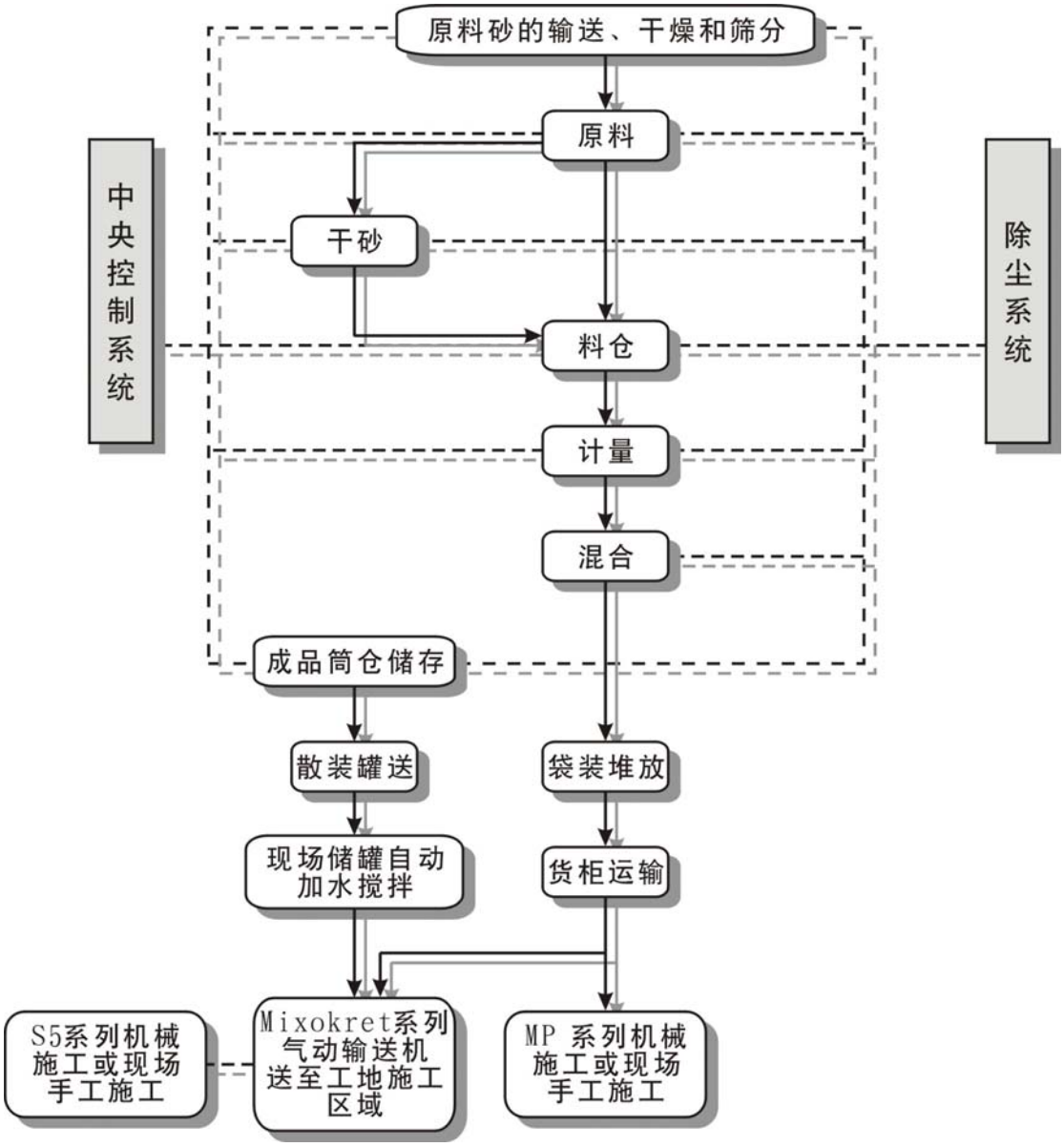
③金属类软饰品（普通冷加工工艺品）加工工艺流程图



（6）轻质干粉砂浆生产技术工艺流程简图如下：



（7）轻质干粉砂浆生产线和机械化配送施工工艺流程图



8、原材料供应

（1）木制品项目的原料供应：需用的原材料、主要辅助材料是优质实木、新型复合材料板材、环保中高密度纤维板、木皮、油漆、胶粘剂等，主要以珠三角地区的各大木材市场的一级批发商为依托供应的方式解决。

（2）幕墙铝合金项目的原料供应：以就近采购为原则，选择质量可靠，性能良好的原材料。

（3）轻质干粉砂浆项目的原料供应：需用的无机材料及辅料等均在广东地区采购。

（4）其他产品的原料供应：就近采购，均通过市场供应的方式解决。

9、环境保护

本项目环境评价报告已获得深圳市宝安区环境保护局深宝环批【2009】605270 号和深宝环批【2009】605385 号文件批准。

新建项目生产活动中将通过确定影响环境污染的重点工序、运行过程控制、检测检验等步骤，严格将生产过程中产生的少量废料、噪声等污染物在国家标准规定的要求范围内排放、处理，并采取优化工艺，配备环保控制设施设备，进一步降低对周边环境的影响。

10、产品销售及营销措施

项目新增产能基本由公司自有的项目工程消化，目前公司主营业务收入保持着良好的增长态势，足以消化本项目的新增产能。

11、项目的选址

项目建设地点位于深圳市宝安区松岗街道办红湖东路东侧，是规划的工业用地。该项目土地取得方式为出让方式，土地证书编号“深房地字第 5000412649 号”。

项目用地内自然生态环境良好，交通便捷，基地周围有梅观、龙大、机荷等多条高速公路将园区与东莞市区、深圳机场、罗湖口岸、盐田港和深圳火车站相连构成四通八达的对外交通网。区内供配电、给排水、消防、环保、通信等市政公用工程设施配套齐全。

12、经济效益

项目	指标
项目财务内部收益率	15.04%
投资利润率	26.26%
财务净现值	12,304 万元
投资回收期（不含建设期）	5.36 年

（二）设计研发中心项目

1、项目概况

项目建设内容主要分为以下三个部分：

（1）设计中心：形成公司实力强大、专业齐全、配套完善的创意设计能力，建成国内一流的创意装饰设计示范基地，推动公司装饰装修设计水平的提升；设计中心由设计中心总部，以及住宅精装修、酒店、办公楼、医疗卫生、体育场馆、幕墙、地铁、博物馆、机电、饰品等 16 个专业化设计部组成，设计中心各部门根据业务发展需要，可以继续扩展；

（2）研发中心：以绿色环保节能装饰技术为研发方向，最终实现公司“致力于人居环境改善”的绿色装饰目标，并建成行业内引领技术发展的国家级研发中心，重点在于研究以新材料、新技术、新工艺为核心的装饰装修技术；研发中心主要由新产品推广中心、专家资源库、课题研发组等部门组成；

（3）支持管理中心：通过提高设计研发过程中参与的相关组织、人员的信息沟通效率，提高设计过程的效率，保障设计研发中心顺利、高效完成设计研发工作；支持管理中心主要围绕为设计中心和研发中心的业务开展相关服务工作，主要由案例部、展示部、信息部、服务部等部门组成。

本项目总投资 7,752 万元人民币，具体投资如下：

序号	项目名称	投资额（万元）	占投资比例
一	**固定投资**	**7,560.42**	97.53%
1	工程总费用	4,978.00	64.22%
	房屋购置费	3,375.00	43.54%
	建筑工程装修费	1,500.00	19.35%
	消防设施费、绿化费	103.00	1.33%
2	设备购置	1,874.24	24.18%
3	其他费用	708.18	9.14%
	工程招标费、培训费	60.00	0.77%
	勘察设计费	30.00	0.39%
	工程监理费	50.00	0.64%
	工程保险费	20.00	0.26%
	预备费用	448.25	5.78%
	其他	99.93	1.29%
二	**流动资金**	**191.70**	2.47%
三	**总投资**	**7,752.00**	100.00%

2、项目建设背景

我国建筑装饰行业伴随着房屋建筑的发展而发展，长期以来一直与房屋建

筑紧密结合在一起，二十世纪八十年代初，随着建筑业的发展，建筑装饰行业在国民经济体系里逐步分立为一个独立的行业，并不断得到发展和壮大。

建筑装饰行业的发展主要包括设计和施工的发展。就设计而言，随着现代建筑的快速发展，人们已不满足于建筑只具备遮风避雨等基本功能，在对建筑的安全、舒适、节能、环保、艺术、人性化等方面的要求越来越高。因此，设计作为建筑装饰企业的核心竞争力之一将越来越重要。就施工而言，随着新技术、新工艺、新材料的不断推广和运用，行业的科学技术含量不断得到提升，但行业仍然存在一些科技成果不能直接转化为生产力的情况，一些新的技术有待进一步研发。2002 年建设部发文《建设部建筑业新技术应用示范工程管理办法》（建质[2002]173 号），2003 年 9 月中国建筑装饰协会在北京召开中国建筑装饰行业科技大会，提出：决定在全行业内开展科技转化生产力的活动，以推动整个行业的科技水平的不断提高。中国建筑装饰行业“十一五”发展规划纲要中指出，要建立以企业为主体的技术开发体系，加强企业技术创新能力建设，鼓励技术开发力量较强、技术开发条件较好企业成立技术中心。

目前，设计和施工作为建筑装饰企业的核心竞争力已经越来越密不可分，一方面，建筑装饰项目的施工需要强大的设计及研发能力做保障；另一方面，施工技术的提高又能反作用于设计和研发，提供实践的基础，推动设计和研发水平的提高。

3、设计研发中心项目建设的必要性

（1）有利于新产品、新材料、新工艺推广

我国正处于城镇化和工业化快速发展时期，节能降耗和新型建筑新技术、新材料、新产品、新工艺推广和应用将是建筑装饰行业今后的必然发展方向。本项目的建设不仅符合科技进步，促进行业技术升级，也是公司在装饰装修行业竞争实力的体现，将极大提高公司技术研发能力，促进公司产业升级。

（2）有利于提升竞争实力

通过技术研发，积极推进“经济设计”和“绿色设计”，尽可能选用可再生产品和节能环保产品，实现建筑装饰的“四节一保”。通过施工研发和装饰装修设计相结合，从而提升公司竞争实力和装饰施工质量。

（3）有利于加快环保产品的研发及应用

为了使建筑装饰向“四节一保”方向发展，目前政府已经从“供需”两个方面进行控制，即一方面控制生产，制定针对不同节能环保产品生产的优惠政策，另一方面对非节能环保产品生产企业进行严格市场准入限制，坚决杜绝生产销售质量差、不节约资源、有污染的产品。

在建筑装饰领域引入节能环保新技术，通过把好设计关，可以降低绿色装饰成本，减少综合成本、长期成本，可以促进节能环保产品在建筑装饰工程中的应用，进而可以加快环保产品的研发及应用。与此同时，通过加大宣传力度可以引导消费者提升对节能环保产品的认知度及接受度。

（4） 通过制定标准，获取市场先机

我国建筑装饰行业正在步入转型期，整个行业已从概念时代走向了环保普及时代。经济适用、健康舒适、节能环保、性价合理的装饰产品正在被越来越多的人关注和接受。通过本项目建设，有利于公司组织研发中心制定绿色节能装饰标准，在绿色装修逐步广泛应用的趋势中，获取市场先机。

4、设计研发中心项目建设的可行性

（1）创意设计能力

①强大的设计水平和能力

公司拥有强大的创意设计能力，拥有高素质的设计团队，在职设计师 150 余人，有 13 名资深设计师荣获“全国最有成就的资深室内设计师”、“最具影响力中青年设计师”和“IAID 最具影响力建筑装饰中青年设计师”等荣誉称号。

②专业化优势

公司对设计师队伍进行了专业化分工，相继成立了住宅精装修、酒店、办公楼、医疗卫生、体育场馆、幕墙、地铁、博物馆、机电、饰品等专业事务所，专业化的分工使设计人员在细分市场取得了良好的知名度。

③设计团队建设优势

公司始终把创意设计队伍的建设放在企业发展战略的重要位置，多年来公司通过引进人才、学习培训、设计管理等方面的艰苦努力，技术队伍不断壮大，设计产值和工作效率不断提高，设计质量和设计水平不断提升，同时坚持不懈地通过面授、网络、讲座和实战等灵活的方式开展员工教育培训，定期选派业务骨干赴国外进行考察学习，与国外同行交流，了解国际最新行业走向和信息，不断提高了设计师的素质，打造出业内强大的设计师团队。

（2）技术研发能力

公司技术研发中心是以节能环保装饰装修技术为突破方向的研发机构，2008年被深圳市政府部门认定为深圳市市级研究开发中心[技术中心类]。技术研发中心以绿色、节能、环保、创新为发展主题，以自主化、工业化、一体化、标准化为研发方向，集研究开发、成果转化、实际应用为一体。

目前中心下设六大课题组：一体化装饰及机械化施工课题组、工业化装饰课题组、标准化及智能化课题组、新型复合材料课题组、绿色设计课题组、光伏幕墙课题组，另外还设有绿色检测实验室、轻质节能干粉砂浆实验室、机械化施工实验室。

截止本招股说明书签署日，技术研发中心拥有 2 项国家专利、参与 8 项行业标准编制，组织获得 3 项全国建筑科技创新成果奖，并为公司 2 项全国科研实验示范基地提供技术支持，技术研发实力处于行业领先水平。

本公司的专利技术和研发实力在同行业企业中具有较高的水平。截止本招股说明书出具之日，本公司获得的专利技术及参与制定的相关技术标准详见本招股说明书“第六章　业务与技术”之“三、发行人的竞争地位”。

此外，本公司获得的全国建筑装饰行业科技创新成果奖有：

序号	项目名称	证书编号
1	轻质节能干粉砂浆与机械化施工的应用和推广	KJCG090029
2	工业装配化装饰与新型复合材料的研究和应用	KJCG090030
3	绿色装饰设计和智能化装饰的研究和应用	KJCG090031

本公司参与的科研实验示范基地项目有：

序号	项目名称	授予单位
1	全国建筑装饰行业产业化实验基地	中国建筑装饰协会
2	国家“十一五”科技支撑计划项目产业化示范基地	中国建筑材料科学研究总院

上述各项技术证明的取得使公司在技术方面处于行业领先水平，亦为设计研发中心建设奠定坚实的基础。

5、主要设备

本项目所需的设备主要为电脑、复印机等办公设备和专业设计软件。

（1）主要设备如下：

单位：万元

序号	设备名称　型号及配置	数量	单价	金额
1	台式电脑 多媒体电脑、21’液晶屏	620	0.80	496.00
2	笔记本电脑 IBM –R40 、IBM –X40	40	0.80	32.00
3	彩色扫描、复印、打印、传真一体机 4 合 1 平板式激光多功能一体机	10	0.55	5.50
4	数码相机　专业级	10	1.50	15.00
5	数码摄像机	10	1.20	12.00
6	投影仪	5	2.00	10.00
7	立式手绘工作台（立式绘图仪）	5	0.20	1.00
8	拷贝台	10	0.10	1.00
9	设计绘图仪	2	15.00	30.00
10	复印机	4	2.00	8.00
11	彩色激光打印机	5	1.00	5.00
12	激光打印机 0 号、1 号滚筒式	15	0.88	13.20
13	设计专用打印机	2	25.00	50.00
14	激光喷绘机	2	2.00	4.00
15	写真机 designjet5000/5500 1200dpi 分辨率，连墨盒、覆膜机	2	8.00	16.00
16	无线胶装机、覆膜机、电动裁纸机	2	1.20	2.40
17	多媒体 滑动黑板、功放、话筒、银幕等	4	3.00	12.00
18	专用制作工器具 12002400 专用工作台、雕塑专用旋转	10	3.00	30.00

序号	设备名称　型号及配置	数量	单价	金额
	式工作台、小型织布机、陶艺用小型电窑炉和成形拉伸转盘及工具、装裱制作工具等			
19	办公家具、会议桌椅、课桌椅、电脑桌、钢木书架、档案柜等	100	0.20	20.00
20	展示部，展示柜、展示架及展板	200	1.00	200.00
合计				**963.10**

（2）主要软件如下：

单位：万元

序号	软件名称	主要特点	数量	单价	金额
1	Autodeck 系列设计软件	大型建筑、装修设计软件，功能强大，建设、装修设计人员的必备工具	50	2.80	140.00
2	TSA2005	集成二维渲染功能的建筑施工图软件	10	2.80	28.00
3	TSI2005	集成二维渲染功能的装饰施工图软件	10	2.00	20.00
4	中望 CAD	国产 CAD 建筑装修设计软件	10	1.50	15.00
5	3DS Max	三维效果图，动画制作软件	20	3.80	76.00
6	Maya	三维造型、效果图、动画软件	15	3.00	45.00
7	Photoshop	图像编辑，后期制作软件	10	1.50	15.00
8	ODEON	建筑声环境分析软件	3	2.50	7.50
9	Radiance	建筑光环境分析软件	3	2.00	6.00
10	DOE-2	建筑热环境和能耗分析软件	3	2.50	7.50
合计					**360.00**

6、项目建设方案

（1）项目选址

本项目建设地点为深圳市，拟在市中心购置已建好的办公楼层。水、电、暖均为拟购置办公楼配套设施，由市政设施提供。

（2）建设规模如下：

项目	使用面积（平方米）	用途
设计中心	3,000	供 580 名设计人员设计用房
研发中心	600	供 150 名研发人员研发，及建设研发实验室用房
案例展示部	500	保存、展示设计研发中心的优秀案例成果
信息部	100	设计研发中心计算机机房，存储计算机信息用房
服务部	300	服务于设计研发中心开展业务的相关服务用房
合计	**4,500**	

7、环境保护

该项目购买已经建好的办公楼作为设计研发中心的办公场所，不涉及环境污染。

8、经济效益

本项目结合公司强大的品牌影响力、市场影响力、社会影响力，能够完善并提升公司的综合设计、技术研发能力，使公司上下游产业链能够更加紧密配合，打造出一条系统完备的产业链、供应链，进而形成公司的核心竞争力。本项目具有较高的投资价值，项目建设可行。

根据国内建筑装饰市场的发展趋势，结合公司近年来的业务增长速度以及公司绿色装饰产业基地建设带来的发展动力，按行业公布的预测值保守估计，到2011年研发中心设计业务产值将达到8,500万元左右。另一方面，设计研发中心的建设将非常有利于提升公司在建筑装饰新技术、新材料、新产品、新工艺等方面的研发和应用水平，将极大的促进公司装饰施工质量的进一步提升，并增强公司的核心竞争力。

（三）营销网络优化建设项目

1、项目概况

本项目建设内容如下：

序号	时间	内容名称	内容概要（合计6,122.56万元）
1	第一年	新建、改建3家一级分公司	改建北京、广州一级分公司，新设重庆一级分公司，每家投资150万元，共计450万元
		扩建原有分公司、办事处等共6家为二级分公司	根据业务量、市场潜力拟将西安、成都、南昌、合肥、昆明、乌鲁木齐扩建为二级分公司，每家投资180.17万元，共计1,081.02万元
2	第二年	增资原有一级分公司，新设4家一级分公司，完成一级分公司达标工程	向北京、广州、重庆3家一级分公司各增资1,090.17万元；向新设南京、天津、武汉、太原4家一级分公司各投资240.17万元，完成一级分公司达标工程。共计4,231.19万元
		新设2家二级分公司	新设杭州和青岛2家二级分公司，每家投资180.17万元，共计360.34万元

注1：所示建设投资包括房屋购置装修费、办公设备、软件及监测设备费，不包括项目铺底流动资金

注 2：一级分公司和二级分公司的划分主要依据所处地域的市场容量、公司竞争力水平等综合考虑确定

本项目一级分公司的布局主要依据公司分区业务情况，并结合国家区域发展战略及投资热点，选取北京、广州、重庆、南京、天津、武汉等华北、华南、华东、中南区域中心城市先行发展，并进一步建立二级分公司以扩大营销网络覆盖范围，开拓新市场。到 2011 年，公司的一级分公司都将实现达标工程，分别为北京、广州、重庆、南京、天津、武汉和太原一级分公司，二级分公司将达到八家，分别为西安、成都、南昌、合肥、昆明、乌鲁木齐、杭州和青岛二级分公司，加上下设的办事处，公司渠道营销网络趋于完善。

本项目总投资 6,919.10 万元，其中固定资产投资额 6,122.56 万元，占总投资额 88.49%；流动资金投资额 796.54 万元，占总投资额 11.51%，其中公司将在北京、广州、重庆购买分公司办公场所。

单位：万元

序号	项目名称	投　资	占投资比例
一	**固定资产**	**6,122.56**	**88.49%**
1	办公楼购置费	4,770.00	68.94%
	北京市营销网点办公场地购买	1,000.00	-
	广州市营销网点办公场地购买	1,000.00	-
	重庆市营销网点办公场地购买	1,000.00	
	营销网点办公场地装修	1,770.00	-
2	设备购置费	1,352.56	19.55%
	办公设备	1,167.89	
	软件购置	154.50	
	监测设备	30.17	
二	**流动资金**	**796.54**	**11.51%**
	总计	**6,919.10**	**100.00%**

2、项目建设背景

建筑装饰企业是典型的合同型和管理型盈利模式，对于新型、高端、规模化的装饰企业而言，其盈利主要来自品牌、战略、资源和管理四个要素，其中品牌是基础，战略是关键，资源是重点，管理是根本。

企业在达到一定规模后，随着管理的提升和成本的增加，必须考虑新的增长点和新的生产管理方式。因此，品牌资源的使用、业务途径的扩充等，将成为企

业发展的必然要求。通过设立分公司，可以使客户关系维护与市场拓展并行，同时也符合行业发展趋势及公司自身发展的需要。

3、营销网络建设项目的必要性

（1）是促进公司业务持续快速发展的基础

公司各区域业务开展势头良好。其中，北京、广州、重庆等地区所占合同份额较高，约占合同总额的 46%。北京作为我国的首都，是全国政治、经济、文化、科研、教育和国际交往中心，能辐射整个北方地区；广州是华南地区经济、文化中心，是我国的南大门，其经济辐射遍及整个华南地区；重庆是西部地区最重要城市之一，是我国四大直辖市之一，发展潜力巨大，其经济辐射整个西南地区；北京、广州、重庆等中心城市作为公司营销网络的战略核心，对形成覆盖全国的营销渠道网络起到决定性作用。

此外，南京、天津、武汉、太原、西安等地区也具有较好的增长形势。经济较发达的华东、华北地区经济优势明显，装饰装修需求旺盛，因而具有较为广阔的市场；国家西部大开发战略及振兴东北老工业基地战略，使拥有大规模的基础设施建设作为支撑的西南及东北地区，可以作为拉动公司业务增长的重要增长极；西北、中南地区依托西安、武汉两大中心城市，具有较强的经济增长优势，其城市化进程的加速也推动了公共建筑装修及住宅精装修市场的发展，因此在西北、中南地区加大投资可望获得较大的市场增长份额。

目前装饰行业面临良好的发展机遇，长江三角洲与珠江三角洲等地区的固定资产投资在未来相当长一段时间仍将保持旺盛需求，另外如西部大开发、中部崛起、重庆的城乡配套综合改革试验等优惠政策，也给建筑装饰市场注入了活力，各区域市场潜力极其巨大，一旦形成一个成熟、高效、系统的市场营销网络将会对公司的业务发展带来重大突破。

单位：万元

区域	省市	营业收入			区域总计	区域定位
		2007 年	2008 年	2009 年		
北京	北京市	13,867.00	17,897.70	8,664.33	47,087.41	一级分公司
	河北省	2,718.24	1,098.64	2,841.50		
广州	广州市	14,330.35	14,654.00	26,032.33	98,923.57	一级分公司
	佛山市	0.00	10,764.96	22,873.85		

	清远市	0.00	1,547.00	2,789.18		
	增城市	0.00	2,213.00	3,718.90		
重庆	重庆市	89.00	1,068.00	6,000.34	7,157.34	一级分公司
南京	江苏省	3,847.00	8,373.00	7,644.09	19,864.09	一级分公司
天津	天津市	181.00	1,402.05	5,606.38	7,189.43	一级分公司
武汉	湖北省	473.00	117.00	741.93	1,331.93	一级分公司
太原	山西省	9,286.47	13,520.53	9,011.37	31,818.37	一级分公司
西安	陕西省	—	283.00	3,440.76	3,723.76	二级分公司
成都	四川省	44.00	277.00	1,112.13	1,433.13	二级分公司
南昌	江西省	2,635.00	1,459.00	1,808.73	5,902.73	二级分公司
合肥	安徽省	3,501.00	2,261.00	1,694.48	7,456.48	二级分公司
昆明	云南省	2,026.00	246.00	11,552.83	13,824.83	二级分公司
乌鲁木齐	新疆	957.00	390.00	3,861.00	5,208.00	二级分公司
杭州	浙江省	451.00	674.00	567.79	1,692.79	二级分公司
青岛	山东省	2,818.00	1,792.00	2,927.93	7,537.93	二级分公司
合计		**57,224.06**	**80,037.88**	**122,889.85**	**260,151.78**	

（2）建立强大的市场营销网络是突破行业壁垒的重要因素

本公司建立市场营销网络主要还基于装饰行业业务发展的需要。装饰装修商品属于区域性商品，不同区域的装饰装修商品信息量流通较少，对装饰装修施工企业和用户都造成了一定的困难。市场营销网络的建设可以打破区域性的限制，缩短各种信息流通的时间，有效降低资源、物源、信息源的传递和处理成本。市场营销网络相当于在装饰企业与装修用户之间搭造了一条相互沟通的桥梁，装修用户可以得到有关装饰装修产品的信息，而装饰企业也可获得相关的市场需求信息。因此市场营销网络的建设已经成为决定装饰企业发展的关键因素之一。

4、营销网络经营管理模式

（1）管理模式

公司经营模式采取团队经营方式，设立若干个市场营销部，每个部门设经理1名，经营人员若干名，每个部门在经理的带领下开展经营工作，公司以部为单位进行业务指标考核。

（2）组织机构设置

分公司的市场营销部包括展示中心、市场开拓中心和客户关系维护中心。各部门主要责任如下：

①展示中心：主要分为三个专区，分别用来展示公司形象、产品服务和精品工程等。展示中心配备相应的电脑，以供客户通过视频欣赏。公司形象区主要包括公司介绍、发展历程、公司资质、公司荣誉和工程荣誉等；产品服务区用来展示公司提供的标准样板以及各类产品；精品工程区用来展示公司做过的精品工程。

②市场开拓中心：负责开拓区域内的业务，针对区域内不同的目标市场，制定特殊的营销策略。同时收集和反馈市场信息，以适应市场需求的变化，提高企业的应变能力和竞争力。

③客户关系维护中心：维护客户关系，进行售后服务，通过开展系统化的客户研究，并通过优化企业组织体系和业务流程，提高客户满意度和忠诚度。

5、项目建设方案

本项目按照规模及重要性将分公司划分为一级分公司及二级分公司，一级分公司设置办公区、会议室、信息中心、展示中心和配套服务中心五个功能区，二级分公司则设置办公区、会议室、信息中心和配套服务中心四个功能区。

分公司建成后，根据使用人员的不同，对未来需求分析如下：

（1）一级分公司

①固定人员

主要包括管理人员、营销人员、项目支持人员，其中：管理人员 5 人、营销人员 12 人，项目支持人员 8 人，总计 25 人。

②参观、会谈人员：

主要包括前往分公司参观、拜访、洽谈、技术咨询等人员。

一级分公司功能用房明细表

序号	用房种类	面积（m^2）	功能说明
1	办公区	200	办公综合区域
2	会议室	100	大、小会议室、接待室
3	信息中心	50	网络中心与资料室
4	展示中心	100	产品与技术展示

5	配套服务中心	50	配套服务
合计		**500**	**—**

（2）二级分公司

①固定人员

主要包括管理人员、营销人员、项目支持人员，其中：管理人员 4 人、营销人员 10 人、项目支持人员 6 人，总计 20 人。

②参观、会谈人员：

主要包括前往分公司参观、拜访、洽谈、技术咨询等人员。

二级分公司功能用房明细表

序号	用房种类	面积（m^2）	功能说明
1	办公区	150	办公综合区域
2	会议室	50	小会议室、接待室
3	信息中心	50	网络中心与资料室
4	配套服务中心	50	配套服务
合计		**300**	

6、主要设备

本项目拟为营销机构人员配备笔记本电脑或台式电脑及其相应的软件，每个办事机构配备复印机、打印机等办公用品及交通工具。15 个机构预算合计约 1,352.56 万元。

7、项目选址

在建设地点所在城市租用办公场所为主，其中分区业务量较大的北京、广州、重庆三家分公司采取购买的形式，其他一级和二级分公司采取租用的方式。北京一级分公司拟选址朝阳区东四环 CBD 商圈写字楼，广州一级分公司拟选址天河北商圈写字楼，重庆一级分公司拟选址解放碑区商圈写字楼，各地区分公司均选取比较成熟的办公区写字楼。

8、环境保护

该项目购买或租赁已建好的办公楼层作为办公场所，不涉及环境污染。

9、经济效益

据权威部门统计，2009 年中国建筑装饰行业总产值达到 1.85 万亿元，年增长速度 20%。以此估算，到 2012 年，建筑装饰市场的总产值将达到 3.2 万亿元。根据目前公司的业务规模和发展潜力，其增长速度预计将保持在 30%以上，则到 2012 年时，公司的装饰产值将达到 40 亿元。

营销网络的建设，将使公司的区域业务飞速增长，预计未来三年每年将带来新增业务约 8.7 亿元。此外，将有利于建立企业的品牌优势，占据更大市场份额，促进公司持续快速的发展。

第十四章　股利分配政策

一、公司股利分配一般政策

本公司实行同股同权、同股同利的股利分配政策。在每个会计年度结束后的六个月之内，由公司董事会根据公司该会计年度的经营业绩和未来的生产经营计划提出股利分配预案，经股东大会审议批准后实施。

根据《中华人民共和国公司法》和本公司章程的规定，本公司缴纳所得税后的利润，按下列顺序进行分配：

1、弥补上一年度的亏损；

2、提取法定公积金百分之十；

3、提取任意公积金；

4、支付股东股利。

公司法定公积金累计额达到公司注册资本百分之五十以上的，可以不再提取。提取法定公积金后，是否提取任意公积金由股东大会决定。公司不在弥补公司亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润。

公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后两个月内完成股利（或股票）的派发事项。本公司采用现金、股票方式分配股利。

自公司成立以来股利分配政策没有发生变化。

二、公司近三年股利分配情况

公司近三年没有进行过股利分配。

三、发行前滚存利润的分配方法及发行后首次股利分配计划

根据 2010 年第一次临时股东大会决议：如果公司 2010 年 12 月 31 日前成功向社会公开发行股票，则公司本次公开发行股票前实现的可供分配利润，由新老股东按发行后的股权比例共享。

公司截止 2009 年 12 月 31 日的母公司未分配利润为 113,572,379.76 元。

四、发行后的股利分配政策

根据公司《公司章程》（草案），本次公开发行股票并上市后公司的股利分配政策为：

1、公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配。

2、公司可以采取现金或者股票的方式分配股利。

3、公司的利润分配政策应保持连贯性和稳定性，充分重视投资者的实际利益。公司每年以现金方式分配的利润不少于当年可分配利润的 5%，连续三年以现金方式累计分配的利润不少于该连续三年实现的年均可分配利润的 30%；在有条件的情况下，公司可以进行中期现金分红。

公司董事会未作出现金利润分配预案的，应当在定期报告中披露原因，独立董事应当对此发表独立意见。

公司利润分配不得超过累计可分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力。

第十五章　其他重要事项

一、信息披露相关情况

公司为完善信息披露制度，按照中国证监会的有关规定，制定了《深圳广田装饰集团股份有限公司信息披露制度》，该制度适用于公司及公司各控股子公司。制度规定公司须严格按照法律、法规规定的信息披露的内容和格式要求，真实、准确、完整、及时地报送及披露信息。公司信息披露体现公开、公正、公平对待所有股东的原则。

本公司负责信息披露、与新闻媒体和投资者联系的部门为证券事务部，负责人为董事会秘书王宏坤先生，咨询电话为：（0755）22190518，传真：（0755）22190528，电子信箱：zq@szgt.com。

二、重大合同

截止 2009 年 12 月 31 日，本公司有重大施工合同 62 项，借款合同 1 项。具体情况如下：

（一）重大施工合同

因本公司为大型建筑装饰企业，实力较强，因此承接建筑装饰工程合同的金额一般较大，故只披露交易金额 1,000 万元以上的合同。截止 2009 年 12 月 31 日，合同交易金额在 1,000 万元以上的重大施工合同 62 项，具体情况如下：

单位：万元

序号	签订日期	合同名称	交易对方	合同金额
1	2009-06-11	太原恒大绿洲首期 1-59 号楼小高层室内装修工程施工合同	恒大地产集团太原有限公司	19,244.95
2	2009-12-20	东郡广场智能化系统项目工程总承包合同	百仕达地产有限公司	18,000.00
3	2009-06-11	西安恒大绿洲 1-32 栋首层住户大堂及电梯间、标准层电梯间住宅内豪华装修工程施工合同	西安曲江投资建设有限公司	15,873.02
4	2009-12-20	百仕达东郡广场项目室内精装修承包工程合同补充协议（一）	百仕达地产有限公司	14,994.60
5	2009-05-20	天津恒大金碧天下酒店室内装修设计及施工工程施工合同及补充协议	恒大地产集团天津蓟县有限公司	12,060.05
6	2009-05-20	昆明恒大金碧天下酒店室内装修设计及施工工程施工合同及补充协议	恒大鑫源（昆明）置业有限公司	12,011.42
7	2009-06-28	海天大厦“恒生商务会馆”装饰工程施工合同	香港恒生伟业集团有限公司	12,000.00
8	2009-11-20	广州万豪酒店室内装饰工程施工合同	广州市正佳企业有限公司	12,000.00
9	2009-04-30	广东清新恒大金碧天下酒店室内装修设计及施工工程施工合同及补充合同	恒大盛宇（清新）置业有限公司	11,816.90
10	2009-06-11	重庆恒大城 B 区花园洋房、小高层豪华装修工程施工合同	重庆恒大基宇置业有限公司	10,409.08
11	2008-07-25	皇庭港湾花园外墙装饰工程施工合同	深圳市皇庭房地产开发有限公司	8,092.00
12	2009-07-01	广州市天河城西塔楼 A2 段装修工程合同	广东天河城（集团）股份有限公司	5,006.33
13	2009-10-12	莱钢信息能源管控中心项目主楼外部装饰及一至六层内部装饰工程施工合同	莱芜钢铁集团有限公司	4,800.00
14	2009-09-27	苏州洲际酒店室内精装工程施工合同	苏州晋合酒店发展有限公司	4,719.72
15	2008-03-06	格尔木市宾馆 5 号楼室内装修工程施工合同	格尔木市政府区域改造项目管理办公室	4,071.52
16	2008-12-10	皇庭港湾花园外墙装饰工程施工合同之补充协议	深圳市皇庭房地产开发有限公司	4,000.00
17	2009-12-26	金泉广场项目 A1、B 栋幕墙工程之石材幕墙工程合同	北京政泉置业有限公司	4,000.00

18	2009-05-04	辽宁祥天汽车空气混合动力工业园项目建设工程施工合同	辽宁祥天汽车空气混合动力有限公司	4,000.00
19	2009-05-20	天津恒大金碧天下会议中心室内装修设计及施工工程施工合同及补充协议	恒大地产集团天津蓟县有限公司	3,690.57
20	2009-05-20	昆明恒大金碧天下会议中心室内装修设计及施工工程施工合同及补充协议	恒大鑫源（昆明）置业有限公司	3,675.69
21	2009-04-30	广东清新恒大金碧天下会议中心室内装修设计及施工工程施工合同及补充合同	恒大盛宇（清新）置业有限公司	3,616.17
22	2009-07-17	昆明恒大金碧天下项目小高层、花园洋房及别墅豪装工程施工合同	恒大鑫源（昆明）置业有限公司	3,308.23
23	2009-12-05	广东清新恒大金碧天下首期 25-33、36-37、40-43、48 栋室内装修工程施工合同	恒大盛宇（清新）置业有限公司	3,158.82
24	2009-12-08	重庆恒大名都小高层 1-6＃室内精装修工程施工合同	恒大地产集团重庆有限公司	2,959.38
25	2009-03-25	沈阳市地铁一号线一期及延伸线工程车站公共区装饰装修施工（第一标段）合同	沈阳地铁有限公司	2,920.10
26	2009-05-20	昆明恒大金碧天下运动中心室内装修设计及施工工程施工合同及补充合同	恒大鑫源（昆明）置业有限公司	2,757.67
27	2009-04-30	广东清新恒大金碧天下运动中心室内装修设计及施工工程施工合同及补充合同	恒大盛宇（清新）置业有限公司	2,713.01
28	2009-05-20	昆明恒大金碧天下饮食中心室内装修设计及施工工程施工合同及补充合同	恒大鑫源（昆明）置业有限公司	2,692.78
29	2009-04-30	广东清新恒大金碧天下饮食中心室内装修设计及施工工程施工合同及补充合同	恒大盛宇（清新）置业有限公司	2,691.25
30	2009-06-28	河北万象天成商场公共部分内装饰工程建设工程施工合同	石家庄兆龙房地产开发有限公司	2,500.00
31	2009-11-30	晋江宝辉大酒店室内装修工程第 III 标段建设工程施工合同	晋江宝辉大酒店有限责任公司	2,400.00
32	2008-06-25	重庆恒大金碧天下会议中心室内装修工程施工合同	恒大地产集团江津有限公司	2,315.08
33	2009-11-22	无锡宝龙城市广场商业公共部分装修工程建设工程施工合同	无锡宝龙房地产发展有限公司	2,262.64
34	2009-06-29	广东恒大山水城 139-145 号楼小高层室内装修工程施工合同	广州恒大（增城）房地产开发有限公司	2,195.70

35	2009-09-04	昆明金碧天下酒店外墙装修工程设计及施工工程施工合同	恒大鑫源（昆明）置业有限公司	2,089.30
36	2009-07-08	太古汇项目商业、酒店、办公楼和文化中心工程地下室结构及上盖工程总承包合同裙楼及商场精装修提名分包合同（二）	太古汇（广州）发展有限公司	2,015.00
37	2009-12-11	长沙恒大华府 1＃-7＃、8＃-11＃、15＃栋装修工程补充合同	湖南雄震投资有限公司	1,966.23
38	2009-05-20	天津恒大金碧天下娱乐中心室内装修设计及施工工程施工合同及补充合同	恒大地产集团天津蓟县有限公司	1,655.50
39	2009-05-20	昆明恒大金碧天下娱乐中心室内装修设计及施工工程施工合同及补充合同	恒大鑫源（昆明）置业有限公司	1,655.27
40	2009-04-30	广东清新恒大金碧天下娱乐中心室内装修设计及施工工程施工合同及补充合同	恒大盛宇（清新）置业有限公司	1,654.32
41	2009-08-18	中信银行股份有限公司成都分行新办公楼装饰工程施工合同	中信银行股份有限公司成都分行	1,637.11
42	2009-09-18	博州团结百货商业中心首佳购物中心二期装饰装修合同	克拉玛依首佳商业经营管理有限公司	1,600.00
43	2009-12-23	上海市黄浦区雅居乐国际广场主楼 14、15、28、29、30 层标准客房层装饰工程分包合同	浙江环宇建设集团有限公司	1,595.27
44	2009-06-18	美的总部大楼室内精装修施工工程第一标段施工合同	广东美的电器股份有限公司	1,488.63
45	2009-12-10	宝田雅苑 1 栋 A 座住宅单位室内精装修装饰工程施工合同及补充条款	深圳市宝安区西乡镇物业发展公司	1,450.76
46	2009-09-08	金满楼康明国际大酒店室内装饰（客房部）施工合同	合肥电力安装总公司	1,414.60
47	2009-09-28	清远狮子湖别墅样板房室内装饰工程施工合同	清远市狮子湖房地产开发有限公司	1,400.00
48	2009-09-03	波司登大酒店幕墙及外墙装饰工程施工合同	山东康博置业有限公司	1,333.02
49	2009-09-17	长沙恒大城综合楼及主大门室内外装修工程施工合同	长沙鑫霖置业有限公司	1,297.57
50	2009-09-17	长沙恒大绿洲综合楼及主大门室内外装修工程施工合同	长沙天玺置业有限公司	1,297.57
51	2009-05-18	丽水文化艺术中心室内精装修工程施工合同	丽水市国有资产经营有限公司、浙江建设投资咨询公司	1,279.99
52	2009-11-26	石家庄恒大城首一期综合楼、大门室内外装修工程施工合同	恒大地产集团石家庄有限公司	1,273.26

53	2009-9-22	太原名都综合楼及主大门室内外装修工程施工合同及及补充协议	恒大地产集团太原有限公司	1,223.32
54	2009-12-30	洛阳恒大绿洲综合楼室内外装修工程施工合同	恒大地产集团洛阳有限公司	1,212.67
55	2009-05-09	重庆恒大城运动中心室内外装修工程施工合同	重庆恒大基宇置业有限公司	1,172.53
56	2009-04-16	河南省交通厅高速公路联网中心室内装饰工程施工合同	河南省交通厅高速公路联网中心筹建办公室	1,133.70
57	2009-05-18	阳澄湖宾馆 SPA、酒吧装饰工程合同	昆山阳澄湖滨商务度假投资有限公司	1,120.00
58	2009-09-11	深圳大族科技中心 17-22 层装饰工程施工合同	深圳大族科技股份有限公司	1,108.00
59	2009-01-21	北汽福田研发楼二期外装工程施工合同	北汽福田汽车股份有限公司	1,102.59
60	2007-10-20	烟台毓璜顶宾馆二期改造装修工程施工合同	烟台毓璜顶宾馆	1,092.00
61	2008-10-06	山水城 146-147 号楼套内装修工程施工合同	广州市越秀住宅建设有限公司	1,064.16
62	2009-11-03	首佳·金莎城市风尚客栈装饰装修合同	克拉玛依首佳商业经营管理有限公司	1,000.00

注 1：因装饰工程合同的签订一般在建筑主体工程完工之前即确定，而实际开工日期取决于主体工程的完工日期，因此与签订日期可能存在差别

注 2：在实际履行装饰工程时，最终的工程决算金额可能因发包方或业主要求变更施工材料或者工程设计而使工程量产生变化，使最终确认的收入与合同金额存在差别

（二）借款合同

2008 年 12 月 31 日，公司与建设银行签订了《人民币资金借款合同》，约定公司向建设银行借款人民币 1.3 亿元，用于置换他行贷款及经营流动资金周转，贷款期限自 2008 年 12 月 31 日至 2011 年 12 月 30 日。

（三）承销协议

本公司与本次发行的保荐人财富里昂证券有限责任公司于 2010 年 2 月 5 日签署了《股票承销协议》和《保荐协议》，约定了双方在本次股票发行承销及保荐过程中的权利义务。

三、对外担保

截止本招股说明书签署日，公司不存在对外担保。

四、发行人重大诉讼与仲裁

截止本招股说明书签署日，本公司不存在对财务状况、经营成果、声誉及业务活动可能产生重大影响的诉讼、仲裁或被行政处罚的案件。

五、发行人控股股东或实际控制人、控股子公司、董事、监事、高级管理人员和核心技术人员作为一方当事人的重大诉讼或仲裁事项

截止本招股说明书签署日，本公司不存在控股股东或实际控制人、控股子公司、董事、监事、高级管理人员和核心技术人员作为一方当事人的重大诉讼或仲裁事项。

六、发行人董事、监事、高级管理人员和核心技术人员涉及刑事诉讼的情况

截止本招股说明书签署日，本公司不存在董事、监事、高级管理人员和核心技术人员涉及刑事诉讼的情况。

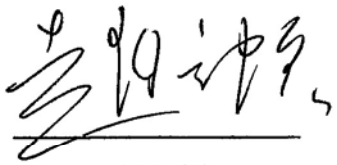
第十六章　董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员的声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

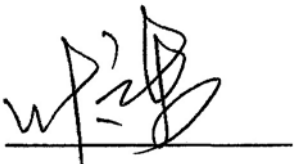
全体董事签名：

叶远西

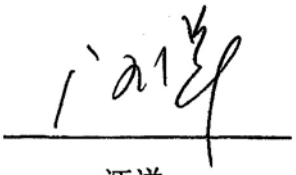


赵兵韬

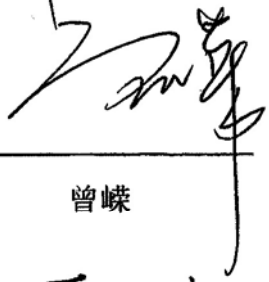
陈玮



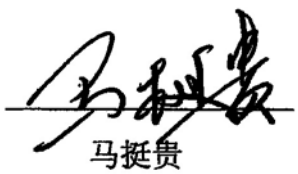
叶远东



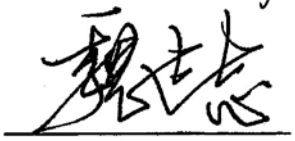
汪洋



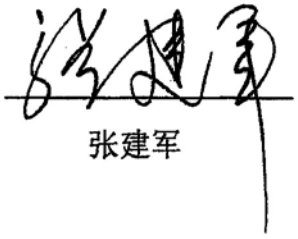
曾嵘



马挺贵



魏达志



张建军

本公司全体董事、监事、高级管理人员的声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体监事签名：

赵波　　周清

罗岸丰

全体高级管理人员签名：

赵兵韬　　叶远东

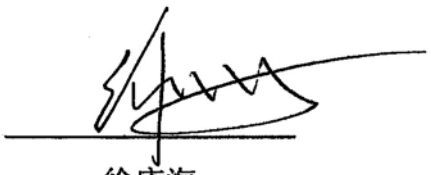
曾嵘　　罗志显

彭海浪　　范志全

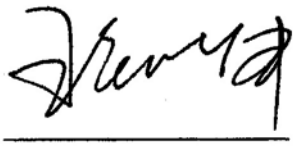
本公司全体董事、监事、高级管理人员的声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

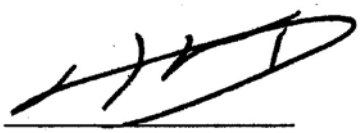
全体高级管理人员签名：



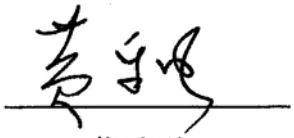
徐庆海



王宏坤



孙伟华



黄乐明

深圳广田装饰集团股份有限公司

2010年 7月 8 日

保荐人（主承销商）声明

本公司已对招股说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人：

张永衡

保荐代表人：

成　曦　　冯力涛

项目协办人：

高　俊

财富里昂证券有限责任公司

2010年 7 月 8 日

审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读本招股书及其摘要，确认本招股书及其摘要与本所出具的审计报告、内部控制鉴证报告及经本所核验的非经常性损益明细表无矛盾之处。本所及签字注册会计师对发行人在本招股书及其摘要中引用的审计报告、内部控制鉴证报告及经本所核验的非经常性损益明细表的内容无异议，确认本招股书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：

赵建中

经办注册会计师：

殷建民　　李细辉

中审国际会计师事务所有限公司

2010年 7月8日

发行人律师声明

本所及经办律师已阅读本招股书及其摘要，确认本招股书及其摘要与本所出具的法律意见书和律师工作报告无矛盾之处。本所及经办律师对发行人在本招股书及其摘要中引用的法律意见书和律师工作报告的内容无异议，确认本招股书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人：

张学兵

经办律师：

钱伯明　　任理峰　　吴传娇

北京市中伦律师事务所

2010年 7月 8日

资产评估机构声明

本机构及签字注册资产评估师已阅读本招股书及其摘要，确认本招股书及其摘要与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及签字注册资产评估师对发行人在本招股书及其摘要中引用的资产评估报告的内容无异议，确认本招股书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资产评估机构负责人：

王鸣志

经办注册资产评估师：

方丹阳

罗方

深圳市德正信资产评估有限公司

2010年 7月 8 日

验资机构声明

本机构及签字注册会计师已阅读本招股书及其摘要，确认本招股书及其摘要与本机构出具的验资报告无矛盾之处。本机构及签字注册会计师对发行人在本招股书及其摘要中引用的验资报告的内容无异议，确认本招股书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

验资机构负责人：

谢　军

经办注册会计师：

殷建民　　李细辉

深圳南方民和会计师事务所有限责任公司

2010年 7月 8日

第十七章　备查文件

一、备查文件

投资者可以查阅与本次公开发行有关的所有正式法律文件，该等文件也在指定网站上披露，具体如下：

（一）发行保荐书和保荐工作报告；

（二）财务报表及审计报告；

（三）内部控制制度鉴证报告；

（四）经注册会计师核验的非经常性损益明细表；

（五）法律意见书及律师工作报告；

（六）公司章程（草案）；

（七）中国证监会核准本次发行的文件；

（八）其他与本次发行有关的重要文件。

二、查阅时间及地点

查阅时间：工作日上午 9:00-11:30；下午 14:00-16:00。

发行人：深圳广田装饰集团股份有限公司

办公地址：深圳市罗湖区沿河北路 1003 号京基东方都会 1-2 层

电话：0755-22190518

联系人：王宏坤

保荐人（主承销商）：财富里昂证券有限责任公司

联系地址：上海浦东新区世纪大道 100 号环球国际金融中心 9 楼

电话：021-38784818

联系人：高俊

（此页无正文，为《深圳广田装饰集团股份有限公司首次公开发行股票招股说明书（申报稿）》盖章页）

深圳广田装饰集团股份有限公司

2010年 7月 8日