



方正证券股份有限公司

关于推荐长沙远大住宅工业集团股份有限公司股票

在全国中小企业股份转让系统公开转让的推荐报告

根据《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》（以下简称“试行办法”）及相关配套规则，长沙远大住宅工业集团股份有限公司（简称“远大住工”或“公司”）就其股份进入全国中小企业股份转让系统事宜召开了股东大会并通过了相关决议。远大住工就其股份进入全国中小企业股份转让系统事宜向方正证券股份有限公司（简称“我公司”）提交了申请。

根据《全国中小企业股份转让系统主办券商推荐业务规定（试行）》（以下简称“业务规定”）、《全国中小企业股份转让系统主办券商尽职调查工作指引（试行）》（以下简称“指引”）等相关业务规则，我公司对远大住工财务状况、持续经营能力、公司治理和合法合规事项等进行了调查，对远大住工的股份进入全国中小企业股份转让系统出具本报告。

一、尽职调查情况

根据业务规定、指引等的要求，我公司组成了包括注册会计师、律师和行业专家在内的项目小组。项目小组成员不存在利用在推荐挂牌业务中获得的尚未披露信息为自己或他人谋取利益之情形；不存在持有远大住工股份，或者在远大住工任职，以及其他可能影响公正履行职责之情形；不存在强迫远大住工接受股权直接投资，或将直接投资作为是否推荐远大住工挂牌的前提条件之情形。

项目小组成员按指引和公开转让说明书所涉及的范围作为调查范围，按指引所列示的调查程序和方法，分别对远大住工的财务状况、持续经营能力、公司治理和合法合规事项等进行了调查，完成了尽职调查报告，就远大住工的独立性、治理情况、规范经营情况等进行了说明，并对远大住工的法律风险、财务风险及持续经营能力等问题发表了意见。

二、内核意见

2016年2月19日，我公司全国中小企业股份转让系统推荐挂牌项目内核小组（以下简称“内核小组”）就远大住工进入全国中小企业股份转让系统召开了内核会议。参加此次

内核会议的内核成员为赵德军（注册会计师）、吴静（注册会计师）、雍苹（注册会计师）、黄理（注册会计师）、庾艳斌（律师）、何书梅（律师）、韩小亮（律师）、刘敏（律师）、刘亚明（行业分析师）、何必（行业分析师）、徐伟箭（行业分析师）十一人，其中财务专家四名、法律专家四名、行业专家三名。上述十一名内核委员不存在近三年内有违法、违规记录的情形；不存在担任项目小组成员的情形；不存在持有远大住工股份，或在远大住工任职以及其他可能影响其公正履行职能的情形。内核会议对项目进行了审核，会议认为：

1、项目小组已按照《全国中小企业股份转让系统主办券商尽职调查工作指引（试行）》的要求对远大住工进行了尽职调查；

2、远大住工拟披露的信息符合《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则（试行）》的要求；

3、远大住工符合《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》所规定的挂牌条件。

内核会议就是否推荐远大住工进入全国中小企业股份转让系统进行了表决，表决结果为：同意推荐远大住工进入全国中小企业股份转让系统。

三、推荐意见

我认为，远大住工符合《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》规定的挂牌条件：

1、长沙远大住宅工业集团股份有限公司是由长沙远大住宅工业集团有限公司整体变更设立。2015年12月10日，远大住工以截至2015年7月31日经审计的账面净资产折股，经长沙市工商行政管理局登记确认，整体变更为股份有限公司。远大住工变更前后主营业务、高级管理人员未发生重大变化；整体变更过程中，远大住工以经审计的净资产折股。远大住工整体变更符合相关法律法规的规定，经营业绩可自有限公司成立之日起连续计算。远大住工存续已满两年。

2、长沙远大住宅工业集团股份有限公司系国内建筑工业化龙头企业之一，主要产品/服务为预制混凝土构件及工业化建筑工程项目总承包服务，公司能够从研发、设计、制造、总装、运营服务的建筑全生命周期，为客户提供全体系建筑工业化整体解决方案。公司作为建筑工业化制造企业，坚持以技术为本、制造为核，努力探索建筑业可持续发展之路，利用现代化的工业技术提升建筑品质，推动建筑产业转型升级，逐步建立和完

善以公司为主导的建筑工业化商业生态系统，成为中国较具规模和效益的建筑工业化标杆企业之一。

公司是中国建筑工业化的开拓者，在多年的研发投入和市场实践中建立并完善了建筑工业化的全套技术体系，同时进行了大规模市场化实施，确立了公司行业技术领跑者地位。2007年住房和城乡建设部授予公司首批“国家住宅产业化基地”称号。截至2015年12月31日，公司拥有8项发明专利、104项实用新型专利证书，所有专利均为原始取得，并有46项发明专利、44项实用新型专利、1项计算机软件著作权，15项外观专利正在审理过程中，同时系国家高新技术企业。公司是湖南省多项行业标准的主编单位，并作为六大编委之一参与了行业国家标准——《工业化建筑评价标准》的制定。

凭借先进的技术水平、强大的制造能力、丰富的施工经验和完善的管理体系，公司成为国内建筑工业化领域内的龙头企业之一，生产理念、制造技术、施工工艺和产品质量均已达到国际领先水平。公司拥有13座全资PC制造工厂，承建工业化建筑、制造销售PC构件面积超过800万平方米，市场占有率约20%，与多地区政府安居开发单位、万科集团、金地集团、中建集团等知名房地产开发商保持长期良好的合作关系。

未来公司将保持开放的心态，秉承“技术的远大”、“制造的远大”、“合作的远大”的核心理念，选择具有共同价值观、实力雄厚、信誉良好的行业伙伴展开深度的业务合作，凭借公司深耕多年的品牌、技术、管理经验促进建筑工业化的提质增效，并向智能制造演进升级，共同推进中国建筑行业整体的迅速发展和效益提升。

公司2013年度、2014年度和2015年1-10月营业收入分别为136,085.31万元、220,696.54万元和126,208.86万元，2013年度、2014年度和2015年1-10月的净利润分别为22,078.78万元、31,276.29万元和8,220.35万元。公司业务明确，收入结构未发生重大变化，报告期持续盈利，具备持续经营能力。

3、远大住工按照《公司法》、《公司章程》的要求，建立了法人治理结构，股东大会、董事会、监事会基本能够按照《公司法》、《公司章程》及相关议事规则规范运作。同时，远大住工还制订了比较完善的内部控制制度，并能得到有效地执行。远大住工治理结构基本健全，运作基本规范。

4、远大住工自成立以来，公司历次缴付出资、历次股权转让及注册资本增加均履行了相关的法律程序（或合法有效的事后救济程序）。公司的历次出资均有会计师事务所予以验证，且经工商行政管理局予以备案登记。公司的历次股权转让均签订了股权转让

协议，且经工商行政管理局予以备案登记。因此，公司的历次出资和股权转让均合法合规。公司股权明晰，目前公司未公开发行股票及转让。

5、方正证券股份有限公司项目小组根据《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》、《全国中小企业股份转让系统主办券商尽职调查工作指引（试行）》等相关业务规则要求，对远大住工的持续经营能力、公司治理、财务状况和合法合规事项进行了调查，认为远大住工符合《业务规则》规定的挂牌条件。方正证券股份有限公司与远大住工签订了《主办券商推荐挂牌并持续督导协议》，并出具了主办券商推荐报告。

鉴于远大住工符合进入全国中小企业股份转让系统进行公开转让的条件，我公司同意推荐长沙远大住宅工业集团股份有限公司股份进入全国中小企业股份转让系统。

四、推荐理由

1、公司作为行业开拓者与龙头企业之一，先发优势与品牌优势明显

建筑工业化是我国建筑行业转型升级的核心方向，目前越来越多的企业正在加入这次变革过程中，试图抢占行业先机。公司是国内最早开展建筑工业化尤其是住宅产业化研究与实践的企业，被住房和城乡建设部授予首批“国家住宅产业化基地”称号，已成为引领我国“住宅工业革命”的标杆企业。基于行业领先的技术优势和制造优势，公司开发出的全生命周期绿色建筑体系中，叠合楼盖工业化率约为 50%、预制剪力墙体系工业化率约为 70%、别墅全装配式工业化率则达到 90%以上，实现了住宅建设“由手工到机械、由工地到工厂、由施工到总装、由技术工人到操作工人、由农民工到产业工人”等五大变革，使住宅建设转变为一项“像造汽车一样造房子”的新型工业化工程。因此作为行业的开拓者，公司的技术与产品始终走在行业的最前列并引领行业前进发展的步伐，先发优势明显。

此外，公司是日前市场上唯一一家业务覆盖全国主要区域、产业链条完整、技术研发与运用体系完善的建筑工业化生产企业，是市场公认的龙头企业之一，产品与服务在竞争中优势明显。同时是湖南省多项行业标准的主编单位，并作为六大编委之一参与了行业国家标准——《工业化建筑评价标准》的制定，进一步体现了公司作为龙头企业强大的竞争优势。公司作为行业市场的开拓者，多年来在市场中付出了大量的研发成本、实践成本、推广成本，为建筑工业化在国内的发展打开局面并奠定良好的市场基础，同时为工业化建筑产品在整个建筑行业中赢得良好的口碑。公司在行业内的努力与付出，给公司带来良好声誉的同时为公司赢得了较高的品牌知名度，为公司业务的拓展提供稳固的平台。

综上，公司是工业化建筑行业中处于领先地位的优秀企业。

2、技术实力领先企业

经过多年的发展与积累，公司已形成了完整的技术研发体系，完成了由第一代集成住宅（BH1）到第六代集成住宅（BH6）的自主研发，培育和形成了行业中的技术领先优势。现阶段系第五代和第六代集成住宅体系在广泛运用，其运用当今世界最前沿的 PC 和 BIM 技术，建立健全并发展了国内建筑工业化的研发体系、设计体系、制造体系、施工体系、材料体系与产品体系。公司研发实力和研发成果获得了市场广泛的认可，在行业内处于绝对领先地位，并获批湖南省地方标准制定申报资格。

此外，公司技术研发中“基于现行规范体系的模数协调”思路，有效地整合了国内外现行的住宅建筑标准体系，并有针对性地根据中国住宅开发特色建立中国标准，既满足住宅建筑开发的规范要求，也有利于实现住宅设计、制造、经销、施工等各个环节的一体化发展，从而奠定了公司的技术标准化优势。此外，公司紧跟国内外住宅产业化技术及理念发展趋势，利用公司现有技术资源对住宅产业化部品制造、节能环保等新技术与新产品，进行了大量的标准化前瞻性开发与研究，以进一步强化了公司的技术标准领先优势。

同时，公司注重高水平技术人才的培养，技术团队进入行业时间较早，行业经验丰富，掌握建筑工业化的核心技术并具有良好的综合运用能力，能够深刻理解行业发展规律和把握市场需求特点与趋势。公司拥有研发人员 183 人，占公司总人数 6.88%，进入公司以来均经过系统的技术再培训，能够良好融入公司研发系统，具有较好的自主创新能力。因此，公司技术人才优势明显，是公司的核心竞争力之一。

最后，公司在长期的研发实践过程中，实时跟踪国内外建筑工业化探索发展的最新成果的同时，通过多层、小高层、别墅等各类型住宅，酒店、写字楼、学校等城市商业与公共建筑的项目积累，凭借完整的产业链条，实现了在设计、制造、施工及运营服务等工业化建筑业务全生命周期上的技术独立与突破，为公司实现业务流程一体化管理奠定基础。凭借技术与业务流程的全生命周期管理和一体化优势，公司的产品与服务与市场中的竞争者相比具有质量高、成本低、品质可控、施工周期短等特点，同时能为客户提供国内领先的建筑工业化整体解决方案。是形成公司核心市场竞争力的关键。

综上，工业化建筑行业对技术有着较高的要求，公司凭借多年的技术研发与投入，技术水平在行业中处于领先地位。

3、作为工业化建筑行业企业，公司拥有强大的制造能力

由于国内建筑工业化发展时间短，与相关制造配套的机器装备国产化水平低，大多建筑工业化企业只能进口国外设备，但因建筑体系的模数差异性，最终造成工业化部品部件的质量问题。公司从 2010 年开始实施装备自主研发制造计划，基于国内住宅建筑部品部件特色和公司的模数化体系，通过对生产装备的长期研究，目前已掌握了布料机、抹光机、振动台、立模等核心生产制造部件的构造原理，成功设计出符合公司标准的系列重大装备。公司生产设备的性能处于国际先进水平，有力地促进了公司全模数化制造的发展。

其次，公司在产品体系更新换代的过程中，引入现代工业生产领域的敏捷制造体系，通过住宅产品部品部件的全模数化规划与设计，实现了研发体系、制造体系、施工体系、材料体系与产品体系的并联工程作业，在提升建筑工厂化制造效率的同时，也极大地降低了建筑产品的工厂化制造成本。

同时，公司掌握了 PC 构件制造和装配式建筑工程服务的各项关键技术，技术人员、研发人员以专业生产人员对设备性能和操作要领均积累了深刻的认知。目前公司已拥有 13 座全资工厂，配置了充足的实操能力较强的生产人员，同时长期的工厂建设实践培养了经验丰富的工厂建设团队。公司已形成了 PC 预制件的规模化工业制造能力。

最后，在建筑形态方面，公司的建筑工业化技术可应用于住宅、工业建筑、商业地产等不同的物业类型，公司已完成的项目包括高层住宅、多层住宅、别墅和公共建筑，包括学校、酒店、写字楼及工业综合体等各种形态。公司的集成技术，特别是设计和制造能力，可以有效满足不同客户、不同物业类型的需求，根据客户需求灵活设计工业化方案，同时柔性化的 PC 构件生产线可根据设计方案灵活调整生产模式和产品，具有较强的灵活性和广泛的适用性。可以持续更新优化现有检测等技术，以提高工作效率，降低技术服务成本。

综上，公司制造实力强大，拥有先进的生产设备、生产流程，可以同时实现规模化生产与柔性化生产，竞争优势明显。

4、具备完善体系的工业化建筑企业

公司经过多年的发展和技术研发的投入，经过长期的系统化集成试错，在多方面形成了完善的体系，体系间相辅相成，贯穿公司经营的方方面面，形成公司核心竞争优势，为公司业务流程的一体化提供坚实的基础。

技术体系上，公司在工业化建筑结构体系技术、建筑工业化预制构件深化设计技术、装备制造技术、工艺工法施工技术和数字化支持技术五个核心方面技术成熟，并且拥有较高的集成度。

在通用体系上，公司实现了住宅开发所需部品部件的全系列工厂化制造和一体化集成能力，公司充分考虑住宅建造条件及各部件的协调性，运用标准化技术和工厂流水线生产方式，有效的解决了住宅部品部件的通用性低、质量差异大等问题，确保了大规模工业化生产过程中的产品品质。

而在管理体系上，公司通过研发 PC-Maker 内部数据平台，将设计、生产、施工等数据整合到一起，打通生产流程，协调各工序和进度，通过数据进行整体管理并最终实现自动化管控，同时依托大数据形成数字化管理的标准。

综上，公司作为工业化建筑行业龙头企业之一，经过多年的发展已形成完备的体系，为公司业务流程的一体化提供良好的保障。是公司的主要核心竞争力之一。公司特色总结为“公司作为行业开拓者与龙头企业之一，先发优势与品牌优势明显”、“技术实力领先企业”、“研发技术及研发团队优势明显”、“具备信息化优势的检测机构”、“作为工业化建筑行业企业，公司拥有强大的制造能力”，“具备完善体系的工业化建筑企业”，公司同意推荐其挂牌。

五、提请投资者关注的事项

1、公司治理的风险

远大住工自整体变更为股份公司以来，公司健全了法人治理结构，制定了《公司章程》、“三会”议事规则、《关联交易管理办法》等治理制度，以及适应公司现阶段生产经营的内部控制规则。

由于公司在具体运用及执行内部控制方面经验仍不足，针对此问题，公司在未来将继续加强对董事、监事及高级管理人员在公司治理和规范运作方面的培训，保证股东能充分行使知情权、参与权、质询权及表决权；通过发挥监事会的作用，以督促股东、董事、高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》的相关规定，各尽其职，勤勉、忠诚的履行义务，进一步加强公司的规范化管理，保证公司股东的合法权益。1

2、工程分包风险

公司工程施工过程中采用工程分包形式将部分工程量发包给承包方。如果对工程承包方监管不力，将可能引发安全、质量事故和经济纠纷。

公司已采取建立相关管理制度等措施防范工程分包过程中可能存在的风险。公司将进一步筛选具有良好资质的单位进行工程分包，进一步降低工程分包协作风险。

3、公司及其子公司租赁的部分房产未取得房产证的风险

远大住工目前租赁一处房产，其房产所有人郴州高科投资控股有限公司尚未就该房产取得房产证。另远大住工所租赁的位于广州市南沙区东涌镇大同村太南路自编3号102号的厂房，房产所有人广州市景发贸易有限公司亦尚未就该房产取得房产证。北京远大目前租赁的作为员工宿舍的两间房屋为小产权房，亦无法办理房产证，上述租赁合同存在被认定为无效的风险。

对于公司租赁郴州高科投资控股有限公司房产尚未取得房产证一事，公司取得了湖南郴州出口加工区（湖南郴州高新技术产业园区）管理委员会出具的证明，根据其证明：公司租赁的位于相山北路以东、洞弯路以南、林经二路以西的厂区第五栋厂房及办公楼产权系郴州高科投资控股有限公司所有，上述房产的相关权属正在办理中，办理不存在实质性障碍。上述房产不属于拆迁范围，在近期也没有划入拆迁规划内。此外，租赁房产所在区域及周边，可替代房源充足，如果被迫搬迁，公司可以较快找到价格公允的经营场所；同时，公司设备多为可移动机器设备和办公设备，搬迁难度小。鉴于此，虽然公司租赁的经营场所权属存在瑕疵，但是对公司持续经营不构成重大不利影响。

北京远大在北京的租赁的小产权房及远大住工在广州所租赁的房产，其所在区域及周边，可替代房源充足，如果被迫搬迁，公司可以较快找到价格公允的场所，不存在搬迁困难。因此，上述租赁房产存在权属瑕疵不会影响公司的可持续经营。

针对公司租赁场所未取得权属证书所带来的风险，实际控制人张剑、柳慧已向公司出具《关于公司租赁场所的承诺函》，承诺如在租赁期限内因租赁场所拆迁致使公司搬迁而遭受损失的，将由其本人以现金方式全额承担，保证公司不因此遭受损失。

4、公司租赁的部分房产存在先抵押后租赁情况的风险

公司租赁的常州荣科交通工程有限公司的房产以及浙江德源投资有限公司的房产，属于先抵押后租赁的情况，可能存在因被行使抵押权而导致租赁权无法得到保障的风险。其基本情况如下：

（1）公司租赁的常州荣科交通工程有限公司的房产（房产权证：溧房权证别桥镇字第92430号），该房产于2010年9月19日进行了抵押；

（2）公司租赁的浙江德源投资有限公司的房产（房产权证：杭房权证西更字第

07053303 号), 该房产于 2010 年 4 月 15 日进行了抵押。

针对公司租赁场所存在先抵押后租赁情况所带来的风险, 实际控制人张剑、柳慧已向公司出具《关于公司租赁场所的承诺函》, 承诺如在租赁期限内因租赁场所被行使抵押权致使公司搬迁而遭受损失的, 将由其本人以现金方式全额承担, 保证公司不因此遭受损失。”

5、公司及其子公司部分房产尚未办妥房产证的风险

公司宁乡远大综合楼、天津远大 PC 厂房、天津工厂立体仓库、岳阳远大综合楼、长沙远大麓谷展厅、麓谷工厂麓谷综合楼、麓谷工厂钢结构厂房、杭州远大临江工厂厂房等房产未办妥产权手续。公司如不能依法办理房产权属证书, 存在该房产可能会被作为违章建筑进行拆除的风险。

根据审计报告, 上述房产涉及到产生收入的有宁乡远大、岳阳远大、杭州远大、天津远大。最近一期均亏损。上述房屋瑕疵对公司的生产经营不构成重大影响。

以上房产权属清晰, 不存在权属纠纷或潜在纠纷, 不存在无法办理房产证的情形。公司实际控制人张剑、柳慧出具承诺函, 如果因该房产权属证书办理存在困难而给公司造成损失的, 将由其本人以现金方式全额承担, 保证公司不因此遭受损失。

6、实际控制人补偿现金引起的实际控制人控制力变化的风险

报告期内, 公司实际控制人张剑与部分投资者股东签订了一系列涉及业绩补偿承诺及股权回购条款的协议。关于股权回购承诺, 回购条款已经于 2015 年 6 月 30 日触发, 除杭州晋凯的股权已经由张剑回购, 长沙金沛的股权已经转让给深圳美投外, 其他股东未在两个月内提出回购要求, 目前约定期间已过, 该条款已经失效。关于业绩补偿承诺, 业绩承诺的责任主体为张剑, 远大住工没有补偿责任。业绩补偿的主体并不涉及远大住工, 张剑与补偿对象股东之间未因此发生纠纷, 业绩补偿承诺并未损害公司和其他股东的利益, 不影响公司控制权的稳定性, 不会对公司的持续经营造成重大影响。但是, 不排除实际控制人存在因现金补偿导致对企业控制力减弱的风险。

股份系统是经国务院批准、依据证券法设立的全国性证券交易场所, 是公开市场, 挂牌公司是公众公司。随着公司股票在全国股份转让系统挂牌公开转让, 按照市场所提供的功能可能实施的股东退出、股票融资、债券融资或并购资产重组等行为, 股东(包括但不限于新进股东)可能会根据现实情况, 按照法律法规、部门规章和全国股份转让系统业务规则等规定, 就股东之间以公司业绩、申报 IPO 等直接或间接涉及公司主体利

益的作为对赌标的的增资条款重新协商并履行相关程序进行调整，以充分保护公司和全体股东的利益，规范公司治理，建立良性和理性的投融资激励和约束机制，共同促进企业发展。

7、实际控制人的近亲属从事相似行业经营可能导致的诚信风险

公司实际控制人张剑的哥哥张跃控制的远大可建科技有限公司主营建筑设计、施工，钢结构工程、幕墙工程制作与施工，钢构件的制作和销售等，与远大住工的主营业务相似。

目前远大可建科技有限公司在主要收入来源、主要产品市场定位、核心业务技术、原材料采购、销售渠道和客户群体等方面与公司存在明显区别，远大可建科技有限公司并不与公司形成直接竞争关系。此外，张跃作为独立民事主体，其所控制的产业与张剑没有必然控制关系，亦未发生张剑利用其兄的产业损害公司利益的情形。但是，这并不能排除两家公司未来存在利益冲突的可能。

张剑作为公司实际控制人、董事长，应当遵守法律、行政法规和公司章程的相关规定，对公司负有忠实义务和勤勉义务。为此，张剑向公司做出了《关于避免同业竞争的承诺》、《关于减少并规范关联交易及资金往来的承诺函》、《董事、监事、管理层任职资格及诚信声明》等一系列承诺，保证公司及其他股东的利益。

8、房地产开发行业下行风险

报告期内，公司项目主要系政府类保障性安居工程项目及房地产开发工程项目。下游重要行业之一的房地产开发行业受宏观经济和政策变动的的影响程度较高，随着房地产投资增速的不断下滑，房地产开发行业将在未来长时间内处于缓慢下行趋势的观点得到市场的普遍认同。房地产行业的下行趋势，或有可能为公司的经营和业务开展带来一定的风险。即便下游房地产开发行业呈现下行态势，但公司通过改善业务模式，秉承合作共赢的理念积极在各区域内与当地优秀企业展开广泛业务合作，进一步巩固绝对领先的市场影响力和品牌知名度，力争在增量减缓的情况下提升占有率。与此同时，政府类保障性安居工程项目市场刚需强烈，受政策影响波动下行的可能性较低。此外，公司未来计划进军公共建筑等领域，进一步挖掘非房地产开发行业市场。

9、新商业运营模式与总承包运营模式并行风险

报告期内，公司的业务主要系提供工业化建筑工程总承包施工服务及自主生产PC构件产品。公司作为行业的开拓者和龙头企业之一，近期开展以“PC工厂合作+工业化工

装模具+施工技术培训指导+品牌支持”为核心的“B-Building 合资联合发展模式”创新商业运营模式，以匹配公司快速扩张的业务及市场。预计未来 3-5 年内，新的商业运营模式将和报告期内主要的总承包运营模式并行，尽管新的商业模式具备轻资产投入、快速提升市场份额，优良现金流等多种优势，但现阶段对公司未来经营状况的影响尚不能准确估量，因此构成公司发展的风险因素之一。

10、公司业务区域集中的风险

2015 年 1-10 月、2014 年度和 2013 年度，公司在湖南省内的主营业务收入占主营业务收入总额的比例分别为 68.53%、67.33%和 64.05%，业务区域较为集中。主要原因系公司以湖南省为创业开拓区域，并在湖南省内经营耕耘多年，具有较强的品牌优势。业务区域的过于集中一定程度会影响公司品牌知名度，不利于市场占有率和销售收入的进一步提升，若未来省内市场竞争加剧，而公司未能提高其他区域市场的份额，将会对公司未来持续快速增长造成一定的影响。

11、应收账款和其他应收款发生坏账损失的风险

公司的营业收入以工程施工业务为主，由于结算周期较长，工程款若不能按合同及时收取，将会影响公司的资金周转，时间久远不能收回就会发生坏账损失。此外，在工程项目竣工后，由业主暂扣的质量保证金，也有可能发生因质量或其他原因导致不能收回的情况。截至 2015 年 10 月 31 日，公司应收账款、其他应收款余额分别为 61,045.44 万元和 23,403.10 万元，占营业收入的比重分别为 48.37%和 18.54%，比重较高。虽然公司的客户资质较好，公司也与之建立了良好稳定的合作关系，一定程度降低了坏账发生的可能性，但应收款项的金额大和回款时间长降低了公司资金周转效率，增加了公司的运营成本和资金压力，若一旦无法收回，将对公司的生产经营造成损失，产生风险。

12、关联交易不公允导致损害公司利益的风险

报告期，公司关联方较多，关联交易涉及采购、销售、租赁、担保和往来借款等交易。公司关联交易中金额较大的为关联担保和关联销售，其中关联担保主要是公司股东为公司及其子公司向银行借款提供担保；关联销售主要为公司向关联方销售商品和提供劳务，2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-10 月公司向关联方出售商品和提供劳务金额分别为 23,135.14 万元、51,384.48 万元和 12,446.58 万元，占同类交易金额比例分别为 17.00%、23.28%和 9.86%。公司与关联方合作，有利于公司产品推广、拓展市场、规避市场风险，

公司销售价格参考市场定价，没有损害公司利益，也不存在对关联方在重大依赖。但若关联交易范围进一步扩大，比例进一步上升，关联交易价格有失公允，将会损害公司利益，并对公司的独立性造成影响。

13、存货减值风险

2013年末、2014年末和2015年10月31日，公司存货账面价值占流动资产的比重分别为35.41%、38.94%、61.11%，公司存货主要为工程项目中工程施工未结算部分。公司客户总体信誉良好，项目结算风险相对较小，但也有可能发生工程项目因客户资金预算控制、结算进度要求及其他原因导致无法按时结算的情形，届时公司存货将面临减值风险，对公司业绩和经营产生不利影响。

14、开发支出不达预期未来发生损失的风险

2013年、2014年及2015年1-10月，公司开发支出资本化支出对公司各期利润的影响金额分别为576.51万元、1,973.06万元和1,329.35万元，占同期净利润的比例分别为2.61%、6.31%和19.06%。若将来开发支出不能为企业带来预期经济利益，该开发支出或其形成的无形资产将报废或减值并计入损益，届时将会相应减少公司的净利润，存在开发支出未来发生损失的风险。

15、非经常性损益占净利润比重较高的风险

公司属于高新技术企业，得到国家政策的支持，享受国家推出的一系列优惠政策。报告期内，公司非经常性损益主要为政府补助。2013年、2014年和2015年1-10月公司扣除所得税后的非经常性损益分别为2,058.71万元、7,447.87万元和798.86万元，扣除所得税后的非经常性损益占净利润的比例分别为9.32%、23.81%和11.45%，非经常性损益占净利润的比例偏高，对公司财务状况和经营成果存在一定影响。

16、税收优惠政策变动风险

本公司及其全资子公司湖南远大建工股份有限公司和宁乡远大住宅工业有限公司被湖南省科学技术厅、湖南省财政厅、湖南省国家税务局和湖南省地方税务局批准认定为高新技术企业，按照《中华人民共和国企业所得税法》等有关规定享受15%的企业所得税优惠政策，其中远大建工于2015年申请高新企业复审，并于2015年10月28日取得高新企业认定证书，有效期三年。虽然公司今后会持续加大研发投入以保持较高的行业技术水平，如果2016年以后年度本公司及其部分全资子公司因各种因素不能再获得相关高新技术企业认定，则必须按照《中华人民共和国企业所得税法》等有关规定缴纳25%的

企业所得税，公司将无法享受到相应的税收优惠，因此存在一定的税收优惠政策风险。

本公司及其全资子公司安徽远大、湘潭远大、岳阳远大和宁乡远大生产的新型墙体材料产品得到了相应税务机关的增值税减免审批，享受增值税即征即退 50%的税收优惠政策。但是税收优惠的有效期分别截止到 2016 年 12 月 16 日、2018 年 8 月 31 日、2016 年 12 月 30 日、2016 年 12 月 16 日。如果企业不能保持产品的继续创新，则不能继续享受增值税的税收优惠，必须按照 17%缴纳增值税，对公司的现金流和经营业绩产生一定的影响。

（以下无正文）

（本页无正文，为方正证券股份有限公司《关于推荐长沙远大住宅工业集团股份有限公司股票在全国中小企业股份转让系统公开转让的推荐报告》盖章页）

