
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之長沙遠大住宅工業集團股份有限公司的股份全部售出或轉讓，應立即將本通函交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Changsha Broad Homes Industrial Group Co., Ltd.

長沙遠大住宅工業集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2163)

關於公司決定自行申請破產重整 及 股東特別大會通告

長沙遠大住宅工業集團股份有限公司謹定於2025年10月29日(星期三)上午十時正假座中國湖南省長沙市高新開發區麓松路826號遠大學院會議室舉行股東特別大會。股東特別大會的通告載於本通函的第11頁至第12頁。

如閣下擬委任代表出席股東特別大會，須將隨付的代表委任表格按其印列的指示填妥，並股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間24小時前(即2025年10月28日(星期二)上午十時正前)交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親自出席股東特別大會(及其任何續會)，並於會上投票。該等情況下，委任代表的文書將被視為失效。

2025年10月14日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	2
附錄 一 關於公司擬自行提請破產重整的說明	6
2025年度股東特別大會通告	11

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「公司章程」	指	本公司之公司章程，以不時修訂的內容為準
「董事會」	指	本公司董事會
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「本公司」	指	長沙遠大住宅工業集團股份有限公司，一間於2006年4月30日於中國成立的有限公司，於2015年12月10日改制為中國股份有限公司，其H股在香港聯交所上市，股份代號為2163
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司股本中境內非上市的普通股，每股面值為人民幣1.00元，以人民幣認購及繳足
「股東大會」或「股東會」或「股東特別大會」	指	2025年股東特別大會
「H股」	指	本公司在境外上市的外資股，每股面值為人民幣1.00元，並在香港聯交所上市並以港元進行買賣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「股東」	指	本公司股份的持有人



Changsha Broad Homes Industrial Group Co., Ltd.

長沙遠大住宅工業集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2163)

執行董事：

譚新明先生

沈丹先生

張劍先生

王春梅女士

註冊辦事處：

中國

湖南省

長沙市長沙高新技術開發區

麓松路與東方紅路交匯處

非執行董事：

胡文翰先生

石東紅女士

香港主要營業地點：

香港

九龍尖沙咀

加連威老道94號

明輝中心804室

獨立非執行董事：

蘇子佳先生

彭震先生

丁輝明先生

敬啟者：

關於公司決定自行申請破產重整 及 股東特別大會通告

序言

本通函旨在向閣下提供股東特別大會通告(載列於本通函的第11頁至第12頁)及向閣下提供合理所需的資料，使閣下可於股東特別大會上提呈的決議案作出知情決定。

股東特別大會的事務

於股東特別大會上提呈並擬以特別決議案通過的議案包括：

1. 審議及批准關於公司決定自行申請破產重整的議案

關於公司決定自行申請破產重整的議案

近年來，受宏觀經濟、地產調控及疫情影響，本公司深陷債務和經營危機，雖已採取多項自救措施，但收效不彰，目前各類風險已全面暴露且不斷加劇。根據《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國企業破產法》相關規定，鑒於本公司經營困頓，已不能清償債權人到期債務，且明顯缺乏清償能力，本公司已符合《中華人民共和國企業破產法》第二條、第七條規定的情形，具備重整的條件。

同時，本公司在裝配式建築行業具有較深的技術儲備、較高的行業地位和較強的品牌影響力，具備重整的價值；且公司作為聯交所上市公司，具有一定平台資源優勢，有望通過重整引入優質的戰略投資人，化解債務風險，進一步提高企業核心競爭力，更好地為廣大股東、職工和社會創造價值。

基於上述理由，根據公司的實際經營需要，本着謹慎、適宜、必需的原則，董事會建議根據《中華人民共和國企業破產法》及《長沙遠大住宅工業集團股份有限公司章程》的相關規定，由本公司自行向長沙市中級人民法院（「長沙中院」）申請破產重整。

董事會建議提請股東會授權執行董事譚新明先生、沈丹先生，視公司提請破產重整需要，根據相關法律法規及長沙中院受理要求，辦理因公司提請破產重整所需的申請、報批及提供資料說明等相關事宜（包括但不限於依據中國政府有關部門及司法機關或境內外監管機構的要求，對本議案附件及其他有關申請、報批、說明文件進行草擬及文字性修改）。

上述關於公司決定自行申請破產重整的議案已經董事會審議通過，並將以特別決議案方式提呈至臨時股東會審議通過。

關於公司擬自行提請破產重整的說明，請參見本通函附錄。

股東特別大會

本公司將於2025年10月29日(星期三)上午十時正假座中國湖南省長沙市高新開發區麓松路826號遠大學院會議室舉行股東特別大會，以審議並酌情通過有關上述事宜的決議案。股東特別大會的通告載列於本通函的第11頁至第12頁。

如股東特別大會通告所載，為釐定有權出席股東特別大會之股東身份，本公司將於2025年10月28日(星期二)至2025年10月29日(星期三)(包括首尾兩天在內)暫停辦理股份過戶登記手續。凡於2025年10月29日(星期三)其姓名或名稱載於本公司股東名冊的股東均有權出席股東特別大會，並於會上投票。

如閣下擬委任代表出席股東特別大會，須將隨附代表委任表格按其印列的指示填妥，並於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間24小時前(即2025年10月28日(星期二)上午十時正前)交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親自出席股東特別大會(及其任何續會)，並於會上投票。該等情況下，委任代表的文書將被視為失效。

以投票方式表決

根據香港上市規則的相關規定，股東特別大會將以投票方式進行表決。有關會議的表決結果之公告將在香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.bhome.com.cn)發佈。就董事所深知、盡悉及確信，概無股東須根據香港上市規則於股東特別大會上放棄投票。

推薦意見

董事會(包括獨立非執行董事)認為，股東特別大會通告所載列的供股東審議並批准的所有決議案均符合本公司及股東的整體利益，因此建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的所有決議案。

董事會函件

責任聲明

本通函的資料乃按照香港上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就其所知及所信，本通函所載資料在所有重要方面均屬準確完整，沒有誤導或欺詐成分，亦並未遺漏任何其他事項足以致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
長沙遠大住宅工業集團股份有限公司
譚新明
董事長
謹啟

2025年10月14日

近年來，受宏觀經濟、地產調控及疫情影響，本公司深陷債務和經營危機，雖已採取多項自救措施，但收效不彰，目前各類風險已全面暴露且不斷加劇，已符合《中華人民共和國企業破產法》（「《企業破產法》」）等相關法律法規規定的「不能清償到期債務且明顯缺乏清償能力，但具備重整價值」的法定重整條件，擬自行向長沙中院申請破產重整化解風險。現說明如下：

一、公司不能清償到期債務

《最高人民法院關於適用〈中華人民共和國企業破產法〉若干問題的規定（一）》（「《企業破產法司法解釋一》」）第2條規定，下列情形同時存在的，人民法院應當認定債務人不能清償到期債務：（一）債權債務關係依法成立；（二）債務履行期限已經屆滿；（三）債務人未完全清償債務。

金融性負債方面，因公司無力償還到期貸款，截止目前，部分銀行已下調公司貸款評級並表示後續將透過訴訟手段主張權利，1家銀行已就公司貸款逾期未清償將公司訴至長沙市嶽麓區人民法院。

經營性債務及職工薪酬方面，公司已長期拖欠供應商貨款及職工薪酬，導致人員、車輛「堵門」事件頻繁發生，部分經營性債權人採取網絡直播、視頻等方式傳播公司負面輿論。此外，多家經營性債權人、職工已對公司提起訴訟／勞動仲裁並申請強制執行，目前公司已被列為失信被執行人。

稅款負債方面，因欠繳增值稅、房產稅、城鎮土地使用稅等各項稅款，國家稅務總局湖南省稅務局已透過行政執法信息公示平台發布針對公司的118條欠稅公告。

二、公司明顯缺乏清償能力

《企業破產法司法解釋一》第4條規定，債務人賬面資產雖大於負債，但存在因資金嚴重不足或者財產不能變現、經人民法院強制執行、長期虧損且經營扭虧困難等無法清償債務的情形之一的，人民法院應當認定其明顯缺乏清償能力。遠大住工賬面資產因2024年年報尚未出具，暫時無法確定具體金額，但仍存在資金嚴重不足且財產不能變現、長期虧損且經營扭虧困難的情形，足以證明其已經明顯缺乏清償能力。具體而言：

（一）公司資金嚴重不足且財產難以變現

公司賬面資產主要為難以回收的對外債權和無法在短時間內以公允價值快速變現的非流動資產，且存在極大減值風險，年審會計師亦在考慮減值調整。具體包括：

1. 貨幣資金。公司銀行存款基本均為受限資金，被凍結或作為保證金，無法正常支出使用；
2. 對外債權。公司近半資產為對外債權(應收票據、應收賬款、其他應收款、預付賬款、合同資產)，其中大多數對外債權債務人為公司併表範圍內子公司，因其與公司共同陷入債務和經營危機，且核心資產已被抵押或執行保全，已基本不具備償付能力；少數對外債權的債務人主要為外部建工行業企業，數量極為分散，除部分國資背景債務人外，其餘小規模債務人受房地產行業下行影響嚴重，自身欠缺償付能力，預計回收難度較大；
3. 長期股權投資。包括對併表範圍內子公司的投資和對部分聯營公司的投資，由於併表範圍內子公司已陷入債務和經營危機，核心資產已被抵押或執行保全，公司對子公司的股東權益減值嚴重，且基本無法變現；該部分聯營公司自成立以來基本處於持續虧損狀態，公司對聯營公司的股東權益實際價值預計較低，且基本無法變現；

4. 固定資產。主要為房屋建築物、機器設備、電子設備、運輸設備、辦公家具等，目前基本已被抵押，甚至被無序查封拍賣；
5. 無形資產。主要為土地使用權和專利權等其他無形資產，目前公司名下的土地使用權均已被抵押，且受房地產行業下行影響，實際價值持續降低且難以變現；專利權等其他無形資產變現能力弱，實際價值低且難以變現；
6. 其他非流動金融資產。均為公司對部分聯營公司的投資，該部分聯營公司自成立以來持續虧損，大部分聯營公司已實際資不抵債或接近資不抵債，公司對聯營公司的權益實際價值預計較低，且基本無法變現；
7. 投資性房地產。公司已辦理產權登記的投資性房地產均已被用於抵押，且受房地產行業下行影響，實際價值持續降低且難以在短時間內變現；
8. 存貨。主要為原材料、半成品、在產品、產成品、發出商品、周轉材料等。目前公司賬面存貨已被陸續用於訂單生產、交付以維持公司生產經營，且訂單交付回款均用於公司持續經營的剛性支出，如設備維護、原材料購買、員工工資發放等，未實際產生盈餘資金。

(二) 公司長期虧損且營收持續下降，經營扭虧困難

2021年至今，公司營業收入持續下降，公司主營PC構件業務的營業收入亦在逐年萎縮，產能持續下降。2022年至今，淨利潤均為負，2022年度淨利潤為-8.09億元，2023年度淨利潤為-3.91億元，2024年年中未經審計淨利潤為-3.01億元，公司處於長期虧損狀態。公司近年來已採取了包括但不限於調整組織架構、壓縮成本費用、優化融資模式、優化精簡人員及調整薪酬結構等措施進行降本增效，但透過經營扭虧為盈基本無望。

綜上所述，公司已經不能清償到期債務且明顯缺乏清償能力，符合《企業破產法》《企業破產法司法解釋一》等規定的破產原因，可以依照《企業破產法》的規定清理債務，實施重整。

三、公司具有較高重整價值

(一) 裝配式建築行業發展具有良好的政策環境

湖南省委省政府高度重視裝配式建築行業發展，提出大力實施裝配式建築產業倍增計劃，湖南省住房和建設廳亦於2024年印發《湖南省裝配式建築發展提升三年行動方案(2024-2026年)》的通知(湘建科[2024]74號)，鼓勵發展裝配式建築行業。除湖南省外，全國多地亦出台政策鼓勵採用裝配式建築，如北京市人民政府辦公廳發布的《關於進一步發展裝配式建築的實施意見》(京政辦發[2022]16號)、北京市住房和城鄉建設委員會發布的《北京綠色發展示範區實施方案》、上海市住房和城鄉建設管理委員會發布的《關於進一步明確裝配式建築實施範圍和單體預製率、裝配率計算細則的通知》(滬建建材[2025]250號)等。各地政策大力推動發展裝配式建築，建築業高質量綠色發展成為政策導向，裝配式建築行業前景廣闊。

(二) 公司為裝配式建築行業龍頭企業，品牌知名度高

公司是國內首家擁有完全知識產權的建築工業化企業，是住建部第一批授牌國家級「國家住宅產業化基地」企業和工信部授牌的裝配式建築行業智能製造示範企業，是湖南省十三條重點產業鏈中裝配式建築產業龍頭企業。2024年公司全資子公司湖南遠大工程設計有限公司，榮獲2024年度湖南省優秀工程勘察設計成果「建築工業化設計專項成果二等獎」；2025年公司自主研發的「螺栓連接預製混凝土牆板結構」技術體系入選住房和城鄉建設部辦公廳發布的《裝配式建築可複製可推廣技術體系和產品目錄(第一批)》。公司曾連續五年蟬聯PC裝配式首選品牌行業首位，並曾連續三年PC裝配式市佔率全球第一，在行業內具有較高認可度，技術水平處於行業領先地位，品牌知名度高。

(三) 公司具備良好的生產經營基礎和上下游合作夥伴

公司在全國多個省市均開展實際業務，全面達產可實現產值超百億元，能夠滿足大規模生產需要，具備良好的生產經營基礎。此外，公司與碧桂園、萬科、華潤等多家業內知名開發商，中冶、中建等建築商，中國建築科學研究院等設計院及多家政府平台公司均有合作關係。除開拓國內市場外，公司全資子公司遠大魔方科技有限公司已於2023年透過周期更短、周轉更快的模組化建築產品「出海」，獲得了海外市場的強烈關注，迪拜、馬來西亞、印度尼西亞等多批海外客商代表團到訪；2024年，公司與法國法中合作促進中心(CPCFC)簽署了戰略合作協議，為公司的「出海」業務再添助力。

(四) 海內外意向投資人希望參與公司重整投資

目前公司已與來自中國內地、越南、泰國等多家海內外意向投資人接洽，希望透過引入投資人為公司注入現金和產業資源。由於公司目前深陷債務和經營困境，意向投資人均表示希望公司透過重整化解債務風險的同時，其作為意向投資人參與公司重整投資。

綜上所述，公司已符合《企業破產法》等相關法律法規規定的法定重整條件，可以自行向長沙中院申請破產重整化解風險。



Changsha Broad Homes Industrial Group Co., Ltd.

長沙遠大住宅工業集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2163)

2025年度股東特別大會通告

茲通告，長沙遠大住宅工業集團股份有限公司(「本公司」)將於2025年10月29日(星期三)上午十時正假座中國湖南省長沙市高新開發區麓松路826號遠大學院會議室舉行2025年股東特別大會(「股東特別大會」)，以審議及批准下列決議案：

特別決議案：

1. 審議及批准關於公司決定自行申請破產重整的議案。

代表董事會

長沙遠大住宅工業集團股份有限公司

譚新明

董事長

2025年10月14日

於本通告日期，董事會包括執行董事譚新明先生、沈丹先生、張劍先生、王春梅女士，非執行董事胡文翰先生、石東紅女士，以及獨立非執行董事蘇子佳先生、彭震先生、丁輝明先生。

附註：

1. 暫停辦理股份過戶登記手續以釐定有權出席股東特別大會之資格

為釐定有權出席本公司股東特別大會之股東身份，本公司將於2025年10月28日(星期二)至2025年10月29日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。凡於2025年10月29日(星期三)營業時間開始時其姓名或名稱載於本公司股東名冊之股東均有權出席股東特別大會，並於會上投票。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，尚未辦理股份過戶登記的H股股東須於2025年10月27日(星期一)下午4時30分前，將過戶文件連同有關股票證書交回本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

2025年度股東特別大會通告

2. 委任代表

有權出席股東特別大會及於會上投票的股東，均可委任一位或多位人士代表其出席及投票。委任代表毋須為本公司股東，惟必須親自出席股東特別大會以代表有關股東。

股東須以書面形式委任代表，由股東簽署或由其以書面形式授權的代表簽署。倘股東為法人，委任文件須加蓋法人印章或由其董事或正式授權的代表簽署。倘委任文件由股東的代表簽署，則授權該代表簽署委任文件的授權書或其他授權文件必須經過公證。

股東最遲須於股東特別大會或其任何續會（視乎情況而定）指定舉行時間24小時前（即2025年10月28日（星期二）上午十時正前）將代表委任表格連同授權書或其他授權文件（如有）以專人送遞或郵寄方式送達本公司於香港之H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓（就H股股東而言），或本公司總辦事處及主要營業地址中國湖南省長沙市岳麓區麓松路826號遠大住工二期產業園遠大學院（就內資股股東而言），方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可親身出席股東特別大會並於會上投票。

3. 以投票方式表決

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」），股東在股東大會上所作的任何表決必須以投票方式進行（除主席決定容許以舉手方式表決有關程序或行政事宜的決議案外）。因此，股東特別大會載列的決議案將以投票方式進行表決。投票表決的結果將按照上市規則刊載於本公司網站（www.bhome.com.cn）及香港交易及結算所有限公司披露易網站（www.hkexnews.hk）。

4. 其他事項

(1) 股東特別大會預計不超過一日。出席股東特別大會的股東或其委任代表須自行負責交通及住宿費用。

(2) 股東或委任代表於出席股東特別大會（及其任何續會）時需出示有關的身份證明文件。

(3) 本公司H股股份過戶登記處地址為：

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖（提交股份過戶文件）

香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓（交回代表委任表格）

電話：(852) 2862 8555

傳真：(852) 2865 0990

(4) 本公司總辦事處及主要營業地址為：

中國湖南省長沙市岳麓區麓松路826號遠大住工二期產業園遠大學院

聯繫部門：董秘辦

電話：(86) 0731 8224 7777

聯絡人：黃逢春

(5) 提呈股東特別大會審議批准的議案詳情，請參閱本公司日期為2025年10月14日的通函。