

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公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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)

須予披露交易

引入投資方對杭州遠大進行增資及視作出售交易

引入投資方對杭州遠大進行增資

董事會欣然宣佈，於二零二三年十二月二十八日，本公司，本公司的全資附屬公司杭州遠大及交銀投資訂立有關交銀投資向杭州遠大投資的增資協議、股東協議及其他相關交易文件。根據增資協議，交銀投資擬向杭州遠大進行投資的投資價款總額為人民幣20,000萬元，其中人民幣5,067.31萬元將計入杭州遠大註冊資本，其餘人民幣14,932.69萬元計入資本公積金。於增資事項完成後，杭州遠大的註冊資本將由人民幣10,000萬元增加至人民幣15,067.31萬元，本公司及交銀投資將分別直接持有杭州遠大約66.37%及33.63%的股權，杭州遠大成為本公司的非全資附屬公司，繼續為本公司的附屬公司，其財務業績仍將併入本公司的財務報表。

上市規則的涵義

於增資事項完成後，本公司於杭州遠大的持股比例將減少。因此，增資事項構成上市規則第14.29條的本公司的視作出售交易。由於增資事項的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於5%但低於25%，故根據上市規則第14章，增資事項構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則的申報及公告的規定，惟獲豁免遵守有關股東批准的規定。

一．序言

董事會欣然宣佈，於二零二三年十二月二十八日，本公司，本公司的全資附屬公司杭州遠大及交銀投資訂立有關交銀投資向杭州遠大投資的增資協議、股東協議及其他相關交易文件。根據增資協議，交銀投資擬向杭州遠大進行投資的投資價款總額為人民幣20,000萬元，其中人民幣5,067.31萬元將計入杭州遠大註冊資本，其餘人民幣14,932.69萬元計入資本公積金。於增資事項完成後，杭州遠大的註冊資本將由人民幣10,000萬元增加至人民幣15,067.31萬元，本公司及交銀投資將分別直接持有杭州遠大約66.37%及33.63%的股權，杭州遠大成為本公司的非全資附屬公司，繼續為本公司的附屬公司，其財務業績仍將併入本公司的財務報表。

二．增資協議

增資協議的主要條款載列如下：

日期：

二零二三年十二月二十八日

訂約方：

本公司(作為原始股東、控股股東)

杭州遠大(作為被增資方及目標公司)

交銀投資(作為投資方)

於本公告日期，就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，交銀投資及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

代價及釐定基準：

根據增資協議，交銀投資擬向杭州遠大進行投資的投資價款總額為人民幣20,000萬元，其中人民幣5,067.31萬元將計入杭州遠大註冊資本，其餘人民幣14,932.69萬元計入資本公積金。於增資事項完成後，杭州遠大的註冊資本將由人民幣10,000萬元增加至人民幣15,067.31萬元。

交銀投資的投資價款以杭州遠大於二零二三年六月三十日的經審計^(附註)的淨資產值為基礎並按增資完成後的持股比例及正常商業條款經各方公平協商後確定。

附註：經天健會計師事務所(特殊普通合夥)湖南分所審計。

支付方式：

根據增資協議，在先決條件全部被滿足或杭州遠大書面豁免之日起十個工作日內，交銀投資應一次性繳付其投資價款至在交銀投資指定的交通銀行股份有限公司下屬分支機構開立的杭州遠大的銀行資金賬戶。杭州遠大在收到投資價款的當日，應向交銀投資出具並送達加蓋杭州遠大公章的收款憑證以及記載交銀投資認繳出資和實繳出資的《出資證明書》和股東名冊。

先決條件：

增資協議生效後，交銀投資向杭州遠大支付投資價款應以以下全部先決條件滿足為前提條件，或者先決條件被交銀投資全部或部分書面豁免。各方應盡最大努力完成以下先決條件。若該等先決條件於增資協議簽署之日起三十個工作日內仍未全部達成或被交銀投資書面豁免，則杭州遠大有權以書面通知的方式(1)延長前述期限；或者(2)解除增資協議。為免疑義，增資協議因前款規定解除的，杭州遠大及本公司應承擔的有關違約責任不因此而免除或減輕。

交銀投資向杭州遠大支付投資價款的先決條件如下：

- (a) 對杭州遠大法律、財務、管理、技術、知識產權、業務流程、公司證照和政府法規方面的盡職調查結果符合交銀投資要求，同時交銀投資已就增資事項獲得其投資決策委員會及其他相關內部決策機構的完全批准；
- (b) 增資協議、股東協議、《資金監管協議》等交銀投資要求簽署的增資事項相關協議已經簽署並生效，且杭州遠大股東就增資事項涉及的杭州遠大章程的修訂內容(內容體現並符合增資協議及股東協議的約定)已與交銀投資達成書面一致；
- (c) 杭州遠大和本公司資金賬戶已經開立，且杭州遠大已經與交銀投資及開戶行就該等杭州遠大資金賬戶的監管所需簽署的《資金監管協議》(該協議內容須包括各方共同確認的債務償還範圍清單)已簽署生效；
- (d) 杭州遠大及本公司已就增資事項作出有效內部決議(包括杭州遠大的股東決定、執行董事決定以及本公司董事會決議)，並出具相關決議或其他書面文件，該等決議或文件應至少涵蓋如下內容：同意交銀投資對杭州遠大以現金方式進行增資、增資人民幣20,000萬元、同意增資後按照增資協議進行杭州遠大公司章程的修改、杭州遠大其他股東放棄優先認購權等；
- (e) 本公司已選取一家具有合法資質且經交銀投資認可的審計機構並完成對杭州遠大財務審計，並向交銀投資出具《審計報告》，且各方對該《審計報告》內容均無異議；
- (f) 截至交割日，杭州遠大、本公司在增資協議項下所作的陳述與保證持續保持真實、完整、準確；杭州遠大及本公司已經充分履行了各自於增資協議項下應於交銀投資支付投資價款前履行完畢的義務和責任；杭州遠大及本公司未發生任何違約事件；

- (g) 截至交割日，杭州遠大及本公司的業務經營、財務、資產等方面狀況與簽署增資協議時基本相同，未發生任何業務經營、財務、資產等方面的重大不利影響事件，亦不存在杭州遠大和本公司基於其合理的預測將產生重大不利影響事件的情況；
- (h) 本公司及杭州遠大已向交銀投資提供經其法定代表人或授權代表簽章並加蓋公章的確認各項先決條件均已滿足的書面確認函及相關證明文件。

交銀投資有權根據實際情況決定在上述條件未獲全部滿足的情況下支付全部或部分投資價款；交銀投資支付投資價款的行為並不構成對增資協議項下任何權利的放棄，也不構成對其他各方未履行合同義務行為的認可或豁免，也不構成交銀投資的履約瑕疵，也不代表交銀投資認可上述先決條件已全部滿足。

其他約定：

於過渡期期間，本公司及杭州遠大須確保杭州遠大及其下屬各級企業(如有)在所有重大方面正常延續此前的經營，並須確保杭州遠大及其下屬各級企業(如有)資產及運營不出現重大不利變化。

杭州遠大應確保其根據可適用的法律法規持續保有其業務相關的經營資質，本公司及杭州遠大盡其合理努力促使杭州遠大申請獲得根據法律可以得到或可能得到的任何優惠政策項下的任何在稅收、外匯或其他方面的優惠待遇。

杭州遠大應確保杭州遠大持續合法運營(含建設項目)和遵守適用法律的規定，若因該等事項未能按期辦理任何建設審批備案手續或者違反合規經營導致交銀投資損失的，本公司應承擔賠償責任。

本公司及杭州遠大確認並承諾增資事項以落實國務院《關於積極穩妥降低企業槓桿率的意見》(國發[2016]54號)及其附件《關於市場化銀行債權轉股權的指導意見》關於公司治理的要求及切實有效降低杭州遠大的資產負債率為目標，承諾不會因本次增資事項變相維持甚至增高杭州遠大的資產負債率。

完成：

自交割日起，交銀投資即成為杭州遠大股東並以其所持有的杭州遠大股權，依據《中華人民共和國公司法》及增資協議的規定享有股東權利並承擔股東義務，而無論杭州遠大關於本次增資事項的工商變更登記程序是否已經辦理完畢、交銀投資是否已經在工商部門登記為杭州遠大的股東。自交割日起，杭州遠大的全部股東按照各自的實繳出資比例行使表決權。

投資價款用途：

杭州遠大的投資價款項應當在收到投資價款後六十個工作日內償還本公司由銀行發放貸款所形成的存量債務，並提供加蓋公章的全流程資金還款憑證。

杭州遠大之利潤分配：

根據增資協議，以投資價款支付為前提，(1)杭州遠大於二零二三年六月三十日之前的資本公積金、盈餘公積金、滾存未分配利潤等淨資產由交銀投資與本公司以所持杭州遠大實繳出資比例共享；(2)各方確認並同意，杭州遠大截至交割日所產生的任何利潤、收益、紅利、股息以及增資協議簽署時尚未分配的杭州遠大以往的利潤、收益、紅利、股息已經考慮在投資價款中，該等利潤、收益、紅利、股息由交割日後的杭州遠大所有股東按照其各自實繳出資比例共同享有，本公司對其不得主張任何特別的分配權利。

杭州遠大之股權架構：

於本公告日期：

股東	註冊資本 (人民幣萬元)	股權比例 (%)
本公司	<u>10,000.00</u>	<u>100.00%</u>
合計	<u><u>10,000.00</u></u>	<u><u>100.00%</u></u>

於增資事項完成後：

股東	註冊資本 (人民幣萬元)	股權比例 (%)
本公司	10,000.00	66.37%
交銀投資	<u>5,067.31</u>	<u>33.63%</u>
合計	<u><u>15,067.31</u></u>	<u><u>100.00%</u></u>

於增資事項完成後，杭州遠大成為本公司的非全資附屬公司，繼續為本公司的附屬公司，其財務業績仍將併入本公司的財務報表。

三· 股東協議

股東協議的主要條款載列如下：

日期：

二零二三年十二月二十八日

訂約方：

本公司

杭州遠大

交銀投資

杭州遠大之董事會構成：

於增資事項完成後，杭州遠大的董事會由3名董事組成，其中本公司提名2名董事，交銀投資提名1名董事。該等董事改選時，新的董事仍由原提名人繼續提名。各方應確保有權提名方所提名的董事當選。董事會設董事長一人，由董事會在本公司提名的董事中選舉產生。

基準業績和分紅事項：

基準業績：

本公司及杭州遠大預計(但不保證)，杭州遠大自二零二三年起每年末的可供分配利潤(根據中國企業會計準則核算與本公司的年度審計機構一致的會計師事務所出具的杭州遠大年度審計報告單體報表(資產負債表)所載的全部期末分配利潤金額作為確定依據)將不低於人民幣15,900萬元。

分紅事項：

根據股東協議，自交割日起每年度且在滿足股東協議約定的條件下，杭州遠大預期(但不保證)按約定以該業績實現年度的基準業績金額、最低分紅比例及交銀投資的實繳出資比例計算向交銀投資分配利潤。

本公司的受讓選擇權：

於股東協議約定的情形下，本公司或其指定的第三方有權受讓交銀投資持有的杭州遠大的全部或部分股權，並支付相應受讓價款。

股東協議項下授予本公司的受讓選擇權構成上市規則第14.72條的一項選擇權。受讓選擇權的行使與否由本公司自行決定且本公司並無就受讓選擇權支付權利金(定義見上市規則第14.75(1)條)。倘若本公司未來決定行使受讓選擇權，本公司將遵守適用的上市規則的規定。

投資延續權力：

在完成增資事項後，若本公司的受讓選擇權未獲成功行使，則交銀投資有權行使投資延續權力。若交銀投資因行使任何特殊權利或因杭州遠大的任何一輪新的融資導致交銀投資在杭州遠大的股權比例發生變更，則交銀投資應就其屆時所持有的杭州遠大股權繼續享有股東協議項下的全部權利。

股權鎖定及優先購買權：

除受限於法律法規的要求及股東協議的約定外，在交銀投資持有杭州遠大股權期間，未經交銀投資事先書面同意，本公司不得向任何第三方轉讓其直接或間接持有的杭州遠大股權，亦不得將其所直接或間接持有的任何杭州遠大股權進行質押或設定任何權利負擔，杭州遠大的實際控制人也不得發生變動。

若本公司希望向受讓方轉讓其直接或間接所持杭州遠大全部或部分股權，交銀投資應有在不低於向受讓方提出的或由受讓方提出的同等條件下購買或指定的第三方購買該股權的優先購買權。

優先出售權：

如果本公司擬直接或間接出售其全部或部分股權，在收到轉讓通知後，如果交銀投資不行使其優先購買權，則交銀投資有權(但並無義務)優先於本公司出售其所持全部或部分杭州遠大股權。

優先認購權：

如果杭州遠大經股東會批准再次新增註冊資本(包括公司股權、可轉換債券等代表公司權益的有價證券)，則交銀投資有權以其屆時持有的杭州遠大股權比例優先認購該等所增發的新股。

反稀釋條款及最優惠條款：

杭州遠大進行任何一輪融資時，如果融資價格或融資條件或條款優於增資事項，則交銀投資應自動享有該等更為優惠的融資價格及條件或條款。交銀投資有權要求獲得本輪融資及新一輪融資價格計算的股權數額的反攤薄效果，本公司應當促使其委派的董事及股東會表決贊成批准上述步驟的決議。

如因法律法規及規範性文件規定的限制導致交銀投資不能直接享有某項權益的，杭州遠大、本公司應向交銀投資提供其他替代性方案，保證交銀投資實際享有的權益不劣於任一輪次融資的投資人。

優先清算權：

當杭州遠大發生清算事件時，杭州遠大、本公司應確保交銀投資以符合適用法律的方式優先於本公司從可分配清算財產中獲得杭州遠大的資產，以使得交銀投資能夠收回其全部投資價款加上自交割日起至交銀投資收回其全部投資價款之日起期間全部年度預期分紅金額之和。

知情權：

本公司及杭州遠大應按照適用法律規定、交易文件及股東協議約定，確保在交銀投資作為杭州遠大股東期間，交銀投資享有作為股東所享有的杭州遠大經營管理的知情權及監督權。

四· 有關各方的資料

有關交銀投資的資料

交銀投資是二零一七年十二月二十九日在中國註冊成立的有限責任公司，主營業務為債轉股及配套支持業務，依法依規面向合格社會投資者募集資金用於實施債轉股，發行金融債券、專項用於債轉股，經中國銀行業監督管理委員會批准的其他業務等。於本公告日期，交銀投資為交通銀行股份有限公司（一家在上海證券交易所上市(股份代號：601328)及在香港聯合交易所有限公司上市(股份代號：3328)的公司)的全資附屬公司，交通銀行股份有限公司的主營業務範圍涵蓋商業銀行、投資銀行、證券、信託、金融租賃、基金管理、保險、離岸金融服務等諸多領域。

於本公告日期，就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，交銀投資及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

有關杭州遠大的資料

於本公告日期，杭州遠大為本公司的全資附屬公司，於二零一三年十一月四日在中國註冊成立為有限責任公司。杭州遠大主要從事PC構件生產及銷售。

截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年六月三十日止六個月，根據中國企業會計準則編製的杭州遠大若干財務資料如下：

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 (人民幣元) (經審計 ^(附註))	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 (人民幣元) (經審計 ^(附註))	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 (人民幣元) (經審計 ^(附註))
除稅前純利	24,638,818.57	11,605,220.84	10,330,188.76
除稅後純利	24,386,810.91	11,547,582.35	9,896,728.29

於二零二三年六月三十日，杭州遠大經審計^(附註)的資產淨值為人民幣404,359,300.15元。

附註：經天健會計師事務所(特殊普通合夥)湖南分所審計。

有關本公司的資料

本公司是一家在中國註冊成立的股份有限公司，主要從事裝配式建築製造與服務，主營業務包括PC構件製造、PC生產設備製造及模塊化集成產品製造。

五· 增資事項的財務影響及增資事項所得款項用途

於增資事項完成後，杭州遠大的註冊資本將由人民幣10,000萬元增加至人民幣15,067.31萬元，本公司及交銀投資將分別直接持有杭州遠大約66.37%及33.63%的股權，杭州遠大成為本公司的非全資附屬公司，繼續為本公司的附屬公司，其財務業績仍將併入本公司的財務報表。本公司預期增資事項不會錄得盈利或虧損，本公司預期增資事項對本公司合併資產負債表資本公積的影響大約為減少人民幣500萬元至人民幣700萬元。

增資事項所得款項預期將用於償還股東往來款最終應用於償還本公司由銀行發放貸款所形成的存量債務。

六· 增資事項的理由及裨益

本公司在遭受疫情以及房地產行業調控後銀行融資還款壓力劇增，必須開拓新的融資渠道替代銀行融資壓降給本公司運營帶來的風險。截至本公告日期，本公司向杭州遠大的投資遠超過其註冊資本，杭州遠大通過向本公司借款進行工廠基礎設施建設以及設備產能佈局。杭州遠大目前經營狀況良好，市場銷售穩定，經營利潤和現金流均為盈利，但在短時間內杭州遠大的資金尚不足以清償對本公司的欠款，杭州遠大和本公司均面臨較大的資金壓力。本公司認為增資事項符合本公司的戰略方向，也能夠幫助杭州遠大在較短時間內獲得清償對本公司的欠款，同時緩解本公司和杭州遠大的資金壓力，保障了本公司及杭州遠大的利益。

基於以上理由，董事(包括獨立非執行董事)認為增資協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，而增資事項符合本公司及本公司股東的整體利益。

七· 上市規則的涵義

於增資事項完成後，本公司於杭州遠大的持股比例將減少。因此，增資事項構成上市規則第14.29條的本公司的視作出售交易。由於增資事項的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於5%但低於25%，故根據上市規則第14章，增資事項構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則的申報及公告的規定，惟獲豁免遵守有關股東批准的規定。

釋義

於本公告中，除文意另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「交銀投資」	指	交銀金融資產投資有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司
「董事會」	指	本公司董事會
「增資事項」	指	交銀投資根據增資協議的約定向杭州遠大進行注資

「增資協議」	指	於二零二三年十二月二十八日，由本公司，杭州遠大及交銀投資訂立有關交銀投資向杭州遠大投資的增資協議及其補充協議(如有)
「交割日」	指	交銀投資支付全部投資價款之日
「本公司」	指	長沙遠大住宅工業集團股份有限公司，於中國成立的股份有限公司，主要從事裝配式建築制造與服務
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「杭州遠大」	指	遠大住宅工業(杭州)有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，截至本公告日期為本公司的直接全資附屬公司
「獨立第三方」	指	就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，獨立於本公司及本公司的關連人士且與彼等概無關連的獨立第三方
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股東
「股東協議」	指	於二零二三年十二月二十八日，由本公司、交銀投資、杭州遠大於增資協議簽署時簽署的《關於遠大住宅工業(杭州)有限公司之股東協議》

「交易文件」	指	增資協議及其補充協議(如有)、股東協議及其補充協議(如有)、杭州遠大公司章程、《資金監管協議》、各方內部決策文件等各方以及其他相關方就本次增資事項簽署的法律文件
「過渡期」	指	自二零二三年六月三十日至交割日期間
「工作日」	指	中國境內公司通常對外營業的任何一日，包括中國政府宣佈為臨時工作日的星期六或星期日(「調休工作日」)，但不包括法定節假日以及調休工作日以外的星期六或星期日
「%」	指	百分比

承董事會命
長沙遠大住宅工業集團股份有限公司
張劍
董事長

中國長沙，二零二三年十二月二十八日

於本公告日期，董事會包括本公司之執行董事張劍先生、唐芬女士、胡勝利先生、石東紅女士、張克祥先生及譚新明先生；本公司之非執行董事張權勳先生；及本公司之獨立非執行董事陳共榮先生、李正農先生、王佳欣先生及趙正挺先生。