

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函各方面或對應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之銀建國際控股集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算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。

---



**SILVER GRANT INTERNATIONAL HOLDINGS GROUP LIMITED**

**銀建國際控股集團有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：171)

- (I)有關涉及出售本集團貸款權益之交易事項之非常重大出售事項；  
(II)有關涉及轉讓目標物業之交易事項之非常重大收購事項；  
及  
(III)股東特別大會通告

本公司的財務顧問



**紅日資本有限公司**

**RED SUN CAPITAL LIMITED**

---

除文意另有所指外，本通函所用全部詞彙與本通函「釋義」一節所載者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第6至17頁。本公司謹訂於2025年2月28日(星期五)上午十時正假座中國廣東省廣州市天河區花城大道769號廣州嘉昱中心26樓一號會議室舉行股東特別大會或其任何續會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。

無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請根據隨附之代表委任表格上印備之指示，填妥該表格並盡快交回本公司股份登記及過戶處，卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，或使用本公司寄發之通知信函上所提供之用戶名稱及密碼，透過指定網址(<https://spot-emeeting.tricor.hk>)交回，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即不遲於2025年2月26日(星期三)上午十時正)交回。閣下在填妥及交回代表委任表格後，仍可按本身意願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)並於會上投票。

2025年2月12日

---

## 目錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	6
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — 餘下集團未經審核備考財務資料 .....	II-1
附錄三 — 目標物業估值報告 .....	III-1
附錄四 — 一般資料 .....	IV-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1
隨附文件-股東特別大會代表委任表格	

---

## 釋義

---

在本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「該銀行」	指	廣州銀行股份有限公司紙行支行，乃位於中國的銀行，即委託貸款項下的貸款人
「北海茂元」	指	北海茂元投資有限公司，於中國註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「北京東環」	指	東環(北京)物業管理有限公司，於中國註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，即委託貸款協議項下之借款人
「董事會」	指	董事會
「借款人」	指	各項貸款協議合共54名借款人，全部均為獨立第三方
「營業日」	指	聯交所開放進行交易之日
「已抵押物業」	指	根據委託貸款A若干位於中國北京由北京東環擁有的投資物業
「本公司」	指	銀建國際控股集團有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「完成」	指	根據貸款轉讓協議之條款及條件完成交易事項
「完成日期」	指	達成貸款轉讓協議項下所有先決條件後五個營業日內之日(或本公司及廣東珠光可能書面協定之有關其他日期)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義

---

## 釋義

---

「代價」	指	人民幣2,200,000,000元(相當於約2,428,000,000港元)，即廣東珠光根據貸款轉讓協議之條款及條件向本公司結付之總代價
「債務轉移」	指	根據委託貸款協議北京東環所有義務及責任於完成後轉移至廣東珠光
「轉移契約」	指	廣東珠光就債務轉移訂立之轉移契約
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	本公司根據貸款轉讓協議向廣東珠光出售貸款權益
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2025年2月28日(星期五)上午十時正假座中國廣東省廣州市天河區花城大道769號廣州嘉昱中心26樓一號會議室舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准貸款轉讓協議及交易事項
「委託貸款A」	指	根據委託貸款協議A該銀行向北京東環提供原始本金額人民幣1,880,000,000元的委託貸款
「委託貸款協議A」	指	北京東環(作為借款人)、該銀行(作為貸款人)與中國機構A(作為委託方)訂立日期為2021年7月6日之委託貸款協議(於同日經補充委託貸款協議修訂及補充)
「委託貸款協議B」	指	北京東環(作為借款人)、該銀行(作為貸款人)與中國機構B(作為委託方)訂立日期為2021年7月6日之委託貸款協議
「委託貸款協議」	指	委託貸款協議A及委託貸款協議B之統稱
「委託貸款B」	指	根據委託貸款協議B該銀行向北京東環提供原始本金額約人民幣100,000,000元的委託貸款
「委託貸款」	指	委託貸款A及委託貸款B之統稱

---

## 釋義

---

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣東珠光」	指	廣東珠光集團有限公司，於中國成立的有限公司，其最終實益擁有人為謝炳釗先生及朱各亮先生
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立股東」	指	有權於股東特別大會投票且根據上市規則毋須在股東特別大會放棄投票之股東及／或彼等各自之聯繫人
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，根據上市規則，並非本公司關連人士的人士
「最後實際可行日期」	指	2025年2月5日，即本通函付印前為確定本通函所述若干資料而定下之最後實際可行日期
「貸款人」	指	(i)本公司；(ii)銀建國際財務；(iii)銀建國際廣州；(iv)銀建能源貿易；(v)北海茂元；(vi)北京東環；及(vii)泰州銀建之統稱，各自為貸款人
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	貸款人根據貸款協議向借款人提供之各項貸款，將於完成後轉讓及轉移至廣東珠光
「貸款協議」	指	各貸款人(作為貸款人)及各借款人(作為借款人)於2021年3月至2023年12月期間就貸款訂立之各項貸款協議
「貸款轉讓協議」	指	本公司與廣東珠光訂立日期為2024年6月27日之貸款轉讓協議，內容有關交易事項
「貸款轉讓補充協議」	指	本公司與廣東珠光訂立日期為2025年1月22日之貸款轉讓補充協議，內容有關延長最後截止日期

---

## 釋義

---

「貸款權益」	指	本公司於貸款協議(包括但不限於貸款及項下設立之所有抵押)及根據貸款轉讓協議所載條款及條件於自2024年1月1日起之一切權利、所有權、利益及權益
「最後截止日期」	指	2025年12月31日(或本公司與廣東珠光可能協定之有關其他日期)
「朱先生」	指	朱慶淞先生(又名朱慶伊),本公司主席、執行董事兼聯席行政總裁
「廖先生」	指	廖騰佳先生,於最後實際可行日期於融德約36%已發行股份擁有權益
「中國」	指	中華人民共和國,就本通函而言,不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「中國機構A」	指	中國金融機構廣州市城投投資有限公司
「中國機構B」	指	中國金融機構廣州城投佳朋產業投資基金管理有限公司
「餘下集團」	指	緊隨完成交易事項後之本集團
「人民幣」	指	人民幣,中國法定貨幣
「融德」	指	融德投資有限公司
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司無面值之普通股
「股東」	指	股份持有人
「銀建國際財務」	指	銀建國際財務有限公司,於香港註冊成立的有限公司,為本公司的全資附屬公司

---

## 釋義

---

「銀建國際廣州」	指	銀建國際控股(廣州)有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「泰州銀建」	指	泰州銀建能源投資有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「目標物業」	指	位於中國廣東省之目標物業，其詳情載於本通函董事會函件「有關目標物業的資料」一段
「交易事項」	指	貸款轉讓協議項下擬進行之交易，包括出售事項、轉讓目標物業及債務轉移
「估值報告」	指	漢華評值有限公司就目標物業評估值於2024年11月30日出具之估值報告，其載於本通函附錄三
「銀建能源貿易」	指	銀建能源貿易(廣州)有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「珠光控股」	指	珠光控股集團有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所上市(股份代號：1176)，為本公司主要股東
「%」	指	百分比

就本通函而言，除非另有指明，否則所報人民幣金額已按人民幣1元兌1.1038港元之匯率換算為港元。所採用之匯率(如適用)僅供說明之用，並不表示任何金額已經或可按該等匯率或任何其他匯率換算或進行任何換算。

本通函之中文翻譯僅供參考。倘有任何不一致，概以英文版為準。除非另有指明，否則本通函所用日期及時間均指香港當地日期及時間。



**SILVER GRANT INTERNATIONAL HOLDINGS GROUP LIMITED**

**銀建國際控股集團有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：171)

執行董事：

朱慶淞先生(又名朱慶伊)

(主席兼聯席行政總裁)

張文廣先生(聯席行政總裁)

翁鍵先生

顧嘉莉女士

註冊辦事處：

香港灣仔

港灣道1號

會展廣場

辦公大樓

40樓

4013B室

非執行董事：

陳志偉先生

陳永存先生

獨立非執行董事：

梁青先生

張璐先生

洪木明先生

敬啟者：

**(I)有關涉及出售本集團貸款權益之交易事項之非常重大出售事項；**

**(II)有關涉及轉讓目標物業之交易事項之非常重大收購事項；**

**及**

**(III)股東特別大會通告**

---

## 董事會函件

---

### 緒言

茲提述本公司日期為2024年6月27日及2025年1月22日之公佈，內容有關交易事項。於2024年6月27日(交易時段後)，本公司與廣東珠光訂立貸款轉讓協議，據此，本公司已同意出售及轉讓，而廣東珠光同意購買貸款權益，總代價為約人民幣2,200,000,000元(相當於約2,428,000,000港元)。於2025年1月22日，本公司與廣東珠光訂立貸款轉讓補充協議，以將貸款轉讓協議項下之最後截止日期延長至2025年12月31日，或本公司與廣東珠光可能書面協定之有關較後日期。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關貸款轉讓協議及交易事項之進一步資料；(ii)目標物業的估值報告；(iii)股東特別大會通告及代表委任表格；及(iv)上市規則規定的其他資料，以供股東考慮並酌情通過決議案以批准交易事項。

### 貸款轉讓協議

貸款轉讓協議(經貸款轉讓補充協議所修訂及補充)的主要條款概述如下。

**日期：** 2024年6月27日

**訂約方：** (a) 本公司；及  
(b) 廣東珠光

### 標的事項

本公司同意轉讓且廣東珠光同意向本公司購買貸款權益。

於2023年12月31日，貸款協議項下的未償還本金及利息總額約為人民幣2,201,000,000元(相當於約2,430,000,000港元)，其中未償還本金額及應收利息分別約為人民幣1,790,000,000元及人民幣411,000,000元(分別相當於約1,976,000,000港元及454,000,000港元)。

### 代價

出售事項的代價為人民幣2,200,000,000元(相當於約2,428,000,000港元)，其須由廣東珠光於完成時以下列方式償付：(i)訂立轉移契約以承擔北京東環於委託貸款協議的義務(包括但不限於未償還本金額約人民幣1,880,000,000元的委託貸款償還義務、解除所有現有押記、擔保

---

## 董事會函件

---

及股份質押，及根據委託方及貸款人要求提供新押記、擔保及／或股份質押(倘需要))；及(ii)轉讓目標物業。

代價由本公司與廣東珠光公平磋商後釐定，並考慮到(i)借款人根據貸款協議所欠的未償還本金及利息；(ii)收回貸款權益的可能性，並考慮到(其中包括)有跡象顯示借款人無法按貸款協議的規定即時全數償還未償還本金及應計利息(可見於貸款權益的逾期情況)；(iii)目標物業的初步評價估值不少於人民幣320,000,000元(於貸款轉讓協議日期相當於約353,000,000港元)；(iv)倘本公司向借款人採取法律行動以收回貸款協議項下的不良貸款，預期本集團將需耗費的時間及成本；(v)於2023年12月31日，委託貸款項下本金總額約2,075,000,000港元的負債減少以及本集團根據委託貸款協議項下的相關利息開支自2023年12月21日起減少；及(vi)目前的全球環境及經濟前景的不確定性。

董事會認為，代價屬公平合理，符合正常商業條款，且訂立貸款轉讓協議符合本公司及股東的整體利益。

### 先決條件

完成須待滿足以下條件後，方可落實：

- (1) 獨立股東在股東特別大會上通過批准貸款轉讓協議和交易事項的所有必要決議案；
- (2) 本公司及貸款人已就出售事項、轉讓目標物業及債務轉移獲得所有必要的同意和批准，且該等同意和批准仍然有效且未被撤銷；
- (3) 廣東珠光已就出售事項、轉讓目標物業及債務轉移獲得所有必要的同意和批准，且該等同意和批准仍然有效且未被撤銷；
- (4) 北京東環已就債務轉移(包括但不限於取得委託貸款的主要貸款人及委託方的書面同意)獲得所有必要的同意和批准，且該等同意和批准仍然有效且未被撤銷；
- (5) 本公司信納有關目標物業的盡職審查結果；

---

## 董事會函件

---

- (6) 貸款轉讓協議中有關廣東珠光的陳述和保證在所有重大方面仍然真實、準確及不具誤導性，並且不存在構成或可能構成違反貸款轉讓協議中的陳述或保證的事件、事實或情況；
- (7) 取得由本公司委任的獨立估值師出具的估值報告(形式和內容須令本公司信納)，其中顯示目標物業在貸款轉讓協議日期前三(3)個月內的估值不少於人民幣320,000,000元；
- (8) 按所協定完成轉讓目標物業，及其項下擬訂立之所有合約／協議均已生效；及
- (9) 按所協定完成債務轉移，及其項下擬訂立之所有合約／協議均已生效。

除上述第(5)及第(6)項條件可由本公司不時以書面形式豁免外，上述條件均不可豁免。倘上述條件未能於最後截止日期或之前或本公司與廣東珠光可能書面協定的有關較後日期達成(或獲本公司或廣東珠光豁免(視情況而定))，則貸款轉讓協議即告終止及作廢，而任何訂約方對彼此均無任何義務及責任，惟先前違反該協議條款者除外。

於最後實際可行日期，上文條件(5)、(6)及(7)已獲達成。

### 完成

完成將於貸款轉讓協議項下的所有先決條件均獲滿足(或獲豁免，視情況而定)後五個營業日內之日作實(或本公司及廣東珠光可能書面協定之有關其他日期)。在廣東珠光悉數支付代價前，本公司可享有貸款權益之權利及權益。在廣東珠光悉數支付代價的基礎上，自2024年1月1日(即參考日期)起與貸款權益有關的所有權利及權益將由廣東珠光享有。於完成後，貸款權益的所有權利、權益、所有權及利益將轉讓予廣東珠光，而本公司須促使廣東珠光及各貸款人簽立轉移契約，據此，各貸款人須將其所有貸款權益轉讓予廣東珠光。

在廣東珠光悉數支付代價前，委託貸款的利息開支將由本公司承擔。假設完成日期為2025年12月31日，自2023年12月21日起至2025年12月31日，委託貸款項下的利息開支約為人民幣371百萬元(相當於約410百萬港元)。自2023年12月21日起，委託貸款項下的利息開支並無結清及已逾期。本公司已根據貸款轉讓協議就轉讓委託貸款知會該銀行，並正按貸款轉讓協議之先決條件所載取得債務轉移之同意及批准過程中，因此，並無產生有關逾期利息開支之罰

---

## 董事會函件

---

款或額外費用。在廣東珠光全數支付代價的基礎上，自2023年12月21日(即參考日期)起與委託貸款有關的所有義務、責任及利息開支均由廣東珠光承擔及結清。於完成後，委託貸款項下的所有義務、責任及利息開支將轉讓予廣東珠光，而本公司須促使廣東珠光及北京東環簽訂轉移契約。

### 有關貸款權益的資料

於最後實際可行日期，貸款權益包括貸款人向合共54名借款人提供的54筆貸款，其中52名借款人位於中國，2名借款人位於香港，全部54筆貸款均無抵押。於2023年12月31日，除5筆貸款(於2023年12月31日的未償還本金及利息總額約為97,000,000港元)外，其餘49筆貸款(於2023年12月31日的未償還本金及利息總額約為2,332,000,000港元)均已逾期。貸款年利率介於15%至20%之間。

於2023年12月31日，貸款權益的貸款協議項下的未償還本金和利息總額約為人民幣2,201,000,000元(相當於約2,430,000,000港元)。

貸款人包括本公司及其全資附屬公司，包括(i)銀建國際財務；(ii)銀建國際廣州；(iii)銀建能源貿易；(iv)北海茂元；(v)北京東環；及(vi)泰州銀建。除本公司及銀建國際財務為於香港註冊成立的有限公司外，所有其他貸款人均為於中國成立的有限公司。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，借款人及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 有關債務轉移及委託貸款的資料

於2021年7月6日，北京東環(作為借款人)、該銀行(作為貸款人)及中國機構A(作為委託方)簽訂委託貸款協議A，據此(其中包括)，該銀行同意向北京東環提供原始本金額人民幣1,880,000,000元的委託貸款A。於同日，中國機構A及北京東環已與(i)廣東珠光、(ii)本公司及(iii)朱先生各自訂立擔保協議，據此(其中包括)，(i)廣東珠光、(ii)本公司及(iii)朱先生各自同意提供不多於委託貸款A的總金額及該銀行為實現其權利而支付的相關利息、違約金、損害賠償金及相關費用的連帶責任擔保。委託貸款A亦以(i)位於中國北京由北京東環擁有的已抵押物業作抵押；及(ii)本公司之間接全資附屬公司銀建國際投資管理有限公司所持北京東環全部已發行股本之質押作抵押。於2023年12月31日，委託貸款A的未償還本金額為約人民幣1,780,000,000元(相當於約1,965,000,000港元)。

---

## 董事會函件

---

於2023年12月31日，北京東環擁有的已抵押物業(賬面值約1,069,000,000港元)已根據委託貸款協議A抵押。於完成後，貸款轉讓協議項下的所有先決條件均須達成(或獲豁免，視情況而定)。在廣東珠光悉數支付代價的基礎上，所有現有抵押、擔保及股份質押(包括已抵押物業及銀建國際投資管理有限公司持有的北京東環全部已發行股本的質押)將根據轉移契約解除。

於2021年7月6日，北京東環(作為借款人)、該銀行(作為貸款人)及中國機構B(作為委託方)簽訂委託貸款協議B，據此(其中包括)，該銀行同意向北京東環提供原始本金額約人民幣100,000,000元的委託貸款B。於同日，中國機構B及北京東環已與(i)廣東珠光及(ii)朱先生各自訂立擔保協議，據此(其中包括)，(i)廣東珠光及(ii)朱先生各自同意提供不多於委託貸款B的總金額及該銀行為實現其權利而支付的相關利息、違約金、損害賠償金及相關費用的連帶責任擔保。委託貸款B亦以已抵押物業作抵押。於2023年12月31日，委託貸款B的未償還本金額為約人民幣100,000,000元(相當於約110,000,000港元)。

於2023年12月31日，委託貸款的未償還本金總額約為人民幣1,880,000,000元(相當於約2,075,000,000港元)，未償還應計利息約為人民幣4,000,000元(相當於約4,400,000港元)。於最後實際可行日期，於2023年12月31日委託貸款的應計利息已結清。

### 有關目標物業的資料

目標物業位於中國廣東省，全部均為停車位。根據貸款轉讓協議，完成時轉讓予本集團之停車位數目須根據個別停車位之評估價值釐定，而完成時轉讓予本集團之停車位總價值則不得少於人民幣320,000,000元(相當於約353,000,000港元)，將予轉讓之停車位將由本公司及廣東珠光根據廣東珠光提供之目標物業清單釐定及協定。

於最後實際可行日期，本公司與廣東珠光已同意將予轉移之停車位清單。將予轉移之停車位數目為約800個，其位於中國廣東省，總佔地面積為約9,514.6平方米。誠如廣東珠光所告知，根據廣東珠光與廣州黃沙鐵路房地產開發有限公司(廣東珠光之合作合資企業夥伴)就發展目標物業而訂立之協議，廣東珠光正獲取目標物業之物業所有權證。於2024年11月30日，目

---

## 董事會函件

---

標物業之評估值約為人民幣320,000,000元。漢華評值有限公司就目標物業的評估值於2024年11月30日出具的估值報告載於本通函附錄三。

於最後實際可行日期，目標物業仍為空置且目標物業尚未開始運營，主要由於新冠肺炎疫情爆發及經濟下行而延遲廣東珠光透過物業代理安排目標物業租賃及／或銷售的原定安排，因此截至2023年12月31日止年度的收入為零。目標物業清單於2023年12月31日的賬面淨值約為人民幣351,000,000元(相當於約387,000,000港元)。

本公司擬於完成後取得目標物業的所有權證後出租目標物業以獲取租金收入。本公司擬與目標物業的物業管理團隊合作以出租目標物業。本公司亦會不時檢討市況，以考慮透過物業代理尋求潛在買家出售部分目標物業。於出售目標物業後，本公司將遵守上市規則第14章及／或第14A章(倘適用)項下的所有相關規定。

### 有關訂約方的資料

#### 本集團及本公司

本集團主要從事物業租賃及投資。本公司為一間投資控股公司。

#### 廣東珠光

廣東珠光為於中國成立的有限公司，主要從事項目投資、貿易、貨物進出口、市場營銷發展及諮詢、室內設計及裝飾，以及商業資訊諮詢。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，廖先生擁有融德已發行股份約36%權益。融德則持有珠光控股已發行股份約54.81%。珠光控股則持有Splendid Reach Limited全部已發行股份，而Splendid Reach Limited擁有本公司已發行股本約29.50%權益。因此，廖先生被視為擁有本公司已發行股本約29.50%權益。廖先生亦為珠光控股之董事。

誠如珠光控股截至2023年12月31日止年度之年報所披露，由於廖先生被視為對廣東珠光擁有重大影響力，因此廣東珠光被視為珠光控股之關聯方。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，由於廖先生曾擔任廣東珠光的顧問，因此被視為對廣東珠光具有重大影響

---

## 董事會函件

---

力。因此，根據珠光控股於編製其綜合財務報表時所採納之適用會計準則，廣東珠光被視為珠光控股之關聯方。

除上文所披露者外，董事確認，本集團與廣東珠光之間概無其他關係且概無相關安排。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，本公司認為廣東珠光及其最終實益擁有人為獨立第三方，乃基於以下因素：(i)廖先生並非本公司之董事；(ii)廖先生並無於廣東珠光任何股份中擁有權益；(iii)廖先生並非廣東珠光之董事；(iv)廖先生並無參與交易事項；及(v)根據珠光控股於編製其綜合財務報表時所採納之適用會計準則，廣東珠光被視為珠光控股之關聯方。

### 交易事項之財務影響

#### 關於出售事項

#### 對財務表現之影響

貸款權益於截至2022年及2023年12月31日止年度分別佔利息收入約262,000,000港元及164,000,000港元。其中截至2023年12月31日止年度之利息收入約164,000,000港元，全部於最後實際可行日期尚未償還。

本集團已就2023年12月31日之貸款權益約528,000,000港元確認預期信貸虧損。

於完成後，預期本集團將不再確認貸款權益的利息收入以及貸款權益的預期信貸虧損。

#### 對財務狀況之影響

貸款權益於2023年12月31日入賬為賬面值約1,902,000,000港元之本集團金融資產。於2023年12月31日，貸款權益的賬面值包括本金額及應收利息，及扣除之預期信貸虧損，分別為1,976,000,000港元、454,000,000港元及528,000,000港元。於完成後，本集團流動資產預期將減少同等金額。

---

## 董事會函件

---

### 出售事項之收益

於完成後，預期本集團將確認收益約509,000,000港元，其乃基於(i)約2,411,000,000港元（即於2023年12月31日委託貸款約2,058,000,000港元及目標物業之公允價值約353,000,000港元之賬面總值）；及(ii)貸款權益於2023年12月31日的賬面值約1,902,000,000港元之間的差額。

### 有關轉讓目標物業及債務轉移

#### 對財務表現之影響

本集團就委託貸款每年產生約166,000,000港元之利息開支。於完成後，本集團將不再就委託貸款產生利息開支。

#### 對財務狀況之影響

於完成後，目標物業將成為本集團投資物業之一部分。目標物業之評價估值於2024年11月30日約為人民幣320,000,000元（相當於約353,000,000港元）。預期本集團的非流動資產將增加同等金額。

委託貸款於2023年12月31日入賬為賬面總值約2,058,000,000港元（扣除委託貸款的攤銷安排費約17,000,000港元）之本集團金融負債。於完成後，委託貸款之還款義務將轉移至廣東珠光。本集團總負債預期將減少同等金額。

因此，總資產及總負債各自將分別減少約1,549,000,000港元及2,058,000,000港元，而本集團資產淨值將增加約509,000,000港元。

上述估計（包括出售事項之收益）僅供說明用途，並非陳述作完成後之本集團財務狀況。謹請股東留意，本公司將予錄得之實際財務影響須待本公司核數師審閱及進行進一步審核程序，並可能於本通函所載估計有所不同。

有關餘下集團未經審核備考財務資料的進一步資料載於本通函附錄二。

---

## 董事會函件

---

### 訂立貸款轉讓協議及交易事項之理由及裨益

本集團主要從事物業租賃及投資。誠如本公司截至2023年12月31日止年度的年報所述，本集團一直致力改善財務狀況，持續採取措施加快收回未收回的應收貸款及應收利息的時間，並加快出售金融資產投資，包括股權投資及不良資產組合。

誠如上文所述，於2023年12月31日，貸款協議項下未償還的本金及利息總額為約人民幣2,201,000,000元（相當於約2,430,000,000港元），全部均為無抵押。於2023年12月31日，除於2023年12月31日未償還本金及利息總額約97,000,000港元的5筆貸款外，所有其他於2023年12月31日未償還本金及利息總額約2,333,000,000港元之49筆貸款均已逾期。

因此，倘落實交易事項，其將為本集團提供良機以在可預見的時間範圍及相對較短的時間內大幅收回貸款協議項下大部分未償還的款項，從而最大限度地減少與貸款權益相關的不確定性及信貸風險及本集團將就收取未償還貸款權益而產生的行政費用，債務轉移為本集團提供清償委託貸款的良機，而本集團於委託貸款協議項下的權利及責任將會解除。目標物業位於廣東省廣州市荔灣區。根據廣州市荔灣區人民政府官方網站公佈，2023年地區生產總值（「GDP」）約為人民幣1,278億元，增長約4.8%，高於廣州市GDP增長率。儘管目標物業尚未開始營運，但由於目標物業位於經濟表現正在復甦及改善的地區，本公司認為目標物業可透過出租為本公司帶來收入。向本公司轉讓目標物業使本集團能夠以優質資產擴大及多元化其投資物業組合，並於完成後藉租賃目標物業加強本集團的收入基礎及為本集團產生穩定的現金流量。

經考慮出售事項之理由及裨益，董事會認為，貸款轉讓協議之條款乃訂約方經公平磋商後釐定，且交易事項屬公平合理，並符合本公司及股東之整體最佳利益。

### 上市規則的涵義

由於有關出售事項之最高適用百分比率根據上市規則第14.07條超過75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的一項非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈、通函及股東批准要求。

---

## 董事會函件

---

由於有關轉讓目標物業之最高適用百分比率根據上市規則第14.07條超過100%，故根據上市規則第14章，轉讓目標物業構成本公司之一項非常重大收購事項，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈、通函及股東批准要求。

### 股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。本公司將於2025年2月28日(星期五)上午十時正假座中國廣東省廣州市天河區花城大道769號廣州嘉昱中心26樓一號會議室舉行股東特別大會或其任何續會，以考慮及酌情批准貸款轉讓協議及交易事項。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，概無股東於貸款轉讓協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，並須就提呈之決議案於股東特別大會上放棄投票。

茲隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否擬出席股東特別大會或其任何續會，務請根據隨附之代表委任表格上印備之指示，填妥該表格並盡快交回本公司股份登記及過戶處，卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，或使用本公司寄發之通知信函上所提供之用戶名稱及密碼，透過指定網址(<https://spot-emeeting.tricor.hk>)交回，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時(不包括公眾假期任何日子)前(即不遲於2025年2月26日(星期三)上午十時正)交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可按本身意願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式投票表決外，股東特別大會上股東所作的表決將以投票方式進行，而本公司將根據上市規則第13.39(5)條指定的方式公佈投票結果。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東享有出席股東特別大會並於會上投票之權利，本公司將於2025年2月25日(星期二)至2025年2月28日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記任何股份轉讓。為確保符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票必須於2025年2月24日(星期一)下午四時三十分前存放在本公司股份登記及過戶處，卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

---

## 董事會函件

---

### 推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，貸款轉讓協議之條款乃按一般商業條款訂立，且公平合理，而其項下擬進行之交易符合本公司及股東之整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議股東於股東特別大會上將予提呈之普通決議案投贊成票，以批准貸款轉讓協議及其項下擬進行之交易。

### 額外資料

謹請閣下亦垂注本通函附錄所載額外資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
**銀建國際控股集團有限公司**  
主席、聯席行政總裁兼執行董事  
**朱慶淞**  
謹啟

2025年2月12日

**本集團之財務資料**

本集團截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個財政年度以及截至2024年6月30日止六個月之財務資料於本公司在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.silvergrant.com.cn/en/index.aspx>)刊發之本公司相關年報及中期報告中披露。本公司在聯交所網站刊發之年報及中期報告之連結載於下文。

本集團截至2024年6月30日止六個月之財務資料在本公司於2024年9月24日刊發之中期報告第34至68頁中披露，可透過以下連結查閱：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0924/2024092400655\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0924/2024092400655_c.pdf)

本集團截至2023年12月31日止財政年度之財務資料在本公司於2024年4月30日刊發之年報第122至266頁中披露，可透過以下連結查閱：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0430/2024043002597\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0430/2024043002597_c.pdf)

本集團截至2022年12月31日止財政年度之財務資料在本公司於2023年4月27日刊發之年報第116至265頁中披露，可透過以下連結查閱：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042705275\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042705275_c.pdf)

本集團截至2021年12月31日止財政年度之財務資料在本公司於2022年4月28日刊發之年報第105至257頁中披露，可透過以下連結查詢：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0428/2022042802781\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0428/2022042802781_c.pdf)

**債務聲明**

於2024年12月31日結束營業時，即本通函付印前就本債務聲明而言的最後可行日期，本集團的債務如下：

## 銀行及其他借款

	於2024年 12月31日 千港元
<b>流動</b>	
銀行貸款－有抵押及有擔保	127,862
銀行貸款－無抵押及有擔保	15,119
其他貸款－有抵押及有擔保	2,215,090
其他貸款－有抵押及無擔保	1,036,717
其他貸款－無抵押及有擔保	16,739
<b>總額</b>	<u>3,411,527</u>
<b>非流動</b>	
其他貸款－有抵押及有擔保	1,798
其他貸款－有抵押及無擔保	32,397
<b>總額</b>	<u>34,195</u>

## 租賃負債

	於2024年 12月31日 千港元
流動	3,229
非流動	19,888
<b>總額</b>	<u>23,117</u>

## 或然負債

本集團為本公司一家合營企業的貸款提供約1,539,588,000港元的企業擔保。

除上述情況及本集團內部的負債以及正常業務過程中的一般貿易應付款項之外，於2024年12月31日，本集團並無任何其他未償還的抵押、押記、債務證券或其他貸款資本、銀行透支或貸款、其他類似債務、租購承諾、承兌負債或承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

## 營運資金

於2024年6月30日，本集團之現金及銀行結餘約為62,000,000港元，而本集團賬面總值約為3,468,000,000港元之計息銀行及其他借款須自2024年6月30日起十二個月內償還，包括(i)於2024年6月30日前尚未按照預定還款日期償還之借款約194,000,000港元(「已逾期其他借款」)；及(ii)原定到期日為距2024年6月30日一年以上之借款約2,825,000,000港元(因延遲支付若干借款之利息，已重新分類至流動負債)。於2024年6月，中國法院已頒佈命令，因未能支付已逾期其他借款而凍結本集團若干銀行結餘及其他資產。於最後實際可行日期，除已逾期其他借款外，本集團尚未收到任何立即償還其銀行及其他借款之要求。於最後實際可行日期，本集團一直積極聯繫貸款人，以解決與已逾期其他借款有關之法院命令，並與相關貸款人進行磋商延長若干其他上述借款之還款日期。董事認為被凍結資產對本集團的財務狀況及營運並無重大影響。

上述情況顯示存在重大不確定性，致使對本集團持續經營的能力產生重大疑問。

在編製本集團自本通函日期起計12個月的營運資金預測時，本集團未能就若干本金總額約3,061,000,000港元的貸款取得相關貸款人之書面協定，不會因延遲支付若干借款的利息而觸發行使要求在預定合約還款日期前即時償還相關貸款之權利。故此，根據現有已確認的融資，本集團無法確定本集團具備上市規則附錄D1B第30段所規定的充足營運資金以應付本集團自本通函日期起計至少12個月之現時需求。

為管理營運資金及改善本集團財務狀況，本集團已制定以下計劃及措施：

- (i) 本集團將繼續與貸款人就解決有關已逾期其他借款之法院命令進行討論；
- (ii) 本集團將繼續實施出售金融資產投資、未償還應收貸款及應收貸款利息以及其他資產的計劃及措施；
- (iii) 本集團將繼續與若干銀行及其他借款的貸款人或其他金融機構就清償、延長還款日期或借款再融資進行磋商；及
- (iv) 本集團將於需要時向現有及其他貸款人獲取額外信貸融資。

董事於作出周詳及審慎詢問後，考慮到上述計劃及措施並假設本集團之現有貸款人不會要求即時償還本集團其他現有貸款，及本集團能否實現上述計劃及措施仍存在重大不確定性，而該等措施受多項不確定因素所限，包括：

- (i) 成功並及時解決有關已逾期其他借款之法院命令；
- (ii) 出售金融資產投資、未償還應收貸款及應收貸款利息以及其他資產的計劃及措施能否成功並及時實施；
- (iii) 本集團其他現有貸款人的持續支援，即其不會要求立即償還相關借款及本集團的其他重大資產不會凍結或查封；及
- (iv) 需要時成功獲得新的融資來源。

認為本集團將擁有充足營運資金以為其營運提供資金，並履行自本通函日期起十二個月內到期的財務責任。

倘本集團無法成功實現上述計劃、措施假設及不確定性，本集團可能並無充足營運資金供自本通函日期起十二個月之用，而於有關情況下，董事會將繼續尋求其他融資方案為其營運資金提供資金。

本公司已根據上市規則第14.66(12)條的規定取得財務顧問發出有關營運資金聲明的函件。

## 餘下集團之管理層討論及分析

於完成後，(i)自2024年1月1日(即基準日)與貸款權益有關的所有權利及權益將由廣東珠光享有；(ii)自2023年12月21日(即基準日)起與委託貸款有關的所有義務、責任及利息開支均由廣東珠光承擔；及(iii)目標物業之物業擁有權將轉讓予本集團。於交易事項完成後，餘下集團將繼續進行其現時主要業務。

在此基礎上，下文載列餘下集團於截至2021年12月31日(「**2021年財政年度**」)、2022年12月31日(「**2022年財政年度**」)及2023年12月31日(「**2023年財政年度**」)止三個財政年度以及截至2024年6月30日止六個月(「**2024年上半年**」)各自之管理層討論及分析。就本通函而言，有關餘下集團之財務數據乃摘錄自本公司於2021年財政年度、2022年財政年度、2023年財政年度及2024年上半年各自之綜合財務報表。

### 有關2021年財政年度

#### 業務回顧

於回顧年度內，由於國際原油供給量與消費量隨著經濟回暖同步恢復，布倫特原油價格維持在60美元至80美元每桶的合理區間。油價回升帶動存貨價值上升，從而提升煉油及石化公司的表現。儘管如此，由於按照中國有關稅務機關的要求須就消費稅計算基準進行稅務自查，中海油氣(泰州)石化有限公司(「**中海油氣**」)，本公司之合營企業，主要從事生產及買賣石油及石化產品的業務)產生了就以前年度的額外消費稅及相關附加稅及滯納金，導致中海油氣於2021年財政年度錄得的虧損大幅上升，其對本集團2021年財政年度的財務表現產生重大不利影響。

#### 財務回顧

本集團2021年財政年度的租金收入為約87,400,000港元，較截至2020年12月31日止年度(「**2020年財政年度**」)約89,100,000港元下跌約2.0%，主要由於本集團於2021年財政年度出租物業的每平方米的平均租金下降。

本公司擁有人應佔虧損已由2020年財政年度約317,600,000港元增加約347.7%至2021年財政年度約1,421,900,000港元。

## 重大投資

本集團投資若干中國企業，並由本集團歸類為以公允值計量且其變動計入損益的金融資產。於2021年12月31日，由國民信託有限公司管理的信託(「NT Trust Scheme」)為本集團最重大的金融資產投資，其賬面值佔本集團總資產約4.0%。

本集團已向NT Trust Scheme合共投資人民幣505,000,000元(相當於約617,400,000港元)，該信託持有投資於中國涿州及瀋陽物業發展投資之有限責任合夥組合。於2021年12月31日，以公允值計量且其變動計入損益的NT Trust Scheme的賬面值為約460,200,000港元(2020年：556,000,000港元)，並佔本集團總資產約4.0%(2020年12月31日：4.9%)。2021年財政年度本集團以公允值計量且其變動計入損益之金融資產之公允值變動所錄得之約102,700,000港元(2020年：667,000港元)虧損中，約110,600,000港元(2020年：19,100,000港元)虧損乃歸因於NT Trust Scheme於2021年12月31日之公允值變動。於2021年財政年度，本集團並無收到NT Trust Scheme之任何分派(2020年財政年度：無)。根據本集團目前的投資策略，於NT Trust Scheme之權益乃持有待售，並於綜合財務狀況表內列為流動資產。

本集團投資於金融資產旨在從其投資升值賺取回報並從中取得收入。董事會認為，本集團金融資產投資之表現取決於投資公司之財務及經營表現以及市場氣氛，而該等因素受利率變動、國家政策以及全球各個經濟體之表現等影響。本集團按其預期評估其以往投資的項目的財政及運營表現後，現正物色撤出該等投資的機會，以使本集團將資金回籠，在未來幾年投資其他回報較高的項目。本集團將繼續採取審慎投資方法，並會密切監察其投資組合之表現。為就進一步爆發疫情可能帶來之任何潛在經濟衰退及市場波動作好準備，本集團將透過增加其短期投資以提升本集團流動資金之方式，調整其投資組合。此外，本集團將就組合多元化尋求開拓具有高增長潛力的投資機遇，如中國大灣區內城市更新項目及綠色投資。

## 庫務政策

本集團採取保守之庫務政策，據此，本集團一直掌控其投資成本，並有效管理其投資回報。本集團已訂定指引，監督及監控其所面臨之投資風險及管理其資本。本集團亦藉著進行持續信貸評估及評價其客戶之財務狀況，致力減少所面臨之信貸風險。董事會密切審視本集團之流動資金狀況，確保本集團在任何時候均有足夠流動資金應付其資金需求。

## 現金狀況

	於2021年 12月31日 千港元
抵押銀行存款	24,450
現金及銀行結餘	<u>116,755</u>
總額	<u><u>141,205</u></u>

本集團於2021年12月31日的現金及銀行結餘(不包括抵押銀行存款)約116,800,000港元較2020年12月31日的約769,800,000港元有所減少，主要是由於(i)本集團於2021年向本公司新成立的合營企業注資及墊款；及(ii)本集團於2021年度收購不良資產所支付的按金增加。於2021年12月31日，本集團之現金及銀行結餘(包括抵押銀行存款)主要以港元、人民幣及美元計值。

除若干交易以港元及美元進行外，本集團絕大部分業務均以人民幣進行。人民幣兌港元、美元或其他外幣乃按照中國人民銀行設定的匯率兌換。人民幣兌港元、美元及其他外幣的價值或會波動，並受中國政治及經濟狀況變化等因素的影響。本集團並無採用任何金融工具作對沖用途。然而，本集團將持續評估所面臨的外匯風險，以針對可能出現的外匯風險釐定所需的對沖政策。

### 營運資金及借貸

於2021年12月31日，本集團之借貸總額約為3,123,800,000港元。該等借貸的組成概述如下：

	於2021年 12月31日 千港元
短期借貸	541,037
長期借貸	1,281,317
可換股債券	<u>1,301,494</u>
借貸總額	3,123,848
現金及銀行結餘(包括已抵押銀行存款)	<u>141,205</u>
借貸淨額	<u><u>2,982,643</u></u>

於2021年財政年度，本集團所有借貸之利息均是以固定及浮動利率計算，年利率介乎5.35%至年利率12%(2020年財政年度：年利率5.35%至年利率12%)。

於2021年12月31日，本集團尚未償還之長期及短期借貸以下列貨幣計值：

	千港元
港元	176,700
人民幣	1,640,009
美元	<u>5,645</u>
	<u><u>1,822,354</u></u>

於2021年12月31日，本集團尚未償還之長期及短期借貸按以下固定利率計息：

	千港元
固定利率	1,822,354
	<u>1,822,354</u>

於2021年12月31日，本集團長期及短期借貸之到期情況如下：

	千港元
應償還銀行貸款：	
一年內或按要求	14,670
第二年	18,337
第三至第五年(包括首尾兩年)	<u>144,866</u>
	177,873
應償還其他貸款：	
一年內	465,242
第二年	150,511
第三至第五年(包括首尾兩年)	<u>1,028,728</u>
	<u>1,644,481</u>
	<u>1,822,354</u>

另外，本集團於2021年12月31日有未動用貸款融資合共約人民幣380,000,000元(2020年12月31日：無)。本集團借貸要求大致上並無重大季節性。

### 借貸比率

本集團之借貸比率(即計息銀行及其他貸款及本公司發行之可換股債券除以本公司擁有人應佔股本計算所得)為59%(2020年12月31日：48%)。

**資產抵押**

於2021年12月31日，本集團已將其累計賬面總額分別約為1,351,200,000港元(2020年12月31日：2,542,900,000港元)及198,500,000港元(2020年12月31日：198,900,000港元)之若干投資物業與租賃土地及樓宇作抵押為本集團獲授一般性銀行融資及應付一名獨立第三方其他應付款之條件。於2021年12月31日，本集團將其銀行存款約24,500,000港元(2020年12月31日：23,800,000港元)抵押予銀行以為本公司一家合營企業獲得銀行信貸。

**資本承擔**

本集團於2021年12月31日之總資本承擔約183,400,000港元乃全數用於購買非上市股本證券。除上文所披露者外，本集團管理層並不預期於2022年財政年度會有其他有關重大投資或資本資產之計劃。

**或然負債**

於2021年12月31日，本集團為一家合營企業的貸款提供約3,842,000,000港元(2020年：3,630,600,000港元)的企業擔保。

**人力資源**

於2021年12月31日，本集團於香港及中國共聘用84名員工(2020年12月31日：104名員工)。於2021年財政年度，本集團之員工成本總額約為76,600,000港元(2020年財政年度：66,800,000港元)。本集團根據僱員各自的工作性質、市場情況、個人表現及資歷向僱員提供薪酬。其他員工福利包括年度花紅及退休福利。董事薪酬乃根據其資歷、經驗、職責、本公司的薪酬政策以及當前的市場情況釐定。

本集團鼓勵僱員通過輔導及進修持續參加培訓。於2021年財政年度，已為合資格僱員提供最新會計準則及市場最新資訊培訓等內部培訓。

**重大收購及出售事項**

於2021年財政年度內，本集團並無任何重大收購及出售事項。

**有關2022年財政年度****業務回顧**

在「碳達峰、碳中和」戰略目標的推動下，中國已踏上能源結構轉型的漫長征程，給新能源產業帶來了前所未有的發展機遇，技術及資本紛紛湧入國內綠色賽道。於2022年財政年度，本集團與一名獨立第三方成立合營企業北京靈駿新能源科技有限責任公司（「北京靈駿」），北京靈駿於中國從事研究及開發（「研發」）、轉讓及推廣光伏電池技術。本集團對於新能源行業的前景充滿信心，並致力支持北京靈駿的進一步發展，包括為其在擴充研發以及製造能力及產能方面提供所需資金。

**財務回顧**

本集團物業租賃業務於2022財政年度的租金收入約為96,900,000港元，較2021年財政年度約87,400,000港元增加約10.9%。該增加主要來自於出租東環廣場，此乃本集團位於中國北京的一個投資物業，包括住宅部分和商業部分。東環廣場的平均出租率由2021年財政年度約80%增加至2022年財政年度約82%。

本公司擁有人應佔虧損於2022年財政年度為約668,300,000港元，而於2021年財政年度則為約1,421,900,000港元，減少約53.0%。

**重大投資**

本集團投資於若干中國企業，並由本集團歸類為以公允值計量且其變動計入損益的金融資產。於2022年12月31日，NT Trust Scheme為本集團最重大的金融資產投資，其賬面值佔本集團總資產約3.9%。

本集團已向NT Trust Scheme合共投資人民幣505,000,000元（相當於約565,500,000港元），於2022年12月31日，以公允值計量且其變動計入損益的NT Trust Scheme的賬面值為約387,500,000港元（2021年12月31日：460,200,000港元），並佔本集團總資產約3.9%（2021年12月31日：4.0%）。2022年財政年度本集團以公允值計量且其變動計入損益的金融資產之公允值變動所錄得約166,100,000港元（2021年財政年度：102,700,000港元）之虧損中，約35,300,000港元（2021年財政年度：110,600,000港元）虧損乃歸因於NT Trust Scheme於2022年12月31日之公允值變動。於2022年財政年度，本集團並無收到NT Trust Scheme之任何分派（2021年財政年度：無）。根據本集團目前的投資策略，於NT Trust Scheme之權益乃持有待售，並於綜合財務狀況表內列為流動資產。

本集團投資於金融資產旨在從其投資升值賺取回報並從中取得收入。董事會認為，本集團金融資產投資之表現取決於被投資公司之財務及經營表現，以及市場氣氛，而該等因素受利率變動、國家政策以及主要經濟體之表現所影響。本集團將繼續採取審慎投資原則，並密切監察其投資組合之表現，適時調整其投資策略。為應對潛在的市場波動和經濟衰退，本集團一方面加快變現其到期投資，另一方面降低中長期投資比重，以改善其流動資金狀況。

### 庫務政策

本集團採取保守之庫務政策，據此，本集團一直掌控其投資成本，並有效管理其投資回報。本集團已訂定指引，監督及監控其所面臨之投資風險及管理其資本。本集團亦藉著進行持續信貸評估及評價其客戶之財務狀況，致力減少所面臨之信貸風險。董事會密切審視本集團之流動資金狀況，確保本集團在任何時候均有足夠流動資金應付其資金需求。

### 現金狀況

	於2022年 12月31日 千港元
受限制銀行結餘	674,814
現金及銀行結餘	<u>97,517</u>
總額	<u><u>772,331</u></u>

本集團於2022年12月31日的現金及銀行結餘(不包括已抵押銀行存款及受限制銀行結餘)約97,500,000港元較於2021年12月31日的約116,800,000港元有所減少，主要是由於本集團於2022年向本公司新成立的合營企業北京靈駿注資及墊款。於2022年12月31日，本集團之現金及銀行結餘(包括已抵押銀行存款及受限制銀行結餘)主要以人民幣計值。

除若干交易以港元及美元進行外，本集團絕大部分業務均以人民幣進行。人民幣兌港元、美元或其他外幣乃按照中國人民銀行設定的匯率兌換。人民幣兌港元、美元及其他外幣的價值或會波動，並受中國政治及經濟狀況變化等因素的影響。本集團並無採用任何金融工具作對沖用途。然而，本集團將持續評估所面臨的外匯風險，以針對可能出現的外匯風險釐定所需的對沖政策。

## 營運資金及借款

於2022年12月31日，本集團之借款總額約為1,840,100,000港元。

	於2022年 12月31日 千港元
短期借款	1,332,982
長期借款	465,398
可換股債券	<u>41,712</u>
借款總額	1,840,092
現金及銀行結餘(包括已抵押銀行存款)	<u>97,517</u>
借款淨額	<u><u>1,742,575</u></u>

於2022年財政年度，本集團所有借款之利息均是以固定及浮動利率計算，介乎年利率3.7%至年利率12%(2021年財政年度：年利率5.35%至年利率12%)。

於2022年12月31日，本集團尚未償還之長期及短期借款按下列貨幣計值：

	千港元
港元	180,000
人民幣	<u>1,618,380</u>
	<u><u>1,798,380</u></u>

於2022年12月31日，本集團尚未償還之長期及短期借款按固定及浮動利率計息的分類如下：

	千港元
固定利率	1,689,583
浮動利率	<u>108,797</u>
	<u><u>1,798,380</u></u>

於2022年12月31日，本集團長期及短期借款到期情況如下：

	千港元
應償還銀行貸款：	
一年內或按要求	50,392
第二年	152,856
第三至第五年(包括首尾兩年)	<u>35,386</u>
	238,634
應償還其他貸款：	
一年內	1,282,591
第二年	277,155
第三至第五年(包括首尾兩年)	<u>—</u>
	<u>1,559,746</u>
	<u><u>1,798,380</u></u>

於2022年12月31日，本公司已贖回部分本金總額約為1,108,300,000港元之可換股債券，該等於2022年12月到期之可換股債券本金總額為1,150,000,000港元，並按年利率12%(2021年12月31日：年利率7%)計息，而該等可換股債券餘下金額已由本公司悉數贖回。

### 借貸比率

於2022年12月31日，本集團之借貸比率(即計息銀行及其他借款及本公司發行之可換股債券除以本公司擁有人應佔股權計算所得)為45%(2021年12月31日：59%)。

### 資產抵押

於2022年12月31日，本集團已將其賬面總額分別約為1,173,600,000港元(2021年12月31日：2,650,500,000港元)及176,300,000港元(2021年12月31日：198,500,000港元)之若干投資物業與租賃土地及樓宇作抵押為本集團獲授一般性銀行融資及應付一名獨立第三方其他應付款之條件。於2022年12月31日，本集團概無將銀行存款(2021年12月31日：24,500,000港元)抵押予銀行以為本公司一家合營企業獲得銀行信貸。於2022年12月31日，本集團質押若干應收款項(主要為本集團向其合營企業及獨立第三方授出的貸款)約3,285,700,000港元(2021年12月31日：無)以及於持有本集團應收款項的本公司附屬公司及聯營公司的股權(2021年12月31日：無)，作為本公司發行的可換股債券的抵押。

### 資本承擔

於2022年12月31日，就購買非上市股本證券而言，本集團已訂約但未計提之資本開支約為168,000,000港元(2021年12月31日：183,400,000港元)。除所披露者外，本集團管理層預期，於2023年財政年度概無有關重大投資或資本資產之任何計劃。

### 或然負債

於2022年12月31日，本集團為本公司一家合營企業的貸款提供約3,576,600,000港元(2021年12月31日：3,842,000,000港元)的企業擔保。

### 人力資源

於2022年12月31日，本集團於香港及中國共聘用66名僱員(2021年12月31日：84名)。於2022年財政年度，本集團之員工成本總額約為66,900,000港元(2021年財政年度：76,600,000港元)。本集團根據僱員各自的工作性質、市場情況、個人表現及資歷向僱員提供薪酬。其他員工福利包括年度花紅及退休福利。董事薪酬乃根據其資歷、經驗、職責、本公司的薪酬政策以及當前的市場情況釐定。

本集團鼓勵僱員通過輔導及進修持續參加培訓。於2022年財政年度，已為合資格僱員提供最新會計準則及市場最新資訊培訓等內部培訓。

### 重大收購及出售事項

於2022年9月8日，本公司全資附屬公司北京隆達天弘科技有限公司(「**訂約方A**」)與獨立第三方(「**訂約方B**」)及本公司全資附屬公司北京靈駿簽訂合營協議(「**合營協議**」)，據此，訂約方A應無償轉讓北京靈駿的50%股權予訂約方B(「**該轉讓**」)。於2022年11月29日在中國有關當局登記該轉讓後(「**轉讓完成**」)，北京靈駿由訂約方A擁有50%及由訂約方B擁有50%，北京靈駿已在本集團綜合財務報表中入賬為本公司的合營企業。

於合營協議日期，北京靈駿的註冊資本尚未繳足。根據合營協議，訂約方A及訂約方B各應於2030年4月30日前繳付北京靈駿註冊資本人民幣50,000,000元(相當於約56,800,000港元)。此外於轉讓完成後，倘北京靈駿需要資金用於項目投資及其日常經營管理，訂約方A及訂約方B應在北京靈駿作出要求後15天內按各訂約方A及訂約方B各自在北京靈駿的持股比例分

別同時墊付股東貸款予北京靈駿，惟於任何時候，訂約方A及訂約方B各自向北京靈駿墊付的註冊資本及股東貸款總額不得超過人民幣180,000,000元(相當於約204,500,000港元)，而該金額乃參考北京靈駿的發展及營運所需的預期資金金額而釐定。轉讓完成後，北京靈駿擬主要從事與新能源相關的投資項目(或其他經北京靈駿董事會批准的項目)。

有關合營協議之進一步詳情載於本公司日期為2022年9月8日的公佈。

除上述者外，於2022年財政年度內，本集團並無任何重大收購或出售事項。

## 有關2023年財政年度

### 業務回顧

儘管面對國際原油價格震盪波動、國內成品油批零價差大幅收窄、化工品價格持續低迷等嚴峻複雜形勢，本公司之合營企業中海油氣(主要從事原油加工及生產銷售石化產品的業務)仍出色地完成了2023年財政年度的生產經營目標。於回顧年內，中海油氣嚴格落實安全生產和健康、安全與環境管理體系要素，通過採用批發和零售相結合的多元化銷售模式，並打造與之配套的銷售物流一體化管理系統，實現了客戶數量和發貨速度的穩步提升，為穩定市場份額打下了堅實的基礎。在推進高端潤滑油業務方面，中海油氣亦取得了積極的進展，包括(1)動物疫苗佐劑科研進展順利，正與業務合作夥伴共同探索工業化生產應用；(2)不斷提升產品競爭力，加強與頭部跨國企業及央企合作；(3)變壓器油產品取得出口突破，供貨至東南亞及中東地區。然而，中海油氣於2023年財政年度對其工廠進行大型維修，導致其停產兩個月，使2023年財政年度整體業績較2022年財政年度有所下滑。

### 財務回顧

本集團物業租賃業務於2023年財政年度的租金收入為約97,000,000港元(2022年財政年度：96,900,000港元)，兩個年度之收入保持穩定。該分部收益來自於出租東環廣場。

本公司擁有人應佔虧損已由2022年財政年度約668,300,000港元減少約28,500,000港元至2023年財政年度約639,800,000港元。

## 重大投資

本集團投資於若干中國企業，並由本集團歸類為以公允值計量且其變動計入損益的金融資產。於2023年12月31日，NT Trust Scheme為本集團最重大的金融資產投資，其賬面值佔本集團總資產約3.0% (2022年12月31日：3.9%)。

本集團已向NT Trust Scheme合共投資人民幣505,000,000元 (相當於約557,400,000港元)。於2023年12月31日，以公允值計量且其變動計入損益的NT Trust Scheme的賬面值為約230,800,000港元 (2022年12月31日：387,500,000港元)，並佔本集團總資產約3.0% (2022年12月31日：3.9%)。2023年財政年度本集團以公允值計量且其變動計入損益的金融資產之公允值變動所錄得約147,300,000港元 (2022年財政年度：166,100,000港元)之虧損中，約151,900,000港元 (2022年財政年度：35,300,000港元)虧損乃歸因於NT Trust Scheme於2023年12月31日之公允值變動。於2023年財政年度，本集團並無收到NT Trust Scheme之任何分派 (2022年財政年度：無)。根據本集團目前的投資策略，於NT Trust Scheme之權益乃持有待售，並於綜合財務狀況表內列為流動資產。

於2023年，本集團成功處置了若干不良資產投資項目，回籠了部分資金。

本集團投資於金融資產旨在從其投資升值賺取回報並從中取得收入。董事會認為，本集團金融資產投資之表現取決於被投資公司之財務及經營表現，以及市場氣氛，而該等因素受利率變動、國家政策以及主要經濟體之表現所影響。本集團將繼續採取審慎投資原則，並密切監察其投資組合之表現，適時調整其投資策略。為應對潛在的市場波動和經濟衰退，本集團一方面加快變現其到期投資，另一方面降低中長期投資比重，以改善其流動資金狀況。

## 庫務政策

本集團採取保守之庫務政策，據此，本集團一直掌控其投資成本，並有效管理其投資回報。本集團已訂定指引，監督及監控其所面臨之投資風險及管理其資本。本集團亦藉著進行持續信貸評估及評價其客戶之財務狀況，致力減少所面臨之信貸風險。董事會密切審視本集團之流動資金狀況，確保本集團在任何時候均有足夠流動資金應付其資金需求。

## 現金狀況

	於2023年 12月31日 千港元
現金及銀行結餘	57,333
總額	57,333

於2023年12月31日，本集團之現金及銀行結餘約為57,300,000港元(2022年12月31日：97,500,000港元)，而本集團賬面總值約為3,485,000,000港元之計息銀行及其他借款須自截至2023年12月31日止年度起十二個月內償還。

於2023年12月31日，本集團之現金及銀行結餘按下列貨幣計值：

港元	5.0%
人民幣	94.7%
美元	0.3%
	100.0%

除若干交易以港元及美元進行外，本集團絕大部分業務均以人民幣進行。人民幣兌港元、美元或其他外幣乃按照中國人民銀行設定的匯率兌換。人民幣兌港元、美元及其他外幣的價值或會波動，並受中國政治及經濟狀況變化等因素的影響。本集團並無採用任何金融工具作對沖用途。然而，本集團將持續評估所面臨的外匯風險，以針對可能出現的外匯風險釐定所需的對沖政策。

## 營運資金及借款

於2023年12月31日，本集團之借款總額約為1,494,400,000港元。該等借款的組成概述如下：

	於2023年 12月31日 千港元
短期借款	1,427,516
長期借款	<u>66,887</u>
借款總額	1,494,403
現金及銀行結餘(包括已抵押銀行存款)	<u>57,333</u>
借款淨額	<u><u>1,437,070</u></u>

於2023年財政年度，本集團所有借款之利息均是以固定及浮動利率計算，介乎年利率3.7%至年利率27.6%(2022年財政年度：年利率3.7%至年利率12.0%)。

於2023年12月31日，本集團尚未償還之長期及短期借款按下列貨幣計值：

	千港元
人民幣	<u><u>1,494,403</u></u>

於2023年12月31日，本集團尚未償還之長期及短期借款按固定及浮動利率計息的分類如下：

	千港元
固定利率	1,456,876
浮動利率	<u>37,527</u>
	<u><u>1,494,403</u></u>

於2023年12月31日，本集團長期及短期借款到期情況如下：

	千港元
應償還銀行貸款：	
一年內或按要求	161,700
第二年	<u>33,775</u>
	195,475
應償還其他貸款：	
一年內或按要求	1,265,816
第二年	-
第三至第五年(包括首尾兩年)	<u>33,112</u>
	<u>1,298,928</u>
	<u><u>1,494,403</u></u>

本公司發行總本金額1,150,000,000港元以每年12%計算之可換股債券於2022年12月到期，其於2023年財政年度上半年由本公司贖回該債券總本金額餘額約41,700,000港元後已悉數贖回。

### 借貸比率

於2023年12月31日，本集團之借貸比率(即計息銀行及其他借款除以本公司擁有人應佔股權計算所得)為44%(2022年12月31日：45%)。

### 資產抵押

於2023年12月31日，本集團賬面總額約為1,009,600,000港元(2022年12月31日：賬面總額分別約為2,251,700,000港元及176,300,000港元之若干投資物業和租賃土地及建築物)之若干投資物業已抵押為本集團獲授一般性銀行融資及應付一名獨立第三方其他應付款之條件。於2022年12月31日，若干應收款項(主要為本集團向其合營企業及獨立第三方授出的貸款)約3,285,700,000港元(2022年12月31日：3,285,700,000港元)以及於持有本集團應收款項的本公司附屬公司及聯營公司的股權已抵押，為本公司發行的可換股債券作擔保(隨後已於2023年上半年悉數贖回)。

### 資本承擔

於2023年12月31日，本集團並無任何有關購買非上市股本證券之已訂約但未計提之資本開支(2022年12月31日：168,000,000港元)。本集團管理層預期，於截至2024年12月31日止財政年度概無有關重大投資或資本資產之任何計劃。

### 或然負債

於2023年12月31日，本集團為本公司一家合營企業的貸款提供約2,839,000,000港元(2022年12月31日：3,576,600,000港元)的企業擔保。

### 人力資源

於2023年12月31日，本集團於香港及中國共聘用55名僱員(2022年12月31日：66名)。於2023年財政年度，本集團之員工成本總額約為62,800,000港元(2022年財政年度：66,900,000港元)。本集團根據僱員各自的工作性質、市場情況、個人表現及資歷向僱員提供薪酬。其他員工福利包括年度花紅及退休福利。董事薪酬乃根據其資歷、經驗、職責、本公司的薪酬政策以及當前的市場情況釐定。

本集團鼓勵僱員通過輔導及進修持續參加培訓。於2023年財政年度，已為合資格僱員提供最新會計準則及市場最新資訊培訓等內部培訓。

### 重大收購及出售事項

於2023年10月11日，(i)本公司、Silver Grant Hainan Investments (BVI) Limited(「**SG Hainan**」，為本公司之全資附屬公司)與銀建集團有限公司(「**第一位買方**」，為獨立第三方)訂立一項買賣協議，據此(a)本公司及SG Hainan有條件同意出售而第一位買方有條件同意購買泰境發展有限公司(「**目標公司**」)之100%已發行股份，該公司為於香港註冊成立之有限公司，並屬本公司之全資附屬公司，持有香港港灣道1號會展廣場辦公大樓49樓1號、2號及9號辦公室(「**辦公室物業**」)；及(b)本公司有條件同意出售而第一位買方有條件同意收購包括目標公司結欠本公司之本金及利息之所有金額，代價為200,000,000港元，可予以調整(「**第一項出售事項**」)；及(ii)本公司與Gao Jimmy Z.先生(「**第二位買方**」，為獨立第三方)訂立一項買賣協議，據此本公司有條件同意出售而第二位買方有條件同意收購香港寶雲道6A號9樓及10樓9B複式公寓及地庫2樓106號停車位(「**投資物業**」)，代價為70,000,000港元(「**第二項出售事項**」)。

第一項出售事項及第二項出售事項均已於2023年12月完成。有關第一項出售事項及第二項出售事項之進一步詳情分別載於本公司日期為2023年10月11日及2023年11月22日之公佈及通函。

除上述者外，於2023年財政年度內，本集團並無任何重大收購或出售事項。

## 有關2024年上半年

### 業務回顧

光伏發電作為太陽能發電的主流技術與應用，其技術迭代和產能擴張在過去幾年於中國發展迅猛，目前已形成行業產能過剩、產業鏈競爭激烈、盈利顯著下滑的光伏市場態勢。在此背景下，只有資金充裕、技術優勢明顯、管理能力突出的企業才有能力在行業洗牌中存活下來。2024年上半年，市況下滑導致中國光伏行業的整體銷售低於預期。儘管如此，由本公司合營企業北京靈駿新能源科技有限責任公司（「北京靈駿」）所投資的光伏電池組件項目公司在多個範疇上（包括技術研發、生產管理、銷售管理及品牌營銷）都取得了一定程度的提升，夯實了核心競爭力。於回顧期內，其自主研發的突破性的銅柵綫異質結光伏電池不僅在產能、良率及電池效率三個指標上皆已達成預設目標，該技術成果更於上海舉行的第十七屆國際太陽能光伏與智慧能源（上海）大會暨展覽會上得到了展示，進而提高了項目公司及產品的知名度。

於2024年6月，本集團投資的首個分布式光伏發電項目已完成建設並投入運營，發電效率優於預期。截至2024年7月末，本集團擁有超過35個分布式光伏發電儲備項目，共覆蓋屋頂面積超50萬平方米，預測可裝機規模超70兆瓦，涵蓋學校、醫院、碼頭、工廠、寫字樓、物流園、商業城的屋頂，為多業態布局奠定了基礎。

傳統能源板塊方面，本公司之合營企業中海油氣（泰州）石化有限公司（「中海油氣」）進行了產品結構優化調整，使其於2024年上半年實現了新的突破，特色潤滑油產品及其他高附加值產品的產量和銷量均達到了中海油氣自投入運營以來的最高值。然而，由於地緣政治衝突使國際原油（用於中海油氣生產過程的原材料之一）價格較為波動導致原油平均採購成本上漲，人民幣兌美元匯率持續走弱提高了原油結算的匯率風險，而中海油氣產品售價的調整未能追趕上原油價格的漲幅，中海油氣於2024年上半年錄得虧損，但其將努力於年末前實現扭虧為盈。

## 財務回顧

本集團2024年上半年的租金收入為約46,961,000港元(2023年6月30日止六個月(「**2023年上半年**」):51,611,000港元),減少約9%,主要由於2024年上半年本集團出租物業地區之需求低迷,導致每平方米單位租金下跌。

本公司擁有人應佔虧損已由2023年上半年約118,534,000港元增加約103%至2024年上半年約241,056,000港元。

## 重大投資

本集團投資於若干中國企業,並由本集團歸類為以公允值計量且其變動計入損益的金融資產。於2024年6月30日,NT Trust Scheme(定義如下)為本集團最重大的金融資產投資,其賬面值佔本集團總資產約2.8%(2023年12月31日:3.0%)。

本集團已向一項信託(「**NT Trust Scheme**」)合共投資人民幣505,000,000元(相當於約553,122,000港元),該信託由國民信託有限公司管理,並持有投資於中國涿州及瀋陽物業發展投資之有限責任合夥組合。於2024年6月30日,以公允值計量且其變動計入損益的NT Trust Scheme的賬面值為約211,714,000港元(2023年12月31日:230,801,000港元),並佔本集團總資產約2.8%(2023年12月31日:3.0%)。2024年上半年本集團以公允值計量且其變動計入損益的金融資產之公允值變動所錄得約21,431,000港元(2023年上半年:48,037,000港元)之虧損中,約17,393,000港元(2023年上半年:23,846,000港元)虧損乃歸因於NT Trust Scheme於2024年6月30日之公允值變動。於2024年上半年,本集團並無收到NT Trust Scheme之任何分派(2023年上半年:無)。根據本集團目前的投資策略,於NT Trust Scheme之權益乃持有待售,並於簡明綜合財務狀況表內列為流動資產。

本集團投資於金融資產旨在從其投資升值賺取回報並從中取得收入。董事會認為,本集團金融資產投資之表現取決於被投資公司之財務及經營表現,以及市場氣氛,而該等因素受利率變動、國家政策以及主要經濟體之表現所影響。本集團將繼續採取審慎投資原則,並密切監察其投資組合之表現,適時調整其投資策略。為應對潛在的市場波動和經濟衰退,本集團一方面加快變現其到期投資,另一方面降低中長期投資比重,以改善流動資金狀況。

**庫務政策**

本集團已採取保守之庫務政策，據此，本集團一直掌控其投資成本，並有效管理其投資回報。本集團已訂定指引，監督及監控其所面臨之投資風險及管理其資本。本集團亦藉著進行持續信貸評估及評價其客戶之財務狀況，致力減少其所面臨之信貸風險。董事會密切審視本集團之流動資金狀況，確保本集團在任何時候均有足夠流動資金應付其資金需求。

**現金狀況**

於2024年  
6月30日  
千港元

現金及銀行結餘	<u>61,792</u>
---------	---------------

本集團於2024年6月30日的現金及銀行結餘約61,792,000港元，較於2023年12月31日的約57,333,000港元有所增加，主要是由於本集團於2024年上半年收取有關應收貸款的還款款項。於2024年6月30日，本集團之現金及銀行結餘主要以人民幣計值。

於2024年6月30日，本集團之現金及銀行結餘按下列貨幣計值：

	於2024年 6月30日
港元	9.5%
人民幣	90.5%
美元	<u>0.0%</u>
	<u>100.0%</u>

除若干交易以港元及美元進行外，本集團絕大部分業務均以人民幣進行。人民幣兌港元、美元或其他外幣乃按照中國人民銀行設定的匯率兌換。人民幣兌港元、美元及其他外幣的價值或會波動，並受中國政治及經濟狀況變化等因素的影響。本集團並無採用任何金融工具作對沖用途。然而，本集團將持續評估所面臨的外匯風險，以針對可能出現的外匯風險釐定所需的對沖政策。

## 營運資金及借款

於2024年6月30日，本集團之借款總額約為1,461,698,000港元。該等借款的組成概述如下：

	於2024年 6月30日 千港元
短期借款	1,421,172
長期借款	<u>40,526</u>
借款總額	1,461,698
減：現金及銀行結餘	<u>61,792</u>
借款淨額	<u><u>1,399,906</u></u>

於2024年上半年，本集團所有借款之利息均是以固定及浮動利率計算，介乎年利率3.7%至年利率27.6% (2023年上半年：年利率3.6%至年利率27.6%)。

於2024年6月30日，本集團尚未償還之長期及短期借款按下列貨幣計值：

	於2024年 6月30日 千港元
人民幣	<u><u>1,461,698</u></u>

於2024年6月30日，本集團尚未償還之長期及短期借款按下列貨幣計值：

	於2024年 6月30日 千港元
固定利率	1,438,149
浮動利率	<u>23,549</u>
	<u><u>1,461,698</u></u>

於2024年6月30日，本集團長期及短期借款到期情況如下：

	於2024年 6月30日 千港元
應償還銀行貸款：	
一年內或按要求	153,888
第二年	7,667
第三至第五年(包括首尾兩年)	<u>          -</u>
	<u>161,555</u>
應償還其他貸款：	
一年內或按要求	1,267,284
第二年	-
第三至第五年(包括首尾兩年)	<u>32,859</u>
	<u>1,300,143</u>
	<u><u>1,461,698</u></u>

### 借貸比率

於2024年6月30日，本集團之借貸比率(即借款總額除以本公司擁有人應佔股權計算所得)為51%(2023年12月31日：44%)。

### 資產抵押

於2024年6月30日，本集團已將其賬面總額為約997,919,000港元(2023年12月31日：1,009,602,000港元)之若干投資物業作為本集團獲授予一般性銀行融資、其他貸款及一名獨立第三方的其他應付款的條件。

### 資本承擔

於2024年6月30日，本集團有關購買物業、廠房及設備之已訂約但尚未於其未經審核簡明綜合財務報表中計提之資本開支約為2,408,000港元(2023年12月31日：無)。預計資本開支將透過本集團內部資源以現金結清。

## 或然負債

於2024年6月30日，本集團為本公司一家合營企業的貸款提供約2,351,848,000港元(2023年12月31日：2,839,041,000港元)的企業擔保。

## 人力資源

於2024年6月30日，本集團於香港及中國共聘用53名員工(2023年12月31日：55名員工)。於2024年上半年，僱員福利開支總額為約23,173,000港元，而2023年上半年為約29,627,000港元。

於2024年上半年，本集團為其僱員提供符合相關司法權區市場慣例且具有競爭性的薪酬制度。本集團各僱員之薪酬組合為下列四個主要成分之部分或全部之組合或修改：(i)基本工資；(ii)獎勵花紅；(iii)購股權(本公司於本中期業績公佈日期並無生效之購股權計劃)；及(iv)其他福利，如法定退休計劃及醫療保險。各僱員之獎勵花紅及購股權乃參照僱員狀況、表現及其對本集團整體成功之貢獻能力釐定。本集團的薪酬政策於2024年上半年內維持不變。本集團根據僱員各自的工作性質、市場情況、個人表現及資歷向僱員提供薪酬。由於本集團將事業發展視為其僱員的重要方面，故本集團已於2024年上半年根據其需求向僱員提供持續的培訓。

## 餘下集團之財務及貿易前景

展望2024年，預期全球經濟增長將進一步放緩。通過解讀2023年12月召開的中國中央經濟工作會議，穩增長依舊是2024年中國經濟工作的基調，中國政府的重點工作包括擴大國內需求、有效化解房地產企業風險、促進金融穩定等。投資者仍然關注通過創新和價值鏈升級尋找新的增長驅動因素，市場資金將持續湧入數字經濟、人工智能發展和綠色技術等領域。本集團將在保持現有業務穩定增長的基礎上，深耕新能源賽道，並逐步縮減對不良資產及貸款的投資。通過加強人才隊伍建設、拓展不同類型的合作夥伴、考慮多元化的融資渠道，在「光、儲、充」業務領域新增投資規模，為集團的可持續發展奠定扎實的基礎。

**A. 餘下集團未經審核備考財務資料緒言**

隨附之餘下集團未經審核備考綜合損益表及淨資產表(「**未經審核備考財務資料**」)已予編製，以闡明本公司根據貸款轉讓協議向廣東珠江出售貸款權益(「**出售事項**」)可能對本集團財務資料造成之影響。

餘下集團截至2023年12月31日止年度之未經審核備考綜合損益表乃根據本集團截至2023年12月31日止年度之經審核綜合損益表(摘錄自本集團截至2023年12月31日止年度之年報)編製，猶如出售事項已於2023年1月1日完成。

餘下集團於2024年6月30日之未經審核備考綜合淨資產表乃根據本集團於2024年6月30日之未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至2024年6月30日止六個月之中期報告)編製，猶如出售事項已於2024年6月30日完成。

餘下集團之未經審核備考財務資料乃根據多項假設、估計、不確定因素及現時可得資料編製，並僅供說明用途。因此，由於餘下集團之未經審核備考財務資料之性質，其可能無法真實反映倘出售事項於本通函所示日期實際發生的情況下餘下集團之實際財務狀況及經營業績。此外，餘下集團之未經審核備考財務資料並非旨在預測餘下集團之未來財務狀況及經營業績。

未經審核備考財務資料應與附錄一所載之本集團財務資料及本通函其他部分所載之其他財務資料一併閱讀。

由於存在多項與持續經營相關之不確定因素，本公司核數師並無對本集團截至2023年12月31日止年度之綜合財務報表發表意見。即使不存在多項與持續經營相關之不確定因素導致本公司核數師無法對綜合財務報表發表意見，惟鑑於本集團於2023年12月31日賬面值分別約1,552百萬港元及約349百萬港元之應收貸款及相關應收貸款利息的範圍限制，本公司核數師之意見仍屬保留意見。進一步詳情載於本公司截至2023年12月31日止年度之年報內的核數師報告。

## B. 餘下集團之未經審核備考綜合損益表

	本集團	備考調整		餘下集團未經
	截至2023年 12月31日 止年度 千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	審核備考 千港元
租金收入	96,958			96,958
直接經營開支	<u>(6,465)</u>			<u>(6,465)</u>
	90,493			90,493
上市證券股息收入	2			2
其他收入、收益及虧損	258,946	601,090	(164,405)	695,631
以公允值計量且其變動計入損益 的金融資產之公允值變動	(147,287)			(147,287)
金融資產減值淨額	(489,129)		389,834	(99,295)
行政費用	(165,030)			(165,030)
投資物業之公允值變動	(63,646)			(63,646)
財務費用	(342,422)		165,545	(176,877)
攤佔聯營公司虧損	(31,141)			(31,141)
攤佔合營企業虧損	<u>(83,071)</u>			<u>(83,071)</u>
除稅前(虧損)/溢利	(972,285)	601,090	390,974	19,779
稅項	<u>16,009</u>			<u>16,009</u>
年內(虧損)/溢利	<u><u>(956,276)</u></u>	601,090	390,974	<u><u>35,788</u></u>
以下各方應佔(虧損)/溢利：				
– 本公司擁有人	(947,409)	601,090	390,974	44,655
– 非控股權益	<u>(8,867)</u>			<u>(8,867)</u>
	<u><u>(956,276)</u></u>	601,090	390,974	<u><u>35,788</u></u>

未經審核備考綜合損益表附註：

1. 金額乃摘錄自本集團截至2023年12月31日止年度之年報所載本集團截至2023年12月31日止年度之經審核綜合損益表。
2. 調整反映假設出售事項已於2023年1月1日完成的情況下出售事項之備考收益。出售事項之備考收益乃按(i)委託貸款賬面總值與目標物業公允值之總和；(ii)貸款權益之賬面值；及(iii)出售事項直接應佔之估計交易成本之間的差額計算如下：

	千港元	千港元
於2023年1月1日之委託貸款賬面值		2,132,360
目標物業公允值(相當於約人民幣 320,000,000元)		<u>353,000</u>
		2,485,360
減：於2023年1月1日之貸款權益總額	2,020,276	
於2023年1月1日之減值	<u>(140,006)</u>	
於2023年1月1日之貸款權益賬面值		(1,880,270)
減：出售事項直接應佔之估計交易成本		<u>(4,000)</u>
出售事項之備考收益		<u><u>601,090</u></u>

3. 該調整指扣除來自貸款權益的利息收入、委託貸款的利息開支及貸款權益的預期信貸虧損分別約164,405,000港元、165,545,000港元及389,834,000港元，其乃摘錄自本集團截至2023年12月31日止年度之財務資料，並假設交易事項已於2023年1月1日完成。
4. 就備考而言，已假設目標物業之公允值於交易事項完成後維持不變。
5. 除上述附註4外，所有調整均無持續影響。

6. 概無作出調整以反映本集團於2023年12月31日後之任何交易業績或訂立之其他交易。
  
7. 鑑於編製未經審核備考綜合損益表所用之本集團未經調整財務資料乃摘錄自本集團截至2023年12月31日止年度之綜合財務報表，而本公司核數師並無就此發表意見，且應收貸款及應收貸款利息之範圍限制影響其於2023年12月31日之賬面值以及截至2023年12月31日止年度確認之相關減值虧損及利息收入，該等調整可能就本集團未經調整財務資料及備考調整而言屬必要。任何認為必要的調整將對本集團的未經調整財務資料、備考調整及所呈列的未經審核備考綜合損益表產生相應影響。

## C. 餘下集團未經審核備考綜合淨資產表

	本集團 於2024年 6月30日 千港元 (附註1)	備考調整 千港元 (附註2)	餘下集團 未經審核備考 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	2,098,511	350,493	2,449,004
物業、廠房及設備	52,211		52,211
使用權資產	39,558		39,558
聯營公司權益	271,732		271,732
合營企業權益	1,299,036		1,299,036
應收一家聯營公司款	413,428		413,428
應收合營企業款	208,951		208,951
以公允值計量且其變動計入損益的金融資產	1,640		1,640
<b>非流動資產總值</b>	<u>4,385,067</u>	350,493	<u>4,735,560</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款	12,126		12,126
按金、預付款及其他應收款	842,178	(381,695)	460,483
應收合營企業款	1,651		1,651
應收貸款	1,811,675	(1,543,086)	268,589
以公允值計量且其變動計入損益的金融資產	374,937		374,937
現金及銀行結餘	61,792		61,792
<b>流動資產總值</b>	<u>3,104,359</u>	(1,924,781)	<u>1,179,578</u>

	本集團 於2024年 6月30日 千港元 (附註1)	備考調整 千港元 (附註2)	餘下集團 未經審核備考 千港元
<b>流動負債</b>			
應計費用、租務按金及其他應付款	550,999	(81,783)	469,216
計息銀行及其他借款	3,468,351	(2,047,179)	1,421,172
應付稅項	107,105		107,105
租賃負債	3,765		3,765
<b>流動負債總值</b>	<u>4,130,220</u>	(2,128,962)	<u>2,001,258</u>
<b>淨流動負債</b>	<u>(1,025,861)</u>	204,181	<u>(821,680)</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	<u>3,359,206</u>	554,674	<u>3,913,880</u>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借款	40,526		40,526
租賃負債	39,410		39,410
遞延稅項負債	154,698		154,698
<b>非流動負債總值</b>	<u>234,634</u>		<u>234,634</u>
<b>淨資產</b>	<u><u>3,124,572</u></u>	554,674	<u><u>3,679,246</u></u>

未經審核備考綜合淨資產表附註：

1. 金額乃摘錄自本集團截至2024年6月30日止六個月之中期報告所載本集團於2024年6月30日之未經審核簡明綜合財務狀況表。
2. 調整反映假設出售事項已於2024年6月30日完成的情況下出售事項之備考收益。出售事項之備考收益乃按(i)委託貸款賬面總值、自2023年12月21日起至2024年6月30日委託貸款項下的應付利息及目標物業公允值之總和；(ii)貸款權益之賬面值；及(iii)出售事項直接應佔之估計交易成本之間的差額計算如下：

	千港元	千港元
於2024年6月30日之委託貸款賬面值		2,047,179
自2023年12月21日起至2024年6月30日 委託貸款項下的應付利息		85,783
目標物業公允值(相當於約人民幣 320,000,000元)		<u>350,493</u>
		2,483,455
減：於2024年6月30日之貸款權益總額	2,450,778	
於2024年6月30日之減值	<u>(525,997)</u>	
於2024年6月30日之貸款 權益賬面值		(1,924,781)
減：出售事項直接應佔之估計交易成本		<u>(4,000)</u>
出售事項之備考收益		<u><u>554,674</u></u>

3. 概無作出調整以反映本集團於2024年6月30日後之任何交易業績或訂立之其他交易。

4. 鑑於編製未經審核備考綜合淨資產表所用之本集團未經調整財務資料乃摘錄自本集團截至2024年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表，而本公司核數師並無就此發表意見，且截至2023年12月31日止年度之核數師報告對應收貸款及應收貸款利息之範圍限制影響了其於2023年12月31日之賬面值，該等調整可能就本集團未經調整財務資料及備考調整而言屬必要。任何認為必要的調整將對本集團的未經調整財務資料、備考調整及所呈列的未經審核備考綜合淨資產表產生相應影響。

**D. 會計師就未經審核備考財務資料作出之報告**

以下為獨立申報會計師中匯安達會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出之報告全文，僅為載入本通函而編製。



敬啟者：

吾等已完成有關銀建國際控股集團有限公司(「**貴公司**」)董事就 貴公司及其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)編製備考財務資料僅供說明用途之鑑證工作報告。備考財務資料包括 貴公司於2024年6月30日之未經審核備考綜合資產淨值報表、截至2023年12月31日止年度之未經審核備考綜合損益表及 貴公司於2025年2月12日刊發之通函第II-2至II-8頁所載之相關附註。董事編製備考財務資料所依據之適用準則載於第II-1頁。

備考財務資料乃由董事編製，以說明 貴公司根據貸款轉讓協議向廣東珠光出售貸款權益(「**出售事項**」)對 貴集團於2024年6月30日之財務狀況及 貴集團截至2023年12月31日止年度之財務表現的影響，猶如出售事項已分別於2024年6月30日及2023年1月1日進行。作為此過程的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料已由董事自 貴集團截至2024年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表中擷取，而該財務報表並無刊發審閱報告；有關財務表現的資料已由董事自 貴集團截至2023年12月31日止年度之經審核綜合財務報表中擷取，而該財務報表已刊發核數師報告。

**董事就備考財務資料所承擔之責任**

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第4章第29段及參照香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之會計指引(「**會計指引**」)第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製備考財務資料。

**吾等之獨立性及質量管理**

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之專業會計師道德守則的獨立性及其他道德要求，該守則建基於誠信、客觀、專業能力和應有審慎、保密及專業行為等基本原則之上。

本所採用香港質量管理準則第1號，該準則規定本所設計、實施及運作質量管理系統，包括有關遵守道德要求、專業標準和適用法律及監管要求之政策或程序。

**申報會計師之責任**

吾等之責任乃根據上市規則第4章第29(7)段規定，就備考財務資料表達意見，並向閣下報告吾等之意見。對於吾等過往就任何用於編製備考財務資料的財務資料所發出的任何報告，除對吾等於該等報告發出日期的收件人所負的責任外，吾等概不承擔任何其他責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號「就招股章程所載備考財務資料的編製作報告的核證委聘」進行吾等的委聘工作。此準則要求申報會計師計劃及執行程序，以就董事是否已根據上市規則第4章第29段及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製備考財務資料取得合理保證。

就本委聘而言，吾等並無責任就編製備考財務資料所使用的任何過往財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等亦無於本委聘過程中對編製備考財務資料所使用的財務資料進行審核或審閱。

於貴公司刊發通函載入備考財務資料之目的，僅為說明某一重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易已於為作說明而選擇之較早日期發生或進行。因此，吾等概不保證該事件或交易於2024年6月30日及2023年1月1日之實際結果會否與所呈列者相同。

就備考財務資料是否已按照適用標準妥善編製作報告而進行之合理鑒證工作，涉及執行程序以評估董事用以編製備考財務資料之適用標準是否提供合理基準以呈列該事件或交易所直接造成之重大影響，並須就以下事項獲取充分適當之憑證：

- 相關備考調整是否已適當地按照該等標準編製；及
- 備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料適當地作出有關調整。

所選用之程序取決於申報會計師之判斷，並考慮申報會計師對 貴集團之性質、與編製備考財務資料有關之事件或交易以及其他相關委聘情況之了解。

是次委聘工作亦涉及評估備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證充分適當，足以為吾等之意見提供基礎。

## **意見**

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策貫徹一致；及
- (c) 就根據上市規則第四章第29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

此致

銀建國際控股集團有限公司  
董事會 台照

**中匯安達會計師事務所有限公司**  
執業會計師  
香港

2025年2月12日

以下為獨立估值師漢華評值有限公司就本集團將予收購之房地產物業權益於2024年11月30日的估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。

**GREATER CHINA APPRAISAL LIMITED**  
漢華評值有限公司

---

香港灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心  
3樓304室

敬啟者：

**有關：** 位於中華人民共和國(「中國」)廣東省廣州市荔灣區黃沙大道第1、2、3及4號地段之御景壹號B1及B2層多個停車位之估值

根據閣下之指示，吾等對銀建國際控股集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)於中國將予收購的上述房地產權益進行估值，有關詳情載於隨附之估值證書(有關房地產權益下稱為「該房地產」)，吾等確認已進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該房地產於2024年11月30日(「估值日期」)之市值的意見。

本函件構成吾等估值報告之一部分，解釋估值之基準及方法，並闡明吾等作出之假設、該房地產之業權調查及限制條件。

## I. 估值基準

估值乃吾等對市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期達成公平交易之估計金額」。

市值被理解為所估計之資產或負債之價值，並無考慮買賣(或交易)成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

## II. 估值方法

吾等採用直接比較法對房地產權益進行估值，假設房地產權益按現況即時交吉出售，並參考有關市場上可資比較之銷售交易或要約。

## III. 假設

吾等之估值乃假設業主於公開市場按其現況出售房地產權益，而並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響房地產權益之價值。

由於該房地產乃根據長期土地使用權持有，因此吾等已假設該房地產業主於各別土地使用權之整個未屆滿年期內有權自由及不受干擾地使用、轉讓或租賃該房地產。於吾等之估值中，吾等已假設該房地產可於公開市場自由出售、轉讓及出租予第三方，而毋須向相關政府機關支付任何額外款項。

除估值報告中已說明、界定及考慮之不合規情況外，已遵守所有適用之分區及使用法規及限制。

吾等並無作出環境影響研究。除非於報告中另有陳述、界定或考慮，吾等假設已全面遵守適用的地方、省級及國家環境法規及法律。就報告所涵蓋的任何用途而言，吾等亦假設已經或能夠從任何地方、省級或國家政府或私營實體或組織獲得或重續一切必要的執照、同意書或其他法律或行政授權。

有關該房地產之其他特定假設(如有)已載於估值證書的附註。

## IV. 業權調查

吾等已獲取有關該房地產之法律文件副本。然而，基於中國之現行註冊制度，概無對該房地產之法定業權及附帶的任何責任進行調查。

吾等於估值過程中依賴 貴公司之中國法律顧問建緯律師事務所就該房地產之法定業權所提供的法律意見。本報告所披露之所有法律文件(如有)僅供參考，吾等概不就本報告所載有關該房地產之法定業權之任何法律事宜承擔任何責任。

## V. 限制條件

吾等已視察該房地產的外部及(倘適用)內部。然而，吾等並無進行結構測量，故無法呈報該房地產是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等並無進行詳細實地測量，以核實該房地產面積之準確性，惟已假設吾等獲提供之相關文件所示面積均屬正確。根據吾等對類似房地產之估值經驗，吾等認為所作假設屬合理。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

經審閱所有相關文件後，吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納吾等所獲提供有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用情況、停車位數目及場地面積以及該房地產識別等事宜之意見。吾等並無理由懷疑 貴集團所提供的資料的真確性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知所提供的資料中概無遺漏重大因素。吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情意見，並無理由懷疑任何重大資料遭隱瞞。

吾等之估值並無考慮所估值房地產之任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設房地產權益概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

由於該房地產位於中國，其市場較不發達，因此該等假設通常是根據不完整之市場憑證作出。視乎所作出之假設，該房地產可能會有一系列之價值。儘管吾等已運用專業判斷達致價值，惟務請報告讀者謹慎考慮於估值報告中披露此等假設之性質，並於詮釋估值報告時審慎行事。

## VI. 估值意見

吾等對該房地產市值的意見載於隨附的估值證書。

## VII. 附註

吾等之估值乃根據公認估值程序編製，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第十二項應用指引所載之規定。

於評估房地產權益時，吾等已遵守香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(2024年版)所載的規定以及皇家特許測量師學會頒佈的RICS評估－全球標準(自2022年1月31日起生效)。

周嘉健先生(MHKIS)於2024年12月對該房地產進行實地視察。該房地產保持在與其樓齡及用途相稱之合理狀況，並配備正常之樓宇設施。

除另有指明者外，本報告所列所有貨幣金額均以人民幣(「人民幣」)計值。

隨函附奉估值證書。

本估值報告乃根據吾等之一般服務條件發出。

此致

香港  
灣仔  
港灣道1號  
會展廣場  
辦公大樓40樓4013B室  
銀建國際控股集團有限公司

董事會 台照

代表

漢華評值有限公司

董事

林澤民先生

MRICS, MHKIS, RPS (G.P.)

助理董事

李國安先生

MRICS, MHKIS

謹啟

2025年2月12日

附註：林澤民先生為特許測量師，於香港、中國及亞太地區擁有逾10年物業估值經驗。

李國安先生為特許測量師，於香港、中國及亞太地區擁有逾10年物業估值經驗。

## 估值證書

## 貴集團於中國將予收購及持作投資之房地產權益

房地產	描述及年期	估用詳情	於2024年11月30日
			現況下之市值
位於中國廣東省廣州市荔灣區黃沙大道第1、2、3及4號地段之御景壹號B1及B2層多個停車位	<p>該房地產位於荔灣區黃沙大道中段。該區主要為荔灣區之住宅區。</p> <p>該房地產包括一項名為御景壹號的發展項目B1及B2層之800個停車位。該發展項目於2018年前後竣工。</p> <p>根據所提供的資料，該房地產之總樓面面積約為9,514.6平方米。</p> <p>該房地產之土地使用權乃根據多套房地產權證書持有，自2011年4月7日起為期50年，作停車位用途及停車位(人民防空工程)用途。(見附註(i)及(ii))</p>	根據 貴公司提供的資料，該房地產為空置。	<p>人民幣320,000,000元</p> <p>(人民幣 叁億貳千萬元整)</p>

## 附註：

- (i) 根據廣州市國土資源和規劃委員會發出之400套房地產權證書，位於該房地產B1層之400個停車位(總樓面面積約4,776.2平方米)的土地使用權已授予廣州黃沙鐵路房地產開發有限公司(「黃沙鐵路」)作停車位用途，自2011年4月7日起為期50年，而該房地產有關部分之樓宇所有權已歸屬黃沙鐵路。根據所提供的資料，廣東珠光及黃沙鐵路為合作合營企業夥伴。

- (ii) 根據廣州市國土資源和規劃委員會發出之400套房地產權證書，位於該房地產B2層之400個停車位(總樓面面積約4,738.4平方米)的土地使用權已授予黃沙鐵路作停車位(人民防空工程)用途，自2011年4月7日起為期50年，而該房地產有關部分之樓宇所有權已歸屬黃沙鐵路。
- (iii) 吾等已獲取 貴公司之中國法律顧問就房地產權益發表的法律意見，有關意見概述如下：
1. 黃沙鐵路為該房地產之法定擁有人，有權合法佔用、使用、贈與、轉讓、租賃或抵押該房地產；
  2. 該房地產不存在抵押及查封之權利限制；
  3. 該房地產之停車位受有效一致之土地使用權條款約束；及
  4. 停車位(人民防空工程)於戰時或緊急狀態下由政府統一分配及使用。
- (iv) 鑑於市場上有足夠的可資比較資料，吾等認為直接比較法乃評估該房地產市值的理想方法。於吾等對該房地產進行評估的過程中，吾等已參考當地具有相似特徵的各類若干房地產的不同報價。可資比較資料的挑選準則如下：
- 1) 位於荔灣區內；
  - 2) 位於住宅開發項目內；及
  - 3) 私人停車位。

根據上述挑選準則，六個經選定可資比較資料就地點、發售時間、物業用途及其他特徵而言被視為詳盡且對該房地產具代表性。可資比較物業的詳情如下：

	可資比較資料1	可資比較資料2	可資比較資料3	可資比較資料4	可資比較資料5	可資比較資料6
開發項目名稱	富力廣場	富力盛悅居	富力廣場	富力廣場	富力廣場	富力廣場
地區	荔灣區	荔灣區	荔灣區	荔灣區	荔灣區	荔灣區
樓層	地下三層	地下二層	地下一層	地下一層	地下一層	地下一層
用途	停車位	停車位	停車位	停車位	停車位	停車位
發售日期	2024年	2024年	2024年	2024年	2024年	2024年
	8月30日	8月14日	7月8日	6月26日	5月8日	5月8日
索價單位價格(每停車位人民幣)	440,000	470,000	450,000	380,000	430,000	460,000

已對所選可資比較資料進行適當調整，以反映所選可資比較資料與該房地產地下一層的停車位之間的差異。各可資比較資料及對其所作的調整與最終經調整單位價格的列表如下所示：

	可資比較資料1	可資比較資料2	可資比較資料3	可資比較資料4	可資比較資料5	可資比較資料6
調整總額	-1%	-1%	-1%	-2%	-3%	-3%
概約經調整單位價格 (每停車位人民幣)	436,000	465,000	446,000	372,000	417,000	446,000

該房地產地下一層停車位所採納的單位價格(每個停車位)

人民幣430,000元

經上述分析評估該房地產地下一層停車位的單位價格後，已進行調整以反映其與該房地產地下二層停車位之間的差異。所作的調整及該房地產地下二層停車位的最終經調整單位價格列表如下所示：

	地下二層停車位
調整總額	-15%
概約經調整單位價格(每停車位人民幣)	370,000

(v) 於估值日期，該房地產市值的詳細明細如下所示：

	於2024年11月30日 現況下之市值 (人民幣)
地下一層400個停車位	172,000,000
地下二層400個停車位	148,000,000
	<hr/>
總計	320,000,000
	<hr/> <hr/>

## 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 權益披露

### (a) 董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團之證券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述的登記冊內的權益及淡倉；或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）以其他方式知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事名稱	身份	擁有權益之 股份數目	佔已發行 股份之概約 百分比 (附註1)
朱先生	受控制法團權益(附註2)	679,890,022	29.50%
陳永存先生	實益擁有人	700,000	0.03%

附註：

- 於計算於本公司的持股比例的概約百分比時，已採用於最後實際可行日期的已發行股份總數（即2,304,849,611股）。
- 朱先生直接持有融德34.06%的已發行股份，而融德則持有珠光控股57.96%的已發行股份，而珠光控股則持有Splendid Reach Limited（該679,890,022股股份的實益擁有人）的100%已發行股份。因此，根據證券及期貨條例第XV部，朱先生、融德及珠光控股被視為於Splendid Reach Limited持有之股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或最高行政人員曾被視為於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述的登記冊內的任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，(i)朱先生為珠光控股之主席兼執行董事；(ii)非執行董事陳志偉先生為中國信達（香港）控股有限公司之副總經理；及(iii)執行董事顧嘉莉女士為信達香港的投資業務部董事總經理。珠光控股及信達香港均為主要股東（按上市規則的定義），根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露其於股份的權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為本公司任何主要股東（定義見上市規則）或於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的任何權益或淡倉的公司的董事或僱員。

#### **(b) 主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉**

於最後實際可行日期，據董事或本公司最高行政人員所知，除董事或本公司最高行政人員外，下列人士擁有股份及相關股份之權益或淡倉而(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露；或(ii)須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定備存的登記冊中：

## 於股份之好倉

主要股東名稱	身份	擁有權益之 股份數目	佔已發行 股份之概約 百分比 (附註1)
中國信達資產管理股份有限公司(「中國信達」)	受控制法團權益 (附註2)	450,300,000	19.54%
中國信達(香港)控股有限公司(「信達香港」)	受控制法團權益 (附註2)	450,300,000	19.54%
中國信達(香港)資產管理有限公司 (「信達香港資產」)	受控制法團權益 (附註2)	450,300,000	19.54%
CCAM Capital Limited (「CCAM Capital」)	實益擁有人 (附註2)	450,300,000	19.54%
廖騰佳先生	受控制法團權益 (附註3)	679,890,022	29.50%
融德	受控制法團權益 (附註3)	679,890,022	29.50%
珠光控股	受控制法團權益 (附註3)	679,890,022	29.50%
Splendid Reach Limited (「Splendid Reach」)	受控制法團權益 (附註3)	679,890,022	29.50%

## 附註：

- 於最後實際可行日期，已發行股份總數(即2,304,849,611股)已用作計算本公司之持股概約百分比。
- 中國信達直接持有信達香港100%已發行股份，而信達香港持有信達香港資產100%已發行股份，而信達香港資產持有CCAM Capital(該450,300,000股股份的實益擁有人)100%已發行股份。因此，中國信達、信達香港及信達香港資產根據證券及期貨條例第XV部被視為於CCAM Capital持有之股份中擁有權益。
- 廖騰佳先生直接持有融德36%已發行股份，而融德持有珠光控股57.96%已發行股份，而珠光控股持有Splendid Reach(該679,890,022股股份的實益擁有人)100%已發行股份。因此，廖騰佳先生、融德及珠光控股根據證券及期貨條例第XV部被視為於Splendid Reach持有之股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員並不知悉任何其他人士(除董事或本公司最高行政人員外)擁有或被視為擁有股份及相關股份之權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部規定須向本公司披露或須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定備存的登記冊中。

### 競爭權益

據董事所深知，於最後實際可行日期，除本集團業務外，董事及彼等各自之緊密聯繫人(具有上市規則賦予該詞之涵義)概無在任何直接或間接與本集團的業務競爭或可能競爭的業務中擁有權益。

### 董事於資產、合約或安排的權益

於最後實際可行日期，自2023年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起，概無董事於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。於本通函日期，概無董事於本通函日期仍然存續且對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

### 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉於任何重大訴訟或索償，本集團任何成員公司亦無董事所知悉的尚未了結或面臨威脅或被提出的重大訴訟或索償。

### 重大不利變動

誠如本公司截至2024年6月30日止六個月之中期報告所披露，本集團所持應收貸款確認的利息收入減少，本公司擁有人應佔虧損已由截至2023年6月30日止六個月約94,300,000港元增加約226%至截至2024年6月30日止六個月約307,900,000港元，而本公司普通權益持有人應佔每股基本虧損由截至2023年6月30日止六個月的4.09港仙增加至截至2024年6月30日止六個月的13.32港仙，主要由於以下各項因素：

- (i) 由於本集團不再就其若干應收貸款(根據本集團會計政策，於2024年6月30日，該等款項已逾期一年以上)計入應計利息收入，本集團所持應收貸款確認的利息收入由截至2023年6月30日止六個月約153,500,000港元減少至截至2024年6月30日止六個月約36,100,000港元；及

- (ii) 本集團於截至2024年6月30日止六個月攤佔中海油氣(泰州)石化有限公司(「**中海油氣**」，本公司一間合營企業，主要從事原油加工業務以及生產及銷售石化產品)虧損約83,600,000港元，而其於截至2023年6月30日止六個月則攤佔中海油氣溢利約50,200,000港元，乃由於截至2024年6月30日止六個月中海油氣的業績下滑所致。

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，董事並不知悉自2023年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)起，本集團的財務或貿易狀況出現任何重大不利變動。

### 服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂有本集團不會於一年內屆滿或不可於一年內終止而毋須支付任何賠償(法定賠償除外)的任何現有或擬定服務合約。

### 重大合約

緊接本通函刊發前兩年內，本集團成員公司訂立之屬重大或可能屬重大合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)如下：

- (a) 本公司、Silver Grant Hainan Investment (BVI) Limited (SG Hainan)及銀建集團有限公司訂立日期為2023年10月11日之買賣協議，內容有關出售泰境發展有限公司之100%已發行股份以及所有款項，包括泰境發展有限公司結欠本公司之本金及利息；及
- (b) 本公司及Gao Jimmy Z先生訂立日期為2023年10月11日之買賣協議，內容有關出售本公司先前持有之複式公寓。

**專家及同意書**

下列專家已於本通函內具名或提供本通函所載的意見或建議：

<b>名稱</b>	<b>資格</b>
中匯安達會計師事務所有限公司	執業會計師
漢華評值有限公司	獨立估值師

上述各專家已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所示形式及涵義載入其函件及／或報告(視情況而定)以及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述各專家概無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權，亦無擁有任何權利(不論是否可依法強制執行)以認購或提名人士認購附帶本集團任何成員公司投票權之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

於最後實際可行日期，上述各專家概無於本集團任何成員公司自編製本公司最近期刊發之經審核財務報表日期(即2023年12月31日)以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

**一般事項**

- (a) 本公司的註冊辦事處位於香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓40樓4013B室。
- (b) 本公司的香港股份登記及過戶處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (c) 本公司的公司秘書為吳海良先生，彼為香港會計師公會及澳洲執業會計師公會的會員。

**可供備查文件**

下列文件之副本將自本通函日期起至股東特別大會日期(包括當日)不少於14日期間內於(i)本公司網站(<https://www.silvergrant.com.cn>)；及(ii)聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk/>)上刊登：

- (a) 貸款轉讓協議；
- (b) 貸款轉讓補充協議；
- (c) 董事會函件，其全文載於本通函第6至17頁；
- (d) 申報會計師中匯安達會計師事務所有限公司就餘下集團未經審核備考財務資料發出之報告，其全文載於本通函附錄二；
- (e) 估值報告，其全文載於本通函附錄三；
- (f) 本通函之本附錄「專家及同意書」一段內所述之同意書；及
- (g) 本通函之本附錄「重大合約」一節內所披露之重大合約。

---

## 股東特別大會通告

---



**SILVER GRANT INTERNATIONAL HOLDINGS GROUP LIMITED**

**銀建國際控股集團有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：171)

### 股東特別大會通告

茲通告銀建國際控股集團有限公司(「本公司」)謹訂於2025年2月28日(星期五)上午十時正假座中華人民共和國廣東省廣州市天河區花城大道769號廣州嘉昱中心26樓一號會議室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)或其任何續會，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)以下決議案為本公司普通決議案：

#### 普通決議案

##### 「動議

- (a) 批准、確認及追認本公司與廣東珠光集團有限公司訂立日期為2024年6月27日的貸款轉讓協議(經日期為2025年1月22日之貸款轉讓補充協議修訂及補充)(「**貸款轉讓協議**」，其註有「A」字樣之副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行的交易，以及所有其他與貸款轉讓協議有關或附帶之事宜；及
- (b) 授權任何一名或多名本公司董事(「**董事**」)代表本公司按其全權酌情認為就使貸款轉讓協議及其項下擬進行的交易生效或與之有關而屬必要、合適、適宜或權宜簽署及簽立一切有關文件、協議、契據、行為、事件及事宜，並作出一切有關行動及事宜及採取一切行動，並同意有關董事認為符合本公司及其股東整體利益的有關更改、修訂或豁免或與之有關的事項(不包括對該等文件或其任何條款之任何更改、

---

## 股東特別大會通告

---

修訂或豁免，而該等更改、修訂或豁免與貸款轉讓協議所規定者有根本性及重大差別，須經本公司股東批准。」

承董事會命  
銀建國際控股集團有限公司  
公司秘書  
吳海良

香港，2025年2月12日

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並投票之本公司股東，均有權委派一名或多名代表出席、發言及代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同授權簽署該表格之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會舉行時間48小時前(即不遲於2025年2月26日(星期三)上午十時正)存放在本公司之股份登記及過戶處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，或透過指定網址(<https://spot-meeting.tricor.hk>)，使用本公司發出的通知函上提供的用戶名稱和密碼交回，方為有效。
3. 為確定股東享有出席股東特別大會並投票之權利，本公司將於2025年2月25日(星期二)至2025年2月28日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記任何股份轉讓。為確保符合資格出席股東特別大會並投票，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票必須於2025年2月24日(星期一)下午四時三十分前存放在本公司股份登記及過戶處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
4. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.39(4)條，除主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東特別大會上股東作出的所有表決將以投票方式進行，而本公司將根據上市規則第13.39(5)條指定的方式公佈投票結果。
5. 本通告提述的時間及日期為香港時間和日期。
6. 於本通告日期，董事會成員包括朱慶淞先生(又名朱慶伊)(主席兼聯席行政總裁)、張文廣先生(聯席行政總裁)、翁鍵先生及顧嘉莉女士均為執行董事；陳志偉先生及陳永存先生為非執行董事；以及梁青先生、張璐先生及洪木明先生均為獨立非執行董事。