

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份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)

2020 中期業績公佈

銀建國際控股集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至2020年6月30日止六個月之未經審核綜合中期業績如下：

簡明綜合損益表

截至2020年6月30日止六個月

		(未經審核) 截至6月30日止六個月 2020 千港元	(未經審核) 2019 千港元
持續經營業務			
租金收入	5	47,803	55,604
直接經營開支		<u>(6,129)</u>	<u>(5,317)</u>
		41,674	50,287
上市及非上市證券股息收入	5	116	85
其他收入、收益及虧損	5	151,767	56,857
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		(73,434)	(32,073)
衍生金融工具之公允值變動		639	—
金融資產減值虧損淨額		(11,254)	(10,474)
行政費用		(75,879)	(60,800)
投資物業之公允值變動		(16,641)	17,794
財務費用	6	(100,886)	(33,713)
分佔下列之(虧損)/溢利：			
— 聯營公司		(16,674)	6,010
— 一家合營企業		<u>(77,381)</u>	<u>—</u>
來自持續經營業務之除稅前虧損	8	(177,953)	(6,027)
稅項	7	<u>4,169</u>	<u>(9,892)</u>
期內來自持續經營業務虧損		(173,784)	(15,919)
已終止經營業務			
期內來自已終止經營業務之溢利	4	<u>—</u>	<u>78,280</u>
期內(虧損)/溢利		<u>(173,784)</u>	<u>62,361</u>

	(未經審核) (未經審核)	
	截至6月30日止六個月	
	2020	2019
附註	千港元	千港元
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利：		
— 來自持續經營業務	(151,150)	(6,966)
— 來自已終止經營業務	—	53,285
	<u>(151,150)</u>	<u>46,319</u>
非控制權益應佔(虧損)/溢利：		
— 來自持續經營業務	(22,634)	(8,953)
— 來自已終止經營業務	—	24,995
	<u>(22,634)</u>	<u>16,042</u>
	<u>(173,784)</u>	<u>62,361</u>
本公司普通權益持有人應佔每股(虧損)/盈利		
(以港仙列示)		
期內(虧損)/溢利		
— 基本	(6.56)	2.01
— 攤薄	(6.56)	2.01
	<u>(6.56)</u>	<u>2.01</u>
來自持續經營業務之虧損		
— 基本	(6.56)	(0.30)
— 攤薄	(6.56)	(0.30)
	<u>(6.56)</u>	<u>(0.30)</u>

9

簡明綜合其他全面收益表

截至2020年6月30日止六個月

	(未經審核) 截至6月30日止六個月 2020 千港元	(未經審核) 截至6月30日止六個月 2019 千港元
期內(虧損)／溢利	(173,784)	62,361
期內其他全面收益／(虧損)		
期後可重新分類至損益之其他全面虧損：		
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>(96,265)</u>	<u>(35,894)</u>
期後可重新分類至損益之其他全面虧損總額	<u>(96,265)</u>	<u>(35,894)</u>
期後不會重新分類至損益之其他全面(虧損)／收益：		
重估物業之(虧損)／收益	<u>(21,108)</u>	2,535
所得稅影響	<u>6,344</u>	53
期後不會重新分類至損益之其他全面(虧損)／收益淨額	<u>(14,764)</u>	<u>2,588</u>
期內其他全面虧損(除稅後)	<u>(111,029)</u>	<u>(33,306)</u>
期內全面(虧損)／收益總額	<u>(284,813)</u>	<u>29,055</u>
全面(虧損)／收益總額應佔：		
本公司擁有人	<u>(245,549)</u>	19,449
非控制權益	<u>(39,264)</u>	<u>9,606</u>
	<u>(284,813)</u>	<u>29,055</u>

簡明綜合財務狀況表

於2020年6月30日

	(未經審核) 於6月30日 2020 千港元	(經審核) 於12月31日 2019 千港元
非流動資產		
投資物業	2,425,561	2,486,340
物業、廠房及設備	269,796	313,832
使用權資產	53,780	—
聯營公司權益	59,113	77,050
一家合營企業權益	3,451,892	3,223,521
應收一家合營企業款	862,579	1,164,952
以公允值計量且其變動計入損益的金融資產	2,780	2,780
應收貸款及利息	<u>179,648</u>	<u>160,896</u>
 非流動資產總值	 <u>7,305,149</u>	 <u>7,429,371</u>
流動資產		
應收賬款	11 10,466	8,735
按金、預付款及其他應收款	265,698	192,987
應收一家合營企業款	55,153	30,134
應收一家聯營公司款	529,518	488,563
應收貸款	1,136,184	1,198,099
以公允值計量且其變動計入損益的金融資產	689,293	807,507
抵押銀行存款	21,906	22,321
銀行結餘及現金	<u>201,683</u>	<u>190,247</u>
 流動資產總值	 <u>2,909,901</u>	 <u>2,938,593</u>
流動負債		
應計費用、租務按金及其他應付款	258,788	282,820
借貸	164,256	261,941
應付稅項	123,003	123,017
衍生金融工具	<u>1,508</u>	<u>2,147</u>
 流動負債總值	 <u>547,555</u>	 <u>669,925</u>
 淨流動資產	 <u>2,362,346</u>	 <u>2,268,668</u>
 資產總值減流動負債	 <u>9,667,495</u>	 <u>9,698,039</u>

	(未經審核) 於6月30日 2020 千港元	(經審核) 於12月31日 2019 千港元
非流動負債		
借貸	862,875	672,991
可換股債券	1,200,837	1,170,351
租賃負債	44,488	—
遞延稅項負債	<u>241,407</u>	<u>251,996</u>
非流動負債總值	<u>2,349,607</u>	<u>2,095,338</u>
淨資產	<u>7,317,888</u>	<u>7,602,701</u>
股權		
本公司擁有人應佔股權		
股本	3,626,781	3,626,781
儲備	<u>2,803,211</u>	<u>3,048,760</u>
非控制權益	<u>6,429,992</u> 887,896	<u>6,675,541</u> 927,160
股權總值	<u>7,317,888</u>	<u>7,602,701</u>

附註：

1. 編製基準

本集團截至2020年6月30日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第34號(「香港會計準則第34號」)《中期財務報告》以及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄16的適用披露規定而編製。

載列於此等未經審核簡明綜合財務狀況表截至2019年12月31日止年度之財務資料僅作為比較資料，並且不構成本公司於該年度的法定年度綜合財務報表，但有關資料乃摘錄自該等財務報表。有關根據公司條例(香港法例第622章)(「公司條例」)第436條須予披露之該等法定財務報表之進一步資料如下：

本公司已按照公司條例第662(3)條，及附表6第3部，遞交截至2019年12月31日止年度之財務報表予公司註冊處。本公司核數師已就截至2019年12月31日止年度之財務報表作出報告。核數師報告並無保留意見；及並無載有根據公司條例第406(2)條、第407(2)或第407(3)條作出之陳述。

2. 主要會計政策

除採用期內財務報表首次生效的下述新及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)以外，編製截至2020年6月30日止六個月之此等中期未經審核簡明綜合財務報表所採用的會計政策與編製截至2019年12月31日止年度之年度綜合財務報表所採用的會計政策一致。

香港財務報告準則 第3號(修訂本)	業務的定義
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革
香港會計準則第1號及香港會計準則 第8號(修訂本)	重要性的定義

新訂及經修訂香港財務報告準則的性質及影響闡述如下：

- (a) 香港財務報告準則第3號(修訂本)澄清業務的定義，並提供額外指引。該修訂澄清可視為業務的一組整合活動和資產，必須至少包括一項投入及一項重要過程，而兩者必須對形成產出的能力有重大貢獻。業務毋須包括形成產出所需的所有投入及過程。該修訂取消了評估市場參與者是否有能力收購業務並能持續獲得收益的規定，轉為重點關注所取得的投入和重要過程共同對形成產出的能力有否重大貢獻。該修訂亦已收窄產出的定義範圍，重點關注為客戶提供的商品或服務、投

資收入或日常活動產生的其他收入。此外，該等修訂亦提供評估有關收購過程是否重大的指引，並新增公允值集中度測試選項，允許對所收購的一組活動和資產是否不屬於業務進行簡化評估。本集團已對於2020年1月1日或之後發生的交易或其他事件作出前瞻性修訂，該等修訂對本集團的財務狀況及業績並無任何影響。

- (b) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)旨在解決銀行同業拆息改革對財務申報之影響。該等修訂提供可在替換現有利率基準前之不確定期限內繼續進行對沖會計處理之暫時性補救措施。此外，該等修訂規定公司須向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響之對沖關係之額外資料。由於本集團並無任何利率對沖關係，故該等修訂對本集團的財務狀況及業績並無任何影響。
- (c) 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)重新界定重要性。根據新定義，倘可合理預期漏報、錯報或掩蓋個別信息將可影響使用財務報表作一般目的的主要使用者基於相關財務報表作出的決定，則該信息為重要。該等修訂指明，重要性取決於信息的性質或牽涉範圍。該等修訂對該等未經審核簡明綜合財務報表並無任何影響。

3. 經營分部資料

就管理而言，本集團按產品劃分業務單位，並設有以下可呈報分部：

- (a) 投資分部指以公允值計量且其變動計入損益的金融資產及應收貸款的投資；及
- (b) 物業租賃分部指為獲取租金收入及／或資本增值目的持有物業。

本集團之管理層個別監察本集團經營分部業績，以便作出資源分配決策及評估表現。分部表現按可呈報分部溢利／虧損評估，即計量經調整除稅前溢利／虧損。經調整除稅前溢利／虧損之計量與本集團除稅前溢利／虧損貫徹一致，惟有關計量不包括財務費用、分佔聯營公司及一家合營企業業績以及企業開支。

由於本公司之主要營運決策者並無定期審閱分部資產及負債，因此並無呈列分部資產或負債。

截至2020年6月30日止六個月(未經審核)

	投資 千港元	物業租賃 千港元	綜合 千港元
持續經營業務			
收益	<u>116</u>	<u>47,803</u>	<u>47,919</u>
分部溢利	<u>59,298</u>	<u>11,033</u>	<u>70,331</u>
其他未分配收入、收益及虧損			(192)
企業開支			(54,114)
財務費用 (租賃負債之利息除外)			(99,923)
應佔下列各方之虧損：			
— 一家聯營公司			(16,674)
— 一家合營企業			<u>(77,381)</u>
除稅前虧損			(177,953)
稅項			<u>4,169</u>
期內虧損			<u>(173,784)</u>

截至2019年6月30日止六個月(未經審核)

	投資 千港元	物業租賃 千港元	綜合 千港元
持續經營業務			
收益	<u>85</u>	<u>55,604</u>	<u>55,689</u>
分部(虧損)/溢利	<u>(8,441)</u>	<u>43,483</u>	<u>35,042</u>
其他未分配收入、收益及虧損			22,836
企業開支			(36,202)
財務費用			(33,713)
應佔聯營公司之溢利			<u>6,010</u>
除稅前虧損			(6,027)
稅項			<u>(9,892)</u>
期內虧損			<u>(15,919)</u>

地域資料

持續經營業務

來自外部客戶的收益

	收入	
	截至6月30日止六個月	
	2020	2019
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
香港	116	620
中華人民共和國(「中國」)	47,803	55,069
	<u>47,919</u>	<u>55,689</u>

以上收益資料乃基於客戶所在的地點。

4. 已終止經營業務

於2019年7月，本集團緊隨合併(定義見下文「財務回顧」一節)完成後終止其石油化工產品銷售及提供加工服務的業務分部，其計入截至2019年6月30日止六個月之溢利的業績載列如下。

	截至6月30日 止六個月
	2020
	千港元
	(未經審核)
收入	288,381
銷售及服務成本	(207,088)
其他收入、收益及虧損	909
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	89
行政費用及其他費用	(71,209)
財務費用	(40,091)
合併所產生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	155,658
合併所產生的法律及專業費用	(9,455)
	<u>117,194</u>
已終止經營業務的除稅前溢利	117,194
已終止經營業務的稅項	(38,914)
	<u>78,280</u>
來自己終止經營業務的期內溢利	<u>78,280</u>
應佔溢利：	
— 本公司擁有人	53,285
— 非控制權益	24,995
	<u>78,280</u>

石油化工產品銷售及提供加工服務業務分部所產生的現金流淨額如下：

截至6月30日
止六個月
2019
千港元
(未經審核)

經營業務	121,633
投資業務	(104,721)
融資業務	(66,389)

淨現金流出 (49,477)

來自己終止經營業務之每股盈利：

基本及攤薄 2.31 港仙

已終止經營業務之每股基本及攤薄盈利按以下基準計算：

截至6月30日
止六個月
2019
千港元

用以計算每股基本及攤薄盈利之已終止經營業務之
本公司擁有人應佔溢利 53,285

截至6月30日
止六個月
2019
千股

股份數目：

用以計算每股基本及攤薄盈利之
期內已發行普通股加權平均數 2,304,850

截至2020年6月30日止六個月，已終止經營業務之每股基本盈利並不適用，此乃由於本集團於該期間並無任何已終止經營業務。

截至2019年6月30日止六個月，由於本公司並無已發行潛在攤薄普通股，因此並無列示已終止經營業務之每股攤薄盈利。

截至2019年6月30日止六個月，來自已終止經營業務之溢利經已扣除：

	截至6月30日 止六個月 2019 千港元 (未經審核)
物業、廠房及設備之折舊	109,785
使用權資產之折舊	2,077
已確認為支出之存貨成本	5,656
僱員福利開支包括董事及高級行政人員酬金	39,591
	<u>157,115</u>

5. 收益、其他收入、收益及虧損

持續經營業務的收入分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020 千港元 (未經審核)	2019 千港元 (未經審核)
其他來源收益		
總租金收入	47,803	55,604
上市及非上市證券股息收入	116	85
	<u>47,919</u>	<u>55,689</u>

持續經營業務之其他收入、收益及虧損分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020 千港元 (未經審核)	2019 千港元 (未經審核)
利息收入		
— 銀行存款	324	2,018
— 應收一家聯營公司款	10,995	11,479
— 應收一家合營企業款	49,918	—
— 應收貸款	90,194	42,542
匯兌虧損淨額	(702)	(14)
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	(23)	—
政府補貼	852	16
其他	209	816
	<u>151,767</u>	<u>56,857</u>

6. 財務費用

財務費用來自持續經營業務分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020 千港元 (未經審核)	2019 千港元 (未經審核)
銀行貸款利息	18,998	32,772
其他貸款利息	10,853	941
可換股債券利息	70,072	—
租賃負債的借貸利息	963	—
	<u>100,886</u>	<u>33,713</u>

7. 稅項

由於本公司及其於香港之附屬公司錄得稅務虧損，故兩段報告期間並沒有提撥香港利得稅。

於報告期間之中國企業所得稅(「企業所得稅」)乃本公司於中國之附屬公司以估計應課稅溢利根據適用的相關所得稅法例計算所得之稅項支出。根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施細則，本公司於兩段報告期間在中國之附屬公司之稅率為25%。

於兩段報告期間自本公司於中國之附屬公司收取股息收入之預扣稅按5%稅率計算。

	截至6月30日止六個月	
	2020 千港元 (未經審核)	2019 千港元 (未經審核)
持續經營業務		
即期：		
中國企業所得稅 — 即期	76	7,166
遞延	<u>(4,245)</u>	<u>2,726</u>
期內之稅項(收入)／支出總額	<u>(4,169)</u>	<u>9,892</u>

8. 來自持續經營業務之除稅前虧損

本集團來自持續經營業務之除稅前虧損經已扣除／(計入)：

	截至6月30日止六個月	
	2020 千港元 (未經審核)	2019 千港元 (未經審核)
核數師酬金	2,250	1,400
物業、廠房及設備之折舊	5,821	6,383
使用權資產之折舊	944	—
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	73,434	32,073
僱員福利開支包括董事及高級行政人員酬金		
工資及薪金	29,813	23,585
退休金計劃供款(定額供款計劃)	245	712
	<u>30,058</u>	<u>24,297</u>
投資物業項下之營運租約之租金收入，扣除開支6,129,000港元 (截至2019年6月30日止六個月：5,317,000港元)	(41,674)	(50,287)
金融資產減值虧損淨額	11,254	10,474
投資物業公允值變動	16,641	(17,794)
衍生金融工具公允值變動	(639)	—
	<u>(639)</u>	<u>—</u>

9. 本公司普通權益持有人應佔每股(虧損)／盈利

期內(虧損)／溢利

本公司普通權益持有人應佔的每股基本及攤薄(虧損)／盈利乃根據下列數據計算所得：

	截至6月30日止六個月	
	2020 千港元 (未經審核)	2019 千港元 (未經審核)
用以計算每股基本及攤薄(虧損)／盈利之本公司普通 權益持有人應佔(虧損)／溢利：		
來自持續經營業務	(151,150)	(6,966)
來自已終止經營業務	—	53,285
總計	<u>(151,150)</u>	<u>46,319</u>

截至6月30日止六個月

2020	2019
千股	千股

股份數目：

用以計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利之期內已發行
普通股加權平均數

<u>2,304,850</u>	<u>2,304,850</u>
------------------	------------------

由於本公司尚未轉換之可換股債券對所呈列每股基本虧損具有反攤薄影響，因此並無就截至2020年6月30日止六個月呈列之每股基本虧損作出攤薄調整。

截至2019年6月30日止六個月，由於本公司並無已發行潛在攤薄普通股，因此並無就截至2019年6月30日止六個月呈列之每股基本盈利作出攤薄調整。

來自持續經營業務

本公司普通權益持有人應佔來自持續經營業務的每股基本及攤薄虧損乃根據下列數據計算所得：

截至6月30日止六個月

2020	2019
千港元	千港元
(未經審核)	(未經審核)

用以計算每股基本及攤薄虧損之本公司
普通權益持有人應佔本期間虧損

<u>(151,150)</u>	<u>(6,966)</u>
------------------	----------------

用於計算來自持續經營業務每股基本及攤薄虧損所用分母與上述計算本公司普通權益持有人應佔的每股基本及攤薄(虧損)/盈利的分母相同。

由於本公司尚未轉換之可換股債券對所呈列來自持續經營業務之每股基本虧損具有反攤薄影響，因此並無就截至2020年6月30日止六個月呈列之每股基本虧損作出攤薄調整。

截至2019年6月30日止六個月，由於本公司並無已發行潛在攤薄普通股，因此並無就截至2019年6月30日止六個月呈列來自持續經營業務之每股基本虧損作出攤薄調整。

10. 股息

董事會議決不宣派任何截至2020年6月30日止六個月之中期股息(2019年6月30日止六個月：無)。

11. 應收賬款

本集團給予其貿易客戶 30 至 60 日信用期。

下列是按發票日為基準之應收賬款與相對之收入確認日期相約之應收賬款於各報告期末之賬齡分析：

	於 6 月 30 日 2020 千港元 (未經審核)	於 12 月 31 日 2019 千港元 (經審核)
0 至 30 日	<u>10,466</u>	<u>8,735</u>

12. 承擔

本集團於報告期末有以下資本承擔：

	於 6 月 30 日 2020 千港元 (未經審核)	於 12 月 31 日 2019 千港元 (經審核)
已訂約但未計提：		
非上市股本證券	164,294	167,411
不良資產	153,830	—
資產管理公司	<u>3,600</u>	<u>—</u>
	<u>321,724</u>	<u>167,411</u>

業務回顧

於2020年6月30日止六個月(「2020年期間」)，2019年新冠肺炎病毒(「新冠肺炎疫情」)爆發導致全球大流行，而就新冠肺炎疫情採取防控措施造成的經濟停擺對全球經濟發展帶來嚴重打擊，並引發了許多負面影響。在此期間，國際原油價格在疊加了沙特阿拉伯 — 俄羅斯石油價格戰、原油存量水平偏低等事件的影響下曾大幅下挫。然而，原油價格在OPEC+達成歷史性減產協議、美國頁岩油被動減產、亞洲地區石油煉化廠恢復高負荷運行等的利好拉動下緩慢回升。中國政府積極應對新冠肺炎疫情防控，在採取強有力措施確保最快速度控制疫情爆發的同時出台了各項積極的財政政策與貨幣政策，以保障民生和支持經濟穩定發展。

於2020年上半年，受新冠肺炎疫情及國內外經濟形勢的負面影響，本集團的各項業務均遭到不同程度的拖累。其中，本集團自2019年7月完成合併而成之合營企業中海油氣(泰州)石化有限公司(「該合營企業」)在2020年第一季度由於生產負荷降低、3月份全廠停工大檢修及升級的因素影響導致較大的虧損，惟在2020年第二季度恢復高負荷生產後已實現盈利並逐步縮小前述虧損。於2020年期間，該合營企業能夠以較低價格合併使用其於市場上購買的國際原油期貨及由本公司合營企業中國海洋石油有限公司(間接持有該合營企業47.07%股權)供應的原油，以進一步降低其生產成本。隨着業務轉型及因合併帶來的相關利益，該合營企業從事生產潤滑油的附屬公司於2020年上半年大力拓展其潤滑油產品的銷售渠道，並達到2019年全年同期銷量年的200%。

於2020年期間，本集團持續推進其不良資產投資業務，對其中若干債權資產進行積極營銷，但受新冠肺炎疫情影響，市場資金緊張，投資者普遍持觀望態度。本集團一直積極於粵港澳大灣區和京津冀地區拓展不良資產投資儲備項目。除了商業銀行不良債權資產類項目，若干單項債務重組項目亦已列入本集團的進一步考察清單。對於股權投資項目，本集團於2020年期間進行一定的梳理，其中一個項目已完成股權轉讓協議簽署、兩個項目制定了初步退出方案，以實現部分資金的回收。

本集團之物業租賃業務分部收入主要來自其位於中國北京的投資物業東環廣場的租金。由於中國政府在北京採取新冠肺炎疫情防控措施，東環廣場於2020年期間的出租率有所下滑，導致該物業商業部分的租金收入錄得下降。本集團已及時調整物業租賃業務經營策略，打造東環廣場「社區商業中心」的核心定位，積極開展對新業態、潮流品牌的考察調研，對目標品牌進行商務接洽，以期提升該物業出租率。

投資

與於截至2019年6月30日止六個月期間（「2019年期間」）約8,441,000港元的分部虧損相比，本集團於2020年期間的投資業務分部錄得溢利約59,298,000港元，主要由於受到(a)自本集團提供之墊支款所收取之利息收入增加；及(b)於2020年上半年經濟放緩及新冠肺炎疫情爆發，導致本集團金融資產投資公允值虧損增加所致。董事會將進一步加強本集團的投資業務，將重點放在以下方面：(i)不良資產投資；(ii)資產管理；(iii)金融服務；及(iv)其他金融資產投資。於2020年期間，本集團出售若干於2019年收購的不良貸款，且預期將於2021年完成出售餘下不良貸款組合。受新冠肺炎疫情影響，本集團因中國境內的旅行限制而延誤該等收購事項的盡職審查及磋商程序，故未能如期完成收購若干不良資產，導致其並未於2020年期間完成任何不良貸款組合的收購。考慮到當前經濟狀況及新冠肺炎疫情對經濟的影響，本集團將密切監察不良資產市場，並審慎識別任何符合本集團目標回報且市場上可供選擇的不良資產。

本集團亦於2020年期間積極開拓發展資產管理及金融服務業務。本集團計劃於2020年第四季度或2021年年初推出一個金融服務及資產管理基金，惟視乎經濟環境及新冠肺炎疫情的發展而定。

本集團投資若干中國企業並且歸類為按公允值計入損益的金融資產。於2020年6月30日，NT Trust Scheme（定義如下）為本集團最大金融資產投資，其詳細資料載列如下：

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606,202,000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，並由國民信託有限公司管理。於2020年6月30日，NT Trust Scheme的金額佔本集團資產總值約4.7%。以NT Trust Scheme於2019年12月31日的賬面值約為541,110,000港元作比

較，NT Trust Scheme 於 2020 年 6 月 30 日的賬面值為約 484,486,000 港元，此乃參考 NT Trust Scheme 的 2020 年 6 月 30 日之未經審核財務報表所載的 NT Trust Scheme 之資產淨值而釐定。因本集團於 2020 年期間按公允值計入損益之金融資產之公允值變動錄得虧損約 73,434,000 港元，虧損約 47,254,000 港元歸因於 NT Trust Scheme 於 2020 年 6 月 30 日之公允值虧損。於 2020 年期間，本集團並無收到 NT Trust Scheme 之任何分派或錄得與該投資相關的任何已變現收益或虧損。根據目前投資策略，除有機會令本集團可變現合理回報外，本集團將考慮在來年出售其於 NT Trust Scheme 之權益。

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、國家政策以及全球及國家經濟體之表現等影響。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。

物業租賃

儘管本集團租賃物業的租金收入由 2019 年期間約 55,604,000 港元減少至 2020 年期間約 47,803,000 港元，惟本集團的物業租賃業務仍為其經常性收入的來源。於 2020 年期間，該業務分部收入主要來自本集團在北京之投資物業東環廣場(包括住宅部份及商業部份)於 2020 年期間之平均出租率約 87% (2019 年期間：95%)。

展望及前景

由於新冠肺炎疫情的全球流行於本報告日期尚未得到根本性的遏制，全球經濟展望依舊面臨很大的不確定性。儘管疫情在中國可能大致受到控制，但持續實施以對抗新冠肺炎疫情的防控措施以及二次爆發的風險將對國內消費者及就業市場造成負面影響。預計下半年國內經濟將延續復蘇態勢，但回升速度可能較緩慢。另一方面，國內財政政策力度預期將加大，而貨幣政策將逐步回歸常態。國際能源市場方面，隨著世界各國加快復工復產的腳步，原油需求已經明顯回暖，但不確定性仍在。預期下半年國際原油價格將繼續波動。

憑藉合併帶來的業務轉型及升級之優勢，該合營企業一直積極制訂進一步發展計劃，並已於本報告日期編制相關可行性研究報告。該合營企業將向政府備案，並尋求股東批准以促成該等發展計劃儘快實施，其包括建設旨在擴充及改良該合營企業潤滑油產品系列的高端潤滑油產品的生產裝置，以及高性能聚烯烴產品的生產裝置。本集團亦將以聚烯烴作為原料，向下游終端產品延伸產業鏈。

於2020年下半年，本集團將加快出售其於不良債權資產的投資，同時抓住當前市場環境提供的單項重組項目機會，增加收入來源。本集團將採取輕資產的發展思路，在管控風險的前提下探索和創新規模化業務投資。其亦擬發展增信業務、供應鏈金融等服務於個人及中小微型企業的金融服務業務。

財務回顧

於2019年期間，本公司擁有人應佔溢利約46,319,000港元，其於2020年期間轉而錄得虧損約151,150,000港元，主要由於以下各項的綜合影響：

- (i) 本集團賺取的租金收入由2019年期間賺取的約55,604,000港元減少至2020年期間的約港幣47,803,000元，此乃由於本集團租賃物業的佔用率因2020年初新冠肺炎疫情爆發而下降所致；
- (ii) 2020年期間的其他收入、收益及虧損增加至約151,767,000港元，而2019年期間增加約56,857,000港元，主要由於2020年期間透過本集團提供的墊支款產生的利息收入增加；
- (iii) 本集團於2019年期間錄得的投資物業公允值收益約17,794,000港元，轉為2020年期間投資物業公允值虧損約16,641,000港元；
- (iv) 按公允值計量且其變動計入損益之金融資產的公允值虧損由2019年期間的約32,073,000港元增加至2020年期間的約73,434,000港元，主要由於本集團於2020年6月30日所持該等金融資產的公允值減少所致，並部分由2020年期間出售其中一項該等金融資產的收益所抵銷；

- (v) 本集團產生的財務費用由2019年期間的約33,713,000港元增加至2020年期間的約100,886,000港元，此乃由於本公司於2019年7月發行本金總額為1,150,000,000港元的可換股債券(定義見下文「發行可換股債券 — 可換股債券配售予獨立承配人」一節)所致；
- (vi) 本集團於2019年期間錄得已終止經營業務溢利約78,280,000港元(並無於2020年期間錄得)，該溢利與本集團緊隨2019年7月15日合併(「合併」)完成(「完成」)後出售石油化工產品銷售及提供加工服務業務分部相關，據此，中海瀝青(泰州)有限責任公司(「中海瀝青」)吸收合併本公司此前間接擁有68.07%的附屬公司泰州東聯化工有限公司(「泰州東聯」)及本公司此前擁有33%(約22.46%股權由本公司實際持有)的一家聯營公司中海油氣(泰州)石化有限公司(「中海油泰州石化」)。完成後，泰州東聯及中海瀝青已予解散及註銷，而中海油泰州石化則成為存續公司及本公司的合營企業(即該合營企業)，本公司透過其中一家間接非全資擁有附屬公司擁有該合營企業的51%權益，即本公司實際持有該合營企業約34.72%股權；
- (vii) 中海油泰州石化由於2019年期間錄得溢利約2,170,000港元(期間由本集團列賬為本公司之聯營公司)，轉為於2020年期間錄得約77,381,000港元虧損(期間該合營企業(完成合併而成之存續公司)由本集團列賬為本公司之合營企業)，主要由於(a)該合營企業的工廠於2020年3月進行大維修及升級工程，導致該合營企業於整個2020年3月暫停營運；以及(b)新冠肺炎疫情爆發導致經濟放緩，令該合營企業的石化產品的需求減少；及
- (viii) 本公司聯營公司信達建潤地產有限公司(「信達建潤」)的業績轉差，由2019年期間錄得溢利約3,840,000港元轉為於2020年期間錄得虧損約16,674,000港元，主要由於信達建潤於2020年6月30日所持金融資產之公允值減少所致。

本公司普通權益持有人應佔每股基本虧損於2020年期間為6.56港仙(2019年期間：每股基本盈利2.01港仙)。

A. 租金收入

2020年期間及2019年期間的租金收入來自本集團位於北京的投資物業，分別約為47,803,000港元及55,604,000港元。於2020年期間租金收入減少主要由於(i)本集團向受新冠肺炎疫情爆發影響業務營運的若干租戶提供3至6個月的免租期；及(ii)本集團租賃物業於2020年期間的租用率由2019年期間約95%減少至約87%。

B. 其他收入、收益及虧損

其他收入、收益及虧損由2019年期間約56,857,000港元增加至2020年期間約151,767,000港元，主要由於應收貸款產生的利息收入由2019年期間約42,542,000港元增加至2020年期間約90,194,000港元。

C. 按公允值計入損益之金融資產之公允值變動

按公允值計入損益之金融資產之公允值虧損由2019年期間約32,073,000港元增加至2020年期間約73,434,000港元，主要由於本集團於2020年6月30日持有之該等金融資產之公允值減少，並部分由2020年期間出售其中一項金融資產之收益抵銷。

D. 行政開支

行政開支由2019年期間約60,800,000港元增加至2020年期間約75,879,000港元，主要由於：(i)僱員福利開支增加約5,761,000港元，主要由於本集團因2020年期間的業務擴充而位於廣州的辦公室增聘員工；及(ii)因2020年期間本集團所得貸款利息收入增加而導致其他稅項增加約4,300,000港元所致。

E. 分佔聯營公司及一家合營企業損益

本公司於2020年期間分佔聯營公司虧損約16,674,000港元乃本公司於2020年期間分佔信達建潤虧損的份額，而本公司於2019年期間分佔聯營公司溢利約6,010,000港元則由本公司於2019年期間分佔信達建潤溢利約3,840,000港元及本公司於2019年期間分佔中海油泰州石化溢利約2,170,000港元組成，期間中海油泰州石化由本集團列賬為本公司一家聯營公司。緊隨合併於2019年7月完成後，中海油泰州石化轉而成為本公司一間合營企業(即該合營企業)。本公司於2020年期間分佔該合營企業虧損約77,381,000港元，其已反映於本公司分佔一家聯營企業虧損之中(2019年期間：無)。

儘管信達建潤的業績轉差主要由於其於2020年6月30日持有的金融資產公允值下跌，但中海油泰州石化／該合營企業的業績轉差主要由於(i)該合營企業的工廠於2020年3月進行大維修及升級工程，導致該合營企業於2020年3月整月暫停營運；及(ii)新冠肺炎疫情的爆發導致經濟放緩，導致該合營企業的石化產品的需求減少。

F. 按金、預付款及其他應收款

按金、預付款及其他應收款由2019年6月30日約192,987,000港元增加至2020年6月30日約265,698,000港元主要由於(i)於2020年期間，本集團為收購不良資產而支付按金約74,200,000港元；及(ii)於2020年期間，本集團為收購香港的資產管理公司而支付一筆約2,400,000港元的按金所致。

匯兌風險

於2020年期間，本集團的主要資產、負債、收入及支出均以港元、人民幣及美元計值。董事會認為，於可預見未來，人民幣仍然將會是受管制之貨幣。雖然市場普遍預期人民幣之波動將會增加，然而董事會預期其將不會對本集團之財務狀況構成任何重大的負面影響。然而，董事會將會密切關注人民幣匯率的未來走勢，並且在有需要時制訂適當的措施。

此外，就其他外幣而言，董事會並不預期將會對本集團構成任何重大的匯兌風險。

於2020年期末，除人民幣及美元外，本集團並無以任何外幣單位記賬之重大負債。同時，本集團於2020年期間並無簽訂任何合同形式的對沖交易。

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。

營運資金及借貸

於2020年6月30日，本集團之借貸總額及可換股債券合共為約2,227,968,000港元，其組成摘要如下：

	未經審核 2020年 6月30日 千港元	經審核 2019年 12月31日 千港元
短期借貸	164,256	261,941
長期借貸	862,875	672,991
可換股債券	<u>1,200,837</u>	<u>1,170,351</u>
借貸總額	2,227,968	2,105,283
現金及銀行結餘(包括抵押銀行存款)	<u>(223,589)</u>	<u>(212,568)</u>
借貸淨額	<u><u>2,004,379</u></u>	<u><u>1,892,715</u></u>

於2020年期間，本集團所有借貸之利息均是以固定及浮動利率計算，利率區間由年利率3.05% (2019年期間：年利率3.0%) 至年利率12% (2019年期間：年利率5.6%)。

本集團於2020年6月30日尚未償還之借貸中，約50,000,000港元(2019年12月31日：130,000,000港元)、約879,535,000港元(2019年12月31日：804,932,000港元)及約97,596,000港元(2019年12月31日：無)分別以港元、人民幣及美元計值，且約608,598,000港元(2019年12月31日：715,938,000港元)按浮動利率計息，而約418,533,000港元(2019年12月31日：218,994,000港元)則按固定利率計息。於2020年6月30日及2019年12月31日，本公司亦有於2022年7月到期之尚未償付可換股債券，本金額合共1,150,000,000港元，並按年利率7%支付利息。

於2020年6月30日，本集團之現金及銀行結餘(包括抵押銀行存款)總額約為223,589,000港元(2019年12月31日：212,568,000港元)，其中約46.6%、約53.3%及約0.1%分別以港元、人民幣及美元計值。於2020年6月30日，本集團之借貸淨額(借貸及可換股債券扣除抵押銀行存款及銀行結餘及現金)約2,004,379,000港元(2019年12月31日：1,892,715,000港元)包括(1)最後一期於2026年到期並分期償還本金額約人民幣510,000,000元(2019年12月31日：人民幣525,000,000元)之銀行借貸；(2)於2021年3月到期本金額約50,000,000港元(2019年12月31日：130,000,000港元)之循環銀行借貸；(3)於2021年12月到期本金額約人民幣120,000,000元(2019年12月31日：人民幣120,000,000元)之貸款；(4)於2022年5月到期本

金額約人民幣123,000,000元(2019年12月31日：無)之貸款；(5)按要求償還之本金額合共約人民幣50,015,000元(2019年12月31日：人民幣76,219,000元)之貸款；(6)於2022年6月到期本金總額約12,512,000美元(2019年12月31日：無)的貸款；及(7)於2022年7月到期本金額合共約1,150,000,000港元(2019年12月31日：1,150,000,000港元)之可換股債券及本集團的淨流動資產約2,362,346,000港元(2019年12月31日：2,268,668,000港元)。另外，本集團於2020年6月30日尚有備用銀行融資額度總額約60,000,000港元(2019年12月31日：80,000,000港元)。本集團借貸要求大致上並無重大季節性。基於以上資料，董事會有信心本集團擁有足夠的營運資金應付日常營運所需以及支持未來擴展。縱然如此，董事會將積極出售本集團之短期及中期投資使本集團回籠資金，以進一步提高本集團的營運資金至更強水平。

於2020年6月30日，本集團之借貸比率(即借貸及可換股債券除以本公司擁有人應佔股本計算所得)及流動比率(即流動資產除以流動負債計算所得)分別為34.6%(2019年12月31日：31.5%)及5.3x(2019年12月31日：4.4x)。該等比率為本集團管理層用以計量本集團槓桿水平之主要表現指標，以確保本集團於任何時候有可應付其財務責任之流動資金。兩個比率於回顧期間均維持在良好的水平。

資產抵押

於2020年6月30日，本集團已將其累計賬面總額分別為約2,349,822,000港元(2019年12月31日：2,408,486,000港元)及約218,800,000港元(2019年12月31日：241,800,000港元)之若干投資物業及租賃土地及樓宇作為本集團獲授予一般性銀行融資的條件、其他貸款及一名獨立第三方的其他應付款。於2020年6月30日，本集團抵押銀行存款約21,906,000港元(2019年12月31日：22,321,000港元)以擔保授予本集團合營企業之銀行融資。

承擔

於2020年6月30日，就收購非上市股本證券、不良資產業務及一家資產管理公司而言，本集團擁有已訂約但未於未經審核簡明綜合財務報表計提之資本開支合共約321,724,000港元(2019年12月31日：167,411,000港元)，有關詳情載於附註12。預期該等資本開支將通過本集團的內部資源由現金結算。除所披露的資本承擔外，本集團的管理層預期於未來六個月內將不會進行任何重大投資或資本資產之計劃。

或然負債

於2020年6月30日及2019年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

股本結構

於2020年6月30日，本公司之股東資金約為6,429,992,000港元(2019年12月31日：6,675,541,000港元)，較2019年12月31日的數額減少約245,549,000港元或3.7%。減少主要由於(i)人民幣兌港元於2020年期間貶值約1.9%，故本公司於中國附屬公司之賬目匯兌所致之匯兌虧損扣減匯兌儲備；(ii)於2020年期間的虧損；及(iii)於2020年6月30日的租賃物業公允值減少，並自資產重估儲備扣除。

發行可換股債券

可換股債券配售予獨立承配人

於2019年5月20日，本公司與招銀國際融資有限公司(「配售代理」)訂立配售協議(「配售協議」)，據此，本公司已有條件同意透過配售代理盡力配售本公司合共本金額最高200,000,000港元而於2022年到期之7%優先無抵押而具擔保可換股債券(「可換股債券」)予承配人(其及其附屬公司或聯營公司為本公司的獨立第三方(定義見上市規則)，兌換價(「兌換價」)為本公司每股無面值普通股(「兌換股份」)2.33港元(「配售事項」)。

於2019年5月22日，本公司與中國建投(香港)有限公司(「中國建投」)(配售代理促成之承配人，而其及其最終受益擁有人為獨立第三方(定義見上市規則))訂立認購協議(「中國建投認購協議」)，內容有關中國建投認購本金額為最多200,000,000港元的可換股債券(「中國建投認購事項」)。

除(a)協議日期；(b)認購人身份；(c)將予認購可換股債券之本金額；及(d)新增兩項完成中國建投認購協議之先決條件(即(i)本公司主席(「主席」)、非執行董事及主要股東(定義見上市規則)朱慶淞先生(「朱先生」)簽立及向中國建投發出擔保(定義見下文)；及(ii)本公司須於完

成日期或之前完成中國建投認購協議項下全部所需責任)外，中國建投認購協議之主要條款在所有重大方面均與關連認購協議(定義見下文)之主要條款相同。關連認購協議之主要條款載於下文「由關連認購人認購可換股債券」分節。

由關連認購人認購可換股債券

於2019年5月20日，本公司亦與星耀國際有限公司(「星耀」)、高建民先生(「高先生」)、皓天財經集團控股有限公司(「皓天」)、陸晴女士(「陸女士」)及Excel Bright Capital Limited(「Excel Bright」)各自(統稱為「關連認購人」)及各自稱為「關連認購人」(彼等於關連認購協議日期全為本公司關連人士(定義見上市規則))訂立認購協議(「關連認購協議」，統稱為「關連認購協議」)，據此，本公司有條件同意發行，且相關關連認購人有條件同意以兌換價認購本金總額為950,000,000港元的可換股債券(「關連認購事項」)。朱先生已根據中國建投認購協議及關連認購協議以相關認購人為受益人提供個人擔保(「擔保」)。

於關連認購協議日期，Excel Bright由惠小惠女士全資擁有，其為惠小兵先生(前非執行董事兼董事會副主席，彼於2019年1月辭任)之胞姊。因此，Excel Bright為惠小兵先生之聯繫人(定義見上市規則)，故於關連認購協議日期為本公司之關連人士(定義見上市規則)。

於關連認購協議日期，高先生為本公司執行董事兼董事總經理，因此，高先生為本公司之關連人士(定義見上市規則)。高先生已於2019年9月2日由執行董事獲調任為非執行董事，並辭任本公司董事總經理。彼自2020年1月1日起辭任非執行董事。

於關連認購協議日期，(i)陸女士為劉天倪先生(「劉先生」)之配偶，其為本公司之前執行董事兼副董事總經理，彼於2019年1月辭任上述職位；及(ii)劉先生間接擁有皓天已發行股本約67.56%。因此，陸女士及皓天各自為劉先生之聯繫人(定義見上市規則)，故於關連認購協議日期為本公司之關連人士(定義見上市規則)。

於關連認購協議日期，星耀直接擁有438,056,000股股份，相當於本公司已發行股本約19.01%，故為本公司之關連人士(定義見上市規則)。

關連認購協議須待以下條件達成或獲豁免(如適用)後，方可完成：

- (a) 相關認購人已對本集團進行盡職審查(技術、財務及法律上)並信納相關結果；
- (b) 相關認購人已(如該認購人為法團人士，則按內部決策程序)取得完成認購可換股債券之一切必要批文；
- (c) 相關認購人已完成一切相關第三方實體(包括但不限於任何政府或監管部門)所需批核及／或備案程序，以根據適用法律完成認購可換股債券；
- (d) 交易文件之聲明及保證在作出時為真實、正確及完整，並於完成日期時仍為真實、正確及完整且無誤導成份；
- (e) 聯交所上市委員會已批准(無條件或遵循本公司或相關認購人不反對之條件)將於行使可換股債券所附兌換權後(仍全面生效及有效)予以發行及配發之兌換股份上市及買賣；
- (f) 本公司股東或獨立股東(視情況而定)於本公司將召開之股東大會上通過所需決議案，以批准根據認購特別授權配發及發行可換股債券及兌換股份、相關關連認購協議及其項下擬進行之交易，而相關批准未經撤銷、修訂且仍全面有效；
- (g) 本公司遵循上市規則及證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)頒佈之香港公司收購及合併守則(「收購守則」)任何其他規定或聯交所及證監會其他規定，其就相關關連認購協議及其項下擬進行之交易要求合規；及

(h) 本公司已從任何政府或監管機關或任何人士取得一切必要批文及同意，並向任何政府或監管機關完成訂立相關認購協議所需之一切必要登記及備案及／或履行相關責任。

根據中國建投認購協議及關連認購協議發行本金總額為1,150,000,000港元之可換股債券已於2019年6月27日舉行的本公司股東特別大會上獲股東批准。中國建投認購事項及關連認購事項於2019年7月3日完成。

來自發行可換股債券的所得款項總額為1,150,000,000港元。來自發行可換股債券的所得款項淨額經扣除所有相關成本及開支後為約1,147,000,000港元，其中(i)約500,000,000港元將用作償還本公司短期債務；(ii)約400,000,000港元將用作擴展本公司業務至金融投資及服務行業，如收購及投資於中國的不良債務；及(iii)約247,000,000港元將用作本公司一般營運資金。於本中期業績公佈日期，所得款項淨額已按擬定用途悉數運用。

可換股債券之主要條款

可換股債券之發行價為可換股債券本金總額之100%，合共1,150,000,000港元(其中本金額200,000,000港元透過配售事項配售予中國建投；而本金額450,000,000港元、200,000,000港元、100,000,000港元、100,000,000港元及100,000,000港元則分別獲星耀、高先生、皓天、陸女士及Excel Bright認購)。可換股債券之到期日(「到期日」)為可換股債券發行日期起計第36個月當日。可換股債券自可換股債券發行日期起按年利率7%計息，且每半年付息。假設並無提早贖回可換股債券，且所有可換股債券僅於到期日贖回，則可換股債券之實際年利率約為12.0%。可換股債券之兌換期自可換股債券發行日期起至到期日前五(5)個交易日收市為止。

每股兌換股份2.33港元之兌換價較(i)於2019年5月20日(即配售協議及關連認購協議日期)聯交所所報收市價每股股份1.68港元溢價約39%；及(ii)於配售協議及關連認購協議日期前最後五個連續交易日聯交所所報平均收市價每股股份1.66港元溢價約40%。

可換股債券持有人僅能於以下條件下行使其兌換權：(i) 債券持有人在行使兌換權後將不會引起收購守則規則26項下就本公司之所有證券向股東提出全面要約之責任；及(ii) 行使兌換權將不會違反上市規則，包括上市規則項下本公司之最低公眾持股量之規定。

除非已於先前贖回、轉換、購買或註銷，本公司將於到期日按相當於尚未償付可換股債券本金額之116.5%之金額贖回所有可換股債券，包括截至到期日所收取之利息。

可換股債券構成本公司直接、非後償、無條件及無抵押之責任，且彼此之間於任何時間應一直享有同等地位，並無任何優先次序或優惠，及與本公司所有其他現有及未來直接、非後償、無條件及無抵押之責任享有同等地位。

進行配售事項及關連認購事項的原因及裨益

董事認為發行可換股債券將為本公司提供(i) 即時資金以償還短期債務並完善其資本架構而不會即時攤薄現有股東之股權；(ii) 資金以令其擴張至金融投資及服務業務，從而更為廣泛地觸及特定市場及經營；及(iii) 機遇以擴大及加強其資本基礎以及通過引入新投資者擴大股東基礎(倘可換股債券的兌換權獲行使)。

儘管每年約12.00%之可換股債券實際利率(假設全部可換股債券將僅於到期日贖回)似乎高於本集團截至2018年12月31日止年度之銀行貸款利率(介乎約每年3.38%至3.50%)，但本公司相信配售事項及關連認購事項為較可取之融資來源，原因是(1) 經比較三年期可換股債券後，本集團大部分港元列值銀行貸款為短期貸款，須經銀行按年檢討及重續，可能對本集團資金穩定性構成不穩定因素；(2) 本集團之銀行貸款主要作營運資金用途並主要包括一至三個月期循環貸款，而每次續期均須再次經銀行批核。另外，銀行亦限制貸款用途，如(當時)不

可用於與投資物業相關業務及投資天然資源；及(3)本集團銀行貸款須以本集團投資物業及租賃物業作抵押，但可換股債券無須本集團作出抵押而只須以朱先生提供之擔保作抵押。因此，雖然可換股債券較銀行貸款有較高利率，但可換股債券使董事會能制定本集團中期業務策略(尤其作日後投資方面)，並容許董事會以較長期之資金實踐其投資目標。

轉換可換股債券的攤薄影響

於本中期業績公佈日期，概無可換股債券獲兌換。

假設可換股債券按兌換價每股股份2.33港元悉數轉換，每股兌換股份的淨認購價約為每股股份2.32港元，而合共493,562,227股股份將予配發及發行(其中85,836,909股股份將根據配售事項發行，而407,725,318股股份將根據關連認購事項發行)，佔於本中期業績公佈日期已發行股份總數約21.4%，及經配發及發行兌換股份擴大後已發行股份總數約17.6%(假設本公司已發行股本並無其他變動)。該兌換股份之配發及發行將導致股東各自的股權被攤薄約17.6%。

以下載列倘於2020年6月30日已悉數轉換未償付可換股債券，對主要股東(定義見上市規則)權益產生的攤薄影響：

股東名稱	於2020年6月30日		根據配售事項 全面兌換可換股債券後		根據關連認購事項 全面兌換可換股債券後		根據配售事項及關連認購事項 全面兌換可換股債券後	
	所持	概約持股	所持	概約持股	所持	概約持股	所持	概約持股
	股份數目	百分比	股份數目	百分比	股份數目	百分比	股份數目	百分比
珠光控股(附註)	681,240,022	29.56%	681,240,022	28.5%	681,240,022	25.1%	681,240,022	24.3%
星耀	438,056,000	19.01%	438,056,000	18.3%	631,189,047	23.3%	631,189,047	22.6%

附註：珠光控股集團有限公司(「珠光控股」)通過其全資附屬公司熙達有限公司擁有681,240,022股股份。珠光控股由融德投資有限公司擁有67.08%股權，而主席兼非執行董事朱先生於融德投資有限公司中持有34.06%的股本權益。

於2020年6月30日，本集團淨資產總額約7,317,888,000港元，淨流動資產總額約2,362,346,000港元。按本集團之財務及流動資金狀況，以及就本公司深知及確信，本公司預期將有能力應付可換股債券項下之贖回責任。

根據日後若干日期之可換股債券的隱含內部回報率，可換股債券之持有人轉換或贖回可換股債券將具有同等財務優勢之情況之本公司股價分析載列如下：

	股價 (港元)
2020年12月31日	每股2.88
2021年6月30日	每股2.80
2021年12月31日	每股2.80
2022年7月4日(即到期日，除非已於先前贖回、轉換、購買或註銷，本公司將於當日按相當於尚未償付可換股債券本金額(包括截至到期日止收取之利息)之116.5%之金額贖回全部可換股債券)	每股2.71

有關配售事項、中國建投認購事項及關連認購事項的詳情載於本公司日期為2019年5月20日、2019年5月22日及2019年6月27日的公告及本公司日期為2019年6月10日的通函。

人力資源

於2020年6月30日，本集團於香港及中國共聘用99名員工(2019年12月31日：96名員工)。於2020年期間，持續經營業務之僱員福利開支總額為約30,058,000港元，而2019年期間為約24,297,000港元。

於2020年期間，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(於本中期業績公佈日期並無本公司之有效購股權計劃)；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2020年期間內維持不變。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2020年期間根據其需求向僱員提供持續的培訓。

中期股息

董事會議決不宣派任何截至2020年6月30日止六個月的中期股息(2019年期間：無)。

企業管治

為符合股東利益，本公司致力維持高水平的企業管治。

董事會確認按持續經營標準編製能真實及公平地反映本公司及本集團事務狀況的簡明綜合財務報表乃屬其責任。在編製本集團截至2020年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表時，董事會採用了合適的會計政策並持續應用該等會計政策，同時亦以審慎及合理的態度作出判斷及估計。

除下文所述之偏離事件外，本公司於2020年期間已遵守上市規則附錄14所載之《企業管治守則》及《企業管治報告》(「守則」)之所有強制條文。

守則條文第E.1.2條要求董事會主席應出席本公司股東週年大會。主席朱慶淞先生因身處海外緣故未能出席本公司於2020年6月12日舉行的股東週年大會。主席將竭力出席本公司於未來召開的所有股東週年大會，除非出現不可預見或特殊的情況導致其未能出席。

本公司就董事及有關僱員(定義見守則)進行的證券交易，已採納不遜於上市規則附錄10所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)所訂的標準。

在回覆特定查詢時，所有董事均確認就2020年期間內有遵守標準守則及本公司有關董事證券交易行為守則所訂的標準。

購回、出售或贖回本公司的上市證券

於2020年期間，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

中期財務報告

本公司之本期間中期報告將於適當時候寄發予股東及於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.silvergrant.com.hk)刊載。

審核委員會

本公司根據上市規則成立審核委員會(「審核委員會」)，其具有書面職權範圍。審核委員會的主要職責為審閱及監督本集團財務報告流程及風險管理及內部控制系統。於本公佈日期，審核委員會包括三名獨立非執行董事，即洪木明先生、梁青先生和張璐先生。洪木明先生為審核委員會主席。

本集團於截至2020年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務業績已經審核委員會審閱。

致謝

本集團有賴各股東的鼎力支持和全體員工努力不懈的竭誠服務以達至本集團的業務目標，董事會向彼等致以深切謝意。

承董事會命
銀建國際控股集團有限公司
執行董事兼首席執行官
黃佳爵

香港，2020年8月28日

於本公告日期，董事會成員包括黃佳爵先生(首席執行官)、羅智海先生及馬澤林先生均為執行董事；朱慶淞先生(主席)及陳志偉先生均為非執行董事，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。