

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，並明確表示概不就因本公佈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)

截至2020年12月31日止年度
年度業績公佈

銀建國際控股集團有限公司(「本公司」或「銀建」)連同其附屬公司(「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本集團截至2020年12月31日止年度(「2020年度」)之綜合業績如下：

綜合損益表

截至2020年12月31日止年度

		(經重列)	
	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
持續經營業務			
租金收入	2	89,128	107,568
直接經營開支		(9,016)	(6,419)
		80,112	101,149
上市及非上市證券股息收入	2	116	85
其他收入、收益及虧損	4	285,084	181,733
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		(667)	(201,650)
衍生金融工具之公允值變動		39,630	4,562
金融資產減值撥回／(減值)淨額		6,352	(20,984)
行政費用		(224,170)	(219,664)
投資物業之公允值變動		(13,555)	18,103
財務費用	5	(216,675)	(133,746)
攤佔下列之溢利／(虧損)：			
— 一家聯營公司		3,325	(7,091)
— 一家合營企業		(404,061)	108,822
來自持續經營業務之除稅前虧損	7	(444,509)	(168,681)
稅項	6	3,401	(10,570)
年內來自持續經營業務之虧損		(441,108)	(179,251)
已終止經營業務			
年內來自已終止經營業務之溢利	2	—	251,996
年內(虧損)／溢利		(441,108)	72,745
本公司擁有人應佔(虧損)／溢利：			
— 來自持續經營業務		(317,641)	(169,601)
— 來自已終止經營業務		—	172,077
		(317,641)	2,476

	附註	2020年 千港元	(經重列) 2019年 千港元
非控股權益應佔(虧損)/溢利：			
— 來自持續經營業務		(123,467)	(9,650)
— 來自已終止經營業務		<u>—</u>	<u>79,919</u>
		<u>(123,467)</u>	<u>70,269</u>
		<u>(441,108)</u>	<u>72,745</u>
本公司普通權益持有人應佔每股(虧損)/盈利(以港仙列示)	8		
年內(虧損)/溢利			
— 基本		(13.78)	0.11
— 攤薄		<u>(13.78)</u>	<u>0.11</u>
來自持續經營業務之虧損			
— 基本		(13.78)	(7.36)
— 攤薄		<u>(13.78)</u>	<u>(7.36)</u>

綜合全面收益表

截至2020年12月31日止年度

	(經重列)	
	2020年 千港元	2019年 千港元
年內(虧損)／溢利	(441,108)	72,745
年內其他全面收益／(虧損)		
後期可重新分類至損益 之其他全面收益／(虧損)：		
換算海外業務產生之匯兌差額	326,891	(143,005)
年內出售海外業務相關之重新分類調整	—	(1,910)
後期可重新分類至損益之 其他全面收益／(虧損)總額	326,891	(144,915)
後期不可重新分類至損益之 其他全面收益／(虧損)：		
重估物業之虧損	(35,779)	(9,433)
所得稅影響	9,644	2,742
後期不可重新分類至損益之 其他全面虧損淨額	(26,135)	(6,691)
年內其他全面收益／(虧損)(除稅後)	300,756	(151,606)
年內全面虧損總額	<u>(140,352)</u>	<u>(78,861)</u>
全面(虧損)／收益總額應佔：		
—本公司擁有人	(62,451)	(126,555)
—非控股權益	(77,901)	47,694
	<u>(140,352)</u>	<u>(78,861)</u>

綜合財務狀況表
於2020年12月31日

		(經重列)	
	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
非流動資產			
投資物業		2,624,229	2,486,340
物業、廠房及設備		250,921	313,832
使用權資產		54,216	—
一家聯營公司權益		85,569	77,050
一家合營企業權益		3,033,385	3,128,851
應收一家合營企業款		969,951	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		231,932	160,896
非流動資產總值		<u>7,252,983</u>	<u>7,334,701</u>
流動資產			
應收賬款	10	7,317	8,735
按金、預付款及其他應收款		420,467	192,987
應收一家合營企業款		59,528	30,134
應收一家聯營公司款		584,989	488,563
應收貸款		1,207,369	1,198,099
以公允值計量且其變動計入損益的 金融資產		875,206	807,507
衍生金融工具		37,483	—
已抵押銀行存款		23,753	22,321
現金及銀行結餘		769,767	190,247
流動資產總值		<u>3,985,879</u>	<u>2,938,593</u>
流動負債			
應計費用、租務按金及其他應付款		287,160	282,820
計息銀行及其他貸款		369,309	261,941
應付稅項		108,272	106,703
衍生金融工具		—	2,147
流動負債總額		<u>764,741</u>	<u>653,611</u>

	2020年 千港元	(經重列) 2019年 千港元
淨流動資產	<u>3,221,138</u>	<u>2,284,982</u>
資產總值減流動負債	<u>10,474,121</u>	<u>9,619,683</u>
非流動負債		
計息銀行及其他貸款	1,571,112	672,991
租賃負債	48,532	—
遞延稅項負債	238,021	251,996
可換股債券	<u>1,232,463</u>	<u>1,170,351</u>
非流動負債總值	<u>3,090,128</u>	<u>2,095,338</u>
淨資產	<u><u>7,383,993</u></u>	<u><u>7,524,345</u></u>
股權		
本公司擁有人應佔股權		
股本	3,626,781	3,626,781
儲備	<u>2,932,973</u>	<u>2,995,423</u>
	<u>6,559,754</u>	<u>6,622,204</u>
非控股權益	<u>824,239</u>	<u>902,141</u>
股權總值	<u><u>7,383,993</u></u>	<u><u>7,524,345</u></u>

附註：

1. 編製賬目的基準及主要會計政策

本份年度業績公佈所載有關截至2020年及2019年12月31日止年度之財務資料並不構成本公司截至該等年度之法定年度綜合財務報表，惟有關資料乃摘錄自該等綜合財務報表。本公司已根據香港公司條例第662(3)條及附表6第3部規定向公司註冊處處長呈交截至2019年12月31日止年度之綜合財務報表，並將適時向公司註冊處處長呈交截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表。本公司核數師已就截至2020年及2019年12月31日止年度之綜合財務報表作出報告。該核數師報告並無保留意見；並無載有核數師在不對其報告出具保留意見之情況下，以強調的方式提請使用者注意的任何事項；亦不載有根據公司條例第406(2)、第407(2)或407(3)條作出的陳述。

該等財務報表已依據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括全部香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例編製。此乃按歷史成本基準編製，惟投資物業、物業、廠房及設備之租賃土地及樓宇、以公允值計量且其變動計入損益的金融資產及衍生金融工具按公允值計量除外。除另有指明者外，該等財務報表以港元呈列，全部金額已約整至最接近之千位(千港元)。

本集團已於本年度財務報表首次採納2018年財務報告概念框架以及下列經修訂香港財務報告準則：

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
香港財務報告準則第16號(修訂本)	Covid-19相關租金寬減(提早採納)
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義

2018年財務報告概念框架以及經修訂香港財務報告準則的性質及影響載述如下：

- (a) 2018年財務報告概念框架(「概念框架」)載列一套全面的財務報告概念及準則制定，並為財務報表編製者制定一致的會計政策提供指引，協助各方了解及詮釋標準。該概念框架包括有關計量及報告財務表現的新章節、有關終止確認資產及負債的新指引，以及資產及負債的更新定義及確認標準。其亦釐清財務報告中管理、審慎及計量不確定因素的角色。該概念框架並非標準，其中所載概念概無凌駕於任何標準的概念或規定之上。概念框架並無對本集團的財務狀況或表現產生任何重大影響。

- (b) 香港財務報告準則第3號(修訂本)對業務的定義進行了澄清並提供額外指引。該等修訂明確澄清，倘若構成一項業務，一組不可分割的活動及資產必須至少包括一項投入及一項實質性過程，能共同顯著促進創造產出的能力。一項業務可以不具備所有創造產出所需的投入和過程。該等修訂刪除了對市場參與者是否有能力購買業務並能持續產生產出的評估，轉而重點關注所取得的投入和所取得的實質性過程是否共同顯著促進創造產出的能力。該等修訂亦縮小了產出的定義範圍，重點關注於向客戶提供的貨品或服務、投資收益或其他日常活動收入。此外，該等修訂為評估所取得的過程是否為實質性過程提供了指引，並引入了可選的公允值集中度測試，允許對所取得的一組活動和資產是否不構成業務進行簡化評估。本集團已就於2020年1月1日或之後發生的交易或其他事件應用該等修訂。該等修訂並無對本集團的財務狀況及表現產生任何重大影響。
- (c) 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)處理對另類資本充足率(「**資本充足率**」)取代現有利率基準前一段期間的財務報告造成影響的事宜。該等修訂提供可在引入另類資本充足率前於不確定期限內繼續進行對沖會計處理的暫時性補救措施。此外，該等修訂要求公司須向投資者提供與直接受該等不確定因素影響的對沖關係有關的額外資料。由於本集團並無任何利率對沖關係，故該等修訂並無對本集團的財務狀況及表現產生任何重大影響。

- (d) 香港財務報告準則第16號(修訂本)為承租人提供可行權宜方法，讓承租人選擇不就因COVID-19疫情直接導致的租金寬減應用租賃修訂會計法。可行權宜方法僅適用於因疫情而直接導致的租金寬減，且僅當(i)租賃款項變動導致租賃的經修訂代價與緊接變動前的租賃代價大致相同或低於該代價；(ii)租賃款項的任何減少僅影響原於2021年6月30日或之前到期的付款；及(iii)租賃的其他條款及條件並無重大變動。該修訂於2020年6月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用，且將追溯應用。該等修訂並無對本集團的財務狀況及表現產生任何重大影響。
- (e) 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)提供了對重大的全新定義。新定義指出，如果遺漏、錯誤陳述或掩蓋有關資料能被合理預期會影響一般目的財務報表的主要用戶基於該等財務報表所作出的決定，則有關資料即屬重大。該等修訂澄清，重要性將取決於資料的性質或程度，或兩者兼備。該等修訂並無對本集團的財務狀況及表現產生任何重大影響。

2. 收益

持續經營業務之收益分析如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
其他來源收益		
總租金收入	89,128	107,568
上市及非上市證券股息收入	116	85
	<u>89,244</u>	<u>107,653</u>

經營分部資料

截至2020年12月31日止年度

	投資 千港元	物業租賃 千港元	總計 千港元
來自持續經營業務的收益			
— 租金收入	—	89,128	89,128
— 上市及非上市證券股息收入	116	—	116
	<u>116</u>	<u>89,128</u>	<u>89,244</u>
分部溢利	<u>211,513</u>	<u>32,603</u>	244,116
其他未分配收入、收益及虧損			45,357
企業開支			(119,470)
財務費用(租賃負債之 利息除外)			(213,776)
應佔下列之溢利或虧損：			
— 一家聯營公司			3,325
— 一家合營企業			(404,061)
除稅前虧損			(444,509)
稅項			3,401
年內虧損			<u>(441,108)</u>

截至2019年12月31日止年度(經重列)

	持續經營業務		持續經營 業務總額 千港元	已終止	總計
	投資 千港元	物業租賃 千港元		經營業務	
來自持續經營業務的收益					
—租金收入	—	107,568	107,568	—	107,568
—上市及非上市證券股息收入	85	—	85	—	85
	<u>85</u>	<u>107,568</u>	<u>107,653</u>	<u>—</u>	<u>107,653</u>
來自已終止經營業務的收益	—	—	—	288,381	288,381
	<u>85</u>	<u>107,568</u>	<u>107,653</u>	<u>288,381</u>	<u>396,034</u>
分部(虧損)/溢利	<u>(54,232)</u>	<u>62,626</u>	8,394	(28,699)	(20,305)
其他未分配收入、收益及虧損			3,470	909	4,379
由合併而出售一間附屬公司的收益			—	248,431	248,431
合併之議價購買收益			—	177,436	177,436
企業開支			(148,530)	—	(148,530)
財務費用			(133,746)	(40,091)	(173,837)
應佔下列之溢利或虧損：					
—一家聯營公司			(7,091)	—	(7,091)
—一家合營企業			108,822	—	108,822
除稅前(虧損)/溢利			(168,681)	357,986	189,305
稅項			(10,570)	(105,990)	(116,560)
年內(虧損)/溢利			<u>(179,251)</u>	<u>251,996</u>	<u>72,745</u>

地域資料

來自外部客戶的收益

	2020年		2019年	
	持續 經營業務 千港元	已終止 經營業務 千港元	持續 經營業務 千港元	已終止 經營業務 千港元
香港	116	—	620	—
中華人民共和國(「中國」)	<u>89,128</u>	<u>—</u>	<u>107,033</u>	<u>288,381</u>
	<u>89,244</u>	<u>—</u>	<u>107,653</u>	<u>288,381</u>

以上收益資料乃基於客戶所在的地點。

非流動資產

	(經重列)	
	2020年 千港元	2019年 千港元
香港	290,687	351,721
中國	<u>5,757,633</u>	<u>5,654,352</u>
	<u>6,048,320</u>	<u>6,006,073</u>

以上持續經營業務的非流動資產資料乃基於資產所在的地點，不包括以公允值計量且其變動計入損益的金融資產、應收貸款及應收一家合營企業款。

3. 自過往年度暫定會計產生的調整

截至2020年12月31日止年度，本集團已完成對中海油氣泰州(定義見業務回顧部分)可辨認資產及負債淨值的公允值評估。於完成公允值評估後，已對2019年7月15日(即合併完成日期)(定義見業務回顧部分)中海油氣泰州的可辨認資產及負債淨額的臨時計算作出追溯調整。因此，本集團於2019年12月31日的綜合財務狀況表、截至2019年12月31日止年度的綜合損益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及若干解釋性說明已予重列以反映該等重新報告。

上述合併完成產生的調整對截至2019年12月31日止年度的損益的影響按綜合損益表中呈列的項目載列如下：

對過往年度溢利的影響：

	2019年 千港元
合併完成後產生的調整：	
已終止經營業務年內溢利減少	<u>94,670</u>
應佔溢利減少淨額：	
本公司擁有人	53,337
非控股權益	<u>25,019</u>
	<u>78,356</u>

上述合併完成所產生的調整對綜合財務狀況表中呈列的各項目於2019年12月31日的財務狀況的影響如下：

	(未經重列) 2019年 12月31日 千港元	合併完成產 生的調整 千港元	(經重列) 2019年 12月31日 千港元
非流動資產			
一家合營企業權益	3,223,521	(94,670)	3,128,851
流動負債			
應付稅項	(123,017)	16,314	(106,703)
對淨資產的影響總額	<u>7,602,701</u>	<u>(78,356)</u>	<u>7,524,345</u>
股權			
保留溢利	2,709,954	(53,337)	2,656,617
非控股權益	927,160	(25,019)	902,141
對股權總值的影響總額	<u>7,602,701</u>	<u>(78,356)</u>	<u>7,524,345</u>
對每股基本盈利的影響：			2019年 港仙
於調整前的每股基本盈利			2.42
合併完成產生的調整			<u>(2.31)</u>
經重列每股基本盈利			<u>0.11</u>
對每股攤薄盈利的影響：			
於調整前的每股攤薄盈利			2.42
合併完成產生的調整			<u>(2.31)</u>
經重列每股攤薄盈利			<u>0.11</u>

4. 其他收入、收益及虧損

持續經營業務之其他收入、收益及虧損分析如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
利息收入		
— 應收一家聯營公司款	22,497	22,727
— 應收一家合營企業款	76,371	19,943
— 銀行存款	545	2,750
— 應收貸款	181,053	134,717
匯兌收益淨額	(810)	(162)
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	(24)	(3)
政府補貼*	631	875
其他	4,821	886
	<u>285,084</u>	<u>181,733</u>

* 該金額指就本集團經營物業租賃業務自中國內地相關政府機關獲得之補貼。概無有關該等補貼之未達成條件或或然事項。

5. 財務費用

來自持續經營業務之財務費用的分析如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
銀行貸款利息	35,216	63,689
其他貸款利息	36,077	2,747
可換股債券利息	141,955	67,310
優先票據利息	528	—
租賃負債利息	2,899	—
	<u>216,675</u>	<u>133,746</u>

6. 稅項

	2020年 千港元	(經重列) 2019年 千港元
即期：		
中國企業所得稅 — 年內支出	929	7,036
遞延	<u>(4,330)</u>	<u>3,534</u>
年內持續經營業務之稅項(抵免)／支出總額	<u>(3,401)</u>	<u>10,570</u>
年內已終止經營業務之稅項支出總額	<u>—</u>	<u>105,990</u>

截至2020年12月31日止年度，由於本公司及其於香港之附屬公司錄得稅務虧損，故並沒有提撥香港利得稅(2019年：無)。

年內，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，截至2020年12月31日止年度，本公司於中國之附屬公司之稅率為25%(2019年：25%)。

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。

7. 持續經營業務之除稅前虧損

本集團持續經營業務之除稅前虧損乃經扣除／(計入)下列各項：

	2020年 千港元	2019年 千港元
核數師酬金	5,350	4,500
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	667	201,650
物業、廠房及設備折舊	11,376	12,475
使用權資產折舊	2,784	—
僱員福利開支(包括董事及行政總裁酬金)：		
工資及薪金*	64,206	59,466
退休金計劃供款(定額供款計劃)	2,582	1,526
	<u>66,788</u>	<u>60,992</u>
投資物業經營租約之租金收入，減支銷 9,016,000港元(2019年：6,419,000港元)	(80,112)	(101,149)
貸款及其他應收款撇銷	62,510	54,107
金融資產(減值撥回)／減值淨額	(6,352)	20,984
投資物業公允值變動	13,555	(18,103)
衍生金融工具之公允值變動	<u>(39,630)</u>	<u>(4,562)</u>

* 截至2020年12月31日止年度，香港防疫抗疫基金下的保就業計劃發放工資補貼580,000港元(2019年：無)。該款項已在行政開支中確認，並已與工資及薪金金額相抵。此項補助金並無未達成的條件或或然事項。

8. 本公司普通權益持有人應佔每股(虧損)/盈利

年內(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：

	(經重列)	
	2020年 千港元	2019年 千港元
用以計算每股基本(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	(317,641)	(169,601)
來自已終止經營業務	—	172,077
總計	<u>(317,641)</u>	<u>2,476</u>
	股份數目	
	2020年 千股	2019年 千股
用以計算每股基本(虧損)/盈利之 年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)/盈利金額具有反攤薄影響，因此並無就截至2020年及2019年12月31日止年度呈列之每股基本(虧損)/盈利金額作出攤薄調整。

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：

	2020年 千港元	2019年 千港元
用以計算每股基本虧損之本公司普通 權益持有人應佔虧損	<u>317,641</u>	<u>169,601</u>

所用分母與上述每股基本及攤薄虧損的分母相同。

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金額具有反攤薄影響，因此並無就截至2020年及2019年12月31日止年度呈列之每股基本虧損金額作出攤薄調整。

9. 股息

於截至2020年12月31日止年度內並無派付或建議派付股息(2019年：無)。

10. 應收賬款

本集團給予貿易客戶30至60日之信用期。

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

	2020年 千港元	2019年 千港元
1個月內	<u>7,317</u>	<u>8,735</u>

11. 承擔

本集團於報告期末有以下資本承擔：

	2020年 千港元	2019年 千港元
已落實但並未反映 不良資產	149,644	—
非上市股本證券	<u>178,147</u>	<u>167,411</u>
	<u>327,791</u>	<u>167,411</u>

業務回顧

於2020年年初，中國湖北省武漢市爆發2019新型冠狀病毒肺炎（「**新冠肺炎**」）疫情。由於2020年農曆新年前夕大規模人口流動，疫情很快蔓延至全球各地及海外地區，為中國整體社會及經濟運作帶來十分嚴峻的考驗。本集團積極響應中國政府疫情防控部署，及時制定各項疫情防控措施及員工防控指引，定期採集員工健康及出行信息並根據該等信息做區別安排，避免員工在工作場所發生交叉感染。由於本集團的主要業務分佈於中國境內，**新冠肺炎**疫情防控部署下大範圍的停工停產及延遲復工等安排已對本集團的日常經營帶來嚴重影響，導致各項業務無法按原定計劃開展。

本集團錄得2020年度本公司擁有人應佔虧損約317,641,000港元，而截至2019年12月31日止年度（「**2019年度**」）則錄得本公司擁有人應佔溢利2,476,000港元（經重列）。2020年度每股基本虧損為13.78港仙（2019年度：每股基本盈利0.11港仙（經重列））。

於2020年，受到全球爆發**新冠肺炎**疫情的影響，全球經濟陷入停擺。在中國，由於政府積極應對疫情防控，國內經濟呈現穩定復甦態勢，2020年全年GDP同比增長2.3%，成為2020年全球唯一實現經濟正增長的主要經濟體。自2020年初以來，國際原油價格一直在低位波動。直至2020年12月，由於世界各國在**新冠肺炎**疫苗接種方面取得了相當大的進展，間接導致對原油的需求有所上升，油價才重拾升勢。然而，2020年底的原油價格仍比2020年初的價格低20%。

於2020年，受疫情及全球經濟下滑的影響，本集團及時調整其經營目標及計劃，盡其所能降低外部不利因素對其營運的影響。中海油氣(泰州)石化有限公司(「中海油泰州石化」)原為本公司擁有33%股權的聯營公司，其約22.46%股權由本公司實際持有，於2019年7月15日合併(「合併」)完成(「完成」)後，成為本公司的合營企業(「該合營企業」)，據此，中海油泰州石化吸收合併泰州東聯化工有限公司(「泰州東聯」)及中海瀝青(泰州)有限責任公司(「中海瀝青」)。由於國際原油價格低迷，以及國內對成品油及芳香烴油的需求減少，該合營企業於2020年度內未能實現盈利，惟透過提前消耗相對昂貴的原油庫存以及提高資源利用率等一系列措施降本增效。為穩步推進其高端潤滑油的發展戰略，該合營企業成立一間附屬公司，從事潤滑油產品的研發、生產及銷售，使2020年度的潤滑油銷售額較2019年度增長逾5倍。

投資

於2020年，本集團持續推進旗下各項投資業務。其中不良資產投資方面，出於審慎原則，本集團收購不良貸款投資組合，其本金總額及應計利息約為人民幣3億元。市場對處置不良資產的熱度有所下降，此乃由於受疫情影響，投資者普遍持觀望態度。本集團通過加大司法處置的力度，同時兼顧資產營銷，於2020年度內實現了部分不良資產的回收，剩餘不良資產將於未來一至兩年內處置完畢。本集團積極拓展不同類型的不良資產投資項目，包括單項債務重組項目、破產重整項目等。在股權投資項目方面，本集團實現了兩個存量項目的退出，並對一個存量項目制定了退出方案。本集團已開始物色具有相當規模的新投資項目，但本集團尚未進行任何新的股權投資。

本集團亦積極規劃資產管理及金融服務業務，擬推出一個資產管理基金，惟該基金的推出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。董事會認為，於2020年12月31日，賬面值佔本集團總資產約5%或以上的金融資產投資為本集團的重大金融資產投資。於2020年12月31日，NT Trust Scheme (定義如下) 為賬面值佔本集團總資產約5%之唯一金融資產投資。有關NT Trust Scheme之進一步詳情載列如下：

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2020年12月31日，NT Trust Scheme的價值佔本集團總資產約4.95%。NT Trust Scheme於2020年12月31日的賬面值約為556,027,000港元(2019年：541,110,000港元)，此乃按公允值計量且其變動計入損益。2020年度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667,000港元(2019年：201,650,000港元)虧損中，約19,146,000港元(2019年：虧損19,832,000港元)虧損乃歸因於NT Trust Scheme於2020年12月31日之公允值變動。於2020年度，本集團並無收到NT Trust Scheme之任何分派(2019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、國家政策以及全球及國家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。

物業租賃

本集團物業租賃業務的租金收入由2019年度約107,568,000港元減少至2020年度約89,128,000港元。本集團之物業租賃業務分部收入主要來自本集團在中國北京之投資物業東環廣場(包括住宅部分及商業部分)，受新冠肺炎疫情影響，東環廣場於2020年度的出租率下滑至約80%(2019年度：90%)，導致該分部收入錄得下降。本集團及時調整物業租賃經營策略，積極開展空置區域的新一輪招商工作和現有租戶的維穩工作，以期提升該物業出租率。

前景及展望

2020年末，新冠肺炎疫苗的上市給全球經濟復甦注入了「強心劑」，但新冠肺炎出現變異毒株，讓全球經濟前景再次陷入不明朗局面。經濟下行加速了不良資產的增長。截至2020年末，中國商業銀行不良貸款餘額約人民幣3.5萬億元，較2020年初增加約人民幣2,816億元，不良貸款率達1.92%。受國家政策扶持的影響，預期中國不良資產爆發時點延後，未來一至三年將會是更好的投資時點。本集團將加快處置在手的不良資產，並抓住當前市場環境提供的單項債權重組項目機會，拓展多元化的不良資產投資。

該合營企業(本公司之合營企業)積極制訂進一步發展計劃，在相關可行性研究報告編製完成後將向政府備案，並尋求股東批准以促成該等發展計劃盡快實施，包括建設旨在改良及擴充高端潤滑油產能的生產裝置以及高性能聚烯烴產品的生產裝置，以進行轉型升級。

隨著中國新冠肺炎的傳播受控，本集團將根據最新經濟形勢，調整各項業務發展策略，積極布局優質資產的投資、參與到增長型行業的發展當中，以期為本公司股東帶來長期回報。

重大收購及出售事項

於2020年度內，本集團並無任何重大收購及出售事項。

財務回顧

本公司擁有人應佔溢利由2019年度約2,476,000港元(經重列)轉為2020年度本公司擁有人應佔虧損約317,641,000港元。主要受到下列各項之共同影響：

- (i) 於2020年度本集團賺取的租金收入較2019年度所錄得約107,568,000港元有所減少，乃由於2020年初爆發新冠肺炎疫情，導致本集團出租物業的租用率下跌；
- (ii) 於2020年度本集團產生的直接經營開支較2019年度的約6,419,000港元有所增加，主要由於本集團為挽留現有租戶而產生的推廣開支於2020年度增加所致；
- (iii) 於2020年度的其他收入、收益及虧損較2019年度約181,733,000港元有所增加，主要由於本集團提供墊支所產生的利息收入於2020年度增加所致；
- (iv) 本集團於2019年度錄得的投資物業公允值收益約18,103,000港元轉為2020年度的投資物業公允值虧損，乃由於本集團持有的投資物業於2020年12月31日的公允值下跌所致；
- (v) 於2020年度的以公允值計量且其變動計入損益的金融資產的公允值虧損較2019年度約201,650,000港元有所減少，乃主要由於(1)本集團於2020年12月31日對其金融資產作出的公允值虧損金額遠低於2019年12月31日對其金融資產作出的公允值虧損金額；及(2)本集團於2020年12月31日持有的若干不良資產的公允值較2019年12月31日的公允值有所增加；
- (vi) 本集團於2020年度所產生的融資成本較2019年度約133,746,000港元有所增加，乃由於(1)本公司(a)於2019年7月發行7%優先無抵押有擔保可換股債券(本金總額為1,150,000,000港元)；及(b)於2020年12月發行7.5%優先有抵押有擔保票據(本金總額為19,800,000美元)；及(2)本集團於2020年下半年按年利率9%至12%增發的其他貸款；

- (vii) 本集團於2019年度錄得來自己終止經營業務溢利約251,996,000港元(經重列)(2020年度：無)，乃與本集團於2019年7月15日合併完成後出售其石油化工產品銷售及提供加工服務業務分部相關，據此，中海油泰州石化(原為本公司擁有33%股權的聯營公司，其約22.46%股權由本公司實際持有)與泰州東聯及中海瀝青吸收合併。完成後，泰州東聯及中海瀝青泰州已予解散及註銷，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約51%權益，即本公司於完成後實際持有該合營企業約34.72%股權；及
- (viii) 中海油泰州石化的業績由2019年度的溢利(在此期間，其由本集團以本公司的聯營公司入賬)下降至2020年度的虧損(在此期間，該合營企業(合併後的存續公司)由本集團以本公司的合營企業入賬)，主要是由於(1)該合營企業的工廠於2020年3月進行大修及升級，導致該合營企業於2020年3月全月暫停營運；(2)爆發新冠肺炎疫情，導致經濟放緩，故對該合營企業石化產品的需求有所下降；及(3)由於2020年度原油價格下跌，該合營企業作出存貨減值虧損撥備。

於2020年度，本公司普通權益持有人應佔每股基本虧損為13.78港仙(2019年度：每股基本盈利0.11港仙(經重列))。

a. 租金收入

2020年度之租金收入約為89,128,000港元(2019年度：107,568,000港元)，減少約17.14%，主要是由於本集團出租物業的出租率於2020年度由平均約90%下降至約80%。

b. 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

按公允值計量且其變動計入損益的金融資產的公允值虧損由2019年度的約201,650,000港元減少至2020年度的約667,000港元，主要由於(1)本集團於2020年12月31日就其金融資產作出的公允值虧損金額遠低於其於2019年12月31日就其金融資產作出的公允值虧損金額；及(2)本集團於2020年12月31日持有的若干不良資產的公允值較2019年12月31日的公允值有所增加。

c. 其他收入、收益及虧損

其他收入、收益及虧損由2019年度約181,733,000港元增加至2020年度約285,084,000港元，主要由於本集團於2020年度透過墊款產生的利息收入增加。

d. 攤佔一家聯營公司損益

2019年度攤佔一家聯營公司虧損約7,091,000港元包括本公司攤佔信達建潤地產有限公司(「信達建潤」)虧損約9,261,000港元及本公司攤佔中海油泰州石化溢利約2,170,000港元(由2019年1月1日至合併完成期間)。於2020年度，攤佔一家聯營公司溢利僅由本公司攤佔信達建潤溢利貢獻，並由2019年度虧損約7,091,000港元轉為2020年度溢利約3,325,000港元，主要由於信達建潤投資的公允值收益增加所致。

e. 攤佔一家合營企業損益

攤佔一家合營企業業績由2019年度的溢利約108,822,000港元轉為2020年度的虧損約404,061,000港元，主要由於(1)該合營企業的工廠於2020年3月進行大修及升級，導致該合營企業於2020年3月至全月暫停營運；(2)新冠肺炎疫情爆發，導致經濟放緩，故對該合營企業石化產品的需求有所下降；及(3)由於2020年度原油價格下跌，該合營企業作出存貨減值虧損撥備。

f. 應收貸款

	2020年 千港元	2019年 千港元
非流動資產項下賬面值	231,932	160,896
流動資產項下賬面值	<u>1,207,369</u>	<u>1,198,099</u>
總額	<u><u>1,439,301</u></u>	<u><u>1,358,995</u></u>

於2020年12月31日的應收貸款總額增加，主要是於2020年度墊付短期貸款予業務伙伴以及若干第三方以賺取較高回報。

g. 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12月31日的約192,987,000港元增加至2020年12月31日的約420,467,000港元，主要是由於(1)本集團於2020年度支付按金約107,273,000港元以收購不良資產；(2)本集團於2020年度支付按金約95,000,000港元以收購一項投資；及(3)本集團於2020年度支付按金約2,400,000港元以收購一間香港資產管理公司。

h. 現金及銀行結餘

	2020年 千港元	2019年 千港元
抵押銀行存款	23,753	22,321
現金及銀行結餘	769,767	190,247
總額	<u>793,520</u>	<u>212,568</u>

於2020年12月31日，現金及銀行結餘總額增加，主要由於2020年度本公司提取額外貸款及發行優先票據。於2020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(「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。

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。

營運資金及借貸

於2020年12月31日，本集團之借貸總額約為3,172,884,000港元。該等借貸的組成概述如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
短期借貸	217,848	261,941
長期借貸	1,571,112	672,991
優先票據	151,461	—
可換股債券	1,232,463	1,170,351
借貸總額	3,172,884	2,105,283
現金及銀行結餘(包括已抵押銀行存款)	793,520	212,568
借貸淨額	<u>2,379,364</u>	<u>1,892,715</u>

於2020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12% (2019年度：3%至12%)。

本集團於2020年12月31日尚未償還之長期及短借貸中，零(2019年12月31日：130,000,000港元)，約1,691,363,000港元(2019年12月31日：804,932,000港元)及約97,597,000港元(2019年12月31日：零)分別以港元、人民幣及美元計值，且約587,886,000港元(2019年12月31日：715,938,000港元)按浮動利率計息，而約1,201,074,000港元(2019年12月31日：218,994,000港元)則按固定利率計息。於2020年12月31日，本公司亦有分別於2021年12月及2022年7月到期之尚未償付優先票據及可換股債券，本金總額分別為19,800,000美元及1,150,000,000港元，並分別按年利率7.5%及7%支付利息。

於2020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)總額約為793,520,000港元(2019年12月31日：212,568,000港元)，其中約5.6%、約92.5%及約1.9%分別以港元、人民幣及美元計值。於2020年12月31日，本集團之借貸淨額(計息銀行及其他貸款、優先票據及可換股債券扣除已抵押銀行存款及現金及銀行結餘)約2,379,364,000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495,000,000元(2019年12月31日：人民幣525,000,000元)之銀行借貸；(2)於2023年12月到期之本金金額約為人民幣670,000,000元(2019年12月31日：無)的貸款；(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28,128,000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(8)於2021年12月到期本金總額為19,800,000美元(2019年12月31日：無)的優先票據，以及本集團的淨流動資產約3,221,138,000港元(2019年12月31日：2,284,982,000港元(經重列))。另外，本集團於2020年12月31日已悉數動用其銀行融資額度(2019年12月31日：未動用銀行融資額度約為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12月31日，本集團之借貸比率(即計息銀行及其他貸款、優先票據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)及流動比率(即流動資產除以流動負債計算所得)分別為48% (2019年12月31日：32%)及5.2x (2019年12月31日：4.5x (經重列))。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。兩個比率均維持在良好的水平。

資產抵押

於2020年12月31日，本集團已將其累計賬面總額分別約為2,542,850,000港元(2019年12月31日：2,408,486,000港元)及198,800,000港元(2019年12月31日：241,800,000港元)之若干投資物業與租賃土地及樓宇作抵押為一般性銀行融資及一名獨立第三方獲授予其他應付款之條件。

於2020年12月31日，本集團將其銀行存款約23,753,000港元(2019年12月31日：22,321,000港元)抵押予銀行以為本集團一家合營企業獲得銀行信貸。

股本結構

於2020年12月31日，本集團之股東資金減少約62,450,000港元至約6,559,754,000港元(2019年12月31日：6,622,204,000港元(經重列))，減幅約0.9%。減少主要是由於(1)2020年度租賃物業重估虧損增加；及(2)2020年度本公司擁有人應佔虧損，部分被匯兌換算增加所抵銷。

發行優先票據

於2020年12月8日，本公司(作為發行人)、朱慶淞先生(「朱先生」，為非執行董事及董事會主席(「主席」))(作為擔保人)、信銀(香港)投資有限公司(「投資者」)(作為投資者)及信銀(香港)資本有限公司(作為經辦人)訂立認購協議(「認購協議」)，據此，本公司有條件同意向投資者發行，而投資者有條件同意認購本金總額為19,800,000美元(相當於約154,440,000港元)之優先有抵押有擔保票據(「優先票據」)，於優先票據發行日(「發行日」)起計一年當日到期。發行及認購優先票據須待認購協議所載之所有先決條件達成或獲豁免後，方可作實，並將於所有該等先決條件達成或獲豁免後三個營業日內落實。優先票據須自發行日(包括該日)起至根據優先票據之條款及條件贖回優先票據當日(包括該日)對優先票據之未償還本金按年利率7.5%計息，利息每季支付。倘違約事件發生並一直持續，則自發生該違約事件當日(包括該日)起至該違約事件不再持續當日(包括該日)期間之利率將調整為每年15%。根據認購協議，優先票據須以朱先生以投資者為受益人所簽立之個人擔保及本集團就本集團所擁有之若干物業以投資者為受益人簽立之按揭作抵押。優先票據將構成本公司之直接、無條件、有抵押、有擔保、非後償及一般責任，並將至少與本公司所有其他現時及將來之直接、無條件、無抵押、非後償及一般責任具有同等地位。

於2020年12月18日，本公司向投資者發行本金總額為19,800,000美元(相當於約154,440,000港元)之優先票據。董事會認為，發行優先票據為本集團獲取資金之機會。本公司發行優先票據之所得款項淨額(經扣除發行成本)約為19,300,000美元(相當於約150,540,000港元)將用作本集團之一般營運資金。於本公告日期，本集團已按原定計劃悉數動用發行優先票據的所得款項淨額。

優先票據的進一步詳情載於本公司日期為2020年12月8日之公告。

人力資源

僱員及薪酬政策

於2020年12月31日，本集團於香港及中國共聘用104名員工(2019年12月31日：96名員工)。於2020年度，本集團之員工成本總額約為66,788,000港元(2019年度：60,992,000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2020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。

本集團並無因違反勞工紀律而遇到任何有關僱員的重大問題或營運中斷，亦無在招聘及挽留經驗豐富的員工方面遇到任何困難。本集團一直與僱員保持良好關係。若干高級管理人員及若干已在本集團工作多年。

末期股息

本公司以股東利益最大化並且同時維持強大且良好的財務狀況以供本集團預備抓住未來或會不時出現的投資機會及維持可持續發展作為目標。在決定是否建議派發股息及釐定股息金額時，董事會將考慮本集團之盈利表現、財務狀況、投資需求及未來前景。此外，董事會還需考慮本集團不時取得的銀行及其他融資額度項下設定的限制性條款以及董事會認為合適及／或相關的其他因素。

董事會已通過決議，不建議派付截至2020年度的末期股息(2019年度：無)。

公眾持股量的充足性

根據本公司取得的公開資料及就董事所知悉，於2020年度及截至本公佈日期，本公司維持足夠的公眾持股量，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)規定不少於本公司的已發行股份之25%。

企業管治

除守則條文第E.1.2條外，本公司於2020年度已遵守上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》(「企業管治守則」)之所有強制守則條文。

守則條文第E.1.2條要求主席應出席本公司之股東週年大會。主席朱慶淞先生因早已安排其他事務，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。

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)，作為本公司關於董事證券交易操守之守則。經本公司具體查詢後，所有董事已確認於2020年度內已遵守標準守則之規定標準。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

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

審核委員會之審閱

本公司審核委員會（「**審核委員會**」）已審閱及接納本集團截至2020年12月31日止之年度業績。

審核委員會連同董事會已檢討本集團的風險管理及內部監控系統並認為其充足有效並且目前適合本集團。

獨立核數師之工作範圍

載列於初步公佈中本集團截至2020年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註的數據已經由本公司核數師安永會計師行與本集團於本年度草擬版的綜合財務報表進行核對。根據香港會計師公會所頒佈之香港審計準則、香港審閱工作準則或香港鑒證業務準則安永會計師行所進行的工作並不構成鑒證業務，因此，安永會計師行並無對本初步公佈發表任何具體保證。

董事會成員變動

於報告期末後，馬懌林先生辭任執行董事，自2021年1月11日起生效，而唐倫飛先生獲委任為執行董事，自2021年1月11日起生效。

致謝

本人謹代表董事會，向各位辭任的董事過往對本集團作出之貢獻及服務致以衷心謝意，並熱烈歡迎新委任的各位董事加盟本集團。此外，本集團有賴各位股東的鼎力支持和全體員工努力不懈的竭誠服務以達致本集團的目標，本人謹代表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，2021年3月29日

於本公佈日期，董事會成員包括黃佳爵先生(首席執行官)、羅智海先生及唐倫飛先生均為執行董事；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。