

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)

2021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2021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2021年6月30日止六個月

		(未經審核)	(未經審核)
		截至6月30日止六個月	
	附註	2021	2020
		千港元	千港元
租金收入	4	43,574	47,803
直接經營開支		(5,882)	(6,129)
		<u>37,692</u>	<u>41,674</u>
上市及非上市證券股息收入	4	—	116
其他收入、收益及虧損	4	155,684	151,767
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		(36,144)	(73,434)
衍生金融工具之公允值變動		15,681	639
金融資產減值撥回／(減值)淨額		18,868	(11,254)
行政費用		(93,717)	(75,879)
投資物業之公允值變動		31,313	(16,641)
財務費用	5	(166,760)	(100,886)
分佔下列之溢利／(虧損)：			
— 一家聯營公司		1,077	(16,674)
— 一家合營企業		(307,119)	(77,381)
		<u>(343,425)</u>	<u>(177,953)</u>
除稅前虧損	7	(343,425)	(177,953)
稅項	6	(7,528)	4,169
		<u>(350,953)</u>	<u>(173,784)</u>
期內虧損			
應佔虧損：			
— 本公司擁有人		(251,333)	(151,150)
— 非控股權益		(99,620)	(22,634)
		<u>(350,953)</u>	<u>(173,784)</u>
本公司普通權益持有人應佔每股虧損			
— 基本及攤薄(以港仙列示)	8	(10.90)	(6.56)

簡明綜合全面收益表
截至2021年6月30日止六個月

	(未經審核) 截至6月30日止六個月 2021 千港元	(未經審核) 2020 千港元
期內虧損	(350,953)	(173,784)
期內其他全面收益／(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	<u>15,114</u>	<u>(96,265)</u>
後期可重新分類至損益之其他全面收益／ (虧損)總額	<u>15,114</u>	<u>(96,265)</u>
後期不可重新分類至損益之其他全面 收益／(虧損)：		
重估物業之收益／(虧損)	11,906	(21,108)
所得稅影響	<u>—</u>	<u>6,344</u>
後期不可重新分類至損益之其他全面收益／ (虧損)淨額	<u>11,906</u>	<u>(14,764)</u>
期內其他全面收益／(虧損)(除稅後)	<u>27,020</u>	<u>(111,029)</u>
期內全面虧損總額	<u>(323,933)</u>	<u>(284,813)</u>
全面虧損總額應佔：		
本公司擁有人	(234,803)	(245,549)
非控股權益	<u>(89,130)</u>	<u>(39,264)</u>
	<u>(323,933)</u>	<u>(284,813)</u>

簡明綜合財務狀況表
於2021年6月30日

		(未經審核) 於6月30日 2021 千港元	(經審核) 於12月31日 2020 千港元
非流動資產			
投資物業		2,685,750	2,624,229
物業、廠房及設備		277,607	250,921
使用權資產		52,884	54,216
一家聯營公司權益		87,676	85,569
一家合營企業權益		2,725,897	3,033,385
應收一家合營企業款		1,129,875	969,951
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		239,656	231,932
非流動資產總值		7,202,125	7,252,983
流動資產			
應收賬款	10	7,751	7,317
按金、預付款及其他應收款		695,339	420,467
應收一家合營企業款		217,066	59,528
應收一家聯營公司款		607,987	584,989
應收貸款		1,142,702	1,207,369
以公允值計量且其變動計入損益的 金融資產		797,715	875,206
衍生金融工具		53,164	37,483
抵押銀行存款		24,038	23,753
現金及銀行結餘		119,511	769,767
流動資產總值		3,665,273	3,985,879
流動負債			
應計費用、租務按金及其他應付款		288,451	287,160
計息銀行及其他貸款		449,661	369,309
應付稅項		108,928	108,272
流動負債總值		847,040	764,741

簡明綜合財務狀況表
於2021年6月30日(續)

	(未經審核) 於6月30日 2021 千港元	(經審核) 於12月31日 2020 千港元
淨流動資產	<u>2,818,233</u>	<u>3,221,138</u>
資產總值減流動負債	<u>10,020,358</u>	<u>10,474,121</u>
非流動負債		
計息銀行及其他貸款	1,397,421	1,571,112
可換股債券	1,265,966	1,232,463
租賃負債	51,260	48,532
遞延稅項負債	<u>245,651</u>	<u>238,021</u>
非流動負債總值	<u>2,960,298</u>	<u>3,090,128</u>
淨資產	<u><u>7,060,060</u></u>	<u><u>7,383,993</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>2,698,170</u>	<u>2,932,973</u>
	<u>6,324,951</u>	<u>6,559,754</u>
非控股權益	<u>735,109</u>	<u>824,239</u>
股權總值	<u><u>7,060,060</u></u>	<u><u>7,383,993</u></u>

附註：

1. 編製基準

本集團截至2021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2020年12月31日止年度之財務資料僅作為比較資料，並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2020年12月31日止年度之財務報表予公司註冊處處長。本公司核數師已就截至2020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)條或第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2021年6月30日止六個月之此等未經審核中期簡明綜合財務報表所採用的會計政策與編製截至2020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9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革 — 第二階段
香港財務報告準則第16號(修訂本)	與2019新型冠狀病毒有關的租金優惠

經修訂香港財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)處理先前修訂並無處理且於以替代無風險利率(「無風險利率」)取代現有利率基準時影響財務報告之事宜。第二階段修訂提供可行權宜方法，允許在對釐定金融資產及負債的合約現金流量的基準變動進行會計處理時，更新實際利率，而毋須調整金融資產及負債的賬面值(倘有關變動為利率基準改革的直接結果，且釐定合約現金流量的新基準經濟上相等於緊接變動前的先前基準)。此外，該等修訂允許在不終止對沖關係的情況下，就對沖指定及對沖文件作出利率基準改革要求的變動。過渡時可能產生的任何收益或虧損乃透過香港財務報告準則第9號的一般規定處理，以計量及確認對沖無效性。該等修訂亦為實體提供暫時寬免，以於無風險利率被指定為風險部分時符合獨立可識別要求。該寬免允許實體於指定對沖後假設已符合可獨立識別的規定，前提是實體合理預期無風險利率風險部分將於未來24個月內可獨立識別。此外，該等修訂要求實體披露額外資料，以便財務報表使用者了解利率基準改革對實體金融工具及風險管理策略的影響。該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。

- (b) 於2021年4月頒佈的香港財務報告準則第16號(修訂本)將可供承租人選擇的可行權宜方法延長12個月，以就新冠肺炎疫情的直接後果產生的租金寬免不應用租賃修訂會計處理。因此，可行權宜方法適用於租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為2022年6月30日或之前的付款的租金優惠，前提是應用可行權宜方法的其他條件獲達成。該修訂於2021年4月1日或之後開始的年度期間追溯生效，首次應用該修訂的任何累計影響確認為對當前會計期間開始時保留溢利期初結餘的調整。允許提前應用。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、分佔一家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2021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	總計 千港元
收益			
— 租金收入	<u>—</u>	<u>43,574</u>	<u>43,574</u>
分部溢利	<u>143,469</u>	<u>52,987</u>	<u>196,456</u>
其他未分配收入、收益及虧損			2,170
企業開支			(69,249)
財務費用			(166,760)
分佔以下之溢利／(虧損)：			
— 一家聯營公司			1,077
— 一家合營企業			<u>(307,119)</u>
除稅前虧損			(343,425)
稅項			<u>(7,528)</u>
期內虧損			<u>(350,953)</u>

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	總計 千港元
收益			
— 租金收入	—	47,803	47,803
— 上市及非上市證券股息收入	116	—	116
	<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			(53,151)
財務費用			(100,886)
分佔下列各方之虧損：			
— 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>

地域資料

來自外部客戶的收益

	(未經審核) 收益 截至6月30日止六個月 2021 千港元	(未經審核) 2020 千港元
香港	—	116
中華人民共和國(「中國」)	43,574	47,803
	<u>43,574</u>	<u>47,919</u>

以上收益資料乃基於客戶所在的地點。

4. 收益及其他收入、收益及虧損

收益分析如下：

	(未經審核) 截至6月30日止六個月 2021 千港元	(未經審核) 2020 千港元
其他來源收益		
總租金收入	43,574	47,803
上市及非上市證券股息收入	—	116
	<u>43,574</u>	<u>47,919</u>

其他收入、收益及虧損分析如下：

	(未經審核) 截至6月30日止六個月 2021 千港元	(未經審核) 2020 千港元
政府補貼	—	852
利息收入		
— 應收一家聯營公司款	11,874	10,995
— 應收一家合營企業款	40,389	49,918
— 應收貸款	101,168	90,194
— 銀行存款	1,418	324
匯兌虧損淨額	(1,573)	(702)
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	—	(23)
其他	2,408	209
	<u>155,684</u>	<u>151,767</u>

5. 財務費用

財務費用分析如下：

	(未經審核) 截至6月30日止六個月 2021 千港元	(未經審核) 2020 千港元
銀行貸款利息	5,770	18,998
其他貸款利息	77,604	10,853
可換股債券利息	73,743	70,072
優先票據利息	7,285	—
租賃負債利息	2,358	963
	<u>166,760</u>	<u>100,886</u>

6. 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。

	(未經審核) 截至6月30日止六個月 2021 千港元	(未經審核) 2020 千港元
即期：		
中國企業所得稅—即期	968	76
遞延	<u>6,560</u>	<u>(4,245)</u>
期內之稅項支出／(抵免)總額	<u>7,528</u>	<u>(4,169)</u>

7. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損經已扣除／(計入)：

	(未經審核) 截至6月30日止六個月 2021 千港元	(未經審核) 2020 千港元
核數師酬金	407	2,250
物業、廠房及設備之折舊	5,417	5,821
使用權資產之折舊	1,981	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	36,144	73,434
僱員福利開支包括董事及高級行政人員酬金 工資及薪金	31,169	29,813
退休金計劃供款(定額供款計劃)	450	245
	<u>31,619</u>	<u>30,058</u>
投資物業項下之營運租約之租金收入，扣除開支 5,882,000港元(截至2020年6月30日止六個月：6,129,000 港元)	(37,692)	(41,674)
金融資產減值(撥回)／減值淨額	(18,868)	11,254
投資物業公允值變動	(31,313)	16,641
衍生金融工具公允值變動	<u>(15,681)</u>	<u>(639)</u>

8. 本公司普通權益持有人應佔每股虧損

本公司普通權益持有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據下列數據計算所得：

	(未經審核) 截至6月30日止六個月 2021 千港元	(未經審核) 2020 千港元
用以計算每股基本及攤薄虧損之本公司普通權益 持有人應佔期間虧損	<u>(251,333)</u>	<u>(151,150)</u>
	截至6月30日止六個月 2021 千股	2020 千股
股份數目： 用以計算每股基本及攤薄虧損之期內已發行普通股加 權平均數	<u>2,304,850</u>	<u>2,304,850</u>

用於計算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的分母相同。

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2021年及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。

9. 股息

董事會議決不宣派任何截至2021年6月30日止六個月之中期股息(截至2020年6月30日止六個月：無)。

10. 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益確認日期相約之應收賬款於各報告期末之賬齡分析：

	(未經審核) 於6月30日 2021 千港元	(經審核) 於12月31日 2020 千港元
0至30日	<u>7,751</u>	<u>7,317</u>

11. 承擔

本集團於報告期末有以下資本承擔：

	(未經審核) 於6月30日 2021 千港元	(經審核) 於12月31日 2020 千港元
已訂約但未計提：		
非上市股本證券	180,288	178,147
不良資產	151,442	149,644
一家資產管理公司	<u>3,600</u>	<u>—</u>
	<u>335,330</u>	<u>327,791</u>

業務回顧

截至2021年6月30日止六個月(「2021年期間」)，全球經濟在波動中復甦，各國的經濟復甦狀況與其疫情控制程度及由全球政府施行的財政貨幣政策息息相關。得益於對疫情的有效控制，2021年期間我國國內生產總值同比增長12.7%，在工業生產及出口方面表現亮眼，國內經濟運行延續穩定恢復態勢，其於2021年期間復甦面持續擴大。

隨著經濟回暖，國際原油供給量與消費量同步恢復。國際原油價格在經歷了去年疫情爆發帶來的巨震後，逐步恢復到疫情前水平，於2021年期間末重新站上了70美元/桶。煉化企業自此擺脫存貨減值帶來的負面影響，盈利狀況開始進入景氣區間。本公司之合營企業中海油氣(泰州)石化有限公司(「中海油氣」)於2021年期間實現生產經營扭虧為盈，但由於對消費稅的基準進行稅務審閱，中海油氣於2021年期間補繳了以前年度額外消費稅、及相關附加稅及罰款合計約人民幣4.9億元，導致該攤佔合營企業單家損益表發生較大虧損，對本集團2021年期間損益亦產生重大不利影響。

投資

2021年，是國家「十四五」規劃開局之年，防範化解重大風險特別是系統性金融風險的任務依然艱巨。2021年上半年期間，國家金融監管部門多次提示不良資產反彈風險，要求加快不良資產處置和中小金融機構面對風險化解，推動個貸不良、信託不良、破產業務等新業務發展，不良資產市場在規範中不斷拓展。此外，國家「十四五」規劃綱要提出了建立便利、高效、有序的市場主體退出制度，建立健全企業破產和自然人破產制度，促進了企業破產重整市場快速發展。金融資產管理公司、地方資產管理公司、私募基金等均在積極嘗試破產重整業務，不良資產處置基金、破產重整基金數量增多。

於2021年上半年，本集團已擴大其不良資產及貸款組合，本集團已支付按金以收購不良貸款組合，本金及應計利息總額約為人民幣5.6億元，主要包括商業銀行的不良貸款。本集團投資團隊積極推進司法處置流程和資產營銷工作，雙管齊下，於2021年期間內實現了來自其不良資產的部分處置收益。本集團亦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。本集團在2021年期間成功發展一支城市更新基金，基金首期規模2億元人民幣，下一步將積極籌劃基金的發行，立足粵港澳大灣區城市更新項目，為其股東謀取投資回報。

本集團投資若干中國企業並且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6月30日，NT Trust Scheme (定義如下)為本集團最大金融資產投資，以及賬面值達到或超越本集團資產總值5%的唯一金融資產投資。NT Trust Scheme 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2021年6月30日，NT Trust Scheme的金額佔本集團資產總值約5.13%。以NT Trust Scheme於2020年12月31日的賬面值約為556,027,000港元作比較，NT Trust Scheme於2021年6月30日的賬面值為約557,689,000港元，此乃參考NT Trust Scheme的2021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。本集團於2021年期間錄得NT Trust Scheme的公允值虧損約5,014,000港元，而截至2020年6月30日止六個月(「2020年期間」)NT Trust Scheme的公允值虧損則約為47,254,000港元，導致按公允值計量且其變動計入損益的金融資產之公允值虧損由2020年期間的約73,434,000港元減少至2021年期間的約36,144,000港元。於2021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(2020年期間：無)。根據目前投資策略，除有機會令本集團可變現合理回報外，本集團將考慮在任何時間出售其於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

本集團物業租賃業務2021年期間的租金收入約為43,574,000港元，較2020年期間約47,803,000港元減少約4,229,000港元。本集團物業租賃業務的收入主要來自於東門廣場，此乃本集團在中國北京的一個投資物業，包括住宅部分和商業部分。2021年期間的租金收入減少由以下因素的綜合影響造成(i) 2021年期間，由於新冠肺炎疫情及若干租戶於租約期滿後不再續租，導致本集團的出租物業出租率下降；及(ii)於2021年期間，人民幣對港幣升值，產生匯兌收益。

展望及前景

展望2021年下半年，新冠肺炎疫情對世界各國的衝擊並未結束，主要經濟體疫情發展不同步將拖累整體復甦節奏，預期全球經濟增長速度將放緩。面對國內外複雜的經濟形勢，預期我國貨幣政策將繼續保持穩健取向，2021年下半年流動性仍會保持合理寬鬆。儘管中國政府在持續加強對房地產市場的調控力度，但「十四五」規劃中明確提出了「實施城市更新行動」，加快推進老舊小區、老舊廠區、老舊街區、城中村等改造，確定了「三區一村」的城市更新方向，及相關政策也進入了密集出台期。

本集團將謹慎審視當前的投資環境，順應其國策，大力支持科技創新、綠色發展和城市更新等領域的發展。本集團最近完成收購一間獲准從事《證券及期貨條例》(香港法例第571章)項下第4類(就證券提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團的企業的全部股權，該企業將開展基金管理業務。

在基金管理方面，本集團將依托其於2021年第四季即將推出優質的城市更新底層資產，擴充其基金管理業務規模，打造其具有市場影響力的城市更新基金品牌。

本公司之合營企業中海油氣將穩步推進現有廠區內的技術改造項目、實現進一步的降本增效，並積極尋求其股東以及當地政府批准，推動規劃中的高端潤滑油產品及高性能聚烯烴產品的生產裝置的發展與建設。

財務回顧

本公司擁有人應佔虧損由2020年期間的約151,150,000港元增至2021年期間約251,333,000港元，主要由於以下各項的綜合影響：

- (i) 本集團於2020年期間錄得的投資物業公允值損失約16,641,000港元，轉為2021年期間投資物業公允值收益約31,313,000港元；
- (ii) 按公允值計量且其變動計入損益的金融資產之公允值虧損由2020年期間約73,434,000港元減少至2021年期間的約36,144,000港元，主要由於本集團於2021年6月30日就其金融資產作出的公允值虧損金額低於2020年6月30日其金融資產作出的公允值虧損金額；
- (iii) 本集團產生的財務費用由2020年期間的約100,886,000港元增加至2021年期間的約166,760,000港元，此乃由於2020年12月由本公司發行的7.5%優先有抵押有擔保票據累計本金為19,800,000美元(相等於約154,440,000港元)及2021年期間相比2020年期間增加的其他貸款；及
- (iv) 中海油氣的業績轉差，由2020年期間錄得虧損約77,381,000港元至2021年期間虧損約307,119,000港元，主要由於2021年期間，由於對消費稅計算基準進行稅務審閱，導致中海油氣支付額外消費稅及相關附加稅及罰款約人民幣490,000,000元(相當於約588,235,000港元)。

本公司普通權益持有人應佔每股基本虧損於2021年期間為10.90港仙(2020年期間：每股基本虧損6.56港仙)。

A. 租金收入

2021年期間及2020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43,574,000港元及為47,803,000港元。於2021年期間租金收入減少主要由於上文「業務回顧」一節中「物業租賃」分節所述原因。

B. 利息收入

利息收入(不包括銀行存款的利息收入)由2020年期間約151,107,000港元增加至2021年期間約153,431,000港元，主要由於來自應收貸款的利息收入從2020年期間的約90,194,000港元增加到2021年期間的約101,168,000港元。

C. 按公允值計入損益的金融資產之公允值變動

按公允值計入損益的金融資產之公允值虧損由2020年期間約73,434,000港元減少至2021年期間約36,144,000港元，主要由於本集團於2021年6月30日就其主要金融資產NT Trust Scheme作出的公允值虧損金額為約5,014,000港元，低於2020年6月30日其作出的公允值虧損金額約47,254,000港元。

D. 行政費用

行政費用由2020年期間約75,879,000港元增加至2021年期間約93,717,000港元，主要由於(1)在2021年期間，就於中國的一項貸款安排支付的顧問費用及基金管理費用分別增加約4,503,000港元及9,665,000港元；及(2)在2021年期間，因搬遷辦公室而產生的辦公用品和搬遷成本共約1,658,000港元。

E. 分佔一家聯營公司損益

本公司於2021年及2020年期間應佔一家聯營公司的業績為本公司應佔信達建潤地產有限公司(「信達建潤」)的業績，信達建潤主要持有中國一家專注於房地產開發的私人合夥企業的權益。本公司應佔信達建潤的業績由2020年期間的虧損約16,674,000港元轉為2021年期間的盈利約1,077,000港元，主要是由於2021年期間應收貸款產生的利息收入增加所致。

F. 分佔一家合營企業損益

本公司應佔一家合營企業中海油氣的虧損由2020年期間的約77,381,000港元增加至2021年期間的約307,119,000港元，主要是由於上述原因。

匯兌風險

於2021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2021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2021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。

營運資金及貸款

於2021年6月30日，本集團之短期及長期貸款、優先票據及可換股債券總額合共為約3,113,048,000港元，其組成摘要如下：

	(未經審核) 2021年 6月30日 千港元	(經審核) 2020年 12月31日 千港元
短期貸款	296,668	217,848
長期貸款	1,397,421	1,571,112
優先票據	152,993	151,461
可換股債券	1,265,966	1,232,463
貸款總額	3,113,048	3,172,884
現金及銀行結餘(包括抵押銀行存款)	(143,549)	(793,520)
貸款淨額	<u>2,969,499</u>	<u>2,379,364</u>

於2021年期間，本集團所有貸款之利息均是以固定及浮動利率計算，利率區間由年利率5.35%至年利率12% (2020年期間：年利率3.05%至12%)。

本集團於2021年6月30日尚未償還之短期及長期貸款中，約1,630,802,000港元(2020年12月31日：1,691,363,000港元)及約63,287,000港元(2020年12月31日：97,597,000港元)分別以人民幣及美元計值，且約180,288,000港元(2020年12月31日：587,886,000港元)按浮動利率計息，而約1,513,801,000港元(2020年12月31日：1,201,074,000港元)則按固定利率計息。於2021年6月30日及2020年12月31日，本

公司亦有於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，本金額合共19,800,000美元及1,150,000,000港元，並按年利率分別為7.5%及7%支付利息。

於2021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143,549,000港元(2020年12月31日：793,520,000港元)，其中約35.56%、約64.29%及約0.15%分別以港元、人民幣及美元計值。於2021年6月30日，本集團之貸款淨額(短期及長期貸款、優先票據及可換股債券扣除抵押銀行存款及現金及銀行結餘)約2,969,499,000港元(2020年12月31日：2,379,364,000港元)包括(1)於2024年到期本金金額約人民幣150,000,000元(2020年12月31日：於2026年到期並分期償還人民幣495,000,000元)之銀行貸款；(2)於2023年12月到期的貸款本金金額為約人民幣670,000,000元(2020年12月31日：人民幣670,000,000元)；(3)於2024年4月到期的貸款本金金額為約人民幣290,000,000元(2020年12月31日：無)；(4)於2021年12月到期本金金額約人民幣108,000,000元(2020年12月31日：人民幣120,000,000元)之貸款；(5)於2022年5月到期本金金額約人民幣110,700,000元(2020年12月31日：人民幣123,000,000元)之貸款；(6)按要求償還之本金總額約人民幣28,128,000元(2020年12月31日：人民幣28,128,000元)之貸款；(7)於2022年6月到期本金總額約8,114,000美元(2020年12月31日：12,512,000美元)的貸款；及(8)於2022年7月到期本金總額約1,150,000,000港元(2020年12月31日：1,150,000,000港元)之可換股債券；及(9)於2021年12月到期的優先票據本金總額為19,800,000美元(2020年12月31日：19,800,000美元)，及本集團的淨流動資產約2,818,233,000港元(2020年12月31日：3,221,138,000港元)。另外，本集團於2021年6月30日及2020年12月31日銀行融資額度已悉數動用。本集團貸款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2021年6月30日，本集團之貸款比率(即短期及長期貸款、優先票據及可換股債券除以本公司擁有人應佔股權計算所得)及流動比率(即流動資產除以流動負債計算所得)分別為49.22%(2020年12月31日：48.37%)及4.33x(2020年12月31日：5.21x)。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2021年期間均維持在良好的水平。

資產抵押

於2021年6月30日，本集團已將其累計賬面總額分別為約1,464,516,000港元(2020年12月31日：2,542,850,000港元)及約203,400,000港元(2020年12月31日：198,800,000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2021年6月30日，本集團抵押銀行存款約24,038,000港元(2020年12月31日：23,753,000港元)以擔保授予本公司一家合營企業之銀行融資。

承擔

於2021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335,330,000港元(2020年12月31日：327,791,000港元)。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2021年6月30日及2020年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

股本結構

於2021年6月30日，本公司之股東資金約為6,324,951,000港元(2020年12月31日：6,559,754,000港元)，較2020年12月31日的數額減少約234,803,000港元或3.58%。減少主要由於以下事項的綜合影響所致：(1)人民幣兌港元於2021年期間升值約1.19%，故本公司於中國附屬公司之賬目匯兌所致之匯兌收益計入匯兌儲備；(2)於2021年期間的虧損；及(3)於2021年6月30日的租賃物業公允值增加，並計入資產重估儲備。

發行優先票據

於2020年12月8日，本公司(作為發行人)主席(「主席」)、行政總裁及執行董事朱慶淞先生(「朱先生」)(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，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，本公司已向投資者發行本金總額為19,800,000美元(相等於約154,440,000港元)。董事會考慮到發行優先票據乃代表本集團有機會獲得資金。扣除發行費用，本公司因發行優先票據的所得淨額為約19,300,000美元(相等於約150,540,000港元)將用作本集團的一般營運資金。於本報告日期，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。

有關優先票據的詳情已載列於本公司日期為2020年12月8日的公告。

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、行政總裁、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」）。

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地位。

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2021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2021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	
	所持股份數目	概約持股比例	所持股份數目	概約持股比例	所持股份數目	概約持股比例	所持股份數目	概約持股比例
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、行政總裁兼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2021年6月30日，本集團淨資產總額約7,060,060,000港元，淨流動資產總額約2,818,233,000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)

2021年12月31日	每股2.8775
2022年7月3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2.7960

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日的公佈及本公司日期為2019年6月10日的通函。

人力資源

於2021年6月30日，本集團於香港及中國共聘用101名員工(2020年12月31日：104名員工)。於2021年期間，僱員福利開支總額為約31,619,000港元，而2020年期間為約30,058,000港元。

於2021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：(1)基本工資；(2)獎勵花紅；(3)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(4)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2021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2021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2021年6月30日止六個月的中期股息(2020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2021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2021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2021年6月10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)進行證券交易的行為守則，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2021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2021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2021年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2021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。

董事會成員變更

於報告期末後，黃佳爵先生根據上市規則第3.05條辭任執行董事、行政總裁、董事會薪酬委員會（「薪酬委員會」）成員及本公司授權代表（「授權代表」），於2021年8月1日起生效。

緊隨黃佳爵先生辭任後，自2021年8月1日起，(1)主席朱慶淞先生已由非執行董事調任為執行董事，並獲委任為行政總裁及授權代表；(2)本公司的執行總裁王平先生獲委任為執行董事；以及(3)執行董事羅智海先生獲委任為薪酬委員會成員。

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。

代表董事會
銀建國際控股集團有限公司
主席、行政總裁兼執行董事
朱慶淞

香港，2021年8月30日

於本公佈日期，董事會成員包括朱慶淞先生（主席及行政總裁）、羅智海先生、唐倫飛先生及王平先生均為執行董事；陳志偉先生為非執行董事，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。