

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2024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，統稱為「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本集團截至2024年12月31日止年度(「2024年度」)之綜合業績如下：

綜合損益表

截至2024年12月31日止年度

	附註	2024年 千港元	2023年 千港元
租金收入	2	89,421	96,958
直接經營開支		<u>(6,628)</u>	<u>(6,465)</u>
		82,793	90,493
上市證券股息收入	2	-	2
其他收入、收益及虧損	3	45,698	258,946
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		(88,057)	(147,287)
金融資產減值淨額		(102,257)	(489,129)
行政費用		(105,930)	(165,030)
投資物業之公允值變動		(72,301)	(63,646)
財務費用	4	(439,055)	(342,422)
攤佔下列之虧損：			
— 聯營公司		(10,702)	(31,141)
— 合營企業		<u>(112,325)</u>	<u>(83,071)</u>
除稅前虧損	6	(802,136)	(972,285)
稅項	5	<u>17,567</u>	<u>16,009</u>
年內虧損		<u><u>(784,569)</u></u>	<u><u>(956,276)</u></u>
以下各方應佔虧損：			
- 本公司擁有人		(756,743)	(947,409)
- 非控股權益		<u>(27,826)</u>	<u>(8,867)</u>
		<u><u>(784,569)</u></u>	<u><u>(956,276)</u></u>
本公司普通權益持有人應佔 每股虧損(以港仙列示)	7		
- 基本及攤薄		<u><u>(32.83)</u></u>	<u><u>(41.11)</u></u>

綜合全面收益表

截至2024年12月31日止年度

	2024年 千港元	2023年 千港元
年內虧損	(784,569)	(956,276)
年內其他全面虧損		
後期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		
- 海外業務	(30,916)	(25,222)
- 聯營公司及合營企業	(33,302)	(24,579)
後期可重新分類至損益之其他全面虧損總額	(64,218)	(49,801)
後期不可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	(2,858)	7,533
所得稅影響	-	(858)
後期不可重新分類至損益之其他全面(虧損) 收益 淨額	(2,858)	6,675
年內其他全面虧損(除稅後)	(67,076)	(43,126)
年內全面虧損總額	<u>(851,645)</u>	<u>(999,402)</u>
應佔全面虧損總額：		
- 本公司擁有人	(796,241)	(902,605)
- 非控股權益	(55,404)	(96,797)
	<u>(851,645)</u>	<u>(999,402)</u>

綜合財務狀況表

於2024年12月31日

	附註	2024年 千港元	2023年 千港元
非流動資產			
投資物業		2,016,909	2,133,714
物業、廠房及設備		50,622	54,134
使用權資產		25,605	39,460
聯營公司權益		257,634	274,094
合營企業權益		1,262,968	1,402,837
應收一家聯營公司款		409,508	416,542
應收合營企業款		202,742	216,216
以公允值計量且其變動計入損益的 金融資產		<u>1,640</u>	<u>1,640</u>
非流動資產總值		<u>4,227,628</u>	<u>4,538,637</u>
流動資產			
應收賬款	9	9,486	6,362
按金、預付款及其他應收款		758,117	838,086
應收合營企業款		1,630	1,664
應收貸款		1,770,209	1,894,369
以公允值計量且其變動計入損益的 金融資產		278,702	434,677
受限制銀行結餘		8,518	—
現金及銀行結餘		<u>4,908</u>	<u>57,333</u>
流動資產總值		<u>2,831,570</u>	<u>3,232,491</u>
流動負債			
應計費用、租務按金及其他應付款		701,960	419,184
計息銀行及其他借款		3,411,554	3,485,049
應付稅項		107,089	107,114
租賃負債		<u>2,873</u>	<u>2,187</u>
流動負債總值		<u>4,223,476</u>	<u>4,013,534</u>
淨流動負債		<u>(1,391,906)</u>	<u>(781,043)</u>
資產總值減流動負債		<u>2,835,722</u>	<u>3,757,594</u>

	2024年 千港元	2023年 千港元
非流動負債		
計息銀行及其他借款	34,166	66,887
租賃負債	23,183	43,112
遞延稅項負債	<u>143,584</u>	<u>161,161</u>
非流動負債總值	<u>200,933</u>	<u>271,160</u>
淨資產	<u><u>2,634,789</u></u>	<u><u>3,486,434</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>(1,303,230)</u>	<u>(506,989)</u>
	2,323,551	3,119,792
非控股權益	<u>311,238</u>	<u>366,642</u>
股權總值	<u><u>2,634,789</u></u>	<u><u>3,486,434</u></u>

附註：

1.1 呈列基準

截至2024年及2023年12月31日止連續兩個年度，本集團錄得虧損淨額分別為約785,000,000港元及956,000,000港元。於2024年12月31日，本集團的淨流動負債為約1,392,000,000港元。截至報告期末，本集團之現金及銀行結餘約為5,000,000港元，而本集團賬面總值約為3,412,000,000港元之計息銀行及其他借款須自報告期末起十二個月內償還，包括(i)於報告期末前尚未按照預定還款日期償還之借款約2,215,000,000港元；及(ii)原定到期日為距報告期末一年以上之借款約1,037,000,000港元(因於報告期末前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，由於本金金額約為191,000,000港元的尚未償還逾期其他借款(「逾期其他借款」)仍未償還，中國內地方面已發出法院命令凍結本集團若干銀行結餘及其他資產。截至批准該等綜合財務報表日期，除逾期其他借款之外，本集團並無收到任何須即時償還其銀行及其他借款之要求。本集團一直積極聯絡貸款人，以就有關逾期其他借款之法院命令達成和解，並就延長若干上述借款之還款日期與相關貸款人進行磋商。董事認為凍結資產不會對本集團之財務狀況及營運造成重大影響。此外，於2024年6月，本公司與一名獨立第三方訂立協議，以轉讓本公司於有關由本集團授出的54項貸款(其於2023年12月31日的未償還本金及利息總額約為2,429,000,000港元)的貸款協議項下的所有權利、所有權、利益及權益，其將令本集團能夠在可預見的時間範圍內及於完成後的相對較短期間內收回該等貸款項下結欠本集團的大部分尚未償還款項。

鑑於上述情況，董事在評估本集團持續經營能力時，已審慎考慮本集團未來流動資金需求、經營績效及可用融資來源。為管理營運資金及改善本集團財務狀況，已制定以下計劃及措施：

- (i) 本集團將繼續實施出售未償還應收貸款及應收貸款利息的措施；
- (ii) 本集團將繼續採取措施，以加速出售金融資產投資，包括股權投資及不良資產組合；
- (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。

董事已審閱管理層所編製本集團自2024年12月31日起不少於十二個月的現金流量預測。彼等認為，考慮到上述計劃及措施，本集團將擁有充足營運資金為其營運提供資金，並履行自2024年12月31日起十二個月內到期的財務責任。因此，董事信納，按持續經營基準編製本集團綜合財務報表乃屬適當。

儘管上文所述，本集團能否實現上述計劃及措施仍存在重大不確定性。本集團能否持續經營取決於(i)出售未償還應收貸款及應收貸款利息的計劃及措施能否成功並及時實施；(ii)出售金融資產投資計劃能否成功並及時實施；(iii)本集團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(iv)需要時成功獲得新的融資來源。

倘本集團未能實現上述計劃及措施且無法持續經營，則須進行調整以將本集團資產的賬面值撇減至可收回金額、就可能產生的任何進一步負債計提撥備，以及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並無反映於該等綜合財務報表。

1.2 編製基準及主要會計政策

本年度業績公佈所載有關截至2024年及2023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622章)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2023年12月31日止年度之綜合財務報表並將於適當時向公司註冊處處長呈交截至

2. 收益

收益分析如下：

	2024年 千港元	2023年 千港元
其他來源收益		
總租金收入	89,421	96,958
上市證券股息收入	—	2
	<u>89,421</u>	<u>96,960</u>

經營分部資料

截至2024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
收益			
- 租金收入	<u>—</u>	<u>89,421</u>	<u>89,421</u>
分部虧損	<u>(159,671)</u>	<u>(12,933)</u>	<u>(172,604)</u>
其他未分配收入、收益及虧損			12,653
企業開支			(82,504)
財務費用(租賃負債之利息除外)			(436,654)
攤佔下列之虧損：			
- 聯營公司			(10,702)
- 合營企業			<u>(112,325)</u>
除稅前虧損			(802,136)
稅項			<u>17,567</u>
年內虧損			<u>(784,569)</u>

截至2023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
收益			
- 租金收入	-	96,958	96,958
- 上市證券股息收入	2	-	2
	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>2</u>
	<u>2</u>	<u>96,958</u>	<u>96,960</u>
分部虧損	<u>(399,166)</u>	<u>(20,006)</u>	(419,172)
其他未分配收入、收益及虧損			28,436
企業開支			(128,675)
財務費用(租賃負債之利息除外)			(338,662)
攤佔下列之虧損：			
- 聯營公司			(31,141)
- 合營企業			<u>(83,071)</u>
除稅前虧損			(972,285)
稅項			<u>16,009</u>
年內虧損			<u><u>(956,276)</u></u>

地域資料

來自外部客戶的收益

	2024年 千港元	2023年 千港元
香港	-	2
中華人民共和國(「中國」)	<u>89,421</u>	<u>96,958</u>
	<u><u>89,421</u></u>	<u><u>96,960</u></u>

以上收益資料乃基於客戶所在的地點。

非流動資產

	2024年 千港元	2023年 千港元
香港	2,332	803
中國	<u>3,611,406</u>	<u>3,903,436</u>
	<u><u>3,613,738</u></u>	<u><u>3,904,239</u></u>

以上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、應收一家聯營公司款及應收合營企業款。

3. 其他收入、收益及虧損

其他收入、收益及虧損分析如下：

	2024年 千港元	2023年 千港元
利息收入：		
- 應收一家合營企業款	-	4,787
- 銀行存款	59	565
- 應收貸款	56,538	197,907
匯兌(虧損) 收益淨額	(1,051)	37
出售物業、廠房及設備之收益淨額	14	13
出售投資物業之虧損淨額	-	(10,500)
出售以公允值計量且其變動計入損益的 金融資產之(虧損) 收益	(25,283)	1,360
出售一家附屬公司之收益	-	36,957
終止租賃收益	3,562	-
其他	11,859	27,820
	<u>45,698</u>	<u>258,946</u>

4. 財務費用

財務費用分析如下：

	2024年 千港元	2023年 千港元
銀行貸款利息	10,893	14,897
其他貸款利息	425,761	323,765
租賃負債利息	2,401	3,760
	<u>439,055</u>	<u>342,422</u>

5. 稅項

	2024年 千港元	2023年 千港元
即期：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)一年內支出	10	—
遞延	<u>(17,577)</u>	<u>(16,009)</u>
年內稅項抵免總額	<u><u>(17,567)</u></u>	<u><u>(16,009)</u></u>

截至2024年12月31日止年度，由於本公司及其於香港之附屬公司並無應課稅溢利或錄得稅務虧損，故並沒有提撥香港利得稅(2023年：無)。

年內，中國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2024年12月31日止年度，本公司於中國之附屬公司之稅率為25%(2023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。

6. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損乃經扣除（計入）下列各項：

	2024年 千港元	2023年 千港元
核數師酬金	4,200	7,200
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	88,057	147,287
物業、廠房及設備折舊	4,929	12,270
使用權資產折舊	3,719	3,662
僱員福利開支(包括董事及聯席行政總裁酬金):		
工資及薪金	51,643	60,133
退休金計劃供款(定額供款計劃)*	2,198	2,681
	<u>53,841</u>	<u>62,814</u>
投資物業經營租賃之租金收入， 減支銷6,628,000港元(2023年：6,465,000港元)	(82,793)	(90,493)
金融資產減值淨額	102,257	489,129
投資物業之公允值變動	<u>72,301</u>	<u>63,646</u>

* 本集團作為僱主並無使用沒收供款以降低現有供款水平。

7. 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的每股基本虧損乃根據下列數據計算所得：

	2024年 千港元	2023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>756,743</u>	<u>947,409</u>
	股份數目	
	2024年 千股	2023年 千股
用以計算每股基本虧損之 年內已發行普通股加權平均數	<u>2,304,850</u>	<u>2,304,850</u>

由於截至2024年12月31日止年度並無潛在攤薄股份，故並無呈列每股攤薄虧損。

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金額具有反攤薄影響，因此並無就截至2023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。

8. 股息

於截至2024年12月31日止年度內並無派付或建議派付股息(2023年：無)。

9. 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：

	2024年 千港元	2023年 千港元
1至2個月內	<u>9,486</u>	<u>6,362</u>

獨立核數師報告摘錄

以下為本公司核數師中匯安達會計師事務所有限公司編製的獨立核數師報告摘錄：

「我們不就 貴集團之綜合財務報表發表意見。由於在我們的報告「不發表意見之基礎」一節所述事宜之重要性，我們無法獲取充足及適當的審計憑證，以就該等綜合財務報表的審計意見提供基礎。除本報告「不發表意見之基礎」及「其他事項」一節所述事項外，我們認為，於所有其他方面，綜合財務報表已根據香港公司條例妥為編製。

不發表意見之基礎

有關持續經營會計基礎適當性之範圍局限

我們謹請 閣下垂注綜合財務報表附註2.1，當中提及 貴集團於截至2024年及2023年12月31日止連續兩個年度分別錄得虧損淨額約785,000,000港元及956,000,000港元。於2024年12月31日， 貴集團的流動負債淨額約為1,392,000,000港元。於報告期末， 貴集團之現金及銀行結餘約為5,000,000港元，而 貴集團之計息銀行及其他借款賬面總值約為3,412,000,000港元，須於報告期末起計12個月內償還，當中包括(i)約2,215,000,000港元之借款(尚未於報告期末前按預定還款日期償還)；及(ii)約1,037,000,000港元之借款(其原到期日為報告期末起計一年以上)，而該等借款因若干借款之利息支付於報告期末前出現延遲而重新分類為流動負債。此外，誠如綜合財務報表附註36所述，於2024年12月31日， 貴集團涉及有關 貴集團其他借款的訴訟，本金額約為191,000,000港元，導致數項資產被凍結並要求即時還款。上述事件或情況顯示存在重大不確定因素，或會對 貴集團持續經營的能力產生重大疑問，因此， 貴集團可能無法於日常業務過程中變現其資產及清償其負債。

綜合財務報表乃按持續經營基準編製。 貴公司董事一直在進行計劃及措施以改善 貴集團的流動資金及財務狀況，有關詳情載於綜合財務報表附註2.1。倘持續經營假設不適用，則可能須作出調整撇減 貴集團資產的賬面值至其可收回金額、就可能產生的任何額外負債作出撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未於綜合財務報表中反映。

編製綜合財務報表所依據的持續經營假設的有效性取決於該等措施的結果，而其受限於以下重大不確定因素。

- (a) 成功和及時實施出售未償還應收貸款及應收貸款利息的計劃及措施。截至本報告日期，該交易尚未完成並仍在進行中。
- (b) 成功和及時實施金融資產投資出售計劃。截至本報告日期，管理層未能向我們提供有關該等計劃詳情的充足資料。因此，我們無法就評估貴集團及時籌集額外資金的能力而取得所需之足夠適當審核憑證。
- (c) 貴集團現有貸款人的持續支持，使彼等不會要求立即償還相關借款。截至本報告日期，我們獲管理層告知該等延期協議或再融資協議仍在磋商中，且概無簽訂任何協議。因此，我們未能取得我們認為所需之足夠適當審核憑證，以評估貴集團向貴集團現有貸款人取得持續支持的能力。
- (d) 於需要時成功取得新的融資來源。截至本報告日期，我們獲管理層告知，該等新融資來源仍處於初步階段，且尚未向貴公司董事會提交任何可行融資計劃。因此，我們未能取得我們認為所需之足夠適當審核憑證，以評估貴集團取得額外資金的能力。

由於缺乏上述足夠適當的審核憑證，我們無法確定在編製綜合財務報表時採用持續經營假設是否適當。

其他事項

倘我們並無就上文「不發表意見之基礎」一節所述之事宜拒絕發表意見，則我們原應就有關下文詳述事宜之我們審核的範圍限制發表保留意見。

應收貸款及應收貸款利息

於2024年及2023年12月31日之綜合財務狀況表所載之應收貸款及按金、預付款項及其他應收款項，包括來自不同借款人之應收貸款賬面總值分別約為1,535,000,000港元及1,552,000,000港元(均已扣除虧損撥備)以及相關應收貸款利息賬面總值分別約為399,000,000港元及349,000,000港元(均已扣除虧損撥備)。此外，就上述應收貸款及應收貸款利息而言，計入截至2024年及2023年12月31日止年度綜合損

益表之其他收入、損益及金融資產減值淨額包括利息收入分別約55,000,000港元及165,000,000港元，以及減值虧損撥回及撥備分別約9,000,000港元及390,000,000港元。此外，投資現金流量中與上述應收貸款及應收貸款利息有關之已收利息分別為零及約22,000,000港元、授出應收貸款分別為零及約357,000,000港元以及已收應收貸款分別為零及約75,000,000港元已各自於截至2024年及2023年12月31日止年度之綜合現金流量表呈列。

誠如綜合財務報表附註19所披露，貴公司已成立特別調查委員會以調查有關貸款交易的事宜，包括但不限於貸款交易的商業理據以及貴集團與借戶人之間的關係。於2024年12月11日，特別調查委員會委任之獨立法證調查公司出具法證調查報告。我們未能取得足夠適當的審計憑證，以令我們信納(i)貸款交易的商業理據、貴集團與借戶人之間的關係以及借戶人之間的關係；(ii)應收貸款及應收貸款利息的賬面值於2024年及2023年12月31日是否已妥善呈列；(iii)截至2024年及2023年12月31日止年度的應收貸款及應收貸款利息的減值虧損是否根據合理及可證明的資料(按照適用會計準則)已妥善評估及確認，及因此，來自該等應收貸款之利息收入是否於截至2024年及2023年12月31日止年度獲妥善確認；及(iv)有關該等貸款交易之現金流量是否於截至2024年及2023年12月31日止年度之綜合現金流量表內妥善呈列。

對上述數字作出的任何調整可能會對貴集團於2024年及2023年12月31日的財務狀況、貴集團截至2024年及2023年12月31日止年度的財務表現及現金流量以及其在綜合財務報表的相關披露造成相應影響。

關於香港公司條例第407(2)及407(3)條項下其他事宜的報告

僅就本報告上文「不發表意見之基礎」一節所述有關持續經營會計基準之適當性以及「其他事項」一節所述有關應收貸款及應收貸款利息而未能獲得足夠適當審計憑證而言：

- 我們無法確定是否有足夠的會計記錄保存；及
- 我們並無取得就我們深知及確信就審核目的而言屬必要及重大之所有資料或解釋。」

業務回顧

本集團於2024年度錄得本公司擁有人應佔虧損約756,743,000港元，而截至2023年12月31日止年度(「2023年度」)則錄得約947,409,000港元。2024年度本公司每股基本虧損為32.83港仙(2023年度：41.11港仙)。

回顧2024年，世界經濟溫和復甦，全球貨物貿易量恢復增長，但同時地緣政治衝突的持續激化、貿易保護主義的抬頭帶來了諸多不確定性，使復甦之路佈滿荊棘。隨著全球通脹總體下行，主要央行開啟了降息週期，歐洲央行於回顧年度四次降息，累計降息100個基點，美聯儲三次降息累計100個基點，而對特朗普新政府貿易政策調整的擔憂使市場預期通脹水平或反彈，降息節奏或放緩。為了刺激經濟，中國人民銀行於回顧年度降息3次、降準2次，但通脹率按居民消費價格指數同比增長僅0.2%。基於政府的分析，中國經濟形勢包括國內有效需求不足、新舊動能轉換存在陣痛、部分企業生產經營困難較多。儘管如此，2024年中國經濟總量達到人民幣134.9萬億元，首次突破人民幣130萬億元，經濟總量規模穩居全球第二位。面對風雲變幻的國際形勢，中國政府堅持錨定「雙碳」目標，加快推進新型能源體系和新型電力系統的構建，大力實施可再生能源替代行動；支持新能源產業關鍵核心技術研發和應用場景開發，全方位構築並夯實領先優勢。

順應國家戰略，本集團於2024年內亦進一步明晰了自身的戰略規劃，並決定擴大新能源業務的投資規模，重點關注光伏、儲能、充電樁等新能源項目的開發、投資與運營。由於產能過剩帶來的惡性價格競爭，中國光伏行業於2024年經歷了至暗時刻，大批企業無法獲取新訂單、錄得大幅虧損。所幸於2024年12月舉辦的2024光伏行業年度大會上，覆蓋中國光伏製造各環節約九成產能的33家企業簽署了自願控產的自律公約，力圖破解行業困局。在本集團的新能源業務版圖中，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，雖然在2024

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545,356,000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144,431,000港元(2023年12月31日:230,801,000港元),並佔本集團總資產約2.0%(2023年12月31日:3.0%)。2024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88,057,000港元(2023年度:147,287,000港元)之虧損中,約82,634,000港元(2023年度:151,936,000港元)虧損乃歸因於NT Trust Scheme於2024年12月31日之公允值變動。於2024年度,本集團並無收到NT Trust Scheme之任何分派(2023年度:無)。根據本集團目前的投資策略,於NT Trust Scheme之權益D軌

重點客戶群體保持定期回訪與溝通，並提供定制化服務，以增強客戶粘性；另一方面，本集團計劃在現有長租業務的基礎上多元化發展短租業務，從而增加經營收入。在商寫經營方面，本集團通過深入調研分析經濟形勢、行業趨勢、租戶需求及區域發展特點等，及時調整經營策略與服務內容來把握市場變化，確保穩住存量租戶，並努力開拓增量優質客戶。

展望及前景

2024大選之年已落幕，全新的世界政治經濟格局已形成。展望2025年，本集團依然面臨著巨大的不確定性及挑戰。儘管外部環境變化帶來的不利影響可能會加深，但是我國經濟基礎穩、優勢多、韌性強、潛能大，長期向好的支撐條件和基本趨勢大概率維持不變。中國經濟已由高速增長切換為高質增長，現正處於動能轉換的關鍵時期，一些傳統動能正在減弱，如房地產，但是又有一些新興動能，比如數字經濟、新能源產業等正在茁壯成長。本集團立足廣袤的中國市場，積極參與到中國的綠色低碳轉型進程當中，將加速構建專業團隊，朝著預設目標不斷壯大對「光、儲、充」新能源業務的佈局，把新能源業務逐步培育成本集團的核心主營業務和利潤增長點，為本集團的可持續發展奠定堅實基礎。

財務回顧

本公司擁有人應佔虧損已由2023年度約947,409,000港元減少約20.1%至2024年度約756,743,000港元，而本公司普通權益持有人應佔每股基本虧損由2023年度的41.11港仙減少至2024年度的32.83港仙，主要由於以下各項因素的綜合影響所致：

- (a) 本集團其他收入、收益及虧損由2023年度約258,946,000港元減少至2024年度約45,698,000港元，主要由於下列因素的綜合影響所致：(i)應收本公司一家合營企業款及本集團應收貸款之應計利息收入總額由2023年度約202,694,000港元減少至2024年度約56,538,000港元；(ii)於2023年度出售本公司附屬公司的收益約36,957,000港元，而於2024年度並無此項；及(iii)於2023年度出售以公允值計量且其變動計入損益的金融資產之收益約1,360,000港元，而於2024年度則為虧損約25,283,000港元；

- (b) 本集團以公允值計量且其變動計入損益的金融資產公允值虧損由2023年度約147,287,000港元減少至2024年度約88,057,000港元，主要由於NT Trust Scheme的公允值虧損由2023年度約151,936,000港元減少至2024年度約82,634,000港元所致；
- (c) 本集團金融資產減值淨額由2023年度約489,129,000港元減少至2024年度約102,257,000港元，主要由於本集團於2024年度根據香港財務報告準則第9號金融工具的預期信貸虧損模型就其應收貸款計提的減值虧損撥備減少約295,049,000港元所致；
- (d) 本集團行政開支由2023年度約165,030,000港元減少至2024年度約105,930,000港元，主要由於：(i)本集團於2024年度實施成本管控而削減本集團之一般開支；(ii)本集團的諮詢、法律及專業費用由2023年度約38,253,000港元減少至2024年度約20,108,000港元，主要由於2024年度本集團就其不良資產組合產生的諮詢及法律費用減少；(iii)精簡本集團僱員架構，成功將員工成本由2023年度約62,814,000港元減至2024年度約53,841,000港元；及(iv)於2024年度本集團錄得撥回財務擔保撥備約7,858,000港元，而於2023年度則錄得財務擔保撥備約4,470,000港元；
- (e) 本集團投資物業公允值虧損由2023年度約63,646,000港元增加至2024年度約72,301,000港元，主要由於在2024年12月31日，本集團位於北京的投資物業公允值較2023年12月31日減少所致；
- (f) 本集團產生之財務費用由2023年度約342,422,000港元增加至2024年度約439,055,000港元，主要由於本集團於2024年度錄得額外借貸利息及相關開支所致；及
- (g) 本公司攤佔合營企業虧損由2023年度約83,071,000港元增加至2024年度約112,325,000港元，主要歸因於本公司攤佔本公司合營企業北京靈駿虧損由2023年度約14,133,000港元增加至2024年度約32,065,000港元，主要由於北京靈駿於2024年度擴大光伏電池技術的研發能力的舉措所致。

收益

本集團於2024年度的租金收入減少約7.8%至約89,421,000港元(2023年度：96,958,000港元)，主要由於2024年度本集團於北京東環廣場租賃物業的每日單位租金減少所致。

其他收入、收益及虧損

本集團其他收入、收益及虧損由2023年度約258,946,000港元減少至2024年度約45,698,000港元，主要由於下列因素的綜合影響所致：(i)應收本公司一家合營企業款及本集團應收貸款之應計利息收入總額由2023年度約202,694,000港元減少至2024年度約56,538,000港元；(ii)2023年度出售本公司一間附屬公司之收益約36,957,000港元，而於2024年度並無此項；及(iii)於2023年度出售以公允值計量且其變動計入損益的金融資產之收益約1,360,000港元，而於2024年度則為虧損約25,283,000港元。

金融資產減值淨額

本集團金融資產減值淨額由2023年度約489,129,000港元減少至2024年度約102,257,000港元，主要由於本集團於2024年度根據香港財務報告準則第9號金融工具的預期信貸虧損模型就其應收貸款計提的減值虧損撥備減少約295,049,000港元所致。

投資物業之公允值變動

本集團之投資物業之公允值虧損由2023年度約63,646,000港元增加至2024年度約72,301,000港元，主要由於在2024年12月31日，本集團位於北京之投資物業之公允值較2023年12月31日減少所致。

財務費用

本集團的財務費用由2023年度約342,422,000港元增加至2024年度約439,055,000港元，主要由於本集團於2024年度錄得額外借貸利息及相關開支所致。

攤佔合營企業虧損

本公司攤佔合營企業虧損由2023年度約83,071,000港元增加至2024年度約112,325,000港元，主要歸因於本公司合營企業北京靈駿虧損由2023年度約14,133,000港元增加至2024年度約32,065,000港元，主要由於北京靈駿於2024年度擴大光伏電池技術的研發能力的舉措所致。

應計費用、租務按金及其他應付款

本集團之應計費用、租務按金及其他應付款由2023年12月31日的約419,184,000港元增加至2024年12月31日的約701,960,000港元，主要歸因於本集團於2024年12月31日之應計應付利息金額較2023年12月31日有所增加，主要由於東環(北京)物業管理有限公司(「北京東環」)(本公司之全資附屬公司)所欠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)的委託貸款所產生的利息開支，而其將由獨立第三方廣東珠光集團有限公司(「廣東珠光」)承擔，作為部分結算本公司連同其六家全資附屬公司(作為貸款人)與合共54名獨立第三方借款人(包括但不限於本集團根據該等貸款協議授出、截至2023年12月31日未償還本金及利息總額約人民幣2,201,000,000元(相當於約2,429,000,000港元)的貸款及所有據此設立之抵押)所訂立之貸款協議項下自2024年1月1日起產生之權利、所有權、利益及權益的代價。根據本公司與廣東珠光於2024年6月27日訂立的貸款轉讓協議(經2025年1月22日的補充協議修訂及補充)，該等利息開支將由廣東珠光承擔。

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

	2024年 千港元	2023年 千港元
受限制銀行結餘	8,518	–
現金及銀行結餘	<u>4,908</u>	<u>57,333</u>
總額	<u><u>13,426</u></u>	<u><u>57,333</u></u>

於2024年12月31日，本集團之現金及銀行結餘按下列貨幣計值：

	2024年	2023年
港元	26.3%	5.0%
人民幣	73.4%	94.7%
美元	<u>0.3%</u>	<u>0.3%</u>
	<u><u>100.0%</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>

除若干交易以港元及美元(「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12月31日，本集團之借款總額約為3,445,720,000港元。該等借款的組成概述如下：

	2024年 千港元	2023年 千港元
短期借款	3,411,554	3,485,049
長期借款	<u>34,166</u>	<u>66,887</u>
借款總額	3,445,720	3,551,936
現金及銀行結餘	<u>4,908</u>	<u>57,333</u>
借款淨額	<u><u>3,440,812</u></u>	<u><u>3,494,603</u></u>

於2024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%(2023年度：年利率3.7%至年利率27.6%)。

於2024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：

	2024年 千港元	2023年 千港元
人民幣	<u><u>3,445,720</u></u>	<u><u>3,551,936</u></u>

於2024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：

	2024年 千港元	2023年 千港元
固定利率	1,406,758	1,456,876
浮動利率	<u>2,038,962</u>	<u>2,095,060</u>
	<u><u>3,445,720</u></u>	<u><u>3,551,936</u></u>

於2024年12月31日，本集團長期及短期借款到期情況如下：

	2024年 千港元	2023年 千港元
應償還銀行貸款：		
一年內或按要求	142,979	161,700
第二年	—	33,775
	<u>142,979</u>	<u>195,475</u>
應償還其他貸款：		
一年內或按要求	3,268,575	3,323,349
第二年	334	—
第三至第五年(包括首尾兩年)	33,520	33,112
超過五年	312	—

他借款之法院命令達成和解，並就延長若干上述借款之還款日期與相關貸款人進行磋商。董事認為凍結資產不會對本集團之財務狀況及營運造成重大影響。

此外，於2024年6月27日，本公司與廣東珠光訂立貸款轉讓協議(經日期為2025年1月22日的補充協議修訂及補充)(「貸款轉讓協議」)，據此本公司已同意出售及轉讓，而廣東珠光同意向本公司購買本公司連同其六家全資附屬公司(作為貸款人)與合共54名獨立第三方借款人訂立之貸款協議(「貸款協議」)中及其項下自2024年1月1日起計入本公司之一切權利、所有權、利益及權益(包括但不限本集團根據貸款協議授出之截至2023年12月31日未償還本金及利息總額約人民幣2,201,000,000元(相當於約2,429,000,000港元)之貸款(「貸款」)以及其項下設立之所有抵押(「貸款權益」)，而代價須由廣東珠光以下列方式償付：(i)訂立轉移契約以承擔北京東環於兩份委託貸款協議(「委託貸款協議」)的義務(包括但不限於未償還本金總額約人民幣1,880,000,000元(相當於約2,075,000,000港元)的相關委託貸款(「委託貸款」)償還義務、解除所有現有抵押、擔保及股份質押，及根據委託方及貸款人要求提供新抵押、擔保及或股份質押(倘需要))(「債務轉移」)；以及(ii)於貸款轉讓協議項下擬進行之交易(「交易事項」)完成(「完成」)時轉讓位於中國廣東省之若干停車位(「目標物業」)。完成須待(其中包括)本公司股東在本公司召開之股東特別大會(「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後方可落實。於2025年2月28日舉行之股東特別大會上，貸款轉讓協議及交易事項已獲本公司股東批准。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結欠本集團的未償還款項，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，債務轉移可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負債可獲解除。

向本集團轉讓目標物業可使本集團能夠擴大及多元化其優質資產的投資物業組合，並加強本集團的收入基礎及為本集團產生穩定的現金流量。

貸款轉讓協議及交易事項之進一步詳情載於本公司日期為2024年6月27日、2024年7月31日、2024年8月30日、2024年9月30日、2024年10月31日、2024年12月31日、2025年1月22日之公佈，及本公司日期為2025年2月12日之通函。

鑑於上述情況，董事在評估本集團持續經營能力時，已審慎考慮本集團未來流動資金需求、經營績效及可用融資來源。為管理營運資金及改善本集團財務狀況，制定以下計劃及措施：

- (i) 本集團將繼續實施出售未償還應收貸款及應收貸款利息的措施；
- (ii) 本集團將繼續採取措施，以加速出售金融資產投資，包括股權投資及不良資產組合；
- (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。

董事已審閱管理層所編製本集團自2024年12月31日起不少於十二個月的現金流量預測。彼等認為，考慮到上述計劃及措施，本集團將擁有充足營運資金為其營運提供資金，並履行自2024年12月31日起十二個月內到期的財務責任。因此，董事信納，按持續經營基準編製本集團綜合財務報表乃屬適當。

儘管上文所述，本集團能否實現上述計劃及措施仍存在重大不確定性。本集團能否持續經營取決於(i)出售未償還應收貸款及應收貸款利息的計劃及措施能否成功並及時實施；(ii)出售金融資產投資計劃能否成功並及時實施；(iii)本集團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(iv)需要時成功獲得新的融資來源。

倘本集團未能實現上述計劃及措施且無法持續經營，則須進行調整以將本集團資產的賬面值撇減至可收回金額、就可能產生的任何進一步負債計提撥備，以及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並無反映於該等綜合財務報表。

重大收購及出售事項

於2024年6月27日，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，而廣東珠光同意向本公司購買貸款權益，而代價須由廣東珠光以下列方式償付：(i)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總額約人民幣1,880,000,000元(相當於約2,075,000,000港元)的委託貸款償還義務、解除所有現有抵押、擔保及股份質押，及根據委託方及貸款人要求提供新抵押、擔保及 或股份質押(倘需要)); 以及(ii)於完成時轉讓目標物業。

截至本公佈日期，交易事項均尚未完成。有關交易事項之進一步詳情分別載於本公司日期為2024年6月27日、2024年7月31日、2024年8月30日、2024年9月30日、2024年10月31日、2024年12月31日及2025年1月22日之公佈以及本公司日期為2025年2月12日之通函。

除上述者外，於2024年度內，本集團並無任何重大收購或出售事項。

資 6 月 31 日 獨 6 月 31 日 前 2 年 續 3 年 1 年 澎 璽 桐 菱 肅 葦 蔗 辛 紹 年

股本結構

於2024年12月31日，本集團之股東資金減少約796,241,000港元至約2,323,551,000港元(2023年12月31日：3,119,792,000港元)，減幅約25.5%。減少主要是由2024年度本公司擁有人應佔虧損所致。

人力資源

於2024年12月31日，本集團於香港及中國共聘用45名僱員(2023年12月31日：55名)。於2024年度，本集團之員工成本總額約為53,841,000港元(2023年度：62,814,000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2024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員工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任何限制性條款以及董事會認為合適及或相關的任何其他因素。

董事會已通過決議，不建議派付截至2024年度的末期股息(2023年度：無)。

企業管治常規

本公司致力設立及維持一套符合市場慣例的企業管治標準。本公司於2024年度已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄C1第二部分所載之《企業管治守則》(「企業管治守則」)之所有適用守則條文，惟下列指定偏離情況除外：

企業管治守則之守則條文第C.2.1條規定，主席及行政總裁之角色應有區分，不應由同一名人士兼任。於回顧年內，由於朱慶淞先生擔任本公司主席(「主席」)兼任其中一名聯席行政總裁，故本公司並無獨立之主席及行政總裁職位。董事會相信由同一名人士兼任主席及聯席行政總裁之角色，可確保本集團內之貫徹領導及可令本集團之整體策略規劃更有效及具效率。董事會認為目前安排之權力及授權平衡將不受削弱，而此架構將得以使本公司有效作出及推行決策。

企業管治守則之守則條文第F.2.2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2024年6月26日舉行的股東週年大會(「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彼未能出席。

根據企業管治守則之守則條文第B2.4 (b)條，倘發行人之所有獨立非執行董事均服務董事會超過九年，發行人應於應屆股東週年大會上委任新獨立非執行董事加入董事會。於股東週年大會日期，全體獨立非執行董事(即梁青先生、張璐先生及洪木明先生)均於董事會任職逾九年。然而，由於本公司當時仍在物色合適人選，故未能於股東週年大會上委任新獨立非執行董事加入董事會。本公司將於作出相關委任後另行刊發公佈。

遵守標準守則

本公司已於2024年度採納上市規則附錄C3所載當時生效之《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2024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2024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

本公司審核委員會已審閱及接納本集團2024年度之年度業績。

報告期後事項

於2025年2月24日，北京東環與獨立第三方Liu Rui先生(「Liu先生」)訂立買賣協議，據此，Liu先生同意購買，而北京東環同意出售位於中國北京市東城區東中街19號東環廣場北座公寓樓第4層的一個住宅物業，建築面積為173.49平方米，代價為人民幣10,200,000元(相當於約11,062,000港元)(「二月出售事項」)。於本公佈日期，二月出售事項尚未完成。有關二月出售事項之進一步詳情載於本公司日期為2025年2月24日之公佈內。

於2025年3月25日，北京東環與杭州光曜致新正澤企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)(「杭州光曜」)訂立(1)第一份買賣協議，據此，杭州光曜同意購買，而北京東環同意出售位於中國北京市東城區東中街19號東環廣場北座公寓樓第4層建築面積為173.01平方米之住宅物業，代價為人民幣10,438,000元(相當於約11,302,000港元)(「第一次三月出售事項」);及(2)第二份買賣協議，據此，杭州光曜同意購買，而北京東環同意出售位於中國北京市東城區東中街19號東環廣場北座公寓樓第4層建築面積為275.48平方米之住宅物業，代價為人民幣16,611,000元(相當於約17,986,000港元)(「第二次三月出售事項」，連同第一次三月出售事項統稱為「該等三月出售事項」)。於本公佈日期，該等三月出售事項尚未完成。有關該等三月出售事項之進一步詳情請參閱本公司日期為2025年3月25日之公佈。

除上文所披露之二月出售事項及該等三月出售事項以及本公佈「重大收購及出售事項」一段所披露之該等交易外，本集團於回顧年度結束後及直至本公佈日期概無重大事項。

獨立核數師之工作範圍

載列於本公佈中本集團2024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中匯安達會計師事務所有限公司與本集團於2024年度草擬版的綜合財務報表進行核對。中匯安達會計師事務所有限公司所進行的工作並不構成鑒證業務，因此，中匯安達會計師事務所有限公司並無對本公佈發表任何意見或鑒證結論。

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
主席、聯席行政總裁兼執行董事
朱慶淞

香港，2025年3月28日

於本公佈日期，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。