

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)

**主要交易：  
出售該等目標物業及  
目標公司的100%權益及貸款**

**該等買賣協議**

董事會宣佈，於2023年10月11日(交易時段後)，(i)本公司、SG Hainan與第一位買方訂立第一項買賣協議，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出售權益(即目標公司的100%已發行股份)，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出售貸款，代價為200,000,000港元，可予以調整；及(ii)本公司與第二位買方訂立第二項買賣協議，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第二批物業，代價為70,000,000港元。

**上市規則的涵義**

由於第一位買方的50%已發行股份由高先生及其配偶擁有，而第二位買方為高先生的兒子，第一位買方及第二位買方彼此有關連或以其他方式有關聯，因此第一項買賣協議及第二項買賣協議項下擬進行的交易應匯總計算。

由於該等出售事項的相關百分比率(定義見上市規則)合共超過25%但低於75%，根據上市規則第十四章，該等出售事項構成本公司的主要交易，因此須遵守上市規則第十四章項下的通知、公佈、通函及股東批准的規定。

由於需要更多時間編製通函，一份載有(其中包括)該等出售事項詳情及根據上市規則須予披露的資料的通函將於2023年11月20日或之前寄發予股東。

## 背景

董事會宣佈，於2023年10月11日(交易時段後)，(i)本公司、SG Hainan與第一位買方訂立第一項買賣協議，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出售權益(即目標公司的100%已發行股份)，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出售貸款，代價為200,000,000港元，可予以調整；及(ii)本公司與第二位買方訂立第二項買賣協議，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第二批物業，代價為70,000,000港元。

## 該等買賣協議

### 第一項買賣協議

日期： 2023年10月11日

### 訂約方：

- (i) 本公司，作為其中一名賣方；
- (ii) SG Hainan，作為另一名賣方；及
- (iii) 第一位買方，作為買方。

第一位買方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。第一位買方由高先生、劉天倪先生、宋陽先生及Zhao Jane Qiao女士(高先生的配偶)分別擁有30%、30%、20%及20%股權。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，第一位買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

## 將予出售之資產：

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出售權益(即目標公司的100%已發行股份)。本公司有條件同意出售，而第一位買方有條件同意購買出售貸款。

## 第一項代價：

第一項代價應按下列者計算：

$$\text{第一項代價} = \text{第一項初步代價} + \text{總和X} - \text{總和Y}$$

其中：

總和X = 下列第一項完成管理賬目所示目標公司於截至(及包括)第一項完成日期期間有形資產的總額：

- (a) 第一項完成管理賬目所示任何現金及銀行結餘的總額(如有)；
- (b) 有關第一批物業的管理費按金、公用事業按金以及任何其他按金或資金(如有)的應收款項；及
- (c) 就第一批物業已支付政府地租及差餉、管理費及其他支出與開支的預付款項；

總和Y = 下列者的總額：

- (a) 第一項完成管理賬目所示目標公司於第一項完成日期的負債(出售貸款及遞延稅項負債除外)總額(不論實際或或然)；及
- (b) 第一批物業於截至(及包括)第一項完成日期期間應付的未結清開支、支出、收費及成本的應計費用及撥備(包括政府地租及差餉、管理費及公用事業費用以及其他行政及營運開支及關稅，但不包括遞延稅項負債)；

惟總和X減總和Y後的餘額以500,000港元為上限。

倘(1)經參考第一項完成管理賬目計算的第一項代價少於第一位買方支付的第一項初步代價，則本公司與SG Hainan須於接收第一項完成管理賬目起的5個營業日內向第一位買方退還所超出的款項；或(2)經參考第一項完成管理賬目計算的第一項代價多於第一位買方支付的第一項初步代價，則第一位買方須於接收第一項完成管理賬目起的5個營業日內向本公司與SG Hainan支付差額。

倘第一位買方不同意第一項完成管理賬目，則本公司與SG Hainan須委聘國際會計師行審核第一項完成管理賬目，以及倘(1)就參考經審核第一項完成管理賬目計算的第一項代價少於第一位買方支付的第一項初步代價，則本公司與SG Hainan須於出示該等經審核賬目起的5個營業日內向第一位買方退還所超出的款項；或(2)就參考有關經審核賬目計算的第一項代價多於第一位買方支付的第一項初步代價，則第一位買方須於出示該等經審核賬目起的5個營業日內向本公司與SG Hainan支付差額。

第一項代價須以下列方式支付：

- (1) 在本公司與SG Hainan於第一項按金支付日期前至少5個營業日出示由承押人或其律師出具符合要求的證明文件所證明按揭金額於第一項按金支付日期不超過155,100,000港元後，則第一位買方須於第一項按金支付日期向本公司支付第一項按金；及
- (2) 在本公司與SG Hainan於第一項完成日期前至少5個營業日出示由承押人或其律師出具符合要求的證明文件所證明按揭金額於第一項完成日期不超過155,100,000港元(惟按上文所載對第一項初步代價作出調整)後，則第一位買方須於第一項完成時向本公司與SG Hainan支付第一項初步代價餘額。

**第一項代價之基準：**

第一項代價乃由本集團與第一位買方按一般商業條款經計及(i)第一批物業估值；及(ii)目標公司於2023年8月31日的未經審核資產淨值約66,351,000港元而公平磋商後釐定。

## **第一項完成之先決條件：**

第一項完成待達成下列第一批條件後方可作實：

- (1) 根據上市規則就第一項買賣協議及其項下擬進行之交易取得股東批准；
- (2) 向第三方取得有關第一項買賣協議及其項下擬進行之交易(倘適用)之所有必要同意及批准；
- (3) 本公司及SG Hainan已根據香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第13及13A條顯示、給予及證明目標公司擁有第一批物業的良好業權；
- (4) 本公司及SG Hainan擁有出售權益之良好業權(免除所有產權負擔)及本公司擁有出售貸款之良好業權(免除所有產權負擔)；
- (5) 本公司及SG Hainan作出或給予的聲明、保證、承諾或彌償於第一項完成時在所有重大方面仍屬真實、完整及準確且並無誤導成分；及
- (6) 第一位買方已完成對目標公司的盡職審查，並合理信納有關結果。

第一項買賣協議的任何一方概不得豁免上文所載第一批條件第(1)及第(2)項。第一位買方可全權酌情隨時書面豁免上文所載第一批條件第(3)至第(6)項之任何一項或其任何部分。

倘(a)上述第一批條件於第一項最後截止日期或之前未獲達成(除非就上文所載第一批條件第(3)至第(6)項而言，其由第一位買方全部或部分豁免)、或(b)於第一項最後截止日期或之前，第一項買賣協議成為無條件而第二項買賣協議並非無條件、或(c)第二項買賣協議遭終止(以較早者為準)，則第一項買賣協議及其項下擬進行之交易須予以終止且為無效及失效，第一項買賣協議不具進一步效力，而第一項買賣協議的訂約方毋須向任何其他訂約方負上任何責任，惟與第一項買賣協議任何先前違反事項相關者除外。

## **第一項完成：**

第一項完成須待達成或(視情況而定)豁免第一批條件後於第一項完成日期落實。

於本公佈日期，本集團擁有目標公司100%已發行股份。緊接第一項完成後，本集團將不再擁有目標公司任何已發行股份，而目標公司將不再為本公司附屬公司且其財務業績將不再綜合入賬至本集團業績。

倘第一位買方未能根據第一項買賣協議的條款及條件完成收購出售權益或出售貸款(因本公司及SG Hainan違約除外)，則本公司與SG Hainan可立即終止第一項買賣協議，本公司與SG Hainan有權從已支付的第一項按金中沒收相等於第一項初步代價10%的款項作為違約金，且本公司與SG Hainan不得向第一位買方提出進一步索償。

倘本公司與SG Hainan未能根據第一項買賣協議的條款及條件完成出售出售權益或出售貸款(因第一位買方違約除外)，則第一位買方可立即終止第一項買賣協議，本公司與SG Hainan須立即向第一位買方退還其所支付的全部第一項按金並支付相等於第一項初步代價10%的違約金作為賠償，且第一位買方不得向本公司與SG Hainan提出進一步索償。

## **第二項買賣協議**

**日期：** 2023年10月11日

**訂約方：**

- (i) 本公司，作為賣方；及
- (ii) 第二位買方，作為買方。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，第二位買方為獨立第三方。

**將予出售之資產：**

本公司有條件同意出售而第二位買方有條件同意購買第二批物業。

## **第二項代價：**

第二項代價為70,000,000港元，須由第二位買方按下列方式支付：

- (1) 在本公司於第二項按金支付日期前至少5個營業日出示由承押人或其律師出具符合要求的證明文件所證明按揭金額於第二項按金支付日期不超過155,100,000港元後，第二位買方須於第二項按金支付日期向本公司支付第二項按金20,000,000港元作為按金及第二項代價的部分付款；及
- (2) 在本公司於第二項完成日期前至少5個營業日出示由承押人或其律師出具符合要求的證明文件證明按揭金額於第二項完成日期不超過155,100,000港元後，第二位買方須於第二項完成日期向本公司支付第二項代價餘額50,000,000港元。

## **第二項代價之基準：**

第二項代價乃由本公司與第二位買方按一般商業條款經計及獨立合資格估值師使用比較法評估第二批物業於2023年8月31日的初步估值80,500,000港元而公平磋商後釐定。

## **第二項完成之先決條件：**

第二項完成須待達成下列第二批條件後，方可作實：

- (1) 根據上市規則就第二項買賣協議及其項下擬進行之交易取得股東批准；及
- (2) 向第三方取得有關第二項買賣協議及其項下擬進行之交易(倘適用)之所有必要同意及批准。

上述全部第二批條件不得由第二位買方或本公司豁免。

倘(a)上述第二批條件於第二項最後截止日期或之前未獲達成、或(b)於第二項最後截止日期或之前，第二項買賣協議成為無條件而第一項買賣協議並非無條件、或(c)第一項買賣協議遭終止(以較早者為準)，則第二項買賣協議及其項下擬進行之交易須予以終止且為無效及失效，第二項買賣協議不具進一步效力，就此第二項買賣協議的訂約方須自費訂立取消協議以撤銷第二項出售事項，且於第二項買賣協議失效後7日內將向第二位買方悉

數退還支付予本公司的全數按金，惟不包括任何利息費用或補償，且第二份買賣協議的任何一方均不得就此向另一方提出任何其他索償，惟與第二項買賣協議任何先前違反事項相關者除外。

## **第二項完成：**

第二項完成須在達成第二批條件後於第二項完成日期落實。

倘第二位買方未能根據第二項買賣協議的條款及條件完成收購第二批物業(因本公司違約除外)，則本公司可向第二位買方或第二位買方的律師發出書面終止通知而立即終止第二項買賣協議，且倘本公司已將第二批物業的管有權移交予第二位買方而其在該物業中並無任何權利或權益，則本公司有權隨即重新接收及重新接管第二批物業，以及本公司有權從第二項按金中沒收相等於第二項代價10%的款項作為違約金(並非罰款)，且本公司有權向第二位買方追討因第二位買方未能完成其部分而可能使本公司蒙受的進一步損害賠償(如有)。

倘本公司未能根據第二項買賣協議的條款及條件完成出售第二批物業，則第二位買方可向本公司或本公司的律師發出書面終止通知而立即終止第二項買賣協議，第二位買方根據第二項買賣協議的條文向本公司支付的所有款項須立即退還予第二位買方，而第二位買方亦有權向本公司收取相等於第二項代價10%的款項作為違約金，且有權向本公司追討因本公司未能完成其部分而可能使第二位買方蒙受的進一步損害賠償(如有)。

## **有關目標公司及該等物業的資料**

目標公司為於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股，其主要資產為第一批物業。出售權益受限於以承押人為受益人簽立的一份股份押記。第一批物業目前由本集團用作辦公室，並受限於以承押人為受益人簽立的一項按揭。第一批物業被分類為本集團的物業、廠房及設備。

下文載列目標公司於截至2021年12月31日及2022年12月31日止年度的財務資料：

	截至2022年 12月31日 止年度 (經審核) 千港元	截至2021年 12月31日 止年度 (經審核) 千港元
除稅及非經常性項目的虧損淨額	(22,360)	(458)
除稅及非經常性項目後的虧損淨額	(19,066)	(779)

目標公司於2023年8月31日的未經審核資產淨值及未經審核資產總值分別約為66,351,000港元及約180,641,000港元。

第二批物業為目前空置的住宅物業，受限於以承押人為受益人簽立的一項按揭。第二批物業被分類為本集團的投資物業。第二批物業的賬面值於本公司截至2023年8月31日止八個月的未經審核財務報表中為80,500,000港元。

### 訂立該等買賣協議的理由及裨益

本集團主要從事物業租賃及投資。

董事會不時對本集團的資產及營運進行策略檢討。考慮到本集團自2022年起進行的企業重組削減了其於香港及中國辦事處的員工人數，並因此騰出第一批物業的部分樓面空間（其目前由本集團用作其香港辦事處），董事會認為，出售第一批物業將增強本集團的流動資金，且於第一項完成後租用面積較小的物業作為其香港辦事處，對本集團而言更具成本效益。考慮到第二批物業的樓齡及狀況，以及香港高檔住宅物業租賃市場的激烈競爭，第二批物業須進行重大翻新工程才能使其於租賃市場有力競爭。因此，董事會認為，本集團將其投資由第二批物業轉至具更大投資價值的較新物業，將更符合本公司及股東的利益。經考慮該等目標物業當前的市值、香港整體經濟狀況、本集團的財務狀況及上述因素，董事會認為，該等出售事項將為本集團提供實現合理回報並改善其流動資金的機會。

本集團預期將確認(i)第一項出售事項產生的未經審核收益約34,435,000港元，其乃經參考(a)第一項代價；及(b)(aa)於第一項完成時在本集團未經審核財務報表錄得的目標公司估計未經審核資產淨額；及(bb)與第一項出售事項有關的估計成本、開支及稅項的總和後計算得出；及(ii)第二項出售事項產生的未經審核虧損約11,000,000港元，其乃經參考(a)第二項代價；及(b)(aa)於第二項完成時在本集團未經審核財務報表錄得的第二批物業的估計賬面值；及(bb)與第二項出售事項有關的估計成本、開支及稅項的總和後計算得出。本集團將錄得的該等出售事項所產生的實際各別收益或虧損金額須經本公司核數師審計後，方可作實。

董事預期，(i)經扣除直接歸因於第一項出售事項的開支及稅項後，第一項出售事項的所得款項淨額將約為199,321,000港元；及(ii)經扣除直接歸因於第二項出售事項的開支及稅項後，第二項出售事項的所得款項淨額將約為69,500,000港元。上述該等出售事項所得款項淨額將由本集團用作償還按揭金額和本集團其他債務以及一般營運資金。

鑑於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，該等買賣協議的條款乃按一般商業條款訂立、屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

由於第一位買方的50%已發行股份由高先生及其配偶擁有，而第二位買方為高先生的兒子，第一位買方及第二位買方彼此有關連或以其他方式有關聯，因此第一項買賣協議及第二項買賣協議項下擬進行的交易應匯總計算。

由於該等出售事項的相關百分比率(定義見上市規則)合共超過25%但低於75%，根據上市規則第十四章，該等出售事項構成本公司的主要交易，因此須遵守上市規則第十四章項下的通知、公佈、通函及股東批准的規定。

由於需要更多時間編製通函，一份載有(其中包括)該等出售事項詳情及根據上市規則須予披露的資料的通函將於2023年11月20日或之前寄發予股東。

## 釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「第一項初步代價餘額」	指	第一項初步代價扣除第一項按金後的餘額100,000,000港元
「第二項代價餘額」	指	第二項代價扣除第二項按金後的餘額50,000,000港元
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	於任何日子上午九時正至下午五時正(不包括星期六、星期日或香港公眾假期或於上午九時正至下午五時正任何時間懸掛八號熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號的日子)
「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，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「該等出售事項」	指	第一項出售事項及第二項出售事項
「產權負擔」	指	任何按揭、押記(無論固定或浮動)、索償、衡平權益、留置權、期權、質押、銷售票據、抵押權或任何其他類別的產權負擔、優先選擇權、抵押、信託契據、所有權保留或任何種類之類似限制(包括任何有關使用、投票、轉讓、取得收入或行使任何其他擁有權權益之限制)或於相關股份、資產或物業不論屬何性質之任何合約或信託權益或任何其他第三方權益；任何代理權、授權書、委託表決協議、委託權益、選擇權
「該等融資」	指	承押人隨時或不時以本公司為受益人授出或將授出的全部或任何信貸融資，包括但不限於根據融資協議向本公司提供總額為180,000,000港元的有抵押定期貸款融資

「融資協議」	指	本公司與承押人訂立日期為2021年12月17日的融資協議(經由本公司、SG Hainan、目標公司及承押人訂立日期為2023年1月5日的補充契據所補充、修改或修訂)，內容有關向本公司提供總額為180,000,000港元的有抵押定期貸款融資
「第一項完成」	指	完成第一項出售事項
「第一項完成日期」	指	第一批條件獲達成(或豁免，視情況而定)後10個營業日內的日期，或本集團與第一位買方可能書面同意的其他日期，並須為營業日
「第一項完成管理賬目」	指	目標公司於2023年9月1日起截至並於第一項完成日期期間的備考賬目(包括備考全面收益表及備考財務狀況表)
「第一批條件」	指	第一項完成之先決條件，其受限於本公佈「該等買賣協議」一節所載「第一項完成之先決條件」一段
「第一項代價」	指	經本公佈「該等買賣協議」一節項下「第一項代價」一段調整後，第一項出售事項之總代價
「第一項按金」	指	根據第一項買賣協議由第一位買方支付之按金100,000,000港元
「第一項按金支付日期」	指	於股東特別大會上就該等買賣協議及其項下擬進行之各項交易獲得股東批准(股東考慮並酌情通過及批准有關(其中包括)上述事宜之決議案)後3個營業日內的日子(或本公司、SG Hainan與第一位買方可能書面協定之有關其他日期)，其須為營業日

「第一項出售事項」	指	根據第一項買賣協議出售出售權益及出售貸款
「第一項初步代價」	指	第一項出售事項之初步代價200,000,000港元
「第一項最後截止日期」	指	2023年12月31日(或本公司、SG Hainan與第一位買方可能書面協定之有關其他日期)
「第一批物業」	指	於本公佈日期目標公司持有之物業，即香港港灣道1號會展廣場辦公大樓49樓1號、2號及9號辦公室
「第一批物業估值」	指	第一批物業於2023年8月31日之初步估值180,500,000港元，經由獨立合資格估值師採用比較法評估得出
「第一位買方」	指	銀建集團有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「第一項買賣協議」	指	本公司、SG Hainan及第一位買方訂立日期為2023年10月11日之買賣協議，內容有關第一項出售事項
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士且獨立於本公司及其關連人士之人士
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「按揭金額」	指	本公司及／或SG Hainan及／或目標公司不時就該等融資及其所有利息向承押人應付、欠結或招致的所有款項、現時及未來義務及負債(不論實際或或然)以及目標公司及／或本公司及／或SG Hainan根據融資協議及融資協議中所指之其他財務文件承諾支付予承押人之所有其他款項、義務及負債，預計於第一項完成日期將少於155,100,000港元
「承押人」	指	根據融資協議提供融資的人士、該等目標物業按揭項下的承押人及就出售權益作股份押記的承押人
「高先生」	指	高建民先生
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「該等買賣協議」	指	第一項買賣協議及第二項買賣協議
「出售權益」	指	目標公司之100%已發行股份
「出售貸款」	指	所有金額，包括目標公司於第一項完成日期結欠本公司之本金及利息
「第二項完成」	指	完成第二項出售事項
「第二項完成日期」	指	第二批條件獲達成後10個營業日內當日，或本公司與第二位買方書面協定之有關其他日期
「第二批條件」	指	第二項完成之先決條件載於本公佈「該等買賣協議」一節項下「第二項完成之先決條件」一段
「第二項代價」	指	第二項出售事項之代價70,000,000港元

「第二項按金」	指	根據第二項買賣協議由第二位買方支付之按金20,000,000港元
「第二項按金支付日期」	指	於股東特別大會上就該等買賣協議及其項下擬進行之各項交易獲得股東批准(股東考慮並酌情通過及批准有關(其中包括)上述事宜之決議案)後3個營業日內的日子(或本公司與第二位買方可能書面協定之有關其他日期)
「第二項出售事項」	指	根據第二項買賣協議出售第二項物業
「第二項最後截止日期」	指	2023年12月31日(或本公司與第二位買方可能書面協定之有關其他日期)
「第二批物業」	指	於本公佈日期，由本公司持有之物業，即香港寶雲道6A號9樓9B及10樓複式公寓及香港寶雲道6A號地庫2樓106號停車位
「第二位買方」	指	Gao Jimmy Z.先生，高先生的兒子
「第二項買賣協議」	指	本公司與第二位買方訂立日期為2023年10月11日之買賣協議，內容有關第二項出售事項
「SG Hainan」	指	Silver Grant Hainan Investment (BVI) Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「股東」	指	本公司之股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	泰境發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司

「該等目標物業」 指 第一批物業及第二批物業

「%」 指 百分比

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**

香港，2023年10月11日

於本公佈日期，董事會成員包括朱慶淞先生(又名朱慶伊)(主席及聯席行政總裁)、陳永存先生(聯席行政總裁)、羅智海先生、唐倫飛先生及翁鍵先生均為執行董事；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。