
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函各方面有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之銀建國際控股集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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)

**(1) 主要交易：
出售該等目標物業
及目標公司的100%權益及貸款
及
(2) 股東特別大會通告**

董事會函件載於本通函第7至19頁。

本公司謹訂於2023年12月11日(星期一)上午十一時正假座中華人民共和國廣東省廣州市天河區花城大道769號廣州嘉昱中心26樓一號會議室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)或其任何續會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。

無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請根據隨附之代表委任表格上印備之指示，填妥該表格並盡快交回本公司股份登記及過戶處，卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，或使用本公司寄發之通知信函上所提供之用戶名稱及密碼，透過指定網址(<https://spot-emeeting.tricor.hk>)交回，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時(不包括公眾假期任何日子)前(即不遲於2023年12月8日(星期五)上午十一時正)交回。閣下在填妥及交回代表委任表格後，仍可按本身意願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)並於會上投票。

2023年11月22日

目錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
附錄一 — 本集團之財務資料	App I-1
附錄二 — 物業估值報告	App II-1
附錄三 — 一般資料	App III-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋義

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
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2023年12月11日(星期一)上午十一時正假座中國廣東省廣州市天河區花城大道769號廣州嘉昱中心26樓一號會議室舉行之股東特別大會或其任何續會，以考慮並酌情批准該等買賣協議及其項下擬進行的交易
「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、擔保權益或任何擔保的其他產權負擔、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

釋義

「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，於最後實際可行日期，其尚未償還的本金額為150,000,000港元
「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日起截至第一項完成日期結束期間的備考賬目(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，其受限於本通函董事會函件內「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	經本通函董事會函件內「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

釋義

「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	於最後實際可行日期目標公司持有之物業，即香港灣道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
「最後實際可行日期」	指	2023年11月17日，即本通函付印前為確定本通函所述若干資料而定下之最後實際可行日期

釋義

「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不超過155,100,000港元(經參考(i)該等融資於第一項買賣協議日期尚未償還的本金額150,000,000港元；及(ii)預計截至第一項完成日期尚未支付的利息金額後釐定)
「承押人」	指	民銀資本財務有限公司，乃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，其為民銀資本控股有限公司(一間股份在聯交所主板上市的公司(股份代號：1141))的全資附屬公司，從事提供金融服務業務
「高先生」	指	高建民先生
「劉先生」	指	劉天倪先生
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「物業估值報告」	指	漢華評值有限公司就該等目標物業於2023年8月31日之市值所出具之物業估值報告，載於本通函附錄二
「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

釋義

「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，於2023年8月31日及最後實際可行日期分別為約98,535,000港元及98,740,000港元
「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可能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通函董事會函件內「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批物業
「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	於最後實際可行日期，由本公司持有之物業，即香港寶雲道6A號9樓及10樓複式公寓9B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

釋義

「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
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司無面值的股份
「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

於本通函內，所報人民幣金額已按1港元兌人民幣0.918元之匯率換算為港元，僅供說明之用。所採用之匯率(如適用)並不表示任何金額已經或可按該等匯率或任何其他匯率換算或進行任何換算，僅供說明之用。

本通函中提及的時間及日期為香港時間及日期。



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)

執行董事：

朱慶淞(又名朱慶伊)
(主席兼聯席行政總裁)
陳永存(聯席行政總裁)
羅智海
唐倫飛
翁鍵

註冊辦事處：

香港
灣仔
港灣道1號
會展廣場
辦公大樓
49樓
4901室

非執行董事：

陳志偉

獨立非執行董事：

梁青
張璐
洪木明

敬啟者：

主要交易：
出售該等目標物業
及目標公司的100%權益及貸款

緒言

茲提述本公司日期為2023年10月11日之公佈，內容有關該等買賣協議。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)該等買賣協議及其項下擬進行之交易的進一步詳情；及(ii)股東特別大會通告。

董事會函件

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。

高先生曾於1993年6月至2019年9月擔任執行董事及董事總經理(同時亦擔任本公司行政總裁)，並於2019年9月至2019年12月擔任非執行董事。彼在擔任董事期間亦為本公司數間附屬公司的董事。彼負責制定本集團業務策略，並監察及管理本集團的業務及營運。

劉先生(a)自1994年起至2005年獲委任為本公司副總經理；及(b)於2001年5月至2019年1月獲委任為執行董事及董事副總經理。彼在擔任董事期間亦為本公司數間附屬公司的董事。劉先生負責監察及管理本集團的業務及營運。

宋陽先生分別自1995年7月起至2006年6月及自2006年7月起至2019年1月擔任本公司高級經理及副總經理。彼自2004年10月起至2019年7月亦為本公司若干附屬公司的董事。彼負責協助監察及管理本集團的日常營運。

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，於最後實際可行日期，高先生、劉先生、宋陽先生及Zhao Jane Qiao女士均無持有本公司任何權益。

董事會函件

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。於最後實際可行日期，出售貸款約98,740,000港元包括(a)無抵押不計息股東貸款約62,175,000港元，其於1996年墊付，並須按要求償還；(b)按香港最優惠貸款年利率計息的無抵押股東貸款約35,227,000港元，其於1996年墊付，並須按要求償還(「計息貸款」)；及(c)計息貸款的應計利息約1,338,000港元。本公司與目標公司並無就該等貸款訂立任何貸款協議。

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

董事會函件

- (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。

董事會函件

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。

董事會函件

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。

於最後實際可行日期，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，且於最後實際可行日期並無持有本公司任何權益。

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。

董事會函件

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

董事會函件

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，且第二項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目標物業的資料

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。

董事會函件

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前的虧損淨額	(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。第二批物業曾出租予一名獨立第三方，租期由2017年4月16日至2019年4月15日，每月租金為110,000港元。第二批物業自該等租約屆滿後已空置。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。

載列該等目標物業於2023年8月31日之市值之物業估值報告，載於本通函附錄二。

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。

董事會函件

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值；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。

鑑於加息及香港物業市場下滑，本集團希望在物業價格進一步下跌前出售目標物業並獲取合理回報。第一項買賣協議及第二項買賣協議項下的第一項代價及第二項代價分別為本集團將目標物業推出市場發售以來向本集團提出的最高購買價。誠如上文「第二項完成之先決條件」一段所載，倘(其中包括)第一項買賣協議於第二項最後截止日期或之前並無成為無條件或遭終止，則第二項買賣協議將予以終止，故第二項完成在第一項買賣協議並無成為無條件或遭終止時不會落實。儘管第二項代價(即70,000,000港元)低於第二批物業於2023年8月31日的估值80,500,000港元，及本集團預期就第二項出售事項錄得虧損約11,000,000港元，惟經計及(i)第一項代價(即200,000,000港元，須待調整)均高於(a)第一批物業於2023年8月31日的估值180,500,000港元；及(b)出售貸款的總面值(於2023年8月31日及最後實際可行日期分別為約98,535,000港元及98,740,000港元)及目標公司於2023年8月31日的資產淨值為約66,351,000港元；及(ii)本集團預計就第一項出售事項錄得收益約34,435,000港元，故預期該等出售事項將為本集團產生總收益約23,435,000港元。

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。

董事會函件

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。

誠如內容有關本公司發行本金總額為1,150,000,000港元可換股債券（「可換股債券」）的2019年6月10日以及2022年8月5日的本公司通函所載，本公司已分別發行本金總額為200,000,000港元、100,000,000港元及100,000,000港元的可換股債券予(i)高先生；(ii)皓天財經集團控股有限公司（一間股份於聯交所主板上市的公司（股份代號：1260），於最後實際可行日期，劉先生被視為於該公司約70.83%已發行股份中擁有權益）；及(iii)陸晴女士（劉先生的配偶）。有關可換股債券已於2022年12月及2023年3月由本公司贖回。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除上文所披露者外，(a)第一位買方及第二位買方、其任何董事、法定代理人及／或第一位買方可對該等出售事項施加影響的最終實益擁有人；與(b)本公司、本公司層面的任何關連人士及／或附屬公司層面的任何關連人士（以該等附屬公司參與該等出售事項為限）之間現時且在過去12個月內並無重大貸款安排。

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。

由於並無董事於該等買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，概無董事須就批准上述事項之董事會決議案放棄投票。

股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。本公司將於2023年12月11日（星期一）上午十一時正假座中國廣東省廣州市天河區花城大道769號廣州嘉昱中心26樓一號會議室舉行股東特別大會或其任何續會，以考慮及酌情批准該等買賣協議及其項下擬進行之交易。

據董事所知、所悉及所信，經作出一切合理查詢後，於最後實際可行日期，概無股東於該等買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，並須就提呈之決議案於股東特別大會上放棄投票。

董事會函件

茲隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否擬出席股東特別大會或其任何續會，務請根據隨附之代表委任表格上印備之指示，填妥該表格並盡快交回本公司股份登記及過戶處，卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，或使用本公司寄發之通知信函上所提供之用戶名稱及密碼，透過指定網址(<https://spot-emeeting.tricor.hk>)交回，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時(不包括公眾假期任何日子)前(即不遲於2023年12月8日(星期五)上午十一時正)交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可按本身意願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)並於會上投票。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東享有出席股東特別大會並投票之權利，本公司將於2023年12月6日(星期三)至2023年12月11日(星期一)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記任何股份轉讓。為確保符合資格出席股東特別大會並投票，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票必須於2023年12月5日(星期二)下午四時三十分前存放在本公司股份登記及過戶處，卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式投票表決外，股東特別大會上股東所作的表決將以投票方式進行，而本公司將根據上市規則第13.39(5)條指定的方式公佈投票結果。

推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，該等買賣協議之條款乃按一般商業條款訂立，且公平合理，而其項下擬進行之交易符合本公司及股東之整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議股東於股東特別大會上將予提呈之普通決議案投贊成票，以批准該等買賣協議及其項下擬進行之交易。

董事會函件

額外資料

謹請閣下亦垂注本通函附錄所載額外資料。

此致

列位股東 台照

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
謹啟

2023年11月22日

1. 債務聲明

於2023年9月30日結束營業時，即本通函付印前為確定本集團債務的最後可行日期，本集團擁有以下未償還債務：

有抵押銀行貸款

於2023年9月30日，本集團未償還的有抵押銀行貸款約為人民幣118,500,000元(相等於約129,085,000港元)，其由下列項目作抵押：(i)本集團擁有的若干物業；及(ii)東環(北京)物業管理有限公司(「東環」)及本公司簽立的公司擔保。

無抵押銀行貸款

於2023年9月30日，本集團未償還的無抵押銀行貸款約為人民幣58,600,000元(相等於約63,834,000港元)。

其他借款 – 有抵押

於2023年9月30日，本集團未償還的有抵押其他借款約為149,200,000港元及人民幣3,084,452,000元(相等於約3,359,970,000港元)，其由下列項目作抵押：(i)本集團擁有的若干物業；(ii)由(a)東環；及(b)本公司簽立的公司擔保；及(iii)由朱慶淞先生(「朱先生」)及陳永存先生(「陳先生」)簽立的個人擔保。

其他借款 – 無抵押

於2023年9月30日，本集團未償還的無抵押其他借款約為人民幣25,481,000元(相等於約27,757,000港元)。

租賃負債

於2023年9月30日，本集團未償還的租賃負債為人民幣39,296,000元(相等於約42,806,000港元)。

資產抵押

於2023年9月30日，本集團已將其賬面總額分別約為2,157,507,000港元及約179,942,000港元的若干投資物業與租賃土地及樓宇，作為本集團獲授一般性銀行融資、其他貸款及一名獨立第三方的其他應付款項的抵押。

或然負債

於2023年9月30日，本集團為本公司一家合營企業的貸款提供約3,084,215,000港元的公司擔保。除上文所披露者外，本集團於2023年9月30日並無任何其他重大或然負債。

除上述情況或本文所披露的情況外，以及除本集團內部的負債及正常業務過程中的一般貿易及其他應付款項外，本集團並無任何其他已發行或同意予以發行的貸款資本，或任何未償還的銀行透支、貸款、已發行及未償還的債務證券，以及已授權或以其他方式設立但未發行的定期貸款或其他借款。於2023年9月30日結束營業時，概無任何未償還的借款性質的債務、承兌負債(一般買賣單據除外)或承兌信貸、債券、抵押、押記、融資租賃或租購承諾(有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、擔保或其他重大或然負債。

2. 營運資金聲明

本集團本金總額為約237,029,000港元的借貸於本通函日期已到期及仍未償還，而本集團本金總額為約782,606,000港元的若干銀行及其他借貸將於本通函日期起的未來12個月內到期。有鑒於此，董事將繼續與本集團若干銀行及其他借貸的貸款人或其他財務機構就未來12個月內到期的本集團借貸的再融資進行磋商。

董事認為，本集團自本通函日期起未來12個月是否有足夠營運資金乃取決於(i)成功完成該等出售事項；(ii)來自本集團現有貸款人的持續支持，就此彼等不會要求立即償還相關已到期的借款；(iii)就延長本集團現有貸款的還款日期及進行再融資成功並及時與貸款人達成協議；及(iv)本集團的營運成功產生現金流。

董事經審慎周詳查詢後認為，經考慮(i)該等出售事項的所得款項淨額；(ii)本集團現有貸款人的持續支持，就此彼等不會要求立即償還相關已到期的借款；(iii)本集團延長還款日期及就其現有貸款再融資的能力；及(iv)本集團的內部資源及本集團經營業務的現金流，本集團將擁有足夠營運資金應付本通函日期起最少12個月的需求。

本公司已取得上市規則第14.66(12)條規定的相關確認。

3. 財務及貿易前景

展望未來六個月，預期中國經濟將繼續面對本地需求不足、本地營商環境困難及地緣政治壓力等多重困難及挑戰。於2023年7月19日，《中共中央國務院關於促進民營經濟發展壯大的意見》發佈，當中提出構建高水平社會主義市場經濟體制、持續優化穩定、公平、透明、可預期的發展環境等31項支持民營經濟發展的政策，從而充分激發民營經濟的生機活力，為民營經濟的發展注入「興奮劑」。

本公司的兩間合營企業(i)中海油氣(泰州)石化有限公司(「**中海油氣**」，其主要從事原油加工及生產銷售石化產品的業務)；及(ii)北京靈駿新能源科技有限責任公司(「**北京靈駿**」，其主要在中國從事光伏電池的技術研發、轉移及推廣)，均為中國政府就實現國有企業所有制多元化而引入的混合所有制改革(「**改革**」)的實踐者。於2023年首六個月，在中海油氣股東(包括本集團)共同任命成員的運營管理團隊的不懈努力下，中海油氣實現改革開始以來首次向海外市場拓展。北京靈駿作為推動國企改革的民營企業，將靈活性、自主性及激勵性融入新能源項目的基因中，增強其實力以在激烈的市場競爭中站穩腳跟。憑藉改革的有利政策和信心，本集團作為民營經濟的一部分，將集中力量在其選擇的道路上變得更強大和更好。

4. 該等出售事項對本集團的盈利以及資產及負債的影響

於第一項完成後，目標公司將不再為本公司的全資附屬公司，而本公司將不再擁有目標公司的任何權益。因此，目標公司的溢利及虧損以及資產及負債將不再綜合入賬至本集團的財務報表。

資產及負債

於第一項完成後，就第一項出售事項，本集團的未經審核綜合資產總值將減少約180,600,000港元，而本集團的未經審核綜合負債總額將減少約15,800,000港元。

於第二項完成後，就第二項出售事項，本集團的未經審核綜合資產總值將減少約80,500,000港元，而本集團的未經審核綜合負債總額將減少約8,900,000港元。

於第一項完成及第二項完成後，就該等出售事項，本集團的未經審核綜合資產總值將減少約261,100,000港元，而本集團的未經審核綜合負債總額將減少約24,700,000港元。

盈利

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值(已計及出售貸款)；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。

由於目標公司及第二批物業於截至2022年12月31日止年度並無產生任何來自第三方的收益，除上文所披露者外，該等出售事項的任何一項將概不會對本集團的盈利產生任何其他影響。

本集團於第一項完成及／或第二項完成時的綜合資產及負債的實際金額以及本集團將錄得的該等出售事項所產生的收益或虧損金額須經本公司核數師審計後，方可作實。

以下為獨立估值師漢華評值有限公司就本集團將予出售的該等目標物業於2023年8月31日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。

GREATER CHINA APPRAISAL LIMITED

漢華評值有限公司

香港灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心
3樓304室

敬啟者：

有關：香港若干房地產的估值

根據閣下之指示，吾等對銀建國際控股集團有限公司（「**貴公司**」）及其附屬公司（統稱為「**貴集團**」）於香港將予出售的若干房地產進行估值，有關詳情載於隨附之估值證書（有關房地產權益下稱為「**該等房地產**」），吾等確認已進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該等房地產於2023年8月31日（稱為「**估值日期**」）之市值的意見。

本函件構成吾等估值報告之一部分，解釋估值之基準及方法，並闡明吾等作出之假設、該等房地產之業權調查及限制條件。

I. 估值基準

估值乃吾等對市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期達成公平交易之估計金額」。

市值被理解為所估計之資產或負債之價值，並無考慮買賣(或交易)成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

II. 物業分類

在吾等進行估值的過程中，房地產權益分為以下組別：-

組別I — 貴集團於香港持作投資及將予出售的房地產權益

組別II — 貴集團於香港持作自用及將予出售的房地產權益

III. 估值方法

吾等採用直接比較法對房地產權益進行估值，假設房地產權益按現況即時交吉出售，並參考有關市場上可資比較之銷售交易。

IV. 假設

吾等之估值乃假設業主於公開市場按其現況出售房地產權益，而並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響房地產權益之價值。

就根據長期政府租契持有的該等房地產而言，吾等已假設該等房地產業主於各別政府租契之整個未屆滿年期內有權自由及不受干擾地使用、轉讓或租賃該等房地產。於吾等之估值中，吾等已假設該等房地產可於公開市場自由出售、轉讓及出租予第三方，而毋須向相關政府機關支付任何額外款項。

除估值報告中已說明、界定及考慮之不合規情況外，已遵守所有適用之分區及使用法規及限制。

吾等並無作出環境影響研究。除非於報告中另有陳述、界定或考慮，吾等假設適用的地方、省級及國家環境法規及法律已經得到全面遵守。就報告所涵蓋的任何用途而言，吾等亦假設已經或能夠從任何地方、省級或國家政府或私營公司或組織獲得或重續一切必要的執照、同意書或其他法律或行政授權。

有關該等房地產之其他特定假設(如有)已載於估值證書的附註。

V. 所有權調查

吾等已就房地產權益於香港土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定是否存在吾等所獲副本並無顯示之任何修訂。

本報告所披露之所有法律文件(如有)僅供參考，吾等概不就本報告所載有關房地產權益之法定業權之任何法律事宜承擔任何責任。

VI. 限制條件

吾等已視察該等房地產的外部及(倘適用)內部。然而，吾等並無進行結構測量，故無法呈報該等房地產是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等並無進行詳細實地測量，以核實有關該等房地產面積之準確性，惟已假設吾等獲提供之相關文件所示面積均屬正確。根據吾等對類似房地產之估值經驗，吾等認為所作假設屬合理。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

經審閱所有相關文件後，吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納吾等所獲提供有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用情況及場地面積以及房地產識別等事宜之意見。吾等並無理由懷疑 貴集團所提供的資料的真確性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知所提供的資料中概無遺漏重大因素。吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情意見，並無理由懷疑任何重大資料遭隱瞞。

吾等之估值並無考慮所估值房地產之任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設房地產權益概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

VII. 估值意見

吾等對該等房地產市值的意見載於隨附的估值概要及估值證書。

VIII. 附註

吾等之估值乃根據公認估值程序編製，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章所載之規定。

於評估房地產權益時，吾等已遵守香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(2020年版)所載的規定以及皇家特許測量師學會頒佈的RICS評估－全球標準(自2022年1月31日起生效)。

周嘉健先生(BSc)於2023年8月對該等房地產進行實地視察。該房地產保持在與其樓齡及用途相稱之合理狀況，並配備正常之樓宇設施。

除另有指明者外，本報告所列所有貨幣金額均以港元(「港元」)計值。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

本估值報告乃根據吾等之一般服務條件發出。

此致

香港
灣仔
港灣道1號
會展廣場辦公大樓
49樓4901室
銀建國際控股集團有限公司

董事會 台照

代表

漢華評值有限公司

董事

陳雲玉女士

FRICS, FHKIS, RPS(G.P.), AAPI

助理董事

李國安先生

MRICS, MHKIS

謹啟

2023年11月22日

附註： 陳雲玉女士為特許測量師，於香港、中國及亞太地區擁有逾10年物業估值經驗。

李國安先生為特許測量師，於香港、中國及亞太地區擁有逾10年物業估值經驗。

估值概要

於2023年8月31日
現況下的市值
(港元)

編號 房地產

組別I — 貴集團於香港持作投資及將予出售的房地產權益

1.	香港	80,500,000
	寶雲道6A號	
	9樓及10樓複式公寓9B	
	及地庫2樓	
	106號停車位	

組別II — 貴集團於香港持作自用及將予出售的房地產權益

2.	香港	180,500,000
	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	

總計：
261,000,000港元

估值證書

組別I — 貴集團於香港持作投資及將予出售的房地產權益

編號	房地產	描述及年期	估用詳情	於2023年8月31日 現況下之市值 (港元)
1.	香港寶雲道6A號 9樓及10樓複式公 寓9B及地庫2樓106 號停車位(「該房地 產」) 內地段第6459號 (「該地段」)之份數 1,035份之合共68 份	該房地產位於半山區寶雲 道中段。該區主要由低至 中層住宅大廈組成。 標的大廈為樓高13層之住 宅大廈，每層均有兩個單 位，並設有兩部升降機及 兩條樓梯。其於1983年完 工。 該房地產包括9樓及10樓之 複式公寓單位及地庫2樓之 停車位。該住宅單位之實 用面積約為2,645.8平方 呎。 該地段乃根據政府租契持 有，期限自1949年9月5日 起為期75年，並可再續期 75年。 該地段之政府地租為每年 542港元。	根據 貴公司提 供之資料，該房 地產為空置。	80,500,000 捌仟零伍拾萬 港元整

附註：

- (i) 該房地產之登記擁有人為銀建國際控股集團有限公司(公司更改名稱證明書之核證副本)，請參閱日期為2019年5月24日之註冊摘要編號20112701520088。
- (ii) 該房地產受限於契諾契據，請參閱日期為1984年8月23日之註冊摘要編號UB2685938。
- (iii) 該房地產受限於以民銀資本財務有限公司為受益人之按揭，請參閱日期為2021年12月17日之註冊摘要編號21122402030016。
- (iv) 根據半山區西部分區計劃大綱圖核准圖編號S/H11/15，該地段劃為住宅(丙類)6。

(v) 於吾等對該房地產住宅部分的估值過程中，吾等已參考當地具有與該房地產相似特徵的各種類似房地產的銷售交易。可資比較項目的選取準則如下：

- 1) 位於半山區；
- 2) 有效實用面積介乎1,800平方呎至3,000平方呎；
- 3) 位於40層以下；及
- 4) 複式住宅單位。

該房地產住宅部分的可資比較項目的詳情列示如下：

	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3	可資比較項目4
項目名稱	皇朝閣	帝景園	敦皓	皇朝閣
座數	–	2	–	–
地址	堅尼地道3號	舊山頂道23號	干德道31號	堅尼地道3號
地區	半山區	半山區	半山區	半山區
竣工年份	1989年	1991年	2016年	1989年
樓層	38及39	22及23	28及29	36及37
單位	C	B	C	B
概約有效實用面積 (平方呎)	1,848	2,411	2,420	2,217
文書簽立日期	2023年3月28日	2022年6月15日	2022年3月25日	2021年5月7日
代價(港元)	61,000,000	110,800,000	138,000,000	81,800,000
按有效實用面積計算 的概約單位價格 (港元/平方呎)	33,009	45,956	57,025	36,897

吾等已作出適當調整，以反映所選取可資比較項目與該房地產住宅部分之間的時間、樓齡、樓層、位置、面積、設施及景觀差異。調整因素的考量詳情列示如下：

調整因素	考量
時間	已作出調整以反映一段時間內市場條件的變化。
樓齡	一般公認建築物隨時間推移而貶值，故新建樓盤中的物業單位價格較高。
樓層	樓層越高則通風越好，私密性更強，且受地面繁忙交通的噪音影響較小，故單位價格較高。具有特殊設施(如有)的物業亦會獲得更高的單位價格。
位置	處於人口密度較低、交通便利及公共安全良好地區的房地產的單位價格較高。
面積	規模較小的單位一般可獲較高的單位價格，而規模較大的單位一般可享有批量折讓。

調整因素	考量
設施	項目中擁有會所、園景區等較多綜合設施的房地產一般會獲得更高的單位價格。
景觀	一般而言，景觀較佳的房地產的單位價格比景觀較差的房地產更高。

可資比較項目的各項調整及經調整單位價格如下表所示：

調整	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3	可資比較項目4
時間	-2%	-8%	-6%	-6%
樓層	-24%	-6%	-8%	-13%
建築物特徵(樓齡、 位置、設施、 景觀及面積)	-1%	-16%	-29%	1%
總調整	-27%	-30%	-43%	-18%
按有效實用面積計算 的經調整單位價格 (港元/平方呎)	24,097	32,169	32,504	30,256

該房地產住宅部分(每平方呎)採用的按實用面積的單位價格

29,800港元

(vi) 於吾等對該房地產停車位的估值過程中，吾等已參考當地具有與該房地產相似特徵的各種類似房地產的銷售交易。可資比較項目的選取準則如下：-

- 1) 私人停車位；
- 2) 位於半山區；
- 3) 位於住宅項目區內且樓齡相約；及
- 4) 單位價格為每個停車位介乎約1,500,000港元至1,800,000港元的合理範圍。

停車位的可資比較項目的詳情列示如下：

	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3	可資比較項目4	可資比較項目5	可資比較項目6	可資比較項目7	可資比較項目8
項目名稱	承德山莊	豐樂閣	正大花園	豐樂閣	蔚閣閣	駿家閣	駿家閣	慧景臺
地址	千德道33號	堅道99號	羅便臣道27號	堅道99號	羅便臣道74號	千德道52號	千德道52號	堅尼地道128-130號
地區	半山區	半山區	半山區	半山區	半山區	半山區	半山區	半山區
樓層	3	LG4	3	LG3	CP2	CPL1	CPL4	G3
停車位數目	2	1	1	1	1	1	1	1
文書簽立日期	2023年8月24日	2023年8月9日	2023年5月5日	2023年4月20日	2023年3月23日	2023年3月11日	2023年2月20日	2023年2月17日
代價(港元)	3,104,000	1,800,000	1,760,000	1,600,000	1,600,000	1,638,000	1,680,000	1,628,000
單位價格 (每個停車位 港元)	1,552,000	1,800,000	1,760,000	1,600,000	1,600,000	1,638,000	1,680,000	1,628,000

吾等已作出適當調整，以反映所選取可資比較項目與該房地產停車位之間的時間及樓層差異。調整因素的考慮詳情列示如下：

調整因素

考量

時間 已作出調整以反映一段時間內市場條件的變化。

樓層 靠近地面的停車位較為便利，故單位價格較高。

可資比較項目的各項調整及經調整單位價格如下表所示：

調整	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3	可資比較項目4	可資比較項目5	可資比較項目6	可資比較項目7	可資比較項目8
總調整(時間及樓層)	2%	2%	3%	-1%	-2%	-4%	3%	1%
經調整單位價格 (每個停車位 港元)	1,583,040	1,836,000	1,812,800	1,584,000	1,568,000	1,572,480	1,730,400	1,644,280

該房地產停車位(每個停車位)採用的單位價格

1,700,000港元

(vii) 該房地產於估值日期的市值詳情明細列示如下：

	於2023年8月31日 現況下的市值 (港元)
住宅單位	78,800,000
停車位	<u>1,700,000</u>
總計：	<u><u>80,500,000</u></u>

組別II — 貴集團於香港持作自用及將予出售的房地產權益

編號	房地產	描述及年期	估用詳情	於2023年8月31日 現況下之市值 (港元)
2.	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(「 該房 地產 」)	該房地產位於灣仔區港灣 道北側，被菲林明道所包 圍。該區主要由商業大廈 組成，部分酒店及住宅大 廈分佈於該區附近。	根據 貴公司提 供之資料，該房 地產由 貴集團 佔用作辦公室用 途。	180,500,000 壹億捌仟零伍拾 萬港元整
	內地段第8593號 (「 該地段 」)之份數 4,000,000份之合共 6,889份	標的大廈為會展廣場之辦 公大樓，其由會議展覽中 心之多層公共裙房、酒店 設施、購物中心、餐廳及 其他配套設施以及地庫兩 層的停車場組成。標的大 廈於1990年完工。		
		該房地產包括49樓之三個 辦公室單位。其總實用面 積約為4,243平方呎。		
		該地段乃根據批地條件編 號UB11784號持有，期限 自1985年2月19日起為期七 十五年。		
		該地段之政府地租為每年 1,000港元。		

附註：

- (i) 該房地產之登記擁有人為泰境發展有限公司，請參閱日期分別為1996年3月29日及2008年7月31日之註冊摘要編號UB6591799及08082701950062。
- (ii) 該房地產受限於佔用許可證編號H29/90，請參閱日期為1990年3月7日之註冊摘要編號UB4501042。
- (iii) 該房地產受限於大廈公契，請參閱日期為1990年9月13日之註冊摘要編號UB4568130。
- (iv) 該房地產受限於大廈分公契，請參閱日期為1995年9月18日之註冊摘要編號UB6423796。
- (v) 該房地產受限於以民銀資本財務有限公司為受益人之按揭，請參閱日期為2021年12月17日之註冊摘要編號21122402030021。
- (vi) 該房地產受限於根據《道路(工程、使用及補償)條例》(香港法例第370章)發出之第8117號政府公告，請參閱日期為2021年12月30日之註冊摘要編號22011000830019，備註：(根據第16條發出的通知書)第HKM8133號圖則回覆：工務計劃項目第7677CL號灣仔發展計劃第II期一擬進行的道路工程設定暫時佔用土地權利。
- (vii) 根據灣仔北分區計劃大綱圖草圖編號S/H25/5，該地段劃為其他指定用途(展覽中心及商業發展)。
- (viii) 於吾等對該房地產的估值過程中，吾等已參考當地具有與該房地產相似特徵的各種類似房地產的銷售交易。可資比較項目的選取準則如下：—
- 1) 位於灣仔；
 - 2) 甲級辦公室單位；
 - 3) 實用面積介乎1,000平方呎至2,000平方呎；及
 - 4) 樓層為20層以上。

可資比較物業的詳情列示如下：

	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3	可資比較項目4
項目名稱	Novo Jaffe	Novo Jaffe	Novo Jaffe	Novo Jaffe
地址	謝斐道218號	謝斐道218號	謝斐道218號	謝斐道218號
地區	灣仔	灣仔	灣仔	灣仔
竣工年份	2022年	2022年	2022年	2022年
樓層	21	25	30	29
單位	1	1	1	1
實用面積(平方呎)	1,322	1,322	1,322	1,322
文書簽立日期	2023年4月4日	2022年10月25日	2022年7月11日	2022年7月11日
代價(港元)	49,800,000	50,470,000	56,075,000	53,832,000
按實用面積計算 的概約單位價格 (港元/平方呎)	37,670	38,177	42,417	40,720

吾等已作出適當調整，以反映所選取可資比較項目與該房地產參考單位(辦公室1)之間的時間、樓齡、樓層、位置、質量、面積及景觀差異。調整因素的考量詳情列示如下：

調整因素	考量
時間	已作出調整以反映一段時間內市場條件的變化。
樓齡	一般公認建築物隨時間推移而貶值，故新建樓盤中的物業單位價格較高。
樓層	樓層越高則通風越好，私密性更強，且受地面繁忙交通的噪音影響較小，故單位價格較高。
位置	處於附近交通便利及公共安全良好地區的房地產的單位價格較高。
質量	建築物質量較高的房地產的單位價格較高。
面積	規模較小的單位一般可獲較高的單位價格，而規模較大的單位一般可享有批量折讓。
景觀	一般而言，景觀較佳的房地產的單位價格比景觀較差的房地產更高。

可資比較項目的各項調整及經調整單位價格如下表所示：

調整	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3	可資比較項目4
時間	-3%	-2%	-8%	-8%
樓層	5.2%	4.6%	3.6%	3.8%
建築物特徵 (樓齡、位置、 質量、景觀及 面積)	9%	9%	8%	9%
總調整	11.2%	11.6%	3.6%	4.8%
按實用面積計算的 經調整單位價格 (港元/平方呎)	41,889	42,606	43,944	42,675

參考單位(辦公室1)(每平方呎)採用的按實用面積的單位價格

42,800港元

按照上述分析評估參考單位(辦公室1)的單位價格後，吾等已作出調整，以反映其與該房地產的餘下單位(即辦公室2及辦公室9)之間的面積及景觀差異。該房地產的餘下單位的各項調整及經調整單位價格如下表所示：

	辦公室2	辦公室9
實用面積(平方呎)	1,462	1,067
總調整(景觀及面積)	1%	-4%
按實用面積計算的概約經調整單位價格(港元/平方呎)	43,200	41,100

(ix) 該房地產於估值日期的市值詳情明細列示如下：

	於2023年8月31日 現況下的市值 (港元)
辦公室1	73,400,000
辦公室2	63,200,000
辦公室9	43,900,000
總計：	<u>180,500,000</u>

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料；董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團之證券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述的登記冊內的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於股份中之好倉

董事名稱	身份	擁有權益之 股份數目	佔已發行股份 之概約百分比 (附註1)
朱先生	受控制法團權益 (附註2)	680,750,022	29.54%
陳先生	實益擁有人	700,000	0.03%
翁鍵	配偶權益(附註3)	644,000	0.03%

附註：

1. 於計算於本公司的持股比例的概約百分比時，已採用於最後實際可行日期的已發行股份總數(即2,304,849,611股)。
2. 朱先生直接持有融德投資有限公司(「融德」)34.06%的已發行股份，而融德則持有珠光控股集團有限公司(「珠光控股」)約65.60%的已發行股份，而珠光控股則持有Splendid Reach Limited(「Splendid Reach」)(該680,750,022股股份的實益擁有人)的100%已發行股份。因此，根據證券及期貨條例第XV部，朱先生、融德及珠光控股被視為於該680,750,022股股份中擁有權益。
3. 翁鍵為Yang Jingxiu的配偶，根據證券及期貨條例第XV部，彼於Yang Jingxiu擁有或視作擁有的全部股份權益中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或最高行政人員曾被視為於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述的登記冊內的任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，(i)朱先生為珠光控股之主席兼執行董事；(ii)非執行董事陳志偉先生為中國信達(香港)控股有限公司(「信達香港」)之總經理助理及投資業務部董事總經理；及(iii)執行董事唐倫飛先生為信達香港的首席風險兼合規總監。珠光控股及信達香港均為主要股東(按上市規則的定義)，根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露其於股份的權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的任何權益或淡倉的公司的董事或僱員。

(b) 主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，據董事或本公司最高行政人員所知，除董事或本公司最高行政人員外，下列人士擁有股份及相關股份之權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部規定須向本公司披露及須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定備存的登記冊中：

於股份之好倉

主要股東名稱	身份	擁有權益之 股份數目	佔已發行股份 之概約百分比 (附註1)
中國信達資產管理股份 有限公司 (「中國信達」)	受控制法團權益 (附註2)	438,056,000	19.01%
信達香港	受控制法團權益 (附註2)	438,056,000	19.01%
星耀國際有限公司 (「星耀」)	實益擁有人 (附註2)	438,056,000	19.01%
廖騰佳	受控制法團權益 (附註3)	680,750,022	29.54%
融德	受控制法團權益 (附註3)	680,750,022	29.54%
珠光控股	受控制法團權益 (附註3)	680,750,022	29.54%
Splendid Reach	實益擁有人 (附註3)	680,750,022	29.54%

附註：

1. 於最後實際可行日期，已發行股份總數(即2,304,849,611股)已用作計算本公司之持股概約百分比。
2. 中國信達直接持有信達香港100%已發行股份，而信達香港持有星耀100%已發行股份。因此，中國信達及信達香港根據證券及期貨條例第XV部被視為擁有星耀所持有的股份數目。
3. 廖騰佳直接持有融德36%之已發行股份，而融德持有珠光控股約65.60%已發行股份，而珠光控股持有Splendid Reach 100%已發行股份。因此，廖騰佳、融德及珠光控股根據證券及期貨條例第XV部被視為擁有Splendid Reach所持有的股份數目。

於相關股份中之好倉

主要股東名稱	身份	擁有權益之 相關股份數目	佔已發行股份 之概約百分比 (附註1)
中國信達	受控制法團權益 (附註2)	180,257,511 (附註3)	7.82%
信達香港	受控制法團權益 (附註2)	180,257,511 (附註3)	7.82%
星耀	實益擁有人 (附註2)	180,257,511 (附註3)	7.82%

附註：

1. 於最後實際可行日期之已發行股份總數(即2,304,849,611股)已用作計算本公司之持股概約百分比。
2. 中國信達直接持有信達香港100%已發行股份，而後者則持有該180,257,511股相關股份之實益擁有人星耀100%已發行股份。因此，根據證券及期貨條例第XV部，中國信達及信達香港視作於星耀所持相關股份中擁有權益。
3. 其指本公司非上市實物交收衍生工具。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員並不知悉(除董事或本公司最高行政人員外)任何其他人士擁有或被視為擁有股份及相關股份之權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部規定須向本公司披露或須記錄於根據證券及期貨條例第366條規定備存的登記冊中。

3. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，任何董事與本集團任何成員公司之間概無訂立或擬訂立任何服務合約，除即將屆滿或可由僱主釐定於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約之外。

4. 訴訟

據董事所知悉，於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉於任何重大訴訟或索償，且本集團任何成員公司概無董事所知悉的尚未了結或面臨威脅或被提出的重大訴訟或索償。

5. 競爭權益

據董事所深知，於最後實際可行日期，除本集團業務外，董事及彼等各自之緊密聯繫人（定義見上市規則）概無在任何直接或間接與本集團的業務競爭或可能競爭的業務中擁有權益。

6. 董事於資產、合約或安排的權益

於最後實際可行日期，自2022年12月31日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起，概無董事於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於本通函日期，概無董事於本通函日期仍然存續且對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，除本通函所披露者外，董事並無知悉自2022年12月31日（即本集團最近公佈的經審核綜合財務報表的編製日期）起，本集團的財務或貿易狀況出現任何重大不利變動。

8. 專家及同意書

給予本通函所載意見或建議的專家的資格載列如下：

名稱	資格
漢華評值有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，上述專家：

- (a) 已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所示形式及涵義載入其意見、函件、報告及／或意見摘要，以及引述其名稱及商標，且迄今並無撤回同意書；
- (b) 概無於本集團任何成員公司的股本中擁有實益權益，以及並無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論可否依法強制執行）；及

- (c) 概無於本集團任何成員公司自2022年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來收購或出售或租賃或建議收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 重大合約

緊接本通函刊發前兩年內，本集團成員公司訂立之屬重大或可能屬重大合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)如下：

- (a) 廣州祺元一號投資合夥企業(有限合夥)(本公司非全資附屬公司)、鄭元金與梅州市集善經營管理有限公司(「梅州市」)訂立日期為2021年12月17日的注資協議，內容有關向梅州市注資人民幣20,000,000元，其進一步詳情載於本公司日期為2021年12月17日的公佈；
- (b) (i)本公司(作為發行人)；(ii)朱先生(作為擔保人)；以及(iii)星耀、高先生、皓天財經集團控股有限公司、陸晴女士、Excel Bright Capital Limited及中國建投(香港)有限公司(作為認購人)，共同訂立日期為2022年7月6日的修訂契據，內容有關修訂總本金額最多為1,150,000,000港元且按7%計息的有限無抵押及有擔保可換股債券的若干條款及條件，其進一步詳情載於本公司日期為2022年7月6日、2022年7月11日及2022年7月15日的公佈以及本公司日期為2019年6月10日及2022年8月5日的通函；
- (c) 本公司全資附屬公司北京隆達天弘科技有限公司(「北京隆達」)、姜帆與本公司前全資附屬公司北京靈駿訂立日期為2022年9月8日的合營協議，據此，北京隆達須無償向姜帆轉讓其在北京靈駿的50%股權，其進一步詳情載於本公司日期為2022年9月8日的公佈；及
- (d) 該等買賣協議。

10. 一般事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓49樓4901室。
- (b) 本公司的股份登記及過戶處為卓佳秘書商務有限公司，位於香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

- (c) 本公司的公司秘書為吳海良先生，彼為香港會計師公會資深會員及澳洲執業會計師公會會員。

11. 備查文件

下列文件之副本將自本通函日期起計不少於14日內於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.silvergrant.com.cn>)上展示：

- (a) 該等買賣協議；
- (b) 物業估值報告，其全文載於本通函附錄二；及
- (c) 本附錄「8.專家及同意書」一節內所述的書面同意書。

股東特別大會通告



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)

股東特別大會通告

茲通告銀建國際控股集團有限公司(「本公司」)謹訂於2023年12月11日(星期一)上午十一時正假座中華人民共和國廣東省廣州市天河區花城大道769號廣州嘉昱中心26樓一號會議室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)或其任何續會，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)以下決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 批准、確認及追認本公司、Silver Grant Hainan Investment (BVI) Limited與銀建集團有限公司訂立日期為2023年10月11日的買賣協議(「第一項買賣協議」，其註有「A」字樣之副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簽署以資識別)，內容有關買賣泰境發展有限公司的100%已發行股份以及本公司墊付的貸款以及其項下擬進行的交易；及
- (b) 授權任何一名或多名本公司董事(「董事」)代表本公司按其全權酌情認為就使第一項買賣協議及其項下擬進行的交易生效或與之有關而屬必要、合適、適宜或權宜簽署及簽立一切有關文件、協議、契據、行為、事件及事宜，並作出一切有關行動及事宜及採取一切行動，並同意有關董事認為符合本公司及其股東整體利益的有關更改、修訂或豁免或與之有關的事項(不包括對該等文件或其任何條款有任何更改、修訂或豁免，而該等更改、修訂或豁免與第一項買賣協議所規定者有根本性及重大差別，須經本公司股東批准)。」

股東特別大會通告

2. 「動議

- (a) 批准、確認及追認本公司與Gao Jimmy Z.訂立日期為2023年10月11日的買賣協議(「**第二項買賣協議**」，其註有「B」字樣之副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簽署以資識別)，內容有關買賣第二批物業(定義見本公司日期為2023年11月22日的通函(「**通函**」)，其註有「C」字樣之副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簽署以資識別)以及其項下擬進行的交易；及
- (b) 授權任何一名或多名董事代表本公司按其全權酌情認為就使第二項買賣協議及其項下擬進行的交易生效或與之有關而屬必要、合適、適宜或權宜簽署及簽立一切有關文件、協議、契據、行為、事件及事宜，並作出一切有關行動及事宜及採取一切行動，並同意有關董事認為符合本公司及其股東整體利益的有關更改、修訂或豁免或與之有關的事項(不包括對該等文件或其任何條款的任何更改、修訂或豁免，而該等更改、修訂或豁免與第二項買賣協議所規定者有根本性及重大差別，須經本公司股東批准)。」

承董事會命
銀建國際控股集團有限公司
公司秘書
吳海良

香港，2023年11月22日

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並投票之本公司股東，均有權委派一名或多名代表出席、發言及代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同授權簽署該表格之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會舉行時間48小時(不包括公眾假期任何日子)前(即不遲於2023年12月8日(星期五)上午十一時正)存放在本公司之股份登記及過戶處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，或透過指定網址(<https://spot-emeeting.tricor.hk>)，使用本公司發出的通知函上提供的用戶名稱和密碼交回，方為有效。
3. 為確定股東享有出席股東特別大會並投票之權利，本公司將於2023年12月6日(星期三)至2023年12月11日(星期一)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記任何股份轉讓。為確保符合資格出席股東特別大會並投票，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票必須於2023年12月5日(星期

股東特別大會通告

二)下午四時三十分前存放在本公司股份登記及過戶處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

4. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第13.39(4)條，除主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東特別大會上股東作出的所有表決將以投票方式進行，而本公司將根據上市規則第13.39(5)條指定的方式公佈投票結果。
5. 於本通告日期，董事會成員包括朱慶淞先生(又名朱慶伊)(本公司主席兼聯席行政總裁)、陳永存先生(本公司聯席行政總裁)、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。
6. 本通告提述的時間及日期為香港時間和日期。