

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

**內幕消息
有關
涉及出售本集團貸款權益的建議交易
的諒解備忘錄**

本公告乃由本公司根據上市規則第13.09(2)(a)條及證券及期貨條例(香港法例第571章)第XIVA部項下的內幕消息條文(定義見上市規則)而發出。

董事會欣然宣佈，於2024年3月18日(交易時段後)，本公司與廣東珠光訂立諒解備忘錄，據此本公司擬出售而廣東珠光擬收購貸款權益，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及其應計利息、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的抵押、擔保及／或股份質押(倘需要))；及(ii)轉讓該等目標物業。

本公司將依照上市規則適時就正式協議及／或建議交易的發展刊發進一步公告。

本公司謹此強調，建議交易須待(其中包括)簽署正式協議後方可作實，該協議的條款及條件尚未協定及落實。本公司股東及潛在投資者應注意，建議交易未必會進行，建議交易的最終架構及條款亦有待訂約方作進一步磋商、尚未落實，並可能與諒解備忘錄所載者有所不同。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份及其他證券時務請審慎行事。

本公告乃由本公司根據上市規則第13.09(2)(a)條及證券及期貨條例(香港法例第571章)第XIVA部項下的內幕消息條文(定義見上市規則)而發出。

諒解備忘錄

董事會欣然宣佈，於2024年3月18日(交易時段後)，本公司與廣東珠光訂立諒解備忘錄，據此本公司擬出售而廣東珠光擬收購貸款權益，而代價須由廣東珠光以下列方式償付：(a)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及其應計利息)、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的抵押、擔保及/或股份質押(倘需要)；及(b)轉讓該等目標物業。

於2023年12月31日，該等貸款協議的未償還本金及應計利息總額為約人民幣2,201,000,000元(相當於約2,429,000,000港元)。

諒解備忘錄的主要條款

日期： 2024年3月18日(交易時段後)

訂約方： (i) 本公司，即潛在賣方；及

(ii) 廣東珠光，即潛在買方。

代價

建議交易的代價為人民幣2,200,000,000元(相當於約2,428,000,000港元)，其須由廣東珠光於完成時以下列方式償付：(i)訂立轉移契約以承擔北京東環於委託貸款協議的義務(包括但不限於本金額約人民幣1,880,000,000元的委託貸款償還義務及其應計利息)、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的抵押、擔保及／或股份質押(倘需要)；及(ii)轉讓該等目標物業。

先決條件

建議交易的完成預期須待(其中包括)下列先決條件獲達成後方可作實：

- (1) 獨立股東於股東特別大會上通過所有批准正式協議及其項下擬進行的交易的決議案；
- (2) 本公司及貸款人已就建議出售事項、轉讓該等目標物業及債務轉移取得所有必要同意及批准，且該等同意及批准維持有效及未被撤銷；
- (3) 廣東珠光已就建議出售事項、轉讓該等目標物業及債務轉移取得所有必要同意及批准，且該等同意及批准維持有效及未被撤銷；
- (4) 北京東環已就債務轉移(包括但不限於取得委託貸款的主要貸款人及委託方的書面同意)取得所有必要同意及批准，且該等同意及批准維持有效及未被撤銷；
- (5) 本公司信納有關該等目標物業的盡職審查結果；
- (6) 正式協議作出的陳述及保證在所有重大方面均屬真實、準確且並無誤導成份，且並無任何事件、事實或情況構成或可能構成違反正式協議的陳述或保證；
- (7) 已取得由本公司委任的獨立評估師所出具的估值報告(以本公司信納的形式及實質內容編製)，表明於正式協議日期前三(3)個月內，該等目標物業的估值不少於人民幣350,000,000元；及

(8) 本公司(或其代表)已收到該等目標物業的房地產證書。

盡職審查

本公司須或須促使其顧問及代表於簽署諒解備忘錄後對該等目標物業進行盡職審查。廣東珠光須及須促使其代表就此提供協助。

獨家性

自諒解備忘錄簽署當日起計三(3)個月(或訂約方可能同意的較後日期)期間(即獨家期)，本公司及廣東珠光各自同意及同意促使其各自的關聯方、董事、管理人員、僱員、代理人及／或代表不會與本公司或廣東珠光以外的任何人士或實體就建議出售事項、轉讓該等目標物業及／或債務轉移(i)說服、發起或鼓勵詢問或邀請；(ii)發起、持續談判或提供資訊；或(iii)訂立任何協議、意向書或諒解備忘錄，而本公司及廣東珠光須及時通知另一方有關任何第三方就上述事宜提出的任何查詢。

正式協議

本公司及廣東珠光將於獨家期內就訂立正式協議進行進一步談判。正式協議須包括類似性質交易的慣例條款、條件、承諾及彌償，以及上文「先決條件」一節所載的先決條件。

法律效力

諒解備忘錄對於諒解備忘錄的訂約方不具法律約束力，惟若干條款除外，其包括有關獨家期、保密性及適用法律的條款。

有關訂約方的資料

本集團及本公司

本集團主要從事物業租賃及投資。本公司為一間投資控股公司。

廣東珠光

廣東珠光為於中國註冊成立的有限公司，主要從事項目投資、貨物貿易、進口及出口、市場營銷發展及諮詢、室內設計及裝飾，以及商業資訊諮詢。

據本公司經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，廣東珠光及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

有關貸款權益的資料

於本公告日期，貸款權益包括該等貸款人向52名中國借款人及2名香港借款人墊付的54筆貸款，所有貸款均為無抵押。除未償還本金及利息總額約97,000,000港元的五筆貸款之外，所有其他貸款均已逾期。該等貸款的利率介乎每年15%至每年20%。

於2023年12月31日，貸款權益的貸款協議項下未償還本金及利息總額約為人民幣2,201,000,000元(相當於約2,429,000,000港元)。

該等貸款人由本公司及其全資附屬公司組成，包括(i)銀建國際財務；(ii)銀建國際廣州；(iii)銀建能源貿易；(iv)北海茂元；(v)北京東環；及(vi)泰州銀建。除銀建國際財務(於香港註冊成立的有限公司，於本公告日期根據《放債人條例》(香港法例第163章)持有香港放債人牌照)之外，所有其他該等貸款人均為於中國成立的有限公司。

據本公司經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，該等借款人及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

有關債務轉移及委託貸款的資料

於2021年7月6日，北京東環(作為借款人)、一間中國銀行(「**該銀行**」)(作為貸款人)及一間中國金融機構(「**中國機構A**」)(作為委託方)訂立委託貸款協議(於同日經補充委託貸款協議修訂及補充)(「**委託貸款協議A**」)，據此，該銀行同意向北京東環提供未償還本金額人民幣1,880,000,000元的委託貸款(「**委託貸款A**」)。於同日，中國機構A及北京東環已與(i)廣東珠光、(ii)本公司及(iii)朱先生各自訂立擔保協議，據此(其中包括)，(i)廣東珠

光、(ii)本公司及(iii)朱先生各自同意提供不多於委託貸款A的總金額及該銀行為實現其權利而支付的相關利息、違約金、損害賠償金及相關費用的連帶責任擔保。委託貸款A亦以(i)若干位於中國北京、由北京東環擁有的投資物業(「**已抵押物業**」)；及(ii)本公司之間接全資附屬公司銀建國際投資管理有限公司所持北京東環全部已發行股本之質押作抵押。

於2021年7月6日，北京東環(作為借款人)、該銀行(作為貸款人)及一間中國金融機構(「**中國機構B**」)(作為委託方)訂立委託貸款協議(「**委託貸款協議B**」)，據此，該銀行同意向北京東環提供本金額人民幣100,000,000元的委託貸款(「**委託貸款B**」)。於同日，中國機構B及北京東環已與(i)廣東珠光及(ii)朱先生各自訂立擔保協議，據此(其中包括)，(i)廣東珠光及(ii)朱先生各自同意提供不多於委託貸款B的總金額及該銀行為實現其權利而支付的相關利息、違約金、損害賠償金及相關費用的連帶責任擔保。委託貸款B亦以已抵押物業作抵押。

於2023年12月31日，委託貸款的未償還本金額為人民幣1,880,000,000元(相當於約2,075,000,000港元)，而未償還應計利息約為人民幣4,000,000元(相當於約4,400,000港元)。

有關該等目標物業的資料

該等目標物業位於中國廣東省，包括約1,470個停車位，總建築面積約為17,764平方米。有關該等目標物業之進一步詳情將於正式協議確認。

訂立諒解備忘錄及建議交易的理由及裨益

本集團主要從事物業租賃及投資。誠如本公司截至2022年12月31日的年報及2023年6月30日的中期報告所述，本集團一直致力改善財務狀況，持續採取措施加快收回未收回的應收貸款及應收利息的時間，並加快出售金融資產投資，包括股權投資及不良資產組合。

誠如上文所述，於2023年12月31日，該等貸款協議項下未償還的本金及利息總額為約人民幣2,201,000,000元(相當於約2,429,000,000港元)，全部均為無抵押。除未償還本金及利息總額約97,000,000港元的五筆貸款外，所有其他貸款均已逾期。

因此，倘落實建議交易，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收回貸款協議下大部分未償還的款項，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下的權利及負債將會解除。建議向本公司轉讓該等目標物業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。

一般事項

倘落實建議交易，根據上市規則，建議出售事項可能構成本公司一項非常重大出售事項，而根據上市規則，轉讓該等目標物業可能構成本公司一項非常重大收購事項。

本公司將依照上市規則適時作出進一步公告。

本公司謹此強調，建議交易須待(其中包括)簽署正式協議後方可作實，該協議的條款及條件尚未協定及落實。本公司股東及潛在投資者應注意，建議交易未必會進行，建議交易的最終架構及條款亦有待訂約方作進一步磋商、尚未落實，並可能與諒解備忘錄所載者有所不同。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份及其他證券時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「北海茂元」	指	北海茂元投資有限公司，於中國註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「北京東環」	指	東環(北京)物業管理有限公司，於中國註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，即委託貸款協議之借款人
「董事會」	指	董事會

「該等借款人」	指	各項貸款協議合共54名借款人，全部均為獨立第三方
「本公司」	指	銀建國際控股集團有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「完成」	指	根據正式協議的條款及條件完成建議交易
「代價」	指	人民幣2,200,000,000元(相當於約2,428,000,000港元)，即廣東珠光就建議出售事項償付本公司的總代價
「債務轉移」	指	待完成後建議將北京東環於委託貸款協議下的所有義務及負債轉移至廣東珠光之建議轉移
「轉移契約」	指	廣東珠光將予訂立有關債券轉移的轉移契約
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行的股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准正式協議其項下擬進行的交易(包括但不限於建議交易)
「委託貸款」	指	委託貸款A及委託貸款B的統稱
「委託貸款協議」	指	委託貸款協議A及委託貸款協議B的統稱
「獨家期」	指	自諒解備忘錄日期(或訂約方可能書面同意的較後日期)起計三(3)個月期間
「正式協議」	指	本公司與廣東珠光訂立有關建議交易的最終及具法律約束力的協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「廣東珠光」	指	廣東珠光集團有限公司，於中國註冊成立的有限公司，其最終實益擁有人為謝炳釗先生及朱各亮先生
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立股東」	指	有權於股東特別大會投票及根據上市規則無須於股東特別大會放棄投票的股東及／或其各自的聯繫人，惟於建議交易中擁有重大權益的人士(如有)除外
「獨立第三方」	指	據本公司經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，根據上市規則，並非本公司關連人士的人士
「貸款人」	指	(i)本公司；(ii)銀建國際財務；(iii)銀建國際廣州；(iv)銀建能源貿易；(v)北海茂元；(vi)北京東環；及(vii)泰州銀建的統稱，各自為一名「貸款人」
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	該等貸款人根據貸款協議墊付借款人的各項貸款，其將於完成後轉讓及轉移至廣東珠光
「貸款協議」	指	各貸款人(作為貸款人)及各借款人(作為借款人)於2021年3月至2023年12月期間訂立的各項貸款協議，內容有關該等貸款
「貸款權益」	指	根據載於正式協議的條款及條件，本公司於貸款協議的所有權利、所有權、利益及權益(包括但不限於該等貸款及所有應計利息)
「諒解備忘錄」	指	本公司與廣東珠光訂立日期為2024年3月18日的諒解備忘錄，內容有關建議交易

「朱先生」	指	朱慶淞先生(又名朱慶伊)，本公司主席、執行董事及聯席行政總裁
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「建議出售事項」	指	本公司根據正式協議建議向廣東珠光出售貸款權益
「建議交易」	指	建議出售事項、轉讓該等目標物業及債務轉移
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司無面值的普通股
「股東」	指	股份持有人
「銀建國際財務」	指	銀建國際財務有限公司，於香港註冊成立的有限公司，於本公告日期，其根據《放債人條例》(香港法例第163章)於香港持有放債人牌照，為本公司的全資附屬公司
「銀建國際廣州」	指	銀建國際控股(廣州)有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「泰州銀建」	指	泰州銀建能源投資有限公司，於中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「該等目標物業」	指	位於中國廣東省的該等目標物業，有關詳情載於本公告「有關該等目標物業的資料」一節
「銀建能源貿易」	指	銀建能源貿易(廣州)有限公司，於中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

「%」

指 百分比

於本公告內，所報人民幣金額已按人民幣1元兌1.1038港元之匯率換算為港元，僅供說明之用。所採用之匯率(如適用)僅供說明之用，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。

承董事會命
銀建國際控股集團有限公司
朱慶淞
主席、聯席行政總裁兼執行董事

香港，2024年3月18日

於本公告日期，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)、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。

* 僅供識別