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
調查主要結果

本公告乃銀建國際控股集團有限公司（「**本公司**」，連同其附屬公司統稱「**本集團**」）根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）第13.09條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部之內幕消息條文（定義見上市規則）作出。

茲提述(i)本公司日期為2024年3月18日、2024年3月19日、2024年4月9日、2024年7月4日、2024年9月13日、2024年11月19日及2024年12月11日之公告，內容有關（其中包括）本公司獨立特別調查委員會（「**特別調查委員會**」）就有關本集團持有的應收貸款組合之貸款協議之各個事項及事件（包括於2023年12月31日本金總額及應計利息約2,340,000,000港元之應收貸款）所進行之調查；(ii)本公司日期為2024年3月28日之截至2023年12月31日止年度之年度業績公告；及(iii)本公司截至2023年12月31日止年度之年報。

I. 背景

於2021年至2023年，本公司與其若干附屬公司(作為貸款人)與54名借款人(統稱「**該等借款人**」及各自為一名「**借款人**」)訂立54份貸款協議(統稱為「**該等貸款協議**」)，據此，本集團向該等借款人授出總額約2,060,000,000港元的貸款，包括以人民幣計值之貸款人民幣1,481,470,000元及以港元計值之貸款415,410,000元(統稱為「**該等貸款**」及各自為一項「**貸款**」)。

於2023年12月31日，本金總額及應計利息約2,340,000,000港元之應收貸款仍屬應計及未償還。

於2024年3月18日，由本公司全體獨立非執行董事(「**董事**」)洪木明先生(作為主席)、梁青先生及張璐先生(作為成員)組成的特別調查委員會已告成立，以(其中包括)調查與該等貸款協議有關的各種事宜及事件，尤其是該等貸款協議的批准過程、該等借款人的背景資料、訂立該等貸款協議的商業理據及本集團有關批准該等貸款協議之內部監控系統之有效性(「**調查**」)。

於2024年3月18日，特別調查委員會委任德勤諮詢(香港)有限公司(「**調查機構**」)進行調查。

於2024年12月11日，調查機構出具調查報告(「**調查報告**」)。

II. 調查範圍

調查機構就(i)本集團向該等借款人提供該等貸款的商業理據及實質；及(ii)是否有任何借款人為本集團的關聯方展開調查。調查的審閱期間為2021年1月1日至2023年12月31日。

就調查而言，調查機構執行的程序包括但不限於以下各項：

(1) 審閱本集團的文件，包括但不限於(a)本集團之2022年審批事項流程表(財務類)、本集團組織架構圖、人事報表、科目餘額報表及年報等；(b)該等貸款協議、該等借款人的財務報表及信貸報告、有關該等貸款之內部審批文件以及本集團銀行出具之向該等借款人放款及該等借款人還本付息之收據；(c)廣州市城投投資有限公司、東環(北京)物業管理有限公司(「**北京東環**」)(本公司間接全資附屬公司)與一家銀行(「**該**

銀行」)於2021年7月訂立之委託貸款協議及相關保證合同、抵押合同及股權質押擔保合同,據此,該銀行同意向北京東環提供本金額為人民幣1,880,000,000元之委託貸款(「**委託貸款A**」);及(d)廣州城投佳朋產業投資基金管理有限公司、北京東環與該銀行於2021年7月訂立之委託貸款協議及相關保證合同、抵押合同及股權質押擔保合同,據此,該銀行同意向北京東環提供本金額為人民幣100,000,000元之委託貸款(連同委託貸款A統稱「**該等委託貸款**」);

(2) 與涉及該等貸款之本集團前任及現任僱員以及外部人士進行訪談,以了解該等貸款之背景、時間綫、審批狀況、合同簽立及付款流程;

(3) 對相關貸款數據進行多維度法證分析,包括但不限於審批人員、貸款日期、公司借款人之商業登記日期及註冊地址;

(4) 對該等貸款進行穿行測試抽樣,包括審閱該等貸款協議、有關該等貸款之內部審批文件及本集團銀行出具之有關向該等借款人放款之收據;

(5) 對該等貸款中的54名借款人及7個收款人之最終控制人(統稱「**收款人**」)進行背景調查,並將調查結果與本集團管理層及股東進行比對;

(6) 對地址與該等借款人或收款人註冊地址相同之其他相關人士進行背景調查;

(7) 對涉及該等貸款之若干個別人士之本集團電郵及工作電腦進行電子法證數據鏡像及備份;及

(8) 自涉及該等貸款之若干個別人士之本集團電郵及工作電腦中提取數據及進行關鍵字搜索。

III. 調查主要結果概要

A. 本集團向該等借款人提供該等貸款之商業理據及實質

(1) 調查主要發現

根據調查機構執行的程序，調查機構注意到以下事項：

(a) 本集團就各借款人編製之信貸評估報告並不包括借款人之任何實質或評估、各項貸款之用途及借款人之還款能力。信貸評估報告中之收入預測亦基於口頭提供之信息，並無基準。此外，所有該等貸款均為無擔保及並無任何抵押品。

(b) 調查機構進行之多維度法證分析結果顯示，54名借款人中，大部分似乎為缺乏實質經營公司。

(c) 根據電腦數據之法證分析，(i)33名借款人已提供資產負債表，其中只有6名借款人之資產淨值超過人民幣0元；及(ii)32名借款人已提供利潤表，其中只有7名借款人於2023年產生超過人民幣1,000,000元之收入。根據自公司秘書電腦中提取之電子表格，其顯示似乎只有兩名借款人存在實質經營。

(d) 根據調查機構對貸款資金收款人之檢查及分析，發現15名借款人並非最終或實際資金使用者，而有關收款人似乎僅可能提供資金通道服務。

調查機構注意到，該等借款人大部分似乎並無任何實質經營，而其自本集團獲得該等貸款之理由亦不明確。根據調查機構進行之多維度分析，除本集團向一名借款人授出人民幣36,000,000元之貸款外，調查機構未能取得足夠證據證明其他貸款是否具商業實質。

(2) 本集團就訂立該等貸款協議之解譯

根據調查機構與本集團管理層團隊(「**管理層團隊**」)進行之面談，管理層團隊表示，本集團於2021年7月獲得委託貸款，最初建議應用於舊改項目股權投資，但最終並未落實。由於該等委託貸款無法於到期日前提早償還，為提高資金利用效率，本集團管理層決定將該等委託貸款所得款項用於發展短期借貸業務。

儘管調查機構並未發現任何本集團就該54項貸款收取之利率低於該等委託貸款利率之情況，但經考慮(a)所有該等貸款均為無擔保及並無任何抵押品；及(b)管理層團隊提供之信貸評估報告未能對該等借款人、該等貸款之目的及該等借款人之還款能力作出合理評估，調查機構認為，就客觀角度而言，本集團提供該等貸款似乎欠缺足夠商業理據。

(3) 調查機構之意見及調查限制

根據上述調查發現，調查機構之結論為，就按公平基準進行交易之合理貸款人的角度而言，其並無發現充足依據證明本集團向54名借款人提供貸款具有合理及充足商業理據。

於調查過程中，本集團既未向調查機構提供有關貸款資金之最終接收人及用途的資料，亦未安排調查機構與該等借款人之實際控制人或貸款資金之最終接收人進行面談。因此，調查機構無法進行進一步評估或取得足夠證據以核實該等貸款是否具有商業實質，或本集團向該等借款人授出該等貸款之決定是否具有合理及充足商業基礎。

B. 借款人之進一步資料

根據調查機構執行之程序，調查機構注意到以下事項：

(1) 2名借款人之最終控制人或董事／監事／高級管理人員的姓名與本集團僱員(即個人A、個人B及個人C)的姓名相同。

(2) 於54項貸款中，15項貸款之貸款資金已存入非該等借款人之銀行賬戶，而該15項貸款合共有7間企業收款人(即收款人)。

(3) 7個收款人當中：

(a) 5個收款人與個人D有關，而個人D為4個收款人之其中一名董事及1個收款人之前控股股東；

(b) 1個收款人之股東姓名與朱慶淞先生(「**朱先生**」)妻妹的姓名相同；

(c) 2個收款人之公司秘書的姓名與本公司僱員的姓名相同；及

(d) 1個收款人為廣東珠光集團有限公司(「**廣東珠光**」)之附屬公司。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，本公司同意出售及轉讓，而廣東珠光同意向本公司購買本公司於該等貸款協議項下之所有權利、所有權、利益及權益，有關詳情載於本公司日期為2024年6月27日之公告。除上述者外，調查機構並未發現廣東珠光(及其最終控制人)與本公司有任何其他關係。

(4) 調查機構並未發現任何該等借款人的地址與本公司及／或其附屬公司的登記地址相同。

(5) 調查機構注意到，5間於香港註冊成立之收款人擁有相同註冊地址(「**香港地址**」)。其中，4個收款人控股股東的登記地址於英屬處女群島擁有相同登記地址。根據調查機構進行的實地考察，香港地址目前為公司秘書服務供應商的辦公室地址，並無證據顯示任何本公司或其附屬公司使用香港地址作為其註冊地址。

(6) 調查機構已收集有關54名借款人、其董事、監事、法定代表人及最終控制人的資料，並將其與本公司的主要股東名單進行配對。配對結果顯示，54名借款人之任何董事、監事、法定代表人或最終控制人與本公司主要股東並無重合。

(7) 調查機構已收集有關7個收款人、其董事、監事、法定代表人及最終控制人的資料，並將其與本公司的主要股東名單進行配對。配對結果顯示，7個收款人之任何董事、監事、法定代表人或最終控制人與本公司主要股東並無重合。個人D表示：(a)彼與珠光控股集團有限公司(「**珠光控股**」，一間擁有本公司已發行股本總額約29.50%權益之公司)及廣東珠光概無關係；及(b)彼並不知悉相關貸款之實際使用者與珠光控股或廣東珠光之間有任何關係。

(8) 調查機構並無發現本公司及／或其附屬公司的註冊地址與54名借款人的註冊地址有任何重合。然而，調查機構注意到登記地址高度集中於一處。具體而言，48名借款人的登記地址集中於以下7個地址：

(a) 5名借款人與朱先生之胞兄(本公司股東之一)成立之公司之辦事處註冊相同地址；

(b) 4名借款人註冊相同地址，但該地址並非位於商業區，且附近居民亦並不知悉該等借款人；

(c) 8名借款人註冊相同地址，該地址似乎不正確；

(d) 5名借款人登記地址位於同一街道，具體地點為公司A及公司B之辦事處，以及位於珠光控股辦公區域。公司A及公司B之控制人分別與朱先生之妻妹及朱先生之女兒同名。調查機構向物業管理及前台員工進行了查詢，但彼等均並不知悉該等借款人；

(e) 21名借款人之登記地址位於個人E所擁有之酒店大樓內，其中14名借款人據稱位於目前為餐廳之樓層，而7名借款人位於用作共享辦公室之樓層；

(f) 3名借款人使用相同地址。根據公開查冊，上述地址與個人E擁有的公司相同；及

(g) 2名借款人及5個收款人使用香港地址作為其登記地址。

(9) 調查機構對54名借款人及7個收款人的聯絡資料進行抽樣檢查。根據調查結果，(a)1名借款人的電郵域名及聯絡電話號碼與本公司附屬公司相同；及(b)1名借款人及朱先生胞兄擁有的多間公司電郵域名及聯絡電話號碼相同。

(10) 調查機構已對54名借款人及7個收款人的董事、監事、法定代表人及實際控制人進行抽樣檢查，並無發現彼等與本集團主要股東(或其附屬公司)存在任何合營企業。

(11) 根據調查機構與朱先生進行的面談，朱先生表示彼並不認識個人D，亦不知悉個人D的關聯公司。朱先生亦表示，彼並不知悉其妻妹或其女兒擁有權益之公司的情況，亦未有聽聞該等公司與該等借款人有任何關係。

(12) 根據調查機構與個人A及個人B進行的面談，彼等表示為管理信貸風險，彼等獲指派以代理人身份持有1名借款人的股份，並擔任該借款人的監事、董事及高級管理人員。但彼等均聲稱彼等並無參與借款人之日常營運及有關貸款之風險管理活動，且彼等並不知悉借款人的情況。

由於(a)大部分借款人為空殼公司；(b)本公司未能安排調查機構與借款人(或該等貸款資金之最終接收人)進行面談；(c)個人A及個人B表示彼等為借款人之名義股東或被本集團指派擔任高級職位，故調查機構無法獲得有關該等貸款最終接收人的資料。儘管如此，調查機構並無發現任何直接證據顯示54名借款人及7個收款人或該等貸款資金之最終接收人為與本集團有關連之公司、本集團管理層及僱員或本公司之主要股東。

C. 其他調查發現

1. 有關本公司向珠光控股提供貸款之建議

據管理層團隊稱，本集團於2021年7月獲得委託貸款，最初建議應用於舊改項目股權投資，惟最終並未落實。

於對本集團若干僱員及管理層的電子數據進行電子法證調查期間，調查機構注意到一項有關本公司向珠光控股提供貸款之建議(「**該建議**」)。

根據該建議，本公司擬動用委託貸款之所得款項出借予珠光控股用作其發展項目，惟該建議最終並未落實。

儘管如此，調查機構進行的電子法證調查及多維度法證分析並無識別有關具體實施該建議之任何書面證據，且並無充分證據顯示該等貸款的資金已最終轉讓予珠光控股以實施該建議。

2. 風險評估、盡職審查及備存記錄不足

有關54名借款人之信貸評估報告並無記錄有關借款人的還款能力及回收風險之任何系統評估。此外，本集團在盡職審查過程中並未收集足夠資料以降低信貸風險。本集團並無就該等借款人風險評估的內部討論保留任何書面記錄。

此外，信貸評估報告內容似乎缺乏實質，載有粗略的行業分析、有關該等借款人註冊信息的簡單介紹及收入預測。信貸評估報告之編纂者既未核實信貸評估報告所載內容，亦未對該等借款人進行實質性風險評估。

3. 內部監控不足

調查機構取得本集團審批事項流程表及其他相關內部監控文件，並注意到本集團並無任何監管貸款前風險評估、貸款後監控及逾期催收流程之指引及政策。因此，本集團未能維持健全的內部監控以監察提供貸款之程序。

IV. 調查之主要限制

調查結果受到若干限制。主要限制包括但不限於以下各項：

(1) 調查機構未能與本集團外部人士或已從本集團退休的若干人士進行面談；

(2) 調查機構未能向本公司取得若干所需資料，包括但不限於(a)取得有關該等貸款若干最終接收人之資料；及(b)取得及審閱本集團之銀行出具之有關若干借款人還本付息之收據；

(3) 調查機構未能向受訪者取得若干所需資料，包括但不限於(a)本集團在評估該等借款人的還款能力及編纂信貸評估報告時所依賴之若干資料；及(b)有關兩名借款人的代理人安排之代理人協議等；及

(4) 由於若干參與批准及處理該等貸款之人員已離職，而其任職期間使用之電腦已被格式化或報廢，故調查機構未能夠從其電郵及電腦中提取完整數據。

V. 建議補救措施

根據調查結果，調查機構建議特別調查委員會採取以下補救措施：

1. 儘管本公司可能於不久將來出售該等貸款，但本公司應立即採取措施及尋求法律意見，以評估本集團是否、何時及採取何種法律程序向54名借款人收回該等貸款；

2. 本公司應就向第三方授出貸款建立相關制度及程序，並維持對信貸風險之全面監管及控制。本公司應制定指引以評估所授出貸款之風險水平，並根據借款人的還款能力以及就每筆貸款之擔保水平及所提供之抵押品價值進行動態評估。本公司應聘請第三方內部監控顧問協助本公司就授出貸款設計及實施健全的系統，確保該等內部監控系統符合市場標準；及

3. 本公司應加強甄別借款人的還款能力，取得有關借款人資產、收入及還款安排的文件證明，並加強對借款人的盡職審查，以降低任何信貸風險。本公司亦應全面了解資金的實際使用情況及借款人的還款意願，並與借款人隨時保持密切溝通。

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，2024年12月27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)、翁鍵先生、張文廣先生及顧嘉莉女士均為執行董事；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。