

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## UPBEST GROUP LIMITED

### 美建集團有限公司\*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：335)

### 就有關須予披露交易 有關提供財務資助之補充公告

#### 補充貸款協議

於2024年2月29日（聯交所交易時段後），均來（為本公司之間接全資附屬公司）（作為貸款人）與客戶A（作為借款人）訂立補充貸款協議。據此，均來已同意將貸款到期日延長6個月至2024年8月15日，條件是（其中包括）押記者A授予股份押記A2，且押記者B授予股份押記B予均來作為貸款的額外擔保。

#### 上市規則的涵義

由於有關貸款的一個或多個適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，根據補充貸款協定下延期之貸款事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

## 補充貸款協議

茲提述本公司日期為 2023 年 2 月 10 日及 2023 年 7 月 24 日有關（其中包括）貸款協議的公告（「**2023 年公告**」）。於 2023 年 8 月 30 日，均來依照客戶 A 及抵押公司的要求，就已解除股份押記及已解除債務轉讓簽署了解除契約。

2024 年 2 月 29 日（聯交所交易時段後），均來（為本公司之間接全資附屬公司）（作為貸款人）與客戶 A（作為借款人）訂立補充貸款協議。據此，均來已同意將貸款到期日延長 6 個月至 2024 年 8 月 15 日，條件是（其中包括）押記者 A 授予股份押記 A2，且押記者 B 授予股份押記 B 予均來作為貸款的額外擔保。

## 條件

由於均來在補充貸款協議簽署之日或之前已收到下列付款或文件，補充貸款協議自生效日期起追溯生效：

- (a) 於 2024 年 2 月 15 日或之前收到截至 2024 年 2 月 15 日止貸款未償還本金港幣 115,000,000 元的一半利息之已結算可用款項；
- (b) 已收到日期為 2024 年 3 月 15 日已簽署的期票，以均來為抬頭人，金額為截至 2024 年 2 月 15 日止貸款本金額港幣 115,000,000 元的剩餘一半利息；
- (c) 已收日期為還款日的已簽署的期票，以均來為抬頭人，金額為貸款本金額，以及從 2024 年 2 月 16 日至還款日計算的所有應計利息；
- (d) 已收到由押記者 A 正式簽署的股份押記 A2，以及由押記者 A 或其中指定的人士正式簽署的相關附屬文件；

- (e) 已收到押記者 A 的董事會或唯一董事批准執行股份押記 A2 及其項下擬進行的交易以及交付股份押記 A2，並授權一人或多人簽署的決議代表其股份抵押 A2；
- (f) 已收到由押記者 B 正式簽署的股份押記 B，以及由抵押人 B 或其中指定的人正式簽署的相關附屬文件；和
- (g) 已收到抵押人 B 的董事會或唯一董事批准執行股份押記 B 及其項下擬進行的交易以及交付股份押記 B，並授權一人或多人簽署的決議代表其承擔股份押記 B。

### 貸款協議的主要條款

在補充貸款協議生效後，經補充貸款協議修訂和補充的貸款協議的主要條款如下：

- 貸款人                   ： 均來，為本公司之間接全資附屬公司
- 借款人                   ： 客戶 A
- 本金貸款金額        ： 港幣 1.15 億元
- 利率                     ： 年利率 12.0%
- 預設利率               ： 年利率 12.0%
- 償還日期:               ： 自貸款發放之日起第 18 個月的最後一天，即 2024 年 8 月 15 日（或均來可能延長其他日期），或在相關情況下，貸款協議中提及的貸款及貸款協議項下所有應付款項到期應付的日期。

償還 : 根據貸款協議的條款及條件，客戶 A 須於還款日一次性全額償還貸款，連同所有應計利息以及貸款協議項下應付的所有其他款項。

提早償還 : 客戶 A 可於還款日期前隨時向均來提前償還全部或部分貸款，金額為港幣 500,000 元的整數倍（或可代表全部未償還本金金額的較小金額），前提是：

- (1) 客戶 A 應向均來發出不少於三(3)個工作日的通知（或均來可能同意更短的通知），以書面形式表明其打算支付該預付款，並具體說明預付款金額以及預付款日期；
- (2) 客戶 A 應於預付款日，根據下文第(3)項的規定，向均來支付預付款項的所有應計利息，以及根據貸款協議和擔保文件應付與均來的所有其他款項（如有）；和
- (3) 若在貸款發放之日後第二個月月底之前預付，則上述第(2)項中的「應計利息」是指相當於二(2)個月之貸款應計利息。

即期償還 : 均來擁有最高權利，可以隨時向客戶 A 發出書面通知，要求客戶 A 按要求償還未償債務，如果均來行使該權利，則該貸款將自動取消，並且此後不再提供客戶 A 貸款，且客戶 A 應在該要求通知之日起十四(14)天內（而非工作日）（或均來可能以書面批准的更長期限）向均來償還未償債務。

涉及的抵押 : (1) 股份押記 A1 ;  
(2) 股份押記 A2 ;  
(3) 股份押記 B ;  
(4) 第二法定押記 ;  
(5) 債務轉讓 ; 及  
(6) 企業擔保。

### 貸款延期信用風險相關資料

貸款延期之進行乃根據本集團之風險評估，包括(i)客戶 A 提供之抵押品之價值; (ii)截至 2023 年 12 月 31 日，根據貸款下抵押價值比率約為約 10%（此並未反映由中國附屬公司持有價值約人民幣 85.8 億元（相等於約港幣 92.2 億元）之中國物業）; (iii)客戶 A 乃是集團現有客戶，財務狀況良好且無違約紀錄；及(iv)相對短的延期。在評估貸款風險時經考慮上述披露之因素後，本公司認為向客戶 A 提供貸款所涉及的風險較低。

以下為客戶 A 向本集團提供的所有抵押品的最新估值：

### *股份押記 A1 及股份押記 A2*

依股份押記 A1 及股份押記 A2 構成的股份合共構成香港抵押公司已發行股本的 100%。誠如 2023 年公告所披露，香港抵押公司為中國附屬公司的控股公司，而中國附屬公司為中國物業的登記擁有人。截至 2023 年 12 月 31 日，中國附屬公司應佔的中國物業帳面價值約為人民幣 36.4 億元（相當於約港幣 39.1 億元）。根據獨立估值師進行的估值，截至 2023 年 12 月 31 日，中國附屬公司應佔的中國物業的市值為人民幣 85.8 億元（相當於約港幣 92.2 億元），被評估(a)為在中國出售而持有的物業，採用市場比較法進行評估，參考相關市場上可取得的可比較銷售數據；(b)為在中國投資而持有的物業，採用投資方法，透過將現有租賃產生的租金資本化並適當考慮中國物業的歸復租金潛力來評估價值；(c)為在中國開發中而持有的物業，採用市場比較法，參考相關市場上可進行的可比銷售交易，並在適當情況下考慮已支出的建築成本和將要支出的成本來完成開發。

根據香港抵押公司最新可用的管理帳目，香港抵押公司於 2023 年 12 月 31 日的淨資產約為人民幣 6.47 億元（相當於約港幣 6.95 億元）。香港押記公司為一家投資控股公司，其主要資產為於中國附屬公司（其持有中國物業）的投資，並以股東貸款（已透過債務轉讓方式轉讓給均來）提供資金。上述披露的歸因於中國附屬公司的中國物業之最新估值並未反映於上述香港押記公司的資產淨值。與提供予均來截至 2022 年 12 月 31 日經審計的財務報表相比，香港抵押公司的主要業務性質、資產和負債保持不變。

## 股份押記 B

截至本公告日期，根據上市公司每股 H 股最近可用的收市價計算，股份押記 B 的可收回值約港幣 2.96 億元。

## 第二法定押記

截至 2024 年 2 月 15 日，經均來委聘的獨立物業估值師就該物業及第一法定押記以市場價值為基礎進行的最新估值後，第二法定押記的可收回價值約為港幣 26.5 百萬元。

## 債務轉讓

於 2023 年 12 月 31 日，香港抵押公司欠轉讓人的股東貸款的未償還餘額約為人民幣 1.282 億元（相當於約港幣 1.378 億元）。

## 客戶 A 之資料

客戶 A 乃為香港個人也是一名商人。於本公告所載之日，客戶 A 為一家資訊科技公司之執行董事及控股股東，其股票於聯交所主板上市。客戶 A 亦為(i)一家在中國成立有限責任的運動公司之主席及控股股東，其股票於中國全國中小企業股份轉讓系統上市；及(ii)一家在中國成立從事房地產開發、房地產管理、金融服務、製藥、運動及文化活動、貿易及採買服務及投資控股的有限責任公司之榮譽主席及控股股東。

根據由獨立信貸報告機構（「**信貸報告機構**」）所出具的更新信貸評估報告（「**信貸評估報告**」），客戶 A 的信貸評級為「A」，為信貸評估機構評估系統中最高等級的評分。根據信貸評估報告，在信用等級相同的個人中，99.95% 的個人在 12 個月內會履行還款責任。客戶 A 亦是沒有違約記錄的現有客戶。

誠如 2023 年公告所披露，客戶 A 及其相互聯繫人士所欠的未償還款項約港幣 35 百萬元，已於本公告日期悉數償還。除貸款協議外，客戶 A 及其相互聯繫人士並無應付本公司的其他未償還貸款。

## **有關抵押者 A、抵押者 B 及上市公司的資料**

### **押記者 A**

抵押者 A 為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，現時由客戶 A 間接全資擁有。於本公告日期，客戶 A 為抵押者 A 的唯一董事。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，押記者 A 及其最終實益擁有人（即客戶 A）均為獨立第三方。

### **押記者 B**

抵押者 B 為一間於香港註冊成立的有限公司，由客戶 A 間接全資擁有。於本公告日期，客戶 A 亦為押記者 B 的唯一董事。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，押記者 B 及其最終實益擁有人（即客戶 A）均為獨立第三方。

### **上市公司**

上市公司為於中國註冊成立的股份有限公司，其已發行的 H 股於聯交所主板上市，主要在中國從事銀行業務及提供金融服務。

### **訂立補充貸款協議的理由及裨益**

由於貸款融資為本集團的主要業務活動之一，因此向客戶 A 提供延長貸款乃屬本集團日常且平常的業務流程。



補充貸款協議的條款乃由均來與客戶 A 參考現行商業慣例及經公平諮詢後釐定。於評估延長貸款所涉及的信貸風險時，本集團考慮客戶 A 願意就貸款提供進一步擔保，包括 (a) 涉及香港抵押公司已發行股本 70% 的股份押記 A2，連同股份押記 A1 構成的擔保，相當於香港抵押公司已發行股本的 100%；及 (b) 股份押記 B 涉及上市公司已發行 H 股約 4% (可回收價值約為港幣 2.96 億元)。因此，本集團同意應客戶 A 的要求將貸款到期日延長 6 個月。

加上延長貸款及提供股份押記 A2 及股份押記 B 作為貸款的額外擔保將產生額外利息收入，董事們認為補充貸款協議的條款屬正常商業條款，條款公平合理，訂立補充貸款協議符合本公司及股東的整體利益。

### 上市規則的涵義

由於有關貸款相關一項或多項適用百分比率 (定義見上市規則) 超過 5% 但低於 25%，根據補充貸款協定下延期之貸款事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第 14 章項下申報及公告規定。

根據上市規則第 14.58(2) 條，客戶 A 的身份須予披露。由於 (i) 本次交易並非新授予的貸款或全新交易，而是先前貸款的延期，其資訊也在 2023 年公告中披露；(ii) 披露客戶 A 的身份對於協助股東評估客戶 A 的信譽以及貸款展期的風險和承受風險無多大作用；及 (iii) 本公司已在本公告中就貸款延期作出其他披露，包括但不限於客戶 A 的最新信用評級、抵押品詳情以及貸款抵押品抵押價值比率，這對於股東評估貸款展期的風險和承受風險以及客戶 A 的還款能力更有意義。本公司已向聯交所申請，而聯交所並已授予豁免嚴格遵守上市規則第 14.58(2) 條。

## 定義

在本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下定義：

「轉讓人」	香港個人及客戶 A 的配偶
「董事會」	董事會
「營業日」	香港持牌銀行一般於其正常營業時間開門營業的日子(不包括星期六、星期日或香港公眾或法定假日或於上午九時正至中午十二時正懸掛或保持懸掛八號或八號以上熱帶氣旋警報且於中午十二時正或之前未予解除或於上午九時正至中午十二時正懸掛或保持懸掛「黑色」暴雨警報且於中午十二時正或之前未予解除的任何日子)
「抵押公司」	於英屬處女群島註冊成立之有限公司，在釋放已釋放股份押記和已釋放債務轉讓之前直接持有運動隊已發行股本不少於 99.99%
「押記股份 B」	押記者 B 持有上市公司已發行 H 股的 53,000,000 股，佔截至本公告日期上市公司已發行 H 股約 4%，在此舉前已就客戶 A 的貸款抵押予獨立第三方
「押記者 A」	一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，實益擁有香港股份押記全部已發行股本
「押記者 B」	一家於香港註冊成立的有限公司，實益擁有股份押記 B
「公司」	美建集團有限公司(股票代碼：335)，於開

曼群島註冊成立之有限公司，其已發行之股份於聯交所主板上市

「企業擔保」	香港抵押公司於 2023 年 7 月 24 日簽署的以均來為受益人的擔保
「信貸評估報告」	具有本公告「客戶 A 之資料」一節中所賦予之定義
「信貸報告機構」	具有本公告「客戶 A 之資料」一節中所賦予之定義
「客戶 A」	貸款協定之借款人，為獨立於並與本集團無關連之香港個人及商人，其資料載於本公告「客戶 A 之資料」一節
「債務轉讓」	日期為 2023 年 7 月 24 日的轉讓契據，內容涉及香港抵押公司欠轉讓人約人民幣 121,985,000 元（相當於約港幣 131,134,000 元）的股東貸款，以及香港抵押公司欠轉讓人或不時產生的所有義務、負債及其他債務
「董事」	公司的董事
「生效日期」	2024 年 2 月 15 日
「第一法定押記」	客戶 A 以獨立第三方為受益人就該物業簽署的第一法定押記
「均來」	均來財務有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「集團」	本公司及其附屬公司

「香港抵押公司」	一家在香港註冊成立的有限公司，由一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司全資實益擁有 100%，而該公司則由客戶 A 間接全資擁有
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	任何人士或公司及其各自最終實益持有人，據董事經過所有合理查詢後所知、所悉及所信，並非本公司之關連人士(定義見上市規則)及根據上市規則為本公司及其關連人士之獨立第三方
「上市公司」	一家於中國註冊成立的股份有限公司，其已發行 H 股於聯交所主板上市
「上市規則」	聯合交易所證券上市規則
「貸款」	均來根據貸款協議向客戶 A 授予本金為港幣 1.15 億元之貸款
「貸款協議」	均來與客戶 A 於 2023 年 2 月 10 日就貸款所簽訂之貸款協議
「未償還債務」	根據貸款協議，貸款本金及應計利息及其他所有可能不時到期或未償還予均來的款項
「中國」	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

「中國物業」	中國附屬公司參與位於中國佛山的混合住宅、商業及娛樂用途的物業開發項目
「中國附屬公司」	香港抵押公司在中國的附屬公司，主要在中國從事物業開發
「物業」	以客戶 A 名義登記的位於香港中半山的住宅物業及停車場
「解除債務轉讓」	日期為 2023 年 2 月 10 日的轉讓契據，內容涉及抵押公司欠客戶 A 約港幣 150,370,000 元的股東貸款，以及抵押公司不時欠客戶 A 或產生的所有責任、負債及其他債務，其解除日期為 2023 年 8 月 30 日
「解除股份押記」	日期為 2023 年 2 月 10 日的抵押公司全部股權的股份抵押，以均來為受益人，該股份押記於 2023 年 8 月 30 日解除
「還款日期」	自貸款發放之日起第 18 個月的最後一天，即 2024 年 8 月 15 日（或均來可能延長其他日期），或在相關情況下，貸款協議（由補充貸款協議補充）中提及的貸款和根據貸款協議（由補充貸款協議補充）應付的所有款項到期應付的日期
「第二法定押記」	日期為 2023 年 2 月 10 日的第二法定押記，涉及位於香港中半山的住宅物業及停車場，由均來聘請獨立房地產估值師進行估值，截至 2022 年 12 月 20 日估值約為港幣 1.024 億元。

「擔保文件」	包括股份押記 A1、股份押記 A2、股份押記 B、第二法定押記、轉讓債務及企業擔保
「股份押記 A1」	日期為 2023 年 7 月 24 日的股份押記，超過香港抵押公司已發行股本的 30%，以均來為受益人
「股份押記 A2」	由押記者 A 簽署的股份押記，佔香港抵押公司已發行股本的 70%以上（已根據股份押記 A1 抵押給均來的香港抵押公司已發行股份除外），以均來為受益人
「股份押記 B」	第二優先股份押記被押記者 B 以均來為受益人執行股份押記
「運動隊」	參加法國職業足球乙級聯賽的運動隊
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「補充貸款協議」	均來與客戶 A 於 2024 年 2 月 29 日簽訂的有關延長貸款的補充貸款協議
「港幣」	港幣，香港法定貨幣
「人民幣」	人民幣，中華人民共和國的法定貨幣
「%」	百分比

承董事會命  
美建集團有限公司  
歐陽淞  
公司秘書

香港，二零二四年二月二十九日

就本公告而言，除另有說明外，人民幣兌換港幣均以人民幣1.00元兌港幣1.0750元的大致匯率計算。採用這些匯率僅用於說明目的，並不代表任何金額已經、可能已經或可能以這些匯率或任何其他匯率進行兌換。

於本公告日期，本公司董事局包括主席及非執行董事葉漫天先生；非執行董事施炳法博士；執行董事鄭偉玲小姐及鄭偉倫先生；及獨立非執行董事陳進財先生、潘啟迪先生及許文浩先生。

\* 僅資識別