

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，並明確表示概不就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。



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)

須予披露交易
有關提供財務資助

提供財務資助

董事會欣然宣佈，於 2023 年 02 月 10 日(聯交所交易時段後)，均來(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)訂立貸款協議。據此，均來同意向客戶 A 提供本金額為 115.0 百萬港元的貸款，息率為年利率 12.0%。

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%，提供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。

提供財務資助

董事會欣然宣佈，於 2023 年 02 月 10 日 (聯交所交易時段後)，均來(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)訂立貸款協議。據此，均來同意向客戶 A 提供本金額為 115.0 百萬港元的貸款，息率為年利率 12.0%。

貸款協議

貸款協議的主要條款概要載列如下：

- 日期 : 2023 年 02 月 10 日
- 貸款人 : 均來，為本公司之間接全資附屬公司
- 借款人 : 客戶 A
- 貸款本金金額 : 115.0 百萬港元
- 可提取期間 : 由貸款協議中所載先決條件得到滿足或豁免之日起十四(14)日(視乎情況而定)
- 利率 : 每年 12.0%
- 逾期利率 : 每年 12.0%
- 還款日期 : 由貸款預付之日起第十二個月的最後一天(或均來可能延長的其他日期)，或在相關的情況下，貸款協議中提到根據貸款協議當貸款及所有應付款到期及應付的日期。
- 還款 : 根據貸款協議之條款及條件，客戶 A 需要於還款日期全數一次性償還貸款及所有應計利息及所有其他應付款。
- 預付 : 客戶 A 可於還款日期前任何時間向均來全數或部分以 500,000 港元的完整倍數償還貸款(或可能代表其全部未償還本金的較少數額)，前提是：
- (1) 客戶 A 需要在不少於三(3)個營業日前(或均來同意的更短通知期)就其提前還款的意圖(具體說明提早還款的金額及提早還款的日期)以書面形式通知均來;
 - (2) 客戶 A 須根據以下分段(3)，於還款日向均來支

付所有提早還款所產生之應付利息以及根據貸款協議及擔保文件的所有其他應付均來之款項(如有); 及

- (3) 倘提前還款是在貸款預付日期後的第二個月完結前，則上述分段(2)中的「應計利息」一詞所指相當於貸款的兩(2)個月應計利息。

按要求償還 : 均來有權隨時以書面形式通知客戶 A 要求客戶 A 按**要求償還**未償還債務，若均來行使該權力，貸款將自動取消及於此後客戶 A 將無法使用。客戶 A 應在此要求通知發出之日 14 日內(或均來可能以書面批准的更長期限)(而非營業日)向均來償還未償還債務。

擔保 : 作為未償還債務的擔保，客戶 A 簽訂以下以均來為受益人的擔保文件:

- (1) 抵押公司將其全部股權的股份抵押，該公司直接持有一支參加法國職業足球乙級聯賽的運動隊(「**運動隊**」)不少於 99.99%的已發行股本(「**股份抵押**」);
- (2) 就位於香港中半山，於 2022 年 12 月 20 日由均來聘請的獨立物業評估師評估價值約為 102.4 百萬港元的住宅物業及車位(「**物業**」)進行的第二法定押記(「**第二法定押記**」);
- (3) 一份涉及抵押公司欠客戶 A 的一筆約 150,370,000 港元的股東貸款及抵押公司不時欠客戶 A 之所有責任、債務和其他債項的轉讓契據(「**轉讓債務擔保**」)。

若在貸款期間限期內的任何時間，第一法定押記獲全部解除及放行且不再存在，且該物業不存在產權負擔或擔保(第二法定押記除外)及於均來與客戶 A 進一步協商並提供均來合理地認為適當的其他擔保

和保證以確保客戶 A 在貸款協議項下的責任的前提下，均來應在客戶 A 的書面要求和收取合理費用的情況下在十(10)個營業日內解除和放行股份抵押及轉讓債務擔保。

倘若第一法定押記一直存在且未被解除和放行，及如果在貸款期限內的任何時間，

- (i) 客戶 A 根據貸款協議向均來償還及/或預付貸款本金總額不少於 36,000,000 港元(按累計計算)，並已支付其應計利息，均來應根據客戶 A 的書面要求下，在十(10)個營業日內解除並放行第二法定押記；及
- (ii) 客戶 A 已根據貸款協議向均來償還及/或預付貸款本金總額不少於 96,000,000 港元(按累計計算)，並已支付其應計利息，均來應在與客戶 A 進一步協商並提供均來合理地認為適當的其他擔保和保障以確保客戶 A 在貸款協定項下的責任情況下，在十(10)個營業日內均來可以解除和放行股份抵押及轉讓債務擔保。

(以上股份抵押、第二法定押記及/或轉讓債務擔保之解除統稱「解除安排」)

貸款信用風險相關資料

該貸款為有抵押之貸款。

貸款之進行乃根據本集團就客戶 A 提供之抵押品，包括(i)抵押公司相應地直接持有該運動隊不少於 99.99%的已發行股本；(ii)根據貸款下抵押價值比率約為 77%之物業；(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)貸款的性質相對短期。在評估貸款風險時經考慮上述因素後，本公司認為向客戶 A 提供貸款所涉及的風險較低。

解除安排乃根據在貸款期內貸款剩餘未償還本金仍有充足的抵押品擔保，而在同時為客戶 A 提供了具競爭性及對貸款合約雙方都公平及合理的條款。

根據解除安排：

- (i) 如果在貸款期限內的任何時間，第一法定押記已全部解除及放行且不再存在，在該物業不存在產權負擔或擔保的前提下(第二法定押記除外)，待均來與客戶 A 進一步協商，以及客戶 A 提供均來合理地認為適當的其他擔保和保證，股份抵押及轉讓債務擔保才可能會被解除及放行。根據該解除安排，貸款仍由該物業作抵押，如有需要，待均來認為適當的其他擔保及保證，使貸款的貸款價值比率不得超過 70%；
- (ii) 只要第一法定押記存在且未被解除及放行，但如果在貸款期限內的任何時間
 - (a) 貸款本金總額不少於 36,000,000 港元(按累計計算)已由客戶 A 償還及/或預付予均來且其應計利息已悉數支付，均來同意解除和放行第二法定押記。根據該解除安排，第二法定押記僅會在 36,000,000 港元的本金總額獲償還及/或預付後解除及放行，而此後，貸款的剩餘未償還本金金額將達 79,000,000 港元，仍將以股份抵押對被抵押公司的股權作抵押，而被抵押公司擁有運動隊已發行股本不少於 99.99% 的權益，估值約為 13,700,000 歐元(相當於約 113,449,700 港元)，足以確保貸款的剩餘未償還本金；及
 - (b) 客戶 A 償還及/或預付予均來不少於 96,000,000 港元(按累計計算)的貸款本金總額且已悉數支付其應計利息，經均來與客戶 A 之間的進一步協商，並提供均來合理地認為適當的其他擔保和保證，以確保客戶 A 在貸款協議下的責任，則均來可解除及放行股份抵押及轉讓債務擔保。根據該解除安排，股份抵押僅會在總本金 96,000,000 港元獲償還及/或預付後解除及放行，其後貸款的剩餘未償還本金將為 19,000,000 港元，將由均來認為適當的其他擔保和保證作擔

保，以維持貸款價值比率不得超過 70%。

根據解除安排，抵押品將足夠在整個貸款期間內為貸款的剩餘未償還本金提供擔保。

36,000,000 港元的門檻乃經考慮第二法定押記的提早解除後，本集團貸款的可接受貸款價值比率於第二法定押記解除後不超過 70%。如上文所述，運動隊的估值約為 113,449,700 港元，乘以貸款價值比率 70%，約為 79,000,000 港元(四捨五入至最接近的百萬位)。因此，為了維持不超過 70% 的貸款價值比率，在解除第二法定押記後，貸款的剩餘未償還本金額應不超過 79,000,000 港元。故就本金 115,000,000 港元的貸款而言，客戶 A 須償還及/或預付 36,000,000 港元，而剩餘未償還本金不超過 79,000,000 港元。

運動隊的估值

根據獨立估值師進行的估值，參與法國職業足球乙級聯賽的運動隊為抵押公司直接非全資之附屬公司，於 2022 年 12 月 28 日，其約 99.99% 的股權市值約為 13,700,000 歐元(相當於約 113,449,700 港元)，此乃根據球員的轉會價值使用市場價格比較法評估。

運動隊估值所依據的主要假設(包括商業假設)如下：

- 不會減價銷售或強制出售球員；
- 球員在公開市場上以公平的市場價格出售，球員是在有願意買家和願意賣家之間轉讓；及
- 球員可以自由轉讓，不受限於任何負擔、限制及繁重的支出。

運動隊的估值尚未考慮以下因素，這些因素有可能會增加運動隊的估值：

- 運動隊近期在聯賽中的強勢排名，使其處於晉級下一個聯賽有利位置；
- 有一些高價值的年輕球員加入了運動隊的訓練中心；及
- 運動隊自建造的表演中心，其中設有運動隊的訓練中心及其他設施。

提供貸款的資金

本集團將以本集團的內部資源為貸款提供資金。

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。

於本公告所載之日，客戶 A 及其相互聯繫人士是本集團現有客戶，本集團已經向客戶 A 及其相互聯繫人士提供財務資助。客戶 A 及其相互聯繫人士乃通過現有客戶或本集團相熟人士推薦介紹，除(i)本集團因客戶 A 及其相互聯繫人士貸款人及借款人之關係；及(ii)透過本集團現有客戶或熟悉人士轉介，本集團與客戶及其相互聯繫人士之間的口耳相傳，客戶 A 及其相互聯繫人士與本公司之間並無其他關係。據董事經過所有合理查詢後所深知、所悉及所信，客戶 A 及其相互聯繫人士及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

根據由獨立信貸報告機構(「**信貸報告機構**」)所出具的信貸評估報告(「**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%的個人會履行還款責任。客戶 A 亦是沒有違約記錄的現有客戶。

於本公告所載之日，本集團向客戶 A 及其相互聯繫人士提供而尚未償還貸款的本金總額為 35,070,000 港元(「**現有貸款**」)。下文所列為現有貸款詳情：

| 借款人 | 性質 | 交易簽署日期 | 本金金額 (港元) | 年利 率 | 還款期 | 抵押品/ 擔保/ 其他擔保 | 於本公告 所載之日 未償還本 金金額(港 元) |
|--------------------------|-----------------|------------------------|--------------|---------|-------------|--------------------------|-------------------------------------|
| 客戶 A 及其相 互聯繫 人士 | 企業結 構性貸 款 | 2021 年 11 月 05 日 | 8,400,000 | 12% | 1 年 1 個月 | 個人擔 保 | 7,400,000 |
| 客戶 A | 抵押貸 款 | 2021 年 07 月 08 日 | 27,670,000 | 12% | 16 個月 | 位於香 港中半 山的住 宅物業 | 27,670,000 |
| 總數 | | | | | | | 35,070,000 |

根據貸款協議的條款及條件，在提取貸款後，客戶 A 須動用部分貸款償還現有貸款。於 2022 年 09 月 30 日，貸款佔集團整體貸款組合約 13.6%，佔本公司資產淨值約 4.3%。

據董事經過所有合理查詢後所知、所悉及所信，除上述披露外，客戶 A 為獨立第三方。

本集團及均來之資料

本公司之主要業務是投資控股。其附屬公司的主要業務為提供廣泛種類金融服務，包括證券經紀、期貨經紀、證券孖展融資、貸款融資、企業融資顧問、資產管理、房地產投資及貴金屬買賣。

均來為一間於香港註冊成立的私人有限公司及為本公司之間接全資附屬公司。均來乃根據放債人條例(香港法例第 163 章)下之持牌放債人，其主要業務為貸款融資。

訂立貸款協議的理由及裨益

經考慮本集團之主要業務活動，對客戶 A 授予貸款乃本集團的日常業務範疇中。

貸款協議之條款(包括利息利率)由均來與客戶 A 經參考現行商業慣例、所提供之抵押品及貸款金額在公平磋商後達成。經考慮(i)本集團將收取的利息收入；(ii) 抵押品的價值；及(iii) 客戶 A 讓人滿意的財務背景，董事認為

貸款協議的條款屬一般商業條款，屬公平合理，且訂立貸款協議符合本公司及其股東之整體利益。

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%，提供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)授予貸款與本公司的整體財務狀況相比不被視為重大交易；(ii)在未經客戶 A 的同意在本公告中披露其身份，本公司在須要遵守上述披露要求方面存在實質性困難；(iii)披露客戶 A 的身份並不能反映其財務狀況或還款能力，因此對協助股東評估客戶 A 的信譽以及貸款風險及承擔的作用不大；及(iv)本公司已在本公告就貸款作出其他披露，包括但不限於客戶 A 的信貸評估、過往與客戶 A 及其為相互聯繫人士之貸款交易、抵押品的詳細情況及貸款抵押品的貸款價值比率，此對股東評估貸款的風險及承擔以及客戶 A 之還款能力更具意義。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：

| | |
|----------|---|
| 「轉讓債務擔保」 | 具有本公告「貸款協議」一節中「擔保」一段中所賦予之定義 |
| 「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，直接持有運動隊已發行股本不少於 99.99% |
| 「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 |
| 「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 |
| 「信貸評估機構」 | 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 |
| 「董事」 | 本公司董事 |
| 「現有貸款」 | 具有本公告「客戶 A 之資料」一節中所賦予之定義 |
| 「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」 | 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 |

| | |
|----------|--|
| 「上市規則」 | 聯合交易所證券上市規則 |
| 「貸款協議」 | 均來與客戶 A 於 2023 年 02 月 10 日就貸款所簽訂之貸款協議 |
| 「貸款」 | 均來根據貸款協議向客戶 A 授予本金最高為 115.0 百萬港元之貸款 |
| 「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； |
| 「物業」 | 具有本公告「貸款協議」一節「擔保」一段中所賦予之定義 |
| 「解除安排」 | 具有本公告「貸款協議」一節「擔保」一段所賦予的定義 |
| 「還款日期」 | 由貸款預付之日起第十二個月的最後一天(或均來可能延長的其他日期)；或在相關的情況下，貸款協議中提到當貸款及所有應付款到期及應付的日期 |
| 「第二法定押記」 | 具有本公告「貸款協議」一節「擔保」一段中所賦予之定義 |
| 「擔保文件」 | 包括股份抵押、第二法定押記及轉讓債務擔保 |
| 「股份抵押」 | 具有本公告「貸款協議」一節「擔保」一段中所賦予之定義 |
| 「運動隊」 | 具有本公告「貸款協議」一節「擔保」一段中所賦予之定義 |

| | |
|-------|--------------|
| 「聯交所」 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「港元」 | 港元，香港法定貨幣 |
| 「歐元」 | 歐元，歐盟成員國法定貨幣 |
| 「%」 | 百分比 |

承董事會命
美建集團有限公司
鄭麗姬
公司秘書

香港，二零二三年二月十日

於本公告日期，本公司董事會包括非執行董事及主席葉漫天先生；非執行董事施炳法博士；執行董事鄭偉玲小姐、鄭偉倫先生及莫桂衡先生；及獨立非執行董事陳進財先生、潘啟迪先生及許文浩先生。

* 僅供識別