

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)

**就有關須予披露交易  
有關提供財務資助之補充公告**

茲提述本公司日期為 2023 年 2 月 10 日有關其中包括貸款協議之公告(「公告」)。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與全年業績公告所界定者具有相同涵義。

**背景**

作為未償還債務的擔保，抵押公司將其全部股權的股份抵押，該公司直接持有一支曾於在最後一個足球賽季參加法國職業足球乙級聯賽的運動隊不少於 99.99% 的已發行股本(「現有股份抵押」)。

2023 年 6 月 28 日，負責監測和監督法國職業足球聯賽帳目的組織確認，該運動隊從法乙行政降級至法國全國聯賽甲級，即法國職業足球聯賽第三級別(「降級」)。據客戶 A 告知，抵押公司擬出售或出讓其在運動隊的全部或部分股份或股權(「建議出售」)。

**進一步擔保要求**

鑒於降級及建議出售事項，均來(為本公司間接全資附屬公司)作為貸款人，根據貸款協定向客戶 A 發出書面通知，要求提供額外股份抵押(定義如下)、額外轉讓債務擔保(定義如下)及公司擔保(定義如下)，作為進一步擔保及保證，以確保客戶 A 履行貸款協定項下的義務。

## 額外股份抵押

董事會宣佈，於 2023 年 7 月 24 日(聯交所交易時段後)，押記人(定義如下)為保證客戶 A 根據貸款協定及所有擔保檔項下適當及準時表現履行其義務，向均來提供香港抵押公司(定義如下)已發行股本 30%的股份抵押(「額外股份抵押」)。

## 額外轉讓債務擔保

董事會進一步宣佈，於 2023 年 7 月 24 日(聯交所交易時段後)，轉讓人(定義如下)為保證客戶 A 根據貸款協定及所有擔保檔項下適當及準時表現履行其義務，與均來就於額外轉讓債務擔保所載之日該債務的所有權利、所有權、利益及權益，即香港抵押公司不時欠轉讓人、欠債或產生的所有債務、責任、負債和其他貸款(總額約 121,985,000 人民幣(相當於約 131,134,000 港元))，以均來為受益人，訂立一份轉讓契據(「額外轉讓債務擔保」)。

## 企業擔保

董事會進一步宣佈，於 2023 年 7 月 24 日(聯交所交易時段後)，香港抵押公司作為擔保人，向均來為保證客戶 A 根據貸款協定及所有擔保檔項下適當及準時表現履行其義務作出無條件及不可撤回擔保(「企業擔保」)。

## 轉讓人、押記人及香港抵押公司之資料

### 轉讓人

根據額外轉讓債務擔保的轉讓人(「轉讓人」)為香港個人，且為客戶 A 的配偶。

### 押記人

根據額外股份抵押項下的押記人(「押記人」)為一間于英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由客戶 A 的配偶間接全資擁有。於本公佈所載之日，除押記人的最終實益擁有人外，轉讓人亦為押記人的唯一董事。

### 香港抵押公司

根據企業擔保項下的擔保人及額外股份抵押項下的抵押公司均為于香港註冊成立的有限公司(「香港抵押公司」)，並由押記人全資實益 100%擁有，而押記人則

由客戶 A 的配偶間接全資擁有。於本公告所載之日，客戶 A 及客戶 A 的配偶均為香港抵押公司的董事。

香港抵押公司主要從事投資控股，其附屬公司(「中國附屬公司」)主要從事中國房地產開發。

中國附屬公司共同參與位於中國佛山混合式住宅、商業及娛樂用途的房地產開發項目(「中國物業」)，而中國附屬公司為總佔地面積約 179,000 平方米、總建築面積為 546,000 平方米的土地的註冊擁有人。根據獨立估值師進行的估值，中國物業於截至 2021 年 12 月 31 日的市值約為 11,101,700,000 人民幣，該估值採用 (a)直接比較法(參考相關市場上可獲得的可比銷售證據)及(b)剩餘法(從估計開發總價值中扣除開發成本、利息及開發商的利潤來評估價值)。

中國物業估值所依據的主要假設如下：

- 中國財產已獲授予適當的法定所有權，並可連同土地使用權的剩餘期限一起轉讓，而無需支付額外的土地溢價或其他應付政府的繁重費用；
- 所有地價、拆遷安置及公用事業費用已全部結清；
- 中國物業的設計及建造符合當地規劃法規並已獲有關當局批准； 和
- 中國財產可自由處置給第三方。

### 香港抵押公司之財務資料

以下為香港抵押公司根據其截至 2022 年 12 月 31 日止兩個年度的財務報表編制的財務資訊：

	截至 2021 年 12 月 31 日止年度 (經審計) 人民幣'000	截至 2022 年 12 月 31 日止年度 (未經審計) 人民幣'000
收益	-	-
稅前溢利/(虧損)	(252,829)	105,598
稅後溢利/(虧損)	(252,829)	105,598

根據香港抵押公司未經審計的財務報表，截至 2022 年 12 月 31 日的總資產、總

負債和淨資產分別約為 796,883,000 人民幣 (相當於約 856,649,000 港元)、146,319,000 人民幣 (相當於約 157,293,000 港元)和 650,564,000 人民幣 (相當於約 699,356,000 港元)。

### 提供額外擔保檔的理由和好處

作為貸款方，本集團需確保貸款項下的未償債務在貸款期限內隨時由足夠的抵押品擔保，且在本集團可接受的貸款貸款價值比率不超過 70% 內。

鑒於降級及建議出售事項，董事會要求提供額外股份擔保、以額外轉讓債務擔保及企業擔保(統稱「額外擔保檔文件」)，作為進一步擔保及保證，以確保客戶 A 履行貸款協定項下的義務。

考慮到 (i)若建議出售事項實現，額外擔保檔項下質押資產將繼續為貸款提供足夠的擔保，同時均來將在認為適當的情況下解除現有股份抵押；及(ii) 現有股份抵押解除後，貸款項下抵押資產(包括額外擔保檔項下的抵押資產)的貸款價值比率約為 30.63%，董事會認為每一份額外擔保檔的條款均屬一般商業條款，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。

董事會確認，本公告所提供的補充資訊不會影公告所載的任何其他資訊，除上述披露外，公告的內容保持不變。

承董事會命  
美建集團有限公司  
葉漫天  
主席

香港，二零二三年七月二十四日

就本公告而言，除另有說明外，人民幣兌換港元均按 1.00 人民幣兌 1.0750 港元的大約匯率計算。採用這些匯率僅用於說明目的，並不代表任何金額已經、可能已經或可能按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