

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份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。



(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：412)

## 須予披露交易

- (1) 收購待售股份及待售貸款及抵銷；
- (2) 終止有關總回報掉期及貸款約務更替之須予披露交易；
- (3) 延期及修訂山高金融融資協議；及
- (4) 修訂票據

### (1) 愉昇收購事項、抵銷及回購安排

茲提述本公司日期為二零一九年十二月十八日之公告，內容有關買方、盛帆及佳兆業集團訂立之山高金融融資協議，據此，買方同意向盛帆提供125,000,000美元(相當於約980,000,000港元)之貸款融資，而佳兆業集團作為擔保人，其義務列於山高金融融資協議項下。

於二零二一年十二月五日，買方與佳兆業集團、盛帆及賣方訂立愉昇買賣協議，據此，於愉昇先決條件(其中包括買方全權酌情信納盡職調查的結果的條件)獲達成或獲豁免(倘適用)的情況下，買方同意購買，而賣方同意出售待售股份(愉昇)及待售貸款(愉昇)，代價(愉昇)最高為186,389,227港元，惟可能根據愉昇買賣協議之條款進行下調。代價(愉昇)將由買方透過以同等金額抵銷山高金融融資協議下之部分未償還款項而結付。根據愉昇買賣協議之條款，(其中包括)佳兆業集團不可撤回及無條件地向買方承諾於愉昇買賣協議所載若干條件獲達成後進行回購(愉昇)。

愉昇之間接全資附屬公司The Center (38) Limited為物業(愉昇)(即位於香港皇后大道中99號中環中心38樓)之唯一合法及實益擁有人。

### 上市規則之涵義

由於有關愉昇收購事項之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%，根據上市規則第14章，愉昇收購事項構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章所載之申報及公告規定。

## (2) 終止有關總回報掉期及貸款約務更替之須予披露交易

茲提述總回報掉期公告，內容有關(i)根據修訂協議(盛帆)進行山高金融融資協議項下的貸款約務更替；及(ii)根據總回報掉期協議(盛帆)進行總回報掉期交易。

董事會宣佈，於二零二一年十二月三日，買方向Nomura Singapore發出一份不可撤回確認書，要求終止總回報掉期協議(盛帆)並已獲Nomura Singapore接受。

根據總回報掉期協議(盛帆)，買方須向Nomura Singapore支付(A)68,750,000美元(即約539,000,000港元)，相當於55%乘以參考融資抵押票據的名義金額；加(B)平倉成本85,555.56美元(相當於約670,756港元)；加(C)應計但未支付之買方浮動利息1,067,980.65美元(相當於約8,372,968港元)，而Nomura Singapore須將參考融資抵押票據交付、約務更替、轉讓、指讓或出售予買方。

總回報掉期協議(盛帆)之終止預期將於買方收到參考融資抵押票據後即時生效。

於收到參考融資抵押票據後，買方作為票據持有人有權透過轉讓已抵押資產(定義見下文)予買方向參考資產發行人贖回參考融資抵押票據。

就貸款約務更替而言，買方、盛帆、佳兆業集團及參考資產發行人須於總回報掉期協議（盛帆）終止後約十個營業日內訂立轉讓證書，據此，訂約方確認買方將取代參考資產發行人接手山高金融融資協議，承擔參考資產發行人於山高金融融資協議及其他相關融資文件項下的所有權利、責任及義務。

於貸款約務更替完成後，參考資產發行人獲解除於山高金融融資協議及其他相關融資文件項下的任何進一步義務，而買方須承擔貸款人於山高金融融資協議及其他相關融資文件項下的所有權利及義務。

### **上市規則之涵義**

茲提述本公司日期為二零二一年十月三日之公告（「**十月公告**」），內容有關（其中包括）Safe Castle根據認購協議認購葉昌發行本金總額最多120,000,000美元（相當於約940,800,000港元）之票據。

由於Safe Castle及買方均為本公司的間接附屬公司，而盛帆及葉昌均為佳兆業集團的間接附屬公司，因此，根據上市規則第14.22條，認購事項及貸款約務更替應合併作為本公司的一系列交易。

由於有關貸款約務更替（與認購事項合併計算）之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%，貸款約務更替及認購事項根據上市規則構成本公司之須予披露交易，因此須遵守申報及公告規定。

### (3) 部分貸款延期及修訂山高金融融資協議

茲提述(i)本公司日期為二零一九年十二月十八日之公告，內容有關山高金融融資協議；及(ii)十月公告，內容有關(其中包括)Safe Castle根據認購協議認購葉昌發行之本金總額不超過120,000,000美元(相當於約940,800,000港元)之票據及訂立抵押協議。根據抵押協議，(其中包括)(i)葉昌(作為主要義務人)承諾，其將按要求支付有抵押負債，包括(其中包括)有關佳兆業集團任何成員公司及其附屬公司不時結欠本公司或任何附屬公司的財務債務的所有現時及未來付款義務及責任；及(ii)抵押賬戶(定義見十月公告)或與之有關的全部權利、所有權及權益，包括於佳兆業美好集團有限公司的103,530,000股股份及葉昌進一步抵押的任何額外股份，已予以抵押作為有抵押負債的持續擔保。

於二零二一年十二月五日，買方、盛帆、佳兆業集團及葉昌訂立補充契據(山高金融融資協議)，以修訂及補充山高金融融資協議，以(其中包括)將山高金融融資協議下貸款(根據愉昇買賣協議抵銷後)之還款日期延長至二零二二年十月二日及將山高金融融資協議下之利率修訂為每年14厘，惟須待若干先決條件(包括但不限於愉昇完成已落實)獲達成或獲豁免後方可作實。於發生違約事件(包括但不限於抵押協議項下的交叉違約事件)時，買方有權(其中包括)根據山高金融融資協議採取強制執行行動。

#### 上市規則之涵義

由於Safe Castle及買方均為本公司的間接附屬公司及盛帆及葉昌均為佳兆業集團的間接附屬公司，因此，根據上市規則第14.22條，認購事項及延期應合併作為本公司的一系列交易。

由於有關認購事項及延期(按合併基準計算)之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%，根據上市規則第14章，認購事項及延期合併構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章所載之申報及公告規定。

#### **(4) 修訂票據**

茲提述十月公告，內容有關Safe Castle認購票據。

於二零二一年十二月五日，Safe Castle及葉昌訂立補充契據（票據），據此，Safe Castle及葉昌同意修訂票據利率為每年14厘，惟須待愉昇完成已落實後方可作實。

#### **上市規則之涵義**

由於Safe Castle及買方均為本公司的間接附屬公司，而盛帆及葉昌均為佳兆業集團的間接附屬公司，因此，根據上市規則第14.22條，認購事項及延期應合併作為本公司的一系列交易。

由於有關認購事項（經補充契據（票據）修訂）及延期（按合併基準計算）之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%，根據上市規則第14章，認購事項（經補充契據（票據）修訂）及延期合併構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章所載之申報及公告規定。

**股東及本公司潛在投資者務請留意，完成愉昇收購事項及延期須待若干條件獲達成（或豁免（倘適用））後方可作實，故有關完成未必會落實。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。**



據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方、佳兆業集團、盛帆及其各自之最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

**將予收購之資產：**

- (i) 愉昇股本中之一股普通股，相當於愉昇之全部已發行股本；及
- (ii) 待售貸款(愉昇)。

於本公告日期，愉昇持有Happy Sino之全部已發行股本，而Happy Sino持有The Center (38) Limited之全部已發行股本。The Center (38) Limited為物業(愉昇)之唯一合法及實益擁有人。

**代價(愉昇)及抵銷：**

代價(愉昇)將根據下列公式釐定：

$$A = B - C - D$$

「A」指買賣待售股份(愉昇)及待售貸款(愉昇)之代價(愉昇)。

「B」指186,389,227港元（「愉昇參考價值」），即750,000,000港元（即物業（愉昇）之估計價值）加愉昇集團持有之現金7,700,000港元減於完成日期銀行融資協議（愉昇）項下之未償還本金額569,780,000港元及累計利息1,530,773港元，為愉昇買賣協議各訂約方協定之最高代價（愉昇）金額。

「C」指於愉昇買賣協議項下賣方未披露但於愉昇買賣協議日期之後至愉昇完成之前通過買方的盡職審查發現之愉昇集團於愉昇完成日期的所有債務及負債（不包括愉昇集團成員公司之間的債務及負債以及待售貸款（愉昇））。

「D」指於愉昇買賣協議所披露之金額與愉昇集團於愉昇完成日期持有之實際現金數額之間的差額。為免生疑問，倘愉昇集團於愉昇完成日期持有之實際現金數額更高，則「D」等於零。



代價(愉昇)將不超過愉昇參考價值，並由買方透過以同等金額抵銷山高金融融資協議下之未償還款項而結付。

代價(愉昇)乃由買方、賣方、佳兆業集團及盛帆於計及(其中包括)(i)物業(愉昇)之估計市值750百萬港元；(ii)類似物業之現行市價；及(iii)愉昇集團之現金、債務及負債狀況後按正常商業條款經公平磋商釐定。董事會認為代價(愉昇)屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

**先決條件：**

愉昇收購事項須待以下條件(「愉昇先決條件」)獲達成或豁免(倘適用)後，方可作實：

- (a) 銀行(恒生)已就根據愉昇買賣協議項下擬進行之交易進行的愉昇股份轉讓及控制權變更，於愉昇完成時或之前不可撤回及無條件地(i)解除及免除或同意如此解除及免除佳兆業集團及／或其任何聯屬公司(愉昇集團之成員公司除外)根據融資文件(定義見銀行融資協議(愉昇))作出的所有抵押、擔保及承諾，包括但不限於佳兆業集團根據銀行融資協議(愉昇)作出的擔保；及(ii)授出銀行融資協議(愉昇)及／或融資文件(定義見銀行融資協議(愉昇))規定之所有必要同意、批准或豁免或同意授出有關同意、批准或豁免，惟上述安排須經買方及賣方同意後方可作實；
- (b) 買方按其全權酌情決定對有關(其中包括)待售股份(愉昇)、待售貸款(愉昇)、愉昇集團之資產及負債及物業(愉昇)之盡職審查結果表示滿意；及
- (c) 於愉昇買賣協議日期或前後正式簽立之補充契據及票據修訂文件，內容有關(其中包括)山高金融融資協議及票據各自項下之利率將為每年14厘。

倘上述條件未能於愉昇完成日期或之前獲達成(或豁免(倘適用))，則賣方或買方可立即書面通知對方終止愉昇買賣協議。

**完成：**

僅當愉昇買賣協議所載的所有完成義務獲達成後，愉昇完成方於愉昇完成日期落實。

緊隨愉昇完成後，愉昇將成為本公司之間接全資附屬公司並且愉昇之財務業績將綜合併入本集團之財務報表。

賣方及佳兆業集團的  
承諾：

對回購(愉昇)的承諾

賣方及佳兆業集團同意並共同及分別地向買方承諾，在(i)盛帆於山高金融融資協議下的所有還款義務於二零二二年十月二日(或買方同意的其他日期)或之前已獲達成；(ii)葉昌已於二零二二年十月二日(或Safe Castle同意的其他日期)或之前悉數贖回票據；及(iii)佳兆業集團有能力以回購(愉昇)買方的身份進行回購(愉昇)(為免生疑問，倘佳兆業集團的最新年報或中期報告顯示佳兆業集團的財政資源足以支付回購(愉昇)的總代價，賣方及佳兆業集團應被視為有能力進行回購(愉昇))的條件下，買方於上述(i)及(ii)的條件獲達成後120個曆日內有權要求賣方及／或佳兆業集團在買方向賣方及／或佳兆業集團發出書面通知後，按買方指示的方式向買方購買(i)待售股份(愉昇)；及(ii)愉昇集團於回購(愉昇)完成日期應付本公司或其任何聯屬公司或直接及間接附屬公司的所有貸款及其他款項(不論是本金、利息、有擔保義務所產生者或其他)(「回購待售貸款(愉昇)」)(前提為，倘有關回購待售貸款(愉昇)乃愉昇集團就物業(愉昇)合理產生，買方方有權要求賣方及／或佳兆業集團購買愉昇集團於愉昇完成日期後產生的任何回購待售貸款(愉昇))

(「**回購(愉昇)**」)。回購(愉昇)的總代價應為以下各項的總和：(I)代價(愉昇)的同等金額；(II)代價(愉昇)的同等金額按年利率10厘計算於愉昇完成日期至回購(愉昇)完成日期(包括首尾兩日)累計的應付利息金額；及(III)愉昇集團於愉昇完成日期後就物業(愉昇)所合理產生的回購待售貸款(愉昇)部分的金額。

#### 其他承諾

佳兆業集團不可撤回及無條件地向買方承諾：

- (a) 待愉昇完成落實後，其應並應促使其所有聯屬公司以及直接及間接附屬公司豁免及放棄其各自對愉昇集團任何成員公司於愉昇完成日期結欠佳兆業集團或其附屬公司或聯屬公司的所有貸款及其他款項(無論是本金、利息、有擔保義務所產生者或其他)所產生或與之有關的任何應收款項或還款要求的所有權利，惟以愉昇買賣協議下未披露且於愉昇完成後未由賣方指讓予買方者為限；

- (b) 待愉昇完成落實後，其應對於愉昇完成時或之前並未以書面形式向買方披露的愉昇集團於愉昇完成日期的所有債務及負債（包括愉昇集團所提供的財務擔保）（「愉昇未披露債務」）負責。除根據抵銷契據（愉昇）抵銷未償還款項的任何部分愉昇未披露債務外，佳兆業集團應於買方書面通知佳兆業集團付款要求之日起5個營業日內向買方支付相當於該愉昇未披露債務的金額；及
- (c) 於愉昇完成前，其應並應促使其所有聯屬公司以及直接及間接附屬公司將全部待售貸款（愉昇）轉讓予賣方。

**買方的承諾：**

待盛帆及佳兆業集團簽立轉讓證書後，買方向賣方及佳兆業集團承諾將促使貸款約務更替完成。待貸款約務更替完成後，買方向賣方及佳兆業集團承諾將批准或促使補充契據的生效日期為愉昇完成的日期。

## 有關買方之資料

本公司為一間於百慕達註冊成立的投資控股有限公司，其附屬公司主要從事融資租賃、資產交易平台營運、證券投資、放債、投資控股及資產管理。

買方為一間根據香港法律註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司。其主要從事金融投資。

## 有關佳兆業集團、賣方、盛帆及愉昇之資料

佳兆業集團為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1638)，主要從事投資控股及其附屬公司主要於中國內地從事物業開發。

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股業務。其為佳兆業集團的直接全資附屬公司。

盛帆為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股業務。於本公告日期，其為佳兆業集團之間接全資附屬公司。

愉昇為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股業務。於本公告日期，(i)賣方持有愉昇之全部已發行股本；及(ii)愉昇持有Happy Sino之全部已發行股本，而Happy Sino持有The Center (38) Limited之全部已發行股本。The Center (38) Limited為物業(愉昇)之唯一合法及實益擁有人。

於二零二一年十一月三十日，愉昇集團之未經審核淨負債額為42,341,914港元。根據本公司現時可得之資料，(i)愉昇於二零二一年七月收購Happy Sino（其擁有The Center (38) Limited（物業（愉昇）之合法及實益擁有人）之全部已發行股本）之全部已發行股本；及(ii)在此之前，愉昇於截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度概無錄得淨利潤。愉昇集團截至二零二一年十一月三十日止十一個月之未經審核淨虧損如下：

	截至 二零二一年 十一月三十日 止十一個月 (千港元) (未經審核)
綜合淨虧損(除稅及非經常性項目前)	7,037.3
綜合淨虧損(除稅及非經常性項目後)	7,037.3

#### 進行愉昇收購事項之理由及裨益

於本公告日期，買方根據山高金融融資協議應收盛帆之未償還本金約為125,000,000美元(相當於約980,000,000港元)。鑒於(i)佳兆業集團及盛帆(其為佳兆業集團之間接全資附屬公司)之近期財務狀況及還款能力；(ii)物業(愉昇)之估計物業價值；(iii)根據愉昇買賣協議之條款清償代價(愉昇)之抵銷機制；及(iv)物業(愉昇)之投資潛力及其租金收入，董事認為愉昇買賣協議之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。



## 上市規則之涵義

由於有關愉昇收購事項之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%，根據上市規則第14章，愉昇收購事項構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章所載之申報及公告規定。

### (2) 終止有關總回報掉期及貸款約務更替之須予披露交易

茲提述總回報掉期公告，內容有關(i)根據修訂協議(盛帆)進行山高金融融資協議項下的貸款約務更替；及(ii)根據總回報掉期協議(盛帆)進行總回報掉期交易。

董事會宣佈，於二零二一年十二月三日，買方向Nomura Singapore發出一份不可撤回確認書，要求終止總回報掉期協議(盛帆)並已獲Nomura Singapore接受。

根據總回報掉期協議(盛帆)，買方須向Nomura Singapore支付(A)68,750,000美元(即約539,000,000港元)，相當於55%乘以參考融資抵押票據的名義金額；加(B)平倉成本85,555.56美元(相當於約670,756港元)；加(C)應計但未支付之買方浮動利息1,067,980.65美元(相當於約8,372,968港元)，而Nomura Singapore須將參考融資抵押票據交付、約務更替、轉讓、指讓或出售予買方。

總回報掉期協議(盛帆)之終止預期將於買方收到參考融資抵押票據後即時生效(「總回報掉期終止日期」)。

於收到參考融資抵押票據後，買方作為票據持有人有權透過轉讓已抵押資產(定義見下文)予買方向參考資產發行人贖回參考融資抵押票據。

就貸款約務更替而言，買方、盛帆、佳兆業集團及參考資產發行人須於總回報掉期終止日期後約十個營業日內訂立轉讓證書，據此，訂約方確認買方將取代參考資產發行人接手山高金融融資協議，承擔參考資產發行人於山高金融融資協議及其他相關融資文件項下的所有權利、責任及義務。

轉讓證書之主要條款概要載列如下：

**訂約方：**

- (1) 參考資產發行人(作為現有貸款人)；
- (2) 盛帆(作為借款人)；
- (3) 佳兆業集團(作為擔保人)；及
- (4) 買方(作為新貸款人)。

**轉讓貸款承擔：** 125,000,000美元(相當於約980,000,000港元)，即山高金融融資協議項下現有貸款人之貸款承擔總額及貸款之未償還本金額(「**轉讓貸款承擔**」)。

**將予約務更替之資產(「已抵押資產」)：** 現有貸款人於山高金融融資協議及與轉讓貸款承擔有關的其他融資文件項下的所有權利及義務。

於貸款約務更替完成後，參考資產發行人獲解除於山高金融融資協議及其他相關融資文件項下的任何進一步義務，而買方須承擔貸款人於山高金融融資協議及其他相關融資文件項下的所有權利及義務。

董事會認為，終止總回報掉期協議(盛帆)及訂立轉讓證書將不會對本集團之現有業務營運及財務狀況產生重大不利影響。

## 有關NOMURA SINGAPORE及參考資產發行人之資料

Nomura Singapore為一間根據新加坡法律成立且受新加坡金融管理局監管之公司，並為Nomura Holdings, Inc.之間接全資附屬公司。其主要從事向機構及私人客戶提供全方位金融服務。

參考資產發行人為一間根據開曼群島法律註冊成立之特殊目的工具，並由Intertrust SPV (Cayman) Limited (「股份受託人」) 根據信託聲明之條款全資擁有，根據信託聲明，股份受託人以信託方式持有股份之利益，以作慈善用途。其主要從事發行資產抵押債務責任。作為Nomura Singapore安排之計劃發行人之一，參考資產發行人可根據計劃項下之要約文件不時提呈發售票據。

股份受託人為Intertrust N.V. (一間根據荷蘭法律註冊成立之公司，其股份於阿姆斯特丹泛歐交易所(Euronext Amsterdam)上市) 之全資附屬公司。股份受託人以信託方式持有參考資產發行人之股份，而信託乃(i)於相關期限內，僅為參考資產發行人根據交易文件之條款不時欠債或以其他方式承擔義務之人士之利益而持有；及(ii)自相關期限結束起，僅為慈善機構之利益而持有，於本公告刊發時，慈善機構指Intertrust Charitable Foundation。

有關買方、盛帆及佳兆業集團之資料，請參閱上文「有關買方之資料」及「有關佳兆業集團、賣方、盛帆及愉昇之資料」章節。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公告日期，參考資產發行人、Nomura Singapore、盛帆、佳兆業集團及彼等各自之最終實益擁有人(如有)均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

## 有關已抵押資產之資料

根據山高金融融資協議，買方已向盛帆提供本金額125,000,000美元（相當於約980,000,000港元）之貸款。該貸款由佳兆業集團提供擔保。於本公告日期，山高金融融資協議項下的未償還本金額仍為125,000,000美元（相當於約980,000,000港元）。

## 終止及貸款約務更替之理由及裨益

董事認為，推進終止及貸款約務更替，使本集團承擔山高金融融資協議項下貸款人的所有權利及義務以及能夠抵銷代價（愉昇）及延期，符合本集團之利益。有關進行愉昇收購事項及延期之理由及裨益詳情，請參閱「進行愉昇收購事項之理由及裨益」及「延期之理由及裨益」章節。

終止及貸款約務更替之條款乃由買方、參考資產發行人、盛帆、佳兆業集團及Nomura Singapore經公平磋商並考慮上述理由及裨益後釐定。董事認為，終止及貸款約務更替之條款乃按正常商業條款訂立並屬公平合理，且終止及貸款約務更替符合本集團及其股東之整體利益。

買方於終止及貸款約務更替項下應付之任何金額將由本集團之內部資源撥付。

## 上市規則之涵義

茲提述十月公告，內容有關(其中包括)Safe Castle根據認購協議認購葉昌發行本金總額最多120,000,000美元(相當於約940,800,000港元)之票據。

由於Safe Castle及買方均為本公司的間接附屬公司，而盛帆及葉昌均為佳兆業集團的間接附屬公司，因此，根據上市規則第14.22條，認購事項及貸款約務更替應合併作為本公司的一系列交易。

由於有關貸款約務更替(與認購事項合併計算)之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%，貸款約務更替及認購事項根據上市規則構成本公司之須予披露交易，因此須遵守申報及公告規定。

### (3) 部分貸款延期及修訂山高金融融資協議

茲提述(i)本公司日期為二零一九年十二月十八日之公告，內容有關山高金融融資協議；及(ii)十月公告，內容有關(其中包括)Safe Castle根據認購協議認購葉昌發行之本金總額不超過120,000,000美元(相當於約940,800,000港元)之票據及訂立抵押協議。根據抵押協議，(其中包括)(i)葉昌(作為主要義務人)承諾，其將按要求支付有抵押負債，包括(其中包括)有關佳兆業集團任何成員公司及其附屬公司不時結欠本公司或任何附屬公司的財務債務的所有現時及未來付款義務及責任；及(ii)抵押賬戶(定義見十月公告)或與之有關的全部權利、所有權及權益，包括於佳兆業美好集團有限公司的103,530,000股股份及葉昌進一步抵押的任何額外股份，已予以抵押作為有抵押負債的持續擔保。

於二零二一年十二月五日，買方、盛帆、佳兆業集團及葉昌訂立補充契據（山高金融融資協議），以修訂及補充山高金融融資協議，以（其中包括）將山高金融融資協議下貸款（根據愉昇買賣協議抵銷後）之還款日期延長至二零二二年十月二日及將山高金融融資協議下之利率修訂為每年14厘。於發生違約事件（包括但不限葉昌於抵押協議項下的交叉違約）時，買方有權（其中包括）根據山高金融融資協議採取強制執行行動。

修訂山高金融融資協議須待以下先決條件達成（或獲買方豁免）後，方可落實：

- (1) 向買方交付佳兆業集團及盛帆各自批准補充契據（山高金融融資協議）之條款、簽立及交付的董事會決議案；
- (2) 愉昇完成已落實；及
- (3) 貸款約務更替之完成已落實。

倘上述第(1)及(2)項所載的條件於二零二一年十二月七日或之前（或補充契據（山高金融融資協議）訂約方可能協定的較晚日期）達成或豁免，則補充契據（山高金融融資協議）將立即失效並不再具有任何效力，惟若干持續有效條文除外。

### **延期之理由及裨益**

山高金融融資協議之條款（經補充契據（山高金融融資協議）修訂及補充）由其訂約方經公平磋商後按正常商業條款釐定。經考慮(i)將透過抵銷代價（愉昇）償還部分未償還款項；(ii)就貸款提供的抵押品；(iii)葉昌、盛帆及佳兆業集團之財務狀況及還款能力；及(iv)山高金融融資協議（經補充契據（山高金融融資協議）修訂及補充）預期產生之利息收入，董事認為，補充契據（山高金融融資協議）之條款屬公平合理且訂立補充契據（山高金融融資協議）符合本公司及其股東之整體利益。

## 有關葉昌之資料

葉昌為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股業務。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，葉昌、佳兆業集團及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

有關買方、盛帆及佳兆業集團之資料，請參閱上文「有關買方之資料」及「有關佳兆業集團、賣方、盛帆及愉昇之資料」章節。

## 上市規則之涵義

由於Safe Castle及買方均為本公司的間接附屬公司及盛帆及葉昌均為佳兆業集團的間接附屬公司，因此，根據上市規則第14.22條，認購事項及延期應合併作為本公司的一系列交易。

由於有關認購事項及延期（按合併基準計算）之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%，根據上市規則第14章，認購事項及延期合併構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章所載之申報及公告規定。

#### (4) 修訂票據

茲提述十月公告，內容有關Safe Castle認購票據。

於二零二一年十二月五日，Safe Castle及葉昌訂立補充契據(票據)，據此，Safe Castle及葉昌同意修訂票據利率為每年14厘，惟須待愉昇完成落實後方可作實。

除上文所披露者外，認購協議的所有其他條款及條文與十月公告所披露者相同。董事認為，補充契據(票據)的條款屬公平合理，符合股東及本公司的整體利益。有關本補充契據(票據)的訂約方詳情，請參閱十月公告。

#### 上市規則之涵義

由於Safe Castle及買方均為本公司的間接附屬公司，而盛帆及葉昌均為佳兆業集團的間接附屬公司，因此，根據上市規則第14.22條，認購事項及延期應合併作為本公司的一系列交易。

由於有關認購事項、延期及補充契據(票據)項下的修訂(按合併基準計算)之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%，根據上市規則第14章，認購事項、延期及補充契據(票據)項下的修訂合併構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。



## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯屬公司」	指	就一名訂約方而言，該訂約方之附屬公司及母公司以及任何該等母公司的附屬公司，連同任何該等附屬公司及母公司的董事(或同等人員)；
「修訂協議(盛帆)」	指	(i)指令；及(ii)買方、盛帆、佳兆業集團及參考資產發行人於二零二一年五月二十日或前後訂立之山高金融融資協議之有關修訂協議。更多資料請參閱總回報掉期公告；
「愉昇」	指	愉昇有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，為賣方之直接全資附屬公司；
「愉昇收購事項」	指	根據愉昇買賣協議之條款收購待售股份(愉昇)及待售貸款(愉昇)；
「愉昇完成」	指	根據愉昇買賣協議完成愉昇收購事項；
「愉昇完成日期」	指	二零二一年十二月七日，或買方與賣方可能書面協定的其他日期；
「愉昇集團」	指	愉昇及其所有直接及間接附屬公司(即Happy Sino及The Center (38) Limited)之統稱；

「愉昇買賣協議」	指	賣方、買方、佳兆業集團及盛帆就愉昇收購事項訂立日期為二零二一年十二月五日之買賣協議；
「銀行(恒生)」	指	恒生銀行有限公司；
「銀行融資協議(愉昇)」	指	愉昇(作為借款人)及佳兆業集團(作為擔保人)與銀行(恒生)(作為貸款人)就575,000,000港元定期貸款融資訂立日期為二零二一年六月三十日之融資協議；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港商業銀行開門辦理業務之日子(不包括星期六、星期日、公眾假期及於上午九時正至下午五時正內任何時間在香港懸掛八號或以上颱風信號或發出黑色暴雨警告信號之日子)；
「本公司」	指	中國山東高速金融集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：412)；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「代價(愉昇)」	指	愉昇收購事項的代價金額，其最高為186,389,227港元，惟可能根據愉昇買賣協議之條款進行下調；

「山高金融融資協議」	指	指買方、盛帆及佳兆業集團訂立日期為二零一九年十二月十八日之融資協議，據此(其中包括)，買方已同意向盛帆提供125,000,000美元(相當於約980,000,000港元)之貸款融資，可自其獲動用之日起延期364天(已由其訂約方延長364天至二零二一年十二月十六日)，而佳兆業集團作為山高金融融資協議項下義務的擔保人；
「抵銷契據(愉昇)」	指	買方、賣方、佳兆業集團及盛帆將於愉昇完成日期前簽立之抵銷契據，內容有關將代價(愉昇)金額與未償還款項抵銷之機制；
「董事」	指	本公司董事；
「延期」	指	根據補充契據(山高金融融資協議)延長山高金融融資協議項下貸款之償還日期至二零二二年十月二日；
「現有總回報掉期文件」	指	日期為二零二零年八月十二日之2002 ISDA主協議及其附表及附件以及買方與Nomura Singapore訂立日期為二零二一年五月十三日之交易確認書(經不時修訂、補充及確認)，內容有關參考融資抵押票據；
「買方浮動利息」	指	具有本公司日期為二零二一年五月十三日之公告中「山高資本香港浮動利率付款」賦予的涵義；
「盛帆」	指	盛帆發展有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為佳兆業集團之間接全資附屬公司；

「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「佳兆業集團」	指	佳兆業集團控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1638）；
「Happy Sino」	指	Happy Sino Global Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為愉昇之全資附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「貸款約務更替」	指	根據轉讓證書之條款及條件，建議將參考資產發行人於山高金融融資協議及與之有關的其他融資文件項下全部權利及義務更替予買方；
「Nomura Singapore」	指	Nomura Singapore Limited，一間根據新加坡法律成立且受新加坡金融管理局監管之公司，並為Nomura Holdings, Inc.之間接全資附屬公司；
「票據」	指	Safe Castle根據認購協議自葉昌認購之本金總額不超過120,000,000美元之有擔保及有抵押票據；

「票據修訂文件」	指	Safe Castle於二零二一年十二月五日就修訂票據利率為14厘而簽立之文件(包括Safe Castle的相關書面決議案及補充契據(票據));
「未償還款項」	指	於現有總回報掉期文件終止及貸款約務更替完成之後,山高金融融資協議項下盛帆應付買方之未償還款項,於本公告日期未償還本金額為125,000,000美元(相當於約980,000,000港元);
「中國」	指	中華人民共和國,就本公告而言,不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣;
「計劃」	指	Nomura Singapore安排之結構性發行計劃;
「物業(愉昇)」	指	在土地註冊處登記為內地段第8827號之所有地皮及地塊及其上所建宅院、構築物及樓宇(現稱香港皇后大道中99號「中環中心」)之第172,379份同等不分割部分或份數中之1,846整份,連同持有、使用、佔用和享用中環中心38樓及其中所有現有裝置、固定配件及傢俬之唯一及獨家權利及特權;
「買方」	指	中國山東高速資本(香港)有限公司,一間根據香港法律註冊成立之有限公司,為本公司之間接全資附屬公司;

「參考資產發行人」	指	Lani Finance Limited，一間根據開曼群島法律註冊成立之特殊目的公司，由Intertrust SPV (Cayman) Limited全資擁有，為參考融資抵押票據之發行人，及其任何承繼人；
「參考融資抵押票據」	指	參考資產發行人發行本金額為125,000,000美元（相當於約980,000,000港元）之2021系列融資協議抵押票據。有關參考融資抵押票據的更多詳情，請參閱總回報掉期公告；
「相關期限」	指	交易文件之簽署日期起直至交易文件項下參考資產發行人之所有義務均獲解除之日期；
「Safe Castle」	指	Safe Castle Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司；
「待售貸款（愉昇）」	指	愉昇集團的任何成員公司於愉昇完成時應付佳兆業集團或其任何聯屬公司之所有貸款及其他金額（不論為本金、利息或其他），將為347,863,495港元；
「待售股份（愉昇）」	指	愉昇股本中一(1)股普通股，相當於其全部已發行股本；
「股東」	指	本公司股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「認購事項」	指	根據認購協議認購票據；

「認購協議」	指	葉昌與Safe Castle訂立日期為二零二一年九月三十日之認購協議，據此（其中包括），Safe Castle同意認購，而葉昌同意發行本金總額最高為120,000,000美元之有擔保及有抵押票據；
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「Sunship Group」	指	Sunship Group Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，擁有Bloom Wise之全部已發行股本；
「補充契據（山高金融融資協議）」	指	買方、盛帆、佳兆業集團及葉昌訂立日期為二零二一年十二月五日之補充契據，以修訂及補充山高金融融資協議；
「補充契據（票據）」	指	Safe Castle與葉昌於二零二一年十二月五日訂立之補充契據，據此，Safe Castle及葉昌同意修訂票據利率為每年14厘，惟須待愉昇完成已落實後方可作實；
「終止」	指	終止總回報掉期協議（盛帆）；
「交易文件」	指	與計劃有關的交易文件；
「轉讓證書」	指	參考資產發行人及買方將予簽立及遞交予盛帆及佳兆業集團之轉讓證書，內容有關貸款約務更替；
「總回報掉期協議（盛帆）」	指	(i)日期為二零二零年八月十二日之2002 ISDA主協議及其附表及附件（經不時修訂及補充）；(ii)指令；及(iii)買方與Nomura Singapore訂立日期為二零二一年五月十三日之交易確認書。更多資料，請參閱總回報掉期公告；

- 「總回報掉期公告」 指 本公司日期為二零二一年五月十三日及二零二一年六月十六日之公告之統稱；
- 「美元」 指 美利堅合眾國法定貨幣美元；
- 「賣方」 指 佳兆業創投有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，為佳兆業集團之直接全資附屬公司；
- 「葉昌」 指 葉昌投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由佳兆業集團全資擁有；

本公告內之美元金額已按1美元兌7.84港元之匯率換算為港元，僅供說明之用。

承董事會命  
中國山東高速金融集團有限公司  
主席  
王小東

香港，二零二一年十二月五日

於本公告日期，本公司合共有三位執行董事，分別為王小東先生、劉志杰先生及劉堯先生；另有四位非執行董事，分別為朱劍彪先生、梁占海先生、陳滌先生及王文波先生；另有四位獨立非執行董事，分別為關浣非先生、陳維曦先生、譚岳鑫先生及 Jonathan Jun Yan 先生。