

香港联合交易所有限公司
(香港交易及结算所有限公司全资附属公司)

THE STOCK EXCHANGE OF HONG KONG LIMITED
(A wholly-owned subsidiary of Hong Kong Exchanges and Clearing Limited)

纪律行动声明

联交所对智富资源投资控股集团有限公司 (股份代号 : 7) 两名董事的纪律行动

制裁及指令

香港联合交易所有限公司 (联交所)

谴责 :

- (1) 智富资源投资控股集团有限公司 (前称香港金融投资控股集团有限公司) (股份代号 : 7) (该公司) 独立非执行董事颜锦彪先生 (颜先生) ; 及
- (2) 该公司前独立非执行董事严继鹏先生 (严先生) 。

(上文(1)至(2)所述董事统称**相关董事**。)

及进一步指令 :

颜先生须完成 17 小时有关监管及法律议题 (包括《上市规则》合规事宜) 的培训 ; 及

严先生日后若要再获委任为任何联交所上市公司或将于联交所上市的公司的董事 , 先决条件是须完成 17 小时有关监管及法律议题 (包括《上市规则》合规事宜) 的培训。

实况概要

本案涉及该公司就收购土地价值所作出的披露。在收购后一年内, 该公司于其公告及业绩中所披露的有关价值先后出现极大落差。

于 2018 年 1 月 29 日, 该公司刊发了一份有关非常重大的收购事项及关连交易的通函 (该通函), 指该公司收购了一家于湛江持有五幅地皮 (该等地皮) 的目标公司。该公司就收

.../2

购事项委聘了专业估值师 Malcolm & Associates Appraisal Limited (**Malcolm**) 评估该等地皮的市值。Malcolm 的估值已载于该通函内，该等地皮的价值以直接比较法计算为 11.5 亿元人民币 (**第一次估值**) 。

于 2018 年 7 月 31 日，该公司刊发了截至 2018 年 6 月 30 日止六个月的未经审计中期业绩 (**2018 中期业绩**) 。该公司委聘 Malcolm 评估该等地皮截至 2018 年 6 月 30 日止的价值，最后 Malcolm 的报告指出该等地皮价值 80 亿元人民币 (**第二次估值**) 。2018 中期业绩采用了这个数字，并指出该价值按比较法及投资法而厘定，但并无作进一步解释。不过，Malcolm 最初回应联交所调查时声称其估值是采用了剩余法计算。

该等地皮的价值大幅飙升对该公司所披露的财务状况造成严重影响。例如，在事发前三年内，该公司不是录得亏损便是少于 1 亿港元盈利，净资产最多也只是 10 亿港元左右，但凭着第二次估值，2018 中期业绩录得盈利超过 30 亿港元，净资产也增加至超过 60 亿港元。

没有证据显示于刊发 2018 中期业绩前，该公司及相关董事有就该等地皮价值大幅飙升的合理性征询该公司核数师的意见。尽管董事会并无土地估值方面的专业知识，相关董事并无要求 Malcolm 厘清第一次与第二次估值存在巨大差异的原因，亦无考虑寻求第二意见或其他专业意见。

联交所于调查期间发现，Malcolm 受委聘进行第二次估值的目的 (不论是拟作「估值」或「计算」) 以及 Malcolm 实际采用的估值方法互相抵触，而且 Malcolm 曾经要求更改估值方法。第一次与第二次估值所用的可比较项目完全相同，但第二次估值的每平方米价格却远高于可比较项目的每平方米价格，Malcolm 却完全没有就此作出解释。

就 2018 年度进行稽核时，该公司再度委聘 Malcolm 评估该等地皮截至 2018 年 12 月 31 日止的价值。Malcolm 当时厘定该等地皮的价值为 70 亿元人民币 (**第三次估值**) 。尽管 Malcolm 的报告指第三次估值采用的是收入法及市场比较法，但于调查初期 Malcolm 声称采用的是剩余法。该公司核数师并不信纳 Malcolm 就该等地皮的客观估值所提供的证据，导致该公司截至 2018 年 12 月 31 日止年度的年度报告 (**2018 年年报**) 延迟刊发。因应核数师的意见，Malcolm 将估值方法改为直接比较法，并把估值修订为 31.47 亿元人民币 (**第四次估值**) 。此估值获 2018 年年报采纳。

后来，该公司先后向不同估值师取得该等地皮的估值，分别为 40 亿元人民币 (截至 2019 年 6 月 30 日止) 、49.5 亿元人民币 (截至 2019 年 12 月 31 日止) 及 52.3 亿元人民币 (截至 2020 年 6 月 30 日止) ，全部以直接比较法计算。

其他事实

于联交所展开纪律程序后，相关董事进一步提交文件，当中包括调查期间不曾向联交所提交的大量新证据。

部分新证据与相关董事先前向联交所提交的资料直接抵触，包括：Malcolm 采用的估值方法从未更改，Malcolm 第二次及第三次估值均采用了市场/直接比较法，剩余法只用作比对及参考。即使部分新证据与调查事项有关并于调查时已存在，但相关董事从未提及，包括指出核数师「紧密参与第二次估值的整个过程，并正式核准该估值结果」（核数师已经对此作出否认）。

相关董事的行为导致纪律程序被不必要地延长。

《上市规则》的规定

第 2.13(2)条规定，任何公告或公司通讯所载资料在各重要方面均须准确完备，且没有误导或欺诈成份。

第 3.08 条规定，联交所要求董事须共同与个别地履行诚信责任及以应有技能、谨慎和勤勉行事的责任，而履行上述责任时，至少须符合香港法例所确立的标准。这些责任包括以应有的技能、谨慎和勤勉行事，程度相当于别人合理地预期一名具备相同知识及经验，并担任发行人董事职务的人士所应有的程度（第 3.08(f)条）。

相关董事均须遵守各自《董事承诺》中的责任，包括但不限于：

- (a) 尽力遵守《上市规则》；
- (b) 尽力促使该公司遵守《上市规则》；及
- (c) 向联交所提供(i)联交所合理认为可保障投资者或确保市场运作畅顺的任何资料及文件；及(ii)联交所为了核实是否有遵守《上市规则》事宜而合理地要求的任何其他资料及文件或解释。

上市委员会裁定的违规事项

上市委员会裁定以下事项：

- (1) 相关董事没有采取足够措施确保他们在本案情况下可以合理地信赖第二次估值。第一次与第二次估值前后仅相距六个月，但该等地皮的价值被指由 11.5 亿元人民币大幅飙升至 80 亿元人民币，增幅达七倍。相关董事并无采取措施向 Malcolm 查询其采用的假设、方法及可比较项目，以证明该等地皮的价值急升至 80 亿元人民币。相关董事亦无采取措施向 Malcolm 查询估值急升的理据。概无证据显示于刊发 2018 中期业绩前，相关董事有就该等地皮价值急升的合理性咨询核数师，或取得任何其他专业意见。
- (2) 该公司在 2018 年中期业绩就该土地价值及/或估值方法所作出的披露，违反了《上市规则》第 2.13(2)条。
- (3) 相关董事违反了《上市规则》第 3.08 条项下的职责及其《董事承诺》，没有尽力遵守《上市规则》及促使该公司遵守《上市规则》第 2.13(2)条。
- (4) 相关董事亦违反了其《董事承诺》，包括：
 - (a) 于上市科调查期间就 Malcolm 的估值方法提供不完整、具误导及/或欺诈成分的资料；及
 - (b) 未能及时提供有关核数师参与部份的资料。
- (5) 上市委员会认为，就上述第(1)及(3)项被裁定的违规而言，应向相关董事作出公开批评。上市委员会并认为，上文第(4)项的进一步违规对纪律程序的有效管理造成不利影响，故属严重违规。在此情况下，上市委员会裁定单是这一项违规行为便足以对每名相关董事作出公开谴责，因此决定就第(1)、(3)及(4)项违规一并向他们分别作公开谴责。

总结

上市委员会决定施加本纪律行动声明所载的制裁及指令。

为免引起疑问，联交所确认上述制裁及指令仅适用于相关董事，而不适用于该公司或该公司任何其他过往或现任董事。

香港，2024 年 7 月 8 日