

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 ) 及 10 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 )

批评 :

- (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 ) ;

亦批评 :

- (2) 该公司前执行董事兼主席许智铭博士 ( 许博士 ) ;
- (3) 该公司执行董事尼尔·布什先生 ;
- (4) 该公司执行董事曹宇先生 ;
- (5) 该公司前执行董事蓝国庆先生 ;
- (6) 该公司前执行董事蓝国伦先生 ;
- (7) 该公司执行董事兼主席许峻嘉先生 ;
- (8) 该公司前执行董事徐世和博士 ( 徐博士 ) ;
- (9) 该公司前执行董事任前先生 ( 任先生 ) ;

.../2

(10) 该公司前独立非执行董事陈伟明先生（陈先生）；及

(11) 该公司前独立非执行董事伍志坚先生。

（上文(2)至(11)所述董事统称**相关董事**。）

## 及进一步指令：

每名相关董事（许博士、徐博士、任先生及陈先生除外）须各自完成 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

许博士、徐博士、任先生及陈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。

## 聆讯

上市委员会于 2023 年 9 月 5 日就该公司、相关董事（及事发时该公司的其他两名董事）的行为是否符合《上市规则》及《董事承诺》所载责任进行聆讯。

上市复核委员会于 2024 年 1 月 10 日对该公司及相关董事就上市委员会裁定的违规事项及施加的制裁所提出的复核申请进行聆讯。

## 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。

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。

尽管该公司核数师有参与 2018 中期业绩的编备，但并无证据显示于刊发 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。

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**）。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。

## 《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，包括但不限于尽力遵守《上市规则》并尽力促使该公司遵守《上市规则》。

## 联交所裁定的违规事项

联交所裁定以下事项：

- (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。概无证据显示相关董事于刊发 2018 中期业绩前，有就该等地皮价值急升的合理性寻求核数师意见或确认，或取得任何其他专业意见。
- (2) 该公司在 2018 年中期业绩就该等地皮价值及/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。

## 总结

联交所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该公司及相关董事，而不适用于该公司任何其他过往或现任董事。

香港，2024 年 7 月 8 日