

香港聯合交易所有限公司  
(香港交易及結算所有限公司全資附屬公司)

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

## 紀律行動聲明

聯交所對智富資源投資控股集團有限公司 ( 股份代號 : 7 ) 及 10 名董事的紀律行動

### 制裁及指令

香港聯合交易所有限公司 ( 聯交所 )

批評 :

- (1) 智富資源投資控股集團有限公司 ( 前稱香港金融投資控股集團有限公司 ) ( 股份代號 : 7 ) ( 該公司 ) ;

亦批評 :

- (2) 該公司前執行董事兼主席許智銘博士 ( 許博士 ) ;
- (3) 該公司執行董事尼爾·布什先生 ;
- (4) 該公司執行董事曹宇先生 ;
- (5) 該公司前執行董事藍國慶先生 ;
- (6) 該公司前執行董事藍國倫先生 ;
- (7) 該公司執行董事兼主席許峻嘉先生 ;
- (8) 該公司前執行董事徐世和博士 ( 徐博士 ) ;
- (9) 該公司前執行董事任前先生 ( 任先生 ) ;

.../2

(10) 該公司前獨立非執行董事**陳偉明先生**（**陳先生**）；及

(11) 該公司前獨立非執行董事**伍志堅先生**。

（上文(2)至(11)所述董事統稱**相關董事**。）

## 及進一步指令：

每名**相關董事**（**許博士**、**徐博士**、**任先生**及**陳先生**除外）須各自完成 17 小時有關監管及法律議題（包括《上市規則》合規事宜）的培訓；及

**許博士**、**徐博士**、**任先生**及**陳先生**日後若要再獲委任為任何聯交所上市公司或將於聯交所上市的公司的董事，先決條件是須完成 17 小時有關監管及法律議題（包括《上市規則》合規事宜）的培訓。

## 聆訊

上市委員會於 2023 年 9 月 5 日就該公司、**相關董事**（及事發時該公司的其他兩名董事）的行為是否符合《上市規則》及《董事承諾》所載責任進行聆訊。

上市覆核委員會於 2024 年 1 月 10 日對該公司及**相關董事**就上市委員會裁定的違規事項及施加的制裁所提出的覆核申請進行聆訊。

## 實況概要

本案涉及該公司就收購土地價值所作出的披露。在收購後一年內，該公司於其公告及業績中所披露的有關價值先後出現極大落差。

於 2018 年 1 月 29 日，該公司刊發了一份有關非常重大的收購事項及關連交易的通函（**該通函**），指該公司收購了一家於湛江持有五幅地皮（**該等地皮**）的目標公司。該公司就收購事項委聘了專業估值師 Malcolm & Associates Appraisal Limited（**Malcolm**）評估該等地皮的市值。Malcolm 的估值已載於該通函內，該等地皮的價值以直接比較法計算為 11.5 億元人民幣（**第一次估值**）。

於 2018 年 7 月 31 日，該公司刊發了截至 2018 年 6 月 30 日止六個月的未經審計中期業績（**2018 中期業績**）。該公司委聘 Malcolm 評估該等地皮截至 2018 年 6 月 30 日止的價

值，最後 Malcolm 的報告指出該等地皮價值 80 億元人民幣（**第二次估值**）。2018 中期業績採用了這個數字，並指出該價值按比較法及投資法而釐定，但並無作進一步解釋。

該等地皮的價值大幅飆升對該公司所披露的財務狀況造成嚴重影響。例如，在事發前三年內，該公司不是錄得虧損便是少於 1 億港元盈利，淨資產最多也只是 10 億港元左右，但憑著第二次估值，2018 中期業績錄得盈利超過 30 億港元，淨資產也增加至超過 60 億港元。

儘管該公司核數師有參與 2018 中期業績的編備，但並無證據顯示於刊發 2018 中期業績前，該公司及相關董事有就該等地皮價值大幅飆升的合理性徵詢該公司核數師的意見。儘管董事會並無土地估值方面的專業知識，相關董事並無要求 Malcolm 釐清第一次與第二次估值存在巨大差異的原因，亦無考慮尋求第二意見或其他專業意見。

就 2018 年度進行稽核時，該公司再度委聘 Malcolm 評估該等地皮截至 2018 年 12 月 31 日止的價值。Malcolm 當時釐定該等地皮的價值為 70 億元人民幣（**第三次估值**）。該公司核數師並不信納 Malcolm 就該等地皮的客觀估值所提供的證據，導致該公司截至 2018 年 12 月 31 日止年度的年度報告（**2018 年年報**）延遲刊發。因應核數師的意見，Malcolm 將估值修訂為 31.47 億元人民幣（**第四次估值**）。此估值獲 2018 年年報採納。

後來，該公司先後向不同估值師取得該等地皮的估值，分別為 40 億元人民幣（截至 2019 年 6 月 30 日止）、49.5 億元人民幣（截至 2019 年 12 月 31 日止）及 52.3 億元人民幣（截至 2020 年 6 月 30 日止），全部以直接比較法計算。

## 《上市規則》的規定

第 2.13(2)條規定，任何公告或公司通訊所載資料在各重要方面均須準確完備，且沒有誤導或欺詐成份。

第 3.08 條規定，聯交所要求董事須共同與個別地履行誠信責任及以應有技能、謹慎和勤勉行事的責任，而履行上述責任時，至少須符合香港法例所確立的標準。這些責任包括以應有的技能、謹慎和勤勉行事，程度相當於別人合理地預期一名具備相同知識及經驗，並擔任發行人董事職務的人士所應有的程度（第 3.08(f)條）。

相關董事均須遵守各自《董事承諾》中的責任，包括但不限於盡力遵守《上市規則》並盡力促使該公司遵守《上市規則》。

## 聯交所裁定的違規事項

聯交所裁定以下事項：

- (1) 相關董事沒有採取足夠措施確保他們在本案情況下可以合理地信賴第二次估值。第一次與第二次估值前後僅相距六個月，但該等地皮的價值被指由 11.5 億元人民幣大幅飆升至 80 億元人民幣，增幅達七倍。相關董事並無採取措施向 Malcolm 查詢其採用的假設、方法及可比較項目，以證明該等地皮的價值急升至 80 億元人民幣。概無證據顯示相關董事於刊發 2018 中期業績前，有就該等地皮價值急升的合理性尋求核數師意見或確認，或取得任何其他專業意見。
- (2) 該公司在 2018 年中期業績就該等地皮價值及／或估值方法所作出的披露，違反了《上市規則》第 2.13(2)條。
- (3) 相關董事違反了《上市規則》第 3.08 條項下的職責及其《董事承諾》，沒有盡力遵守《上市規則》及促使該公司遵守《上市規則》第 2.13(2)條。

## 總結

聯交所決定施加本紀律行動聲明所載的制裁及指令。

為免引起疑問，聯交所確認上述制裁及指令僅適用於該公司及相關董事，而不適用於該公司任何其他過往或現任董事。

香港，2024 年 7 月 8 日