

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 ) 兩名董事的紀律行動

### 制裁及指令

香港聯合交易所有限公司 ( 聯交所 )

譴責 :

- (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 ) 獨立非執行董事顏錦彪先生 ( 顏先生 ) ; 及
- (2) 該公司前獨立非執行董事嚴繼鵬先生 ( 嚴先生 ) 。

( 上文(1)至(2)所述董事統稱**相關董事**。 )

及進一步指令 :

顏先生須完成 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 ; 及

嚴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。

### 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

.../2

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。不過，Malcolm 最初回應聯交所調查時聲稱其估值是採用了剩餘法計算。

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。

沒有證據顯示於刊發 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。

聯交所於調查期間發現，Malcolm 受委聘進行第二次估值的目的 ( 不論是擬作「估值」或「計算」 ) 以及 Malcolm 實際採用的估值方法互相抵觸，而且 Malcolm 曾經要求更改估值方法。第一次與第二次估值所用的可比較項目完全相同，但第二次估值的每平方米價格卻遠高於可比較項目的每平方米價格，Malcolm 卻完全沒有就此作出解釋。

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** ) 。儘管 Malcolm 的報告指第三次估值採用的是收入法及市場比較法，但於調查初期 Malcolm 聲稱採用的是剩餘法。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 將估值方法改為直接比較法，並把估值修訂為 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。

## 其他事實

於聯交所展開紀律程序後，相關董事進一步提交文件，當中包括調查期間不曾向聯交所提交的大量新證據。

部分新證據與相關董事先前向聯交所提交的資料直接抵觸，包括：Malcolm 採用的估值方法從未更改，Malcolm 第二次及第三次估值均採用了市場／直接比較法，剩餘法只用作比對及參考。即使部分新證據與調查事項有關並於調查時已存在，但相關董事從未曾提及，包括指出核數師「緊密參與第二次估值的整個過程，並正式核准該估值結果」（核數師已經對此作出否認）。

相關董事的行為導致紀律程序被不必要地延長。

## 《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：

- (a) 盡力遵守《上市規則》；
- (b) 盡力促使該公司遵守《上市規則》；及
- (c) 向聯交所提供(i)聯交所合理認為可保障投資者或確保市場運作暢順的任何資料及文件；及(ii)聯交所為了核實是否有遵守《上市規則》事宜而合理地要求的任何其他資料及文件或解釋。

## 上市委員會裁定的違規事項

上市委員會裁定以下事項：

- (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。相關董事亦無採取措施向 Malcolm 查詢估值急升的理據。概無證據顯示於刊發 2018 中期業績前，相關董事有就該等地皮價值急升的合理性諮詢核數師，或取得任何其他專業意見。
- (2) 該公司在 2018 年中期業績就該土地價值及/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。
- (4) 相關董事亦違反了其《董事承諾》，包括：
  - (a) 於上市科調查期間就 Malcolm 的估值方法提供不完整、具誤導及/或欺詐成分的資料；及
  - (b) 未能及時提供有關核數師參與部份的資料。
- (5) 上市委員會認為，就上述第(1)及(3)項被裁定的違規而言，應向相關董事作出公開批評。上市委員會並認為，上文第(4)項的進一步違規對紀律程序的有效管理造成不利影響，故屬嚴重違規。在此情況下，上市委員會裁定單是這一項違規行為便足以對每名相關董事作出公開譴責，因此決定就第(1)、(3)及(4)項違規一併向他們分別作公開譴責。

## 總結

上市委員會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相關董事，而不適用於該公司或該公司任何其他過往或現任董事。

香港，2024 年 7 月 8 日