

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，概不對因本公告全部或任何部分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。



世茂集團

SHIMAO GROUP HOLDINGS LIMITED

世茂集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：813)

獨立調查的主要調查結果

緒言

茲提述本公司日期為2022年3月25日有關(其中包括)更換核數師的公告。茲亦提述本公司日期為2022年7月19日有關本公司復牌指引的公告。

誠如本公司日期為2022年7月19日的公告所載，復牌條件之一為本公司必須就本公司前任核數師羅兵咸於辭任函中提出的事項進行適當的獨立調查、公佈調查結果並採取適當的補救措施。

本公告載列獨立調查的主要調查結果。

背景

羅兵咸在辭任函中指出，於審計本公司截至2021年12月31日止年度財務報表的過程中，從媒體報道及其他公開來源的資訊中獲悉，本集團於若干信託貸款安排上出現違約，當時正在與信託貸款人商討延期還款。媒體報道顯示，該等信託貸款由本集團的合營企業／聯營公司為本集團融資而借入，並以本集團資產質押以及本公司及其若干附屬公司擔保的形式提供全部／部分抵押品。羅兵咸已注意到四項於2020年或之前訂立的此類信託貸款安排，並指稱該等信託貸款(包括本集團提供的若干質押／擔保)此前並無向其披露。

羅兵咸要求本公司提供(但不限於)下列與所確定信託貸款有關的解釋及文件：

- 媒體報道的信託貸款安排是否與事實相符；
- 是否存在任何其他既無向其提供／披露亦無記錄於本集團財務報表的類似安排；
- 有關安排的商業實質及商業理由；
- 管理層就每項安排中本集團擁有權益的公司的相應責任所作的評估；
- 批准訂立此類安排的內部監控；及
- 對該等公司作為合營企業／聯營公司或附屬公司的重新評估及會計基礎，以及對本集團綜合財務報表的相關影響。

由於當時爆發的COVID-19疫情及實施的各項疫情防控措施，本公司未能及時向羅兵咸提供所要求的資料。羅兵咸於2022年3月24日提出辭任本公司核數師。

獨立調查的範圍

本公司已聘請羅申美就上述羅兵咸於辭任函中提出的事項進行獨立調查。

羅申美在進行獨立調查時已查閱與該等信託貸款有關的相關文件及公開文件、對本集團的記錄進行法證審閱，並與本集團的管理人員進行訪談。

主要調查結果

(A) 該等信託貸款

羅兵咸於辭任函中提及四項信託貸款安排。關於羅兵咸於辭任函中提出媒體所報道有關該等信託貸款的表述是否準確一事，羅申美已就該等信託貸款安排審閱公開記錄及文件，並已與本公司確認媒體所報道的信託貸款安排於媒體報道當日屬準確。信託貸款安排的概要載列如下。

信託貸款1

於2020年9月8日，本集團的一間聯營公司(作為借款人)與信託公司1訂立信託貸款協議，貸款總額為人民幣14億元。本集團的兩間附屬公司為該貸款提供連帶責任擔保，一間附屬公司之100%股權及其所擁有之項目的土地使用權及在建工程亦質押／抵押予信託公司1作為增信。

為避免資金閒置，信託貸款1的所得款項人民幣14億元已由聯營公司最終轉撥至本集團的附屬公司，由本集團用於其物業開發項目的開發及建設。

信託貸款2

首筆授信

於2018年4月，為參與開發本集團於深圳的大型地產項目，信託公司2向本集團一間附屬公司提供人民幣150億元的綜合授信。

根據首筆授信，信託公司2通過其關聯公司對前述本集團附屬項目公司之股東公司增資人民幣49.4億元，以獲取該本集團附屬公司之股東公司之30%股權，並以股東名義向該股東公司提供總額約人民幣37.6億元的股東借款。信託公司2亦以受讓特定資產收益權的形式向該附屬項目公司發放融資資金人民幣45億元。

於2018年就首筆授信，本集團兩間附屬公司向信託公司2提供了連帶責任擔保、附屬項目公司的股權及深圳項目土地使用權亦質押／抵押予信託公司2。

首筆授信下的相關交易金額及資產抵押已計入本集團於2018年起的綜合財務報表，且該等擔保及抵押已在當年向羅兵咸披露。

根據首筆授信，本集團附屬公司於2018年獲得資金合共人民幣132億元。於2020年本集團附屬公司已向信託公司2償還人民幣45億元。同時，自2020年5月至7月，本集團的一間合營企業將人民幣87億元劃入信託公司2的前述關聯公司，但信託公司2的關聯公司則仍然保留其對本集團附屬公司的30%股權。

第二筆授信

於2020年7月，信託公司2向前述本集團附屬項目公司授予一筆人民幣110億元的綜合授信，以延續於2018年授予的首筆授信，繼而信託公司2向本集團一間合營企業放款人民幣87億元。

因信託公司2在2020年第二筆授信後，其關聯公司仍然持有本集團附屬公司的30%的股權且仍為其的股東，因此本集團附屬公司於2020年的會計記錄中，仍維持信託公司2的關聯公司在首筆授信下投入的資金計入實收資本和股東借款的會計記錄，未進行任何變更。

信託貸款3

於2020年6月18日，本集團的一間聯營公司(作為借款人)與信託公司3訂立信託貸款協議(其後經修訂)，至2021年貸款總額為人民幣6億元。本集團一間附屬公司為該信託貸款安排提供連帶責任擔保，而本公司提供差額補足承諾。本集團三間附屬項目公司亦將其物業抵押予信託公司3作為增信。

為避免資金閒置，信託貸款3的所得款項已由聯營公司最終轉撥至本集團附屬公司作為預付款項，由本集團用於其物業開發項目的開發及建設。

信託貸款4

於2019年及2020年，本集團合營企業(作為借款人)與信託公司4訂立信託貸款安排，貸款總額累積為人民幣19.08億元。本集團一間附屬公司為該貸款提供連帶責任擔保，而本公司承擔差額補足義務。本集團一間附屬公司及一間合營企業將其所持相關物業開發項目的土地使用權抵押予信託公司4作為增信。

該貸款的所得款項最終轉撥至本集團附屬公司後，又轉撥回該合營企業(借款人)用於其項目開發及建設。

(B) 羅兵咸於辭任函中提出的事項

(1) 對審批的內部監控

羅申美透過審閱實物記錄及電腦法證審閱程序，注意到該等信託貸款安排由發起至審批均有清晰記載。該等信託貸款安排中，每筆實質均由相關項目公司財務人員發起，經本集團總部的法律、融資、風控及財務職能部門審批，最後經一名執行董事及集團財務管理中心負責人批准。

本公司從未試圖向羅兵咸隱瞞該等信託貸款安排的存在。

(2) 有關增信措施的披露

鑒於自2022年以來內地房地產行業遭遇整體困難，不可避免地造成行業人員或主動或被動的離職，本集團人事安排亦是同樣經過較大變動，包括財務管理人員在內的大量員工離職。管理層現時判斷此前未向羅兵咸披露該等信託貸款之增信措施的原因是，時任財務管理人員認為年報的財務報表附註僅要求披露為本集團附屬公司之借款提供的抵押及擔保，因此並未包括向合營企業及聯營公司所提供之抵押及擔保。

此外，由於於2020年或之前相關項目的開發及建設進度以及銷售情況相對理想，故管理層現時判斷是時任項目財務人員認為違約可能性甚微，以及觸發履約擔保的可能性較小，因而未作披露。

根據本公司於2020年及2021年中向羅兵咸提供的抵押及擔保清單，當中並無包括與信託貸款1、信託貸款3及信託貸款4相關的增信安排。

由於當時對接羅兵咸審計工作的財務員工已經離職，本集團目前並不能確認自2020年開始工作底稿已不見有關信託貸款2之抵押質押記錄的原因。

(3) 該等信託貸款的商業依據

為避免資金閒置，信託貸款1、信託貸款3及信託貸款4各自的借款人已將該等資金轉撥予本集團，用於本集團物業開發項目的開發及建設以及作日常營運之用。

就信託貸款2而言，首筆授信及第二筆授信與信託公司2進行合作的主體公司為本集團的一間附屬公司。

鑒於該等信託貸款的所得款項已由本集團使用，本集團認為就該等信託貸款提供增信不會損害本集團的利益。

(4) 該等信託貸款的會計處理

信託貸款1、信託貸款3及信託貸款4均已於借款人相應財務期間的資產負債表入賬列作負債，並於本集團2020年的綜合資產負債表按權益法之股權投資比例合併入賬。

於2021年11月，信託公司1與(其中包括)本集團相關附屬公司訂立補充協議，據此，本集團一家附屬公司成為信託貸款1的共同債務人並承擔還款責任。因此，本集團已將信託貸款1計入截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表。

2022年初，信託公司3與(其中包括)本集團相關附屬公司訂立備忘錄，據此，本集團相關附屬公司成為信託貸款3的共同借款人並由該附屬公司陸續償還部分貸款予信託公司3。因此，本集團已將信託貸款3計入截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表。

就信託貸款4而言，由於本集團相關合營企業的經營狀況欠佳，該項目合營企業法人股東的合作方已於2022年下半年協議退出該合營企業。該合營企業成為本公司的附屬公司。本集團已將信託貸款4併入本集團截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表。

就信託貸款2而言，對於2020年第二筆授信完成置換後，沒有對相應的會計科目做出調整的原因，本集團認為該筆置換是首筆授信安排的延續。同時，信託公司2的關聯公司並沒有向本集團退還其所持有的相關附屬公司30%的股權，其仍然是股東，因此本集團在置換完成後的財政年度合併報表並沒有進行賬務調整。

及後，考慮到：(a)信託公司2於2018年及2020年連續兩次授信及資金投入為對原有安排的替代或延續，且投資金額不變；(b)信託公司2與本集團於2022年3月初就「觀察期」達成共識，重新協商臨時還款計劃，將第二筆授信下的整項安排作為固定期限的債務；及(c)信託公司2於2022年選擇以債權人角色主張其權益。截至2022年末，本集團已將該筆股權投入和股東借款調整為計息負債。

(C) 其他信託貸款安排

羅申美的調查結果

羅兵咸於辭任函中提出的其中一個關注事項，為本集團是否有其他尚未披露的信託貸款安排。羅申美已對本集團的貸款記錄作出審查，並注意到截至2021年12月31日本集團之14間貿易及採購合營企業／聯營公司以及13間開發合營企業／聯營公司存有與該等信託貸款安排(信託貸款2除外)相類似的信託貸款安排。該等其他信託貸款安排為本集團之相關合營企業／聯營公司與其他獨立信託公司於2021年或之前年度訂立的。

14間貿易及採購合營企業／聯營公司以及13間開發合營企業／聯營公司的大部分信託貸款以本集團的擔保或資產作為抵押。羅申美已審查本公司向羅兵咸提供的抵押及擔保清單，並注意到清單並不包括與該等其他信託貸款相關的擔保或資產質押。

該等合營企業／聯營公司截至2021年12月31日及2022年12月31日的信託貸款本金餘額分別為人民幣429.8億元及人民幣340.1億元。

會計處理

因部分信託貸款實際已獲本集團的附屬公司使用並承擔還款責任，故本集團已將當中合共人民幣116.2億元的信託貸款本金餘額計入本集團截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表。

於2022財政年度，由於該等合營企業／聯營公司的股東退出或有意退出合作安排，本集團決定將上述信託貸款本金餘額合共人民幣243.4億元計入本集團截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表。

此外，最初已於2021年綜合入賬的信託貸款餘額於2022財政年度已減少至人民幣96.7億元，14間貿易及採購合營企業／聯營公司以及13間開發合營企業／聯營公司的信託貸款總額合共人民幣340.1億元已悉數於本集團截至2022年12月31日的財務報表綜合入賬。

關於2021年至2022年14間貿易及採購合營企業／聯營公司以及13間開發合營企業／聯營公司的信託貸款的會計處理，相關貸款於發生時已記入合營企業／聯營公司的當期財務報表，其後於本集團的綜合財務報表按權益法之股權投資比例合併入賬。因此，於本集團截至2021年12月31日的綜合財務報表中，除3間貿易合營企業／聯營公司及7間開發合營企業／聯營公司的信託貸款本金餘額人民幣116.2億元因本集團附屬公司使用並承擔還款責任而合併入賬至本公司綜合財務報表外，14間貿易及採購合營企業／聯營公司以及13間開發合營企業／聯營公司的其他信託貸款本金餘額合共人民幣313.6億元已於本集團綜合財務報表按權益法之股權投資比例入賬。然而，由於該等合營企業／聯營公司的股東已於2022年完成退出或表示有意退出，故本集團決定將該14間貿易及採購合營企業／聯營公司以及13間開發合營企業／聯營公司的所有信託貸款合共人民幣340.1億元，綜合入賬至本集團截至2022年12月31日止年度的財務報表。

誠如上文所述，所有相關信託貸款現已於本集團的綜合財務報表中入賬，且有關信託貸款的詳情已提供予本公司現任核數師中匯安達，供其審核本集團的財務報表。

商業依據

與該等信託貸款類似，該等來自14間貿易及採購合營企業／聯營公司以及13間開發合營企業／聯營公司的信託貸款的所得款項獲轉撥至並最終匯入本集團附屬公司作為預付款項或其他應收款項。所得款項其後由該附屬公司統籌處理或用於開發類合營企業／聯營公司的項目開發及建設。

14間貿易及採購合營企業／聯營公司以及13間開發合營企業／聯營公司的大部分信託貸款，本集團相關附屬公司向信託機構提供了擔保或資產抵押作為增信。羅申美已審閱本公司向羅兵咸提供的質押及擔保清單，並注意到清單並不包括與該等其他信託貸款相關的擔保或資產質押。就如該等信託貸款安排，本集團判斷是時任財務管理人員理解為僅為本集團附屬公司之債務提供的擔保或質押需予披露於本集團財務報表附註當中。

董事會的評估

由於貸款的性質已予澄清，董事會信納關於該等信託貸款的事項已獲解決。董事會認為，獨立調查屬充分，原因如下：

- (1) 獨立調查涵蓋該等信託貸款項下所有合同；
- (2) 該等信託貸款的資金流可予清楚追蹤，所有金額均可予解釋；
- (3) 羅申美已對安排涉及的所有實體進行背景調查，概無實體為本公司的關連人士；及
- (4) 本集團的其他信託貸款安排已獲確定。

董事會亦認為毋須進行額外的調查程序，原因如下：

- (1) 誠如獨立調查報告所述，由於財務管理人員理解為只需要向羅兵咸披露為本集團附屬公司之債務提供的擔保或質押，因此並無向羅兵咸披露有關該等信託貸款及增信的資料，當中並無涉及本集團人員的任何不誠實或欺詐行為；及
- (2) 所有信託貸款現已計入本集團的綜合財務報表。

本公司已委聘內部監控顧問審閱本集團的內部監控。基於內部監控顧問的建議，本集團已逐步採納內部監控措施，以補充已實施的內部監控措施及回應獨立調查的調查結果。

上市規則的涵義

據董事會在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，「(A)該等信託貸款」一節所提述的信託公司、合營企業及聯營公司的合作方以及其各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

就本集團合營企業或聯營公司的借貸以擔保、權益或資產質押的形式向信託公司提供增信，根據上市規則第14.04(1)(e)條構成財務資助。由於在相關時間每筆該等信託貸款涉及的最高適用百分比率低於5%的適用百分比率，本集團提供的增信並不構成上市規則第14章項下須予公佈的交易。

此外，鑒於該等信託貸款現已計入本集團的綜合財務報表，本公司認為，信託貸款為本集團的融資貸款，第14章的財政資助規定並不適用於該等信託貸款的增信。

內部監控

於獨立調查的獨立法證會計審查過程中，羅申美注意到，由於附屬公司及本集團總部部分相關員工辭職，故本集團總部員工難以直接確認信託貸款安排的詳情。由於相關信託貸款記錄存放於項目公司，故亦有本集團總部員工需要向多方作出查詢的情況。羅申美建議審核委員會聘請內部監控顧問，以審查本集團的內部流程以及關於在本集團總部保存本集團文件(尤其是附屬公司簽署的協議、合同、擔保書、確認函及其他具有法律約束力的文件)的措施。

本集團為合營企業／聯營公司貸款提供的包括質押及擔保在內的增信措施，就2021年審計而言並無向羅兵咸披露，亦無於本公司年報的財務報表附註中披露。本集團將此歸因於其財務管理中心員工對計入年報財務報表附註的質押及擔保資料的披露規定存在誤解。對此，羅申美建議本公司聘請內部監控或合規顧問，對本集團管理層、本集團財務管理中心負責人及財務管理人員以及本集團各附屬公司的財務管理人員進行培訓，以確保本集團財務管理人員能夠正確理解上市公司財務報表附註的披露規定及準則。

本集團已聘請內部監控顧問對本公司的內部監控措施進行檢討。預期內部監控檢討將於2023年7月完成。本公司將另行刊發關於內部監控檢討結果的公告。

繼續暫停買賣

應本公司的要求，本公司的股份已由2022年4月1日上午九時正起於聯交所暫停買賣。本公司股份將繼續暫停買賣，直至另行通知。

本公司證券持有人及潛在投資者於買賣本公司證券時，務請審慎行事。

釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會；
「本公司」	指	世茂集團控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：813)；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「獨立調查」	指	對羅兵咸在辭任函中提出的事宜進行的獨立調查；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國；
「羅兵咸」	指	羅兵咸永道會計師事務所，為本公司前任核數師；
「辭任函」	指	羅兵咸日期為2022年3月24日的辭任函；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；

「羅申美」	指	羅申美企業顧問有限公司，本公司聘請進行獨立調查的獨立調查公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義；
「信託公司1」至「信託公司4」	指	四間於中國成立的獨立商業信託公司；
「信託貸款1」至「信託貸款4」	指	分別與信託公司1至信託公司4訂立的信託貸款安排；
「該等信託貸款」	指	羅兵咸於辭任函中確定的四筆信託貸款，即信託貸款1、信託貸款2、信託貸款3及信託貸款4；
「中匯安達」	指	中匯安達會計師事務所有限公司，為本公司現任核數師；及
「%」	指	百分比。

代表董事會
世茂集團控股有限公司
 副主席及總裁
許世壇

香港，2023年6月23日

於本公告日期，董事會包括五位執行董事許榮茂先生(主席)、許世壇先生(副主席及總裁)、湯沸女士、呂翼先生(執行總裁)及謝琨先生；一位非執行董事葉明杰先生；以及三位獨立非執行董事呂紅兵先生、林清錦先生及馮子華先生。