

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)

內部監控審閱的主要審閱結果

緒言

茲提述本公司日期為2022年7月19日有關本公司復牌指引的公告(「該公告」)。

誠如該公告所載，復牌條件之一為本公司必須進行獨立內部監控審閱並證明本公司已設立充分的內部監控及程序以履行上市規則項下的責任。

本公告列載內部監控審閱的主要審閱結果。

內部監控審閱的範圍

於2022年9月2日，本公司聘請中匯安達風險管理有限公司進行內部監控審閱，以協助董事會評估本公司是否具備充分的內部監控系統及程序以便本公司履行上市規則項下的責任。

進行內部監控審閱時，已參考(i)香港會計師公會發出的香港相關服務準則第4400號《接受委聘進行有關財務資料的協定程序》、(ii)上市規則附錄14所載《企業管治守則》、(iii)香港會計師公會發出的《內部監控與風險管理—基本架構(2005年版)》及(iv)香港會計師公會發出的《優化企業管治披露指引(2014年版)》。

內部監控審閱的審閱結果

內部監控顧問已列出本集團內部監控系統及程序發現的問題。本集團管理層已審閱有關事宜及缺陷，並已參考內部監控顧問的整改建議，採取適當行動及步驟解決該等內部監控事宜及缺陷。

內部監控顧問發現的主要內部監控問題及本公司隨後的回應列載如下：

1. 風險評估的管理程序

發現的問題

在審閱期間，本公司並無設立集團層面的風險登記冊及評估各類風險事宜的匯總書面紀錄。

整改建議

本集團應設立風險登記冊評估主要風險事宜，包括業務風險、營運風險、財務風險、合規風險以及環境及氣候相關風險。完成初步風險評估後，針對重大風險事件制定風險緩減計劃，及時跟進風險緩減措施的落實情況，並在本集團風險評估匯總表或風險管理報告中列出相關結果。

本公司的回應

本集團原有風險管理基於風險的重要性，對所選的主要風險事宜作出評估、分析、對策及緩減計劃，其詳細記錄在具體業務及項目的風險監控及評估報告中，並上報董事會；相關風險應對及緩減計劃有專門跟進及落實。

有關本公司欠缺風險登記冊及評估各類風險事宜的匯總書面紀錄，本公司已同意相關整改建議，以優化風險評估的管理程序。

2. 與外部第三方的通訊政策及管理層的跟進行動

a) 發現的問題

本公司前任核數師已確定四項信託貸款安排(「該等信託貸款」)，由本公司及其附屬公司為該等信託貸款提供擔保及質押作為抵押。然而，在本公司於2020年及2021年中旬向前任核數師提供的抵押及擔保清單中，並無包括與該等信託貸款相關的增信安排。

整改建議

本公司的聯營公司及合營企業與金融機構訂立貸款合約時，及如本集團提供資產或股權質押或擔保，本公司的融資部必須將經簽署的相關文件存入集團財務管理中心以作紀錄。

於發佈中期業績及年度業績前，本集團總部的財務人員必須核實本公司及其所有附屬公司為聯營公司及合營企業的信託貸款提供的抵押、質押及擔保是否已登記在相關匯總清單中，而集團財務管理中心的獲授權人員將檢閱相關資料並於核實後向核數師披露。

本集團亦應加強對其管理層、集團財務管理中心及融資部員工的相關培訓，使其瞭解中期及年度財務報告附註的披露規定，特別是有關提供予金融機構屬非自有貸款的抵押、質押及擔保的相關資料。

本公司的回應

本集團已同意相關整改建議並已遵循整改措施。融資及擔保相關資料由融資部負責登記，而融資入賬流程由本集團各公司的財務人員記錄。於發佈中期業績及年度業績前，本集團總部的財務人員需審閱融資紀錄表與賬簿紀錄是否一致。

為避免未獲授權人士向核數師提供未經核實的信託貸款資料，財務管理中心的獲授權人員將根據核數師的要求，向其提供與本集團及其附屬公司為信託貸款安排所提供的資產質押及擔保資料。

各財務職能部門定期組織專項培訓，以提升財務人員的專業能力。每年會開展至少一次關於上市公司年報披露標準規定及變動的培訓。

b) 其他發現的問題

關於14間貿易及採購聯營公司及合營企業以及13間開發聯營公司及合營企業的其他信託貸款安排，本公司的附屬公司已就所述信託貸款提供資產質押及公司擔保。然而，在本公司於2020年及2021年中旬向前任核數師提供的抵押及擔保清單中，並無包括向相關信託機構提供的該等增信安排。

整改建議

本公司的聯營公司及合營企業與金融機構訂立貸款合約時，及如本集團提供資產或股權質押或擔保，本公司的融資部必須將經簽署的相關文件備存至集團財務管理中心以作紀錄。

於發佈中期業績及年度業績前，本集團總部的財務人員必須核實本公司及其所有附屬公司為聯營公司及合營企業的信託貸款提供的抵押、質押及擔保是否已登記在相關匯總清單中，而集團財務管理中心的獲授權人員將檢閱相關資料並於核實後向核數師披露。

本公司的回應

本集團已同意相關整改建議並已遵循整改措施。融資部負責登記合營企業融資及擔保相關資料，而合營企業融資入賬處理由各合營企業財務人員記錄。於發佈中期業績及年度業績前，本集團總部的財務人員需審閱融資紀錄表與賬簿紀錄是否一致。

為避免未獲授權人士向核數師提供未經核實的信託貸款資料，財務管理中心的獲授權人員將根據核數師的要求，向其提供與聯營公司及合營企業的信託貸款安排有關的資產質押及擔保資料。

3. 派發中期／年度報告及刊發業績公告

a) 發現的問題

本集團未能遵守上市規則第13.49(1)及13.46(2)(a)條的規定，在截至2021年12月31日止年度結束後於規定期限內刊發2021年年度業績及年報。

整改建議

本集團應遵守上市規則的財務資料披露規定，儘快刊發截至2021年12月31日止年度的年度業績公告及年報。

本公司的回應

2021年審核工作仍在進行中，2021年年度業績公告及年報將會儘快刊發。本公司預計在2023年7月底之前刊發2021年年度業績公告。

b) 其他發現的問題

本集團未能符合上市規則第13.49(6)及13.48(1)條的規定於指定期間內刊發2022年中期業績及中期報告。

整改建議

本集團應遵守上市規則的財務資料披露規定，儘快刊發截至2022年6月30日止期間的中期業績及中期報告。

本公司的回應

由於延遲刊發2021年年度業績及延遲寄發2021年年報，故2022年中期業績及2022年中期報告亦延遲刊發及寄發。本公司將安排儘快刊發2022年中期業績及2022年中期報告。本公司預計在2023年7月底之前刊發2022年中期業績公告。

4. 銀行貸款審批流程(包括銀行貸款申請及後續的提高信貸限額申請)

a) 發現的問題

於本集團的《融資業務風險管理制度》，並無明確說明涉及向出資人提供本集團資產抵押／質押(包括自營貸款；第三方、合營企業及聯營公司銀行貸款的擔保等)的標準審批流程及紀錄保存要求。

整改建議

本集團資產作為抵押品質押予出資人(包括自營貸款；第三方、合營企業及聯營公司銀行貸款)時，應制定相關審批程序及紀錄保存要求，其內容須包括(但不限於)：

- (i) 就銀行貸款、提供資產作為抵押品或向第三方作出擔保等合約而言，與各訂約方簽署合約前須經過SAP系統批准；
- (ii) 就提供貸款予第三方以及本集團為合營企業及聯營公司提供貸款及擔保而言，集團財務管理中心、集團財務管理中心負責人及公司秘書須為SAP系統中的審批人，以確保相關貸款或財務資助資料可獲納入財務報表，且相關財務資料可及時披露；
- (iii) 根據上市規則第13.13至13.15條，如給予某實體的有關貸款(即第三方借貸)按第14.07(1)條所界定的資產比率計算超逾8%，本公司必須儘快公佈有關資料，包括結欠的詳情、產生有關款項的事件或交易之性質、債務人的身份、利率、償還條款以及抵押品等；

此外，根據上市規則第13.16條，倘向本集團聯屬公司(即合營企業及聯營公司)提供的貸款及為其獲授予的融資所作擔保按資產比率計算合共超逾8%，則須根據上述第13.16條的規定公佈相關資料，包括本公司提供的貸款金額、所作出的擔保款額及其條款、利率、償還方式、到期日及抵押品；資金來源；及本公司獲得銀行融資所作出的擔保款額；

- (iv) 根據上市規則第14.04(1)(e)及14.58(9)條有關提供貸款予聯屬公司及為其融資作出擔保的須予公佈交易而言，本公司須根據第14.07條計算百分比率並根據第14.33條遵守通知、公告及股東批准規定；倘相關交易涉及關連人士，則亦須根據上市規則第14A章遵守關連交易規定；及
- (v) 倘本集團為抵押品提供方，且合約要求本集團登記抵押權人及抵押品資料，則須在相關合約指定期間內向有關登記機關辦理登記手續。

本公司的回應

就(i)項所述事項，集團財務管理中心已為融資事項(包括質押、擔保及貸款等)制定相應審批流程。SAP審批完成後方可啟動加蓋印章流程。

就(ii)項所述全部類型融資事項，本集團已就上市規則項下持續責任、須予公佈的交易及關連交易設立政策，其中訂明按崗位角色作職責分工並就財務資助及時披露相關財務訊息。

就(iii)項所述各項融資事項，本集團已在上述新政策中納入整改建議。在本集團的日常營運中，於計劃審批階段將會計算標的金額佔總資產的比例。於2021年及2022年上半年，本公司最大融資事項佔總資產的比例遠低於8%的披露要求。

就(iv)項所述事項，本集團已在上述新政策中納入整改建議。本公司嚴格按照上市規則的相關規定計算關連交易規模測試，以釐定是否須作披露。於2021年及2022年上半年，概無與融資相關的關連交易須予公佈。

就(v)項所述事項，所有抵押均需於融資過程中獲得批准，然後根據融資合約進行抵押登記。

b) 其他發現的問題

於內部監控審閱中，內部監控顧問已選出本集團15宗銀行貸款擔保進行審閱。法務部及行政部等相關參與部門按照《資金調撥制度》及《世茂集團印章外借管理實施細則》的規定，使用SAP系統審批相關銀行貸款。然而，內部監控顧問注意到，(i)有1宗個案出現條款變更；及(ii)有3宗個案於SAP系統審批前簽立貸款文件。

整改建議

就(i)項事宜，內部監控顧問建議申請人可於貸款文件擬簽署日期前15個工作日通過SAP系統提交申請，以便有充足時間進行審查。

就(ii)項事宜，內部監控顧問建議貸款文件於SAP系統審批完成後方可由各訂約方簽署。

本公司的回應

就(i)項事宜，有關部門已提供審批意見(當中提及非原則性事宜)，故審批仍然有效；倘有關部門提出否定意見，則發還申請以作修改。

就(ii)項事宜，審批流程涉及許多步驟，通常需時數天完成，而審批流程通常於合約文件落實時或之後啟動。金融機構或申請人慣常簽上文件落實當日的日期，而簽立與審批日期可能不同。然而，並不存在合約未經審批而簽立的情況。

5. 銀行貸款擔保審批流程及相關審批紀錄(包括為本集團的公司、合營企業、聯營公司及第三方貸款作出的擔保)

a) 發現的問題—股東貸款

本集團一間全資附屬公司向其附屬公司提供股東貸款金額人民幣37.6億元。然而，相關貸款並無按照《資金調撥制度》的「內部資金成本計算管理辦法」規定，訂明利率、還款方式及到期日。

整改建議

本集團應基於《資金調撥制度》的「內部資金成本計算管理辦法」訂立新的書面政策。本集團向第三方、合營企業及聯營公司提供財務資助時，應於貸款協議中訂明利率、還款方式以及本金及利息到期日，以構成遵守上市規則第13章、第14章及第14A章項下及時披露財務資助的依據。

本公司的回應

「內部資金成本計算管理辦法」僅用作集團內部公司間資金調撥後的內部核實，並不需要實際付款，也不需要任何協定利率、還款方式及到期日作為必要條件。本集團已設立內部監控顧問建議的新書面政策。

該全資附屬公司透過股東貸款協議向有關附屬公司提供的股東貸款為免息股東貸款，且並無固定到期日。合作項目各股東訂約方是否就為項目提供的股東貸款訂立股東貸款協議，或會否協定利率、還款方式及到期日，取決於各股東訂約方的實際需要。

b) 發現的問題—第一項信託貸款

於2020年，本集團一間附屬公司就一個項目訂立一項信託融資安排，於2022年3月該項貸款餘額為人民幣60億元。

倘於提供抵押品時已得悉全部或部分相關信託融資金額將回撥本集團，則應事前或同時列載相關金額於SAP審批流程中。然而，於SAP審批流程中，並無說明全部或部分所得款項將回撥本集團。

整改建議

在與信託公司簽署信託融資合約前，倘於提供抵押品時得悉全部或部分相關信託融資金額將回撥本集團，則應事前或同時列載相關金額於SAP審批流程中，而相關公司在通過SAP系統審批流程後方可簽署合約。

本公司的回應

相關項目信託融資合約已經SAP系統審批。

資金用途及調撥均受調撥審批流程控制，每次調撥的具體金額及時間根據本集團的業務需求釐定。融資合約、擔保及抵押審批僅針對合約條款、融資條件及結構，並不涉及資金調撥。

c) 發現的問題—第二項信託貸款

於2020年9月，本集團設立人民幣14億元的信託貸款安排，借款人為本集團一間聯營公司。本集團一間全資附屬公司為該信託貸款提供擔保及資產(土地及股份)質押作為抵押。SAP系統審批完成日期為2020年9月10日，相關貸款及擔保文件於2020年9月8日簽署。

借款人隨後拖欠還款，附屬公司擔保人成為債務人，並於2021年11月19日簽署債務確認協議。然而，相關部門未有保存監控借款人貸款償還情況的書面紀錄。

整改建議

相關貸款及擔保文件應於SAP系統審批完成後由各訂約方簽署。

如借款人拖欠還款，導致附屬公司擔保人成為債務人並需要簽署債務確認協議，在簽署貸款擔保後，有關部門應隨即監督借款人向信託公司還款。倘發生逾期還款的情況，應當及時催促及跟進還款，並保留相關書面紀錄。

本公司的回應

本集團已同意相關整改建議並已自2023年以來嚴格遵循整改措施。

本集團對發生內部監控事宜的解釋如下。SAP審批流程於2020年9月4日啟動，並於2020年9月10日完成。《合作協議》於審批流程啟動前已註明日期為2020年9月8日。該協議於審批流程完成後簽署，協議日期純粹並無按照簽署日期予以修訂。由於僅相差兩天，且該審批流程實際上已完成，故本公司認為並無重大影響。

本公司於當時已知悉拖欠還款情況，並已與相關信託公司協商延期。

d) 發現的問題—第三項信託貸款

於2020年6月，一間信託公司與本集團一間聯營公司設立一項信託貸款安排，繼而獲得放款人民幣5億元。本公司若干附屬公司提供擔保及資產(房地產及土地)質押作為抵押，而貸款所得款項已回撥本集團。

倘於提供抵押品時已得悉全部或部分相關信託貸款金額將回撥本集團，則應事前或同時列載相關金額於SAP審批流程中。

整改建議

倘於提供抵押品時得悉全部或部分相關信託貸款將回撥本集團或其他附屬公司，則須於相關SAP審批流程備註中列明以下詳情：

- (i) 將回撥本集團或其他附屬公司的資金比例；
- (ii) 流入各附屬公司的資金流向；
- (iii) 回撥各附屬公司的資金用途；及
- (iv) 對各附屬公司還款能力的評估。

將回撥的相關金額應事前或同時列載於SAP審批流程中。

本公司的回應

本集團已同意相關整改建議並已嚴格遵循整改措施。

資金用途及調撥均受調撥審批流程控制，每次調撥的具體金額及時間根據業務需求不時釐定。融資合約、擔保及質押審批僅針對合約條款、融資條件及結構等，惟不涉及資金調撥。

e) 發現的問題—第四項信託貸款

於2020年，一間信託公司與本公司一間合營企業設立一項信託貸款安排，於2021年末，該項信託貸款餘額為人民幣3.3億元。本公司的若干附屬公司提供擔保及資產(房地產及土地)質押作為抵押，而貸款所得款項已回撥本集團。

倘於提供抵押品時已得悉全部或部分相關信託貸款金額將回撥本集團，則應事前或同時列載相關金額於SAP審批流程中。

整改建議

倘於提供抵押品時得悉全部或部分相關信託貸款金額將回撥本集團或其他附屬公司，則須於相關SAP審批流程備註中列明以下詳情：

- (i) 將回撥本集團或其他附屬公司的資金比例；
- (ii) 流入各附屬公司的資金流向；
- (iii) 回撥各附屬公司的資金用途；及
- (iv) 對各附屬公司還款能力的評估。

將回撥的相關金額應事前或同時列載於SAP審批流程中。

本公司的回應

本集團已同意相關整改建議並已嚴格遵循整改措施。

資金用途及調撥均受調撥審批流程控制，每次調撥的具體金額及時間根據業務需求不時釐定。融資合約、擔保及質押審批僅針對合約條款、融資條件及結構等，惟不涉及資金調撥。

6. 投資項目監督(包括執行投資項目交付及後續監督)

發現的問題

《世茂集團投資管理制度》並無就股權投資項目審批過程中對目標公司背景及資質的評估以及保存相關紀錄作出說明。

整改建議

本集團應於《世茂集團投資管理制度》中加入須對目標公司進行背景調查及資質評估以及保存相關紀錄的規定。倘目標公司的股東為法人，亦應確定其實際控制人，且於必要時進行詳盡的背景審查，並收集其財務資料及業務資料，以便評估其履行合約的償債能力。

本公司的回應

本公司的股權收購項目實際上聘請第三方代理機構進行法律及財務盡職調查，惟未有保存全部相關紀錄。

根據內部監控顧問的建議，集團法律事務中心已修訂《世茂集團投資管理制度》，增加了股權收購項目須聘請第三方顧問進行財務及法律盡職調查，並加強對項目執行人、股東及實際控制人背景、資質及能力進行審查的規定。經修訂制度已自2023年1月1日起實施。

7. 銀行賬戶開設、維持及終止收支管理(包括網上銀行)

發現的問題

根據本集團《財務管理制度手冊》的資金管理規定，應不時整理銀行賬戶，及時註銷不常用的銀行賬戶。然而，審查發現本集團旗下若干公司並無定期檢查銀行賬戶是否仍屬有效。

整改建議

有關公司應定期檢查銀行賬戶是否仍屬有效。就長期未使用的銀行賬戶，應及時予以清理及註銷，以防其他僱員或任何第三方非法挪用有關賬戶。

本公司的回應

本集團已同意相關整改建議並已自2022年10月1日以來嚴格遵循整改措施。

8. 編製總賬以及保存財務紀錄及賬目

發現的問題

在審閱期間，就本集團的文件保存而言，由於附屬公司員工辭職，本集團人員無法尋回該等信託貸款項下的部分協議，亦存在本集團總部人員無法確認相關文件最終有否簽署的情況。

此外，就銷售及採購的範疇，亦發現集團財務管理中心人員因附屬公司員工辭職而無法及時尋回相關支持性文件。

整改建議

集團法律事務中心應建立上載連結，以供相關公司的融資部、銷售部及採購部人員根據《世茂集團檔案歸檔範圍及保管期限管理規定》上傳已簽署的協議、合約、確認函及其他具法律效力的文件，以便本集團作紀錄。

附屬公司人員辭職時，應按照《世茂集團檔案歸檔範圍及保管期限管理規定》交出所有具法律效力的文件正本。

此外，於附屬公司完成項目銷售或項目並無日常收入及開支時，其須根據本集團的規定向集團法律事務中心提交所有具法律效力的文件正本。

本公司的回應

根據內部監控顧問的建議，本集團各部門已建立文件上載連結，各級公司需及時上傳已簽署文件的電子文檔，以便集中管理及查詢。

本集團根據《員工離職及調職工作交接管理規定及工作指引》，對離職員工的交接及文件存放進行管理。自2022年10月起，集團人力資源管理中心及審計部已加強對離職員工交接管理的監督、檢查及審查。

附屬公司的所有文件應根據《世茂集團檔案歸檔範圍及保管期限管理規定》定期存檔。倘公司已註銷登記，則已存檔文件須包含有關向工商管理當局註銷登記的資料。

跟進審閱

內部監控系統經初次審閱後，本公司已根據內部監控顧問提供的整改建議加強其內部監控系統。內部監控顧問已對本集團的內部監控系統(特別是財務報告程序)進行跟進審閱。截至本公告日期，內部監控審閱已完成。

根據內部監控顧問關於內部監控審閱的報告，經進行跟進審閱後，除少數事項仍在進行整改外，本集團已對有關內部監控缺點及不足執行相關整改措施。

經本集團仔細審閱內部監控顧問進行的內部監控審閱的整改建議及跟進審閱後，董事會認為，本集團的內部監控系統及財務報告程序足以履行上市規則項下的責任。

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；
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會；
「內部監控顧問」	指	中匯安達風險管理有限公司；
「內部監控審閱」	指	由內部監控顧問進行的獨立內部監控審閱；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義。

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7月21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。