

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之內容概不負責，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之任何損失承擔任何責任。



HSIN CHONG GROUP HOLDINGS LIMITED

新昌集團控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00404)

3億美元於2018年到期之8.75厘優先票據

(股份代號：5513)

1.5億美元於2019年到期之8.50厘優先票據

(股份代號：5607)

有關暫停買賣的近期發展更新－ 內部調查報告

本公告乃由新昌集團控股有限公司（「本公司」及連同其附屬公司統稱「本集團」或「新昌集團」）根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第13.09條以及證券及期貨條例（香港法例第571章）第XIVA部項下之內幕消息條文而作出。

茲提述本公司日期為2017年12月29日、2017年11月29日、2017年10月31日、2017年9月29日、2017年8月14日、2017年6月12日、2017年5月29日、2017年5月17日、2017年4月5日、2017年4月3日之公告以及於2017年4月19日刊發之2016年年度業績公告及本公司截至2016年12月31日止年度之年報（統稱「2016年年度報告」）。

在上述公告所載更新資料的基礎上，本公司謹此提供有關其近期發展的進一步資料。除另有指明外，本公告中所用之詞彙與2016年年度報告中所定義者具有相同涵意。

A. 背景

誠如在本公司2017年9月29日之有關於暫停買賣的發展更新的公告中列明，於2017年7月25日，德勤諮詢(香港)有限公司(「**德勤**」)已獲代表獨立調查委員會的法律顧問胡百全律師事務所委聘為獨立顧問，以就本公司前核數師羅兵咸永道會計師事務所(「**羅兵咸**」)於2016年獨立核數師報告中提出的若干審核事項進行獨立法證審閱。法證審閱的實地工作已於2017年9月展開。

截至本公佈日，本公司收到德勤於2017年12月29日出具的調查報告草稿(「**調查報告**」)，本公告現列載該調查報告摘要如下。

由於調查報告仍處於草稿階段，故此以下調查報告之摘要有可能被增補、刪減或修改。

B. 指稱事項摘要

本公司的股份自2017年4月3日起於聯交所暫停股份買賣。根據2016年年度報告，本集團當時之核數師羅兵咸並無就截至2016年12月31日止年度的綜合財務報表發表審計意見，羅兵咸披露「無法表示意見的基準」乃由於羅兵咸就以下若干事項未能取得充分及適當之證據：

- 一. 有關持續經營的多項不明朗因素；
- 二. 有關周煒先生及其關聯實體的交易及結餘(以下簡稱「**已識別事項一**」)；
- 三. 向一間建造公司作出之付款(以下簡稱「**已識別事項二**」)；及
- 四. 向若干財務諮詢公司作出之付款(以下簡稱「**已識別事項三**」，連同已識別事項一及已識別事項二，統稱「**已識別事項**」)。

有鑑於此，董事會於2017年3月下旬成立獨立調查委員會並授權該委員會對已識別事項一、二和三進行獨立調查。獨立調查委員會由三位獨立非執行董事組成，並聘請胡百全律師事務所向獨立非執行董事就獨立調查提供相關法律意見，並由胡百全律師事務所委聘德勤就各已識別事項進行獨立調查。

C. 調查報告內容摘要

綜合調查報告的內容，現將調查報告草擬稿中主要的發現及相應之建議撮要如下：

1 已識別事項一：與本公司前執行董事周煒先生及其關聯實體的交易及結餘

1.1 本公司前執行董事周煒先生（「周先生」）的關聯公司北京中物信和房地產開發有限公司（以下簡稱「中物信和」）曾於2016年7月與一家於中國成立之第三方公司（「原買方」）約定以人民幣10.7億元將其位於北京的兩棟物業（統稱「北京物業」）出售給原買方。本公司之附屬公司新昌融資租賃（中國）有限公司（「新昌租賃」）與原買方及後於2016年8月2日簽訂合作協議向原買方提供不少於人民幣5億元的融資以協助原買方向中物信和支付物業轉讓款。於2016年8月24日，原買方、新昌租賃與中物信和簽訂售後回租合同並按合同要求支付人民幣1.29億元的首期。據瞭解，時任執行董事周先生以新昌租賃分管領導身份審批該售後回租交易，而該交易並沒有上達本集團進行審批。由於本公司缺乏對附屬公司業務審批有效執行的相關制度，德勤無法對審批是否符合本集團內部政策作出評價。因協議方各種不同的原因，售後回租交易於2016年12月15日在各方同意下撤消，並同意將新昌租賃向中物信和所提供人民幣1.29億元的物業轉讓首期的債權轉讓給新昌集團附屬公司新昌控股（中國）有限公司（「新昌中國」）。其後於2016年12月28日，一家於天津成立的信託貸款公司（「信託公司甲」）與新昌中國簽訂貸款合同，同意向新昌中國提供人民幣4.2億元貸款，該貸款由中物信和所擁有的兩棟北京物業作為抵押物並由新昌集團提供擔保，該筆貸款分別於2016年12月9日及2016年12月12日新昌中國及新昌集團舉行的董事會決議通過並已按合同條款向新昌中國發放。

- 1.2 在與信託公司甲簽訂貸款合同的前一天，新昌集團另一附屬公司天津協盛商業管理有限公司（「天津協盛」）與周先生另一關聯公司北京宣和嘉美物業管理有限公司（「宣和嘉美」）簽訂合作協定同意北京物業的管理單位宣和嘉美以人民幣2.475億元對北京物業進行裝修改造，但該合作協定據稱因未有考慮周全而當天取消，並改為由宣和嘉美向天津協盛借貸人民幣2.475億元，該貸款由中物信和提供擔保。德勤從訪談中瞭解到新昌中國同意向宣和嘉美放貸的條件是為促進新昌中國向信託公司甲申請貸款，惟針對天津協盛和宣和嘉美在簽訂北京物業裝修協定當天取消該協定，並另簽署一份同等交易價值而性質完全不同的貸款合同，德勤認為本公司並沒有提供一個合理的解釋。
- 1.3 就以上提及本集團分別與中物信和及宣和嘉美的交易未有及時對外公告，德勤認為該交易或構成聯交所上市規則中須予披露的交易及關連交易。德勤建議獨立調查委員會就有可能違反上市規則事宜尋求法律意見，以評估對本公司的合規性帶來的影響，並按需要要求新昌集團管理層委任獨立財務顧問以就關連交易之條款是否公平合理尋求意見。據瞭解，新昌集團內部當時沒有就關聯人士之關聯交易或關係主動訂立申報機制、政策或其他審批流程。

- 1.4 羅兵咸曾質疑本公司除周先生外的其他管理層對其附屬公司與中物信和及宣和嘉美若干重大關連交易並不知情的原因。針對新昌集團附屬公司對特定事項提交本公司管理層彙報及審批，德勤留意到，本公司國內地產項目和租賃業務的板塊並無有效執行有關對特定事項提交本公司管理層彙報及審批的公司治理政策或控制流程，基於本公司對於重大交易並未作出清晰的定義，部分被訪談人員認為前述的售後回租和物業管理業務為附屬公司日常經營的業務範圍，因此未就該等交易向本公司管理層及時彙報。
- 1.5 另外，羅兵咸曾提及本公司管理層於審計期間向羅兵咸提供若干尚不完整及全面執行或簽署的協議和合同，德勤曾與當時新昌租賃負責提供該等文件檔的前員工進行訪談得知新昌租賃當時進行內部重組且人手短缺，該前員工由於剛接替新工作時並沒有妥善交接，所以在不太瞭解狀況的前提下把未蓋章或簽署的草稿提供給羅兵咸而造成了誤會。
- 1.6 針對以上該等交易是否為新昌集團帶來潛在的經濟及財務風險，德勤建議本公司管理層應考慮向國內執業律師對中物信和的抵押物在信託公司甲向新昌中國提供的貸款交易中是否具有法律執行力尋求法律意見，以評估新昌集團於經濟及財務損失的潛在風險。

2 已識別事項二：向一間建造公司作出之付款

- 2.1 本集團佛山奧特萊斯項目商業商鋪裝修的承包商（「**建造公司**」）受本集團附屬公司奧特萊斯置業廣東有限公司（「**置業廣東**」）委託就商業一期商鋪的租戶支付每平方米人民幣8,500元的裝修補償款項，總金額暫定為人民幣765,000,000元。據瞭解，人民幣765,000,000元為總包費用的上限，當中包含了裝修補償款項、土地和水系工程、協調拆遷搬遷工作、室內裝修工程等費用，而費用以建造公司按工程中實際需要進行分配及安排。根據德勤評閱的財務文件和合同，截至2017年10月17日，本集團共支付建造公司該協定的部分金額人民幣589,835,900元，其中人民幣286,480,000元涉及招商總費用，其他為工程款項、軟裝費用及室內裝修費用。另外，本集團另一附屬公司嘉勵協盛（泰安）置業有限公司（「**嘉勵協盛**」）於2016年7月1日與建造公司就另一位於泰安市的奧特萊斯項目委聘建造公司為其商鋪提供精裝修工程，工程預算總造價為人民幣5億元。本集團已按合同要求支付合計人民幣272,000,000元。
- 2.2 本公司按德勤要求委託了一家從事商業地產行銷管理的國內專業公司為新昌中國奧特萊斯項目提供獨立的行業專家評估報告，行業專家比對其團隊過去曾參與過的奧特萊斯項目，認為佛山項目公司所投入的裝修補貼屬於合理水準。
- 2.3 由於佛山和泰安奧特萊斯項目屬於本集團在國內房地產市場的長期投資，德勤未能在已知的事實基礎上計算有關項目的財務回報及商業價值以進一步評估項目資金投放的商業理由及其合理性，但本公司管理層表示，佛山奧特萊斯項目自開業後其經濟效益令地價增長，並估計佛山奧特萊斯項目的現時地價已遠超當時本集團收購該項目的作價。

3 已識別事項三：向若干財務諮詢公司作出之付款

- 3.1 置業廣東於2016年5月從一家中國成立的信託貸款公司（「信託公司乙」）取得人民幣750,000,000元短期信託貸款，貸款期為2016年5月25日至2017年5月24日，月利率為1%，該貸款的資金來源由一家獨立第三方公司（「貸款公司」）所提供。在貸款洽談過程中，置業廣東和另外三家參與興建佛山奧特萊斯項目的附屬公司分別與貸款公司和三家財務諮詢公司簽訂若干融資諮詢服務協定和財務顧問合同。上述貸款本金、利息及其他貸款所產生的費用已於2017年3月29日提早償還，實際貸款期約為10個月。綜合信託公司乙收取的貸款利息以及貸款公司和三家財務諮詢公司收取的財務顧問費用共計人民幣181,290,000元，占總貸款額比率24.17%。
- 3.2 據瞭解，由於本集團及其附屬公司因各種原因未能通過一般金融機構取得成本較低的貸款，因此為應付日常業務和償還本集團當時其他即將到期貸款，本集團僅能通過委託貸款的方式取得市場資金，但當中所涉及的貸款成本會顯著增高並體現在貸款過程中衍生的融資諮詢費、財務顧問費或仲介費等費用中。在評估該貸款成本的合理性時，德勤瞭解貸款公司和三家財務諮詢公司雖然會對貸款方進行具體的諮詢服務，但費用合理性的主要考慮因素基於貸款方需要通過不同仲介機構在國內市場利用其商業關係介紹資金方並促成貸款，即貸款公司願意以信託方式向置業廣東提供貸款的仲介性質費用。綜合考慮到本集團於已識別事項一及已識別事項二的經營環境，德勤瞭解本集團在2016年期間現金流緊張，但未能理解在該等情況下新昌集團仍然願意承擔貸款成本占貸款額比率高達24.17%的商業考慮。

4 總結

- 4.1 德勤瞭解該等已識別事項所涉及交易的商業考慮應為管理層的責任並基於管理層對市場的理解、運營的成本及盈利的預期所作出的商業決策，當中可能涉及公司長遠發展的考慮。德勤無法對已識別事項所涉及交易中可能帶來的長期回報或風險（如相關土地及房產日後的價值、貸款回款情況、奧特萊斯專案發展及收益）作出分析，因此無法評價管理層對該等交易商業考慮作出的解釋之合理性。但德勤在評閱工作過程中並無發現有明顯證據顯示個別人員通過已識別事項所涉及交易以挪用資金或作出其他商業欺詐行為，基於前述商業及未知因素的限制，德勤無法證明該等交易目前為本集團帶來顯著而重大的經濟或財務損失。
- 4.2 但基於德勤的發現，本集團在集團管理及部分內控體系上存在薄弱環節，如本公司管理層對附屬公司和關聯方的交易毫不知情，並無設立完善有效的管理機制。同時，部份管理人員對識別上市規則中須予披露的交易及關連交易的理解明顯不足。在公司治理方面，本公司對於重大交易並未作出清晰的定義及明確附屬公司對重大事項的彙報要求。運營方面，本集團整體缺乏完善的資金調撥計畫及管理計畫，高級管理人員一方面解釋礙於各負面因素本集團未能通過一般金融機構取得貸款，從而需要通過委託貸款的方式並以極其高昂的成本取得市場資金；但另一方面，在相對接近的時段內，其附屬公司卻在集團董事局不知情的情況下向周先生的關聯實體提供大額借款，這突顯出管理上的潛在矛盾。

D. 獨立調查委員會的意見

獨立調查委員會正在進一步審閱德勤所草擬的調查報告草稿之內容，並將會就調查報告的發現，向董事會提出就調查報告的看法及意見，及相關建議，以讓董事會採取適當行動處理各項已識別事項及改善本公司企業管治水平。本公司將會於適當時候向本公司股東及潛在投資者披露獨立調查委員會給予董事會的建議。

繼續暫停股份及債務證券買賣

本公司之普通股及債務證券自2017年4月3日起已暫停買賣並將繼續暫停買賣以待刊發進一步通告。恢復買賣之條件載於本公司日期為2017年6月12日之公告。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份和其他證券時務請審慎行事。

承董事會命
新昌集團控股有限公司
非執行主席兼非執行董事
林卓延

香港，2018年1月9日

於本公告日期，董事會成員包括非執行主席兼非執行董事林卓延先生；執行董事蔡健鴻博士工程師（行政總裁）、鄔碩晉先生（首席風險官）及達振標先生；非執行董事閻傑先生、陳磊先生、崔光球先生及呂振邦先生；以及獨立非執行董事鄭瑞生先生、李嘉音女士、袁金浩先生及賴焯藩先生。