

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。



## Ever Reach Group (Holdings) Company Limited

### 恒達集團（控股）有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3616)

## 獨立調查主要發現 及 繼續暫停交易

### 緒言

本公告乃由恒達集團(控股)有限公司(「本公司」)根據上市規則第13.09條以及香港法例第571章《證券及期貨條例》第XIVA部項下的內幕消息條文(定義見上市規則)作出。

茲提述(i)本公司日期為2024年3月28日、2024年4月2日、2024年4月12日、2024年5月14日、2024年6月28日、2024年9月27日、2024年12月30日、2025年3月31日及2025年7月1日之公告，內容有關(其中包括)延遲刊發2023年及2024年全年業績、復牌指引及成立特別調查委員會；(ii)日期為2024年8月12日之公告，內容有關核數師辭任；(iii)日期為2024年8月23日之公告，內容有關(其中包括)延遲刊發2024年中期業績及延遲寄發2024年中期報告；及(iv)日期為2024年9月25日之公告，內容有關委任核數師(「該等公告」)。除另有界定者外，本公告所用詞彙與該等公告界定者具有相同涵義。

### 背景

於2024年6月25日，本公司接獲聯交所函件，當中載列有關本公司股份恢復於聯交所買賣的指引(「復牌指引」)。根據復牌指引，本公司應(其中包括)對預付款項問題展開適當獨立調查、評估對本公司業務運營和財務狀況的影響、公佈調查發現並採取適當的補救措施。

誠如該等公告所披露，董事會已議決成立由全體獨立非執行董事組成的特別調查委員會，以調查有關預付款項問題的事宜。此外，本公司已於2024年6月5日聘請一個獨立第三方專業機構鄭鄭風險管理諮詢服務有限公司（「調查事務所」）對預付款項問題及提取及動用監管賬戶中的預售所得款項進行獨立調查（「調查」）。於2025年6月24日，調查事務所發佈了調查報告（「調查報告」）。

## 調查範圍

調查範圍包括但不限於以下項目：

(i) 就預付款項問題方面：

- a. 獲取並審閱主要建築合約及相關補充協議（如有），以交易條款、付款安排及物流安排為重點，並審閱施工進度、交付流程、相關支持文件以及交易記錄；
- b. 獲取並審閱本集團就房地產貸款訂立的合約、該等貸款的審核過程、所有相關證明文件，以及本集團為申請提取貸款而遞交的文件；
- c. 獲取並審閱建築合約及相關補充協議（如有），以交易條款、付款及預付款項安排及物流安排為重點。另外，亦要審閱施工進度、項目交付流程和相關證明文件，以及交易記錄；
- d. 獲取並審閱本集團動用貸款款項賬目的情況（未經審核）；
- e. 獲取並審閱董事會及／或本集團管理層會議記錄；及
- f. 獲取並審閱本集團內部控制政策。

(ii) 就從監管賬戶提取及使用預售所得款項方面：

- a. 檢查及識別本集團於作出申請後從本集團監管賬戶中的預售所得款項轉賬至主承建商並於其後退還予本集團的情況；

- b. 獲取並審閱本集團預售所得款項之監管賬戶之賬目及資料；
  - c. 獲取並審閱本集團董事會及／或管理層的會議記錄；及
  - d. 獲取並審閱本集團的會計分錄。
- (iii) 就從第三方獲取的資料方面，審閱(a)承建商；(b)房地產開發貸款的收款人；及(c)本公司附屬公司的背景資料，包括業務範圍、規模、法定代表人及董事的資料。

### 主要調查程序

調查事務所進行的主要調查程序包括但不限於以下項目：

- (i) 與以下人士進行訪談：
  - a. 本公司董事、財務部門職員及相關高級管理人員，以及參與、審閱及批核相關建築項目的職員；
  - b. 相關主承建商負責人或管理層；
  - c. 相關銀行負責人；及
  - d. 相關政府官員。
- (ii) 向以下實體寄發查詢函件：
  - a. 相關主承建商；及
  - b. 相關銀行。
- (iii) 從本集團中國法律顧問取得有關銀行貸款程序及向本集團退還預售所得款項的合法性的法律意見。

## 主要調查發現概要

### (i) 就項目C(第二期)向供應商A支付預付款項人民幣2.9百萬元

自2021年，供應商A(「供應商A」)獲許昌東恒委聘建造項目C(第二期)。截至2023年12月31日，該建築項目的應付賬款總額(不包括稅項)為人民幣64.8百萬元。

#### *羅兵咸永道於審計過程中的發現*

根據羅兵咸永道日期為2024年4月8日的函件，截至2023年12月31日，許昌東恒已向供應商A支付預付款項人民幣2.9百萬元。

預付款項結餘人民幣2.9百萬元反映向供應商A支付預付款項(包括稅項)人民幣67.7百萬元，並受向供應商A應付賬款(不包括稅項)人民幣64.8百萬元抵銷。

#### *有關就項目C(第二期)向供應商A支付預付款項人民幣2.9百萬元的商業理由*

根據調查事務所獲得的資料及文件，調查事務所得出以下其認為可能與評估交易的商業理由相關的意見。

- a. 已確認供應商A為獨立第三方。概無發現供應商A與許昌東恒之間有任何持股關係，且概無證據顯示供應商A與許昌東恒或本公司及其附屬公司的股東及高級行政人員有任何關係。
- b. 據悉，截至2023年12月31日，已付供應商A的預付款項(包括稅項)為人民幣67.7百萬元，而應付供應商A的賬款(不包括稅項)為人民幣64.8百萬元，與本集團於訪談中提供的資料一致，因此，項目C(第二期)的財務資料已獲準確記錄。
- c. 透過使用應付供應商A的賬款(包括稅項)抵銷預付款項金額(包括稅項)後，可知截至2023年12月31日，許昌東恒應向供應商A支付人民幣3.0百萬元。有關計算計及預付款項(包括稅項)及應付款項(包括稅項)，與本集團於訪談中提供的資料一致，因此，項目C(第二期)的財務資料已獲準確記錄。

- d. 根據截至2024年12月31日的未經審核賬目，供應商A概無扣留許昌東恒的預付款項結餘。
- e. 調查事務所已獲取許昌東恒截至2023年12月31日的未經審核財務資料，並已審閱上述預付款項及應付賬款的會計憑證、銀行匯款憑證、稅務發票、監造報告及項目C(第二期)的建築合約，並確認截至2023年12月31日，許昌東恒向供應商A支付的累計預付款項為人民幣67,685,627元(含稅)及應付賬款為人民幣64,832,884.39元(不含稅)。財務部門已根據正確的會計程序記錄預付款項及應付賬款結餘。

## 結論

已確認，截至2023年12月31日，許昌東恒應付供應商A的賬款為人民幣3.0百萬元，因此，供應商A概無扣留許昌東恒的預付款項結餘。

### (ii) 就項目A(第一期)向供應商A提供房地產開發貸款及預付款項

#### (A) 向供應商A提供房地產開發貸款及預付款項人民幣100.9百萬元

##### 房地產開發貸款

於2023年3月26日及2023年4月3日，許昌恒潤與供應商B(「**供應商B**」)訂立了一項臨時建築協議及補充建築協議，內容有關項目A(第一期)。

於2023年6月28日，許昌恒潤與一間銀行就項目A訂立了本金人民幣400.0百萬元的貸款協議。

於關鍵時刻，供應商B被發現涉及多宗訴訟，故引起以下疑慮：(1)供應商B的銀行賬戶在本集團支付建築工程款項後被凍結；(2)供應商B是否有能力完成該項目。

其後，許昌恒潤、供應商A及供應商B訂立了一項三方協議(「**三方協議**」)，根據協議，許昌恒潤將直接向供應商A支付建築費用，而供應商B將不會再參與該項目。

許昌恒潤進而向相關銀行遞交提取貸款申請，連同其他文件(包括(除其他外)三方協議及項目計劃進度，即預期於2026年6月30日(相關貸款協議的到期日)達致的最大項目進度)。於2023年6月30日，該銀行以受託支付形式向供應商A轉賬人民幣100.9百萬元。

其後，相關政府機構通知許昌恒潤，其並不建議將施工方由供應商B轉為供應商A。此後，許昌恒潤向本公司一名董事提供下列建議：

- a. 供應商B將繼續履行臨時及補充建築協議項下建築工程；
- b. 與供應商A協商終止三方協議；
- c. 向供應商A討回退款人民幣100.9百萬元；
- d. 供應商A退款款項將用於支付供應商B的建築費用；及
- e. 通知相關銀行，供應商B將按原訂計劃繼續擔任施工方。

上述建議已由本公司一名董事接納。

於2023年7月25日，供應商A、供應商B及許昌恒潤訂立了一份終止協議，據此，訂約方同意終止三方協議。供應商A同意向本集團退還人民幣100.9百萬元。

於2023年7月27日，許昌恒潤與供應商B訂立經修訂建築協議，內容有關項目A(第一期)。

供應商A已於2024年3月向許昌恒潤退還人民幣100.9百萬元。

*來自預付供應商A的款項的其他應收款項人民幣100.9百萬元*

於2023年12月31日，供應商A尚未向本集團退回人民幣100.9百萬元的預付款項。由2024年3月4日起，供應商A開始分期還款，而於2024年3月8日，有關款項已悉數退還至許昌恒潤。

許昌恒潤於2023年8月17日開始向供應商B支付首筆施工費人民幣700,000元。截至2023年12月結束時及截至2024年9月30日，許昌恒潤已分別向供應商B支付了合共人民幣7.3百萬元及人民幣28.8百萬元。

*有關提取金額為人民幣100.9百萬元的房地產開發貸款的商業理由*

根據所獲取資料及文件，調查事務所得出以下意見，認為是與提取房地產開發貸款人民幣100.9百萬元的商業理由有關：

- a. 供應商A為一名獨立第三方。概無證據顯示供應商A與本公司及其附屬公司的股東及高級管理層有任何關係。
- b. 本集團於2023年的現金不足以支付其應付款項。當時，項目A被列入許昌市人民政府的項目白名單，因此符合資格向銀行申請房地產開發貸款。有鑒於此，本公司副總裁已批准向相關銀行遞交80%計劃工程進度，即於相關貸款合約到期日，項目A(第一期)可達致的最高進度，務求獲取較高金額的貸款，以補足白名單以外的項目的資金需求。相關銀行批准了人民幣100.9百萬元的貸款。
- c. 於調查報告日期，概無證據顯示本集團有任何未完成或不能交付的項目。本集團短期內的高額貸款及承擔高額利息的原因似乎是為了響應國家的「保交樓」政策，防止項目爛尾而作出的資金安排。
- d. 項目A(第一期)施工範圍擴大，導致合約金額由人民幣53.8百萬元增加至人民幣126.1百萬元。
- e. 提取貸款的目的為興建項目A(第一期)。
- f. 經向相關銀行確認後，可知即使向銀行遞交的計劃施工進度與實際施工進度不符，亦不會構成貸款違約。

- g. 為確保貸款資金的安全及促進項目A(第一期)的進度，經本公司一名董事批准後，決定以供應商A取代供應商B。
- h. 支付預付款項是因為根據《固貸暫行辦法》和貸款協議的規定，銀行必須以受託支付方式透過許昌恒潤銀行賬戶直接向供應商A支付貸款。
- i. 據相關銀行確認，向供應商發放貸款並不構成違反貸款協議。
- j. 本集團並無預計到無法從相關政府部門取得批准以更換施工承建商。因此，在無其他選擇的情況下，建築工程須由已獲本公司的一名董事及許昌恒達批准的供應商B繼續施工。許昌恒潤已將有關決定告知銀行，並成功從供應商A收回全部貸款人民幣100.9百萬元。銀行已確認上述決定並不構成違反貸款協議。
- k. 根據與本公司的一名董事及許昌恒達進行的訪談，管理層意識到需要立即收回向供應商A支付的人民幣100.9百萬元，並已悉數收回相關的資金。在許昌恒潤收回人民幣100.9百萬元之後，截至調查報告日期，有關項目繼續進行，而為了加強對資金的控制，並無向供應商B預付任何款項。
- l. 根據有關中國內地房地產行業於2023年的新聞，調查事務所了解到境內房地產公司出現破產潮。鑒於供應商A對本集團的財務狀況存疑，其並無即時退回人民幣100.9百萬元予許昌恒潤似乎屬合理做法。
- m. 於2023年7月25日，供應商A與許昌恒潤及供應商B訂立了終止協議。根據供應商A發出的確認函，可知供應商A同意退回人民幣100.9百萬元予許昌恒潤，並同意該筆人民幣100.9百萬元之款項不會用於清償施工費用。



- n. 由於該筆人民幣100.9百萬元之款項擬用於項目A(第一期)的建築工程，而有關工程並非由供應商A施工，供應商A並無合理理由扣留或動用有關資金。此外，倘本集團未能收回該筆人民幣100.9百萬元之款項，則本公司的核數師將不能刊發核數報告，令本集團面臨停牌風險。這將對供應商A承接的本集團的八個項目產生負面影響。因此，供應商A同意向許昌恒潤悉數退回人民幣100.9百萬元款項屬合理做法。
- o. 據悉，從供應商A收回的資金：1.已用於向相關銀行償還開發貸款；2.已用於結算就項目A而言應付供應商A及供應商B的施工費用；及3.已轉移至許昌恒達的銀行賬戶，其後在本集團旗下公司之間重新分派。於2024年9月30日，供應商A退回的項目A開發貸款似乎仍然存置於許昌恒達的銀行賬戶。

## 結論

根據上述背景資料、許昌恒潤的答覆以及調查事務所的審查，調查事務所確認，許昌恒潤向供應商A支付的預付款項乃源於：(1)因更換項目A(第一期、範圍一)承建商而產生的其他應收款項；及(2)董事為平衡本集團利益及確保本集團業務得以持續營運而作出的決定。調查事務所並未發現任何證據表明許昌恒潤向供應商A支付的預付款項缺乏商業理由或構成借貸行為。

## 有關內部控制的觀察

- a. 相關貸款協議第9條訂明，「除本貸款協議協定的目的之外，或經貸款人同意，借款人不得將本貸款協議項下的貸款資金轉移至借款人或任何關聯方的任何賬戶。」因此，許昌恒潤不可要求供應商A退還貸款資金及將供應商A退還的資金留存於其銀行賬戶。

- b. 相關銀行確認銀行知悉上述情況。銀行表示其不打算就此採取任何行動。
- c. 根據相關貸款協議，許昌恒潤須根據實際施工進度，分階段申請貸款。然而，許昌恒潤是於提取貸款時向相關銀行遞交計劃項目進度，令本集團面臨違反貸款協議的風險。
- d. 根據相關貸款協議，該貸款的資金僅可用於項目A。為響應國家的「保交樓」政策，本集團管理層須為其他項目籌集資金。因此，擬用於項目A的貸款被用於其他項目，可能令本集團面臨違反貸款協議的風險。

**(B) 向供應商A支付的房地產開發貸款及預付款項人民幣10.0百萬元**

*人民幣10.0百萬元的房地產開發貸款*

於2023年6月27日，許昌恒潤與供應商A訂立了一項建築合約，內容有關項目A(第一期)第19棟樓。

許昌恒潤於2023年11月向相關銀行遞交提取貸款申請，連同其他支持文件。於2023年12月8日，根據《固貸暫行辦法》、相關貸款協議及向該銀行遞交的文件，該銀行以受託支付方式透過許昌恒潤於該銀行開立的賬戶向供應商A的銀行賬戶轉賬人民幣10.0百萬元。

*向供應商A預付款項所產生其他應收款項人民幣10.0百萬元*

由2024年1月31日起，供應商A分期退還人民幣10.0百萬元的款項，截至2024年2月1日，有關款項已悉數退還至許昌恒潤銀行賬戶。

## 調查事務所的觀察

調查事務所得出以下觀察：

- a. 於實地走訪過程中，可見截至2024年9月30日，項目A(第一期)第19棟樓尚未開始施工。根據現場銷售人員的反饋，自2023年以來，客戶比較傾向購買已建成的房屋。針對該趨勢，許昌恒潤於2024年將施工策略由同時開發整個工地修改為單棟樓宇施工模式。該策略將能夠實現提早交付已建成的房屋，並預期可促進銷售、減低存量、減少本集團面臨的財務壓力。
- b. 根據向供應商A發出的確認函件及供應商A的回覆，截至2024年2月1日，供應商A已向本集團悉數退還人民幣10.0百萬元。
- c. 相關貸款協議第9條訂明，「除本貸款協議協定的目的之外，或經貸款人同意，借款人不得將本貸款協議項下的貸款資金轉移至借款人或任何關聯方的任何賬戶。」因此，許昌恒潤不可要求供應商A退還貸款資金及將供應商A退還的資金留存於其銀行賬戶。
- d. 調查事務所已審閱由許昌恒達(許昌恒潤的母公司)一名董事簽署的日期為2024年1月9日的審批記錄，其內容包括對供應商A進行人民幣100.0百萬元預付款項的催收工作。
- e. 根據與人民幣10.0百萬元有關的《催款函》副本、催收記錄及簽收記錄，已確認本集團曾要求供應商A還款。

### 有關提取人民幣10.0百萬元貸款的商業理由

根據所獲取資料及文件，調查事務所得出以下意見，認為是與提取房地產開發貸款人民幣10.0百萬元的商業理由有關：

- a. 供應商A為一名獨立第三方。概無證據顯示供應商A與本公司及許昌恒潤的股東及高級管理層有任何關係。
- b. 本集團於2023年的現金不足以支付其應付款項。當時，項目A被列入許昌市人民政府的項目白名單，因此符合資格向銀行申請開發貸款。有鑒於此，本集團副總裁已批准向相關銀行遞交60%計劃工程進度，即於相關貸款合約到期日，項目A(第一期)第19棟樓可達致的最高進度，務求獲取較高金額的貸款，以補足白名單以外的項目的資金需求。
- c. 根據調查事務所的調查(包括與本公司及許昌恒達執行董事進行的訪談、對政府政策之審閱、相關銀行發出的確認函，以及與退回開發貸款及動用資金相關的財務記錄)，於調查報告日期，概無證據顯示本集團有任何未完成或不能交付的項目。本集團短期內的高額貸款及承擔高額利息的原因似乎是為了響應國家的「保交樓」政策，防止項目爛尾而作出的資金安排。
- d. 支付預付款項是因為根據《固貸暫行辦法》及相關貸款協議的規定，銀行必須以受託支付方式直接向供應商A支付貸款。
- e. 經向相關銀行確認後，可知即使向銀行遞交的計劃施工進度與實際施工進度不符，亦不會構成貸款違約。

- f. 根據相關貸款協議，向供應商A支付的貸款資金不得退還予本集團。儘管如此，為維持控制及確保妥善動用貸款資金，許昌恒潤已向供應商A要求退還貸款資金。
- g. 根據本集團的回覆，提取人民幣10.0百萬元之貸款的理由是為建造項目A(第一期)第19棟樓提供資金。據悉，該工地的施工期間為2023年7月16日至2025年1月16日，似乎合理。然而，截至2024年9月30日，上述建築項目尚未開始。許昌恒潤繼續就上述貸款付息。
- h. 於2024年9月30日，貸款資金人民幣10.0百萬元似乎仍然存置於本集團銀行賬戶。

## 結論

根據許昌恒潤的回覆以及調查事務所的審查，已確認預付款項乃因以下理由而支付：(1)項目A(第一期)第19棟樓及(2)董事就保護本集團整體利益及確保業務持續性的決定。調查事務所並無發現預付款項缺乏商業理由，並確認其不構成貸款違約。

## 有關內部控制的觀察

- a. 相關貸款協議第9條訂明，「除本貸款協議協定的目的之外，或經貸款人同意，借款人不得將本貸款協議項下的貸款資金轉移至借款人或任何關聯方的任何賬戶。」因此，許昌恒潤不可將供應商A退還的資金留存於其銀行賬戶。
- b. 經向相關銀行確認後，了解到該銀行知悉上述情況。銀行表示其並不打算就此方面採取任何行動。

- c. 根據相關貸款協議，許昌恒潤須根據實際施工進度，分階段申請貸款。然而，許昌恒潤是於提取貸款時向相關銀行遞交計劃項目進度，令本集團面臨違反貸款協議的風險。
- d. 根據相關貸款協議，該貸款的資金僅可用於項目A。為響應國家的「保交樓」政策，本集團管理層須為其他項目籌集資金。因此，擬用於項目A的貸款被用於其他項目，可能令本集團面臨違反貸款協議的風險。
- e. 許昌恒潤並非按照項目實際進度分批向銀行提取開發貸款，而是選擇單一次提取大額貸款款項，然後以受託支付方式轉賬施工方。此做法導致許昌恒潤預付款項累積至較高水平，對資金失去控制，更產生額外利息開支。

**(iii) 就項目A(第二期)向供應商A提供房地產開發貸款及付款**

**房地產開發貸款人民幣106.0百萬元**

於2023年12月，許昌恒潤向相關銀行遞交提取貸款申請，連同其他文件(包括(除其他外)項目A(第二期)的項目計劃進度、臨時建築協議及補充建築協議)。

於2024年1月10日，根據《固貸暫行辦法》及相關貸款協議，該銀行以受託支付方式透過許昌恒潤於該銀行開立的賬戶向供應商A的銀行賬戶轉賬人民幣106.0百萬元。

許昌恒潤向該銀行遞交的項目計劃進度為70%，有別於實際項目進度。

## 來自預付供應商A的款項的其他應收款項人民幣106.0百萬元

於2024年1月10日，供應商A獲得預付建築費用人民幣106.0百萬元。

由2024年3月13日起，供應商A開始將預付款項退還予許昌恒潤。於2024年6月30日，合共人民幣80.4百萬元已退還予許昌恒潤。

### 商業理由

根據所獲取資料及文件，調查事務所得出以下意見，認為是與提取房地產開發貸款人民幣106.0百萬元的商業理由有關：

- a. 供應商A為一名獨立第三方。概無證據顯示供應商A與本公司及許昌恒潤的股東及高級管理層有任何關係。
- b. 本集團於2023年的現金不足以支付其應付款項。當時，項目A被列入許昌市人民政府的項目白名單，因此符合資格向銀行申請開發貸款。有鑒於此，許昌恒達(許昌恒潤的母公司)一名董事已批准向相關銀行遞交70%計劃工程進度，即於相關貸款合約到期日，項目A(第二期)可達致的最高進度，務求獲取較高金額的貸款，以補足白名單以外的項目的資金需求。
- c. 於調查報告日期，概無證據顯示本集團有任何未完成或不能交付的項目。本集團短期內的高額貸款及承擔高額利息的原因似乎是為了響應國家的「保交樓」政策，防止項目爛尾而作出的資金安排。
- d. 項目A(第二期)施工範圍擴大，導致相關建築合約的合約金額由人民幣56.0百萬元增加至人民幣151.4百萬元。

- e. 支付預付款項是因為根據《固貸暫行辦法》和貸款協議的規定，銀行必須以受託支付方式直接向供應商A支付貸款。
- f. 根據所進行實地走訪，於2024年10月22日，相關項目仍在進行中。
- g. 根據有關施工進度的資料，人民幣106.0百萬元的貸款已退還予許昌恒潤，乃用於項目A施工。
- h. 於2024年6月30日，合共人民幣80.4百萬元已退還予本集團。
- i. 經向相關銀行確認後，可知即使向銀行遞交的計劃施工進度與實際施工進度不符，亦不會構成貸款違約。
- j. 據悉，從供應商A收回的資金已用於：1.向銀行償還開發貸款；2.就項目A而言支付應付供應商A的施工費用；及3.已轉移至許昌恒達的賬戶，其後在本集團分派。於2024年9月30日，供應商A退回的開發貸款人民幣80.4百萬元似乎仍然存置於本集團銀行賬戶。

調查事務所已確認許昌恒潤及供應商A支付的預付款項乃因以下理由而支付：(1)與項目A(第二期)相關的預付款項及(2)董事就平衡本集團利益及確保業務營運持續性的決定。調查事務所並無發現上述預付款項的商業理由不足夠，且調查事務所亦無發現上述預付款項構成借貸行為。

#### *有關內部控制的觀察*

- a. 相關貸款協議訂明，「除本合約協定的目的之外，或經貸款人同意，借款人不得將本合約項下的貸款資金轉移至借款人或任何關聯方的任何賬戶。」



- b. 許昌恒潤要求供應商A退還貸款資金構成違約。根據與相關銀行進行的訪談，據悉，銀行知悉上述情況。銀行表示其不打算就此採取任何行動。
- c. 經審閱建築合約及與項目相關的其他相關文件後，可見並無有關動用預付款項的明確條款。同時可見本集團對動用預付款項缺乏監督，而預付款項可能會被用於非擬定用途。
- d. 本集團並非按照項目實際進度分批向銀行提取開發貸款，而是選擇單一次提取大額貸款款項，然後以受託支付方式轉賬施工方。此做法導致本集團預付款項累積至較高水平，對資金失去控制，更產生額外利息開支。

**(iv) 與項目B(第一期)有關的房地產開發貸款人民幣155.0百萬元及向供應商A支付的款項**

許昌恒榮於2021年11月30日與一間銀行訂立了金額為人民幣155.0百萬元的貸款協議。

於2022年1月14日至2022年11月9日期間，本集團向供應商A預付了人民幣155.0百萬元的預付款項。供應商A分別於2023年1月20日至2023年12月26日期間及於2024年1月11日至2024年2月8日期間將合共人民幣70.2百萬元及人民幣6.2百萬元退還予許昌恒榮。

截至2024年6月30日，供應商A已向許昌恒榮退還合共人民幣76.4百萬元。

*商業理由*

根據所獲取資料及文件，調查事務所得出以下意見，認為是與預付款項的商業理由有關：

- a. 概無任何證據顯示供應商A與許昌恒榮或本公司及其附屬公司的股東及董事之間有任何關係。

- b. (i)單價增加及(ii)項目B(第一期)施工範圍擴大，導致相關建築合約的合約金額由人民幣123.5百萬元增加至人民幣201.2百萬元。
- c. 根據許昌恒榮的聲明及向調查事務所提供的文件，可確認許昌恒榮曾因建築項目、疫情的影響及交付壓力而有借款需求。為滿足借款前的條件，許昌恒榮與供應商A就項目B(第一期)而言訂立「施工協議」，並就第1棟樓、第2棟樓、第3棟樓、第11棟樓、第12棟樓、第13棟樓及第15棟樓的建築工程取得施工許可證，並確認承建商為供應商A。在此基礎上，該施工協議似乎按照正常商業條款進行。
- d. 預付款項結餘存在，是因為根據《固貸暫行辦法》及相關貸款協議，房地產開發貸款必須以受託支付方式直接支付予供應商A，且許昌恒榮無權反對有關安排。
- e. 根據有關施工進度的資料，可見由銀行借入的人民幣155.0百萬元已動用於項目B(第一期)。
- f. 按本集團要求，截至2024年6月30日，供應商A已向本集團退還人民幣76.4百萬元，且許昌恒榮的一名董事確認，此舉是為了維持控制並確保妥善動用貸款資金。
- g. 經向相關銀行確認後，已確認向銀行遞交的計劃施工進度與實際施工進度之間的差異並無導致違反合約。
- h. 根據本集團中國法律顧問提供的法律意見，了解到由於上述有關項目B(第一期)的銀行貸款程序及預付款項的收款程序已由銀行批准，且銀行確認其符合貸款合約，許昌恒榮違反貸款合約的法律風險相對較小。
- i. 與貸款相關的項目B(第一期)第1棟樓、第2棟樓、第11棟樓、第12棟樓及第19棟樓(南門)已獲評為建成，而第1棟樓、第2棟樓、第11棟樓及第12棟樓已經於2024年6月交付。截至2024年6月30日，概無向供應商A預付有關項目B(第一期)的剩餘預付款項結餘。

## 有關內部控制的觀察

- a. 根據調查事務所的調查發現，可知許昌恒榮並無就預付款項用途訂立書面協議，而是依賴與供應商A就資金用途達成的口頭協議。這種缺乏正式文件的情況可能會使審計及監督項目財務的工作變得複雜，並妨礙對資金流的有效追蹤。如因不當動用資金而引起法律爭議，本集團可能需要承擔法律責任。
- b. 調查發現，相關建築合約並無訂明簽署日期，導致確定合約開始日期、管理項目進度及分配資源方面出現困難。
- c. 許昌恒榮並非按照項目實際進度分批向銀行提取開發貸款，而是選擇單一次提取大額貸款款項，然後以受託支付方式轉賬施工方。此做法導致許昌恒榮預付款項累積至較高水平，對資金失去控制，更產生額外利息開支。
- d. 許昌恒榮就貸款目的而言遞交了計劃項目進度，其可能構成違反貸款合約的條款。根據貸款合約所訂明：「2.3 每次提款前，除了符合首次提款的先決條件之外，借款人亦須符合以下先決條件：(2)項目進度已根據計劃完成，且項目實際進度與已投資額相匹配。」

### (v) 與項目B有關的人民幣24.6百萬元的預付款項

於2023年4月10日，相關銀行向許昌恒榮發放人民幣24.6百萬元的貸款。

於2023年4月11日，許昌恒榮向供應商A(相關承建商)以預付款項形式支付全部金額人民幣24.6百萬元。

## 商業理由

根據所獲取資料及文件，調查事務所得出以下意見，認為是與預付款項人民幣24.6百萬元的商業理由有關：

- a. 供應商A為一名獨立第三方。本公司及其附屬公司的股東及高級管理層與供應商A概無任何關係。
- b. 項目B(第二期)施工範圍擴大，導致相關建築合約的合約金額由人民幣75.9百萬元增加至人民幣150.0百萬元。
- c. 根據許昌恒榮提供的聲明及文件，為達成獲取貸款的先決條件，許昌恒榮與供應商A就項目B(第二期)簽訂了建築合約，同時，本集團於施工前就第7棟樓、第8棟樓、第9棟樓、第10棟樓、第16棟樓、第17棟樓、第19棟樓及地下車庫的建築工程取得施工許可證，而施工承建商為供應商A。基於上述者，建築項目合約似乎按照正常商業條款進行。
- d. 據悉，根據《固貸暫行辦法》及相關貸款協議，房地產開發貸款已以受託支付方式直接支付予供應商A，且許昌恒榮無權反對有關安排。
- e. 根據有關施工進度的資料，可見由銀行借入的人民幣24.6百萬元已動用於項目B(第二期)。
- f. 相關銀行已確認計劃施工進度與實際施工進度之間的差異不會導致貸款協議項下違約。
- g. 根據本集團中國法律顧問提供的法律意見，由於所提取的貸款額以及提取貸款的行為已由銀行批准，銀行知悉許昌恒榮將供應商A退還的房地產開發貸款資金保留在其自有賬戶、抵押品之變更，且銀行確認其符合貸款合約，許昌恒榮違反貸款合約的法律風險相對較小。

- h. 據悉，截至2024年6月30日，概無向供應商A預付有關項目B(第二期)的剩餘預付款項結餘。

## 結論

調查事務所已確認許昌恒榮及供應商A支付的預付款項乃因以下理由而支付：(1)與項目B工程相關的預付款項及(2)許昌恒達的董事就平衡本集團利益及確保業務營運持續性的決定。調查事務所並無發現上述預付款項的商業理由不足夠，且調查事務所亦無發現上述預付款項構成借貸行為。

### 有關內部控制的觀察

- a. 根據調查事務所的調查發現，可知許昌恒榮並無就預付款項用途訂立書面協議，而是依賴與供應商A就資金用途達成的口頭協議。這種缺乏正式文件的情況可能會使審計及監督項目財務的工作變得複雜，並妨礙對資金流的有效追蹤。如因不當動用資金而引起法律爭議，本集團可能需要承擔法律責任。
- b. 調查發現，相關建築合約並無訂明簽署日期，導致確定合約開始日期、管理項目進度及分配資源方面出現困難。
- c. 許昌恒榮並非按照項目實際進度分批向銀行提取開發貸款，而是選擇單一次提取大額貸款款項，然後以受託支付方式轉賬施工方。此做法導致許昌恒榮預付款項累積至較高水平，對資金失去控制，更產生額外利息開支。
- d. 許昌恒榮就貸款目的而言遞交了計劃項目進度，其可能構成違反貸款合約的條款。根據貸款合約所訂明：「2.3 每次提款前，除了符合首次提款的先決條件之外，借款人亦須符合以下先決條件：(2)項目進度已根據計劃完成，且項目實際進度與已投資額相匹配。」

(vi) 與項目B有關的人民幣45.0百萬元的預付款項

於2023年7月31日，銀行向許昌恒榮發放人民幣45.0百萬元的貸款。

於2023年8月1日，許昌恒榮向供應商A(相關承建商)以預付款項形式支付全部金額。

*與預付人民幣45.0百萬元的款項有關的商業理由*

根據所獲取資料及文件，調查事務所得出以下意見，認為是與預付人民幣45.0百萬元款項的商業理由有關：

- a. 根據調查事務所取得的資料，供應商A為一名獨立第三方。本公司及其附屬公司的股東及高級管理層與供應商A概無任何關係。
- b. 根據於2023年4月4日有關項目B(第二期)的建築協議及就項目B(第二期)第7棟樓、第16棟樓及第17棟樓取得的施工許可證，施工承建商為供應商A。基於上述者，建築項目合約似乎按照正常商業條款進行。
- c. 據悉，根據《固貸暫行辦法》及相關貸款協議，房地產開發貸款已以受託支付方式直接支付予供應商A，且許昌恒榮無權反對有關安排。
- d. 根據有關施工進度的資料，可見由銀行借入的人民幣45.0百萬元已動用於項目B(第二期)。
- e. 截至2024年6月30日，供應商A已按許昌恒榮要求退還人民幣76.4百萬元，許昌恒榮回覆指此舉是為維持控制及確保妥善動用貸款資金。
- f. 經向相關銀行確認後，了解到計劃施工進度與實際施工進度之間的差異不會導致貸款協議項下違約。

- g. 根據本集團中國法律顧問提供的法律意見，由於所提取的貸款額以及提取貸款的行為已由銀行批准，銀行知悉許昌恒榮將供應商A退還的房地產開發貸款資金保留在其自有賬戶、抵押品之變更，且銀行確認其符合貸款合約，許昌恒榮違反貸款合約的法律風險相對較小。
- h. 據悉，截至2024年6月30日，概無向供應商A預付有關項目B(第二期)的剩餘預付款項結餘。

## 結論

調查事務所已確認許昌恒榮及供應商A支付的預付款項乃因以下理由而支付：(1)與項目B工程相關的預付款項及(2)董事就平衡本集團利益及確保業務營運持續性的決定。調查事務所並無發現上述預付款項的商業理由不足夠，且調查事務所亦無發現上述預付款項構成借貸行為。

## 有關內部控制的觀察

- a. 根據調查事務所的調查發現，可知許昌恒榮並無就預付款項用途訂立書面協議，而是依賴與供應商A就資金用途達成的口頭協議。這種缺乏正式文件的情況可能會使審計及監督項目財務的工作變得複雜，並妨礙對資金流的有效追蹤。如因不當動用資金而引起法律爭議，本集團可能需要承擔法律責任。
- b. 調查發現，相關建築合約並無訂明簽署日期，導致確定合約開始日期、管理項目進度及分配資源方面出現困難。
- c. 許昌恒榮並非按照項目實際進度分批向銀行提取開發貸款，而是選擇單一次提取大額貸款款項，然後以受託支付方式轉賬施工方。此做法導致許昌恒榮預付款項累積至較高水平，對資金失去控制，更產生額外利息開支。

- d. 許昌恒榮就貸款目的而言遞交了計劃項目進度，其可能構成違反貸款合約的條款。根據貸款合約，可見「2.3 每次提款前，除了符合首次提款的先決條件之外，借款人亦須符合以下先決條件：(2)項目進度已根據計劃完成，且項目的實際進度與投資金額一致。」

**(vii) 向供應商D預付款項人民幣20.0百萬元**

於2023年9月6日，宋基大地與供應商D（「**供應商D**」）就購買鋼材訂立了一項銷售合約。其後，宋基大地於2023年10月25日與一間銀行訂立了貸款合約。

根據上述銷售合約及宋基大地的提款要求，相關銀行以受託支付形式向供應商D轉讓了人民幣20.0百萬元。

*向供應商D預付款項人民幣20.0百萬元的商業理由*

- a. 概無發現供應商D與宋基大地之間有任何持股關係，且概無證據顯示供應商D與宋基大地或本公司及其附屬公司的股東及高級行政人員有任何關係。
- b. 根據相關銷售合約第7條，鋼材將於收到宋基大地的付款後寄發。因此，供應商D要求宋基大地支付預付款項似乎屬合理做法。
- c. 由於相關貸款協議並無要求須一次性提取全數貸款金額，因此似乎可能分批提取貸款。
- d. 宋基大地目前的採購及須獲取授權的借款門檻為人民幣40.0百萬元。考慮到這僅佔本集團整體建築成本及資本化開支少於5%，審批限額似乎合理。
- e. 由於董事會已確認供應商D未能履行合約，故本集團終止與供應商D的銷售合約並收回預付款項的決定似乎屬合理做法。此外，供應商D長期扣留預付款項，宋基大地產生了額外的利息成本。



- f. 根據會議記錄及與宋基大地負責人進行的訪談，可知由於供應商D於2023年10月無法物色相關鋼材的合適供應商，管理層已即時採取行動向供應商D收回人民幣20.0百萬元的預付款項。截至2023年10月26日，供應商D已退回全數金額人民幣20.0百萬元。
- g. 根據會議記錄及與宋基大地負責人進行的訪談，可知宋基大地其後為採購目的再度向供應商D預付了人民幣20.0百萬元的款項，符合商業理由。
- h. 根據與宋基大地負責人進行的訪談，以及宋基大地2024年的採購計劃，可知相關貸款的擬訂用途維持不變。然而，截至2024年上半年，宋基大地概無向供應商D作出任何採購，理由包括：供應商D的價格較其他供應商高、產品質素參差、就交付鋼材的時間有分歧。因此，宋基大地的負責人已跟供應商D的負責人就終止銷售合約而言進行討論。經磋商後，供應商D同意退回人民幣20.0百萬元的購買款項。
- i. 根據會議記錄及與宋基大地負責人進行的訪談，可知各項目的項目公司可自行於市場上以低於供應商D提供的價格購買鋼材，且管理層已即時採取行動向供應商D收回人民幣20.0百萬元的預付款項。供應商D已於2024年10月11日至2024年10月12日期間退回全數金額人民幣20.0百萬元。
- j. 根據本集團中國法律顧問提供的法律意見，法律顧問已跟相關銀行進行訪談，其表示，宋基大地的提款行為符合相關貸款協議的規定，銀行知悉其借款的用途及供應商D退回預付款項的情況，且宋基大地的行為並無違反貸款協議的條款。因此，所涉及違約法律風險相對較小。

## 結論

根據上述背景資料、宋基大地的回覆以及調查事務所的調查，可知人民幣20.0百萬元的預付款項並不構成借貸行為。

## 內部控制審查結果

- a. 由於宋基大地與銀行之間訂立的貸款合約並無訂明提款次數上限，貸款可分批提取。然而，宋基大地在單次交易中提取巨額款項的決定可能會導致本集團產生巨額利息費用，金額高達人民幣1,484,252.22元。
- b. 據悉，宋基大地曾對供應商D進行基本資格審查，但並無對供應商的合資格採購能力、交付時間及存貨管理能力進行深入評估，導致該供應商未能準時交付產品。
- c. 據悉，宋基大地須獲取授權的借款門檻為人民幣40.0百萬元。就低於該門檻的金額而言，其毋須向本集團管理層遞交相關貸款申請以供審批。然而，即使宋基大地的買賣合約僅佔本集團建築成本及資本化開支少於5%，其仍導致本集團對該等資金失去控制權長達10個月，這突顯了本集團對其附屬公司的監管存在潛在不足之處，並反映出本集團未能有效監督及管理附屬公司。

### (viii) 向供應商D預付款項人民幣0.3百萬元

於2023年11月24日，信陽恒達與供應商D就裝修工程訂立了一項合約。

於2023年11月27日至2023年12月25日期間，信陽恒達動用內部資金預付了人民幣0.5百萬元。於2023年12月22日，信陽恒達接獲供應商D發出的人民幣0.2百萬元的發票。截至2023年12月31日，預付款項餘額為人民幣0.3百萬元。

#### *向供應商D預付款項人民幣0.3百萬元的商業理由*

- a. 根據調查事務所取得的資料，供應商D為一名獨立第三方。本公司及其附屬公司的股東及高級管理層及其直系家屬與供應商D概無任何關係。
- b. 根據公開可得資料，可知相關區域的裝修成本介乎每平方米人民幣1,000元至人民幣2,000元。根據上述者，合約價格似乎經參考當前市價釐定。

- c. 據悉，預付款項已由本集團管理層批准。
- d. 據悉，本集團並無根據相關合約付款。合約訂明，「供應商D必須提供金額與項目付款相配的發票」。儘管如此，本集團管理層仍批准了預付款項。
- e. 項目已於2024年1月26日成功完成。由2024年2月至4月期間，信陽恒達接獲供應商D發出的未付款項發票，確認雙方均已履行合約責任。

## 結論

根據上述背景資料，可知信陽恒達向供應商D支付的預付款項並無缺乏商業理由，亦不構成借貸行為。

### (ix) 向供應商C預付款項人民幣15.0百萬元

於2022年7月8日，禹州恒達與供應商C（「供應商C」）就採購鋼材訂立了一項合約。

於2022年8月12日，禹州恒達與一間合作聯社訂立貸款協議，其後以受託支付形式向供應商C轉讓貸款資金人民幣28.0百萬元。

本集團於2023年8月7日向合作聯社悉數償還2022年人民幣28.0百萬元的貸款及應計利息後，禹州恒達於2023年7月12日與供應商C訂立了新的採購合約。

其後，於2023年8月10日，禹州恒達向同一間合作聯社獲取另一筆本金人民幣28.0百萬元的貸款，以採購其他類型的鋼材，並於同日以受託支付形式向供應商C轉讓相同款項。

據悉，截至2024年10月11日，供應商C已悉數退還剩餘預付款項結餘。

### 向供應商C預付款項的商業理由

- a. 根據調查事務所進行的搜查，概無發現供應商C與本公司之間有任何持股關係，且概無證據顯示供應商C與本公司或禹州恒達的股東及高級行政人員有任何關係。
- b. 據悉，人民幣28.0百萬元的預付款項乃以受託支付形式根據《固貸暫行辦法》及相關合約支付。
- c. 截至2024年10月11日，向供應商C預付款項的餘下結餘已經悉數結清。
- d. 根據與禹州恒達管理層進行的訪談，可知禹州恒達因為供應商C未能履約而決定收回預付款項。
- e. 未發現禹州恒達於相關貸款合約下違約的情況。
- f. 根據本集團中國法律顧問提供的法律意見，由於合作聯社知悉貸款的用途及向本集團償還預付款項的情況，並確認禹州恒達的行為並無違反銀行貸款合約的相關事項，禹州恒達被認定違反合約的法律風險較小。

### 內部控制審查結果

- a. 由於禹州恒達與合作聯社之間訂立的貸款合約並無訂明提款次數上限，貸款可分批提取。然而，禹州恒達在單次交易中提取巨額款項的決定可能會導致本集團產生巨額利息費用，金額高達人民幣271,911元。
- b. 據悉，禹州恒達曾對供應商C進行基本資格審查，但並無對供應商的合資格採購能力、交付時間及存貨管理能力進行深入評估，導致該供應商未能準時交付產品。
- c. 據悉，儘管供應商C未能全面履行前買賣合約，但禹州恒達在並無充分評估其交付能力的情況下，再次挑選了供應商C作為其供應商。這決定導致採購計劃未能完成，造成了更大的財務虧損。

- d. 據悉，禹州恒達須獲取授權的借款門檻為人民幣40.0百萬元。就低於該門檻的金額而言，其毋須向本集團管理層遞交相關貸款申請以供審批。然而，即使禹州恒達的買賣合約僅佔本集團建築成本及資本化開支少於5%，其仍導致本集團對該等資金失去控制權長達10個月，這突顯了本集團對其附屬公司的監管存在潛在不足之處，並反映出本集團未能有效監督及管理附屬公司。

**(x) 向供應商E預付款項人民幣28.0百萬元**

於2023年11月16日，禹州恒達與供應商E（「**供應商E**」）就採購不同建築材料（包括防水物料及石材塗層）訂立了一項合約。

根據上述合約及於2022年8月12日與一間合作聯社訂立的貸款協議，該合作聯社向供應商E支付了人民幣28.0百萬元。

*向供應商E預付款項的商業理由*

- a. 根據公開可得資料，供應商E為本集團一間於中國註冊成立之附屬公司。
- b. 根據與供應商E的採購有關的採購計劃及證明文件，禹州恒達與供應商E所進行的商業活動似乎屬正常。
- c. 根據供應商E的相關貸款合約及採購記錄，可知所採購的材料並無違反貸款合約訂明的貸款用途，因此並無構成違反貸款合約。
- d. 根據會議記錄及與董事會進行的訪談，禹州恒達將人民幣28.0百萬元的預付款項轉讓予供應商E的銀行賬戶，用以採購材料，與商業理由一致。

**結論**

據悉，禹州恒達向供應商E支付的預付款項並不缺乏商業理由，且調查事務所亦無發現任何證據，顯示預付款項構成借貸行為。

(xi) 受監管的預售所得款項獲提取、實際動用及銀行結餘

截至2023年12月31日止年度，在本集團旗下擁有受監管銀行賬戶的18間公司當中，13間公司曾將受監管的預售資金退回予本集團，合計人民幣932.3百萬元。

截至2024年12月31日止年度，本集團設有受監管銀行賬戶的17間公司之中，有11間公司發生受監管預售所得款項被退還給本集團的情況，總額為人民幣801.2百萬元。

*提取及實際動用受監管的預售所得款項的商業理由*

- a. 調查事務所已審閱「預售資金監管賬戶政策」的舊版及修訂版以及相關審批記錄，並確認該政策乃由本集團副總裁起草並經本集團總裁批准。
- b. 本集團知悉與退還預售所得款項相關的合規風險。儘管有關行為可能違反規管預售所得款項的政策，但負責監管預售所得款項的相關政府機構均已出具確認函，表示當局知悉本集團違反與退回預售所得款項並將預售所得款項用於其他建設項目有關的規定。政府機構已批准本集團於2023年及2024年期間提取及動用預售所得款項。
- c. 本集團根據合約條款實行建築資金的付款時間表，其不符合規管發放預售資金的規例。倘概無應付施工方的款項，則所提取且於其後向有關施工方發放的任何預售資金將被視為預付款項。董事會要求施工方退回預售資金的決定似乎是一個用於防止向個別施工方預付大額款項，以及堅守資金管理控制原則的策略。

- d. 根據本集團於2023年及2024年已竣工及已交付項目的資料以及預售所得款項的動用情況，可得知大部分已退回的預售資金已用於本集團的建築項目，概無證據顯示已退回的預售資金被無理挪用。
- e. 因此，本集團上述決定的目的似乎是務求合理分配資金，以支持本集團不同項目的資源分配，並防止樓宇因缺乏資金而無法竣工的風險。
- f. 本集團退回預售資金的政策迄今並無導致任何樓宇無法竣工。
- g. 本集團使用已退回預售資金在不同項目之間進行分配，似乎未有影響不同項目的進度及交付計劃。此外，施工方及本集團之間不存在訴訟糾紛。
- h. 預售資金通常在銀行付款後1至4星期內退回予本集團。因此，調查事務所認為，供應商長期佔用本集團附屬公司重點受監管資金的情況並不存在。

#### **相關政府機構對施工進度發出的確認函**

就銀行向承建商發放預售所得款項而言，調查事務所已取得並審閱了會計憑證、相關建築合約、負責監管預售所得款項的相關政府機構出具的《關於動用預售所得款項的通知》，以及預售所得款項從受監管賬戶轉出的銀行收據，並確認本集團已從政府機構取得工程進度的確認函，且政府機構已指示相關銀行向相關承建商發放預售所得款項。

## 確保承建商退回預售所得款項的措施

於2023及2024年，承建商概無長期保留本集團的預售所得款項。於2025年6月，涉及退回預售所得款項的施工方並無對本集團提起任何法律行動以追討未償還欠款。

### 結論

根據所提供的背景資料、本集團董事的答覆，以及調查事務所自身的調查結果，已確認退回預售所得款項的政策是本集團董事為平衡本集團利益並確保業務營運可持續而作出的決定。

調查事務所並無找到任何證據顯示預付款項缺乏足夠的商業理由。其指出，預售所得款項一般都會在銀行發放款項後1至4星期內退回本公司。此外，調查事務所並無找到任何證據顯示承建商長期保留本公司的預售所得款項，亦不認為預付款項構成借貸行為。

### (xii) 退回預售所得款項是否與同行慣例一致

根據本集團建築承建商提供的資料(包括與向許昌地區其他房地產公司退回預售所得款項相關的銀行交易記錄以及與承建商進行的訪談)，調查事務所指出，要求承建商退回預售所得款項是河南省房地產公司的慣常做法。

### 結論

要求承建商退回預售所得款項是河南省其他房地產公司的慣常做法，該等公司乃為應對房地產市場下滑所帶來的挑戰而採取有關做法。自2025年4月起，本集團已停止採取有關做法。未來，本集團將申請取得銀行貸款及來自其他來源的資金，以確保業務營運可持續發展，同時遵守監管規定。



## 特別調查委員會及董事會對調查的意見

經審閱調查報告內容，特別調查委員會認為調查報告的內容及發現合理，且調查報告已充分回應各項預付款項問題以及提取及動用預售所得款項事宜。因此，特別調查委員會已建議董事會採納調查報告發現。

董事會同意特別調查委員會的意見，認為調查報告的內容及發現合理，且調查報告已充分回應各項預付款項問題以及提取及動用預售所得款項事宜。董事會已採納調查發現，並認為調查報告所識別的問題並無對本集團業務運營造成重大影響。儘管本公司股份自2024年4月2日起已暫停買賣，但本集團的業務在所有重大方面仍然照常營運。

為應對獨立調查中發現的本集團內部控制系統存在的若干缺陷，並防止同類事件日後再次發生，本集團已委聘內部控制顧問永晉諮詢有限公司(「永晉」)對本集團的內部控制進行審查，並向本集團提供與補救措施有關的建議。於本公告日期，內部控制審查基本上已完成，永晉正在對報告進行最終定稿。

## 繼續暫停交易

本公司股份已於2024年4月2日上午九時正起暫停在聯交所買賣，目前預期將繼續暫停買賣，直至本公司達成復牌指引。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 釋義

除非文義另有指明，本公告內的詞彙具有以下涵義：

「董事會」 指 本公司董事會；

「本公司」	指	恒達集團(控股)有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：3616)；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「《固貸暫行辦法》」	指	前中國銀行業監督管理委員會於2009年7月23日發佈的《固定資產貸款管理暫行辦法》；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國；
「羅兵咸永道」	指	羅兵咸永道會計師事務所，本公司前任核數師；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「宋基大地」	指	許昌宋基大地置業有限公司，一間於2007年11月7日在中國成立的有限責任公司，並為本公司間接全資附屬公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「信陽恒達」	指	信陽恒達房地產開發有限公司，一間在中國成立的有限責任公司，並為本公司間接非全資附屬公司；

「許昌東恒」	指	許昌東恒房地產開發有限公司，一間在中國成立的有限責任公司，並為本公司間接全資附屬公司；
「許昌恒達」	指	許昌恒達房地產集團有限公司，一間在中國成立的有限責任公司，並為本公司間接全資附屬公司；
「許昌恒榮」	指	許昌市恒榮房地產開發有限公司，一間在中國成立的有限責任公司，並為本公司間接非全資附屬公司；
「許昌恒潤」	指	許昌市恒潤置業有限公司，一間在中國成立的有限責任公司，並為本公司非全資附屬公司；
「禹州恒達」	指	禹州市恒達房地產有限責任公司，一間在中國成立的有限責任公司，並為本公司間接全資附屬公司；
「%」	指	百分比。

承董事會命  
恒達集團(控股)有限公司  
主席兼執行董事  
李小冰

香港，2025年7月16日

於本公告日期，執行董事為李小冰先生、王振峰先生、齊春風女士及王權先生；及獨立非執行董事為李國麟先生、魏劍先生及方征先生。