

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Evergrande Property Services Group Limited

恒大物業集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：6666)

內幕消息 獨立調查主要結果

本公告由本公司依照香港法例第571章《證券及期貨條例》第XIVA部及上市規則第13.09條刊發。

I. 引言

茲提述本公司於2022年3月21日，2022年3月29日及2022年7月22日的公告，內容有關本集團約人民幣134億元的存款質押被相關銀行強制執行一事。獨立調查委員會已完成獨立調查。本公告概述獨立調查的主要結果。

II. 獨立調查主要結果

A. 概要

於2020年12月28日至2021年8月2日期間，本公司的六家附屬公司(分別是金碧物業、金碧恒盈、金碧華府、恒大恒康、金碧世家和金碧恒康)通過銀行1 - 8，為第三方1 - 36(作為被擔保方)融資提供該質押，相關的資金透過部分被擔保方及多家通道公司(扣除費用後)劃轉至恒大集團。

該質押擔保期限屆滿，因觸發質權實現條件，銀行2、3、5、6、7及8劃扣／劃轉了合計約人民幣134億元的存單存款。

B. 該質押

該質押可分為三組如下：

B1. 第一組存單質押擔保－人民幣20億元

第一組涉及兩輪存單質押擔保。

1. 第一輪人民幣20億元存單質押擔保

於2020年12月28日，金碧物業以人民幣20億元定期存單為第三方1融資向銀行1提供存單質押擔保，使第三方1獲得人民幣20億元銀行承兌匯票，所得資金人民幣19.8275億元通過通道公司1劃轉至深圳恒大材料。

2. 解除第一輪人民幣20億元存單質押擔保

2021年3月23日至2021年3月26日期間，貴陽置業、廣州鑫源及貴州廣聚源向深圳恒大材料轉帳合計人民幣19.8275億元。

2021年3月24日至2021年3月26日期間，深圳恒大材料向第三方1轉帳人民幣19.8275億元，第三方1向銀行1還清票款，第一輪人民幣20億元存單質押擔保解除。

3. 第二輪人民幣20億元存單質押擔保

2021年3月24日至2021年3月29日期間，金碧物業以人民幣20億元定期存單為第三方2融資向銀行2提供存單質押擔保，使第三方2獲得人民幣19.554億元銀行借款，第三方2向通道公司2轉帳，通道公司2再向通道公司3轉帳，通道公司3以增資和提供無息借款形式把資金轉入貴州廣聚源。

因第三方2在借款合同項下發生違約行為，銀行2於2021年9月25日至2021年9月26日期間對金碧物業的約人民幣20億元存單進行了劃扣。

4. 涉及20億元存單質押擔保的人員

第一組存單質押擔保方案、具體經辦及其他相關事宜均由恒大集團相關人員審批、辦理。

第一組存單質押擔保所涉及的銀行賬戶開立及資金存入由本集團某些管理人員審批，主要是本公司時任執行董事兼分管財務副總經理安麗紅、本公司時任執行董事兼總經理胡亮、本公司時任執行董事兼董事長趙長龍，以及時任中國恒大執行董事兼首席財務官潘大榮參與審批通過。第二輪20億元資金存入由時任中國恒大執行董事兼總裁夏海鈞審批通過。

B2. 第二組存單質押擔保－人民幣27億元

1. 人民幣27億元存單質押擔保

2021年6月17日至2021年6月21日期間，恒大地產和／或其附屬公司向第三方3借款人民幣27億元，所得資金用於償還恒大集團對本集團的應付帳款。

金碧物業收到人民幣27億元後，向恒大恒康及金碧恒盈分別轉帳人民幣17億元及人民幣10億元。

恒大恒康及金碧恒盈收款後，以合計人民幣27億元銀行定期存單為第三方3 - 8融資向銀行3提供存單質押擔保，使被擔保人或收款人及其相關指定人士於銀行3獲得承兌匯票。資金透過通道公司4 - 6及第三方9轉至第三方3。

因第三方3 - 8在融資合同項下發生違約行為，銀行3於2021年9月17日至2021年9月21日期間對金碧恒盈及恒大恒康的人民幣27億元存單進行了劃扣。

2. 涉及27億元存單質押擔保的人員

第二組存單質押擔保方案、具體經辦及其他相關事宜均由恒大集團相關人員審批、辦理。

第二組存單質押擔保所涉及的銀行賬戶開立及資金存入由本集團某些管理人員審批，主要有本公司時任執行董事兼分管財務副總經理安麗紅、本公司時任執行董事兼副總經理胡亮、本公司時任副董事長、執行董事兼總經理趙長龍和本公司時任執行董事兼董事長甄立濤。

B3. 第三組存單質押擔保－人民幣87億元

第三組涉及兩輪存單質押擔保。

1. 第一輪人民幣80億元存單質押擔保

於2021年1月5日至2021年1月15日期間，金碧世家、金碧恒盈、恒大恒康及金碧華府以合計人民幣80億元存單為第三方9 - 24共16家公司融資向銀行3及銀行4提供質押擔保。

第三方9 - 24獲得資金後，透過通道公司7 - 18把資金轉至第三方9、11、12、18、19、21 - 23及通道公司7、13、14以及19 - 34共27家公司，該27家公司再把資金轉至肇慶恒晉。

2. 解除第一輪人民幣80億元存單質押擔保

2021年7月5日至2021年7月15日期間，金碧世家、金碧恒盈、恒大恒康及金碧華府以合計人民幣80億元存單為第三方9 - 24融資向銀行3及銀行4提供的質押擔保期限屆滿。若干第三方提供資金，資金流入第一輪人民幣80億元存單質押擔保之被擔保人，被擔保人清償對銀行3及銀行4的債務，解除前述人民幣80億元存單質押擔保。

3. 87億元借款

2021年7月5日至2021年7月15日期間，金碧物業向肇慶恒晉提供人民幣87億元借款。肇慶恒晉收款後，將其中人民幣7億元轉帳至恒大地產集團粵東有限公司(恒大地產的附屬公司)；餘額人民幣80億元轉帳至第三方3、11、12及14以及通道公司35 - 36。

2021年7月20日至2021年7月30日期間，第三方3及通道公司37 - 46向肇慶恒晉轉帳人民幣87億元。肇慶恒晉收款後，向金碧物業償還人民幣87億元欠款。

4. 第二輪人民幣87億元存單質押擔保

2021年7月19日至2021年8月2日期間，金碧華府、金碧世家、金碧恒盈、恒大恒康及金碧恒康以合計人民幣87億元存單為第三方3、8及22 - 36(共17家公司)融資向銀

行5 - 8提供質押擔保，使第三方3、8及22 - 36或其指定收款人獲得人民幣87億元承兌匯票。

2021年10月22日至2021年12月9日期間，第二輪人民幣87億元存單質押擔保期限屆滿，因被擔保人發生違約行為，銀行5 - 8對金碧華府、金碧世家、金碧恒盈、恒大恒康及金碧恒康的存單質押擔保約人民幣87億元進行了劃扣／劃轉。

5. 涉及87億元存單質押擔保的人員

第三組存單質押擔保方案、具體經辦及其他相關事宜均由恒大集團相關人員審批、辦理。

第三組存單質押擔保所涉及的銀行賬戶開立及資金存入由本集團某些管理人員審批，主要有本公司時任執行董事兼分管財務副總經理安麗紅、本公司執行董事兼總經理胡亮(當時為本公司執行董事兼常務副總經理)、本公司時任執行董事兼董事長甄立濤，以及同時由時任中國恒大執行董事兼首席財務官潘大榮參與批准通過。

C. 該質押背景和原因

根據訪談，2020年12月中至下旬，基於恒大集團的資金需求，恒大集團提出開展一個專項融資業務，具體方案為利用附屬公司對外做質押，為第三方向銀行申請融資提供擔保，第三方融資所獲取資金通過借款及／或投資形式投入到恒大集團。

D. 內部控制

該質押事件的發生反映出本集團內控制度存在缺陷，主要包括：

- (1) 作出對外質押擔保審批方面，該事件中涉及的《恒大地產集團融資工作報送資料及用印審批表》、請示均由恒大集團發起，審批人均為時任恒大集團相關人員，未見時任本集團相關人員簽字或審批；此外，第二輪人民幣27億元存單質押擔保未見到有關融

資方案審批文件；該等情況不符合《物業集團管理辦法》關於審批權限和審批流程的相關規定，均反映出存在有關存單質押擔保方案和合同的審批未遵守內控管理制度以及相關內部審批流程由恒大集團而非本集團最終決定的問題；

- (2) 印章和檔案管理方面，根據審批作出時適用的《物業集團管理辦法》《恒大集團印章管理制度》的相關規定，物業公司行政公章及相關有效印章(財務印章除外)、證照、合同、招投標、結算資料等屬歸檔範圍的檔案資料由恒大集團監察中心及地區監察室進行保管。涉及該質押事件的本集團附屬公司未設立獨立的印章和檔案管理制度，其公司級印章均由恒大集團實際控制，其作為質押擔保的當事方亦未能妥善保管相關合同文件，反映出本集團附屬公司在印章及檔案管理方面存在一定內控缺陷；
- (3) 根據《物業集團管理辦法》的相關規定，合同金額人民幣300萬元以上的(水、電、氣、暖等公用企事業單位的供應合同除外)，經恒大集團合同管理中心審核後，再報本集團董事長審批。涉及該質押事件的本集團附屬公司依賴恒大集團合同管理中心進行重大合同的審核，且未採取必要的風險評估及防範措施，包括未對被擔保人進行必要的盡職調查及未要求被擔保人或資金實際使用方提供適當或足夠反擔保措施等，缺少必要的獨立的風險評估程序或制度；及
- (4) 該質押事件所涉及的存單質押擔保均非基於本集團自身的實際經營需要而作出。

基於調查結果，獨立調查委員會建議本集團的境內附屬公司就其公司治理及合規管理方面採取如下措施：

- (a) 強化落實現有制度的實施和執行，確保制度行之有效；
- (b) 設立獨立的印章和檔案管理制度，對歸檔工作的落實情況定期檢查監督，規範管理檔案；
- (c) 設置必要的、獨立的風險評估程序或制度，對合作單位等進行必要的盡職調查，重大交易事項應匹配相應風險防範措施；
- (d) 優化現有管理制度中關於投資、對外擔保等重大事項的決議、決策及審批程序，完善大額付款審批制度，規範重大合同的審批及簽訂流程，形成有效的制衡機制以確保應有的監督、授權及批准；
- (e) 加強對高級管理人員的培訓，提升其風險識別能力，強化其風險防範意識；
- (f) 有必要時，可委任其他相關專業機構協助完善公司治理及合規管理；
- (g) 嚴格遵守聯交所《上市規則》及其項下信息披露的有關要求，進行獨立的內部監控檢討，並設立足夠的內部監控及程式以履行《上市規則》項下的信息披露責任。

前述內控制度缺陷，均在一定程度上體現了本集團的內控制度不足。本公司已委任內控顧問對本公司的內控及風險管理制度作全面評估。

E. 補救措施

根據相關法律規定，對於被劃扣／劃轉的人民幣134億元存單，本集團可依據相關法律規定和質押擔保合同的約定向被擔保人，或依據債權債務關係向資金實際流入方或使用方追償。

本公司正與中國恒大商討償還該質押所涉及款項的方案，方案主要透過恒大集團轉讓資產予本集團抵銷相關款項。在有關償還方案落實後，本公司將發出進一步公告。

F. 限制

獨立調查過程當中，部分相關被擔保人聲稱其並未就質押項與對應的本集團附屬公司有業務聯繫，系銀行主動聯繫被擔保人促成該業務。在質押擔保合同的簽訂、履行等過程中該等被擔保人亦未與本集團進行溝通對接。

受限於未能取得該等被擔保人與銀行進行交易的有效背景信息及未能對相關銀行進行訪談等因素，無法進一步判斷存單質押擔保的主債權合同交易背景的真實性及其對存單質押擔保合同效力的影響。

由於資料有限和不完整，以及調查過程中的訪談陳述可能存在主觀性因素，對於該質押相關安排中未有客觀書證文件驗證的內容，調查無法確保其真實性、準確性及完整性。

G. 繼續暫停證券買賣

應本公司的要求，本公司的股份由二零二二年三月二十一日上午九時正起於聯交所停止買賣。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。

H. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞匯具有以下涵義：

「銀行 1 - 8」 指 8家中國境內商業銀行；

「董事會」 指 本公司董事會；

「中國恒大」	指	中國恒大集團，於開曼群島註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市(股票代碼：3333)，本公司的控股股東；
「本公司」	指	恒大物業集團有限公司，於開曼群島註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市(股票代碼：6666)；
「董事」	指	本公司董事；
「恒大集團」	指	中國恒大及其附屬公司(不包括本公司及其附屬公司)；
「恒大恒康」	指	恒大恒康物業有限公司，一家依據中國法律在中國設立的有限責任公司，本公司的附屬公司；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「廣州鑫源」	指	廣州市鑫源投資有限公司，一家依據中國法律在中國設立的有限責任公司，中國恒大的附屬公司；
「貴陽置業」	指	恒大地產集團貴陽置業有限公司，一家依據中國法律在中國設立的有限責任公司，中國恒大的附屬公司；
「貴州廣聚源」	指	貴州廣聚源房地產開發有限公司，一家依據中國法律在中國設立的有限責任公司，中國恒大的附屬公司；
「恒大地產」	指	恒大地產集團有限公司，一家依據中國法律在中國設立的有限責任公司，中國恒大的附屬公司；
「獨立調查委員會」	指	由董事會成立就該質押事件進行調查就的獨立董事組成的委員會；
「獨立調查」	指	有關該質押事件所進行的獨立調查；

「通道公司1 - 46」	指	46家第三方公司；
「金碧恒康」	指	金碧恒康物業(北京)有限公司，一家依據中國法律在中國設立的有限責任公司，本公司的附屬公司；
「金碧恒盈」	指	廣州市金碧恒盈物業服務有限公司，一家依據中國法律在中國設立的有限責任公司，本公司的附屬公司；
「金碧華府」	指	廣州市金碧華府物業有限公司，一家依據中國法律在中國設立的有限責任公司，本公司的附屬公司；
「金碧物業」	指	金碧物業有限公司，一家依據中國法律在中國設立的有限責任公司，本公司的附屬公司；
「金碧世家」	指	廣州市金碧世家物業服務有限公司，一家依據中國法律在中國設立的有限責任公司，本公司的附屬公司；
「蘭州天盛」	指	蘭州天盛房地產開發有限公司，一家依據中國法律在中國設立的有限責任公司，中國恒大的合營公司，恒大集團持股49%；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「該質押」	指	本集團為第三方1 - 36提供合約人民幣134億元的存款質押擔保；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、台灣及澳門特別行政區；
「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國的法定貨幣；

「深圳恒大材料」	指	深圳恒大材料設備有限公司，一家依據中國法律在中國設立的有限責任公司，中國恒大的附屬公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予的涵義；
「第三方 1 - 36」	指	36 家第三方公司，即質押的被擔保方；
「肇慶恒晉」	指	肇慶市恒晉置業有限公司，一家依據中國法律在中國設立的有限責任公司，中國恒大的合營公司，恒大集團持股 49%；
「%」	指	百分比。

承董事局命
恒大物業集團有限公司
 執行董事
段勝利

香港，2023 年 2 月 15 日

於本公告日期，董事會包括執行董事段勝利先生、胡亮先生、呂沛美先生、王震先生及余芬女士，及獨立非執行董事彭燎原先生、文豔紅女士及郭朝暉先生。