

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。

Xinyuan Property Management Service (Cayman) Ltd. **鑫苑物業服務集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：1895)

(1) 有關獨立調查之更新；及 **(2) 繼續暫停買賣**

本公告乃由鑫苑物業服務集團有限公司(「本公司」)根據香港法例第571章《證券及期貨條例》第XIVA部項下內幕消息條文及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第13.09(2)(a)條作出。

茲提述本公司日期分別為2022年11月15日、2022年11月16日、2022年11月18日、2022年11月24日、2023年1月11日、2023年2月15日、2023年2月27日、2023年3月29日、2023年4月18日、2023年4月24日、2023年5月15日及2023年6月21日的公告(「該等公告」)，內容有關本公司控股股東鑫苑地產控股的一間子公司以及若干並非本集團旗下公司的貸款融資的抵押事項。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

有關獨立調查之更新

誠如本公司日期為2023年1月11日的公告所載，本公司獨立調查委員會委聘德勤諮詢(香港)有限公司為獨立顧問(「獨立顧問」)：(i)對未經授權的質押進行獨立立法證調查(「獨立調查」)；及(ii)對本公司的內部控制及程序進行獨立內部控制審查，以履行其在上市規則項下的責任(「內部控制審查」)。

獨立調查的主要事實結果

由獨立顧問進行並由獨立調查委員會監督的獨立調查現已實質性完成。迄今為止，本次調查審查了大量文件並與眾多人士進行訪談，本公司亦全力配合及協助獨立顧問及獨立調查委員會。

本公司及其董事會擬向本公司股東提供有關獨立調查主要事實結果的最新資料，載列如下。

1. 獨立顧問於2019年10月1日至2022年12月31日期間(「**調查期間**」)，識別出鑫苑科技及其直接附屬公司河南鑫苑物業服務有限公司(「**河南鑫苑物業**」)合共訂立32筆交易，交易性質為定期存款、通知存款、結構性存款及金融產品投資(統稱「**定期存款**」)。根據目前的調查結果，由鑫苑科技訂立的該等存款中有24筆質押予本公司集團以外的第三方。
2. 然而，除四筆存款(定義及討論見下文)外，餘下28筆定期存款均屬歷史性質(於2019年10月至2022年8月左右期間所設)並且已經到期，有關存款亦無作任何撥款及被相關銀行強制執行。換言之，所識別的32筆定期存款中有28筆已安全歸還予本公司及其有關附屬公司。
3. 定期存款中有四筆定期存款為未經授權的質押，總額為人民幣402,380,000元(「**四筆存款**」)。受質押支持融資活動的所獲資金最終輸送至鑫苑(中國)置業有限公司(「**鑫苑中國**」，鑫苑地產控股的附屬公司)，並用於其日常業務活動，即項目建設及交付保證。獨立調查所識別的四筆存款或相應質押乃於董事會不知情或未經同意的情況下作出。由於相關貸款未在有關貸款到期日前償還，四筆存款均已被有關銀行強制執行。

4. 該未經授權質押的四筆存款之概要載列如下。

序號	質押協議日期	借款人	質押金額 (人民幣)	有關貸款 到期日
1	2021年11月17日	鄭州犇牛貿易有限公司 (「鄭州犇牛」)，鑫苑中國的 業務合作夥伴	172,800,000	2022年11月17日
2	2021年11月24日	濟源市森瑞實業有限公司 (「濟源森瑞」)，鑫苑中國的 業務合作夥伴	94,530,000	2022年11月23日
3	2022年7月8日	鄭州犇牛	73,170,000	2023年1月8日
4	2022年8月24日	鄭州豫晟園林設計有限公司 (「鄭州豫晟」)，鑫苑地產控股 的子公司	61,880,000	2023年2月24日
		總計	<u>402,380,000</u>	

5. 本公司深知，定期存款質押為不適當，且不應發生。就此而言，獨立調查已識別出與定期存款有關的內部控制弱項，並在下文「質押評估」及「有關加強內部控制的建議」章節中概述該等弱項以及為防範日後發生類似問題的建議改善措施。

儘管(如上所述)獨立調查已實質性完成，惟若干具體調查步驟仍在進行中，本公司將於適當時候提供任何進一步更新。

質押評估

據董事會所深知，於本公告日期，除上文所披露外，獨立調查所識別的問題對本公司業務營運及發展並無造成任何重大影響。儘管其自2022年11月16日起已暫停買賣，本公司的業務營運於所有重大方面仍如常進行。此外，誠如本公司於2023年4月18日所公佈，本公司及其董事會一直與其法律顧問合作，採取一切必要及適當措施，以執行其權利並收回與質押相關之尚未償還款項，從而對此情況進行補救並維護本公司股東的利益，包括對鑫苑中國啓動仲裁程序。

儘管存在上述情況，董事會同意獨立調查委員會的意見，並承認，尤其是藉助獨立調查及向本公司提供的調查結果，質押及其他定期存款突顯了本公司內部控制政策／程序執行方面的若干弱項，並顯示就財務交易的授權、管理及監督以及對公司印鑒及法定代表人印章的監控的若干方面須加以改善。該等問題涉及：

- (a) 關連交易管理；
- (b) 資金庫務管理；
- (c) 財務投資管理；
- (d) 信貸及貸款程序管理；
- (e) 提供抵押品、擔保及保證；
- (f) 公司印鑒及法定代表人印章管理；及
- (g) 一般記錄存置及文件管理。

本公司正在與外部顧問評核是否有任何與質押有關的交易構成上市規則第14章項下須予披露交易及／或上市規則第14A章項下關連交易，以及相關上市規則下之影響。

有關加強內部控制的建議

根據復牌指引，尤其是復牌指引第(c)項，本公司一直與獨立顧問密切合作進行內部控制審查，該審查已實質性完成。本公司已積極採納及董事會已決議實施獨立顧問提出的改進建議，以確保其內部控制得到適當加強，並全面解決所識別的任何弱項及問題。

於本公告日期，本公司已實施下列改進措施：

- (a) 通過以下方式加強內部審批要求：(i)要求本公司執行董事及首席財務官對所有財務安排(包括存款交易)實施雙重審批程序，確保全面監督及任何由此產生的財務決策符合本公司的營運、財務及商業目標；及(ii)強化本公司針對未經授權財務資助的政策，以確保一切進行的財務活動均符合內部指引；及
- (b) 通過以下方式加強執行本公司現有的印章／印鑒使用規定：(i)加強內部審批程序，要求任何使用本公司印章／印鑒的申請必須提供詳細的支持文件；(ii)強制使用保安攝像機記錄本公司印章／印鑒的使用情況，並定期監控該等記錄；及(iii)增強對本公司境外控股公司使用印章／印鑒的審查。

此外，本公司現正實施下列改進措施，且本公司預計將於2023年年底之前全面實施所有補救措施：

- (a) 加強及完善將進行的任何存款交易的內部審批要求；
- (b) 就本公司及法定代表人印章的儲存、管理及使用制訂更嚴格的指引，以確保所有交易均獲適當授權；
- (c) 完善本公司財務管理制度，加強對會計、資金設立及信貸管理政策的內部指引，並對僱員進行培訓，以確保妥為遵守管理本公司資產、賬戶及交易記錄的相關規定；
- (d) 完善識別、處理及披露關連／須予披露交易的程序，以確保遵守相關規定及規例，包括上市規則；
- (e) 通過就信貸／貸款使用建立精簡的跟蹤及通報機制，加強對本公司融資流程的監督；及
- (f) 就查閱本公司文件及記錄實施更有力的控制及更嚴格的保密措施。

本公司將繼續嚴格審查其系統及控制以及所有監管合規相關事宜，並於適當時候實施進一步改進及最佳實踐，以確保全面解決所識別的一切問題。與此同時，本公司將盡一切所需努力，按聯交所滿意的方式履行復牌指引，以期在全面遵守上市規則的情況下盡快恢復其股份買賣。

繼續暫停買賣

應本公司要求，本公司股份自2022年11月16日上午9時正起已於聯交所暫停買賣，並將繼續暫停買賣，直至進一步通知。本公司將適時進一步刊發公告。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

承董事會命
鑫苑物業服務集團有限公司
主席、執行董事兼行政總裁
申元慶

香港，2023年8月15日

於本公告日期，董事會包括執行董事申元慶先生、馮波先生及王勇先生；非執行董事田文智先生；以及獨立非執行董事李軼梵先生、藍燁先生及凌晨凱先生。