

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) 擴大調查的主要結果；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」，連同其附屬公司統稱「本集團」)根據香港法例第571章《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第XIVA部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、2023年6月21日、2023年8月15日、2023年9月13日、2023年10月16日、2023年11月15日、2023年12月4日及2024年2月15日的公告(「該等公告」)。除另有訂明外，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

### **有關擴大調查的最新情況**

誠如本公司日期為2023年1月11日、2023年8月15日及2024年2月15日的公告所披露，獨立調查委員會已委聘德勤諮詢(香港)有限公司擔任獨立顧問，以對抵押事項產生的事宜進行獨立法證調查(「獨立調查」)。為處理聯交所就本公司遵守復牌指引而提出的若干事項，本公司自行指示獨立顧問對在獨立調查過程中識別的已解除抵押存款(定義及討論見下文)進行進一步調查，同時更全面地確認與抵押事項有關的相關事實及情況(「擴大調查」，連同獨立調查統稱「該等獨立調查」)。

該等獨立調查現已完成。本公司謹此以本公告所載資料，進一步對本公司日期為2023年8月15日的公告(「獨立調查公告」)作出補充。

## 擴大調查的主要結果

有關獨立調查的主要事實結果的概要載於獨立調查公告「獨立調查的主要事實結果」一節。本公司根據擴大調查的結果，將已抵押定期存款的進一步資料列載如下：

1. 獨立顧問識別出，由2019年9月底直至發現抵押事項之期間鑫苑科技及河南鑫苑物業合共開立32筆定期存款，其中有24筆乃由鑫苑科技開立並質押，作為八名集團外第三方借入之借貸融資的抵押品。該等存款包括四筆總額為人民幣402,380,000元的定期存款，為抵押事項之標的物，其後已被有關銀行強制執行，以及20筆定期存款，其同樣已被抵押，惟並無作出任何撥款或被有關銀行強制執行（「已解除抵押存款」，連同抵押事項統稱「抵押存款」）。
2. 根據獨立顧問對可取閱賬簿及記錄的審閱以及所進行資金流動分析，以抵押存款作為抵押品的融資活動所獲得的資金乃透過多家看似與該等借入有關聯的中間公司輸送至鑫苑中國之子公司，其後與相關鑫苑中國營運子公司的營運資金混合，用於日常業務活動。
3. 於相關時間的所有定期存款均由鑫苑科技前任出納員發起，並由鑫苑科技及本公司的若干相關關鍵流程負責人分別批准。鑫苑科技前任法定代表（同時亦為本公司前任行政總裁兼前任執行董事）被識別出曾以鑫苑科技法定代表身份授權執行抵押存款；而前任首席財務官（同時亦為本公司前任執行董事）被識別為指示鑫苑科技前任財務總監安排內部申請進行定期存款的人士。
4. 在鑫苑地產控股層面，(i)於所有相關時間，三名鑫苑中國前任主要人員（包括一名鑫苑中國前任資金資本管理部門總經理、一名鑫苑中國前任財務經理以及一名鑫苑中國河南區前任副總裁）被識別出曾經涉及安排抵押本集團的定期存款；(ii)除上文4(i)段所提及人員之外，獨立顧問並無識別出任何顯示鑫苑中國及鑫苑地產控股之其他管理層人員直接參與或知情的

實際證據，亦無任何證據顯示抵押本集團定期存款作為鑫苑中國業務合作夥伴融資事項的抵押品一事曾經過內部討論或批准；及(iii)鑫苑地產控股之董事會成員及其他高級行政人員均確認，彼等概不知悉抵押安排，此與獨立顧問根據審閱電子文件所觀察者吻合。

5. 根據獨立顧問進行的訪談及審閱的文件，獨立顧問指出，並無證據表明張勇先生(「張先生」)(本公司及鑫苑地產控股的創辦人、本公司前任主席兼前任非執行董事)曾經參與或批准抵押任何抵押存款事宜，雖然彼為批准本集團定期存款的內部申請的其中一名審批者。
6. 根據獨立顧問對若干現任鑫苑地產控股及鑫苑中國高級管理層人員(包括鑫苑中國助理總裁、鑫苑中國總裁(同時亦為鑫苑地產控股執行董事)及張先生)電子資料的審閱，獨立顧問並無識別出任何顯示該等人員知情或涉及指示並執行抵押存款的文件證據。
7. 有關已解除抵押存款的概要載列如下。

序號	質押協議日期	借款人	質押金額 (人民幣)
1	2019年9月27日	滎陽鑫苑置業有限公司(「滎陽鑫苑」)，為鑫苑地產控股之附屬公司	185,000,000
2	2019年11月21日	河南鑫苑廣晟置業有限公司(「鑫苑廣晟」)，為鑫苑地產控股之附屬公司	150,000,000
3	2019年11月26日	河南凱卓建設工程有限公司(「河南凱卓」)，為鑫苑地產控股之附屬公司	155,000,000
4	2019年11月27日	河南凱卓	200,000,000
5	2020年2月17日	河南凱卓	167,800,000
6	2020年2月21日	鑫苑廣晟	150,000,000

序號	質押協議日期	借款人	質押金額 (人民幣)
7	2020年2月28日	河南凱卓	120,000,000
8	2020年5月19日	河南凱卓	30,000,000
9	2020年5月27日	河南凱卓	120,000,000
10	2020年6月22日	河南凱卓	70,000,000
11	2020年8月17日	濟源市冉弘實業有限公司(「 <b>濟源冉弘</b> 」)，鑫苑中國的業務合作夥伴	167,800,000
12	2020年8月21日	濟源市特端實業有限公司(「 <b>濟源特端</b> 」)，鑫苑中國的業務合作夥伴	150,000,000
13	2021年1月7日	濟源市森瑞實業有限公司(「 <b>濟源森瑞</b> 」)，鑫苑中國的業務合作夥伴	35,000,000
14	2021年1月7日	濟源森瑞	35,000,000
15	2021年8月17日	濟源冉弘	167,800,000
16	2021年8月23日	濟源森瑞	90,000,000
17	2021年8月23日	濟源森瑞	60,000,000
18	2021年11月24日	濟源森瑞	60,000,000
19	2022年1月7日	鄭州犇牛貿易有限公司(「 <b>鄭州犇牛</b> 」)，鑫苑中國的業務合作夥伴	71,150,000
20	2022年2月23日	鄭州犇牛	60,981,000

## 對抵押存款及加強內部控制的評估

據董事會深知，於本公告日期，除上文披露者外，在獨立調查中所識別的事宜並無對本公司業務營運及發展造成任何重大影響。儘管股份自2022年11月16日起暫停買賣，本公司在所有重大方面繼續如常營運業務。此外，誠如本公司於2024年2月15日所宣佈，本公司一直在積極尋求執行針對鑫苑中國的仲裁裁決，以糾正有關情況，以及維護本公司及其股東的最佳利益。於本公告日期，仲裁裁決已獲全面執行。

儘管有上文所述者，本公司及其董事會承認(尤其是在擴大調查結果的輔助下)抵押存款突顯了本公司若干內部控制問題，概述如下：

- (a) 本公司在系統及監控的若干方面存在弱項，尤其是有關本公司內部報告及付款批核流程，以及管理及監督使用印章／印鑑方面；
- (b) 本公司前任高級行政人員及前任高級財務人員缺乏貫徹及有效的監督，因此未能及時發現及上報違規交易；及
- (c) 對若干監管合規方面的認識及理解不足，以及並無嚴格遵守上市規則項下的責任，因此並無及時妥為披露有關財務安排，亦無採取適當步驟去盡量保障本公司的資產或保護股東的利益。

誠如本公司日期為2023年11月15日的公告(「**內部控制公告**」)所載，本公司已採取多項加強及補救措施，以確保其內部控制已得到適當加強，且任何已識別的弱項及問題均得到全面解決。有關本公司主要內部控制加強措施的概要載於獨立調查公告及內部控制公告中標題均為「有關加強內部控制的建議」的章節。此外，自完成內部控制審查之後，作為其內部控制跟進審查(「**內部控制跟進審查**」)的一部分，獨立顧問一直持續檢討本公司的內部控制及相關程序，以測試及驗證截至2023年10月15日本公司根據內部控制審查的建議實施的加強系統。

基於擴大調查載列的結果，本公司並無發現有任何證據顯示與已解除抵押存款相關的違規行為對內部控制審查公告中概述的內部控制審查及內部控制跟進審查的結果及建議補救措施有任何影響。於本公告日期，本公司確認其已全面採納及實施建議採納及實施的加強措施，以解決內部控制審查及內部控制跟進審查中識別的問題。

與此同時，本公司及其高級管理層已向全體僱員強調遵守既定系統及監控、進行適當的企業管治以及持續遵守監管要求的重要性，包括：(i)為本公司關鍵管理層及財務人員提供有關遵守上市規則的培訓，以及加強關連／須予披露交易的系統及監控；及(ii)立即對處理有關事件的人員採取紀律處分及補救措施(包括終止僱傭關係)。此外，作為授權抵押存款關鍵人物的相關前任人員不再受聘於本集團或鑫苑地產控股，或已被撤職。

### **獨立調查委員會的意見**

經考慮該等獨立調查的結果及本公司採取的補救措施後，獨立調查委員會、審核委員會及董事會確認，彼等認為該等獨立調查的結果全面及適當，足以確定有關未經授權抵押存款的所有重大事實及情況。此外，誠如內部控制審查公告所述，本公司已實施的加強內部控制措施能夠有效及充分地處理獨立調查的主要結果及所識別的不足之處。

本公司將繼續竭盡全力按聯交所滿意的方式履行復牌指引，以期在完全符合上市規則的情況下盡快恢復股份買賣。

### **繼續暫停買賣**

應本公司要求，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，直至達成復牌指引。本公司將適時再作公告。

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，2024年5月10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、凌晨凱先生及趙霞女士。