

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)

### **達成復牌指引 及 恢復買賣**

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》(「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、2024年2月15日、2024年5月10日及2024年5月14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。

### **暫停買賣之背景**

誠如該等公告所披露，本公司於進行年末資產審查及制訂預算程序的過程中，發現本集團若干定期存款已被質押，作為本公司控股股東鑫苑地產控股的子公司以及若干並非本集團旗下公司的貸款融資的抵押品。本公司股份自2022年11月16日上午9時正起已暫停買賣，以待本公司達成復牌指引。

## 復牌指引

誠如該等公告所披露，聯交所已發出以下復牌指引。根據復牌指引，本公司應：

- (a) 對未經授權之抵押事項展開獨立法證調查工作、評估對本公司業務運營和財務狀況的影響、公佈調查結果、並採取適當的補救措施；
- (b) 證明並無有關管理層誠信及／或任何對本公司管理及經營有重大影響的人士的合理監管問題，乃可能為投資者帶來風險及損害市場信心；
- (c) 進行獨立內部監控審查，證明本公司已有適當內部監控及程序以遵守上市規則之規定；
- (d) 向市場告知所有重要資料，以供本公司股東及投資者評估本公司的狀況；
- (e) 刊發所有尚未公佈之財務業績及處理任何審核修訂；
- (f) 證明其遵守上市規則第13.24條；及
- (g) 重新遵守上市規則第13.92條。

## 達成復牌指引

自本公司暫停買賣以來，本公司一直在其顧問的協助下辛勤工作，以期盡快按聯交所滿意的方式遵守及履行上述復牌指引，務求盡快恢復股份買賣。

本公司欣然宣佈，於本公告日期，各項復牌指引已獲達成，詳情載列如下。

## 1. 復牌指引(a)–對未經授權之抵押事項展開獨立法證調查工作、評估對本公司業務運營和財務狀況的影響、公佈調查結果、並採取適當的補救措施

### 1.1 獨立調查之背景

於2022年11月18日，董事會決議成立由李軼梵先生、藍燁先生及凌晨凱先生(各為本公司一名獨立非執行董事)(「該等董事」)以及申元慶先生及王勇先生(各為一名執行董事)組成的獨立調查委員會(「獨立調查委員會」)。李軼梵先生獲選為獨立調查委員會主席。

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」)。本公司分別於2023年8月15日及2024年5月10日公佈了獨立調查及擴大調查的主要結果。

### 1.2 獨立調查過程中採取的步驟

獨立顧問於獨立調查過程中採取的步驟涉及以下各項：

- (a) 獨立核證從本公司相關子公司及銀行獲取的銀行賬戶名單及交易記錄，並確定與抵押安排及執程序有關的資料；
- (b) 於中國鄭州、河南省及北京等地以及鄭州銀行及華夏銀行各個分行進行現場工作；
- (c) 審查在本公司及鑫苑地產控股層面與抵押存款(定義見下文)有關的記錄及文件，包括抵押合約的副本、抵押申請的實時記錄、內部政策、程序手冊及會計記錄，以及自相關銀行的線上銀行系統

取得的鑫苑科技的定期存款交易記錄(獨立顧問無法取得的若干記錄除外)；

- (d) 在本公司及鑫苑地產控股層面進行法證電子發現程序，包括使用目標搜索關鍵詞，收集和審查自相關人員取得的電子數據，並審閱回應文件；及
- (e) (i)與本集團、鑫苑地產控股及鑫苑中國不同級別(前線財務人員以至高級行政人員)的現任及前任關鍵人員；(ii)在切實可行的情況下，與若干借款人(定義見下文)；及(iii)與鄭州銀行及華夏銀行的若干人員進行訪談／討論，以證實從可得文件記錄中觀察到的結果。

獨立調查亦受到獨立調查委員會監督。獨立調查委員會在尊重調查的獨立性、中立性及客觀性的同時，密切監察了調查調程。

鑒於上文所述者，本公司及董事會認為獨立調查及擴大調查符合法證精神、適當及有效。

### 1.3 獨立調查的主要結果

#### (a) 未經授權抵押事項

獨立顧問識別出，於2019年10月1日至2022年12月31日期間，鑫苑科技及其直接子公司河南鑫苑物業合共開立32筆定期存款(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，其中有24筆定期存款乃由鑫苑科技開立並質押，作為八名集團外第三方借款人(「**借款人**」)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，惟屬歷史性質並且已經到期，亦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**」)。在八名借款人當中，四名為鑫苑地產控股的子公司，四名為鑫苑地產控股的業務夥伴。

有關抵押存款之詳情(包括相關質押協議日期、到期日、質押金額及借款人)載於本公司日期為2023年8月15日及2024年5月10日之公告。

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，借款人以抵押存款作為抵押品所借得的資金乃透過多家看似與該等借款人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。

獨立調查亦並無發現鑫苑地產控股及本公司各自的董事會有就抵押事項進行任何討論或審批。本公司及鑫苑地產控股現任董事會成員確認，彼等對抵押安排並不知情。

(b) 涉及未經授權抵押事項的人員

在本公司層面：

- (i) 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；
- (ii) 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；
- (iii) 本公司前任首席財務官(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；及
- (iv) 鑫苑科技另一名前任法定代表(其亦為鑫苑科技前任人力資源中心總經理)涉及申請使用本集團成員公司的公司印鑑，有關人士的法定代表印鑑亦被加蓋到若干抵押合同上。

在鑫苑地產控股層面：

- (i) 於相關時間，鑫苑中國的資金資本管理部門擁有為鑫苑置業集團規劃、發起及落實融資活動的所需權力，包括與銀行聯繫並討論商業條款的權力，以及整體資金管理權力；
- (ii) 於所有相關時間，三名鑫苑中國前任主要人員(包括鑫苑中國的一名前任資金資本管理部門總經理、一名前任財務經理以及一名河南區前任副總裁)(統稱「**鑫苑中國前任人員**」)被識別出曾經涉及安排抵押本集團的定期存款；
- (iii) 滎陽鑫苑及鑫苑廣晟(各為鑫苑地產控股之一家子公司及一名借款人)前任法定代表曾簽立若干銀行文件，該等文件顯示將本集團之定期存款作質押；及
- (iv) 除上文(ii)段所提及三名前任主要人員之外，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。

儘管獨立顧問嘗試與兩名鑫苑中國前任人員進行訪談但都未能成功，上文概述了獨立顧問對有關人員分別在本集團層面及鑫苑置業集團層面對事件的理解和參與程度。

所有於該等獨立調查過程中被識別出在本公司及鑫苑地產控股層面涉及未經授權抵押事項的相關人員均已不再受僱於本集團或鑫苑地產控股(視乎情況)及/或已被解僱。

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(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)(「**張先生**」)或楊玉岩女士(鑫苑地產控股

非執行董事、本公司前任非執行董事)(「楊女士」)曾經參與或批准抵押任何抵押存款事宜，雖然張先生為批准本集團定期存款的內部申請的其中一名審批者。具體而言，獨立顧問指出：

- (i) 張先生擔任的是督導、戰略性的角色，並無參與發起、獲取或安排資金操作事宜，亦不曾與相關銀行人員聯繫。這些工作都屬於鑫苑中國資金資本管理部門的範疇(即使張先生或楊女士並無授權，該部門亦有足夠權力安排進行未經授權的抵押)；
- (ii) 自2012年以來，楊女士並無參與鑫苑地產控股的日常管理及營運；及
- (iii) 自2022年8月29日起，張先生及楊女士均已辭任本公司董事，不再於本公司及其子公司擔任任何行政或管理職位。

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或批准對定期存款作質押的證據。

根據該等獨立調查的結果，董事會及獨立調查委員會信納，本公司及鑫苑地產控股現任董事及高級管理層人員概無參與未經授權抵押事項。

(c) 導致未經授權抵押事項的因素

獨立調查委員會認為，導致未經授權抵押事項的因素(儘管本公司於首次停牌期間進行了先前獨立調查(「先前調查」)及內部控制審查)如下：

- (a) 地區銀行採取的銀行確認程序失實，無法準確、完整地向本公司及其核數師反映本公司的現金狀況，使本公司難以發現其財務記錄有任何異常之處。因此，失實的審計確認導致參與未經授權抵押事項的相關人員重複犯錯；

- (b) 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；
- (c) 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
- (d) 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。

就先前調查而言，獨立調查委員會認為先前調查無法防止及偵測到未經授權抵押事項的其他主要原因如下：

- (i) 先前調查的範圍及重點聚焦於關連／關聯方交易及資金流，與是次該等獨立調查的範圍及重點截然不同。是次該等獨立調查的範圍更廣，涵蓋了本集團的資金管理(包括定期存款、通知存款、結構性存款以及金融產品投資)以及抵押事項及已解除抵押存款；及
- (ii) 可得證據不足以斷定若干鑫苑中國前任人員是導致本公司首次停牌的交易的肇事者。因此，從本公司的角度來看，先前調查的結果並不構成當時對彼等採取紀律處分的理由。

自發現抵押事項以來，本公司一直採取「零容忍」態度，透過迅速對所有被識別出曾經參與未經授權抵押存款事宜的失當者採取紀律處分，從而追究有關人士的責任。於本公告日期，所有曾經在授權抵押存款一事中扮演主要角色的相關人員均已不再受僱於本集團或鑫苑地產控股(視乎情況)及／或已被解僱。

## 1.4 補救措施

本公司於確認未經授權抵押事項的上市規則影響後，迅速優先處理補救違規事項及保障本公司及其股東權益。繼發現抵押事項後，本公司所採取補救措施包括但不限於下列者：

- (a) 自發向聯交所申報有關事件(並隨即請求暫停買賣本公司股份)並迅速作出披露；
- (b) 成立獨立調查委員會並委託該等獨立調查；
- (c) 進行內部控制審查並採納獨立顧問建議的所有加強內部控制措施(有關詳情載於下文有關復牌指引(c)一節)；
- (d) 與其法律顧問密切合作，以採取一切必要及合適的步驟，尋求收回本公司因未經授權抵押事項而蒙受的損失及／或損害，提交針對鑫苑(中國)置業有限公司(「**鑫苑中國**」)的仲裁通知，並積極尋求強制執行仲裁裁決；及
- (e) 與具有備受認可的程序及管治標準、聲譽良好的國家銀行建立銀行業務關係，用以確保本公司接獲的銀行確認函的準確性。同時，本公司指出，地區銀行現時會集中處理銀行確認函，銀行業務程序的有關改善預期能夠進一步提升銀行確認函的準確性。

為確定本集團是否曾經向鑫苑地產控股提供任何未經授權財務援助，本公司：

- (a) 對本集團所有可隨時用作抵押的銀行資產(包括現金資產及可用作任何形式抵押的資產)進行審查，根據該審查，本公司得出結果，認為概無其他本公司資產可以與定期存款同樣的方式作抵押；及

- (b) 向中國法律顧問索取有關審閱及分析(i)由2022年1月1日至2024年2月7日期間鑫苑置業集團旗下成員公司為訴訟一方的中國法律程序；及(ii)鑫苑置業集團之貸款及擔保協議之法律意見(「**中國法律意見**」)。根據中國法律意見，除已識別民事訴訟<sup>1</sup>之外，以及受限於當中所載列其他條件<sup>2</sup>，本集團並非鑫苑地產控股所涉及進行中的法律糾紛的一方，且於中國法律顧問審閱過程中，並無發現本集團向鑫苑地產控股提供任何未經授權財務援助。

#### 仲裁及仲裁裁決結算

誠如日期分別為2023年4月18日、2023年10月16日、2024年1月3日、2024年1月22日及2024年2月15日之公告所披露：

- (a) 鑫苑科技及本公司向香港國際仲裁中心(「**香港國際仲裁中心**」)提交針對鑫苑中國的仲裁通知。據此，本公司尋求收回本公司就抵押事項而蒙受的任何損失及／或損害(「**仲裁**」)。
- (b) 最終且具法律約束力的仲裁裁決已於2023年10月13日作出。本集團所獲得賠償金額約為人民幣433,033,855元。有關明細載於本公司日期為2024年1月22日之公告。於本公告日期，仲裁裁決已悉數結清。

<sup>1</sup> 即中國民生銀行股份有限公司西安分行、西安鑫苑廣場商業管理有限公司(「**西安商業管理**」)、鑫苑中國、陝西中茂經濟發展有限公司與河南鑫苑置業有限公司之間的民事訴訟(「**糾紛**」)，內容有關西安商業管理參與的一項商業物業管理項目的營運。於有關時間，西安商業管理為一家物業管理代理及鑫苑地產控股的一家子公司。於2023年11月13日進行股權資產轉移後，西安商業管理已成為本公司的全資附屬公司。就本公司所深知及確信，於本公告日期，糾紛已進入強制執行階段及目前並無針對西安商業管理的判決。本公司預期糾紛不會對本公司的業務營運或財務狀況造成任何重大不利影響。

<sup>2</sup> 中國法律意見載列的條件包括已識別的糾紛，以及其他標準條件(包括受破產及清盤法例約束的意見；不對就稅務及陳述的準確性發表意見；亦不對非中國法律發表意見)。

- (c) 有關為仲裁裁決結算而轉讓予本公司之非現金資產之詳情列載如下：

所轉移 非現金資產	狀況	管理層對所轉移資 產的未來計劃
<b>股權資產</b>  北京鑫苑弘晟商 業管理有限公司 (「北京鑫苑」)及 其六間子公司 (統稱「北京鑫苑 集團」)之100%股 權(「股權資產」)	<ul style="list-style-type: none"><li>有關轉讓股權資產之 相關商業登記已於2023 年11月13日完成，其後 本集團已成為北京鑫 苑及其子公司之100% 股權之法定及實益擁 有人，而北京鑫苑集團 旗下成員公司已成為 本公司全資子公司。</li><li>北京鑫苑集團曾持有若 干重大業務合約，已於 2023年12月31日屆滿並 待重續，預期會構成本 公司於上市規則第14A 章項下持續關連交易。 重續協議預期將於2024 年6月底前訂立，在該 等業務合約成功重續 後，北京鑫苑之股權價 值將於本公司綜合財 務業績中予以確認。</li></ul>	本集團將透過提供 吸引租戶服務、 租戶管理及收租 服務、業務營運 及物業管理(主 要包括提供公共 設施維護服務、 清潔保養、保安 等等)營運北京 鑫苑集團。

所轉移 非現金資產	狀況	管理層對所轉移資 產的未來計劃
<p><b>車位</b></p> <p>1. 由鑫苑地產控股之佛山子公司所開發物業的車位(「<b>佛山車位</b>」)</p> <p>2. 由鑫苑地產控股之成都子公司所開發物業的車位(「<b>成都車位</b>」)(連同佛山車位統稱「<b>該等車位</b>」)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 根據鑫苑中國及其子公司與鑫苑科技及其子公司訂立日期為2023年10月31日之協議條款，佛山車位及成都車位之法定及實益所有權憑證已轉讓予本集團。</li> <li>• 於有關房地產項目建造完成及一旦相關該等車位可推出發售後，本公司預計將於截至2024年12月31日止年度之綜合財務業績確認其經濟價值。</li> </ul>	<p>本集團管理層認為，成都及佛山均為位於中國大陸且擁有超過1千萬人口且經濟蓬勃、消費力強勁的大型城市。由於有關項目之物業剛剛完成並交付買家，因此管理層認為存在對車位的需求。</p> <p>本集團將依靠逾20年車位銷售及營運經驗出售該等車位。</p>
<p><b>會所經營權</b></p> <p>六間會所為期30年的經營權及相應收入權利(「<b>會所經營權</b>」)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 有關轉讓會所經營權之相關商業登記已於2024年1月3日完成。</li> <li>• 會所經營權之價值將於本公司於2023年12月31日之後期間的財務報表中確認。</li> </ul>	<p>本集團計劃以長期業務計劃經營該等會所。例如，本集團可能會重新裝飾或改裝會所，以提高租賃價值及增值服務價格。</p>

於本公告日期，仲裁裁決已悉數結清。

## **1.5 對本公司業務運作及財務狀況之影響**

就董事會所深知，於本公告日期及除上文所披露者之外，該等獨立調查所識別出問題並無對本公司業務運作及發展構成任何重大影響。儘管自2022年11月16日以來暫停買賣，本公司業務運作在所有重大方面繼續進行中。

董事會信納該等獨立調查之結果對本公司業務運作並無構成任何重大不利影響。有關抵押事項之財務影響已載列本公司截至2022年12月31日止年度之綜合財務報表附註2.1「事件交易I及事件交易II的財務影響」及本公司截至2023年12月31日止年度之綜合財務報表附註2.1「事件交易I及事件交易II的財務影響」等節。

## **1.6 結論**

獨立調查委員會一直與獨立顧問密切合作，審閱獨立顧問所提供有關該等獨立調查的定期報告(包括該等獨立調查之範圍、獨立顧問在本公司及鑫苑地產控股層面所進程序以及該等報告所載調查結果)。

考慮到該等獨立調查的範圍及調查方法後，獨立調查委員會認為，該等獨立調查之結果在確認有關未經授權抵押事項的所有重大事實及情況方面屬全面、完整及充分，並已動用一切努力識別出涉及未經授權抵押事項的所有人士。

考慮到該等獨立調查之結果以及本公司所採納補救措施，獨立調查委員會及董事會確切認為，該等獨立調查之結果在確認有關未經授權抵押事項的所有重大事實及情況方面屬全面、適當及充分。此外，本公司推行的加強內部控制措施在針對該等獨立調查之主要結果及解決所識別缺陷方面有效且充分。

鑒於上文所述，董事會認為本公司已充分達成復牌指引(a)。

2. 復牌指引(b) – 證明並無有關管理層誠信及／或任何對本公司管理及經營有重大影響的人士的合理監管問題，乃可能為投資者帶來風險及損害市場信心

**2.1 識別涉及未經授權抵押事項的人員**

上文「1.3獨立調查的主要結果-(b)涉及未經授權抵押事項的人員」一節所載所有獲獨立顧問於該等獨立調查過程中識別出在本公司及鑫苑地產控股層面涉及未經授權抵押事項的相關人員均已不再受僱於本集團或鑫苑地產控股(視乎情況)及／或已被解僱。

**2.2 本公司在加強管理層誠信及獨立於鑫苑地產控股方面所採取措施**

為確保日後不會發生類似事件，本公司已落實(其中包括)下列措施／變動，進一步加強企業管治及管理層誠信，並保持營運獨立於鑫苑地產控股：

**(a) 與鑫苑地產控股分立的管理層架構**

現時，鑫苑地產控股與本公司之管理層團隊及董事會執行董事均無重疊。獨立顧問並無識別出任何證據顯示任何現任執行董事涉及未經許可的抵押事項。

**(b) 本公司與鑫苑地產控股分隔的內部體系**

在鑫苑地產控股全面合作下完成全面數據遷移後，現時本公司與鑫苑地產控股運作完全不同及獨立的：(i)電子郵件系統／網域；(ii)線上批核(OA)及人力資源系統；及(iii)印章／印鑑使用管理系統，減緩鑫苑置業集團(或其員工)代表本公司批核付款的風險，並在本公司與鑫苑地產控股各自業務及管理批核系統之間提供明確界線及分隔。

有關加強的OA系統之詳情載於下文「加強的內部批核規定」分節。

(c) 加強對本公司子公司動用資金及提供擔保的監督及控制

繼本公司於2023年5月進行重組之後，財務管理部門經已集中化，目前負責本集團日常財務管理(包括確保符合有關財務管理、關連交易以及投資及融資的內部控制政策)。同時，在營運層面，本公司北京總部的財務管理團隊負責集中監控本集團資金。為保持妥善監督及控制資金，本公司鄭州辦公室的出納員每周定期監控各子公司的賬戶結餘，直接彙報本公司首席財務官(「首席財務官」)，資金盈餘每月定期集中存置相關子公司所持有賬戶。

(d) 加強的內部批核規定

本公司已落實有關任何付款、轉賬及存款之加強批核過程，包括但不限於：(i)針對所有有關付款及／或轉賬的要求及申請，不論是本公司、其子公司或本公司任何關連人士提出，規定必須於加強的OA系統提交及批核申請；(ii)所有融資安排不論是否涉及與第三方交易，必須通過(1)首席財務官；及(2)本公司行政總裁(「行政總裁」)或執行董事(視乎情況)的雙重批核過程；及(iii)禁止任何指示或要求(尤其是由鑫苑地產控股提出)向任何關連人士轉賬，該等交易現已提升至由行政總裁及／或首席財務官親自審批。

(e) 加強的應用及管理印章及印鑑使用體系

本公司已加強印章管理政策，覆蓋刻印、用印、借印及移印，具體而言：(i)除非需要實體蓋印，否則強制使用電子印章，並實施新的用印系統，確保在申請及管理使用印章／印鑑方面獨立保持記錄及加強風險控制；(ii)確保實體保管及存置本公司印鑑及法定代表印鑑；(iii)強制在OA系統提交申請存取印章／印鑑，並說明使用理由、蓋印要求及使用次數；(iv)落實強制實體保安控制(包括使用保安鏡頭記錄使用本公司印章／印鑑)並密切進行監督監控，防止任何未經授權的使用。

*(f) 加強與第三方實體金融活動及關連交易的措施*

本公司已更新財務管理政策，現時嚴禁向任何本公司以外的商業實體提供外部第三方擔保及外部質押。本公司亦已更新關連人士交易管理政策，藉以改善識別、處理及披露關連／須予披露交易的過程，以確保符合有關規則及規例(包括上市規則)。

*(g) 舉報政策*

本公司已制定舉報政策，據此，任何潛在違反上市規則、本公司監管義務及／或違反本集團內適用規則及政策，將直接提升至獨立非執行董事處理。真實的投訴將會由本公司審核委員會(或由大部分為獨立非執行董事組成的指定委員會)徹底調查，該委員會將會向董事會匯報其決定及建議(惟有關行事須受制於任何法律或監管限制)，如投訴有所根據，將會根據適用法例及規例向有關監管當局報案。

*(h) 持續進行的內部控制審查*

本公司將根據上市規則在兩年期間委聘專業顧問，每半年進行一次審查，藉以測試及檢驗本公司加強的控制及體系，以及持續審查本公司內部控制及相關過程。

*(i) 強調遵守該等承諾的重要性*

現任董事會及本公司高級管理層成員已獲提醒有關張先生及楊女士於2022年8月向聯交所及本公司作出不會影響本集團業務及運作的承諾(有關詳情載於本公司日期為2022年9月1日之公告)(「該等承諾」)之條款(有關條款自2022年8月落實以來一直有效)。現任董事會成員已重申，彼等全面理解該等承諾之條款及涵義，並將會維持本公司的獨立性、確保本公司持續符合監管規定及防止任何股東運用控制影響力。

### 2.3 鑫苑地產控股在加強本公司管理層誠信及獨立性方面所採取措施

除上文所述者之外(尤其是鑫苑置業集團在本集團與鑫苑置業集團內部體系的數據遷移及分隔方面的全面合作)，據本公司所了解，鑫苑置業集團層面亦已推行下列變動，以妥善維持本公司職權、營運及財務獨立：

- (a) 鑫苑置業集團全面合作並使全面數據遷移生效，據此，本公司與鑫苑地產控股相關業務及管理批核系統(即：(i)電子郵件系統／網域，(ii)線上批核(OA)及人力資源系統及(iii)印章／印鑑使用管理系統)有明確界限及分隔。另見上文「2.2本公司在加強管理層誠信及獨立於鑫苑地產控股方面所採取措施」一節；
- (b) 鑫苑置業集團已落實重大管理層變動，委任具備專業行業背景的新任鑫苑中國主席；
- (c) 另外為鑫苑置業集團董事及高級行政人員和財務人員進行加強內部指引及定期培訓，內容有關董事職務、企業管治以及符合香港、中國內地及美國的監管規定(包括上市規則)；及
- (d) 鑫苑地產控股董事會及高級管理層成員已重申，彼等全面理解該等承諾之條款及涵義，並將會尊重及保障本公司獨立性，亦將確保鑫苑地產控股及本公司持續符合監管規定。

### 2.4 結論

董事會認為，上文所述者證明本公司及鑫苑地產控股致力確保本公司在其管理層角度以及其內部體系和控制方面均享有職權、營運及財務獨立。本公司認為，本集團與鑫苑置業集團均設有獨立進行日常運作的必要基礎設施及專長。

此外，根據該等獨立調查的結果，董事會及獨立調查委員會信納，本公司及鑫苑地產控股現任董事及高級管理層人員概無參與未經授權抵押事項。

鑒於上文所述，董事會及獨立調查委員會認為，目前情況並不產生任何有關管理層誠信或能對本公司的管理及營運施以重大影響的人士的誠信的合理監管問題，從而可能對投資者構成風險並損害市場信心。董事會認為本公司已充分達成復牌指引(b)。

### 3. 復牌指引(c)–進行獨立內部監控審查，證明本公司已有適當內部監控及程序以遵守上市規則之規定

誠如本公司日期為2023年8月15日的公告所披露，本公司已委聘德勤諮詢(香港)有限公司為獨立顧問，負責進行獨立內部控制審查；且獨立顧問已審閱及驗證本公司的系統及控制，並已完成對2022年1月1日至2023年3月31日期間相關事宜的審查(「**內部控制審查**」)。其後於2023年10月，作為其內部控制跟進審查(「**內部控制跟進審查**」)的一部分，獨立顧問檢討了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。

內部控制審查的主要結果以及有關獨立顧問建議實施的加強內部控制措施的詳情，分別載於本公司日期為2023年8月15日及2023年11月15日的公告。

於內部控制審查過程中，獨立顧問建議本集團實施多項措施，去糾正所識別的不足之處，以及加強本公司內部控制系統及程序。誠如本公司日期為2023年11月15日的公告所詳述，這包括建議加強本公司的內部政策及辦公室自動化審批程序、公司印章／印鑑的保存、使用及管理、高級管理層的監管、關連／須予披露交易通知規定、監管以及記錄保存慣例的情況。本公司已採納及實施獨立顧問建議採納及實施的所有加強措施。

具體而言，本公司已加強印章管理政策，覆蓋刻印、用印、借印及移印，並實施新的用印系統，以加強與印鑑和印章使用有關的記錄保存及風險控制水平。例如：(i)除非需要實體蓋印，否則本公司強制使用電子印章。電子印章透過OA系統控制，該系統具有嚴格的審批要求及監管措施；及(ii)落實強制實體保安控制(包括使用保安鏡頭記錄使用本公司印章及印鑑)，防止任何未經授權的使用。

進行內部控制跟進審查之後，獨立顧問得出結論，指本公司已全面採納及實施建議採納及實施的補救措施，其足以有效解決內部控制審查中識別的不足之處。獨立顧問亦建議本公司採納額外措施去進一步加強其內部控制環境，防止將來發生違反上市規則的情況。本公司已全面採納及實施有關措施。

鑒於上文所述者，概無就擴大調查項下的事宜進行跟進內部控制審查。作為額外企業管治措施，本公司將會委聘專業顧問進行為期兩年的半年度審查，詳情載於上文「2.2本公司在加強管理層誠信及獨立於鑫苑地產控股方面所採取措施—(h)持續進行的內部控制審查」一節。

本公司及其高級管理層亦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)。

鑒於上文所述，董事會及獨立調查委員會認為本集團已完成獨立顧問建議本集團實施的補救措施，且本集團的加強內部控制系統及程序足以履行本公司在上市規則項下的責任。

鑒於上文所述，董事會認為本公司已充分達成復牌指引(c)。

#### 4. 復牌指引(d)－向市場告知所有重要資料，以供本公司股東及投資者評估本公司的狀況

自本公司股份(「股份」)暫停買賣以來，本公司已根據上市規則及證券及期貨條例第XIVA部的規定，透過刊發內容有關(包括但不限於)(i)復牌進展之季度更新；(ii)內幕消息；(iii)該等獨立調查的主要結果；(iv)內部控制審查結果；(v)財務業績；及(vi)有關仲裁程序及執行仲裁裁決的最新消息的公告；以及截至2022年及2023年12月31日止年度的年報及截至2023年6月30日止六個月的中期報告，讓市場獲悉本公司所有重大資料及最新發展消息。

鑒於上文所述，董事會認為本公司已充分達成復牌指引(d)。本公司將繼續遵守復牌指引(d)，以確保市場獲悉所有重大資料，且本公司所有股東及投資者於適當時候都能充分了解本公司的狀況及任何重大發展，以符合上市規則的規定。

#### 5. 復牌指引(e)－刊發所有尚未公佈之財務業績及處理任何審核修訂

於本公告日期，本公司所有尚未刊發的財務業績已獲刊發。自股份暫停買賣以來，本公司財務業績的各個刊發日期載列如下：

財政年度／期間	刊發日期
截至2022年12月31日止年度(「2022年度」)	
－ 年度業績公告	2024年3月13日
－ 年報	2024年4月15日
截至2023年6月30日止六個月	
－ 年度業績公告	2024年3月13日
－ 中期報告	2024年4月15日
截至2023年12月31日止年度(「2023年度」)	
－ 年度業績公告	2024年3月28日
－ 年報	2024年4月29日

由於本公司外聘核數師大華馬施雲會計師事務所有限公司(「核數師」)無法就截至2021年12月31日的財務擔保合約及銀行結餘的虧損撥備以及本集團2022年度綜合財務報表的相關附註取得充分且適當的審計憑證，核數師已對本集團2022年度的綜合財務報表表示不發表意見(「**2022年不發表意見**」)。對本集團於2021年12月31日及2022年1月1日的綜合財務狀況表進行任何必要的調整，都會對本集團2022年度的綜合財務報表以及相關披露產生相應的影響。核數師認為，本集團2022年度的綜合財務報表已根據國際財務報告準則(「**國際財務報告準則**」)妥為編製，並於所有其他方面符合香港《公司條例》(「**公司條例**」)的適用披露規定。

核數師亦對本集團2023年度的綜合財務報表(「**2023年財務報表**」)發表非無保留意見，原因是該事宜對2023年度數字與2022年度相應數字的可比性可能產生影響(「**非無保留意見**」)。核數師認為，除非無保留意見之外，本集團2023年度的綜合財務報表真實公平地反映本集團於2023年12月31日的綜合財務狀況表與2023年度的財務表現及現金流，並已根據公司條例的披露規定妥善編製。

就不發表意見及非無保留意見而言，本集團已採取2023年財務報表附註2.1所披露的多項措施，包括委聘進行獨立調查、內部控制審查以及透過仲裁及執行仲裁裁決追討未經授權抵押事項所產生的虧損的措施。以本公司管理層所理解，將2022年不發表意見涉及的事宜結轉到2023年財務報表的比較數字是一項技術要求。本公司從核數師了解到，由於2022年度的比較數字不會計入截至2024年12月31日止年度的年度業績，預期本集團截至2024年12月31日止年度的經審核綜合財務報表將刪除該等非無保留意見。

因此，於本公告日期，上市規則規定本公司刊發的所有未刊發財務業績已獲刊發，故董事會認為本公司已充分達成復牌指引(e)。

## 6. 復牌指引(f)－證明其遵守上市規則第13.24條

本集團為中國全面物業管理服務供應商之一，提供廣泛的服務，涵蓋向物業開發商、業主及住戶於交付前及交付後階段提供的服務，以使彼等可享受社區生活，該等服務可分為三個主要業務線，即，(i)物業管理服務；(ii)增值服務；及(iii)交付前及諮詢服務。本集團的業務運營在所有重大方面均如常進行。

於2023年，本集團專注於推動三條增長軌跡，即(i)擴大管理服務的規模；(ii)構建場景服務(如資產管理、空間管理、零售服務及交付服務)的生態系統；及(iii)為場景技術創造價值(包括但不限於構建鑫Meta元宇宙社區平台)。本公司將繼續專注發展該等增長軌跡，務求在營運效率及業務規模方面均實現持續增長。

誠如本公司2023年年度業績所披露：

- (a) 本公司2023年度的經審核收益較2022年度的人民幣686.5百萬元提升至人民幣749.3百萬元；
- (b) 本公司於2023年度錄得溢利淨額人民幣28.4萬元，而2022年度則錄得虧損淨額人民幣334.1萬元；
- (c) 截至2023年12月31日止，本公司的經審核流動資產為人民幣945.4百萬元，較2022年12月31日的人民幣901.2百萬元增長4.9%；及
- (d) 截至2023年12月31日止，本公司的權益總額為人民幣541.7百萬元，較2022年12月31日的人民幣513.3百萬元增加5.5%。

誠如本公司2023年年報所披露，於2023年12月31日，本集團物業管理服務覆蓋中國50座城市，為逾20萬個家庭提供服務，簽約建築面積為55.3百萬平方米，較2022年12月31日的50.7百萬平方米同比提升9.1%，在管面積為34.4百萬平方米，較2022年12月31日的31.4百萬平方米提升9.4%。截至2023年12月31日止，本公司的物業、廠房及設備淨額達人民幣10.1百萬元，較2022年12月31日的人民幣8.7百萬元提升16.1%，亦反映出本公司的營運規模龐大。

董事會認為本集團擁有足夠的業務營運水平和足夠價值的資產去支持其營運，以滿足上市規則第13.24條項下的規定，並確保股份能夠繼續於聯交所上市。

鑒於上文所述，董事會認為本公司已充分達成復牌指引(f)。

## 7. 復牌指引(g)－重新遵守上市規則第13.92條

誠如本公司日期為2024年4月8日的公告所披露，趙霞女士已獲委任為獨立非執行董事，自2024年4月8日起生效。繼趙女士獲委任之後，董事會由七(7)名男董事及一(1)名女董事組成。

鑒於上文所述，本公司已達成復牌指引(g)。

## 恢復買賣

應本公司要求，其股份自2022年11月16日上午9時正起已於聯交所暫停買賣。本公司已向聯交所遞交申請，要求恢復股份於聯交所買賣，自2024年6月12日上午9時正起生效。

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6月11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。