

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) 有關獨立審查之最新情況；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部項下的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。

茲提述本公司日期為2021年3月31日、2021年5月25日、2021年5月28日、2021年6月30日、2021年7月30日及2021年8月31日的公告(「該等公告」)及本公司於2021年9月23日發佈的2020年報。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。

有關獨立審查之最新情況

誠如本公司日期為2021年5月25日之公告所述，本公司審核委員會在獨立專業顧問的協助下(「獨立審查團隊」)進行一項獨立審查(「獨立審查」)，以確定與若干交易有關的事宜，並考慮其對財務報表的任何引申影響(如有)，以及向本公司核數師安永提供有關上述事宜的更多資料。

獨立審查得出的主要事實結果

獨立審查目前已完結，下文載列所得出主要事實結果。

1. 獨立審查團隊識別出由2020年1月1日至2021年3月31日期間(「審查期間」)共12項交易(「相關交易」)，並就相關交易注意到潛在會計及/或內部監控問題。該等會計及/或內部監控問題連同防止未來發生類似問題之建議改善措施概述於下文「針對相關交易之評核及內部監控改善措施」一節。

2. 此外，獨立審查團隊亦識別出額外18項交易涉及同一實體名下銀行賬戶之間的內部轉賬未有及時記錄於本公司賬目，惟並不涉及關聯方交易。

3. 相關交易概述如下：

序號	日期	金額	詳情	附註
1	2020/3/2	88,790,233.07港元	由本公司轉至鑫苑地產控股有限公司(「最終控股公司」)	最終控股公司為本公司100%間接擁有人
	2020/6/30	88,790,233.07港元	由最終控股公司轉至本公司	
2	2020/3/10	人民幣20,000,000元	由鑫苑(中國)置業有限公司(「鑫苑中國」)轉至鑫苑科技服務集團有限公司(「鑫苑科技服務」)	鑫苑中國為最終控股公司之間接全資附屬公司 鑫苑科技服務為本公司之間接全資附屬公司
	2020/3/17	22,087,244.61港元	由本公司轉至最終控股公司	
	2020/6/30	22,087,244.61港元	由最終控股公司轉至本公司	
3	2020/9/16	人民幣35,000,000元	由鑫苑科技服務轉至河南青檸公寓管理有限公司(「青檸公寓」)	青檸公寓為本公司之合營企業(並非附屬公司)
	2020/9/16	人民幣35,000,000元	由青檸公寓轉至鑫苑中國	
	2020/9/28	人民幣35,000,000元	由鑫苑中國轉至青檸公寓	
	2020/9/28	人民幣35,000,000元	由青檸公寓轉至鑫苑科技服務	

序號	日期	金額	詳情	附註
4	2020/11/30	人民幣55,000,000元	由鑫苑科技服務轉至青檸公寓	
	2020/11/30	人民幣55,000,000元	由青檸公寓轉至鑫苑中國	
	2020/12/1	人民幣5,000,000元	由鑫苑科技服務轉至青檸公寓	
	2020/12/1	人民幣5,000,000元	由青檸公寓轉至鑫苑中國	
	2020/12/30	人民幣60,000,000元	由鑫苑中國轉至鑫苑科技服務	
5	2020/6/28	人民幣39,080,200元	由河南鑫苑廣晟置業有限公司(「河南鑫苑廣晟」)轉至鑫苑科技服務	河南鑫苑廣晟為最終控股公司之間接全資附屬公司
	2020/6/28	人民幣39,080,200元	由鑫苑科技服務轉至鑫苑科技服務河南鑫苑置業有限公司(「河南鑫苑置業」)	河南鑫苑置業為最終控股公司之間接全資附屬公司
6	2020/9/29	人民幣11,893,500元	由鄭州康盛博達房地產開發有限公司(「康盛博達」)轉至鑫苑科技服務	康盛博達為最終控股公司之間接全資附屬公司
	2020/9/29	人民幣11,893,500元	由鑫苑科技服務轉至鄭州晟道置業有限公司(「鄭州晟道」)	鄭州晟道為最終控股公司之間接全資附屬公司
7	2021/1/12	120,000,000港元	由本公司轉至最終控股公司	
	2021/6/29	120,000,000港元	由巨騰隆國際有限公司(代表最終控股公司)轉至本公司	巨騰隆國際有限公司為最終控股公司之間接全資附屬公司

序號	日期	金額	詳情	附註
8	2020/4/27	人民幣1,030,000元	由名苑園林工程有限公司(「名苑園林」)轉至青檸公寓	名苑園林為最終控股公司之間接全資附屬公司
	2020/10/16	人民幣1,000,000元	由青檸公寓轉至名苑園林	
	2020/10/16	人民幣30,000元	由青檸公寓轉至名苑園林	
9, 10	2021/1/4	人民幣50,000,000元	由鑫苑科技服務轉至青檸公寓	榮陽鑫苑為最終控股公司之間接全資附屬公司
	2021/1/4	人民幣5,000,000元	由鑫苑科技服務轉至青檸公寓	
	2021/1/4	人民幣55,000,000元	由青檸公寓轉至鑫苑中國	
	2021/1/15	人民幣30,000,000元	由鑫苑科技服務轉至青檸公寓	
	2021/1/15	人民幣30,000,000元	由青檸公寓轉至河南鑫苑廣晟	
	2021/3/25	人民幣50,000,000元	由榮陽鑫苑置業有限公司(「榮陽鑫苑」)轉至鑫苑科技服務	
	2021/4/16	人民幣35,000,000元	由鑫苑中國轉至鑫苑科技服務	
	2021/4/19	人民幣35,000,000元	由青檸公寓轉至鑫苑科技服務	

序號	日期	金額	詳情	附註
11	2021/2/24	人民幣41,055,000元	由河南鑫苑置業轉至鑫苑科技服務	
	2021/2/24	人民幣27,544,992元	由鑫苑科技服務轉至鄭州鑫南置業有限公司 (「鄭州鑫南」)	鄭州鑫南為最終控股公司之間接全資附屬公司
	2021/2/24	人民幣13,510,008元	由鑫苑科技服務轉至河南鑫苑廣晟	
12	2020/4/24	人民幣62,000,000元	由青檸公寓轉至河南捷東建築工程有限公司 (「捷東建築」)	捷東建築為最終控股公司之間接全資附屬公司
	2020/4/24	人民幣8,000,000元	由青檸公寓轉至河南凱卓建設工程有限公司 (「凱卓建設」)	凱卓建設為最終控股公司之間接全資附屬公司

除上表第8項及第12項交易由青檸公寓(本公司之合營企業)進行而並未涉及本公司或其附屬公司外，相關交易已載入本公司2020年報所披露之綜合財務資料。請參閱本公司2020年報第175至177頁。

針對相關交易之評核及內部監控改善措施

由於相關交易在金錢上互相抵銷(如本公司2020年報所反映)，相關交易並無對本公司於2020財政年度結束時的賬目結餘造成任何影響。

就董事所深知，於本公告日期，獨立審查所識別的問題並不影響本公司業務運作，且儘管自2021年4月1日起暫停買賣，本公司業務運作在所有重大方面仍照常進行。

儘管上文所述，本公司承認獨立審查得出結果反映本公司方面存在潛在會計及／或內部監控問題。該等問題如下：

- (a) 四次情況(第1項至第4項交易)當中，本公司附屬公司向最終控股公司之附屬公司(即並非本公司旗下公司)付款，可能產生上市規則項下影響；另外就第1項交易而言，在本公司的逐筆結計餘額賬目中反映的記錄並不齊全；
- (b) 若干交易(第7項、第9項及第10項交易)擬作本公司與最終控股公司於2020年10月29日宣佈的停車位獨家銷售協議(「獨家銷售協議」)項下首期付款。由於該等付款並未嚴格遵守獨家銷售協議(例如，獨家銷售協議規定以在岸人民幣付款，而第7項交易項下付款則離岸以港元付款)，該等付款已予退還；
- (c) 三項交易為同一日進行的轉賬，在金錢上互相抵銷，主要為提升相關鑫苑旗下實體在有關銀行賬目之銀行活動水平而進行，進而提升或維持與有關銀行之客戶地位或階級(第5項、第6項及第11項交易)；
- (d) 一項交易為重啟青檸公寓(本公司之一家合營企業)的一個被凍結銀行賬戶而進行，惟並無提供妥當的證明文件(第8項交易)；及
- (e) 一項交易(第12項交易)與以青檸公寓名義、經青檸公寓管理層批准後獲取的有抵押銀行貸款相關，有關資金透過捷東建築及凱卓建設(均為最終控股公司之間接全資附屬公司)轉移至最終控股公司。

本公司亦正在與外部顧問評核是否有任何相關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。

獨立審查團隊建議推行多項措施加強本公司的內部系統及監控，包括但不限於：

- (a) 加強及改善會計／記賬之規定和準則，以確保準確記錄交易及定期檢查交易記錄；
- (b) 加強及改善內部批准要求，包括對任何關聯方交易實施有關支持文件的規定；

- (c) 向僱員提供內部指引及／或培訓，以確保妥善遵守規管關聯方交易之有關規則及披露規定(包括上市規則)；及
- (d) 改善識別、處理及披露關聯交易的過程，以確保遵守有關規則及規例(包括上市規則)。

董事會已議決盡快推行該等推薦建議。此外，根據聯交所於2021年5月25日向本公司傳達的復牌指引(尤其是第(iv)條復牌指引規定本公司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)，本公司已委任大華國際諮詢有限公司擔任獨立內部監控審查人，將會參考本公司應遵守的上市規則規定，審查及驗證本公司的系統及監控。

本公司將在合理可行的情況下盡快就獨立監控審查及本公司針對相關交易之評核進一步提供最新資料。

繼續暫停買賣

應本公司要求，本公司股份自2021年4月1日上午9時正起已於聯交所暫停買賣，待本公司遵守復牌指引所載其他要求。本公司股份將繼續暫停買賣，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證券時務請審慎行事。

承董事會命
鑫苑物業服務集團有限公司
執行董事兼行政總裁
王研博

香港，2021年9月23日

於本公告日期，董事會包括執行董事王研博女士及黃波先生；非執行董事張勇先生及楊玉岩女士；以及獨立非執行董事羅輯先生、李軼梵先生及付少軍先生。