

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)

內控評估主要結果

本公告由恒大物業集團有限公司(「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)及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部作出。

茲提述本公司日期為2022年9月1日有關聯交所對本公司發出之額外復牌指引的公告，以及本公司日期分別為2022年12月20日、2023年2月15日、2023年3月22日及2023年6月20日的公告，內容(其中包括)有關本公司已委任內控顧問對本公司的內部監控制度進行獨立檢討(「該等公告」)。除了本公告另有界定者外，本公告所用詞匯與該等公告所界定者具有相同涵義。

本公司委任的內控顧問致同諮詢服務有限公司(「內控顧問」)，已完成相關內部控制體系及程序評估工作(「內控評估」)，並於2023年7月24日出具內部控制評估報告(「內控評估報告」)。

就內控顧問於內控評估報告中之內控發現及整改建議，本公司之回應及整改情況如下：

1. 企業層面內部控制

發現

- 本公司治理制度尚未涵蓋部分上市規則附錄十四對本公司董事會(「董事會」)權利的轉授、獨立董事的獨立性及董事會成員接受持續專業發展培訓的內容。

- 本公司未有根據管理制度及上市規則第十四章及第十四 A 章對關連交易及須予公佈交易進行申報、公告、批准等程序，亦未有建立識別、監控及審批須予公佈交易的機制。

內控顧問建議

本公司應針對上市規則相關要求建立完善的機制，包括制度和程序，來處理和監控上市規則要求的遵守情況。

本公司之回應及整改情況

本公司已接納並執行內控顧問之建議，並已完成以下整改工作：

- 本公司已制定及通過《物業集團董事授權管理辦法》及《物業集團合規管理制度》，以列明董事會授權管理層的指引及管理層定期匯報被授權事宜的要求，並明確獨立董事獨立性的年度確認函件簽署及本公司董事（「董事」）培訓相關要求。
- 本公司已制定及通過《物業集團須予公佈交易的管理制度》，以明確須予公佈交易的識別、監控及審批機制，及履行關連交易審議和披露相關程序。

2. 利益衝突申報及權責管理機制

發現

- 本公司於進行內控評估前的管理制度已規範了董事會在審議利益衝突的決策事項時的指引，惟未詳細列舉潛在利益衝突的事項和所需的申報途徑及申報機制，亦未有要求董事、高級管理層及敏感崗位員工定期申報潛在利益衝突。

- 本公司缺乏完善的機制防範本集團決策和執行受大股東影響，導致在決策、執行、匯報和審批方面存在獨立性缺失情況，使本公司管理層在不知情的情況下履行大股東時任管理層的指示作出不符合本公司利益的決策。

內控顧問建議

本公司應完善其利益衝突申報及處理機制和防範本集團決策和執行受大股東中國恒大集團影響的機制，包括制度和程序，並要求有關員工定期對利益衝突進行申報，及要求所有員工主動向董事會及高級管理層申報所有中國恒大集團提出詢問及要求的事宜，以加強監控利益衝突情況及鞏固本集團作為上市公司在決策、執行、匯報和審批方面的獨立性。

本公司之回應及整改情況

本公司已接納並執行內控顧問之建議，並已完成以下整改工作：

- 本公司已制定及通過《物業集團利益衝突申報管理制度》，以明確利益衝突的申報範圍、申報流程及要求。
- 本公司已制定及通過《物業集團反舞弊管理制度》，以說明舞弊行為、舞弊的舉報渠道和方式、監督和執行反舞弊的負責部門、其調查權限、調查匯報流程及罰則等重要範疇。
- 本公司亦已制定及通過《物業集團董事工作紀律守則》，以說明董事及董事會須遵守上市規則、應維護股價利益、嚴禁做出濫用職權和損害股東利益的行為，並明確對獨立董事履行職權的保障及違反工作紀律守則的罰則等重要範疇。

3. 財務及資金管理監控

發現

本公司需要進一步加強財務及資金管理方面的監控，包括財務報表的披露機制、資產減值準備、財務分析報告、月度結帳流程、根據權責發生制入帳(如錄入收入、費用等)、現金流量預算與差異分析等重要方面。

內控顧問建議

本集團應加強對財務預算及分析及現金流的管理，除了準備相關預算、預測及分析外，亦加強其週期性監控；要求財務部遵從國際財務報告準則，根據權責發生制的會計基礎錄入收入及費用等，儘快作出相關會計調整；嚴格執行對審閱原始憑證的要求，證據不足不能入帳，財務部應審閱合同文件作為記帳的支持文件，以確保交易的真實性和已經過適當授權。

本公司之回應及整改情況

本公司已接納並執行內控顧問之建議，並已完成以下整改工作：

- 本公司已制定及通過《物業集團財務報告編製與披露管理制度》，以確保所有有關財務報表的披露事項都符合相關報告準則及要求；並已按制度要求，由財務負責人確保每月關賬流程已妥善完成，於月度出具報表及月末結帳檢查清單進行覆核及簽字確認。
- 本公司已制定及通過《物業集團資產減值管理辦法》，訂明財務部應按年將資產減值損失／減值準備的計算及其支持文件提交資產減值計提審批流程，在取得相關責任人簽字審批後才進行入帳。
- 本公司已編製關鍵財務指標分析報表，對本集團指標性的財務數據和財務比率進行分析比較，並保留審閱記錄。

- 本公司已優化業務管理系統，按合同實際履約進度及時推送憑證至財務系統，確保及時按權責發生制確認收入。
- 本公司已指定本集團綜合監察中心(執行內審職能)負責物業系統違規違紀監察工作；檢查、監督地區物業公司各業務條線的工作開展情況，根據檢查結果實施考核。

4. 妥善保留控制活動執行的證據

發現

在部分情況下本集團於部分業務流程上擁有覆核或審批權限的人員在進行覆核或審批活動後未有留下書面證據，及未有保留相關控制活動的支持性文件。

內控顧問建議

對於與覆核或審批活動相關的支持性文檔的準備和保管工作，管理層應特別強調內部控制重要性，與所有管理層和員工保持溝通及監督，並持續優化及嚴格執行既定的政策及程序。

本公司之回應及整改情況

本公司已接納並執行內控顧問之建議，並已完成以下整改工作：

- 本公司已要求對所有控制活動，特別對財務報表、招投標資料等涉及交易的文件按照制度要求執行審閱及簽批程序，並保留相關記錄，以確保責任及監督性的控制活動已有效執行。
- 本公司已指定本集團綜合監察中心(執行內審職能)負責物業系統違規違紀監察工作；檢查、監督地區物業公司各業務條線的工作開展情況，根據檢查結果實施考核。

5. 控制活動的執行

發現

在部分情況下本集團於部分業務流程上未有妥善按照既定程序／管理制度／法律法規的規範執行控制活動，或在未取得所有審批人的審批下執行業務，或在取得審批後未有執行業務。

內控顧問建議

本集團需要加強對控制活動執行方面的監督，建議本集團內部審計職能對各範疇的控制活動進行不定期抽查，並且加強對各部門人員在職業操守、遵從內控機制及法律法規方面的培訓。

本公司之回應及整改情況

本公司已接納並執行內控顧問之建議，並已完成以下整改工作：

- 本公司已進一步完善管理制度，優化業務流程，並對相關人員開展培訓，確保各類業務按照既定制度執行，同時明確本公司對制度執行的檢查、監管及處分措施。
- 本集團綜合監察中心已對各地區物業公司的業務管理工作進行檢查，並對不規範行為作出處分。

6. 管理制度

發現

本集團的部分工作管理制度和流程未夠全面，包括未有詳細指引處理潛在利益衝突的事項；預算及差異分析、識別及監控關聯交易；銀行賬戶管理、投融資管理如金融機構借款、對外擔保管理、抵押及質押管理等、銷售管理制度、採購管理制度、現金及資金管理制度、固定資產管理制度及稅務管理制度。此外，亦有部分管理制度自生效後未有定期審閱及更新，或於審閱後未有保留審閱記錄、注明生效日期及版本控制等。

內控顧問建議

本集團應定期審閱其管理制度並儘快完善相關制度，於每次審閱及更新後保留審核及更新記錄，注明生效日期及版本控制，且就更新的制度對相關員工進行培訓和溝通。

本公司之回應及整改情況

本公司已接納並執行內控顧問之建議，制定並完善相關管理制度及流程，並注明制度生效期限，保留審閱及更新記錄。相關制度已下發至全體員工學習並貫徹執行，本集團綜合監察中心不定期抽查制度執行情況。

7. 印章管理監控機制

發現

本集團按《恒大集團印章管理制度》執行，未有單獨設立正式的印章管理制度及用印流程，而本集團的行政公章及相關有效印章、證照實際亦由中國恒大集團監察中心及地區監察室保管，在印章及檔案管理及機構權限配置方面存在獨立性缺失情況。

內控顧問建議

本集團應制定獨立於中國恒大集團的印章管理制度，並將本集團的行政公章及相關有效印章、證照從中國恒大集團收回，由本集團相關部門自行保管。

本公司之回應及整改情況

本公司已接納並執行內控顧問之建議，並已完成以下整改工作：

- 將本集團的行政公章及相關有效印章、證照從中國恒大集團收回，由本集團自行保管。

- 本公司已編製《恒大物業集團印章管理制度》以規範用章及印章外借的申請、審批和登記流程，並且已要求員工停用《恒大集團印章管理制度》；本公司已指定專人作為印章保管人，於檢查用印資料及審批記錄確認無誤後方可用印，並將相關用印記錄於登記表上。
- 本公司亦已編製《物業集團檔案管理制度》對檔案歸檔及使用等流程進行規範，各類檔案由不同的指定保管人保管。
- 《物業集團內部審計管理辦法》訂明審計工作須重點關注(如進行月度抽查)整個集團的印章管理及用印流程是否嚴格遵守制度規範。如審計中發現重大問題，會即時向董事會報告。

8. 對外質押擔保的內控機制

發現

本集團對外質押擔保的內控機制存在缺失，包括未有建立對外質押擔保的風險評估機制、對外質押擔保的立項及審批均由中國恒大集團發起及進行決策，以及本集團未有對對外質押擔保的文件進行保管及歸檔管理。

內控顧問建議

本集團應制定對外質押擔保的風險評估機制、對對外質押擔保業務作獨立管理及決策、保留上述對外質押擔保業務的風險評估及決策記錄，並對對外質押擔保業務的文件進行保管及歸檔管理。

本公司之回應及整改情況

本公司已接納並執行內控顧問之建議，並已完成以下整改工作：

- 本公司已編製及通過《物業集團對外擔保管理制度》(「該制度」)，以涵蓋對外擔保、抵押及質押管理的發起、風險控制、權限與審批、合同訂立及信息批露等重要流程的內

容。制度內的所有流程均只有本集團管理層參與，並未有中國恒大集團的管理層參與決策。

- 該制度訂明本公司如需對控股子公司及其他有控制關係的單位以外的其他單位提供擔保，該些單位需要符合特定條件且有較強償債能力。所有對外質押擔保均必須經董事會會議審議通過後方可開展業務。
- 該制度訂明對外擔保業務發起前，需明確被擔保對象的資產質量、經營情況、行業前景、償債能力、信用狀況等、及擔保發起原因和金額等，認真審視該擔保業務以確保其具有真實的商業實質和理由並符合本公司的利益。如不具有真實的商業實質和理由或不符合本公司的利益，相關擔保業務不應被發起。
- 該制度訂明針對對外擔保的持續監控，如出現被擔保人經營狀況嚴重惡化或發生公司解散、分立等重大事項的，董事會有義務立即採取有效措施，將損失降低到最小程度。對外擔保的債務到期後，本公司應督促被擔保人在限定時間內履行償債義務。若被擔保人未能按時履行義務，本公司應及時採取必要的補救措施。
- 此外，本公司已編製及通過《物業集團內部審計管理辦法》訂明綜合監察中心會重點關注(如進行月度抽查)本集團的對外質押擔保流程是否嚴格遵守制度規範。如審計中發現重大問題，會即時向董事會報告。

9. 募集資金的使用、監管及披露

發現

本集團對募集資金的使用、監管及披露的內控機制存在缺失，包括未有設立完善的機制確保能有系統地管理募集資金、未取得適當審批下使用募集資金和改變募集資金用途、未有對募集資金用途變更進行披露、以及監督募集資金審批、實際操作及資金使用情況方面未夠完善。

內控顧問建議

本集團應為募集資金設立專項賬戶、對募集資金的使用情況設立台賬以詳細記錄募集資金逐筆的使用、對改變募集資金用途方面進行規範、安排獨立於募集資金管理人的相關部門對募集資金進行定期的專項核查、於需要時或可考慮聘請第三方專業機構對募集資金管理和監督進行獨立的專項稽查、及修定現有的制度或建立募集資金的制度以完善募集資金的使用、監管及披露流程。

本公司之回應及整改情況

本公司已接納並執行內控顧問之建議，並已完成以下整改工作：

- 本公司已編製及通過《物業集團募集資金管理制度》以涵蓋募集資金存儲、使用、用途變更、管理與監督等重要流程的內容。
- 上述制度訂明募集資金應當存放於經董事會審批的募集資金專項賬戶，該專戶不得存放募集資金以外的資金或用作其他用途。
- 募集資金的使用須與發行申請文件的承諾相一致，不得隨意變更資金用途，確須改變的，應當經董事會審議通過並公告後方可變更。
- 董事會每半年對募集資金使用情況進行專項核查，並在本公司年度報告及半年度報告時一併披露。

內控評估之整改情況

內控顧問已建議本公司整改所識別之內部監控缺失，而本集團已回應所識別之缺失，並進行相應建議糾正措施。本集團已實行內控顧問根據內控評估提供之所有建議糾正措施。

內控顧問之意見

內控評估工作於2022年11月1日至2022年12月21日期間進行。於2023年1月1日至6月15日，內控顧問就內控評估所涉及之本公司及附屬公司之已提升內控體系及程序進行跟進檢討。截至內控評估報告日期，在本公司完成執行內控評估建議之整改措施後，並無跡象顯示內控評估所涉及之本公司及附屬公司之內控體系及程序存在任何重大缺陷。內控顧問認為截至內控評估報告日期，在其評估工作範圍內，本集團內部監控體系及程序(包括制度、流程和控制執行)已基本完善，也能使相關內部監控風險控制在合理的水平。

董事會之意見

經考慮內控評估報告及建議，及內控顧問之意見後，董事會認為，本集團所實施之建議措施及整改措施足以解決內控顧問從本集團內控體系及程序中發現之所有主要發現。董事會認為，本集團已提升之內控體系及程序，並足以根據上市規則履行本公司之責任並保障本公司之權益。

繼續暫停證券買賣

應本公司的要求，本公司的股份由2022年3月21日上午9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。

承董事局命
恒大物業集團有限公司
執行董事
段勝利

香港，2023年7月30日

於本公告日期，董事會包括執行董事段勝利先生、韓超先生及胡旭先生；非執行董事桑權先生及林五昌先生；及獨立非執行董事彭燎原先生、文豔紅女士及郭朝暉先生。