

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) 有關內部控制審查之更新；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。

茲提述本公司日期為2023年8月15日的公告(「獨立調查公告」)。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與獨立調查公告所界定者具有相同涵義。

有關內部控制審查之更新

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」)。

在完成內部控制審查的前提下，尤其是於完成內部控制審查之後，本公司已針對獨立顧問的調查結果及建議採取多項改進及補救措施。

內部控制審查之範圍

獨立顧問已審閱本公司及其附屬公司(「本集團」)於2022年1月1日直至2023年3月31日(「審查期間」)的以下程序。

業務程序

業務分程序

1. 關連交易管理
 - a. 建立關連人士交易管理政策
 - b. 關連人士名單管理
 - c. 關連交易審批
 - d. 關連交易披露
 - e. 關連交易的付款管理
 - f. 關連人士對賬
 - g. 關連交易監控
2. 日常資金管理
 - a. 建立日常資金管理政策
 - b. 組織架構及責任
 - c. 內部資金轉移管理
 - d. 庫存現金管理
 - e. 定期資金賬戶
 - f. 銀行賬戶管理
 - g. 銀行對賬管理
 - h. 票據管理

業務程序

業務分程序

3. 財富產品管理
 - a. 財富產品管理計劃審批
 - b. 購買財富管理產品審批
 - c. 購買財富管理產品
 - d. 財富管理產品的後續管理
4. 融資管理
 - a. 建立融資管理政策
 - b. 組織架構及責任
 - c. 融資計劃審批
 - d. 融資協議審批
 - e. 登記資金融資
 - f. 使用資金融資
 - g. 利息付款及會計處理
 - h. 集資及報銷的會計處理
5. 擔保信貸管理
 - a. 建立擔保信貸管理機制
 - b. 擔保資格審查
 - c. 審批擔保信貸事宜
 - d. 簽署擔保信貸合約
 - e. 追蹤及監察擔保信貸
 - f. 終止擔保信貸
 - g. 追究擔保信貸責任

業務程序

業務分程序

- | | |
|---------|--------------|
| 6. 印章管理 | a. 印章刻制 |
| | b. 印章保存 |
| | c. 印章使用 |
| | d. 印章出借 |
| | e. 印章銷毀 |
| | f. 印章移交 |
| 7. 檔案管理 | a. 檔案備案及保存 |
| | b. 審批使用及借閱檔案 |
| | c. 檔案銷毀 |
| | d. 檔案移交 |

內部控制審查的主要結果

內部控制審查的主要結果及獨立顧問的建議概述如下。

程序	主要結果	建議
1. 關連交易管理	缺乏更新及分發關連人士名單的程序	本集團獲建議更新其與關連交易有關的政策，並訂明識別及釐定上市規則第14A.07至14A.11條所界定的本集團關連人士（「 關連人士 」）以及分發關連人士名單的機制及程序。此外，本集團應採納識別及編制關連人士名單的建議控制措施。

程序	主要結果	建議
	並無定期更新關連人士名單，且並無完全識別關連人士	本集團應嚴格遵守政策規定，及時更新關連人士名單。此外，本集團可定期舉辦有關關連人士及關連交易的培訓。
	辦公室自動化系統中的關連交易付款程序與本集團政策不一致	本集團應更新其關連交易政策，以確保政策與辦公室自動化系統中的程序保持一致。
	未能有效監察及匯報關連交易的異常問題	<p>建議：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 財務管理中心定期追蹤關連交易的執行情況，並監控本集團與關連人士之間的資金流。 (ii) 如出現與相關合約不符的情況，財務部門應評估風險及影響，並及時向本集團管理層匯報。
2. 日常資金管理	與融資管理相關的政策有不足之處	<p>本公司獲建議：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 澄清若干程序，包括會計政策的變動。 (ii) 在會計手冊中界定會計政策、會計估計及其他特別會計事宜。 (iii) 在會計手冊中澄清定期存款及應計利息事宜所需的會計分錄及證明文件。

程序	主要結果	建議
資金歸集規則不明確	建議：	<ul style="list-style-type: none"> (i) 本公司制訂明確的資金歸集規則，澄清各附屬公司的資金歸集要求。 (ii) 附屬公司在申請資金分派時應遞交明確的開支計劃。 (iii) 監察各附屬公司的資金結餘，以歸集閒置資金，提高動用資金的整體效率。
債務抵銷協議缺乏相關審批程序	本集團獲建議採取措施，將與債務抵銷相關的審批及程序正式化。	
在並無相關貸款協議的情況下進行內部資金轉賬，亦無明確界定相應的利息開支	本公司應簽立正式貸款協議，並根據條款記錄相關利息開支／收入。	
銀行賬戶名單的元素並不完整	本公司應採取補救措施，包括更新銀行賬戶管理規則，以及及時更新及保管銀行賬戶登記冊。	
在未經正式授權及信貸評估的情況下收取匯票	本公司獲建議改善與匯票有關的信貸管理機制，包括評估應收票據發行人的信譽及進行票據管理。	

程序	主要結果	建議
	並無與移交有關的交易對手方確認記錄	本公司應保留任何交易對手方的確認記錄，並及時將有關確認記錄在案。
	並無逾期票據的壞賬記錄	逾期票據的壞賬開支應根據相關會計準則及時入賬。
3. 財富產品管理	並無制訂書面財富管理產品計劃	財務總監獲建議每月制訂財富管理產品計劃，呈交予本集團高級管理層。
	未經授權購買定期存款	本集團應嚴格遵守政策，在完成審批程序後方可購買定期存款。
	對定期存款的購買缺乏有效監管	本集團應指派指定人員負責檢查及監察定期存款的購買情況。
	本集團政策中缺乏對財富管理產品的投資後管理	本集團獲建議在政策中澄清財富管理產品的投資後管理規則。此外，本集團亦應在會計手冊中澄清財富管理產品所需的證明文件。
4. 融資管理	本集團的融資政策有待進一步改進	<p>本集團獲建議完善其融資政策，包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 界定明確的股權融資規則。 (ii) 明確融資活動(尤其是審批程序)的職務及職責。 (iii) 澄清使用特別資金及監察程序的規則。 (iv) 澄清不合規的後果。

程序	主要結果	建議
5. 擔保信貸管理	未經授權質押定期存款	有關政策應被嚴格執行，禁止任何形式的未經授權擔保信貸事宜，包括質押及擔保。
	擔保信貸事宜缺乏清晰的程序	本公司應設計具有控制措施的正式程序，包括制訂信貸限額、審批矩陣、評估信貸風險，以及界定擔保信貸事宜的責任。
6. 印章管理	印章管理政策中的印章記錄缺少關鍵元素	所有印章使用資料(包括印章使用及歸還時間)都應記錄並載入印章使用登記冊。
	印章刻制申請中並無明確說明刻制印章的理由	印章保管人應嚴格遵守印章刻制申請的規定，包括記錄申請目的及上載相關證明文件。
	辦公室自動化系統中載列的印章刻制申請程序與政策要求不一致	本集團應及時調整辦公室自動化系統中的印章刻制申請程序。
	有關印章使用的整體控制措施無效，無法保證與印章使用有關的數據安全	本集團獲建議設計有效的控制活動，以確保印章得到妥當使用，包括： <ul style="list-style-type: none"> (i) 採納加強系統及控制，包括自動化文件比較及人像識別等科技，並由指定人士審查已加蓋印章的文件的記錄。

程序

主要結果

建議

	(ii) 要求印章保管人在每次使用印章後在登記冊上記錄所有有加蓋印章的文件。
	(iii) 為印章的使用開設獨立而且本集團內部獲得授權的職員才可訪問的系統賬戶。
未經授權加蓋印章的合約	本公司應嚴格遵守相關印章管理政策的規定，在獲得印章使用申請審批後才使用印章。
未經辦公室自動化系統中的財務印章申請程序而使用財務印章	本公司應嚴格遵守申請程序，不同的印章應根據政策遵循辦公室自動化系統中不同的申請程序。
印章的使用記錄不完整	本集團應嚴格遵守相關政策規定，在印章使用登記冊中記錄印章的任何使用情況。
印章的出借記錄不完整	本集團應嚴格遵守相關政策規定，在印章出借登記冊中記錄印章出借的情況。
借出印章時並無安排職員進行監視	本集團應嚴格遵守相關政策規定，監視使用借出印章的整個過程。
未能嚴格遵守移交印章的政策要求	本公司應嚴格遵守移交印章的政策。

程序	主要結果	建議
7. 檔案管理	對可以查閱檔案的職員的要求並無具體規定	本公司應制訂規則，規管有權訪問檔案室的職員。
	未能根據檔案的保密程度建立檔案借閱程序及審批矩陣	本集團應遵守指引，在辦公室自動化系統中建立檔案借閱程序，並在系統中為不同保密程度的文件嵌入不同的審批矩陣。
	並無定期評估檔案，亦無根據指引的規定執行銷毀程序	本集團應遵守指引，定期評估檔案，並指定銷毀檔案的程序，包括進行適當的監督。

有關加強內部控制的建議

誠如本公司於2023年8月15日所公佈，根據復牌指引，尤其是復牌指引第(c)項，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。本公司內部控制的主要加強措施概述於獨立調查公告中「有關加強內部控制的建議」一節。

此外，自完成內部控制審查以來，獨立顧問正持續審閱本公司的內部控制及相關程序，以測試及驗證本公司根據獨立顧問的建議所執行的加強系統，特別是建議加強與本公司內部審批程序、印章／印鑑的保存及管理、高級管理層的監管以及記錄保存有關程序的情況，其中包括2023年10月實施的跟進審查，其目的為驗證本公司於2023年4月1日至2023年10月15日期間採取的補救行動的執行情況。

經進一步審查後，獨立顧問認為本公司已全面採納及執行其獲建議採納及執行的補救措施，且有關措施足以有效解決內部控制審查中識別的缺陷。為進一步加強其內部控制環境，避免日後潛在發生違反上市規則的情況，獨立顧問建議本公司採取額外的加強措施，包括：

- (a) 進一步澄清編制及更新本集團關連人士資料的機制；
- (b) 改善本公司政策的版本控制系統，追蹤對政策作出的相關最新變動及其生效日期；及
- (c) 加強有關使用及管理印章的培訓，以及實施更嚴格的規定，以規管印章使用。

於本公告日期，本公司已全面將採納及執行其獲建議採納及執行的額外加強措施，並將持續嚴格審查其系統及控制，以及所有與監管合規有關的事宜。

上市規則涵義

基於獨立調查及內部控制審查的結果，由於鑫苑中國是本公司控股股東鑫苑地產控股的附屬公司，與抵押事項有關的交易構成對關連人士之聯繫人提供的財務資助。根據上市規則第14.22、14.23、14A.81及14A.82條，由於抵押事項在12個月期間內設立，因此抵押事項合併起來將被視為單筆交易。因此，抵押事項構成上市規則第14章項下的須予公佈交易及上市規則第14A章項下的關連交易，故另行須遵守上市規則項下的相關申報、公告及股東審批規定。

本公司及董事會承認存在違反上市規則的情況，且就抵押事項而言，其已採取（並將繼續採取）相應措施去確保日後不會再發生同類問題。就此而言，誠如本公司於2023年10月16日所公佈，本公司亦已積極採取措施以收回未經授權質押事項造成的虧損，包括要求鑫苑中國迅速履行其在本公司及鑫苑科技獲得的最終且具約束力的仲裁裁決項下的付款責任。

審核委員會的意見

經考慮內部控制審查結果及本公司採取的捕救措施後，審核委員會及董事會均確認，本公司採取的加強內部控制措施恰當，足以應對內部控制審查的主要結果。

與此同時，本公司將繼續採取一切必要行動，以令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11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。