

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份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)

### **有關內部監控審查報告之公告**

茲提述鑫苑物業服務集團有限公司(「本公司」)日期為2021年9月23日的公告(「該公告」)。除文義另有所指外，本公告所用詞彙將與該公告所界定者具有相同涵義。

本公司已委任大華國際諮詢有限公司(「大華」)擔任獨立內部監控審查人，而大華已參考本公司應遵守的香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)規定，審查及驗證本公司的系統及監控。大華於2021年9月8日至18日期間完成對相關事宜的審查，包括在2021年10月20日進行的跟進審查，並於2021年10月24日發佈了內部監控審查報告(「內部監控報告」)。

在內部監控報告的背景下，尤其自完成內部監控報告後，本公司已採取強化及補救措施，以處理內部監控報告的審查結果及推薦意見。

## 內部監控報告的範圍

大華針對2020年9月1日至2021年8月31日期間(「**審查期間**」)審查了本公司及其附屬公司(「**本集團**」)以下程序。

### 業務流程

### 業務子流程

#### 1. 上市規則

1. 附錄十四企業管治守則
2. 第十四章須予公佈交易
3. 第十四A章關連交易

#### 2. 資金、投資及融資管理

1. 政策及程序
2. 流動性管理
3. 投資管理
4. 借貸管理(包括遵守各貸款債務協議的機制及董事、員工及關連人士(如適用))
5. 金融工具管理(如衍生工具、對沖、外幣(如適用))
6. 現金流量預算
7. 貨幣風險及利率波動管理
8. 建立銀行賬戶及賬戶管理
9. 處理驗收單
10. 現金管理及銀行對賬
11. 票據及印鑒管理
12. 借款成本的記賬支付及支付程序
13. 借款成本的記賬、利息計提、利息支付及資本化
14. 資金、投資及融資管理流程的職責分工

## 業務流程

## 業務子流程

3. 資訊系統管理  
(辦公室自動化系統)
1. 政策及程序
2. 程序變更管理
3. 備份及災難恢復計劃
4. 資訊系統資源的戰略規劃
5. 業務可持續計劃
6. 資訊系統的營運及管理
7. 應用系統及數據庫的執行及維護
8. 系統軟件、硬件及網絡支援
9. 軟件執照監管
10. 用戶賬戶安全及存取權限

## 內部監控報告的審查結果及推薦建議

內部監控報告的主要審查結果及推薦建議概述如下。

### 1. 有關上市規則

#### *a) 缺乏完整的關連交易管理制度*

本集團尚未建立完整的內部監控系統，以識別、收集及處理關連交易的數據，包括批准關連交易的流程及關連交易的披露。

未能識別及申報須予公佈的關連交易，可能會違反上市規則的要求。

建議本集團制定用於關連交易管理的內部制度及手冊，以及建立一系列內部監控程序，包括但不限於下文載列的程序，並持續更新及完善關連交易管理程序：

- i. 關連交易的識別、數據收集及管理程序；
- ii. 關連交易定價及審批機制；
- iii. 關連交易的分級授權及審批制度；
- iv. 關連交易的合約簽訂及執行管治程序；
- v. 關連交易的預警制度；及
- vi. 關連交易的訊息披露審核及訊息披露管理程序。

**b) 須予公佈交易缺乏完整的管理系統**

本集團尚未就須予公佈交易建立完整的內部監控，包括有關批准須予公佈交易及披露須予公佈交易的程序的系統。

延遲申報須予公佈交易，可能會違反上市規則的要求。

建議本集團制定用於管理須予公佈交易的內部制度及手冊，以及建立一系列內部監控程序，包括但不限於下文載列的程序，並持續更新及完善須予公佈交易管理程序：

- i. 有關須予公佈交易的分類及比例規定；
- ii. 計算須予公佈交易比例的程序及相關審批制度；
- iii. 有關通告、公告及股東審批的規定；
- iv. 有關短暫停牌及暫停買賣的程序；及

v. 須予公佈交易的訊息披露審核及訊息披露管理程序。

**c) 缺乏完整的關連人士名單**

上市規則第十四A章規定上市公司須對與其進行交易的關連人士進行身份識別，並根據適用的規則申報及披露有關交易的詳情。

本集團尚未編製完整的關連人士名單，且尚未建立用於管理相關關連人士名單的程序，以列出上市規則第14A.07條至14A.11條定義下的所有關連人士。

建議本公司編制完整的關連人士名單，以列出上市規則第14A.07條至14A.11條定義下的所有關連人士。

此外：

- i. 本集團應向其控制的附屬公司披露關連人士的名單(有關名單將於有需要時更新)，以讓其控制的附屬公司能夠識別及釐定關連交易；
- ii. 本集團應向本公司管理層遞交關連人士名單，並申報該等關連人士與本集團之間的關係，並(如本集團與任何有關關連人士擬訂立任何交易或任何持續交易)立即將該等交易申報予相關管理層人員；及
- iii. 本公司亦可將關連人士名單存入辦公室自動化系統(「辦公室自動化系統」)，以將相關關連交易的審核及批准程序自動化。

**d) 缺乏定期申報關連交易的程序**

本集團尚未建立要求本集團旗下所有成員公司向管理層申報及披露關連交易詳情的申報程序。

建議本集團促使本集團旗下成員公司的相關人士定期向管理層遞交有關關連交易的報告以及申報關連交易的詳情(如每月一次)，便於本集團識別及確認關連交易。

負責審查及評估本集團關連交易的人士須根據本集團旗下成員公司遞交的月度報表進行分析、計算、並根據上市規則審核任何公告(就有關分析而言，相關資料可由辦公室自動化系統處理)，以及定期向管理層遞交有關關連交易的詳細資料。

**e) 缺乏須予公佈交易的交易資料**

本集團尚未建立要求本集團旗下所有成員公司向管理層申報及披露須予公佈交易詳情的申報程序。

建議本集團促使本集團旗下成員公司的相關人士向管理層遞交有關須予公佈交易的報告以及申報須予公佈交易的詳情，便於本集團識別及確認須予公佈交易。

負責審查及評估本集團須予公佈交易的人士須根據本集團旗下成員公司遞交的月度報表進行分析、計算、並根據上市規則審核任何公告(就有關分析而言，相關資料可由辦公室自動化系統處理)，以及定期向管理層遞交有關須予公佈交易的詳細資料。

**f) 關連交易及須予公佈交易缺乏分級授權及審批制度**

本集團尚未就關連交易及須予公佈交易建立用於界定(i)本集團旗下成員公司管理層；及(ii)本集團管理層、股東大會及董事會各自的具體(及相關)的審批權限及規定的分級授權及審批制度。

建議本集團就關連交易及須予公佈交易建立分級授權及審批制度，在有關制度項下：

業務常規交易，以及並非在本公司日常業務過程中產生的交易將被分類管理；

將向本公司控制的附屬公司的管理層，以及本集團管理層、股東大會及董事會授予相關審批權限；及

嚴禁出現任何超越權限的審批。金額超出審批權限的交易，必須向正式獲授權的部門申報，以供其審批。

倘本集團與其關連人士之間任何交易的價值超出一定門檻，為避免可未經授權的關連交易，本集團必須委任中介人士評估交易，並在股東大會上提交有關交易的建議，以供股東審議。

就須予公佈交易而言，本公司應在計算有關交易的相關百分比後，向正式獲授權的部門申報有關百分比，以供其審批有關交易。

**g) 缺乏關連交易及須予公佈交易方面的培訓**

於審查期間，本集團並未向相關管理層人員提供有關關連交易及須予公佈交易方面的培訓。

建議本集團向相關管理層人員提供有關關連交易及須予公佈交易的識別、數據收集及管理方面的培訓課程，以及制訂內部管理規則，以確保有關方面運作良好。

**2. 有關資金、投資及融資管理**

於審查期間，並無識別出有關資金、投資及融資管理的內部監控的問題。

**3. 有關資訊系統管理(辦公室自動化系統)**

於審查期間，並無識別出有關辦公室自動化系統的內部監控的問題。

## 強化及補救措施

本公司已根據大華的推薦建議及按照相關上市規則的規定制訂強化內部監控的措施：

本公司已實施以下強化措施，如尚未實施，則將於相關事件(如關連或須予公佈交易及相關培訓)發生時實施：

- (i) 整合完整的本集團關連人士名單，以識別本集團內外的任何關聯方／實體，並定期更新有關名單，以確保根據上市規則的規定披露任何有關交易；
- (ii) 在定期申報關連交易及有關須予公佈交易的詳情方面，在建立了相關強化內部管治系統後，本公司將要求各公司的財務人員更新相關關連／須予公佈交易的記錄(經參考上文(i)所述的最新關連人士名單，以及每月賬目記錄的交易詳情，以符合強化措施的要求)，並向負責人員申報有關記錄。負責相關關連／須予公佈交易的人員將編制月度交易報告，載列交易的相關詳情，並在報告獲首席財務官批准後與高級管理層及本公司的董事分享相關內容；
- (iii) 本公司亦須委聘核數師負責每6個月就關鍵時刻發生的關連／須予公佈交易進行審計，並以報告形式列出審計結果；
- (iv) 本公司將對關連及須予公佈交易實施一個有系統的分級授權及審批制度，以在參考業務交易的性質及所涉及的金額後，特別區分以下交易：(i)業務常規交易；及(ii)並非在本公司日常業務過程中產生的交易。在前一種情況下，交易將按照本公司現有的審核及審批程序進行審批。在後一種情況，任何可能導致超出獨立股東批准的持續關連交易的上限或超出已批准的持續關連交易範圍的交易，將被歸類為並非在本公司日常業務過程中產生的交易。有關交易須遵守更嚴格的內部要求，包括涉及由多個財務及高級管理層進行審查的獨立審批程序，並須獲得董事會批准。如有必要及在適當的情況下，在釐定交易是否屬關連及須予公佈交易時，本公司亦會諮詢其財務顧問、法律顧問或其他專業顧問，或以其他方式向聯交所查詢，並根據彼等的意見，作出通知、刊發公告及獲得所需股東審批；及

- (v) 編制有關關連及須予公佈交易的培訓記錄，以向其主要管理層及財務人員提供相關培訓，並記錄培訓內容及結果。

此外，本公司已向其全體財務人員強調，彼等必須嚴格遵守本公司的財務管理系統，其中要求彼等(其中包括)獨立核實銀行交易記錄中的每項記錄，作為對賬程序的一部分，而非僅僅交叉檢查年終結餘。本公司亦向其財務人員強調，有關檢查及結餘對於確保及時記錄所有現金收支而言極為重要。

本公司將繼續持續監察其內部監控系統。值得注意的是，為了測試及評估其強化系統，本公司已於2021年11月自願要求大華進行額外審查，以核實及評估補救行動的執行情況。

有關審查涵蓋了有關本公司於2021年11月9日公佈的持續關連交易的監控。有關監控乃根據大華在出具內部監控報告後提供的建議實施。在進行是次進一步審查後，大華認為本公司現時的內部監控系統在處理大華先前識別的問題方面是充分及有效的。

除了上文載列的措施之外，為了進一步改善內部監控環境，本公司亦會採納以下預防／偵測措施，以避免日後出現潛在違反上市規則的情況：

- (a) 為確保本公司嚴格遵守經強化的內部監控系統，本公司將委任獨立內部監控顧問負責進行年度內部監控審查；
- (b) 定期審查主要內部監控要點及定期進行內部審計；
- (c) 確保內部審計的申報乃匯報給審核委員會，且內部監控系統及強化措施的實施情況具有充足透明度；
- (d) 根據上市規則的規定，定期提醒本公司董事、高級管理層及相關(財務)人士，讓彼等注意遵守內部監控程序的重要性並就有關方面提高警覺；及
- (e) 為本公司全體董事、高級管理層及相關(財務)人士提供定期培訓及進修課程。

本公司審核委員會認為，對內部監控、記賬方法、辦公室自動化流程及僱員培訓之建議改進方法均適用於所識別的問題。

## 有關該公告之澄清

就該公告而言，本公司欲澄清，該公告第2頁上出現印刷錯誤，實屬無心之失，現更正如下：

最終控股公司為本公司52.86%間接擁有人，而非100%。

除對上述無心印刷錯誤作出之更正之外，該公告所載所有其他內容及資料均維持不變。

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12月31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。