

除本公告另有界定者外，本公告所用詞彙與星盛商業管理股份有限公司(「本公司」)刊發日期為2021年1月14日的招股章程(「招股章程」)所界定者具有相同涵義。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)及香港中央結算有限公司(「香港結算」)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的任何損失承擔任何責任。

本公告僅供說明用途，並不構成任何人士收購、購買或認購本公司證券的要約或誘使作出要約的邀請。本公告並非招股章程。潛在投資者應細閱招股章程有關本公告下文所述有關本公司、香港公開發售及國際配售的詳細資料，方決定是否投資於據此提呈發售的發售股份。任何與發售股份有關的投資決定應僅依賴招股章程所提供的資料而作出。

本公告不會直接或間接於或向美國境內(包括其領土及屬地，美國任何州份及哥倫比亞特區)發佈、刊發及分派。本公告不構成或組成於美國或任何其他司法權區購買或認購證券的要約或招攬購買或認購證券的要約的任何部分。本公告所述的證券未曾亦不會根據1933年美國證券法(經不時修訂或補充)(「美國證券法」)或美國任何州證券法登記，且不可在美國境內提呈發售、出售、質押、轉讓或交付，惟已根據美國證券法或美國任何州證券法的登記規定進行登記或獲豁免遵守有關登記規定者則除外。本公司的證券不會於美國進行公開發售。發售股份根據美國證券法S規例在美國境外以離岸交易方式提呈發售及出售。

就全球發售而言，作為穩定價格操作人的建銀國際金融有限公司(「穩定價格操作人」)、其聯屬人士或代其行事的任何人士可代表包銷商進行交易，以於上市日期後一段有限期間內將股份市價穩定或維持在高於公開市場原有的水平。然而，穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士並無責任進行任何有關穩定價格行動。有關穩定價格行動一經展開，將由穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士全權酌情進行，且可隨時終止。任何有關穩定價格行動須於遞交香港公開發售申請截止日期後第30天(即2021年2月18日(星期四))結束。從市場購買任何股份須遵守所有適用法律及監管規定。有關穩定價格行動一經展開，可於所有獲准進行該行動的司法權區進行，在各情況下須遵守所有適用法律、規則及監管規定，包括香港法例第571章證券及期貨條例項下的證券及期貨(穩定價格)規則(經修訂)。

潛在投資者務請注意，為支持股份價格採取的穩定價格行動不得超逾穩定價格期，而穩定價格期於上市日期開始，並於2021年2月18日(星期四)(即遞交香港公開發售申請截止日期後第30天)屆滿。該日後不得再採取任何穩定價格行動，屆時股份的需求及股份的價格均可能下跌。



E-Star Commercial Management Company Limited 星盛商業管理股份有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

全球發售

- 全球發售項下的發售股份數目：**250,000,000**股股份
(視乎超額配股權而定)
- 香港發售股份數目：**25,000,000**股股份(可予重新分配)
- 國際配售股份數目：**225,000,000**股股份(可予重新分配及視乎超額配股權而定)
- 最高發售價：每股發售股份**3.88**港元，另加**1.0%**經紀佣金、**0.0027%**證監會交易徵費及**0.005%**香港聯交所交易費(須於申請時以港元繳足，多繳股款可予退還)
- 面值：每股股份**0.01**港元
- 股份代號：**6668**

聯席保薦人



聯席全球協調人及聯席賬簿管理人



聯席賬簿管理人



本公司已向聯交所上市委員會申請批准招股章程所述已發行及將予發行股份(包括(i)已發行股份；(ii)根據資本化發行及全球發售將予發行的股份(包括根據超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份)；及(iii)根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的股份)上市及買賣。假設全球發售於2021年1月26日(星期二)上午八時正或之前成為無條件，預期股份將於2021年1月26日(星期二)上午九時正起在聯交所開始買賣。倘超額配股權獲行使，本公司將於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.g-cre.com 刊發公告。

全球發售250,000,000股發售股份(視乎超額配股權而定)包括：(1)香港公開發售初步提呈的25,000,000股發售股份(可予重新分配)，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份總數10%；及(2)國際配售初步提呈的225,000,000股發售股份(可予重新分配及視乎超額配股權而定)，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份總數90%。香港公開發售與國際配售之間的發售股份分配會根據招股章程「全球發售的架構及條件」一節所述者重新分配。

具體而言，根據上市規則第18項應用指引及指引函件HKEX-GL91-18，倘(i)國際配售股份獲悉數認購或超額認購，而香港發售股份獲悉數認購或超額認購15倍以下；或(ii)國際配售股份認購不足，而香港發售股份獲超額認購(不論倍數多少)，則最多25,000,000股發售股份可由國際配售重新分配至香港公開發售，致使香港公開發售可供認購的發售股份總數增加至50,000,000股發售股份，相當於全球發售於任何超額配股權獲行使前初步可供認購的發售股份總數之20%，而最終發售價將按招股章程「全球發售的架構及條件—香港公開發售—重新分配」一節所述定於指示性發售價範圍的下限(即每股發售股份3.20港元)。

就全球發售而言，預期本公司將向國際包銷商授出超額配股權，可由聯席代表(為彼等本身及代表國際包銷商)於遞交香港公開發售申請截止日期起30天內行使，要求本公司按發售價配發及發行最多37,500,000股額外發售股份(佔根據全球發售初步可供認購的發售股份總數15%)，以補足國際配售的超額分配(如有)。

待股份獲批准於聯交所主板上市及買賣，以及符合香港結算的股份收納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份於聯交所開始買賣當日或香港結算釐定的任何其他日期起，可於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。所有在中央結算系統的活動均須依據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。本公司已就股份獲納入中央結算系統作出一切必需安排。

除非本公司不遲於截止遞交香港公開發售申請日期上午前另行作出公佈，否則發售價將不超過每股發售股份3.88港元，以及目前預期將不低於3.20港元。香港發售股份的申請人須於申請時支付每股發售股份3.88港元的最高發售價，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。倘最終釐定的發售價低於每股發售股份3.88港元，多繳股款可予退還。

倘申請被拒絕受理、不獲接納或僅獲部分接納，或倘最終釐定的發售價低於最高指示性發售價每股發售股份3.88港元(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，或倘香港公開發售的條件並未按照招股章程「全球發售的架構及條件—香港公開發售」一節達成，或任何申請遭撤回，則申請股款(或其適當部分)，連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退還，或支票或銀行本票將不會過戶。

香港發售股份的申請將僅以招股章程、申請表格及有關網上白表的指定網站(www.hkeipo.hk)或IPO App所載條款及條件為基準予以考慮。

申請人如欲以本身名義登記獲配發的香港發售股份，應(i)填妥及簽署白色申請表格；或(ii)根據網上白表服務透過網上白表服務供應商指定網站www.hkeipo.hk或IPO App(可通過於App Store或Google Play搜尋「IPO App」下載或於www.hkeipo.hk/IPOApp或www.tricorglobal.com/IPOApp下載)遞交網上申請。

申請人如欲以香港中央結算(代理人)有限公司的名義登記獲配發的香港發售股份，並直接存入中央結算系統，以寄存於彼等的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或彼等指定的中央結算系統參與者於中央結算系統設立的股份戶口，應(i)填妥及簽署黃色申請表格，或(ii)透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示。

招股章程的文本連同白色申請表格可於2021年1月14日(星期四)上午九時正至2021年1月19日(星期二)中午十二時正或招股章程「如何申請香港發售股份－10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一節所述的較後申請日期的正常營業時間內在下列地點索取：

(i) 香港包銷商的以下辦事處：

建銀國際金融有限公司	香港 中環 干諾道中3號 中國建設銀行大廈12樓
中信建投(國際)融資有限公司	香港 中環 康樂廣場8號 交易廣場二期18樓
申萬宏源證券(香港)有限公司	香港 軒尼詩道28號19樓
農銀國際證券有限公司	香港 干諾道中50號 中國農業銀行大廈10樓
興證國際融資有限公司	香港 中環 康樂廣場8號 交易廣場三期7樓
大華繼顯(香港)有限公司	香港 告士打道39號 夏慤大廈6樓
香江證券有限公司	香港 九龍 尖沙咀海港城 海洋中心622室
富途證券國際(香港)有限公司	香港 金鐘道95號 統一中心13樓C1-2室
尚乘環球市場有限公司	香港 干諾道中41號 盈置大廈23樓至25樓

(ii) 香港公開發售收款銀行中國銀行(香港)有限公司的以下任何分行：

地區	分行名稱	地址
香港島	軒尼詩道409號分行	香港 灣仔 軒尼詩道409-415號
九龍	黃埔花園分行	九龍 紅磡 黃埔花園第一期商場G8B號舖
新界	大圍分行	新界 沙田 大圍道74-76號

招股章程的文本連同**黃色**申請表格可於2021年1月14日(星期四)上午九時正至2021年1月19日(星期二)中午十二時正的正常營業時間內在於香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一期及二期1樓)或向閣下的股票經紀(其可能備有**黃色**申請表格及招股章程的複印本)索取。

已按表格上印備的指示在所有方面均已填妥的**白色或黃色**申請表格，連同隨附及緊釘其上註明抬頭人為「**中國銀行(香港)代理人有限公司－星盛商業管理公開發售**」的支票或銀行本票，必須於下列時間內投入上文所列收款銀行任何分行的特備收集箱：

2021年1月14日(星期四) – 上午九時正至下午四時正
2021年1月15日(星期五) – 上午九時正至下午四時正
2021年1月16日(星期六) – 上午九時正至中午十二時正
2021年1月18日(星期一) – 上午九時正至下午四時正
2021年1月19日(星期二) – 上午九時正至中午十二時正

遞交網上白表服務申請的時間

透過**網上白表服務**作出申請的申請人可於2021年1月14日(星期四)上午九時正至2021年1月19日(星期二)上午十一時三十分透過**網上白表服務**供應商於 www.hkeipo.hk 或**IPO App**提交申請(每日24小時，申請截止當日除外)，而全數繳付相關申請的申請股款的截止時間為2021年1月19日(星期二)中午十二時正或招股章程「如何申請香港發售股份－10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一節所述的較後時間。

輸入電子認購指示的時間⁽¹⁾

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入**電子認購指示**：

2021年1月14日(星期四) – 上午九時正至下午八時三十分
2021年1月15日(星期五) – 上午八時正至下午八時三十分
2021年1月18日(星期一) – 上午八時正至下午八時三十分
2021年1月19日(星期二) – 上午八時正至中午十二時正

(1) 香港結算可於事先知會中央結算系統結算／託管商參與者及／或中央結算系統投資者戶口持有人的情況下不時決定更改該等時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可由2021年1月14日(星期四)上午九時正至2021年1月19日(星期二)中午十二時正(每日24小時，2021年1月19日(星期二)申請截止當日除外)或招股章程「如何申請香港發售股份－10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一節所述的較後時間輸入**電子認購指示**。

輸入電子認購指示的截止時間將為2021年1月19日(星期二)中午十二時正或招股章程「如何申請香港發售股份-10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一節所述的較後申請日期或較後時間。

請參閱招股章程「全球發售的架構及條件」及「如何申請香港發售股份」章節，以瞭解有關香港公開發售的條件及程序的詳情。

本公司預期於2021年1月25日(星期一)在聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.g-cre.com刊發公告公佈最終發售價、國際配售的認購踴躍程度、香港公開發售的申請水平及香港發售股份的分配基準。香港公開發售的分配結果以及獲接納申請人的身份證明文件號碼(如適用)將於招股章程「如何申請香港發售股份-11.公佈結果」所述的時間及日期以及方式(包括聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.g-cre.com)可供查詢。

本公司將不會發出臨時所有權文件。僅在全球發售於所有方面成為無條件且招股章程「包銷」一節所述的終止權利未獲行使的情況下，股票方會於2021年1月26日(星期二)上午八時正成為有效。本公司不會就申請時繳付的款項發出收據。預期股份將於2021年1月26日(星期二)上午九時正開始於聯交所買賣。股份將以每手1,000股股份為買賣單位進行買賣。股份的股份代號為6668。

代表
星盛商業管理股份有限公司
董事會
主席兼執行董事
黃德林

香港，2021年1月14日

於本公告日期，本公司董事會包括執行董事黃德林先生、陶慕明先生、牛林先生及文藝女士；非執行董事郭立民先生及黃德安先生；以及獨立非執行董事張禮卿先生、郭增利先生及謝日康先生。