

除另有界定外，本公告所用詞彙與中原建業有限公司(「**本公司**」)於2021年5月18日刊發之招股章程(「**招股章程**」)內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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券的要約或指派任何人士作出要約的邀請。本公告並非招股章程。潛在投資者決定是否投資發售股份前，務請細閱招股章程內有關本公司及本公告所述全球發售的詳細資料。有關全球發售的任何投資決定應僅倚賴招股章程所提供資料而作出。

本公告不會直接或間接於或向美國(及其領土、屬地及受其司法管轄權管轄的所有地區)或有關分派受法律禁止的任何其他司法權區發表、刊發、分發。本公告並不構成亦非在美國或任何其他未有根據任何有關司法權區證券法例登記或合資格前作出有關提呈、要約或出售則屬不合法的司法權區出售證券的要約或要約購買證券的招攬。要約股份並無亦不會根據1933年美國《證券法》(經不時修訂)(「**美國《證券法》**」)或美國任何州的證券法登記。除非已根據美國《證券法》的登記規定進行登記或獲豁免，否則證券不得在美國境內發售或出售。發售股份依據美國證券法S規例以及進行發售及出售的各司法權區適用法例於離岸交易中在美國境外提呈發售及出售。證券不會於美國公開發售。

就全球發售而言，法國巴黎證券(亞洲)有限公司(作為穩定價格操作人(「**穩定價格操作人**」))、其聯屬人士或代其行事的任何人士(代表包銷商)可於上市日期後一段有限期間超額分配或進行交易，藉以穩定或支持股份的市價高於原應有的水平。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該等穩定價格行動。該等穩定價格行動一經開始，穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士可全權酌情進行，並可隨時終止。任何此類穩定價格行動須於2021年6月23日(星期三)(即遞交香港公開發售申請截止日期後第30日)結束。有關穩定價格行動一經開始，可於所有獲准進行上述行動的司法權區進行，惟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，穩定價格行動支持股份價格的時間，不得長於穩定價格期間，即由上市日期開始及預計於2021年6月23日(星期三)(即遞交香港公開發售申請截止日期後第30日)屆滿。該日後不得採取進一步穩定價格行動，因此股份需求或會下降從而導致股份價格下跌。



CENTRAL CHINA MANAGEMENT COMPANY LIMITED

中原建業有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

全球發售

- 全球發售的發售股份數目 : 328,172,000股股份(視乎超額配股權行使與否而定)
- 香港發售股份數目 : 32,818,000股股份(可予重新分配)
- 國際發售股份數目 : 295,354,000股股份(包括32,818,000股優先發售項下的預留股份)(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)
- 最高發售價 : 每股香港發售股份3.20港元,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(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 : 9982

聯席保薦人



獨家財務顧問



聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人
(按字母順序排列)



聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人
(按字母順序排列)



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之股份(包括(i)已發行股份；及(ii)根據資本化發行及全球發售而將予發行之股份(包括因行使超額配股權而可予發行的任何額外股份))的上市及買賣。假設香港公開發售於2021年5月31日(星期一)上午八時正或之前在香港成為無條件，預計股份將於2021年5月31日(星期一)上午九時正開始在聯交所買賣。倘超額配股權獲行使，本公司將於本公司網站(www.centralchinamgt.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊發公告。

全球發售的328,172,000股股份(視乎超額配股權行使與否而定)包括：(1)香港公開發售初步提呈的32,818,000股股份(可予重新分配)，佔根據全球發售初步提呈的發售股份總數的約10%；及(2)國際發售初步提呈的295,354,000股股份(包括32,818,000股優先發售項下的預留股份)(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)，佔根據全球發售初步提呈的發售股份總數的約90%。供合資格建業地產股東申請的優先發售包括32,818,000股預留股份，分別佔根據國際發售及全球發售初步提呈發售的發售股份的約11.11%及10.0%，將會自國際發售項下發售股份中提呈發售作為保證配額。香港公開發售與國際發售之間的發售股份分配可按招股章程「全球發售的架構 — 香港公開發售 — 重新分配」一節所述者予以重新分配。

尤其是，聯席全球協調人(代表包銷商)可全權酌情決定將發售股份從國際發售重新分配至香港公開發售，以滿足香港公開發售的有效申請，惟須遵守《上市規則》《第18項應用指引》以及指引信HKEx-GL91-18的規定。根據《上市規則》《第18項應用指引》以及指引信HKEX-GL91-18，倘(i)國際發售股份獲悉數認購或超額認購，及香港發售股份獲悉數認購或超額認購少於15倍或(ii)國際發售股份認購不足及香港發售股份超額認購(不論多少倍數)，則最多32,818,000股發售股份可由國際發售重新分配至香港公開發售，致使根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將增加至65,636,000股發售股份，相當於全球發售項下初步可供認購發售股份數目的約20%，及最終發售價應定於招股章程「全球發售的架構 — 香港公開發售 — 重新分

配]分節所述指示性發售價範圍的低位數(即每股發售股份2.40港元)。預留股份無須重新分配。

本公司預期將就全球發售向國際包銷商授出超額配股權，可由聯席全球協調人(為其本身及代表國際包銷商)自上市日期起至於2021年6月23日(星期三)(即遞交香港公開發售申請截止日期後第30日)止任何時間行使，以要求本公司按國際發售的發售價配發及發行最多額外49,224,000股發售股份(相當於根據全球發售初步可供認購發售股份總數的約15%)以補足國際發售的超額分配(如有)。倘超額配股權獲行使，預留股份數目將不會改變。

待股份獲准於聯交所上市及買賣且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，可自股份開始於聯交所買賣之日或香港結算可能釐定的任何其他日期起在中央結算系統內記存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易交收須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內進行。所有在中央結算系統進行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。本公司已作出一切必要安排，以使股份獲准納入中央結算系統。

除另有公佈外，發售價將不高於每股發售股份3.20港元，且預期將不低於每股發售股份2.40港元。香港發售股份申請人須於申請時就每股發售股份支付最高發售價3.20港元，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。倘每股發售股份最終釐定的發售價低於3.20港元，多繳款項可予退還。

香港公開發售股份及預留股份的申請將僅按照招股章程及相關申請表格以及白表eIPO服務指定網站(www.eipo.com.hk)所載條款及條件予以考慮。

申請人如欲以本身名義登記獲配發的香港公開發售股份，應(i)填妥及簽署白色申請表格；或(ii)透過白表eIPO服務供應商指定網站www.eipo.com.hk以白表eIPO服務遞交網上申請。申請人如欲以香港結算代理人的名義登記獲配發的香港公開發售股份，並直接存入中央結算系統，以記存入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。欲認購優先發售項下預留股份的合資格建業地產股東應填妥並簽署**藍色**申請表格。

招股章程連同**白色**申請表格可於2021年5月18日(星期二)上午九時正至2021年5月24日(星期一)(或招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份 — F.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」分節所述的較後時間)中午十二時正的正常辦公時間內在下列地點索取：

1. 下列香港包銷商的下列任何辦事處：

法國巴黎證券(亞洲)有限公司

香港
中環金融街8號
國際金融中心二期59-63樓

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

工銀國際證券有限公司

香港
花園道3號
中國工商銀行大廈37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

中國銀河國際證券(香港)有限公司

香港
干諾道中111號
永安中心20樓

招銀國際融資有限公司

香港中環
花園道3號
冠君大廈45樓

克而瑞證券有限公司

香港灣仔
港灣道23號
鷹君中心
2007及2403室

利弗莫爾證券有限公司

香港九龍
長沙灣道833號
長沙灣廣場二座
12樓1214A室

一盈證券有限公司

香港西環
干諾道西188號
香港商業中心1916室

2. 或收款銀行中國工商銀行(亞洲)有限公司的下列任何分行：

地區	分行	地址
香港島	皇后大道中分行	香港 中環皇后大道中122-126號 地庫 至一樓
	銅鑼灣分行	香港 軒尼詩道488-490號 軒尼詩大廈地下A舖至1樓
九龍	尖沙咀分行	九龍尖沙咀 漢口道35至37號地下1-2號舖
	太子分行	九龍旺角 彌敦道777號
新界	沙咀道分行	新界 荃灣沙咀道297-313號 眾安大廈地下4號舖
	沙田分行	新界 沙田中心3樓22J號舖

招股章程連同**黃色**申請表格可於2021年5月18日(星期二)上午九時正至2021年5月24日(星期一)中午十二時正的正常辦公時間內向(i)香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一座及二座1樓)；或(ii)閣下的股票經紀(可能備有相關申請表格及招股章程)索取。

根據所列印指示於所有方面填妥的**白色或黃色**申請表格連同註明抬頭人為「工銀亞洲代理人有限公司 — 中原建業公開發售」的隨附支票或銀行本票，須於下列時間投入上述收款銀行任何分行的特備收集箱：

2021年5月18日(星期二)	—	上午九時正至下午五時正
2021年5月20日(星期四)	—	上午九時正至下午五時正
2021年5月21日(星期五)	—	上午九時正至下午五時三十分
2021年5月22日(星期六)	—	上午九時正至下午一時正
2021年5月24日(星期一)	—	上午九時正至中午十二時正

通過**白表eIPO服務**提出申請的申請人可於2021年5月18日(星期二)上午九時正至2021年5月24日(星期一)上午十一時三十分，透過指定網站www.eipo.com.hk (每日24小時，申請截止當日除外)向**白表eIPO服務**供應商遞交申請，而就有關申請全數繳付申請股款的截止時間將為2021年5月24日(星期一)中午十二時正或招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份 — F.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」分節所述的較後日期。

藍色申請表格連同招股章程將於2021年5月18日(星期二)或之前寄發至各合資格建業地產股東於2021年5月14日(星期五)下午四時三十分在建業地產股東名冊記錄的地址。合資格建業地產股東如需補發**藍色**申請表格，應聯絡香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)或致電其熱線2862 8555。招股章程印刷本可於上列收款銀行的指定分行或香港包銷商的辦事處領取。招股章程的電子版本可在本公司網站www.centralchinamgt.com及聯交所網站www.hkexnews.hk「披露易 > 上市公司公告 > 最新公告」一欄中查閱。

閣下填妥的藍色申請表格連同隨附註明抬頭人為「工銀亞洲代理人有限公司 — 中原建業優先發售」的支票或銀行本票，須於下列時間投入上列收款銀行任何分行的特備收集箱：

2021年5月18日(星期二)	—	上午九時正至下午五時正
2021年5月20日(星期四)	—	上午九時正至下午五時正
2021年5月21日(星期五)	—	上午九時正至下午五時三十分
2021年5月22日(星期六)	—	上午九時正至下午一時正
2021年5月24日(星期一)	—	上午九時正至中午十二時正

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間⁽¹⁾輸入電子認購指示：

2021年5月18日(星期二)	—	上午九時正至下午八時三十分
2021年5月20日(星期四)	—	上午八時正至下午八時三十分
2021年5月21日(星期五)	—	上午八時正至下午八時三十分
2021年5月24日(星期一)	—	上午八時正至中午十二時正

附註：

- (1) 香港結算可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而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於2021年5月18日(星期二)上午九時正至2021年5月24日(星期一)中午十二時正(每日24小時，2021年5月24日(星期一)(申請截止當日)除外)(或招股章程「如何申請香港公開發售股份及預留股份 — F.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」分節所述的較後時間)輸入電子認購指示。

本公司預期於2021年5月28日(星期五)在(i)本公司網站www.centralchinamgt.com；及(ii)聯交所網站www.hkexnews.hk公佈最終發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售及優先發售認購水平以及香港公開發售股份及預留股份的分配基準。香港公開發售及優先發售的分配結果(連同成功申請人的香港身份證號碼／護照號碼／香港商業登記號碼)將於招股章程「如何申請香港公開發售股份及預留股份 — G.公佈結果」分節所述日期及時間及方式通過多種渠道查詢。

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或倘最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份3.20港元(不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，或倘香港公開發售及優先發售的條件並無按照招股章程「全球發售的架構 — 全球發售的條件」分節所載者達成，或倘任何申請遭撤回，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回或不會將有關支票或銀行本票過戶。閣下的申請股款將於2021年5月28日(星期五)或之前退還。

本公司將不會發出任何臨時所有權憑證，亦不會就申請時繳付的款項發出任何收據。僅在全球發售已成為無條件且招股章程「包銷 — 包銷安排及開支 — 香港公開發售 — 終止理由」分節所述終止權未獲行使的情況下，股票方會於2021年5月31日(星期一)上午八時正成為有效憑證。

假設全球發售於2021年5月31日(星期一)上午八時正或之前在所有方面在香港成為無條件，則預期股份將於2021年5月31日(星期一)上午九時正(香港時間)開始在聯交所買賣。股份將以每手2,000股股份進行買賣。本公司的股份代號為9982。

承董事會命
中原建業有限公司
主席
胡葆森

香港，2021年5月18日

於本公告日期，主席及非執行董事為胡葆森先生；執行董事為胡冰先生及馬曉騰先生；非執行董事為李樺女士；及獨立非執行董事為朱保國先生、徐穎先生及蕭志雄先生。