

除非本公告另有界定，否則本公告內詞彙與北京京城佳業物業股份有限公司（「本公司」）所刊發日期為2021年10月29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，且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，並不構成誘使任何人士要約收購、購買或認購證券的要約或邀請。本公告並非招股章程。有意投資者於決定是否投資所提呈發售的H股前應閱覽招股章程，以獲得下文所述有關香港公開發售及國際發售的詳細資料。

本公告不會直接或間接於或向美國（包括美國的領土及屬地、任何州及哥倫比亞特區）發表、刊發或分派。本公告並不構成或組成在美國或任何其他司法權區購買或認購證券的任何出售要約或招攬的一部分。H股並無亦不會根據《1933年美國證券法》（經不時修訂）（「美國證券法」）或美國任何州證券法登記。證券不得於美國境內提呈發售或出售，惟擁有有效登記聲明或獲豁免遵守美國證券法登記規定或進行不受美國證券法登記規定限制的交易則作別論。不會在美國進行證券公開發售。H股根據美國證券法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，中國國際金融香港證券有限公司（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及代表包銷商的任何人士可於上市日期後一段有限期間進行超額分配或交易，藉以穩定或支持H股市價高於原應達至的水平。然而，穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士均無責任進行任何穩定價格行動。該等穩定價格行動一經開始，則由穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士全權酌情決定進行，並可隨時終止。任何該等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日結束。該等穩定價格行動一經採取，可於所有獲准進行上述行動的司法權區進行，惟在任何情況下均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）。

有意投資者務請注意，採取維持H股價格的穩定價格行動的時間不得超過穩定價格期，即由上市日期開始，並預期將於2021年12月3日（星期五）（即遞交香港公開發售申請截止日期後第30日）屆滿。於該日後，不得再採取任何穩定價格行動，H股需求及H股價格或會因而下跌。

香港發售股份將會根據招股章程所載條款及條件向香港公眾人士提呈發售。香港發售股份概不會向香港境外任何人士及／或非香港居民提呈發售。



Beijing Capital Jiaye Property Services Co., Limited

北京京城佳業物業股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

全球發售

- 全球發售項下發售股份數目 : 36,667,200股H股(可予調整及視乎超額配股權行使與否而定)
- 香港發售股份數目 : 3,667,200股H股(可予調整)
- 國際發售股份數目 : 33,000,000股H股(可予調整及視乎超額配股權行使與否而定)
- 最高發售價 : 每股H股9.96港元, 另加1.0%的經紀佣金、0.0027%的證監會交易徵費及0.005%的聯交所交易費(須於申請時以港元繳足, 多繳股款可予退還)
- 面值 : 每股H股人民幣1.00元
- 股份代號 : 2210

獨家保薦人

 **CICC 中金公司**

獨家全球協調人

 **CICC 中金公司**

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

 **CICC 中金公司**  **中泰國際**  **交銀國際**  **民銀資本**  **建銀国际**  **招銀国际**

致投資者的重要通知：
全電子化申請程序

我們已就香港公開發售採取全電子化申請程序。我們將不會就香港公開發售向公眾人士提供招股章程或任何申請表格的印刷本。

招股章程已刊載於聯交所網站www.hkexnews.hk「披露易>新上市>新上市資料」及我們的網站<http://www.bcjps.com>。倘閣下需要招股章程印刷本，閣下可從上述網址下載並打印。

閣下可通過以下其中一種方法申請香港發售股份：

- (1) 在網上透過白表eIPO網站www.eipo.com.hk申請；或
- (2) 通過中央結算系統EIPO服務以電子方式促使香港結算代理人代表閣下提出申請，包括通過：
 - (i) 指示閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）通過中央結算系統終端機發出電子認購指示，代表閣下申請認購香港發售股份；或
 - (ii) （倘閣下為現有中央結算系統投資者戶口持有人）通過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>)或致電+852 2979 7888通過「結算通」電話系統（根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序）發出電子認購指示。香港結算亦可以通過香港結算客戶服務中心（地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一座及二座1樓）填妥輸入請求表格，為中央結算系統投資者戶口持有人發出電子認購指示。

我們將不會提供任何實體渠道以接收公眾的任何香港發售股份認購申請。招股章程電子版本內容與按照香港法例第32章公司（清盤及雜項條文）條例第342C條向香港公司註冊處處長登記的招股章程印刷本內容相同。

倘閣下為中介公司、經紀或代理，務請閣下提示顧客、客戶或委託人（如適用）注意，招股章程於上述網址可供網上閱覽。

有關閣下可以電子方式申請認購香港發售股份的程序之進一步詳情，請參閱招股章程「如何申請香港發售股份」一節。

閣下透過白表eIPO服務或者中央結算系統EIPO服務提出的申請必須為最少400股香港發售股份，並為下表所列其中一個數目。閣下應按照選擇的數目旁載明的金額付款。

申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項 港元	申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項 港元	申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項 港元	申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項 港元
400	4,024.15	8,000	80,482.93	70,000	704,225.68	500,000	5,030,183.46
800	8,048.30	10,000	100,603.67	80,000	804,829.35	600,000	6,036,220.15
1,200	12,072.44	12,000	120,724.41	90,000	905,433.02	700,000	7,042,256.84
1,600	16,096.59	14,000	140,845.13	100,000	1,006,036.69	800,000	8,048,293.54
2,000	20,120.74	16,000	160,965.87	150,000	1,509,055.04	900,000	9,054,330.23
2,400	24,144.89	18,000	181,086.60	200,000	2,012,073.38	1,000,000	10,060,366.92
2,800	28,169.02	20,000	201,207.34	250,000	2,515,091.73	1,100,000	11,066,403.61
3,200	32,193.17	30,000	301,811.01	300,000	3,018,110.08	1,200,000	12,072,440.30
3,600	36,217.32	40,000	402,414.68	350,000	3,521,128.42	1,300,000	13,078,477.00
4,000	40,241.47	50,000	503,018.35	400,000	4,024,146.77	1,500,000	15,090,550.38
6,000	60,362.20	60,000	603,622.02	450,000	4,527,165.11	1,833,600 ⁽¹⁾	18,446,688.78

附註：

(1) 閣下可申請認購的香港發售股份最高數目。

申請認購任何其他數目的香港發售股份將不予考慮，且任何有關申請將不獲受理。

上市申請

我們已向聯交所申請批准根據全球發售將予發行的H股（包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何H股）上市及買賣。

全球發售的架構

全球發售包括：

- 香港公開發售，即於香港初步提呈發售3,667,200股H股（可予調整），佔全球發售初步可供認購的H股總數約10%；及
- 國際發售，即初步提呈發售33,000,000股H股（可予調整及視乎超額配股權行使與否而定），佔全球發售初步可供認購的H股總數約90%。

如招股章程「全球發售的架構」一節所述，香港公開發售與國際發售之間的發售股份分配將可予重新分配。

具體而言，獨家全球協調人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項應用指引及指引信HKEX-GL91-18的規定。根據聯交所發出的指引信HKEX-GL91-18，倘並非根據上市規則第18項應用指引進行有關重新分配，於有關重新分配後可分配至香港公開發售的發售股份總數上限不得超過7,334,000股H股（佔全球發售初步可供認購的發售股份約20%），使香港公開發售項下可供認購的發售股份總數增至7,334,000股H股（佔發售股份約20%），及最終發售價須為招股章程所載指示性發售價範圍的下限（即每股H股8.28港元）。

就全球發售而言及根據國際包銷協議，本公司預期將向國際包銷商授出超額配股權，可由獨家全球協調人（為其本身及代表國際包銷商）於國際包銷協議生效日期至2021年12月3日（星期五）（即遞交香港公開發售申請截止日期後30日）的任何時間行使，要求本公司按發售價發行及配發最多5,500,000股額外H股，佔全球發售初步可供認購的發售股份約15.00%，以補足國際發售的超額分配（如有）。倘超額配股權獲行使，我們將作出公告，分別在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及我們的網站(<http://www.bcjps.com>)上發佈。

定價

如招股章程「全球發售的架構」一節進一步說明，發售價將不超過每股H股9.96港元，且除非另行公佈，預期不會低於每股H股8.28港元。發售股份的申請人須於申請時支付最高發售價每股H股9.96港元，連同1.0%的經紀佣金、0.0027%的證監會交易徵費及0.005%的聯交所交易費，倘最終釐定的發售價低於每股H股9.96港元，則多繳股款可予退還。

潛在投資者務請注意，於定價日將予釐定的發售價或會（惟預計不會）低於招股章程所述指示性發售價範圍。

預期時間表⁽¹⁾

香港公開發售開始時間 2021年10月29日（星期五）
上午九時正

通過指定網站www.eipo.com.hk以白表eIPO服務

完成電子認購申請的截止時間 2021年11月3日（星期三）
上午十一時三十分

開始辦理香港公開發售認購申請登記	2021年11月3日(星期三) 上午十一時四十五分	
向香港結算發出電子認購指示的截止時間	2021年11月3日(星期三) 中午十二時正	
通過網上銀行轉賬或繳費靈付款轉賬完成 白表eIPO申請付款的截止時間	2021年11月3日(星期三) 中午十二時正	
倘閣下指示作為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商通過中央結算系統終端機發出電子認購指示代表閣下申請香港發售股份，建議閣下聯繫閣下的經紀或託管商以了解發出上述指示的截止時間，該截止時間可能與上文所述截止時間不同。		
截止辦理香港公開發售認購申請登記	2021年11月3日(星期三) 中午十二時正	
預期定價日	2021年11月3日(星期三)	
在聯交所網站		
<u>www.hkexnews.hk</u> 及本公司網站 <u>http://www.bcjps.com</u> 刊登有關發售價、國際發售的踴躍程度、 香港公開發售的申請水平 以及香港發售股份的分配基準的公告	2021年11月9日(星期二) 或之前	
通過各種途徑公佈香港 公開發售的分配結果(包括獲接納申請人的 身份證明文件號碼(如適用))。 (請參閱招股章程「如何申請香港 發售股份－12.公佈結果」)		2021年11月9日(星期二) 起
可於 <u>www.iporeresults.com.hk</u> (或可選擇 英文網站 <u>https://www.eipo.com.hk/en/Allotment</u> 或 中文網站 <u>https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment</u>) 使用「按身份證號碼搜索」功能查閱香港 公開發售的分配結果		2021年11月9日(星期二) 上午八時正至 2021年11月15日(星期一) 午夜十二時正

致電+852 2862 8555通過電話查詢

分配結果..... 2021年11月9日(星期二)
至2021年11月12日(星期五)
上午九時正至下午六時正

就香港公開發售全部或部分獲接納

申請寄發／領取H股股票..... 2021年11月9日(星期二)
或之前

就根據香港公開發售提出的全部或 部分獲接納申請(如適用)或全部及部分不獲接納

申請寄發／領取退款支票及白表電子退款指示..... 2021年11月9日(星期二)
或之前

H股開始在聯交所主板買賣..... 2021年11月10日(星期三)
上午九時正

附註：

- (1) 所有時間均指香港本地時間。全球發售的架構及條件的詳情載於招股章程「全球發售的架構」一節。

交收

於H股獲准在聯交所上市及買賣並符合香港結算的股份收納規定後，H股將獲香港結算接納為合資格證券，可從H股開始在聯交所買賣當日或香港結算釐定的其他日期起，在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遵守不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。本公司已作出一切必要安排，以使H股獲准納入中央結算系統。投資者應向其股票經紀或其他專業顧問諮詢交收安排的詳情，因為有關安排可能影響其權利及權益。

電子申請渠道

白表eIPO服務

閣下可於2021年10月29日(星期五)上午九時正起至2021年11月3日(星期三)上午十一時三十分，在www.eipo.com.hk (每日24小時，申請截止當日除外)向白表eIPO服務供應商遞交閣下的申請，而全數繳付申請股款的截止時間將為2021年11月3日(星期三)中午十二時正或招股章程「如何申請香港發售股份－11.惡劣天氣對開始辦理認購申請登記的影響」一節所述的較後時間。

中央結算系統EIPO服務

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⁽¹⁾：

2021年10月29日(星期五) – 上午九時正至下午八時三十分
2021年11月1日(星期一) – 上午八時正至下午八時三十分
2021年11月2日(星期二) – 上午八時正至下午八時三十分
2021年11月3日(星期三) – 上午八時正至中午十二時正

附註：

(1) 香港結算可在事先通知中央結算系統結算／託管商參與者後，不時決定更改上述時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可由2021年10月29日(星期五)上午九時正至2021年11月3日(星期三)中午十二時正(每日24小時，申請截止當日除外)輸入電子認購指示。

輸入電子認購指示的截止時間為申請截止日期2021年11月3日(星期三)中午十二時正，或招股章程「如何申請香港發售股份－11.惡劣天氣對開始辦理認購申請登記的影響」一節所述的較後時間。

倘閣下指示作為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商通過中央結算系統終端機發出電子認購指示代表閣下申請香港發售股份，建議閣下聯繫閣下的經紀或託管商以了解發出上述指示的截止時間，該截止時間可能與上文所述截止時間不同。

申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)將由收款銀行於截止辦理申請登記後代表本公司持有，且退款金額(如有)將於2021年11月9日(星期二)或之前不計利息退還予申請人。

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

香港發售股份的申請僅會根據招股章程及綠色申請表格以及白表eIPO服務的指定網站(www.eipo.com.hk)中所載條款及條件予以考慮。

公佈結果

我們預期於2021年11月9日(星期二)在我們的網站<http://www.bcjps.com>及聯交所網站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及獲接納申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼（如適用）可於招股章程「如何申請香港發售股份－12.公佈結果」一節指定的日期及時間按其指定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，或最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份9.96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），或香港公開發售的條件並無按照招股章程「全球發售的架構－香港公開發售的條件」所述者達成，又或任何申請遭撤回，則申請股款或其中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。

本公司不就H股發出臨時所有權文件，亦不就申請時繳付的款項發出收據。僅在全球發售於上市日期上午八時正已成為無條件以及招股章程「包銷」一節所述終止權利未有行使的情況下，H股股票方會成為有效證書。

假設全球發售於2021年11月10日（星期三）上午八時正（香港時間）或之前成為無條件，預期H股將於2021年11月10日（星期三）上午九時正開始買賣。H股將以每手400股H股進行買賣。本公司的股份代號為2210。

承董事會命
北京京城佳業物業股份有限公司
主席
張偉澤先生

香港，2021年10月29日（星期五）

於本公告日期，董事會包括執行董事張偉澤先生、楊軍先生、羅周先生及姚昕先生；非執行董事謝平先生及毛磊先生；及獨立非執行董事程鵬先生、孔偉平先生及江智武先生。

本公告於本公司網站<http://www.bcjps.com>及聯交所網站www.hkexnews.hk可供查閱。