

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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券的要約或誘使任何人士作出要約的邀請。本公告並非招股章程。潛在投資者在決定是否投資於發售股份之前，應細閱金茂物業服務發展股份有限公司（「本公司」）所刊發日期為2022年2月25日（星期五）的招股章程（「招股章程」），以了解下文所述有關本公司及全球發售的詳細資料。

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、美國任何州以及哥倫比亞特區）或向任何人士（定義見1933年美國《證券法》（經不時修訂）（「美國證券法」）項下的S規例）（「美國人士」）或法律禁止派發的任何其他司法權區發佈、刊發、派發。本公告並不構成亦不屬於在香港、美國或其他司法權區出售證券的要約或購買或認購證券的招攬的一部分。發售股份並無亦不會根據美國證券法或美國任何州的證券法登記，且不得於美國境內提呈發售、出售、質押或轉讓，惟獲豁免遵守美國證券法登記規定或不受該等登記規定規管的交易除外。發售股份將不會在美國公開發售。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。

除另有界定者外，本公告所用詞彙及表達與招股章程所界定者具有相同涵義。

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經辦人（「穩定價格經辦人」）（其聯屬人士或任何代其行事的人士）（代表包銷商）可於上市日期及上市日期後的一段有限期間內進行超額分配或進行交易，將股份的市場價格穩定或維持在高於可能存在的水準。然而，穩定價格經辦人（其聯屬人士或任何代其行事的人士）並無義務進行任何這些穩定價格行動。這些穩定價格行動一經開始，穩定價格經辦人（其聯屬人士或任何代其行事的人士）可全權酌情決定，並可隨時終止。任何此類穩定價格行動須在遞交香港公開發售申請截止日期後第30日（即2022年4月1日（星期五））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，惟在各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香港法例第571W章證券及期貨（穩定價格）規則（經修訂）。

有意投資者務請注意，所採取維持股份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，並預期於2022年4月1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，屆時股份的需求及股份價格均可能下跌。

就全球發售而言，本公司於香港包銷協議項下擁有發售規模調整權，據此，本公司可於定價日或之前按發售價發行及配發最多合共不超過全球發售項下初步可供認購發售股份的15%，以滿足額外的市場需求（如有）。發售規模調整權將於定價日後立即失效。

就全球發售而言，本公司預期將向國際包銷商授予超額配股權。根據超額配股權，國際包銷商將有權（聯席代表（為其本身及代表國際包銷商）可於上市日期至遞交香港公開發售申請截止日期後第30天（即2022年4月1日（星期五））的任何時間行使）要求本公司按發售價發行不超過全球發售項下初步可供認購發售股份的15%，以僅補足國際發售中的超額分配（如有）。

JINMAO PROPERTY SERVICES CO., LIMITED

金茂物業服務發展股份有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

全球發售

- 全球發售的發售股份數目：101,411,500股股份（視乎發售規模調整權及超額配股權行使與否而定）
- 香港發售股份數目：10,142,000股股份（可予重新分配及視乎發售規模調整權行使與否而定）
- 國際發售股份數目：91,269,500股股份（可予重新分配及視乎發售規模調整權及超額配股權行使與否而定）
- 最高發售價：每股發售股份8.14港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.00015%財務匯報局交易徵費及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）
- 股份代號：00816

聯席保薦人、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)

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)

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人：



(按字母順序)

聯席牽頭經辦人：



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。我們將不會向公眾人士提供本招股章程或任何申請表格的任何印刷本。

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」頁面及我們的網站 www.jinmaowy.com。倘閣下需要本招股章程印刷本，閣下可從上述網址下載並打印。

閣下可通過以下方法申請認購香港發售股份：

- (1) 於 www.eipo.com.hk 透過白表 eIPO 服務在線申請；或
- (2) 通過中央結算系統 EIPO 服務以電子化方式促使香港結算代理人代表閣下申請，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）完成發出請求的方式，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。本招股章程電子版本內容與按照公司（清盤及雜項條文）條例第38D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、客戶或主事人（如適用）注意，本招股章程於上述網址可供網上閱覽。

有關閣下可通過電子化方式申請認購香港發售股份的程序之進一步詳情，請參閱「如何申請香港發售股份」。

閣下應通過白表eIPO服務或中央結算系統EIPO服務申請認購最少500股香港發售股份，並按照下表所列香港發售股份數目的倍數申請認購。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
500	4,111.02	8,000	65,776.32	150,000	1,233,305.85	1,000,000	8,222,038.99
1,000	8,222.04	9,000	73,998.35	200,000	1,644,407.80	1,500,000	12,333,058.49
1,500	12,333.06	10,000	82,220.39	250,000	2,055,509.75	2,000,000	16,444,077.98
2,000	16,444.07	15,000	123,330.59	300,000	2,466,611.69	2,500,000	20,555,097.48
2,500	20,555.10	20,000	164,440.78	350,000	2,877,713.64	3,000,000	24,666,116.97
3,000	24,666.12	25,000	205,550.98	400,000	3,288,815.59	3,500,000	28,777,136.47
3,500	28,777.13	30,000	246,661.17	450,000	3,699,917.54	4,000,000	32,888,155.96
4,000	32,888.16	35,000	287,771.37	500,000	4,111,019.50	4,500,000	36,999,175.46
4,500	36,999.17	40,000	328,881.56	600,000	4,933,223.40	5,071,000 ⁽¹⁾	41,693,959.72
5,000	41,110.20	45,000	369,991.76	700,000	5,755,427.30		
6,000	49,332.23	50,000	411,101.95	800,000	6,577,631.19		
7,000	57,554.28	100,000	822,203.90	900,000	7,399,835.09		

(1) 閣下可申請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。

申請上市

本公司已向上市委員會申請已發行股份及根據(i)全球發售；(ii)紅股發行；(iii)分派；(iv)行使發售規模調整權及(v)行使超額配股權將予發行的股份上市及買賣。預期股份將於2022年3月10日(星期四)上午九時正起開始在主板買賣。

全球發售的架構

全球發售包括：

- 於香港初步提呈發售10,142,000股股份(可予重新分配及視乎發售規模調整權行使與否而定)的香港公開發售，佔全球發售項下初步可供認購的發售股份總數的10%；及
- 初步提呈發售91,269,500股股份的國際發售(可予重新分配及視乎發售規模調整權及超額配股權行使與否而定)，佔全球發售項下初步可供認購的發售股份總數的90%。

誠如招股章程「全球發售的架構」一節所述，發售股份在香港公開發售與國際發售之間的分配可予重新分配且視乎發售規模調整權行使與否而定。

此外，聯席代表(代表包銷商)可全權酌情將發售股份由國際發售分配至香港發售，以滿足香港公開發售的有效申請，惟須遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第18項應用指引及指引信HKEX-GL91-18的規定。根據聯交所發佈的指引信HKEX-GL91-18，倘有關重新分配並非根據招股章程「全球發售的架構－香港公開發售－重新分配」一節所述的回撥機制而作出，則(i)於該重新分配後香港公開發售項下可供認購的發售股份最高總數應為不超過香港公開發售項下初步可供認購的香港發售股份的兩倍，即20,284,000股發售股份；及(ii)最終發售價應釐定於發售價範圍的下限(即每股發售股份7.52港元)。有關上述指引信將適用的情況的進一步詳情載於招股章程「全球發售的架構」一節。

就全球發售而言，本公司於香港包銷協議項下擁有發售規模調整權，可於定價日或之前行使，據此，本公司可按發售價發行及配發最多合共15,211,500股額外股份(不超過全球發售項下初步可供認購的發售股份總數的15%)，以滿足額外的市場需求(如有)。發售規模調整權將於定價日後立即失效。倘發售規模調整權獲行使，本公司將分別在聯交所網站 www.hkexnews.hk 及我們的網站 www.jinmaowy.com 作出公告。

就全球發售而言，本公司預期會向國際包銷商授出超額配股權，可由聯席代表(為其本身及代表國際包銷商)自上市日期起至2022年4月1日(星期五)(即遞交香港公開發售申請截止日期後第30日)止的任何時間予以行使，以要求本公司按發售價配發及發行最多合共不超過全球發售項下可供認購的發售股份總數的15%(包括因發售規模調整權獲行使而提呈發售的股份(如有))，將相當於15,211,500股發售股份(佔緊隨紅股發行及全球發售完成後本公司已發行股本的約1.7%，假設發售規模調整權及超額配股權未獲行使)(假設發售規模調整權未獲行使)或17,493,000股發售股份(佔緊隨紅股發行及全球發售完成後本公司已發行股本的約1.9%，假設發售規模調整權及超額配股權未獲行使)(假設發售規模調整權獲悉數行使)，僅以補足國際發售的超額分配(如有)。倘超額配股權獲行使，本公司將分別在聯交所網站 www.hkexnews.hk 及我們的網站 www.jinmaowy.com 作出公告。

定價

除另行公告外，發售價將不超過每股發售股份8.14港元，並預期不會低於每股發售股份7.52港元。香港公開發售項下的申請人須於申請時支付最高發售價每股發售股份8.14港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.00015%財務匯報局交易徵費以及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8.14港元，則多繳款項可退還。

預期時間表

香港公開發售開始.....2022年2月25日(星期五)
上午九時正

通過指定網站 www.eipo.com.hk 使用

白表eIPO服務完成

電子認購申請的截止時間.....2022年3月2日(星期三)
上午十一時三十分

開始辦理認購申請登記.....2022年3月2日(星期三)
上午十一時四十五分

通過網上銀行轉賬或繳費

靈付款轉賬完成白表eIPO申請的付款及

向香港結算發出電子認購指示的截止時間.....2022年3月2日(星期三)
中午十二時正

截止辦理認購申請登記.....2022年3月2日(星期三)
中午十二時正

預期定價日.....2022年3月3日(星期四)

(1) 刊登有關最終發售價、國際發售的
踴躍程度、香港公開發售的申請水平
以及香港公開發售項下香港發售股份的
分配基準的公告.....2022年3月9日(星期三)或之前

- (2) 通過本招股章程「如何申請香港發售股份
—D.公佈結果」一節所述的多種渠道
公佈香港公開發售的分配結果.....2022年3月9日(星期三)起
- (3) 分別於本公司網站www.jinmaowy.com及
聯交所網站www.hkexnews.hk刊登載有
上文第(1)及(2)項的公告.....2022年3月9日(星期三)起

透過www.iporesults.com.hk(或可選擇英文網站
<https://www.eipo.com.hk/en/Allotment>或中文
網站<https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>)
以「按身份證號碼搜索」功能查詢
香港公開發售的分配結果.....2022年3月9日(星期三)
上午八時正至
2022年3月15日(星期二)
午夜十二時正

根據香港公開發售就全部或部分獲接納
申請寄發／領取股票或將其
存入中央結算系統.....2022年3月9日(星期三)或之前

就香港公開發售全部或部分獲接納申請
(倘最終發售價低於申請時初步支付的
每股香港公開發售股份的最高發售價
(如適用))或全部或部分不獲接納
申請寄發／領取白表電子自動退款
指示／退款支票.....2022年3月9日(星期三)或之前

向有權根據分派收取股份的
合資格金茂股東寄發股票.....2022年3月9日(星期三)或之前

預期股份開始在聯交所買賣.....2022年3月10日(星期四)
上午九時正

向不合資格金茂股東(如有)就其根據
分派本應可收取的出售股份
所得款項淨額寄發支票.....2022年4月12日(星期二)或之前

附註：

- (1) 除另有指明者外，所有日期及時間均指香港日期及時間。

交收

待股份獲准於聯交所上市及買賣，並符合香港結算的股份收納規定，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自上市日期或香港結算可能釐定的其他日期起，可於中央結算系統內寄存、結算及交收。交易所參與者(定義見上市規則)之間的交易須於任何交易日後第二個交收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有效的《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，以使股份被納入中央結算系統。鑒於該等安排可能影響投資者的權利及權益，投資者應就交收安排的詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見。

電子申請渠道

白表eIPO

閣下可於2022年2月25日(星期五)上午九時正至2022年3月2日(星期三)上午十一時三十分，於指定網站www.eipo.com.hk(每日24小時，申請截止當日除外)，通過白表eIPO服務遞交申請，而完成全數繳付有關申請的申請股款截止時間為2022年3月2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—C.惡劣天氣及極端情況對開始及截止辦理申請登記的影響」一節所述的有關較後日期。

中央結算系統EIPO

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：

- 2022年2月25日(星期五)** — 上午九時正至下午八時三十分
- 2022年2月28日(星期一)** — 上午八時正至下午八時三十分
- 2022年3月1日(星期二)** — 上午八時正至下午八時三十分
- 2022年3月2日(星期三)** — 上午八時正至中午十二時正

中央結算系統投資者戶口持有人可於2022年2月25日(星期五)上午九時正起至2022年3月2日(星期三)中午十二時正止(每日24小時，申請截止日期2022年3月2日(星期三)除外)輸入**電子認購指示**。

輸入閣下**電子認購指示**的截止時間為申請截止日期2022年3月2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－C.惡劣天氣及極端情況對開始及截止辦理申請登記的影響」一節所述有關較後時間。

附註：香港結算可在中央結算系統結算／託管商參與者及／或中央結算系統投資者戶口持有人獲得事先通知的情況下，而不時決定更改本分節所列時間。

倘閣下指示閣下的**經紀人或託管商**(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**，代表閣下申請香港發售股份，則閣下應聯絡閣下的**經紀人或託管商**，查詢作出有關指示的截止時間(其可能與上文所示截止時間不同)。

申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費、財務匯報局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，且退款股款(如有)將於2022年3月9日(星期三)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」等節。

香港發售股份的申請將僅按照招股章程、綠色申請表格及白表eIPO指定網站(www.eipo.com.hk)所載條款及條件予以考慮。

公佈結果

我們預期將於2022年3月9日(星期三)於我們的網站www.jinmaowy.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公開發售項下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－D.公佈結果」一節指定的時間及日期按其指定方式透過各種渠道查閱。

如申請遭拒絕受理、不獲接納或僅部分獲接納，或如最終確定的發售價低於申請時支付的每股發售股份最高發售價8.14港元（不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費、財務匯報局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－全球發售的條件」所述者獲達成，或任何申請遭撤回，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、財務匯報局交易徵費及聯交所交易費將不計利息退回。

本公司不會就股份發出臨時所有權文件，亦不會就申請時繳付的款項發出收據。僅在全球發售成為無條件及招股章程「包銷－包銷安排及開支－香港公開發售－終止理由」一節所述終止權利並無獲行使的情況下，股票方會於2022年3月10日（星期四）上午八時正（香港時間）生效。

假設全球發售於2022年3月10日（星期四）上午八時正或之前成為無條件，則預期股份將於2022年3月10日（星期四）上午九時正（香港時間）開始買賣。股份將以每手500股為買賣單位。股份的股份代號為00816。本公告於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及我們的網站 www.jinmaowy.com 發佈。

承董事會命
金茂物業服務發展股份有限公司
主席
江南

香港，2022年2月25日

於本公告日期，執行董事為謝偉先生及周立燁女士；非執行董事為江南先生、賀亞敏女士及喬曉潔女士；獨立非執行董事為陳杰平博士、韓踐博士及黃誠思先生。