

本公告僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購證券的邀請或要約。有意投資者在決定是否投資發售股份前，務請細閱鑫苑物業服務集團有限公司(「本公司」)所刊發日期為二零一九年九月二十五日之招股章程(「招股章程」)，以了解下文所述香港公開發售及國際配售(統稱為「全球發售」)的詳細資料。

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倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告不會直接或間接於美國或向美國(包括其領土及屬地、美國各州以及哥倫比亞特區)發表、公佈或派發。本公告並不構成在美國境內購買或認購證券的要約或邀請或其組成部分。發售股份並無亦不會根據1933年美國證券法(經修訂)(「美國證券法」)登記，且不可在美國境內或向美國人士，或以其名義或為其利益提呈發售、出售、質押或轉讓，惟獲豁免或毋須遵守美國證券法的登記規定的交易則除外。

除本公告另有界定者外，本公告所用詞彙與招股章程所界定者具有相同涵義。

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)

全球發售

發售股份總數：125,000,000 股股份
香港公開發售股份數目：12,500,000 股股份(可予重新分配)
國際配售股份數目：112,500,000 股股份(可予重新分配)
發售價：不超過每股發售股份3.00 港元及預期
不低於每股發售股份2.08 港元(另加
1% 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，且可予退還)
面值：每股股份0.00001 港元
股份代號：1895

獨家保薦人



聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



聯席牽頭經辦人



本公司已透過獨家保薦人東方融資(香港)有限公司(地址為香港中環德輔道中71號永安集團大廈28樓2803-2807室)向聯交所上市委員會申請批准已發行股份以及根據全球發售而將予發行的股份(包括根據首次公開發售後購股權計劃下可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何額外股份)上市及買賣。

全球發售包括根據香港公開發售初步提呈發售的12,500,000股股份(佔根據全球發售提呈發售的發售股份總數的10.0%)(可予重新分配)及根據國際配售初步提呈發售的112,500,000股股份(佔根據全球發售提呈發售的發售股份總數的90.0%)(可予重新分配)。香港公開發售與國際配售之間的發售股份分配將按照招股章程「全球發售的架構及條件」一節所述重新分配。尤其是，聯席全球協調人可將發售股份由國際配售重新分配至香港公開發售，以應付香港公開發售的有效申請。根據聯交所發出的指引信HKEEx-GL91-18，倘該重新分配並非根據上市規則第18項應用指引而作出，則於該重新分配後可能分配至香港公開發售的發售股份總數最多不得超過向香港公開發售所作之最初分配的兩倍(即25,000,000股發售股份)。

倘聯交所批准股份上市及買賣，且本公司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，可由股份開始買賣日期或香港結算挑選的任何其他日期起，在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)之間之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之活動均須依據不時生效之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，以便股份獲納入中央結算系統。由於交收安排可能影響投資者的權利及權益，投資者應就該等安排的詳情諮詢彼等的股票經紀或其他專業顧問。

最終發售價預期由本公司及聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)於定價日透過協議釐定，定價日現時預期將為二零一九年九月三十日(星期一)或本公司與聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)可能協定的較後日期或前後。倘因任何原因，發售價未能於二零一九年九月三十日(星期一)或之前釐定，則全球發售將不會進行並將告失效。在此情況下，本公司將於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.xypm.hk刊登公告。發售價將不會超過每股發售股份3.00港元且預期將不低於每股發售股份2.08港元。香港公開發售股份的申請人於申請

時須繳付最高發售價每股發售股份3.00港元，連同1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，倘發售價低於3.00港元，則多繳款項可予退還。倘最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份3.00港元，將不計利息向申請人退還適當款項(包括超額申請股款的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)。

香港公開發售股份的申請僅會按招股章程及有關申請表格所載的條款及條件予以考慮。

申請人如欲以本身名義獲配發香港公開發售股份，應(i)填妥及簽署**白色**申請表格，或(ii)透過**網上白表**服務供應商指定網站**www.hkeipo.hk**以**網上白表**服務遞交網上申請。申請人如欲以香港結算代理人的名義獲配發香港公開發售股份，並直接存入中央結算系統，以記存於彼等的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或申請人指定的中央結算系統參與者於中央結算系統開立的股份戶口，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**。

招股章程連同**白色**申請表格可由二零一九年九月二十五日(星期三)上午九時正至二零一九年九月三十日(星期一)中午十二時正的正常辦公時間內在下列地點索取：

(i) 香港公開發售包銷商以下任何所列的辦事處：

- **東方證券(香港)有限公司**，地址為香港中環德輔道中71號永安集團大廈28樓2803-2807室
- **國泰君安證券(香港)有限公司**，地址為香港皇后大道中181號新紀元廣場低座27樓至28樓
- **建銀國際金融有限公司**，地址為香港中環干諾道中3號中國建設銀行大廈9樓
- **海通國際證券有限公司**，地址為香港德輔道中189號李寶椿大廈22樓
- **交銀國際證券有限公司**，地址為香港中環德輔道中68號萬宜大廈9樓
- **招銀國際融資有限公司**，地址為香港中環花園道3號冠君大廈45樓

- 農銀國際證券有限公司，地址為香港干諾道中50號中國農業銀行大廈10樓
- 中泰國際證券有限公司，地址為香港德輔道中189號李寶椿大廈19樓
- 原銀證券有限公司，地址為香港德輔道中238號22樓2201室
- 富途證券國際(香港)有限公司，地址為香港金鐘道95號統一中心13樓C1-2室
- 藍山證券有限公司，地址為香港灣仔分域街18號捷利中心2403-05室
- 華盛資本証券有限公司，地址為香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈28樓2807-2809室

(ii) 或香港公開發售的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	分行名稱	地址
港島區	上環分行	香港上環德輔道中317-319號啟德商業大廈地下F鋪
	皇后大道中分行	香港皇后大道中122-126號QRC地庫至一樓
	灣仔分行	香港灣仔軒尼詩道117-123號
	炮臺山分行	香港英皇道272-276號光超臺地下A-C號鋪
	銅鑼灣分行	香港軒尼詩道488-490號軒尼詩大廈地下A鋪至1樓

地區	分行名稱	地址
九龍區	尖沙咀分行	九龍尖沙咀漢口道35至37號地下1-2號鋪
	旺角分行	九龍旺角彌敦道721-725號華比銀行大廈地下
	德福分行	九龍九龍灣德福廣場P19-P20號鋪
	觀塘分行	九龍觀塘開源道79號鱷魚恤中心一樓5號和6號鋪
新界區	大興分行	新界屯門大興邨商場21-23號鋪
	沙田分行	新界沙田中心3樓22J號鋪

招股章程連同**黃色**申請表格可由二零一九年九月二十五日(星期三)上午九時正至二零一九年九月三十日(星期一)中午十二時正的正常辦公時間內，在以下地點或向以下人士索取：

- (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1期及2期1樓)；或
- (ii) 閣下的股票經紀亦可能備有**黃色**申請表格及招股章程以供索取。

申請人須根據所印列的指示在各方面填妥**白色**及**黃色**申請表格，並將註明抬頭人為「**工銀亞洲代理人有限公司－鑫苑物業服務集團公開發售**」的支票或銀行本票緊釘其上，於下列時間投入收款銀行上述任何分行的特備收集箱內：

二零一九年九月二十五日(星期三)：上午九時正至下午五時正
 二零一九年九月二十六日(星期四)：上午九時正至下午五時正
 二零一九年九月二十七日(星期五)：上午九時正至下午五時正
 二零一九年九月二十八日(星期六)：上午九時正至下午一時正
 二零一九年九月三十日(星期一)：上午九時正至中午十二時正

申請人可於二零一九年九月二十五日(星期三)上午九時正至二零一九年九月三十日(星期一)上午十一時三十分(每日24小時，截止申請當日除外)，或招股章程「如何申請香港公開發售股份－10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」分節所述於若干惡劣天氣情況下可能適用的有關較後日期經指定網站 www.hkeipo.hk 透過網上白表服務遞交申請。

開放辦理申請登記的時間為二零一九年九月三十日(星期一)(申請截止當日)上午十一時四十五分至中午十二時正，或招股章程「如何申請香港公開發售股份－10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」分節所述的有關較後時間。

中央結算系統結算／託管商參與者可由二零一九年九月二十五日(星期三)上午九時正至二零一九年九月三十日(星期一)中午十二時正輸入**電子認購指示**。開始辦理申請登記時間為二零一九年九月三十日(星期一)(或招股章程「如何申請香港公開發售股份－10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」分節所述於若干惡劣天氣情況下可能適用的有關較後日期)上午十一時四十五分，並於同日中午十二時正截止。

閣下將被視為已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下的申請資料轉交予本公司、聯席全球協調人及香港股份過戶登記分處。

有關全球發售的條件及申請程序的詳情，請參閱招股章程「全球發售的架構及條件」及「如何申請香港公開發售股份」等節。

本公司預期，將於二零一九年十月十日(星期四)在本公司網站 www.xypm.hk 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 刊登有關最終發售價、國際配售的踴躍程度、香港公開發售的申請水平及香港公開發售股份的分配基準的公告。

香港公開發售股份的分配結果，包括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)以及獲接納的香港公開發售申請的香港公開發售股份數目，將於二零一九年十月十日(星期四)以招股章程「如何申請香港公開發售股份－11.公佈結果」分節所述的方式公佈。

本公司將不會就股份發出臨時所有權文件，亦不會就申請時所付的股款發出收據。預期股票將僅於全球發售在所有方面成為無條件及招股章程「包銷一包銷安排及開支—終止理由」分節所述的終止權利未獲行使的情況下，方會於二零一九年十月十一日(星期五)上午八時正成為有效的所有權憑證。

假設全球發售於二零一九年十月十一日(星期五)上午八時正(香港時間)或之前成為無條件，則預期股份將於二零一九年十月十一日(星期五)上午九時正在聯交所開始買賣。股份將以每手買賣單位1,000股股份進行交易。股份的股份代號為1895。

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
王研博女士

香港，二零一九年九月二十五日

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；及獨立非執行董事羅輯先生、李軼梵先生及王鵬先生。