

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）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。

除本公告另有界定外，本公告中所用詞彙與西安經發物業股份有限公司（「本公司」）所刊發日期為2024年6月24日（星期一）的招股章程（「招股章程」）所界定者具有相同涵義。

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邀請或要約。本公告並非招股章程。有意投資者決定是否投資於發售股份前，應細閱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。任何與發售股份有關的投資決定應僅依賴於招股章程內所提供的資料。

本公告不構成出售要約或購買要約招攬，也不會在任何要約、招攬或銷售將屬非法的司法管轄區出售發售股份。本公告不會直接或間接於或向美國（包括其領土及屬地、美國任何州及哥倫比亞特區）發佈、發行、分派。本公告並非且不構成在美國或任何其他司法管轄區購買或認購證券的任何要約或招攬。發售股份未曾亦不會根據1933年美國證券法（經不時修訂）（「美國證券法」）或美國任何州或其他司法管轄區的證券法登記，且不得在美國境內提呈發售、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。我們無意亦不擬於美國公開發售證券。發售股份乃根據美國證券法S規例在美國境外以離岸交易方式發售及出售。

就全球發售而言，光銀國際資本有限公司（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內在公開市場上超額配發或進行交易，藉以穩定或支持H股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均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，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決定進行，亦可隨時終止。任何該等穩定價格行動均須在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開始，可於所有獲准進行該等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，包括證券及期貨條例（香港法例第571章）項下的證券及期貨（穩定價格）規則（香港法例第571W章）（經修訂）。有意投資者務請注意，採取支持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，並預計於遞交香港公開發售申請截止日期後第30日屆滿。該日以後，不得採取進一步穩定價格行動，而H股需求或會下降從而導致H股價格下跌。

香港發售股份將根據招股章程的條款及條件在香港向公眾人士提呈發售。香港發售股份不會向任何於香港境外及／或非香港居民的人士提呈發售。發售股份的有意投資者務請注意，倘於上市日期（目前預期為2024年7月3日（星期三））上午八時正（香港時間）前任何時間發生招股章程「包銷－包銷安排及開支－香港公開發售－終止理由」一節所載任何事件，獨家保薦人及聯席整體協調人（為其本身及代表香港包銷商）可全權酌情決定立即終止香港包銷協議。

就全球發售而言，我們預期將向國際包銷商授予超額配股權，可由光銀國際資本有限公司全權酌情決定代表國際包銷商自上市日期起直至2024年7月27日（星期六）（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。根據超額配股權，光銀國際資本有限公司將有權要求我們按發售價配發及發行最多合共2,499,900股額外H股，合共佔全球發售項下初步可供認購發售股份數目的約15%，以補足國際發售的超額分配（如有）。



Xi'an Kingfar Property Services Co., Ltd.

西安經發物業股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

全球發售

- 全球發售項下的發售股份數目：**16,666,800股H股**（視乎超額配股權行使與否而定）
- 香港發售股份數目：**1,666,800股H股**（可予重新分配）
- 國際發售股份數目：**15,000,000股H股**（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H股9.30港元**，另加**1.0%經紀佣金**、**0.0027%證監會交易徵費**、**0.00565%香港聯交所交易費**及**0.00015%會財局交易徵費**（須於申請時以港元繳足，多繳款項可予退還）
- 面值：**每股H股人民幣1.00元**
- 股份代號：**1354**

獨家保薦人



聯席整體協調人、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



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。我們不會就香港公開發售向公眾人士提供招股章程印刷本。

招股章程在香港聯交所網站 www.hkexnews.hk 「披露易」新上市」新上市資料」及我們的網站 www.xajfwy.com 可供閱覽。倘閣下需要招股章程的印刷本，閣下可從上述網址下載並列印。

閣下可使用以下其中一種申請渠道申請認購香港發售股份：

申請渠道	平台	目標投資者	申請時間
白表eIPO服務	在網上通過白表eIPO服務於 www.eipo.com.hk 提出申請。	擬收取實體股票的投資者。成功申請認購的香港發售股份將以閣下本身名義配發及發行。	香港時間2024年6月24日(星期一)上午九時正至2024年6月27日(星期四)上午十一時三十分。 悉數支付申請股款的最後期限為香港時間2024年6月27日(星期四)中午十二時正。
香港結算EIPO渠道	閣下的經紀或託管商(須為香港結算參與者)將按閣下的指示，通過香港結算的FINI系統代為提交電子申請指示。	不擬收取實體股票的投資者。成功申請認購的香港發售股份將以香港結算代理人名義配發及發行，並直接存入中央結算系統，記存於閣下所指定香港結算參與者的股份戶口。	有關可作出指示的最早時間及最後期限，經紀或託管商的安排或各有不同，請聯絡閣下的經紀或託管商查詢作實。

我們不會提供任何實體渠道以接收公眾人士的任何香港發售股份認購申請。招股章程電子版本的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條送呈香港公司註冊處處長登記的文件印刷本內容相同。

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。

有關閣下可通過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。

閣下必須申請認購最少300股香港發售股份，且須為下表所列的其中一個數目。閣下須按照所選擇的數目旁列明的金額付款。

閣下通過**白表eIPO**服務或**香港結算EIPO**渠道提出的申請必須至少為300股香港發售股份及為下表所列香港發售股份數目的倍數。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。倘通過**白表eIPO**服務提出申請，閣下可參照下表了解就所選股份數目應付的金額。閣下須於申請香港發售股份時全數支付相關的應付申請金額。倘通過**香港結算EIPO**渠道提出申請，閣下須按閣下經紀或託管商指定的金額(按適用的香港法例及法規釐定)預先支付申請款項。

所申請香港 發售股份數目	申請股份時 應付金額 ⁽²⁾ 港元	所申請香港 發售股份數目	申請股份時 應付金額 ⁽²⁾ 港元	所申請香港 發售股份數目	申請股份時 應付金額 ⁽²⁾ 港元	所申請香港 發售股份數目	申請股份時 應付金額 ⁽²⁾ 港元
300	2,818.14	3,000	28,181.37	30,000	281,813.71	180,000	1,690,882.29
600	5,636.28	4,500	42,272.05	45,000	422,720.58	210,000	1,972,696.00
900	8,454.41	6,000	56,362.74	60,000	563,627.44	240,000	2,254,509.72
1,200	11,272.55	7,500	70,453.42	75,000	704,534.29	270,000	2,536,323.44
1,500	14,090.69	9,000	84,544.12	90,000	845,441.15	300,000	2,818,137.16
1,800	16,908.83	10,500	98,634.81	105,000	986,348.00	450,000	4,227,205.73
2,100	19,726.96	12,000	112,725.49	120,000	1,127,254.85	600,000	5,636,274.30
2,400	22,545.09	13,500	126,816.17	135,000	1,268,161.72	750,000	7,045,342.88
2,700	25,363.24	15,000	140,906.86	150,000	1,409,068.58	833,400 ⁽¹⁾	7,828,785.01

(1) 閣下可申請的香港發售股份數目上限。

(2) 應付金額包括經紀佣金、證監會交易徵費、香港聯交所交易費及會財局交易徵費。若申請獲接納，經紀佣金將付予交易所參與者（定義見上市規則），而證監會交易徵費、香港聯交所交易費及會財局交易徵費將付予香港聯交所（證監會交易徵費由香港聯交所代證監會收取；而會財局交易徵費由香港聯交所代會財局收取）。

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。

申請於香港聯交所上市

我們已向香港聯交所上市委員會申請批准根據全球發售將發行的H股上市及買賣。

全球發售的架構

全球發售包括：

- (i) 香港公開發售，於香港初步提呈發售1,666,800股H股（可予重新分配），佔全球發售初步可供認購的發售股份總數的約10.00%；及
- (ii) 國際配售，初步提呈發售15,000,000股H股（可予重新分配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發售股份總數的約90.00%。

香港公開發售與國際配售之間的發售股份分配可予重新分配，詳情請參閱招股章程「全球發售的架構－香港公開發售－重新分配」一節。

特別是，光銀國際資本有限公司可酌情將初步分配至國際發售的發售股份重新分配至香港公開發售。根據上市規則第18項應用指引及香港聯交所發出的新上市申請人指南（「指南」）第4.14章，若有關重新分配並非按照招股章程「全球發售的架構－香港公開發售－重新分配」一節所述的回補機制進行，有關重新分配後可分配至香港公開發售的發售股份總數最多不得超過3,333,300股發售股份，佔香港公開發售初步可供認購的香港發售股份總數的約兩倍，而最終發售價將定於招股章程所載指示性發售價範圍下限（即每股發售股份7.50港元）。

定價

除非另有公佈，否則發售價將不高於每股發售股份9.30港元，且預期不低於每股發售股份7.50港元。香港公開發售的申請人須於申請時（視申請渠道而定）支付最高發售價每股香港發售股份9.30港元，另須就每股發售股份支付1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.00565%香港聯交所交易費及0.00015%會財局交易徵費。

倘發售價低於最高發售價，則將向獲接納申請人退還適當款項（包括多繳申請股款應佔的經紀佣金、證監會交易徵費、香港聯交所交易費及會財局交易徵費）。

預期時間表

	日期
香港公開發售開始	2024年6月24日（星期一） 上午九時正
透過指定網站 www.eipo.com.hk 以 白表eIPO服務完成電子認購申請的最後時限	2024年6月27日（星期四） 上午十一時三十分
開始辦理香港公開發售申請登記	2024年6月27日（星期四） 上午十一時四十五分
通過網上銀行轉賬或繳費靈支付轉賬 完成白表eIPO申請付款及向香港結算 發出電子申請指示的截止時間	2024年6月27日（星期四） 中午十二時正

倘閣下指示閣下的經紀或託管商(須為香港結算參與者)通過香港結算EIPO渠道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。

截止辦理申請登記..... 2024年6月27日(星期四)
中午十二時正

預期定價日..... 2024年6月28日(星期五)

在香港聯交所網站www.hkexnews.hk 及

本公司網站www.xajfwy.com

刊登最終發售價、香港公開發售的申請

認購水平、國際發售的踴躍程度

及香港發售股份的分配基準的公告..... 2024年7月2日(星期二)
下午十一時正或之前

通過多種渠道公佈香港公開發售的分配結果

(連同獲接納申請人的身份證明文件號碼(如適用))，包括：

- 分別於我們的網站www.xajfwy.com 及香港聯交所網站www.hkexnews.hk刊登公告.... 2024年7月2日(星期二)
下午十一時正或之前
- 於指定的分配結果網站www.iporesults.com.hk
(或者：www.eipo.com.hk/eIPOAllotment)..... 2024年7月2日
(星期二)下午十一時正
至2024年7月8日
(星期一)午夜十二時正
- 致電分配結果電話查詢
熱線+852 2862 8555.....2024年7月3日(星期三)、
2024年7月4日(星期四)、
2024年7月5日(星期五)
及2024年7月8日(星期一)
上午九時正至下午六時正

就全部或部分獲接納申請寄發H股股票(如適用)或
將其存入中央結算系統..... 2024年7月2日(星期二)
或之前

就全部獲接納申請(如適用)或就全部或部分
不獲接納申請寄發白表電子
退款指示/退款支票.....2024年7月3日(星期三)或之前

H股開始在香港聯交所買賣..... 2024年7月3日(星期三)
上午九時正

註：除另有說明外，所有日期及時間均指香港本地日期及時間。

交收

待H股獲批准於香港聯交所上市及買賣，且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，可由H股於香港聯交所開始買賣日期或香港結算選定的任何其他日期起於中央結算系統寄存、結算及交收。香港聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個結算日在中央結算系統進行交收。所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的香港結算一般規則及香港結算運作程序規則。投資者應就交收安排的詳情諮詢股票經紀或其他專業顧問的意見，因為有關安排或會影響彼等的權利及權益。本公司已作出一切必要安排，以使H股可獲准納入中央結算系統。

申請渠道

香港公開發售期間將於2024年6月24日(星期一)上午九時正開始，於2024年6月27日(星期四)中午十二時正(香港時間)結束。

閣下可使用以下任何一種申請渠道申請認購香港發售股份：

申請渠道	平台	目標投資者	申請時間
白表eIPO服務	在網上通過白表eIPO服務於 www.eipo.com.hk 提出申請。	擬收取實體股票的投資者。成功申請認購的香港發售股份將以閣下本身名義配發及發行。	香港時間2024年6月24日(星期一)上午九時正至2024年6月27日(星期四)上午十一時三十分。 悉數支付申請股款的最後期限為香港時間2024年6月27日(星期四)中午十二時正。
香港結算EIPO渠道	閣下的經紀或託管商(須為香港結算參與者)將按閣下的指示，通過香港結算的FINI系統代為提交電子申請指示。	不擬收取實體股票的投資者。成功申請認購的香港發售股份將以香港結算代理人名義配發及發行，並直接存入中央結算系統，記存於閣下所指定香港結算參與者的股份戶口。	有關可作出指示的最早時間及最後期限，經紀或託管商的安排或各有不同，請聯絡閣下的經紀或託管商查詢作實。

有關申請認購香港發售股份的條件及程序的詳情，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」等章節。

香港發售股份的申請將僅根據招股章程以及白表eIPO服務的指定網站(www.eipo.com.hk)所載的條款及條件作出考慮。

公佈結果

我們預期將於2024年7月2日(星期二)下午十一時正前在網站www.xajfwy.com及香港聯交所網站www.hkexnews.hk公佈最終發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售申請水平及香港發售股份分配基準。

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將於招股章程「如何申請香港發售股份 – B. 公佈結果」一節所指明的時間及日期按該節指明的方式通過多種渠道提供。

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9.30港元(不包括經紀佣金、證監會交易徵費、會財局交易徵費及香港聯交所交易費)，或倘全球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」一節達成，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、會財局交易徵費及香港聯交所交易費將不計利息退還。申請股款將於2024年7月3日(星期三)或之前退還。

不會就H股發出臨時所有權文件。倘全球發售已成為無條件以及招股章程「包銷」一節所述的終止權利並無獲行使，H股股票方會於2024年7月3日(星期三)上午八時正(香港時間)成為有效所有權憑證。投資者如在收取H股股票前或H股股票成為有效前買賣H股，須自行承擔一切風險。

假設香港公開發售於2024年7月3日(星期三)上午八時正或之前在香港成為無條件，預期H股將於2024年7月3日(星期三)上午九時正於香港聯交所開始買賣。

H股將以每手買賣單位300股H股進行買賣，H股的股份代號將為1354。

承董事會命
西安經發物業股份有限公司
董事長兼執行董事
吳鎖正先生

香港，2024年6月24日

於本公告日期，我們的董事會包括：(i)執行董事吳鎖正先生、孫琦先生及成宏讓先生；(ii)非執行董事趙軍平先生、楊剛先生及李凌霄女士；及(iii)獨立非執行董事林兆榮先生、姜力博士及曹陽先生。