*除文義另有界定者外，本公告所用詞彙與金融街物業股份有限公司(「**本公司**」)所刊發日期為2020年6月19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，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。*

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券的要約，亦不構成誘使任何人士收購、購買或認購證券的要約邀請。本公告並非招股章程。有意投資者在決定是否投資提呈發售的H股前，應細閱招股章程所載有關下述香港公開發售及國際發售的詳細資料。

*本公告不得在或向美國(包括其領土及屬地、美國各州及哥倫比亞特區)境內直接或間接發佈、刊發或派發。本公告並不構成或組成於美國購買或認購證券的任何要約或招攬的一部分。H股並無亦將不會根據1933年美國證券法(經不時修訂)(「**美國證券法**」)登記。除根據美國證券法登記規定進行登記或獲豁免外，概不可於美國境內提呈發售或出售證券。本公司將不會於美國公開發售任何證券。*

*就全球發售而言，國泰君安證券(香港)有限公司(作為穩定價格經辦人(「**穩定價格經辦人**」))、其聯屬人士或代其行事的任何人士(代表包銷商)可於上市日期後限定期間內進行超額分配或進行賣空或任何其他穩定價格交易，以穩定或支持H股的市價高於其原先應有的水平。然而，穩定價格經辦人、其聯屬人士或代其行事的任何人士並無責任進行任何有關穩定價格行動，穩定價格行動一經展開，將由穩定價格經辦人、其聯屬人士或代其行事的任何人士全權酌情進行，並可隨時終止。任何有關穩定價格活動均須於遞交香港公開發售申請截止日期30日內終止。有關穩定價格行動一經展開，可於准許進行有關行動的所有司法管轄區內進行，惟在各情況下均須遵守所有適用法律、規則及監管規定，包括根據香港法例第571章《證券及期貨條例》制定的《證券及期貨(穩定價格)規則》(經修訂)。有關擬進行的穩定價格活動及《證券及期貨條例》對該活動的規管詳情載於招股章程「全球發售的架構」一節。*

有意投資者務請注意，不得於穩定價格期間(自上市日期開始，預期於2020年7月24日(即遞交香港公開發售申請截止日期後第30日)屆滿)後採取穩定價格行動以支持H股的價格。該日後，不可再採取任何穩定價格行動，屆時對H股的需求可能下降，因而可能導致H股的價格下跌。

FINANCIAL STREET PROPERTY CO., LIMITED
金融街物業股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

全球發售

全球發售下發售股份總數	：	**90,000,000股H股(視乎超額配股權行使與否而定)**
香港發售股份數目	：	**9,000,000股H股(可予調整)**
國際發售股份數目	：	**81,000,000股H股(可予調整及視乎超額配股權行使與否而定)**
發售價	：	**每股H股不超過7.56港元且預期每股H股不低於7.16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(須於申請時按最高發售價以港元繳足，最終定價後多繳款項可予退還)**
面值	：	**每股H股人民幣1.00元**
股份代號	：	**1502**

獨家保薦人

國泰君安國際 GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL

獨家全球協調人

國泰君安國際 GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

國泰君安國際 GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL　ICBC 工銀国际　絲路國際 SILK ROAD INTERNATIONAL　盈泰証券有限公司 WINTECH SECURITIES LTD

聯席牽頭經辦人

克而瑞證券 CRIC SECURITIES CO. LTD　瑞豐國際 HTF SECURITIES LIMITED

本公司已向聯交所申請批准本公司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額外H股)上市及買賣。H股預期將於2020年7月6日(星期一)上午九時正開始在聯交所主板買賣。

全球發售90,000,000股H股（視乎超額配股權行使與否而定）包括：(1)在香港公開發售中初步提呈發售的9,000,000股H股（可予調整）；及(2)在國際發售中初步提呈發售的81,000,000股H股（可予調整且視乎超額配股權行使與否而定），分別佔全球發售項下初步提呈發售的H股總數的10%及90%。香港公開發售與國際發售之間發售股份的分配將按招股章程「全球發售的架構」一節所述予以調整。倘獨家全球協調人決定將國際發售的發售股份重新分配至香港公開發售，且根據指引信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，則或會重新分配至香港公開發售的發售股份總數最多為9,000,000股發售股份（相當於根據全球發售提呈發售的發售股份數目的10%），因此根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將增至最多18,000,000股H股，相當於根據香港公開發售初步可供認購香港發售股份數目的兩倍及根據全球發售初步可供認購發售股份數目的20%，發售價應釐定為招股章程所述發售價範圍的最低價（即每股發售股份7.16港元）。

本公司預計將向國際包銷商授出超額配股權，可由獨家全球協調人（代表國際包銷商）自上市日期起至根據香港公開發售遞交申請截止日後30日的任何時間行使，以要求本公司按發售價配發及發行最多13,500,000股額外H股，約佔全球發售項下初步可供認購發售股份數目的15%，以補足國際發售的超額分配（如有）。獨家全球協調人亦可(i)在二級市場購入H股；(ii)全面行使超額配股權；或(iii)同時在二級市場購入H股及行使部分超額配股權，以補足任何超額分配。凡在二級市場購入H股，均須遵守一切適用法律、規則及規例。

倘超額配股權獲行使，則本公司將於本公司網站**www.jrjlife.com**及聯交所網站**www.hkexnews.hk**刊發公告。

待H股獲批准於聯交所主板上市及買賣，且符合香港結算的證券收納規定後，H股將獲香港結算接納為合資格證券，可由H股開始在聯交所買賣日期或香港結算釐定的任何其他日期起在中央結算系統記存、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。所有中央結算系統活動均須符合不時生效的《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H股獲准納入中央結算系統內。由於結付安排可能影響投資者的權利及權益，故此投資者應向彼等的股票經紀或其他專業顧問諮詢有關安排的詳情。

除非另行公佈，否則發售價不會超過每股發售股份7.56港元，且預計不會低於每股發售股份7.16港元。申請香港發售股份的申請人在申請時須支付最高發售價每股發售股份7.56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（倘最終釐定的發售價低於每股發售股份7.56港元，則多繳款項將不計利息予以退還）。最終發售價預期將由本公司與獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）於定價日（目前預期將為2020年6月24日（星期三）或前後，惟無論如何不遲於2020年7月2日（星期四））通過協議釐定。如因任何原因，獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）與我們於2020年7月2日（星期四）前未協定最終發售價，則全球發售不會進行並將告失效。在此情況下，本公司將於本公司網站**www.jrjlife.com**及聯交所網站**www.hkexnews.hk**刊發公告。

香港發售股份的申請將僅會根據招股章程、相關申請表格及與網上白表相關的指定網站(www.eipo.com.hk)所載條款及條件予以考慮。

倘申請人欲以本身名義登記獲配發香港發售股份，應(1)填妥並簽署**白色**申請表格；或(2)透過**網上白表**服務供應商指定網站**www.eipo.com.hk**以**網上白表**服務遞交網上申請。倘申請人欲以香港結算代理人名義登記獲配發香港發售股份，並直接存入中央結算系統，以記存於彼等中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或彼等於中央結算系統存置的指定中央結算系統參與者股份戶口，應(1)填妥並簽署**黃色**申請表格；或(2)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**申請表格可於2020年6月19日（星期五）上午九時正至2020年6月24日（星期三）中午十二時正的正常營業時間內於以下地點索取：

1. 香港包銷商的以下任何地址：

   國泰君安證券（香港）有限公司
   香港
   皇后大道中181號
   新紀元廣場
   低座27樓

   工銀國際證券有限公司
   香港
   中環花園道3號
   中國工商銀行大厦37樓

   絲路國際資本有限公司
   香港
   中環金融街8號
   國際金融中心二期29樓2906室

   盈泰證券有限公司
   香港
   軒尼詩道139號
   中國海外大厦20樓F室

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

瑞豐國際證券有限公司
香港
灣仔港灣道1號
會展廣場辦公大樓18樓1807室

長雄證券有限公司
香港
上環干諾道中111號
永安中心
11樓1101至1102室及1111至1112室

瑭明金融集團有限公司
香港
中環威靈頓街198號
The Wellington 18樓

2. 香港公開發售的收款銀行招商永隆銀行有限公司的下列任何分行：

地區	**分行名稱**	**地址**
香港島	總行	德輔道中45號
	中區分行	德輔道中189號
	北角分行	英皇道361號
	堅尼地城分行	吉席街28號
九龍	旺角分行	彌敦道636號 招商永隆銀行中心地庫

招股章程連同**黃色**申請表格可於2020年6月19日（星期五）上午九時正至2020年6月24日（星期三）中午十二時正的正常營業時間內在香港結算存管處服務櫃檯（地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一期及二期1樓）或　閣下可能備有有關**黃色**申請表格及招股章程的股票經紀處索取。

香港發售股份申請將於2020年6月19日(星期五)開始直至2020年6月24日(星期三)。申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)將由收款銀行代表本公司持有，而退回股款(如有)將於2020年7月3日(星期五)不計利息退還予申請人。投資者須知悉H股預期於2020年7月6日(星期一)開始在聯交所買賣。

按其所印列的指示在所有方面均填妥的**白色**或**黃色**申請表格連同註明抬頭人為「**招商永隆受託代管有限公司–金融街物業公開發售**」的支票或銀行本票，須於下列日期及時間投入上述收款銀行任何指定分行的特備收集箱內：

- 2020年6月19日(星期五)－上午九時正至下午五時正
- 2020年6月20日(星期六)－上午九時正至下午一時正
- 2020年6月22日(星期一)－上午九時正至下午五時正
- 2020年6月23日(星期二)－上午九時正至下午五時正
- 2020年6月24日(星期三)－上午九時正至中午十二時正

通過**網上白表**申請的申請人可於2020年6月19日(星期五)上午九時正至2020年6月24日(星期三)上午十一時三十分於**www.eipo.com.hk**(每日24小時，申請截止當日除外)透過**網上白表**服務遞交申請，而就有關申請完成悉數繳付申請股款的截止時間為2020年6月24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－10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一段所述的較後時間。

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期的下列時間輸入**電子認購指示**：(1)

- 2020年6月19日(星期五)－上午九時正至下午八時三十分
- 2020年6月22日(星期一)－上午八時正至下午八時三十分
- 2020年6月23日(星期二)－上午八時正至下午八時三十分
- 2020年6月24日(星期三)－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2020年6月19日(星期五)上午九時正至2020年6月24日(星期三)中午十二時正(每日24小時，2020年6月24日(星期三)(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2020年6月24日(星期三)中午十二時正，或招股章程「10. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一段所述的較後時間。

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。

本公司預期將於2020年7月3日（星期五）在本公司網站**www.jrjlife.com**及聯交所網站**www.hkexnews.hk**刊發有關最終發售價、國際發售的認購踴躍程度、香港公開發售的申請水平及香港發售股份的分配基準的公告。

香港公開發售的分配結果及香港公開發售獲接納申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將自2020年7月3日（星期五）以招股章程「如何申請香港發售股份－11.公佈結果」一段所述的多種渠道提供。

本公司不會就H股發出臨時所有權文件，亦不就已繳申請股款發出收據。僅於2020年7月6日（星期一）上午八時正全球發售在所有方面已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」一段所述終止權利未獲行使的情況下，H股股票方會成為有效憑證。

假設全球發售於2020年7月6日（星期一）上午八時正或之前成為無條件，則H股預期於2020年7月6日（星期一）上午九時正開始在聯交所買賣。H股將以每手1,000股H股為買賣單位進行買賣。本公司的股份代號為1502。

承董事會命
金融街物業股份有限公司
董事長
孫杰

香港，2020年6月19日

於本公告日期，董事會包括執行董事孫杰先生及薛蕊女士，非執行董事沈明松先生、周鵬先生、梁建平先生及姜銳先生，以及獨立非執行董事宋寶程先生、佟岩女士及陸晴女士。

*本公告可於本公司網站**www.jrjlife.com**及聯交所網站**www.hkexnews.hk**查閱。*