

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司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。



華潤萬象生活有限公司

China Resources Mixc Lifestyle Services Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1209)

須予披露交易 收購目標公司股權

於二零二二年一月二十日，買方與(其中包括)賣方訂立股權轉讓協議，據此(i)買方已同意收購且賣方1已同意出售南通長樂全部股權；及(ii)買方已同意收購且賣方2已同意出售江蘇中南1%股權。目標公司主要在中國從事物業管理服務。就收購事項而言，買方亦與賣方、江蘇中南及江蘇中南建設訂立框架協議。

於本公告日期，買方為本公司的全資附屬公司。由於有關股權轉讓協議的其中一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但所有有關比率均低於25%，故股權轉讓協議項下擬進行的交易構成本公司須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

收購事項

於二零二二年一月二十日，買方與(其中包括)賣方訂立股權轉讓協議，據此(i)買方已同意收購且賣方1已同意出售南通長樂全部股權；及(ii)買方已同意收購且賣方2已同意出售江蘇中南1%股權。目標公司主要在中國從事物業管理服務。

股權轉讓協議的主要條款概述如下：

日期：二零二二年一月二十日

訂約方：(1) 買方；
(2) 賣方；
(3) 潤楹(以便支付按金)；及
(4) 南通益浩(以便收取按金)

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及南通益浩以及其各自最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

主要事項：根據股權轉讓協議：

- (1) 買方已同意收購且賣方1已同意出售南通長樂全部股權。南通長樂註冊資本為10百萬美元，截至本公告日期尚未悉數繳足。
- (2) 買方已同意收購且賣方2已同意出售江蘇中南1%股權。江蘇中南註冊資本為人民幣10.10101百萬元，截至本公告日期已悉數繳足。

代價：代價待由訂約雙方釐定並最終協定，惟不得高於人民幣2,260百萬元。代價有關上限經訂約雙方公平協商後釐定，已參考(其中包括)目標公司於二零二一年十二月三十一日的未經審核綜合財務資料。

最終代價將參考(其中包括)最終盡職調查結果、目標公司的債務及相關負債(非營運相關)、將為目標公司的持續經營業務及發展注入的額外營運資金以及獨立合資格估值師對目標公司截至二零二一年十二月三十一日財務狀況進行的最終評估(待完成向國資委備案後方可作實)釐定。一旦代價獲最終確定，本公司將進一步發出公告並將適時遵守適用的上市規則規定。

代價將以本集團的內部財務資源撥付。

付款計劃 : 除非訂約雙方另有協定，否則買方應按以下方式支付代價：

- (a) 在股權轉讓協議生效及待先決條件達成或豁免(其中包括就最終評估完成向國資委備案以及按金已退還買方)後的三個營業日內，44%的代價(減去所有預扣並預繳的所得稅)應由買方支付至一個託管賬戶，該賬戶於一間託管銀行開立；
- (b) 待先決條件達成或豁免(其中包括根據股權轉讓協議完成交割事項以及完成更改目標公司商業登記)後，訂約雙方應於七個香港營業日內正式執行付款指示，其後所有在託管賬戶的金額(不包括託管賬戶中買方應佔款項所累算全部利息)應撥入賣方指定的境外賬戶；及
- (c) 代價餘下56%(其中包括合約面積及在途面積相應的物業管理服務與車位銷售代理服務價值涉及的代價)將根據在管面積(由在途面積及/或合約面積轉換)的實際交付進度及實際車位銷售代理服務收入實現進度，自收購事項完成日期起計每六個月支付一次。上述每六個月期間應付金額按以下公式計算：

$$A = A1 + A2$$

其中：

$$A1 = B1/C1 \times D \times 42\%$$

$$A2 = B2/C2 \times D \times 14\%$$

A 指相關六個月期間的應付金額

A1 指相關六個月期間就物業管理服務的價值應付的金額

B1 指在相關六個月期間交付的實際在管面積

C1 指39.41百萬平方米，即預期將交付目標集團的在途面積及合約面積的總和

D 指代價

A2 指相關六個月期間就車位銷售代理服務價值應付的金額

B2 指目標公司取得的車位銷售代理服務產生的佣金收入金額

C2 指人民幣911,431,989元

買方支付餘下代價的責任須待以下條件獲達成後，方可作實：(其中包括)(i)在途面積及合約面積基礎物業服務費標準、及交付面積不低於雙方約定的標準(其中服務費價格不高於相關區域適用的政府指導價)；(ii)(前期)物業服務合同價已向相關部門完成備案，物業服務價格已向相關部門完成備案或批准；(iii)在途項目及合約項目已完成相應的建設工程竣工驗收，取得規劃、消防、環保等相關部門的批准；及(iv)涵蓋案場管理、開辦、開荒保潔、前期規劃及設計、分戶查驗等非業主增值服務費不低於雙方協定的價格，且相關服務合同經各物業開發商正式簽署。

- 按金
- ： 買方應在(其中包括)以下先決條件達成或豁免及賣方送達書面付款要求後三日內，透過潤楹向南通益浩(代表賣方收取按金)支付按金人民幣300百萬元(「按金」)：
- (a) 股權轉讓協議已簽立並繼續有效；及
 - (b) 南通長樂與賣方2各自已就其各自在江蘇中南的股權質押(「股權質押」)予買方，且上述股權質押已完成備案與登記。

根據股權轉讓協議：

- (1) 發生以下情況時，按金（連同應計利息）應在三個工作日內退還潤楹：
 - 未能獲得(i)國家市場監督管理總局的書面批准或同意；或(ii)任何其他主管部門對收購事項的書面批准或同意。
 - 各方不能就最終代價達成共識；或
 - 發生任何不可抗力事件或重大不利變化。
- (2) 在下列情況下，南通益浩應在三個工作日內向潤楹退還兩倍的按金：賣方無故終止股權轉讓協議；或目標公司的股權被採取強制措施或被其他方收購或質押。
- (3) 倘買方無故終止股權轉讓協議，則按金將被沒收。

過渡期間

於股權轉讓協議日期至收購事項完成日期之間的過渡期間，賣方應促使目標公司履行適當的管理義務，誠實、謹慎、適當及合理經營並使用目標公司的資產及業務，並確保目標公司的資產、業務及財務狀況不會發生任何重大不利變動。

不競爭

於目標項目實際交付日期後三年內，賣方須確保江蘇中南建設及其直接或間接控股子公司不會對外提供物業管理服務（包括業主增值服務及非業主增值服務），並確保江蘇中南建設及其直接或間接控股子公司不會設立任何新的物業管理公司或新機構或組織提供類似服務，以避免與目標公司競爭。

於完成收購事項後，目標公司將成為本公司間接全資附屬公司，而目標公司的財務業績將計入於本集團的綜合財務報表。

框架協議

就收購事項而言，買方亦與賣方、江蘇中南及江蘇中南建設訂立框架協議，據此，江蘇中南建設保證促使(其中包括)其直接或間接控股子公司就目標公司的物業管理項目繼續與目標公司合作。

特別是，江蘇中南建設保證促使(其中包括)：

- (i) 相關開發商應聘用買方指定的目標公司作為在途項目及合約項目的物業管理服務供應商。物業管理服務包括基礎物業服務，及案場管理、開辦、開荒保潔、前期規劃及設計、分戶查驗等非業主增值服務，及車位銷售代理等業主增值服務；
- (ii) 在途項目及合約項目的開發商準時就建築工程辦妥竣工驗收手續，取得全部批文或許可文件，完成規劃、消防及環保以及交付物業管理項目相關備案；
- (iii) 相關開發商將訂立車位銷售代理協議，聘用買方指定的目標公司提供獨家車位銷售代理服務；及
- (iv) 相關開發商應向目標公司結算並支付目標項目未銷售以及已銷售但未交付的空置房屋及空置車位所產生的物業費。

訂立股權轉讓協議及框架協議的理由

本集團主要於中國從事物業管理及商業營運服務。

目標集團於中國江蘇省、山東省、浙江省及四川省等多個地區合計擁有5,147萬平方米的在管面積，合約面積和在途面積共計3,941萬平方米，預計五年內在管面積將達到9,000萬平方米以上。董事會相信，收購事項將增加本集團在上述地區的管理濃度，提高市場影響力，提升本集團區域協同價值。目標公司基於框架協議可使本集團享有框架協議項下目標公司物業管理項目的經濟效益。

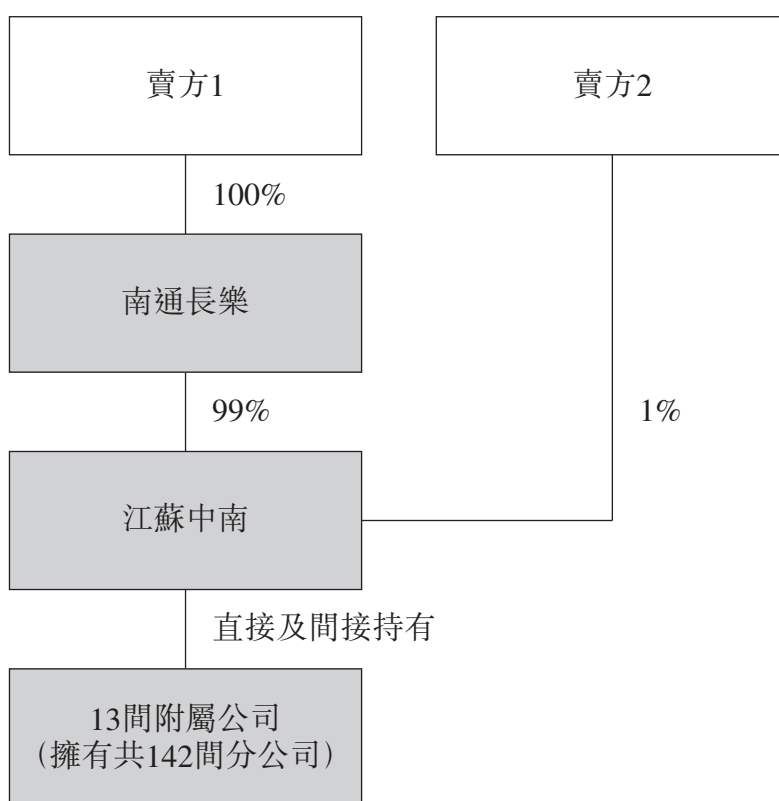
董事會(包括獨立非執行董事)認為股權轉讓協議及框架協議的條款乃經股權轉讓協議及及框架協議各自的相關訂約方公平磋商後釐定，屬公平合理，且股權轉讓協議乃按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

概無董事於股權轉讓協議或框架協議中擁有任何重大權益，並須放棄就相關董事會決議案投票。

有關目標集團的資料

目標集團的架構

下圖載述目標集團的架構：



南通長樂

南通長樂為於中國註冊成立之有限公司，主要從事提供物業管理服務業務。於本公告日期，其為賣方1的全資附屬公司。

江蘇中南

江蘇中南為於中國註冊成立之有限公司，主要於中國從事物業管理業務。截至2021年12月31日，其由南通長樂及賣方2分別擁有99%及1%權益。江蘇中南有13間根據中國法律成立的附屬公司，該等附屬公司於中國擁有合共142間分公司。上述附屬公司及分公司主要於中國從事物業管理業務。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，各目標公司以及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及／或其任何關連人士且與其概無關連之第三方。

以下分別載列目標公司截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年十二月三十一日止年度的若干財務資料(基於根據香港公認會計原則編製的目標公司未經審核綜合管理賬目)：

| | 截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 概約人民幣千元 | 截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 概約人民幣千元 |
|-------|--|--|
| 除稅前溢利 | 89,597 | 235,446 |
| 除稅後溢利 | 66,747 | 175,910 |

於二零二一年十二月三十一日，目標公司的未經審核綜合賬面淨值約為人民幣247.04百萬元。

有關訂約方的資料

本集團

本公司為於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市。於本公告日期，本公司已發行股份的約72.29%由華潤置地直接持有，而華潤置地由中國華潤(為國資委所監督的中國國有企業)最終擁有。

本集團主要於中國從事物業管理及商業營運服務及為住宅物業及商業物業(包括購物中心及寫字樓)提供物業管理。

買方

買方(本公司的全資附屬公司)為於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股業務。

潤楹

潤楹為於中國註冊成立的有限公司，亦為買方的全資附屬公司。潤楹主要從事物業諮詢服務業務。

賣方1

賣方1為於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股業務。根據賣方1提供的資料，其由陳昱含女士最終實益擁有。

賣方2

賣方2為於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股業務。根據賣方2提供的資料，其由陳昱含女士最終實益擁有。

南通益浩

南通益浩為根據中國法律成立的有限公司，並由陳昱含女士最終實益擁有。其主要從事企業管理服務業務。

江蘇中南建設

江蘇中南建設為於中國註冊成立的有限公司，其已發行股份於深圳證券交易所上市(股票代碼：SZ000961)。其主要從事房地產開發及樓宇建設業務。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方、南通益浩及江蘇中南建設及其最終實益擁有人各自為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

上市規則的涵義

於本公告日期，買方為本公司的全資附屬公司。由於有關股權轉讓協議的其中一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但所有有關比率均低於25%，故股權轉讓協議項下擬進行的交易構成本公司須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

由於股權轉讓協議項下擬進行的收購事項須待若干先決條件獲達致後方可作實，故收購事項未必會進行，股東及意向投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

| | | |
|--------|---|--|
| 「收購事項」 | 指 | 根據股權轉讓協議的條款及條件由買方收購(i)南通長樂的全部股權；及(ii)江蘇中南的1%股權 |
| 「聯繫人」 | 指 | 上市規則所定義者 |
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會 |
| 「本公司」 | 指 | 華潤萬象生活有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1209) |
| 「關連人士」 | 指 | 上市規則所定義者 |
| 「代價」 | 指 | 買方就收購事項應付賣方的代價 |
| 「合約面積」 | 指 | 合約項目的面積 |
| 「合約項目」 | 指 | 根據目標公司與相關開發商訂立的前期物業管理協議目標公司須提供物業管理服務的項目，惟須待相關開發商完成交付相關物業 |
| 「中國華潤」 | 指 | 中國華潤有限公司，於中國註冊成立的有限公司 |
| 「華潤置地」 | 指 | 華潤置地有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1109) |
| 「按金」 | 指 | 具有本公告「收購事項 — 按金」一節所賦予涵義 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |

| | | |
|----------|---|---|
| 「股權轉讓協議」 | 指 | 買方、賣方、南通益浩及潤楹就收購事項所訂立日期為二零二二年一月二十日的協議 |
| 「框架協議」 | 指 | 買方、賣方、江蘇中南及江蘇中南建設就收購事項所訂立的合作框架協議 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「港元」 | 指 | 香港法定貨幣港元 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「江蘇中南」 | 指 | 江蘇中南物業服務有限公司，於中國成立的有限公司，於本公告日期分別由南通長樂及賣方2擁有99%及1%權益 |
| 「江蘇中南建設」 | 指 | 江蘇中南建設集團股份有限公司，於中國註冊成立的有限公司，其已發行股份於深圳證券交易所上市(股票代碼：SZ000961) |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「在管面積」 | 指 | 在管項目的面積 |
| 「在管項目」 | 指 | 目標公司的相關在管物業項目 |
| 「南通長樂」 | 指 | 南通長樂物業有限公司，根據中國法律成立的有限公司，於本公告日期由賣方1全資擁有 |
| 「南通益浩」 | 指 | 南通市益浩商務發展有限公司，根據中國法律成立的有限公司 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣 |

| | | |
|-------------------|---|---|
| 「買方」 | 指 | 創潤發展有限公司，於香港註冊成立的有限公司，本公司的全資附屬公司 |
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣人民幣 |
| 「潤楹」 | 指 | 潤楹物業科技服務有限公司(前稱華潤物業科技服務有限公司)，於中國註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司 |
| 「國資委」 | 指 | 中國國務院國有資產監督管理委員會或其授權人士 |
| 「在途面積」 | 指 | 相應在途項目的面積 |
| 「在途項目」 | 指 | 目標公司並未與相關開發商訂立任何前期物業服務協議但相關開發商已承諾目標公司進行後續物業管理的物業項目 |
| 「賣方1」 | 指 | 香港彩虹物業有限公司，於香港註冊成立的有限公司 |
| 「賣方2」 | 指 | 香港樂活物業有限公司，於香港註冊成立的有限公司 |
| 「賣方」 | 指 | 賣方1及賣方2的統稱 |
| 「股東」 | 指 | 作為本公司股份登記持有人名列股東名冊的人士 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「目標公司」或 「目標集團」 | 指 | 南通長樂及江蘇中南及其附屬公司及分公司的統稱。於二零二一年十二月三十一日，江蘇中南於中國擁有13間附屬公司，合共擁有142間分公司 |
| 「目標項目」 | 指 | 合約項目、在管項目及在途項目的統稱 |

「美元」 指 美利堅合眾國法定貨幣美元

「%」 指 百分比

承董事會命
華潤萬象生活有限公司
總裁
喻霖康

中國，二零二二年一月二十日

於本公告日期，本公司董事會包括非執行董事李欣先生及郭世清先生；執行董事喻霖康先生、王海民先生、魏小華女士及陽紅霞女士；以及獨立非執行董事劉炳章先生、張國正先生、陳宗彝先生及秦虹女士。