

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

於二零二二年九月二十八日，買方與賣方訂立股權轉讓協議，據此(i)買方已同意收購賣方1出售的諸暨祥生全部股權及接受賣方1或其關聯方的擬轉移債務；及(ii)買方已同意收購賣方2出售的浙江祥生2%股權。目標公司主要在中國從事基礎物業管理服務、業主增值服務、非業主增值服務及車位銷售代理服務業務。

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)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一項須予披露交易，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

於二零二二年九月二十八日，買方與賣方訂立股權轉讓協議，據此(i)買方已同意收購賣方1出售的諸暨祥生全部股權及接受賣方1或其關聯方的擬轉移債務；及(ii)買方已同意收購賣方2出售的浙江祥生2%股權。目標公司主要在中國從事基礎物業管理服務、業主增值服務、非業主增值服務及車位銷售代理服務業務。

股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款概述如下：

日期：二零二二年九月二十八日

訂約方：(1) 買方；及
(2) 賣方。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方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) 買方已同意收購賣方1出售的諸暨祥生全部股權及接受賣方1或其關聯方的擬轉移債務。諸暨祥生註冊資本為人民幣1百萬元，截至本公告日期尚未悉數繳足。
- (2) 買方已同意收購賣方2出售的浙江祥生2%股權。浙江祥生註冊資本為人民幣50百萬元，截至本公告日期已悉數繳足。

目標公司主要在中國從事基礎物業管理服務、業主增值服務、非業主增值服務及車位銷售代理服務業務。

代價：代價待由訂約雙方釐定並最終協定，暫定人民幣1,036.73百萬元（考慮了目標公司基於在管面積在二零二一年經營產生的除稅後溢利人民幣105.105百萬元，最終代價將以完成國資備案的基準日《資產評估報告》載明的目標公司資產評估價值為基礎確定）。最終代價扣除擬轉移債務人民幣206.73百萬元，買方僅有責任最終支付現金不高於人民幣830.00百萬元。

第一期代價佔最終代價的比例暫定為66.83%，扣除上述擬轉移債務人民幣206.73百萬元後，買方僅有責任支付現金暫定為人民幣486.12百萬元。第一期代價系在管面積的基礎物業管理服務及業主增值服務業務對應的股權價值。餘下代價佔最終代價的比例暫定為33.17%，買方僅有責任支付現金暫定為人民幣343.88百萬元。餘下代價系合約面積、在途面積的基礎物業服務業務、非業主增值服務業務、業主增值服務業務和車位銷售代理業務對應的標的股權價值。

代價上限經訂約雙方公平協商後釐定，已參考(其中包括)目標公司的初步盡職調查結果及目標公司於二零二一年十二月三十一日的經審核財務資料。最終代價將參考(其中包括)補充盡職調查結果、目標公司非營運相關的負債及類債項目、目標公司未來基於持續經營需要新增的營運資本投入，以完成國資備案的基準日《資產評估報告》載明的目標公司資產評估價值為基礎確定。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。

董事認為代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。代價將以本集團的內部財務資源撥付。

- 代價扣除 :
- 根據股權轉讓協議，於若干情況下，買方應有權自代價扣除有關金額。有關情況包括但不限於：
- (a) 賣方或其關聯方違反與買方指定的目標公司或其他公司簽署的或應簽署的任何協議；
 - (b) 賣方或其關連方未能與買方指定的目標公司簽署非業主增值服務協議，或非業主增值服務協議提前終止，或開發商違反非業主增值服務協議；或
 - (c) 在管項目由於違反政府指導價格而不符合股權轉讓協議約定的基礎物業服務費。

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) 待先決條件獲達成或豁免(其中包括就最終評估完成向國資委備案)之日起三個營業日內，66.83%的代價(「**第一期代價**」)扣除擬轉移債務人民幣206.73百萬元及所有相關扣款(其中包括但不限於預扣預繳所得稅、目標項目整改費用、特定附屬公司減資安排扣減款等)後應由買方支付至於一家銀行開立的共管賬戶；
- (b) 待條件獲達成或豁免(其中包括根據股權轉讓協議完成收購事項以及完成更改目標公司商業登記)後，訂約雙方應於七個營業日內正式執行付款指示，其後所有在共管賬戶的金額(不包括共管賬戶中買方應佔款項所累算全部利息及其他相關扣款)應撥入賣方指定的境外賬戶；

- (c) 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)相應項目物業服務協議已向相關部門完成備案，物業服務協議價格已向相關部門完成備案或取得批准；(ii)相應項目的建設工程竣工驗收合格，已向規劃、消防、環保等相關部門備案或獲批准；(iii)在途面積及合約面積的交付面積及基礎物業服務費不低於雙方約定的面積及每平方米服務費；及(iv)相應項目的相關開發商已委託目標公司提供非業主增值服務並簽署執行相關協議。

餘下代價自收購事項完成日期起計每三個月支付一次。上述每三個月期間應付金額按以下公式計算：

$$A = A1 + A2$$

其中：

$$A1 = B1/C \times D1 \times 29.63\%$$

$$A2 = B2 \times (D1 \times 3.54\%)/D2$$

A 指相關三個月期間的應付金額

A1 指相關三個月期間就基礎物業管理服務、業主增值服務及非業主增值服務的價值應付的金額

- B1 指在相關三個月期間交付的合約面積及／或在途面積
- C 指16.93百萬平方米，即預期將交付目標集團的合約面積、在途面積等的總和
- D1 指代價
- A2 指相關三個月期間就車位銷售代理服務價值應付的金額
- B2 指相關三個月期間銷售的車位數量
- D2 指約11,142個由賣方委託銷售代理銷售的車位數量

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。

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、適當及合理經營及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，賣方須確保其及其關連方不會對外提供物業管理服務，並確保賣方及其關連方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。

框架協議

就收購事項而言，買方亦與賣方、浙江祥生及賣方關聯方訂立框架協議，據此，賣方關聯方保證及同意（其中包括）促使相關開發商（即目標集團的主要客戶）就目標集團的物業管理項目繼續與目標集團合作，其中包括：

- (a) 相關開發商應聘用買方指定的目標公司作為目標項目的物業管理服務供應商，以提供基礎物業管理服務、業主增值服務、非業主增值服務及車位銷售代理服務；
- (b) 在途項目的相關開發商將及時訂立基礎物業管理服務協議，聘用買方指定的目標公司提供基礎物業管理服務；
- (c) 合約項目及在途項目的相關開發商將及時就建築工程辦妥竣工驗收手續，取得規劃、消防及環保等主管部門的批文或許可文件，完成建設主管部門備案；
- (d) 相關開發商將及時訂立非業主增值服務協議，聘用買方指定的目標公司提供非業主增值服務；
- (e) 相關開發商將訂立車位代理協議，聘用買方指定的目標公司提供獨家車位銷售代理服務；及
- (f) 相關開發商應向目標公司償付未銷售及已銷售但未交付房屋、車位產生的空置房屋及空置車位物業費。

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。

目標集團於中國浙江省、安徽省及江蘇省等多個地區分別擁有逾23.5百萬、14.8百萬、1.1百萬平方米的在管面積、合約面積以及在途面積。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，擴大服務範圍，提升本集團區域協同價值。透過股權轉讓協議及框架協議，目標公司可使本集團享有股權轉讓協議及框架協議項下目標公司物業管理項目的經濟效益。

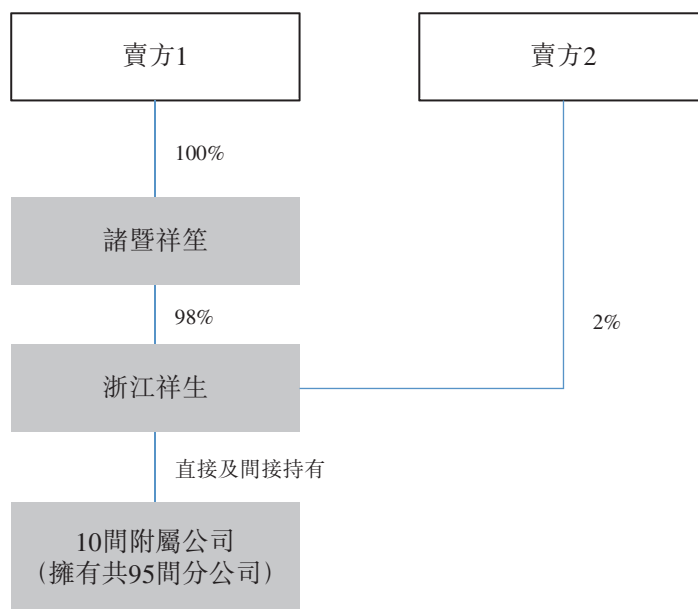
董事會(包括獨立非執行董事)認為，股權轉讓協議及框架協議的條款乃經股權轉讓協議及框架協議各自的相關訂約方公平磋商後釐定，屬公平合理，且股權轉讓協議及框架協議乃按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

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

目標集團的簡略架構

以下簡圖載述賣方及目標集團於本公告日期的架構：



諸暨祥笙

諸暨祥笙為於中國註冊成立之有限公司，主要從事物業管理服務業務。於本公告日期，其為賣方1的全資附屬公司。

浙江祥生

浙江祥生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。於本公告日期，其由諸暨祥笙及賣方2分別擁有98%及2%股權。浙江祥生有10間根據中國法律成立的附屬公司，該等公司於中國擁有合共95間分公司。上述公司及分公司主要於中國從事基礎物業管理服務、業主增值服務、非業主增值服務及車位銷售代理服務業務。

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及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經審核綜合賬目)：

	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 概約 人民幣千元	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 概約 人民幣千元
除稅前溢利	62,026	140,635
除稅後溢利	46,861	105,105

於二零二一年十二月三十一日，目標公司的經審核綜合賬面淨資產值約為人民幣196,761,000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)提供物業管理服務。

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。

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，其由陳國祥先生最終實益擁有。

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，其由陳國祥先生最終實益擁有。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及彼等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。

由於股權轉讓協議及框架協議項下擬進行的收購事項須待若干先決條件獲達成後方可作實，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)諸暨祥笙的全部股權；及(ii)浙江祥生的2%股權，以及接受轉移擬轉移債務
「聯繫人」	指	上市規則所定義者
「基準日」	指	二零二二年七月三十一日
「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	合約項目物業的面積
「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基礎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）
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議」	指	買方及賣方就收購事項所訂立日期為二零二二年九月二十八日的協議
「框架協議」	指	買方、賣方、浙江祥生及賣方關聯方就收購事項所訂立日期為二零二二年九月二十八日的合作框架協議
「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
「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
「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

「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由目標公司進行後續物業管理的物業項目
「賣方1」	指	Shinsun Lifestyle Services Hong Kong Limited，於香港註冊成立的有限公司
「賣方2」	指	Goldenfinger Hong Kong Limited，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	諸暨祥笙、浙江祥生以及浙江祥生的附屬公司及分公司的統稱。於本公告日期，浙江祥生有10間附屬公司，該等公司於中國擁有合共95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
「擬轉移債務」	指	賣方1或其關聯方應付予浙江祥生的款項，該款項將於收購完成後由買方或其關聯方承擔並支付予浙江祥生。有關應付款項暫定為約人民幣206.73百萬元（尚待結合目標公司於基準日的財務狀況審核及可予調整）
「浙江祥生」	指	浙江祥生物業服務有限公司，於中國成立的有限公司，於本公告日期分別由諸暨祥笙及賣方2擁有98%及2%股權
「諸暨祥笙」	指	諸暨祥笙物業服務有限公司，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
「%」	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，二零二二年九月二十八日

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。