

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 收購物業服務集團

於二零二二年一月五日，潤楹(作為擬買方)與天津禹佳(作為擬賣方)就擬買賣目標的股權訂立框架協議，目標乃主要於中國從事物業管理服務業務。

於本公告日期，潤楹為本公司的全資附屬公司。由於有關框架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%，框架協議項下擬進行之交易構成須予披露交易並須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14章項下之股東批准規定。

#### 框架協議

於二零二二年一月五日，潤楹(作為擬買方)與天津禹佳(作為擬賣方)就擬買賣目標的股權訂立框架協議，目標乃主要於中國從事物業管理服務業務。框架協議載列訂約雙方協定收購事項的主要條款。收購事項的條款及條件須待訂約雙方簽立股權轉讓協議及／或其他最終交易文件(如有)後確定。

框架協議的主要條款概述如下：

日期：二零二二年一月五日

訂約方：(1) 潤楹，本公司全資附屬公司(作為擬買方)；及  
(2) 天津禹佳(作為擬賣方)。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，天津禹佳及其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：潤楹擬購買及天津禹佳擬出售目標的全部註冊資本。目標的註冊資本為人民幣50百萬元，截至本公告日期已繳足。

目標集團主要於中國從事物業管理服務業務。

代價：代價待由訂約雙方釐定並最終協定，但不得高於人民幣1,060百萬元。該代價上限經潤楹與天津禹佳公平協商後釐定，乃參考(其中包括)目標集團於二零二一年十月三十一日的未經審核財務資料。

最終代價將參考(其中包括)最終盡職調查結果、目標集團的債務及相關類債項目、確保目標集團項目正常穩定且合規運營所需的管理人員成本、以及獨立合資格估值師於二零二一年十月三十一日對目標進行的最終評估而釐定，惟須以向國資委備案結果為準。一旦代價獲最終確定，本公司將作出進一步公告並將適時遵守適用的上市規則規定。

代價將由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，潤楹將按以下方式支付代價：

- (a) 潤楹須於(i)設立託管賬戶；及(ii)簽立股權轉讓協議及相關託管協議後三個營業日內支付代價的5%，作為誠意金存入託管銀行的託管賬戶；
- (b) 潤楹支付不低於代價67%的首筆代價(包括上述誠意金) (「首筆代價」)存入託管賬戶後，訂約雙方須根據框架協議進行交割，此後潤楹須將託管賬戶中的首筆代價存入天津禹佳的指定賬戶；及
- (c) 餘下代價(即交付在途面積及合約面積的代價)將根據在管面積(由在途面積及／或合約面積轉換)的實際交付進度自股權轉讓協議日期起計每六個月支付一次。上述每六個月期間的應付金額按以下公式計算：

$A = B \times (C / D)$ ，其中：

A 指相關六個月期間的應付金額

B 指於相關六個月期間交付的實際在管面積

C 指在途面積及合約面積的總代價

D 指10.48百萬平方米，為預期將交付予目標集團的在途面積及合約面積總和

潤楹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)在途面積及合約面積的年度基本物業服務費不低於訂約雙方協定的每平方米價格(不得高於相關區域適用的政府參考價格)，以及已向相關部門報備在途面積及合約面積的相關前期物業服務協議並獲得批准。

股權轉讓協議：訂約方同意，簽訂股權轉讓協議須待(其中包括)以下條件獲達成後，方可作實：

- (a) 訂約方已簽訂及／或取得所有必要的協議及其他相關文件以及批准及決議案，以履行股權轉讓協議項下各自的義務；
- (b) 目標集團的盡職調查已完成且訂約方已就最終代價和股權轉讓協議的條款達成協議；及
- (c) 所有可能阻礙收購事項的事項(如有)已圓滿解決。

### 過渡期間

於資產評估日期、審核基準日期和收購事項完成日期之間的過渡期間，天津禹佳應促使目標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的資產及業務，並確保目標的資產、業務及財務狀況不會發生任何重大不利變動。

### 不競爭

於收購事項完成日期後三年內，天津禹佳須確保其及其關聯方不會對外提供物業管理服務，並確保禹洲及其附屬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，以避免與目標競爭。

於完成收購事項後，目標將成為本公司間接全資附屬公司，而目標集團的財務業績將於本集團的綜合財務報表綜合入賬。

### 訂立框架協議的理由及裨益

本集團主要於中國從事物業管理及商業營運服務。

目標集團於中國福建省、安徽省及浙江省擁有多項物業管理項目。本集團實施積極拓寬物業管理服務範圍及規模的策略。董事會相信，收購事項將擴大本集團的服務範圍，加強本集團於上述地區的物業管理組合，並透過提供更多物業管理服務獲得額外收入來源。董事會認為，收購事項可透過結合目標的現有實力及經驗與本集團的業務產生協同效應。

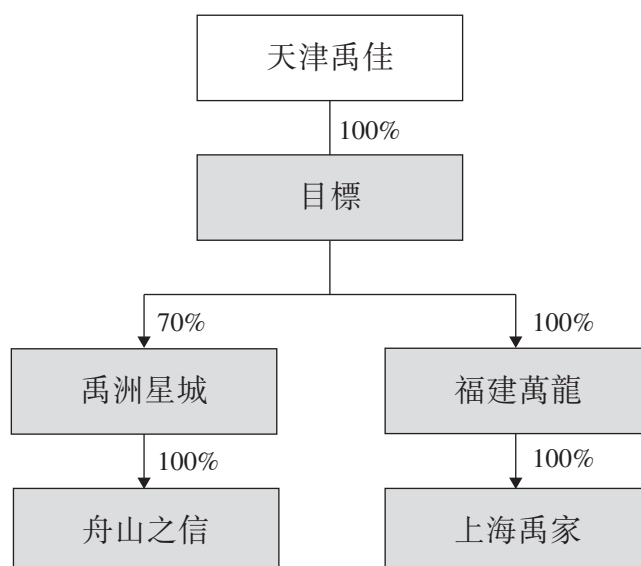
董事會(包括獨立非執行董事)認為框架協議的條款乃經潤楹及天津禹佳公平磋商後釐定，屬公平合理，且框架協議乃按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

概無董事於框架協議擁有任何重大權益，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：



### 目標

目標為一間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，其為天津禹佳的全資附屬公司。

### 福建萬龍

福建萬龍為一間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，其為天津禹佳的間接全資附屬公司。

### 上海禹家

上海禹家為一間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，其為天津禹佳的間接全資附屬公司。

## 禹洲星城

禹洲星城為一間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，其由目標直接擁有70%權益。

## 舟山之信

舟山之信為一間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，其由禹洲星城直接擁有100%權益，因此由目標間接擁有70%權益。

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，目標、福建萬龍、上海禹家、禹洲星城及舟山之信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。

以下分別載列目標截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零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未經審核綜合管理賬目)：

	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 概約人民幣千元	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 概約人民幣千元
除稅前溢利	55,669	66,449
除稅後溢利	40,881	48,802

於二零二零年十二月三十一日，目標的未經審核綜合賬面淨值約為人民幣101,357,841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。

## 潤楹

本公司全資附屬公司潤楹為一間於中國註冊成立之有限公司，主要從事物業諮詢服務業務。

## 天津禹佳

天津禹佳為一間於中國註冊成立之有限公司，並為禹洲之附屬公司。天津禹佳主要於中國從事物業管理業務。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，潤楹為本公司的全資附屬公司。由於有關框架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%，框架協議項下擬進行之交易構成須予披露交易並須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14章項下之股東批准規定。

由於框架協議項下擬進行之收購事項須待簽立股權轉讓協議後方可進行，而股權轉讓協議則須待若干先決條件獲達致後，方可作實，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	根據框架協議及股權轉讓協議之條款及條件由潤楹自天津禹佳擬收購目標之全部註冊資本
「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	潤楹就收購事項應付天津禹佳之代價

「合約面積」	指	根據目標集團與相關開發商訂立之前期物業管理協議，目標集團須提供物業管理服務之物業面積，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	潤楹與天津禹佳（或彼等各自之聯繫人）根據框架協議之條款及條件將予訂立之正式協議
「框架協議」	指	潤楹與天津禹佳於二零二二年一月五日訂立之具法律約束力且有條件的框架協議，內容有關擬買賣目標之股權
「福建萬龍」	指	福建萬龍物業管理服務有限公司，於中國註冊成立的有限公司
「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	目標集團之相關在管物業項目的面積
「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
「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，為本公司之全資附屬公司
「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	目標集團並未與各物業開發商訂立任何前期物業服務協議之相應物業項目的面積
「上海禹家」	指	上海禹家生活物業發展有限公司，於中國註冊成立的有限公司
「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」	指	禹洲物業服務有限公司，於中國註冊成立的有限公司
「目標集團」	指	目標、福建萬龍、上海禹家、禹洲星城及舟山之信
「天津禹佳」	指	天津禹佳生活服務有限公司，於中國註冊成立的有限公司
「禹洲」	指	禹洲集團控股有限公司，於開曼群島註冊成立，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1628)
「禹洲星城」	指	禹洲星城(舟山)物業服務有限公司，於中國註冊成立的有限公司

「舟山之信」 指 舟山之信物業管理有限公司，於中國註冊成立的有限公司

「%」 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，二零二二年一月五日

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。