

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)

補充公告

關於就收購物業服務集團與天津禹佳訂立框架協議的最新進展

茲提述本公司日期為二零二二年一月五日的公告(「該公告」)，內容有關就建議收購事項訂立框架協議。除另有界定外，本公告所用詞彙與該公告具有相同含義。

收購事項

誠如該公告所述，收購事項的條款及條件(包括最終代價及付款計劃)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)後方予確定。董事會欣然宣佈，於二零二二年三月八日，潤楹(作為買方)與天津禹佳(作為賣方)及目標訂立股權轉讓協議。

根據股權轉讓協議，代價為人民幣1,058百萬元，乃參考(其中包括)最終盡職調查結果以及目標集團的債務及相關類債項目。本公司亦已考慮根據由本公司委聘的獨立合資格估值師上海立信資產評估有限公司(「上海立信」)於二零二一年十月三十一日以收益法並參考(其中包括)目標集團經審核財務資料進行的業務估值(「該估值」)，目標於二零二一年十月三十一日的最終評估而釐定。代價不高於該估值。

更新付款計劃

除非訂約方另有協定，潤楹將按以下方式支付代價：

- (a) 於股權轉讓協議生效且以下先決條件達成或豁免後三個營業日內，其中包括訂約雙方就履行各自於股權轉讓協議項下的責任取得所有必要審批及簽署相關文件、完成交割，潤楹將支付代價的67%（減目標集團的在管物業項目整改費用及將於交割日後90日內簽署及履行的營銷案場物業服務合同的暫扣金額）；及
- (b) 代價餘下33%將根據在途面積及合約面積實際交付進度每六個月結算一次。上述每六個月期間的應付金額按以下公式計算：

$$A = B/C \times D \times 33\%$$

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在途面積及合約面積

C 指9.74百萬平方米，即預期將交付予目標集團的在途面積及合約面積的總和

D 指代價

潤樞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方協定的每平方米價格以及相關簽署文件得到執行。

此外，除了該公告所提供有關目標的財務資料外，本公司謹此提供目標截至二零二一年十二月三十一日止年度的若干更新財務資料（基於根據香港公認會計原則編製的目標的未經審核綜合管理賬目）：

截至二零二一年
十二月三十一日
止年度
概約
人民幣千元

除稅前利潤	101,161
除稅後利潤	75,870

於二零二一年十二月三十一日，目標的未經審核綜合賬面淨值為約人民幣134,411,304.30元。

上市規則項下盈利預測規定

鑒於該估值以收益法為基準，當中涉及使用貼現現金流量法，根據上市規則第14.61條，該估值構成盈利預測。因此須遵守上市規則第14.60A及14.62條的規定。

就遵守上市規則第14.60A及14.62條的規定而言，該估值所依據的主要假設（包括商業假設）詳情如下：

一般假設

1. 目標所處行業維持穩定發展趨勢，而適用的國家及地方法律、法規、體系以及社會、政治及經濟政策與目前的法律、法規、體系及政策相比並無重大變動；
2. 並未計及通脹對估值結果的影響；
3. 利率及匯率將維持於現有水平，並無重大變動；及
4. 並無因不可抗力及不可預見因素導致的其他重大不利影響。

特定假設

1. 目標的資產用途於估值日期(即二零二一年十月三十一日)後將不會改變，並將繼續予以使用；
2. 目標將繼續根據現有業務模式營運，繼續經營現有或類似服務，及目標的供應及營銷模式以及與其聯屬公司的利益分派將維持不變；
3. 目標與其國內及外國合作夥伴的關係及其共同利益並無重大變動；
4. 目標的現時及未來營運商盡職盡責，而目標的管理層可穩定地推動目標的發展計劃，及盡力達成預期的業務表現；
5. 目標已遵守國家相關法律及法規，並無出現重大違規以致影響目標的發展及其盈利的實現；
6. 編製目標前財務資料所採用的會計政策，與編製盈利預測所採用的會計政策及方法原則上於各重大方面貫徹一致；
7. 年度收支內的現金流量一致；
8. 目標租賃的生產及營運地點以及設備於租期屆滿後可予重續及繼續正常運作；
9. 目標可因應其業務需要籌集所需資金，而其業務營運將不會因其集資活動而受到影響；
10. 目標的核心團隊將於未來數年繼續於目標任職，並將不會從事與目標的業務競爭的業務；及
11. 目標的有關經營牌照於到期後可正常續期。

確認

安永會計師事務所(「安永」)已獲本公司委聘以審閱該估值所依據貼現未來現金流量的計算方法，當中不涉及會計政策的採納以及該等假設的合適性及有效性。

董事會已審閱並考慮該估值，包括該估值所依據的主要假設。董事會亦已考慮安永的報告。基於上述各項，董事會認為，該估值乃經過審慎周詳查詢後作出。

就上市規則第14.60A及第14.62條而言，董事會函件及安永報告已載於本公告附錄內。

專家及同意

上海立信及安永的資格如下：

名稱	資格
上海立信	專業估值師
安永	執業會計師

據董事會作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，上海立信及安永各自為獨立於本集團的第三方，且並非本集團的關連人士。於本公告日期，上海立信及安永概無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法強制執行)。

於本公告日期，上海立信及安永並無於自二零二一年十二月三十一日以來本集團任何成員公司收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

上海立信及安永各自己就本公告的刊發給予同意書，同意以本公告所示形式及文義載入其報告／函件內的意見及建議以及引述其名稱，且並無撤回同意書。

由於股權轉讓協議項下擬進行之收購事項須待若干先決條件達成後方可進行，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。

承董事會命
華潤萬象生活有限公司
總裁
喻霖康

中國，二零二二年三月八日

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。

附錄一 – 董事會函件

敬啟者：

有關：須予披露交易－收購物業服務集團

我們參閱僅此提述華潤萬象生活有限公司（「本公司」）日期為二零二二年三月八日有關標題事宜的公告（「該公告」），除另有界定外，該公告所界定詞彙在本公告中具有相關含義。

我們參閱由上海立信（「估值師」）於二零二二年三月六日發佈的估值報告，內容有關基於貼現未來現金流量評估目標於二零二一年十月三十一日的市場價值（「估值報告」），屬於上市規則第14.61條所述盈利預測。

我們已與估值師就不同方面討論，包括編製估值報告所依據的基準及假設，並已審閱估值師負責的估值報告。我們亦考慮安永關於估值是否已就計算按估值報告所載基準及假設妥善編製所發出的報告。我們得知，估值報告之估值乃經精準計算，其呈列基準在所有重大方面與本公司現時採納的會計政策一致。

根據上市規則第14.62(3)條，董事會認為，估值師編製的估值報告乃經過審慎周詳查詢後作出。

此 致

香港中環
康樂廣場8號
交易廣場二座12樓
香港聯合交易所有限公司
上市科 台照

代表董事會
華潤萬象生活有限公司
總裁
喻霖康
謹啟

二零二二年三月八日

附錄二－安永報告

下文摘錄自安永發出的報告，乃就載入本公告而編製。

有關禹洲物業服務有限公司估值的貼現現金流量預測的申報會計師報告

致華潤萬象生活有限公司列位董事

吾等接受委託，就上海立信資產評估有限公司於二零二二年三月六日編製有關禹洲物業服務有限公司（「**目標**」）截至二零二一年十月三十一日止的估值所依據的貼現現金流量預測（「**預測**」）在算術計算上之準確性報告。該估值載於華潤萬象生活有限公司（「**貴公司**」）日期為二零二二年三月八日有關收購目標的公告（「**該公告**」）內。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）第14.61段，香港聯合交易所有限公司將估值所依據的有關預測視為盈利預測。

董事的責任

貴公司董事（「**董事**」）對預測承擔全部責任。預測按照一系列基準及假設（「**假設**」）而編製，其完整性、合理性及有效性由董事承擔全部責任。假設載於該公告「上市規則項下盈利預測規定」一節。

獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的「專業會計師道德守則」的獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本事務所應用香港質量控制準則第1號「事務所在對財務報表執行審計、審閱或其他鑑證和相關服務時品質控制標準」，並相應設有全面的質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規的成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等的責任乃根據吾等的工作對預測在算術計算上的準確性發表意見。預測不涉及採納會計政策。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港鑑證業務委聘準則第3000號（經修訂）「審計或審閱過往財務資料以外之鑑證業務委聘」進行委聘工作。該準則規定吾等規劃及進行委聘工作，以合理保證就算術計算上的準確性而言，董事是否已根據董事採納的假設妥善編製有關預測。吾等的工作主要包括檢查董事基於假設所作的預測在算術計算上準確性。吾等的工作範圍遠較按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則所進行之審計範疇為小，因此，吾等不會發表審計意見。

吾等並非對預測所依據的假設的適合性及有效性作出報告，故未就此發表任何意見。吾等的工作並不構成對目標的任何估值。編製預測使用的假設包括有關未來事件的假定以及不一定發生的管理層行動。即使所預期的事件及行動確實發生，實際結果仍可能有別於預測，且差異可能重大。吾等執行工作，以根據上市規則第14.62(2)段僅向閣下報告，而不可作其他用途。吾等不就吾等的工作或因吾等的工作而產生或與其有關的事宜向任何其他人士承擔任何責任。

意見

根據上述內容，吾等認為，就預測在算術計算上的準確性而言，預測在所有重大方面已根據董事採納的假設妥為編製。

此 致

中國香港

灣仔

港灣道26號

華潤大廈46樓

華潤萬象生活有限公司

董事會 台照

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零二二年三月八日