

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)

**有關
收購目標公司股權之
補充公告**

茲提述本公司日期為二零二二年一月二十日內容有關就建議收購事項訂立股權轉讓協議的公告(「該公告」)。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

補充協議

誠如該公告所述，代價須視乎(其中包括)最終盡職審查結果而定並將由訂約方釐定及最終協定。董事會謹此公佈，於二零二二年四月二十七日，買方、賣方、南通益浩及潤楹訂立股權轉讓協議的補充協議(「補充協議」)，對股權轉讓協議的若干條款作出修訂及補充。主要修訂內容載列如下：

代價

根據補充協議，江蘇中南旗下有14間根據中國法律成立的附屬公司(江蘇中南及該等附屬公司在中國擁有共142間分公司，其中2間附屬公司須於買方向共管賬戶支付相關對價前由賣方註銷或出售)，及代價修訂為人民幣2,485,385,768.85元(可予調整及／或扣減)，有關代價乃參考(其中包括)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以及其中所列目標公司的債務及相關負債(非營運相關)而釐定。根據本公司委聘的獨立

合資格估值師北京北方亞事資產評估事務所(特殊普通合夥)(「**估值師**」)經參考(其中包括)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進行的業務估值，本公司亦已考慮於二零二一年十二月三十一日根據收益法及市場法得出的江蘇中南的最終評估(「**估值**」)及根據資產基礎法得出的南通長樂的最終評估。代價並不高於估值。

買方於補充協議項下應付的代價包括以下部分，而各部分的99%應付予賣方1及1%應付予賣方2：

- (a) 代價人民幣1,281,775,768.85元(「**第一期代價**」)，包括：(i)在管項目的代價人民幣935,772,570.51元，該筆款項將由買方通過現金方式支付(「**在管項目代價**」)；及(ii)賣方及其關聯方結欠目標公司的人民幣346,003,198.34元，該筆款項將由買方通過債務承擔方式支付(「**債務承擔代價**」)。
- (b) 代價人民幣30百萬元(「**第二期代價**」)，為收購目標集團一間非全資附屬公司股權的代價；及
- (c) 代價人民幣1,173,610,000元(「**後續代價**」)，包括：(i)合約項目及在途項目基礎物業服務、非業主增值服務及業主增值服務業務的代價人民幣853,130,000元(「**待交付業務代價**」)；及(ii)車位及儲藏間銷售代理業務的代價人民幣320,480,000元(「**銷售代理業務代價**」)。

倘(其中包括)在管面積、合約面積及在途面積少於約定的預期將交付予目標集團的面積，且車位及儲藏間銷售代理業務的實際佣金收入少於約定的佣金收入，則代價將作進一步調整。

代價的扣減

買方有權於發生若干情況下扣減代價，包括但不限於：

- (a) 賣方、其關聯方及／或相關開發商未能按照相關協議向買方及／或目標公司付款（包括損害賠償、補償、服務費、費用及墊款利息等）；
- (b) 賣方及／或其關聯方未能與買方指定的目標公司訂立非業主增值服務協議，有關協議被取消或以其他方式提前終止，或相關承建商或開發商違反有關協議；及
- (c) 賣方、其關聯方及／或相關開發商未能在指定期限內支付相關協議項下的任何款項。

付款時間表

待潤楹與南通益浩根據補充協議的條款及條件就債務承擔代價訂立債務承擔協議後，賣方將被視為已向目標公司完成相關結算義務，同時買方將被視為已向賣方支付債務承擔代價；而餘下代價將按下列方式以現金支付，及將由本集團的內部資源撥付：

- 在管項目代價
- ：
- (a) 於補充協議生效起，及待有關（其中包括）完成向國資委提交審計報告及估值報告及按金已退還予潤楹的條件獲達成或豁免後三(3)個營業日內，買方須向於一間銀行開立的共管賬戶支付在管項目代價（減去相應預扣及預繳的所得稅、按金、目標集團在管物業項目整改費用、未支付的獎金及其他扣減）；及

- (b) 待有關(其中包括)完成交割事項及完成目標公司工商登記變更手續的條件獲達成或豁免後，訂約方須於七(7)個香港營業日內簽署付款指示，其後共管賬戶內的所有金額(不包括共管賬戶內的所有應計利息及其他相關扣減)將解付至指定的賣方離岸賬戶。

後續代價 : 後續代價將由買方自交割事項完成之日後每年的6月30日及12月31日按以下方式結算：

- (a) 就任何目標公司獲得的合約項目及／或在途項目而言，在達成相關條件的前提下，買方須支付相關六個月期間的相應待交付業務代價；及
- (b) 就任何車位及儲藏間代理銷售服務的佣金收入而言，買方須支付相關六個月期間的相應銷售代理業務代價。

上市規則的盈利預測規定

鑒於估值基於收益法編製，涉及使用貼現現金流量法，故根據上市規則第14.61條估值屬盈利預測。因此，上市規則第14.60A及14.62條規定適用。

為遵守上市規則第14.60A及14.62條，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. 交易假設

交易假設是假定所有待評估資產均處於交易過程中，估值師根據待評估資產的交易條件等類比市場進行估價。交易假設是資產評估表現最基礎的假設之一；

2. 公開市場假設

公開市場假設是假定市場上資產交易或擬進行市場交易的雙方擁有平等的議價能力，且均有獲取足夠市場信息的機會和時間，以便於對資產的功能、用途及交易價格等作出理智的知情判斷。公開市場假設以資產在市場上可以公開買賣為基礎。

3. 資產持續經營假設

資產持續經營假設是指評估時需根據被評估資產按目前的用途和使用的方式、規模、頻度、環境等情況繼續使用，或者在有所改變的基礎上使用，相應確定評估方法、參數和依據。

4. 企業持續經營假設

企業持續經營假設是假定被評估實體的業務可以按其現狀持續經營下去，且其經營狀況在可預見未來不會發生重大變化。

特殊假設

1. 於評估基準日，即二零二一年十二月三十一日（「估值日」），外部經濟環境不變，且國家現行的宏觀經濟概無發生重大變化；
2. 江蘇中南經營所在地的社會經濟環境及現行稅賦及稅率等政策概無發生重大變化；
3. 江蘇中南經營所在行業的政策、管理制度及相關條例概無發生重大變化；
4. 江蘇中南將繼續按照現有管理模式營運；
5. 買方及江蘇中南提供的資產所有權資料等估值資料屬真實、合法、完整，估值師在其職權範圍內收集的資料屬真實可信；
6. 江蘇中南遵守中國全部相關法律法規，符合國家產業政策，不存在影響江蘇中南發展及實現溢利的重大違規行為；
7. 評估的各項資產均以評估日的實際存量為前提，有關資產的現行市價以評估日的國內有效價格為依據；
8. 於評估日後編製江蘇中南財務資料與作出盈利預測所採用的會計政策在主要方面原則上一致；
9. 江蘇中南將不會修改其現有信貸政策，且收回款項不會存在重大困難；

10. 估值範圍僅以江蘇中南的經審核財務資料及資產申報表為準，未考慮該等財務資料及申報表以外可能存在的任何或有資產及負債；
11. 江蘇中南未來的收支現金流平衡；
12. 不可抗力及未預見因素不會產生其他重大不利影響；
13. 待評估資產並無業權缺陷，如有，買方及江蘇中南已說明所有有關業權缺陷；
14. 於估值日，江蘇中南能否成功收購在途項目仍存在不確定性。假設能夠就框架協議範圍內的項目簽訂物業服務合約，並能夠如期執行物業服務及收費；
15. 假設江蘇中南及其附屬公司和分公司簽訂的物業服務合約能夠於到期後續簽，或彼等各自的管理層能夠透過市場擴張訂立新的物業服務合約，以彌補現有服務項目正常取消所帶來的影響，從而使物業服務項目的數目及收入水平達到相對平衡；及
16. 並無考慮通脹對估值的影響。

確認函

安永會計師事務所已獲本公司委聘，以審閱估值所依據的貼現未來現金流量的計算方法，當中不涉及採納的會計政策以及該等假設的適當性及有效性。

董事會已審閱和審議估值(包括估值所依據的主要假設)。董事會亦已審議安永會計師事務所的報告。基於上文所述，董事會認為估值乃經適當審慎查詢後編製。

根據上市規則第14.60A及14.62條，董事會函件及安永會計師事務所報告載於本公告附錄。

專家及同意書

估值師及安永會計師事務所的資格如下：

名稱

資格

北京北方亞事資產評估事務所(特殊普通合夥)

專業估值師

安永會計師事務所

註冊會計師

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，估值師及安永會計師事務所各自均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，估值師及安永會計師事務所概無於本集團任何成員公司直接或間接持有任何股權或擁有任何權利(不論是否可依法強制執行)可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

於本公告日期，估值師及安永會計師事務所各自並無於本集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日(本集團最近期刊發的全年業績的編製日期)以來已收購或出售或租賃或本集團任何成員公司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。

估值師及安永會計師事務所各自己就刊發本公告發出同意書，同意按本公告所載形式及文義載入其報告／函件內之意見及建議以及對其名稱之所有提述，且並無撤回同意書。

由於補充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。

承董事會命
華潤萬象生活有限公司
總裁
喻霖康

中國，二零二二年四月二十七日

於本公告日期，本公司董事會包括非執行董事李欣先生（主席）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：

關於：須予披露交易－收購目標公司股權

我們謹此提述華潤萬象生活有限公司（「本公司」）日期為二零二二年一月二十日及二零二二年四月二十七日內容有關題述事項的公告（「該等公告」）。除另有界定外，本函件所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

我們謹此提述北京北方亞事資產評估事務所（特殊普通合夥）（「估值師」）於二零二二年四月二十六日發出的內容有關基於貼現未來現金流量評估江蘇中南於二零二一年十二月三十一日市值的估值報告（「估值報告」），其構成上市規則第14.61條項下的盈利預測。

我們已與估值師討論不同範疇，包括編製估值報告所依據基準及假設，並已審閱估值師負責的估值報告。我們亦已考慮安永會計師事務所對估值就計算而言是否已按估值報告所載基準及假設妥善編製而發出的報告。我們留意到，估值報告的估值及盈利預測乃經精準計算並按於所有重大方面與本公司目前所採納會計政策貫徹一致的基準呈列。

根據上市規則第14.62(3)條的規定，董事會認為估值師所編製的估值報告乃經適當及審慎查詢後擬備。

此 致

香港中環
康樂廣場8號
交易廣場二期12樓
香港聯合交易所有限公司
上市科 台照

為及代表董事會
華潤萬象生活有限公司
總裁
喻霖康
謹啟

二零二二年四月二十七日

附錄二－安永會計師事務所報告

下文乃摘錄自安永會計師事務所發出之報告，以供載入本公告。

有關江蘇中南物業服務有限公司估值之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

吾等已獲委聘就北京北方亞事資產評估事務所(特殊普通合夥)就江蘇中南物業服務有限公司(「**江蘇中南**」)於二零二一年十二月三十一日的估值編製日期為二零二二年四月二十六日的估值所依據的貼現現金流量預測(「**預測**」)的計算在算術上的準確性作出報告。該估值載於華潤萬象生活有限公司(「**貴公司**」)日期為二零二二年四月二十七日有關收購南通長樂物業有限公司全部股權及江蘇中南1%股權的公告(「**公告**」)。香港聯合交易所有限公司視基於預測的估值為香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第14.61段項下的盈利預測。

董事的責任

貴公司董事(「**董事**」)對預測承擔全部責任。預測乃使用一套特定基準及假設(「**該等假設**」)編製，董事須對其完整性、合理性及有效性負全責。該等假設載於公告中「上市規則的盈利預測規定」一節。

吾等的獨立性及質量控制

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」中的獨立性及其他道德要求，而該項守則乃建立在誠信、客觀、專業能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則上。

本所採用香港質量控制準則第1號「進行財務報表審核及審閱，及其他核證及相關服務委聘工作的公司的質量控制」，據此維持全面的質量控制系統，包括有關遵守道德規定、專業標準及適用法律及監管規定的已備案政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任乃根據吾等的工作對預測的計算在算術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所頒佈的香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「審核或審閱過往財務資料以外之核證委聘」進行吾等的工作。該準則規定吾等規劃及進行吾等的工作，以合理確定就有關計算在算術上的準確性而言，董事是否已按董事所採納的該等假設妥善編製預測。吾等的工作主要包括檢查根據董事作出的該等假設所編製的預測的計算在算術上的準確性。吾等的工作範圍遠小於根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則所進行的審核範圍。因此，吾等並無發表審核意見。

吾等並非對預測所依據的該等假設的合適性及有效性作出報告，故並未就此發表任何意見。吾等的工作不構成對江蘇中南作出的任何估值。編製預測使用的該等假設包括有關未來事件的假定假設以及未必會發生的管理層行動。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，且可能出現重大差異。吾等進行的工作，僅為根據上市規則第14.62(2)段向閣下作出報告，別無其他目的。吾等不對任何其他人士就吾等的工作或因吾等的工作而產生或與其有關的事宜承擔任何責任。

意見

根據上文所述，吾等認為，就預測的計算在算術上的準確性而言，預測在所有重大方面已根據董事採納的該等假設妥善編製。

此 致

華潤萬象生活有限公司

董事會

中國香港

灣仔

港灣道26號

華潤大廈46樓

安永會計師事務所

執業會計師

謹啟

香港

二零二二年四月二十七日