

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)

(1) 投資結構性銀行存款之須予披露交易 及 (2) 有關2020年年報之補充公告

投資結構性銀行存款

於2020年12月，(i)華潤物業科技及華潤萬象深圳(均為本公司的全資附屬公司)分別投資興業銀行提供的結構性銀行存款1及結構性銀行存款2；及(ii)華潤物業科技投資浦發銀行提供的結構性銀行存款3。於2021年2月，華潤物業科技投資興業銀行提供的結構性銀行存款4及浦發銀行提供的結構性銀行存款5。各結構性銀行存款均為具有浮動收益之保本定期存款(包括固定收益率及浮動收益率)。

上市規則的涵義

由於有關結構性銀行存款1、結構性銀行存款2及結構性銀行存款4(按合併基準)以及結構性銀行存款3及結構性銀行存款5(按合併基準)之最高適用百分比率(根據上市規則第14.07條計算)超過5%但所有適用百分比率均低於25%，根據上市規則第14章，該等投資構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則項下的通知及公告規定。

於所有相關時間及直至本公告日期，根據上市規則第14.07條計算該等投資之適用百分比率概無超過25%。

背景

茲提述本公司於2021年4月29日所刊發截至2020年12月31日止之年報。本公司謹此提供有關按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的進一步資料，包括投資結構性銀行存款2020。於2021年2月，華潤物業科技投資結構性銀行存款2021。

結構性銀行存款

於2020年12月，(i)華潤物業科技及華潤萬象深圳(均為本公司的全資附屬公司)分別投資興業銀行提供的結構性銀行存款1及結構性銀行存款2；及(ii)華潤物業科技投資浦發銀行提供的結構性銀行存款3。

結構性銀行存款之主要條款概述如下：

結構性銀行存款1

投資日期：	2020年12月28日
訂約方：	(1) 華潤物業科技 (2) 興業銀行深圳分行
產品名稱：	興業銀行企業金融人民幣結構性存款產品
產品類型：	具有浮動收益之保本定期存款(包括固定收益率及浮動收益率)
存款金額：	人民幣924,900,000元
存款期限：	自2020年12月29日起至2021年2月1日止34天
掛鈎標的：	上海金基準價
預期年化收益率：	於2021年1月27日觀察掛鈎標的。

倘若2021年1月27日的上海金基準價高於2020年12月30日的上海金基準價，則預期年收益率將為1.5% + 1.98%。

倘若2021年1月27日的上海金基準價低於2020年12月30日的上海金基準價但等於或高於2020年12月30日上海金基準價的55%，則預期年收益率將為1.5% + 1.9%。

倘若2021年1月27日的上海金基準價低於2020年12月30日上海金基準價的55%，則預期年收益率將為1.5%。

提前終止：可提前終止，於此情況下，本公司將無權獲得任何應計利息。

結構性銀行存款2

投資日期：2020年12月28日

訂約方：(1) 華潤萬象深圳
(2) 興業銀行深圳分行

產品名稱：興業銀行企業金融人民幣結構性存款產品

產品類型：具有浮動收益之保本定期存款(包括固定收益率及浮動收益率)

存款金額：人民幣998,400,000元

存款期限：自2020年12月29日起至2021年2月1日止34天

掛鈎標的：上海金基準價

預期年化收益率：於2021年1月27日觀察掛鈎標的。

倘若2021年1月27日的上海金基準價高於2020年12月30日的上海金基準價，則預期年收益率將為1.5% + 1.98%。

倘若2021年1月27日的上海金基準價低於2020年12月30日的上海金基準價但等於或高於2020年12月30日上海金基準價的55%，則預期年收益率將為1.5% + 1.9%。

倘若2021年1月27日的上海金基準價低於2020年12月30日上海金基準價的55%，則預期年收益率將為1.5%。

提前終止：可提前終止，於此情況下，本公司將無權獲得任何應計利息。

結構性銀行存款3

投資日期：	2020年12月28日
訂約方：	(1) 華潤物業科技 (2) 浦發銀行深圳分行
產品名稱：	利多多公司穩利20JG9674期人民幣對公結構性存款
產品類型：	具有浮動收益之保本定期存款(包括固定收益率及浮動收益率)
存款金額：	人民幣1,923,420,000元
存款期限：	自2020年12月29日起至2021年2月1日止34天
掛鈎標的：	歐元／美元BFIK
預期年化收益率：	於2021年1月28日觀察掛鈎標的。 倘若2021年1月28日上午10時正的歐元／美元BFIK等於或高於2020年12月31日上午10時正的歐元／美元BFIK的125%，則預期年收益率將為1.4% + 2.25%。 倘若2021年1月28日上午10時正的歐元／美元BFIK等於或高於2020年12月31日上午10時正的歐元／美元BFIK的70%但低於125%，則預期年收益率將為1.4% + 2.05%。 倘若2021年1月28日上午10時正的歐元／美元BFIK低於2020年12月31日上午10時正的歐元／美元BFIK的70%，則預期年收益率將為1.4%
提前終止：	可提前終止，於此情況下，本公司將無權獲得任何應計利息。

結構性銀行存款4

投資日期：	2021年2月24日
訂約方：	(1) 華潤物業科技 (2) 興業銀行深圳分行
產品名稱：	興業銀行企業金融人民幣結構性存款產品
產品類型：	具有浮動收益之保本定期存款(包括固定收益率及浮動收益率)
存款金額：	人民幣500,000,000元
存款期限：	自2021年2月25日起至2021年5月26日止90天
掛鈎標的：	上海金基準價
預期年化收益率：	於2021年5月21日觀察掛鈎標的。 倘若2021年2月25日的上海金基準價等於或高於2021年5月21日的上海金基準價，則預期年收益率將為1.5% + 1.68%。 倘若2021年2月25日的上海金基準價低於2021年5月21日的上海金基準價但等於或高於2021年5月21日上海金基準價的55%，則預期年收益率將為1.5% + 1.60%。 倘若2021年2月25日的上海金基準價低於2021年5月21日上海金基準價的55%，則預期年收益率將為1.5%。
提前終止：	可提前終止，於此情況下，本公司將無權獲得任何應計利息。

結構性銀行存款5

投資日期：	2021年2月25日
訂約方：	(1) 華潤物業科技 (2) 浦發銀行深圳分行
產品名稱：	浦發銀行利多多公司穩利21JG5380期人民幣對公結構性存款
產品類型：	具有浮動收益之保本定期存款(包括固定收益率及浮動收益率)
存款金額：	人民幣1,880,000,000元
存款期限：	自2021年2月25日起至2021年5月25日止3個月
掛鈎標的：	歐元／美元BFX
預期年化收益率：	於2021年5月21日觀察掛鈎標的。 倘若2021年5月21日上午10時正的歐元／美元BFX等於或高於2021年3月1日上午10時正的歐元／美元BFX的125%，則預期年收益率將為1.4% + 1.95%。 倘若2021年5月21日上午10時正的歐元／美元BFX等於或高於2021年3月1日上午10時正的歐元／美元BFX的70%但低於125%，則預期年收益率將為1.4% + 1.75%。 倘若2021年5月21日上午10時正的歐元／美元BFX低於2021年3月1日上午10時正的歐元／美元BFX的70%，則預期年收益率將為1.4%。
提前終止：	可提前終止，於此情況下，本公司將無權獲得任何應計利息。

該等投資由本集團自首次公開發售籌集的所得款項撥資。董事確認，結構性銀行存款2020及結構性銀行存款2021與本公司於2020年11月25日之招股章程所披露之所得款項用途一致。

本集團於結構性銀行存款2020及結構性銀行存款2021中所投入之本金額乃由本集團經考慮本集團不時之盈餘現金狀況並經考慮保本型投資的高流動性(其可輕易兌換成已知金額現金、價值變動風險不大及於短期內到期)後釐定。

目前狀況

於本公告日期，董事確認，結構性銀行存款2020及結構性銀行存款2021均已按照其各自的條款悉數贖回。本集團並無因結構性銀行存款2020及結構性銀行存款2021而遭受任何損失。

理由及裨益

本公司認為，結構性銀行存款2020及結構性銀行存款2021為該等銀行所提供的保本、短期及低風險產品，使本集團受惠於較中國銀行或持牌金融機構所提供的現行定期存款利率更佳的利率。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該等投資乃於本集團日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

有關所涉各方的資料

本集團

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。

本公司全資附屬公司華潤物業科技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。

本公司全資附屬公司華潤萬象深圳為一間於中國註冊成立之有限公司，主要從事商業營運管理服務業務。

該等銀行

興業銀行為一間於中國註冊成立之商業銀行及根據中國法律成立之股份有限公司，主要從事銀行服務。其股份於上海證券交易所上市(股份代號：601166)。

浦發銀行為一間於中國註冊成立之持牌銀行及根據中國法律成立之股份有限公司，於中國提供企業及個人銀行業務、資金業務、融資租賃、資產管理及其他金融服務。其股份於上海證券交易所上市(股份代號：600000)。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，該等銀行及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司之關連人士之第三方。

上市規則的涵義

由於該等投資於本公司綜合財務報表內入賬列為「按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產」，故根據上市規則第14.04(1)(a)條，其被視為本公司之「交易」。

根據上市規則第14.22條，(1)結構性銀行存款1、結構性銀行存款2及結構性銀行存款4的投資，及(2)結構性銀行存款3及結構性銀行存款5的投資須分別進行合併計算，原因為該等投資的對手方相同且於12個月內完成的交易產品相同且性質相近。

由於有關結構性銀行存款1、結構性銀行存款2及結構性銀行存款4(按合併基準)以及結構性銀行存款3及結構性銀行存款5(按合併基準)之最高適用百分比率(根據上市規則第14.07條計算)超過5%但所有適用百分比率均低於25%，根據上市規則第14章，該等投資構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則項下的通知及公告規定。

於所有相關時間及直至本公告日期，根據上市規則第14.07條計算該等投資之適用百分比率概無超過25%。

補救措施

為確保持續並及時遵守上市規則第14章項下的披露規定，本公司將實施下列措施：

- (a) 本公司已審閱及修訂本集團之內部政策及手冊，因此任何未來之結構性存款或投資產品交易將被視為須遵守上市規則第14章規定之交易。於進行有關產品之任何交易前，本集團財務部將就建議進行之交易(按單獨及合併基準)編製及計算百分比率(定義見上市規則第14.07條)，結果將由指定執行董事審核確認。該指定執行董事將有權就有關交易所產生之上市規則涵義諮詢外部顧問(例如合規顧問、法律顧問)，費用由本公司承擔。如有疑問及於適當情況

下，本公司亦將於進行交易前尋求聯交所指引。根據規模測試計算之結果及參考所尋求之意見或指引，本公司將遵守上市規則第14章項下之適用披露規定；

- (b) 本公司將為董事及本集團高級管理層(尤其是財務部)安排培訓課程，內容有關上市規則第14章之規定及本公司不時適用之最新監管規定；及
- (c) 本公司將不時與其外部專業顧問(例如合規顧問或法律顧問)就有關遵守上市規則及其他適用法律法規事務進行更緊密的合作。

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：

「該等銀行」	指	興業銀行及浦發銀行，各為一家「銀行」
「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
「華潤物業科技」	指	華潤物業科技服務有限公司，本公司的全資附屬公司，為於中國註冊成立的有限公司
「華潤萬象深圳」	指	華潤萬象商業(深圳)有限公司，本公司的全資附屬公司，為於中國註冊成立的有限公司
「董事」	指	本公司董事
「歐元／美元BFX」	指	彭博BFX於北京時間宣佈的歐元／美元匯率
「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	中華人民共和國香港特別行政區

「興業銀行」	指	興業銀行股份有限公司，於中國註冊成立的商業銀行，其股份於上海證券交易所上市（股份代號：601166）
「該等投資」	指	本集團於結構性銀行存款2020及結構性銀行存款2021的投資
「上市」	指	本公司股份於2020年12月9日於聯交所主板上市
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股東
「上海金基準價」	指	上海黃金交易所公佈的上海金基準價
「浦發銀行」	指	上海浦東發展銀行股份有限公司，於中國註冊成立的股份有限公司，為中國的持牌銀行，其股份於上海證券交易所上市（股份代號：600000）
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「結構性銀行存款2020」	指	結構性銀行存款1、結構性銀行存款2及結構性銀行存款3
「結構性銀行存款2021」	指	結構性銀行存款4及結構性銀行存款5
「結構性銀行存款1」	指	興業銀行提供的保本定期結構性銀行存款產品，由華潤物業科技於2020年12月認購
「結構性銀行存款2」	指	興業銀行提供的保本定期結構性銀行存款產品，由華潤萬象深圳於2020年12月認購
「結構性銀行存款3」	指	浦發銀行提供的保本定期結構性銀行存款產品，由華潤物業科技於2020年12月認購

「結構性銀行存款4」	指	興業銀行提供的保本定期結構性銀行存款產品，由華潤物業科技於2021年2月認購
「結構性銀行存款5」	指	浦發銀行提供的保本定期結構性銀行存款產品，由華潤物業科技於2021年2月認購
「%」	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，2021年6月4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。