

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)

修訂若干持續關連交易的年度上限

茲提述招股章程，內容有關現有增值服務框架協議及現有物業管理服務框架協議。

提供社區增值服務

鑒於華潤(集團)關連人士對本集團社區增值服務之需求不斷增加，董事會預期截至二零二二年十二月三十一日止年度華潤(集團)關連人士向本公司採購的現有社區增值服務供應年度上限(「**社區增值服務現有年度上限**」)將不足以滿足需求。因此，本公司於二零二二年十月二十五日與華潤(集團)訂立增值服務框架補充協議，據此，訂約方同意修訂及提高社區增值服務現有年度上限至截至二零二二年十二月三十一日止年度之經修訂社區增值服務供應年度上限(「**社區增值服務經修訂年度上限**」)。

提供(1)住宅及其他非商業物業及(2)商業物業的物業管理服務

鑒於(1)華潤(集團)關連人士對本集團住宅及其他非商業物業的物業管理服務(包括對產業園的物業管理服務)之需求不斷增加，(2)華潤(集團)關連人士對本集團商業物業的物業管理服務之需求低於預期，董事會預期截至二零二二年十二月三十一日止年度本公司向華潤(集團)關連人士提供的現有住宅及其他非商業物業管理服務供應年度上限(「住宅及其他非商業物業管理服務現有年度上限」)將不足以滿足需求，而同期現有商業物業管理服務供應年度上限(「商業物業管理服務現有年度上限」，與住宅及其他非商業物業管理服務現有年度上限合稱「物業管理服務現有年度上限」)將高於實際供應金額。因此，本公司於二零二二年十月二十五日與華潤(集團)訂立物業管理服務框架補充協議，據此，訂約方同意修訂及提高住宅及其他非商業物業管理服務現有年度上限至截至二零二二年十二月三十一日止年度之住宅及其他非商業物業供應經修訂年度上限(「住宅及其他非商業物業管理服務經修訂年度上限」)，並修訂及降低商業物業管理服務現有年度上限至截至二零二二年十二月三十一日止年度之商業物業管理服務供應經修訂年度上限(「商業物業管理服務經修訂年度上限」，與住宅及其他非商業物業管理服務經修訂年度上限合稱「物業管理服務經修訂年度上限」)。

上市規則的涵義

截至本公告日期，本公司由華潤置地持有約72.29%及華潤置地由華潤(集團)間接持有約59.55%，而華潤(集團)則由中國華潤有限公司間接全資擁有。因此，現有增值服務框架協議、增值服務框架補充協議、現有物業管理服務框架協議及物業管理服務框架補充協議構成本公司之持續關連交易。

由於社區增值服務經修訂年度上限、物業管理服務經修訂年度上限之適用百分比率超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，增值服務框架補充協議及物業管理服務框架補充協議項下之經修訂年度上限須遵守申報、年度審閱及公告之規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

I. 背景

茲提述現有增值服務框架協議及現有物業管理服務框架協議項下本公司與華潤(集團)之持續關連交易，其詳情於招股章程中披露。

提供社區增值服務

鑒於華潤(集團)關連人士對本集團社區增值服務之需求不斷增加，董事會預期截至二零二二年十二月三十一日止年度華潤(集團)關連人士向本公司採購的社區增值服務現有年度上限將不足以滿足需求。因此，本公司於二零二二年十月二十五日與華潤(集團)訂立增值服務框架補充協議，據此，訂約方同意修訂及提高社區增值服務現有年度上限至社區增值服務經修訂年度上限。

提供(1)住宅及其他非商業物業及(2)商業物業的物業管理服務

鑒於(1)華潤(集團)關連人士對本集團住宅及其他非商業物業的物業管理服務(包括對產業園的物業管理服務)之需求不斷增加，(2)華潤(集團)關連人士對本集團商業物業的物業管理服務之需求低於預期，董事會預期住宅及其他非商業物業管理服務現有年度上限將不足以滿足需求，而商業物業管理服務現有年度上限將高於實際供應金額。因此，本公司於二零二二年十月二十五日與華潤(集團)訂立物業管理服務框架補充協議，據此，訂約方同意修訂及提高住宅及其他非商業物業管理服務現有年度上限至住宅及其他非商業物業管理服務經修訂年度上限，並修訂及降低商業物業管理服務現有年度上限至商業物業管理服務經修訂年度上限。

II. 增值服務框架補充協議

以下載列增值服務框架補充協議之主要條款：

訂約方	:	本公司及華潤(集團)
日期	:	二零二二年十月二十五日
交易性質	:	提供社區增值服務(如社區生活服務以及經紀及資產服務)
指涉事項	:	除社區增值服務經修訂年度上限外，於招股章程「關連交易－非豁免持續關連交易(須遵守申報、年度審閱及公告規定)」一節披露之現有增值服務框架協議之其他條款及定價基準維持不變。

提供社區增值服務年度上限之修訂

	截至二零二二年 十二月三十一日止年度 人民幣千元		截至二零二二年 九月三十日 止九個月 人民幣千元
	現有年度上限	經修訂年度上限	歷史金額
本集團就社區增值服務			
已收取／將收取的費用	13,851	20,000	10,041
本集團就針對物業開發商的增值服務			
已收取／將收取的費用	29,463	29,463 ⁽¹⁾	123
總計	43,314	49,463	10,164

附註：

(1) 截至二零二二年十二月三十一日止年度之針對物業開發商的增值服務之年度上限概無修訂。

現有增值服務框架協議項下華潤(集團)關連人士的採購截至二零二二年九月三十日止九個月之未經審計交易金額為人民幣10,041,000元，約為社區增值服務現有年度上限之72.49%。

釐定社區增值服務經修訂年度上限的基準

社區增值服務經修訂年度上限為人民幣20,000,000元。釐定社區增值服務經修訂年度上限的基準如下：

(i) 本公司管理賬目所示截至二零二二年九月三十日止九個月的歷史交易金額；及

- (ii) 華潤(集團)關連人士對社區增值服務的額外需求，乃由於(a)經過多年合作，本集團與華潤(集團)關連人士的協同作用增強；及(b)華潤(集團)關連人士於截至二零二二年十二月三十一日止年度將交付的住宅物業及其他非商業物業原計劃在管總建築面積約1.2百萬平方米，除此之外，華潤(集團)關連人士將交付的住宅物業及其他非商業物業估計新增。截至二零二二年九月三十日，本集團與華潤(集團)關連人士就47個住宅物業及其他非商業物業項目訂立合約，建築面積約為11.3百萬，已於／將於二零二二年下半年交付。

III. 物業管理服務框架補充協議

以下載列物業管理服務框架補充協議之主要條款：

- 訂約方 ： 本公司及華潤(集團)
- 日期 ： 二零二二年十月二十五日
- 交易性質 ： 提供物業管理服務
- 指涉事項 ： 除物業管理服務經修訂年度上限外，於招股章程「關連交易－非豁免持續關連交易(須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定)」一節披露之現有物業管理服務框架協議之其他條款及定價基準維持不變。

物業管理服務年度上限之修訂

	截至二零二二年 十二月三十一日止年度 人民幣千元		截至二零二二年 九月三十日 止九個月 人民幣千元
	現有年度上限	經修訂年度上限	歷史金額
本集團就商業物業已收 取／將收取的物業 管理費	498,685	230,980	146,780
本集團就住宅物業及 其他非商業物業 已收取／將收取 的物業管理費	<u>66,951</u>	<u>202,455</u>	<u>52,042</u>
總計	<u>565,636</u>	<u>433,435</u>	<u>198,822</u>

現有物業管理服務框架協議項下華潤(集團)關連人士向本集團支付截至二零二二年九月三十日止九個月之未經審計交易金額為人民幣198,822,000元，約為物業管理服務現有年度上限之35.15%。

釐定物業管理服務經修訂年度上限的基準

住宅及其他非商業物業管理服務經修訂年度上限及商業物業管理服務經修訂年度上限分別為人民幣202,455,000元及人民幣230,980,000元。釐定物業管理服務經修訂年度上限的基準如下：

- (i) 本公司管理賬目所示截至二零二二年九月三十日止九個月的歷史交易金額；

- (ii) 華潤(集團)關連人士對住宅及其他非商業物業的物業管理服務的額外需求，乃由於(a)經過多年合作，本集團與華潤(集團)關連人士的協同作用增強；及(b)除華潤(集團)關連人士已交付的住宅物業及其他非商業物業原計劃在管總建築面積約1.2百萬平方米外，於截至二零二二年十二月三十一日止年度華潤(集團)關連人士將交付的住宅物業及其他非商業物業估計新增在管總建築面積。截至二零二二年九月三十日，本集團與華潤(集團)關連人士就47個住宅物業及其他非商業物業項目訂立合約，建築面積約為11.3百萬，已於／將於二零二二年下半年交付；及
- (iii) 對商業物業的物業管理服務的需求增長低於預期。

IV. 訂立增值服務框架補充協議及物業管理服務框架補充協議的理由及裨益

鑒於華潤(集團)關連人士對本集團社區增值服務之需求不斷增加，董事會預期社區增值服務現有年度上限將不足以滿足需求。

鑒於(1)華潤(集團)關連人士對本集團住宅及其他非商業物業的物業管理服務(包括對產業園的物業管理服務)之需求不斷增加，(2)華潤(集團)關連人士對本集團商業物業的物業管理服務之需求低於預期，董事會預期住宅及其他非商業物業管理服務現有年度上限將不足以滿足需求，而商業物業管理服務現有年度上限將高於實際供應金額。

經考慮上文所述理由，董事(包括獨立非執行董事)認為，持續關連交易符合正常或更佳之商業條款，且增值服務框架補充協議及物業管理服務框架補充協議之條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

董事於增值服務框架補充協議及物業管理服務框架補充協議項下之交易中並無擁有重大利益，且均無須就相關董事會決議棄權。

V. 有關訂約方之資料

華潤(集團)

截至本公告日期，本公司由華潤置地持有約72.29%及華潤置地由華潤(集團)間接持有約59.55%，而華潤(集團)則由中國華潤有限公司間接全資擁有。中國華潤有限公司為一家於中國成立的有限公司，且為受中國國務院國有資產監督管理委員會監督的國有企業。其為在中國及香港經營多項業務的企業集團，包括但不限於大消費、綜合能源、城市建設運營、大健康、產業金融、科技及新興產業。

本公司

本公司為於二零一七年五月十八日在開曼群島註冊成立的有限公司。本集團主要於中國從事提供住宅物業管理服務以及商業營運及物業管理服務。截至本公告日期，本公司由華潤置地持有約72.29%。

VI. 上市規則的涵義

根據上市規則第14A.54條，倘本公司擬修訂持續關連交易的年度上限，則本公司將須就相關關連交易再次遵守上市規則第14A章的規定。

截至本公告日期，本公司由華潤置地持有約72.29%及華潤置地由華潤(集團)間接持有約59.55%，而華潤(集團)則由中國華潤有限公司間接全資擁有。因此，現有增值服務框架協議、增值服務框架補充協議、現有物業管理服務框架協議及物業管理服務框架補充協議均構成本公司之持續關連交易。

由於有關截至二零二二年十二月三十一日止年度之經修訂增值服務及物業管理服務的年度上限之適用百分比率超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，增值服務框架補充協議及物業管理服務框架補充協議項下之經修訂增值服務及物業管理服務的年度上限須遵守申報、年度審閱及公告之規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

VII. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1109)
「華潤(集團)」	指	華潤(集團)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，並為中國華潤有限公司的間接全資附屬公司
「華潤(集團)關連人士」	指	華潤集團、其控股公司、彼等各自之附屬公司及彼等之聯繫人(不包括華潤置地及其聯繫人)
「董事」	指	本公司董事

「現有物業管理服務 框架協議」	指	本公司與華潤(集團)於二零二零年十一月二十日就二零二零年十二月九日至二零二二年十二月三十一日止提供物業管理服務訂立的框架協議
「現有增值服務框架 協議」	指	本公司與華潤(集團)於二零二零年十一月二十日就二零二零年十二月九日至二零二二年十二月三十一日止提供增值服務(社區增值服務及物業開發商增值服務)訂立的框架協議
「GFA」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國(就本公告而言,不包括香港及澳門特別行政區)
「招股章程」	指	本公司日期為二零二零年十一月二十五日之招股章程
「人民幣」	指	人民幣,中國法定貨幣
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「物業管理服務框架 補充協議」	指	本公司與華潤(集團)就修訂本集團就物業管理費的年度上限訂立之日期為二零二二年十月二十五日的協議

「增值服務框架補充協議」	指	本公司與華潤(集團)就修訂本集團就社區增值服務收取的費用的年度上限訂立之日期為二零二二年十月二十五日的協議
「%」	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，二零二二年十月二十五日

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。