

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)

重續持續關連交易

重續持續關連交易

茲提述本公司日期為二零二零年十一月二十五日之招股章程，內容有關二零二零年持續關連交易協議及本公司日期為二零二二年十月二十五日之公告，內容有關修訂若干持續關連交易截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度上限。由於二零二零年持續關連交易協議將於二零二二年十二月三十一日屆滿，本公司已於二零二二年十月二十五日訂立二零二三年持續關連交易協議以更新協議及年度上限。

上市規則的涵義

於本公告日期，(1)本公司由華潤置地持有約72.29%；(2)華潤置地由華潤(集團)間接持有約59.55%，而華潤(集團)由中國華潤有限公司間接全資擁有；及(3)華潤銀行由中國華潤有限公司間接持有約70.28%。因此，根據上市規則，華潤置地、華潤(集團)及華潤銀行以及彼等各自的聯繫人為本公司的關連人士。

A. 部分豁免持續關連交易

由於有關二零二三年持續關連交易協議項下擬進行交易(載於本公告「II. 重續持續關連交易－A. 部分豁免持續關連交易」一節)的一項或多項適用百分比率超過0.1%但均低於5%，其項下擬進行交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下獨立股東批准規定。

B. 非豁免持續關連交易

由於有關二零二三年持續關連交易協議項下擬進行交易（載於本公告「II. 重續持續關連交易－B. 非豁免持續關連交易」一節）的一項或多項適用百分比率超過5%，其項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

I. 背景

茲提述本公司日期為二零二零年十一月二十五日之招股章程，內容有關二零二零年持續關連交易協議及本公司日期為二零二二年十月二十五日之公告，內容有關修訂若干持續關連交易截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度上限。由於二零二零年持續關連交易協議將於二零二二年十二月三十一日屆滿，本公司已於二零二二年十月二十五日訂立二零二三年持續關連交易協議以更新協議及年度上限。

II. 重續持續關連交易

A. 部分豁免持續關連交易

1. 二零二三年華潤置地物業租賃框架協議

訂約方	:	本公司及華潤置地
日期	:	二零二二年十月二十五日
期限	:	自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日
事項	:	(1) 本集團可不時自華潤置地關連人士租賃若干物業自用作辦公室及／或員工宿舍或作其運營用途的經營租賃；

- (2) 華潤置地關連人士可不時自本集團租賃若干物業自用作辦公室；及
- (3) 華潤置地關連人士可不時作為租戶按商業分租模式租賃若干由本集團管理的零售空間。

定價基準：本集團租用物業及華潤置地關連人士租用物業作自用或作其運營用途方面

在政府機構可能規定的任何指導價規限下，租金乃參考(i)物業位置、品質及面積、及(ii)該等同類物業當前市場租金，尤其是獨立第三方就同類物業收取本集團／華潤置地關連人士的租金而公平磋商釐定。

華潤置地關連人士根據商業分租模式租用物業方面

租金將計及本集團按商業分租模式向華潤置地關連人士(作為租戶)提供的物業管理服務，並在政府機構可能規定的任何指導價規限下，參考(i)物業位置、品質及面積、(ii)預計經營成本(其中包括勞工成本、材料成本及行政成本)、及(iii)當前市場租金及本集團就同類服務向獨立第三方收取的價格而公平磋商釐定。

二零二零年華潤置地物業租賃框架協議項下的歷史交易金額

截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度上限以及截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年六月三十日止六個月之歷史交易金額載列如下：

	截至十二月三十一日止年度				截至六月三十日止六個月	
	二零二零年		二零二一年		二零二二年	
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額
本集團自華潤置地關連						
人士租用物業 ⁽¹⁾	86,396	58,857	96,459	24,544	108,357	1,458
– 預計確認使用權資產	83,435	58,370	91,778	18,873	100,956	0
– 預計租金付款	2,961	487	4,681	5,671 ⁽²⁾	7,400	1,458
華潤置地關連人士						
自本集團租用物業	0	0	5,175	0	13,662	0
華潤置地關連人士根據						
商業分租模式自本集團						
租用物業	4,167	1,567	20,072	4,624	24,087	1,016

附註：

- (1) 根據香港財務報告準則第16號，本集團應付的租金包含不同組成部分，故將應用不同會計處理方法。本集團應付的定額租賃付款將確認為本集團的使用權資產，而本集團應付的可變租賃付款將確認為本集團的開支。
- (2) 儘管截至二零二一年十二月三十一日止年度確認為租金付款的歷史租金金額略高於預計租金付款，本集團向華潤置地關連人士支付的租金總額（即使用權資產部分及租金付款部分）並未超過同期租金總額的年度上限。

二零二三年華潤置地物業租賃框架協議項下的年度上限及釐定基準

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度，二零二三年華潤置地物業租賃框架協議的最高年度總金額不得超過以下上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	年度上限		
	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
本集團自華潤置地關連人士租用物業 ⁽¹⁾	110,000	132,000	155,000
— 預計確認使用權資產	100,000	120,000	140,000
— 預計租金付款	10,000	12,000	15,000
華潤置地關連人士自本集團租用物業	15,000	17,000	20,000
華潤置地關連人士根據商業分租模式 自本集團租用物業	20,000	30,000	50,000

附註：

- (1) 根據香港財務報告準則第16號，本集團應付的租金包含不同組成部分，故將應用不同會計處理方法。本集團應付的定額租賃付款將確認為本集團的使用權資產，而本集團應付的可變租賃付款將確認為本集團的開支。

上述年度上限：

- (1) 就本集團租用物業而言，乃參考(a)截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年六月三十日止六個月的歷史交易金額、(b)現有租賃協議的條款及條件，尤其是承諾建築面積及租金、(c)本集團可能租用的任何新地點、(d)本集團的擴展計劃以及未來對辦公空間及／或員工宿舍的需求、及(e)相關物業的租金預期升幅而釐定；
- (2) 就華潤置地關連人士租用物業而言，乃參考預期華潤置地關連人士將租用的面積而釐定；及
- (3) 就華潤置地關連人士根據商業分租模式租用物業而言，乃參考(a)截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年六月三十日止六個月的歷史交易金額、(b)現有租賃協議的條款及條件，尤其是承諾建築面積及租金、(c)蘭州萬象城預期於二零二二年第四季度開業（按商業分租模式運營管理，預計建築面積約為157,000平方米）、(d)華潤置地關連人士的預期需求增長，當中計及截至二零二五年十二月三十一日止三個年度預期將開始三個新項目（按商業分租模式運營管理，預計建築面積約為300,000平方米）、及(e)物業的租金及物業管理費預期升幅而釐定。

2. 二零二三年華潤(集團)物業租賃框架協議

訂約方	:	本公司及華潤(集團)
日期	:	二零二二年十月二十五日
期限	:	自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日
事項	:	(1) 本集團可不時自華潤(集團)關連人士租賃若干物業自用作辦公室；及 (2) 華潤(集團)關連人士可不時作為租戶按商業分租模式租賃若干由本集團管理的零售空間。
定價基準	:	本集團租用物業作自用方面

在政府機構可能規定的任何指導價規限下，租金乃參考(i)物業位置、品質及面積、及(ii)該等同類物業當前市場租金，尤其是獨立第三方就同類物業收取本集團的租金而公平磋商釐定。

華潤(集團)關連人士根據商業分租模式租用物業方面

租金將計及本集團按商業分租模式向華潤(集團)關連人士(作為租戶)提供的物業管理服務，並在政府機構可能規定的任何指導價規限下，乃參考(i)物業位置、品質及面積、(ii)提供該等服務的預計經營成本(其中包括勞工成本、材料成本及行政成本)、及(iii)當前市場租金及本集團就同類服務向獨立第三方收取的價格而公平磋商釐定。

二零二零年華潤(集團)物業租賃框架協議項下的歷史交易金額

截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度上限及截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年六月三十日止六個月的歷史交易金額載列如下：

	二零二零年		截至十二月三十一日止年度 二零二一年		截至 六月三十日 止六個月 二零二二年	
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額
本集團自華潤(集團)						
關連人士租用物業 ⁽¹⁾	12,851	0	16,256	387	20,564	0
— 預計確認使用權資產	12,851	0	16,256	387	20,564	0
— 預計租金付款	0	0	0	0	0	0
華潤(集團)關連人士按 商業分租模式自本集團 租用物業	11,963	7,923	21,534	8,728	34,454	4,282

附註：

- (1) 根據香港財務報告準則第16號，本集團應付的租金包含不同組成部分，故將應用不同會計處理方法。本集團應付的定額租賃付款將確認為本集團的使用權資產，而本集團應付的可變租賃付款將確認為本集團的開支。

二零二三年華潤(集團)物業租賃框架協議項下的年度上限及釐定基準

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度，二零二三年華潤(集團)物業租賃框架協議的最高年度總金額不得超過以下上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	年度上限		
	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
本集團自華潤(集團)關連人士			
租用物業 ⁽¹⁾	31,000	41,300	51,600
— 預計確認使用權資產	30,000	40,000	50,000
— 預計租金付款	1,000	1,300	1,600
華潤(集團)關連人士按商業分租模式自			
本集團租用物業	35,000	63,000	110,000

附註：

- (1) 根據香港財務報告準則第16號，本集團應付的租金包含不同組成部分，故將應用不同會計處理方法。本集團應付的定額租賃付款將確認為本集團的使用權資產，而本集團應付的可變租賃付款將確認為本集團的開支。

上述年度上限：

- (1) 就本集團租用物業而言，乃參考(a)同類物業市場租金；及(b)本集團的預期需求增長；及
- (2) 就華潤(集團)關連人士根據商業分租模式租用物業而言，乃參考(a)截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年六月三十日止六個月的歷史交易金額、(b)現有租賃協議的條款及條件，尤其是承諾建築面積以及租金及物業管理費、(c)蘭州萬象城預期於二零二二年第四季度開業(按商業分租模式運營管理，預計建築面積約為157,000平方米)、(d)華潤(集團)關連人士的預期需求增長，當中計及截至二零二五年十二月三十一日止三個年度預期將開始三個新項目(按商業分租模式運營管理，預計建築面積約為300,000平方米)、及(e)物業的租金及物業管理費預期升幅而釐定。

3. 二零二三年停車位購買框架協議

訂約方	:	本公司及華潤置地
日期	:	二零二二年十月二十五日
期限	:	自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日
事項	:	本集團可不時進行交易購買由華潤置地關連人士所擁有的若干未售停車位的擁有權及／或使用權。

定價基準：在政府機構可能規定的任何指導價規限下，購買的代價乃參考（其中包括）面積、類型、位置相若的可比停車位當前市值及將購買的停車位數目以及（尤其是）華潤置地關連人士之前向終端用戶出售停車位的售價而公平磋商釐定。

二零二零年停車位購買框架協議項下的歷史交易金額

截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度上限及截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年六月三十日止六個月的歷史交易金額載列如下：

	二零二零年		二零二一年		二零二二年	
	截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額
購買金額	232,068	117,218	350,000	54,810	350,000	49,415

二零二三年停車位購買框架協議項下的年度上限及釐定基準

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度，二零二三年停車位購買框架協議的最高年度購買總金額不得超過以下上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二三年	二零二四年	二零二五年
購買金額	440,000	440,000	440,000

上述年度上限經參考以下因素釐定：

- (1) 估計儲備／自上年度結轉的停車位數量。截至二零二二年九月三十日，本集團擁有約3,500個停車位；
- (2) 本集團根據華潤置地關連人士未售停車位估計數量作出的相關年度銷售計劃。截至二零二二年九月三十日，華潤置地擁有約193,000個停車位；
- (3) 根據華潤置地關連人士每年交付的住宅物業預計新增在管總建築面積約20百萬平方米而估計的未來三年未售停車位建築面積；
- (4) 為使本集團開始購入未售停車位，新開發項目達致滿意水平住戶租用率的所需速率；
- (5) 採購價格預計升幅；及
- (6) 本集團致力以實際可行且有利可圖的方式擴大社區增值服務的資產投資服務。

4. 二零二三年華潤(集團)採購框架協議

- 訂約方 ： 本公司及華潤(集團)
- 日期 ： 二零二二年十月二十五日
- 期限 ： 自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日
- 事項 ： (1) 本集團可不時自華潤(集團)關連人士採購若干種類的貨品及服務，包括員工制服、食品、公用資源(燃氣及電力)及技術服務(為方便管理，本集團已將該等交易整合)；及

- (2) 華潤(集團)關連人士可不時通過積分兌換就華潤通用戶自本集團採購營銷服務。

定價基準 : 在政府機構可能規定的任何指導價規限下，採購貨品及服務的代價乃雙方經參考當前市價、供應品、產品及服務的數量及品質及付款條款等其他條款而公平磋商釐定。

二零二零年華潤(集團)採購框架協議項下的歷史交易金額

截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度上限及截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年六月三十日止六個月的歷史交易金額載列如下：

	截至十二月三十一日止年度						截至
	二零二零年		二零二一年		二零二二年		六月三十日
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		止六個月
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	
本集團的購買金額	68,550	34,641	101,662	59,039	151,476	18,907	
華潤(集團)關連人士的購買金額	115	19	253	118	278	173	

二零二三年華潤(集團)採購框架協議項下的年度上限及釐定基準

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度，二零二三年華潤(集團)採購框架協議的最高年度購買總金額不得超過以下上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	年度上限		
	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
本集團的購買金額	200,000	260,000	330,000
華潤(集團)關連人士的購買金額	65,000	85,000	110,000

上述年度上限經參考以下因素釐定：

- (1) 截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年六月三十日止六個月的歷史交易金額；
- (2) 預期本集團因擴充業務(包括僱員人數自然增長、項目數量增加及新增「萬象星」積分品牌，令華潤通兌換規模有所增加)而對華潤(集團)關連人士相關供應品、產品及服務需求有所上升；
- (3) 預期華潤(集團)關連人士對本集團的服務的需求有所上升(包括新增「萬象星」積分品牌，令華潤通兌換規模有所增加)；及
- (4) 截至二零二五年十二月三十一日止三個年度，供應品、產品及服務平均市價的預期升幅。

5. 二零二三年華潤(集團)商業運營服務框架協議

- 訂約方 : 本公司及華潤(集團)
- 日期 : 二零二二年十月二十五日
- 期限 : 自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日
- 事項 : 本集團可不時向華潤(集團)關連人士的商業物業(包括購物中心及寫字樓)提供商業運營服務。

商業運營服務包括(i)開業前管理服務(例如定位及設計管理服務與招商及管理服務)及(ii)運營管理服務(例如開業籌備服務、租戶指導、消費者管理、市場推廣及宣傳以及信息化產品服務)。

- 定價基準 : 在政府機構可能規定的任何指導價規限下，服務費乃參考(i)物業位置及面積；(ii)物業品牌及定位；(iii)所提供服務的範圍及標準；(iv)提供相關服務的預計經營成本(其中包括勞工成本、材料成本及行政成本)；及(v)同類服務的當前市場收費而公平磋商釐定。

二零二零年華潤(集團)商業運營服務框架協議項下的歷史交易金額

截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度上限以及截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年六月三十日止六個月的歷史交易金額載列如下：

	二零二零年		二零二一年		二零二二年	
	截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額
本集團已收取／將收取的服務費	11,160	6,521	142,984	74,958	147,612	27,909 ⁽¹⁾

附註：

- (1) 截至二零二二年六月三十日止六個月，與所有購物中心及寫字樓商業運營服務相關的服務費因同一期間購物中心及寫字樓所提供的租金減免而低於預期。

二零二三年華潤(集團)商業運營服務框架協議項下的年度上限及釐定基準

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度，華潤(集團)商業運營服務框架協議的最高年度服務費總額不得超過以下上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	年度上限	年度上限	年度上限
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團將收取的服務費	170,000	220,000	280,000

上述年度上限乃參考以下因素釐定：

- (1) 截至本公告日期與華潤(集團)關連人士的現有合同及現有前期項目數目，當中計及截至二零二五年十二月三十一日止三個年度預期將開始六個新項目(預計建築面積約為300,000平方米)；
- (2) 截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年六月三十日止六個月的歷史交易金額；
- (3) 本集團所產生經營成本的預計增長；
- (4) 日後提供商業運營服務的商業物業預計財務表現；及
- (5) 華潤(集團)關連人士需求(包括對信息化產品服務的需求)的預計增長。

6. 二零二三年華潤(集團)增值服務框架協議

訂約方	:	本公司及華潤(集團)
日期	:	二零二二年十月二十五日
期限	:	自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日
事項	:	本集團可不時就華潤(集團)關連人士開發及／或擁有的住宅物業及其他非商業物業向彼等提供增值服務。

所提供的增值服務包括社區增值服務(例如社區生活服務及經紀及資產服務)及針對物業開發商的增值服務(例如顧問服務、前期籌備服務及交付前營銷服務)。

定價基準：在政府機構可能規定的任何指導價規限下，服務費乃經雙方考慮同類服務的公開市場當前收費及歷史費用，參考(i)所提供服務的範圍及標準；(ii)物業類型、位置及面積；(iii)提供服務的預計經營成本（其中包括勞工成本、材料成本及行政成本）；及(iv)本集團通常就同類服務向獨立第三方收取的費用而公平磋商釐定。

二零二零年華潤(集團)增值服務框架協議項下的歷史交易金額

截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度上限以及截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年六月三十日止六個月的歷史交易金額載列如下：

	截至十二月三十一日止年度				截至六月三十日止六個月	
	二零二零年		二零二一年		二零二二年	
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額
本集團就社區增值服務已／將收取的費用	1,392	509	6,124	454	20,000 ⁽¹⁾	6,883
本集團就針對物業開發商的增值服務已／將收取的費用	21,240	9,263	27,790	1,123	29,463 ⁽¹⁾	0
總計	22,632	9,772	33,914	1,577	49,463⁽¹⁾	6,883

附註：

- (1) 有關修訂截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度上限的詳情請參閱本公司日期為二零二二年十月二十五日的公告。

二零二三年華潤(集團)增值服務框架協議項下的年度上限及釐定基準

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度，二零二三年華潤(集團)增值服務框架協議的最高年度服務費總額不得超過以下上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	年度上限		
	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
本集團就社區增值服務將收取的費用	50,000	80,000	130,000
本集團就針對物業開發商的增值服務 將收取的費用	<u>15,000</u>	<u>20,000</u>	<u>25,000</u>
總計	<u>65,000</u>	<u>100,000</u>	<u>155,000</u>

上述年度上限乃參考以下因素釐定：

- (1) 截至本公告日期的現有合同；
- (2) 截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年六月三十日止六個月的歷史交易金額；
- (3) 本集團所產生經營成本的預計增長；及
- (4) 華潤(集團)關連人士對本集團服務需求的預計增長，預計乃根據以下各項得出：
(a)截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年六月三十日止六個月向物業開發商提供增值服務和社區增值服務的過往增長趨勢、及
(b)華潤(集團)關連人士於截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度各年將交付住宅物業及其他非商業物業的預計新增在管總建築面積約25百萬平方米。

7. 二零二三年華潤置地採購框架協議

訂約方	:	本公司及華潤置地
日期	:	二零二二年十月二十五日
期限	:	自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日
事項	:	本集團可不時自華潤置地關連人士採購若干種類的貨品及服務，包括室內設計與施工、購買傢俱及固定裝置、公用資源(水電)及技術服務。
定價基準	:	在政府機構可能規定的任何指導價規限下，代價乃雙方經參考當前市價、供應品、產品及服務的數量及品質及付款條款等其他條款而公平磋商釐定。

二零二零年華潤置地採購框架協議項下的歷史交易金額

截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度上限以及截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年六月三十日止六個月的歷史交易金額載列如下：

	二零二零年		二零二一年		二零二二年	
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額
本集團的購買金額	299,111	141,033	590,954	99,412	860,366	97,443

二零二三年華潤置地採購框架協議項下的年度上限及釐定基準

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度，二零二三年華潤置地採購框架協議的最高年度購買總額不得超過以下上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	年度上限		
	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
本集團的購買金額	400,000	420,000	440,000

以上年度上限乃參考以下因素釐定：

- (1) 截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年六月三十日止六個月的歷史交易金額；
- (2) 本集團對相關供應品、產品及服務的預期需求，包括商業分租模式下本集團於項目開始前對供應品、產品及服務的需求；
- (3) 華潤置地關連人士於二零二三年、二零二四年及二零二五年各年將交付住宅物業的預計新增在管總建築面積約20百萬平方米；及
- (4) 截至二零二五年十二月三十一日止三個年度預計供應品、產品及服務平均市價的升幅。

8. 二零二三年存款及金融服務框架協議

- 訂約方 : 本公司及華潤銀行
- 日期 : 二零二二年十月二十五日
- 期限 : 自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日
- 事項 : 本集團可不時 :
- (1) 將現金存入華潤銀行，而華潤銀行將向本集團提供存款服務並就有關存款向本集團支付存款利息；及
 - (2) 使用華潤銀行之商業銀行服務，包括但不限於信用狀、擔保函、授出附有抵押品的貸款、票據承兌及貼現服務、貿易應收款項保理服務、提供貸款及抵押、理財及現金管理服務、財務顧問服務及訂約方協定之其他金融服務。
- 定價基準 : 華潤銀行的任何存款、金融服務及產品的利息、條款與條件均與任何其他客戶向華潤銀行存入相若存款、金融服務及／或產品之利息、條款與條件相同，利率乃參考更優惠利率釐定。

二零二零年存款及金融服務框架協議的歷史交易金額

截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度上限以及截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年六月三十日止六個月之歷史交易金額載列如下：

	截至十二月三十一日止年度						截至 六月三十日 止六個月
	二零二零年		二零二一年		二零二二年		
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	
本集團已／將存放於華潤銀行的最高每日存款額	525,000	411,700	525,000	448,839	525,000	415,600	
華潤銀行已／將提供的金融服務及產品的單日最高金額	821,429	0	821,429	0	821,429	0	

二零二三年存款及金融服務框架協議的年度上限及釐定基準

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度，二零二三年存款及金融服務框架協議下本集團存放於華潤銀行的最高每日存款額及華潤銀行所提供的金融服務及產品（不包括僅本集團支付的費用及佣金用於計算相關百分比的華潤銀行提供的存款服務及金融服務）的單日最高金額不得超過以下上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	年度上限		
	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
本集團將存放於華潤銀行的最高每日存款額	700,000	700,000	700,000
華潤銀行將提供金融服務及產品的單日最高金額	500,000	500,000	500,000

最高每日存款額適用於相關年度的每日，而單日最高金額以相關年度每天結束時的個別餘額計算，而不合併計算前日所發生的單日金額。

預期本集團就華潤銀行於二零二三年存款及金融服務框架協議期內所提供金融服務支付的年度費用及佣金總額不會超過相關百分比率0.1%，故根據上市規則，該等安排將屬符合最低豁免水平的交易。

上述年度上限乃參考以下各項釐定：

- (1) 截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年六月三十日止六個月我們存放於華潤銀行的歷史每日最高存款額；
- (2) 基於我們預計日後業務規模及存款服務需求，本集團目前及預計未來現金流量狀況；及
- (3) 本集團的業務需求及預期華潤銀行所提供的服務水平。

B. 非豁免持續關連交易

9. 二零二三年華潤置地物業管理服務框架協議

訂約方	:	本公司及華潤置地
日期	:	二零二二年十月二十五日
期限	:	自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止，惟須待獨立股東批准
事項	:	本集團可不時就華潤置地關連人士開發及／或擁有的住宅及／或商業物業及其他物業向彼等提供物業管理服務。

定價基準：在政府機構可能規定的任何指導價規限下，物業管理費乃根據相關投標／挑選程序及參考(i)物業類型、位置及面積、(ii)物業品牌及定位、(iii)所提供服務的範圍及標準、(iv)提供服務的預計經營成本(其中包括勞工成本、材料成本及行政成本)、(v)客戶情況、及(vi)公開市場上同類服務的當前市場收費及歷史費用而公平磋商釐定。

二零二零年華潤置地物業管理服務框架協議的的歷史交易金額

截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度上限以及截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年六月三十日止六個月的歷史交易金額載列如下：

	截至十二月三十一日止年度						截至
	二零二零年		二零二一年		二零二二年		六月三十日
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		止六個月
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	
本集團已／將收取的物業管理費(商業物業)	971,489	662,824	662,057	594,752	845,405	326,456	
本集團已／將收取的物業管理費(住宅物業及其他非商業物業)	378,475	239,138	531,894	228,504	735,832	83,119	
總計	1,349,964	901,962	1,193,951	823,256	1,581,237	409,575	

二零二三年華潤置地物業管理服務框架協議的年度上限及釐定基準

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度，二零二三年華潤置地物業管理服務框架協議的最高年度管理費總額不得超過以下上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	年度上限		
	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
本集團將收取的物業管理費(商業物業)	1,300,000	1,450,000	1,600,000
本集團將收取的物業管理費(住宅物業及 其他非商業物業)	<u>525,000</u>	<u>725,000</u>	<u>1,015,000</u>
總計	<u>1,825,000</u>	<u>2,175,000</u>	<u>2,615,000</u>

以上年度上限乃參考以下因素釐定：

- (1) 特別對於商業物業的物業管理費而言：截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度，本集團已分別為80個、88個及90個項目訂立合同(在管建築面積分別約8.4百萬平方米、9.3百萬平方米及9.5百萬平方米)；截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度，估計分別會額外增加13個、10個及8個項目(在管建築面積分別約1.3百萬平方米、1.3百萬平方米及0.8百萬平方米)；
- (2) 特別對於住宅物業及其他非商業物業的物業管理費而言：(a)基於華潤置地關連人士每年所交付住宅物業的預計新增在管總建築面積合共約20百萬平方米而估計的截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度的未售物業建築面積；(b)過往住宅物業平均空置率；及(c)估計每平方米管理服務收費；

- (3) 基於華潤置地二零二二年中期報告所披露的前期項目得出華潤置地的預計需求增長，據此，截至二零二二年六月三十日，華潤置地有(a)建築面積合共66.14百萬平方米的土地儲備(其中，55.44百萬平方米用作開發用途及10.70百萬平方米用作投資用途)，足夠未來三至五年開發之用、及(b)合共57個購物中心前期項目；
- (4) 截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年六月三十日止六個月的歷史交易額；及
- (5) 本集團產生的預計經營成本增幅。

10. 二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議

訂約方	:	本公司及華潤置地
日期	:	二零二二年十月二十五日
期限	:	自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止，惟須待獨立股東批准
事項	:	本集團可不時向華潤置地關連人士提供商業物業(包括購物中心及寫字樓)的商業運營服務。

商業運營服務包括(i)開業前管理服務(例如定位及設計管理服務與招商及管理服務)及(ii)運營管理服務(例如開業籌備服務、租戶指導、消費者管理、市場推廣及宣傳及信息化產品服務)。

定價基準：在政府機構可能規定的任何指導價規限下，服務費乃經參考(i)物業位置及面積，(ii)物業品牌及定位，(iii)所提供服務的範圍及標準，(iv)提供服務的預計經營成本(其中包括勞工成本、材料成本及行政成本)，及(v)就同類服務的當前市場收費而公平磋商釐定。

二零二零年華潤置地商業運營服務框架協議的歷史交易金額

截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度上限以及截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年六月三十日止六個月的歷史交易金額載列如下：

	二零二零年		二零二一年		二零二二年	
	截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額
本集團已／將收取的服務費	904,638	819,190	1,581,347	1,458,262	1,807,973	694,001 ⁽¹⁾

附註：

- (1) 截至二零二二年六月三十日止六個月，與所有購物中心及寫字樓商業運營服務相關的服務費因同一期間購物中心及寫字樓所提供的租金減免而低於預期。

二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議項下的年度上限及釐定基準

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度，二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議的最高年度服務費總額不得超過以下上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	年度上限		
	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團將收取的服務費	3,000,000	4,000,000	5,000,000

以上年度上限乃參考以下因素釐定：

- (1) 截至本公告日期與華潤置地關連人士的現有合同及現有前期項目數目。本集團於截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度已分別為100、111及116個項目(在管建築面積分別約為10.2百萬平方米、11.6百萬平方米及12.1百萬平方米)訂立合同，並估計於截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度分別有4、7及5個新增項目(在管建築面積分別約為0.4百萬平方米、0.9百萬平方米及0.5百萬平方米)；
- (2) 截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年六月三十日止六個月的歷史交易金額；
- (3) 本集團所產生經營成本的預計增長；
- (4) 目前／日後提供商業運營服務的商業物業預計財務表現；及
- (5) 基於華潤置地二零二二年中期報告所披露的前期項目得出華潤置地的預計需求增長，據此，截至二零二二年六月三十日，華潤置地有(a)建築面積合共66.14百萬平方米的土地儲備(其中，55.44百萬平方米用作開發用途及10.70百萬平方米用作投資用途)，足夠未來三至五年開發之用；及(b)合共57個購物中心前期項目。

11. 二零二三年華潤置地增值服務框架協議

- 訂約方 : 本公司及華潤置地
- 日期 : 二零二二年十月二十五日
- 期限 : 自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日，惟須待獨立股東批准
- 事項 : 本集團可不時就華潤置地關連人士開發及／或擁有的住宅物業及其他非商業物業向彼等提供增值服務。

增值服務包括社區增值服務(例如社區生活服務及經紀及資產服務)及針對物業開發商的增值服務(例如顧問服務、前期籌備服務及交付前營銷服務)。

- 定價基準 : 在政府機構可能規定的任何指導價規限下，服務費乃經雙方考慮同類服務的公開市場當前收費及歷史費用，參考(i)所提供服務的範圍及標準；(ii)物業類型、位置及面積；(iii)提供服務的預計經營成本(其中包括勞工成本、材料成本及行政成本)；及(iv)本集團通常就同類服務向獨立第三方收取的費用而公平磋商釐定。

二零二零年華潤置地增值服務框架協議項下的歷史交易金額

截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度上限以及截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年六月三十日止六個月的歷史交易金額載列如下：

	截至十二月三十一日止年度						截至 六月三十日 止六個月
	二零二零年		二零二一年		二零二二年		
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	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	51,880	24,614	91,700	46,807	110,604	94,958	
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	660,289	532,350	863,897	739,559	915,919	277,883	
總計	712,169	556,964	955,597	786,366	1,026,523	372,841	

二零二三年華潤置地增值服務框架協議項下的年度上限及釐定基準

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度，二零二三年華潤置地增值服務框架協議的最高年度服務費總額不得超過以下上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	年度上限		
	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
本集團就社區增值服務將收取的費用	300,000	450,000	700,000
本集團就針對物業開發商的增值服務 將收取的費用	<u>1,250,000</u>	<u>1,550,000</u>	<u>1,850,000</u>
總計	<u>1,550,000</u>	<u>2,000,000</u>	<u>2,550,000</u>

以上年度上限乃參考以下因素釐定：

- (1) 特別對於針對物業開發商的增值服務：截至本公告日期的現有合同；
- (2) 截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年六月三十日止六個月的歷史交易金額；
- (3) 本集團所產生經營成本的預計增長；及

- (4) 基於華潤置地的前期項目得出華潤置地對本集團服務需求的預計增長，預計乃根據以下各項得出：(a)截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年六月三十日止六個月向物業開發商提供增值服務和社區增值服務的過往增長趨勢；(b)華潤置地關連人士於二零二三年、二零二四年及二零二五年各年將交付住宅物業的預計新增在管總建築面積約20百萬平方米；及(c)根據華潤置地二零二二年中期報告，截至二零二二年六月三十日，華潤置地有建築面積合共66.14百萬平方米的土地儲備（其中，55.44百萬平方米用作開發用途及10.70百萬平方米用作投資用途），足夠未來三至五年開發之用。

12. 二零二三年華潤(集團)物業管理服務框架協議

- 訂約方 : 本公司及華潤(集團)
- 日期 : 二零二二年十月二十五日
- 期限 : 自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日，惟須待獨立股東批准
- 事項 : 本集團可不時就華潤(集團)關連人士開發及／或擁有的住宅及／或商業物業及其他物業向彼等提供物業管理服務。
- 定價基準 : 在政府機構可能規定的任何指導價規限下，物業管理費乃參考(i)物業類型、位置及面積、(ii)物業品牌及定位、(iii)所提供服務的範圍及標準、(iv)提供服務的預計經營成本（其中包括勞工成本、材料成本及行政成本）、(v)客戶情況、及(vi)同類服務的公開市場當前收費及歷史費用而公平磋商釐定。

二零二零年華潤(集團)物業管理服務框架協議項下的歷史交易金額

截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度上限以及截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年六月三十日止六個月的歷史交易金額載列如下：

	截至十二月三十一日止年度				截至 六月三十日 止六個月	
	二零二零年		二零二一年		二零二二年	
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額
本集團已／將收取的物業管理費(商業物業)	426,013	201,928	376,173	191,431	230,980 ⁽¹⁾	103,481
本集團已／將收取的物業管理費(住宅物業及其他非商業物業)	34,421	31,894	48,449	38,175	202,455 ⁽¹⁾	27,308
總計	460,434	233,822	424,622	229,606	433,435⁽¹⁾	130,789

附註：

- (1) 有關修訂截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度上限的詳情請參閱本公司日期為二零二二年十月二十五日的公告。

二零二三年華潤(集團)物業管理服務框架協議項下的年度上限及釐定基準

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度，二零二三年華潤(集團)物業管理服務框架協議的最高年度管理費總額不得超過以下所載上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	年度上限		
	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
本集團將收取的物業管理費(商業物業)	295,000	395,000	495,000
本集團將收取的物業管理費(住宅物業及 其他非商業物業)	<u>570,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>1,250,000</u>
總計	<u>865,000</u>	<u>1,395,000</u>	<u>1,745,000</u>

以上年度上限乃參考以下因素釐定：

- (1) 特別對於商業物業的物業管理費而言：截至本公告日期與華潤(集團)關連人士的現有合同及現有前期項目數目，當中計及截至二零二五年十二月三十一日止三個年度預期將開始的六個新項目(估計總建築面積約為300,000平方米)；

- (2) 對於住宅物業及其他非商業物業的物業管理費而言：(a)截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年六月三十日止六個月的歷史交易金額及增長趨勢；(b)華潤(集團)關連人士於截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度各年將交付住宅物業及其他非商業物業的預計新增在管總建築面積約25百萬平方米；(c)過往住宅物業平均空置率；及(d)估計每平方米管理服務收費；
- (3) 截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年六月三十日止六個月的歷史交易金額；及
- (4) 本集團所產生經營成本的預計增長。

III. 訂立持續關連交易的理由及裨益

A. 物業租賃

二零二三年華潤置地物業租賃框架協議及二零二三年華潤(集團)物業租賃框架協議(1)使本集團能夠自華潤置地關連人士及華潤(集團)關連人士租賃若干物業自用作辦公室及／或員工宿舍及就經營目的用作經營租賃，提高本集團的營運效率；及(2)通過按商業分租模式向華潤置地關連人士及華潤(集團)關連人士出租以供其自用，增加本集團的收益。

B. 購買停車位

二零二三年停車位購買框架協議使本集團能夠在繼續擴大社區增值服務的同時，購買由華潤置地關連人士所擁有的未售停車位的擁有權及／或使用權。

C. 採購貨品與服務

二零二三年華潤(集團)採購框架協議使本集團可採購若干貨品與服務，包括員工制服、食品、公用資源(燃氣及電力)及技術服務(為方便本集團管理該等交易，本集團已將其自另一方整合)，亦使華潤(集團)關連人士可為華潤通用戶自本集團採購營銷服務。

二零二三年華潤置地採購框架協議使本集團可自華潤置地取得穩定可靠的貨品與服務供應，包括室內設計與施工、購買傢俱及固定裝置、公用資源(水電)及技術服務，華潤置地通過多年合作了解本集團的要求。

D. 提供商業運營服務

二零二三年華潤(集團)商業運營服務框架協議及二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議通過提供商業運營服務(其為本集團主要業務活動)為本集團帶來額外收益。

E. 提供增值服務

二零二三年華潤(集團)增值服務框架協議及二零二三年華潤置地增值服務框架協議通過提供增值服務(其為本集團主要業務活動)為本集團帶來額外收益。

F. 提供物業管理服務

二零二三年華潤置地物業管理服務框架協議及二零二三年華潤(集團)物業管理服務框架協議通過提供物業管理服務(其為本集團主要業務活動)為本集團帶來額外收益。

G. 存款及其他金融服務

二零二三年存款及金融服務框架協議使本集團可使用華潤銀行的存款及其他金融服務，並按正常商業條款支持華潤股份有限公司及其附屬公司內的發展，而有關程度不會令本集團的資源承擔風險或影響其與其他金融機構的關係。

IV. 一般資料

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)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。

華潤銀行

華潤銀行為中國銀行保險監督管理委員會規管下的持牌銀行，總部設於中國珠海。華潤銀行的分行及支行遍佈中國不同地區，於該等地區經營並提供金融及商業銀行服務。於二零二二年九月三十日，華潤銀行約有分支機構114家，其中：珠海市設有總行1家，分行2家(1家在橫琴及1家在珠海)，支行37家；深圳市設有分行2家(1家在前海及1家在深圳)，支行27家；中山市設有分行1家，支行5家；佛山市設有分行1家，支行9家；東莞市設有分行1家，支行8家；惠州市設有分行1家，支行10家；廣州市設有分行1家，支行6家；江門市設有分行1家；肇慶市設有分行1家；以及在廣東德慶、廣西百色各設有村鎮銀行1家。截至本公告日期，華潤銀行由華潤股份有限公司持有約70.28%。

華潤置地

華潤置地主要在中國從事發展及銷售已開發物業、物業投資及管理、酒店營運及提供建築、裝修及其他物業發展相關服務。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)由中國華潤有限公司間接全資擁有。

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。本集團主要在中國從事提供住宅物業管理服務與商業運營及物業管理服務。截至本公告日期，本公司由華潤置地持有約72.29%。

V. 內部控制措施

為了進一步保障股東(包括少數股東)的整體利益，本集團已實施以下與持續關連交易有關的內部控制措施：

- 本集團已審批內部指引，其中規定倘任何建議關連交易的價值預期會超出若干最低金額，有關員工須向相關事業部負責人報告該等建議交易以便本公司開展必要的額外評估及審批程序並確保本公司將遵守上市規則第14A章的適用規定；及

- 本公司將向獨立非執行董事及核數師提供資料及證明文件以供其對本公司訂立的持續關連交易進行年度審閱。根據上市規則的規定，獨立非執行董事將每年就持續關連交易是否於本集團日常及一般業務過程訂立、是否按一般商務條款訂立、是否遵照其規管協議、是否按公平合理的條款訂立及是否符合股東整體利益向董事會作出確認，核數師則將每年就其是否註注意到任何使其認為持續關連交易未獲董事會審批、於所有重大方面並無按照本集團的定價政策、並非按照於所有重大方面規管交易的有關協議訂立或超出上限的事宜向董事會作出確認。

VI. 上市規則的涵義

於本公告日期，(1)本公司由華潤置地持有約72.29%；(2)華潤置地由華潤(集團)間接持有約59.55%，而華潤(集團)由中國華潤有限公司間接全資擁有；及(3)華潤銀行由華潤股份有限公司持有約70.28%。因此，根據上市規則，華潤置地、華潤(集團)及華潤銀行為本公司的關連人士。

A. 部分豁免持續關連交易

由於有關二零二三年持續關連交易協議項下擬進行交易(載於本公告「II. 重續持續關連交易 – A. 部分豁免持續關連交易」一節)的一項或多項適用百分比率超過0.1%但均低於5%，其項下擬進行交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下獨立股東批准規定。

B. 非豁免持續關連交易

由於有關二零二三年持續關連交易協議項下擬進行交易(載於本公告「II. 重續持續關連交易－B. 非豁免持續關連交易」一節)的一項或多項適用百分比率超過5%，其項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

VII. 董事會意見

鑒於本公告第III節之理由及裨益，董事(僅除就非豁免持續關連交易而言，獨立非執行董事將於審議獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見後達致意見)認為，二零二三年持續關連交易協議及其項下擬進行交易乃按公平基準磋商，並按一般商業條款或更佳之條款及在本集團的日常業務中進行，相關條款屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

概無董事於二零二三年持續關連交易協議項下之交易擁有任何重大權益。除非執行董事李欣先生及郭世清先生(同時擔任華潤置地之執行董事)外，彼等概無就批准二零二三年持續關連交易協議及其項下擬進行交易之相關董事會決議案放棄投票。

VIII. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

由獨立非執行董事(即劉炳章先生、張國正先生、陳宗彝先生及秦虹女士)組成的獨立董事委員會已告成立，以就非豁免持續關連交易向獨立股東提供意見，及獨立財務顧問已獲委任以就非豁免持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

IX. 寄發通函

本公司將於二零二二年十一月十五日或之前向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)：(i)非豁免持續關連交易之進一步詳情、(ii)獨立董事委員會就非豁免持續關連交易致獨立股東之函件、(iii)獨立財務顧問就非豁免持續關連交易致獨立董事委員會及獨立股東之函件、及(iv)召開股東特別大會之通告。

X. 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：

「二零二零年持續關連交易協議」	指	(1)二零二零年華潤置地物業租賃框架協議；(2)二零二零年華潤(集團)物業租賃框架協議；(3)二零二零年停車位購買框架協議；(4)二零二零年華潤(集團)採購框架協議；(5)二零二零年華潤(集團)商業運營服務框架協議；(6)二零二零年華潤(集團)增值服務框架協議；(7)二零二零年華潤置地物業管理服務框架協議；(8)二零二零年華潤置地商業運營服務框架協議；(9)二零二零年華潤置地增值服務框架協議；(10)二零二零年華潤置地採購框架協議；(11)二零二零年華潤(集團)物業管理服務框架協議；及(12)二零二零年存款及金融服務框架協議之統稱
「二零二零年華潤置地商業運營服務框架協議」	指	本公司與華潤置地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之提供商業運營服務訂立的框架協議

「二零二零年華潤置地採購框架協議」	指	本公司與華潤置地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之採購貨品與服務訂立的框架協議
「二零二零年華潤置地物業租賃框架協議」	指	本公司與華潤置地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之物業租賃訂立的框架協議
「二零二零年華潤置地物業管理服務框架協議」	指	本公司與華潤置地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之物業管理服務訂立的框架協議
「二零二零年華潤置地增值服務框架協議」	指	本公司與華潤置地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之提供增值服務(社區增值服務及物業開發商增值服務)訂立的框架協議
「二零二零年華潤(集團)商業運營服務框架協議」	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之提供商業運營服務訂立的框架協議
「二零二零年華潤(集團)採購框架協議」	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之採購貨品與服務訂立的框架協議

「二零二零年華潤(集團)物業租賃框架協議」	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之物業租賃訂立的框架協議
「二零二零年華潤(集團)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之提供物業管理服務訂立的框架協議(經本公司與華潤(集團)就修訂本集團物業管理費之年度上限而於二零二二年十月二十五日訂立的協議所修訂)
「二零二零年華潤(集團)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之提供增值服務(社區增值服務及物業開發商增值服務)訂立的框架協議(經本公司與華潤(集團)就修訂本集團就社區增值服務收取費用之年度上限而於二零二二年十月二十五日訂立的協議所修訂)
「二零二零年存款及金融服務框架協議」	指	本公司與華潤銀行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之存款及其他金融服務訂立的框架協議
「二零二零年停車位購買框架協議」	指	本公司與華潤置地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之購買停車位訂立的框架協議

「二零二三年持續 關連交易協議」	指	(1)二零二三年華潤置地物業租賃框架協議；(2)二零二三年華潤(集團)物業租賃框架協議；(3)二零二三年停車位購買框架協議；(4)二零二三年華潤(集團)採購框架協議；(5)二零二三年華潤(集團)商業運營服務框架協議；(6)二零二三年華潤(集團)增值服務框架協議；(7)二零二三年華潤置地物業管理服務框架協議；(8)二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議；(9)二零二三年華潤置地增值服務框架協議；(10)二零二三年華潤置地採購框架協議；(11)二零二三年華潤(集團)物業管理服務框架協議；及(12)二零二三年存款及金融服務框架協議之統稱
「二零二三年華潤 置地商業運營服務 框架協議」	指	本公司與華潤置地於二零二二年十月二十五日就截至二零二五年十二月三十一日止三個年度之提供商業運營服務訂立的框架協議
「二零二三年華潤置 地採購框架協議」	指	本公司與華潤置地於二零二二年十月二十五日就截至二零二五年十二月三十一日止三個年度之採購貨品與服務訂立的框架協議
「二零二三年華潤 置地物業租賃 框架協議」	指	本公司與華潤置地於二零二二年十月二十五日就截至二零二五年十二月三十一日止三個年度之物業租賃訂立的框架協議
「二零二三年華潤 置地物業管理服務 框架協議」	指	本公司與華潤置地於二零二二年十月二十五日就截至二零二五年十二月三十一日止三個年度之物業管理服務訂立的框架協議

「二零二三年華潤 置地增值服務 框架協議」	指	本公司與華潤置地於二零二二年十月二十五日就截至二零二五年十二月三十一日止三個年度之提供增值服務(社區增值服務及物業開發商增值服務)訂立的框架協議
「二零二三年華潤 (集團)商業運營服 務框架協議」	指	本公司與華潤(集團)於二零二二年十月二十五日就截至二零二五年十二月三十一日止三個年度之提供商業運營服務訂立的框架協議
「二零二三年華潤 (集團)採購框架 協議」	指	本公司與華潤(集團)於二零二二年十月二十五日就截至二零二五年十二月三十一日止三個年度之採購貨品與服務訂立的框架協議
「二零二三年華潤 (集團)物業租賃 框架協議」	指	本公司與華潤(集團)於二零二二年十月二十五日就截至二零二五年十二月三十一日止三個年度之物業租賃訂立的框架協議
「二零二三年華潤 (集團)物業管理 服務框架協議」	指	本公司與華潤(集團)於二零二二年十月二十五日就截至二零二五年十二月三十一日止三個年度之提供物業管理服務訂立的框架協議
「二零二三年華潤 (集團)增值服務 框架協議」	指	本公司與華潤(集團)於二零二二年十月二十五日就截至二零二五年十二月三十一日止三個年度之提供增值服務(社區增值服務及物業開發商增值服務)訂立的框架協議
「二零二三年存款 及金融服務框架 協議」	指	本公司與華潤銀行於二零二二年十月二十五日就截至二零二五年十二月三十一日止三個年度之存款及其他金融服務訂立的框架協議

「二零二三年停車位 購買框架協議」	指	本公司與華潤置地於二零二二年十月二十五日就截至二零二五年十二月三十一日止三個年度之購買停車位訂立的框架協議
「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
「華潤銀行」	指	珠海華潤銀行股份有限公司，為受中國銀行保險監督管理委員會監管的持牌銀行，總部設於中國珠海
「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)
「華潤置地關連 人士」	指	華潤置地及其聯繫人
「華潤(集團)」	指	華潤(集團)有限公司，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(不包括華潤置地關連人士)
「華潤集團」	指	華潤(集團)及其各自之附屬公司

「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)有關非豁免持續關連交易的協議
「建築面積」	指	建築面積
「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
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事(即劉炳章先生、張國正先生、陳宗彝先生及秦虹女士)組成的董事委員會
「獨立財務顧問」	指	英高財務顧問有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，為有關非豁免持續關連交易的獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	毋須於股東特別大會上放棄投票之股東
「獨立第三方」	指	並非本公司或任何附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東，或任何有關董事、最高行政人員或主要股東之聯繫人的個人或公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

「非豁免持續關連交易」	指	本公告「II.重續持續關連交易－B.非豁免持續關連交易」一節所提述之二零二三年持續關連交易協議項下擬進行的交易
「部分豁免持續關連交易」	指	本公告「II.重續持續關連交易－A.部分豁免持續關連交易」一節所提述之二零二三年持續關連交易協議項下擬進行的交易
「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)
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂)
「股東」	指	本公司股份持有人
「平方米」	指	平方米
「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
「%」	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。