

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)

## 持續關連交易

### 二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議之補充協議

茲提述華潤萬象生活有限公司(「本公司」)日期為二零二二年十月二十五日有關重續持續關連交易的公告(「重續持續關連交易公告」)及本公司日期為二零二二年十一月十五日及二零二二年十一月二十九日有關延遲寄發有關重續持續關連交易之通函的公告(「延遲公告」)。除另有界定者外，本公告所用詞彙與重續持續關連交易公告所界定者具相同涵義。

#### I. 二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議之補充協議

於二零二二年十二月七日，本公司與華潤置地訂立二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議之補充協議(「補充協議」)，據此，二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議(經補充協議修訂)(「經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議」)的期限應延長至15年，即自二零二三年一月一日起至二零三七年十二月三十一日止。經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議須待獨立股東於股東特別大會上批准後方會生效。除上文所述者外，經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議的所有其他條款(包括截至二零二五年十二月三十一日止年度的年度上限)維持不變。

## 獨立財務顧問對經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議期限之意見

經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議之期限為15年，超過三年。根據上市規則第14A.52條，本公司已委任獨立財務顧問解釋年限需要較長的原因，並確認協議的期限合乎業內該類協議的一般處理方法。於評估經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議的期限應超過三年的原因時，獨立財務顧問已根據本集團管理層提供的資料及公開可得的資料考慮以下因素：

- (1) 本集團為中國領先的住宅物業管理服務、商業運營及物業管理服務以及其他增值服務的服務提供商。為此，本公司管理層認為且獨立財務顧問認同，經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議的條款及其項下擬進行的交易是在本公司的日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立；
- (2) 於本公司分拆及獨立上市前，本公司為華潤置地的一部分，本集團已向華潤置地關連人士長期提供各項服務，包括商業運營服務。因此，本公司管理層認為且獨立財務顧問認同，簽訂經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議有利於本公司；及
- (3) 經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議期限較長，(i)為本集團提供商業運營服務的業務提供穩定性；(ii)為該業務的長期收益增長提供穩定性；及(iii)為本公司制定該業務的長期策略提供便利。

在考慮經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議之期限是否屬於業內與其相似之合同的一般處理方法時，獨立財務顧問已：

- (1) 自本公司獲得並審閱與獨立第三方訂立的商業運營服務合同樣本，並注意到樣本合同的期限介乎15至20年；
- (2) 注意到其他三家將商業運營服務作為其主要業務分部之一的聯交所上市公司的商業運營服務合同期限介乎5至37年（或無固定期限）；及
- (3) 注意到其他案例，即香港上市公司透過訂立期限超過三年的框架協議，或在三年期框架協議下訂立三年以上的個別合同，以訂立三年以上的商業運營服務的持續關連交易。

基於上述考慮，獨立財務顧問認為：(i)經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議的期限需要超過三年；及(ii)該類合同期限長達15年合乎業內該類協議的一般處理方法。詳情請參閱通函所載獨立財務顧問函件，預計該通函將於二零二二年十二月十六日或之前寄發予股東。

## II. 經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議

下文重列經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議的主要條款：

- 訂約方                         :     本公司及華潤置地
- 期限                             :     自二零二三年一月一日起至二零三七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、市場推廣及宣傳及產品信息化服務）。
- 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)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		截至十二月三十一日止年度		截至	
	人民幣千元		二零二一年		六月三十日	
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	二零二二年	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 <sup>(1)</sup>

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。

## 經修訂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，經修訂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) 截至重續持續關連交易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。

由於經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議的期限為二零二三年一月一日至二零三七年十二月三十一日，本公司將與華潤置地在接近二零二五年底時協商二零二六年及其後華潤置地應付服務費的年度上限。本公司須遵守上市規則第14A章項下關於重續經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議項下擬進行交易的年度上限的規定。倘若重續經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議項下擬進行交易的年度上限須經獨立股東批准，本公司將僅於獲獨立股東批准後，方繼續進行該等交易。

### **III. 進行交易的理由及裨益**

本集團已按市場慣例就提供商業運營服務與獨立第三方訂立為期三年以上的協議。本公司一直在探討與華潤置地訂立長期合同以提供商業運營服務的可能性。本公司認為，就提供商業運營服務訂立長期合同對本集團有利，因為其可於合同期內為本集團提供穩定收益來源，並有助於本集團更有效地制定長期發展策略。鑒於與華潤置地及華潤置地聯繫人的最新討論，本公司與華潤置地於二零二二年十二月七日訂立補充協議。

### **IV. 董事會意見**

鑒於上述理由及裨益，董事（不包括獨立非執行董事，彼等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，經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架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華潤置地商業運營服務框架協議及補充協議項下之交易中擁有任何重大權益。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華潤置地商業運營服務框架協議及補充協議以及其項下擬進行交易之相關董事會決議案放棄投票。

## V. 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(其中包括)經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議項下擬進行交易向獨立股東提供意見，並已委任獨立財務顧問，以就上述事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## VI. 寄發通函

誠如延遲公告所述，本公司將於二零二二年十二月十六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(包括經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議項下擬進行交易)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(包括經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議項下擬進行交易)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。

## VII. 訂約方資料

### 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。



## VIII. 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)由中國華潤有限公司間接全資擁有。因此，根據上市規則，華潤置地為本公司的關連人士。

由於有關經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議項下擬進行交易的一項或多項適用百分比率超過5%，經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議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。

根據上市規則第14A.54條，倘本公司擬對持續關連交易之條款作出重大變更，則本公司須就相關關連交易重新遵守上市規則第14A章之條文。

承董事會命  
華潤萬象生活有限公司  
總裁  
喻霖康

中國，二零二二年十二月七日

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。