

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
二零二三年框架貸款協議

二零二三年框架貸款協議

董事會欣然宣佈，於二零二三年一月二十日，本公司(1)與華潤集團訂立二零二三年境外框架貸款協議及(2)與華潤股份訂立二零二三年境內框架貸款協議。

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%；及(2)華潤置地由華潤集團間接持有約59.55%，而華潤集團由華潤股份間接全資擁有。因此，根據上市規則，華潤集團及華潤股份為本公司的關連人士。

由於二零二三年框架貸款協議項下擬進行交易之一項或多項適用百分比率超過0.1%但均無超過5%，故其項下擬進行之交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下之獨立股東批准規定。

I. 背景

董事會欣然宣佈，於二零二三年一月二十日，本公司(1)與華潤集團訂立二零二三年境外框架貸款協議及(2)與華潤股份訂立二零二三年境內框架貸款協議。

II. 持續關連交易

二零二三年框架貸款協議

二零二三年境外框架貸款協議

訂約方：	本公司及華潤集團
日期：	二零二三年一月二十日
協議期限：	自二零二三年一月二十日至二零二五年十二月三十一日（除非期限經進一步延長）
貸款人：	本公司或其任何同意二零二三年境外框架貸款協議條款並成為訂約方（但不包括於中國成立的任何實體）的附屬公司。
借款人：	華潤集團、華潤系上市公司以及其任何同意二零二三年境外框架貸款協議條款並成為訂約方（但不包括於中國成立的任何實體及本集團任何成員公司）的附屬公司。 每名借款人均可以港元、人民幣或美元借款。
本集團所作貸款的擔保人：	華潤集團（借款人為華潤集團時除外），及除此之外就向華潤系上市公司的附屬公司作出的墊款而言，該華潤系上市公司。於還款日（或提前還款日，如適用），並非由華潤集團全資擁有的借款人須就本集團就相關期間由華潤集團提供的擔保向有關借款人提供的墊款金額，以年利率0.05%向華潤集團支付擔保費。擔保費的利率乃參考第三方金融機構收取的擔保費現行利率而釐定。

- 將予墊付總額： 本集團根據兩份二零二三年框架貸款協議借出的最高未償還款項總額不得超過載列於下文「二零二三年框架貸款協議訂明的年度貸款上限」一節的金額。
- 還款日： 根據本協議所作出的墊款的還款日不得遲於墊款日起計六個月。
- 港元墊款的利率： 相關貸款人與借款人所釐定的年利率，為(i)該港元墊款及該利息期間的有關香港銀行同業拆息；加(ii)息差的總和，而該息差不得為負數，且不得低於：
- (a) 以下兩項的較高者：(i)華潤集團或境況相若的企業借款人於相關期間可向一間銀行或金融機構借取與有關墊款金額相同的款項時所支付的利率，及(ii)貸款人能夠就相關金額及期間自一間銀行或金融機構取得的存款利率；減
 - (b) 相等於或類似有關期間的一段期間的香港銀行同業拆息，為相關貸款人簽訂提取承諾時的最近期所報香港銀行同業拆息。

美元墊款的利率：

相關貸款人與借款人所釐定的年利率，為(i)該美元墊款的有關擔保隔夜融資利率；加(ii)息差的總和，而該息差不得為負數，且不得低於：

- (a) 以下兩項的較高者：(i)華潤集團或境況相若的企業借款人於相關期間可向一間銀行或金融機構借取與有關墊款金額相同的美元款項時所支付的利率，及(ii)貸款人能夠就相關金額及期間自一間銀行或金融機構取得的存款利率；減
- (b) 相等於或類似有關期間的一段期間的擔保隔夜融資利率，為相關貸款人簽訂提取承諾時的最近期所報擔保隔夜融資利率。

人民幣墊款的利率：

相關貸款人與借款人就墊款所釐定的年利率不得為負數，且不得低於以下兩項的較高者：(i)華潤集團或境況相若的企業借款人於相關期間可在香港向一間銀行或金融機構借取與有關墊款金額相同的人民幣款項時所支付的利率，及(ii)貸款人能夠就相關金額及期間於香港自一間銀行或金融機構取得的存款利率。

- 擔保： 擔保人將不可撤回地向相關貸款人保證，借款人（倘擔保人為華潤集團）或屬擔保人附屬公司的借款人（倘擔保人為華潤系上市公司）將就貸款人根據二零二三年境外框架貸款協議貸款予借款人而切實及依時履行借款人對該貸款人負有的義務。就此而言，屬華潤系上市公司的每名擔保人須訂立擔保契據，其附屬公司方獲准根據二零二三年境外框架貸款協議借貸。
- 提前償還： 貸款人及借款人均可透過發出不少於十個營業日的書面通知，以要求償還或預付（視乎情況而定）貸款及累計利息。
- 貸款基準： 全部貸款將由貸款人全權酌情作出。借款人概不提供資產抵押。全部貸款應於發生加速清還事件時按要求到期即時償還，加速清還事件包括借款人未付款；借款人違背該協議，且未於規定期限內糾正；巨額連帶違約；執行抵押權益；破產；解散；廢除協議；華潤集團直接或間接不再為相關借款人的單一最大股東；或就相關借款人而言出現二零二三年境外框架貸款協議所述的重大不利變動。

二零二三年境內框架貸款協議

- 訂約方： 本公司及華潤股份
- 日期： 二零二三年一月二十日
- 協議期限： 自二零二三年一月二十日至二零二五年十二月三十一日（除非期限經進一步延長）
- 貸款人： 本公司於中國成立的任何同意二零二三年境內框架貸款協議條款並成為訂約方的附屬公司。
- 借款人： 華潤股份，以及由華潤股份或華潤系上市公司於中國成立的任何同意二零二三年境內框架貸款協議條款並成為訂約方的附屬公司，但不包括華潤銀行、華潤信託及本公司任何附屬公司。
- 每名借款人均可以人民幣借款。
- 擔保人： 華潤股份（惟借款人為華潤股份的情況除外）
- 將予墊付總額： 本集團根據兩份二零二三年框架貸款協議借出的未償還最高總額不得超出載列於下文「二零二三年框架貸款協議訂明的年度貸款上限」一節的金額。
- 還款日： 根據該協議所作出的墊款的還款日概不遲於墊款日起計六個月。

- 利率： 相關貸款人與借款人所釐定的年利率。利率為以下兩項的較高者：(i)華潤股份或境況相若的企業借款人於相關期間可向一間銀行或金融機構借取與有關墊款金額相同的人民幣款項時所支付的利率，及(ii)貸款人能夠就相關金額及期間自一間銀行或金融機構取得的存款利率；
- 擔保： 華潤股份不可撤回地向相關貸款人擔保切實及依時履行二零二二年境內框架貸款協議所有借款人義務。於還款日(或提前還款日，如適用)，並非由華潤股份全資擁有的借款人須就本集團就相關期間由華潤股份提供的擔保向有關借款人提供的墊款金額，以年利率0.05%向華潤股份支付擔保費。擔保費的利率乃參考第三方金融機構收取的擔保費現行利率而釐定。
- 盡最大努力： 倘若貸款人根據二零二三年境內框架貸款協議向屬華潤系上市公司旗下附屬公司的借款人作出墊款，則在作出墊款前，該華潤系上市公司將簽署一項承諾契據，承諾倘因屬華潤系上市公司旗下附屬公司的借款人違約致使華潤股份須就二零二三年境內框架貸款協議向貸款人付款，則該華潤系上市公司將盡最大努力促使借款人有充裕資金迅速付還有關款項予華潤股份。這可能包括(在中國法律允許的範圍內)由該華潤系上市公司以饋贈或注資或向借款人提供股東貸款的方式付款。

貸款基準：所有墊款將由貸款人全權酌情作出。借款人概不提供資產抵押。倘發生加速清還事件時，所有墊款將按要求到期立即償還，加速清還事件包括借款人不還款；借款人違反協議，並無於指明期間糾正；巨額連帶違約；強制執行抵押；破產；解散；廢除協議；華潤股份直接或間接不再為相關借款人的單一最大股東；或相關借款人發生二零二三年境內框架貸款協議所述的重大不利變動。

二零二三年框架貸款協議訂明的年度貸款上限

本集團於任何單日根據兩份二零二三年框架貸款協議可貸出的最高總額年度貸款上限(包括已收及預期應收利息，已約整至最接近的百萬位)乃經評估本集團按本集團估計暫時盈餘現金資源根據二零二三年框架貸款協議準備承擔於任何時間的最高風險金額及經考慮本集團近年來的整體增長後釐定。

根據二零二三年框架貸款協議年期於任何單日貸出的本集團建議年度貸款上限載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二三年 人民幣百萬元	二零二四年 人民幣百萬元	二零二五年 人民幣百萬元
年內每日未償還最高總額	1,000	1,000	1,000

該每日最高金額適用於有關年度內的每一日，而該每日最高款額乃按個別基準計算作為有關年度內每一日終結時的未償還金額，且不與之前日子所產生的每日金額合計。

上述建議年度貸款上限乃經本公司、華潤集團與華潤股份公平磋商後釐定，並已考慮（其中包括）以下因素及假設：(i)未來數年本集團經營所得現金正流量的預期增長；及(ii)為提升本集團現金盈餘的收益，本集團的慣常做法為投資中國境內銀行的短期保本投資產品。然而，上述產品的收益礙於市場環境轉變而呈現下行趨勢，因此，為維持或進一步提升本集團現金盈餘收益，本集團考慮以其他風險較低且保本的投資產品取替上述產品實屬合理之舉。根據上述基準，二零二三年框架貸款協議項下將予作出的貸款由本集團控股股東全面擔保，其風險水平易於控制，足以取代本金受保障投資，且讓本集團得以透過動用其現金盈餘締造及提升回報。於二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日，本集團的現金及現金等值分別約為人民幣13,698百萬元及人民幣12,852百萬元。

擔保人的財務狀況

視乎相關二零二三年框架貸款協議及借款人身份而定，所有提供予華潤股份集團任何成員公司的墊款將由(i)華潤股份；(ii)華潤集團；或(iii)華潤集團連同一間華潤系上市公司擔保。華潤股份及華潤集團在其本身市場均被視為財務狀況毋庸置疑的借款人。華潤股份為中國債券發行人，根據獨立評級機構聯合資信評估股份有限公司，其主要長期信貸評級為AAA級。華潤股份及華潤集團的綜合財務狀況摘要如下：

	華潤集團		華潤股份	
	二零二一年 經審核 十億港元	二零二零年 經審核 十億港元	二零二一年 經審核 人民幣十億元	二零二零年 經審核 人民幣十億元
總資產	2,240	1,974	2,060	1,830
現金及銀行結餘	218	189	202	181
公司股東應佔股權	453	395	337	308
公司股東應佔溢利	41	34	30	31
經營產生的現金流量	59	93	53	92

III. 訂立二零二三年框架貸款協議的理由及裨益

訂立二零二三年框架貸款協議，為本公司提供更高彈性，靈活管理其盈餘現金資源，容許本公司將旗下及其附屬公司之部份盈餘現金資源，貸予其他華潤股份集團公司(包括華潤股份及華潤集團)。本集團於任何單日可貸出的最高總額年度貸款上限，乃經評估本集團按其估計暫時盈餘現金資源根據二零二三年框架貸款協議準備承擔於任何時間的最高風險金額及經考慮本集團近年來的整體增長後釐定。

IV. 一般資料

華潤股份

華潤股份，二零二三年境內框架貸款協議的借款人兼擔保人(惟借款人為華潤股份時除外)，為華潤集團的中間控股公司，由中國華潤最終擁有。

中國華潤為一家於中國成立的有限責任公司，且為受國資委監督的國有企業。它為華潤集團的控股公司，並且是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。

華潤集團

華潤集團，二零二三年境外框架貸款協議的借款人兼擔保人(惟借款人為華潤集團時除外)，為於香港註冊成立的有限公司，其控股公司及最終實益擁有人為中國華潤(受國資委監督的國有企業)。

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。

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%，而華潤集團由華潤股份間接全資擁有。因此，根據上市規則，華潤集團及華潤股份為本公司的關連人士。

由於二零二三年框架貸款協議項下擬進行交易之一項或多項適用百分比率超過0.1%但均無超過5%，故其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

VII. 董事會意見

鑒於二零二三年框架貸款協議之理由及裨益，全體董事（包括獨立非執行董事）認為，二零二三年框架貸款協議及其項下擬進行之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，相關條款及年度上限屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益。

概無董事於二零二三年框架貸款協議項下之交易擁有任何重大權益，彼等亦無就批准二零二三年框架貸款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. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	華潤萬象生活有限公司，一間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	具有上市規則賦予的涵義
「華潤系上市公司」	指	以下任何或全部公司，即華潤啤酒(控股)有限公司(股份代號：291)；華潤燃氣控股有限公司(股份代號：1193)；華潤置地有限公司(股份代號：1109)；華潤水泥控股有限公司(股份代號：1313)；及華潤醫藥集團有限公司(股份代號：3320)
「華潤銀行」	指	珠海華潤銀行股份有限公司，為一家總部位於珠海的城市銀行，於本公告日期，華潤股份持有其中約70.28%的股權
「華潤置地」	指	華潤置地有限公司，一間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)
「華潤信託」	指	華潤深國投信託有限公司，於本公告日期，華潤股份持有其中51%的股權

「中國華潤」	指	中國華潤有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，並為受國資委監督的國有企業，且為本公司的最終控股公司
「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，並為本公司的中間控股公司
「華潤股份」	指	華潤股份有限公司，一間於中國成立的股份有限公司，並為華潤集團的中間控股公司
「華潤股份集團」	指	華潤股份、華潤集團及其各自的附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「二零二三年框架貸款協議」	指	二零二三年境外框架貸款協議及二零二三年境內框架貸款協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆借利息
「港元」	指	香港之法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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
「二零二三年境外框架貸款協議」	指	華潤集團與本公司於二零二三年一月二十日訂立的框架貸款協議及擔保，以取得港元、人民幣及美元貸款
「二零二三年境內框架貸款協議」	指	華潤股份與本公司於二零二三年一月二十日訂立的框架貸款協議及擔保，以取得人民幣貸款
「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
「國資委」	指	中國國務院國有資產監督管理委員會
「股東」	指	本公司股份持有人
「擔保隔夜融資利率」	指	紐約聯邦儲備銀行(或接任管理該利率的任何其他人)管理並發佈的擔保隔夜融資利率
「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，二零二三年一月二十日

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。

就本公告而言及僅供參考，人民幣兌港元乃根據人民幣1.00元兌1.1195港元的概約匯率作出，並不代表任何港元或人民幣金額已經或可能已經按上述匯率或任何其他匯率換算。