

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)

重續於二零二六年開始的持續關連交易及 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年度上限

重續於二零二六年開始的持續關連交易

茲提述本公司就二零二三年持續關連交易協議刊發的公告，以及本公司就若干將於二零二五年底屆滿的關連交易框架協議刊發的公告。本公司擬重續若干將屆滿的關連交易框架協議，並已訂立二零二六年持續關連交易協議以重續相關框架協議及設定各自的年度上限。

重續經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務協議項下年度上限

此外，經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議先前獲批的年度上限為截至二零二五年十二月三十一日止三個年度。就此而言，經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議截至二零二八年十二月三十一日止三個年度的經重續年度上限須待獨立股東批准。

上市規則涵義

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；(3)華潤銀行由華潤股份持有約49.77%；及(4)華潤資本由華潤（集團）間接全資擁有。因此，根據上市規則，華潤置地、華潤（集團）、華潤銀行、華潤資本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」一節所指就二零二六年持續關連交易協議項下擬進行交易而設定的年度上限的一項或多項適用百分比率超過0.1%但低於5%，故其項下擬進行的交易須遵守申報、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」一節所指就二零二六年持續關連交易協議（包括經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議）項下擬進行交易而設定的年度上限的一項或多項適用百分比率超過5%，故其項下擬進行的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：

- (i) 日期為二零二零年十一月二十五日的招股章程，內容有關本集團的若干關連交易；
- (ii) 日期為二零二二年十月二十五日的公告及本公司於二零二二年十一月一日刊發的進一步公告，內容有關重續於二零二三年開始的若干持續關連交易（「二零二三年持續關連交易協議」）；
- (iii) 日期為二零二二年十二月七日有關二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議之補充協議的公告，其修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議（經修訂協議為「經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議」）；
- (iv) 日期為二零二四年十一月八日有關（其中包括）二零二四年華潤資本諮詢服務框架協議的公告；及
- (v) 日期為二零二五年六月三十日有關二零二五年會員運營與營銷業務框架協議的公告。

二零二三年持續關連交易協議（經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議除外）、二零二四年華潤資本諮詢服務框架協議及二零二五年會員運營與營銷業務框架協議各自將於二零二五年十二月三十一日屆滿，而本公司擬將該等框架協議重續三年，並為其設定年度上限。

此外，經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議先前獲批的年度上限適用於截至二零二五年十二月三十一日止三個年度。就此而言，經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議截至二零二八年十二月三十一日止三個年度的經重續年度上限須經獨立股東批准。

本公告旨在載列上述交易截至二零二八年十二月三十一日止三個年度的若干詳情。

本公告分為兩部分：(1) **II.A部**，即部分豁免持續關連交易，訂立該等交易將獲豁免遵守上市規則第14A.76(2)條項下通函（包括獨立財務意見）及股東批准規定，及(2) **II.B部**，即非豁免持續關連交易，訂立該等協議（或重續年度上限）須待獨立股東於股東特別大會上批准。

II. 重續持續關連交易

A. 部分豁免持續關連交易

1. 二零二六年華潤置地物業租賃框架協議

(a) 主要條款

訂約方	:	本公司及華潤置地
日期	:	二零二五年十月二十九日
期限	:	二零二六年一月一日至二零二八年十二月三十一日
主體事項	:	(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，或租賃華潤置地關連人士的資產以用於其運營租賃； (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； (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：就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而言

在政府機構可能公佈或規定的任何指導價規限下，租金乃經參考以下各項後公平磋商釐定：

- (i) 租賃物業的位置、品質及建築面積；及
- (ii) 同類物業當前市場租金，尤其是，本集團／華潤置地關連人士先前向獨立第三方提供的租賃條款以及獨立第三方先前向本集團／華潤置地關連人士提供的租賃條款，而交易條款（就本集團而言）對本集團而言不得遜於本集團向任何獨立第三方提供／自任何獨立第三方獲得的條款。

就華潤置地關連人士根據商業分租模式租用物業而言

在政府機構可能公佈或規定的任何指導價規限下，應付租金亦將包括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，並經公平磋商後參考以下各項釐定：

- (i) 租賃物業的位置、品質及建築面積；
- (ii) 提供該等服務的預計經營成本（包括（其中包括）人力成本、材料成本及行政成本）；及
- (iii) 當前市場租金及本集團過往就同類服務向獨立第三方收取的價格，而交易條款（就本集團而言）對本集團而言不遜於本集團向獨立第三方提供／自獨立第三方獲得的條款。

(a) 二零二三年華潤置地物業租賃框架協議項下的歷史交易金額

截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的年度上限及截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五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	
	二零二三年		二零二四年		二零二五年	
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
本集團自華潤置地關連人士 租用物業 ⁽¹⁾	110,000	94,124	132,000	16,649	155,000 ⁽²⁾	19,870
華潤置地關連人士自本集團 租用物業	15,000	–	17,000	–	20,000	–
華潤置地關連人士按商業分租 模式自本集團租用物業	20,000	3,134	30,000	5,627	50,000	3,142

附註：

- (1) 根據香港財務報告準則第16號，本集團在此類別下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。本集團已付的定額租賃付款已確認為本集團的使用權資產，而本集團已付的可變租賃付款已確認為本集團的開支。年度上限及實際交易金額為特定年度／期間不同組成部分的總和。
- (2) 請亦參閱本公司於同日刊發的有關將截至二零二五年十二月三十一日止年度的年度上限由人民幣155,000,000元修訂為人民幣170,000,000元的公告。

(b) 二零二六年華潤置地物業租賃框架協議項下的年度上限及相關基準

截至二零二八年十二月三十一日止三個年度，二零二六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的年度上限		
	二零二六年 人民幣千元	二零二七年 人民幣千元	二零二八年 人民幣千元
本集團自華潤置地關連人士			
租用物業 ⁽¹⁾	230,000	253,000	322,000
— 預計確認使用權資產	57,500	57,500	92,000
— 預計租金付款	172,500	195,500	230,000
華潤置地關連人士自本集團			
租用物業	11,500	11,500	11,500
華潤置地關連人士按商業分租			
模式自本集團租用物業	11,500	17,250	23,000

附註：

- (1) 根據香港財務報告準則第16號，本集團在此類別下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。年度上限金額指某個特定年度／期間不同組成部分的總和。

釐定年度上限時，本集團已計及以下考量：

- (1) 就本集團租用物業而言，乃參考以下各項而釐定：(a)二零二三年華潤置地物業租賃框架協議項下於截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五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及預期建築面積、(d)本集團的擴展計劃以及本集團未來對辦公空間、員工宿舍、停車位及商業空間的需求及(e)相關物業的租金預期升幅；
- (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，當中計及本集團在管物業擴展計劃；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，乃參考以下各項而釐定：(a)二零二三年華潤置地物業租賃框架協議項下於截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五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)華潤置地關連人士的預期需求增長，當中計及截至二零二八年十二月三十一日止三個年度預期將開始三個新項目（該等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(d)物業於相關期間的租金及物業管理費預期升幅。

(c) 上市規則涵義

請參閱下文「VI. 上市規則涵義－A. 部分豁免持續關連交易」一節。

2. 二零二六年華潤(集團)物業租賃框架協議

(a) 主要條款

- 訂約方 : 本公司及華潤(集團)
- 日期 : 二零二五年十月二十九日
- 期限 : 二零二六年一月一日至二零二八年十二月三十一日
- 主體事項 : (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或運營；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 : 就本集團租用物業作自用或運營而言
- 在政府機構可能公佈或規定的任何指導價規限下，租金乃經參考以下各項後公平磋商釐定：
- (i) 物業的位置、品質及建築面積，及
- (ii) 同類物業當前市場租金，尤其是，華潤(集團)關連人士先前向獨立第三方提供的租金以及獨立第三方先前就同類物業向本集團提供的租金，而交易條款(就本集團而言)對本集團而言不遜於本集團向獨立第三方提供／自獨立第三方獲得的條款。

就華潤(集團)關連人士按商業分租模式租用物業而言

在政府機構可能公佈或規定的任何指導價規限下，應付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，並經參考以下各項公平磋商釐定：(i)物業的位置、品質及建築面積、(ii)提供該等服務的預計經營成本(包括(其中包括)人力成本、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，而交易條款(就本集團而言)對本集團而言不得遜於本集團向獨立第三方收取的條款。

(b) 二零二三年華潤(集團)物業租賃框架協議項下的歷史交易金額

截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的年度上限以及截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五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	
	二零二三年		二零二四年		二零二五年	
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
本集團自華潤(集團)關連人士租用物業 ⁽¹⁾	31,000	2,705	41,300	3,089	51,600	458
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	8,039	63,000	9,391	110,000	3,995

附註：

- (1) 根據香港財務報告準則第16號，本集團於此類別下支付的租金包含不同組成部分，故應用不同會計處理方法。本集團已付的定額租賃付款已確認為本集團的使用權資產，而本集團已付的可變租賃付款已確認為本集團的開支。年度上限及實際交易金額為特定年度／期間不同組成部分的總和。

(c) 二零二六年華潤(集團)物業租賃框架協議項下的年度上限及相關基準

截至二零二八年十二月三十一日止三個年度，二零二六年華潤(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的年度上限		
	二零二六年 人民幣千元	二零二七年 人民幣千元	二零二八年 人民幣千元
本集團自華潤(集團)關連人士			
租用物業 ⁽¹⁾	13,800	14,950	16,100
— 預計確認使用權資產	11,500	11,500	11,500
— 預計租金付款	2,300	3,450	4,600
華潤(集團)關連人士按商業分租			
模式自本集團租用物業	23,000	23,000	23,000

附註：

- (1) 根據香港財務報告準則第16號，本集團在此類別下應付的租金包含不同組成部分，故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。年度上限金額指某個特定年度／期間不同組成部分的總和。

釐定年度上限時，本集團已考慮以下因素：

- (1) 就本集團租賃而言，乃參考以下各項而釐定：(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)關連人士按商業分租模式租賃而言，乃參考以下各項而釐定：(a)二零二三年華潤(集團)物業租賃框架協議項下於截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五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、租金及物業管理費、(c)華潤(集團)關連人士的預期需求增長，當中計及截至二零二八年十二月三十一日止三個年度預期將開始三個新項目(該等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(d)物業的租金及物業管理費預期升幅。

(d) 上市規則涵義

請參閱下文「VI. 上市規則涵義－A. 部分豁免持續關連交易」一節。

3. 二零二六年華潤(集團)採購框架協議

(a) 主要條款

訂約方	:	本公司及華潤(集團)
日期	:	二零二五年十月二十九日
期限	:	二零二六年一月一日至二零二八年十二月三十一日
主體事項	:	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)。
定價基準	:	在政府機構可能公佈或規定的任何指導價規限下，採購貨品及服務的交易條款(例如代價、付款時間表及相關費用)乃雙方經參考當前市價、供應品、產品及服務的數量及品質、付款條款以及其他條款而公平磋商釐定，而交易條款(就本集團而言)對本集團而言不得遜於獨立第三方提供予本集團／本集團自獨立第三方收取／本集團向獨立第三方收取的條款。

(b) 二零二三年華潤(集團)採購框架協議項下的歷史交易金額

截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的年度上限以及截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年六月三十日止六個月的實際交易金額載列如下：

	截至十二月三十一日止年度				截至六月三十日 止六個月	
	二零二三年		二零二四年		二零二五年	
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
本集團的購買金額	200,000	125,827	260,000	214,897	330,000	68,878
華潤(集團)關連人士的 購買金額 ⁽¹⁾	65,000	4,676	85,000	19,635	110,000	5,943

附註：

- (1) 華潤(集團)關連人士將不再根據二零二六年華潤(集團)採購框架協議自本集團採購，因此歷史金額僅供參考。

(c) 二零二六年華潤(集團)採購框架協議項下的年度上限及相關基準

截至二零二八年十二月三十一日止三個年度，二零二六年華潤(集團)採購框架協議項下可能進行的採購的最高年度採購總金額不得超過以下上限：

	截至十二月三十一日止年度的年度上限		
	二零二六年	二零二七年	二零二八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團的購買金額	287,500	322,000	345,000

上述年度上限經參考以下因素釐定：

- (1) 截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年六月三十日止六個月的實際交易金額；
- (2) 預期本集團因擴充業務（包括僱員人數自然增長及項目數量增加）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；及
- (3) 截至二零二八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。

(d) 上市規則涵義

請參閱下文「VI. 上市規則涵義－A. 部分豁免持續關連交易」一節。

4. 二零二六年華潤（集團）商業運營服務框架協議

(a) 主要條款

訂約方	：	本公司及華潤（集團）
日期	：	二零二五年十月二十九日
期限	：	二零二六年一月一日至二零二八年十二月三十一日
主體事項	：	本集團可不時就華潤（集團）關連人士的商業物業（包括購物中心及寫字樓）向華潤（集團）關連人士提供商業運營服務。

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產品信息化服務）。

定價基準：在政府機構可能公佈或規定的任何指導價規限下，服務費乃經參考以下因素而公平磋商釐定：(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)提供該等服務的預計經營成本（包括（其中包括）人力成本、材料成本及行政成本），及(v)同類服務的當前市場收費，而交易條款（就本集團而言）對本集團而言不得遜於本集團向獨立第三方收取的條款。

(b) 二零二三年華潤(集團)商業運營服務框架協議項下的歷史交易金額

截至二零二五年十二月三十一日止三個年度本集團收取的服務費年度上限以及截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年六月三十日止六個月的實際交易金額載列如下：

	截至十二月三十一日止年度				截至六月三十日止六個月	
	二零二三年		二零二四年		二零二五年	
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
本集團已收取／將收取的服務費	170,000	68,722	220,000	55,066	280,000	26,925

(c) 二零二六年華潤(集團)商業運營服務框架協議項下的年度上限及相關基準

截至二零二八年十二月三十一日止三個年度，本集團就二零二六年華潤(集團)商業運營服務框架協議項下可能提供的服務所收取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的年度上限		
	二零二六年	二零二七年	二零二八年
	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	69,000	69,000	69,000

上述年度上限經參考以下因素釐定：

- (1) 截至本公告日期與華潤（集團）關連人士之間的現有合同數目；
- (2) 截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年六月三十日止六個月的歷史交易金額；
- (3) 本集團向華潤（集團）關連人士提供商業運營服務所產生經營成本的預計水平；
- (4) 日後獲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）的預計水平。

(d) 上市規則涵義

請參閱下文「VI. 上市規則涵義－A. 部分豁免持續關連交易」一節。

5. 二零二六年華潤（集團）增值服務框架協議

(a) 主要條款

訂約方	：	本公司及華潤（集團）
日期	：	二零二五年十月二十九日
期限	：	二零二六年一月一日至二零二八年十二月三十一日
主體事項	：	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。

增值服務包括社區增值服務（例如社區生活服務、經紀及資產服務）及面向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協調服務）。

定價基準

- ： 在政府機構可能公佈或規定的任何指導價規限下，提供社區增值服務的服務費乃經雙方參考以下各項因素後公平磋商釐定：(i)所提供服務的範圍及標準，(ii)物業類型、位置及建築面積，(iii)提供有關服務的預計經營成本(包括人力成本、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率，當中計及公開市場上同類服務的當前市場收費以及截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年六月三十日止六個月的歷史收費費率。

確定當前市場費率時，本集團將通過調研收集營銷資料，獲得市場上向類似物業(就類型、位置及建築面積而言)提供同類服務(就範圍及標準而言)收取的費率。根據具體的社區增值服務，本集團將採用以下方法之一：(i)市場導向定價法、(ii)成本導向定價法、(iii)需求導向定價法、(iv)戰略導向定價法或(v)差別定價法。考慮到前段所述的因素，業務團隊將提出項目定價模型。職能團隊將審查定價模型的合理性，並最終完成公司的審批程序。

交易條款(就本集團而言)對本集團而言，將不遜於本集團向獨立第三方收取的條款。

(b) 二零二三年華潤(集團)增值服務框架協議項下的歷史交易金額

截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的年度上限以及截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年六月三十日止六個月的實際交易金額載列如下：

	截至十二月三十一日止年度				截至六月三十日 止六個月	
	二零二三年		二零二四年		二零二五年	
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
本集團就社區增值服務						
已收取／將收取的費用	50,000	24,035	80,000	74,248	130,000	25,064
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	15,000	17	20,000	—	25,000	—
總計	65,000	24,052	100,000	74,248	155,000	25,064

(c) 二零二六年華潤(集團)增值服務框架協議項下的年度上限及相關基準

截至二零二八年十二月三十一日止三個年度，就二零二六年華潤(集團)增值服務框架協議可能支付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的年度上限		
	二零二六年	二零二七年	二零二八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團就社區增值服務已收取／ 將收取的費用	230,000	287,500	345,000
本集團就面向物業開發商的增值 服務已收取／將收取的費用	11,500	11,500	11,500
總計	241,500	299,000	356,500

上述年度上限經參考以下因素釐定：

- (1) 於本公告日期的現有合同；
- (2) 截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年六月三十日止六個月的歷史交易金額；
- (3) 本集團所產生的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，該預計增長乃根據以下各項估算得出：(a)截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五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趨勢及未來業務計劃及(b)於二零二六年至二零二八年期間，本集團預計能夠獲得來自華潤（集團）關連人士的住宅物業及其他非商業物業項目合約，在管建築面積約10.0 百萬平方米。

(d) 上市規則涵義

請參閱下文「VI. 上市規則涵義－A. 部分豁免持續關連交易」一節。

6. 二零二六年華潤置地採購框架協議

(a) 主要條款

訂約方	:	本公司及華潤置地
日期	:	二零二五年十月二十九日
期限	:	二零二六年一月一日至二零二八年十二月三十一日
主體事項	:	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，包括但不限於室內設計與施工、購買傢俱及固定裝置、公用資源（水電）及技術服務。
定價基準	:	在政府機構可能公佈或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以及付款條款等其他條款而公平磋商釐定，而交易條款（就本集團而言）不遜於本集團向獨立第三方收取的條款。

(b) 二零二三年華潤置地採購框架協議項下的歷史交易金額

本集團截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的採購年度上限及截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年六月三十日止六個月的實際交易金額載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至		截至	
	二零二三年		二零二四年		二零二五年	
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
本集團的購買金額	400,000	125,231	420,000	309,373	440,000	87,698

(c) 二零二六年華潤置地採購框架協議項下的年度上限及相關基準

截至二零二八年十二月三十一日止三個年度，二零二六年華潤置地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的年度上限		
	二零二六年	二零二七年	二零二八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團的購買金額	345,000	460,000	460,000

上述年度上限經參考以下因素釐定：

- (1) 於本公告日期的現有採購合同；
- (2) 截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年六月三十日止六個月的歷史交易金額；
- (3) 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該等供應品、產品及服務的需求；
- (4) 華潤置地關連人士於截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止三個年度交付住宅物業的預計新增在管總建築面積約30百萬平方米；及
- (5) 截至二零二八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。

本集團將向華潤（集團）關連人士採購營銷服務以及其他服務（統稱「營銷及相關服務」），包括但不限於：

- (1) 營銷服務：華潤（集團）關連人士協助本集團推廣華潤通（包括但不限於華潤（集團）關連人士將利用其資源向客戶推介使用華潤通並成為會員等），華潤通的會員憑藉其平台會員身份在華潤（集團）關連人士經營管理場景內購買商品或服務時將獲提供活動優惠；及
- (2) 其他服務：本集團為運營華潤通及其他相關業務而向華潤（集團）關連人士採購商品或相關服務。

定價基準

：會員運營相關服務的代價不遜於本集團向獨立第三方收取的代價，並由訂約方參考以下因素按公平原則釐定：

- (1) 華潤通平台服務及系統使用服務：所需服務的規模、提供所需服務涉及的成本、服務質量、特定服務要求以及本集團的技術優勢、相關服務經驗。
- (2) 營銷觸達服務及其他服務：所提供服務的成本（人力及採購）、服務範圍（例如會員或非會員及功能模組數量）以及本集團的技術優勢、相關服務經驗。

營銷及相關服務的代價就本集團而言，應不遜於獨立第三方所提供／收取的代價，並由訂約方參考以下因素按公平原則釐定：

- (1) 營銷服務：華潤（集團）關連人士經營場景內消費的華潤通會員規模、華潤（集團）關連人士提供給華潤通會員優惠活動涉及的成本以及相關會員服務經驗。
- (2) 其他服務：市場平均定價、採購成本及合理利潤率、服務響應效率。

(b) 二零二五年華潤（集團）會員運營與營銷業務框架協議項下的歷史交易金額

根據二零二五年華潤（集團）會員運營與營銷業務框架協議，二零二五年六月三十日起至二零二五年十二月三十一日止期間，(i)華潤（集團）關連人士將付予本集團的採購金額年度上限為人民幣90百萬元，及(ii)本集團將付予華潤（集團）人士的採購金額年度上限為人民幣70百萬元。截至二零二五年九月三十日止九個月，(i)華潤（集團）關連人士將付予本集團的採購金額的實際交易金額為人民幣59.76百萬元，及(ii)本集團將付予華潤（集團）關連人士的採購金額的實際交易金額為人民幣114.84百萬元。

(c) 二零二六年華潤（集團）會員運營與營銷業務框架協議項下的年度上限及相關基準

截至二零二八年十二月三十一日止三個年度，二零二六年華潤（集團）會員運營與營銷業務框架協議項下可作出的最高採購金額不得超過下文載列的上限：

	截至十二月三十一日止年度的年度上限		
	二零二六年	二零二七年	二零二八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
華潤（集團）關連人士將向本集團支付的採購金額	172,500	230,000	287,500
本集團將向華潤（集團）關連人士支付的採購金額	195,500	253,000	310,500

上述年度上限乃經參考以下因素釐定：

- (1) 華潤(集團)關連人士將向本集團支付的採購金額乃參考以下各項釐定：
(i) 華潤(集團)關連人士(一方)與華潤網絡深圳、華網數據科技廣州及／或本集團(另一方)於截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零二五年九月三十日止九個月的歷史交易金額分別為人民幣86百萬元、人民幣65百萬元及人民幣59.76百萬元；(ii) 基於業務規模及營運能力預期向華潤(集團)關連人士提供的服務範圍；(iii) 本集團截至二零二八年十二月三十一日止三個年度的業務計劃；及(iv) 華潤(集團)關連人士對會員運營相關服務的合理預計需求；及
- (2) 本集團將向華潤(集團)關連人士支付的採購金額乃參考以下各項釐定：
(i) 華潤網絡深圳、華網數據科技廣州及／或本集團(一方)與華潤(集團)關連人士(另一方)於截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零二五年九月三十日止九個月的歷史交易金額分別為人民幣44百萬元、人民幣63百萬元及人民幣114.84百萬元；(ii) 本集團截至二零二八年十二月三十一日止三個年度的業務計劃；及(iii) 本集團通過華潤(集團)關連人士對會員運營相關服務的合理預計需求。

(d) 上市規則涵義

請參閱下文「VI. 上市規則涵義－A. 部分豁免持續關連交易」一節。

8. 二零二六年華潤資本諮詢服務框架協議

(a) 主要條款

訂約方	:	本公司及華潤資本
日期	:	二零二五年十月二十九日
期限	:	二零二六年一月一日至二零二八年十二月三十一日
將提供之服務	:	本集團可不時向華潤資本集團提供特定諮詢服務，包括行業諮詢、投資諮詢、財務諮詢及其他增值服務(包括但不限於有關戰略規劃、商業資源拓展及市場開拓等諮詢服務)。

定價指引：諮詢服務費應由相關各方參考(i)提供服務的範圍及標準；(ii)提供服務的預計運營成本（包括人工成本及管理費用）；及(iii)同類服務的普遍市場收費而公平磋商釐定。交易條款對於本公司而言，應不遜於本公司給予獨立第三方的條款。

為確保服務費符合一般商務條款，且不遜於獨立第三方給予本公司的條款，本公司將(i)於訂立二零二六年華潤資本諮詢服務框架協議項下任何交易前，嚴格遵循相關定價指引及本公司內部審批程序的要求；及(ii)在向客戶（包括關連人士及獨立第三方）提供同類諮詢服務時，向所有客戶適用相同的定價標準，確保不會向身為本公司關連人士的客戶給予優惠條款。

(b) 二零二四年華潤資本諮詢服務框架協議項下的歷史交易金額

自二零二四年十一月八日開始及直至二零二五年十二月三十一日止期間的年度上限以及截至二零二四年十二月三十一日止期間及截至二零二五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 自二零二四年十一月八日起		截至六月三十日止六個月 二零二五年	
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額
	人民幣千元		人民幣千元	
服務費	30,000	14,355	50,000	17,490

(c) 二零二六年華潤資本諮詢服務框架協議項下的年度上限及相關基準

截至二零二八年十二月三十一日止三個年度，根據二零二六年華潤資本諮詢服務框架協議可作出的採購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的年度上限		
	二零二六年	二零二七年	二零二八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
服務費	46,000	63,250	80,500

上述年度上限乃基於以下因素釐定：

- (1) 本集團與華潤資本集團之間就提供諮詢服務而進行的過往交易的金額；
- (2) 本集團預期將擴大其諮詢服務的服務範圍，尤其是，本集團擬為華潤資本集團新設的股權投資基金提供諮詢服務；及
- (3) 本集團將投入資源及人力資本，用於提供行業諮詢、投資諮詢、財務諮詢及其他增值服務（包括但不限於戰略規劃、業務資源開發及市場開發方面的諮詢服務）。

(d) 上市規則涵義

請參閱下文「VI. 上市規則涵義－A. 部分豁免持續關連交易」一節。

9. 二零二六年華潤置地會員運營與營銷業務框架協議

(a) 主要條款

訂約方	：	本公司及華潤置地
日期	：	二零二五年十月二十九日
期限	：	二零二六年一月一日至二零二八年十二月三十一日
主體事項	：	華潤置地關連人士向本集團採購有關華潤通會員營運的服務，包括但不限於：

- (1) 華潤通平台服務：本集團提供華潤通平台服務（包括但不限於會員服務及管理、會員推廣優惠活動、華潤通信息諮詢服務等）；
- (2) 系統使用服務：本集團將向華潤置地關連人士提供與各類會員業務有關的系統使用服務；
- (3) 營銷觸達服務：本集團為華潤置地關連人士提供短／彩信發送平台及服務，及本集團基於自有智能客服平台，為華潤置地關連人士提供智能外呼機器人服務、即刻短信服務、服務器設備服務及話術製作服務；
- (4) 數字交易服務：本集團將向華潤置地關連人士提供數字交易服務，並就所提供服務收取服務費；及
- (5) 其他服務：本集團基於華潤通及其相關業務向華潤置地關連人士提供其他產品或服務（包括但不限於供應鏈資源服務、軟件技術開發服務等）。

本集團將向華潤置地關連人士採購營銷服務以及其他服務（統稱「**營銷及相關服務**」），包括但不限於：

- (1) 營銷服務：華潤置地關連人士協助本集團推廣華潤通（包括但不限於華潤置地關連人士將自行承擔費用，向客戶推介使用華潤通並成為會員等），華潤通的會員憑藉其平台會員身份在華潤置地關連人士經營管理場景內購買商品或服務時將獲提供活動優惠；及

- (2) 其他服務：本集團為運營華潤通及其他相關業務而向華潤置地關連人士採購商品或相關服務。

定價基準

：會員營運相關服務的代價應不遜於本集團向任何獨立第三方收取的代價，並由訂約方經參考以下因素按公平原則釐定：

- (1) 華潤通平台服務及系統使用服務：所需服務的規模、提供所需服務涉及的成本、服務質量、特定服務要求以及本集團的技術優勢、相關服務經驗。
- (2) 營銷觸達服務及其他服務：所提供服務的成本（人力及採購）、服務範圍（例如會員或非會員及功能模組數量）以及本集團的技術優勢、相關服務經驗。

營銷及相關服務的代價應不遜於本集團向獨立第三方提供或自獨立第三方收取的代價，並由雙方參考以下因素按公平原則釐定：

- (1) 營銷服務：華潤置地關連人士經營場景內消費的華潤通會員規模、華潤置地關連人士提供給華潤通會員優惠活動涉及的成本以及相關會員服務經驗。
- (2) 其他服務：市場平均定價、採購成本及合理利潤率、服務響應效率。

(b) 二零二五年華潤置地會員運營與營銷業務框架協議項下的歷史交易金額

根據二零二五年華潤置地會員運營與營銷業務框架協議，二零二五年六月三十日起至二零二五年十二月三十一日止期間，(i)華潤置地關連人士將付予本集團的採購金額年度上限為人民幣380百萬元，及(ii)本集團將付予華潤置地關連人士的採購金額年度上限為人民幣220百萬元。截止二零二五年九月三十日止九個月，(i)華潤置地關連人士將付予本集團的採購金額的實際交易金額為人民幣376.16百萬元，及(ii)本集團將付予華潤置地關連人士的採購金額的實際交易金額為人民幣101.18百萬元。

(c) 二零二六年華潤置地會員運營與營銷業務框架協議項下的年度上限及相關基準

截至二零二八年十二月三十一日止三個年度，根據二零二六年華潤置地會員運營與營銷業務框架協議可作出的最高採購金額不得超過以下上限：

	截至十二月三十一日止年度的年度上限		
	二零二六年	二零二七年	二零二八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
華潤置地關連人士將向本集團			
支付的採購金額	747,500	850,000	850,000
本集團將向華潤置地關連人士			
支付的採購金額	460,000	575,000	690,000

上述年度上限乃經參考以下因素釐定：

- (1) 華潤置地關連人士將向本集團支付的採購金額乃經參考以下各項釐定：
(i)華潤置地關連人士(一方)與華潤網絡深圳、華潤數據科技廣州及／或本集團(另一方)於截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度以及二零二五年六月三十日至二零二五年九月三十日期間的歷史交易金額分別為人民幣179百萬元、人民幣229百萬元及人民幣376.16百萬元；(ii)基於業務規模及營運能力預期向華潤置地關連人士提供的服務範圍；(iii)本集團截至二零二八年十二月三十一日止年度的業務計劃；及(iv)華潤置地關連人士對會員運營相關服務的合理預計需求；及

- (2) 本集團將向華潤置地關連人士支付的採購金額乃經參考以下各項釐定：
- (i) 華潤網絡深圳、華潤數據科技廣州及／或本集團（一方）與華潤置地關連人士（另一方）於截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度以及二零二五年六月三十日至二零二五年九月三十日期間的歷史交易金額分別為人民幣114百萬元、人民幣157百萬元及人民幣101.18百萬元；(ii) 本集團截至二零二八年十二月三十一日止三個年度的業務計劃；及(iii) 本集團通過華潤置地關連人士對會員運營相關服務的合理預計需求。

(d) 上市規則涵義

請參閱下文「VI. 上市規則涵義－A. 部分豁免持續關連交易」一節。

10. 二零二六年存款及金融服務框架協議

(a) 主要條款

訂約方：本公司及華潤銀行

日期：二零二五年十月二十九日

期限：二零二六年一月一日至二零二八年十二月三十一日

主體事項：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、人民幣及外匯結算服務、提供委託貸款服務、抵押質押、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、獲取相若金融服務及／或產品所適用的利息、條款與條件相同，利率應為中國人民銀行公佈的利率或其他更優惠利率。

(b) 二零二三年存款及金融服務框架協議項下的歷史單日最高結餘／金額

截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的單日最高結餘／金額年度上限及截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年六月三十日止六個月的歷史單日最高結餘／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	
	二零二三年		二零二四年		二零二五年	
	歷史最高		歷史最高		歷史最高	
	年度上限	結餘／金額	年度上限	結餘／金額	年度上限	結餘／金額
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
本集團已／將存放於華潤銀行的 單日最高存款結餘	700,000	530,122	700,000	657,188	700,000	632,884
華潤銀行已／將提供的金融 服務及產品的單日最高金額	500,000	—	500,000	—	500,000	—

(c) 二零二六年存款及金融服務框架協議項下的單日最高結餘／金額及相關基準

截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止年度，二零二六年存款及金融服務框架協議下本集團存放於華潤銀行的單日最高存款結餘及華潤銀行所提供的金融服務及產品（但本集團支付或收取的費用及佣金（而非單日最高存款結餘）被用於計算在上市規則下的個別適用百分比率）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的年度上限		
	二零二六年	二零二七年	二零二八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團已／將存放於華潤銀行的 單日最高存款結餘	1,000,000	1,000,000	1,000,000
華潤銀行已／將提供的金融服務 及產品的單日最高金額	300,000	300,000	300,000

單日最高金額適用於相關年度的每日，而單日最高金額乃按個別基準以相關年度內各個單日完結時的餘額計算，而不合併計算該日之前所發生的單日金額。

預期本集團就華潤銀行於二零二六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。本集團已／將要存放於華潤銀行的各項存款的年化收益率將不超過5%，而華潤銀行已／將提供的金融服務的年化收益率亦將不超過單日存放金額的5%。

上述年度上限乃經參考以下因素釐定：

- (1) 截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年六月三十日止六個月本集團存放於華潤銀行的歷史單日最高存款餘額；
- (2) 基於我們預計日後業務規模及存款服務與金融服務需求而得出的本集團目前及預計未來現金流量狀況；及
- (3) 本集團的業務及財務管理需求及華潤銀行所提供的服務預期水平。

(d) 上市規則涵義

請參閱下文「VI. 上市規則涵義－A. 部分豁免持續關連交易」一節。

11. 二零二六年華潤置地停車位購買及停車位銷售合作框架協議

(a) 主要條款

訂約方	：	本公司及華潤置地
日期	：	二零二五年十月二十九日
期限	：	二零二六年一月一日至二零二八年十二月三十一日
主體事項	：	(1) 本集團可不時訂立交易，購買由華潤置地關連人士所擁有的若干未售停車位的產權及／或使用權，及

- (2) 華潤置地指定本集團為停車位銷售合作交易模式項下協議期內的指定停車位（定義見下文）銷售合作夥伴，據此，華潤置地關連人士應本集團要求，向獨立第三方轉讓一個或多個指定停車位。

在上述模式中，華潤置地關連人士將與最終買家簽署轉讓協議，而本集團將與最終買家分別簽署服務協議，本集團將根據當時的市況向最終買家收取銷售服務費，並將所收取的服務費歸其自有。本集團將為其自身利益而非作為華潤置地關連人士的代理進行銷售合作交易。除支付保證金（定義見下文）外，本集團將不會向華潤置地關連人士收取任何服務費。

定價基準：在政府機構可能發佈或規定的任何有關停車位及相關費用的指導價規限下：

- (i) 購買交易的條款（例如代價、付款時間表及相關費用）乃經公平磋商釐定，並參考（其中包括）同一個發展項目或附近發展項目內面積、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，尤其是參考華潤置地關連人士之前向獨立第三方提供的停車位銷售條款／獨立第三方向本集團提供的停車位銷售條款，而交易條款（就本集團而言）不得遜於獨立第三方提供予本集團／本集團自獨立第三方獲得的條款。

(ii) 就授予本集團銷售指定停車位的合作權（其中獨家銷售權授予本集團）而言，華潤置地關連人士按底價向本集團指定的任何獨立第三方買家轉讓一個或多個指定停車位，本集團須向華潤置地關連人士支付可全額退還的保證金（「**保證金**」），其金額相當於所有本集團與華潤置地關連人士可能於相關停車位被指定為指定停車位前協定的指定停車位底價（「**底價**」）。

停車位銷售協議的底價乃經公平磋商釐定，並根據（其中包括）以下各項而釐定：(i)指定停車位的歷史成交價；(ii)指定停車位所在地的可資比較停車位的成交價；(iii)指定停車位的具體規格和條件（例如位置、面積及特點）；(iv)根據（其中包括）指定停車位所在開發項目的停車位租售比率及潛在買家的泊車偏好，預期潛在最終買家收購指定停車位所提出的價格；及(v)預期在出售指定停車位的過程中產生市場推廣成本及勞工成本等。

退還保證金：就授予本集團銷售指定停車位的合作權(其中獨家銷售權授予本集團)而言，華潤置地關連人士須於相關指定停車位出售日期起計30個營業日內，退還該已出售指定停車位對應的保證金部分。

就未售指定停車位而言，華潤置地關連人士須於二零二六年華潤置地停車位購買及停車位銷售合作框架協議屆滿後30個營業日內，向本集團退還與未售指定停車位相對應的保證金部分。倘框架協議於屆滿時經雙方同意獲延長，則未售停車位的安排（包括退還保證金）須遵守相關延期協議，惟須符合上市規則及所有其他適用法律及法規。

(b) 二零二三年華潤置地停車位購買及車位銷售合作框架協議項下的歷史交易金額

截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的年度上限以及截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五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	
	二零二三年		二零二四年		二零二五年	
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
購買金額	440,000	263,404	440,000	102,749	440,000	596

(c) 二零二六年華潤置地停車位購買及車位銷售合作框架協議項下的年度上限及相關基準

截至二零二八年十二月三十一日止三個年度，二零二六年華潤置地停車位購買及停車位銷售合作框架協議項下可能進行的購買的最高年度總金額及存放於華潤置地關連人士的保證金每日最高結餘不得超過以下各自上限：

	截至十二月三十一日止年度的年度上限		
	二零二六年 人民幣千元	二零二七年 人民幣千元	二零二八年 人民幣千元
購買停車位的購買金額	172,500	172,500	172,500
就停車位銷售合作交易模式 銷售而存放於華潤置地關連 人士的保證金每日最高結餘	230,000	230,000	230,000

上述購買金額年度上限乃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。於二零二五年九月三十日，本集團擁有約3,451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。於二零二五年九月三十日，華潤置地擁有約270,000個未售停車位；
- (3) 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；及
- (4) 購買價格預計波動。

上述所存保證金每日最高結餘的年度上限乃經參考以下因素釐定：

- (1) 根據於本公告日期華潤置地關連人士擁有270,000個未售停車位，並計及本集團擬指定納入截至二零二八年十二月三十一日止三個年度各年的停車位銷售合作交易模式的現有及新項目（包括現有儲備項目及在建項目）。

(d) 上市規則涵義

有關購買金額及所存保證金每日最高結餘的各自年度上限，請參閱下文「VI. 上市規則涵義－A. 部分豁免持續關連交易」一節。

B. 非豁免持續關連交易

12. 二零二六年華潤置地物業管理服務框架協議

(a) 主要條款

訂約方	:	本公司及華潤置地
日期	:	二零二五年十月二十九日
期限	:	自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止，惟須待獨立股東批准
主體事項	:	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。

(b) 定價基準

根據二零二六年華潤置地物業管理服務框架協議下的定價原則，訂約方將訂立載有相關物業的條款及條件（包括服務費）的具體協議。

本集團將為個別項目提出一個項目定價模型，該模型將經內部審查及批准。一般而言，當出現以下情形時，所收取的服務費會更高：(i)物業位於市中心及一線城市且建築面積較大；(ii)物業屬高端市場定位；(iii)由於消費者期望逐步提高，將提供更大範圍及更高標準的服務；(iv)由於通脹壓力，預計營運成本更高；(v)客戶群日益高端；及(vi)公開市場同類服務的當前市場費率或歷史收費費率處於高位。

於本公告日期，據本公司所知，政府部門僅針對住宅物業的物業管理服務實施指導價。倘政府部門制定政府指導價或政府指導價區間，交易價格應遵循政府指導價，或倘有政府指導價區間，則在考慮上述因素後於該區間內釐定。倘並無政府指導價或價格區間，交易價格應參考上述考慮因素及過往交易金額，並根據投標／挑選過程或公平磋商後釐定，而有關服務是否有投標／挑選過程則取決於物業類型。大部分住宅物業及其他非商業物業的物業管理服務須經投標／挑選過程，而大部分商業物業的物業管理服務須經公平磋商。就涉及投標程序的項目而言，該等項目將由出價最低者取得。於投標／挑選或磋商過程中，本集團將考慮上述因素，以按具競爭力的價格進行投標或磋商以協定具競爭力的價格（視乎情況而定），而在各情況下，投標價格或協定價格旨在為本集團達致合理的利潤率。

於確定當前市場費率時，本集團通常會通過公開可得數據及／或本地業務團隊於相關物業鄰近地區進行採訪及實地考察，獲得市場上向一至三處同類物業（就類型、位置、面積、品牌及／或定位而言）提供同類服務（就範圍及／或標準而言）收取的費用。就提供予若干非商業物業（如體育場）的服務而言，在可能無法輕易獲得提供予同類物業的費率的情況下，本集團將主要參考其歷史費率。

(c) 二零二三年華潤置地物業管理服務框架協議項下的歷史交易金額

截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的年度上限，以及截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五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	
	二零二三年		二零二四年		二零二五年	
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
本集團已收取／將收取的物業管理費(商業物業)	1,300,000	671,195	1,450,000	763,962	1,600,000	348,836
本集團已收取／將收取的物業管理費(住宅物業及其他非商業物業)	525,000	312,585	725,000	464,283	1,015,000	254,422

(d) 二零二六年華潤置地物業管理服務框架協議項下的建議年度上限及相關基準

截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止年度，二零二六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的年度上限		
	二零二六年	二零二七年	二零二八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團將收取的物業管理費(商業物業)	1,035,000	1,150,000	1,265,000
本集團將收取的物業管理費(住宅物業及其他非商業物業)	690,000	690,000	690,000

上述建議年度上限乃參考以下各項釐定：

- (1) 於二零二五年六月三十日，本集團與華潤置地關連人士訂約的商業、住宅及其他非商業物業的建築面積合共達17.65百萬平方米，較二零二四年六月三十日增加約10.0%；
- (2) 二零二三年華潤置地物業管理服務框架協議項下截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年六月三十日止六個月的歷史交易金額；
- (3) 預計華潤置地關連人士會要求範圍更廣、標準更高的服務，由此本集團將產生的經營成本（包括但不限於通脹及人力成本增加）預計會增加；

特別就商業物業的物業管理費而言

- (4) 於二零二五年六月三十日，華潤置地的購物中心項目在管總建築面積為10.7百萬平方米，總合約建築面積為12.6百萬平方米，而寫字樓項目合計總合約建築面積達到10.2百萬平方米，在管物業總建築面積合共為13.0百萬平方米；
- (5) 於二零二六年、二零二七年及二零二八年，華潤置地預計將分別開設五個、六個及五個購物中心項目，總建築面積分別為0.9百萬平方米、0.8百萬平方米及1.0百萬平方米；
- (6) 本集團將於二零二六年至二零二八年期間進一步推廣其他綜合服務，例如辦公區保潔、綠植租賃及接待服務；及

特別就住宅及其他非商業物業的物業管理服務而言

- (7) 特別就住宅物業及其他非商業物業的物業管理費而言：(a)截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止年度的未售住宅物業預計總建築面積，此乃基於華潤置地關連人士所交付住宅物業的預計新增在管總建築面積合共約30百萬平方米得出；(b)於二零二五年六月三十日，華潤置地關連人士的在管城市公共空間的總建築面積達2.4百萬平方米，而在管物業的合約總建築面積達2.6百萬平方米；及(c)作為管理服務收費標準的每平方米估計費用。

(e) 上市規則涵義

請參閱下文「VI. 上市規則涵義－B. 非豁免持續關連交易」一節。

13. 經修訂二零二三年華潤置地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之第二份補充協議項下的年度上限重續

(a) 重續年度上限

於二零二二年十二月七日，二零二三年華潤置地商業運營服務協議獲修訂，其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，而股東已於二零二二年十二月二十八日在股東特別大會上批准該修訂。誠如日期為二零二二年十二月七日的公告所披露，本公司將與華潤置地在接近二零二五年底時磋商二零二六年及其後華潤置地應付服務費的年度上限；倘若二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議項下擬進行的交易的重續年度上限須經獨立股東的批准，本公司將僅於獲獨立股東批准後，方繼續進行該等交易。

本公司擬就經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議項下截至二零二八年十二月三十一日止三個財政年度適用的年度上限尋求獨立股東批准。

將於接近二零二八年年底時磋商華潤置地應付服務費的二零二九年及往後的年度上限，而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。

有關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超過三年及其理由的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二二年十二月十二日的通函。

(b) 所提供服務的範圍

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)。

(c) 服務費的釐定基準

在政府機構可能規定的任何指導價規限下，服務費乃經參考以下各項而公平磋商釐定：(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(其中包括人力成本、材料成本及行政成本)，及(v)同類服務的當前市場費率。

(d) 歷史交易金額

經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議項下截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的年度上限以及截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五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	
	二零二三年		二零二四年		二零二五年	
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
本集團已收取／將收取的 服務費	3,000,000	2,076,619	4,000,000	2,647,195	5,000,000	1,423,124

(c) 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建議重續年度上限

本公司擬按下文所載設定經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議項下截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止三個年度的年度上限：

	截至十二月三十一日止年度的年度上限		
	二零二六年	二零二七年	二零二八年
	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	3,795,000	4,025,000	4,370,000

上述建議年度上限乃經參考以下各項釐定：

- (1) 於本公告日期與華潤置地關連人士之間的現有合同及現有儲備項目數目。於二零二五年六月三十日，本集團旗下管理94個華潤置地營運購物中心項目，總建築面積為11.1百萬平方米；
- (2) 於二零二六年、二零二七年及二零二八年，華潤置地預計將分別開設五、六及五個購物中心項目（總建築面積分別為0.9百萬平方米、0.8百萬平方米及1.0百萬平方米）；

- (3) 截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年九月三十日止九個月的歷史交易金額；
- (4) 本集團將產生的經營成本預計增幅；及
- (5) 目前／日後獲提供商業運營服務的商業物業預計財務表現。

(f) 上市規則涵義

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的交易已於二零二二年十二月二十八日獲獨立股東批准，該批准仍然有效。然而，截至二零二八年十二月三十一日止三個年度的年度上限須待獨立股東於股東特別大會上批准。請參閱下文「VI. 上市規則涵義－B. 非豁免持續關連交易」一節。

14. 二零二六年華潤置地增值服務框架協議

(a) 主要條款

訂約方	:	本公司及華潤置地
日期	:	二零二五年十月二十九日
期限	:	自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止，惟須待獨立股東批准
主體事項	:	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）。

(b) 定價基準

提供社區增值服務的服務費乃經雙方參考以下各項後公平磋商釐定：(i)所提供服務的範圍及標準；(ii)物業類型、位置及建築面積；(iii)提供有關服務的預計經營成本（其中包括人力成本、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，並經計及公開市場上同類服務的現行市場費率以及截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年六月三十日止六個月的歷史收費費率。

於確定當前市場收費時，本集團將通過調研收集營銷資料，獲得市場上向同類物業（就類型、位置及建築面積而言）提供同類服務（就範圍及標準而言）收取的費用。根據具體的社區增值服務，本集團將採用(i)市場導向定價法、(ii)成本導向定價法、(iii)需求導向定價法、(iv)戰略導向定價法或(v)差別定價法其中之一。考慮到前段所述的因素，業務團隊將提出項目定價模型。職能團隊將審查定價模型的合理性，並最終完成本公司的審批程序。

根據二零二六年華潤置地增值服務框架協議項下的定價原則，訂約方將訂立載有相關物業的條款及條件（包括服務費）的具體協議。根據上述定價基準所列因素，本集團將為個別項目提出一個項目定價模型，該模型將經內部審查及批准。一般而言，當出現下列情形時，所收取的服務費會更高：(i)物業位於市中心及一線城市且建築面積較大；(ii)由於消費者預期逐步提高，將提供更大範圍及更高標準的服務；(iii)由於通脹壓力，預計運營成本將會更高；(iv)住宅消費者對所提供服務水平的需求提高，導致本集團提供該等服務的成本增加；及(v)本集團就同類服務向獨立第三方收取的收費一般較高。

於本公告日期，據本公司所知，二零二六年華潤置地增值服務框架協議項下的服務並無適用的政府指導價。然而，倘政府部門制定政府指導價或政府指導價區間，交易價格應遵循政府指導價，或倘有政府指導價區間，則應在考慮上述因素後於該區間內釐定。倘並無政府指導價或價格區間，交易價格應基於公平磋商後釐定。於投標／挑選或磋商過程中，本集團將考慮上述因素，以按具競爭力的價格進行投標或約定具競爭力的價格（視情況而定），而於各情況下，投標價格或議定價格旨在為本集團達致合理的利潤率。

(c) 二零二三年華潤置地增值服務框架協議項下的歷史交易金額

二零二三年華潤置地增值服務框架協議項下截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的年度上限以及截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五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	
	二零二三年		二零二四年		二零二五年	
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
本集團就社區增值服務						
已收取／將收取的費用	300,000	161,047	450,000	259,490	700,000	136,915
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	1,250,000	576,532	1,550,000	596,495	1,850,000	176,295
總計	1,550,000	737,579	2,000,000	855,985	2,550,000	313,210

(d) 二零二六年華潤置地增值服務框架協議項下的建議年度上限及相關基準

截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止年度，本集團根據二零二六年華潤置地增值服務框架協議就增值服務收取的最高費用總額不得超過以下上限：

	截至十二月三十一日止年度的年度上限		
	二零二六年	二零二七年	二零二八年
	人民幣千元		
本集團就社區增值服務將收取的			
費用	632,500	690,000	747,500
本集團就針對物業開發商的增值			
服務將收取的費用	575,000	575,000	575,000
總計	1,207,500	1,265,000	1,322,500

上述年度上限乃經參考以下因素釐定：

特別就向物業開發商提供的增值服務而言

- (1) 於本公告日期的現有合同；
- (2) 截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五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) 於二零二六年、二零二七年及二零二八年，華潤置地關連人士預計交付約30百萬平方米的新增住宅物業在管建築面積。根據華潤置地二零二五年中期報告，於二零二五年六月三十日，華潤置地有建築面積合共41.19百萬平方米的土地儲備（其中33.43百萬平方米用作開發用途，7.76百萬平方米用作投資用途），足夠未來三至五年開發之用。

特別就向社區提供的增值服務而言

- (5) 於本公告日期的現有合同；及
- (6) 本集團可能提供的新社區增值服務。除本集團將向華潤置地關連人士提供的維保服務外，本集團未來亦將提供家居維修服務、工程改造服務及客戶端翻新服務等服務。

(e) 上市規則涵義

請參閱下文「VI. 上市規則涵義－B. 非豁免持續關連交易」一節。

15. 二零二六年華潤（集團）物業管理服務框架協議

(a) 主要條款

- | | | |
|------|---|---|
| 訂約方 | : | 本公司及華潤（集團） |
| 日期 | : | 二零二五年十月二十九日 |
| 期限 | : | 自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止，惟須待獨立股東批准 |
| 主體事項 | : | 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。 |

(b) 定價基準

價格乃根據相關投標／挑選程序及參考以下各項後經公平磋商釐定：(i)物業類型、位置及建築面積、(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(其中包括人力成本、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以及截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年六月三十日止六個月的歷史費用。

根據二零二六年華潤(集團)物業管理服務框架協議項下的定價基準，訂約方將訂立載有相關物業的條款及條件(包括服務費)的具體協議。根據上述定價基準所列因素，本集團將為每個項目提出一個項目定價模型，該模型將經內部審查及批准。一般而言，當出現下列情形時，所收取的服務費會更高：(i)物業位於市中心及一線城市且建築面積較大；(ii)物業屬高端市場定位；(iii)提供更大範圍及更高標準的服務；(iv)營運成本預計更高；(v)客戶更優質；及(vi)公開市場同類服務的當前市場費率或歷史收費費率處於高位。

於本公告日期，據本公司所知，政府部門僅針對住宅物業的物業管理服務實施指導價。倘政府部門制定政府指導價或政府指導價區間，交易價格應遵循政府指導價，或倘有政府指導價區間，則在考慮上述因素後於該區間內釐定。倘並無政府指導價或價格區間，交易價格應參考上述考慮因素及過往交易金額，並根據投標／挑選過程或公平磋商後釐定，而有關服務是否有投標／挑選過程則取決於物業類型。大部分住宅物業及其他非商業物業的物業管理服務須經投標／挑選過程，而大部分商業物業的物業管理服務須經公平磋商。就涉及投標程序的項目而言，該等項目將由出價最低者取得。於投標／挑選或磋商過程中，本集團將考慮上述因素，以按具競爭力的價格進行投標或磋商以協定具競爭力的價格(視乎情況而定)，而在各情況下，投標價格或協定價格旨在為本集團達致合理的利潤率。

於確定當前市場收費時，本集團通常會通過公開可得數據及本地業務團隊於相關物業鄰近地區進行採訪及實地考察，獲得市場上向一至三處同類物業(就類型、位置及／或面積而言)提供同類服務(就範圍及／或標準而言)收取的費用。就提供予若干非商業物業(如工業園區及體育場)的服務而言，在可能無法輕易獲得提供予同類物業的費率的情況下，本集團將主要參考其歷史費率。

(c) 二零二三年華潤(集團)物業管理服務框架協議項下的歷史交易金額

二零二三年華潤(集團)物業管理服務框架協議項下截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的年度上限以及截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五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	
	二零二三年		二零二四年		二零二五年	
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
本集團已收取／將收取的物業 管理費(商業物業)	295,000	174,540	395,000	196,688	495,000	124,868
本集團收取的物業管理費(住宅 物業及其他非商業物業)	570,000	289,920	1,000,000	363,793	1,250,000	219,941
總計	865,000	464,460	1,395,000	560,481	1,745,000	344,809

(d) 二零二六年華潤(集團)物業管理服務框架協議項下的建議年度上限及相關基準

截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止年度，本集團根據二零二六年華潤(集團)物業管理服務框架協議將收取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的年度上限		
	二零二六年 人民幣千元	二零二七年 人民幣千元	二零二八年 人民幣千元
本集團將收取的物業管理費 (商業物業)	345,000	402,500	460,000
本集團將收取的物業管理費 (住宅物業及其他非商業物業)	632,500	747,500	862,500
總計	977,500	1,150,000	1,322,500

上述年度上限乃經參考以下因素釐定：

- (1) 截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年六月三十日止六個月的歷史交易金額；
- (2) 華潤(集團)關連人士會要求範圍更廣、標準更高的服務，由此本集團將產生的經營成本(主要為人力成本)預計增幅；

特別就商業物業的物業管理費而言

- (3) 與華潤(集團)關連人士的現有購物中心項目合同；
- (4) 於二零二六年至二零二八年期間，預計將與華潤(集團)關連人士訂立額外兩百萬平方米的在管建築面積；
- (5) 本集團於二零二六年至二零二八年期間進一步推廣其他綜合服務，例如辦公區保潔、綠植租賃、接待服務；及

特別就住宅物業及其他非商業物業的物業管理服務而言

- (6) 於二零二五年六月三十日，住宅物業及其他非商業物業的在管總建築面積約為42.8百萬平方米，而本公司估計，根據華潤(集團)關連人士的土地儲備及儲備項目，二零二六年至二零二八年期間將新增10.0百萬平方米的在管建築面積，本集團預期將需要向華潤(集團)關連人士就該等住宅物業及其他非商業物業提供物業管理服務；及(c)平均每月物業管理費維持相對穩定。

(e) 上市規則涵義

請參閱下文「VI. 上市規則涵義－B. 非豁免持續關連交易」一節。

III. 訂立二零二六年持續關連交易協議及重續年度上限的理由及裨益

A. 物業租賃

二零二六年華潤置地物業租賃框架協議及二零二六年華潤(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及／或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，增加本集團的收益。

B. 購買停車位根據停車位銷售合作交易模式銷售停車位

二零二六年停車位購買及停車位銷售合作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。根據停車位銷售合作交易模式銷售指定停車位，亦將使本集團能夠通過獨家安排物色具有良好市場潛力的停車位，並獲得該等停車位的獨家銷售權。透過該等銷售，本集團將能向該等停車位的獨立第三方買家收取由本集團設定的服務費，從而實現收入來源多元化。

就指定停車位將予支付的保證金而言，該等款項應(1)在相關指定停車位已售出的情況下，短期內退還予本集團，或(2)於二零二六年華潤置地停車位購買及停車位銷售合作框架協議有效期屆滿後，短期內全額退還予本集團。本公司注意到，華潤置地為一家於聯交所主板上市的國有企業，其財務狀況穩健，故董事相信，保證金將會根據框架協議條款退還予本公司。

C. 採購貨品與服務

二零二六年華潤(集團)採購框架協議使本集團可採購若干貨品與服務，包括統一從供應方採購以精簡交易管理員工制服、食品、公用資源(燃氣及電力)及技術服務。

二零二六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

二零二六年華潤（集團）商業運營服務框架協議及經修訂二零二六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

二零二六年華潤（集團）增值服務框架協議及二零二六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

二零二六年華潤置地物業管理服務框架協議及二零二六年華潤（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. 會員運營與營銷服務

根據二零二六年會員運營與營銷業務框架協議提供會員運營及營銷服務，本集團得以與華潤置地和華潤（集團）運營的業務場景聯盟展開合作，從而豐富華潤通的使用場景並擴大會員規模。憑藉線下消費場景多種營銷資源，我們將通過提供優質產品及服務，提升華潤通會員的權益。華潤通將作為橋樑，協助本集團更有效滿足會員需求，以提升整體會員體驗。

H. 提供諮詢服務

華潤資本集團不時有業務諮詢服務的需求，包括行業諮詢、投資諮詢、財務諮詢及其他增值服務（包括但不限於有關戰略規劃、商業資源開發及市場開拓等諮詢服務）。本集團具有提供相關諮詢服務的能力，且通過向華潤資本集團提供此類服務，憑藉本集團對消費行業的理解，可對華潤資本集團所運營的基金提供裨益，從而使本集團擴大其業務範圍且為本公司帶來額外收益，並進一步與公司的相關業務達成互補效應。

I. 存款及其他金融服務

二零二六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. 有關各方的資料

中國華潤

中國華潤為一家於中國成立的有限責任公司，且為受國務院國有資產監督管理委員會監督的國有企業，並為本公司的最終控股股東。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)

於本公告日期，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)由中國華潤間接全資擁有。

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。華潤銀行的眾多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。截至本公告日期，華潤銀行由華潤股份持有約49.77%。

華潤資本

華潤資本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。華潤資本主要從事基金管理和戰新產業直投，專注於投資國內及國際市場以及領域，如醫療保健、消費產品、城市建設與運營、能源服務、技術與創新、節能環保。

華潤置地

華潤置地為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）由中國華潤最終間接擁有。

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，股份於聯交所主板上市（股份代號：1209）。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%。

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；
- 根據個別二零二六年持續關連交易協議，當中訂明（其中包括）本公司將盡力確保二零二六年持續關連交易協議項下的實際交易金額將在公告所載的年度上限內；及
- 就本集團根據二零二六年持續關連交易協議自或向本公司關連人士收取或提供之服務（包括會員服務、營銷及相關服務、技術服務、商業營運服務、增值服務及諮詢服務）而言，(a)本公司內部業務團隊將定期收集及分析相關市場資料（包括但不限於有關相關服務之費用），並於其資料庫中保存相關分析記錄，此舉將使本集團能掌握市場狀況及評估向獨立第三方提供或由獨立第三方收取之現行價格；及(b)於訂立有關持續關連交易框架協議項下擬進行之交易前，本集團業務團隊將參考該資料庫，並比較自或向本公司關連人士收取或提供之報價與自或向獨立第三方收取或提供之至少兩份報價，同時考慮可資比較規模、範圍及質素之服務以及其他交易條款；

- 就根據二零二六年持續關連交易協議自或向本公司關連人士收取或提供之服務（包括會員服務、營銷及相關服務以及增值服務）的服務定價流程而言，本集團已實施適用於所有客戶（不論彼等是否為關連人士或獨立第三方）的合同定價控制程序，且本集團的相關服務合同必須經業務團隊中適當級別的負責經理批准後方可正式簽立；
- 就涉及物業租賃、物業管理及車位的交易而言，本公司內部業務團隊將會維持以下方面的記錄：(a)過往租金或車位購買價格及(b)與獨立第三方之間的租賃的近期市場價格，並考慮所涉物業的地理位置及質量等因素，以確保根據相關框架協議進行的交易乃按正常商業條款或更佳條款進行；
- 就向華潤銀行存放及獲取的存款及金融服務而言，本集團的財務團隊將會查核中國境內其他獨立第三方銀行就相關貨幣及類似存款期所報的存款利率。倘華潤銀行所提供之存款利率及金融服務回報並非有利，本公司將與華潤銀行磋商，以期取得更佳條款，從而在向華潤銀行存放該等存款或獲取金融服務前，符合本集團之內部控制政策；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；(3)華潤銀行由華潤股份持有約49.77%；及(4)華潤資本由華潤（集團）間接全資擁有。因此，根據上市規則，華潤置地、華潤（集團）、華潤銀行、華潤資本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」一節提述的就二零二六年持續關連交易協議項下擬進行的交易而設定的年度上限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」一節所提述的就二零二六年持續關連交易協議項下擬進行的交易及經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議項下年度上限重續而設定的年度上限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。一份載有(其中包括)有關該等交易的資料及須載入其中的若干資料的通函，將於二零二五年十一月十九日或之前寄發予股東。

VII. 董事會意見

鑒於本公告第II及III節所載之理由及裨益，董事(僅就非豁免持續關連交易而言，獨立非執行董事將於審閱獨立財務顧問提供之意見後提供彼等之意見)認為，二零二六年持續關連交易協議及其項下擬進行的交易，以及經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議於二零二六年至二零二八年的建議年度上限，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。

概無董事於二零二六年持續關連交易協議項下之交易擁有任何重大權益。除兩名非執行董事李欣先生及趙偉先生(同時擔任華潤置地之執行董事)及另一名非執行董事郭瑞鋒先生(其於華潤置地任職資產管理部總經理)外，概無其他董事就批准二零二六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，以及經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議於二零二六年至二零二八年的建議年度上限放棄投票。

VIII. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事（即劉炳章先生、張國正先生、陳宗彝先生及羅詠詩女士）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，而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. 寄發股東特別大會通函

本公司將於二零二五年十一月十九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)二零二三年華潤置地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

「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訂立之框架協議，內容有關截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的貨品採購及服務
「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

「二零二四年華潤資本諮詢服務框架協議」	指	華潤資本與本公司於二零二四年十一月八日訂立的諮詢服務框架協議，期限自二零二四年十一月八日起至二零二五年十二月三十一日屆滿
「二零二五年華潤(集團)會員運營與營銷業務框架協議」	指	本公司與華潤(集團)於二零二五年六月三十日就截至二零二五年十二月三十一日止年度提供會員運營及營銷服務訂立的框架協議
「二零二五年華潤置地會員運營與營銷業務框架協議」	指	本公司與華潤置地於二零二五年六月三十日就截至二零二五年十二月三十一日止年度提供會員運營及營銷服務訂立的框架協議
「二零二五年會員運營與營銷業務框架協議」	指	二零二五年華潤(集團)會員運營與營銷業務框架協議及二零二五年華潤置地會員運營及營銷框架協議之統稱
「二零二六年持續關連交易協議」	指	(1)二零二六年華潤置地物業租賃框架協議；(2)二零二六年華潤(集團)物業租賃框架協議；(3)二零二六年華潤(集團)採購框架協議；(4)二零二六年華潤(集團)商業運營服務框架協議；(5)二零二六年華潤(集團)增值服務框架協議；(6)二零二六年華潤置地採購框架協議；(7)二零二六年華潤(集團)會員運營與營銷業務框架協議；(8)二零二六年華潤資本諮詢服務框架協議；(9)二零二六年華潤置地社區運營與營銷業務框架協議；(10)二零二六年華潤置地停車位購買及停車位銷售合作框架協議；(11)二零二六年存款及金融服務框架協議；(12)二零二六年華潤置地物業管理服務框架協議；(13)二零二六年華潤置地增值服務框架協議；(14)二零二六年華潤(集團)物業管理服務框架協議之統稱
「二零二六年華潤資本諮詢服務框架協議」	指	本公司與華潤資本於二零二五年十月二十九日就向華潤資本集團提供特定諮詢服務訂立的框架協議，期限自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止
「二零二六年華潤(集團)商業運營服務框架協議」	指	本公司與華潤(集團)於二零二五年十月二十九日就提供商業運營服務訂立的框架協議，期限自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止

「二零二六年華潤(集團)採購框架協議」	指	本公司與華潤(集團)於二零二五年十月二十九日就採購貨品及服務訂立的框架協議，期限自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止
「二零二六年華潤(集團)物業租賃框架協議」	指	本公司與華潤(集團)於二零二五年十月二十九日就物業租賃訂立的框架協議，期限自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止
「二零二六年華潤(集團)物業管理服務框架協議」	指	本公司與華潤置地於二零二五年十月二十九日就提供物業管理服務訂立的框架協議，期限自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止
「二零二六年華潤(集團)增值服務框架協議」	指	本公司與華潤(集團)於二零二五年十月二十九日就提供增值服務(社區增值服務及物業開發商增值服務)訂立的框架協議，期限自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日至
「二零二六年華潤(集團)會員運營與營銷業務框架協議」	指	本公司與華潤(集團)於二零二五年十月二十九日就提供會員運營及營銷服務訂立的框架協議，期限自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止
「二零二六年華潤置地會員運營與營銷業務框架協議」	指	本公司與華潤置地於二零二五年十月二十九日就提供會員運營及營銷服務訂立的框架協議，期限自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止
「二零二六年華潤置地停車位購買及停車位銷售合作框架協議」	指	本公司與華潤置地於二零二五年十月二十九日就購買停車位及停車位銷售合作訂立的框架協議，期限自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止
「二零二六年華潤置地採購框架協議」	指	本公司與華潤置地於二零二五年十月二十九日就採購貨品與服務訂立的框架協議，期限自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止
「二零二六年華潤置地物業租賃框架協議」	指	本公司與華潤置地於二零二五年十月二十九日就物業租賃訂立的框架協議，期限自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止
「二零二六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二零二五年十月二十九日就物業管理服務訂立的框架協議，期限自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止

「二零二六年華潤置地增值服務框架協議」	指	本公司與華潤置地於二零二五年十月二十九日就提供增值服務(社區增值服務及物業開發商增值服務)訂立的框架協議，期限自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止
「二零二六年存款及金融服務框架協議」	指	本公司與華潤銀行於二零二五年十月二十九日就存款及其他金融服務訂立的框架協議，期限自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止
「二零二六年會員運營與營銷業務框架協議」	指	二零二六年華潤(集團)會員運營與營銷業務框架協議及二零二六年華潤置地會員運營與營銷框架協議之統稱
「經修訂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訂立並於二零二二年十二月七日透過補充協議修訂的框架協議，內容有關向華潤置地提供商業運營服務，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
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「中國」	指	中華人民共和國，除文義要求外，且僅就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣地區
「華網數據科技廣州」	指	華網數據科技(廣州)有限公司，一間於中國成立的有限公司，並於本公告日期為本公司的間接全資附屬公司
「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(股份代號：1209)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

「中國華潤」	指	中國華潤有限公司，一間於中國成立的有限公司，並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，且為本公司的最終控股公司
「華潤銀行」	指	珠海華潤銀行股份有限公司，一間由中國國家金融監督管理總局監管的持牌銀行，其總部位於中國珠海
「華潤資本」	指	華潤資本管理有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為華潤(集團)間接全資擁有的投資控股公司
「華潤資本集團」	指	華潤資本及其聯繫人
「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，由中國華潤最終持有，並為本公司的中間控股公司
「華潤(集團)關連人士」	指	華潤(集團)、其控股公司、彼等各自的附屬公司及其聯繫人(不包括華潤置地關連人士)
「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)，由中國華潤最終持有，並為本公司的直接控股公司
「華潤置地關連人士」	指	華潤置地及其聯繫人
「華潤通」	指	華潤通，一個目前由華潤網絡深圳擁有及運營的電商互聯網服務平台
「華潤網絡深圳」	指	華潤網絡(深圳)有限公司，一間於中國成立的有限公司，且於本公告日期為本公司的間接全資附屬公司

「指定停車位」	指	本集團已支付保證金以獲取獨家銷售權的車位，乃根據停車位銷售合作交易模式進行
「董事」	指	本公司董事
「保證金」	指	具有「II.重續持續關連交易－A. 部分豁免持續關連交易－11. 二零二六年華潤置地停車位購買及停車位銷售合作框架協議－(a)主要條款－定價基準－(ii)」賦予該詞的涵義
「股東特別大會」	指	本公司將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、經修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議的經重續年度上限及其項下擬進行的交易
「建築面積」	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
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即劉炳章先生、張國正先生、陳宗彝先生及羅詠詩女士)組成的董事委員會
「獨立財務顧問」	指	邁時資本，一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)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	毋須在股東特別大會上放棄投票之股東
「獨立第三方」	指	並非本公司或其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」一節所提述的二零二六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」一節所提述的二零二六年持續關連交易協議項下擬進行的交易
「底價」	指	具有「II.重續持續關連交易－A.部分豁免持續關連交易－11.二零二六年華潤置地停車位購買及停車位銷售合作框架協議－(a)主要條款－定價基準－(ii)」賦予該詞的涵義
「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	有上市規則所賦予該詞的涵義
「%」	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，二零二五年十月二十九日

於本公告日期，本公司董事會包括非執行董事李欣先生(主席)、趙偉先生及郭瑞鋒先生；執行董事喻霖康先生、王海民先生、王磊先生及聶志章先生；以及獨立非執行董事劉炳章先生、張國正先生、陳宗彝先生及羅詠詩女士。