

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 — 修訂二零二三年華潤置地物業租賃框架協議的年度上限

修訂二零二三年華潤置地物業租賃框架協議的年度上限

茲提述二零二二年公告，其中涉及本公司與華潤置地訂立的二零二三年華潤置地物業租賃框架協議，據此，於二零二三年一月一日至二零二五年十二月三十一日期間，(1)本集團可不時向華潤置地關連人士租賃若干物業作為辦公室及／或員工宿舍供自身使用，或作為經營租賃用於經營目的；(2)華潤置地關連人士可不時向本集團租賃若干物業作為辦公室供自身使用；及(3)華潤置地關連人士可作為租戶以商業分租模式不時租賃本集團管理的若干零售空間。

董事會預計截至二零二五年十二月三十一日止財政年度的原有年度上限將不足以滿足本集團的業務需求。因此，於二零二五年十月二十九日，董事會建議根據上市規則第14A章的規定修訂原有年度上限。

上市規則的涵義

於本公告日期，本公司由華潤置地持有約72.29%的股權。因此，根據上市規則，華潤置地為本公司的控股股東及關連人士。

根據上市規則第14A.54(1)條，倘本公司建議修訂二零二三年華潤置地物業租賃框架協議的原有年度上限，則本公司須重新遵守上市規則第14A章適用於相關持續關連交易的規定。

由於參考二零二三年華潤置地物業租賃框架協議的經修訂年度上限計算得出的一個或多個適用百分比率超過0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章，二零二三年華潤置地物業租賃框架協議項下擬進行的交易須遵守報告、年度審閱及公告規定，但可獲豁免通函及獨立股東批准規定。

修訂二零二三年華潤置地物業租賃框架協議的年度上限

茲提述二零二二年公告，其中涉及本公司與華潤置地訂立的二零二三年華潤置地物業租賃框架協議，據此，於二零二三年一月一日至二零二五年十二月三十一日期間，(1)本集團可不時向華潤置地關連人士租賃若干物業作為辦公室及／或員工宿舍供自身使用，或作為經營租賃用於經營目的；(2)華潤置地關連人士可不時向本集團租賃若干物業作為辦公室供自身使用；及(3)華潤置地關連人士可作為租戶以商業分租模式不時租賃本集團管理的若干零售空間。

歷史交易金額

根據本集團截至二零二五年九月三十日止九個月的未經審核管理賬目及運營數據，預期本集團於二零二五年十二月三十一日止財政年度內自華潤置地關連人士租賃物業而應付的估計租金付款將會超過截至二零二五年十二月三十一日止財政年度的原有年度上限人民幣15百萬元。於二零二五年九月三十日，本集團已產生並應付華潤置地關連人士的租賃金額約為人民幣12.643百萬元，佔原有上限金額人民幣15百萬元的約84.3%。

修訂年度上限的理由及裨益

鑒於上述情況，董事會預計截至二零二五年十二月三十一日止財政年度的原有上限金額將不足以滿足本集團的業務需求。因此，於二零二五年十月二十九日，董事會建議根據上市規則第14A章的規定，按以下方式修訂其中一項原有年度上限，即本集團就自華潤置地關連人士進行的租賃而支付的預計租金付款：

	截至二零二五年 十二月三十一日止年度		截至 二零二五年 九月三十日 止九個月 歷史金額 (未經審計)
	原有 年度上限 (人民幣千元)	經修訂 年度上限 (人民幣千元)	(人民幣千元)
截至二零二五年十二月三十一日止年度			
本集團自華潤置地關連人士租用物業 ⁽¹⁾	155,000	170,000	23,621
— 預計確認使用權資產 ⁽²⁾	140,000	140,000	10,978
— 預計租金付款	15,000	30,000	12,643
華潤置地關連人士自本集團租用物業 ⁽³⁾	20,000	20,000	—
華潤置地關連人士以商業分租模式自本集團 租用物業 ⁽⁴⁾	50,000	50,000	4,614

附註：(1) 根據香港財務報告準則第16號，本集團應付租金包含不同組成部分，故須採用不同的會計處理方式。本集團應付的固定租賃付款將確認為本集團的使用權資產，而應付的可變租賃付款將確認為本集團的費用。

- (2) 截至二零二五年十二月三十一日止年度之針對預計確認使用權資產之年度上限概無修訂。
- (3) 截至二零二五年十二月三十一日止年度之針對華潤置地關連人士自本集團租用物業之年度上限概無修訂。
- (4) 截至二零二五年十二月三十一日止年度之針對華潤置地關連人士以商業分租模式自本集團租用物業之年度上限概無修訂。

二零二三年華潤置地物業租賃框架協議項下年度上限（即本集團就其向華潤置地關連人士租賃物業而應付的估計租金付款）的修訂，乃由於本集團在經營自營化妝品業務及停車位營運業務時，因業務規模增長而增加其對租賃空間的需求以開展其業務營運。

於本公告日期，二零二三年華潤置地物業租賃框架協議項下截至二零二五年十二月三十一日止財政年度的原有年度上限尚未被超出。

除修訂原有年度上限外，二零二三年華潤置地物業租賃框架協議的定價基準及其他條款（詳情載於二零二二年公告「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」）均保持不變。

董事（包括獨立非執行董事）認為，二零二三年華潤置地物業租賃框架協議（包括其項下經修訂年度上限）項下擬進行的交易乃於本集團日常業務過程中進行，二零二三年華潤置地物業租賃框架協議的條款乃經公平協商後達成，乃基於正常商業條款，屬公平合理，且符合本集團及股東的整體利益。

本集團持續關連交易的內部控制

如先前所披露，本公司已採取充分的內部控制措施，以符合上市規則關於監督及監控本集團所訂立的現有持續關連交易協議（包括（其中包括）二零二三年華潤置地物業租賃框架協議）項下擬進行交易的年度上限的要求。

本集團已批准內部指引，規定倘任何建議關連交易的價值預計將超過特定門檻，則相關員工必須向相關業務部門主管報告有關建議交易，以便本公司啟動必要的額外評估及核准程序，確保本公司遵守上市規則第14A章項下的適用要求。此外，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，以便彼等對本公司所訂立的持續關連交易進行年度審閱。根據上市規則的要求，獨立非執行董事將每年向董事會確認持續關連交易是否在本集團日常業務過程中進行，是否符合正常商業條款，是否遵循相關協議，其條款是否公平合理及是否符合全體股東的利益，而核數師將每年向董事會確認，其是否注意到任何令其相信持續關連交易未獲董事會批准、在所有重大方面均未符合本集團定價政策、在所有重大方面未按相關交易協議訂立或已超出限額的情況。

本公司將繼續密切關注二零二三年華潤置地物業租賃框架協議的執行情況，如可預見須進行年度上限調整，則將及時進行必要披露。

上市規則的涵義

本公司由華潤置地持有約72.29%的股權。因此，根據上市規則，華潤置地為本公司的控股股東及關連人士。

根據上市規則第14A.54(1)條，倘本公司建議修訂二零二三年華潤置地物業租賃框架協議的原有年度上限，則須重新遵守上市規則第14A章適用於相關持續關連交易的規定。

由於參考二零二三年華潤置地物業租賃框架協議的經修訂年度上限計算得出的一個或多個適用百分比率均超過0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章，二零二三年華潤置地物業租賃框架協議項下擬進行的交易須遵守報告、年度審閱及公告規定，但可豁免通函及獨立股東批准規定。

概無董事於二零二三年華潤置地物業租賃框架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修訂二零二三年華潤置地物業租賃框架協議或其項下擬進行的交易的年度上限之相關董事會決議案放棄投票。

有關各方的資料

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。截至本公告日期，本公司由華潤置地持有約72.29%。

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：

「二零二二年公告」	指	本公司日期為二零二二年十月二十五日與（其中包括）重續持續關連交易有關的公告
「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的物業租賃所訂立的框架協議
「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
「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及台灣地區）
「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（股份代號：1209）
「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）
「華潤置地關連人士」	指	華潤置地及其聯繫人
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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
「%」	指	百分比

承董事會命
華潤萬象生活有限公司
主席
李欣

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。