

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)

### 須予披露交易

### 收購使用權資產

董事會欣然宣佈，於二零二四年五月十三日，本集團(作為承租人)成功贏得一所位於杭州市濱江區的租賃競標，中標人將會按照租賃協議條款租賃以及運營該物業。該物業為一商業綜合體及商業街區，租賃範圍包括出租人擬建設並出租予承租人供其經營使用的地上商業綜合體、地上商業街區部分、地下商業部分，並包括配套停車位、設施設備等。

根據香港財務報告準則第16號，承租人訂立租賃協議將令本集團須於其綜合財務狀況表中就該物業確認一項使用權資產。因此，根據上市規則，訂立租賃協議將被視為本集團收購資產，並構成本公司須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

董事會欣然宣佈，於二零二四年五月十三日，中標人收到中標通知書，通知中標人以投標價約人民幣106.22百萬元的首年租金贏得該物業的租賃競標。租賃事項之租賃協議將於競得之日起三十日內訂立。

## 租賃事項主要條款

中標通知書日期：二零二四年五月十三日

訂約方：(1) 杭州濱江區留用地開發運營有限公司，作為出租人  
(2) 潤欣商業投資(深圳)有限公司上海分公司，本公司之間接全資附屬公司潤欣商業投資(深圳)有限公司的一家分支機構，作為承租人

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，出租人及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

將租賃之物業：位於杭州市濱江區，南臨江南大道，東臨偉業路，北臨惠商街，西臨聯康巷的浦沿街道五村聯合統籌開發項目的商業綜合體及商業街區，具體包括該項目中出租人擬建設並出租予承租人供其經營使用的地上商業綜合體、地上商業街區部分、地下商業部分，並包括配套停車位、設施設備等。

訂約方同意用於計算租金之建築面積(計租面積)暫定為150,000平方米，以實際交付為準。出租人承諾實際交付時，地上計租面積不低於130,000平方米，地下計租面積不低於10,000平方米，即總計租面積不低於140,000平方米。

租賃用途：該物業出租予承租人開展商業經營活動。

租期及免租期：租期自出租人向承租人交付該物業之日起二十年或自交付之日起至統籌開發協議到期之日(以較早者為準)(「租期」)。租期之首三百六十五日為免租期(「免租期」)。

- 租金及支付 : 於免租期，承租人將不會支付租金。
- 租期內承租人應付之每月租金(含稅)將計算如下：
- 計租面積乘以每日每平方米租金標準乘以當月天數。
- 初始每日每平方米租金標準為人民幣1.94元(即每年人民幣約708元)。每三十六個月為一個價格單元，每價格單元租金標準在上一個價格單元標準的基礎上遞增百分之十(10%)，初始價格單位為四十八個月(包含三百六十五日免租期)。於租期內，租金須每個季度預先支付。
- 整個租期(包括免租期)內，承租人將負責支付就該物業實際使用所產生的公用事業費(如水、電、燃氣、供暖及排污等)。
- 履約擔保 : 於租賃協議生效後三十日內，承租方須提供由商業銀行出具的金額為人民幣50百萬元之履約保函(「履約保函」)。
- 倘租期屆滿或租賃協議被解除或終止，履約保函將在十個工作日內退還。
- 續期 : 租期屆滿後：(1)如統籌開發協議續期，在同等商業條件下，承租人擁有優先租賃該物業的權利；(2)如統籌開發協議到期且出租人不再續期，但承租人有意繼續承租該物業的，出租人須協助承租人與屆時的該物業產權人進行協商，幫助承租人與前述產權人直接簽署租賃協議。
- 其他 : 承租人同時向出租人提供項目前期諮詢服務，並向出租人收取最高不超過人民幣6百萬元的諮詢服務費。

於釐定該物業之競投租金時，本集團的主要考慮因數包括：(1)出租人設定之競投條件；(2)該物業之可出租面積、地理位置、周圍情況及發展潛力；及(3)租金之約定增幅以及該物業將來的商業前景。

該物業的應付租金預期將透過本集團之內部資源撥付。

### **使用權資產的價值**

根據香港財務報告準則第16號，承租人訂立租賃協議將令本集團須於其綜合財務狀況表中就該物業確認一項使用權資產。因此，根據上市規則，訂立租賃協議將被視為本集團收購資產。根據租賃協議本集團將確認之使用權資產之價值，於租期啟始日，約為人民幣1,446.86百萬元（以暫定計租面積150,000平方米為基礎計算）。

股東務請注意，上述價值乃未經審核，日後或會按照實際計租面積調整。使用權資產指於租期內使用相關租賃資產的權利，而租賃負債指支付租賃款項（即租金）的義務。租賃事項所產生的資產及負債初始按現值基準計量，並透過利用遞增借款利率作為折現率折現租賃協議下的租金計算。根據香港財務報告準則第16號及於本集團的綜合全面收益表，本集團將確認(i)使用權資產年期內的折舊費用；及(ii)租期內從租賃負債攤銷的利息開支。

### **租賃事項之理由及裨益**

該物業所在商圈發展成熟，城市界面良好，消費客群數量質量雙優，具有良好的市場進入機會。本項目填補了本集團在該商圈的項目空白，增強了本集團在所在城市的市場影響力。本項目預計將容納約400間商鋪，並將打造成所在商圈的旗艦地標商業項目。本項目除了租金收入外，也將獲得前期諮詢服務收費，從而增加收入和利潤。

經考慮上述因素後，董事認為租賃事項的條款乃於本集團的日常及一般業務過程中進行並符合本公司及股東的整體利益，且其條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理。

## 有關訂約方之資料

### 出租人

出租人系根據中國法律成立之有限責任公司，主要從事房地產開發經營、物業管理及非居住房地產租賃業務。於本公告日期，出租人由杭州高新技術產業開發區資產經營有限公司全資擁有，進而由杭州高新國有控股集團有限公司全資擁有，進而由杭州市濱江區財政局全資擁有。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公告日期，出租人及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

### 承租人

承租人系根據中國法律成立之有限責任公司潤欣商業投資(深圳)有限公司的分支機構，主要從事商業信息諮詢、商務信息諮詢、企業管理諮詢等業務。於本公告日期，潤欣商業投資(深圳)有限公司由本公司間接全資擁有。

### 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。

### 上市規則之涵義

由於按照租賃協議項下使用權資產的價值計算，其中一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但所有有關比率均低於25%，故租賃協議項下擬進行的交易構成本公司須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

## 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：

「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
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「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
「租賃協議」	指	出租人與承租人將根據中標通知書簽訂的租賃協議
「承租人」或「中標人」	指	潤欣商業投資(深圳)有限公司上海分公司，為本公司之間接全資附屬公司潤欣商業投資(深圳)有限公司的一家分支機構
「出租人」	指	杭州濱江區留用地開發運營有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司
「中標通知書」	指	日期為二零二四年五月十三日的中標通知書，通知中標人成功競得該物業的租賃
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「統籌開發協議」	指	出租人將與浦沿街道五村聯合統籌開發項目相關方簽訂的統籌開發協議

「中國」	指	中華人民共和國(就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區或台灣地區)
「該物業」	指	位於杭州市濱江區，南臨江南大道，東臨偉業路，北臨惠商街，西臨聯康巷的浦沿街道五村聯合統籌開發項目的商業綜合體及商業街區
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「平方米」	指	平方米
「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	具有上市規則賦予的涵義
「租賃事項」	指	通過招標活動競得該物業的租賃
「%」	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，二零二四年五月十三日

於本公告日期，董事會包括非執行董事李欣先生(主席)及郭世清先生；執行董事喻霖康先生、郭瑞鋒先生、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。

\* 僅供辨識之用