

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。



華潤啤酒(控股)有限公司

China Resources Beer (Holdings) Company Limited

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：291(港幣櫃台)及80291(人民幣櫃台))

持續關連交易

物業管理及商業運營服務框架協議

董事會欣然宣佈，於二零二四年十二月十二日(交易時段後)，本公司與華潤萬象生活訂立物業管理及商業運營服務框架協議，據此，華潤萬象生活集團將於二零二五年一月一日至二零二七年十二月三十一日(包括首尾兩日)向本集團提供物業管理服務及其他商業運營服務。

本公司為於香港註冊成立的有限公司，而其最終控股公司為中國華潤(為受國資委監督的國有企業)。其主要從事酒類產品的生產、銷售及分銷。華潤萬象生活為於開曼群島註冊成立的有限公司。華潤萬象生活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。

華潤(集團)為本公司的間接控股股東，故為本公司的關連人士。華潤萬象生活為華潤(集團)的非全資附屬公司，故為本公司的關連人士。因此，物業管理及商業運營服務框架協議以及其項下擬進行的交易構成上市規則項下本公司的持續關連交易。

由於有關物業管理及商業運營服務框架協議項下擬進行交易的最高建議年度上限的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，故物業管理及商業運營服務框架協議項下擬進行的持續關連交易僅須遵守上市規則第14A章的申報、公告及年度審核規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零二四年十二月十二日(交易時段後)，本公司與華潤萬象生活訂立物業管理及商業運營服務框架協議，據此，華潤萬象生活集團將於二零二五年一月一日至二零二七年十二月三十一日(包括首尾兩日)向本集團提供物業管理服務及其他商業運營服務，其主要條款載列如下。

物業管理及商業運營服務框架協議

訂約方：

- (a) 本公司；及
- (b) 華潤萬象生活。

將管理的物業：

於物業管理及商業運營服務框架協議的期限內由本集團於中國擁有、租賃、使用、開發或經營的物業(將由訂約方共同協定)，包括但不限於將於二零二五年在深圳落成的該等樓宇，即雪花大廈、雪花科技大廈、雪花閣及其周邊區域

期限：

二零二五年一月一日至二零二七年十二月三十一日(包括首尾兩日)

標的事項：

- (a) 華潤萬象生活集團將向本集團提供商業物業的物業管理服務，例如前期物業籌備服務、交付後管理服務及室內綜合物業服務。室內綜合物業服務主要涉及辦公區域的物業管理服務，例如清潔服務、前台禮賓服務、會議管理服務及檔案管理服務；及
- (b) 華潤萬象生活集團將向本集團提供商業物業的商業運營服務，例如商業物業的定位、設計及管理、租戶招攬及管理服務以及營運管理服務，如開幕籌備服務、租戶指導、消費者管理、營銷及宣傳及資訊化產品服務等。

本集團成員公司與華潤萬象生活集團須就華潤萬象生活集團將向本集團提供的物業管理服務及商業運營服務訂立個別協議（「華潤萬象生活個別協議」），每份協議須受物業管理及商業運營服務框架協議項下的條款及條件以及其項下的年度上限所規限。華潤萬象生活個別協議的期限不得超過物業管理及商業運營服務框架協議的期限，而華潤萬象生活個別協議的條款須按正常商業條款訂立。

付款及定價政策：

實際物業管理服務費及商業運營服務費乃基於(i)位於中國的物業(包括但不限於該等樓宇)的位置、類型、質量及大小；(ii)將提供的服務範圍；(iii)提供該等服務的估計成本(包括勞工成本及行政成本)及估計通脹率；(iv)中國地方政府有關費用的定價指引／規例；(v)華潤萬象生活集團向其獨立第三方就類似服務普遍提供的費率；及(vi)獨立服務提供商就類似服務普遍提供的現行市場費率而釐定。

華潤萬象生活集團將提供的物業管理服務及商業運營服務之付款須基於正常商業原則按公平基準釐定，並經參考性質相等或相若的服務之市場價格，例如物業的樓面面積、位置及類型。具體而言，費用從本集團的角度而言不應遜於華潤萬象生活集團在向獨立第三方客戶提供性質相等或相若的服務時所收取的費用金額。

為確保物業管理及商業運營服務框架協議的條款屬及將屬正常商業條款，每份華潤萬象生活個別協議的實際物業管理服務費及商業運營服務費從本集團的角度而言不應遜於獨立第三方向本集團就性質相等或相若的服務所收取的費用及條款。

於簽訂每份華潤萬象生活個別協議前，本公司將指派其財務部及法律合規部的管理層成員，透過比較其條款與獨立第三方就提供性質相等或相若的服務之條款審閱每份有關協議。一經指定成員於公平磋商後釐定華潤萬象生活個別協議的條款屬正常商業條款，該等協議將會由該等指定成員批准簽署。

過往交易金額：

物業管理服務及商業運營服務於截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二四年十一月三十日止十一個月的實際交易金額載列如下(不含稅)：

	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至 二零二四年 十一月三十日 止十一個月 人民幣百萬元
物業管理服務	20.59	23.25	15.84
商業運營服務	0	0	0
實際總交易金額	20.59	23.25	15.84

年度上限：

於截至二零二七年十二月三十一日止三個年度根據物業管理及商業運營服務框架協議應付華潤萬象生活集團的最高年度金額將不會超出上限，現載列如下：

	截至十二月三十一日止年度的		
	建議年度上限(不含稅)		
	二零二五年	二零二六年	二零二七年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
物業管理服務	63	95	96
商業運營服務	<u>11</u>	<u>9</u>	<u>10</u>
總計	<u>74</u>	<u>104</u>	<u>106</u>

釐定年度上限的基準：

上述年度上限乃經參考(i)華潤萬象生活集團向本集團提供的物業管理服務之過往金額增長；(ii)預計將於二零二五年在深圳落成的該等樓宇總建築面積達25萬平方米，本集團對物業管理服務的需求預期增加及預期雪花大廈對商業運營服務如租戶招攬及營運管理等服務的需求增加；及(iii)合理緩衝以應付任何預料之外的物業管理工程而釐定。

訂立物業管理及商業運營服務框架協議的理由及裨益

在過往本集團與華潤萬象生活集團的合作，認為華潤萬象生活集團具備提供招商與物業服務的資質與能力。物業管理及商業運營服務框架協議項下的合作可增加本集團於中國擁有、租賃、使用或經營的物業的協同性，增加管理合力。物業管理及商業運營服務框架協議項下的合作將按正常商業條款進行，不會令本集團的資源承擔風險或影響其與其他獨立第三方供應商的關係。

鑒於上述情況，董事認為物業管理及商業運營服務框架協議項下的交易以及其項下的年度上限屬公平合理、按正常商業條款進行，並符合本公司及股東的整體利益。

概無董事於物業管理及商業運營服務框架協議項下的交易中擁有任何重大權益，且概無彼等須就有關其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

持續關連交易的內部控制措施

為保障本公司及股東的整體利益，於交易構成本公司的持續關連交易之前提下，本公司就監察物業管理及商業運營服務框架協議項下的交易（經考慮年度上限）採納若干措施，包括以下各項：

- (i) 本公司行政管理部門將不時從最少兩間獨立服務提供商獲取同等質量類似服務的費用報價，以確定華潤萬象生活集團所報的服務費是否與現行市場價格相若。其將與審計部分享調查結果；

- (ii) 本公司的行政管理部門以及審計部負責定期審閱所訂立的任何華潤萬象生活個別協議，以確保其項下的條款乃根據物業管理及商業運營服務框架協議的條款及條件（包括定價政策）；
- (iii) 本公司審計部將監控本公司的持續關連交易，並定期向本公司審核委員會報告。其亦將確保交易在以下情況下訂立：(i)根據物業管理及商業運營服務框架協議的條款；(ii)在本集團的日常及一般業務過程中進行；(iii)按正常商業條款；及(iv)不遜於獨立第三方向本公司提供的條款；
- (iv) 上述部門將定期向本公司管理層匯報。管理層負責監督該等部門，以確保所有相關程序均符合相應的內部控制及企業管治措施；
- (v) 本公司核數師將對年度上限進行年度審閱；
- (vi) 獨立非執行董事將對物業管理及商業運營服務框架協議項下的交易進行年度審閱，包括其是否基於物業管理及商業運營服務框架協議，以及本集團甄選其物業管理及商業運營服務提供商基準的公平性；及
- (vii) 董事會將每年就持續關連交易審閱及檢查內部控制及企業管治程序。

有關訂約方的資料

本公司

本公司為於香港註冊成立的有限公司。其由華潤(集團)間接持有，而其最終控股公司為中國華潤(為受國資委監督的國有企業)。本公司主要從事酒類產品的生產、銷售及分銷。中國華潤為於中國註冊成立的有限責任公司，為受國資委監督的國有企業。其為華潤(集團)的最終控股公司，並為於中國及香港經營多種業務的企業集團，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。

華潤萬象生活

華潤萬象生活為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。華潤萬象生活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。

上市規則的涵義

華潤(集團)為本公司的間接控股股東，故為本公司的關連人士。華潤萬象生活為華潤(集團)的非全資附屬公司，故為本公司的關連人士。因此，物業管理及商業運營服務框架協議以及其項下擬進行的交易構成上市規則項下本公司的持續關連交易。

由於有關最高建議年度上限的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，故物業管理及商業運營服務框架協議項下擬進行的持續關連交易僅須遵守上市規則第14A章的申報、公告及年度審核規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

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：

「年度上限」	指	物業管理及商業運營服務框架協議項下擬進行的交易於截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止三個財政年度各年之最高總年度價值；
「董事會」	指	董事會；
「該等樓宇」	指	雪花大廈、雪花科技大廈及雪花閣的統稱；
「本公司」	指	華潤啤酒(控股)有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：291(港幣櫃台)及80291(人民幣櫃台))；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「持續關連交易」	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，於中國成立的有限公司及受國資委監督的國有企業，為本公司的最終控股公司；
「華潤(集團)」	指	華潤(集團)有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為本公司的中間控股公司；
「華潤萬象生活」	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)；

「華潤萬象生活集團」	指	華潤萬象生活及其附屬公司；
「華潤萬象生活個別協議」	指	具有本公告「物業管理及商業運營服務框架協議一標的事項」一節賦予該詞的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	並非關連人士的任何實體或人士；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「物業管理及商業運營服務框架協議」	指	本公司與華潤萬象生活於二零二四年十二月十二日訂立的協議，內容有關提供物業管理服務及商業運營服務；
「國資委」	指	中國國務院國有資產監督管理委員會；
「股份」	指	本公司股本中的普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「雪花大廈」	指	雪花大廈，位於中國深圳，為由本集團擁有的樓宇；

「雪花閣」	指	雪花閣，位於中國深圳，為由本集團擁有的樓宇；
「雪花科技大廈」	指	雪花科技大廈，位於中國深圳，為由本集團擁有的樓宇；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；及
「%」	指	百分比。

承董事會命
華潤啤酒(控股)有限公司
執行董事及主席
侯孝海

香港，二零二四年十二月十二日

於本公告日期，本公司執行董事為侯孝海先生(主席)、趙春武先生(總裁)及趙偉先生(首席財務官)。非執行董事為Daniel Robinson先生、唐利清先生、郭巍女士及王成偉先生。獨立非執行董事則為黃大寧先生、李家祥博士、賴顯榮先生、陳智思先生及蕭炯柱先生。