

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。



華潤置地有限公司

China Resources Land Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1109)

重續持續關連交易

訂立

- (1) 二零二六年貨品與服務採購框架協議；
- (2) 二零二六年增值服務框架協議；
- (3) 二零二六年會員運營與營銷業務框架協議；
- (4) 二零二六年物業管理服務框架協議；及
- (5) 二零二六年存款及金融服務框架協議

於二零二二年十月二十五日，本公司附屬公司華潤萬象生活與華潤集團訂立二零二三年貨品與服務採購框架協議、二零二三年增值服務框架協議、二零二三年物業管理服務框架協議，並與華潤銀行訂立二零二三年存款及金融服務框架協議；於二零二五年六月三十日，華潤萬象生活與華潤集團訂立二零二五年會員運營與營銷業務框架協議。由於上述協議將於二零二五年十二月三十一日屆滿，於二零二五年十月二十九日，華潤萬象生活分別與華潤集團和華潤銀行訂立華潤萬象生活的持續關連交易框架協議，藉此亦根據華潤萬象生活的持續關連交易框架協議重續年度上限。

上市規則的涵義

由於華潤股份為華潤集團的控股股東，而華潤集團持有本公司約59.55%權益，故華潤股份、華潤集團及其各自的聯繫人為本公司的關連人士(定義見上市規則)。於本公告日期，由於華潤股份持有華潤銀行約49.77%的股權，故根據上市規則，華潤銀行為本公司的關連人士。因此，本公司附屬公司華潤萬象生活與華潤集團及華潤銀行於華潤萬象生活的持續關連交易框架協議項下擬進行之交易構成本公司於上市規則第14A章項下之持續關連交易。

由於華潤萬象生活的持續關連交易框架協議項下之持續關連交易之最高適用規模測試百分比率超過0.1%但低於5%，故其項下擬進行之交易僅須遵守申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則的獨立股東批准規定。

背景

於二零二二年十月二十五日，本公司附屬公司華潤萬象生活與華潤集團訂立二零二三年貨品與服務採購框架協議、二零二三年增值服務框架協議、二零二三年物業管理服務框架協議，並與華潤銀行訂立二零二三年存款及金融服務框架協議；於二零二五年六月三十日，華潤萬象生活與華潤集團訂立二零二五年會員運營與營銷業務框架協議。由於上述協議將於二零二五年十二月三十一日屆滿，於二零二五年十月二十九日，華潤萬象生活分別與華潤集團和華潤銀行訂立華潤萬象生活的持續關連交易框架協議，藉此亦根據華潤萬象生活的持續關連交易框架協議重續年度上限。

1. 二零二六年貨品與服務採購框架協議

主要條款

訂約方：華潤萬象生活及華潤集團

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

事項：華潤萬象生活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，華潤萬象生活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及付款條款以及其他條款而公平磋商釐定，且交易條款（就華潤萬象生活集團而言）不得遜於獨立第三方提供予華潤萬象生活集團／華潤萬象生活集團自獨立第三方取得／華潤萬象生活集團從獨立第三方獲得的條款。

二零二三年貨品與服務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	
	二零二三年		二零二四年		二零二五年	
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額
華潤萬象生活集團的 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貨品與服務採購框架協議自華潤萬象生活集團採購，因此歷史金額僅供參考。

二零二六年貨品與服務採購框架協議項下的年度上限及釐定基準

截至二零二八年十二月三十一日止三個年度，二零二六年貨品與服務採購框架協議的最高年度採購總額不得超過以下所載上限：

	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
華潤萬象生活集團的購買金額	287,500	322,000	345,000

以上年度上限乃參考以下因素釐定：

- (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) 預期華潤萬象生活集團因擴充業務（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。

2. 二零二六年增值服務框架協議

主要條款

訂約方：華潤萬象生活及華潤集團

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

事項：華潤萬象生活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（例如社區生活服務及經紀及資產服務）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)華潤萬象生活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，華潤萬象生活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，華潤萬象生活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(就華潤萬象生活集團而言)對華潤萬象生活集團而言，將不遜於華潤萬象生活集團向獨立第三方收取的條款。

二零二三年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	
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額
華潤萬象生活集團 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
華潤萬象生活集團就 面向物業開發商的 增值服務已收取／ 將收取的費用	<u>15,000</u>	<u>17</u>	<u>20,000</u>	<u>—</u>	<u>25,000</u>	<u>—</u>
總計	<u>65,000</u>	<u>24,052</u>	<u>100,000</u>	<u>74,248</u>	<u>155,000</u>	<u>25,064</u>

二零二六年增值服務框架協議項下的年度上限及釐定基準

截至二零二八年十二月三十一日止三個年度，二零二六年增值服務框架協議的最高年度服務費總額不得超過以下所載上限：

	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
華潤萬象生活集團就社區增值服務已收取／將收取的費用	230,000	287,500	345,000
華潤萬象生活集團就面向物業開發商的增值服務已收取／將收取的費用	<u>11,500</u>	<u>11,500</u>	<u>11,500</u>
總計	<u><u>241,500</u></u>	<u><u>299,000</u></u>	<u><u>356,500</u></u>

以上年度上限乃參考以下因素釐定：

- (1) 截至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) 華潤萬象生活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華潤萬象生活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，華潤萬象生活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。

3. 二零二六年會員運營與營銷業務框架協議

主要條款

訂約方：華潤萬象生活及華潤集團

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

事項：華潤集團關連人士向華潤萬象生活集團採購有關華潤通會員運營的服務(「**會員運營相關服務**」)，包括但不限於：

華潤通平台服務：華潤萬象生活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)；

系統使用服務：華潤萬象生活集團將向華潤集團關連人士提供各項會員業務相關的系統使用服務；

營銷觸達服務：華潤萬象生活集團為華潤集團關連人士提供短／彩信發送平台及服務，及華潤萬象生活集團基於自有智能客服平台，為華潤集團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；及

其他服務：華潤萬象生活集團將基於華潤通及其相關業務向華潤集團關連人士提供其他商品或服務(包括但不限於供應鏈資源服務、軟件技術開發服務等)。

華潤萬象生活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：

營銷服務：華潤集團關連人士協助華潤萬象生活集團推廣華潤通(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

其他服務：華潤萬象生活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低於華潤萬象生活集團與任何獨立第三方協定的代價，並由訂約方參考以下因素按公平原則釐定：

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、以及華潤萬象生活集團的技術優勢、相關服務經驗。

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)以及華潤萬象生活集團的技術優勢、相關服務經驗。

營銷及相關服務的代價就華潤萬象生活集團而言，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：

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。

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。

二零二五年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華潤萬象生活集團的採購金額年度上限為人民幣90百萬元，及(ii)華潤萬象生活集團將付予華潤集團關連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華潤萬象生活集團的採購金額為人民幣59.76百萬元；(ii)華潤萬象生活集團將付予華潤集團關連人士的採購金額為人民幣114.84百萬元。

二零二六年會員運營與營銷業務框架協議下的年度上限及釐定基準

截至二零二八年十二月三十一日止三個年度二零二六年會員運營與營銷業務框架協議的最高年度採購總額不得超過以下所載上限：

	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華潤萬象生活集團支付的採購額	172,500	230,000	287,500
華潤萬象生活集團將向華潤集團關連人士支付的採購額	195,500	253,000	310,500

以上年度上限乃參考以下因素釐定：

- (1) 華潤集團關連人士將向華潤萬象生活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)與華潤網絡深圳及華網數據科技廣州及／或華潤萬象生活集團(另一方)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)華潤萬象生活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) 華潤萬象生活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／或華潤萬象生活集團（一方）與華潤集團關連人士（另一方）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) 華潤萬象生活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) 華潤萬象生活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。

4. 二零二六年物業管理服務框架協議

主要條款

- 訂約方： 華潤萬象生活及華潤集團
- 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，惟須待華潤萬象生活的獨立股東批准
- 事項： 華潤萬象生活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。
- 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。

根據二零二六年物業管理服務框架協議下的定價基準，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的因素，華潤萬象生活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。

截至本公告日期，據華潤萬象生活所知，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格或政府指導價格區間，交易價格應遵循政府指導價格，或倘有政府指導價格區間，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，華潤萬象生活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華潤萬象生活集團達致合理的利潤率。

於確定當前市場收費時，華潤萬象生活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，華潤萬象生活集團將主要參考其歷史費率。

二零二三年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	
	二零二三年		二零二四年		二零二五年	
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額
華潤萬象生活集團 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
華潤萬象生活集團 已收取／將收取的 物業管理費（住宅物業及其他非商業物業）	<u>570,000</u>	<u>289,920</u>	<u>1,000,000</u>	<u>363,793</u>	<u>1,250,000</u>	<u>219,941</u>
總計	<u>865,000</u>	<u>464,460</u>	<u>1,395,000</u>	<u>560,481</u>	<u>1,745,000</u>	<u>344,809</u>

二零二六年物業管理服務框架協議項下的年度上限及釐定基準

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所載上限：

	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
華潤萬象生活集團將收取的物業 管理費(商業物業)	345,000	402,500	460,000
華潤萬象生活集團將收取的物業 管理費(住宅物業及其他非商業 物業)	<u>632,500</u>	<u>747,500</u>	<u>862,500</u>
總計	<u>977,500</u>	<u>1,150,000</u>	<u>1,322,500</u>

上述建議年度上限乃參考以下各項釐定：

- (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，由此華潤萬象生活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) 華潤萬象生活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，華潤萬象生活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保持較為穩定。

5. 二零二六年存款及金融服務框架協議

主要條款

訂約方：華潤萬象生活及華潤銀行

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

事項：華潤萬象生活集團可不時：

- (1) 將現金存入華潤銀行，而華潤銀行將向華潤萬象生活集團提供存款服務並就有關存款向華潤萬象生活集團支付存款利息；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。

二零二三年存款及金融服務框架協議項下的最高每日存款額／金額

截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的最高每日存款額／金額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最高每日餘額／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	
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
	年度上限	歷史 最高每日 存款額／ 金額	年度上限	歷史 最高每日 存款額／ 金額	年度上限	歷史 最高每日 存款額／ 金額
華潤萬象生活集團 存放於華潤銀行的 最高每日存款額	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 的最高每日金額	500,000	—	500,000	—	500,000	—

二零二六年存款及金融服務框架協議項下的最高每日存款額／金額及釐定基準

截至二零二八年十二月三十一日止三個年度，二零二六年存款及金融服務框架協議下華潤萬象生活集團存放於華潤銀行的最高每日存款額及華潤銀行所提供的金融服務及產品（但華潤萬象生活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）的最高每日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
華潤萬象生活集團將存放於華潤 銀行的最高每日存款額	1,000,000	1,000,000	1,000,000
華潤銀行已／將提供的金融服務 及產品的最高每日金額	300,000	300,000	300,000

最高每日存款額適用於相關年度的每日，而最高每日金額以相關年度每天結束時的個別餘額計算，而不合併計算前日所發生的單日金額。

預期華潤萬象生活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。華潤萬象生活集團已／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每日存放金額的5%。

上述建議年度上限乃參考以下各項釐定：

- (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華潤萬象生活集團存放於華潤銀行的歷史每日最高存款額；
- (2) 基於華潤萬象生活集團預計日後業務規模及存款服務與金融服務需求而得出的華潤萬象生活集團目前及預計未來現金流量狀況；及
- (3) 華潤萬象生活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。

持續關連交易的理由及裨益

(1) 二零二六年貨品與服務採購框架協議

二零二六年貨品與服務採購框架協議使華潤萬象生活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。

(2) 二零二六年增值服務框架協議

二零二六年增值服務框架協議通過提供增值服務（其為華潤萬象生活集團主要業務活動）為華潤萬象生活集團帶來額外收益。

(3) 二零二六年會員運營與營銷業務框架協議

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，讓華潤萬象生活集團得以與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，華潤萬象生活集團將通過提供優質產品及服務，提升華潤通會員的權益。華潤通將作為橋梁，協助華潤萬象生活集團更有效滿足會員需求，以提升整體會員體驗。

(4) 二零二六年物業管理服務框架協議

二零二六年物業管理服務框架協議通過提供物業管理服務（其為華潤萬象生活集團主要業務活動）為華潤萬象生活集團帶來額外收益。

(5) 二零二六年存款及金融服務框架協議

二零二六年存款及金融服務框架協議使華潤萬象生活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及其附屬公司內的發展，而有關程度不會令華潤萬象生活集團的資源承擔風險或影響其與其他金融機構的關係。

全體董事（包括獨立非執行董事）認為華潤萬象生活的持續關連交易框架協議乃按公平基準磋商，以一般商業條款或更佳條款為基準並於本集團一般及日常業務過程中訂立，而有關條款及年度上限誠屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

一般資料

華潤集團

華潤集團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），其業務涵蓋大消費、綜合能源、城市建設運營、大健康、產業金融、科技及新興產業等領域。

華潤銀行

華潤銀行為國家金融監督管理總局規管下的持牌銀行，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。於本公告日期，華潤銀行由華潤股份持有其約49.77%股權，其最終實益擁有人為中國華潤（受國資委監督的國有企業）。

本集團

本集團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。

華潤萬象生活

華潤萬象生活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。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運營及物業管理服務。於本公告日期，華潤萬象生活由本公司持有約72.29%權益。

內部控制措施

本集團已就本集團的持續關連交易實施以下內部控制措施：

本集團將根據本公司有關持續關連交易的內部制度所載程序監督持續關連交易。本集團業務部的相關人員將進行定期檢查，以審閱及評估相關持續關連交易項下擬進行的交易是否按照該協議的條款進行，並將定期更新市價，以供彼等考慮就特定交易收取的價格是否屬公平合理及符合上述定價政策；

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期超過若干限額，相關員工必須向相關業務單位主管報告建議交易，以便本公司開展必要的額外評估及批核程序，並確保本公司將遵守上市規則第14A章項下的適用規定；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，以供彼等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，獨立非執行董事將就持續關連交易是否於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立及是否按屬公平合理且符合本公司及其股東整體利益的條款根據規管該等交易的協議進行向董事會提供年度確認，而核數師將就彼等是否注意到任何事宜致使彼等相信持續關連交易未獲董事會批准、於所有重大方面並未按照本集團的定價政策進行及在各重大方面並未根據相關交易的協議進行或已超過上限進行向董事會提供年度確認。

上市規則的涵義

由於華潤股份為華潤集團的控股股東，而華潤集團持有本公司約59.55%權益，故華潤股份、華潤集團及其各自的聯繫人為本公司的關連人士（定義見上市規則）。於本公告日期，由於華潤股份持有華潤銀行約49.77%的股權，故根據上市規則，華潤銀行為本公司的關連人士。因此，本公司附屬公司華潤萬象生活與華潤集團及華潤銀行於華潤萬象生活的持續關連交易框架協議項下擬進行之交易構成本公司於上市規則第14A章項下之持續關連交易。

由於華潤萬象生活的持續關連交易框架協議項下之持續關連交易之最高適用規模測試百分比率超過0.1%但低於5%，故其項下擬進行之交易僅須遵守申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則的獨立股東批准規定。

概無董事於華潤萬象生活的持續關連交易框架協議項下的交易中擁有重大權益，故概無董事就批准華潤萬象生活的持續關連交易框架協議及其項下擬進行的交易的相關董事會決議案放棄投票。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞匯具有以下涵義：

「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；
「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，且於本公告日期為華潤萬象生活的間接全資附屬公司；
「本公司」	指	華潤置地有限公司，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；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義；
「華潤銀行」	指	珠海華潤銀行股份有限公司，一間總部位於珠海的城市商業銀行，於本公告日期，由華潤股份持有其約49.77%股權；

「華潤萬象生活」	指	華潤萬象生活有限公司，一間於二零一七年五月十八日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：1209)；
「華潤萬象生活的持續關連交易框架協議」	指	(1)二零二六年貨品與服務採購框架協議；(2)二零二六年增值服務框架協議；(3)二零二六年會員運營與營銷業務框架協議；(4)二零二六年物業管理服務框架協議；及(5)二零二六年存款及金融服務框架協議的統稱；
「華潤萬象生活集團」	指	華潤萬象生活及其附屬公司；
「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，且於本公告日期為華潤萬象生活的間接全資附屬公司；
「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，為國資委監管下的國有企業，為本公司的最終控股公司；
「華潤集團」	指	華潤(集團)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之中間控股公司；
「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彼等的聯繫人(不包括本公司及其聯繫人)；
「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，為華潤集團的中間控股公司；
「董事」	指	本公司董事；
「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；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂)；

「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	國務院國有資產監督管理委員會；
「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；
「二零二三年貨品與服務採購框架協議」	指	華潤萬象生活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採購貨品與服務訂立的框架協議；
「二零二三年增值服務框架協議」	指	華潤萬象生活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；
「二零二三年物業管理服務框架協議」	指	華潤萬象生活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；
「二零二三年存款及金融服務框架協議」	指	華潤萬象生活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；
「二零二五年會員運營與營銷業務框架協議」	指	華潤萬象生活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之提供會員運營與營銷服務訂立的框架協議；
「二零二六年貨品與服務採購框架協議」	指	華潤萬象生活與華潤集團於二零二六年十月二十九日就截至二零二八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；
「二零二六年增值服務框架協議」	指	華潤萬象生活與華潤集團於二零二五年十月二十九日就截至二零二八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；

「二零二六年物業管理服務框架協議」	指	華潤萬象生活與華潤集團於二零二五年十月二十九日就截至二零二八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；
「二零二六年存款及金融服務框架協議」	指	華潤萬象生活與華潤銀行於二零二五年十月二十九日就截至二零二八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；
「二零二六年會員運營與營銷業務框架協議」	指	華潤萬象生活與華潤集團於二零二五年十月二十九日就截至二零二八年十二月三十一日止三個年度之提供會員運營與營銷服務訂立的框架協議；
「%」	指	百分比。

承董事會命
華潤置地有限公司
主席
李欣

中國，二零二五年十月二十九日

於本公告日期，執行董事為李欣先生、張大為先生、徐榮先生、郝忠明先生、趙偉先生及陳偉先生；非執行董事為黃挺先生、魏成林先生及王宇航先生；以及獨立非執行董事為鐘偉先生、孫哲先生、陳帆先生、梁國權先生及秦虹女士。