

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)

重續持續關連交易 二零二五年框架貸款協議

重續持續關連交易 — 二零二五年框架貸款協議

茲提述本公司日期為二零二三年一月二十日的公告，內容有關二零二三年框架貸款協議。由於二零二三年框架貸款協議的期限將於二零二五年十二月三十一日屆滿，而預期本集團將於其後繼續訂立二零二三年框架貸款協議項下擬進行的類似交易，故本公司已於二零二五年十二月二十三日訂立二零二五年框架貸款協議，以重續二零二三年框架貸款協議及設定相關年度上限。

上市規則涵義

於本公告日期，(1)本公司由華潤置地持有約70.12%權益；(2)華潤置地由華潤(集團)間接持有約59.55%權益，而華潤(集團)由華潤股份間接全資擁有。因此，根據上市規則，華潤(集團)及華潤股份為本公司的關連人士。

由於二零二五年框架貸款協議項下擬進行交易所設定的年度上限之一項或多項適用百分比率超過0.1%但均無超過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章項下的獨立股東批准規定。

I. 背景

茲提述本公司日期為二零二三年一月二十日的公告，內容有關二零二三年框架貸款協議。由於二零二三年框架貸款協議的期限將於二零二五年十二月三十一日屆滿，而預期本集團將於其後繼續訂立二零二三年框架貸款協議項下擬進行的類似交易，故本公司已於二零二五年十二月二十三日訂立二零二五年框架貸款協議，以重續二零二三年框架貸款協議及設定相關年度上限。

本公告旨在載列二零二五年框架貸款協議的若干詳情。

II. 重續持續關連交易

二零二五年框架貸款協議

1. 二零二五年境外框架貸款協議

訂約方：	本公司及華潤（集團）
日期：	二零二五年十二月二十三日
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（除非期限經進一步延長）
貸款人：	本公司或其任何同意二零二五年境外框架貸款協議條款而成為該協議訂約方的附屬公司（但不包括於中國成立的任何實體）。
借款人：	華潤（集團）、任何華潤系上市公司以及其任何同意二零二五年境外框架貸款協議條款而成為該協議訂約方的附屬公司（但不包括於中國成立的任何實體及本集團任何成員公司）。
	每名借款人均可以港元、人民幣或美元借款。
本集團所提供貸款的擔保人：	華潤（集團）（借款人為華潤（集團）時除外），及除此之外，就向華潤系上市公司的附屬公司提供的貸款而言，該華潤系上市公司。於還款日（或提前還款日，如適用），並非由華潤（集團）全資擁有的借款人須就本集團就相關期間向有關借款人提供的貸款金額並由華潤（集團）所提供之擔保，以年利率0.05%向華潤（集團）支付擔保費。擔保費的利率乃參考第三方金融機構收取的擔保費現行利率而釐定。
將予放貸總額：	本集團於相關年度根據兩份二零二五年框架貸款協議借出的單日未償還款項最高總額不得超過載列於下文「二零二五年框架貸款協議項下年度貸款上限」一節的金額。
還款日：	根據本協議所提供的貸款的還款日不得遲於貸款日起計六個月。

港元貸款的利率： 相關貸款人與借款人所釐定的年利率，為(i)該港元貸款及該利息期間的有關香港銀行同業拆息；加(ii)息差的總和，而該息差不得為負數，且不得低於：

- (a) 以下兩項的較高者：(i)華潤(集團)或境況相若的企業借款人於相關期間可向一間銀行或金融機構借取與有關貸款金額相同的款項時所支付的利率，及(ii)貸款人能夠就相關金額及期間自一間銀行或金融機構取得的存款利率；減
- (b) 相等於或類似於相關期間的一段期間的香港銀行同業拆息，為相關貸款人簽訂提取承諾時的最近期所報香港銀行同業拆息。

美元貸款的利率： 相關貸款人與借款人所釐定的年利率，為(i)該美元貸款的有關擔保隔夜融資利率；加(ii)息差的總和，而該息差不得為負數，且不得低於：

- (a) 以下兩項的較高者：(i)華潤(集團)或境況相若的企業借款人於相關期間可向一間銀行或金融機構借取與有關貸款金額相同的美元款項時所支付的利率，及(ii)貸款人能夠就相關金額及期間自一間銀行或金融機構取得的存款利率；減
- (b) 相等於或類似於相關期間的一段期間的擔保隔夜融資利率，為相關貸款人簽訂提取承諾時的最近期所報擔保隔夜融資利率。

人民幣貸款的利率： 相關貸款人與借款人就貸款所釐定的年利率不得為負數，且不得低於以下兩項的較高者：(i)華潤(集團)或境況相若的企業借款人於相關期間能夠於香港向一間銀行或金融機構借取與有關貸款金額相同的人民幣款項時所支付的利率，及(ii)貸款人能夠就相關金額及期間於香港自一間銀行或金融機構取得的存款利率。

- 擔保： 擔保人將不可撤回地向相關貸款人保證，借款人（倘擔保人為華潤（集團））或為擔保人的附屬公司的其他借款人（倘擔保人為華潤系上市公司）將就貸款人根據二零二五年境外框架貸款協議貸款予借款人而切實及依時履行借款人對該貸款人負有的義務。就此而言，屬華潤系上市公司的每名擔保人須訂立擔保契據，其附屬公司方獲准根據二零二五年境外框架貸款協議借貸。
- 貸款基準： 全部貸款將由貸款人全權酌情作出。借款人概不會提供資產抵押。全部貸款將於發生加速清還事件時按要求到期即時償還，加速清還事件包括借款人未付款；借款人違背協議，且未於規定期限內糾正；巨額連帶違約；執行擔保；破產；解散；拒絕履行協議及違法行為；華潤（集團）直接或間接不再為相關借款人的單一最大股東；或就相關借款人而言出現二零二五年境外框架貸款協議所述的重大不利變動。
- 提前償還： 借款人可透過發出不少於十個營業日的書面通知，要求提前償還貸款及累計利息。

2. 二零二五年境內框架貸款協議

- 訂約方： 本公司及華潤股份
- 日期： 二零二五年十二月二十三日
- 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（除非期限經進一步延長）
- 貸款人： 於中國成立的任何經同意二零二五年境內框架貸款協議條款從而成為該協議訂約方的本公司附屬公司。
- 借款人： 華潤股份以及於中國成立的任何經同意二零二五年境內框架貸款協議條款從而成為該協議訂約方的華潤股份或華潤系上市公司附屬公司，但不包括華潤銀行、華潤信託及本公司任何附屬公司。

每名借款人均可以人民幣借款。

擔保人：	華潤股份 (惟借款人為華潤股份的情況除外)
將予放貸總額：	本集團根據兩份二零二五年框架貸款協議借出的年內單日最高未償還款項總額不得超過載列於下文「二零二五年框架貸款協議項下年度貸款上限」一節的金額。
還款日：	根據本協議所作出的貸款的還款日不得遲於貸款日起計六個月。
利率：	相關貸款人與借款人所釐定的年利率。利率應為以下兩項的較高者：(i)華潤股份或境況相若的企業借款人於相關期間可向一間銀行或金融機構以人民幣借取與有關貸款金額相同的款項時所支付的利率，及(ii)貸款人能夠就相關金額及期間自一間銀行或金融機構取得的存款利率。
擔保：	華潤股份不可撤回地向相關貸款人保證，借款人將切實及依時履行二零二五年境內框架貸款協議所有義務。於還款日 (或提前還款日，如適用)，並非由華潤股份全資擁有的借款人須就本集團就相關期間向有關借款人提供的貸款金額並由華潤股份所提供之擔保，以年利率0.05%向華潤股份支付擔保費。擔保費的利率乃參考第三方金融機構收取的擔保費現行利率而釐定。
盡最大努力：	倘若貸款人根據二零二五年境內框架貸款協議向屬華潤系上市公司旗下附屬公司的借款人作出貸款，則在作出該貸款前，該華潤系上市公司將簽署一項承諾契據，承諾倘因屬華潤系上市公司旗下附屬公司的借款人違約致使華潤股份須就二零二五年境內框架貸款協議向貸款人付款，則該華潤系上市公司將盡最大努力促使借款人有充裕資金迅速付還有關款項予華潤股份。這可能包括 (在中國法律允許的範圍內) 由該華潤系上市公司以饋贈或注資或向借款人提供股東貸款的方式付款。

貸款基準： 所有貸款將由貸款人全權酌情作出。借款人概不提供資產抵押。倘發生加速清還事件時，所有貸款將按要求到期立即償還，加速清還事件包括借款人不還款；借款人違反協議，並無於指明期間糾正；巨額連帶違約；強制執行擔保；破產；解散；拒絕履行協議；華潤股份直接或間接不再為相關借款人的單一最大股東；或相關借款人發生二零二五年境內框架貸款協議所述的重大不利變動。

提前償還： 借款人可透過發出不少於十個營業日的書面通知，要求提前償還貸款及累計利息。

二零二三年框架貸款協議項下歷史交易金額

根據二零二三年框架貸款協議，本集團於截至二零二五年十二月三十一日止三個年度內任何單日可貸出的最高總額年度貸款上限，以及於截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及自二零二五年一月一日起直至本公告日期，任何單日貸出的歷史最高未償還總額載列如下：

	截至十二月三十一日止年度				自二零二五年 一月一日起	
	二零二三年		二零二四年		直至本公告日期	
	年度上限	歷史金額 (經審核)	年度上限	歷史金額 (經審核)	年度上限	歷史金額 (未經審核)
	人民幣百萬元		人民幣百萬元		人民幣百萬元	
年／期內單日未償還 最高總額	1,000	–	1,000	–	1,000	–

二零二五年框架貸款協議項下未償還最高單日貸款總額年度上限

本集團根據二零二五年框架貸款協議可貸出的未償還最高單日貸款總額年度上限(包括已收及預期應收利息，已約整至最接近的百萬位)乃經結合本集團按本集團估計暫時盈餘現金資源，以及經考慮本集團近年來的整體增長情況後，評估根據二零二五年框架貸款協議願意於任何時間承擔的最高風險金額後釐定。

本集團於二零二五年框架貸款協議期限內的相關年度未償還最高單日貸款總額的建議年度上限如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二六年	二零二七年	二零二八年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
年內單日未償還最高總額	1,200	1,200	1,200

附註：截至二零二八年十二月三十一日止三個年度各年的單日最高總金額，構成華潤置地根據其與華潤股份及華潤（集團）訂立的框架貸款協議（誠如華潤置地日期為二零二五年十二月九日的公告所公佈）在相應年度的年度上限的一部分。

該單日最高金額適用於有關年度內的每一日，而該單日最高款額乃按個別基準計算作為有關年度內每一日終結時的未償還金額，且不與之前日子所產生的單日金額合計。

上述未償還單日最高總額的建議年度上限乃經本公司、華潤（集團）與華潤股份公平磋商後釐定，並已考慮（其中包括）以下因素及假設：(i)未來數年本集團經營所得現金正流量的預期增長；及(ii)本集團結合其估計暫時盈餘現金資源，以及經考慮本集團近年來的整體增長情況後，根據二零二五年框架貸款協議願意於任何時間承擔的最高風險金額。截至二零二四年十二月三十一日及二零二五年六月三十日，本集團的現金及現金等價物總額（包括受限制銀行存款）分別約為人民幣9,669百萬元及人民幣7,610百萬元。

擔保人的財務狀況

視乎相關二零二五年框架貸款協議及借款人身份而定，所有提供予華潤股份集團任何成員公司的貸款將由(i)華潤股份；(ii)華潤（集團）；或(iii)華潤（集團）連同一間華潤系上市公司擔保。華潤股份及華潤（集團）在其本身市場均被視為財務狀況毋庸置疑的借款人。華潤股份為中國債券發行人，根據獨立評級機構聯合資信評估股份有限公司的資料，其主要長期信貸評級為AAA級。華潤股份及華潤（集團）的綜合財務狀況摘要如下：

	華潤（集團）		華潤股份	
	二零二四年 十二月三十一日 經審核 十億港元	二零二三年 十二月三十一日 經審核 十億港元	二零二四年 十二月三十一日 經審核 人民幣十億元	二零二三年 十二月三十一日 經審核 人民幣十億元
總資產	2,581	2,566	2,762	2,650
現金及銀行結餘	261	237	273	243
公司股東應佔股權	510	488	445	411
公司股東應佔溢利	32	36	27	27
經營產生的現金流量	125	102	110	89

III. 訂立二零二五年框架貸款協議的理由及裨益

二零二五年框架貸款協議為本公司管理其現金盈餘資源提供更大靈活性，使本公司可將其及其附屬公司的部分現金盈餘資源借予其他華潤股份集團公司（包括華潤股份及華潤（集團））。為提升本集團現金盈餘的收益，本集團的慣常做法為投資中國境內銀行的短期保本投資產品。然而，上述產品的收益率礙於市場環境轉變而呈現下行趨勢，因此，為維持或進一步提升本集團現金盈餘收益，本集團考慮替代做法，即利用閒置資金，向擁有雄厚財政實力的借款人借出其他低風險貸款，此乃合理之舉。在此基礎上，二零二五年框架貸款協議項下將予作出的貸款由本集團最終控股股東全面擔保，其風險水平可控，應足以構成保本投資之替代方案，令本集團得以善用其閒置現金盈餘創造並提升收益。重續交易旨在實現華潤股份集團內部公司整體利益最大化。儘管二零二三年框架貸款協議項下並無進行貸款交易，但我們相信，未來公司間的貸款需求將助力我們優化閒置資金，以此獲得額外利息收入。

IV. 一般資料

華潤股份

華潤股份，二零二五年境內框架貸款協議的借款人兼擔保人（惟借款人為華潤股份時除外），為華潤（集團）的中間控股公司，由中國華潤最終擁有。

中國華潤為一家於中國成立的有限責任公司，且為受國資委監督的國有企業。中國華潤為華潤（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）

華潤（集團），二零二五年境外框架貸款協議的借款人兼擔保人（惟借款人為華潤（集團）時除外），為一家於香港註冊成立的有限公司，並為受國資委監督的國有企業。

本公司

本公司為一家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與商業運營及物業管理服務。於本公告日期，本公司由華潤置地持有約70.12%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。

V. 內部控制措施

為進一步保障股東（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，有關員工須向相關事業部負責人報告該等建議交易，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；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遵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70.12%權益；(2)華潤置地由華潤（集團）間接持有約59.55%權益，而華潤（集團）由華潤股份間接全資擁有。因此，根據上市規則，華潤（集團）及華潤股份為本公司的關連人士。

由於二零二五年框架貸款協議項下擬進行交易所設定的年度上限的一項或多項適用百分比率超過0.1%但均無超過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章項下的獨立股東批准規定。

VII. 董事會意見

鑒於訂立二零二五年框架貸款協議之理由及裨益，全體董事（包括獨立非執行董事）認為，二零二五年框架貸款協議及其項下擬進行之交易乃按公平基準磋商，並按一般商業條款或更佳之條款在本集團的日常業務中進行，相關條款及年度上限屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益。

概無董事於二零二五年框架貸款協議項下之交易中擁有任何重大權益。除兩名非執行董事李欣先生及趙偉先生（同時任華置地之執行董事）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二零二五年框架貸款協議及其項下擬進行交易之相關董事會決議案放棄投票。

VIII. 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：

「二零二三年框架貸款協議」	指	二零二三年境外框架貸款協議及二零二三年境內框架貸款協議之統稱
「二零二三年境外框架貸款協議」	指	華潤（集團）與本公司於二零二三年一月二十日訂立的框架貸款協議及擔保，以取得港元、人民幣及美元貸款
「二零二三年境內框架貸款協議」	指	華潤股份與本公司於二零二三年一月二十日訂立的框架貸款協議及擔保，以取得人民幣貸款
「二零二五年框架貸款協議」	指	二零二五年境外框架貸款協議及二零二五年境內框架貸款協議之統稱
「二零二五年境外框架貸款協議」	指	華潤（集團）與本公司於二零二五年十二月二十三日訂立的框架貸款協議及擔保，以取得港元、人民幣及美元貸款
「二零二五年境內框架貸款協議」	指	華潤股份與本公司於二零二五年十二月二十三日訂立的框架貸款協議及擔保，以取得人民幣貸款
「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
「本公司」	指	華潤萬象生活有限公司，一家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

「華潤系上市公司」	指	以下任何或全部公司，即華潤啤酒(控股)有限公司(股份代號：291)；華潤燃氣控股有限公司(股份代號：1193)；華潤置地；華潤建材科技控股有限公司(股份代號：1313)；華潤醫藥集團有限公司(股份代號：3320)；及華潤飲料(控股)有限公司(股份代號：2460)
「華潤銀行」	指	珠海華潤銀行股份有限公司，一家總部位於珠海的城市銀行，於本公告日期，華潤股份持有其中約49.77%的股權
「華潤置地」	指	華潤置地有限公司，一家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)
「華潤信託」	指	華潤深國投信託有限公司，於本公告日期，華潤股份持有其中51%的股權
「中國華潤」	指	中國華潤有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，並為受國資委監督的國有企業，且為本公司的最終控股公司
「華潤(集團)」	指	華潤(集團)有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，並為本公司的中間控股公司
「華潤股份」	指	華潤股份有限公司，一家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
「華潤股份集團」	指	華潤股份、華潤(集團)及其各自的附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆借利息
「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
「上市規則」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「中國」	指	中華人民共和國（就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣地區）
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「國資委」	指	中國國務院國有資產監督管理委員會
「股東」	指	本公司股份持有人
「擔保隔夜融資利率」	指	紐約聯邦儲備銀行（或接任管理該利率的任何其他人士）管理並發佈的擔保隔夜融資利率
「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
「%」	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，二零二五年十二月二十三日

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。

就本公告而言及僅供說明用途，人民幣兌港元乃根據人民幣1.00元兌1.094港元的概約匯率作出。概不表示任何港元或人民幣金額可能已經或可能已經按上述匯率或任何其他匯率兌換。