

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)

關連交易 收購無形資產

於二零二一年三月三十日，華潤萬象深圳(作為受讓方)(i)與深圳前海(作為轉讓方)訂立版權轉讓協議，據此，深圳前海同意將(其中包括)與該等程式有關之所有權、經營權及軟件版權轉讓予華潤萬象深圳；及(ii)與華潤深圳(作為轉讓方)訂立域名轉讓協議，據此，華潤深圳同意將(其中包括)域名之所有權轉讓。

於本公告日期，本公司已發行股份的約72.29%由華潤置地直接持有。華潤置地為本公司控股股東，因此為本公司的關連人士。由於華潤萬象深圳為本公司的全資附屬公司，而深圳前海及華潤深圳均為華潤置地的全資附屬公司，故根據上市規則第14A章，訂立轉讓協議構成本公司的關連交易。

由於版權轉讓協議及域名轉讓協議各最高百分比率(定義見上市規則)均超過0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章，各轉讓協議項下擬進行的交易僅須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

轉讓協議

於二零二一年三月三十日，華潤萬象深圳(作為受讓方)(i)與深圳前海(作為轉讓方)訂立版權轉讓協議，據此，深圳前海同意將(其中包括)與該等程式有關之所有權、經營權及軟件版權轉讓予華潤萬象深圳；及(ii)與華潤深圳(作為轉讓方)訂立域名轉讓協議，據此，華潤深圳同意將(其中包括)域名之所有權轉讓。

1. 版權轉讓協議

版權轉讓協議的主要條款概述如下：

日期：二零二一年三月三十日

訂約方：(1) 深圳前海(華潤置地的全資附屬公司)(作為轉讓方)；及
(2) 華潤萬象深圳(本公司的全資附屬公司)(作為受讓方)

該等程式：合共53個不同程式，包括：

- (i) 四個與「一點萬象」平台有關的移動應用程式；
- (ii) 48個相關微信小程序；及
- (iii) 一個支付寶小程序

上述程式包括相關源代碼、設計文件及／或檔案以及數據。

誠如深圳前海所告知，該等程式的開發成本約為人民幣100,874,000元。由於根據深圳前海所採用的會計準則，該等程式的開發成本已予以支銷且並無確認資產，故該等程式於二零二一年二月二十八日的賬面值為零。

代價：人民幣116,005,400元，應由華潤萬象深圳於協議日期起計六個月內支付

代價乃訂約方基於華潤深圳及深圳前海委聘的獨立合資格估值師進行的業務估值經公平磋商後達成。根據成本法，該等程式於二零二零年四月三十日的評估值為人民幣116,005,400元。就此而言，董事會(包括獨立非執行董事)認為代價屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

2. 域名轉讓協議

域名轉讓協議的主要條款概述如下：

日期：二零二一年三月三十日

訂約方：(1) 華潤深圳(華潤置地的全資附屬公司)(作為轉讓方)；及
(2) 華潤萬象深圳(本公司的全資附屬公司)(作為受讓方)

域名：六個與「一點萬象」平台有關的域名

誠如深圳前海所告知，域名的開發成本約為人民幣300元。由於根據華潤深圳所採用的會計準則，域名的成本已予以支銷且並無確認資產，故域名於二零二一年二月二十八日的賬面值為零。

代價：人民幣1,600元，應由華潤萬象深圳於協議日期起計六個月內支付

代價乃訂約方基於華潤深圳及深圳前海委聘的獨立合資格估值師進行的業務估值經公平磋商後達成。根據成本法，域名於二零二零年四月三十日的評估值為人民幣1,600元。就此而言，董事會(包括獨立非執行董事)認為代價屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

各轉讓協議的條款乃由訂約方經公平磋商後按一般商業條款達致。轉讓協議項下的代價將以本集團的內部財務資源撥付。

訂立轉讓協議的理由及裨益

本集團主要在中國從事物業管理及商業運營服務。作為購物中心商業運營服務的線上延伸，一點萬象是本公司為提升消費者的購物體驗而運營的官方線上顧客服務平台，通過移動應用程式、微信公眾號等方式提供。該平台提供本公司運營的各購物中心服務介紹，定期發佈有關促銷、服務更新及其他購物中心活動的報道及最新資訊。

誠如本公司日期為二零二零年十一月二十五日的發售文件(「發售文件」)(內容有關全球發售本公司股本中的股份)所披露，於本公司上市前，華潤置地已同意將「一點萬象」移動應用程式以及相關微信小程序(均已由我們實際營運)的經營權及有關軟件版權轉讓予本公司。因此，版權轉讓協議項下的交易於本公司上市前敲定。

董事會相信收購無形資產為本集團提供一個具吸引力之投資機會，使本集團擁有可自由編輯及發展該等程式及使用域名的擁有權、管理權及營運權，以充分發揮無形資產的潛力，而毋須依賴華潤置地集團。此項收購亦有助本集團進一步加強及提升其對客戶的資訊科技服務，符合本公司在發售文件所披露的未來計劃，即投入全球發售所得款項的約220百萬港元用於升級數字化服務平台(包括一點萬象平台)。

董事會(包括獨立非執行董事)認為轉讓協議的條款乃經本公司、深圳前海及華潤深圳公平磋商後釐定，屬公平合理，且訂立轉讓協議乃按一般商業條款及在本集團的日常業務中進行，符合本公司及股東的整體利益。

概無董事於轉讓協議擁有任何重大權益，且概無董事須放棄就相關董事會決議案投票。

訂約方的資料

本集團

本公司為於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市。於本公告日期，本公司已發行股份的約72.29%由華潤置地直接持有，而華潤置地由中國華潤(為國資委所監督的國有企業)最終擁有。

本集團主要於中國從事於物業管理及商業營運服務以及為住宅物業及商業物業(包括商場及寫字樓)提供物業管理。一點萬象為本公司營運的其中一個線上客服平台，以提升消費者的購物體驗。

本公司全資附屬公司華潤萬象深圳為於中國註冊成立的有限公司，主要從事商業營運服務業務。

深圳前海

深圳前海為於中國註冊成立的有限公司並為華潤置地的全資附屬公司。深圳前海主要從事的業務為互聯網及相關服務、軟件及資訊科技服務以及開發電子商務技術。

華潤深圳

華潤深圳為於中國成立及營運的外商獨資有限公司並為華潤置地的全資附屬公司。華潤深圳主要從事的業務為商業資訊及商業管理諮詢、營銷策劃、電腦軟件技術服務。

上市規則的涵義

於本公告日期，本公司已發行股份的約72.29%由華潤置地直接持有。華潤置地為本公司控股股東，因此為本公司的關連人士。由於華潤萬象深圳為本公司的全資附屬公司，而深圳前海及華潤深圳均為華潤置地的全資附屬公司，故根據上市規則第14A章，訂立轉讓協議構成本公司的關連交易。

由於版權轉讓協議及域名轉讓協議各最高百分比率(定義見上市規則)均超過0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章，各轉讓協議項下擬進行的交易僅須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

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，於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1209) |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則賦予的涵義 |
| 「控股股東」 | 指 | 具有上市規則賦予的涵義 |
| 「版權轉讓協議」 | 指 | 深圳前海(作為轉讓方)與華潤萬象深圳(作為受讓方)就轉讓該等程式訂立日期為二零二一年三月三十日的版權轉讓協議 |

| | | |
|----------|---|---|
| 「華潤萬象深圳」 | 指 | 華潤萬象商業(深圳)有限公司，於中國註冊成立的有限公司，由本公司全資擁有 |
| 「華潤深圳」 | 指 | 華潤置地(深圳)有限公司，於中國註冊成立的有限公司，由華潤置地全資擁有 |
| 「中國華潤」 | 指 | 中國華潤有限公司，於中國註冊成立的有限公司 |
| 「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，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1109) |
| 「華潤置地集團」 | 指 | 華潤置地及其附屬公司，惟不包括本集團 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「域名」 | 指 | 六個與「一點萬象」平台有關的域名 |
| 「域名轉讓協議」 | 指 | 華潤深圳(作為轉讓方)與華潤萬象深圳(作為受讓方)就域名轉讓訂立日期為二零二一年三月三十日的域名轉讓協議 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司，包括華潤萬象深圳 |
| 「港元」 | 指 | 香港法定貨幣港元 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「無形資產」 | 指 | 該等程式及域名 |
| 「該等程式」 | 指 | 合共53個不同的程式，包括四個與「一點萬象」平台有關的移動應用程式、48個相關微信小程序及一個支付寶小程序 上述程式包括相關源代碼、設計文件及／或文檔以及數據。 |
| 「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、澳門特別行政區及台灣 |
| 「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 | 於股東名冊列為本公司股份登記持有人的人士 |
| 「深圳前海」 | 指 | 深圳前海橙倉科技互聯有限公司，於中國註冊成立的有限公司，由華潤置地全資擁有 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「轉讓協議」 | 指 | 版權轉讓協議及域名轉讓協議 |

代表
華潤萬象生活有限公司
總裁
喻霖康

香港，二零二一年三月三十日

於本公告日期，本公司董事會包括非執行董事李欣先生及郭世清先生；執行董事喻霖康先生、王海民先生、魏小華女士及陽紅霞女士；以及獨立非執行董事劉炳章先生、張國正先生、陳宗彝先生及秦虹女士。