

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何部份或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之華潤萬象生活有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附本通函之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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之有限公司)

(股份代號：1209)

**重續非豁免持續關連交易**

**獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問**

ANGLO CHINESE  
CORPORATE FINANCE, LIMITED 英高

英高財務顧問有限公司

董事會函件載於本通函第5至28頁。獨立董事委員會函件載於本通函第29至30頁。獨立財務顧問函件(當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見)載於本通函第31至59頁。

本公司謹訂於二零二二年十二月二十八日(星期三)下午三時正假座香港灣仔港灣道26號華潤大廈46樓舉行股東特別大會，大會通告載列於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

無論閣下能否親身出席股東特別大會及／或於會上投票，務請填妥隨附的代表委任表格並盡快交回本公司在香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零二二年十二月十二日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
獨立董事委員會函件 .....	29
獨立財務顧問函件 .....	31
附錄 – 一般資料 .....	60
股東特別大會通告 .....	EGM-1

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零二零年華潤置地商業運營服務框架協議」	指	本公司與華潤置地於二零二零年十一月二十日就二零二零年十二月九日至二零二二年十二月三十一日止之提供商業運營服務訂立的框架協議
「二零二零年華潤置地物業管理服務框架協議」	指	本公司與華潤置地於二零二零年十一月二十日就二零二零年十二月九日至二零二二年十二月三十一日止之物業管理服務訂立的框架協議
「二零二零年華潤置地增值服務框架協議」	指	本公司與華潤置地於二零二零年十一月二十日就二零二零年十二月九日至二零二二年十二月三十一日止之提供增值服務(社區增值服務及物業開發商增值服務)訂立的框架協議
「二零二零年華潤(集團)物業管理服務框架協議」	指	本公司與華潤(集團)於二零二零年十一月二十日就二零二零年十二月九日至二零二二年十二月三十一日止之提供物業管理服務訂立的框架協議(經本公司與華潤(集團)就修訂本集團物業管理費之年度上限而於二零二二年十月二十五日訂立的協議所修訂)
「二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議」	指	本公司與華潤置地於二零二二年十月二十五日就截至二零三七年十二月三十一日止十五個年度之提供商業運營服務訂立的框架協議(經補充協議修訂)
「二零二三年華潤置地物業管理服務框架協議」	指	本公司與華潤置地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

## 釋 義

「二零二三年華潤置地增值服務框架協議」	指	本公司與華潤置地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
「二零二三年華潤(集團)物業管理服務框架協議」	指	本公司與華潤(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
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「持續關連交易重續公告」	指	本公司日期為二零二二年十月二十五日有關重續持續關連交易之公告
「本公司」	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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1109)
「華潤置地關連人士」	指	華潤置地及其聯繫人
「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，並為中國華潤有限公司的間接全資附屬公司
「華潤(集團)關連人士」	指	華潤(集團)、其控股公司、彼等各自之附屬公司及彼等之聯繫人(不包括華潤置地關連人士)

## 釋 義

「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)有關非豁免持續關連交易的協議
「建築面積」	指	建築面積
「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
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事(即劉炳章先生、張國正先生、陳宗彝先生及秦虹女士)組成的董事委員會
「獨立財務顧問」或 「英高財務」	指	英高財務顧問有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關非豁免持續關連交易的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	毋須於股東特別大會上放棄投票之本公司股東
「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
「最後實際可行日期」	指	二零二二年十二月五日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期

## 釋 義

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「非豁免持續關連交易」	指	非豁免持續關連交易協議項下擬進行的交易
「非豁免持續關連交易協議」	指	二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議、二零二三年華潤置地物業管理服務框架協議、二零二三年華潤置地增值服務框架協議及二零二三年華潤(集團)物業管理服務框架協議
「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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂)
「股東」	指	本公司股份持有人
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「補充協議」	指	本公司與華潤置地於二零二二年十二月七日訂立二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議之補充協議,詳情載於持續關連交易重續補充公告
「持續關連交易重續補充公告」	指	本公司日期為二零二二年十二月七日有關補充協議及修訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議之期限之公告
「%」	指	百分比



# 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之有限公司)

(股份代號：1209)

## 董事會

### 執行董事

喻霖康先生

王海民先生

魏小華女士

陽紅霞女士

### 非執行董事

李欣先生

郭世清先生

### 獨立非執行董事

劉炳章先生

張國正先生

陳宗彝先生

秦虹女士

敬啟者：

## 註冊辦事處

PO Box 309, Ugland House,

Grand Cayman, KY1-1104,

Cayman Islands

## 總部及中國主要營業地點

中國

深圳市南山區

深南大道9668號

華潤置地大廈B座30樓

## 重續非豁免持續關連交易

### I. 緒言

茲提述持續關連交易重續公告及持續關連交易重續補充公告。

本通函向閣下提供有關非豁免持續關連交易的進一步資料，並載有獨立財務顧問就非豁免持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

## II. 重續非豁免持續關連交易

非豁免持續關連交易的詳情載列如下：

### 1. 二零二三年華潤置地物業管理服務框架協議

訂約方	:	本公司及華潤置地
日期	:	二零二二年十月二十五日
期限	:	自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止，惟須待獨立股東批准
事項	:	本集團可不時就華潤置地關連人士開發及／或擁有的商業物業及／或住宅物業及其他非商業物業(例如體育館及長期出租公寓)向彼等提供物業管理服務。
定價基準	:	在政府機構可能規定的任何指導價規限下，物業管理費乃參考(i)物業類型、位置及面積、(ii)物業品牌及定位、(iii)所提供服務的範圍及標準、(iv)提供相關服務的預計經營成本(其中包括勞工成本、材料成本及行政成本)、(v)客戶情況、及(vi)公開市場上同類服務的當前市場收費及歷史費用後公平磋商釐定。

根據二零二三年華潤置地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，本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(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收費或歷史收費更高時，所收取的服務費會更高。

## 董事會函件

截至最後實際可行日期，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，交易價格應為所規定的政府指導價格或政府指導價格區間內。如果並無政府指導價格，交易價格應基於投標／挑選過程或公平磋商後釐定。根據歷史交易，有關服務是否有投標／挑選過程取決於物業類型。大部分商業物業的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進行公平磋商。於投標／挑選或磋商過程中，本集團將考慮上述定價基準所列的因素，以按具競爭力的價格或同意以具競爭力的價格進行投標，而該價格須為本集團提供合理的利潤率。於確定當前市場收費時，本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、面積、品牌及／或定位而言)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，本集團將主要參考其歷史費率。

## 董事會函件

### 二零二零年華潤置地物業管理服務框架協議的歷史交易金額

截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度上限以及截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年十月三十一日止十個月的歷史交易金額載列如下：

	二零二零年			截至 十二月三十一日止年度 二零二一年			截至十二月 三十一日 止年度 二零二二年 截至 十月三十一日止十個月 二零二二年 (未經審核)		
	年度上限	歷史金額	使用率	年度上限	歷史金額	使用率	年度上限	歷史金額	使用率
	人民幣千元			人民幣千元			人民幣千元		
本集團已/將收取的物業管理費 (就商業物業而言)	971,489	662,824	68%	662,057	594,752	90%	845,405	572,763	68%
本集團已/將收取的物業管理費 (就住宅物業及其他非商業物業而 言)	378,475	239,138	63%	531,894	228,504	43%	735,832	138,470	19%
<b>總計</b>	<b>1,349,964</b>	<b>901,962</b>	<b>67%</b>	<b>1,193,951</b>	<b>823,256</b>	<b>69%</b>	<b>1,581,237</b>	<b>711,233</b>	<b>45%</b>

### 二零二三年華潤置地物業管理服務框架協議的年度上限及釐定基準

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度，二零二三年華潤置地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上限：

	截至十二月三十一日止年度 年度上限		
	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
本集團將收取的物業 管理費(商業物業)	1,300,000	1,450,000	1,600,000
本集團將收取的物業 管理費(住宅物業及 其他非商業物業)	525,000	725,000	1,015,000
<b>總計</b>	<b>1,825,000</b>	<b>2,175,000</b>	<b>2,615,000</b>

## 董事會函件

以上年度上限乃參考以下因素釐定：

- (1) 基於華潤置地二零二二年中期報告所披露的前期項目得出華潤置地的預計需求增長，據此，截至二零二二年六月三十日，華潤置地有(a)建築面積合共66.14百萬平方米的土地儲備(其中，55.44百萬平方米用作開發用途及10.70百萬平方米用作投資用途)，足夠未來三至五年開發之用，及(b)合共57個購物中心前期項目；
- (2) 本通函「二零二零年華潤置地物業管理服務框架協議的歷史交易金額」項下所披露的截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年十月三十一日止十個月的歷史交易額及使用率；
- (3) 預計華潤置地關連人士會要求範圍更廣、標準更高的服務，由此本集團將產生的經營成本(主要為勞工成本)預計增幅；

*特別對於商業物業的物業管理費而言*

- (4) 截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度，本集團與華潤置地關連人士已分別為80個、88個及90個項目訂立合同(在管建築面積分別約8.4百萬平方米、9.3百萬平方米及9.5百萬平方米)；截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度，估計分別會額外增加13個、10個及8個項目(在管建築面積分別約1.3百萬平方米、1.3百萬平方米及0.8百萬平方米)。於二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日，本集團為在管建築面積分別約為7.0百萬平方米及7.9百萬平方米的商業物業提供物業管理服務；
- (5) 本集團預計將於二零二三年起進一步推廣其他綜合服務，例如辦公區清潔、綠植租賃、接待等；

*特別對於住宅物業及其他非商業物業的物業管理服務而言*

- (6) (a)基於華潤置地關連人士每年所交付住宅物業的預計新增在管總建築面積合共約20百萬平方米而估計的截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度的未售住宅物業建築面積。於二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日，本集團為在管建築面積分別約95.8百萬平方米及101.2百萬平方米的

## 董事會函件

未售住宅物業及非商業物業提供物業管理服務；(b)根據過往住宅物業平均空置率估計得出的住宅物業平均空置率的預期增幅；及(c)估計每月平均物業管理費用將從截至二零二二年六月三十日止六個月的每平方米約人民幣2.68元增加至於二零二三年至二零二五年期間將收取的管理服務費用每平方米約人民幣3元；及

- (7) 本集團預計自二零二三年起(a)為代表華潤置地關連人士興建及／或運營的體育館以及(b)為於該等體育館舉辦的體育賽事提供更多物業管理服務。例如，由於COVID-19疫情導致的延期，預期成都2021世界大學生運動會及杭州2022亞洲運動會將於二零二三年於該等體育館舉辦。

### 2. 二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議(經補充協議修訂)

訂約方	:	本公司及華潤置地
日期	:	二零二二年十月二十五日
期限	:	自二零二三年一月一日起至二零三七年十二月三十一日止，惟須待獨立股東批准
事項	:	本集團可不時向華潤置地關連人士提供商業物業(包括購物中心及寫字樓)的商業運營服務。

商業運營服務包括(i)開業前管理服務(例如定位及設計管理服務與招商及管理服務)及(ii)運營管理服務(例如開業籌備服務、租戶指導、消費者管理、市場推廣及宣傳及產品信息化服務)。

## 董事會函件

定價基準：在政府機構可能規定的任何指導價規限下，服務費乃經參考(i)物業位置及面積，(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(其中包括勞工成本、材料成本及行政成本)，及(v)就同類服務的當前市場收費而公平磋商釐定。

根據二零二三年華潤置地商業運營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，本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(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；及(v)公開市場同類服務的當前市場收費或歷史收費更高時，所收取的服務費會更高。

截至最後實際可行日期，二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議項下的服務並無適用的政府指導價。然而，倘政府部門定有政府指導價格或政府指導價格區間，交易價格應為所規定的政府指導價格或政府指導價格區間內。如果並無政府指導價格，交易價格應基於公平磋商後釐定。於投標／挑選或磋商過程中，本集團將考慮上述定價基準所列的因素，以商定具競爭力的價格，而該價格須為本集團提供合理的利潤率。於確定當前市場收費時，本集團通常會通過公開可得數據及業務團隊進行採訪及實地考察(以可用者為準)，獲得市場上一至三名競爭者提供同類服務(就範圍及／或標準而言)的費用。

## 董事會函件

### 二零二零年華潤置地商業運營服務框架協議的歷史交易金額

截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度上限以及截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年十月三十一日止十個月的歷史交易金額載列如下：

	二零二零年			截至 十二月三十一日止年度			截至十二月 三十一日 止年度			截至十月三十一日 止十個月		
	年度上限	歷史金額	使用率	年度上限	歷史金額	使用率	年度上限	歷史金額	使用率	年度上限	歷史金額	使用率
	人民幣千元			人民幣千元			人民幣千元			(未經審核)		
本集團已/將收取的 服務費	904,638	819,190	91%	1,581,347	1,458,262	92%	1,807,973	1,298,809 <sup>(1)</sup>	72%			

附註：

- (1) 截至二零二二年十月三十一日止十個月，與所有購物中心及寫字樓商業運營服務相關的服務費因同一期間購物中心及寫字樓所提供的租金減免而低於預期。

### 二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議項下的年度上限及釐定基準

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度，二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議的最高年度服務費總額不得超過以下上限：

	截至十二月三十一日止年度 年度上限		
	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
本集團將收取的服務費	3,000,000	4,000,000	5,000,000

## 董事會函件

以上年度上限乃參考以下因素釐定：

- (1) 截至持續關連交易重續公告日期與華潤置地關連人士的現有合同及現有前期項目數目。截至二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日，本集團為在管建築面積分別約為7.7百萬平方米及8.2百萬平方米的物業提供商業運營服務。本集團與華潤置地關連人士於截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度已分別為100、111及116個項目(在管建築面積分別約為10.2百萬平方米、11.6百萬平方米及12.1百萬平方米)訂立合同，並估計於截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度分別有4、7及5個新增項目(在管建築面積分別約為0.4百萬平方米、0.9百萬平方米及0.5百萬平方米)；
- (2) 本通函「二零二零年華潤置地商業運營服務框架協議的歷史交易金額」項下所披露的截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年十月三十一日止十個月的歷史交易金額及使用率；
- (3) 預計華潤置地關連人士會要求範圍更廣、標準更高的服務，由此本集團將產生的預計經營成本(主要為勞工成本)增幅；
- (4) 本集團於二零二三年至二零二五年將獲提供商業運營服務的購物中心的同店銷售預期增長約10%至20%；及
- (5) 基於華潤置地二零二二年中期報告所披露的前期項目得出華潤置地的預計需求增長，據此，截至二零二二年六月三十日，華潤置地有(a)建築面積合共66.14百萬平方米的土地儲備(其中，55.44百萬平方米用作開發用途及10.70百萬平方米用作投資用途)，足夠未來三至五年開發之用；及(b)合共57個購物中心前期項目。

由於二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議的期限為二零二三年一月一日至二零三七年十二月三十一日，本公司將與華潤置地在接近二零二五年底時協商二零二六年及其後華潤置地應付服務費的年度上限。本公司須遵守上市規則第14A章項下關於二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議項下擬進行的交易的重續年度上限的要求。倘若二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議項下擬進行的交易的重續年度上限須經獨立股東的批准，本公司將僅於獲獨立股東的批准後繼續進行該等交易。

## 董事會函件

### 獨立財務顧問對二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議期限之意見

二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議之期限超過三年。根據上市規則第14A.52條，本公司已委任獨立財務顧問英高財務解釋年限較長的原因，並確認該類協議期限合乎正常商業慣例。

於評估二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議的期限應超過三年的原因時，英高財務已根據本集團管理層提供的資料及公開可得的資料考慮以下因素：

- (1) 本集團為中國領先的住宅物業管理服務、商業運營及物業管理服務以及其他增值服務的服務提供商。為此，本公司管理層認為且英高財務認同，二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議的條款及其項下擬進行的交易是在本公司的日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立；
- (2) 於本公司分拆及獨立上市前，本公司為華潤置地的一部分，本集團已向華潤置地關連人士長期提供各項服務，包括商業運營服務。因此，本公司管理層認為且獨立財務顧問認同，簽訂二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議有利於本公司；及
- (3) 二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議期限較長，(i)為本集團提供商業運營服務的業務提供穩定性；(ii)為該業務的長期收益增長提供穩定性；及(iii)為本公司制定該業務的長期策略提供便利。

在考慮二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議之期限是否屬於業內與其相似之合同的一般處理方法時，英高財務已：

- (1) 自本公司獲得並審閱與獨立第三方訂立的商業運營服務合同樣本，並注意到樣本合同的期限介乎15至20年；
- (2) 注意到其他三家將商業運營服務作為其主要業務分部之一的聯交所上市公司的商業運營服務合同期限介乎5至37年(或無固定期限)；及

## 董事會函件

- (3) 注意到其他案例，即香港上市公司透過訂立期限超過三年的框架協議，或在三年期框架協議下訂立三年以上的個別合同，以訂立三年以上的商業運營服務的持續關連交易。

基於上述考慮，英高財務認為：(i)二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議的期限需要超過三年；及(ii)該類合同期限長達15年合乎業內該類協議的一般處理方法。詳情請參閱獨立財務顧問函件。

### 3. 二零二三年華潤置地增值服務框架協議

- 訂約方 : 本公司及華潤置地
- 日期 : 二零二二年十月二十五日
- 期限 : 自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日，惟須待獨立股東批准
- 事項 : 本集團可不時就華潤置地關連人士開發及／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)及針對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服務)。

- 定價基準 : 在政府機構可能規定的任何指導價規限下，服務費乃經雙方考慮同類服務的公開市場當前收費及歷史費用，參考(i)所提供服務的範圍及標準；(ii)物業類型、位置及面積；(iii)提供服務的預計經營成本(其中包括勞工成本、材料成本及行政成本)；及(iv)本集團通常就同類服務向獨立第三方收取的費用而公平磋商釐定。

## 董事會函件

根據二零二三年華潤置地增值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，本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(i)物業位於市中心及一線城市且建築面積較大；(ii)提供更大範圍及更高標準的服務；(iii)營運成本預計更高；及(iv)本集團通常就同類服務向獨立第三方收取的費用更高時，所收取的服務費會更高。

截至最後實際可行日期，二零二三年華潤置地增值服務框架協議項下的服務並無適用的政府指導價。然而，倘政府部門制定政府指導價格或政府指導價格區間，交易價格應為所規定的政府指導價格或政府指導價格區間內。如果並無政府指導價格，交易價格應基於公平磋商後釐定。於投標／挑選或磋商過程中，本集團將考慮上述定價基準所列的因素，以商定具競爭力的價格，而該價格須提供合理的利潤率。於確定當前市場收費時，本集團通常會通過公開可得數據及業務團隊進行採訪及實地考察(以可用者為準)，獲得市場上一至三名競爭者提供同類服務(就範圍及／或標準而言)收取的費用。

## 董事會函件

### 二零二零年華潤置地增值服務框架協議項下的歷史交易金額

截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度上限以及截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年十月三十一日止十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			截至十二月 三十一日止年度			截至十月三十一日 止十個月		
	二零二零年			二零二一年			二零二二年		
	年度上限	歷史金額	使用率	年度上限	歷史金額	使用率	年度上限	歷史金額 (未經審核)	使用率
	人民幣千元			人民幣千元			人民幣千元		
本集團就社區增值服務 已收取/將收取的費用	51,880	24,614	47%	91,700	46,807	51%	110,604	96,480	87%
本集團就針對物業開發商的 增值服務已收取/ 將收取的費用	660,289	532,350	81%	863,897	739,559	86%	915,919	493,035	54%
<b>總計</b>	<b>712,169</b>	<b>556,964</b>	<b>78%</b>	<b>955,597</b>	<b>786,366</b>	<b>82%</b>	<b>1,026,523</b>	<b>589,515</b>	<b>57%</b>

### 二零二三年華潤置地增值服務框架協議項下的年度上限及釐定基準

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度，二零二三年華潤置地增值服務框架協議的最高年度服務費總額不得超過以下上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	年度上限		
	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
本集團就社區增值服務將收取 的費用	300,000	450,000	700,000
本集團就針對物業開發商的 增值服務將收取的費用	<u>1,250,000</u>	<u>1,550,000</u>	<u>1,850,000</u>
<b>總計</b>	<b><u>1,550,000</u></b>	<b><u>2,000,000</u></b>	<b><u>2,550,000</u></b>

## 董事會函件

以上年度上限乃參考以下因素釐定：

- (1) 本通函「二零二零年華潤置地增值服務框架協議項下的歷史交易金額」項下所披露的截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年十月三十一日止十個月的歷史交易金額及使用率；
- (2) 預計華潤置地關連人士會要求範圍更廣、標準更高的服務，由此本集團將產生的預計經營成本(主要為勞工成本)增幅；
- (3) 基於華潤置地的前期項目得出華潤置地對本集團服務需求的預計增長，乃根據以下各項得出：(a)截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年十月三十一日止十個月物業開發商增值服務和社區增值服務的過往增長趨勢；(b)華潤置地關連人士於二零二三年、二零二四年及二零二五年各年將交付住宅物業的預計新增在管總建築面積約20百萬平方米；及(c)根據華潤置地二零二二年中期報告，截至二零二二年六月三十日，華潤置地有建築面積合共66.14百萬平方米的土地儲備(其中，55.44百萬平方米用作開發用途及10.70百萬平方米用作投資用途)，足夠未來三至五年開發之用；

*特別對於物業開發商增值服務而言*

- (4) 截至持續關連交易重續公告日期的現有合同；及

*特別對於社區增值服務而言*

- (5) 本集團提供新的社區增值服務。參照華潤置地的業務需求，本集團將於二零二三年開始為華潤置地關連人士開發及／或擁有的物業提供維保服務。

## 董事會函件

### 4. 二零二三年華潤(集團)物業管理服務框架協議

訂約方	:	本公司及華潤(集團)
日期	:	二零二二年十月二十五日
期限	:	自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日，惟須待獨立股東批准
事項	:	本集團可不時就華潤(集團)關連人士開發及/或擁有的商業物業及/或住宅物業及其他非商業物業(例如工業園區)向彼等提供物業管理服務。
定價基準	:	在政府機構可能規定的任何指導價規限下，物業管理費乃參考(i)物業類型、位置及面積、(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(其中包括勞工成本、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歷史費用而公平磋商釐定。

根據二零二三年華潤置地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，本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(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)營運成本預計較高；(v)客戶優質；及(vi)公開市場同類服務的當前市場收費或歷史收費較高時，收取的服務費會更高。

## 董事會函件

截至最後實際可行日期，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，交易價格應為所規定的政府指導價格或政府指導價格區間內。如果並無政府指導價格，交易價格應基於投標／挑選過程或公平磋商後釐定。根據歷史交易，有關服務是否有投標／挑選過程取決於物業類型。大部分商業物業的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進行公平磋商。於投標／挑選或磋商過程中，本集團將考慮上述定價基準所列的因素，以具競爭力的價格投標或以按具競爭力的價格進行，從而得到合理的利潤率。於確定當前市場收費時，本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)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，本集團將主要參考其歷史費率。

## 董事會函件

### 二零二零年華潤(集團)物業管理服務框架協議項下的歷史交易金額

截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度上限以及截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年十月三十一日止十個月的歷史交易金額載列如下：

	二零二零年			截至 十二月三十一日止年度			截至十二月 三十一日		
	年度上限	歷史金額	使用率	年度上限	歷史金額	使用率	止年度	截至十月三十一日 止十個月	
	人民幣千元			人民幣千元			人民幣千元		
本集團已/將收取的物業管理費 (商業物業)	426,013	201,928	47%	376,173	191,431	51%	230,980(1)	164,165	71%
本集團已/將收取的物業管理費 (住宅物業及其他非商業物業)	<u>34,421</u>	<u>31,894</u>	<u>93%</u>	<u>48,449</u>	<u>38,175</u>	<u>79%</u>	<u>202,455(1)</u>	<u>79,907</u>	<u>39%</u>
總計	<u>460,434</u>	<u>233,822</u>	<u>51%</u>	<u>424,622</u>	<u>229,606</u>	<u>54%</u>	<u>433,435(1)</u>	<u>244,072</u>	<u>56%</u>

附註：

- (1) 有關修訂截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度上限的詳情亦請參閱本公司日期為二零二二年十月二十五日的公告。

## 董事會函件

二零二三年華潤(集團)物業管理服務框架協議項下的年度上限及釐定基準

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度，二零二三年華潤(集團)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		
	年度上限		
	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
本集團將收取的物業管理費 (商業物業)	295,000	395,000	495,000
本集團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>1,000,000</u>	<u>1,250,000</u>
<b>總計</b>	<b><u>865,000</u></b>	<b><u>1,395,000</u></b>	<b><u>1,745,000</u></b>

以上年度上限乃參考以下因素釐定：

- (1) 本通函「二零二零年華潤(集團)物業管理服務框架協議項下的歷史交易金額」項下所披露的截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年十月三十一日止十個月的歷史交易金額及使用率；
- (2) 預計華潤(集團)關連人士會要求範圍更廣、標準更高的服務，由此本集團將產生的預計經營成本(主要為勞工成本)增幅；

特別對於商業物業的物業管理服務而言

- (3) 截至持續關連交易重續公告日期與華潤(集團)關連人士的現有合同及現有前期項目數目，當中計及於二零二三年至二零二五年各年度預期將開始的平均兩個新項目(估計總建築面積約為100,000平方米)；
- (4) 本集團於二零二三年起進一步提供其他綜合服務，例如辦公區清潔、綠植租賃、接待等；及

## 董事會函件

特別對於住宅物業及其他非商業物業的物業管理服務而言

- (5) (a)截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年十月三十一日止十個月的歷史交易金額及增長趨勢；(b)截至二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日，住宅物業及其他非商業物業的在管建築面積分別約為6.3百萬及10.1百萬平方米，以及預計本集團於二零二三年至二零二五年各年將向華潤(集團)關連人士就預計新增在管建築面積約25百萬平方米的住宅物業及其他非商業物業提供物業管理服務；(c)過往住宅物業平均空置率；及(d)於二零二三年至二零二五年類似項目的估計平均每月每平方米管理服務收費將於二零二一年約人民幣1元增加至約人民幣1元至人民幣1.5元，其中已考慮到預期的在管物業類型主要為工業園區。

### III. 進行非豁免持續關連交易的理由及裨益

#### 背景

於本公司分拆及獨立上市之前，本公司為華潤置地及華潤(集團)的一部分，為華潤置地及華潤(集團)所開發及／或擁有的物業提供配套物業管理服務。有關華潤(集團)及華潤置地的詳情，請參閱本通函之「V. 一般資料」。得益於我們與華潤置地與華潤(集團)的互惠互補關係，本集團已成為中國領先的物業管理及商業運營服務供應商，並迅速將業務地域覆蓋範圍擴展至主要地區。於二零二零年十二月九日，本公司於聯交所獨立上市。截至最後實際可行日期，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。

本集團已向華潤置地或華潤(集團)提供商業運營服務、增值服務及／或物業管理服務逾25年，透過該等服務，本集團已熟悉彼等所期望的要求及標準。因此，董事會認為與華潤置地及華潤(集團)的持續合作可(i)進一步加強與彼等的互利互補關係；及(ii)促進本集團的長遠增長及發展。本集團亦將致力獲取潛在獨立第三方客戶，包括需要商業營運服務的中小型物業開發商、企業及其他機構。

## 董事會函件

具體而言，各項非豁免持續關連交易的理由及裨益如下：

### 提供商業運營服務

二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議通過提供商業運營服務(其為本集團主要業務活動)為本集團帶來額外收益。截至二零二二年六月三十日，我們是華潤置地開發的所有正在運營的商場的唯一商業運營服務提供商。鑒於(1)如上所述，本集團與華潤置地有多年的合作歷史；(2)本集團的專業知識、經驗、品牌及市場認可度；(3)本集團對華潤置地擬就其商業物業項目的市場定位繼續使用知名品牌(即「萬象城／萬象匯」品牌)的了解；(4)華潤置地已訂立不競爭承諾，並承諾不會根據承諾的條款及條件從事競爭業務，其詳情已於本公司日期為二零二零年十一月二十五日的招股章程中披露；及(5)本集團及華潤置地為國有企業，控股所有權相對穩定，本集團與華潤置地的業務關係不太可能發生重大不利變化或終止。

### 提供增值服務

二零二三年華潤置地增值服務框架協議通過提供增值服務(其為本集團主要業務活動)為本集團帶來額外收益。

### 提供物業管理服務

二零二三年華潤置地物業管理服務框架協議及二零二三年華潤(集團)物業管理服務框架協議通過提供物業管理服務(其為本集團主要業務活動)為本集團帶來額外收益。

## IV. 上市規則的涵義

於最後實際可行日期，(1)本公司由華潤置地持有約72.29%；及(2)華潤置地由華潤(集團)間接持有約59.55%，而華潤(集團)由中國華潤有限公司間接全資擁有。因此，根據上市規則，華潤置地及華潤(集團)為本公司的關連人士。

由於有關非豁免持續關連交易的一項或多項適用百分比率超過5%，非豁免持續關連交易須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

V. 一般資料

**華潤(集團)**

中國華潤有限公司為一家於中國成立的有限公司，且為受中國國務院國有資產監督管理委員會監督的國有企業。其為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。截至最後實際可行日期，本公司由華潤置地持有約72.29%及華潤置地由華潤(集團)間接持有約59.55%，而華潤(集團)由中國華潤有限公司間接全資擁有。

**華潤置地**

華潤置地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。截至最後實際可行日期，本公司由華潤置地持有約72.29%及華潤置地由華潤(集團)間接持有約59.55%，而華潤(集團)由中國華潤有限公司間接全資擁有。

**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。本集團主要在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。

## VI. 內部控制措施

為了進一步保障股東(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按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。

## VII. 股東特別大會

本公司謹訂於二零二二年十二月二十八日(星期三)下午三時正假座香港灣仔港灣道26號華潤大廈46樓舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。於股東特別大會上，將提呈普通決議案以供考慮及以投票表決方式酌情批准非豁免持續關連交易(包括各自建議年度上限)。華潤(集團)、華潤置地及彼等各自之聯繫人須於股東特別大會上就決議案放棄投票。

本通函隨附股東特別大會適用的代表委任表格。不論閣下能否出席大會，務請按隨附之代表委任表格上備印之指示填妥該表格，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間前48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下其後仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票。

## VIII. 暫停辦理股東登記

股東特別大會謹訂於二零二二年十二月二十八日(星期三)舉行。為釐定出席股東特別大會並於會上投票之權利，本公司將於二零二二年十二月二十八日(星期三)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行任何股份過戶登記。為符合出席股東特別大會及於會上投票之資格，股份之未登記持有人應確保所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二二年十二月二十三日(星期五)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

## 董事會函件

### IX. 推薦建議

董事(包括獨立董事委員會，其推薦建議載於本通函「獨立董事委員會函件」一節)認為，非豁免持續關連交易協議及其項下擬進行交易乃按公平基準磋商，並按一般商業條款或更佳之條款及在本集團的日常業務中進行，相關條款屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

概無董事於非豁免持續關連交易協議項下之交易擁有任何重大權益。除非執行董事李欣先生及郭世清先生(同時擔任華潤置地之執行董事)外，彼等概無就相關董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會函件全文載於本通函第29至30頁。獨立財務顧問函件全文載於本通函第31至59頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見以及在達致意見時其所考慮的主要因素及理由。獨立股東務請細閱該兩份函件以取得詳細意見。

### X. 其他資料

敬請 閣下垂注本通函附錄所載的其他資料及股東特別大會通告。

此 致

列位獨立股東 台照

承董事會命  
華潤萬象生活有限公司  
總裁  
喻霖康

二零二二年十二月十二日

## 獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會載有其就非豁免持續關連交易協議致獨立股東的推薦建議函件全文：



**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之有限公司)

(股份代號：1209)

敬啟者：

### 重續非豁免持續關連交易

吾等謹此提述本公司於二零二二年十二月十二日刊發的通函(「**通函**」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件的詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮非豁免持續關連交易協議(包括建議年度上限)，並就其是否公平合理向獨立股東提供意見。英高財務顧問有限公司已獲委任就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 推薦建議

吾等謹請閣下垂注通函第5至28頁所載的董事會函件及通函第31至59頁所載的獨立財務顧問函件，當中載有其就非豁免持續關連交易協議(包括建議年度上限)致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

## 獨立董事委員會函件

經考慮獨立財務顧問的意見後，吾等贊同獨立財務顧問的觀點，認為非豁免持續關連交易協議(包括建議年度上限)的條款屬公平合理並為正常商業條款，而非豁免持續關連交易協議符合本公司及股東的整體利益，且據此擬進行交易乃於本集團一般及日常業務過程中進行。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事  
劉炳章

獨立非執行董事  
張國正

獨立非執行董事  
陳宗彝

獨立非執行董事  
秦虹

謹啟

二零二二年十二月十二日

## 獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。

**ANGLO CHINESE**  
CORPORATE FINANCE, LIMITED  
www.anglochinesegroup.com

財務顧問有限公司  
**英高**

敬啟者：

### 重續非豁免持續關連交易

#### I. 緒言

我們謹此提述我們獲委任為獨立財務顧問，以就建議非豁免持續關連交易（包括建議年度上限）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司刊發的日期為二零二二年十二月十二日的通函（「通函」）所載董事會函件，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙具有與通函所賦予相同涵義。

於最後實際可行日期，(1) 貴公司由華潤置地已持有約72.29%；及(2)華潤置地由華潤(集團)間接持有約59.55%，而華潤(集團)由中國華潤有限公司間接全資擁有。因此，根據上市規則，華潤置地及華潤(集團)為 貴公司的關連人士。由於有關各項非豁免持續關連交易的一項或多項適用百分比率超過5%，根據上市規則第14A章，各項非豁免持續關連交易須遵守獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就非豁免持續關連交易協議（包括建議年度上限）的條款向獨立股東提供意見。我們已獲委任就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## II. 我們的意見基準

於達致我們的意見及建議時，我們已審閱(其中包括)(i)非豁免持續關連交易協議，即二零二三年華潤置地物業管理服務框架協議、二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議(及補充協議)、二零二三年華潤置地增值服務框架協議及二零二三年華潤(集團)物業管理服務框架協議；(ii)於二零二零年訂立的各框架協議；(iii) 貴公司日期為二零二零年十一月二十五日的招股章程(「招股章程」)；(iv) 貴公司截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度的年度報告；(v) 貴公司截至二零二一年及二零二二年六月三十日止六個月的中期報告；及(vi)持續關連交易重續公告、持續關連交易重續補充公告及通函。我們認為，我們所審閱的資料足以達致本函件所載的結論及並無理由懷疑 貴公司向我們提供的資料的真實性、準確性或完整性，且我們已獲董事告知，據彼等所深知，向我們提供的資料或通函內提述與 貴公司有關的資料並無存在遺漏或保留重要資料的情況。我們倚賴通函內所述的 貴公司所提供資料、事實及聲明的準確性以及所發表的意見。我們已倚賴向我們提供的以及持續關連交易重續公告、持續關連交易重續補充公告及通函所提述的資料，但我們並未對其進行核實，亦無對 貴集團或其各自的附屬公司或聯繫人的業務及事務進行獨立調查。

除我們就是次委任向 貴公司提供服務而收取的正常專業費用外，概無訂有其他安排，以致我們已經或將會據此向 貴公司或可合理視為與我們的獨立性相關的任何交易涉及的其他人士收取任何費用或利益。於最後實際可行日期，我們與 貴公司或可合理視為與我們的獨立性相關的任何其他人士並無關係，亦無於當中擁有任何利益。於最後實際可行日期前兩年，我們過往並無擔任 貴公司的其他交易的獨立財務顧問或財務顧問。因此，根據上市規則第13.84條，我們認為自身為獨立人士。

### III. 所考慮的主要因素及理由

#### 背景

茲提述 貴公司的招股章程，內容有關 貴集團於二零二零年訂立的持續關連交易協議（「二零二零年持續關連交易協議」）。有關進一步詳情，請參閱招股章程「關連交易」一節。由於二零二零年持續關連交易協議將於二零二二年十二月三十一日屆滿， 貴公司已於二零二二年十月二十五日訂立若干框架協議（「二零二三年持續關連交易協議」）及於二零二二年十二月七日簽訂補充協議以更新協議及相應年度上限。根據上市規則第14A章，若干二零二三年持續關連交易協議及補充協議項下擬進行的交易（即非豁免持續關連交易）須遵守報告、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

#### 有關 貴集團之資料

貴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。 貴集團主要在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。於最後實際可行日期， 貴公司已發行股份由華潤置地直接持有約72.29%。

#### 貴集團之財務表現

下表概述 貴集團自二零二零年以來的節選財務表現。

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (「二零二零年 財政年度」)	二零二一年 (「二零二一年 財政年度」)	二零二一年 (「二零二一年 上半年」)	二零二二年 (「二零二二年 上半年」)
(人民幣千元)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收入	6,778,911	8,875,384	4,014,403	5,277,728
—住宅物業管理服務	3,883,819	5,310,055	2,391,544	3,353,845
—商業運營及物業管理服務	2,895,092	3,565,329	1,622,859	1,923,883
毛利	1,827,033	2,758,518	1,292,675	1,672,466
年/期內溢利	817,710	1,726,070	806,034	1,029,672

資料來源： 貴公司相關年度/期間年度報告及中期報告

## 獨立財務顧問函件

### 二零二二年上半年對比二零二一年上半年

貴集團二零二二年上半年收入約為人民幣53億元，較二零二一年上半年增加約32%。該增加主要由於(i)住宅物業管理服務所得收入增加約人民幣962.3百萬元，原因是 貴集團管理的住宅及其他非商業物業項目數目由二零二一年上半年的617個增加至二零二二年上半年的1,317個；及(ii)商業運營及物業管理服務所得收入增加約人民幣301.0百萬元，原因是 貴集團於二零二二年上半年向72個已開業購物中心項目及128個寫字樓項目提供服務，而於二零二一年上半年則向64個已開業購物中心項目及93個寫字樓項目提供服務。

貴集團二零二二年上半年毛利約為人民幣17億元，較二零二一年上半年增加約29%。該增加主要由於有效的成本控制及運營效率改善。

貴集團二零二二年上半年溢利約為人民幣10億元，較二零二一年上半年增加約28%。

### 二零二一年財政年度對比二零二零年財政年度

貴集團二零二一年財政年度收入約為人民幣89億元，較二零二零年財政年度增加約31%。該增加主要由於(i)住宅物業管理服務所得收入增加約人民幣14億元，主要原因是擴張管理規模；及(ii)商業運營及物業管理服務所得收入增加約人民幣670.2百萬元，原因是 貴集團於二零二一年財政年度向69個已開業購物中心項目及115個寫字樓項目提供服務，而於二零二零年財政年度則向57個已開業購物中心項目及80個寫字樓項目提供服務。

貴集團二零二一年財政年度毛利約為人民幣28億元，較二零二零年財政年度增加約51%。該增加主要由於有效的成本控制及運營效率改善。

貴集團二零二一年財政年度溢利約為人民幣17億元，較二零二零年財政年度增加約111%。

## 獨立財務顧問函件

### 貴集團之財務狀況

下表概述 貴集團於二零二零年及二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日的節選財務狀況。

(人民幣千元)	於十二月三十一日		於二零二二年
	二零二零年 (經審核)	二零二一年 (經審核)	六月三十日 (未經審核)
流動資產	16,331,769	16,030,149	16,226,203
非流動資產	2,744,185	5,561,773	9,056,030
<b>資產總值</b>	<b>19,075,954</b>	<b>21,591,922</b>	<b>25,282,233</b>
流動負債	5,055,330	6,079,062	8,289,596
非流動負債	1,557,592	1,623,835	2,712,714
<b>負債總額</b>	<b>6,612,922</b>	<b>7,702,897</b>	<b>11,002,310</b>
<b>資產淨值</b>	<b>12,463,032</b>	<b>13,889,025</b>	<b>14,279,923</b>
貿易應收款項及應收票據	822,240	1,042,609	2,081,129
其他應付款項及應計費用	2,665,222	2,807,313	4,189,386
現金及現金等價物	10,312,459	13,698,238	12,851,691

資料來源：貴公司相關年度或期間的年度報告及中期報告

於二零二二年六月三十日，貴集團流動資產約為人民幣162億元，與二零二一年十二月三十一日相約。於二零二二年六月三十日，流動資產主要包括(i)現金及現金等價物約人民幣129億元；及(ii)貿易應收款項及應收票據約人民幣21億元。

於二零二二年六月三十日，貴集團非流動資產約為人民幣91億元，主要包括(i)定期存款約人民幣25億元；及(ii)投資物業約人民幣23億元。自二零二一年十二月三十一日非流動資產增加主要由於二零二二年上半年收購附屬公司導致無形資產及商譽增加約人民幣34億元。

於二零二二年六月三十日，貴集團流動負債約為人民幣83億元，主要包括(i)其他應付款項及應計費用約人民幣42億元；(ii)合同負債約人民幣17億元；及(iii)貿易應付款項約人民幣11億元。自二零二一年十二月三十一日流動負債增加主要由於其他應付款項及應計費用增加約人民幣14億元。

## 獨立財務顧問函件

於二零二二年六月三十日，貴集團非流動負債約為人民幣27億元，主要包括(i)租賃負債約人民幣13億元；及(ii)遞延稅項負債約人民幣738.7百萬元。自二零二一年十二月三十一日非流動負債增加主要由於二零二二年上半年收購附屬公司導致按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產增加約人民幣685.3百萬元。

就貴集團財務狀況的若干主要項目而言，貿易應收款項及應收票據於二零二一年十二月三十一日約人民幣10億元增至二零二二年六月三十日約人民幣21億元，主要乃由於(i)貴集團將已收購的禹洲物業服務有限公司、江蘇中南物業服務有限公司及四川九洲千城物業服務有限公司之財務賬目進行併表；及(ii)業主傾向於在下半年結算管理費，導致上半年應收賬款金額通常較高。其他應付款項及應計費用亦錄得大幅增加，於二零二一年十二月三十一日約人民幣28億元增至二零二二年六月三十日約人民幣42億元，主要乃由於上述收購事項及應付股息增加約人民幣661.7百萬元。貴集團的現金及現金等價物金額保持相對穩定。

### 華潤置地的資料

華潤置地為一家在開曼群島成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1109)。華潤置地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。於最後實際可行日期，華潤置地由華潤(集團)間接持有約59.55%，而華潤(集團)由中國華潤有限公司間接全資擁有。

### 華潤(集團)的資料

截至最後實際可行日期，貴公司由華潤置地持有約72.29%及華潤置地由華潤(集團)(一間於香港註冊成立之有限公司)間接持有59.55%，而華潤(集團)由中國華潤有限公司間接全資擁有。中國華潤有限公司為一家於中國成立的有限公司，且為受中國國務院國有資產監督管理委員會監督的國有企業。其為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。

## 獨立財務顧問函件

### 進行非豁免持續關連交易的理由及裨益

於 貴公司分拆及獨立上市之前， 貴公司屬華潤置地的一部分。因此， 貴集團已向華潤(集團)及其各自附屬公司(包括華潤置地)(「**華潤集團**」)提供物業管理服務、商業運營服務及增值服務(該等服務均為 貴集團的主要業務)逾25年，因此 貴集團已熟悉彼等所期望的要求及標準。誠如下表所示，提供與非豁免持續關連交易相應的服務所產生的收益為 貴集團的重要收益來源。因此， 貴公司管理層認為及我們同意，基於與華潤(集團)的長期互惠互補關係，訂立非豁免持續關連交易協議有利於 貴公司持續向華潤集團提供該等服務。

	二零二零年 財政年度	二零二一年 財政年度	二零二二年 上半年
(人民幣千元)			
一向華潤置地關連人士 提供物業管理服務	901,962	823,256	409,575
一向華潤置地關連人士 提供商業運營服務	819,190	1,458,262	694,001
一向華潤置地關連人士 提供增值服務	556,964	786,366	372,841
一向華潤(集團)關連人士 提供物業管理服務	233,822	229,606	130,789
	<b>2,511,938</b>	<b>3,297,490</b>	<b>1,607,206</b>
<b>貴集團總收益</b>	<b>6,778,911</b>	<b>8,875,384</b>	<b>5,277,728</b>
提供與非豁免持續關連交易 相應服務的貢獻	37%	37%	30%

展望未來，倘華潤置地關連人士及華潤(集團)關連人士能夠成功獲得非豁免持續關聯交易協議項下的新合同，彼等的項目管線將有利於 貴集團的增長。根據華潤置地二零二二年的中期報告，華潤置地有建築面積合共66.14百萬平方米的土地儲備(其中55.44百萬平方米用作開發用途，10.70百萬平方米用作投資用途)，足夠未來三至五年開發之用。董事會函件亦載明，華潤(集團)關連人士預期於截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度將交付建築面積約25百萬平方米的住宅物業及其他非商業物業。華潤置地關連人士及華潤(集團)關連人士的該等未來項目可能需要 貴集團的服務，從而增加 貴集團的未來收益。

## 獨立財務顧問函件

### 非豁免持續關連交易的主要條款

下表概述非豁免持續關連交易的主要條款：

	二零二三年 華潤置地物業 管理服務框架協議	二零二三年 華潤置地商業 運營服務框架協議	二零二三年 華潤置地增值 服務框架協議	二零二三年 華潤(集團)物業管理 服務框架協議
訂約方	貴公司及華潤置地	貴公司及華潤置地	貴公司及華潤置地	貴公司及華潤(集團)
日期	二零二二年十月二十五日(二零二二年十二月七日之補充協議)			
期限	自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日，須待獨立股東批准	自二零二三年一月一日起至二零二七年十二月三十一日，須待獨立股東批准	自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日，須待獨立股東批准	自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日，須待獨立股東批准
事項	貴集團可不時就華潤置地關連人士開發及/或擁有的商業物業及/或住宅物業及其他非商業物業(例如體育館及長期出租公寓)向彼等提供物業管理服務。	貴集團可不時向華潤置地關連人士提供商業物業(包括購物中心及寫字樓)的商業運營服務。  商業運營服務包括(i)開業前管理服務(例如定位及設計管理服務與招商及管理服務)及(ii)運營管理服務(例如開業籌備服務、租戶指導、消費者管理、市場推廣及宣傳及產品信息化服務)。	貴集團可不時就華潤置地關連人士開發及/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)及針對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服務)。	貴集團可不時就華潤(集團)關連人士開發及/或擁有的商業物業及/或住宅物業及其他非商業物業(例如工業園區)向彼等提供物業管理服務。
定價基準	在政府機構可能規定的任何指導價規限下，物業管理費乃參考(i)物業類型、位置及面積、(ii)物業品牌及定位、(iii)所提供服務的範圍及標準、(iv)提供相關服務的預計經營成本(其中包括勞工成本、材料成本及行政成本)、(v)客戶情況、及(vi)公開市場上同類服務的當前市場收費及歷史費用後公平磋商釐定。	在政府機構可能規定的任何指導價規限下，服務費乃經參考(i)物業位置及面積、(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(其中包括勞工成本、材料成本及行政成本)、及(v)就同類服務的當前市場收費而公平磋商釐定。	在政府機構可能規定的任何指導價規限下，服務費乃經雙方考慮同類服務的公開市場當前收費及歷史費用，參考(i)所提供服務的範圍及標準；(ii)物業類型、位置及面積；(iii)提供服務的預計經營成本(其中包括勞工成本、材料成本及行政成本)；及(iv)貴集團通常就同類服務向獨立第三方收取的費用而公平磋商釐定。	在政府機構可能規定的任何指導價規限下，物業管理費乃參考(i)物業類型、位置及面積、(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(其中包括勞工成本、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歷史費用而公平磋商釐定。

有關非豁免持續關連交易協議之進一步詳情，請參閱董事會函件「II. 重續非豁免持續關連交易」一節。

### 評估主要條款

為評估主要條款，我們已審閱非豁免持續關連交易協議並將其與二零二零年簽署的各框架協議進行比較。我們注意到，除年度上限金額及二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議的十五年期限外，非豁免持續關連交易協議的所有主要條款繼續與該等於二零二零年簽署的框架協議保持一致。

根據我們對 貴公司相關定價政策及參考定價指引的審閱以及我們與 貴公司管理層的通信，我們獲悉， 貴公司已建立一套標準評估方法，以釐定其就評估中物業項目提供的各種服務的定價，詳情載列如下。

- (a) 物業管理服務：就住宅物業及寫字樓而言，我們注意到，每平方米的價格具有指定範圍，所考慮的因素包括但不限於評估中物業的類型及位置、提供的服務的質量標準。就非住宅物業(如購物中心)而言，定價乃根據 貴集團須承擔的估計成本及定價指引規定的合理利潤率水平釐定。
- (b) 商業運營服務：我們注意到，所提供各項服務的費用由指定公式釐定。該等公式所考慮的因素包括但不限於物業的面積及位置，以及提供服務的質量標準。就 貴集團提供運營管理服務的物業而言，由於費用乃根據物業產生的收益與利潤的百分比釐定，故亦已考慮物業的財務表現。
- (c) 增值服務：我們注意到，所提供各項服務的費用由指定公式釐定。該等公式所考慮的因素包括但不限於物業的面積及類型、任何相關物業管理服務的每平方米價格範圍以及 貴集團須承擔的估計成本。

## 獨立財務顧問函件

我們在與管理層的溝通中獲悉，上述參考定價指引乃根據現行市價釐定。我們進一步注意到，於適用情況下，貴公司於釐定提供的服務的定價時會參考當地政府的指導價。非豁免持續關連交易協議所載的定價基準與標準評估方法一致，因此，我們認為各項非豁免持續關連交易的定價基準屬公平合理。

我們從貴公司管理層了解到，自貴公司於二零二零年上市以來，相關內部控制及定價政策保持不變，得以確保與華潤置地關連人士及華潤(集團)關連人士的服務交易條款不遜於貴集團與獨立第三方在相同條件下訂立的交易條款。有關我們對內部控制的審閱，請參閱本函件「內部程序」一節。

我們已就各項非豁免持續關連交易共取得並審閱10份樣本合同，其中五份有關向關連人士提供服務及五份有關向獨立第三方提供同類服務。樣本合同根據以下標準隨機選取，即服務將根據樣本合同(i)於非豁免持續關連交易相應的正常業務過程中；(ii)分佈在貴公司於二零二零年上市以來的各個時期；及(iii)於不同省市提供，因此，我們認為我們為評估所選的樣本屬適當、公平及具代表性。

就各樣本合同而言，我們特別審查了將提供的服務、項目的規模及地點、服務期的長短、服務費及結算頻率等關鍵信息。我們已進一步與貴公司管理層討論並獲悉，涉及與華潤置地關連人士及華潤(集團)關連人士的項目的樣本合同已根據指定方法評估、評價及批准，該方法跟與獨立第三方的項目所採用者並無重大差異，惟獨立第三方的項目可能涉及更多貴集團須滿足的招標程序及特定商業條款。然而，我們認為該等差異並不影響我們評估貴公司的定價基準及內部監控措施。

就已審閱的樣本而言，我們已進一步查詢貴集團收取服務費的定價基準，並發現貴集團考慮(其中包括)估計成本、現行費率(包括貴公司的內部定價指引及當地政府的指導價(如適用))，符合非豁免持續關連交易協議及貴公司的上述定價程序及指引。

## 獨立財務顧問函件

鑒於上述情況，我們認為，非豁免持續關連交易協議的主要條款乃正常商業條款，不遜於 貴集團與獨立第三方於同等條件下所訂立交易的條款。

### 建議年度上限

#### 1. 二零二三年華潤置地物業管理服務框架協議

下表載列二零二零年財政年度及二零二一年財政年度根據二零二零年華潤置地物業管理服務框架協議向華潤置地關連人士提供物業管理服務的歷史交易金額，以及截至二零二二年十二月三十一日止年度(「二零二二年財政年度」)的估計金額及現有上限：

(人民幣千元)	二零二零年 財政年度	二零二一年 財政年度	二零二二年 財政年度
<b>年度上限</b>			
貴集團已收取的物業 管理費(商業物業)	971,489	662,057	845,405
貴集團已收取的物業 管理費(住宅物業及 其他非商業物業)	378,475	531,894	735,832
<b>總計</b>	<b>1,349,964</b>	<b>1,193,951</b>	<b>1,581,237</b>
<b>於二零二零年財政年度及 二零二一年財政年度歷史 金額及於二零二二年 財政年度估計金額(使用率)</b>			
貴集團已收取的物業 管理費(商業物業)	662,824 (68%)	594,752 (90%)	770,941 (91%)
貴集團已收取的物業 管理費(住宅物業及 其他非商業物業)	239,138 (63%)	228,504 (43%)	319,906 (43%)
<b>總計</b>	<b>901,962 (67%)</b>	<b>823,256 (69%)</b>	<b>1,090,847 (69%)</b>

資料來源：貴公司

## 獨立財務顧問函件

我們已就住宅物業及其他非商業物業使用率相對較低的問題與管理層進行討論。我們獲悉，貴集團向華潤置地關連人士收取的物業管理費針對華潤置地關連人士開發及、或擁有但仍未售出及空置的物業，於物業售出後，相關責任將轉至相關買家。鑒於華潤置地關連人士於二零二零年財政年度至二零二二年財政年度已交付房屋的銷售進度超過了貴公司於簽訂二零二零年華潤置地物業管理服務框架協議時的預測，因此自華潤置地關連人士收取的管理費低於預期。儘管如此，鑒於當前中國物業市場存在不確定性，貴公司預計未來幾年空置單位的數量將會增加，物業管理費亦會隨之增加。

下表載列二零二三年華潤置地物業管理服務框架協議項下的建議年度上限。

(人民幣千元)	截至十二月三十一日止年度		
	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	(「二零二三年 財政年度」)	(「二零二四年 財政年度」)	(「二零二五年 財政年度」)
<b>建議年度上限</b>			
貴集團將收取的物業 管理費(商業物業)	1,300,000	1,450,000	1,600,000
貴集團將收取的物業 管理費(住宅物業及 其他非商業物業)	525,000	725,000	1,015,000
<b>總計</b>	<b>1,825,000</b>	<b>2,175,000</b>	<b>2,615,000</b>

誠如董事會函件所載，二零二三年華潤置地物業管理服務框架協議項下的建議年度上限乃參考(i)參照前期項目得出華潤置地的預計需求增長；(ii)歷史交易金額及使用率；(iii)預計經營成本增幅；(iv)華潤置地關連人士的現有合同及現有前期項目數量；(v)就商業物業進一步推廣綜合物業管理服務，例如辦公區清潔及綠植租賃；(vi)華潤置地關連人士將交付的未售住宅物業的估計建築面積、住宅物業的預期空置率增幅及估計管理費；及(vii)住宅及其他非商業物業(如體育場)的預期物業管理服務而釐定。

## 獨立財務顧問函件

為評估二零二三年華潤置地物業管理服務框架協議項下建議年度上限的公平性及合理性，我們已審閱(i)根據歷史交易金額、預計金額及相關理由與假設以及相關緩衝以達致建議年度上限的計算表；及(ii)相應的證明資料，包括(1)截至二零二五年十二月三十一日止與華潤置地關連人士的現有項目及前期項目清單(包括每個購物中心及寫字樓項目的名稱、位置及開業時間)，(2)於公共領域找到的國際房地產服務公司出具的有關中國住宅物業市場的相關獨立行業研究報告(「行業報告」)，及(3)向代表華潤置地關連人士建造及、或經營的體育場及將於該等體育場舉行的體育活動提供的服務有關的合同及、或會議記錄，以與年度上限的釐定基準及定價基準作交叉檢查。

基於我們對該等計算及相應的支持資料的審查，我們獲悉，年度上限的計算方法一般為截至二零二五年十二月三十一日止三個年度各年的估計交易金額加三個年度每年15%的緩衝金額，以應對任何市場變化，如通貨膨脹、經營成本上升及意外需求以及潛在的新服務(如停車場管理)。

於考慮緩衝的公平性及合理性時，我們已與 貴公司管理層進行討論並得悉 貴公司有意避免因年度上限不足而須暫停提供相關服務的情況。由於此等可能暫停情況須經過 貴公司的進一步行政審批程序，可能會過於繁瑣及冗長，不符合 貴集團業務的整體利益。我們亦已審閱 貴公司的內部政策，當中訂明持續關連交易的整體處理程序，包括但不限於各相關部門的責任、評估及批准關連交易的程序及釐定建議年度上限的程序。內部政策載明，根據 貴公司的經驗，為避免超出年度上限，介乎5%至20%的緩衝屬必要。我們注意到，該緩衝水平在上述 貴公司內部政策所載範圍內。我們亦已考慮目前中國及全球經濟的波動及不確定性，例如歐洲及美國等部分地區的通脹率一直處於高單位數至低雙位數之間。我們的意見與國家統計局日期為二零二二年十一月十五日的新聞稿一致，該新聞稿稱，中國正面臨日益複雜及具挑戰性的國際環境及國內COVID-19疫情新爆發及頻發的多重考驗。鑒於上述，我們認為15%緩衝屬公平合理。下文概述估計交易金額的釐定方法。

## 獨立財務顧問函件

商業物業方面，貴集團為華潤置地關連人士開發及、或擁有的購物中心及寫字樓提供物業管理服務，此兩類物業的估計交易金額相當。二零二二年財政年度購物中心及寫字樓的估計交易金額分別約為人民幣423百萬元及人民幣348百萬元，合計約為人民幣771百萬元。商業物業建議年度上限的詳情如下：

- (a) 管理購物中心的預計交易金額乃參考華潤置地的業務計劃基於貴集團在管購物中心的估計數量釐定，有關數量預計將由二零二二年財政年度的67個增加至二零二五年財政年度的超過100個，複合年增長率(「複合年增長率」)約為15%。有關預計與我們已審閱的現有項目及前期項目清單一致。基於二零二二年財政年度的估計交易金額約人民幣423百萬元及15%的複合年增長率，二零二三年財政年度的估計交易金額約為人民幣499百萬元，並將於二零二五年財政年度達致約人民幣644百萬元。
- (b) 雖然直至二零二五年財政年度，在管寫字樓數量估計相對穩定，但預計交易金額於二零二三年財政年度將大幅增加。若干項目的物業管理費目前由寫字樓租戶直接向貴集團支付，貴集團擬於二零二三年財政年度採用標準做法，以便未來所有管理費均將通過華潤置地關連人士向貴集團支付。儘管該政策變動預計不會導致貴集團將收取的管理費總額發生任何變動，但其將使二零二三年財政年度內貴集團與華潤置地關連人士之間的交易金額增加約人民幣177百萬元。此外，參考歷史空置率、預計空置率及預期價格漲幅，貴公司預計二零二三年財政年度的收益可能增加20%。我們自管理層了解到，在管寫字樓的平均出租率呈上升趨勢，由二零二零年財政年度的71.3%上升至二零二二年上半年的83.5%。此外，貴集團正計劃推廣其綜合服務，如辦公區清潔服務、綠植租賃服務及接待服務，該等服務可能導致更高的管理費。因此，我們認為就該潛在增長的假設屬公平合理。由於以上所述，寫字樓的預計交易金額將由二零二二年財政年度的約人民幣348百萬元增加至二零二三年財政年度的約人民幣630百萬元。此後的估計交易金額預計將以相對較低的速度增長。

## 獨立財務顧問函件

就住宅及其他非商業物業而言，貴公司估計整體交易金額將由二零二二年財政年度的約人民幣320百萬元增加至二零二五年財政年度的約人民幣878百萬元，主要由於以下因素：

- (a) 期內的未售物業建築面積估計會有所增加。貴公司於二零二三年財政年度、二零二四年財政年度及二零二五年財政年度各年預計華潤置地關連人士將交付住宅物業新增建築面積約20百萬平方米。假設空置率為15%及每月管理費為每平方米人民幣3元，貴集團於二零二三年財政年度至二零二五年財政年度將收取的估計額外管理費將為每年約人民幣108百萬元。經我們與貴公司管理層討論，我們了解到估計空置率乃經參考我們已審閱的貴公司市場信息及相關行業報告後釐定。估計月度管理費根據二零二二年上半年華潤置地關連人士項目的平均費用為每平方米人民幣2.68元釐定，貴公司預計未來會有略微價格提升空間。鑒於上文所述，我們認為，因未售物業建築面積增加而產生的額外交易金額的計算屬公平合理。
- (b) 此外，自二零二三年財政年度起，貴集團將為華潤置地關連人士開發及、或擁有的體育場及將在該等體育場上舉行的體育賽事提供物業管理服務。例如，已延期至2023年舉辦的成都2021年FISU世界大學生運動會及杭州2022年亞運會的交易金額預計介乎人民幣30百萬元及人民幣45百萬元。

我們亦注意到二零二三年財政年度的建議年度上限人民幣525百萬元低於二零二二年財政年度的年度上限約人民幣736百萬元，原因是貴公司已考慮相關歷史數字及實際使用情況。

經考慮上文所述，我們認為有關二零二三年華潤置地物業管理服務框架協議項下持續關連交易截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限符合貴集團及華潤置地的業務計劃，且就獨立股東而言屬公平合理。

## 獨立財務顧問函件

### 2. 二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議(經補充協議修訂)

下表載列(i)根據二零二零年華潤置地商業運營服務框架協議於二零二零年財政年度及二零二一年財政年度向華潤置地關連人士提供商業物業(包括購物中心及寫字樓)的商業運營服務的歷史交易金額，及現有上限下的二零二二年財政年度估計金額；及(ii)截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限：

(人民幣千元)	二零二零年 財政年度	二零二一年 財政年度	二零二二年 財政年度
年度上限	904,638	1,581,347	1,807,973
於二零二零年財政年度 及二零二一年財政 年度歷史金額及於 二零二二年財政年度 估計金額(使用率)	819,190 (91%)	1,458,262 (92%)	1,737,255 (96%)
	二零二三年 財政年度	二零二四年 財政年度	二零二五年 財政年度
建議年度上限	3,000,000	4,000,000	5,000,000

資料來源：貴公司

誠如董事會函件所載，二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議的建議年度上限乃參考以下各項釐定：(i)與華潤置地關連人士的現有合同及現有前期項目數目；(ii)歷史交易金額及使用率；(iii)經營成本的預計增長；(iv)購物中心同店銷售的預計增長；及(v)基於前期項目得出華潤置地的預計需求增長。

為評估二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議建議年度上限的公平性及合理性，我們已審閱(i)根據歷史交易金額、預計金額及相關理由與假設以及相關緩衝以達致建議年度上限的計算表；及(ii)相應的證明資料，包括(1)截至二零二五年十二月三十一日止三個年度與華潤置地的現有項目及前期項目清單，與二零二三年華潤置地物業管理服務框架協議討論中所述的相同，(2) 貴公司就將於二零二三年施行的新型服務收費——商業信息化收費所做的內部演示文稿，及(3)分析在管購物中心及寫字樓租金收入的歷史有機增長的內部文件，以與年度上限的釐定基準及定價基準作交叉檢查。

## 獨立財務顧問函件

根據我們對計算及證明文件的審閱，我們了解到計算年度上限所用的方法大致為截至二零二五年十二月三十一日止三個年度各年的估計交易金額，另加計及任何市場變動(如通貨膨脹、經營成本上升及預料之外的需求)之15%緩衝。誠如有關二零二三年華潤置地物業管理服務框架協議的討論中所述，我們認為15%緩衝符合 貴公司營運整體利益，因此屬公平合理。釐定估計交易金額的方法概要載列如下。

預計交易金額主要來自向華潤置地關連人士開發或擁有的購物中心提供商業運營服務，如前一節所述，有關購物中心的數量預計將由二零二二年財政年度的67個增加至二零二五年財政年度的100個以上，期內複合年增長率約為15%。除購物中心數量增加外，根據我們審閱的內部文件，購物中心的同店銷售額( 貴集團對每個購物中心的管理費與之相關聯)預計於二零二二年財政年度至二零二五年財政年度期間每年增加10%至20%，與歷史增長率一致。由於上述因素，購物中心的估計交易金額預計將由二零二二年財政年度的約人民幣1,598百萬元增加至二零二三年財政年度的約人民幣2,261百萬元，並進一步增加至二零二五年財政年度的約人民幣3,962百萬元。

促使交易金額預期增長的另外兩個相對次要的因素亦包括：

- (a) 商業信息化收費的推出，配合 貴集團為提高數據同步及信息管理的效率而開發的數字化信息系統。根據我們與 貴公司管理層的溝通及對相關支持性商業演示文稿的審閱，我們了解到， 貴公司將自二零二三年財政年度開始按每平方米的固定價格對獲提供營運服務的購物中心收取該費用，於二零二三年財政年度至二零二五年財政年度期間每年的估計交易金額將約為人民幣100百萬元；及
- (b) 參考租金收入的歷史增長率，來自在管寫字樓的收益的每年潛在增長10%。

經考慮上文所述，我們認為截至二零二五年十二月三十一日止三個年度，二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議項下的持續關連交易的建議年度上限符合 貴集團及華潤置地的業務計劃，且就獨立股東而言屬公平合理。

## 獨立財務顧問函件

關於二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議的期限(超過三年)，我們從 貴公司管理層了解到，簽訂商業運營服務的長期合同屬市場慣例，並對 貴集團有利。就該業務性質而言，培育一個商業物業，尤其是購物中心，需要投入大量的時間及精力，而且需要時間來實現業績及回報。因此，簽訂長期合同將(i)為 貴集團提供商業運營服務的業務提供穩定性；(ii)為該業務的長期收益增長提供穩定性；及(iii)為 貴公司制定該業務的長期策略提供便利。

我們從 貴公司管理層了解到， 貴集團已經與獨立第三方簽訂三年以上類似性質的協議。我們獲得並審查了五份樣本合同。樣本合同乃根據以下標準隨機挑選(i)項目位於不同省市；及(ii)合同與不同獨立第三方訂立，我們認為我們所選的評估樣本屬適當、公平及有代表性。我們注意到樣本合同的期限介乎15年至20年，而二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議的期限15年屬於該範圍。

為了解市場慣例，我們已核查上市公司(該等公司以商業運營服務作為彼等一個主要業務分部)的相關合同期限。我們已確定一份載有三家公司(均於聯交所主板上市)的詳盡清單，其中(i)於持續關連交易重續公告日期，該等公司的市值超過10億港元；(ii)該等公司於最近期財政年度向商業物業(包括購物中心)提供營運及管理服務所得收益超過該等公司收益的30%；及(iii)各自上市日期為自持續關連交易重續公告之日起三年內(「經選定物業管理公司」)。我們認為經選定物業管理公司應作為一組有代表性樣本進行比較，原因為其服務範圍與二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議項下之服務範圍相若，及審閱期間(自持續關連交易重續公告之日起三年內)作為參考期間屬合理。

下表概述經選定物業管理公司的背景及其有關商業運營服務的合同詳情。

## 獨立財務顧問函件

### 各經選定物業管理公司所訂立的商業運營服務合同詳情

公司	上市日期	持續關連 交易重續 公告日期之 市值 (百萬港元)	服務範圍	期限
中駿商管智慧服務控股有限公司 (股份代號：606)	二零二一年 七月二日	3,486	商業物業管理及營運服務，包括基本物業管理服務及開業前管理服務，例如市場研究及定位、建築設計諮詢、招商及開業準備服務、租戶管理及物業租賃	20年
寶龍商業管理控股有限公司 (股份代號：9909)	二零一九年 十二月三十日	1,691	商業物業管理服務包括招商及開業準備服務。物業租賃服務、市場調研及定位、商業運營及管理服務	10至37年 (或無固定 期限)
星盛商業管理股份有限公司 (股份代號：6668)	二零二一年 一月二十六日	1,183	商業物業管理服務包括定位建築諮詢及招商服務、運營管理服務、物業租賃服務及其他增值服務，例如廣告位管理	5至20年
貴公司 (股份代號：1209)	二零二零年 十二月九日	60,144	商業運營服務包括(i)開業前管理服務(例如定位及設計服務、招商及管理服務)及(ii)營運管理服務(例如開業準備服務、租戶輔導及宣傳)	15年

來源：經選定物業管理公司的招股章程及彭博社

根據經選定物業管理公司的招股章程，我們注意到商業運營及有關服務的期限分別為20年、10至37年(或無固定期限)以及5至20年。因此，二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議的期限15年屬於該範圍。

作為我們對上述市場慣例研究的補充參考，我們亦注意到香港上市公司訂立之商業運營服務持續關連交易之期限超過三年的例子。碧桂園服務控股有限公司(股份代號：6098) (「碧桂園服務」)於二零二二年七月十二日宣佈，根據框架協議，碧桂園服務將向若干關連人士提供商業管理服務(包括運營及規劃服務)的個別合同期限將延長至不超過10年。此外，融創服務控股有限公司(股份代號：1516) (「融創服務」)於二零二一年十一月八日宣佈其已訂立框架協議，據此，融創服務將向(其中包括)若干關連人士提供運營及管理服務，期限為20年。鑒於該兩個案例為最近發生，且與二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議的交易性質相同，我們認為該等案例屬相關及有意義的補充信息，以供參考。

## 獨立財務顧問函件

鑒於上述，我們認為二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議之15年期限有其需要並合乎業內該類協議的一般處理方法。且就獨立股東而言屬必須及公平合理。

### 3. 二零二三年華潤置地增值服務框架協議

下表載列於二零二零年財政年度及二零二一年財政年度根據二零二零年華潤置地增值服務框架協議向華潤置地關連人士提供增值服務的歷史交易金額，及二零二二年財政年度的估計金額以及現有上限：

(人民幣千元)	二零二零年 財政年度	二零二一年 財政年度	二零二二年 財政年度
<b>年度上限</b>			
貴集團就社區增值服務 收取的費用	51,880	91,700	110,604
貴集團就針對物業開 發商的增值服務收取的費用	660,289	863,897	915,919
<b>總計</b>	<b>712,169</b>	<b>955,597</b>	<b>1,026,523</b>
<b>於二零二零年財政年度及 二零二一年財政年度歷史 金額及於二零二二年財政年度 估計金額(使用率)</b>			
貴集團就社區增值服務 收取的費用	24,614 (47%)	46,807 (51%)	101,771 (92%)
貴集團就針對物業開 發商的增值服務收取的費用	532,350 (81%)	739,559 (86%)	662,535 (72%)
<b>總計</b>	<b>556,964 (78%)</b>	<b>786,366 (82%)</b>	<b>764,306 (74%)</b>

資料來源：貴公司

## 獨立財務顧問函件

根據我們與 貴公司管理層的溝通，我們注意到二零二零年財政年度及二零二一年財政年度社區增值服務的使用率相對較低，主要歸因於 貴公司停車位經紀服務的運營戰略。該業務擁有兩種運營模式。 貴集團可從華潤置地關連人士購入停車位並隨後轉售，或僅作為華潤置地關連人士的代理並賺取佣金(「代理模式」)。鑒於(i)只有採用代理模式的交易才會屬於在二零二零年華潤置地增值服務框架協議及二零二三年華潤置地增值服務框架協議的範圍內；及(ii) 貴集團在二零二零年財政年度及二零二一年財政年度專注採用另一種模式，因此該兩個年度社區增值服務的交易金額及使用率均低於預期。展望未來， 貴集團打算專注於代理模式，以保持健康的庫存水準。

下表載列二零二三年華潤置地增值服務框架協議項下的建議年度上限。

(人民幣千元)	二零二三年 財政年度	二零二四年 財政年度	二零二五年 財政年度
<b>建議年度上限</b>			
貴集團就社區增值服務 將收取的費用	300,000	450,000	700,000
貴集團就針對物業開 發商的增值服務將收取的 費用	1,250,000	1,550,000	1,850,000
<b>總計</b>	<b>1,550,000</b>	<b>2,000,000</b>	<b>2,550,000</b>

誠如董事會函件所載，二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議的建議年度上限乃經參考下列各項釐定：(i)歷史交易金額及使用率；(ii)經營成本的預計增長；(iii)基於華潤置地的前期項目得出華潤置地對 貴集團服務需求的預計增長；(iv)物業開發商增值服務的現有合同；及(v) 貴集團將提供的新社區增值服務(即維修服務)。

## 獨立財務顧問函件

為評估二零二三年華潤置地增值服務框架協議項下的社區增值服務及物業開發商增值服務的建議年度上限的公平性及合理性，我們已審查(i)根據歷史交易金額、預計金額及相關理由與假設以及相關緩衝以達致建議年度上限的計算表；及(ii)相應的支持資料，包括(1)一份華潤置地計劃於二零二二年財政年度至二零二五年財政年度按物業類型交付的總建築面積清單；及(2)一份內部宣講，當中載有與維保服務的新服務有關的業務計劃，以與年度上限的釐定基準及定價基準作交叉檢查。

基於對該等計算及證明文件的審查，我們了解到，計算年度上限的方法通常為截至二零二五年十二月三十一日止三個年度各年的估計交易金額加上15%的緩衝，以應對市場的任何變化，如通脹、運營成本上升及意外需求。誠如有關二零二三年華潤置地物業管理服務框架協議的討論中所述，我們認為15%緩衝符合貴公司營運整體利益，因此屬公平合理。釐定估計交易金額的方法概要載列如下。

就社區增值服務而言，貴公司預計二零二三年財政年度將有約人民幣150百萬元的額外交易金額，同比增長150%。該等增長主要乃由於(i)歷史交易金額的增長一直保持在較高水準，例如，二零二一年財政年度及二零二二年上半年的交易金額分別同比增長約90%及70%；(ii) 貴集團將在二零二三年財政年度開始為華潤置地關連人士開發及或擁有的物業提供維保服務，當中參照華潤置地的業務計劃，而貴公司預期其將在首年為大量來自華潤置地關連人士的項目採用維修服務預約制。於二零二三年財政年度之後，預計交易金額的年增長率將介乎50%至60%，與歷史增長相比而言屬合理。

就物業開發商增值服務而言，與華潤置地關連人士的估計交易金額乃主要基於(i)華潤置地關連人士將交付的估計新增住宅物業，誠如董事會函件所述，於二零二三年財政年度、二零二四年財政年度及二零二五年財政年度各年將為約20百萬平方米；及(ii) 貴集團擬引進的新裝修住宅清潔費。貴公司估計，由於上述兩個因素，二零二三年財政年度的交易金額將較二零二二年財政年度的交易金額增長約30%。此外，貴公司預計二零二二年財政年度的定價將增長約10%，但二零二四年財政年度及二零二五年財政年度的增幅甚微。

## 獨立財務顧問函件

經考慮上述因素後，我們認為，截至二零二五年十二月三十一日止三個年度，有關二零二三年華潤置地增值服務框架協議項下之持續關連交易的建議年度上限與 貴集團及華潤置地的業務計劃相符，對獨立股東而言屬公平合理。

#### 4. 二零二三年華潤(集團)物業管理服務框架協議

下表載列於二零二零年財政年度及二零二一年財政年度，根據二零二零年華潤(集團)物業管理服務框架協議向華潤(集團)關連人士提供物業管理服務的歷史交易金額，以及在現有上限情況下的二零二二年財政年度估計金額：

(人民幣千元)	二零二零年 財政年度	二零二一年 財政年度	二零二二年 財政年度
<b>年度上限</b>			
貴集團已收取的物業管理費(商業物業)	426,013	376,173	230,980 (附註)
貴集團已收取的物業管理費(住宅物業及其他非商業物業)	34,421	48,449	202,455 (附註)
<b>總計</b>	<b>460,434</b>	<b>424,622</b>	<b>433,435</b> (附註)
<b>於二零二零年財政年度及二零二一年財政年度歷史金額及於二零二二年財政年度估計金額(使用率)</b>			
貴集團已收取的物業管理費(商業物業)	201,928 (47%)	191,431 (51%)	200,852 (87%)
貴集團已收取的物業管理費(住宅物業及其他非商業物業)	31,894 (93%)	38,175 (79%)	184,050 (91%)
<b>總計</b>	<b>233,822</b> <b>(51%)</b>	<b>229,606</b> <b>(54%)</b>	<b>384,902</b> <b>(89%)</b>

附註：詳情請參閱 貴公司日期為二零二二年十月二十五日的公告，內容有關修訂若干持續關連交易(「修訂公告」)的年度上限。

資料來源：貴公司

## 獨立財務顧問函件

誠如修訂公告所述，二零二二年財政年度商業物業管理服務的年度上限由約人民幣498百萬元降至約人民幣231百萬元，以更好反映該年度的預期交易金額。另一方面，貴公司預計二零二二年財政年度住宅物業及其他非商業物業的交易金額將約為人民幣184百萬元，較二零二一年財政年度大幅增加，乃由於(i)經過多年的合作，貴集團與華潤(集團)關連人士協同效應增強；及(ii)華潤(集團)關連人士於二零二二年財政年度將交付的住宅物業及其他非商業物業的預計新增在管總建築面積。截至二零二二年九月三十日，貴集團與華潤(集團)關連人士為已／將於二零二二年下半年交付的47個住宅物業及其他非商業物業項目(建築面積約為11.3百萬平方米)訂立合同。因此，貴公司已將二零二二年財政年度住宅物業及其他非商業物業的上限由約人民幣67百萬元增至約人民幣202百萬元。更多詳情請參閱修訂公告。

二零二三年華潤(集團)物業管理服務框架協議項下截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限載列如下：

(人民幣千元)	二零二三年 財政年度	二零二四年 財政年度	二零二五年 財政年度
<b>建議年度上限</b>			
貴集團將收取的物業 管理費(商業物業)	295,000	395,000	495,000
貴集團將收取的物業 管理費(住宅物業及 其他非商業物業)	570,000	1,000,000	1,250,000
<b>總計</b>	<b>865,000</b>	<b>1,395,000</b>	<b>1,745,000</b>

誠如董事會函件所載，二零二三年華潤(集團)物業管理服務框架協議項下的建議年度上限乃參考以下各項因素釐定：(i)歷史交易金額及使用率；(ii)運營成本的預期增加；(iii)華潤(集團)關連人士的商業物業現有合同及現有前期項目數目；(iv)引入商業物業的其他全面物業管理服務；及(v)歷史交易金額及增長趨勢、未來其他項目、住宅及其他非商業物業的歷史平均空置率及估計費用。

## 獨立財務顧問函件

為評估二零二三年華潤(集團)物業管理服務框架協議項下建議年度上限的公平性及合理性，我們已審閱(i)根據歷史交易金額、預測金額及相關理由與假設以及達至建議年度上限的相關緩衝計算建議年度上限的計算表；及(ii)相應的佐證資料，包括(1)購物中心及寫字樓等現有項目的清單及(2)載有華潤(集團)開發或擁有之非商業物業(主要為工廠)並將可能由 貴集團管理的現有項目的內部簡報，該等項目主要由 貴集團管理以與年度上限的釐定基準及定價基準作交叉檢查。根據我們對計算及佐證文件的審閱，下文概述了估計交易金額及建議年度上限是怎樣釐定的。

關於商業物業， 貴集團為華潤(集團)關連人士開發及/或擁有的寫字樓及購物中心提供物業管理服務，而交易金額則近乎全部來自前者。根據華潤(集團)的業務計劃，在管寫字樓數目預計將從二零二二年財政年度的三座翻倍增至二零二五年財政年度的六座。 貴公司亦預期，根據歷史空置率、預計空置率及預期價格漲幅，期內來自已訂約寫字樓的收入將可能每年增長5%。預計定價提高的原因之一為辦公區保潔服務、綠植租賃服務及接待服務等綜合服務進一步提升。綜上所述，預計寫字樓交易金額將從二零二二年財政年度的約人民幣198百萬元穩步增至二零二五年財政年度的約人民幣458百萬元。鑒於該等寫字樓乃作華潤集團內部使用，空置風險等市場風險較低，故採用交易金額加5%的小額緩衝得出年度上限。誠如有關二零二三年華潤置地物業管理服務框架協議的討論中所述，我們認為該緩衝符合 貴公司營運的整體利益，故屬公平合理。根據華潤(集團)之業務計劃，儘管在管購物中心數量預計將與二零二二年財政年度的八個增加至二零二五年財政年度的12個，購物中心的管理費交易金額預計每年將達至數百萬元人民幣。誠如董事會函件所述，與二零二三年財政年度至二零二五年財政年度，在管購物中心及寫字樓的總數預計將平均每年增加兩個。

## 獨立財務顧問函件

關於住宅物業及其他非商業物業，貴集團主要向華潤(集團)關連人士開發及／或擁有的工業園及工廠提供物業管理服務。建議年度上限乃由估計交易金額加15%的緩衝額計算得出，該緩衝額乃出於對通脹、營運成本上升及出現意外需求情況等市場變動的考慮。誠如有關二零二三年華潤置地物業管理服務框架協議的討論中所述，我們認為15%的緩衝符合貴公司營運的整體利益，故屬公平合理。根據華潤(集團)關連人士開發或擁有之非商業物業(主要為工廠)的現有項目，於二零二三年財政年度至二零二五年財政年度期間，估計將交由貴集團管理的潛在額外建築面積為每年約25百萬平方米，即三年合共約75百萬平方米。鑒於估計費用約為每月每平方米人民幣1元至人民幣1.5元，故二零二三年財政年度至二零二五年財政年度的每年新增交易金額將為約人民幣300百萬元至人民幣450百萬元。我們已與貴公司管理層討論，每月每平方米人民幣1元為貴集團於二零二一年財政年度就類似項目收取的大致定價，貴集團預計價格仍有上升空間。鑒於上述，我們認為因應華潤(集團)關連人士的額外建築面積而計算估計額外交易金額乃屬公平合理。

經考慮上述情況，我們認為二零二三年華潤集團土地物業管理服務框架協議項下持續關連交易於截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限與貴集團及華潤(集團)的業務計劃一致，就獨立股東而言屬公平合理。

### 內部程序

為確保非豁免持續關連交易協議所載的條款(包括定價原則及建議年度上限)公平合理並得到遵守，貴公司已採取若干內部控制及企業管治措施，其概要載於招股章程及董事會函件。

## 獨立財務顧問函件

我們已審閱並與 貴公司管理層討論 貴集團有關持續關連交易的內部控制政策。以下載述我們基於我們的審閱而對有關慣例的理解：

1. 貴集團與華潤置地關連人士於非豁免持續關連交易協議項下的具體協議須經審批，審批流程與獨立第三方進行交易的審批流程相若。於簽署及執行前，該等具體協議的相關資料將呈報業務單位層級的財務部及最高行政人員尋求批准；
2. 貴集團財務部將定期監控非豁免持續關連交易協議項下交易的實施情況，並跟進其項下的交易總額，以確保遵守當中所載定價原則及年度上限。倘非豁免持續關連交易協議項下某項服務產生的交易金額達相應年度上限的約90%或預計超過相應年度上限，則 貴集團財務部將下令暫停相關服務的所有關連交易，直至相應年度上限修訂為止；
3. 貴公司將於其年報充分披露於相關財政年度進行的持續關連交易，連同獨立非執行董事就交易是否於 貴公司日常及一般業務過程中按正常商業條款或更佳條款進行，以及是否根據相關框架協議進行，條款公平合理並符合 貴公司及股東的整體利益所作出的結論；及
4. 貴公司已採取相關報告及記錄備存程序，使 貴公司的獨立非執行董事及核數師可就非豁免持續關連交易協議項下交易進行年度審閱，並根據上市規則作出年度確認。

為評估是否已遵循內部控制政策，我們已取得並審閱四項非豁免持續關連交易各自相應的具體協議的5個審批記錄樣本。樣本記錄乃根據以下標準隨機選擇：(i)樣本涵蓋根據非豁免持續關連交易提供的所有服務(即物業管理服務、商業運營服務及增值服務)；(ii)項目分佈在 貴公司於二零二零年上市以來的各個時期；及(iii)項目位於不同省市，我們認為，我們選擇的樣本對評估而言屬適當、公平及具代表性。

## 獨立財務顧問函件

我們注意到，非豁免持續關連交易協議將透過 貴公司內部不同部門及人員(包括地區投資部、地區產品部、地區財務部及地區行政總裁)處理。我們已審閱 貴公司的定價指引以及 貴公司的報告及記錄備存程序。我們信納 貴公司的內部控制政策具有充分性，且相關報告、審批及記錄備存程序已符合 貴集團的內部控制指引。

我們亦已審閱 貴公司二零二零年財政年度及二零二一年財政年度之年報，並注意到 貴公司的獨立非執行董事及核數師已審閱持續關連交易，包括於該等期間進行的二零二零年持續關連交易協議項下交易，並已作出相關確認。

基於上述合規記錄，我們認為已制定適當有效措施規管未來簽訂非豁免持續關連交易及保障獨立股東的利益。

#### IV. 結論及推薦建議

考慮非豁免持續關連交易時，我們已計及以下因素：

- i. 非豁免持續關連交易協議的條款及定價基準乃按正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理；
- ii. 非豁免持續關連交易使 貴集團可透過向華潤置地關連人士及華潤(集團)關連人士提供服務，維持及拓寬其收入來源；
- iii. 就獨立股東而言，截至二零二五年十二月三十一日止三個年度之非豁免持續關連交易建議年度上限整體上可接受；及
- iv. 貴公司已採取足夠內部控制措施，以便能夠遵守上市規則有關監督及監控非豁免持續關連交易建議年度上限的規定。

## 獨立財務顧問函件

因此，經考慮上述因素，我們認為非豁免持續關連交易協議(包括建議年度上限)乃按正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。因此，我們建議獨立董事委員會推薦，且我們亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關決議案，以批准非豁免持續關連交易協議。

此 致

華潤萬象生活有限公司  
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
英高財務顧問有限公司

張文傑  
董事

嚴儲文  
助理董事

二零二二年十二月十二日

1. 張文傑先生為證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，並為英高財務顧問有限公司的負責人員，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於企業融資擁有逾11年經驗。
2. 嚴儲文先生為證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，並為英高財務顧問有限公司的負責人員，可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於企業融資顧問、本金投資及估值崗位方面擁有逾七年企業融資經驗。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 披露之權益

### (A) 董事於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條規定本公司須存置的登記冊所記錄之權益或淡倉，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### (i) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	持有股份數目 <sup>(1)</sup>	於最後實際 可行日期佔 全部已發行 股本概約 百分比 <sup>(3)</sup>
喻霖康先生	其他 <sup>(2)</sup>	358,304 (L)	0.02%
王海民先生	其他 <sup>(2)</sup>	52,955 (L)	0.00%
魏小華女士	其他 <sup>(2)</sup>	263,459 (L)	0.01%
陽紅霞女士	其他 <sup>(2)</sup>	358,304 (L)	0.02%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士所持股份好倉。
- (2) 喻霖康先生、王海民先生、魏小華女士及陽紅霞女士透過CICC Financial Trading Limited設立的資產管理計劃根據僱員優先發售認購並持有權益。有關僱員優先發售的進一步資料，請參閱本公司日期為二零二零年十一月二十五日的招股章程。
- (3) 按於最後實際可行日期已發行股份總數2,282,500,000股為基準計算。

(ii) 於相聯法團股份的權益

相聯法團名稱	董事姓名	權益性質	於最後實際 可行日期 持有股份數目 <sup>(1)</sup>	於最後實際 可行日期佔 有關相聯法團 全部已發行 股本概約 百分比
華潤置地	李欣先生	實益擁有人	40,000 (L)	0.00% <sup>(2)</sup>
江中藥業股份 有限公司	郭世清先生 <sup>(4)</sup>	其他	51,700 (L)	0.01% <sup>(3)</sup>

附註：

- (1) 字母「L」指該人士所持本公司股份好倉。
- (2) 按於最後實際可行日期已發行華潤置地股份總數7,130,939,579股為基準計算。
- (3) 按於最後實際可行日期已發行江中藥業股份有限公司股份總數629,581,958股為基準計算。
- (4) 郭世清先生被視為透過其配偶之權益於51,700股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條規定本公司須存置的登記冊所記錄之任何權益或淡倉；或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

**(B) 主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉**

於最後實際可行日期，據董事所知，以下人士(董事或本公司主要行政人員除外)及公司於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部已知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

股東名稱	身份／權益性質	普通股數目 <sup>(1)</sup>	概約持股百分比 <sup>(2)</sup>
中國華潤有限公司 <sup>(3)</sup>	受控制公司權益	1,682,666,000 (L)	73.72%
華潤股份有限公司 <sup>(3)</sup>	受控制公司權益	1,682,666,000 (L)	73.72%
CRC Bluesky Limited	受控制公司權益	1,682,666,000 (L)	73.72%
華潤(集團) <sup>(3)</sup>	受控制公司權益	1,682,666,000 (L)	73.72%
CRH (Land) Limited <sup>(3)</sup>	受控制公司權益 實益持有人	1,650,000,000 (L) 32,644,400 (L)	73.72%
華潤置地 <sup>(3)</sup>	實益持有人	1,650,000,000 (L)	72.29%
JPMorgan Chase & Co. <sup>(4)</sup>	受控制公司權益	5,005,178 (L)	0.22%
		2,418,904 (S)	0.11%
	投資經理	71,810,780 (L)	3.15%
	持有股份的保證權益的人	176,800 (L)	0.01%
	核准借出代理人	37,138,962 (P)	1.63%
	小計	114,131,720 (L)	5.00%
		2,418,904 (S)	0.11%
		37,138,962 (P)	1.63%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士所持股份好倉。字母「S」指該人士所持股份淡倉。字母「P」指於借貸池之倉盤。
- (2) 按於最後實際可行日期已發行股份總數2,282,500,000股為基準計算。
- (3) 華潤置地、Commotra Company Limited及CRH (Land) Limited分別直接持有1,650,000,000股、21,600股以及32,644,400股股份。華潤置地由CRH (Land) Limited擁有59.51%權益，華潤(集團)為Commotra Company Limited及CRH (Land) Limited之唯一股東，而華潤(集團)是CRC Bluesky Limited的全資附屬公司，CRC Bluesky Limited由China Resources Inc.全資擁有，而China Resources Inc.則由中國華潤有限公司全資擁有，因此，CRH (Land) Limited、華潤(集團)、CRC Bluesky Limited、China Resources Inc.以及中國華潤有限公司均被視為擁有1,682,666,000股股份的權益。
- (4) 根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定向本公司披露的資料顯示，該等股份由JPMorgan Chase & Co.分別間接擁有99.99%及49%控制權之JPMorgan Asset Management (Asia Pacific) Limited及China International Fund Management Co., Ltd.以及其他由其直接或間接擁有100%控制權之法團持有。其中，有1,142,600股股份(好倉)及1,088,608股股份(淡倉)乃以現金交收的非上市衍生工具。

除上文所述者外，於最後實際可行日期，概無任何其他人士於本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定向本公司披露的權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊的權益或淡倉。

### 3. 董事於合同的權益

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立本集團不可於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合同；
- (b) 概無董事於本集團之任何成員公司自二零二一年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目之編製日期)以來收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (c) 概無董事於本集團任何成員公司訂立之任何合同或安排(指於最後實際可行日期仍然有效並且對本集團業務有重大關係者)中擁有重大權益。

#### 4. 董事於競爭業務中的權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益，或根據上市規則第8.10條與本集團有或可能有任何其他利益衝突。

#### 5. 重大不利變動

董事確認本集團的財務或貿易狀況自二零二一年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來至最後實際可行日期並無任何重大不利變動。

#### 6. 專家

以下載列本通函載有其提供的意見或建議的專家資格：

名稱	資格
英高財務顧問有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團

獨立財務顧問已發出同意書，表示其同意刊發本通函並按其所載形式及涵義引述其名稱及函件，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，獨立財務顧問並無於本集團任何成員公司中擁有任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，獨立財務顧問並無於本集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目之編製日期)以來已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 7. 一般資料

本通函中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

## 8. 展示文件

下列文件副本將自本通函日期直至股東特別大會日期刊載於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk/>) 及本公司網站 ([www.crmixclifestyle.com.cn](http://www.crmixclifestyle.com.cn))：

- (a) 二零二三年華潤置地物業管理服務框架協議；
- (b) 二零二三年華潤置地商業運營服務框架協議及補充協議；
- (c) 二零二三年華潤置地增值服務框架協議；及
- (d) 二零二三年華潤(集團)物業管理服務框架協議。



# 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之有限公司)

(股份代號：1209)

茲通告華潤萬象生活有限公司(「本公司」)謹訂於二零二二年十二月二十八日(星期三)下午三時正假座香港灣仔港灣道26號華潤大廈46樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以審議及酌情通過(不論會否作出修訂)下列決議案作為本公司普通決議案：

## 普通決議案

1. 動議批准、確認及追認非豁免持續關連交易協議及有關非豁免持續關連交易協議項下擬進行交易的建議年度上限；及授權任何一名董事在其就施行非豁免持續關連交易協議及／或其項下擬進行交易及／或使之生效而認為必要、可取或權宜之情況下，進行所有其他行動及事情，以及簽立其他文件及採取所有步驟。

承董事會命  
華潤萬象生活有限公司  
總裁  
喻霖康

中國，二零二二年十二月十二日

## 股東特別大會通告

附註：

1. 上述決議案詳情載於本公司日期為二零二二年十二月十二日的通函(「通函」)。除文義另有所指外，本通告所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。
2. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之本公司股東，均可委派一位或以上代表(其必須為個別人士)出席，並代其投票。受委代表毋須為本公司之股東。
3. 為釐定出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二二年十二月二十八日(星期三)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二二年十二月二十三日(星期五)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
4. 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之副本，須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。

於本通告日期，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。