

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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

ROISERV 榮万家

Roiserv Lifestyle Services Co., Ltd.

榮萬家生活服務股份有限公司

(一家於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2146)

關連交易 收購目標公司77%股權

緒言

董事會欣然宣佈，於2022年12月16日，本公司與秦皇島榮盛就買賣銷售股權（佔目標公司註冊資本的77%）訂立該協議，代價為人民幣45,353,000元，惟須遵守該協議所載的條款及條件。

上市規則的涵義

於本公告日期，本公司控股股東榮盛房地產發展擁有本公司62.64%權益。秦皇島榮盛為榮盛房地產發展的附屬公司，故根據上市規則屬本公司關連人士。因此，收購事項構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。由於有關收購事項的一項適用百分比率超過0.1%但低於5%，故收購事項僅須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於2022年12月16日，本公司與秦皇島榮盛就買賣銷售股權（佔目標公司註冊資本的77%）訂立該協議，代價為人民幣45,353,000元，惟須遵守該協議所載的條款及條件。

收購事項

該協議的主要條款概述如下：

日期：

2022年12月16日

訂約方：

- (1) 本公司(作為買方)；及
- (2) 秦皇島榮盛(作為賣方)。

主要事項

根據該協議，秦皇島榮盛已有條件同意出售，而本公司已有條件同意購買銷售股權(佔目標公司註冊資本的77%)。

代價

銷售股權代價為人民幣45,353,000元，由本公司與秦皇島榮盛經參考(其中包括)(i)於2022年8月31日，目標公司經獨立合資格估值師北京中天華資產評估有限責任公司使用市場法評估的經評估市值人民幣58,929,700元；(ii)銷售股權(佔目標公司註冊資本的77%)；及(iii)理由及裨益(更多詳情載於下文「進行收購事項的理由及裨益」一段)，於公平磋商後釐定。

代價應在該協議簽訂後30日內通過電匯以現金支付至指定的銀行賬戶。代價將由本集團內部資源撥付。

完成

秦皇島榮盛應配合本公司在該協議簽訂後60日內完成銷售股權的工商登記。

收購事項完成後，目標公司將由本公司擁有77%及由秦皇島榮盛擁有23%。目標公司將成為本公司的附屬公司，而其財務業績將綜合併入本集團的財務報表。

有關訂約方及目標公司的資料

本公司

本公司是在中國成立的有限責任公司，其已發行H股股份於聯交所上市。本集團主要從事物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

榮盛房地產發展及秦皇島榮盛

秦皇島榮盛主要從事物業開發，由榮盛房地產發展間接擁有85%權益及由榮盛建築設計有限公司擁有15%權益，而榮盛建築設計有限公司為榮盛房地產發展的全資附屬公司。

榮盛房地產發展是在中國成立的股份有限責任公司，其於深圳證券交易所上市（股份代碼：002146）。榮盛房地產發展為本公司控股股東之一，主要從事房地產開發及管理。

目標公司

目標公司是由秦皇島榮盛在中國成立的有限責任公司，總投資成本為人民幣500,000元。目標公司主要從事向度假村物業提供物業運營管理服務。於2022年10月31日，目標公司的在管總樓面面積為約1,194,351平方米。

下文載列目標公司分別截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年8月31日止八個月之財務資料：

	截至12月31日止年度		截至 8月31日 止八個月
	2020年 (未經審核) 概約	2021年 (經審核) 概約	2022年 (經審核) 概約
除稅前利潤／(虧損)淨額	506,348	(2,098,184)	6,760,096
稅後利潤／(虧損)淨額	576,744	(3,188,316)	5,052,144

於2022年8月31日，目標公司的經審核資產總額為約人民幣82,125,127元。

進行收購事項的理由及裨益

本集團一直提供物業管理服務，非業主增值服務及社區增值服務。本公司一直有擴張計劃收購主要從事物業管理服務的公司。目標公司主要從事為度假區物業提供物業運營及管理服務。收購事項將多樣化本集團管理的物業類型，並將目標公司在度假區物業服務的服務團隊及經驗融入本集團，從而提高本集團提供物業管理服務的能力。同時，目標公司的物業管理服務已擁有廣泛的客戶基礎，且其大部分客戶均為獨立第三方物業擁有人。截至2021年12月31日止年度，目標公司的大部分收益來自獨立第三方。透過合併目標公司的廣泛客戶基礎以及本集團豐富的內部資源及其備受認可的品牌，收購事項將為本集團的業務帶來協同效應，並為本集團帶來穩定的收入及現金流，從而為股東創造更多價值。

董事（包括獨立非執行董事）認為，該協議條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益，惟由於收購事項的性質，該協議並非屬本集團一般及日常業務過程中訂立。

董事會批准

耿先生為本公司最終控股股東以及執行董事兼董事會主席耿建富先生的兄弟，因此耿建富先生被認為於該協議項下擬進行之交易擁有重大權益。耿建富先生已於召開之董事會會議上就審議（其中包括）該協議的相關決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於該協議中擁有重大權益或已就批准該協議之相關董事會決議案放棄投票。

上市規則的涵義

於本公告日期，本公司控股股東榮盛房地產發展擁有本公司62.64%權益。秦皇島榮盛為榮盛房地產發展的附屬公司，故根據上市規則屬本公司關連人士。因此，收購事項構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。由於有關收購事項的一項適用百分比率超過0.1%但低於5%，故收購事項僅須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	收購銷售股權
「該協議」	指	本公司與秦皇島榮盛於2022年12月16日訂立有關買賣銷售股權的協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	榮萬家生活服務股份有限公司，一家在中國成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市（股份代號：2146）
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司於中國發行的本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，相關股份乃由中國自然人或根據中國相關法律合併的實體以人民幣認購及繳足
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司普通股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，其以港元認購及買賣並於聯交所主板上市
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其附屬公司、其關連人士、其最終實益擁有人或彼等各自的聯繫人且與上列各方概無關連的人士或(如屬公司)其最終實益擁有人的公司
「耿先生」	指	耿建明先生，本公司最終控股股東及董事長兼執行董事耿建富先生的兄弟
「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
「秦皇島榮盛」	指	秦皇島榮盛房地產開發有限公司，一家在中國成立的有限責任公司
「榮盛控股」	指	榮盛控股股份有限公司，於2002年7月31日在中國成立的股份有限公司，為本公司控股股東之一
「榮盛房地產發展」	指	榮盛房地產發展股份有限公司(前稱廊坊開發區榮盛房地產開發有限公司)，一家於1996年12月30日在中國成立的有限責任公司，其於深圳證券交易所上市(股票代碼：002146)，為本公司控股股東之一
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售股權」	指	目標公司77%的註冊資本，該公司於本公告日期由秦皇島榮盛全資擁有
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的股份，包括內資股及H股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「目標公司」	指	盛行旅居生活服務(河北)有限公司，一家在中國註冊成立的有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
榮萬家生活服務股份有限公司
董事長兼執行董事
耿建富

中國，廊坊，2022年12月18日

於本公告日期，董事會包括執行董事耿建富先生、劉紅霞女士及肖天馳先生；非執行董事張文革先生；以及獨立非執行董事金文輝先生、許少宏先生及唐義書先生。