

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)

### **重續持續關連交易**

#### **重續持續關連交易**

茲提述招股章程「關連交易」一節所披露的物業管理服務總協議及總小型工程及相關諮詢服務協議。

由於物業管理服務總協議及總小型工程及相關諮詢服務協議各自於2022年12月31日屆滿，而本集團預計於屆滿後開展該等協議項下擬進行的相關交易，故於2023年2月1日，本公司（為其本身及代表其附屬公司）與榮盛房地產發展訂立2023年物業管理服務總協議及2023年總小型工程及相關諮詢服務協議。

#### **上市規則的涵義**

於本公告日期，本公司由榮盛房地產發展擁有62.64%。因此，榮盛房地產發展為本公司的控股股東，並因此根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，2023年物業管理服務總協議及2023年總小型工程及相關諮詢服務協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於有關2023年物業管理服務總協議及2023年總小型工程及相關諮詢服務協議各自項下建議年度上限的所有適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）的最高者超過5%，故相關協議及其各自項下擬進行的交易（包括建議年度上限）須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

#### **臨時股東大會**

本公司將召開及舉行臨時股東大會以尋求獨立股東批准訂立2023年物業管理服務總協議及2023年總小型工程及相關諮詢服務協議及該等協議項下擬進行的交易（包括該等交易的建議年度上限）。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就以下事項向獨立股東提供意見：2023年物業管理服務總協議及2023年總小型工程及相關諮詢服務協議的條款是否公平合理，該等協議項下擬進行的有關持續關連交易（包括有關年度上限）是否按正常商業條款或更佳條款進行，是否於本集團的日常業務過程中進行以及是否符合本公司及股東的整體利益，並就獨立股東於考慮獨立財務顧問的建議後如何於臨時股東大會上投票向其提供意見。

東興證券（香港）有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就2023年物業管理服務總協議及2023年總小型工程及相關諮詢服務協議以及該等協議項下擬進行交易（包括該等交易的建議年度上限）的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 通函

一份通函將於實際可行的情況下盡快寄發予股東，通函載有（其中包括）(i)關於2023年物業管理服務總協議及2023年總小型工程及相關諮詢服務協議的進一步資料；(ii)臨時股東大會通告；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，內容有關2023年物業管理服務總協議及2023年總小型工程及相關諮詢服務協議以及該等協議項下擬進行的交易；及(iv)獨立董事委員會就前述事項致獨立股東的推薦建議。目前預期該通函將於2023年2月15日或之前寄發予股東。

## 重續持續關連交易

茲提述招股章程「關連交易」一節所披露的物業管理服務總協議及總小型工程及相關諮詢服務協議。

由於物業管理服務總協議及總小型工程及相關諮詢服務協議各自於2022年12月31日屆滿，而本集團預計於屆滿後開展該等協議項下擬進行的相關交易，故於2023年2月1日，本公司（為其本身及代表其附屬公司）與榮盛房地產發展訂立2023年物業管理服務總協議及2023年總小型工程及相關諮詢服務協議。

## 2023年物業管理服務總協議

2023年物業管理服務總協議之主要條款載列如下：

日期： 2023年2月1日

訂約方： (1) 本公司；及  
(2) 榮盛房地產發展

服務範圍： 本集團同意向榮盛房地產發展集團提供物業管理服務，包括但不限於(i)前期規劃及設計諮詢服務；(ii)示範單位及現場案場管理服務；(iii)物業交付前服務，包括但不限於驗房及交付前保潔服務及交付前準備；及(iv)榮盛房地產發展集團擁有或使用的物業如空置房、泊車位及商業物業（「物業管理服務」）。

期限： 2023年1月1日起至2025年12月31日止（包括首尾兩日）。

定價及其他條款： 2023年物業管理服務總協議的訂約方亦協定如下：

- (1) 訂約方應於日常業務過程中按正常商業條款經公平磋商後訂立具體協議，當中將規定2023年物業管理服務總協議項下擬進行相關交易的必要條款及條件；及
- (2) 具體協議應符合2023年物業管理服務總協議所載的原則及條文。

物業管理服務 總協議項下的 歷史交易：	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣千元
歷史交易金額	445,519.1	265,488.0 <sup>(附註)</sup>
現有上限	446,600.0	499,600.0

附註：交易金額摘錄自本集團的管理賬目，尚未經審核。

年度上限： 建議截至2025年12月31日止三個年度，2023年物業管理服務總協議項下擬進行交易的年度上限如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣 百萬元	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣 百萬元	截至2025年 12月31日 止年度 人民幣 百萬元
年度上限	250	210	190

於達致上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- (i) 物業管理服務總協議項下的歷史交易金額；
- (ii) 預計就2022年10月31日榮盛房地產發展集團所開發項目的358份現有合約（總合約建築面積約為70.21百萬平方米）確認的收入；
- (iii) 經計及本集團的能力，截至2025年12月31日止三個年度，榮盛房地產發展集團預計交付且需要提供物業管理服務的新項目；
- (iv) 就空置房、商業物業及泊車位管理服務，經考慮榮盛房地產發展集團的業務計劃，截至2025年12月31日止三個年度，本集團將管理的物業的估計總建築面積（包括收購盛行旅居生活服務後將由本集團管理的建築面積）及泊車位數目分別約3.30百萬平方米及78,000個；
- (v) 就前期規劃及設計諮詢服務，根據榮盛房地產發展集團的開發及交付計劃，截至2025年12月31日止三個年度各年，榮盛房地產發展集團將開發項目的估計總建築面積分別約5百萬平方米、2.6百萬平方米及1.3百萬平方米；
- (vi) 就交付前服務，截至2025年12月31日止三個年度各年預計將由本集團管理的物業項目的估計總建築面積分別約5.3百萬平方米、3.3百萬平方米及1.7百萬平方米；及
- (vii) 物業管理服務的估計現行市價。

物業管理服務的需求由榮盛房地產發展集團的年度物業發展及上市計劃推動。然而，由於宏觀因素及物業發展市場的不確定性，榮盛房地產發展集團已調整其未來三年的發展及上市計劃，並收緊銷售處的擴張，因此2023年物業管理服務總協議期限內對物業管理服務的需求預計將較物業管理服務總協議期限內有所下降，尤其是對前期規劃及設計諮詢服務以及交付前服務的需求。

基於上述理由並經考慮2023年物業管理服務總協議項下建議年度上限的計算方式與榮盛房地產發展集團收緊的物業發展及上市計劃一致，本公司認為2023年物業管理服務總協議項下的建議年度上限屬公平合理。

### **定價政策**

就物業管理服務收取的費用乃經公平磋商及考慮以下因素後釐定：(i)物業的規模、性質、位置及定位；(ii)預期營運成本（包括勞工成本、物料成本及行政成本）；(iii)市場上提供類似服務及類似項目種類的費用；及(iv)本集團向獨立第三方提供同類服務所收取的價格。就向榮盛房地產發展集團擁有或使用的物業提供物業管理服務收取的服務費主要根據本集團在管物業總建築面積及每平方米服務費計算，不得高於相關監管機關（倘適用）指定的標準費用或低於向獨立第三方收取的標準費用。

### **訂立2023年物業管理服務總協議的理由和裨益**

提供物業管理服務乃本集團的主營業務之一。經考慮：(i)本集團將可根據2023年物業管理服務總協議自提供物業管理服務而產生收入；及(ii)2023年物業管理服務總協議項下條款對本集團而言不遜於向獨立第三方客戶所提供者，董事認為，訂立2023年物業管理服務總協議、其項下擬進行的交易及2023年物業管理服務總協議項下交易的條款（包括建議年度上限）屬公平合理，交易乃按一般商業條款於本集團正常及日常業務過程中進行，並符合本集團及股東的整體利益。



## 2023年總小型工程及相關諮詢服務協議

2023年總小型工程及相關諮詢服務協議的主要條款載列如下：

日期： 2023年2月1日

訂約方： (1) 本公司；及  
(2) 榮盛房地產發展

服務範圍： 本集團同意向榮盛房地產發展集團提供小型工程及相關諮詢服務，包括但不限於(i)在物業交付前安裝保安系統；(ii)搭建及拆卸工地外圍欄；(iii)在初期設計、工程及交付後階段提供小型工程的前期規劃及設計諮詢服務；(iv)工地排水服務；(v)招牌製作及安裝；(vi)物業交付前的軟裝服務；及(vii)售後維修服務（「小型工程及相關諮詢服務」）。

年期： 自2023年1月1日起至2025年12月31日止（包括首尾兩日）。

定價及其他條款： 2023年總小型工程及相關諮詢服務協議的訂約方亦協定如下：

- (1) 訂約方須訂立特定協議，當中將載列2023年總小型工程及相關諮詢服務協議項下擬於日常業務過程中進行的相關交易的必要條款及條件，而有關條款及條件乃經公平磋商後按一般商業條款訂立；及
- (2) 特定協議須符合2023年總小型工程及相關諮詢服務協議所載的原則及條文。

總小型工程及相關  
諮詢服務協議  
項下的歷史交易：

	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣千元
歷史交易金額	351,354.2	328,977.0 <sup>(附註)</sup>
現有上限	359,700.0	417,000.0

附註：交易金額乃摘錄自本集團管理賬目且未經審核。

年度上限： 建議2023年總小型工程及相關諮詢服務協議項下擬進行的交易於截至2025年12月31日止三個年度的年度上限如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣 百萬元	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣 百萬元	截至2025年 12月31日 止年度 人民幣 百萬元
年度上限	460	460	460

於釐定上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- (i) 總小型工程及相關諮詢服務協議的歷史交易金額；
- (ii) 就本集團根據截至2022年10月31日333份現有合約所提供小型工程及相關諮詢服務將確認的估計收入；
- (iii) 需要有關小型工程及相關諮詢服務的榮盛房地產發展集團基於其截至2025年12月31日止三個年度的業務計劃將開發項目的估計數目及總建築面積；
- (iv) 榮盛房地產發展集團將開發物業單位的估計數目，截至2025年12月31日止三個年度分別約為74,000個、112,000個及98,000個，其將委聘本集團提供物業交付前的軟裝服務；及
- (v) 小型工程及相關諮詢服務的估計現行市場價格。

2023年總小型工程及相關諮詢服務協議項下建議年度上限較總小型工程及相關諮詢服務協議項下年度上限有所增加，乃由於新增服務範圍「物業交付前的軟裝服務」所致。截至2025年12月31日止三個年度，榮盛房地產發展集團將開發物業單位的估計數目分別約為74,000個、112,000個及98,000個，其將委聘本集團提供物業交付前的軟裝服務。基於上述理由，本公司認為2023年總小型工程及相關諮詢服務協議項下建議年度上限增加屬公平合理。

## 定價政策

就小型工程及相關諮詢服務將予收取的費用將計及(i)預期營運成本(包括勞工成本及材料成本)；(ii)物業規模及地點；及(iii)市場上類似服務及類似項目類型收取的費用後經公平磋商釐定。提供小型工程及相關諮詢服務的費用乃根據需要本集團提供小型工程及相關諮詢服務的項目總數及項目平均服務費計算，當中已計及項目的地點、性質及總建築面積。

### **訂立2023年總小型工程及相關諮詢服務協議的理由和裨益**

提供小型工程及相關諮詢服務乃本集團的主營業務之一。經考慮：(i)本集團將可根據2023年總小型工程及相關諮詢服務協議自提供小型工程及相關諮詢服務而產生收入；及(ii)2023年總小型工程及相關諮詢服務協議項下條款對本集團而言不遜於向獨立第三方客戶所提供者，董事認為，訂立2023年總小型工程及相關諮詢服務協議、其項下擬進行的交易及2023年總小型工程及相關諮詢服務協議項下交易的條款(包括建議年度上限)屬公平合理，交易乃按一般商業條款於本集團正常及日常業務過程中進行，並符合本集團及股東的整體利益。

## 內部控制

### **2023年物業管理服務總協議及2023年總小型工程及相關諮詢服務協議**

本集團將參考其整體定價政策，該政策一直適用於獨立第三方及本公司關連人士。於訂立個別特定協議前，本集團相關成員公司須取得本集團就提供物業管理服務或小型工程及相關諮詢服務訂立的至少兩項其他同期交易，以確保根據2023年物業管理服務總協議或2023年總小型工程及相關諮詢服務協議收取的費用與現行市價一致，且對本集團而言不遜於獨立第三方可獲得的價格。個別協議連同相關證明文件將提交董事會事務部門尋求批准。



## 一般事項

就2023年物業管理服務總協議及2023年總小型工程及相關諮詢服務協議項下的所有持續關連交易而言：

- (i) 本集團業務部門的相關人員及管理層將定期檢查及評估2023年物業管理服務總協議及2023年總小型工程及相關諮詢服務協議各自項下擬進行的交易是否根據各自的條款進行，亦會定期檢討本集團收取的費用是否公平合理及是否符合上述定價政策；
- (ii) 財務部門將監控實際交易金額，管理團隊將每月報告有關交易總額及年度上限的使用率，以確保不會超過各相關協議項下的年度上限。此外，倘使用率達到85%之限值，財務部門將提醒管理團隊考慮根據上市規則的相關規定修訂年度上限；
- (iii) 本公司外部核數師將根據上市規則對持續關連交易進行年度審閱；
- (iv) 本公司審核委員會將審閱各相關協議項下的交易，並就改進內部監控措施提出任何建議；及
- (v) 獨立非執行董事將每年檢討與各相關協議相關的規定及內部控制措施的實施及執行情況。

經考慮上述內部控制措施後，董事認為內部控制機制能有效確保2023年物業管理服務總協議及2023年總小型工程及相關諮詢服務協議將按正常商業條款進行及不會損害本公司及少數股東的利益。

## 董事會批准

於本公告日期，榮盛房地產發展由耿先生擁有12.88%，而耿先生為執行董事兼董事長耿建富先生的胞弟。因此，耿建富先生被視為於2023年物業管理服務總協議及2023年總小型工程及相關諮詢服務協議項下擬進行的交易中擁有重大權益。耿建富先生已於為考慮（其中包括）2023年物業管理服務總協議及2023年總小型工程及相關諮詢服務協議而召開的董事會會議上就相關決議案放棄投票。

除上文所披露者外，概無董事於2023年物業管理服務總協議及2023年總小型工程及相關諮詢服務協議中擁有重大權益或已就批准2023年物業管理服務總協議及2023年總小型工程及相關諮詢服務協議的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，本公司由榮盛房地產發展擁有62.64%。因此，榮盛房地產發展為本公司的控股股東，並因此根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，2023年物業管理服務總協議及2023年總小型工程及相關諮詢服務協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於有關2023年物業管理服務總協議及2023年總小型工程及相關諮詢服務協議各自項下建議年度上限的所有適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）的最高者超過5%，故相關協議及其各自項下擬進行的交易（包括建議年度上限）須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

## 有關訂約方的資料

### 本公司及本集團

本公司為一家在中國成立的股份有限公司，其已發行H股於聯交所上市。本集團主要從事於中國提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。

### 榮盛房地產發展

榮盛房地產發展為一家於中國成立的股份有限責任公司，其於深圳證券交易所上市（股票代碼：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。

## 臨時股東大會

本公司將召開及舉行臨時股東大會以尋求獨立股東批准訂立2023年物業管理服務總協議及2023年總小型工程及相關諮詢服務協議及該等協議項下擬進行的交易（包括該等交易的建議年度上限）。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就以下事項向獨立股東提供意見：2023年物業管理服務總協議及2023年總小型工程及相關諮詢服務協議的條款是否公平合理，該等協議項下擬進行的有關持續關連交易（包括有關年度上限）是否按正常商業條款或更佳條款進行，是否於本集團的日常業務過程中進行以及是否符合本公司及股東的整體利益，並就獨立股東於考慮獨立財務顧問的建議後如何於臨時股東大會上投票向其提供意見。

東興證券(香港)有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就2023年物業管理服務總協議及2023年總小型工程及相關諮詢服務協議以及該等協議項下擬進行交易(包括該等交易的建議年度上限)的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 通函

一份通函將於實際可行的情況下盡快寄發予股東，通函載有(其中包括)(i)關於2023年物業管理服務總協議及2023年總小型工程及相關諮詢服務協議的進一步資料；(ii)臨時股東大會通告；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，內容有關2023年物業管理服務總協議及2023年總小型工程及相關諮詢服務協議以及該等協議項下擬進行的交易；及(iv)獨立董事委員會就前述事項致獨立股東的推薦建議。目前預期該通函將於2023年2月15日或之前寄發予股東。

## 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：

「2023年物業管理服務總協議」	指	本公司與榮盛房地產發展於2023年2月1日訂立的新物業管理服務總協議，以重續物業管理服務總協議，期限自2023年1月1日起至2025年12月31日止(包括首尾兩日)
「2023年總小型工程及相關諮詢服務協議」	指	本公司與榮盛房地產發展於2023年2月1日訂立的新總小型工程及相關諮詢服務協議，以重續總小型工程及相關諮詢服務協議，期限自2023年1月1日起至2025年12月31日止(包括首尾兩日)
「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
「臨時股東大會」	指	本公司將召開的臨時股東大會，以供考慮及酌情批准2023年物業管理服務總協議及2023年總小型工程及相關諮詢服務協議以及該等協議項下擬進行的交易（包括該等交易的建議年度上限）
「建築面積」	指	建築面積
「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，將以港元認購和買賣並在聯交所主板上市
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「獨立董事委員會」	指	獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事構成，以就2023年物業管理服務總協議及2023年總小型工程及相關諮詢服務協議（包括建議年度上限）及各協議項下擬進行的交易向獨立股東提供建議
「獨立財務顧問」	指	東興證券（香港）有限公司，一家根據香港法例第571章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）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，獲本公司委任為獨立財務顧問，以就2023年物業管理服務總協議及2023年總小型工程及相關諮詢服務協議及各協議項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議
「獨立股東」	指	無需在臨時股東大會上就涉及2023年物業管理服務總協議及2023年總小型工程及相關諮詢服務協議的相關決議案放棄投票的股東

「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士並與彼等無關聯之第三方
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「物業管理服務總協議」	指	本公司與榮盛房地產發展訂立日期為2020年12月18日的物業管理服務總協議，內容有關本集團向榮盛房地產發展集團提供物業管理服務
「總小型工程及相關諮詢服務協議」	指	本公司與榮盛房地產發展訂立日期為2020年12月18日的總小型工程及相關諮詢服務協議，內容有關本集團向榮盛房地產發展集團提供小型工程及相關諮詢服務
「耿先生」	指	耿建明先生，本公司的最終控股股東，及董事會主席兼執行董事耿建富先生的兄弟
「中國」	指	中華人民共和國
「物業管理服務」	指	定義見本公告「2023年物業管理服務總協議」一段
「招股章程」	指	本公司日期為2020年12月31日的招股章程
「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），於中國成立的股份有限公司，其股份於深圳證券交易所上市（股票代碼：002146）
「榮盛房地產發展集團」	指	榮盛房地產發展、其附屬公司以及聯繫人，不包括本集團
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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
「盛行旅居生活服務」	指	盛行旅居生活服務（河北）有限公司，一家本公司於2022年12月16日收購的公司，其詳情披露於本公司日期為2022年12月18日的公告



「小型工程及相關諮詢服務」	指	定義見本公告「2023年總小型工程及相關諮詢服務協議」一段
「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	具有上市規則賦予該詞的涵義
「%」	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，2023年2月1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。