

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)

有關關連交易的 補充公告

茲提述本公司日期為2022年12月18日的公告(「該公告」)，內容有關買賣目標公司的77%股權。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。本公告乃為提供收購事項的進一步資料而作出。

收購事項

代價

收購事項的代價(「代價」)為人民幣45,353,000元，乃經參考(其中包括)目標公司經獨立合資格估值師(「估值師」)於2022年8月31日使用市場法評估的經評估市值人民幣58,929,700元(「估值」)、收購事項項下目標公司的77%股權及該公告所披露的進行收購事項的理由及裨益而釐定。

經考慮目標公司的盈利能力、償付能力及經營環境，估值師已通過選取於中國從事類似業務並於深圳證券交易所或上海證券交易所上市的三家可資比較公司(「可資比較公司」)採用可資比較公司法。

估值乃經參考可資比較公司的平均市盈率(「市盈率」)倍數、可資比較公司的系數因素、目標公司擁有人於2022年8月31日應佔過去十二個月的淨利潤及目標公司因於該協議日期為私人公司而缺乏市場流通性貼現後釐定。可資比較公司的經調整市盈率介乎12.75至30.08，平均市盈率為22.31。

經考慮以下因素，董事會認為代價屬公平合理：

- (i) 代價約為目標公司77%股權的價值（經獨立合資格估值師評估約為人民幣45.43百萬元）；
- (ii) 於作出準備（定義見下文）前，目標公司於2021年及2022年年度錄得的經營利潤呈上升趨勢，而收購事項將擴大本集團在管物業的類型以涵蓋度假村，並使本公司能夠為股東提供更大利益、價值及回報，詳情披露於該公告所載「進行收購事項的理由及裨益」一段；
- (iii) 董事會對準備（定義見下文）進行審閱，並未表明準備會對目標公司的業務及運營產生重大影響；及
- (iv) 倘按代價與目標公司截至2022年8月31日止八個月的年化淨利潤（「**年化利潤**」）相等計算，則收購事項的市盈率倍數為7.77倍，倘剔除2022年準備（定義見下文）的影響，則為6.23倍，這與七項可資比較交易（「**可資比較交易**」）介乎4.61倍至17.40倍的市盈率倍數相若。據董事會所知及盡其最大努力，董事會已確定符合以下條件的七項可資比較交易的詳盡清單：(i)可資比較交易由在聯交所上市的發行人或其附屬公司進行，並已在聯交所網站公開披露；(ii)可資比較交易於緊接收購事項前兩年內公佈；(iii)可資比較交易的目標公司主要從事物業管理業務；(iv)目標公司於緊接各項收購前一年的淨利潤高於人民幣1百萬元但低於人民幣10百萬元。

可資比較交易分別由建發物業管理集團有限公司、朗詩綠色生活服務有限公司、第一服務控股有限公司、東原仁知城市運營服務集團股份有限公司、北京京城佳業物業股份有限公司及佳源服務控股有限公司於2021年7月1日、2021年12月30日、2021年3月10日、2022年6月23日、2022年4月29日及2021年4月16日進行並在聯交所網站公開披露。董事會認為，可資比較交易可為董事會評估代價的合理性提供良好參考，原因是該等收購由香港上市公司進行，旨在收購業務規模相若的類似業務。

年化利潤乃按目標公司截至2022年8月31日止八個月的實際利潤除以8再乘以12計算，僅供董事會參照可資比較交易以評估代價的合理性。其並非目標公司截至2022年12月31日止年度的利潤估算或預測，因此並非上市規則第14.61條項下的利潤預測。

代價由H股於聯交所上市（「上市」）的所得款項（「首次公開發售所得款項」）悉數撥付。由於目標公司符合下文「進行收購事項的理由及裨益」一節所載的更具體的遴選準則，故已根據招股章程所披露的擬定用途使用首次公開發售所得款項。

進行收購事項的理由及裨益

目標公司於上市時並非本集團的成員公司。於上市前，提供予酒店度假村的物業管理服務（「酒店度假村物業管理服務」）對榮盛康旅投資有限公司及其附屬公司（「康旅度假區集團」）（包括目標公司）以及本集團而言屬小規模且微不足道。

康旅度假區集團提供的酒店度假村物業管理服務乃附設於度假區運營服務（其中酒店度假村為康旅度假區集團自有或由康旅度假區集團自行開發作休閒用途），但有關服務並非向其他酒店度假村提供的獨立服務。提供酒店度假村物業管理服務並非康旅度假區集團的核心業務。截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年6月30日止六個月，本集團除為康旅度假區集團提供酒店度假村物業管理服務外，並無向其他酒店度假村提供任何酒店度假村物業管理服務。由於提供酒店度假村物業管理服務為康旅度假區集團酒店度假村運營的一部分，故於上市前已釐定康旅度假區集團將繼續專注發展酒店度假村業務，而本集團將繼續專注向住宅及非住宅物業提供物業管理及增值服務（「核心業務」），且為避免本集團業務與本公司控股股東的業務出現潛在競爭，本集團於上市前已不再提供酒店度假村物業管理服務。

然而，於上市後，儘管本公司透過有機增長繼續發展及專注其核心業務，但本公司一直在尋求收購增長機遇，並瞄準符合本公司設立的遴選準則（「遴選準則」）的目標。鑒於目標公司的收入持續增長，截至2022年8月31日止八個月已達人民幣40百萬元，並因在管建築面積增加至超過1百萬平方米而獲利，本集團開始考慮將目標公司作為合適的收購目標。經董事會對目標公司進行全面審查後，本公司基於以下理由決定進行收購事項：

- (i) 目標公司已符合盈利且具增長潛力的遴選準則。如該公告所披露，目標公司的酒店度假村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日止年度及截至2022年8月31日止八個月，獨立第三方物業擁有人對目標公司的收入貢獻佔比分別約為66.18%及75.01%。本集團在提供物業管理服務方面有豐富經驗，且在業內享有良好聲譽。通過收購目標公司，本集團將能夠進一步擴大其業務規模、增加本集團的收入及利潤並進一步拓寬和將其客戶基礎多元化；
- (ii) 儘管本集團自上市以來一直在積極物色收購機會以擴大其物業管理組合，惟由於中國Covid-19疫情及相關封鎖政策的影響市場上合適的收購目標有限。自上市以來，本公司已物色合共10家被視為潛在收購目標的目標公司。然而，在進行盡職調查並就收購條款（尤其是對本公司不利的目標估值、賣方要求的代價及付款方式）進行進一步磋商後，截至該公告日期並無落實任何潛在收購。因此，鑒於目前情況，將部分首次公開發售所得款項用於收購事項符合本公司及股東的整體利益；及
- (iii) 康旅度假區集團於收購事項後將不再從事酒店度假村物業管理服務。因此，董事會認為目標公司與康旅度假區集團的業務將不會存在競爭情況。

於收購事項完成前，在本公司控股股東（即榮盛房地產發展、榮盛控股股份有限公司、榮盛建設工程有限公司及耿建明先生，統稱為「控股股東」）控制的公司中，僅康旅度假區集團從事提供酒店度假村物業管理服務。於收購事項完成後，僅本集團將從事酒店度假村物業管理服務，而控股股東將不再從事提供有關服務。因此，於收購事項完成後，控股股東經營的業務與本集團經營的業務將有明確區分。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於收購事項完成後，概無控股股東將經營任何可能與本集團構成競爭的業務。

有關訂約方及目標公司的資料

目標公司

於2021年及2022年，由於宏觀經濟不利及Covid-19疫情於中國出現反覆導致目標公司若干應收賬款結算緩慢，經與目標公司核數師討論後並於編製目標公司的核數師報告時採取審慎態度，目標公司分別於截至2021年12月31日止年度及截至2022年8月31日止八個月計提信用損失準備人民幣9,551,241.53元（「**2021年準備**」）及人民幣1,675,295.54元（「**2022年準備**」，連同2021年準備，統稱為「**準備**」）。

於作出準備及計及相關稅務影響前，目標公司於截至2021年12月31日止年度及截至2022年8月31日止八個月的淨利潤分別約為人民幣3.96百萬元及人民幣6.3百萬元。董事會已對準備進行審閱，包括但不限於相關貿易債務人的背景、導致上述貿易應收款項付款方式緩慢的情況及目標公司於2021年及2022年採取的後續行動，並認為並無跡象表明目標公司無法收回該等未收回應收款項。因此，董事會認為準備不會對目標公司的業務及運營產生重大影響。儘管如此，董事會將繼續與目標公司合作以收回目標公司的未收回應收款項。

由於準備，本公司於2022年8月31日的經審核淨負債為人民幣5,584,337.16元。根據目標公司的管理賬目，本公司於扣除準備及相關稅務影響前的資產淨值為人民幣2.76百萬元。

上述補充資料對該公告中所載其他資料並無造成影響，除上文所披露者外，該公告中所有其他資料維持不變。

承董事會命
榮萬家生活服務股份有限公司
耿建富
董事長兼執行董事

中國，廊坊，2023年3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。