

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，概不就因本公告全部或任何部份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70%股權

緒言

董事會欣然宣佈，於2023年7月28日(交易時段前)，本公司與賣方就買賣銷售股權(佔目標公司股權的70%)訂立該協議，代價為人民幣50,155,000元，惟須遵守該協議所載的條款及條件。

收購事項完成後，目標公司將由本公司擁有70%權益，並將成為本公司的附屬公司，而目標公司的財務業績將綜合併入本集團的財務報表。

上市規則的涵義

於本公告日期，賣方為本公司控股股東榮盛控股股份有限公司，故根據上市規則第14A章屬本公司關連人士。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最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，故本公司須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守通函(包括委任獨立財務顧問)及獨立股東批准規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於2023年7月28日(交易時段前)，本公司與賣方就買賣銷售股權(佔目標公司股權的70%)訂立該協議，代價為人民幣50,155,000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：

2023年7月28日（交易時段前）

訂約方：

- (1) 本公司（作為買方）；及
- (2) 榮盛控股股份有限公司（作為賣方）。

主要事項

根據該協議，賣方已有條件同意出售，而本公司已有條件同意購買銷售股權（佔目標公司股權的70%）。

代價及釐定代價的基準

銷售股權代價為人民幣50,155,000元，由本公司與賣方經參考（其中包括）(i)於2023年5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（「估值師」）使用市場法評估的經評估市值人民幣71,630,000元；(ii)銷售股權（佔目標公司股權的70%）；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。

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、截至2022年12月31日止年度歸屬於目標公司擁有人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折扣後釐定。可資比較公司的經調整市盈率介乎13.98至21.97，平均市盈率为17.24。

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。

代價將由所得款項淨額全數撥付，詳情載於下文「進行收購事項的理由及裨益」一段。

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70%股權的價值（經獨立合資格估值師評估約為人民幣50.15百萬元）；及
- (ii) 目標公司於2022年及2023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提供的公共服務供應範圍以包括環境衛生及相關服務，並使本公司能夠為股東提供更大利益、價值及回報，詳情披露於本公告所載「進行收購事項的理由及裨益」一段。

完成

賣方應配合本公司在該協議簽訂後7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70%權益及由齊學軍先生（一名中國籍的獨立第三方）擁有30%權益。目標公司將成為本公司的附屬公司，而目標公司的財務業績將綜合併入本集團的財務報表。

有關訂約方的資料

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。

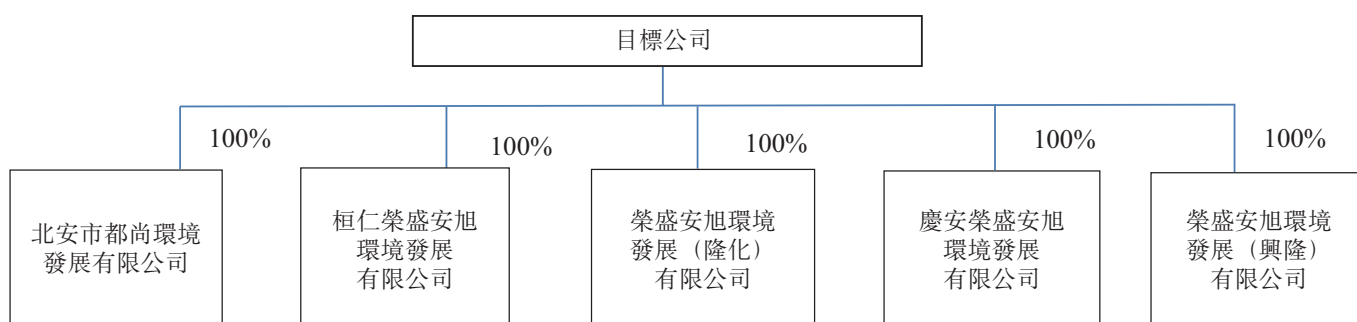
賣方

賣方為一家於2002年7月31日在中國成立的股份有限公司，並為本公司的控股股東之一。於本公告日期，賣方由耿建明先生擁有約60.09%權益及餘下39.91%權益由逾100名個人持有，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，彼等均為獨立第三方。概無任何該等人士單獨持有賣方超過10%的股權。其主要從事於建築、工程設計、房地產、建築物材料製造、金屬製造、衛生、金融、保險及採礦業的投資活動。

目標公司

目標公司是在中國成立的有限責任公司。於本公告日期，賣方擁有目標公司70%權益，齊學軍先生擁有目標公司30%權益。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，齊學軍先生為獨立第三方。目標公司主要從事環衛業務，包括固體廢物處理、水污染控制、城市綠化管理、樓宇清潔服務、環境諮詢服務及其他相關服務。

以下圖表展示於本公告日期目標集團（包括目標公司及其五家全資附屬公司）的架構：



北安市都尚環境發展有限公司為在中國註冊成立的有限公司，主要從事環衛管理、環保及管理諮詢服務以及城市生活垃圾清運服務。

桓仁榮盛安旭環境發展有限公司為在中國註冊成立的有限公司，主要從事城市垃圾清運及處理服務、道路清潔服務及水污染治理服務。

榮盛安旭環境發展(隆化)有限公司為在中國註冊成立的有限公司，主要從事環衛管理、道路管理及養護服務、水污染治理服務及其他相關服務。

慶安榮盛安旭環境發展有限公司為在中國註冊成立的有限公司，主要從事環衛管理、環保及管理諮詢服務、城市生活垃圾清運服務及其他相關服務。

榮盛安旭環境發展(興隆)有限公司為在中國註冊成立的有限公司，主要從事環衛管理、環保及管理諮詢服務、綠化及其他相關服務。

目標公司之財務資料

下文載列目標公司根據中國企業會計準則編製的截至2021年及2022年12月31日止兩個年度及截至2023年5月31日止五個月之財務資料：

	截至2021年 12月31日 止年度 (未經審核)	截至2022年 12月31日 止年度 (經審核)	截至2023年 5月31日 止五個月 (經審核)
除稅前利潤淨額	12,288,431.19	14,356,035.09	7,434,485.66
稅後利潤淨額	9,216,323.39	9,364,029.94	5,721,351.76

於2023年5月31日，目標公司的經審核資產淨值為約人民幣44,300元。

賣方於目標公司產生的原始投資成本約為人民幣741萬元，相當於賣方於目標公司的注資。

進行收購事項的理由及裨益

誠如本公司日期為2023年6月16日的公告所披露，董事會決議更改所得款項淨額的用途，從而將未動用的所得款項淨額約151.8百萬港元重新分配，為從事(其中包括)環衛的目標公司的戰略收購及投資提供資金。中國的「十四五」規劃要求全面提升城市品質，鼓勵創新城市管理方法、模式及理念，從而精準高效滿足人民需求。隨著中國政府加大對公共環衛行業的投資，提供城市服務已成為物業管理企業具有巨大潛力和增長機會的新興業務。

本公司響應中國政府的最新政策和物業管理服務公司從事環衛業務的新行業規範，努力探索公共服務供給的新模式，以環衛為重點，致力於為城市公共服務貢獻自己的力量。

目標集團主要從事環衛及相關服務，共管理項目13個，在管建築面積約13,145,800平方米，覆蓋於中國境內的三省五市。本公司相信，收購事項將可讓本公司利用目標集團現有的城市服務專業知識、合約及客戶關係，降低進入環衛業務的成本，並可擴大及分散本集團的收入來源。

綜上所述，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，並且符合本公司及股東的整體利益，惟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

於本公告日期，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耿建明先生擁有賣方約60.09%權益。因此，耿建富先生被視為於該協議項下擬進行之交易擁有重大權益，並已就批准該協議及其項下擬進行之交易之相關董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於該協議中擁有重大權益或已就批准該協議及其項下擬進行之交易之相關董事會決議案放棄投票。

上市規則的涵義

賣方為本公司控股股東榮盛控股股份有限公司，故根據上市規則第14A章屬本公司關連人士。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最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，故收購事項須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守通函(包括委任獨立財務顧問)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	根據該協議條款收購銷售股權
「該協議」	指	本公司與賣方於2023年7月28日訂立的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
「全球發售」	指	具有本公司日期為2020年12月31日的招股章程所賦予的涵義
「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
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其附屬公司、其關連人士及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）公司及其最終實益擁有人

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「所得款項淨額」	指	經扣除承銷佣金及其他開支後，本公司自全球發售籌集的所得款項淨額總額約為1,168百萬港元
「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
「銷售股權」	指	目標公司70%的股權
「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	萬家智慧環境(北京)有限公司，一家在中國註冊成立的有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「賣方」	指	榮盛控股股份有限公司，一家於2002年7月31日在中國成立的股份有限公司，為本公司的控股股東之一
「%」	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7月28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。