
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下之榮萬家生活服務股份有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買方或承讓人、或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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，概不就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的任何損失承擔任何責任。

ROISERV 榮萬家
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)

有關贖回基金產品的主要交易

除文義另有所指外，本封面所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

本公司董事會函件載於本通函第4頁至第8頁。

根據上市規則第14.44條，贖回已由股東以書面方式批准，以代替舉行本公司股東大會。本通函寄發予股東僅供參考。

2022年12月6日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團財務資料	9
附錄二 – 一般資料	11

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「北京同興」	指	北京同興共贏資產管理有限公司，根據中國法律註冊成立的公司，為本基金的基金管理人及直銷機構
「董事會」	指	董事會
「中國」	指	中華人民共和國
「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，相關股份乃根據中國相關法律由中國自然人或合併實體以人民幣認購及繳足
「基金」	指	證券類契約型開放類基金《同興長興6號固定收益私募證券投資基金》
「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	中國香港特別行政區

釋 義

「港元」	指	香港法定貨幣港元
「最後實際可行日期」	指	2022年12月1日，即本通函刊發前的最後實際可行日期，以釐定本通函所載若干資料
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「贖回」	指	本公司根據認購協議的條款及條件贖回基金人民幣500百萬元
「贖回公告」	指	本公司日期為2022年11月15日的公告有關（其中包括）贖回
「榮盛建設工程」	指	榮盛建設工程有限公司，於1998年11月12日在中國成立的有限公司，為本公司控股股東之一
「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），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
「證券及期貨條例」	指	《證券及期貨條例》（香港法例第571章）

釋 義

「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
「認購協議」	指	本公司於2021年6月21日與北京同興及興業證券股份有限公司訂立認購協議，據此，本公司認購北京同興所發行的證券類契約型基金，金額為人民幣500,000,000元。詳情載於認購公告
「認購公告」	指	本公司日期為2021年6月21日及2021年7月27日的公告內容有關認購協議
「監事」	指	本公司監事
「%」	指	百分比

ROISERV 榮萬家

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)

執行董事：

耿建富先生(董事長)

劉紅霞女士

肖天馳先生

中國總部：

中國河北省

廊坊市

經濟技術開發區

祥雲道81號

非執行董事：

張文革先生

中國主要營業地點：

中國河北省

廊坊市

香河縣

蔣辛屯鎮

大香線東側及和園路北側

(香河現代水業有限公司院內)

獨立非執行董事：

金文輝先生

許少宏先生

唐義書先生

香港主要營業地點：

香港

灣仔

皇后大道東248號

大新金融中心40樓

敬啟者：

有關贖回基金產品的主要交易

贖回

茲提述認購公告及贖回公告。

誠如認購公告中披露，本公司向基金投資合共人民幣5億元，而該基金投資於固定收益類金融產品。該基金為可隨時發行及贖回股份的開放類基金，自基金成立起計為期15年。根據認購協議條款，本公司有權於基金期限屆滿前隨時向基金管理人發出通知贖回有關單位。贖回按申請贖回時的每單位基金資產淨值乘以贖回基金單位數目計算。

於2022年6月24日，本公司根據認購協議的條款及條件悉數贖回基金人民幣5億元（「贖回」），贖回所得款項總額為人民幣520,827,687.69元（即494,458,833.83單位）。根據贖回日期的基金資產淨值，贖回價約為每單位人民幣1.05元。

有關認購協議的進一步詳情，請參閱認購公告。

贖回的財務影響及所得款項的擬定用途

由於執行贖回，本公司的現金結餘增加人民幣520,827,687.69元，而本公司的交易性金融資產減少人民幣500,000,000元。因此，本公司於截至2022年6月30日止期間的財務報表中錄得投資收益人民幣20,827,687.69元（稅前）及淨收益人民幣19,648,761.97元（即贖回所得款項淨額與基金於本公司賬簿列示的賬面值之間的差額）。本公司擬將贖回所得款項淨額用作本集團的一般營運資金。

有關本集團及北京同興的資料

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。

北京同興創立於2005年，總部設在北京，註冊資本金5,000萬元並實繳，經營資產管理業務，已完成私募基金管理人備案並發行產品，屬獨立第三方機構。

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，北京同興由周繼昌先生（「周先生」）及同興穩成（北京）投資管理有限公司分別擁有75%及25%。周先生及同興穩成（北京）投資管理有限公司的進一步詳情載於認購公告。

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，北京同興及其最終實益擁有人均為本公司及其關連人士（定義見上市規則）的獨立第三方。

贖回的理由及裨益

誠如本公司日期為2022年8月31日的中期業績公告所述，鑑於目前市場的投資環境，為合理有效地提高資金動用效益，本集團已贖回基金的全部份額。贖回乃根據認購協議作出，本集團因此可確認淨收入約人民幣20百萬元。

有鑑於此，董事認為贖回條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則之涵義

贖回乃為行使上市規則第14.75(2)條項下的選擇權，因此為上市規則第14.04(1)(b)條項下的交易。由於有關贖回的一項或多項適用百分比率超過25%但低於75%，故贖回構成本公司的重大出售事項，須遵守上市規則第14章項下的申報及公告、通函及股東批准規定。

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，倘本公司將召開及舉行股東大會以批准贖回，則概無股東須放棄投票。本公司已根據上市規則第14.44條就贖回事宜自榮盛房地產發展股份有限公司取得股東書面批准，以代替舉行股東大會。於贖回日期及最後實際可行日期，榮盛房地產發展股份有限公司直接持有235,527,000股內資股，佔本公司全部已發行股本約62.64%。

補救措施

誠如贖回公告中所述，由於對上市規則的誤解，本公司錯誤地認為上市規則並無有關披露贖回的規定，此乃因本公司錯誤地認為本公司根據認購協議行使贖回權不會被視為行使上市規則第14.75(2)條項下的選擇權，從而使贖回成為上市規則第14章項下一項單獨的獨立交易。

為避免日後發生上述事件，董事會認為有必要加強其內部控制及合規措施。為防止發生類似事件，本公司管理層承諾採取措施加強與上市規則第14章項下所有責任相關的內部控制。具體而言，本公司已制定以下內部控制措施：

- (i) 委聘專業人士向本集團所有業務部門的所有相關人員（包括會計人員及高級管理層）提供有關一般披露責任及須予公佈交易的定期內部培訓，以加強及重新解釋上市規則的相關規定。具體而言，於2022年10月28日，本公司合規顧問邁時資本有限公司已向本公司所有相關人員提供有關上市規則項下一般披露責任及須予公佈交易的內部培訓；
- (ii) 加大對交易相關內部控制制度的執行力度，包括但不限於加強本公司各部門之間對須予公佈的交易的協作及報告安排。具體而言，本集團業務部門的相關人員及管理層在訂立任何協議前，均應首先諮詢本集團董事會事務部。就上市規則項下未提供任何定義的協議而言，董事會事務部須將有關協議報本公司財務總監以作最終批准；及
- (iii) 就可能構成本集團新須予公佈交易的任何協議，董事會事務部於訂立有關協議前應及時諮詢專業顧問及聯交所（如需要）。

推薦意見

董事認為，贖回條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。倘將召開股東大會以批准贖回，則董事會建議股東於有關股東大會上投票贊成批准贖回的決議案。

董事會函件

其他資料

亦請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

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

2022年12月6日

1. 債務

於2022年11月29日，除日常業務過程中的集團間負債及正常貿易及其他應付款項外，本集團並無任何其他已發行或同意發行的重大借貸資本、銀行透支、貸款、已發行及未償還及法定或以其他方式設立但尚未發行的債務證券及有期貸款或其他借款、借款性質的債務、承兌負債（正常貿易票據除外）或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔（有擔保、無擔保、有抵押或無抵押）、擔保或其他重大或然負債。

2. 營運資金

經計及贖回的影響及本集團可動用的財務資源（包括內部產生的資金）後，董事認為，本集團將有充足的營運資金滿足其自本通函日期起計未來十二個月的現時需求。本公司已取得上市規則第14.66(12)條規定的相關確認。

3. 重大不利變動

董事並不知悉自2021年12月31日（即本公司最近一期經審核綜合財務報表的編製日期）以來本集團的財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

4. 本集團財務及經營前景

中國消費者對更好的生活條件和優質的物業服務需求逐年增長，使物業服務行業得以蓬勃發展，物業服務的標準和內涵也在重新定義。物業服務行業在資本市場和用戶需求的雙向推進下，已經不限於傳統的「四保」服務，而是橫跨多行業的綜合服務商。隨着科學技術的高速進步、行業發展和客戶需求日新月異，對社區軟硬件的搭載嫁接提出更高要求。對物業服務行業管理者面對未來多元化業態的提前預判規劃能力、借助資本力量進行品牌基因整合能力、提前參與政府籌劃和產業佈局能力提出了更高要求。

本集團將跟隨時代發展趨勢，持續發展本集團的物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務三大核心業務線，聚焦品牌引領及客戶。借勢中國物業管理行業高速發展及轉型升級的機遇，相信在資本和科技的驅動下，本集團已做好充分準備，實現利潤與規模並重的高質量增長。

展望未來，本集團秉承(i)以客戶為中心的服務理念，堅守物業服務品質，升級物業服務品牌，持續通過優質的服務去提升業主的信任度以及口碑傳播，以此獲得更鞏固的市場地位；(ii)繼續完善非業主增值體系，從項目規劃設計開始介入，從後期客戶、物業服務視角出發，發揮前介作用，提升品牌價值；(iii)打造「生命全週期，服務全鏈條」的服務體系，持續豐富社區增值服務品類，進一步推廣汽車洗美、便利亭等業務，推廣不動產經紀等物業空間管理服務，逐步開展社區健康產業，為業主提供「便捷、安心」的社區健康體驗，使其感受到「有溫度」的物業服務；(iv)同時繼續加強財務管控及資本支持體系建設，提升財務管控力及企業抗風險能力；及(v)外部引進和內部培養並重，調優人才結構，增加人才梯隊厚度，推動本公司信息化建設，實現科技賦能，提高本公司經營水平及質量。

1. 責任聲明

本通函載有上市規則規定之詳情，以提供有關本集團之資料。董事對此共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面屬準確完整，亦無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事實，致使其中所載聲明或本通函有所誤導。

2. 權益披露

(a) 本公司董事、監事和最高行政人員在本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司各董事、監事及主要行政人員於本公司及其任何相聯法團（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的有關條文當作或視為董事、監事或最高行政人員擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司保存的登記冊的權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉載列如下：

於本公司的權益

董事姓名	權益性質	股份類別	於相關類別 股份中所持股份		佔本公司
			股份數目 ⁽¹⁾	百分比 ⁽¹⁾ (概約)	總股本的 百分比 ⁽¹⁾ (概約)
肖天馳先生	配偶權益 ⁽²⁾	內資股	22,740,000 (L)	8.06%	6.05%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於股份的好倉。於最後實際可行日期，本公司有已發行股376,000,000股，包括94,000,000股H股和282,000,000股內資股。
- (2) 根據證券及期貨條例，肖天馳先生被視為於其配偶耿凡超女士所持有的股份中擁有權益。

於本公司相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	持股百分比 (概約)
耿建富先生	榮盛房地產發展	實益擁有人	9,540,432 (L)	0.22%
	榮盛控股	實益擁有人	32,200,000 (L)	5.00%
	榮盛建設工程	實益擁有人	9,180,000 (L)	2.78%
金文輝先生	榮盛控股	實益擁有人	2,860,000 (L)	0.44%

附註：

(1) 字母「L」指該人士於股份的好倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事、監事或主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有(a)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的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文當作或視為擁有的權益或淡倉），或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所述本公司登記冊的權益或淡倉，或(c)根據上市規則之標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

除下文所披露者外，概無董事或監事為於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分部之規定須予披露的權益的公司董事或僱員：

董事或監事姓名	公司名稱	職稱
耿建富先生	榮盛控股	監事
	榮盛房地產發展	聯席總裁
景中華先生	榮盛房地產發展	副總裁

(b) 董事和監事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事或監事與本集團任何成員訂立任何現有或擬訂的服務合約（不包括於一年內屆滿或可於一年內終止而無須支付賠償（法定賠償除外）的合約）。

(c) 董事或監事於資產、合約或安排中的權益

於最後實際可行日期：

- (i) 概無董事或監事於本公司或其任何附屬公司自本集團最近期刊發之經審核賬目結算日期以來所收購、出售或租用，或本公司或其任何附屬公司擬收購、出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (ii) 概無董事或監事於任何存續且對本集團業務而言屬重大的合約或安排中擁有重大權益。

(d) 董事在競爭業務中的權益

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於任何與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

3. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁程序，而據董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索賠。

4. 重大合約

除下文所披露者外，本公司於緊接本通函日期前兩年內並無訂立任何屬重大或可能屬重大合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 由榮盛房地產發展、榮盛控股、榮盛建設工程及耿建富先生以本公司為受益人於2020年12月19日簽署的不競爭契據；

- (b) 由榮盛房地產發展、榮盛控股、榮盛建設工程及耿建富先生簽署的日期為2020年12月19日的彌償保證契據，以本公司為受益人（為其本身及其各附屬公司）；
- (c) 於2020年12月30日，本公司、華泰金融控股（香港）有限公司、海通國際證券有限公司、東吳證券國際經紀有限公司、大華繼顯（香港）有限公司、富元證券有限公司、交銀國際證券有限公司、建銀國際金融有限公司、中信建投（國際）融資有限公司、招銀國際融資有限公司、國泰君安證券（香港）有限公司、工銀國際證券有限公司、偉祿亞太證券有限公司、越秀證券有限公司、阿爾法國際證券（香港）有限公司、張金證券投資（香港）有限公司、博威環球證券有限公司及邁時資本有限公司訂立承銷協議，內容有關本公司向香港公眾人士初步發售94,000,000股H股股份以供公眾認購，承銷佣金為2.8%以及1.0%的額外酌情獎勵費；及
- (d) 認購協議。

5. 其他雜項

- (a) 本公司於中國的註冊辦事處位於中國河北省廊坊市香河縣蔣辛屯鎮大香線東側及和園路北側（香河現代水業有限公司院內）。本公司於香港的主要營業地點為香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心40樓。
- (b) 本公司的香港H股股份過戶登記處為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。
- (c) 本公司的聯席公司秘書為執行董事肖天馳先生及蘇淑儀女士。蘇女士為香港特許公司治理公會及英國特許公司管治公會的會員。
- (d) 就詮釋而言，本通函以英文版本為準。

6. 展示文件

認購協議的副本將於本通函日期起14日內刊登於聯交所及本公司網站。