

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)

修訂持續關連交易的現有年度上限

及

新訂持續關連交易

(1) 廣告及公關關係服務總協議；

及

(2) 車位銷售代理服務總協議

修訂持續關連交易的現有年度上限

茲提述招股章程就有關(其中包括)本公司與榮盛控股訂立的總銷售協議，據此，榮盛控股集團同意由2021年1月15日至2022年12月31日期間(包括首尾兩日)自本集團購入產品，用於榮盛控股集團的案場、市場促銷活動及辦公用途。

董事會預期，截至2022年12月31日止兩個年度各年，總銷售協議項下擬進行之交易的年度上限(即根據總銷售協議的年度最高購買額)將不足以滿足本集團未來的業務增長需求。因此，於2021年12月1日(交易時段後)，本公司與榮盛控股訂立補充協議以修訂截至2022年12月31日止兩個年度的現有年度上限。除修訂年度上限外，總銷售協議項下的所有其他條款及條件維持不變。

廣告及公關關係服務總協議

董事會欣然宣佈，於2021年12月1日(交易時段後)，本公司與榮盛房地產發展訂立廣告及公關關係服務總協議，據此，本集團同意向榮盛房地產發展集團提供廣告及公關關係服務，自2021年12月1日至2022年11月30日止(包括首尾兩日)，為期一年。

車位銷售代理服務總協議

於2021年12月1日(交易時段後)，本公司與榮盛房地產發展訂立車位銷售代理服務總協議，據此，榮盛房地產發展集團同意委任本集團為銷售代理，以根據車位銷售代理服務總協議銷售榮盛房地產發展開發的若干車位，自2021年12月1日至2022年11月30日止(包括首尾兩日)，為期一年。

上市規則的涵義

於本公告日期，榮盛房地產發展擁有本公司62.64%權益，而榮盛房地產發展則由耿先生透過榮盛控股及榮盛建設工程控制。因此，榮盛控股根據上市規則為控股股東之一及本公司關連人士。因此，補充協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於補充協議項下的建議年度上限金額的一項或多項適用百分比率(盈利比率除外)超過0.1%但低於5%，補充協議須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

由於榮盛房地產發展根據上市規則為控股股東之一及本公司關連人士，廣告及公關關係服務總協議及車位銷售代理服務總協議項下擬進行之交易將構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於有關廣告及公關關係服務總協議及車位銷售代理服務總協議項下各自之年度上限的一項或多項適用百分比率(盈利比率除外)超過0.1%但低於5%，廣告及公關關係服務總協議及車位銷售代理服務總協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

A. 修訂持續關連交易的現有年度上限

茲提述招股章程就有關(其中包括)本公司與榮盛控股訂立的總銷售協議，據此，榮盛控股集團同意由2021年1月15日至2022年12月31日期間(包括首尾兩日)自本集團購入產品，用於榮盛控股集團的案場、市場促銷活動及辦公用途。總銷售協議的主要條款已載於招股章程「關連交易—(B)須遵守申報、年度審核及公告規定以及獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」一段。

董事會預期，截至2022年12月31日止兩個年度各年，總銷售協議項下擬進行之交易的年度上限(即根據總銷售協議的年度最高購買額)將不足以滿足本集團未來的業務增長需求。因此，於2021年12月1日(交易時段後)，本公司與榮盛控股訂立補充協議以修訂截至2022年12月31日止兩個年度的現有年度上限。

根據補充協議，年度上限建議修訂如下：

	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)
原年度上限	26,000	33,500
經修訂年度上限	80,000	80,000

除截至2021年12月31日及2022年12月31日止年度的年度上限外，總銷售協議的所有其他重大條款維持不變。

修訂年度上限的理由

多年來，榮盛控股集團已付或應付費用大幅增加，主要由於(i)本集團與其
主要供應商建立了良好關係，以向其客戶(包括榮盛控股集團)提供具競
爭力的產品價格；(ii)榮盛發展集團案場數量增加令產品需求增加；及(iii)
本集團擴張社區零售及商業採購服務業務，從而擴大了向榮盛控股集團
提供產品的範圍。因此，榮盛控股集團增加彼等的購買。

由於在總銷售協議餘下期間對產品需求的預期增加，董事預期，於截至
2021年12月31日及2022年12月31日止年度，榮盛控股集團應付本集團的購
買額將超過總銷售協議項下提供的年度上限。

截至2021年10月31日止十個月，實際交易金額已達約人民幣23,000,000元，
已達截至2021年12月31日止年度之原年度上限的88%以上。

董事確認，直至本公告日期，總銷售協議項下截至2021年12月31日止年度
的年度上限尚未超出。

經修訂年度上限乃榮盛控股集團及本集團參考下列因素經公平磋商後釐定：

- (i) 截至2020年12月31日止年度及截至2021年10月31日止十個月，總銷售
協議項下的歷史交易金額及增長趨勢；
- (ii) 榮盛控股集團就產品應付的年費之估計增加是由於本集團為榮盛發
展集團的案場供應產品的覆蓋範圍增加(與本集團社區零售及商業採
購服務業務發展計劃一致)所致；
- (iii) 截至2022年12月31日止兩個年度榮盛房地產發展集團預計開設的案場
數量增長；及
- (iv) 截至2022年12月31日止兩個年度榮盛控股集團對產品的需求預期增加，
乃由於其增加市場營銷及宣傳活動。

本集團目前正與榮盛控股集團就榮盛控股集團所需產品的首批訂單進行磋商。根據該等磋商，截至2021年12月31日止年度就產品的需求將增加。由榮盛控股集團應付本集團的指示性購買金額約為人民幣50,000,000元。根據與榮盛控股集團的溝通後，本集團預期產品的需求於截至2022年12月31日止年度將穩定增長。因此，考慮到上述因素及截至2022年12月31日止兩個年度的指示性年度費用，董事會於計算截至2022年12月31日止年度的估計年度上限時採納了謹慎及審慎的態度。

定價政策

就產品而應付的購買價將參照現行市價、本集團向獨立第三方客戶提供的價格及產品採購成本經公平磋商後釐定。

本集團相關成員公司應(i)對至少三個其他獨立第三方供應商(如有)就產品價格或向獨立第三方客戶提供的類似產品進行市場調研；(ii)自至少三個其他獨立第三方供應商(如有)獲得採購產品之成本的費率或報價；及(iii)獲得本集團就供應產品予其他獨立第三方所訂立的至少兩份其他同時期交易(如有)，以確保就產品應付的購買價格符合現行市價且不遜於本集團向其他獨立第三方或由獨立第三方提供的價格。

鑒於上述，董事(包括獨立非執行董事)認為，補充協議項下的經修訂年度上限乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，由榮盛控股及本公司在公平磋商基準上按正常商業條款進行，屬公平合理及符合本公司及其股東的整體利益。

新訂持續關連交易

B. 廣告及公關關係服務總協議

於2021年12月1日(交易時段後),本公司與榮盛房地產發展訂立廣告及公關關係服務總協議,據此,本集團同意向榮盛房地產發展集團提供廣告及公關關係服務,自2021年12月1日至2022年11月30日止(包括首尾兩日),為期一年。

廣告及公關關係服務總協議的主要條款載列如下:

日期: 2021年12月1日(交易時段後)

訂約方: (1) 本公司; 及
(2) 榮盛房地產發展。

服務範圍: 本集團將向榮盛房地產發展集團提供廣告及公關關係服務,包括但不限於廣告設計服務、媒體代理服務及公關關係服務(「廣告及公關關係服務」)。

期限: 自2021年12月1日至2022年11月30日止(包括首尾兩日),為期一年。

定價及其他條款: 廣告及公關關係服務總協議為一個框架協議,為本公司向榮盛房地產發展集團提供廣告及公關關係服務提供運作機制。根據公平合理的商業慣例,訂約方將不時根據需要訂立特定協議,當中載列廣告及公關關係服務總協議項下擬進行相關交易的必要條款及條件。

特定協議僅能包含在所有重大方面與廣告及公關關係服務總協議中所載具有約束力的原則、準則、條款及條件一致的條文。

建議年度上限： 根據廣告及公關關係服務總協議，自2021年12月1日至2022年11月30日期間(包括首尾兩日)，其項下擬進行交易的建議年度上限預期將不超過以下：

	截至2021年 12月31日 止一個月 (人民幣千元)	截至2022年 11月30日止 十一個月 (人民幣千元)
年度上限	75,000	80,000

由於本集團過往並無就向榮盛房地產發展集團提供廣告及公關關係服務訂立任何交易，故於本公告日期並無可得的歷史金額。

廣告及公關關係服務總協議項下擬進行交易的建議年度上限乃經考慮以下因素後釐定：

- (i) 預計運營成本(包括勞工成本及物料成本)；
- (ii) 物業的規模及地理位置；
- (iii) 相同行業中類似服務及類似項目類型的費用；
- (iv) 本集團向相同行業中的獨立第三方提供可比服務的收費；及

- (v) 廣告及公關關係服務的現行市場價格。提供廣告及公關關係服務的服務費用不得高於相關監管部門指定的標準費用(如適用)，或低於相同行業中獨立第三方收取的標準費用。

本集團目前正與榮盛房地產發展集團就截至2021年12月31日止年度提供廣告及公關關係服務的首批訂單進行磋商，榮盛房地產發展集團應付本集團的指示性服務費約為人民幣70,000,000元。於截至2022年12月31日止年度，本集團預期廣告及公關關係服務的需求將保持平穩。因此，考慮到上述因素及截至2022年12月31日止兩個年度應付的指示性服務費用，董事會於計算截至2022年12月31日止年度的估計年度上限時採納了謹慎及審慎的方法。

榮盛房地產發展集團應付的廣告服務費用應根據相關期間內訂立的特定協議釐定。

定價政策

於廣告及公關關係服務總協議的期限內，本集團可不時與榮盛房地產發展集團訂立特定協議，以根據廣告及公關關係服務總協議的條款提供廣告及公關關係服務。本集團採納下列定價政策，以確保向榮盛房地產發展集團提供的條款不遜於本集團向獨立第三方提供的條款以及現行市場狀況如下：

- (a) 各項特定協議將按公平基準進行磋商，以確保相關定價條款屬公平合理，並按正常商業條款進行；及
- (b) 本集團相關成員公司應(i)對相關物業項目周邊地區的至少三個其他獨立第三方(如有)進行市場調研，並參考有關獨立第三方在相同行業中就提供類似廣告及公關關係服務收取的現行費用；(ii)獲得相關監

管部門指定的任何標準費用(如適用); (iii)獲得本集團與獨立第三方就進行類似廣告及公關關係服務所訂立的至少兩項其他同時期交易(如有); 及(iv)獲得本集團認為匹配、公平及具競爭力的中國其他物業管理公司進行的類似交易的有關其他費用, 以確保本集團的交易費用不遜於向獨立第三方提供或由獨立第三方提供的價格。

訂立廣告及公關關係服務總協議的理由及裨益

通過本公司根據廣告及公關關係服務總協議提供的廣告及公關關係服務, 本公司將向榮盛房地產發展集團提供設計、媒體代理及公關關係廣告及公關關係服務, 以滿足榮盛房地產發展集團的營運要求。

本公司認為, 訂立廣告及公關關係服務總協議將有助於提高本集團的增值服務收入, 從而增加本集團的總收入及提高盈利能力, 符合本集團的業務模式及戰略發展需求。

董事(包括獨立非執行董事)認為, 廣告及公關關係服務總協議及其項下擬進行的交易乃於本公司的日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立, 其條款屬公平合理, 並符合本公司及股東的整體利益。

C. 車位銷售代理服務總協議

於2021年12月1日(交易時段後), 本公司與榮盛房地產發展訂立車位銷售代理服務總協議, 據此, 榮盛房地產發展集團同意委任本集團為銷售代理, 以根據車位銷售代理服務總協議銷售榮盛房地產發展集團開發的若干車位, 自2021年12月1日至2022年11月30日止(包括首尾兩日), 為期一年。

車位銷售代理服務總協議的主要條款載列如下：

日期： 2021年12月1日(交易時段後)

訂約方： (1) 本公司；及
(2) 榮盛房地產發展。

服務範圍： 榮盛房地產發展集團同意委任本集團為銷售代理，以按車位銷售代理服務總協議所載銷售榮盛房地產發展集團開發的若干車位。本集團將負責車位的整合營銷規劃及設計，本集團提供的有關服務包括但不限於：市場研究；銷售策略制定(包括定價、優惠政策、金融產品等)；車位改造建議；銷售物料；客戶發掘、追蹤、回訪；及營銷活動及執行(「車位代理服務」)。

期限： 自2021年12月1日至2022年11月30日止(包括首尾兩日)，為期一年。

定價及其他條款： 本集團應根據車位銷售代理服務總協議作為銷售車位的代理。榮盛房地產發展集團應向本集團提供項目營銷計劃及銷售代理所需的規劃以及設計圖及資料，以及根據車位銷售代理服務總協議銷售車位項目提供所需的其他文件及資料。

本集團就車位銷售代理服務總協議項下擬進行的車位代理服務應付的服務費用，乃經參考現行市價(考慮到車位的位置及條件以及包括勞工成本的預計運營成本)按公平基準進行磋商後釐定。

建議年度上限： 根據車位銷售代理服務總協議，自2021年12月1日至2022年11月30日期間(包括首尾兩日)，其項下擬進行交易的建議年度上限預期將不超過以下：

	截至2021年 12月31日 止一個月 (人民幣千元)	截至2022年 11月30日止 十一個月 (人民幣千元)
年度上限	60,000	80,000
十一個期啡俵	偃	

本集團目前正與榮盛房地產發展集團就截至2021年12月31日止年度可供出售的車位數量進行磋商，而年度上限乃經本集團獲悉榮盛房地產發展集團就提供車位代理服務應付本集團的指示性服務費(假設本集團於車位銷售代理服務總協議的期限內出售分配予本集團的所有車位)後釐定。於截至2022年12月31日止年度，本集團預期車位代理服務的需求將保持平穩。因此，考慮到上述因素及截至2022年12月31日止兩個年度應付的指示性服務費用，董事會於計算截至2022年12月31日止年度的估計年度上限時採納了謹慎及審慎的方法。

定價政策

作為一般性原則，車位銷售代理服務總協議的價格及條款將於一般業務過程中、按正常商業條款、按公平基準進行磋商、在類似本集團與其他獨立第三方交易的基礎上釐定，且應不遜於其他獨立第三方就類似服務向本集團提供的條款。

於車位銷售代理服務總協議的期限內，根據公平合理的商業慣例，訂約方將不時根據需要訂立個別協議，當中載列車位銷售代理服務總協議項下擬進行相關交易的必要條款及條件。本集團對每項個別協議採用以下定價政策：

- (i) 每項個別協議將按公平基準磋商，以確保相關定價條款屬公平合理，並按正常商業條款進行；
- (ii) 本集團相關成員公司應對相關物業項目周邊地區的至少三個其他獨立第三方(如有)進行市場調研，並參考該等獨立第三方提供類似服務的現行價格及佣金費率，以確保本集團的交易價格不遜於向獨立第三方提供或由獨立第三方提供的價格；

- (iii) 本集團亦將參考(如有)其他市場參考價格，如中國其他物業管理公司進行的類似交易的服務費用後釐定服務費用，而本集團認為該價格(包括本集團向獨立第三方就提供車位代理服務將收取的服務費(如適用))匹配、公平及具競爭力，以確保相關費用將不會低於其他獨立第三方的收費；及
- (iv) 根據每項個別協議，對服務收取的佣金費率範圍介乎3%至15%(參考現行市價按公平基準進行磋商後釐定)。倘由於市場的波動，本集團收取的服務費用與獨立第三方收取的服務費用之間存在任何重大差異，本集團應收取的服務費用(包括佣金費率)將根據市況作出調整，以符合現行市場價格。

訂立車位銷售代理服務總協議的理由及裨益

本集團一直致力於成為中國領先的多元化物業管理服務提供商。本集團目前通過三條業務線提供多元化服務，即將耳聾啜隄月 務募目 突艱耳墮集以持

持續關連交易的內部監控措施

補充協議、廣告及公關關係服務總協議及車位銷售代理服務總協議項下各自擬進行之交易的定價政策將由本集團相關人員及管理層監督及監控，以確保所有持續關連交易均按正常商業條款及本集團的定價政策進行，且將不會損害本公司及股東的整體利益。

本集團業務部門的相關人員及管理層將定期進行核查及評估補充協議、廣告及公關關係服務總協議及車位銷售代理服務總協議項下各自擬進行之交易是否按其條款進行，亦將定期審閱本集團所收取的費用是否屬公平合理及符合上述定價政策。

本集團相關部門亦將密切監控本集團根據廣告及公關關係服務總協議訂立的特定協議之交易總額，以確保總代價不會超過所訂明之年度上限。

因此，董事認為，內部監控機制可有效確保廣告及公關關係服務總協議項下擬進行之廣告及公關服務以及車位銷售代理服務總協議項下擬進行之車位代理服務已經並將會按一般商業條款進行，且不會損害本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

於本公告日期，榮盛房地產發展擁有本公司62.64%權益，而榮盛房地產發展則由耿先生透過榮盛控股及榮盛建設工程控制。因此，榮盛控股根據上市規則為控股股東之一及本公司關連人士。因此，補充協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於補充協議項下的建議年度上限金額的一項或多項適用百分比率(盈利比率除外)超過0.1%但低於5%，補充協議須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

由於榮盛房地產發展根據上市規則為控股股東之一及本公司關連人士，廣告及公關關係服務總協議及車位銷售代理服務總協議項下擬進行之交易將構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於有關廣告及公關關係服務總協議及車位銷售代理服務總協議項下各自之年度上限的一項或多項適用百分比率(盈利比率除外)超過0.1%但低於5%，廣告及公關關係服務總協議及車位銷售代理服務總協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

董事會批准

於本公告日期，榮盛房地產發展(由耿先生透過榮盛控股及榮盛建設工程控制)擁有本公司62.64%權益。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補充協議、廣告及公關關係服務總協議及車位銷售代理服務總協議項下擬進行之交易擁有重大權益。

召開董事會會議以考慮(其中包括) 被受焜、協議項下擬進西 首脂 釀

有關訂約方之資料

本公司

本公司為一家於中國成立的有限公司，其已發行股份於聯交所上市。本集團於中國主要從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。

榮盛控股

榮盛控股為一家於2002年7月31日在中國成立的股份有限公司。榮盛控股為控股股東之一，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。

榮盛房地產發展

榮盛房地產發展為一家於1996年12月30日在中國成立的股份有限公司，並於深圳證券交易所上市(股份代號：002146)。榮盛房地產發展為控股股東之一，主要從事房地產開發及管理。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	榮萬家生活服務股份有限公司(前稱榮萬家生活服務有限公司及廊坊榮盛物業服務有限公司)，於中國成立的有限公司，其已發行股份於香港聯合交易所有限公司上市(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
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「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，有關股份以港元認購及買賣並於聯交所主板上市
「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
「廣告及公關關係服務總協議」	指	本公司與榮盛房地產發展訂立日期為2021年12月1日的協議，以載列本集團不時向榮盛房地產發展集團提供廣告及公關關係服務的框架

「車位銷售代理服務總協議」	指	本公司與榮盛房地產發展訂立日期為2021年12月1日的協議，內容有關榮盛房地產發展集團同意委任本集團為銷售代理，以銷售榮盛房地產發展集團開發的若干車位
「總銷售協議」	指	本公司與榮盛控股訂立日期為2020年12月18日的協議，據此，榮盛控股集團同意由2021年1月15日至2022年12月31日期間(包括首尾兩日)自本集團購入若干產品，包括但不限於宣傳材料、禮物、易耗品(如食品、礦泉水及飲品)、文儀用品、辦公室設備、綠色植物及清潔用品(「產品」)，用於榮盛控股集團的案場、市場促銷活動及辦公用途
「耿先生」	指	耿建明先生，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
「招股章程」	指	本公司日期為2020年12月31日的招股章程
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「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
「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，為控股股東之一
「榮盛控股集團」	指	榮盛控股及其附屬公司

「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日在中國成立的股份有限公司,其於深圳證券交易所上市(股票代號:002146),為控股股東之一
「榮盛房地產發展集團」	指	榮盛房地產發展及其附屬公司以及聯繫人
「股東」	指	股份持有人
「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
「特定協議」	指	本集團成員公司與榮盛房地產發展集團根據廣告及公關關係服務總協議的原則及條款可能訂立的特定個別協議
「補充協議」	指	榮盛控股與本公司訂立日期為2021年12月1日的協議,有關根據總銷售協議修訂截至2022年12月31日止兩個年度的年度上限
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
榮萬家生活服務股份有限公司
耿建富
董事長兼執行董事

中國, 廊坊, 2021年12月1日