

---

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)

- (1) 重續持續關連交易；
  - (2) 建議變更監事；
- 及
- (3) 臨時股東大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	6
獨立董事委員會函件 .....	21
獨立財務顧問函件 .....	23
附錄一 - 一般資料 .....	43
臨時股東大會通告 .....	47

---

## 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：

「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
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「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
「內資股股東」	指	內資股持有人

---

## 釋 義

---

「臨時股東大會」	指	本公司謹訂於2023年3月2日下午四時正假座中國河北省廊坊市經濟技術開發區祥雲道81號榮盛發展大廈舉行的臨時股東大會或其續會，藉以考慮及(如適用)批准載於本通函第47至49頁臨時股東大會通告所載的決議案
「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
「H股股東」	指	H股持有人
「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(包括建議年度上限)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

---

## 釋 義

---

「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	獨立於本集團及其關連人士並與彼等無關聯的人士或(如為公司)公司或其最終實益擁有人
「最後實際可行日期」	指	2023年2月6日，即就確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	本公司於2021年1月15日在聯交所主板上市
「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
「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
「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
「王先生」	指	王建東先生

---

## 釋 義

---

「楊先生」	指	楊熙先生
「提名委員會」	指	本公司提名委員會
「中國」	指	中華人民共和國
「物業管理服務」	指	定義見本通函「董事會函件」之「2023年物業管理服務總協議」一段
「建議委任楊先生」	指	建議委任楊先生為外部監事以接替王先生
「招股章程」	指	本公司就上市刊發的日期為2020年12月31日的招股章程
「榮盛建設工程」	指	榮盛建設工程有限公司，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，一家於2002年7月31日於中國成立的股份有限公司且為本公司的控股股東之一
「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
「證券及期貨條例」	指	《證券及期貨條例》(香港法例第571章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改

---

## 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
「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	定義見本通函「董事會函件」之「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
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「監事」	指	本公司監事
「監事會」	指	本公司監事會
「%」	指	百分比

**ROISERV 榮万宁**



---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i) 2023年物業管理服務總協議、2023年總小型工程及相關諮詢服務協議及建議委任楊先生的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就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其各自項下擬進行之交易發出的推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)召開臨時股東大會的通告。

### 2. 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」)。

## 董事會函件

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2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	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	429,339.0 (附註1)	445,519.1 (附註1)	265,488.0 (附註2)
現有上限 使用率	397,500.0 108.0%	446,600.0 99.8%	499,600.0 53.1%

附註1：由於本公司直至2021年1月15日方於聯交所上市，因此根據上市規則，截至2020年12月31日止年度及2021年1月1日至2021年1月14日期間的交易不被視為持續關連交易。然而，為作說明用途，上述數據包括於相關期間內本集團與榮盛房地產發展集團之間進行的所有交易，不論本公司有無上市地位。

附註2：交易金額摘錄自本集團的管理賬目，尚未經審核。本公司確認，有關交易金額未超過物業管理服務總協議項下規定的截至2022年12月31日止年度的現有年度上限。

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

---

## 董事會函件

---

於達致上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- (i) 截至2022年12月31日止三個年度各年，物業管理服務總協議項下的歷史交易金額分別約為人民幣429,339,000元、人民幣445,519,100元及人民幣265,488,000元；
- (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。

於最後實際可行日期，就董事所深知、盡悉及確信，榮盛房地產發展集團於若干城市所擁有或使用的物業的物業管理服務可能受政府定價或中國政府當局(主要為住房和城鄉建設部及其相關地方當局)頒佈的指導價的規限，而該等政府定價或指導價標準的範圍及適用性可能在有關當局的相關網站上披露，不同城市的相關定價或指導價標準可能有所不同並會不時進行更新。

**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，並符合本公司及股東的整體利益。

**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)。

## 董事會函件

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2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	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	314,753.5 <i>(附註1)</i>	351,354.2 <i>(附註1)</i>	328,977.0 <i>(附註2)</i>
現有上限	310,000.0	359,700.0	417,000.0
使用率	101.5%	97.7%	78.9%

*附註1*：由於本公司直至2021年1月15日方於聯交所上市，因此根據上市規則，截至2020年12月31日止年度及2021年1月1日至2021年1月14日期間的交易不被視為持續關連交易。然而，為作說明用途，上述數據包括於相關年度內本集團與榮盛房地產發展集團之間進行的所有交易，不論本公司有無上市地位。

*附註2*：交易金額乃摘錄自本集團管理賬目且未經審核。本公司確認，有關交易金額未超過總小型工程及相關諮詢服務協議項下規定的截至2022年12月31日止年度的現有年度上限。

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

---

## 董事會函件

---

於釐定上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- (i) 截至2022年12月31日止三個年度，總小型工程及相關諮詢服務協議項下的歷史交易金額分別約為人民幣314,753,500元、人民幣351,354,200元及人民幣328,977,000元；
- (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日止三個年度各年分別約為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日止三個年度各年，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,並符合本公司及股東的整體利益。

### **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。



---

## 董事會函件

---

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

於最後實際可行日期，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

於最後實際可行日期，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。

### 有關本公司及本集團的資料

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。

### 有關榮盛房地產發展的資料

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。

### 3. 臨時股東大會及委任代表安排

本公司謹舉行臨時股東大會，臨時股東大會將提呈決議案，大會通知載於本通函第47至49頁。本通函亦隨附於臨時股東大會使用的代表委任表格。

於最後實際可行日期，榮盛房地產發展(持有235,527,000股股份，佔本公司已發行股本約62.64%)須於臨時股東大會上就有關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其各自項下擬進行之交易的相關決議案放棄投票。除上述者外，概無其他股東於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以及其各自項下擬進行之交易中擁有重大權益而須於臨時股東大會上就相關決議案放棄投票。

如閣下擬委任代表出席臨時股東大會，閣下務請按隨附的代表委任表格上印列的指示填妥表格，並最遲須於臨時股東大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間前24小時以專人送遞或郵寄方式交回表格。H股股東須將代表委任表格交回本公司於香港的H股股份過戶登記處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。內資股股東須將代表委任表格交回本公司的中國總部，地址為中國河北省廊坊市經濟技術開發區祥雲道81號。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席臨時股東大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

### 4. 建議變更監事

董事會於2023年2月1日宣佈，王先生因希望投入更多時間於個人事務而提交辭呈，辭去外部監事之職務，自委任一名新任監事以接替王先生之日起生效。

---

## 董事會函件

---

王先生確認，彼與董事會及監事會並無任何意見分歧，亦無任何有關彼之辭任的其他事宜須敦請股東及聯交所垂注。

董事會對王先生在擔任監事期間對本公司發展作出的貢獻致以衷心感謝。

根據提名委員會的推薦，楊先生獲提名為外部監事候選人以接替王先生。委任楊先生為外部監事之建議須經股東於臨時股東大會批准後方可作實。

楊先生的簡歷載列如下：

楊熙先生，43歲，擁有21年的房地產、物業行業媒體及研究工作經驗。2004年7月至2008年2月，楊先生在線上媒體公司新浪網技術(中國)有限公司擔任主編，主要負責管理房地產頻道的運營。2008年2月至2015年1月在北京怡生樂居信息服務有限公司工作，擔任總編，主要負責網站出版編輯，該公司為一家線上至線下房地產服務提供商，及一家於紐約證券交易所上市(股份代碼：LEJU)的公司。其於2015年1月至2019年2月在上海帷米商務信息諮詢有限公司工作，擔任首席運營官，主要負責該公司的運營及管理，該公司主要從事商務資訊諮詢服務。自2019年2月起，一直在北京中物研協信息科技有限公司工作，擔任法人代表、董事兼經理，主要負責該公司管理，該公司主要從事資訊技術業務。2021年1月起獲委任為德信服務集團(股份代碼：02215)獨立非執行董事。

楊先生於2001年6月獲得中國北京工商大學文學學士學位。自2019年7月起，楊先生一直擔任中國物業管理協會副秘書長。

楊先生擔任外部監事的任期將自股東於臨時股東大會批准委任之日起至第一屆監事會任期屆滿之日止。經股東於臨時股東大會批准委任其為外部監事後，本公司將與楊先生訂立一份服務合約。楊先生將有權收取每年60,000人民幣的監事費(稅前)，相關費用將參考其於本公司的職務及職責、本公司的薪酬政策及現行市況而釐定。

楊先生確認，於最後實際可行日期，除上述披露外，(i)其與本公司任何董事、監事、高級管理人員、主要股東或控股股東並無任何關係；(ii)其並無於本公司或其任何附屬公司擔任任何職務；(iii)其目前且於過去三年並無在證券於香港或海外任何證券市場上市的其他公眾公司擔任任何董事職務；及(iv)其於股份中並無擁有證券及期貨條例第XV部所定義的權益。

楊先生確認，於最後實際可行日期，除上述披露外，概無與其委任之建議有關的其他事宜須敦請股東或聯交所垂注，亦無其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露。

## 5. 投票表決

根據上市規則第13.39(4)條的規定，股東於股東大會上所作的任何表決必須以投票方式進行。因此，臨時股東大會主席將根據本公司的公司章程行使其權力，要求於臨時股東大會上提呈的所有決議案均以投票方式表決。本公司將按上市規則規定的方式公佈臨時股東大會的表決結果。

## 6. 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席臨時股東大會並於會上投票的資格，本公司將由2023年2月27日(星期一)至2023年3月2日(星期四)首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間本公司將不會辦理任何股份過戶登記。為合資格出席臨時股東大會並於會上投票，未登記為H股持有人之人士務請將所有過戶文件連同相關股票，於2023年2月24日(星期五)下午四時三十分前送交本公司H股股份過戶登記處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，以便辦理股份過戶登記手續。

## 7. 推薦意見

務請閣下垂注：(i)本通函所載的獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就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其項下擬定的建議年度上限向獨立股東提供的推薦意見；及(ii)本通函所載的獨立財務顧問函件，當中載有其就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其項下擬定的建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見，以及獨立財務顧問於達致其意見時所考慮的主要因素及理由。經考慮2023年物業管理服務總

---

## 董事會函件

---

協議及2023年總小型工程及相關諮詢服務協議的各自條款、董事會函件及獨立財務顧問函件所載資料後，獨立董事委員會認為(i)其項下條款(包括建議年度上限)屬公平合理；及(ii)其項下擬進行之交易(包括建議年度上限)乃按一般商業條款訂立且於本集團的正常及日常業務過程中進行，並符合本公司及股東的整體利益。

因此，獨立董事委員會建議獨立股東於臨時股東大會上投票贊成臨時股東大會通告所載批准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及其項下擬進行之交易(包括該等交易之建議年度上限)之決議案。

董事會認為建議委任楊先生符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議股東於臨時股東大會上投票贊成臨時股東大會通告所載批准建議委任楊先生之決議案。

### 8. 其他資料

閣下務請垂注載於本通函附錄一之其他資料。

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

2023年2月10日







下文為  
關2023年物  
自擬進行之



---

## 獨立財務顧問函件

---

由於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各自項下建議年度上限的適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%，故服務協議及其項下擬進行的持續關連交易(包括建議年度上限)須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准的規定。

根據香港上市規則第14A.36條，任何於協議中擁有重大權益的股東須於臨時股東大會上就批准服務協議放棄投票。於本通函日期，耿先生為貴公司最終控股股東以及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持續關連交易中擁有重大權益。耿建富先生已於為考慮(其中包括)服務協議而召開的董事會會議上就相關決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事(即金文輝先生、許少宏先生及唐義書先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以就協議的條款及其項下擬進行之交易以及上限向獨立股東提供意見。作為獨立財務顧問，吾等的職責為就此向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

### 獨立性

於過去兩年，除有關持續關連交易的現有委任外，貴集團與吾等之間並無任何委聘。於最後實際可行日期，吾等與貴公司或榮盛房地產發展並無任何可合理被視為與吾等獨立性有關的關係或權益。除就是次獲委任為獨立財務顧問付予或應付予吾等的一般專業費用外，概無任何安排令吾等自貴公司或貴公司的董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人收取任何費用或利益，且吾等並不知悉存在任何情況或任何該等情況出現變動而影響吾等獨立性。因此，吾等認為吾等根據上市規則第13.84條確屬獨立人士，合資格就持續關連交易提供獨立意見。

作為獨立董事委員會及獨立股東就上市規則而言的獨立財務顧問，吾等的職責是就以下方面向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見：(i) 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是否於貴集團的正常及日常業務過程中

按一般商業條款商定並屬公平合理；(ii) 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)是否符合 貴公司及獨立股東的整體利益；及(iii)獨立股東應如何投票贊成將於臨時股東大會上提呈的相關普通決議案。

### 吾等意見的基準

於達致吾等的意見及建議時，吾等已與 貴集團管理層進行討論並審閱(其中包括)載於(i)服務協議及證明文件；(ii) 貴公司的公告；(iii) 貴公司截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的年度報告；(iv) 貴公司截至2022年6月30日止六個月的中期報告；(v) 貴公司的招股章程的相關資料。吾等亦依賴通函所載的資料及事實以及 貴公司提供予吾等的所有資料、 貴集團管理層所發表的資料、事實及聲明以及吾等所進行的研究結果。吾等已假設吾等獲提供的所有資料及向吾等發表或通函所載或提述的聲明及意見，於本函件日期在各方面均屬真實、準確及完整，並可加以依賴。吾等亦假設通函所載的一切陳述及所作出或提述的聲明於作出時屬真實及直至最後實際可行日期仍屬真實，且董事及管理層的信念、意見及意向的所有該等陳述及通函所載或提述的該等陳述乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事及管理層向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性。吾等亦已向董事尋求並獲確認通函所提供及提述的資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實，且董事及管理層向吾等提供的所有資料或聲明於作出時及直至臨時股東大會日期在所有方面均屬真實、準確、完整及並無誤導成分。

董事就通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，通函所載資料於所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，當中亦無遺漏任何其他事項，致使通函所載任何陳述或通函產生誤導。吾等作為獨立財務顧問，除本意見函件外，對通函任何部分內容概不負責。

吾等認為，吾等已審閱現時可得之足夠資料以達致知情意見及作為吾等依賴通函所載資料準確性的憑證，從而為吾等根據上市規則第13.80條作出推薦意見提供合理基礎。然而，吾等並無獨立核實董事及管理層所提供資料、作出之聲明或發表之意見，亦無對 貴公司或榮盛房地產發展的業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任

何形式的深入調查。股東務請注意，後續發展(包括市場及經濟狀況的任何重大變動)可能影響及或改變吾等的意見，而吾等並無責任更新該意見以計及於最後實際可行日期後發生之事件或更新、修訂或重申吾等的意見。此外，本函件所載任何內容均不應被詮釋為持有、出售或買入任何股份或貴公司任何其他證券的推薦意見。

### 所考慮之主要因素及理由

於達致吾等的推薦意見時，吾等已考慮以下載列的主要因素及理由：

#### 1. 有關訂約方的資料

##### **貴集團**

貴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。誠如截至2022年6月30

## 獨立財務顧問函件

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
物業管理服務	703,218	897,662	1,081,530	516,900	598,813
非業主增值服務	431,769	714,325	1,047,769	607,547	315,485
社區增值服務	147,052	195,171	355,673	166,372	149,276
其他服務	—	13,683	—	—	—
總計	<u>1,282,039</u>	<u>1,820,841</u>	<u>2,484,972</u>	<u>1,290,819</u>	<u>1,063,574</u>

### 物業管理服務

根據 貴公司的年度報告及中期報告，貴集團管理的物業組合多元化，包括(i)住宅物業及(ii)非住宅物業，包括(a)商業物業(例如購物中心、寫字樓及酒店式公寓)及(b)公共及其他物業(例如產業園、學校、工廠及公園)。

誠如與 貴公司的討論，貴集團物業管理服務收入由截至2019年12月31日止年度(「2019財年」)的人民幣703.2百萬元增加約27.7%至截至2020年12月31日止年度(「2020財年」)的人民幣897.7百萬元，主要是由於 貴集團業務擴展，其中在管建築面積由截至2019財年的50.3百萬平方米增加約18.7%至截至2020財年的59.7百萬平方米。

收入由2020財年的約人民幣897.7百萬元進一步增加約20.5%至截至2021年12月31日止年度(「2021財年」)的約人民幣1,081.5百萬元，~~9~~主要是由於米壇集團2020財年的

### 非業主增值服務

誠如與 貴公司的討論， 貴集團向非業主( 主要為物業開發商 )提供全方位的增值服務。該等服務主要包括(i)物業工程服務；(ii)案場服務；及(iii)其他服務，主要包括前期規劃及設計諮詢服務、物業交付服務及售後服務。

誠如與 貴公司的討論， 貴集團非業主增值服務收入由2019財年的人民幣431.8百萬元增加約65.4%至2020財年的人民幣714.3百萬元，主要是由於 貴集團提供服務的項目增加，並優化了非業主增值服務的收費標準。

收入由截至2020財年的約人民幣714.3百萬元進一步增加約46.7%至截至2021財年的約人民幣1,047.8百萬元，主要是由於 貴集團提供服務的項目增加，並優化了非業主增值服務的收費標準。

收入由2021年上半年的約人民幣607.5百萬元減少約48.1%至2022年上半年的約人民幣315.4百萬元，主要是由受物業開發商2022年整體竣備、施工面積減少導致前介服務、分戶驗收、工程維修等此類業務收入大幅減少。

### 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 貴公司控股股東之一，主要從事房地產開發及管理。

## 2. 訂立服務協議的理由和裨益

### (i) 2023年物業管理服務總協議

根據2023年物業管理服務總協議， 貴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」)。

## 獨立財務顧問函件

根據2020財年及2021財年的年度報告以及2022年上半年的中期報告，物業管理服務分部產生的收入由2019財年的人民幣703.2百萬元增加至2021財年的人民幣1,081.5百萬元，複合年增長率約為24.0%。該分部被視為 貴集團最重要的業務分部，佔 貴集團2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年總收入的約54.9%、49.3%、43.5%及56.3%。根據 貴公司2020財年及2021財年的年度報告以及2022年上半年的中期報告，超過約96%的分部收入與向榮盛房地產發展集團單獨開發的物業以及榮盛房地產發展集團及榮盛房地產發展集團持有控股權益的其他物業開發商共同開發的物業提供物業管理服務有關。

截至2022年12月31日止三個年度(「有關期間」)，自榮盛房地產發展集團收取的物業管理服務的服務費歷史總金額及佔 貴集團類似業務總收入的百分比如下：

	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	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
歷史金額	429,339	445,519	265,488 <sup>(附註)</sup>
佔 貴集團相應分部總收入的 百分比(%)	47.8%	41.2%	21.5%

附註：交易金額來自 貴集團的管理賬目，尚未經審核。 貴公司確認，有關交易金額未超過物業管理服務總協議項下規定的截至2022年12月31日止年度的現有年度上限。

佔 貴集團類似業務總收入的百分比減少至23.4%，主要是由於榮盛房地產發展集團開發項目的開發計劃放緩導致物業管理服務的收入減少及向其他獨立第三方提供物業管理服務的收入增加的綜合影響。

鑒於物業管理服務分部為 貴集團的重大分部且高度依賴榮盛房地產發展集團，吾等認同 貴公司的意見，認為訂立2023年物業管理服務總協議並通過提供物業管理服務產生收入對 貴集團有利。

(ii) 2023年總小型工程及相關諮詢服務協議

根據2023年總小型工程及相關諮詢服務協議，貴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)提供軟裝服務及(vii)售後維修服務(「小型工程及相關諮詢服務」)。

根據2020財年及2021財年的年度報告以及2022年上半年的中期報告，非業主增值服務分部產生的收入由2019財年的人民幣431.8百萬元增加至2021財年的人民幣1,047.8百萬元，複合年增長率約為55.8%。該分部被視為貴集團增長最快的業務分部，佔貴集團2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年總收入的約33.7%、39.2%、42.2%及29.7%。

截至2022年12月31日止三個年度(「有關期間」)，自榮盛房地產發展集團收取的小型工程及相關諮詢服務的服務費歷史總金額及佔貴集團類似業務總收入的百分比如下：

	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	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
歷史金額	314,753	351,354	328,977 <sup>(附註)</sup>
佔貴集團相應分部總收入的 百分比(%)	44.1%	33.5%	50.5%

附註：交易金額來自貴集團管理賬目且未經審核。貴公司確認，有關交易金額未超過總小型工程及相關諮詢服務協議項下規定的截至2022年12月31日止年度的現有年度上限。

鑒於向榮盛房地產發展集團提供小型工程及相關諮詢服務所產生的重大收入貢獻，吾等認同貴公司的意見，認為訂立2023年總小型工程及相關諮詢服務協議並通過提供小型工程及相關諮詢服務產生收入對貴集團有利。



---

## 獨立財務顧問函件

---

經考慮上文所述，尤其是(i) 貴集團的主營業務；(ii)向榮盛房地產發展集團提供服務所產生收入的重要性；(iii)訂立服務協議的理由和裨益；及(iv)持續關連交易符合 貴集團發展策略，吾等認同董事的意見，認為持續關連交易乃於 貴集團的正常及日常業務過程中進行，且符合 貴公司及其股東的整體利益。

### 3. 服務協議的主要條款

#### (i) 2023年物業管理服務總協議

主要條款載列如下：

日期： 2023年2月1日

訂約方： (1) 貴公司；及  
(2) 榮盛房地產發展

期限： 2023年1月1日或於臨時股東大會上獲得獨立股東批准時(以較遲者為準)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。

**(ii) 2023年總小型工程及相關諮詢服務協議**

主要條款載列如下：

日期： 2023年2月1日

訂約方： (1) 貴公司；及  
(2) 榮盛房地產發展

年期： 自2023年1月1日或於臨時股東大會上獲得獨立股東批准時(以較遲者為準)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。

**4. 評估服務協議的主要條款**

**(i) 2023年物業管理服務總協議**

於評估2023年物業管理服務總協議的條款是否公平合理時，吾等已獲取及審閱物業管理服務總協議及2023年物業管理服務總協議，且吾等了解兩份協議的主要條款大致相同。誠如貴公司的招股章程所披露，物業管理服務總協議項下擬進行之交易已獲豁免嚴格遵守上市規則的規定。

吾等已向管理層查詢，獲悉2023年物業管理服務總協議項下將就物業管理服務收取的費用乃參考 貴集團的整體定價政策並將計及(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；(iv)政府定價或中國政府(主要為住房和城鄉建設部及其相關地方當局)頒佈的指導價，該等政府定價或指導價在有 關當局的網站上披露(如有)且不同城市的政府定價或指導價可能有所不同；及(v) 貴集團向獨立第三方提供同類服務所收取的價格等因素。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費用主要根據 貴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。該定價基準同樣適用於 貴集團所有客戶(無論彼等與 貴集團的關係如何)，且其亦遵循 貴集團的整體定價政策。

吾等亦已選定及審閱 貴集團於過去兩年及十個月與其他獨立第三方客戶訂立的8項交易(「物業管理服務可資比較交易」)的協議及證明文件。鑒於(a)該等交易乃隨機選取；(b)該等交易涵蓋2023年物業管理服務總協議項下的大部分物業管理服務；及(c)該等交易具有類似項目規模、在管物業位置及 貴集團向榮盛房地產發展提供的物業管理服務，吾等認為該等經選定交易屬合理及具代表性樣本。吾等注意到，榮盛房地產發展應付的費用乃按一般商業條款釐定，且不遜於獨立第三方客戶應付的費用。

鑒於上文所述且亦已考慮(i) 2023年物業管理服務總協議的條款與物業管理服務總協議的條款大致相同；及(ii)向榮盛房地產發展收取的費用對 貴集團而言不遜於 貴集團為可資比較物業提供類似服務範圍而向獨立第三方客戶收取的費用，吾等認為，2023年物業管理服務總協議的條款乃按一般商業條款訂立，且就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

**(ii) 2023年總小型工程及相關諮詢服務協議**

於評估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時，吾等已獲取及審閱總小型工程及相關諮詢服務協議及2023年總小型工程及相關諮詢服務協議，且吾等了解兩份協議的主要條款大致相同。誠如 貴公司的招股章程所披露，總小型工程及相關諮詢服務協議項下擬進行之交易已獲豁免嚴格遵守上市規則的規定。

吾等已向管理層查詢，獲悉經重續總小型工程及相關諮詢服務協議項下將就服務範圍收取的費用乃參考 貴集團的整體定價政策並將計及(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等因素。提供小型工程及相關諮詢服務的費用乃根據需要 貴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。該定價基準同樣適用於 貴集團所有客戶(無論彼等與 貴集團的關係如何)，且其亦遵循 貴集團的整體定價政策。

吾等亦已選定 貴集團與榮盛房地產發展訂立的4項交易(「小型工程及相關諮詢服務可資比較交易」)及審閱榮盛房地產發展自其他獨立第三方獲得的相關報價或投標文件，並將相關報價或投標文件的條款及價格與 貴集團與榮盛房地產發展訂立的合約進行比較，鑒於(a)該等交易乃隨機選取；(b)該等交易涵蓋2023年總小型工程及相關諮詢服務協議項下的大部分小型工程及相關諮詢服務；及(c) 貴集團的每份合約均有榮盛房地產發展自獨立第三方獲得的可資比較報價或投標文件，與 貴集團提供的服務具有類似項目規模及位置，吾等認為該等交易屬合理及具代表性樣本。吾等注意到，榮盛房地產發展就相同服務範圍應付的費用乃按一般商業條款釐定，且不遜於獨立第三方擬收取的費用。

## 獨立財務顧問函件

鑒於上文所述且亦已考慮(i) 2023年總小型工程及相關諮詢服務協議的條款與總小型工程及相關諮詢服務協議的條款大致相同；及(ii)向榮盛房地產發展收取的費用與獨立第三方就提供 貴集團所提供該類服務擬收取的費用相若，吾等認為，2023年總小型工程及相關諮詢服務協議的條款乃按一般商業條款訂立，且就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

### 5. 歷史交易金額及建議年度上限

#### (i) 2023年物業管理服務總協議

##### 歷史交易金額及現有上限使用率

截至2022年12月31日止三個年度(「有關期間」)， 貴集團的歷史銷售總額如下：

	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	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	429,339.0	445,519.1 <sup>(附註2)</sup>	265,488 <sup>(附註3)</sup>
現有上限	397,500.0	446,600.0	499,600.0
使用率	108.0% <sup>(附註1)</sup>	99.8%	53.1%

附註1：由於 貴公司直至2021年1月15日方於聯交所上市，因此根據上市規則，截至2020年12月31日止年度的交易不被視為持續關連交易。

附註2：該金額包括2021年1月1日至1月14日間的交易金額人民幣16.9百萬元，彼時 貴公司未上市，因此交易不被視為持續關連交易。

附註3：交易金額來自 貴集團的管理賬目，尚未經審核。 貴公司確認，有關交易金額未超過物業管理服務總協議項下規定的截至2022年12月31日止年度的現有年度上限。

截至2022年12月31日止年度，物業管理服務的年度上限使用率呈下降趨勢，主要原因為受整體房地產市場疲軟及Covid-19疫情的影響，榮盛房地產發展集團放緩制定項目開發計劃的步伐。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 建議年度上限及吾等對建議年度上限的分析及進行的工作

截至2025年12月31日止三個年度，經重續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12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣 (百萬元)	人民幣 (百萬元)	人民幣 (百萬元)
建議年度上限	250	210	190

誠如董事會函件所載，建議年度上限參考以下各項釐定：

- (i) 截至2022年12月31日止三個年度，物業管理服務總協議項下的歷史交易金額分別為人民幣429.3百萬元、人民幣445.5百萬元及人民幣265.5百萬元；
- (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 貴集團的能力，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日止三個年度各年，貴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 貴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，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日止三個年度預計將由 貴集團管理的物業項目的估計總建築面積分別為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。

謹請注意，截至2023年12月31日止年度的物業管理服務總協議的建議年度上限較截至2022年12月31日止年度的物業管理服務總協議項下的現有上限減少50.0%。截至2024年及2025年12月31日止年度，物業管理服務總協議的建議年度上限分別減少16.0%及9.5%。誠如與 貴公司的討論， 貴公司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，預計採購的物業管理服務(尤其是前期規劃及設計諮詢服務以及物業交付前服務)將減少。

為進一步評估公平性及合理性，吾等已審閱 貴公司編製的有關得出截至2025年12月31日止三個年度的物業管理服務總協議的建議年度上限的歷史及預測交易金額。吾等已審閱且與 貴公司討論(其中包括)空置房及車位的總建築面積、商業物業對物業管理服務的需求及所收取的費用、計算方式與上述收緊的物業發展及上市計劃。吾等亦已與管理層討論及獲悉，於截至2025年12月31日止三個年度，榮盛控股集團擬及 貴集團將繼續提供服務。因此，吾等同意 貴公司於得出有關2023年物業管理服務總協議的建議年度上限所使用的計算基準。

經審閱建議年度上限的上述釐定基準後，吾等認為建議年度上限的估計屬公平合理。

## 獨立財務顧問函件

### (ii) 2023年總小型工程及相關諮詢服務協議

#### 歷史交易金額及現有上限使用率

截至2022年12月31日止三個年度(「有關期間」)，貴公司的歷史銷售總額如下：

	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	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	314,753.5	351,354.2 <sup>(附註2)</sup>	328,977 <sup>(附註3)</sup>
現有上限	310,000.0	359,700.0	417,000.0
使用率	101.5% <sup>(附註1)</sup>	97.7%	78.9%

附註1：由於貴公司直至2021年1月15日方於聯交所上市，因此根據上市規則，截至2020年12月31日止年度的交易不被視為持續關連交易。

附註2：該金額包括2021年1月1日至1月14日間的交易所金額人民幣20.7百萬元，彼時貴公司未上市，因此交易不被視為持續關連交易。

附註3：交易金額來自貴集團管理賬目且未經審核。貴公司確認，有關交易金額未超過總小型工程及相關諮詢服務協議項下規定的截至2022年12月31日止年度的現有年度上限。

截至2022年12月31日止年度，小型工程及相關諮詢服務的年度上限使用率呈下降趨勢，主要原因為受整體房地產市場疲軟及Covid-19疫情的影響，榮盛房地產發展集團放緩制定項目開發計劃的步伐。

#### 建議年度上限及吾等對建議年度上限的分析及進行的工作

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



---

## 獨立財務顧問函件

---

誠如董事會函件所載，建議年度上限參考以下各項釐定：

- (i) 截至2022年12月31日止三個年度，總小型工程及相關諮詢服務協議項下的歷史交易金額分別為人民幣314.8百萬元、人民幣351.4百萬元及人民幣329.0百萬元；
- (ii) 就 貴集團根據截至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 貴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。

謹請注意，截至2023年12月31日止年度的總小型工程及相關諮詢服務協議的建議年度上限較截至2022年12月31日止年度的總小型工程及相關諮詢服務協議項下的現有上限減少13.7%。截至2024年及2025年12月31日止年度，總小型工程及相關諮詢服務協議的建議年度上限分別減少2.8%及11.4%。

誠如與 貴公司的討論，貴公司小型工程及相關諮詢服務的需求乃由榮盛房地產發展集團的年度物業發展計劃推動。截至2025年12月31日止三個年度，由於 貴集團將向榮盛房地產發展集團提供額外軟裝服務的物業單位估計數目分別約為74,000個、112,000個及98,000個，因此，預計採購的小型工程及相關諮詢服務將會增多。

為進一步評估公平性及合理性，吾等已審閱 貴公司編製的有關得出截至2025年12月31日止三個年度的物業管理服務總協議的建議年度上限的歷史及預測交易金額。吾等已審閱且與 貴公司討論列示有關小型工程及相關諮詢服務的已簽署及潛在項目的項目清單，以及根據建議合約及完成日期將於截至2025年12月31日止三個年度予以確認的收入金額。吾等亦與 貴公司討論榮盛房地產發展未來三年的潛在物業開發項目計劃。吾等還與管理層討論及獲悉，於截至2025年12月31日止三個年度，榮盛控股集團擬及 貴集團將繼續提供服務。因此，吾等同意 貴公司於得出有關2023年總小型工程及相關諮詢服務協議的建議年度上限所使用的計算基準。

經審閱建議年度上限的上述釐定基準後，吾等認為建議年度上限的估計屬公平合理。

## 6. 針對協議的內部控制措施

作為一般性原則，協議的價格及條款將於日常業務過程中、按一般商業條款、按公平基準進行磋商、在 貴公司與其他獨立服務提供商或交易方開展業務的類似基礎上釐定，且應不遜於其他獨立服務提供商或交易方向 貴公司提供的條款。

貴集團將參考 貴集團的整體定價政策，該政策一直適用於獨立第三方及關聯方。於訂立個別特定協議前， 貴集團相關成員公司須取得 貴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 貴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。

貴公司持續關連交易的各自定價政策將由 貴公司相關人員及管理層進行監督及監控，以確保所有持續關連交易均按一般商業條款及 貴公司的定價政策進行，且將不會損害 貴公司及股東的整體利益。 貴公司相關人員及管理層將定期檢查及評估持續關連交易項下擬進行之個別交易是否按照相關協議的條款進行，亦會定期檢討具體

---

## 獨立財務顧問函件

---

交易所收取 支付的價格是否公平合理及是否符合適用的定價政策。獨立非執行董事將繼續審閱服務協議項下各自擬進行之交易，而 貴公司核數師亦將對定價條款及建議年度上限進行年度審閱。

因此，董事認為，內部監控機制可有效確保服務協議項下擬進行之交易已經並將會按一般商業條款進行，且不會損害 貴公司及股東的整體利益。

吾等已進一步審閱內部監控文件並就 貴公司與關聯方之間的持續關連交易向管理層查詢，且據管理層所告知，吾等注意到：

- (i) 貴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 貴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) 貴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) 貴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。

---

## 獨立財務顧問函件

---

鑒於上文所述，吾等認為職權範圍(倘 貴公司有效實施)足以保障股東於重續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條文中的權益。因此，吾等認為內部監控程序已到位，並符合上述內部措施。

### 推薦意見

經計及上述主要因素及理由，吾等認為(i)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乃於 貴公司正常及日常業務過程中訂立，並符合 貴公司及股東的整體利益；及

## 1. 責任聲明

本通函(董事集體及個別承擔全部責任)載有遵照上市規則提供的詳情,以提供有關本公司的資料。董事經作出一切合理查詢後確認,就彼等所知及所信,本通函所載資料在所有重大方面均準確完整,並無誤導或欺騙性,亦無遺漏其他事項,致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### 董事、監事及最高行政人員的權益

於最後實際可行日期,本公司董事、監事及最高行政人員於本公司或其相聯法團(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本公司董事、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條的規定記錄於須由本公司保管的登記冊中,或根據標準守則須另行通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下:

#### (1) 於本公司的權益

董事姓名	權益性質	股份類別	數目 <sup>(1)</sup>	於相關類別股份中所持股份	
				百分比 <sup>(1)</sup> (概約)	佔本公司總股本的百分比 <sup>(1)</sup> (概約)
肖天馳先生	配偶權益 <sup>(2)</sup>	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,本公司有已發行股份376,000,000股,包括94,000,000股H股及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。

## (2) 於本公司相聯法團的權益

姓名	相聯法團名稱	權益性質	股份權益 <sup>(附註)</sup>	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：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，本公司董事、監事及最高行政人員概無於本公司或其相聯法團(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或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文當作或視為本公司董事、監事或最高行政人員擁有的權益及淡倉)，或任何根據證券及期貨條例第352條的規定記錄於須由本公司保管的登記冊中的權益或淡倉，或根據標準守則須另行通知本公司及聯交所的權益或淡倉。

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或監事為於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須予披露的權益的公司的董事或僱員：

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

### 3. 競爭業務

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於任何構成或可能構成本公司競爭業務的業務中擁有任何直接或間接權益。

### 4. 董事及監事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事或監事與本集團任何成員公司訂立任何服務合約或委任函件(不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內免付賠償(法定賠償除外)而予以終止的合約)。

### 5. 董事或監事於資產 合約的權益及其他權益

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事或監事於自2021年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來，由本集團的任何成員公司收購、出售或租賃的任何資產，或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 概無董事或監事直接或間接於在最後實際可行日期仍然存續且與本集團業務有重大關係的任何合約或安排中擁有重大權益。

### 6. 專家資格及同意書

曾於本通函提供意見或建議的專家的資格如下：

名稱	資格
東興證券(香港)有限公司	根據證券及期貨條例可進行第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

於最後實際可行日期，上述專家(i)已就刊發本通函發出同意書，同意分別按照本通函所載形式及內容於本通函內轉載其函件或意見並提述其名稱，且迄今並無撤回其同意書；(ii)概無持有本集團任何成員公司的任何直接或間接股權，亦無認購或提名他人認購本集團任何成員公司股份的權利(不論是否可依法強制執行)；及(iii)概無於自2021年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來，由本集團的任何成員公司收購或出售或租賃的任何資產，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事已確認，自2021年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來，本公司財務或交易狀況概無任何重大不利變動。

## 8. 備覽文件

下列文件各自的副本將自本通函日期起至臨時股東大會當日(包括該日)止於聯交所網站及本公司網站可供線上閱覽：

- (a) 本附錄「專家資格及同意書」一節提述的獨立財務顧問同意書；
- (b) 2023年物業管理服務總協議；及
- (c) 2023年總小型工程及相關諮詢服務協議。



---

## 臨時股東大會通告

---

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通告全部或任何部分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)

### 臨時股東大會通告

茲通告榮萬家生活服務股份有限公司(「本公司」)謹訂於2023年3月2日下午四時正假座中華人民共和國(「中國」)河北省廊坊市經濟技術開發區祥雲道81號榮盛發展大廈舉行臨時股東大會(「臨時股東大會」)，以處理下列事項：

#### 普通決議案

1. 「動議

- (a) 批准、追認及確認2023年物業管理服務總協議(定義見本公司日期為2023年2月10日的通函(「通函」))，其註有「A」字樣的副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別) 其條款及據此擬進行的持續關連交易；
- (b) 批准2023年物業管理服務總協議所載的建議年度上限；及
- (c) 授權本公司任何一名董事(「董事」)代表本公司簽立一切有關其他文件、文據及協議，並作出彼認為附帶於或附加於2023年物業管理服務總協議中擬進行事項或與之相關的一切有關行動或事宜。」

## 臨時股東大會通告

2. 「動議
  - (a) 批准、追認及確認2023年總小型工程及相關諮詢服務協議(定義見通函),其註有「B」字樣的副本已提呈大會,並由大會主席簡簽以資識別)其條款及據此擬進行的持續關連交易;
  - (b) 批准2023年總小型工程及相關諮詢服務協議所載的建議年度上限;及
  - (c) 授權任何一名董事代表本公司簽立一切有關其他文件、文據及協議,並作出彼認為附帶於或附加於2023年總小型工程及相關諮詢服務協議中擬進行事項或與之相關的一切有關行動或事宜。」
3. 「審議及批准委任楊熙先生為本公司外部監事,並授權董事會釐定其薪酬。」

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10日

附註:

1. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」),臨時股東大會上的所有決議案將以投票方式進行表決。有關投票結果將根據上市規則登載於香港聯合交易所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.roiserv.com](http://www.roiserv.com))。
2. 本公司全體股東均有權出席臨時股東大會。凡有權出席按上述通告召開的臨時股東大會並於會上投票的本公司任何股東均有權委任一名或多名受委代表代其出席臨時股東大會並於會上投票。受委代表無須為本公司股東。倘委任超過一名受委代表,則須於相關代表委任表格上註明每位就此委任的各受委代表所代表的股份數目。每位親身或委派受委代表出席的本公司股東均有權就其所持每一股股份享有一票表決權。
3. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人證明的該等授權書或授權文件的副本,最遲須於臨時股東大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間24小時前填妥及交回(i)本公司的中國總部(地址為中國河北省廊坊市經濟技術開發區祥雲道81號)就本公司內資股持有人而言)或(ii)本公司於香港的H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港金鐘夏慤道16號遠東金融中心17樓)就本公司H股持有人而言),方為有效。填妥及交回代表委任表格後,本公司股東仍可依願親身出席臨時股東大會或其任何續會,並於會上投票。

---

## 臨時股東大會通告

---

4. 為釐定有權出席臨時股東大會並於會上投票的資格，本公司將由2023年2月27日(星期一)至2023年3月2日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間本公司將不會辦理任何股份過戶登記。為合資格出席臨時股東大會並於會上投票，未登記為H股持有人的人士務請將所有過戶文件連同相關股票，於2023年2月24日(星期五)下午四時三十分前送交本公司H股股份過戶登記處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，以便辦理股份過戶登記手續。
5. 股東必須以書面形式委託受委代表，委託書須由委託人簽署，或由以書面形式正式授權的代理人簽署，若委託人為法人，授權書應當加蓋法人印章或者由其董事或者以書面形式正式授權的代理人簽署。
6. 臨時股東大會(或其任何續會)需要的時間預期不超過半天。出席臨時股東大會(或其任何續會)的本公司股東或其受委代表須自行承擔差旅及食宿費用。

於本通告日期，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。