

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)

須予披露交易

關於收購目標公司80%股權

收購事項

於2023年6月21日，本公司、賣方與目標公司訂立協議，據此，本公司同意收購及賣方同意出售目標公司80%權益，代價為人民幣40百萬元。

完成後，目標公司將成為本公司的非全資附屬公司，而其財務業績將綜合併入本集團的財務業績。

上市規則的涵義

由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故訂立協議構成上市規則第14章項下本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

收購事項

於2023年6月21日，本公司、賣方與目標公司訂立協議，據此，本公司同意收購及賣方同意出售目標公司80%權益，代價為人民幣40百萬元。

日期

2023年6月21日

訂約方

- (1) 本公司(作為買方)；
- (2) 廊坊國際展覽集團有限公司(作為賣方)；及
- (3) 目標公司。

擬收購的資產

根據協議，本公司同意收購及賣方同意出售目標公司80%權益。

代價

根據協議，代價將為人民幣40百萬元(可按下文「代價調整」分節所載調整方式予以調整)及本公司將於簽立協議後以現金支付予賣方。

收購事項將由本公司於聯交所上市的所得款項淨額撥付。

釐定代價的基準

收購事項的代價乃由本公司與賣方經參考(其中包括)(i)截至2023年5月31日，目標公司100%權益經獨立合資格估值師使用市場法評估的價值人民幣50,050,200元；(ii)收購事項下目標公司80%權益；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」一節)，於公平磋商後釐定。

於估值報告中，估值師採用市場法釐定目標公司的估值。由於目標公司主要從事物業管理服務，目標公司的價值不僅基於固定資產等有形資源，亦基於目標公司的業務網絡、服務能力及人才等寶貴的無形資源，倘採用資產基礎法，則無法適當反映該等無形資產的價值。因此，估值師選擇以市場可資比較公司為基礎的市場法，其更能反映市況並客觀合理地反映目標公司的價值。

估值師經考慮目標公司的盈利能力、償債能力及業務環境，選擇三間在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可資比較公司。

估值乃參考可資比較公司的平均市盈率倍數、可資比較公司的系數因素、於2023年5月31日連續12個月目標公司擁有人應佔淨利潤以及鑒於目標公司於估值日期(即2023年5月31日)為私營公司而缺乏市場流通性貼現以釐定。可資比較公司經調整市盈率介乎11.47至25.36，平均市盈率為19.88。

代價調整

代價可於（其中包括）以下情況進行調整：(i)賣方違反協議所載條件、聲明及保證，導致目標公司蒙受損失；(ii)目標集團於完成時存在未於協議中向本公司披露的債務或申索；(iii)目標集團存在未記錄的負債或目標集團的資產於支付代價後未按協議交付；(iv)目標集團的實際資產多於協議中列明的資產清單；(v)目標集團在完成後的實際負債與協議所載不同；(vi)目標集團的收入增加，而有關增加並非在目標集團的日常業務過程中（不包括就收購事項而言於相關審計報告及估值報告中考慮的事項）由完成前存在的事件引起；及(vii)本公司違反協議所載條件、聲明及保證。

由於出現上述情況，倘本公司有權下調代價，本公司應向賣方發出書面通知，而賣方應在書面通知發出之日起5個工作日內向本公司退還調整金額。倘賣方有權調高代價，賣方應向本公司發出書面通知，而本公司應在書面通知發出之日起5個工作日內向賣方支付調整金額。

先決條件

於目標公司向相關工商管理部門辦理股權變更登記後10日內，賣方應在目標公司的協助下，根據協議向本公司交付所有相關證照、印章、財務文件及賬目、項目檔案、資產、管理檔案、業務文件及其他相關材料及附屬文件。

完成須待賣方向本公司交付所有上述完成項目後，方可作實。

收購事項完成

完成後，目標公司將成為本公司的非全資附屬公司，而目標公司的財務業績將綜合併入本集團的財務報表。

完成後，目標公司的股權架構將如下所示：

股東	註冊資本 (人民幣元)	持股比例
本公司	40,000,000	80%
賣方	10,000,000	20%
合計	50,000,000	100%

完成前損益分配

根據協議及彼等各自持有股權比例，本公司及賣方有權享有目標公司於2023年5月31日至完成日期期間的利潤。

利潤擔保

根據協議，賣方保證目標集團現有的12個項目將於截至2031年6月21日止八個年度續簽，且保證年度淨利潤總額為人民幣3,890,000元。倘未能續簽或倘未符合保證年度淨利潤總額，目標公司按賣方於目標公司的持股比例向其宣派的股息重新分配予本公司，須按以下公式計算：

重新分配利潤金額=12個項目的平均淨利潤率×非續簽項目之年度收入×未續簽項目年數。

倘12個現有項目不再續簽，目標集團承接的任何新項目均可用於替代該現有項目。

有關協議訂約方的資料

有關目標公司的資料

目標公司主要從事物業管理服務，分別具備物業管理國家一級資質、公共環境消毒保潔企業服務國家一級資質、有害生物防治四害消殺服務企業服務國家一級資質。目標公司目前管理12個項目，總在管建築面積約1,667,100平方米。於本公告日期，其由賣方全資擁有。

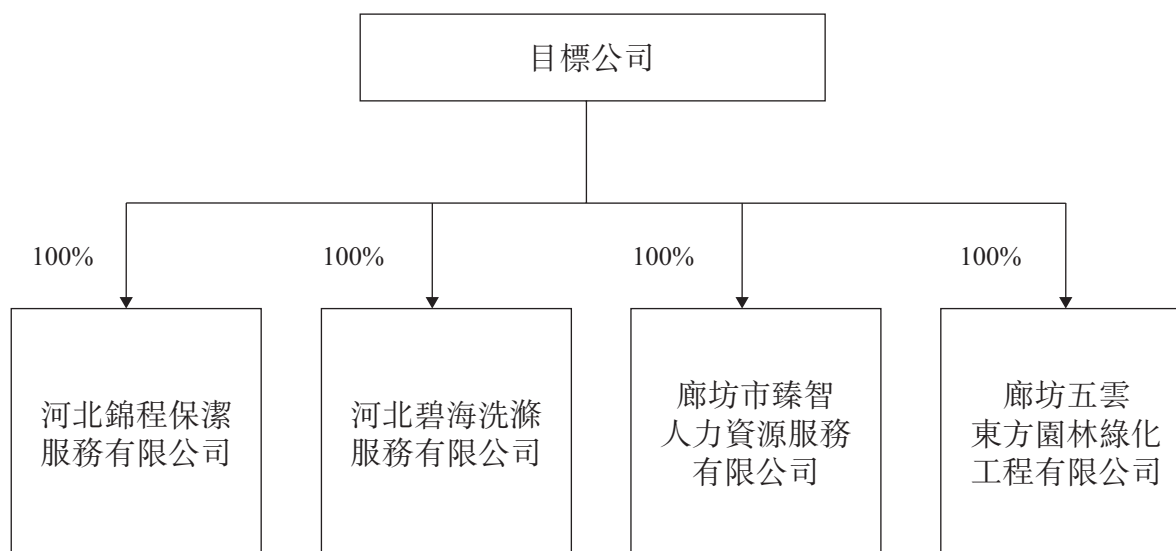
下文載列目標公司截至2022年12月31日止兩個財政年度之綜合財務資料及目標公司截至2023年5月31日止五個月之經審核綜合財務資料：

	截至12月31日止年度		截至2023年
	2021年 (人民幣元) (未經審核)	2022年 (人民幣元) (經審核)	5月31日 止五個月 (人民幣元) (經審核)
除稅前利潤	925,600	2,011,927	3,407,303
除稅後利潤	902,400	1,936,331	2,555,477

於2022年12月31日及2023年5月31日，目標公司的經審核資產淨值分別為人民幣6,407,700元及人民幣58,912,000元。

目標集團的架構

下圖載述於本公告日期目標集團（包括目標公司及其四間全資附屬公司）的架構：



河北錦程保潔服務有限公司為一家在中國註冊成立的有限責任公司，主要在中國從事保潔服務、家政服務、搬家服務、建築物清洗服務、裝飾裝修工程、電器維修、機械設備維修、辦公設備維修、通訊設備維修業務。

河北碧海洗滌服務有限公司為一家在中國註冊成立的有限責任公司，主要在中國從事洗滌服務業務。

廊坊市臻智人力資源服務有限公司為一家在中國註冊成立的有限責任公司，主要在中國從事園林設計、園林工程、綠化養護、市政工程；花草樹林的種植、養護、租售業務。

廊坊五雲東方園林綠化工程有限公司為一家在中國註冊成立的有限責任公司，主要在中國從事勞務派遣、人力資源服務業務。

本公司

本公司是在中國成立的有限責任公司，其已發行H股於聯交所上市。本公司及其附屬公司主要在中國從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。

賣方

賣方（廊坊國際展覽集團有限公司）為一家在中國成立的有限責任公司，主要從事物業管理服務、有害生物防治四害消殺服務及公共環境消毒清潔服務。於本公告日期，賣方由王建東先生、王梓桐先生及王宇飛先生分別擁有95%、4%及1%。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方、王建東先生、王梓桐先生及王宇飛先生各自為獨立第三方。

進行收購事項的理由及裨益

目標公司為中國河北省享有盛譽的物業管理服務供應商。自H股於聯交所上市以來，本公司一直尋求機遇（其中包括）收購物業管理公司以擴張其業務規模。目標公司符合本公司日期為2020年12月31日的招股章程所載的甄選標準。董事會認為，收購事項可進一步擴張本集團業務營運的規模及範疇，增加其在中國河北省的市場份額及提高其競爭力，其符合本集團的戰略需求。

鑒於上文所述，董事（包括全體獨立非執行董事）認為，協議的條款屬公平合理並按一般商業條款訂立，而收購事項符合本集團擴張其業務營運的規模及範疇的戰略及發展計劃，符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故訂立協議構成上市規則第14章項下本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

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	本公司自賣方收購目標公司80%的股權
「協議」	指	由(其中包括)本公司、賣方與目標公司於2023年6月21日訂立有關收購事項的股權轉讓協議
「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)
「完成」	指	待賣方向本公司交付「先決條件」一節所載的所有完成項目後完成收購事項
「代價」	指	收購事項的代價人民幣40百萬元
「董事」	指	本公司董事
「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，以港元認購及買賣並於聯交所主板上市
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(具有上市規則所賦予的涵義)且獨立於本公司及本公司或其任何附屬公司的董事、監事、主要行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自的聯繫人並與上述各方無關連的獨立第三方

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「市盈率」	指	市盈率
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「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	河北金項物業集團有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，於本公告日期由賣方全資擁有
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「估值報告」	指	估值師就收購事項編製之估值報告
「估值師」	指	獨立合資格估值師
「賣方」	指	廊坊國際展覽集團有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限責任公司
「%」	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6月21日

於本公告日期，執行董事為耿建富先生、劉紅霞女士及肖天馳先生；非執行董事為張文革先生；以及獨立非執行董事為金文輝先生、許少宏先生及唐義書先生。