

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)

主要及關連交易 債務抵償框架協議

背景

茲提述招股章程，內容有關(其中包括)物業管理服務總協議及總小型工程及相關諮詢服務協議，據此，本集團同意向榮盛發展集團提供相關物業管理服務或小型工程及相關諮詢服務。根據物業管理服務總協議及總小型工程及相關諮詢服務協議，物業管理服務總協議及總小型工程及相關諮詢服務協議項下已到期且截至債務抵償框架協議日期仍未清償的有關截至2022年12月31日止年度所提供服務的應收款項合共為人民幣1,263,520,206.00元(「應收款項」)。

經考慮下文「訂立債務抵償框架協議的理由及裨益」各段中披露的理由及裨益，於2023年11月16日(交易時段後)，本公司與榮盛發展訂立債務抵償框架協議。根據債務抵償框架協議，本公司已有條件同意收購而榮盛發展已有條件同意出售清償物業，總代價為人民幣567,857,855.55元，將按等額基準抵銷應收款項。

上市規則涵義

據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，在本集團根據債務抵償框架協議收購清償物業前，榮盛發展集團自完成開發起從未向第三方出租清償物業以獲取租賃收入。因此，根據上市規則第14.67(6)(b)條，清償物業並非附有可識別收入來源的創收資產。

由於債務抵償框架協議項下擬收購清償物業涉及一個或多個適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於25%，但均低於100%，故收購事項構成本公司的主要交易，須遵守上市規則第14章項下申報、公告、通函及股東批准規定。

於本公告日期，本公司由榮盛發展擁有62.64%權益。因此，根據上市規則，榮盛發展為本公司的控股股東，故為本公司的關連人士。因此，收購事項構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、獨立股東批准及通函規定。

本公司將召開臨時股東大會以批准(其中包括)債務抵償框架協議及收購事項。榮盛發展及其聯繫人士將於臨時股東大會就相關決議案放棄表決。

由於本公司需要更多時間落實將載入通函的資料，故一份載有(其中包括)(i)債務抵償框架協議的進一步詳情；(ii)清償物業評估報告；(iii)獨立財務顧問就債務抵償框架協議的條款及條件向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見函件；(iv)獨立董事委員會就債務抵償框架協議的條款及條件向獨立股東作出之推薦建議；及(v)臨時股東大會通告的通函預計將於2023年12月22日或之前寄發予股東。

背景

茲提述招股章程，內容有關(其中包括)物業管理服務總協議及總小型工程及相關諮詢服務協議，據此，本集團同意向榮盛發展集團提供相關物業管理服務或小型工程及相關諮詢服務。根據物業管理服務總協議及總小型工程及相關諮詢服務協議，物業管理服務總協議及總小型工程及相關諮詢服務協議項下已到期且截至債務抵償框架協議日期仍未清償的有關截至2022年12月31日止年度所提供服務的應收款項合共為人民幣1,263,520,206.00元。

經考慮下文「訂立債務抵償框架協議的理由及裨益」各段中披露的理由及裨益，於2023年11月16日(交易時段後)，本公司與榮盛發展訂立債務抵償框架協議。根據債務抵償框架協議，本公司已有條件同意收購而榮盛發展已有條件同意出售清償物業，總代價為人民幣567,857,855.55元，將按等額基準抵銷應收款項。

債務抵償框架協議

債務抵償框架協議的主要條款載列如下：

日期

2023年11月16日

訂約方

本公司(代表本集團的成員公司)；及

榮盛發展(代表榮盛發展集團的成員公司)

主體事項

本公司已有條件同意收購而榮盛發展已有條件同意出售位於中國的(i)總計10,870個停車位，其中河北省5,940個，安徽省2,646個，廣東省101個，湖南省815個，江蘇省98個，內蒙古611個，山東省268個，陝西省147個，四川省182個，天津市44個及重慶市18個；及(ii)總計332套住宅、寫字樓及商舖(總建築面積合共約26,341.01平方米)，包括河北省46套、廣東省171套、河南省43套、湖北省9套、江蘇省2套、遼寧省12套、內蒙古21套、山東省22套、四川省1套及雲南省5套。於本公告日期，所有清償物業處於可出售於本公司或可轉讓使用權於本公司狀態。

根據債務抵償框架協議對清償物業的收購將通過以下方式進行：(i)(就於根據中國法律法規不能直接轉讓物業所有權的目標停車位而言)轉讓使用權，包括佔用、使用、自停車位獲得收益及處置停車位的權利；或(ii)(就目標住宅、寫字樓及商舖而言)直接轉讓物業所有權。

於中國，停車位交易可通過轉讓停車位使用權的方式進行，而中國法律法規不允許直接轉讓產權，例如，中國現行政策目前僅允許轉讓部分非防空洞停車位的使用權，而非轉讓產權。倘將來中國法律法規允許直接轉讓目標停車位的產權(例如，由於中國現行法律法規的放寬)，榮盛發展集團應積極配合本集團進行有關目標停車位的產權轉讓。

債務抵償框架協議為一份載有訂約各方分別進行交易的原則、機制以及條款及條件的框架協議。繼簽署債務抵償框架協議後，(i)各賣方(為榮盛發展集團的相關成員公司)及各買方(為本集團的成員公司)須分別訂立資產轉讓協議或使用權轉讓協議(視乎情況而定)及相關附屬文件(統稱「**相關協議**」)，以(a)登記轉讓清償物業的產權；或(b)落實清償物業的使用權轉讓；及(ii)本公司與榮盛發展須促使其相關附屬公司或聯營公司訂立一份其形式令本集團滿意的抵頂協議(「**抵頂協議**」)，據此，本集團的成員公司就相關收購應付的代價將按等額基準抵銷應收款項。

代價、代價的釐定基準及付款條款

收購清償物業的總代價為人民幣567,857,855.55元。根據債務抵償框架協議，本公司與榮盛發展協定，本集團應支付的收購清償物業的代價應按等額基準抵銷應收款項，因此，本集團將不會向榮盛發展集團另行支付現金。

收購清償物業的代價由本公司及榮盛發展經公平磋商，並參考(其中包括)(i)由中國獨立估值師使用市場法進行的清償物業於2023年10月31日的估值，總金額為人民幣576,209,727.00元；(ii)清償物業所屬物業項目的現行市價；(iii)鄰近地區可資比較資產的現行市價；(iv)現行物業市場狀況；及(v)下文「訂立債務抵償框架協議的理由及裨益」各段所詳述的理由及裨益後釐定。

先決條件

抵銷應收款項須待下列條件達成或獲豁免(視情況而定)後方可作實：

- (i) 本集團已完成清償物業的法律盡職調查，且其結果令本集團信納；
- (ii) 榮盛發展集團根據債務抵償框架協議、相關協議及抵頂協議向本集團作出的所有陳述、保證及承諾均屬真實、準確及完整；
- (iii) 相關協議及抵頂協議已由相關訂約方簽署及生效並仍具有十足效力；
- (iv) 本集團已就債務抵償框架協議取得所有必要內部授權及批准，包括上市規則規定的獨立股東批准；
- (v) 榮盛發展集團已獲得與債務抵償框架協議有關的所有必要內部授權及批准；及
- (vi) 已獲得與債務抵償框架協議有關的所有必要政府及監管機構批准(如適用)。

除上文第(iii)至(vi)分段所載先決條件不可豁免外，上文所載其他先決條件可由本集團豁免。

交付及完成

相關賣方應在達成(或獲豁免，如適用)上述先決條件後30個營業日內配合相關買方申請清償物業變更登記。

倘在抵銷應收款項前任何清償物業發生不利變動，本公司將有權酌情要求以榮盛發展集團擁有的同等價值的物業替代(「替代物業」)或拒絕抵銷同等債務。替代物業將根據以下標準選擇：(i)經獨立合資格估值師估值，替代物業的價值等同於或高於清償物業的價值；(ii)替代物業與清償物業位於同一項目中或毗鄰清償物業；及(iii)替代物業的所有權或使用權無任何產權負擔。

有關清償物業的資料

清償物業包括(i)位於中國環渤海、中西部、珠三角、長三角地區的10,870個停車位；及(ii)位於中國環渤海、中西部、珠三角、長三角地區的332項住宅、寫字樓及商舖(總建築面積約為26,341.01平方米)。清償物業的產權及／或使用權(視情況而定)由榮盛發展集團持有。清償物業自榮盛發展集團開發完成後一直作為存貨保留，並未出租，因此清償物業並無產生租金收入或溢利。於2023年10月31日，清償物業的賬面值約為人民幣918,158,224.89元(為榮盛發展集團支付的總開發成本)。

收購清償物業的財務影響

隨收購事項交割後，預期清償物業將分類為本集團的存貨，本集團的存貨將增加約人民幣567.85百萬元。有關存貨金額根據清償物業的收購事項成本即人民幣567.85百萬元確認。同時，由於本集團就收購事項應付的代價將與應收款項按等額基準抵銷，本集團的應收賬款將減少約人民幣567.85百萬元。預期清償物業的後續轉售將帶來本集團的收入及現金流增加。

訂立債務抵償框架協議的理由及裨益

自2000年以來，本集團一直向榮盛發展集團提供(其中包括)物業管理服務以及小型工程及相關諮詢服務。與其他中國房地產開發商一樣，榮盛發展集團亦受到房地產市場低迷以及信貸及流動性緊縮的影響，因此無法按時結清應收款項。為緩解榮盛發展集團面臨的流動資金問題所帶來的風險，本集團自今年年初起已減少向榮盛發展集團提供物業管理服務或小型工程及相關諮詢服務。在根據相關持續關連框架協議與榮盛發展集團成員公司訂立服務協議前，本公司將進行財務盡職調查，以確定該成員公司的支付能力，並僅向擁有良好財務狀況或可以接受預付款項安排的成員公司提供服務。然而，由於受到不能預期的房地產市場低迷以及信貸及流動性緊縮的影響，本集團無法收回於2022年12月31日存在的歷史應收款項(其中部分已於本公司截至2022年12月31日止年度的財務報表中計提減值撥備)。

經過不懈努力，本集團最終與榮盛發展集團達成協定，以就相關債務抵銷及清償安排訂立債務抵償框架協議。債務抵償框架協議項下擬進行的物業轉讓將使本集團能夠立即收回部分應收款項。完成債務抵償框架協議後，本集團將逐步向市場上的第三方買方出售清償物業以獲取現金。本集團擬向本集團在管物業之業主、租戶或通過在公開市場尋找適當的第三方出售清償物業。隨着中國汽車保有量的不斷上升和汽車車位比率相對較低，中國車位市場交易具有發展潛力空間，以及中國各地方政府調整樓市限售限貸政策等措施的出台，對住房改善及買房需求亦會逐步上升，預計會給車位銷售、住宅物業銷售帶來利好因素。對於寫字樓及商舖物業而言，隨着中國經濟的不斷增長，居民消費水平及居民可支配收入的不斷增加，預計對寫字樓、商舖的需求量會上升，對寫字樓及商舖物業的銷售帶來利好因素。於本集團在管物業之業主、租戶而言，本集團可以利用自身的信息優勢、服務優勢及技術優勢優先並有效觸達客戶，較其他友商而言，可更加有效促進向在管物業的業主、租戶銷售車位、住宅、寫字樓及商舖物業。於公開市場第三方而言，本集團擬通過現有房地產經紀中介業務部門銷售車位及住宅、寫字樓及商舖物業，利用本集團的銷售團隊不斷拓展客戶，促進清償物業銷售。收購事項完成後，本集團將制定可行有效的銷售策略及銷售計劃，利用現有房地產經紀中介業務部門的團隊及銷售渠道開展清償物業銷售工作並獲取現金收入。無論如何，本集團將繼續努力盡快與榮盛發展集團結清應收款項的餘額。倘若日後出售清償物業構成本集團上市規則項下的須予公佈的交易，本公司將遵守上市規則的相關規定。

訂立債務抵償框架協議將可讓本公司收回部分應收款項，且清償物業已由獨立估值師估值，估值金額為人民幣576,209,727.00元，高於債務抵償框架協議項下的債務清償金額人民幣567,857,855.55元。債務抵償框架協議項下擬進行的交易將令本集團日後能夠出售清償物業，從而為本集團帶來現金流。這有利於化解本集團的應收款項風險且符合股東的利益。

鑒於上述，董事（不包括將於考慮獨立財務顧問建議後發表意見的獨立非執行董事）認為，儘管債務抵償框架協議並非在本集團日常及一般業務過程中訂立，但債務抵償框架協議的條款按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

有關本集團及榮盛發展集團的資料

本集團

本公司為一家於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）。本公司及其附屬公司主要從事物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

榮盛發展集團

榮盛發展為一家於1996年12月30日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）。榮盛發展為本公司的控股股東之一。榮盛發展及其附屬公司主要從事房地產開發。

上市規則涵義

據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，在本集團根據債務抵償框架協議收購清償物業前，榮盛發展集團自完成開發起從未向第三方出租清償物業以獲取租賃收入。因此，根據上市規則第14.67(6)(b)條，清償物業並非附有可識別收入來源的創收資產。

由於債務抵償框架協議項下擬收購清償物業涉及一個或多個適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）高於25%，但均低於100%，故收購事項構成本公司的主要交易，須遵守上市規則第14章項下申報、公告、通函及股東批准規定。

於本公告日期，榮盛發展擁有本公司62.64%權益。因此，根據上市規則，榮盛發展為本公司的控股股東，故為本公司的關連人士。因此，收購事項構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、獨立股東批准及通函規定。

董事會批准

於本公告日期，榮盛發展由耿建明先生擁有12.88%權益，而耿建明先生為執行董事兼董事長耿建富先生的胞兄。因此，耿建富先生被視為於債務抵償框架協議項下擬進行的交易中擁有重大權益。耿建富先生已於召開的董事會會議上就審議（其中包括）債務抵償框架協議的相關決議案放棄投票。

除上文所披露者外，概無董事於債務抵償框架協議中擁有重大利益，亦無董事已就批准債務抵償框架協議的相關董事會決議案放棄投票。

一般資料

本公司將召開臨時股東大會以批准(其中包括)債務抵償框架協議及收購事項。榮盛發展及其聯繫人將於臨時股東大會就相關決議案放棄表決。

本公司已成立獨立董事委員會，以就債務抵償框架協議及收購事項向獨立股東提供意見，並就如何於臨時股東大會上投票向獨立股東提供建議。百利勤金融有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就債務抵償框架協議的條款及條件及收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

由於本公司需要更多時間落實將載入通函的資料，故一份載有(其中包括)(i)債務抵償框架協議的進一步詳情；(ii)清償物業評估報告；(iii)獨立財務顧問就債務抵償框架協議的條款及條件向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見函件；(iv)獨立董事委員會就債務抵償框架協議的條款及條件向獨立股東作出之推薦建議；及(v)臨時股東大會通告的通函預計將於2023年12月22日或之前寄發予股東。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據債務抵償框架協議的條款收購清償物業
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	榮萬家生活服務股份有限公司，一家於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	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「債務抵償框架協議」	指	本公司與榮盛發展訂立的日期為2023年11月16日的債務抵償框架協議

「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司在中國發行的本公司股本中每股面值為人民幣1.00元的普通股，並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
「臨時股東大會」	指	將予召開及舉行的本公司臨時股東大會，以考慮及酌情批准債務抵償框架協議
「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元的海外上市外資股，以港元認購及交易並在聯交所主板上市
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由所有獨立非執行董事組成的董事會獨立委員會，以就債務抵償框架協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	百利勤金融有限公司，一間獲准從事證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，為獨立財務顧問以就債務抵償框架協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	毋須於臨時股東大會上就有關債務抵償框架協議的相關決議案放棄投票的股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其附屬公司及其關連人士及其最終實益擁有人或彼等各自的聯繫人，且與彼等並無關聯的人士（或如屬公司，則為公司及其最終實益擁有人）
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「物業管理服務總協議」	指	本公司與榮盛發展訂立的日期為2020年12月18日的物業管理服務總協議

「總小型工程及相關諮詢服務協議」	指	本公司與榮盛發展訂立的日期為2020年12月18日的總小型工程及相關諮詢服務協議
「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
「招股章程」	指	本公司日期為2020年12月31日的招股章程
「榮盛發展」	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），一家於1996年12月30日在中國成立的有限公司，於深圳證券交易所上市（股份代號：002146）
「榮盛發展集團」	指	榮盛發展及其附屬公司及聯繫人（不包括本集團）
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「清償物業」	指	債務抵償框架協議項下本集團擬收購的10,870個停車位及332套住宅、寫字樓及商舖
「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
「平方米」	指	平方米
「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
 董事長兼執行董事
耿建富

中國廊坊，2023年11月16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。