

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)

- (1)有關贖回基金產品的主要交易；及
- (2)有關支付可退還履約保證金的披露

本公告由榮萬家生活服務股份有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第13.13條、13.15條、13.20條及14.34條作出。

贖回基金產品

認購協議

茲提述本公司日期為2021年6月21日及2021年7月27日的公告(「該等公告」)，內容有關本公司與北京同興共贏資產管理有限公司(「北京同興」)及興業證券股份有限公司訂立的認購協議(「認購協議」)。

誠如該等公告中披露，本公司向同興長興6號固定收益私募證券投資基金(「基金」)投資合共人民幣5億元，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。贖回按每單位基金資產淨值乘以申請贖回時的贖回單位計算。

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。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，請參閱該等公告。

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

本公司是在中華人民共和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，經營範圍為資產管理業務，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該等公告。

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獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)。

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2,000萬元。

有鑑於此，董事認為贖回條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

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，則概無本公司股東須放棄投票。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。於贖回日期及本公告日期，榮盛房地產發展股份有限公司直接持有本公司235,527,000股內資股，佔本公司全部已發行股本約62.64%。

載有(其中包括)贖回的進一步詳情及上市規則規定的其他資料的通函預期將於2022年12月6日或之前寄發予本公司股東。

支付可退還履約保證金

(1) 根據上市規則第13.13條及第13.15條作出披露

董事會謹此宣佈，於2022年6月30日，本公司與廊坊俊義建材有限公司(「廊坊俊義」)訂立銷售代理服務協議(「銷售代理協議」)。根據公開查詢所得，廊坊俊義分別由王鑫及陳佔地間接持有60%及40%，彼等均為本公司的獨立第三方。

根據銷售代理協議，廊坊俊義應授予本公司就廊坊俊義若干停車場(「停車場」)提供獨家銷售代理服務的權利，期限自2022年6月30日至2024年6月30日止為期兩年，本公司須支付可退還履約保證金人民幣614,700,000元(「履約保證金」)，以保證其履行銷售代理協議項下的責任及義務。

就每個停車場而言，本公司與廊坊俊義已就基準價格(「基準價格」)(約為每個停車場市值的70%至80%)達成一致。本公司其後將按不低於該停車場基準價格的售價(「協定價」)將停車場出售予第三方客戶。出售停車場所得款項將首先由本公司收取，以等額抵銷履約保證金(以各停車場基準價格為限)。停車場基準價格抵銷履約保證金後，該協定價與基準價格之間的差額將按30%及70%的比例分派予廊坊俊義及本公司。任何未償還的履約保證金須於銷售代理協議屆滿後七個營業日內退還予本公司。

由於履約保證金的資產比率已超過本公司於2021年12月31日總資產的8%，故支付履約保證金須遵守上市規則第13.13條及第13.15條項下公告的規定。

本公司於2022年6月30日支付初始履約保證金人民幣500,000,000元，並於2022年7月1日支付剩餘履約保證金人民幣114,700,000元。

(2) 根據上市規則第13.20條作出披露

亦提述本公司日期為2022年9月29日的截至2022年6月30日止期間的中期報告(「中期報告」)。由於截至2022年6月30日，人民幣500,000,000元的初始履約保證金已支付並尚未償還，根據上市規則第13.20條，上述有關履約保證金的披露本應於中期報告中作出。

補救措施

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及履約保證金的規定，原因如下：

- (i) 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；及
- (ii) 本公司並未將履約保證金視為根據上市規則第13.13條向實體作出的墊款，因其實質上為於本公司日常及一般業務過程中按正常商業條款支付的貿易應收款項。因此，其並不知悉已觸發上市規則第13.13條、第13.15條及第13.20條項下的披露責任。

為避免日後發生上述事件，董事會認為其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13章及第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；
- (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交易的協作及報告安排；及

(iii) 就可能構成本集團新須予公佈交易的任何潛在交易，於訂立有關交易前及時諮詢專業顧問及聯交所(如需要)。

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，2022年11月15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。

* 僅供識別