

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 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)

重續持續關連交易

重續持續關連交易

茲提述日期分別為2023年2月1日及2023年2月9日的公告及通函，內容有關(其中包括)重續物業管理服務總協議及總小型工程及相關諮詢服務協議之持續關連交易。

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2025年12月31日屆滿，而本集團於屆滿後擬繼續開展該等協議項下擬進行的相關交易，故於2026年8月19日，本公司及其所代表的附屬公司與榮盛房地產發展及其所代表的附屬公司訂立2026年物業管理服務總協議及2026年總小型工程及相關諮詢服務協議。

上市規則的涵義

於本公告日期，本公司由榮盛房地產發展擁有62.64%。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，2026年物業管理服務總協議及2026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2026年物業管理服務總協議及2026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0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A.76(2)(a)條只須符合公告規定，但無須在股東會上獲得股東批准。上述交易亦須符合上市規則第14A.55至14A.59條年度審核的規定。

2026年物業管理服務總協議

2026年物業管理服務總協議之主要條款載列如下：

日期：2026年8月19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)示範單位及銷售案場管理服務；(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持有或使用的物業，如空置房、車位及商業物業的管理服務(「物業管理服務」)。

期限：2026年1月1日起至2028年12月31日止(包括首尾兩日)。

定價及其他條款：2026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2026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2026年物業管理服務總協議所載的原則及條文。

年度上限及釐定基準

截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度各年，本集團根據物業管理服務總協議已向榮盛房地產發展集團收取的費用的歷史金額(不含稅)如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2025年 12月31日 止年度 人民幣千元
釐定年度上限	250,000.0	210,000.0	190,000.0
實際交易金額	217,008.1	123,427.7	42,959.4

附註：實際交易金額摘錄自本集團的管理賬目，尚未經審核。

截至2026年、2027年及2028年12月31日止三個年度各年，本集團根據2026年物業管理服務總協議可向榮盛房地產發展集團收取的費用的建議年度上限(不含稅)如下：

	截至2026年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2027年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2028年 12月31日 止年度 人民幣千元
建議年度上限	32,000.0	32,000.0	32,000.0

釐定基準說明：

於釐定上述建議年度上限時，董事已考慮以下因素：

- (i) 物業管理服務總協議下的實際交易金額，尤其是與釐定年度上限之間的差異；
- (ii) 過往年度根據物業管理服務總協議訂立的框架協議所載的釐定年度上限顯著高於實際結算金額。該差異主要由於：(a) 框架協議項下的釐定年度上限通常按榮盛房地產發展集團的物業開發計劃估算，惟實際交付進度受房地產市場下行週期影響有所延後；及(b) 框架協議所載的釐定年度上限僅作為訂約方合作的最高意向金額，實際執行的交易金額須根據榮盛房地產發展集團的實際交付進度及具體需求確定；

- (iii) 基於上述歷史經驗及實際結算模式，董事認為該等釐定年度上限未能反映實際交易水準，故在本次釐定建議年度上限時已採用更為審慎的基準，主要參考過往年度實際交易金額，並結合榮盛房地產發展集團修訂後的物業開發及交付計劃以及當前房地產市場狀況；
- (iv) 對中國各地物業管理服務相關的地方性法規、定價指引及實際操作標準進行逐項調研與合規評估，並遵循謹慎性原則；及
- (v) 物業管理服務的估計現行市價。

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。

訂立2026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2026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)2026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2026年物業管理服務總協議、其項下擬進行的交易及2026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，並符合本集團及股東的整體利益。

2026年總小型工程及相關諮詢服務協議

2026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：2026年8月19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)物業交付前的裝修服務；及(vii)售後維修服務(「小型工程及相關諮詢服務」)。

年期：自2026年1月1日起至2028年12月31日止(包括首尾兩日)。

定價及其他條款：2026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2026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2026年總小型工程及相關諮詢服務協議所載的原則及條文。

年度上限及釐定基準

截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度各年，本集團根據總小型工程及相關諮詢服務協議已向榮盛房地產發展集團收取的費用的歷史金額(不含稅)如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2025年 12月31日 止年度 人民幣千元
釐定年度上限	460,000.0	460,000.0	460,000.0
實際交易金額	48,982.3	24,790.6	22,216.8

附註：實際交易金額摘錄自本集團的管理賬目，尚未經審核。

截至2026年、2027年及2028年12月31日止三個年度各年，本集團根據2026年總小型工程及相關諮詢服務協議可向榮盛房地產發展集團收取的費用的建議年度上限(不含稅)如下：

	截至2026年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2027年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2028年 12月31日 止年度 人民幣千元
建議年度上限	32,000.0	32,000.0	32,000.0

釐定基準說明：

於釐定上述建議年度上限時，董事已考慮以下因素：

- (i) 總小型工程及相關諮詢服務協議下的下的實際交易金額，尤其是與釐定年度上限之間的差異；
- (ii) 過往年度根據總小型工程及相關諮詢服務協議訂立的框架協議所載的釐定年度上限顯著高於實際交易金額，主要由於實際執行的服務範圍及交易金額須根據榮盛房地產發展集團的實際需求及項目交付進度確定；

- (iii) 董事已參考過往年度實際交易金額，並經考慮當前房地產市場狀況及榮盛房地產發展集團修訂後的物業開發計劃，採用審慎基準釐定建議年度上限；及
- (iv) 小型工程及相關諮詢服務的估計現行市場價格。

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2026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2026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)2026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2026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2026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，並符合本集團及股東的整體利益。

補充說明

本公司與榮盛房地產發展訂立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已於2025年12月31日屆滿。自該等協議屆滿後，本公司一直與榮盛房地產發展就重續持續關連交易安排進行磋商。由於需要就新協定的條款及年度上限進行內部審批及籌備，並就中國各地物業管理服務相關的地方性法規、定價指引及實際操作標準進行逐項調研與合規評估，2026年物業管理服務總協議及2026年總小型工程及相關諮詢服務協議於2026年8月19日方告訂立，期限自2026年1月1日起至2028年12月31日止，為期3年。

過渡期間交易的確認

董事確認，于物業管理服務總協議及總小型工程及相關諮詢服務協議屆滿後至2026年物業管理服務總協議及2026年總小型工程及相關諮詢服務協議生效前（「過渡期間」），本公司按過往商業慣例繼續為榮盛房地產發展提供物業管理服務與小型工程及相關諮詢服務。該等過渡期間交易乃按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益。

追溯適用及確認

訂約雙方同意，2026年物業管理服務總協議及2026年總小型工程及相關諮詢服務協議的條款及年度上限將追溯適用於過渡期間，故過渡期間產生的交易將納入2026年物業管理服務總協議及2026年總小型工程及相關諮詢服務協議項下的年度上限內。董事確認，過渡期間交易金額已計入2026年物業管理服務總協議及2026年總小型工程及相關諮詢服務協議項下的年度上限，且該等交易在所有重大方面均按與過往交易一致的原則進行。董事會認為，上述安排不會對本公司造成任何重大不利影響，且本公司已就該等情況作出適當披露及追認。

內部控制

2026年物業管理服務總協議及2026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2026年物業管理服務總協議或2026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。

一般事項

就2026年物業管理服務總協議及2026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2026年物業管理服務總協議及2026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2026年物業管理服務總協議及2026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

於本公告日期，概無董事於2026年物業管理服務總協議及2026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2026年物業管理服務總協議及2026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

於本公告日期，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，2026年物業管理服務總協議及2026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2026年物業管理服務總協議及2026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0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A.76(2)(a)條只須符合公告規定，但無須在股東會上獲得股東批准。上述交易亦須符合上市規則第14A.55至14A.59條年度審核的規定。

有關訂約方的資料

本公司及本集團

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。

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)。榮盛房地產發展為本公司控股股東，主要從事房地產開發及管理。

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：

「2026年物業管理服務總協議」	指	本公司與榮盛房地產發展於2026年8月19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2026年1月1日起至2028年12月31日止(包括首尾兩日)
「2026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2026年8月19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2026年1月1日起至2028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
「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
「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上市
「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
「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2023年2月1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2023年2月1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
「過渡期間」	指	物業管理服務總協議及總小型工程及相關諮詢服務協議屆滿後至2026年物業管理服務總協議及2026年總小型工程及相關諮詢服務協議生效前的時期，即2026年1月1日起至2026年8月18日止
「中國」	指	中華人民共和國
「物業管理服務」	指	定義見本公告「2026年物業管理服務總協議」一段

「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
「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
「小型工程及相關諮詢服務」	指	定義見本公告「2026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
「%」	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
吳秋雲

中國，廊坊，2026年8月19日

於本公告日期，董事會包括執行董事吳秋雲先生、劉紅霞女士及隆小康先生；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。