

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)

**有關2025年債務抵償框架協議之
非常重大收購事項及關連交易**

背景

茲提述本公司日期分別為2023年11月16日及2024年1月12日的公告及通函，內容有關債務抵償框架協議。誠如本公司日期為2024年1月12日的通函所披露，本集團將收購相關清償物業，該等清償物業將按等額基準抵銷本集團的應收款項，倘於抵銷應收款項前任何清償物業發生不利變動，本公司將有權酌情拒絕抵銷同等債務。於本公告日期，本集團已根據債務抵償框架協議成功結清應收款項人民幣288,247,149.29元。於2024年12月31日，有關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提供服務的應收款項餘額為人民幣1,262,070,228.11元。根據截至2024年12月31日的賬齡分析，餘額中人民幣425.91百萬元於2022年12月31日或之前到期，餘額中人民幣411.03百萬元於2023年12月31日或之前到期，餘額中人民幣425.13百萬元於2024年12月31日或之前到期。為進一步收回餘額，於2025年6月18日(交易時段後)，本公司與榮盛發展訂立2025年債務抵償框架協議。根據2025年債務抵償框架協議，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1,069,874,840.76元，將按等額基準抵銷餘額。

上市規則的涵義

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2025年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14.69(4)(b)條，清償物業並非附有可識別收入來源的創收資產。由於2025年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100%，故收購事項構成本公司的非常重大收購事項，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。

一般資料

本公司將召開臨時股東大會以批准(其中包括)2025年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。

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)2025年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2025年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2025年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2025年7月15日或之前寄發予股東。

背景

茲提述本公司日期分別為2023年11月16日及2024年1月12日的公告及通函，內容有關債務抵償框架協議。誠如本公司日期為2024年1月12日的通函所披露，本集團將收購相關清償物業，該等清償物業將按等額基準抵銷本集團的應收款項，倘於抵銷應收款項前任何清償物業發生不利變動，本公司將有權酌情拒絕抵銷同等債務。於本公告日期，本集團已根據債務抵償框架協議成功結清應收款項人民幣288,247,149.29元。於2024年12月31日，有關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提供服務的應收款項餘額為人民幣1,262,070,228.11元。根據截至2024年12月31日的賬齡分析，餘額中人民幣425.91百萬元於2022年12月31日或之前到期，餘額中人民幣411.03百萬元於2023年12月31日或之前到期，餘額中人民幣425.13百萬元於2024年12月31日或之前到期。為進一步收回餘額，於2025年6月18日(交易時段後)，本公司與榮盛發展訂立2025年債務抵償框架協議。根據2025年債務抵償框架協議，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1,069,874,840.76元，將按等額基準抵銷餘額。

2025年債務抵償框架協議

2025年債務抵償框架協議的主要條款載列如下：

日期

2025年6月18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(i)位於中國的總計12,689個停車位，其中安徽省29個，廣東省228個，河北省2,376個，河南省10個，湖南省799個，江蘇省3,221個，遼寧省2,196個，內蒙古自治區39個，山東省1,606個，山西省103個，陝西省4個，四川省270個，天津市146個，浙江省50個及重慶市1,612個；(ii)位於中國的總計5,479套儲藏間(總建築面積合共約36,169.17平方米)，包括安徽省5,051套，河北省52套，江蘇省342套及山東省34套；及(iii)位於中國的合共112套住宅、公寓及商業單位(總建築面積合共約25,945.44平方米)，包括安徽省5套，廣東省1套、河北省39套、河南省9套，江蘇省7套、遼寧省26套，山東省3套、山西省2套、陝西省3套及重慶市17套。

根據2025年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儲藏間、停車位而言)轉讓使用權，包括佔用、使用、自儲藏間、停車位獲得收益及處置儲藏間、停車位的權利；或(ii)(就目標住宅、公寓及商業單位而言)直接轉讓物業所有權。

於中國，儲藏間及停車位交易可通過轉讓儲藏間或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儲藏間及停車位的產權(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。

2025年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2025年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餘額。

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1,069,874,840.76元。根據2025年債務抵償框架協議，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餘額，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2025年4月30日的估值，總金額為人民幣1,075,506,060.00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2025年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

抵銷餘額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2025年債務抵償框架協議、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2025年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2025年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2025年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。於本公告日期，概無先決條件獲達成。

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。

倘在抵銷餘額前任何清償物業發生不利變動,本公司將有權酌情拒絕抵銷同等債務。倘清償物業(i)被中國法院或政府機關凍結或查封;(ii)涉及訴訟及被其他方索償,以致無法向本集團轉讓物業所有權或使用權;及(iii)根據市場調查,本公司認為不再享有理想的銷售條件,則本公司將拒絕抵償同等債務。

有關清償物業的資料

清償物業包括(i)位於中國的總計12,689個停車位,其中安徽省29個,廣東省228個,河北省2,376個,河南省10個,湖南省799個,江蘇省3,221個,遼寧省2,196個,內蒙古自治區39個,山東省1,606個,山西省103個,陝西省4個,四川省270個,天津市146個,浙江省50個及重慶市1,612個;(ii)位於中國的總計5,479套儲藏間(總建築面積合共約36,169.17平方米),包括安徽省5,051套,河北省52套,江蘇省342套及山東省34套;及(iii)位於中國的合共112套住宅、公寓及商業單位(總建築面積約為25,945.44平方米),包括安徽省5套,廣東省1套、河北省39套、河南省9套,江蘇省7套、遼寧省26套,山東省3套、山西省2套、陝西省3套及重慶市17套。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。清償物業屬於83個物業項目,其中11個項目於2012年7月至2015年8月竣工、29個項目於2016年1月至2020年12月竣工,40個項目於2021年2月至2025年1月竣工,3個項目目前在建未竣工。由於榮盛發展的主要業務為物業開發及銷售物業,其主要目標是出售所有物業,而不是持作投資物業以獲得後續資本增值或租金收入,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2025年4月30日,清償物業的賬面值約為人民幣967,176,685.96元(為榮盛發展集團支付的總開發成本)。

本公司在選擇清償物業時考慮了以下因素：(i)所有物業項目目前均由本集團管理，因此本集團更了解屬潛在購買者居民的需求，並將擁有足夠的資源銷售清償物業；(ii)清償物業主要位於中國環渤海、中西部、珠三角、長三角地區，該等地區擁有龐大人口且人口持續流入；及(iii)所有物業項目均交通便利，在當地享有良好聲譽，因此入住率相對較高。

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1,070百萬元。有關存貨金額根據清償物業的收購事項成本即約人民幣1,070百萬元確認。同時，由於本集團就收購事項應付的代價將與餘額按等額基準抵銷，本集團的應收賬款將減少約人民幣1,070百萬元。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2025年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，因此無法結清相關應收款項。為收回未收應收款項，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相關清償物業，總代價為人民幣567,857,855.55元，將按等額基準抵銷相關應收款項，且在抵銷應收款項前，若任何清償物業發生不利變動，本公司將有酌情權拒絕抵銷等額的債務。由於債務抵償框架協議生效日期後不久部分清償物業即被政府或中國法院沒收或凍結，且本集團亦已自行拒絕清償本集團基於市場調查認為不再具備理想銷售條件的部分清償物業，故本集團根據債務抵償框架協議僅成功結清應收款項人民幣288,247,149.29元。就根據債務抵償框架協議轉讓的物業而言，於本公告日期，本集團已成功出售價值人民幣9,220,488元的物業。

經過不懈努力，本集團與榮盛發展集團達成協定訂立2025年債務抵償框架協議以結清餘額。2025年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相關債務。完成2025年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。近年來，中國城鎮化進程持續深化，城市群人口集聚效應顯著增強。重點城市經濟活力提升帶動人口持續流入，疊加住房政策優化促進資源高效配置，住宅實際入住率穩步提高。(i)居民在購置住宅後，通常基於家庭出行需求後配置私家車輛，從而推動配套停車位購買需求增長。(ii)中國政府大力推廣新能源汽車，通過購車補貼、稅收減免等政策激勵，以及充電基礎設施的規模化建設與技術迭代，顯著刺激居民新能源汽車購買意願。此類車輛對固定充電車位的剛性需求，進一步強化了住宅區產權停車位的市場價值。(iii)本集團作為專業物業管理服務商，依託在管項目的車輛管理經驗，具備精準識別業主停車位需求的能力。(iv)為高效盤活存量資產，並已組建專業化銷售團隊設立房產經紀部門，核心成員擁有多多年不動產銷售經驗，可針對性推進清償物業去化。(v)本集團亦考慮未來將停車位等清償物業通過抵償方式出售給下游供應商等，進一步去化清償物業。儲藏間通常位於住宅地下，主要用於擴展住宅空間，滿足居民對於存放閒置物品、擴展家居空間、滿足個人愛好等用途。由於儲藏間較同等位置的住宅而言，每平方米價格更低，因此可以作為居民購置住宅時的有益補充。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或關連交易，本公司將遵守上市規則的相關規定。

就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進行的任何進一步交易而言，於訂立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具體協議前，本公司將(i)對榮盛發展集團相關成員公司的流動資金及支付能力進行財務盡職調查；(ii)就榮盛發展集團該等成員公司涉及的法律糾紛進行法律盡職調查；及(iii)在可行情況下要求預付款安排。倘本公司認為榮盛發展集團的相關成員公司涉及重大法律糾紛或流動資金受限，本公司將不會與榮盛發展集團的相關成員公司訂立具體協議。儘管本集團已作出許多努力，自2025年1月1日起及於本公告日期，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到期款項為人民幣68.8百萬元，其中人民幣35.5百萬元已根據相關條款支付。就未付款項而言，本集團正與榮盛發展集團積極溝通及維持建設性對話，並將考慮根據相關條款採取一切必要法律措施收回未付款項。

本公司一直採取積極措施於相關款項到期後收回餘額，包括但不限於(i)多次發送催款函要求還款；(ii)安排現場催收人員前往榮盛發展集團違約成員公司的辦公室催促還款；(iii)要求榮盛發展集團的相關違約成員就以現金結算相關逾期應收款項尋求中國相關政府部門的同意；及(iv)對榮盛發展集團的相關違約成員公司提起訴訟或向法院申請凍結相關成員公司的財產。儘管已採取上述措施，本集團仍無法向榮盛發展集團收回所有未償還應收款項，原因如下：(i)在大多數情況下，榮盛發展集團的若干違約成員公司在未經中國相關政府部門事先同意的情況下，實際上不可能根據「保證交付」政策規定以現金向本公司結算未償還應收款項。事實上，榮盛發展集團的相關違約成員已尋求有關同意，但鑒於當時的市況，未能獲得中國相關政府部門的任何同意；及(ii)就訴訟而言，本公司向榮盛發展集團的不同違約成員公司提起數百起訴訟是不切實際的，原因是法院訴訟一般需時超過一年，且如此行事的成本亦非常高。即使判決對本公司有利，榮盛發展集團該等違約成員公司可供強制執行的主要資產仍為物業，在某些情況下，考慮到有許多其他債權人也在對該違約成員公司提起訴訟，該等公司可能會留下很少的物業可供強制執行。因此，2025年債務抵償框架協議為結算餘額的更佳方法，因為其為本集團提供機會及時選擇及收購榮盛發展集團的可出售資產，而不會產生大量行政成本。訂立2025年債務抵償框架協議將可讓本公司收回餘額，且清償物業已由獨立估值師估值，估值金額為人民幣1,075,506,060.00元，高於2025年債務抵償框架協議項下的債務清償金額人民幣1,069,874,840.76元。2025年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。截至2025年債務抵償框架協議日期，就未清償餘額人民幣192百萬元，本公司一直與榮盛發展集團積極溝通並保持建設性對話。本公司將繼續監察榮盛發展集團的流動資金，並將採取一切必要法律措施以現金收回未清償餘額。同時，倘本公司知悉榮盛發展集團有任何其他有價值資產，本公司將考慮與榮盛發展集團達成另一份債務抵償協議以清償未清償餘額。

儘管自2021年以來中國房地產行業低迷，但中國政府一直持續出台經濟政策以支持房地產行業及宏觀經濟。為應對這一形勢，中共中央政治局於2024年9月召開會議，提出推動房地產市場止跌企穩，並推出「四個取消、四個降低、兩個增加」政策組合拳，以促進房地產行業需求提升和健康發展，包括(i)取消限購、取消限售、取消限價、取消普通住宅和非普通住宅標準；(ii)降低住房公積金貸款利率0.25個百分點，降低住房貸款首付比例，降低存量貸款利率，減輕購房稅費負擔；及(iii)新增100萬舊房改造貨幣結算，將「白名單」項目信貸規模增加至人民幣4萬億元。2024年11月，中國財政部、國家稅務總局、住房和城鄉建設部發布多項稅收政策，促進房地產市場平穩健康發展。隨後，中國地方政府跟進出台了放寬限購、促進存量房銷售、優化公積金政策等地方配套措施。政策影響初步顯現，中國部分城市成交量回升，房價環比止跌。預期中國政府將進一步出台促進房地產行業健康發展的政策，未來十年房地產行業及市場需求將逐步恢復。經考慮上述因素後，銷售清償物業及根據債務抵償框架協議轉讓的未售出物業的預期時間表如下：

截至12月31日止年度

變現價值
(人民幣
百萬元)

2025年	40
2026年	60
2027年	85
2028年	115
2029年	130
2030年	130
2031年	150
2032年	150
2033年	160
2034年	160
2035年	169

於清償物業售罄前，本公司亦將考慮將清償物業出租予本集團在管項目的住戶。對於在本集團在管項目生活之業主及租戶而言，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及有效地與潛在客戶互動，並可更加有效促進向彼等出租清償物業。本集團現有一個房地產經紀代理業務部門。於最後實際可行日期，本集團在全國擁有一支由超過45名僱員組成的代理團隊，涵蓋市場營銷、代理及銷售的全方位服務。其中半數僱員擁有超過5年的房地產經紀經驗。截至2024年12月31日止年度，本集團代理團隊已成功完成超過10,000個停車位的租賃。本公司相信透過現有房地產經紀代理業務部門，並藉助其代理團隊，可更深入地瞭解客戶的實際需求，並充分利用物業「一站式」服務的優勢以出租未售出的清償物業。

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2025年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2025年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(i)社區服務；(ii)商企服務；(iii)城市服務；及(iv)服務周邊。

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。

上市規則的涵義

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2025年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14.69(4)(b)條，清償物業並非附有可識別收入來源的創收資產。

由於2025年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100%，故收購事項構成本公司的非常重大收購事項，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2025年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)2025年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2025年債務抵償框架協議中擁有重大利益，亦無董事已就批准2025年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)2025年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2025年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2025年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)2025年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2025年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2025年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2025年7月15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：

「2025年債務抵償 框架協議」	指	本公司與榮盛發展訂立的日期為2025年6月18日的債務抵償框架協議
「收購事項」	指	根據2025年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
「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
「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2025年債務抵償框架協議
「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	獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事構成，以就2025年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建議
「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2025年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建議
「獨立股東」	指	無需在臨時股東大會上就涉及2025年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、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上列各方概無關連的人士或(如屬公司)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，該協議於2023年3月2日獲重續
「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，該協議於2023年3月2日獲重續
「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
「餘額」	指	有關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提供服務的應收款項餘額為人民幣1,262,070,228.11元

「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日在中國成立的股份有限公司，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	2025年債務抵償框架協議項下本集團擬收購的12,689個停車位、5,479套儲藏間及112套住宅、公寓及商業單位
「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
「未清償餘額」	指	收購事項完成後仍未結清的餘額人民幣192百萬元
「%」	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，2025年6月18日

於本公告日期，執行董事為耿建富先生、劉紅霞女士及隆小康先生；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。