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之內容概不負責，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倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

Ling Yue Services Group Limited
領悅服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2165)

須予披露交易
透過公開招標收購四川的土地

背景

茲提述本公司日期為2026年10月28日的公告，內容有關建議收購由西昌市自然資源局透過公開招標出售的該土地的土地使用權(即土地收購)(「**該公告**」)。除另有界定外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。截至本公告日期，公開招標程序已完成。本集團已成功標得該土地，最終中標價為人民幣98百萬元。

土地收購

於2026年10月29日(交易時段後)，本公司就成功標得該土地及土地收購的條款與西昌市自然資源局訂立成交確認書，其主要條款載列如下。

訂約方：

西昌市自然資源局(作為出讓方)；

西昌市土地儲備交易中心(作為拍賣人)；及

本公司(作為買方)。

經作出一切合理查詢後，就董事深知、盡悉及確信，西昌市自然資源局及西昌市土地儲備交易中心均為中國政府機構，且於本公告日期均為獨立第三方。

將予收購的資產： 本公司已同意收購，而西昌市自然資源局已同意出售該土地的土地使用權。

該土地位於中國四川省西昌市第三小學北側，地盤面積為9,474.32平方米。該土地指定為普通商品住房用地(二類)，出讓期限為70年。該土地的綜合容積率須大於1.0，小於或等於1.6。

代價： 代價(即最終中標價)為人民幣98百萬元，較官方公開招標起拍價人民幣69.88百萬元(包括稅項)溢價約40%。本集團經考慮(其中包括)以下因素後，認為該土地的投標價格屬公平合理：(i)計及該土地鄰近西昌市第三小學、最終中標價及估計開發成本後，擬於該土地進行的低層住宅開發項目的預期回報；(ii)中國四川省及周邊地區的現行物業市場狀況；及(iii)該土地的位置及發展潛力。釐定投標價格時並無參考任何獨立估值。

土地收購的代價將由本集團內部資源撥付。

付款條款

根據成交確認書，土地收購的代價須按以下方式支付：(i)其中50%須於2026年11月29日前支付；及(ii)餘下50%須於2027年4月29日前支付。

於2026年10月28日，本公司已根據西昌市自然資源局的公開招標規定，向其支付人民幣14百萬元的保證金，該項保證金將用作結算土地收購的代價。

土地使用權出讓期限及該土地的用途

普通商品住房用地(二類)，出讓期限為70年。

土地收購的理由及裨益

該土地位於中國四川省西昌市的優越地段，交通便利且配套設施完善，為目前西昌市土地供應中稀缺的地塊。倘本公司於相關公開招標中成功中標，擬將該土地作住宅用途開發，並於市場上出售物業。

本公司目前於西昌經營物業管理服務業務，並於該市擁有現有客戶群，為物業開發提供一定的客戶資源。西昌房地產市場整體維持穩健，且考慮到該地塊處於西昌的理想地段，所提供的優質商業產品預計將吸引本公司現有物業管理客戶再次置業，同時吸引新客戶。

預計該項目開發將帶來潛在投資回報，並為本公司及股東創造更高的財務回報。

董事(包括獨立非執行董事)認為，成交確認書的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，按一般商業條款進行，且符合本公司及股東的整體利益。

訂約方資料

本公司

本集團主要於中國從事提供物業管理服務、非業主增值服務及住宅及非住宅物業的社區增值服務。

西昌市自然資源局

西昌市自然資源局為中國政府部門，亦為該土地的賣方，負責與土地出讓相關的工作，包括信息披露、資料審核、確認交易資格，以及就出售該土地簽署土地使用權出讓合同。

西昌市土地儲備交易中心

西昌市土地儲備交易中心為西昌市自然資源局的直屬部門，後者為中國政府機構，負責(其中包括)中國四川省國有土地使用權的土地規劃、出讓及轉讓的審批管理，以及頒發各類土地證書。

上市規則的涵義

由於土地收購的最高適用百分比率超過5%但低於25%，土地收購構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

釋義

在本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「成交確認書」	指	西昌市自然資源局、西昌市土地儲備交易中心與本公司將就本公司成功標得該土地及土地收購的條款訂立的確認書
「最終中標價」	指	根據成交確認書的土地收購最終中標價，即人民幣98.00百萬元
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士，且獨立於本公司及本公司或其任何附屬公司的董事、最高行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自的聯繫人，並與上述各方概無關連的第三方
「土地收購」	指	透過公開招標向西昌市自然資源局收購該土地的土地使用權

承董事會命
領悦服務集團有限公司
董事長
劉玉奇

香港，2026年10月29日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事劉玉奇先生及羅紅萍女士；非執行董事王濤女士及侯三利女士；以及獨立非執行董事羅瑩女士、胡寧先生及張光虎先生。