

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份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)

補充公告

茲提述領悅服務集團有限公司(「本公司」)日期為2026年4月8日之公告(「該公告」)。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

董事會謹此就注資協議提供以下補充資料。

有關興晟華商墊款、項目預付款項及餘額之進一步資料以及釐定基準

董事會謹此澄清，於2026年3月1日，興晟華商已向該項目墊付合共約人民幣244,928,420元(「興晟華商墊款」)。

興晟華商墊款之明細詳情如下：(i)投標保證金：人民幣63,000,000.00元；(ii)土地出讓金第一部分：人民幣156,658,320元；(iii)與土地出讓金有關的土地指標款、指標服務費及招標代理服務費：人民幣9,878,056.55元；(iv)城市基礎設施配套費及其他建設成本：人民幣14,828,330.38元；(v)銷售及行政開支：人民幣307,892.43元；(vi)稅項：人民幣200,826.99元，賬戶結餘逾人民幣54,993.65元。

項目預付款約為人民幣58,732,105元(即於2026年2月28日的股東出資總額244,928,420元扣除原股東的註冊資本出資人民幣10,000,000元後人民幣234,928,420元的25%)，該款項為匯宸景樾應向興晟華商支付的金額，有關金額乃根據注資協議所規定，於注資完成時匯宸景樾在目標公司持有的25%股權計算得出。

從2026年3月開始土地款及後續投資餘額約為人民幣104,213,820.94元，其明細詳情如下：(i)土地出讓金的第二部分：人民幣94,139,280.00元；及(ii)契稅：人民幣10,074,540.94元。

興晟華商墊款自2025年9月19日(即興晟華商首次向該項目注資當日)起分多期支付。於該公告中列載每筆個別交易的日期及金額並不切實可行。利息自興晟華商支付有關款項之日起就每筆相關墊款款項按年利率6%進行計算，直至緊隨反映注資的工商變更登記完成後當日為止。匯宸景樾應付興晟華商的利息總額為人民幣1,442,094.99元，匯宸景樾已於2026年4月15日將該款項支付予興晟華商。

項目的土地出讓金經政府公開掛牌出讓流程釐定，有關流程涉及招標、拍賣及掛牌程序。相關地塊編號為SLG-(07)-2025-015。

關於年利率6%的釐定基準，董事會認為該利率屬公平合理，理由如下：(a)鑑於房地產行業通常協定的利率高於市場存款利率；及(b)該利率與中國類似無擔保關聯方借貸的現行市場慣例一致。

注資協議中規定的擔保安排

注資協議項下擔保安排以及該等安排如何保障本公司及其股東利益的具體詳情載列如下：

根據注資協議：

- (i) 於發生以下事件時：(i)項目計入容積率的可售住宅建築面積的95%已售出；(ii)整個項目已完成竣工備案；及(iii)項目集中交付後的相關選擇期已開始。待匯宸景樾選擇退出後，訂約方須對項目進行名義清算，以根據協定的利潤分成比例釐定項目的名義淨利潤及歸屬於訂約各方的各自利潤或虧損；

名義淨利潤乃參考項目總收益，經扣除(其中包括)土地成本、開發成本、稅項及附加費、銷售及行政開支、融資成本、非經營性開支及所得稅開支，並計及非經營性收入及其他收入後計算。就此而言，名義淨利潤包括(i)於賬目中入賬的已變現淨利潤；(ii)歸屬於已出售但收益尚未確認的物業的估計淨利潤；及(iii)歸屬於未售物業的估計淨利潤。未售住宅物業及停車位的估計收益，一般分別釐定為過往三個月可資比較物業平均合約售價的95%及80%。

於退出時，匯宸景樾有權優先收取按名義清算所釐定的應佔利潤。於有關分派後，任何餘下賬面利潤及未變現利潤須歸屬於另一方。倘名義淨利潤為負數，另一方須彌補歸屬於匯宸景樾的虧損，從而確保匯宸景樾的出資本金額及股東貸款本金不會受損。

名義利潤分派完成後，匯宸景樾墊付的任何股東貸款須於其選擇退出後30日內全數償還。其後，匯宸景樾須向另一方轉讓其於項目公司的全部股權，金額相等於匯宸景樾實際向項目公司出資的註冊資本及資本公積(如有)的總額。於相關資本額獲退還或股權轉讓代價已支付後，匯宸景樾將不再為項目公司的股東。

- (ii) 匯宸景樾享有優先分配權。模擬淨利潤由三部分組成，分別為已變現淨利潤、已售未結算物業的估計淨利潤，以及未售物業的估計淨利潤。匯宸景樾可優先獲分配其應佔利潤，而該等分配後的剩餘利潤則歸興晟華商所有。
- (iii) 興晟華商(作為原股東)承諾，若模擬清算淨利潤為負數，則興晟華商應向匯宸景樾補足差額，從而確保匯宸景樾的增資本金額及股東貸款本金不會遭受任何損失；本集團並未有出資外的任何擔保。

因此，本集團認為興晟華商(作為原股東)為本集團的投資本金兜底不虧損，且本集團享有在達到以上條件下的優先清算權，進一步保障本集團投資的風險。

本公司進行之盡職調查

本公司為確認上述費用之公平性及合理性而進行之盡職調查工作載列如下：

(a) 第三方專業盡職調查

2026年2月至3月，本公司委聘成都信合聯合會計師事務所(普通合夥企業)進行財務盡職調查、委聘四川善嘉律師事務所進行法律盡職調查，以及委聘北京卓信大華資產評估有限公司進行資產評估。彼等各自的工作範圍包括審查及核實興晟華商就該項目所產生的主要支出。

(b) 土地出讓金

土地出讓金總額包括(i)投標保證金人民幣63,000,000元；(ii)土地出讓金第一部分人民幣156,658,320元；及(iii)土地出讓金第二部分人民幣94,139,280.00元，乃經政府公開掛牌出讓流程釐定，有關流程涉及招標、拍賣及掛牌程序。相關地塊編號為SLG-(07)-2025-015。交易確認書已於2025年10月24日簽署，總交易價格為人民幣313,797,600元(相當於土地出讓金總額)。本公司已核實，交易價格與政府網站刊載的公開記錄及土地出讓合同中規定的金額一致。

(c) 城市基礎設施配套費

成都市政府已按規定標準費率徵收城市基礎設施配套費，金額為人民幣12,214,122.80元。本公司已核實，實際支付金額與適用的政府規定費率一致。

(d) 建設成本

施工合同經履行競爭性招標／報價程序後執行。相關第三方專業機構已將建設成本與當前市場價格進行對比。

(e) 交易服務費及行政開支

該等費用乃按照與政府機關及第三方服務供應商所訂立合約中規定的金額支付。交易服務費合計為人民幣1,267,546.55元，包括招標代理服務費人民幣1,224,494元及指標服務費人民幣43,052.55元，上述金額已比對中國建設銀行出具的付款憑證予以核對。其餘費用已比對項目明細賬及第三方付款記錄予以核對。

基於上述盡職調查程序，董事會認為已執行充分的工作，以確認相關金額的公平性及合理性。

董事會對注資協議及其項下擬進行之交易的意見

鑑於上述情況，董事會認為本公司將承擔的上述出資屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益，理由如下：(a)按比例出資：匯宸景樾的所有財務出資(包括注資、償還款項及貸款)均嚴格按照注資完成後匯宸景樾於目標公司持有的25%股權比例計算，董事會認為此安排屬公平且在商業上屬合理；(b)無外部融資／項目不涉及負債：該項目不涉及任何銀行借款或其他外部融資，顯著降低了本集團的財務風險；(c)近期收入展望：該項目已於2026年6月開始預售，預計投資回報將符合預期；(d)成都市場機遇：該項目位於成都市雙流區九江新城片區，該片區為成都「南拓」戰略的核心區域。2025年，該區域錄得地區生產總值人民幣1,307.6億元，名義增長率為5.37%，人口增長率位居全市首位。該區域受益於完善的交通網絡(雙流機場及七條地鐵線路)、雄厚的產業支撐(規模超人民幣1,300億元的航空經濟產業集群)以及完善的教育設施(雙流區為成都市唯一提供免費K-15教育的區域)。董事會認為該項目具備有利條件，能夠捕捉對區內優質住宅的需求；(e)本集團有優先退出權以及興晟華商已承諾保證匯宸景樾的注資本金及股東貸款本金不會遭受任何損失，從而為本公司提供額外的下行保障；(f)本公司投資資金為自有資金，不涉及動用募集資金。

該項目的進一步詳情

該項目為位於成都市雙流區九江新城片區的住宅開發項目，詳情如下：(1)開發性質：該項目指定為二類城鎮住宅用地，佔地面積為19,134.49平方米，規劃可售建築面積為38,268.98平方米(容積率2.0)。(2)目標買家：該項目定位為成都城南的優質宜居住宅開發項目，主要面向雙流區及周邊區域有自住需求的改善型購房者，包括受惠於航空經濟、電子資訊行業等產業集群發展的中高收入家庭，以及重視教育設施且以家庭為重心的購房者。(3)營銷及銷售策略。該項目將透過線上線下相結合的渠道進行推廣，並以該項目鄰近九江新城小學及雙流中學龍渡校區、環城生態區的生態優勢，以及便捷的地鐵交通網絡(3號線、17號線及19號線)作為核心賣點。

正如該公告所披露，該項目已取得所有必要的許可證，包括國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。該項目的建設及開發已於2025年10月啟動，2026年5月29日已取得預售證，總體項目預期於2028年第一季度前完成竣工驗收及竣工備案，並預計於2028年上半年開始向買家集中交付。

董事會決定本集團透過注資參與物業開發，主要基於以下考量因素：(a)與現有物業管理業務的協同效應：本集團的主營物業管理服務業務為其帶來龐大的潛在客戶群，並使其深入了解住戶的需求及偏好。這些對市場的見解使本集團能夠於項目規劃階段就產品設計、單元配置及社區配套設施提供具前瞻性及專業的建議，從而提升最終產品的競爭力；(b)緊貼市場：作為物業管理服務提供商，本集團具備獨特優勢，能夠了解置業人士不斷變化的偏好，彼等之偏好愈發側重於品質、配套設施、生態環境及服務標準。本集團能夠使產品設計貼合該等市場需求，預期此舉將提升該項目的市場吸引力及銷售表現；(c)審慎及嚴選方針：本集團並不打算大舉擴展物業開發業務，而是計劃採取針對具體項目制定不同策略的方法，並專注於依託區域基本面、差異化定位及符合實際需求假設並且經過篩選的機遇。董事會認為，當前市場調整週期帶來以具吸引力的估值投資個別項目之機遇，尤其是該等無債務且可提供明確投資回報的項目。董事會進一步指出，此項投資屬有選擇性地參與單一項目，且本集團目前並無計劃大舉拓展物業開發業務。

有關匯宸景樾的進一步資料

匯宸景樾於2025年12月8日在中國註冊成立，並為本公司(股份代號：2165)的全資附屬公司。於本函件日期，匯宸景樾已取得於中國進行物業開發所需的資質。然而，該項目為匯宸景樾的首個物業開發項目。於訂立注資協議前，匯宸景樾未曾承接任何其他物業開發項目。

儘管匯宸景樾過往未曾承接任何物業開發項目，董事會認為本集團透過以下因素具備參與該項目所需的相關專業知識及經驗：(a)物業管理專長：本集團擁有多多年為住宅及非住宅物業提供物業管理服務的經驗，並對住宅物業最終用戶的需求積累了深入的了解，涵蓋設計、佈局、社區配套設施及服務配置等方面；(b)產品設計建議：本集團能夠憑藉其物業管理經驗，就產品設計及銷售策略提供專業建議，從而提升該項目的質量及市場銷量；(c)營運監督能力：作為具備管理及監督其所管理物業營運經驗的財務投資者，本集團擁有監督目標公司財務管理及日常營運的能力；及(d)執行董事的物業開發背景：本公司執行董事具備物業開發的專業背景及經驗，使其能夠就本集團參與該項目提供專業指導及監督，且彼等曾參與地產項目的開發及創辦地產企業。董事會進一步指出，該項目的經營開發由興晟華商主導，因此本集團的角色主要為履行管治與監督職能的財務投資者，而非主要開發商。這項安排恰當地反映了本集團目前參與物業開發所處的階段。

承董事會命
領悅服務集團有限公司
主席
劉玉奇

香港，2026年8月14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及胡寧先生。