

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)

有關持續關連交易之更新公告

茲提述領悅服務集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)日期為2025年11月17日之公告(「該公告」)，內容有關重續本集團現有持續關連交易。除另有界定者外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

背景

誠如該公告所披露，於2025年11月15日，本公司與領地控股訂立2026年領地控股集團物業管理服務框架協議，以及與劉玉輝先生訂立2026年劉先生物業管理服務框架協議，以重續2023年物業管理服務框架協議，年期自2026年1月1日起至2028年12月31日(包括首尾兩天)。

由於2026年領地控股集團物業管理服務框架協議及2026年劉先生物業管理服務框架協議項下擬進行的交易性質相似，因此應根據上市規則合併計算。由於2026年物業管理服務框架協議項下合併建議年度上限的最高適用百分比率超過5%，故2026年物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

自該公告日期以來，本公司一直在編製及敲定有關2026年物業管理服務框架協議的通函。由於需要額外時間敲定將載入通函的資料，故於本公告日期，通函尚未寄發予股東，股東特別大會尚未召開，且尚未取得獨立股東的批准。

違反上市規則

在取得獨立股東批准前，自2026年1月1日起，本集團已根據個別服務合同繼續向領地控股集團及相關聯營公司提供部分物業管理服務。就此，董事會已採取措施控制交易範圍及規模，包括主動退出若干物業管理項目，以及削減相關服務的人手水平及資源分配，意在將實際交易金額維持在僅構成上市規則第14A.76條項下符合最低豁免水平之交易。

然而，於截至2026年6月30日止六個月，2026年物業管理服務框架協議項下產生的實際交易金額已導致最高適用百分比率超過5%。該期間產生的實際交易金額主要歸因於領地控股集團及有關聯營公司就本集團管理的未售物業而應付的空置費。由於本集團為整個住宅開發項目(包括所有公共區域及設施)提供物業管理服務，故不能選擇性地僅向已售單位提供該等服務。

就仍未售出的單位而言，物業開發商有責任代替個別業主向本集團支付物業管理費(即空置費)。由於本集團為領地控股集團及有關聯營公司管理超過60個物業項目，即使個別項目的空置率相對較低(若干項目介乎約2%至5%)，惟由於龐大數量項目產生的累積效應，整個組合的總空置費仍然屬重大。

儘管董事會已採取措施退出部分項目以限制交易金額增加，且本集團自2025年起並無與領地控股集團訂立任何新的物業管理項目，但本集團無法迅速退出所有剩餘項目，因為退出需要根據中國物業管理法規辦理正式程序，包括法定通知期、向繼任物業管理公司移交以及取得相關業主委員會及住房主管部門的批准。

由於最高適用百分比率已超過5%且尚未取得獨立股東的批准，董事會已獲告知，繼續進行該等交易構成違反上市規則第14A.36條及第14A.54條（「違反事項」）。本公司承認違反事項，並承認其本應在監控交易金額方面更加審慎，且本應更及時地採取行動以確保遵守上市規則。

本公司將在切實可行情況下盡快向股東寄發通函並召開股東特別大會。有關違反事項的進一步詳情、本公司採取的補救措施以及獨立董事委員會及獨立財務顧問的意見將載列於通函內。

承董事會命
領悅服務集團有限公司
董事長
劉玉奇

香港，2026年8月28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。