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)

建議透過公開招標收購四川的土地

建議土地收購

董事會宣佈，本公司將於2026年11月6日就建議收購由廣元市自然資源局透過公開招標出售的該土地(即「建議土地收購」)的土地使用權提交標書。

根據公開招標公告所載規定，中標者須於公開招標公告規定的相關期限內，就建議土地收購與廣元市自然資源局簽署成交確認書及土地使用權出讓合同。

公開招標

本公司將根據廣元市自然資源局的規定，於網上出讓系統開展公開招標程序。有意投標者須符合公開招標公告所載的資格準則，並須向廣元市自然資源局支付人民幣43.522百萬元的保證金。倘中標，該項保證金將用作結算建議土地收購的最終中標價；否則，保證金將不計利息退還予落標者。

公開招標公告已於2026年9月23日及2026年10月10日在網上出讓系統網站公佈。

截至本公告日期，本公司尚未與廣元市自然資源局訂立任何安排或合約。於中標並簽署土地使用權出讓合同後，本公司將根據上市規則第14章的規定另行刊發公告。

投標價格

建議土地收購的公開招標起拍價為人民幣217.61百萬元(不包括稅項)。本公司將於適當時候根據上市規則第14章的規定，就本公司的投標價另行刊發公告。於本公告刊發後，本公司將按公開招標公告的要求支付金額為人民幣43.522百萬元的投標保證金。

該土地

該土地位於中國四川省廣元市利州區萬緣路以東、東方鷺島小區以南、白龍路以西，總地盤面積為32,969.92平方米。該土地指定作城鎮住宅、商服，出讓期限分別為城鎮住宅用地70年、商服用地40年。該土地的綜合容積率須介乎1.0至2之間。

資金來源

建議土地收購的代價將由本集團內部資源撥付。

建議土地收購的理由及裨益

該土地位於中國四川省廣元市東區的優越地段，交通便利且配套設施完善，為目前廣元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，擬將該土地開發為商住用途，並於市場上出售物業。

本公司目前於廣元經營物業管理服務業務，並於該市累計穩固的客戶群，為物業開發提供一定的客戶資源保障。廣元房地產市場整體維持穩健，且考慮到於該地塊處於廣元的理想地段，提供的優質住宅產品預計將吸引本公司現有物業管理客戶再次置業，同時帶動新客戶。

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。

因此，董事認為建議土地收購屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

一般資料

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。

廣元市自然資源局

廣元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。

上市規則的涵義

根據建議土地收購的公開招標起拍價，建議土地收購的一個或多個適用百分比率將超過25%但均低於100%。因此，建議土地收購(倘落實)將至少構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准的規定。

經作出一切合理查詢後，就董事深知、盡悉及確信，概無股東或彼等各自的任何聯繫人於建議土地收購項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，概無股東須於批准建議土地收購的決議案中放棄投贊成票。

倘本公司成功標得建議土地收購，且該交易仍為本公司的主要交易，則本公司(i)將根據最終中標價刊發進一步公告及通函，並重新遵守上市規則第14章下的所有適用規定；及(ii)擬根據上市規則第14.44條取得股東書面批准，以代替舉行股東大會。

倘在競投過程中，當時標價導致任何適用百分比率達到100%或以上，根據上市規則第14章，建議土地收購將構成本公司的非常重大收購事項。在此情況下，本公司將不會繼續參與競投程序，且不會進行建議土地收購。

由於建議土地收購未必會進行，股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

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：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	領悅服務集團有限公司(前稱為領悅集團有限公司)，在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2165)
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「該土地」	指	位於中國四川省廣元市利州區萬緣路以東、東方鷺島小區以南、白龍路以西，地盤面積32,969.92平方米的編號為510802022001GB00016號的地塊
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「網上出讓系統」	指	中國土地市場網，為中國發佈土地供應及交易信息的官方國家平台，由自然資源部不動產登記中心營運
「容積率」	指	所有建築物的總建築面積(不包括地下建築面積)與其地盤面積的比率
「中國」	指	中華人民共和國
「建議土地收購」	指	建議透過公開招標向廣元市自然資源局收購該土地的土地使用權

「公開招標公告」	指	於2026年9月23日及2026年10月10日在網上出讓系統網站發佈有關建議土地收購的公開招標公告
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股東
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「廣元市自然資源局」	指	廣元市自然資源局，為中國政府部門
「%」	指	百分比

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11月6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。