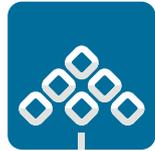


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



碧桂園服務
COUNTRY GARDEN SERVICES

COUNTRY GARDEN SERVICES HOLDINGS COMPANY LIMITED

碧桂園服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：6098)

內幕消息

資產減值、盈利警告及預期分紅派息

此公告乃碧桂園服務控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.09(2)(a)條及香港法例第571章《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第XIVA部內幕消息條文(定義見上市規則)而作出。

2025年計提資產減值

根據近期對本集團財務狀況的審視，基於謹慎性原則，本公司董事會(「董事會」)謹此通知本公司股東及潛在投資者，基於本集團截至2025年12月31日止十二個月未經審核綜合管理賬目(「管理賬目」)，本集團已根據香港財務報告準則對商譽進行減值測試，並根據減值測試結果對本公司之非全資附屬公司碧桂園滿國環境科技集團有限公司(「滿國」)的剩餘商譽賬面餘額進行全額計提減值，減值金額約人民幣968.9百萬元(「商譽減值」)(2024年同期：約人民幣990.0百萬元)。上述商譽減值主要由於滿國部分客戶回款周期持續增加，經營現金流未見明顯改善，本集團主動調整經營策略，戰略性收縮有關業務。

基於管理賬目，預計此項商譽減值將導致本集團截至2025年12月31日止財政年度（「本年度」）淨利潤減少約人民幣968.9百萬元，惟此項減值不會計入本公司股東應佔核心淨利潤*。此外，商譽減值是一項非現金項目，對本集團的現金流量、營運不構成直接影響，惟最終影響仍以經審核業績為準。

上述計提資產減值的確切金額尚未經審計，有關金額確定後須經本公司審計委員會及本公司董事會審閱及批准。本公司將就計提資產減值於必要時刊發進一步公告以知會其股東及潛在投資者。

2025年度業績盈利警告

董事會謹此知會本公司股東及潛在投資者，基於對截至2025年12月31日止十二個月之本集團未經審核綜合管理賬目及目前可得資料的初步評估，預期截至2025年12月31日止十二個月，本集團將錄得未經審核綜合收入約人民幣48,200.0百萬元至人民幣48,500.0百萬元（2024年同期：約人民幣43,992.9百萬元），較2024年同期增長9.6%至10.2%。該增長主要是由於本集團通過有效的市場拓展以及精細化運營，物業管理服務、社區增值服務及「三供一業」業務收入在本年度實現穩健增長。

另一方面，預期截至2025年12月31日止十二個月，本集團將錄得(i)未經審核淨利潤（「淨利潤」）約人民幣450.0百萬元至人民幣650.0百萬元（2024年同期：約人民幣1,874.5百萬元）；(ii)未經審核歸屬於本公司股東的淨利潤約人民幣500.0百萬元至人民幣700.0百萬元（2024年同期：約人民幣1,808.4百萬元）；該等下降主要是由於(i)因本集團主動清理長賬齡的貿易應收款，導致貿易應收款項的信用減值損失增加；及(ii)過往年度實施收併購所形成的業績承諾相關的或有對價公允價值變動收益於本年度較2024年同期減少。

預期截至2025年12月31日止十二個月，本集團將錄得未經審核本公司股東應佔核心淨利潤*約人民幣2,400.0百萬元至人民幣2,700.0百萬元（2024年同期：約人民幣3,038.1百萬元）。該下降主要是由於上文所述淨利潤下降原因(i)導致。

本集團以提升客戶滿意度為核心，加強項目層面的精細化管理與投入，對業務進行數字化改造實現降本增效，核心業務基本面保持穩健，於本年度，本集團未經審核毛利約人民幣8,200.0百萬元至人民幣8,700.0百萬元(2024年同期：8,400.6百萬元)。

於本年度，本集團財務狀況穩健，經營活動所得現金流量表現健康，流動性儲備充裕。根據管理賬目，初步估計本集團截至2025年12月31日止十二個月未經審核之經營活動所得現金淨額不低於約人民幣2,400.0百萬元(2024年同期：約人民幣3,873.1百萬元)；預期截至2025年12月31日，本集團未經審核之銀行存款(即現金及現金等價物、定期存款、受限制銀行存款)及結構性存款的總額不低於人民幣17,700.0百萬元(於2024年12月31日：約人民幣18,178.6百萬元)。

由於本公司現時仍在編製及擬定本集團截至2025年12月31日止十二個月之年度業績，故本公告所載資料僅以本公司之管理團隊根據本集團截至2025年12月31日止十二個月之未經審核綜合管理賬目及目前可得資料作出之初步評估為依據，未經本公司核數師確認、審閱或審核，亦未經本公司審核委員會審閱，因此或會作出調整。

股東及潛在投資者務請仔細閱讀本公司截至2025年12月31日止十二個月之年度業績公告，該公告預期於2026年3月下旬刊發。

預期分紅派息及購回股份完成情況

誠如本公司有關截至2025年6月30日止六個月之未經審核中期業績的公告所題述，董事會建議，在符合本公司股息政策的前提下，2025年度派息目標將參照本集團2025年度本公司股東應佔核心淨利潤*的60%進行現金派息。

為進一步維護本公司股東利益，彰顯本公司的長期投資價值，董事會預期，在符合本公司股息政策及取得相關批准的前提下，2026年度派息目標將以不低於人民幣15億元進行現金派息。最終派息金額及其支付安排仍須視乎本集團經營業績、營運資金需求，以及董事會及／或股東批准等因素而定。待派息金額及相關安排確定後，本公司將適時另行刊發公告。

本公司董事會亦欣然宣告，誠如本公司日期為2025年3月27日有關於公開市場購回及／或購買股份之意向的公告所題述，在2025年3月28日至本公告日期間，本公司已使用不少於人民幣5億元在公開市場購回本公司87,996,000股份。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務須審慎行事。

* 剔除以股份為基礎的付款開支、收併購帶來的無形資產—合同及客戶關係、保險經紀牌照及品牌的攤銷成本、商譽及其他無形資產減值、向第三方提供的股權質押貸款減值、處置子公司損益、對外擔保預計損失、應收關聯方款項減值撥備或轉回及業績承諾相關的或有對價公允價值損益後歸屬於本公司股東的核心淨利潤。

董事謹此強調，本公司股東應佔核心淨利潤*並非根據國際財務報告準則計量或按其呈列，但該非國際財務報告會計準則財務計量(「非國際財務報告會計準則計量」)在與對應的國際財務報告會計準則財務計量並列呈現時，可為投資者及管理層提供有用的信息。然而，使用該非國際財務報告會計準則計量作為分析工具具有局限性，呈列該非國際財務報告會計準則計量，不應被獨立地考慮或被視為替代根據國際財務報告準則所編製及呈列的財務資料。

承董事會命
碧桂園服務控股有限公司
總裁兼執行董事
徐彬淮

中國佛山，2026年2月27日

於本公告日期，本公司執行董事為徐彬淮先生(總裁)及肖華先生。本公司非執行董事為楊惠妍女士(主席)。本公司獨立非執行董事為梅文珏先生、芮萌先生、陳威如先生及趙軍先生。