

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  
盈利警告**

本公告乃本公司遵照上市規則第13.09條及證券及期貨條例第XIVA部內幕消息條文(定義見上市規則)而作出。

董事會謹此知會本公司股東及潛在投資者，基於對截至2024年6月30日止六個月之本集團未經審核綜合管理賬目及本公司目前可得資料的初步評估，預期截至2024年6月30日止六個月，本集團將錄得未經審核綜合收入約人民幣20,900.0百萬元至人民幣21,200.0百萬元，未經審核期內淨利潤約人民幣1,470.0百萬元至人民幣1,650.0百萬元，未經審核歸屬於本公司股東的淨利潤約人民幣1,360.0百萬元至人民幣1,550.0百萬元及未經審核剔除關聯方貿易應收款減值撥備後的歸屬於本公司股東的核心淨利潤\*約人民幣1,700.0百萬元至人民幣1,870.0百萬元。同時，預期於2024年6月30日，本集團將錄得未經審核銀行存款和現金及現金等價物總額不低於人民幣12,200.00百萬元，及預期截至2024年6月30日止六個月，本集團將錄得未經審核經營活動所得現金淨額不低於人民幣100.0百萬元。

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。

本公司董事會(「董事會」)謹此知會本公司股東及潛在投資者，基於對截至2024年6月30日止六個月之本集團未經審核綜合管理賬目及本公司目前可得資料的初步評估，預期截至2024年6月30日止六個月，本集團將錄得未經審核綜合收入約人民幣20,900.0百萬元至人民幣21,200.0百萬元(2023年同期：約人民幣20,733.1百萬元)，較2023年同期有所淨增長。該淨增長主要由於本集團物業管理服務、社區增值服務及「三供一業」業務收入綜合增加，疊加本集團主動壓降關聯方業務規模導致非業主增值服務收入大幅下降，城市服務及商業運營服務收入減少的綜合影響導致。

另一方面，預期截至2024年6月30日止六個月(i)本集團未經審核綜合期內淨利潤(「淨利潤」)約人民幣1,470.0百萬元至人民幣1,650.0百萬元(2023年同期：約人民幣2,488.6百萬元)；(ii)本集團未經審核歸屬於本公司股東的淨利潤約人民幣1,360.0百萬元至人民幣1,550.0百萬元(2023年同期：約人民幣2,351.2百萬元)；及(iii)本集團未經審核剔除關聯方貿易應收款減值撥備後的歸屬於本公司股東的核心淨利潤\*約人民幣1,700.0百萬元至人民幣1,870.0百萬元(2023年同期：約人民幣2,695.3百萬元)。該等下降主要是由於(i)出於謹慎性原則，本集團對若干信用風險顯著上升的客戶(「風險客商」)，於本集團完成履約義務且已收取該等客戶的對價時，方將收取的對價確認為收入導致，同時，對來自於若干獨立第三方風險客商的貿易應收款項增加計提信用減值損失；(ii)本集團持有的若干財務投資相關收益下降；及(iii)外部不利因素影響、企業經營管理因素、由於各業務毛利率不同且其在總收入中的比例發生變化與本集團主動提升服務品質等原因導致本集團業務(主要系非業主增值服務、社區增值服務、商業運營、城市服務等)毛利率下降。本集團將：(i)完善風險項目全週期管控，積極化債追回風險客商歷史應收款並強化信用政策管理，及針對相關獨立第三方風險客商應收款採取更積極的回款化債行動；(ii)儘快完成相應財務投資的處置及回收；及(iii)實行精細化管理提升毛利率、加快開展增值重點市場化業務、開展高質量市場拓展，以鞏固整體盈利能力。

同時，預期於2024年6月30日，本集團將錄得未經審核銀行存款和現金及現金等價物總額不低於人民幣12,200.00百萬元(於2023年12月31日：約人民幣12,939.3百萬元)，該小幅下降主要是由於本集團若干附屬公司償還到期借款降低槓桿及部分資金用於穩健理財和本集團發生資本性開支。綜合上述原因，預期截至2024年6月30日止六個月，本集團將錄得未經審核經營活動所得現金淨額不低於人民幣100.0百萬元(2023年同期：約人民幣2,192.3百萬元)，該顯著下降主要是由於(i)截至2024年6月30日止六個月的淨利潤同比有所下降；及(ii)因風險客

商業業務和外部不利因素使得綜合收費進展有待提升，進而導致應收款增加。儘管如此，良好的現金流仍是本公司核心目標之一，以上變化預計為短期階段性影響，本集團將(i)改善經營毛利率，提升總資產周轉率和優化業務經營模型；及(ii)已針對重點客戶應收賬款採取積極回款措施並卓有成效，相應措施將在未來轉化帶來現金流入，同時本集團將持續努力提升各業務收費率，實施嚴謹的資金運營與賬期管理，力爭在年內逐步改善經營活動所得現金流量水平，並努力達成預定目標。

由於本公司現時仍在編製及擬定本集團截至2024年6月30日止六個月之中期業績，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2024年6月30日止六個月之未經審核綜合管理賬目及本公司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2024年6月30日止六個月之中期業績公告，該公告預期於2024年8月下旬刊發。

**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。**

\* 剔除購股權開支、按公允價值計量且變動計入損益的金融資產的未實現損益、收併購帶來的無形資產—合同及客戶關係及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、處置子公司損失及對外擔保預期信用損失後歸屬於本公司股東的核心淨利潤。

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，2024年8月12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。