

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，概不就因本公告全部或任何部分內容所產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



內 幕 消 息
盈 利 警 告

本公告乃越秀服務集團有限公司(「本公司」)根據第571章《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第XIVA部的內幕消息條文(定義見上市規則)及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)條作出。

本公司(連同其附屬公司統稱「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此知會本公司股東及潛在投資者，根據本集團截至二〇二五年十二月三十一日止年度(「二〇二五財年」)的未經審核綜合管理層賬目的初步評估及董事會目前可獲得的資料，預期二〇二五財年的權益持有人應佔盈利較截至二〇二四年十二月三十一日止年度(「二〇二四財年」)同比下降約20%至25%，而核心淨利潤預期較二〇二四財年下降約45%至50%。核心淨利潤指剔除商譽減值影響的權益持有人應佔盈利。

權益持有人應佔盈利和核心淨利潤的預期下降主要受毛利率下降影響，原因如下：

- (1) 受房地產行業深度調整影響，高毛利的增值業務縮減(如經紀業務)；
- (2) 階段性房屋硬裝業務陸續結算完畢，來自該業務的收入及毛利潤減少；

- (3) 持續投入成本以提升服務品質、穩定商業項目出租率，整體運營支出有所上升；
- (4) 因政策調整導致人工成本增長。

展望二〇二六年，本集團將繼續追求高質量長期增長，積極應對行業調整，實現非住業務高質拓規模，加快調整增值業務，培育利潤增長點，實現結構優化與效益提升，向「客戶信賴的智慧城市服務商」的願景邁出堅實一步。

由於本集團仍在編製及落實其二〇二五財年之年度業績，本公告所載資料僅基於董事會經參考目前可得資料而作出之初步評估，而非基於經本集團核數師審核或審閱之任何數據或資料而作出。董事會在進一步審閱及落實本集團於二〇二五財年之年度業績後，可能會作出調整。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

承董事會命
越秀服務集團有限公司
余達峯
公司秘書

香港，二〇二六年二月十三日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事： 王建輝、張成皓及張勁

非執行董事： 江國雄(主席)及楊昭煊

獨立非執行董事： 洪誠明、許麗君及梁耀文