

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，概不就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之任何損失承擔任何責任。



盈利警告

本公告乃本公司根據《證券及期貨條例》第 XIVA 部的內幕消息條文及上市規則第 13.09(2) 條作出。

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 2015 年 12 月 31 日止年度的未經審核管理層賬目的初步評估及董事會目前可獲得的資料，本集團預期截至 2015 年 12 月 31 日止年度的營業收入約人民幣 220 億元，同比增加約 40%，毛利總額約人民幣 46 億元，同比增加約 12%，但綜合毛利率由截至 2014 年 12 月 31 日止年度的約 26% 預期下降至截至 2015 年 12 月 31 日止年度的約 21%。基於本公告裡所披露的主要原因，預期截至 2015 年 12 月 31 日止年度的權益持有人應佔盈利較截至 2014 年 12 月 31 日止年度同比下降約 50% 至 60%，核心淨利潤(權益持有人應佔盈利不計投資物業重估升值和相關稅項及匯兌損益的影響)同比下降約 20% 至 25%。

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。

本公告乃越秀地產股份有限公司(「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，主要由於：

- (1) 人民幣於2015年下半年持續貶值，而本集團之收入主要源於人民幣，其部份美元及港幣借款按匯率折算所產生的匯兌虧損上升。根據香港會計準則相關規定將部份虧損資本化後，預期計入損益的淨匯兌虧損約人民幣4.5億元；
- (2) 截至2015年12月31日止，預期一項投資物業重估公平值上升稅前約人民幣11.5億元；但另一項投資物業因營運表現低於預期，預期重估公平值下降稅前約人民幣7.9億元，導致年度投資物業重估公平值稅前淨增值合共約人民幣4.5億元，同比減少稅前約人民幣9.5億元；
- (3) 本集團於2014年錄得一項約人民幣4.49億元股權轉讓的收益，而於2015年沒有類似收益，使本期的其他收益淨額同比有較大減少，

預期本集團截至2015年12月31日止年度的權益持有人應佔盈利較截至2014年12月31日止年度同比下降約50%至60%。

本集團預期截至2015年12月31日止年度的營業收入約人民幣220億元，同比增加約40%，毛利總額約人民幣46億元，同比增加約12%。惟因為年內交付項目的產品結構及地域分佈發生變化，導致綜合毛利率由截至2014年12月31日止年度的約26%預期下降至截至2015年12月31日止年度的約21%。

本集團預期截至2015年12月31日止年度核心淨利潤(權益持有人應佔盈利不計投資物業重估升值和相關稅項及匯兌損益的影響)同比下降約20%至25%，主要因為上述第(3)點的其他收益淨額減少、銷售規模擴大而銷售及營運費用相應增加及個別項目計提稅費增加。

針對人民幣匯率的波動，本集團現正審視並調整其資金策略，冀更有效地應對中國迅速調整的金融狀況。再者，由於本集團投資物業重估公平值之增幅淨額為非現金項目，故董事會預期該項下調不會對本集團之營運產生任何重大不利影響。

本公告所載資料僅根據董事會經參考本集團截至2015年12月31日止年度的未經審核管理層賬目及董事會目前可獲得的資料作出初步評估，可能與本集團截至2015年12月31日止經審計的具體財務數據有所不同。經審計的具體財務數據將於本集團刊發其截至2015年12月31日止年度的年度業績時作出披露，預期約為2016年2月底。

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。

代表董事會
越秀地產股份有限公司
董事長
張招興

香港，二零一六年二月五日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事：張招興(董事長)、朱春秀、林昭遠、李鋒、歐俊明及歐韶

獨立非執行董事：余立發、李家麟及劉漢銓