

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。



越秀地產股份有限公司

YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00123)

盈利警告

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，根據本集團截至2024年12月31日止年度的未經審核綜合管理層帳目的初步評估及董事會目前可獲得的資料，預期截至2024年12月31日止年度的權益持有人應佔盈利較截至2023年12月31日止年度同比下降約65%至70%，核心淨利潤較截至2023年12月31日止年度同比下降約50至55%。核心淨利潤是指權益持有人應佔盈利剔除綜合損益表的淨匯兌收益／(虧損)、持續持有投資物業(不含當年處置投資物業)公允值淨增／(跌)值及相關稅項影響及無形資產減值。

權益持有人應佔盈利及核心淨利潤的下降主要基於以下原因：

- (1) 由於受房地產市場持續調整的影響，售樓業務結轉毛利率下跌，其中計提發展中物業及持作出售物業稅前減值撥備約為人民幣22.7億元(相比2023年度同期金額約為人民幣15.7億元)；
- (2) 新增計提個別物業、廠房及設備和使用權資產的稅前減值撥備約為人民幣13.9億元；及

(3) 由於商業經營環境下行，出租率和租金水平不及預期，本集團商業物業錄得稅前淨評估跌值約為人民幣7.3億元。

上述第(1)至第(3)項涉及的資產減值及淨評估跌值對本集團稅前利潤的影響合計約為人民幣43.9億元，均為非現金性質，不會對本集團營運資金造成不利影響。

2024年，面對市場深度調整，本集團全年實現合約銷售約為人民幣1,145億元，克而瑞行業排名進一步上升至第八位。本集團財務狀況保持健康安全，2024年經營性現金流實現淨流入超過人民幣200億元，本集團持續優化債務結構及降低融資成本，「三道紅線」保持「綠檔」，並繼續維持惠譽投資級評級。

展望2025年，本公司將秉持其長期策略，加快銷售和去庫存及精準投資。本公司將持續保持財務穩健和流動性安全，確保經營性現金流淨流入，保持「三道紅線」「綠檔」和投資級評級。

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
越秀地產股份有限公司
余達峯
公司秘書

香港，二〇二五年三月七日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事：林昭遠(董事長)、朱輝松、江國雄、賀玉平、陳靜及劉艷

非執行董事：張貽兵及蘇俊杰

獨立非執行董事：余立發、李家麟、劉漢銓及張建生