

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)

內幕消息

盈利警告

本公告乃越秀地產股份有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」)根據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)條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部的內幕消息條文(定義見上市規則)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，根據本集團截至二〇二六年六月三十日止六個月(「**2026年中期**」)的未經審核綜合管理賬目的初步評估及董事會目前可獲得的資料，預期2026年中期的權益持有人應佔盈利較截至二〇二五年六月三十日止六個月(「**2025年中期**」)同比下降至約人民幣0.5億元至人民幣1.0億元，降幅約為90%至95%；核心淨利潤較2025年中期同比下降至約人民幣0.5億元至人民幣1.0億元，降幅約為90%至95%。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／期處置投資物業)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由於：(1)受項目結轉週期的影響，2026年中期入賬物業收入和合營企業及聯營公司的投資收益較2025年中期減少，導致營業收入和權益持有人應佔盈利出現下滑；及(2)中國房地產市場仍然處於深度調整階段，項目利潤空間承壓，2026年中期本集團房地產發展銷售業務的毛利同比下降。

在行業市場持續深度調整的背景下，本集團始終堅持穩健經營策略，財務狀況保持健康安全。2026年中期，本集團預期實現經營性現金流淨流入超過人民幣100億元；截至2026年中期末，現金結餘(包括現金及銀行結餘、定期存款、定期存款及其他受限存款)超過人民幣500億元，資金儲備充足。本集團持續優化債務結構，融資成本處於行業低位，期末借貸總額保持平穩。「三道紅線」持續保持「綠檔」達標，並維持標普和惠譽投資級信用評級，展望「穩定」。

2026年上半年，本集團實現合同銷售(連同合營企業及聯營公司項目的合同銷售)金額約為人民幣505億元，在克而瑞行業排名中穩居前十，位列第八位。展望下半年，本集團將加大力度去庫存，保持行業領先地位；堅持精準投資策略，持續優化資源佈局。本集團將始終把財務穩健和流動性安全放在首位，確保持續實現經營性現金流淨流入，堅守「三道紅線」「綠檔」底線及投資級信用評級。

由於本集團仍在編製及落實其2026年中期業績，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，而非基於經本公司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2026年中期業績後，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
越秀地產股份有限公司
余達峯
公司秘書

香港，二〇二六年七月十七日

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、江国雄、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