

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。



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」)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2025年12月31日止年度(「**2025年度**」)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2025年度的權益持有人應佔盈利較截至2024年12月31日止年度(「**2024年度**」)同比下降至約人民幣0.5億元至人民幣1億元，降幅約為90%至95%；核心淨利潤較2024年度同比下降至約人民幣2.5億元至人民幣3.5億元，降幅約為80%至85%。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由於：(1)2025年度房地產市場仍處於深度調整期，市場信心與預期的實質性恢復仍需時間，城市間市場分化明顯，本集團2025年度售樓業務的入賬銷售毛利率同比有所下降；及(2)2025年本集團整體入賬銷售項目結構出現階段性變動，導致2025年度入賬銷售項目的平均權益佔比相較2024年度有所下降，權益持有人應佔盈利隨之減少。

2025年，雖然本集團盈利水平有所下降，但財務狀況保持健康安全，2025年度經營性現金流實現淨流入超過人民幣100億元，年末現金結餘(包括現金及銀行結餘、定期存款及其他受限存款)超過人民幣400億元，資金儲備充足。持續優化債務結構及融資成本大幅降低，年末借貸總額保持穩定，「三道紅線」保持「綠檔」，並繼續維持惠譽投資級評級，展望上調至「穩定」，同時亦新增標普投資級評級，展望「穩定」。

本集團2025年實現合同銷售金額約為人民幣1,062億元，克而瑞行業排名保持在前十的位置，排名第九，一線城市市場地位顯著提升。本集團科學把握市場節奏，全年獲取優質土地23塊，超過90%的投資額集中在北上廣深、杭州及成都6個核心城市，資源佈局結構進一步優化，支撐公司未來的銷售規模及經營質量。全面升級「越秀」產品系，加快健康人居技術研發應用，以「產品+服務+運營」一體化推進「好房子、好小區」建設，助力銷售轉化，保持穩健經營。

展望2026年，本集團將繼續積極應對市場的調整，堅持長期主義，精準投資，加快去庫存及盤活存量資產，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。

由於本集團仍在編製及落實其2025年度之年度業績，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於2025年度之年度業績後，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  
越秀地產股份有限公司  
余達峯  
公司秘書

香港，二〇二六年一月二十三日

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