

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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告只可作參考用途，並不構成收購、購買或認購證券的邀請或要約，或就進行上述任何事宜訂立協議的邀請，亦不得視作在香港或其他地區收購、購買或認購本公司及其附屬公司任何證券的要約。



# 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)

### 自願性公告：

附屬公司向中國證券監督管理委員會及  
上海證券交易所申請註冊在中國面向專業投資者  
公開發行公司債券並在上海證券交易所上市

本公告由越秀地產股份有限公司(「本公司」)自願作出。

茲提述本公司日期為二〇二五年五月二十日的公告(「該公告」)，內容有關本公司擁有95%權益的間接中國附屬公司廣州市城市建設開發有限公司(「發行人」)向中國證券監督管理委員會(「中國證監會」)及上海證券交易所(「上交所」)申請註冊在中國面向專業投資者公開發行本金總額最高為人民幣9,600,000,000元的公司債券(「公司債券」)。除另有界定者外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

發行人已獲得信貸評級機構中誠信國際信用評級有限責任公司的「AAA」信用評級。

## 發行人其他資料

就註冊公開發行公司債券及公司債券於上交所上市而言，本公司謹此披露發行人於截至二〇二五年三月三十一日止三個月的下列未經審核簡明合併及公司財務資料：

### 廣州市城市建設開發有限公司

#### 合併資產負債表

於2025年3月31日

(除特別註明外，貨幣單位為人民幣元)

	2025年3月31日 (未經審計)	2024年12月31日 (經審計)
<b>流動資產：</b>		
貨幣資金	33,694,046,963	37,826,929,842
應收賬款	586,176,185	669,715,447
應收票據	7,044,671	56,613,825
預付款項	843,250,798	2,110,710,744
其他應收款	72,956,498,479	71,255,911,042
存貨	191,838,080,215	196,418,055,683
其他流動資產	15,191,013,401	14,590,036,553
<b>流動資產合計</b>	<b>315,116,110,712</b>	<b>322,927,973,136</b>
<b>非流動資產：</b>		
非流動存貨	7,537,830,954	7,512,890,822
長期股權投資	19,666,489,019	18,798,193,856
其他權益工具投資	1,006,852,382	1,006,852,382
投資性房地產	6,825,660,000	6,874,360,000
固定資產	1,602,027,515	1,630,639,183
在建工程	21,599,141	20,526,783
使用權資產	596,604,206	553,998,050
無形資產	889,597,619	898,456,332
遞延所得稅資產	3,159,257,656	3,075,535,520
其他非流動資產	117,874,658	117,874,656
<b>非流動資產合計</b>	<b>41,423,793,150</b>	<b>40,489,327,584</b>
<b>資產合計</b>	<b>356,539,903,862</b>	<b>363,417,300,720</b>

廣州市城市建設開發有限公司

合併資產負債表(續)

於2025年3月31日

(除特別註明外，貨幣單位為人民幣元)

	2025年3月31日 (未經審計)	2024年12月31日 (經審計)
<b>流動負債：</b>		
短期借款	50,285,738	91,229,562
應付票據	251,495,376	254,131,190
應付帳款	38,766,381,514	41,641,783,416
合同負債	72,421,277,571	72,426,770,970
應付職工薪酬	385,961,055	618,709,676
應交稅費	4,886,280,352	6,349,923,873
其他應付款	62,785,083,780	63,392,339,857
一年內到期的非流動負債	16,527,798,614	16,960,030,283
其他流動負債	14,942,413,943	14,956,909,016
<b>流動負債合計</b>	<b>211,016,977,943</b>	<b>216,691,827,843</b>
<b>非流動負債：</b>		
長期借款	29,262,727,641	30,971,721,879
應付債券	21,118,727,205	21,117,744,781
租賃負債	548,652,823	488,361,826
遞延收益	54,579,909	54,583,675
遞延所得稅負債	178,304,110	455,324,274
其他非流動負債	745,076,457	837,974,580
<b>非流動負債合計</b>	<b>51,908,068,145</b>	<b>53,925,711,015</b>
<b>負債合計</b>	<b>262,925,046,088</b>	<b>270,617,538,858</b>
<b>所有者權益</b>		
實收資本	6,600,000,000	6,600,000,000
資本公積	19,052,671,284	19,052,671,284
其他綜合收益	1,226,239,361	1,226,239,361
盈餘公積	1,523,495,372	1,523,495,372
未分配利潤	21,986,852,251	21,529,431,211
<b>歸屬於母公司所有者權益合計</b>	<b>50,389,258,268</b>	<b>49,931,837,228</b>
少數股東權益	43,225,599,506	42,867,924,634
<b>所有者權益合計</b>	<b>93,614,857,774</b>	<b>92,799,761,862</b>
<b>負債及所有者權益總計</b>	<b>356,539,903,862</b>	<b>363,417,300,720</b>

廣州市城市建設開發有限公司

公司資產負債表

於2025年3月31日

(除特別註明外，貨幣單位為人民幣元)

	2025年3月31日 (未經審計)	2024年12月31日 (經審計)
<b>流動資產：</b>		
貨幣資金	4,768,504,634	4,682,784,921
應收賬款	7,122,434	6,697,410
預付款項	41,963,434	41,220,844
其他應收款	137,197,986,053	138,372,725,098
存貨	563,285,579	514,525,190
其他流動資產	23,770,102	28,651,167
<b>流動資產合計</b>	<b>142,602,632,236</b>	<b>143,646,604,630</b>
<b>非流動資產：</b>		
長期股權投資	8,207,071,257	6,184,571,257
其他權益工具投資	962,668,000	962,668,000
投資性房地產	601,310,000	650,010,000
固定資產	31,049,360	32,053,608
使用權資產	32,363,390	2,733,712
<b>非流動資產合計</b>	<b>9,834,462,007</b>	<b>7,832,036,577</b>
<b>資產總計</b>	<b>152,437,094,243</b>	<b>151,478,641,207</b>

廣州市城市建設開發有限公司

公司資產負債表(續)

於2025年3月31日

(除特別註明外，貨幣單位為人民幣元)

	2025年3月31日 (未經審計)	2024年12月31日 (經審計)
<b>流動負債：</b>		
應付票據	7,200,349	—
應付帳款	244,975,884	235,111,743
合同負債	265,848,627	236,272,848
應付職工薪酬	56,481,413	117,298,383
應交稅費	69,532,401	60,125,284
其他應付款	113,957,469,511	113,139,424,029
其他流動負債	—	17,689,782
一年內到期的非流動負債	5,158,566,664	5,158,566,664
<b>流動負債合計</b>	<b>119,760,074,849</b>	<b>118,964,488,733</b>
<b>非流動負債：</b>		
應付債券	21,118,727,205	21,117,744,781
租賃負債	33,428,483	2,151,775
遞延所得稅負債	153,255,536	153,255,536
<b>非流動負債合計</b>	<b>21,305,411,224</b>	<b>21,273,152,092</b>
<b>負債合計</b>	<b>141,065,486,073</b>	<b>140,237,640,825</b>
<b>所有者權益：</b>		
實收資本	6,600,000,000	6,600,000,000
其他綜合收益	591,578,633	591,578,633
盈餘公積	1,523,495,372	1,523,495,372
未分配利潤	2,656,534,165	2,525,926,377
<b>所有者權益合計</b>	<b>11,371,608,170</b>	<b>11,241,000,382</b>
<b>負債和所有者權益總計</b>	<b>152,437,094,243</b>	<b>151,478,641,207</b>

# 廣州市城市建設開發有限公司

## 合併利潤表

截至2025年3月31日止三個月期間

(除特別註明外，貨幣單位為人民幣元)

	截至2025年 3月31日止 三個月期間 (未經審計)
<b>營業收入</b>	13,912,488,053
減：營業成本	12,603,494,357
税金及附加	194,796,945
銷售費用	513,586,918
管理費用	148,173,717
財務費用／(收入)	(16,081,368)
其中：利息費用	13,525,744
利息收入	78,789,934
加：其他收益	6,391,007
投資收益	322,699,161
其中：對聯營企業和合營企業的投資收益	322,699,122
資產處置收益	1,199,992
<b>營業利潤</b>	<b>798,807,644</b>
加：營業外收入	17,149,847
其中：政府補助	—
減：營業外支出	6,645,224

廣州市城市建設開發有限公司

合併利潤表(續)

截至2025年3月31日止三個月期間

(除特別註明外，貨幣單位為人民幣元)

	截至2025年 3月31日止 三個月期間 (未經審計)
利潤總額	809,312,267
減：所得稅費用	170,293,851
淨利潤	<u>639,018,416</u>
(一)按所有權歸屬分類：	
歸屬於母公司所有者的淨利潤	425,025,678
少數股東損益	213,992,738
(二)按經營持續性分類：	
持續經營淨利潤	639,018,416
終止經營淨利潤	—
其他綜合收益的稅後淨額	—
歸屬於母公司所有者的其他綜合收益的稅後淨額	—
歸屬於少數股東的其他綜合收益的稅後淨額	—
綜合收益總額	<u>639,018,416</u>
歸屬於母公司所有者的綜合收益總額	425,025,678
歸屬於少數股東的綜合收益總額	213,992,738

# 廣州市城市建設開發有限公司

## 公司利潤表

截至2025年3月31日止三個月期間

(除特別註明外，貨幣單位為人民幣元)

	截至2025年 3月31日止 三個月期間 (未經審計)
營業收入	24,763,889
減：營業成本	7,815,482
税金及附加	1,493,564
銷售費用	9,502,303
管理費用	14,257,175
財務費用／(收入)	221,182,863
其中：利息費用	195,661,746
利息收入	19,661,873
加：其他收益	1,239,351
投資收益	402,349,239
<b>營業利潤</b>	<b>174,101,092</b>
加：營業外收入	106,368
減：營業外支出	63,742
<b>利潤總額</b>	<b>174,143,718</b>
減：所得稅費用	43,535,929
<b>淨利潤</b>	<b>130,607,788</b>
按經營持續性分類：	
持續經營淨利潤	130,607,788
終止經營淨利潤	—
其他綜合收益的稅後淨額	—
<b>綜合收益總額</b>	<b>130,607,788</b>

# 廣州市城市建設開發有限公司

## 合併現金流量表

截至2025年3月31日止三個月期間

(除特別註明外，貨幣單位為人民幣元)

	截至2025年 3月31日 止三個月期間 (未經審計)
<b>一、經營活動產生的現金流量：</b>	
銷售商品、提供勞務收到的現金	13,860,103,070
收到的其他與經營活動有關的現金	282,327,022
<b>經營活動現金流入小計</b>	<b><u>14,142,430,092</u></b>
購買商品、接受勞務支付的現金	(9,115,417,991)
支付給職工以及為職工支付的現金	(313,319,255)
支付的各項稅費	(3,322,593,048)
支付的其他與經營活動有關的現金	(694,488,668)
<b>經營活動現金流出小計</b>	<b><u>(13,445,818,962)</u></b>
<b>經營活動產生的現金流量淨額</b>	<b><u>696,611,130</u></b>
<b>二、投資活動產生的現金流量：</b>	
處置固定資產、無形資產和其他長期資產而收回的現金淨額	1,200,031
收到的與其他活動相關的現金	1,449,713,965
<b>投資活動現金流入小計</b>	<b><u>1,450,913,996</u></b>
購建固定資產、無形資產和其他長期資產所支付的現金	(90,337,781)
權益性投資所支付的現金	(545,596,041)
支付的其他與投資活動有關的現金	(2,321,160,535)
<b>投資活動現金流出小計</b>	<b><u>(2,957,094,357)</u></b>
<b>投資活動使用的現金流量淨額</b>	<b><u>(1,506,180,361)</u></b>

# 廣州市城市建設開發有限公司

## 合併現金流量表(續)

截至2025年3月31日止三個月期間

(除特別註明外，貨幣單位為人民幣元)

	截至2025年 3月31日 止三個月期間 (未經審計)
三、籌資活動產生的現金流量：	
吸收權益性投資所收到的現金	143,682,133
發行債券所收到的現金	—
借款所收到的現金	3,595,887,673
收到其他與籌資活動有關的現金	<u>11,676,081,221</u>
<b>籌資活動現金流入小計</b>	<b><u>15,415,651,027</u></b>
償還債務所支付的現金	(6,213,165,736)
分配股利、利潤或償付利息支付的現金	(1,886,590,538)
支付的其他與籌資活動有關的現金	<u>(10,639,208,401)</u>
<b>籌資活動現金流出小計</b>	<b><u>(18,738,964,675)</u></b>
<b>籌資活動使用的現金流量淨額</b>	<b><u>(3,323,313,648)</u></b>
四、匯率變動對現金的影響	<u>—</u>
五、現金及現金等價物淨減少額	<b>(4,132,882,879)</b>
加：期初現金及現金等價物餘額	<u>23,297,388,491</u>
六、期末現金及現金等價物餘額	<b><u><u>19,164,505,612</u></u></b>

# 廣州市城市建設開發有限公司

## 公司現金流量表

截至2025年3月31日止三個月期間

(除特別註明外，貨幣單位為人民幣元)

	截至2025年 3月31日 止三個月期間 (未經審計)
<b>一、經營活動產生的現金流量：</b>	
銷售商品、提供勞務收到的現金	53,914,644
收到的其他與經營活動有關的現金	211,877,211
<b>經營活動現金流入小計</b>	<b>265,791,855</b>
購買商品、接受勞務支付的現金	(40,253,970)
支付給職工以及為職工支付的現金	(60,816,970)
支付的各項稅費	(35,622,377)
支付的其他與經營活動有關的現金	(65,542,822)
<b>經營活動現金流出小計</b>	<b>(202,236,139)</b>
<b>經營活動產生的現金流量淨額</b>	<b>63,555,716</b>
<b>二、投資活動產生的現金流量：</b>	
收回投資收到的現金	402,349,239
收到其他與投資活動有關的現金	5,925,753,798
<b>投資活動現金流入小計</b>	<b>6,328,103,037</b>
購建固定資產、無形資產和其他長期資產所支付的現金	(8,745,880)
權益性投資所支付的現金	(2,022,500,000)
支付的其他與投資活動有關的現金	(7,189,095,836)
<b>投資活動現金流出小計</b>	<b>(9,220,341,716)</b>
<b>投資活動使用的現金流量淨額</b>	<b>(2,892,238,679)</b>

廣州市城市建設開發有限公司

公司現金流量表(續)

截至2025年3月31日止三個月期間

(除特別註明外，貨幣單位為人民幣元)

	截至2025年 3月31日 止三個月期間 (未經審計)
三、籌資活動產生的現金流量：	
收到的其他與籌資活動有關的現金	8,502,515,662
<b>籌資活動現金流入小計</b>	<b>8,502,515,662</b>
分配股利、利潤或償付利息支付的現金	(185,935,455)
支付的其他與籌資活動有關的現金	(5,402,177,531)
<b>籌資活動現金流出小計</b>	<b>(5,588,112,986)</b>
<b>籌資活動產生的現金流量淨額</b>	<b>2,914,402,676</b>
四、匯率變動對現金的影響	—
五、現金及現金等價物淨增加額	85,719,713
加：期初現金及現金等價物餘額	4,672,703,253
六、期末現金及現金等價物餘額	<b>4,758,422,966</b>

## 一般資料

本公司謹此提請本公司股東及潛在投資者注意，於本公告內披露的發行人於截至二〇二五年三月三十一日止三個月的未經審核簡明合併及公司財務資料摘錄乃根據中華人民共和國企業會計準則編製。

提請本公司股東及潛在投資者注意，於本公告內披露的財務資料乃本公司附屬公司之財務資料，而非本公司的財務資料，且本公司乃根據香港財務報告準則編製其財務報表。由於發行人的適用會計準則及合併範圍與本公司不同，故發行人的財務表現並不能完全反映本公司的財務表現。

## 進一步公告

本公司將適時遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則就批准公司債券的註冊公開發行及上市作出進一步公告。

由於註冊公開發行公司債券受多項條件所規限(包括但不限於中國證監會、上交所及任何其他相關政府或監管機構的批准)，故其可能會進行也可能不會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣或投資於本公司證券時務請謹慎行事。

承董事會命  
越秀地產股份有限公司  
余達峯  
公司秘書

香港，二〇二五年七月四日

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