

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招攬，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。



自願性公告
附屬公司於中國發行擔保公司債券

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、二〇二五年七月四日、二〇二五年七月二十九日、二〇二五年八月十三日、二〇二五年八月十五日、二〇二五年八月十九日、二〇二五年九月九日、二〇二五年九月十日及二〇二五年九月十二日的公告(統稱，「該等公告」)，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」)額度並在上交所上市、於二〇二五年八月十九日完成發行本金總額為人民幣1,400,000,000元的二〇二五年第一期公司債券，並於二〇二五年九月十二日完成發行本金總額為人民幣1,500,000,000元的二〇二五年第二期公司債券。除非文義另有所指，本公告所用詞彙與該等公告中所界定的詞彙具有相同涵義。

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

由於預期擬增發公司債券，本公司謹此披露發行人於截至二〇二五年九月三十日止九個月的下列未經審計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 9 月 30 日
(除特別註明外，貨幣單位為人民幣元)

	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
	(未經審計)	(經審計)
流動資產：		
貨幣資金	30,195,500,406	37,826,929,842
應收賬款	789,991,126	669,715,447
應收票據	10,064,678	56,613,825
預付款項	1,328,546,036	2,110,710,744
其他應收款	70,021,680,738	71,255,911,042
存貨	165,803,819,791	196,418,055,683
其他流動資產	<u>15,988,829,720</u>	<u>14,590,036,553</u>
流動資產合計	284,138,432,495	322,927,973,136
非流動資產：		
非流動存貨	7,540,734,505	7,512,890,822
長期股權投資	23,970,956,483	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	6,814,820,000	6,874,360,000
固定資產	1,510,781,187	1,630,639,183
在建工程	23,955,221	20,526,783
使用權資產	499,180,839	553,998,050
無形資產	1,118,992,489	898,456,332
遞延所得稅資產	3,214,389,117	3,075,535,520
其他非流動資產	<u>132,347,623</u>	<u>117,874,656</u>
非流動資產合計	45,833,009,846	40,489,327,584
資產合計	<u>329,971,442,341</u>	<u>363,417,300,720</u>

廣州市城市建設開發有限公司
 合併資產負債表(續)
 於2025年9月30日
 (除特別註明外，貨幣單位為人民幣元)

	2025年9月30日	2024年12月31日
	(未經審計)	(經審計)
流動負債：		
短期借款	43,428,551	91,229,562
應付票據	187,171,341	254,131,190
應付帳款	33,523,411,130	41,641,783,416
合同負債	56,662,684,887	72,426,770,970
應付職工薪酬	413,782,747	618,709,676
應交稅費	4,476,359,035	6,349,923,873
其他應付款	58,517,303,345	63,392,339,857
一年內到期的非流動負債	17,328,585,568	16,960,030,283
其他流動負債	12,250,869,376	14,956,909,016
流動負債合計	183,403,595,980	216,691,827,843
非流動負債：		
長期借款	28,863,603,207	30,971,721,879
應付債券	19,426,635,151	21,117,744,781
租賃負債	477,155,166	488,361,826
遞延收益	54,651,257	54,583,675
遞延所得稅負債	386,608,993	455,324,274
其他非流動負債	552,292,258	837,974,580
非流動負債合計	49,760,946,032	53,925,711,015
負債合計	233,164,542,012	270,617,538,858
所有者權益		
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	1,773,495,372	1,523,495,372
未分配利潤	20,489,180,620	21,529,431,211
歸屬於母公司所有者權益合計	49,141,586,637	49,931,837,228
非控股權益	47,665,313,692	42,867,924,634
所有者權益合計	96,806,900,329	92,799,761,862
負債及所有者權益總計	329,971,442,341	363,417,300,720

廣州市城市建設開發有限公司
 公司資產負債表
 於 2025 年 9 月 30 日
 (除特別註明外，貨幣單位為人民幣元)

2025 年 9 月 30 日 2024 年 12 月 31 日
 (未經審計) (經審計)

流動資產：

貨幣資金	8,070,242,990	4,682,784,921
應收賬款	6,853,937	6,697,410
預付款項	49,447,409	41,220,844
其他應收款	128,581,597,682	138,372,725,098
存貨	507,086,820	514,525,190
其他流動資產	72,757,369	28,651,167
流動資產合計	137,287,986,207	143,646,604,630

非流動資產：

長期股權投資	9,393,365,257	6,184,571,257
其他權益工具投資	962,668,000	962,668,000
投資性房地產	606,040,000	650,010,000
固定資產	29,471,795	32,053,608
使用權資產	60,724,780	2,733,712
非流動資產合計	11,052,269,832	7,832,036,577

資產總計	148,340,256,039	151,478,641,207
-------------	------------------------	------------------------

廣州市城市建設開發有限公司
 公司資產負債表(續)
 於 2025 年 9 月 30 日
 (除特別註明外，貨幣單位為人民幣元)

	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
	(未經審計)	(經審計)
流動負債：		
應付帳款	226,436,017	235,111,743
合同負債	224,192,040	236,272,848
應付職工薪酬	46,227,640	117,298,383
應交稅費	156,408	60,125,284
其他應付款	112,283,132,051	113,139,424,029
其他流動負債	—	17,689,782
一年內到期的非流動負債	<u>4,259,078,736</u>	<u>5,158,566,664</u>
流動負債合計	117,039,222,892	118,964,488,733
非流動負債：		
應付債券	22,021,986,585	21,117,744,781
租賃負債	61,779,967	2,151,775
遞延所得稅負債	<u>109,008,205</u>	<u>153,255,536</u>
非流動負債合計	<u>22,192,774,757</u>	<u>21,273,152,092</u>
負債合計	<u>139,231,997,649</u>	<u>140,237,640,825</u>
所有者權益：		
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	1,773,495,372	1,523,495,372
未分配利潤	<u>143,184,385</u>	<u>2,525,926,377</u>
所有者權益合計	<u>9,108,258,390</u>	<u>11,241,000,382</u>
負債和所有者權益總計	<u>148,340,256,039</u>	<u>151,478,641,207</u>

廣州市城市建設開發有限公司

合併利潤表

截至 2025 年 9 月 30 日止九個月期間

(除特別註明外，貨幣單位為人民幣元)

	截至 2025 年 9 月 30 日止 九個月期間 (未經審計)
營業收入	53,195,074,885
減：營業成本	47,851,700,091
稅金及附加	381,210,322
銷售費用	1,676,269,375
管理費用	495,606,073
財務收入	(158,656,638)
其中：利息費用	—
利息收入	312,377,723
加：其他收益	22,445,752
投資收益	1,504,847,230
其中：對聯營企業和合營企業的投資收益	1,416,228,700
公允價值變動虧損	(9,640,000)
資產減值損失	(548,210,741)
資產處置收益	18,196,957
營業利潤	3,936,584,860
加：營業外收入	37,299,342
減：營業外支出	23,467,017
利潤總額	3,950,417,185
減：所得稅費用	805,959,964

廣州市城市建設開發有限公司

合併利潤表(續)

截至 2025 年 9 月 30 日止九個月期間

(除特別註明外，貨幣單位為人民幣元)

截至 2025 年
9 月 30 日止
九個月期間
(未經審計)

淨利潤

3,144,457,221

(一) 按所有權歸屬分類：

歸屬於母公司所有者的淨利潤 1,459,749,409
非控股權益 1,684,707,812

(二) 按經營持續性分類：

持續經營淨利潤 3,144,457,220
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

—

歸屬於非控股股東的其他綜合收益的稅後淨額

—

綜合收益總額

3,144,457,221

歸屬於母公司所有者的綜合收益總額

1,459,749,409

歸屬於非控股股東的綜合收益總額

1,684,707,812

廣州市城市建設開發有限公司
 公司利潤表
 截至 2025 年 9 月 30 日止九個月期間
 (除特別註明外，貨幣單位為人民幣元)

	截至 2025 年 9 月 30 日止 九個月期間 (未經審計)
營業收入	131,571,811
減：營業成本	82,914,821
稅金及附加	19,948,794
銷售費用	19,181,137
管理費用	118,371,183
財務費用	588,974,549
其中：利息費用	590,957,036
利息收入	122,976,210
加：其他收益	1,239,351
投資收益	762,487,313
其中：對聯營企業和合營企業的投資收益／(虧損)	—
公允價值變動收益	5,930,000
資產處置收益	272,249
營業利潤	72,110,240
加：營業外收入	1,014,178
減：營業外支出	113,742
利潤總額	73,010,676
減：所得稅費用	(44,247,332)
淨利潤	117,258,008
按經營持續性分類：	
持續經營淨利潤	117,258,008
終止經營淨利潤	—
其他綜合收益的稅後淨額	—
綜合收益總額	117,258,008

廣州市城市建設開發有限公司
 合併現金流量表
 截至 2025 年 9 月 30 日止九個月期間
 (除特別註明外，貨幣單位為人民幣元)

	截至 2025 年 9 月 30 日止 九個月期間 (未經審計)
一、經營活動產生的現金流量：	
銷售商品、提供勞務收到的現金	43,982,922,397
收到的其他與經營活動有關的現金	6,075,950,944
現金流入小計	<u>50,058,873,341</u>
購買商品、接受勞務支付的現金	(28,647,658,257)
支付給職工以及為職工支付的現金	(634,081,747)
支付的各項稅費	(6,547,625,909)
支付的其他與經營活動有關的現金	(2,192,129,658)
現金流出小計	<u>(38,021,495,571)</u>
經營活動產生的現金流量淨額	<u>12,037,377,770</u>
二、投資活動產生的現金流量：	
取得投資收益所收到的現金	283,346,576
分得股利或利潤所收到的現金	—
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	2,518,381
收到的與其他活動相關的現金	3,576,862,723
現金流入小計	<u>3,862,727,680</u>
購建固定資產、無形資產和其他長期資產所支付的現金	(306,972,363)
權益性投資所支付的現金	(2,776,172,050)
支付的其他與投資活動有關的現金	(3,495,298,792)
現金流出小計	<u>(6,578,443,205)</u>
投資活動使用的現金流量淨額	<u>(2,715,715,525)</u>

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 9 月 30 日止九個月期間
 (除特別註明外，貨幣單位為人民幣元)

截至 2025 年
 9 月 30 日止
 九個月期間
 (未經審計)

三、籌資活動產生的現金流量：

吸收投資所收到的現金	3,718,725,800
發行債券所收到的現金	4,225,000,000
借款所收到的現金	14,542,691,136
收到其他與籌資活動有關的現金	5,156,075,303

現金流入小計 27,642,492,239

償還債務所支付的現金	(24,402,534,490)
分配股利、利潤或償付利息支付的現金	(1,932,641,410)
支付的其他與籌資活動有關的現金	(13,830,346,031)

現金流出小計 (40,165,521,931)

籌資活動使用的現金流量淨額 (12,523,029,692)

四、匯率變動對現金的影響 (8,312)

五、現金及現金等價物淨減少額 (3,201,375,759)
 加：期初現金餘額 23,297,388,491

六、期末現金餘額 20,096,012,732

廣州市城市建設開發有限公司
 公司現金流量表
 截至 2025 年 9 月 30 日止九個月期間
 (除特別註明外，貨幣單位為人民幣元)

	截至 2025 年 9 月 30 日止 九個月期間 (未經審計)
一、經營活動產生的現金流量：	
銷售商品、提供勞務收到的現金	113,622,699
收到的其他與經營活動有關的現金	<u>452,148,597</u>
現金流入小計	<u>565,771,296</u>
購買商品、接受勞務支付的現金	(9,463,921)
支付給職工以及為職工支付的現金	(71,070,743)
支付的各項稅費	(79,917,671)
支付的其他與經營活動有關的現金	<u>(366,105,495)</u>
現金流出小計	<u>(526,557,830)</u>
經營活動產生的現金流量淨額	<u>39,213,466</u>
二、投資活動產生的現金流量：	
收回投資收到的現金	78,803,201
取得投資收益收到的現金	—
收到其他與投資活動有關的現金	<u>23,695,102,882</u>
現金流入小計	<u>23,773,906,083</u>
購建固定資產、無形資產和其他長期資產所支付的現金	(17,508)
權益性投資所支付的現金	(3,234,294,000)
支付的其他與投資活動有關的現金	<u>(13,573,728,818)</u>
現金流出小計	<u>(16,808,040,326)</u>
投資活動產生的現金流量淨額	<u>6,965,865,757</u>

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 9 月 30 日止九個月期間
 (除特別註明外，貨幣單位為人民幣元)

截至 2025 年
 9 月 30 日止
 九個月期間
 (未經審計)

三、籌資活動產生的現金流量：

發行債券所收到的現金	4,225,000,000
收到的其他與籌資活動有關的現金	11,326,234,578
現金流入小計	<u>15,551,234,578</u>
償還債務所支付的現金	(4,225,000,000)
分配股利、利潤或償付利息支付的現金	(1,213,913,656)
支付的其他與籌資活動有關的現金	(13,735,653,745)
現金流出小計	<u>(19,174,567,401)</u>
籌資活動使用的現金流量淨額	<u>(3,623,332,823)</u>
四、匯率變動對現金的影響	<u>(107)</u>
五、現金及現金等價物淨增加額	<u>3,381,746,293</u>
加：期初現金餘額	4,672,703,253
六、期末現金餘額	<u>8,054,449,546</u>

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九月三十日止九個月的未經審計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公司債券的發行及上市作出進一步公告。

由於進一步發行公司債券受多項條件所規限(包括但不限於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，二〇二六年一月二十六日

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