

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。



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

附屬公司於中國公開發行擔保公司債券

本公司董事會(「**董事會**」)欣然宣佈，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**」)已向上海證券交易所及中國證券監督管理委員會申請公開發行本金總額最高為人民幣9,850,000,000元的公司債券(「**公司債券**」)，用途為根據發行人其他現有公司債券的條款償還其項下相關公司債券的本金及利息。發行人根據公司債券支付本金和利息的責任由本公司最終控股股東廣州越秀集團股份有限公司擔保。

本次公司債券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。

本公司認為，發行公司債券提供資金乃於其日常及一般業務過程中進行，而作出本公告旨在讓投資者知悉本公司的業務發展情況。

發行人其他資料

有關建議發行本次公司債券的進一步資料會於上海證券交易所網站(http://bond.sse.com.cn/bridge/information/index_detail.shtml?bound_id=19056)刊載，包括有關公司債券的募集說明書，當中載列(其中包括)發行人於截至二〇二一年九月三十日止九個月(合併／公司層面)的財務資料。

就建議本次公司債券發行及為符合本公司股東及市場知情權益，本公司謹此披露發行人於截至二〇二一年九月三十日止九個月(合併／公司層面)的財務資料，摘錄自會於上海證券交易所網站(http://bond.sse.com.cn/bridge/information/index_detail.shtml?bound_id=19056)刊載有關本次公司債券的募集說明書：

廣州市城市建設開發有限公司

2021年9月30日合併資產負債表

(除特別註明外，貨幣單位為人民幣元)

資產	2021年 9月30日 合併 未經審計	2020年 12月31日 合併 經審計
流動資產		
貨幣資金	32,629,321,504	31,940,089,396
應收賬款	19,137,784	17,144,903
預付款項	11,677,371,915	4,344,861,797
其他應收款	44,851,364,153	32,781,987,897
存貨	161,172,024,719	138,513,178,965
其他流動資產	6,839,513,621	3,670,267,003
流動資產合計	<u>257,188,733,696</u>	<u>211,267,529,961</u>
非流動資產		
其他權益工具投資	1,230,634,991	1,269,565,262
長期股權投資	10,458,070,053	7,873,177,539
投資性房地產	11,600,878,719	11,445,940,000
存貨	5,179,720,651	6,330,243,657
固定資產	1,639,323,615	1,701,706,611
在建工程	1,829,783,081	1,423,737,592
無形資產	61,856,532	3,290,596,029
使用權資產	3,858,526,607	—
遞延所得稅資產	886,060,811	785,407,496
其他非流動資產	—	61,069,760
非流動資產合計	<u>36,744,855,060</u>	<u>34,181,443,946</u>
資產總計	<u>293,933,588,756</u>	<u>245,448,973,907</u>

負債及所有者權益	2021年 9月30日 合併 未經審計	2020年 12月31日 合併 經審計
流動負債		
短期借款	68,202,601	90,377,720
應付票據	878,518,545	1,555,008,893
應付帳款	19,385,862,747	19,003,407,056
合同負債	78,461,263,328	53,157,081,861
應付職工薪酬	687,276,969	1,136,278,086
應交稅費	10,589,321,432	10,687,975,373
租賃負債	205,915,777	—
其他應付款	50,171,450,717	34,201,213,352
一年內到期的非流動負債	12,418,709,026	6,450,172,269
流動負債合計	<u>172,866,521,142</u>	<u>126,281,514,610</u>
非流動負債		
長期借款	23,958,413,934	23,052,320,708
應付債券	13,529,356,899	12,474,436,190
遞延所得稅負債	3,889,407,604	3,245,799,681
遞延收益	51,137,749	52,034,902
租賃負債	494,590,778	—
其他非流動負債	6,491,808,911	9,732,885,021
非流動負債合計	<u>48,414,715,875</u>	<u>48,557,476,502</u>
負債合計	<u>221,281,237,017</u>	<u>174,838,991,112</u>
所有者權益		
實收資本	1,908,610,000	1,908,610,000
資本公積	21,607,650,563	21,607,404,609
其他綜合收益	1,478,041,526	1,507,239,229
盈餘公積	1,116,398,403	750,009,634
未分配利潤	25,444,053,041	25,643,242,249
歸屬於母公司所有者權益合計	<u>51,554,753,533</u>	<u>51,416,505,721</u>
少數股東權益	21,097,598,206	19,193,477,074
所有者權益合計	<u>72,652,351,739</u>	<u>70,609,982,795</u>
負債及所有者權益總計	<u>293,933,588,756</u>	<u>245,448,973,907</u>

廣州市城市建設開發有限公司

2021年9月30日公司資產負債表

(除特別註明外，貨幣單位為人民幣元)

資產	2021年 9月30日 公司 未經審計	2020年 12月31日 公司 經審計
流動資產		
貨幣資金	4,780,899,101	2,163,846,016
應收賬款	2,100,852	851,065
預付款項	267,758,969	7,798,576
其他應收款	100,285,867,770	88,808,099,869
存貨	1,105,986,545	1,163,107,425
其他流動資產	389,661	—
流動資產合計	<u>106,443,002,898</u>	<u>92,143,702,951</u>
非流動資產		
其他權益工具投資	1,208,973,047	1,247,903,317
長期股權投資	28,376,284,402	31,914,193,518
投資性房地產	611,070,000	613,300,000
固定資產	5,917,216	8,713,472
在建工程	—	19,060,557
無形資產	13,064,320	—
使用權資產	20,502,843	—
非流動資產合計	<u>30,235,811,828</u>	<u>33,803,170,864</u>
資產總計	<u>136,678,814,726</u>	<u>125,946,873,815</u>

	2021年 9月30日 公司 未經審計	2020年 12月31日 公司 經審計
負債及所有者權益		
流動負債		
應付票據	18,129,834	—
應付帳款	1,183,132,739	1,329,864,982
合同負債	465,797,254	427,921,487
應付職工薪酬	383,577,638	499,249,392
應交稅費	1,113,327,072	1,235,637,863
租賃負債	—	—
其他應付款	78,876,071,748	71,196,644,018
一年內到期的非流動負債	5,851,778,838	4,796,938,795
流動負債合計	87,891,815,123	79,486,256,537
非流動負債		
應付債券	13,529,366,899	12,474,436,190
遞延所得稅負債	334,905,605	301,038,032
租賃負債	21,823,342	—
遞延收益	51,137,749	52,034,902
其他非流動負債	955,510	612,795,383
非流動負債合計	13,938,189,105	13,440,304,507
負債合計	101,830,004,228	92,926,561,044
所有者權益		
實收資本	1,908,610,000	1,908,610,000
資本公積	25,864,410,722	25,856,226,328
其他綜合收益	809,199,217	838,396,920
盈餘公積	1,116,398,403	750,009,634
未分配利潤	5,150,192,156	3,667,069,889
所有者權益合計	34,848,810,498	33,020,312,771
負債及所有者權益總計	136,678,814,726	125,946,873,815

廣州市城市建設開發有限公司
截至2021年9月30日止九個月期間合併利潤表
(除特別註明外，貨幣單位為人民幣元)

項目	截至 2021年9月30日 止九個月期間 合併 未經審計
一、營業收入	27,256,841,505
減：營業成本	(19,977,794,721)
税金及附加	(1,968,570,961)
銷售費用	(939,713,083)
管理費用	(646,479,944)
財務費用－淨額	269,141,415
資產減值損失	(94,022,754)
加：公允價值變動收益	141,756,443
投資收益	238,678,102
其中：對聯營企業和合營企業的投資收益	41,143,657
資產處置損益	3,316,577
二、營業利潤	4,283,152,579
加：營業外收入	96,047,939
其中：非流動資產處置利得	717,399
減：營業外支出	(20,991,383)
三、利潤總額	4,358,209,135
減：所得稅費用	(1,225,959,161)
四、淨利潤	3,132,249,974
歸屬於母公司股東的淨利潤	2,976,548,012
少數股東損益	155,701,962
五、其他綜合收益的稅後淨額	(29,197,703)
歸屬於母公司所有者的其他綜合收益的稅後淨額	(29,197,703)
將重分類進損益的其他綜合收益	—
可供出售金融資產公允價值變動收益	(29,197,703)
歸屬於少數股東的其他綜合收益的稅後淨額	—
六、綜合收益總額	3,103,052,271
歸屬於母公司所有者的綜合收益總額	2,947,350,309
歸屬於少數股東的綜合收益總額	155,701,962

廣州市城市建設開發有限公司

截至2021年9月30日止九個月期間公司利潤表

(除特別註明外，貨幣單位為人民幣元)

項目	截至 2021年9月30日 止九個月期間 公司 未經審計
一、營業收入	203,398,146
減：營業成本	(107,452,973)
税金及附加	(13,977,226)
銷售費用	(43,936,645)
管理費用	(130,986,615)
財務費用－淨額	(342,859,459)
加：公允價值變動收益	(270,000)
投資收益	5,664,737,559
其中：對聯營企業和合營企業的投資收益	(19,185,624)
資產處置收益	—
二、營業利潤	5,228,652,787
加：營業外收入	1,772,967
其中：非流動資產處置利得	460,672
減：營業外支出	(1,437,197)
其中：非流動資產處置損失	—
三、利潤總額	5,228,988,557
減：所得稅費用	(84,976,177)
四、淨利潤	5,144,012,380
五、其他綜合收益的稅後淨額	(29,197,703)
將重分類進損益的其他綜合收益	—
可供出售金融資產公允價值變動收益	(29,197,703)
六、綜合收益總額	5,114,814,677

廣州市城市建設開發有限公司

截至2021年9月30日止九個月期間合併現金流量表

(除特別註明外，貨幣單位為人民幣元)

項目	截至 2021年9月30日 止九個月期間 合併 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	47,846,782,685
收到其他與經營活動有關的現金	596,124,312
經營活動現金流入小計	<u>48,442,906,997</u>
購建商品、接受勞務支付的現金	(37,744,859,856)
支付給職工以及為職工支付的現金	(1,637,902,777)
支付的各項稅費	(5,039,772,152)
支付其他與經營活動有關的現金	(2,054,894,245)
經營活動現金流出小計	<u>(46,477,429,030)</u>
經營活動產生的現金流量淨額	<u>1,965,477,967</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	
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	119,295,007 7,901,969
投資活動現金流入小計	<u>127,196,976</u>
購建固定資產、投資性房地產、無形資產所支付的現金	(500,765,270)
權益性投資支付的現金	(2,415,748,857)
取得子公司及其他營業單位支付的現金淨額	(4,447,677,077)
支付的其他與投資活動有關的現金	(3,806,447,090)
投資活動現金流出小計	<u>(11,170,638,294)</u>
投資活動產生的現金流量淨額	<u>(11,043,441,318)</u>

項目	截至 2021年9月30日 止九個月期間 合併 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	1,748,419,170
取得借款收到的現金	13,853,949,814
收到的其他與籌資活動有關的現金	789,526,293
籌資活動現金流入小計	<u>16,391,895,277</u>
償還債務支付的現金	(6,515,645,081)
償還利息支付的現金	(2,598,199,767)
支付其他與籌資活動有關的現金	(92,258,351)
籌資活動現金流出小計	<u>(9,206,103,199)</u>
籌資活動產生的現金流量淨額	<u>7,185,792,078</u>
四、匯率變動對現金的影響	<u>(31,001)</u>
五、現金淨變動額	(1,892,202,274)
加：期初現金餘額	<u>22,988,842,003</u>
六、期末現金餘額	<u><u>21,096,639,729</u></u>

廣州市城市建設開發有限公司

截至2021年9月30日止九個月期間公司現金流量表

(除特別註明外，貨幣單位為人民幣元)

項目	截至 2021年9月30日 止九個月期間 公司 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	381,183,541
收到其他與經營活動有關的現金	300,875,814
經營活動現金流入小計	<u>682,059,355</u>
購建商品、接受勞務支付的現金	(443,988,084)
支付給職工以及為職工支付的現金	(151,991,342)
支付的各項稅費	(173,813,082)
支付其他與經營活動有關的現金	(825,636,253)
經營活動現金流出小計	<u>(1,595,428,761)</u>
經營活動產生的現金流量淨額	<u>(913,369,406)</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	286,782,119
分得股利或利潤所收到的現金	428,360,105
投資活動現金流入小計	<u>715,142,224</u>
購建固定資產、無形資產和其他長期資產所支付的現金	(11,352,134)
投資支付的現金	(98,050,126)
支付的其他與投資活動有關的現金	(5,373,799,921)
投資活動現金流出小計	<u>(5,483,202,181)</u>
投資活動產生的現金流量淨額	<u>(4,768,059,957)</u>

項目	截至 2021年9月30日 止九個月期間 公司 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	5,994,000,000
收到其他與籌資活動有關的現金	7,219,667,463
籌資活動現金流入小計	<u>13,213,667,463</u>
償還債務支付的現金	(4,500,000,000)
償還利息支付的現金	<u>(277,222,530)</u>
籌資活動現金流出小計	<u>(4,777,222,530)</u>
籌資活動產生的現金流量淨額	<u>8,436,444,933</u>
四、匯率變動對現金的影響	<u>(5,291)</u>
五、現金淨變動額	2,755,010,279
加：期初現金餘額	<u>1,943,329,679</u>
六、期末現金餘額	<u><u>4,698,339,958</u></u>

一般資料

謹此提請本公司股東及投資者注意，於上海證券交易所網站(http://bond.sse.com.cn/bridge/information/index_detail.shtml?bound_id=19056)刊發的發行人的財務資料及於本公告內披露的該等財務資料摘錄乃根據中華人民共和國企業會計準則編製，而且有關資料僅供本次公司債券投資者參考。

提請本公司股東及投資者注意，於本公告內披露的財務信息乃本公司附屬公司之財務信息，而非本公司的財務信息。本公司股東及投資者亦請注意，本公司乃根據香港財務報告準則編製其財務報表。

進一步公告

本公司將適時遵照上市規則就本次公司債券的發行及上市作出進一步公告。

由於本次公司債券發行受多項條件所規限(包括但不限於上海證券交易所及任何其他相關政府或監管機構的批准)，故其可能或可能不會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請謹慎行事。

承董事會命
越秀地產股份有限公司
余達峯
公司秘書

香港，二〇二二年一月二十八日

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)、林峰、李鋒、陳靜及劉艷

非執行董事： 歐陽長城

獨立非執行董事： 余立發、李家麟及劉漢銓