

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

茲提述越秀地產股份有限公司(「本公司」)日期為二〇二三年二月九日、二〇二三年二月十六日、二〇二三年二月十七日、二〇二三年二月二十一日、二〇二三年三月二十二日、二〇二三年三月二十四日、二〇二三年六月八日、二〇二三年六月十二日、二〇二三年六月十三日、二〇二三年十二月十九日、二〇二三年十二月二十日及二〇二三年十二月二十二日的公告(統稱「該等公告」)，內容有關廣州市城市建設開發有限公司(「發行人」，本公司擁有95%的附屬公司)申請公開發行本金總額最高為人民幣9,400,000,000元的公司債券(「公司債券」)，並於二〇二三年二月二十一日完成發行本金總額為人民幣1,900,000,000元的二〇二三年第一期公司債券、於二〇二三年三月二十四日完成發行本金總額為人民幣1,500,000,000元的二〇二三年第二期公司債券、於二〇二三年六月十三日完成發行本金總額為人民幣2,000,000,000元的二〇二三年第三期公司債券及於二〇二三年十二月二十二日完成發行本金總額為人民幣1,500,000,000元的二〇二三年第四期公司債券。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2024年3月31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

2024年3月31日合併資產負債表

(除特別註明外，貨幣單位為人民幣元)

	2024年3月31日 (未經審計)	2023年12月31日 (經審計)
流動資產：		
貨幣資金	34,189,344,940	39,150,253,174
應收賬款	643,082,304	573,597,359
應收票據	23,168,494	23,256,006
預付款項	2,786,267,423	5,930,866,461
其他應收款	62,208,484,443	57,059,239,924
存貨	228,976,047,446	221,799,476,124
其他流動資產	14,715,979,055	14,189,912,410
流動資產合計	343,542,374,105	338,726,601,458
非流動資產：		
非流動存貨	8,742,401,764	8,739,490,307
長期股權投資	18,088,740,569	17,892,712,758
其他權益工具投資	1,033,551,265	1,039,290,409
投資性房地產	10,135,518,694	11,288,304,088
固定資產	1,357,148,784	1,873,854,935
在建工程	856,293,114	853,277,614
使用權資產	650,651,516	668,103,602
無形資產	223,139,701	235,648,214
遞延所得稅資產	3,083,077,320	2,905,841,404
非流動資產合計	44,170,522,727	45,496,523,331
資產合計	387,712,896,832	384,223,124,789

廣州市城市建設開發有限公司

2024年3月31日合併資產負債表(續)

(除特別註明外，貨幣單位為人民幣元)

	2024年3月31日 (未經審計)	2023年12月31日 (經審計)
流動負債：		
短期借款	83,382,235	40,000,000
應付票據	430,276,865	341,592,084
應付帳款	28,591,221,348	29,334,273,877
合同負債	87,924,365,364	86,628,239,007
應付職工薪酬	952,365,689	1,278,009,858
應交稅費	7,606,072,510	7,833,354,958
其他應付款	59,426,525,772	59,530,114,019
一年內到期的非流動負債	16,490,745,989	16,700,745,989
其他流動負債	18,319,447,456	18,318,575,300
流動負債合計	219,824,403,228	220,004,905,092
非流動負債：		
長期借款	46,055,072,214	42,207,264,081
應付債券	18,226,518,998	18,225,078,208
租賃負債	569,990,330	574,533,277
遞延收益	101,223,519	102,200,392
遞延所得稅負債	2,679,490,517	2,580,396,517
其他非流動負債	1,661,384,044	1,633,570,086
非流動負債合計	69,293,679,622	65,323,042,561
負債合計	289,118,082,850	285,327,947,653
所有者權益		
實收資本	6,600,000,000	6,600,000,000
資本公積	19,608,705,809	19,608,705,809
其他綜合收益	1,319,121,836	1,319,121,836
盈餘公積	1,605,461,338	1,605,461,338
未分配利潤	26,849,222,782	27,398,259,572
歸屬於母公司所有者權益合計	55,982,511,765	56,531,548,555
少數股東權益	42,612,302,217	42,363,628,581
所有者權益合計	98,594,813,982	98,895,177,136
負債及所有者權益總計	387,712,896,832	384,223,124,789

廣州市城市建設開發有限公司

2024年3月31日公司資產負債表

(除特別註明外，貨幣單位為人民幣元)

	2024年3月31日 (未經審計)	2023年12月31日 (經審計)
流動資產：		
貨幣資金	2,583,977,068	2,295,718,895
應收賬款	7,073,531	6,566,400
預付款項	41,630,815	40,438,496
其他應收款	147,866,121,821	142,550,587,380
存貨	663,086,399	673,982,176
流動資產合計	151,161,889,634	145,567,293,347
非流動資產：		
長期股權投資	26,078,183,455	25,947,243,546
其他權益工具投資	993,915,000	993,915,000
投資性房地產	643,199,000	643,199,000
固定資產	15,187,540	15,938,287
使用權資產	14,808,511	18,833,444
無形資產	2,508,618	2,716,228
非流動資產合計	27,747,802,124	27,621,845,505
資產總計	178,909,691,758	173,189,138,852

廣州市城市建設開發有限公司

2024年3月31日公司資產負債表(續)

(除特別註明外，貨幣單位為人民幣元)

	2024年3月31日 (未經審計)	2023年12月31日 (經審計)
流動負債：		
應付帳款	437,420,993	460,163,426
合同負債	355,487,926	339,167,104
應付職工薪酬	450,630,075	448,960,713
應交稅費	571,199,953	651,722,614
其他應付款	113,878,455,091	107,962,121,675
一年內到期的非流動負債	7,909,351,794	7,909,351,794
流動負債合計	123,602,545,832	117,771,487,326
非流動負債：		
長期借款	811,597,520	811,597,520
應付債券	18,226,518,998	18,225,078,208
租賃負債	7,797,070	11,275,665
遞延收益	46,651,981	47,549,135
遞延所得稅負債	272,427,889	322,211,882
其他非流動負債	955,510	955,510
非流動負債合計	19,365,948,968	19,418,667,920
負債合計	142,968,494,800	137,190,155,246
所有者權益：		
實收資本	6,600,000,000	6,600,000,000
資本公積	25,856,226,328	25,856,226,328
其他綜合收益	650,279,527	650,279,527
盈餘公積	1,605,461,338	1,605,461,338
未分配利潤	1,229,229,765	1,287,016,413
所有者權益合計	35,941,196,958	35,998,983,606
負債和所有者權益總計	178,909,691,758	173,189,138,852

廣州市城市建設開發有限公司

截至2024年3月31日止三個月期間合併利潤表

(除特別註明外，貨幣單位為人民幣元)

	截至2024年 3月31日止 三個月期間 (未經審計)
一、營業收入	10,584,438,471
減：營業成本	9,083,028,104
税金及附加	245,277,823
銷售費用	337,096,919
管理費用	101,625,476
財務費用／(收入)	(49,662,282)
其中：利息費用	4,339,477
利息收入	96,515,140
加：其他收益	4,996,611
投資收益	151,583,512
其中：對聯營企業和合營企業的投資收益	44,474,812
資產處置收益	(2,992,736)
二、營業利潤	1,020,659,818
加：營業外收入	10,947,686
其中：政府補助	16,367
減：營業外支出	1,912,473
三、利潤總額	1,029,695,031
減：所得稅費用	229,932,435

廣州市城市建設開發有限公司

截至2024年3月31日止三個月期間合併利潤表(續)

(除特別註明外，貨幣單位為人民幣元)

	截至2024年 3月31日止 三個月期間 (未經審計)
四、淨利潤	799,762,596
(一)按所有權歸屬分類：	
歸屬於母公司所有者的淨利潤	698,553,476
少數股東損益	101,209,120
(二)按經營持續性分類：	
持續經營淨利潤	799,762,596
終止經營淨利潤	—
五、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	—
六、綜合收益總額	799,762,596
歸屬於母公司所有者的綜合收益總額	698,553,476
歸屬於少數股東的綜合收益總額	101,209,120

廣州市城市建設開發有限公司

截至2024年3月31日止三個月期間公司利潤表

(除特別註明外，貨幣單位為人民幣元)

	截至2024年 3月31日止 三個月期間 (未經審計)
一、營業收入	19,828,681
減：營業成本	(3,821,242)
税金及附加	3,133,249
銷售費用	10,008,947
管理費用	9,895,030
財務費用	232,022,185
其中：利息費用	215,525,234
利息收入	10,500,531
加：其他收益	2,349,509
投資收益	1,182,689,441
其中：對聯營企業和合營企業的投資收益／(虧損)	—
二、營業利潤	953,629,462
加：營業外收入	216,918
三、利潤總額	953,846,380
減：所得稅費用	(73,752,295)
四、淨利潤	1,027,598,675
按經營持續性分類：	
持續經營淨利潤	1,027,598,675
終止經營淨利潤	—
五、其他綜合收益的稅後淨額	—
六、綜合收益總額	1,027,598,675

廣州市城市建設開發有限公司

截至2024年3月31日止三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)

	截至2024年 3月31日止 三個月期間 (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	11,388,444,011
收到的其他與經營活動有關的現金	111,482,564
現金流入小計	11,499,926,575
購買商品、接受勞務支付的現金	(12,594,760,128)
支付給職工以及為職工支付的現金	(495,117,754)
支付的各項稅費	(1,284,023,642)
支付的其他與經營活動有關的現金	(97,675,363)
現金流出小計	(14,471,576,887)
經營活動使用的現金流量淨額	(2,971,650,312)
二、投資活動產生的現金流量：	
取得投資收益所收到的現金	196,058,324
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	248,749,554
收到的與其他活動相關的現金	576,160,727
現金流入小計	1,020,968,605
購建固定資產、無形資產和其他長期資產所支付的現金	(52,572,586)
權益性投資所支付的現金	(240,502,623)
支付的其他與投資活動有關的現金	(350,608,663)
現金流出小計	(643,683,872)
投資活動產生的現金流量淨額	377,284,733

廣州市城市建設開發有限公司

截至2024年3月31日止三個月期間合併現金流量表(續)

(除特別註明外，貨幣單位為人民幣元)

	截至2024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	147,464,517
借款所收到的現金	6,756,160,523
現金流入小計	<u>6,903,625,040</u>
償還債務所支付的現金	(3,587,133,758)
分配股利、利潤或償付利息支付的現金	(816,972,985)
支付的其他與籌資活動有關的現金	(5,105,856,680)
現金流出小計	<u>(9,509,963,423)</u>
籌資活動使用的現金流量淨額	<u>(2,606,338,383)</u>
四、匯率變動對現金的影響	—
五、現金及現金等價物淨減少額	(5,200,703,962)
加：年初現金餘額	22,647,270,329
六、期末現金餘額	<u><u>17,446,566,367</u></u>

廣州市城市建設開發有限公司

截至2024年3月31日止三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)

	截至2024年 3月31日止 三個月期間 (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	35,642,372
收到的其他與經營活動有關的現金	6,246,640
現金流入小計	41,889,012
購買商品、接受勞務支付的現金	(9,217,733)
支付給職工以及為職工支付的現金	(54,238,931)
支付的各项稅費	(37,276,158)
支付的其他與經營活動有關的現金	(207,143,762)
現金流出小計	(307,876,584)
經營活動使用的現金流量淨額	(265,987,572)
二、投資活動產生的現金流量：	
取得投資收益收到的現金	87,024,716
收到其他與投資活動有關的現金	8,281,140,246
現金流入小計	8,368,164,962
購建固定資產、無形資產和其他長期資產所支付的現金	(75,445)
權益性投資所支付的現金	(130,939,909)
支付的其他與投資活動有關的現金	(10,538,007,017)
現金流出小計	(10,669,022,371)
投資活動使用的現金流量淨額	(2,300,857,409)

廣州市城市建設開發有限公司

截至2024年3月31日止三個月期間公司現金流量表(續)

(除特別註明外，貨幣單位為人民幣元)

	截至2024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	10,151,871,816
現金流入小計	<u>10,151,871,816</u>
償還債務所支付的現金	
分配股利、利潤或償付利息支付的現金	(213,583,975)
支付的其他與籌資活動有關的現金	(7,083,120,627)
現金流出小計	<u>(7,296,704,602)</u>
籌資活動產生的現金流量淨額	<u>2,855,167,214</u>
四、匯率變動對現金的影響	—
五、現金及現金等價物淨增加額	288,322,233
加：年初現金餘額	<u>2,225,899,312</u>
期末現金餘額	<u>2,514,221,545</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二〇二四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本次公司債券的發行及上市作出進一步公告。

由於本次增發公司債券受多項條件所規限(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，二〇二四年七月九日

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、賀玉平、陳靜及劉艷

非執行董事： 張貽兵

獨立非執行董事： 余立發、李家麟、劉漢銓及張建生