

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。



(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

越秀地產股份有限公司(「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9,400,000,000元的公司債券(「公司債券」)，用途將為用於償還到期及回售公司債券及償還其他有息債務。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。

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。

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

就建議本次公司債券發行，本公司謹此披露發行人於截至2022年9月30日止九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

2022年9月30日合併資產負債表

(除特別注明外，貨幣單位為人民幣元)

	2022年9月30日 (未經審計)	2021年12月31日 (經審計)
流動資產：		
貨幣資金	27,767,600,920	34,318,478,400
應收賬款	278,316,570	31,126,098
應收票據	65,087,582	—
預付款項	17,140,496,287	10,626,853,406
其他應收款	49,079,843,716	39,732,235,520
存貨	181,353,710,550	166,453,703,619
其他流動資產	9,672,479,359	10,138,142,479
流動資產合計	285,357,534,984	261,300,539,522
非流動資產：		
非流動存貨	5,318,973,132	5,178,140,143
長期股權投資	15,697,912,657	10,567,715,975
其他權益工具投資	1,054,485,929	1,055,245,071
投資性房地產	5,217,390,000	5,186,380,000
固定資產	1,494,847,031	1,578,981,729
在建工程	2,727,259,157	2,262,410,887
使用權資產	854,205,611	792,936,322
無形資產	3,258,424,242	3,259,681,430
遞延所得稅資產	1,317,937,949	1,118,204,620
非流動資產合計	36,941,435,708	30,999,696,177
資產合計	322,298,970,692	292,300,235,699

廣州市城市建設開發有限公司

2022年9月30日合併資產負債表(續)

(除特別注明外，貨幣單位為人民幣元)

	2022年9月30日 (未經審計)	2021年12月31日 (經審計)
流動負債：		
短期借款	418,706,059	131,343,162
應付票據	938,945,189	1,166,677,361
應付帳款	24,052,179,748	21,634,512,227
合同負債	74,714,936,359	71,936,534,040
應付職工薪酬	779,480,713	1,517,000,483
應交稅費	14,851,257,041	9,709,915,051
其他應付款	49,043,363,849	41,084,139,883
一年內到期的非流動負債	8,306,122,034	20,954,613,128
其他流動負債	7,313,648,697	10,308,388,195
流動負債合計	180,418,639,689	178,443,123,530
非流動負債：		
長期借款	31,282,116,936	20,489,164,598
應付債券	19,140,029,494	7,490,274,725
租賃負債	843,850,614	673,461,359
遞延收益	250,162,967	50,240,595
遞延所得稅負債	1,439,771,828	2,173,150,693
其他非流動負債	6,139,871,513	4,974,624,199
非流動負債合計	59,095,803,352	35,850,916,169
負債合計	239,514,443,041	214,294,039,699
所有者權益		
實收資本	1,908,610,000	1,908,610,000
資本公積	19,766,042,095	19,771,736,726
其他綜合收益	1,346,499,086	1,346,499,086
盈餘公積	1,175,513,727	1,116,398,403
未分配利潤	29,000,430,048	28,455,150,094
歸屬於母公司所有者權益合計	53,197,094,956	52,598,394,309
少數股東權益	29,587,432,695	25,407,801,691
所有者權益合計	82,784,527,651	78,006,196,000
負債及所有者權益總計	322,298,970,692	292,300,235,699

廣州市城市建設開發有限公司

2022年9月30日公司資產負債表

(除特別注明外，貨幣單位為人民幣元)

	2022年9月30日 (未經審計)	2021年12月31日 (經審計)
流動資產：		
貨幣資金	3,433,632,656	3,007,678,018
應收賬款	6,774,911	7,070,881
預付款項	25,298,430	17,863,876
其他應收款	134,730,132,862	118,002,602,501
存貨	920,696,317	1,039,754,072
其他流動資產	1,100,939	5,698,994
流動資產合計	139,117,636,115	122,080,668,342
非流動資產：		
長期股權投資	26,037,228,963	25,937,581,634
其他權益工具投資	1,030,418,200	1,033,583,126
投資性房地產	613,290,000	612,030,000
固定資產	12,265,589	7,858,738
使用權資產	54,797,975	19,135,987
無形資產	3,116,231	11,759,654
非流動資產合計	27,751,116,958	27,621,949,139
資產總計	166,868,753,073	149,702,617,481

廣州市城市建設開發有限公司

2022年9月30日公司資產負債表(續)

(除特別注明外，貨幣單位為人民幣元)

	2022年9月30日 (未經審計)	2021年12月31日 (經審計)
流動負債：		
應付票據	—	18,129,834
應付帳款	1,007,116,471	1,108,820,563
合同負債	406,615,953	449,741,475
應付職工薪酬	514,196,016	667,466,281
應交稅費	712,259,219	886,195,787
其他應付款	108,814,704,985	92,144,921,919
一年內到期的非流動負債	7,298,879,357	10,382,842,210
其他流動負債	—	4,830,594
流動負債合計	118,753,772,001	105,662,948,663
非流動負債：		
應付債券	13,328,029,494	7,490,274,725
租賃負債	53,063,805	20,507,493
遞延收益	49,343,442	50,240,595
遞延所得稅負債	429,283,380	538,751,142
其他非流動負債	776,130,151	955,510
非流動負債合計	14,635,850,272	8,100,729,465
負債合計	133,389,622,273	113,763,678,128
所有者權益：		
實收資本	1,908,610,000	1,908,610,000
資本公積	25,856,226,328	25,856,226,328
其他綜合收益	677,656,777	677,656,777
盈餘公積	1,175,513,727	1,116,398,403
未分配利潤	3,861,123,968	6,380,047,845
所有者權益合計	33,479,130,800	35,938,939,353
負債和所有者權益總計	166,868,753,073	149,702,617,481

廣州市城市建設開發有限公司

截至2022年9月30日止九個月期間合併利潤表

(除特別注明外，貨幣單位為人民幣元)

	截至2022年 9月30日 止九個月期間 (未經審計)
一、營業收入	40,380,613,055
減：營業成本	31,187,851,084
税金及附加	1,726,544,791
銷售費用	1,103,041,527
管理費用	802,170,834
財務費用／(收入)	(55,934,649)
其中：利息費用	—
利息收入	256,853,386
加：其他收益	11,927,470
投資收益	503,591,165
其中：對聯營企業和合營企業的投資收益	171,752,730
公允價值變動虧損	49,891,948
資產減值損失	(234,424,899)
資產處置收益	628,604
二、營業利潤	5,948,553,756
加：營業外收入	55,399,911
其中：政府補助	495,962
減：營業外支出	59,368,344
三、利潤總額	5,944,585,323
減：所得稅費用	1,613,651,741
四、淨利潤	4,330,933,582

廣州市城市建設開發有限公司

截至2022年9月30日止九個月期間合併利潤表(續)

(除特別注明外，貨幣單位為人民幣元)

	截至2022年 9月30日 止九個月期間 (未經審計)
四、淨利潤	4,330,933,582
(一)按所有權歸屬分類：	
歸屬於母公司所有者的淨利潤	2,978,055,551
少數股東損益	1,352,878,031
(二)按經營持續性分類：	
持續經營淨利潤	4,330,933,582
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	4,330,933,582
歸屬於母公司所有者的綜合收益總額	2,978,055,551
歸屬於少數股東的綜合收益總額	1,352,878,031

廣州市城市建設開發有限公司

截至2022年9月30日止九個月期間公司利潤表

(除特別注明外，貨幣單位為人民幣元)

	截至2022年 9月30日 止九個月期間 (未經審計)
一、營業收入	262,374,002
減：營業成本	(163,228,583)
税金及附加	(149,053,791)
銷售費用	93,680,825
管理費用	143,069,705
財務費用	639,006,685
其中：利息費用	528,330,024
利息收入	43,714,271
加：其他收益	1,123,153
投資收益	971,147,962
其中：對聯營企業和合營企業的投資收益／(虧損)	(33,067,797)
公允價值變動收益	1,260,000
資產減值損失	(853,909)
資產處置收益／(虧損)	(297,783)
二、營業利潤	671,278,584
加：營業外收入	1,370,340
其中：政府補助	—
減：營業外支出	136,381
三、利潤總額	672,512,543
減：所得稅費用	191,992,200
四、淨利潤	480,520,343
按經營持續性分類：	
持續經營淨利潤	480,520,343
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	480,520,343

廣州市城市建設開發有限公司

截至2022年9月30日止九個月期間合併現金流量表

(除特別注明外，貨幣單位為人民幣元)

	截至2022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	42,080,099,405
收到的其他與經營活動有關的現金	741,673,531
現金流入小計	42,821,772,936
購買商品、接受勞務支付的現金	(39,183,629,443)
支付給職工以及為職工支付的現金	(2,326,921,119)
支付的所得稅款	(2,675,938,809)
支付的增值稅款	(548,094,896)
支付的除增值稅、所得稅以外的其他稅費	(3,141,602,778)
支付的其他與經營活動有關的現金	(1,933,668,656)
現金流出小計	(49,809,855,701)
經營活動使用的現金流量淨額	(6,988,082,765)
二、投資活動產生的現金流量：	
取得投資收益所收到的現金	331,838,435
分得股利或利潤所收到的現金	48,510,000
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	52,311,436
現金流入小計	432,659,871
購建固定資產、無形資產和其他長期資產所支付的現金	(713,828,234)
權益性投資所支付的現金	(5,055,463,954)
支付的其他與投資活動有關的現金	(6,644,890,708)
現金流出小計	(12,414,182,896)
投資活動使用的現金流量淨額	(11,981,523,025)

廣州市城市建設開發有限公司

截至2022年9月30日止九個月期間合併現金流量表(續)

(除特別注明外，貨幣單位為人民幣元)

	截至2022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：	
吸收權益性投資所收到的現金	1,483,805,245
發行債券所收到的現金	9,840,000,000
借款所收到的現金	24,686,206,343
收到的其他與籌資活動有關的現金	1,562,246,710
現金流入小計	<u>37,572,258,298</u>
償還債務所支付的現金	(23,796,004,480)
分配股利或利潤所支付的現金	(20,722,486)
償付利息所支付的現金	(2,158,628,446)
支付的其他與籌資活動有關的現金	(2,821,068,098)
現金流出小計	<u>(28,796,423,510)</u>
籌資活動產生的現金流量淨額	<u>8,775,834,788</u>
四、匯率變動對現金的影響	<u>174,935</u>
五、現金及現金等價物淨減少額	<u>(10,193,596,067)</u>
加：年初現金餘額	<u>26,749,224,460</u>
六、期末現金餘額	<u><u>16,555,628,393</u></u>

廣州市城市建設開發有限公司

截至2022年9月30日止九個月期間公司現金流量表

(除特別注明外，貨幣單位為人民幣元)

	截至2022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	291,435,319
收到的其他與經營活動有關的現金	1,309,857,405
現金流入小計	1,601,292,724
購買商品、接受勞務支付的現金	153,044,755
支付給職工以及為職工支付的現金	(162,572,045)
支付的所得稅款	(449,672,952)
支付的增值稅款	(10,655,793)
支付的除增值稅、所得稅以外的其他稅費	134,910,777
支付的其他與經營活動有關的現金	(235,539,717)
現金流出小計	(570,484,975)
經營活動產生的現金流量淨額	1,030,807,749
二、投資活動產生的現金流量：	
取得投資收益所收到的現金	662,489,745
分得股利或利潤所收到的現金	370,869,350
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	740,141
現金流入小計	1,034,099,236
購建固定資產、無形資產和其他長期資產所支付的現金	(5,644,154)
權益性投資所支付的現金	(355,677,889)
支付的其他與投資活動有關的現金	(7,674,830,933)
現金流出小計	(8,036,152,976)
投資活動使用的現金流量淨額	(7,002,053,740)

廣州市城市建設開發有限公司

截至2022年9月30日止九個月期間公司現金流量表(續)

(除特別注明外，貨幣單位為人民幣元)

	截至2022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：	
吸收權益性投資所收到的現金	—
發行債券所收到的現金	9,840,000,000
借款所收到的現金	—
收到的其他與籌資活動有關的現金	3,702,097,794
現金流入小計	<u>13,542,097,794</u>
償還債務所支付的現金	(6,500,000,000)
分配股利或利潤所支付的現金	—
償付利息所支付的現金	(559,031,522)
支付的其他與籌資活動有關的現金	(11,165,672)
現金流出小計	<u>(7,070,197,194)</u>
籌資活動產生的現金流量淨額	<u>6,471,900,600</u>
四、匯率變動對現金的影響	<u>(1,804)</u>
五、現金及現金等價物淨增加額	500,652,805
加：年初現金餘額	<u>2,932,540,542</u>
期末現金餘額	<u><u>3,433,193,347</u></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，二〇二三年二月九日

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)、林峰、李鋒、陳靜及劉艷

非執行董事： 張貽兵

獨立非執行董事： 余立發、李家麟及劉漢銓