

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之內容概不負責，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之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)

海外監管公告

本公告乃根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第 13.10B 條而作出。

承董事會命
越秀地產股份有限公司
余達峯
公司秘書

香港，二〇二五年九月十五日

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、江国雄、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

债券代码：137826

债券简称：22 穗建 09

广州市城市建设开发有限公司

关于“22穗建09”公司债券赎回结果及2025年提前摘牌公告

本公司全体董事或具有同等职责的人员保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

重要内容提示：

- 1、资金兑付日：2025 年 9 月 23 日
- 2、债权登记日：2025 年 9 月 22 日
- 3、提前摘牌日：2025 年 9 月 23 日

广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)(品种一)（以下简称“本期债券”）由于发行人行使赎回选择权，对赎回登记日登记在册的本期债券进行全额赎回。根据《广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”），在 2025 年 9 月 23 日兑付本期债券全额本金及 2024 年 9 月 23 日至 2025 年 9 月 22 日期间相应利息，将在 2025 年 9 月 23 日在上海证券交易所提前摘牌。为保证本次提前摘牌工作的顺利进行，现将有关事宜公告如下：

一、本期债券基本情况

1、债券名称：广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)(品种一)。

- 2、债券简称：22 穗建 09。
- 3、债券代码：137826.SH。
- 4、发行人：广州市城市建设开发有限公司。
- 5、发行总额：本期债券实际发行规模为人民币 15 亿元。
- 6、债券期限：本期债券为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。
- 7、票面利率：本期债券最终票面利率为 2.78%。
- 8、计息期限：本期债券的计息期限自 2022 年 9 月 23 日至 2027 年 9 月 22 日止。若发行人行使赎回选择权或债券持有人行使回售选择权，则赎回或回售部分债券的计息期限为自 2022 年 9 月 23 日至 2025 年 9 月 22 日止。
- 9、付息日：本期债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 9 月 23 日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 9 月 23 日；若债券持有人行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 9 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至期后的第 1 个交易日）。
- 10、兑付日：本期债券的兑付日为 2027 年 9 月 23 日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券的兑付日为 2025 年 9 月 23 日；若债券持有人行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的兑付日为 2025 年 9 月 23 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。
- 11、发行人赎回选择权：发行人有权在本期债券存续期间的第 3 年末赎回本期债券全部未偿份额。发行人承诺不晚于赎回资金发放日前 20 个交易日披露关于是否行使赎回选择权的公告，明确赎回债券基本情况、赎回实施办法、资金兑付日期及利息计算方法等安排。发行人行使赎回选择权并按约定完成赎回资金划付的，发行人与本期债券持有人之间的债权债务关系终止，本期债券予以注销并

摘牌。

12、发行人调整票面利率选择权：发行人有权在本期债券存续期间的第3年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

13、投资者回售选择权：债券持有人有权在本期债券存续期间的第3年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

二、本期债券提前摘牌原因

（一）本期债券提前摘牌原因

2025年9月23日为“22 穗建 09”第3个计息年度付息日。根据《募集说明书》，发行人有权在本期债券存续期间的第3年末赎回本期债券全部未偿份额，具体条款约定如下：

“（一）票面利率调整选择权

1、发行人有权在本期债券存续期间的第3年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

2、发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

3、发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的1个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。

若本期债券投资者享有回售选择权的，发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

4、发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

（二）投资者回售选择权

1、债券持有人有权在本期债券存续期间的第__3__年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

2、为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

（1）发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

（2）发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

（3）发行人承诺回售登记期原则上不少于__3__个交易日。

（4）回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

（5）发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

（6）如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

3、为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

（1）本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

（2）发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

4、为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前__3__个交易日，或者新增回售登记期起始日前__3__个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为1个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期

的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

（三）赎回选择权

1、发行人有权在本期债券存续期间的第___3___年末赎回本期债券全部未偿份额。

2、发行人决定行使赎回选择权的，承诺履行如下义务：

（1）积极筹备赎回资金，确保按照债券募集说明书和相关文件的约定，按时偿付本期债券未偿本息。

（2）发行人承诺不晚于赎回资金发放日前___20___个交易日披露关于是否行使赎回选择权的公告，明确赎回债券基本情况、赎回实施办法、资金兑付日期及利息计算方法等安排。

（3）发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定和相关约定及时启动债券赎回流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项，确保债券赎回的顺利实施。

3、发行人行使赎回选择权并按约定完成赎回资金划付的，发行人与本期债券持有人之间的债权债务关系终止，本期债券予以注销并摘牌。”

公司于 2025 年 8 月 26 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《广州市城市建设开发有限公司关于行使“22 穗建 09”公司债券发行人赎回选择权暨放弃行使“22 穗建 09”公司债券发行人调整票面利率选择权的公告》，决定行使本期债券的发行人赎回选择权，对赎回登记日登记在册的“22 穗建 09”进行全额赎回，详见上述公告内容。

（二）本期债券赎回结果

2025 年 9 月 23 日为“22 穗建 09”的停牌日和上海证券交易所摘牌日。本期债券的赎回结果如下：

- 1、赎回总额（面值）：人民币 1,500,000,000.00 元（15,000,000 张）。
- 2、每千元赎回价格：人民币 1,027.80 元（含当期利息，且当期利息含税）。
- 3、赎回兑付本息总金额：人民币 1,541,700,000.00 元。
- 4、赎回资金兑付日：2025 年 9 月 23 日。

（三）本期债券赎回对公司的影响

公司本期债券本金赎回金额为人民币 1,500,000,000.00 元，占“22 穗建 09”发行总额人民币 1,500,000,000.00 元的 100%，同时兑付第 3 个计息年度利息总额人民币 41,700,000.00 元，影响公司筹资活动现金流出共计人民币 41,700,000.00 元。公司已做好本期债券赎回兑付本息的相关资金安排，本期债券的全额赎回不会对公司资金使用造成重大不利影响。

三、本期债券提前兑付情况

1、本年度计息期限：2024 年 9 月 23 日至 2025 年 9 月 22 日。

2、票面利率及兑付金额：本期债券票面利率（计息年利率）为 2.78%，本期债券兑付本金为 1,500,000,000.00 元，每千元派发利息为 27.80 元（含税）。

3、原债券到期日：2027 年 9 月 23 日。

4、资金兑付日：2025 年 9 月 23 日。

5、债权登记日：2025 年 9 月 22 日。

6、提前摘牌日：2025 年 9 月 23 日。

四、兑付、兑息办法

（一）本公司将与中国证券登记结算上海分公司签订委托代理债券兑付、兑息协议，委托中国证券登记结算上海分公司进行债券兑付、兑息。如本公司未按时足额将债券兑付、兑息资金划入中国证券登记结算上海分公司指定的银行账户，则中国证券登记结算上海分公司将根据协议终止委托代理债券兑付、兑息服务，后续兑付、兑息工作由本公司自行负责办理，相关实施事宜以本公司的公告为准。公司将在本期兑付、兑息日 2 个交易日前将本期债券的本金及利息足额划付至中国证券登记结算上海分公司指定的银行账户。

（二）中国证券登记结算上海分公司在收到款项后，通过资金结算系统将债券本金及利息划付给相应的兑付机构（证券公司或中证登上海分公司认可的其他

机构)，投资者于兑付机构领取债券本金及利息。

五、关于本期债券企业债券利息所得税的征收

（一）关于向个人投资者征收企业债券利息所得税的说明根据《中华人民共和国个人所得税法》和《企业债券管理条例》等相关文件的规定，本期债券个人投资者应就其获得的债券利息所得缴纳个人所得税。

按照《国家税务总局关于加强企业债券利息个人所得税代扣代缴工作的通知》（国税函[2003]612号）规定，本期债券利息个人所得税将统一由各兑付机构负责代扣代缴并直接向各兑付机构所在地的税务部门缴付。请各兑付机构按照个人所得税法的有关规定做好代扣代缴个人所得税工作。如各兑付机构未履行上述债券利息个人所得税的代扣代缴义务，由此产生的法律责任由各兑付机构自行承担。

本期债券利息个人所得税的征缴说明如下：

- （1）纳税人：本期债券的个人投资者。
- （2）征税对象：本期债券的利息所得。
- （3）征税税率：按利息额的 20%征收。
- （4）征税环节：个人投资者在付息网点领取利息时由付息网点一次性扣除。
- （5）代扣代缴义务人：负责本期债券付息工作的各付息网点。
- （6）本期债券利息税的征管部门：各付息网点所在地的税务部门。

（二）关于向非居民企业征收企业债券利息所得税的说明

根据 2018 年 11 月 7 日发布的关于《境外机构投资境内债券市场企业所得税增值税政策的通知》（财税[2018]108 号）及 2021 年 11 月 26 日发布的《关于延续境外机构投资境内债券市场企业所得税增值税政策的公告》（财税[2021]34 号），自 2018 年 11 月 7 日起至 2025 年 12 月 31 日止，对境外机构投资境内债券市场取得的债券利息收入暂免征收企业所得税和增值税。上述暂免征收企业所得

税的范围不包括境外机构在境内设立的机构、场所取得的与该机构、场所有实际联系的债券利息。

六、相关机构及联系方式

1、发行人：广州市城市建设开发有限公司

地址：广州市南沙区环市大道西海韵路 2 号 101

联系人：伍骏玮

联系电话：020-88831188

2、受托管理人：中信证券股份有限公司

地址：深圳市福田区中心三路 8 号中信证券大厦 21 层

联系人：王宏峰、陈天涯、冯源、王晓虎、段科、王旭东

联系电话：0755-23835062

3、托管人：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

地址：上海市浦东新区杨高南路 188 号（临近杨高南路、世纪大道交叉路口）

联系人：王博

联系电话：021-38874800

特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《广州市城市建设开发有限公司关于“22 穗建 09”公司债券
赎回结果及 2025 年提前摘牌公告》之盖章页）

广州市城市建设开发有限公司
2025 年 9 月 15 日



债券代码：137827

债券简称：22 穗建 10

广州市城市建设开发有限公司

2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）（品种二）

2025 年付息公告

本公司全体董事或具有同等职责的人员保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

重要内容提示：

- 债权登记日：2025 年 9 月 22 日
- 债券付息日：2025 年 9 月 23 日

广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）（品种二）（以下简称“本期债券”），将于 2025 年 9 月 23 日开始支付自 2024 年 9 月 23 日至 2025 年 9 月 22 日期间的利息。为保证本次付息工作的顺利进行，现将有关事项公告如下：

一、本期债券的基本情况

- 1、债券名称：广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）（品种二）。
- 2、债券简称：22 穗建 10。
- 3、债券代码：137827。

4、发行人：广州市城市建设开发有限公司。

5、发行总额：人民币 10.90 亿元。

6、债券期限：本期债券为 7 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。

7、票面利率：票面利率为 3.09%，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权。

8、计息期限：本期债券的计息期限自 2022 年 9 月 23 日起至 2029 年 9 月 22 日；若发行人行使赎回选择权，则计息期限自 2022 年 9 月 23 日起至 2027 年 9 月 22 日；若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限自 2022 年 9 月 23 日起至 2027 年 9 月 22 日。

9、付息日：本期债券的付息日为 2023 年至 2029 年每年的 9 月 23 日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 9 月 23 日；若债券持有人行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 9 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至期后的第 1 个交易日）。

二、本期债券本年度付息兑付情况

1、本年度计息期限：2024 年 9 月 23 日至 2025 年 9 月 22 日。

2、票面利率及付息金额：本期债券（即 22 穗建 10,137827）票面利率（计息年利率）为 3.09%，每手本期债券面值为 1,000 元，派发利息为 30.90 元（含税）。

3、债权登记日：2025 年 9 月 22 日。截至该日收市后，本期债券投资者对托管账户所记载的债券余额享有本年度利息。

4、债券付息日：2025 年 9 月 23 日。

三、付息办法

（一）本公司将与中国证券登记结算上海分公司签订委托代理债券兑付、兑息协议，委托中国证券登记结算上海分公司进行债券兑付、兑息。如本公司未按时足额将债券兑付、兑息资金划入中国证券登记结算上海分公司指定的银行账户，则中国证券登记结算上海分公司将根据协议终止委托代理债券兑付、兑息服务，后续兑付、兑息工作由本公司自行负责办理，相关实施事宜以本公司的公告为准。公司将在本期债券付息日 2 个交易日前将本期债券的利息足额划付至中国证券登记结算上海分公司指定的银行账户。

（二）中国证券登记结算上海分公司在收到款项后，通过资金结算系统将债券利息划付给相应的兑付机构（证券公司或中证登上海分公司认可的其他机构），投资者于兑付机构领取债券利息。

四、关于本期债券企业债券利息所得税的征收

（一）关于向个人投资者征收企业债券利息所得税的说明

根据《中华人民共和国个人所得税法》和《企业债券管理条例》等相关法规和文件的规定，本期债券个人投资者应就其获得

的债券利息所得缴纳企业债券利息个人所得税。本期债券发行人已在本期债券募集说明书中对上述规定予以明确说明。

按照《国家税务总局关于加强企业债券利息个人所得税代扣代缴工作的通知》（国税函[2003]612 号）规定，本期债券利息个人所得税将统一由各兑付机构负责代扣代缴并直接向各兑付机构所在地的税务部门缴付。请各兑付机构按照个人所得税法的有关规定做好代扣代缴个人所得税工作。如各兑付机构未履行上述债券利息个人所得税的代扣代缴义务，由此产生的法律责任由各兑付机构自行承担。

本期债券利息个人所得税的征缴说明如下：

- （1）纳税人：本期债券的个人投资者
- （2）征税对象：本期债券的利息所得
- （3）征税税率：按利息额的 20%征收
- （4）征税环节：个人投资者在付息网点领取利息时由付息网点一次性扣除
- （5）代扣代缴义务人：负责本期债券付息工作的各付息网点
- （6）本期债券利息税的征管部门：各付息网点所在地的税务部门

（二）关于向非居民企业征收企业债券利息所得税的说明

根据 2018 年 11 月 7 日发布的《关于境外机构投资境内债券市场企业所得税增值税政策的通知》（财税[2018]108 号），自 2018 年 11 月 7 日起至 2021 年 11 月 6 日止，对境外机构投资境内债券市场取得的债券利息收入暂免征收企业所得税和增值税。

上述暂免征收企业所得税的范围不包括境外机构在境内设立的机构、场所取得的与该机构、场所有实际联系的债券利息。

2021 年 10 月 27 日，国务院常务会议决定将境外机构投资者投资境内债券市场取得的债券利息收入免征企业所得税和增值税政策的实施期限延长至 2025 年 12 月 31 日，具体政策通知请投资者关注后续进展。

五、相关机构及联系方式

1、发行人：广州市城市建设开发有限公司

地址：广州市南沙区环市大道西海韵路 2 号 101

联系人：伍骏玮

联系电话：020-88831188

2、受托管理人：中信证券股份有限公司

地址：深圳市福田区中心三路 8 号中信证券大厦 21 层

联系人：王宏峰、陈天涯、冯源、王晓虎、段科、王旭东

联系电话：0755-23835062

3、托管人：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

地址：上海市浦东新区杨高南路 188 号（临近杨高南路、世纪大道交叉路口）

联系人：王博

联系电话：021-38874800

特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行人公司债券（第五期）（品种二）2025 年付息公告》之盖章页）

广州市城市建设开发有限公司



2025 年 9 月 15 日