

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，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。



(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00123)

自 願 性 公 告

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、二〇二五年九月十二日、二〇二六年一月二十六日、二〇二六年二月五日、二〇二六年二月六日、二〇二六年二月十日、二〇二六年六月五日、二〇二六年六月八日及二〇二六年六月十日的公告(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，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，於二〇二六年二月十日完成發行本金總額為人民幣700,000,000元的二〇二六年第一期公司債券及於二〇二六年六月十日完成發行本金總額為人民幣1,900,000,000元的二〇二六年第二期公司債券。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

由於擬進一步發行公司債券，本公司謹此披露發行人於截至二〇二六年三月三十一日止三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2026年3月31日

(除特別註明外，貨幣單位為人民幣元)

	2026年3月31日 (未經審計)	2025年12月31日 (經審計)
流動資產：		
貨幣資金	25,035,469,855	29,117,521,992
應收賬款	598,375,090	657,666,257
應收票據	30,745,710	28,497,155
預付款項	557,388,957	5,503,016,208
其他應收款	69,004,427,312	64,631,706,252
存貨	164,229,203,210	154,937,049,557
其他流動資產	16,439,276,876	15,614,041,870
流動資產合計	275,894,887,010	270,489,499,291
非流動資產：		
非流動存貨	7,545,552,081	7,543,278,873
長期股權投資	21,172,037,266	20,728,749,467
其他權益工具投資	1,006,852,382	1,006,852,382
投資性房地產	6,747,600,000	6,747,600,000
固定資產	1,441,329,036	1,463,834,377
在建工程	22,569,002	21,651,630
使用權資產	690,123,993	473,161,059
無形資產	1,115,096,729	1,128,003,537
遞延所得稅資產	4,229,143,997	4,221,434,966
其他非流動資產	115,052,170	526,720,595
非流動資產合計	44,085,356,656	43,861,286,886
資產合計	319,980,243,666	314,350,786,177

廣州市城市建設開發有限公司

合併資產負債表(續)

於2026年3月31日

(除特別註明外，貨幣單位為人民幣元)

	2026年3月31日 (未經審計)	2025年12月31日 (經審計)
流動負債：		
短期借款	54,429,827	40,000,000
應付票據	111,546,228	119,082,673
應付賬款	28,216,971,318	30,249,058,192
合同負債	43,832,745,038	49,406,460,310
應付職工薪酬	370,124,651	587,723,347
應交稅費	4,199,093,719	5,368,949,948
其他應付款	66,107,557,511	59,562,843,115
一年內到期的非流動負債	14,058,140,519	11,265,897,061
其他流動負債	10,714,405,049	10,694,814,441
流動負債合計	167,665,013,860	167,294,829,087
非流動負債：		
長期借款	38,337,720,801	34,856,892,676
應付債券	19,524,389,783	18,824,182,213
租賃負債	493,731,964	423,713,002
遞延收益	56,021,347	56,062,864
遞延所得稅負債	422,932,834	517,108,189
其他非流動負債	213,838,993	214,975,863
非流動負債合計	59,048,635,722	54,892,934,807
負債合計	226,713,649,582	222,187,763,894
所有者權益		
實收資本	6,600,000,000	6,600,000,000
資本公積	19,049,329,618	19,049,329,618
其他綜合收益	1,226,239,361	1,226,239,361
盈餘公積	1,773,495,372	1,773,495,372
未分配利潤	20,115,899,978	20,050,301,132
歸屬於母公司所有者權益合計	48,764,964,329	48,699,365,483
非控股權益	44,501,629,755	43,463,656,800
所有者權益合計	93,266,594,084	92,163,022,283
負債及所有者權益總計	319,980,243,666	314,350,786,177

廣州市城市建設開發有限公司

公司資產負債表

於2026年3月31日

(除特別註明外，貨幣單位為人民幣元)

	2026年3月31日 (未經審計)	2025年12月31日 (經審計)
流動資產：		
貨幣資金	4,162,833,128	5,770,633,646
應收賬款	913,387	883,427
預付款項	44,018,547	43,343,288
其他應收款	145,260,147,617	136,094,462,385
存貨	512,738,266	512,738,266
其他流動資產	36,680,487	6,695,191
流動資產合計	150,017,331,432	142,428,756,203
非流動資產：		
長期股權投資	8,326,012,880	8,365,383,732
其他權益工具投資	962,668,000	962,668,000
投資性房地產	641,160,000	641,160,000
固定資產	27,961,230	28,824,270
使用權資產	52,973,074	56,030,613
其他非流動資產	15,476,563	15,476,563
非流動資產合計	10,026,251,747	10,069,543,178
資產總計	160,043,583,179	152,498,299,381

廣州市城市建設開發有限公司

公司資產負債表(續)

於2026年3月31日

(除特別註明外，貨幣單位為人民幣元)

	2026年3月31日 (未經審計)	2025年12月31日 (經審計)
流動負債：		
應付賬款	217,220,394	219,786,633
合同負債	227,042,153	227,042,153
應付職工薪酬	66,280,286	123,038,357
應交稅費	16,163,350	9,742,894
其他應付款	124,352,690,492	116,812,358,034
其他流動負債	28,607,310	9,264,941
一年內到期的非流動負債	6,710,878,975	6,710,878,975
流動負債合計	131,618,882,960	124,112,111,987
非流動負債：		
應付債券	18,826,104,518	18,824,182,213
租賃負債	39,106,377	41,233,862
遞延所得稅負債	95,423,396	88,272,504
非流動負債合計	18,960,634,291	18,953,688,579
負債合計	150,579,517,251	143,065,800,566
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	1,773,495,372
未分配利潤	498,991,923	467,424,810
所有者權益合計	9,464,065,928	9,432,498,815
負債和所有者權益總計	160,043,583,179	152,498,299,381

廣州市城市建設開發有限公司

合併利潤表

截至2026年3月31日止三個月期間

(除特別註明外，貨幣單位為人民幣元)

	截至2026年 3月31日止 三個月期間 (未經審計)
營業收入	15,327,906,750
減：營業成本	14,115,121,082
税金及附加	98,062,399
銷售費用	532,847,952
管理費用	120,931,977
財務收入	(22,231,568)
其中：利息費用	47,625,806
利息收入	88,062,323
加：其他收益	2,371,571
投資收益	275,787,564
其中：對聯營企業和合營企業的投資收益	275,333,861
公允價值變動收益	—
資產減值損失	149,692,567
資產處置收益	20,113,623
營業利潤	631,755,099
加：營業外收入	8,543,171
減：營業外支出	38,377,542
利潤總額	601,920,728
減：所得稅費用	134,329,550

廣州市城市建設開發有限公司

合併利潤表(續)

截至2026年3月31日止三個月期間

(除特別註明外，貨幣單位為人民幣元)

	截至2026年 3月31日止 三個月期間 (未經審計)
淨利潤	467,591,178
(一)按所有權歸屬分類：	
歸屬於母公司所有者的淨利潤	65,598,846
非控股股東損益	401,992,332
(二)按經營持續性分類：	
持續經營淨利潤	467,591,178
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	467,591,178
歸屬於母公司所有者的綜合收益總額	65,598,846
歸屬於非控股股東的綜合收益總額	401,992,332

廣州市城市建設開發有限公司

公司利潤表

截至2026年3月31日止三個月期間

(除特別註明外，貨幣單位為人民幣元)

	截至2026年 3月31日止 三個月期間 (未經審計)
營業收入	39,027,998
減：營業成本	11,973
税金及附加	78,377
銷售費用	3,981,091
管理費用	29,667,312
財務費用	217,685,601
其中：利息費用	185,136,722
利息收入	9,665,266
加：其他收益	999,925
投資收益	250,000,000
營業利潤	38,603,569
加：營業外收入	114,436
利潤總額	38,718,005
減：所得稅費用	7,150,892
淨利潤	31,567,113
按經營持續性分類：	
持續經營淨利潤	31,567,113
終止經營淨利潤	—
其他綜合收益的稅後淨額	—
綜合收益總額	31,567,113

廣州市城市建設開發有限公司

合併現金流量表

截至2026年3月31日止三個月期間

(除特別註明外，貨幣單位為人民幣元)

	截至2026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	13,843,552,559
收到的其他與經營活動有關的現金	98,935,547
現金流入小計	<u>13,942,488,106</u>
購買商品、接受勞務支付的現金	(11,215,875,278)
支付給職工以及為職工支付的現金	(329,082,366)
支付的各項稅費	(1,893,322,501)
支付的其他與經營活動有關的現金	(275,276,581)
現金流出小計	<u>(13,713,556,726)</u>
經營活動產生的現金流量淨額	<u>228,931,380</u>
二、投資活動產生的現金流量：	
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	20,113,623
收到的與其他活動相關的現金	2,325,610,229
現金流入小計	<u>2,345,723,852</u>
購建固定資產、無形資產和其他長期資產 所支付的現金	(274,575,259)
權益性投資所支付的現金	(167,953,938)
支付的其他與投資活動有關的現金	(3,960,472,125)
現金流出小計	<u>(4,403,001,322)</u>
投資活動使用的現金流量淨額	<u>(2,057,277,470)</u>

廣州市城市建設開發有限公司
 合併現金流量表(續)
 截至2026年3月31日止三個月期間
 (除特別註明外，貨幣單位為人民幣元)

	截至2026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：	
吸收投資所收到的現金	635,980,624
借款所收到的現金	6,839,616,341
收到其他與籌資活動有關的現金	842,013,595
現金流入小計	<u>8,317,610,560</u>
償還債務所支付的現金	(7,354,287,867)
分配股利、利潤或償付利息支付的現金	(1,068,581,776)
支付的其他與籌資活動有關的現金	(2,148,439,978)
現金流出小計	<u>(10,571,309,621)</u>
籌資活動使用的現金流量淨額	<u>(2,253,699,061)</u>
四、匯率變動對現金的影響	<u>(6,986)</u>
五、現金及現金等價物淨減少額	(4,082,052,137)
加：期初現金餘額	18,655,206,621
六、期末現金餘額	<u><u>14,573,154,484</u></u>

廣州市城市建設開發有限公司

公司現金流量表

截至2026年3月31日止三個月期間

(除特別註明外，貨幣單位為人民幣元)

	截至2026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	38,998,038
收到的其他與經營活動有關的現金	106,919,592
現金流入小計	145,917,630
購買商品、接受勞務支付的現金	(3,253,470)
支付給職工以及為職工支付的現金	(56,758,071)
支付的各項稅費	(23,643,217)
支付的其他與經營活動有關的現金	(37,857,826)
現金流出小計	(121,512,584)
經營活動產生的現金流量淨額	24,405,046
二、投資活動產生的現金流量：	
收回投資收到的現金	39,370,852.00
收到其他與投資活動有關的現金	5,686,097,185
現金流入小計	5,725,468,037
購建固定資產、無形資產和其他長期資產 所支付的現金	(82,182)
權益性投資所支付的現金	—
支付的其他與投資活動有關的現金	(5,542,137,297)
現金流出小計	(5,542,219,479)
投資活動產生的現金流量淨額	183,248,558

廣州市城市建設開發有限公司

公司現金流量表(續)

截至2026年3月31日止三個月期間

(除特別註明外，貨幣單位為人民幣元)

	截至2026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	2,918,309,527
現金流入小計	<u>2,918,309,527</u>
分配股利、利潤或償付利息支付的現金	(180,955,658)
支付的其他與籌資活動有關的現金	<u>(4,552,807,852)</u>
現金流出小計	<u>(4,733,763,510)</u>
籌資活動使用的現金流量淨額	<u>(1,815,453,983)</u>
四、匯率變動對現金的影響	<u>(139)</u>
五、現金及現金等價物淨減少額	(1,607,800,518)
加：期初現金餘額	<u>5,767,830,173</u>
六、期末現金餘額	<u><u>4,160,029,655</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於截至二〇二六年三月三十一日止三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，二〇二六年七月二十二日

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