

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

本公告乃由越秀地產股份有限公司(「本公司」)自願作出。

本公司董事會(「董事會」)欣然宣佈，本公司建議申請發行公司債券(「公司債券」)。

由於預期建議申請發行公司債券，本公司謹此披露本公司於截至二〇二二年九月三十日止九個月的以下未經審核簡明綜合財務資料：

越秀地產股份有限公司

(除特別註明外，貨幣單位為人民幣元)

簡明綜合損益表

截至二〇二二年九月三十日止九個月

	截至二〇二二年 九月三十日 止九個月 未經審核 人民幣千元
營業收入	42,841,362
銷售成本	(33,601,452)
毛利	9,239,910
出售投資物業收入	—
已售投資物業直接成本	—
出售投資物業收益淨額	—
其他虧損淨額	(81,117)
銷售及營銷成本	(957,245)
行政開支	(1,026,282)
經營盈利	7,175,266
財務收入	496,762
財務費用	(853,883)
應佔以下公司盈利／(虧損)	
— 合營企業	93,891
— 聯營實體	(33,112)
除稅前盈利	6,878,924
稅項	(3,549,256)
期內盈利	3,329,668
應佔	
— 本公司權益持有人	2,076,276
— 非控股權益	1,253,394
	3,329,670

簡明綜合全面收入報表

截至二〇二二年九月三十日止九個月

	截至二〇二二年 九月三十日 止九個月 未經審核 人民幣千元
期內盈利	<u>3,329,670</u>
其他全面收入：	
<u>其後或會重分類至損益的項目</u>	
境外業務換算差額	(413,531)
現金流量套期	(550,294)
<u>其後不會重分類至損益的項目</u>	
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益投資的公允價值變動 (除稅後)	<u>—</u>
期內其他全面虧損(除稅後)	<u>(963,825)</u>
期內全面收入總額	<u>2,365,845</u>
應佔	
— 本公司權益持有人	1,112,451
— 非控股權益	<u>1,253,394</u>
	<u>2,365,845</u>

簡明綜合資產負債表

於二〇二二年九月三十日

	於 二〇二二年 九月三十日 未經審核 人民幣千元
資產	
非流動資產	
物業、廠房及設備	4,305,997
使用權資產	4,055,873
投資物業	10,953,078
無形資產	464,666
發展中物業	5,318,973
於合營企業的權益	8,069,921
於聯營實體的權益	22,960,193
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	1,032,251
遞延稅項資產	2,750,540
	<hr/>
	59,911,492

流動資產	
發展中物業	169,573,680
持作出售物業	26,024,048
合同成本	1,273,245
土地使用權的預付款	16,241,177
應收賬款	536,105
其他應收款項、預付款項及按金	21,945,386
預付稅項	6,605,489
監控戶存款	11,639,179
現金及現金等價物	24,065,017
	<hr/>
	277,903,326

簡明綜合資產負債表
於二〇二二年九月三十日

於
二〇二二年
九月三十日
未經審核
人民幣千元

負債

流動負債

應付賬款及票據	1,305,124
合同負債	76,733,464
其他應付款項及應計費用	67,621,097
借貸	17,920,901
租賃負債	—
應付稅項	11,479,546

175,060,132

流動資產淨值

102,843,194

總資產減流動負債

162,754,686

非流動負債

借貸	73,059,920
租賃負債	977,652
遞延稅項負債	5,245,319
遞延收入	250,163
其他應付款項及應計費用	4,559,953
衍生財務工具	8,875

84,101,882

淨資產

78,652,804

權益

本公司權益持有人應佔資本及儲備

股本	18,035,015
股份獎勵計劃下的股份	(254,302)
其他儲備	1,944,579
保留盈利	26,870,290

46,595,582

非控股權益

32,057,222

總權益

78,652,804

簡明綜合現金流量表

截至二〇二二年九月三十日止九個月

	截至二〇二二年 九月三十日 止九個月 未經審核 人民幣千元
經營業務	
經營產生的現金淨額	8,689,076
收取利息	284,392
支付利息	(3,492,291)
支付香港利得稅	(1,301)
支付中國稅項	(5,935,339)
	<hr/>
經營業務所用現金淨額	(455,463)
	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
投資業務	
出售附屬公司所得款項，扣除出售的現金	3,532,008
購買物業、廠房及設備以及無形資產	(594,426)
購買投資物業	(268,304)
出售物業、廠房及設備所得款項	33,777
收取聯營公司的股息	222,473
監控戶存款增加	(3,906,588)
於聯營公司注資	(3,064,375)
於合營企業注資	(344,889)
合營企業減資	4,000
聯營公司及合營企業權益的增加	(1,763,137)
聯營公司及合營企業權益的減少	1,114,808
應收聯營公司及合營企業款項增加	(319,346)
應收其他關聯方款項增加	(1,285,299)
應收非控股權益及其關聯方的款項增加	(2,222,269)
	<hr/>
投資業務所用的現金淨額	(8,861,567)
	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>

簡明綜合現金流量表

截至二〇二二年九月三十日止九個月

截至二〇二二年
九月三十日
止九個月
未經審核
人民幣千元

籌資活動

非控股權益注資	1,098,480
應付合營企業及聯營公司款項減少	(557,764)
應付其他關聯方款項減少	(6,701,558)
應付非控股權益及其關聯方的款項減少	(3,741,505)
銀行借款所得款項	30,745,868
償還銀行借款	(20,771,121)
來自其他借款	18,639,000
償還其他借款	(15,482,000)
根據供應商融資安排向金融機構還款	(2,619,872)
償還租賃負債	(160,670)
銀行透支減少	(10)

籌資活動產生的現金淨額

448,848

現金及現金等價物的減少	(8,868,182)
期初的現金及現金等價物	32,766,425
現金及現金等價物的匯兌虧損	166,754

期末的現金及現金等價物

30,766,555

現金及現金等價物結餘分析

銀行結餘及現金	24,065,017
銀行透支	(20)

24,604,997

一般資料

本公司謹此提請本公司股東及潛在投資者注意，於本公告內披露的本公司未經審核簡明綜合財務資料摘錄乃根據香港財務報告準則編製。

本公司股東及潛在投資者務請注意，本公告所載資料僅依據本公司及其附屬公司之內部記錄及管理賬目，且該等財務資料未經本公司核數師審閱或審核。因此，本公告所載資料可能發生變動，僅供參考。

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作出進一步公告。

建議申請發行公司債券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，二〇二三年一月二十日

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