

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，並明確表示概不會就本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Radiance Holdings (Group) Company Limited
金輝控股(集團)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9993)

金輝控股(集團)有限公司
截至二零二零年六月三十日止六個月的
未經審核財務業績概要
及一家間接非全資附屬公司
截至二零二零年九月三十日止九個月的
未經審核財務業績概要

本公告乃由金輝控股(集團)有限公司(「本公司」，連同其附屬公司則為「本集團」)根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)第13.09(2)條及《證券及期貨條例》(香港法例第571章)第XIVA部項下內幕消息條文(定義見《上市規則》)而作出。

於二零二一年一月二十六日，深圳前海聯捷商業保理有限公司(「前海聯捷」，獨立於本集團及其關連人士的第三方)向中華人民共和國銀行間市場交易商協會(「交易商協會」)提交有關擬發行「金輝供應鏈應付賬款資產支持票據」(「金輝供應鏈票據」)的申請(「申請事項」)，將於交易商協會註冊的總面值不超過人民幣15億元。

本公司及金輝集團財務業績

根據交易商協會的相關指引及規範，前海聯捷須就申請事項刊發募集說明書提交本。根據該募集說明書，金輝供應鏈票據項下所依據的相關資產為本集團應付賬款。該募集說明書亦載列(i)本公司截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核合併財務報表；(ii)本公司的經審核合併財務報表((i)及(ii)項，統稱「**本公司財務業績**」)；(iii)本公司的間接非全資附屬公司金輝集團股份有限公司(「**金輝集團**」)截至二零二零年九月三十日止九個月的未經審核合併財務報表；及(iv)按照中國企業會計準則(「**中國公認會計準則**」)編製的金輝集團截至二零一九年十二月三十一日止三個年度的經審計合併財務報表((iii)及(iv)項，統稱「**金輝集團財務業績**」)。本公司財務業績及金輝集團財務業績已於該募集說明書披露，該募集說明書乃登載於交易商協會的非金融企業債務融資工具註冊資訊系統網站(<http://zhuce.nafmii.org.cn/>)。

以下載列摘錄自本公司財務業績的主要財務數據概要(合併報表口徑)：

	於二零二零年 六月三十日 (未經審計) 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產合計	20,313,267	19,698,717	18,381,164	15,501,726
流動資產合計	142,516,409	129,645,846	102,231,219	71,257,908
流動負債合計	101,514,728	95,288,371	80,479,334	48,879,705
流動資產淨值	41,001,681	34,357,475	21,751,885	22,378,203
非流動負債合計	37,390,058	32,676,990	22,600,859	23,283,154
資產淨值合計	23,924,890	21,379,202	17,532,190	14,596,775

	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 (未經審計) 人民幣千元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
收益	11,153,011	25,963,108	15,971,183	11,776,599
淨利潤	1,045,688	2,689,988	2,299,877	2,221,343
經營現金流量淨額	(1,842,650)	(5,697,053)	1,434,388	(7,756,157)
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額	3,617,458	(713,509)	6,376,723	(1,239,841)
期末現金及現金等價物	12,836,005	9,218,547	9,932,056	3,555,333

以下載列本公司截至二零二零年六月三十日止六個月及截至二零一九年十二月三十一日止三個年度的主要財務指標：

財務指標	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度
流動比率	1.4	1.4	1.3	1.5
利息覆蓋比率	–	1.2	1.2	1.5
淨資產負債比率	1.5	1.7	1.7	1.9
資產負債比率	2.3	2.3	2.5	2.3
總資產回報率	–	1.8%	1.9%	2.6%
股本回報率	–	14.9%	14.0%	16.5%

註：除特別注明外，以上財務指標均按照合併報表口徑計算。

上述財務指標的計算方法如下：

- 1、 流動比率=流動資產／流動負債；
- 2、 利息覆蓋比率=(除所得稅開支前年度利潤+融資成本)／計息銀行及其他借款以及租賃負債的利息及收入合約產生的利息開支；
- 3、 淨資產負債比率=(借款總額-現金及銀行結餘)／總權益；
- 4、 資產負債比率=借款總額／總權益。借款總額包括於有關日期的計息銀行及其他借款、優先票據、公司債券及資產抵押證券；
- 5、 總資產回報率=年度利潤／年末資產總額*100%；
- 6、 股本回報率=年度母公司擁有人應佔利潤／年末擁有人應佔權益*100%。

以下載列摘錄自金輝集團財務業績的主要財務數據概要(合併報表口徑)：

	於二零二零年 九月三十日 (未經審計) 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
流動資產合計	160,417,226	130,218,729	105,980,853	71,174,005
非流動資產合計	20,882,244	19,430,984	17,448,091	15,180,626
資產總計	181,299,470	149,649,712	123,428,944	86,354,631
預收賬款	74,895,199	56,152,145	41,309,282	22,510,857
流動負債合計	111,877,009	93,960,146	75,570,231	45,526,458
非流動負債合計	43,559,794	34,687,663	29,907,916	26,293,512
負債合計	155,436,802	128,647,809	105,478,147	71,819,971
股東權益合計	25,862,667	21,001,903	17,950,797	14,534,661
負債和股東權益總計	181,299,470	149,649,712	123,428,944	86,354,631
	截至 二零二零年 九月三十日 止九個月 (未經審計) 人民幣千元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
收入	15,419,990	25,849,247	16,087,348	12,377,905
淨利潤	1,370,298	2,060,906	2,270,155	2,265,858
經營現金流量淨額	(2,768,733)	(5,269,061)	2,949,782	(9,726,916)
現金及現金等價物增加/(減少) 淨額	3,286,683	(497,579)	8,833,311	(841,355)
期末現金及現金等價物	16,261,937	12,980,467	13,478,046	4,644,735

以下載列金輝集團截至二零二零年九月三十日止九個月及截至二零一九年十二月三十一日止三個年度的主要財務指標：

財務指標	截至	截至	截至	截至
	二零二零年 九月三十日 止九個月	二零一九年 十二月三十一日 止年度	二零一八年 十二月三十一日 止年度	二零一七年 十二月三十一日 止年度
流動比率	1.43	1.39	1.40	1.56
速動比率	0.34	0.36	0.42	0.47
資產負債率	85.73%	85.97%	85.46%	83.17%
EBITDA利息保障倍數(倍)	0.75	0.89	1.12	1.48
毛利率	23.74%	24.20%	33.46%	36.15%

註：除特別注明外，以上財務指標均按照合併報表口徑計算。

上述財務指標的計算方法如下：

- 1、 流動比率 = 流動資產 / 流動負債；
- 2、 速動比率 = (流動資產 - 存貨) / 流動負債；
- 3、 資產負債率 = 總負債 / 總資產；
- 4、 EBITDA利息保障倍數 = (利潤總額 + 計入財務費用的利息支出 + 折舊 + 攤銷) / (計入財務費用的利息支出 + 資本化利息支出)；
5. 毛利率 = (營業收入 - 營業成本) / 營業收入。

管理層討論及分析摘要

1、 資產結構分析

項目	於2020年9月30日 (未經審計)		於2019年12月31日		於2018年12月31日		於2017年12月31日	
	金額	比例	金額	比例	金額	比例	金額	比例
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
流動資產合計	160,417,226	88.48	130,218,729	87.02	105,980,853	85.86	71,174,005	82.42
非流動資產合計	20,882,244	11.52	19,430,984	12.98	17,448,091	14.14	15,180,626	17.58
資產總計	181,299,470	100	149,649,712	100	123,428,944	100	86,354,631	100

最近三年及一期，隨著金輝集團及其附屬公司各項業務發展，資產規模持續穩定增長。於2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年9月30日，金輝集團及其附屬公司資產總額分別為人民幣86,355百萬元、人民幣123,429百萬元、人民幣149,650百萬元和人民幣181,299百萬元。於2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年9月30日，金輝集團及其附屬公司流動資產佔總資產的比例分別為82.42%、85.86%、87.02%和88.48%，佔比有所上升。

2、 負債結構分析

項目	於2020年9月30日 (未經審計)		於2019年12月31日		於2018年12月31日		於2017年12月31日	
	金額	比例	金額	比例	金額	比例	金額	比例
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
短期借款	886,100	0.57	4,227,500	3.29	2,860,420	2.71	3,166,405	4.41
一年內到期的非流動負債	13,474,719	8.67	13,020,478	10.12	15,531,340	14.72	6,997,274	9.74
長期借款	26,306,697	16.92	19,676,254	15.29	16,054,847	15.22	17,173,508	23.91
應付債券	13,591,632	8.74	11,243,056	8.74	10,342,553	9.81	6,415,297	8.93
負債合計	155,436,802	100	128,647,809	100	105,478,147	100	71,819,971	100

最近三年及一期末，金輝集團及其附屬公司負債總額呈現增長態勢。於2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年9月30日，金輝集團及其附屬公司負債總額分別為人民幣71,820百萬元、人民幣105,478百萬元、人民幣128,648百萬元和人民幣155,437百萬元。

於2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年9月30日，金輝集團及其附屬公司短期借款期末餘額分別為人民幣3,166百萬元、人民幣2,860百萬元、人民幣4,228百萬元和人民幣886百萬元，佔總負債的比例分別為4.41%、2.71%、3.29%和0.57%。

金輝集團及其附屬公司一年內到期的非流動負債主要為一年內到期的長期借款及應付債券。於2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年9月30日，金輝集團及其附屬公司一年內到期的非流動負債期末餘額分別為人民幣6,997百萬元、人民幣15,531百萬元、人民幣13,020百萬元和人民幣13,475百萬元，佔總負債的比例分別為9.74%、14.72%、10.12%和8.67%。

於2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年9月30日，金輝集團及其附屬公司長期借款期末餘額分別為人民幣17,174百萬元、人民幣16,055百萬元、人民幣19,676百萬元和人民幣26,307百萬元，佔總負債的比例分別為23.91%、15.22%、15.29%和16.92%。

於2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年9月30日，本公司應付債券賬面價值分別為人民幣6,415百萬元、人民幣10,343百萬元、人民幣11,243百萬元和人民幣13,592百萬元，佔總負債的比例分別為8.93%、9.81%、8.74%和8.74%。

3、 現金流量情況分析

項目	截至	截至	截至	截至
	二零二零年 九月三十日 止九個月 (未經審計) 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
經營活動產生的 現金流量淨額	(2,768,733)	(5,269,061)	2,949,782	(9,726,916)
投資活動產生的 現金流量淨額	(391,408)	195,252	(2,922,241)	(3,633,697)
籌資活動產生的 現金流量淨額	6,446,823	4,576,231	8,805,770	12,519,257
期末現金及現金等價物 餘額	16,261,937	12,980,467	13,478,046	4,644,735

最近三年及一期，金輝集團及其附屬公司經營活動產生的現金流量淨額分別為人民幣-9,727百萬元、人民幣2,950百萬元、人民幣-5,269百萬元和人民幣-2,769百萬元，呈波動趨勢。根據房地產行業特點，房地產項目開發階段，主要以資金流出為主，銷售階段主要以資金流入為主，且房地產開發從土地獲取到實現銷售週期較長，金輝集團及其附屬公司因在建房地產項目所處階段不同，從而導致了經營活動現金流呈現波動趨勢。

4、 償債能力

償債能力指標	於2020年	於2019年	於2018年	於2017年
	9月30日	12月31日	12月31日	12月31日
流動比率	1.43	1.39	1.40	1.56
速動比率	0.34	0.36	0.42	0.47
資產負債率	85.73%	85.97%	85.46%	83.17%
扣除預收賬款的負債率	44.42%	48.44%	51.99%	57.10%

償債能力指標	截至	截至	截至	截至
	二零二零年	二零一九年	二零一八年	二零一七年
	九月三十日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	止九個月	止年度	止年度	止年度
EBIT (人民幣千元)	2,041,996	3,066,343	3,380,967	3,152,883
EBITDA (人民幣千元)	2,078,744	3,120,578	3,436,441	3,201,177
EBIT利息保障倍數(倍)	0.74	0.87	1.10	1.46
EBITDA利息保障倍數(倍)	0.75	0.89	1.12	1.48

從短期償債能力指標來看，於2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年9月30日，金輝集團及其附屬公司流動比率分別為1.56、1.40、1.39和1.43，速動比率分別為0.47、0.42、0.36和0.34。金輝集團及其附屬公司的流動比率和速動比率基本穩定。

從長期償債能力指標來看，於2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年9月30日，金輝集團及其附屬公司資產負債率分別為83.17%、85.46%、85.97%和85.73%，金輝集團及其附屬公司扣除預收賬款後的資產負債率分別為57.10%、51.99%、48.44%和44.42%。總體來看，金輝集團及其附屬公司資產負債率保持在較高水準，這主要是因為一方面金輝集團及其附屬公司房地產開發與銷售業務形成較大規模的預收房款，預收款項餘額較高；另一方面，金輝集團及其附屬公司主要通過銀行借款、信託融資等債務融資方式籌集資金，導致負債規模有所增長。

2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-9月，金輝集團及其附屬公司EBIT利息保障倍數分別為1.46倍、1.10倍、0.87倍和0.74倍，EBITDA利息保障倍數分別為1.48倍、1.12倍、0.89倍和0.75倍。隨著本公司在全國不斷發展，進駐城市數量的增多，經營規模不斷擴大，有息負債逐步增加，因此報告期內利息保障倍數呈現下降趨勢。

5、 營運能力分析

營運能力指標	截至	截至	截至	截至
	二零二零年 九月三十日 止九個月	二零一九年 十二月三十一日 止年度	二零一八年 十二月三十一日 止年度	二零一七年 十二月三十一日 止年度
應收賬款周轉率(次/年)	297.49	230.47	104.69	93.37
存貨周轉率(次/年)	0.11	0.23	0.17	0.19
總資產周轉率(次/年)	0.09	0.19	0.15	0.17

金輝集團及其附屬公司對客戶銷售通常採取預售模式，應收賬款主要為房屋的銷售分期款，應收賬款規模相對較小，同時金輝集團及其附屬公司對應收賬款的管理控制較為嚴格，因此應收賬款周轉率保持在較高水準。最近三年及一期，金輝集團及其附屬公司應收賬款周轉率分別為93.37、104.69、230.47和297.49。報告期內，本公司銷售的房產類型較為單一，基本都是普通商品住宅（含底商）。

最近三年及一期，金輝集團及其附屬公司存貨周轉率分別為0.19、0.17、0.23和0.11，存貨周轉率總體變動不大。

6、 盈利能力分析

單位：人民幣千元

項目	截至	截至	截至	截至
	二零二零年 九月三十日 止九個月 (未經審計)	二零一九年 十二月三十一日 止年度	二零一八年 十二月三十一日 止年度	二零一七年 十二月三十一日 止年度
營業收入	15,419,990.12	25,849,247.23	16,087,347.80	12,377,904.80
減：營業成本	11,759,188.49	19,594,199.43	10,703,769.55	7,903,577.57
稅金及附加	798,558.70	1,368,399.64	945,358.77	1,029,285.14
銷售費用	806,862.73	950,679.38	690,977.85	457,841.60
管理費用	765,337.34	800,503.39	724,795.79	535,597.87
財務費用	322,207.02	483,233.71	538,244.35	322,890.02
資產減值損失	6,894.24	(613,034.85)	39,198.62	(19,183.10)
投資收益	541,807.75	621,351.90	(85,986.14)	412,359.66
營業利潤	1,693,753.90	2,690,596.95	2,934,261.75	2,864,039.01
利潤總額	1,650,460.76	2,669,658.91	2,884,098.76	2,842,131.03
淨利潤	1,370,297.56	2,060,906.08	2,270,155.46	2,265,857.76
歸屬於母公司所有者的 淨利潤	853,059.28	1,979,245.54	2,096,649.42	2,150,240.24

最近三年及一期，金輝集團及其附屬公司分別實現營業收入人民幣12,378百萬元、人民幣16,087百萬元、人民幣25,849百萬元和人民幣15,420百萬元。金輝集團及其附屬公司主營業務收入佔比持續保持在97%以上；其他業務收入比重較小。金輝集團及其附屬公司主營業務包括房地產銷售和物業出租，其中又以房地產銷售收入最為突出。最近三年及一期，金輝集團及其附屬公司房地產銷售收入分別為人民幣11,634百萬元、人民幣15,105百萬元、人民幣24,841百萬元和人民幣15,049百萬元，佔營業收入的比重分別為93.99%、93.89%、96.10%和97.59%。

最近三年及一期，金輝集團及其附屬公司分別實現營業利潤人民幣2,864百萬元、人民幣2,934百萬元、人民幣2,691百萬元和人民幣1,694百萬元；利潤總額人民幣2,842百萬元、人民幣2,884百萬元、人民幣2,670百萬元和人民幣1,650百萬元；淨利潤人民幣2,266百萬元、人民幣2,270百萬元、人民幣2,061百萬元和人民幣1,370百萬元。最近三年及一期，金輝集團及其附屬公司利潤情況比較穩定。

其他資料

本公司財務業績及金輝集團財務業績乃根據中國公認會計準則編製，而中國公認會計準則有別於香港財務報告準則，而香港財務報告準則為本公司編製及呈列其財務資料所採納的會計政策。因此，其中載列的財務資料可能有別於本公司日期為二零二零年十月十六日的招股章程所披露者以及將於本公司年度業績公告中披露的本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表。而且，金輝集團截至二零二零年九月三十日止九個月的財務業績與本集團的財務業績不可直接比較，而本公司財務業績及金輝集團財務業績並不反應亦無提供本集團的整體營運及財務狀況。

本公司股東及有意投資者務請不要僅依賴本公告所載的資料，且於買賣股份時務請審慎行事。如有疑問，務請本公司股東及潛在投資者向其本身的專業或財務顧問尋求專業意見。

承董事會命
金輝控股(集團)有限公司
主席
林定強

香港，2021年1月27日

於本公告日期，董事會包括四名執行董事，即林定強先生、林宇先生、陳朝榮先生及黃俊泉先生以及三名獨立非執行董事，即張化橋先生、謝日康先生及鍾創新先生。