

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)

**一家間接非全資附屬公司**  
**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**

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。

於二零二零年十一月十六日，本公司的間接非全資附屬公司金輝集團股份有限公司(「債券發行人」)宣佈向合資格投資者發行本金總額最高為人民幣12.2億元並將於上海證券交易所上市及買賣的第二批公司債券(「第二批公司債券」)。

## 金輝集團財務業績

根據上海證券交易所的有關規定及中國相關法律法規，債券發行人須就建議發行第二批公司債券刊發（其中包括）發售章程（「發售章程」），載列債券發行人及其附屬公司（統稱為「金輝集團」）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，包括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（統稱「金輝集團財務業績」）。金輝集團財務業績已於發售章程內披露，發售章程乃於二零二零年十一月十六日登載於上海證券交易所的網站(www.sse.com.cn)。

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 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
資產總值	164,040,368	149,649,712	123,428,944	86,354,631
負債總額	140,486,554	128,647,809	105,478,147	71,819,971
股東權益	23,553,815	21,001,903	17,950,797	14,534,661

	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
收入	10,972,863	25,849,247	16,087,348	12,377,905
淨利潤	1,051,911	2,060,906	2,270,155	2,265,858
經營現金流量淨額	292,936	(5,269,061)	2,949,782	(9,726,916)
現金及現金等價物 增加淨額	6,073,597	(497,579)	8,833,311	(841,355)
期末現金及現金等價物	19,048,851	12,980,467	13,478,046	4,644,735

以下載列金輝集團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	1.46	1.39	1.40	1.56
速動比率	0.38	0.36	0.42	0.47
資產負債率	85.64%	85.97%	85.46%	83.17%
EBITDA利息保障倍數(倍)	0.80	0.89	1.12	1.48
貸款償還率	100%	100%	100%	100%
利息償付率	100%	100%	100%	100%

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、貸款償還率 = 實際貸款償還額 / 應償還貸款額；
- 6、利息償付率 = 實際支付利息 / 應付利息

## 管理層討論及分析摘要

### 1、資產結構分析

項目	於2020年6月30日		於2019年12月31日		於2018年12月31日		於2017年12月31日	
	(未經審計)		金額 人民幣千元	比例 %	金額 人民幣千元	比例 %	金額 人民幣千元	比例 %
	金額 人民幣千元	比例 %						
流動資產合計	143,718,537	87.61	130,218,729	87.02	105,980,853	85.86	71,174,005	82.42
非流動資產合計	20,321,831	12.39	19,430,984	12.98	17,448,091	14.14	15,180,626	17.58
資產總計	164,040,368	100	149,649,712	100	123,428,944	100	86,354,631	100

最近三年及一期，隨著發行人各項業務發展，資產規模持續穩定增長。截至2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年6月30日，發行人資產總額分別為人民幣86,354百萬元、人民幣123,429百萬元、人民幣149,650百萬元和人民幣164,040百萬元。截至2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年6月30日，發行人流動資產佔總資產的比例分別為82.42%、85.86%、87.02%和87.61%，佔比有所上升。

## 2、 負債結構分析

項目	於2020年6月30日		於2019年12月31日		於2018年12月31日		於2017年12月31日	
	(未經審計)							
	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	1,510,700	1.08	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	15,700,856	11.18	13,020,478	10.12	15,531,340	14.72	6,997,274	9.74
長期借款	24,514,974	17.45	19,676,254	15.29	16,054,847	15.22	17,173,508	23.91
應付債券	13,542,913	9.64	11,243,056	8.74	10,342,553	9.81	6,415,297	8.93
負債合計	140,486,554	100	128,647,809	100	105,478,147	100	71,819,971	100

最近三年及一期末，發行人負債總額呈現增長態勢。截至2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年6月30日，發行人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140,487百萬元。

截至2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年6月30日，發行人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1,511百萬元，佔總負債的比例分別為4.41%、2.71%、3.29%和1.08%。

發行人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。截至2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年6月30日，發行人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15,701百萬元，佔總負債的比例分別為9.74%、14.72%、10.12%和11.18%。

截至2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年6月30日，發行人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24,515百萬元，佔總負債的比例分別為23.91%、15.22%、15.29%和17.45%。

截至2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年6月30日，公司應付債券帳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13,543百萬元，佔總負債的比例分別為8.93%、9.81%、8.74%和9.64%。

### 3、現金流量情況分析

項目	截至	截至	截至	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	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	292,936	(5,269,061)	2,949,783	(9,726,916)
投資活動產生的 現金流量淨額	(385,286)	195,252	(2,922,241)	(3,633,697)
籌資活動產生的 現金流量淨額	6,165,947	4,576,231	8,805,770	12,519,257
期末現金及現金等價物 餘額	19,048,851	12,980,468	13,478,046	4,644,735

最近三年及一期，發行人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293百萬元，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，發行人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
	6月30日	12月31日	12月31日	12月31日
流動比率	1.46	1.39	1.40	1.56
速動比率	0.38	0.36	0.42	0.47
資產負債率	85.64%	85.97%	85.46%	83.17%
扣除預收賬款的負債率	47.25%	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
	六月三十日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	止六個月	止年度	止年度	止年度
EBIT (人民幣千元)	1,550,384	3,066,343	3,380,967	3,152,883
EBITDA (人民幣千元)	1,571,189	3,120,578	3,436,441	3,201,177
EBIT利息保障倍數 (倍)	0.79	0.87	1.10	1.46
EBITDA利息保障倍數 (倍)	0.80	0.89	1.12	1.48

從短期償債能力指標來看，截至2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年6月30日，發行人流動比率分別為1.56、1.40、1.39和1.46，速動比率分別為0.47、0.42、0.36和0.38。發行人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，截至2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年6月30日，發行人資產負債率分別為83.17%、85.46%、85.97%和85.64%，發行人扣除預收賬款後的資產負債率分別為57.10%、51.99%、48.44%和47.25%。總體來看，發行人資產負債率保持在較高水準，這主要是因為一方面發行人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，發行人主要通過銀行借款、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1-6月，發行人EBIT利息保障倍數分別為1.46倍、1.10倍、0.87倍和0.79倍，EBITDA利息保障倍數分別為1.48倍、1.12倍、0.89倍和0.80倍。隨著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 六月三十日 止六個月	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)	206.54	230.47	104.69	93.37
存貨周轉率(次/年)	0.08	0.23	0.17	0.19
總資產周轉率(次/年)	0.07	0.19	0.15	0.17

發行人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，同時發行人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，發行人應收賬款周轉率分別為93.37、104.69、230.47和206.54。報告期內，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，發行人存貨周轉率分別為0.19、0.17、0.23和0.08，公司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 六月三十日 止六個月 (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	10,972,862.83	25,849,247.23	16,087,347.80	12,377,904.80
減：營業成本	8,306,614.98	19,594,199.43	10,703,769.55	7,903,577.57
稅金及附加	495,441.33	1,368,399.64	945,358.77	1,029,285.14
銷售費用	386,584.09	950,679.38	690,977.85	457,841.60
管理費用	438,554.94	800,503.39	724,795.79	535,597.87
財務費用	196,284.05	483,233.71	538,244.35	322,890.02
資產減值損失	19,191.62	613,034.85	39,198.62	(19,183.10)
投資收益	97,976.72	621,351.90	(85,986.14)	412,359.66
營業利潤	1,442,486.52	2,690,596.95	2,934,261.75	2,864,039.01
利潤總額	1,407,071.80	2,669,658.91	2,884,098.76	2,842,131.03
淨利潤	1,051,911.47	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	513,180.44	1,979,245.54	2,096,649.42	2,150,240.24

最近三年及一期，發行人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10,894百萬元。發行人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。發行人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，發行人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10,719百萬元，佔營業收入的比重分別為93.99%、93.89%、96.10%和98.39%。

最近三年及一期，發行人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1,442百萬元；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1,407百萬元；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1,052百萬元。最近三年及一期，發行人利潤情況比較穩定。

## 募集資金運用

建議發行第二批公司債券募集資金不超過人民幣12.2億元，扣除發行費用後擬全部用於置換公司已回售公司債券的自有資金或者用於償還即將回售的公司債券。

計畫償還的公司債券明細如下：

單位：人民幣億元

序號	債券簡稱	起息日	回售日	到期日	票面利率	募集資金		
						餘額	使用金額	
1	19金輝02	2019-10-14	2020-10-14	2022-10-14	7.5%	0	7.14	
2	18金輝03	2018-11-05	2020-11-05	2021-11-05	7.5%	0	4.00	
3	16金輝01	2016-01-13	2019-01-13	2021-01-13	7.3%	4.67	1.06	
合計								<b>12.20</b>

在上述公司債券到期日或回售日前，債券發行人可以在不影響償債計畫的前提下，根據公司實際情況，將建議發行第二批公司債券閒置的募集資金用於補充流動資金（單次補充流動資金最長不超過12個月）。如回售規模未及預期導致該債券發行募集資金兌付回售債券本金後尚有剩餘時，剩餘募集資金將用於償還其他到期或回售的公司債券。

## 其他資料

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。而且，金輝集團截至二零二零年六月三十日止六個月的財務業績與本集團的財務業績不可直接比較，而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。

本公司將於適當或必要時進一步刊發公告，以知會其股東及有意投資者有關建議發行第二批公司債券的進一步發展。

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，2020年11月17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。