

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
截至二零二一年三月三十一日止三個月的
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。

茲提述本公司日期為二零二一年一月二十七日有關未經審核財務業績概要的公告(「**該公告**」)，本公告所用詞彙與該公告所賦予的涵義相同。於二零二一年四月三十日，深圳前海聯捷商業保理有限公司宣佈發行總面值人民幣3.28億元並將於銀行間債券市場上市及買賣的第一批金輝供應鏈應付賬款資產支持票據(「**票據發行**」)。

金輝集團財務業績

根據交易商協會的相關指引及規範，前海聯捷須就票據發行載列(i)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**」)截至二零二一年三月三十一日止三個月的未經審核合併財務報表；及(ii)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二零二零年十二月三十一日止三個年度的經審計合併財務報表((i)及(ii)項，統稱「**金輝集團財務業績**」)。金輝集團財務業績已登載於北京金融資產交易所的網站<https://www.cfae.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 二零二一年 三月三十一日 (未經審計) 人民幣千元	於 二零二零年 十二月三十一日 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
流動資產合計	164,559,102	162,363,396	130,218,729	105,980,853
非流動資產合計	26,303,145	23,495,597	19,430,984	17,448,091
資產總計	190,862,247	185,858,993	149,649,712	123,428,944
預收賬款	57,353	43,123	56,152,145	41,309,282
合同負債	76,974,289	67,997,622	-	-
流動負債合計	111,646,923	108,565,500	93,960,146	75,570,231
非流動負債合計	42,814,260	41,525,599	34,687,663	29,907,916
負債合計	154,461,183	150,091,099	128,647,809	105,478,147
股東權益合計	36,401,064	35,767,894	21,001,903	17,950,797
負債和股東權益總計	190,862,247	185,858,993	149,649,712	123,428,944

	截至 二零二一年 三月三十一日 止三個月 (未經審計) 人民幣千元	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 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
收入	5,079,306	34,792,839	25,849,247	16,087,348
淨利潤	328,110	3,856,929	2,060,906	2,270,155
經營現金流量淨額	1,991,332	3,028,017	(5,269,061)	2,949,782
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	(1,287,497)	12,176,778	(497,579)	8,833,311
期末現金及現金等價物	23,869,749	25,157,246	12,980,467	13,478,046

以下載列金輝集團截至二零二一年三月三十一日止三個月及截至二零二零年十二月三十一日止三個月的主要財務指標：

財務指標	截至 二零二一年 三月三十一日 止三個月	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度	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
流動比率	1.47	1.50	1.39	1.40
速動比率	0.40	0.42	0.36	0.42
資產負債率	80.93%	80.76%	85.97%	85.46%
EBITDA利息保障倍數(倍)	0.57	1.37	0.89	1.12
毛利率	21.75%	24.39%	24.20%	33.46%

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2021年3月31日 (未經審計)		於2020年12月31日		於2019年12月31日		於2018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	164,559,103	86.22	162,363,396	87.36	130,218,729	87.02	105,980,853	85.86
非流動資產合計	26,303,145	13.78	23,495,597	12.64	19,430,984	12.98	17,448,091	14.14
資產總計	190,862,247	100	185,858,993	100	149,649,712	100	123,428,944	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2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年3月31日，金輝集團及其附屬公司資產總額分別為人民幣123,429百萬元、人民幣149,650百萬元、人民幣185,859百萬元和人民幣190,862百萬元。於2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年3月31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85.86%、87.02%、87.36%和86.22%。

2、 負債結構分析

項目	於2021年3月31日 (未經審計)		於2020年12月31日		於2019年12月31日		於2018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	-	0.00	-	0.00	4,227,500	3.29	2,860,420	2.71
一年內到期的非流動負債	11,825,780	7.66	15,578,201	10.38	13,020,478	10.12	15,531,340	14.72
長期借款	29,009,322	18.78	25,868,004	17.23	19,676,254	15.29	16,054,847	15.22
應付債券	9,755,782	6.32	11,720,237	7.81	11,243,056	8.74	10,342,553	9.81
負債合計	154,461,183	100	150,091,099	100	128,647,809	100	105,478,147	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2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年3月31日，金輝集團及其附屬公司負債總額分別為人民幣105,478百萬元、人民幣128,648百萬元、人民幣150,091百萬元和人民幣154,461百萬元。負債總額增長主要由於預收房款增加所致。於2021年3月31日，金輝集團及其附屬公司有息負債金額較2020年12月31日有所下降。

金輝集團及其附屬公司預收房款持續增長。於2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年3月31日，金輝集團及其附屬公司預收賬款及合同負債餘額合計分別為41,309百萬元、56,152百萬元、68,041百萬元和77,032百萬元，佔總負債的比例分別為39.16%、43.65%、45.33%和49.87%。

於2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年3月31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2,860百萬元、人民幣4,228百萬元、人民幣0百萬元和人民幣0百萬元，佔總負債的比例分別為2.71%、3.29%、0.00%和0.00%。

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2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年3月31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15,531百萬元、人民幣13,020百萬元、人民幣15,578百萬元和人民幣11,826百萬元，佔總負債的比例分別為14.72%、10.12%、10.38%和7.66%。

於2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年3月31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16,055百萬元、人民幣19,676百萬元、人民幣25,868百萬元和人民幣29,009百萬元，佔總負債的比例分別為15.22%、15.29%、17.23%和18.78%。

於2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年3月31日，金輝集團及其附屬公司應付債券賬面價值分別為人民幣10,343百萬元、人民幣11,243百萬元、人民幣11,720百萬元和人民幣9,756百萬元，佔總負債的比例分別為9.81%、8.74%、7.81%和6.32%。

於2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年3月31日，金輝集團及其附屬公司有息負債餘額合計分別為44,789百萬元、48,167百萬元、53,166百萬元和50,591百萬元，佔總負債的比例分別為42.46%、37.44%、35.42%和32.76%，佔比逐年下降。

3、現金流量情況分析

項目	截至	截至	截至	截至
	二零二一年 三月三十一日 止三個月 (未經審計) 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 止年度 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
經營活動產生的現金流量淨額	1,991,332	3,028,017	(5,269,061)	2,949,782
投資活動產生的現金流量淨額	4,606	(3,435,431)	195,252	(2,922,241)
籌資活動產生的現金流量淨額	(3,296,813)	12,679,536	4,576,231	8,805,770
期末現金及現金等價物餘額	23,869,749	25,157,246	12,980,467	13,478,046

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2,950百萬元、人民幣-5,269百萬元、人民幣3,028百萬元和人民幣1,991百萬元，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2021年 3月31日	於2020年 12月31日	於2019年 12月31日	於2018年 12月31日
流動比率	1.47	1.50	1.39	1.40
速動比率	0.40	0.42	0.36	0.42
資產負債率	80.93%	80.76%	85.97%	85.46%
扣除預收賬款的負債率	40.57%	44.15%	48.44%	51.99%

償債能力指標	截至 二零二一年 三月三十一日 止三個月	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度	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
EBIT (人民幣千元)	491,258	5,370,811	3,066,343	3,380,967
EBITDA (人民幣千元)	502,722	5,420,338	3,120,578	3,436,441
EBIT利息保障倍數 (倍)	0.56	1.36	0.87	1.10
EBITDA利息保障倍數 (倍)	0.57	1.37	0.89	1.12

從短期償債能力指標來看，於2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年3月31日，金輝集團及其附屬公司流動比率分別為1.40、1.39、1.50和1.47，速動比率分別為0.42、0.36、0.42和0.40。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2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年3月31日，金輝集團及其附屬公司資產負債率分別為85.46%、85.97%、80.76%和80.93%，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51.99%、48.44%、44.15%和40.57%。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，隨著項目銷售規模及回款規模的增加，預收款項餘額增加；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，形成有息負債，截止到2021年3月31日，有息負債規模有所下降。

2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-3月，金輝集團及其附屬公司EBIT利息保障倍數分別為1.10倍、0.87倍、1.36倍和0.56倍，EBITDA利息保障倍數分別為1.12倍、0.89倍、1.37倍和0.57倍。隨著金輝集團及其附屬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，因此報告期內利息保障倍數呈現波動趨勢。

5、營運能力分析

營運能力指標	截至	截至	截至	截至
	二零二一年 三月三十一日 止三個月	二零二零年 十二月三十一日 止年度	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
應收賬款周轉率(次/年)	73.58	621.43	230.47	104.69
存貨周轉率(次/年)	0.03	0.25	0.23	0.17
總資產周轉率(次/年)	0.03	0.21	0.19	0.15

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付款，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104.69、230.47、621.43和73.58。報告期內，金輝集團及其附屬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0.17、0.23、0.25和0.03。

6、 盈利能力分析

單位：人民幣千元

項目	截至	截至	截至	截至
	二零二一年 三月三十一日 止三個月 (未經審計)	二零二零年 十二月三十一日 止年度	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
營業收入	5,079,305.54	34,792,839.35	25,849,247.23	16,087,347.80
減：營業成本	3,974,639.02	26,306,453.85	19,594,199.43	10,703,769.55
稅金及附加	184,967.08	1,913,539.38	1,368,399.64	945,358.77
銷售費用	248,582.60	1,121,178.60	950,679.38	690,977.85
管理費用	197,162.90	932,015.83	800,503.39	724,795.79
財務費用	74,958.70	361,958.88	483,233.71	538,244.35
資產減值損失	3,680.34	(462,815.64)	(613,034.85)	39,198.62
投資收益	(30,781.14)	854,016.74	621,351.90	(85,986.14)
營業利潤	436,780.17	4,977,312.17	2,690,596.95	2,934,261.75
利潤總額	436,564.92	4,921,103.61	2,669,658.91	2,884,098.76
淨利潤	328,110.44	3,856,928.90	2,060,906.08	2,270,155.46
歸屬於母公司所有者的淨利潤	248,556.49	3,268,505.95	1,979,245.54	2,096,649.42

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16,087百萬元、人民幣25,849百萬元、人民幣34,793百萬元和人民幣5,079百萬元。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15,105百萬元、人民幣24,841百萬元、人民幣34,269百萬元和人民幣4,908百萬元，佔營業收入的比重分別為93.89%、96.10%、98.49%和96.63%。

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2,934百萬元、人民幣2,691百萬元、人民幣4,977百萬元和人民幣437百萬元；利潤總額人民幣2,884百萬元、人民幣2,670百萬元、人民幣4,921百萬元和人民幣437百萬元；淨利潤人民幣2,270百萬元、人民幣2,061百萬元、人民幣3,857百萬元和人民幣328百萬元。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

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本公司日期為二零二一年三月十九日的全年業績公告。而且，金輝集團截至二零二一年三月三十一日止三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映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4月30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。