

閣下應將本節與本上市文件附錄一所載會計師報告內的綜合財務報表(包括其附註)一併閱讀。綜合財務報表乃根據香港財務報告準則編製。

以下討論及分析載有反映我們目前有關涉及風險及不明朗因素未來事件及財務表現觀點的前瞻性陳述。該等陳述乃建基於我們參照對歷史趨勢、現時狀況及預期未來發展的經驗及理解以及我們認為於有關情況下屬合適的其他因素所作的假設及分析。然而，實際結果可能與前瞻性陳述中的預測大相逕庭。可能導致未來業績與前瞻性陳述所作預測大相逕庭的因素包括於本上市文件「風險因素」一節所討論者。

概覽

我們為一家精品住宅物業發展商，主要在迅速發展的東莞、惠州及佛山住宅市場從事住宅物業開發及銷售。透過與外部分包商合作，我們參與住宅物業發展項目的規劃和建設的所有階段，包括土地收購／轉型、地盤規劃、土地的整理及改善，以及住宅的設計、建設及營銷。我們主要通過(i)公開招標、拍賣或掛牌出售；及(ii)收購重建用地並轉為住宅開發用地以獲取物業發展項目用地。於估值日期，按總樓面面積計，我們約64.1%的土地通過公開招標、拍賣或掛牌出售獲得，而我們約35.9%的土地則通過收購重建用地並轉為住宅開發用地獲得。

我們為我們的置業人士開發了兩個主要產品系列，即「豪庭」系列及「公館」系列，前者針對中等收入及遷居的置業人士，而後者針對首次置業人士及退休人士。我們非常重視產品質素，並對一些設計及施工要求制定詳細標準。於估值日期，我們的土地儲備約為259,632平方米，包括(i)已竣工物業的可銷售整體樓面總面積約128,160平方米；及(ii)持作未來發展的整體樓面總面積131,472平方米。

財務資料

截至2022年3月31日止三個年度及截至2022年9月30日止六個月，平均售價分別為每平方米人民幣26,527元、人民幣27,444元、人民幣30,134元及人民幣29,176元。截至2022年3月31日止三個年度及截至2022年9月30日止六個月，我們分別錄得收益人民幣481.8百萬元、人民幣590.8百萬元、人民幣775.6百萬元及人民幣473.0百萬元。截至2022年3月31日止三個年度及截至2022年9月30日止六個月，我們的純利分別為人民幣128.9百萬元、人民幣160.5百萬元、人民幣243.7百萬元及人民幣143.1百萬元。

呈列基準

本公司在開曼群島根據開曼群島法律第22章公司法(經修訂)於2020年9月2日註冊成立為獲豁免有限公司。

本公司的最終控股公司為嘉利國際，嘉利國際於百慕達註冊成立，其股份於聯交所主板上市。

本公司為投資控股公司。本集團主要在東莞、惠州及佛山從事住宅物業的發展及銷售。

於往績記錄期間，本集團主要活動透過嘉利國際控股股東的若干附屬公司(包括嘉利國際的若干附屬公司)進行。為精簡企業架構以籌備我們的股份於聯交所上市，我們進行重組，更多詳情載於本上市文件「歷史、重組及企業架構」一節。

財務資料

作為重組的一環，我們收購東莞市嘉訊通及Kar Info International，於往績記錄期間該兩間同系附屬公司曾與嘉利國際共享嘉輝豪庭第三期（「物業發展項目」）住宅單位發展及銷售的控制權。於重組前，東莞市嘉訊通完成公司分拆，即東莞市嘉訊通僅保留與物業發展項目有關的資產及負債，而與物業發展項目無關的一切其他業務、資產及負債均轉讓給一間本集團外的新實體。下表列示了第三期項目公司於2022年3月將其股權從嘉訊通（香港）置業轉讓予本集團時的資產及負債情況：

	(人民幣千元)
非流動資產	
物業、廠房及設備	23
遞延所得稅資產	94,326
	<u>94,349</u>
流動資產	
存貨	22,628
其他應收賬款	4,727
應收關聯公司賬款	259,642
抵押存款	80
現金及銀行存款	271
	<u>287,348</u>
流動負債	
其他應付賬款	1,210
預收賬款	20,292
應付同系附屬公司賬款	194,683
應付即期稅項	25,775
	<u>241,960</u>
淨流動資產	<u>45,388</u>
總資產減流動負債	<u>139,737</u>
淨資產	<u>139,737</u>

就東莞市嘉訊通及Kar Info International的財務資料而言，歷史財務資料僅於往績記錄期間源自物業發展項目的一切資產、負債、經營業績及現金流以反映本集團於相關

財務資料

期間主要活動的實質狀況。物業發展項目應佔的交易及結餘已根據特定識別方法計入歷史財務資料。

完成重組後，本公司成為本集團的控股公司。於重組前後，本集團現時旗下公司均由何焯輝先生共同控制。該控制權並非過渡性質，因此，控股股東的風險及利益持續存在。故此，重組為受共同控制的實體的業務合併。歷史財務資料已使用合併入賬基準編製，猶如現時組成本集團的公司或業務於往績記錄期間開始時已合併入賬。現時組成本集團的公司的資產及負債使用控股股東角度的歷史賬面值合併入賬。

集團內公司間結餘、交易及集團內公司間交易的未變現收益／虧損於編製歷史財務資料時均予以悉數抵銷。

影響我們經營業績的主要因素

我們的經營業績已經並將繼續受到多種因素影響，其中許多因素是我們無法控制的，包括載於本上市文件「風險因素」一節的因素及下文所載因素：

中國經濟增長與房地產市場狀況

中國的經濟增長、城市化及可支配收入增加乃推動住宅物業市場需求增長的主要動力。目前，中國政府視房地產行業為國家支柱行業之一，此行業很大程度上取決於整體經濟增長，而我們經營及計劃經營所在的城市對我們的銷售及盈利能力尤其重要。因此，此項因素將繼續對我們的業務及經營業績造成重大影響。

此外，我們的經營業績主要取決於中國房地產市場的表現，尤其是我們經營所在城市的住宅物業的供求及中高端住宅物業的定價趨勢。整體經濟下滑或房地產市場（尤其是我們經營所在城市）下滑均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。詳情請參閱本上市文件「風險因素 — 與在中國經營業務有關的風險 — 中國的經濟、政治、社會狀況及政府政策可能對我們的業務、前景、財務表現及經營業績造成不利影響」一節。

監管環境與影響中國房地產行業的措施

我們的業務一直並將繼續受中國監管環境的影響，具體包括中國政府對物業發展及相關行業採取的政策和措施。近年中國政府已採取一系列措施遏制經濟增長步伐，尤其是房地產市場過熱氣氛。儘管中國政府仍重視房地產行業，惟其已採取限制措施以抑制投機活動並增加可負擔住宅物業的供應。中國政府不時調整或引入宏觀經濟政策，通過規範(其中包括)土地出讓、物業預售、銀行融資、抵押及稅收等方式，鼓勵或限制房地產業的發展。中國政府為控制資金供應、信貸供應及固定資產而採取的措施亦對我們的業務產生直接影響。

中國政府可能會採取措施，這可能會影響我們獲取資本的途徑及為物業發展提供資金的方式。自2010年上半年以來，針對全國房地產價格上漲趨勢，中國政府宣佈新政策，採取新措施遏制房地產市場投機活動，對物業發展商實施更加嚴格的地價支付規定。相關政策包括取消住宅物業轉讓營業稅的若干優惠、增加按揭貸款的最低首付款、對地價支付作出更嚴格的規定、對一戶住宅數量的進一步限制以及對住宅物業轉售徵收20%的資本收益稅。最近，中國房地產市場出現放緩跡象。據報道，部分開發商已降低價格刺激銷售，多個地方政府已放寬過往實施的房地產限購措施(降溫措施)，以幫助提振需求。中國房地產行業的監管措施將繼續影響我們的業務。有關中國相關法律及法規的更多詳情，請參閱本上市文件「風險因素 — 與我們行業有關的風險」及「監管概覽」各節。

可獲得融資及其成本

融資為物業發展的重要資金來源。於往績記錄期間，我們主要通過預售物業內部所得現金流量以及外部融資(例如來自銀行的借貸及應付同系附屬公司款項)為我們的經營提供資金。中國政府不時施加的貨幣法規可能影響我們獲取資金的途徑及融資成本。我們亦非常容易受到中國人民銀行所採納限制銀行借貸(尤其是限制物業發展商取得銀行融資的能力)的法規或措施所影響。由於中國的商業銀行將其貸款利率與中國人民銀

財務資料

行頒佈的基準借貸利率，即貸款最優惠利率(LPR)，掛鈎，我們預計LPR基準借貸利率的提高將增加我們的借貸成本。因此，提供予本集團的利率的任何提高及整體信貸可獲得性可能對我們的房地產開發業務造成重大影響。

此外，我們一大部分的融資成本在直接用於土地收購及項目建設的情況下予以資本化。融資成本的增加將對我們的盈利能力及經營業績造成負面影響，而融資的可獲得性將影響我們從事項目開發活動的能力，從而對我們的經營業績造成不利影響。

策略選擇地點的土地使用權供應及成本

土地使用權成本是我們房地產開發銷售成本的主要組成部分之一。我們持續的業務增長在頗大程度上取決於我們能否按合理價格獲得及收購可產生利好回報的優質地塊。由於中國經濟持續增長及市場對商品物業的需求仍相對強勁，故此我們預計物業發展商之間的競爭會加劇，尤其是在我們大部分物業所處的東莞、惠州及佛山內新市場。

此外，中國政府的土地供應政策及實施措施有可能進一步加劇競爭，從而增加土地使用權成本。為參與公開招標、拍賣及掛牌出讓程序，我們須先支付一般佔相關土地實際成本一大部分的按金，並須根據相關法規在簽訂土地出讓合同後規定時限內結清土地使用權成本，從而加快了我們支付土地使用權成本的時間並對我們的現金流量造成重大影響。隨著經濟持續增長，普遍預期中國土地使用權成本將繼續上升，從而可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

建築及勞工成本

我們銷售成本的一個關鍵組成部分為建築成本。建築成本受到鋼材及水泥等若干主要建築材料價格的影響。鋼材及水泥等大部分樓宇的建築材料由我們的承包商採購。我們一般會於施工協議中指定該等建築材料的品牌及質量要求。在我們大多數施工協議中，倘有關材料的市價波動超過一定區間，可調整合約價格，因此，我們會承擔或

財務資料

享有與有關價格增幅或跌幅超過該區間的相關風險或利益。只有在我們能夠提高物業價格的情況下方可將建築材料成本的增幅轉嫁予置業人士，因此倘我們提價不能完全彌補成本的任何增幅，我們將承擔原材料價格波動的風險。

此外，我們的經營業績受勞工成本的影響，勞工成本會直接影響我們的員工成本，並間接影響我們承包商的員工成本。一般而言，中國的勞工成本近年來不斷上漲。勞工成本上漲將會繼續對我們的經營業績產生影響。

預售

我們於竣工前銷售物業的能力(亦稱為物業預售)構成項目開發期間營運現金流入的最重要來源。相關預售規定因不同城市而不同，而項目的預售所得款項須用於為其開發融資。預售所得現金流入的金額及時機受諸多因素影響，包括預售時機及中國政府對預售施加的其他限制、可予預售的物業的市場需求及我們可予預售的物業數量。預售時間不僅受我們的內部計劃影響，亦受相關中國法律及法規所影響。詳情請參閱本上市文件「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們面對與預售有關的合約及法律風險」一節。此外，建設、監管批准及其他程序方面的延誤亦可能對我們物業發展項目的時間表造成不利影響。由於產生成本、通過預售收取現金及收入確認之間存在時差，故我們的經營業績於過往有所波動並可能於未來持續波動。

收入及產品組合變動

我們的收入主要來自銷售我們開發的住宅物業。由於我們於物業交付時確認物業銷售的收入，我們的收入主要取決於物業銷量、售價及向置業人士交付已售物業的時間。物業銷量及已售物業的交付時間取決於物業建設進度及我們推出物業銷售時獲得的市場反應。

物業銷售的收入會隨物業的實際完工進度及交付波動，因此不同期間可能波動較大。我們的收入可能因物業發展項目組合、物業發展項目竣工時間及發展物業中物業單位預售收入的確認時間而波動。我們的物業產品平均每平方米售價及毛利率因我們開發及銷售的物業類型而異。我們提供兩個主要住宅物業發展項目系列，即「豪庭」系列及「公

財務資料

館」系列。「豪庭」一般主要針對中等收入及遷居的置業人士，與主要針對首次置業人士及退休人士的「公館」相比擁有相對較高的平均售價。我們的產品組合在各期間有所不同，基於政府監管容積率、項目位置、土地規模及成本、市況及我們的開發規劃等多項因素而定。我們不時調整產品組合，惟可能仍無法維持或增加平均售價或毛利率，這將對我們的盈利能力造成重大不利影響。

土地增值稅

出售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及其附屬設施所得收入全部須按物業增值部分徵收累進比率為30%至60%的土地增值稅(按銷售所得款項總額扣除物業發展相關成本及若干其他可減免款項計算)。於往績記錄期間，我們估計預付款項與估計土地增值稅負債之間的差額。截至2022年3月31日止三個年度及截至2022年9月30日止六個月，我們分別錄得土地增值稅撥備人民幣135.0百萬元、人民幣168.3百萬元、人民幣222.1百萬元及人民幣130.0百萬元。計提土地增值稅撥備需要管理層運用大量判斷及估計，而我們無法向閣下保證相關稅務機關將同意我們就撥備目的計算土地增值稅負債的基準，或有關撥備將足以涵蓋稅務機關可能最終向本集團徵收的所有土地增值稅債務。在此等情況下，我們的經營業績及現金流量可能受到重大不利影響。

若干重大會計政策及會計估計與調整

我們已識別若干對編製本集團財務報表而言屬重大的會計政策。若干會計政策涉及主觀假設和估計，以及與會計項目相關的複雜判斷。在各情況下，此等項目的確定需要管理層根據於未來期間可能改變的資料及財務數據作出判斷。閣下審閱我們的財務報表時應考慮：(i)我們選取的重大會計政策；(ii)影響使用此等政策的判斷及其他

財務資料

不確定性；以及(iii)所呈報業績對條件及假設變動的敏感度。我們於下文載列我們認為對我們意義重大或涉及編製本集團財務報表時所採用的最為重要的估計及判斷的會計政策。就理解我們的財務狀況及經營業績而言屬重要的重大會計政策、估計及判斷詳情載於本上市文件附錄一所載會計師報告附註2及附註3。

就我們的投資物業估值、確認土地增值稅及確認遞延稅項資產的會計估計，我們並無發現我們的估計與往績記錄期間的實際結果有重大差異。此外，於往績記錄期間，我們並無對該等估計所依據的假設作出任何重大改變。我們目前預計有關該等估計的方法及假設不會在可預見的未來發生變化。

下文載列我們認為對本集團至關重要或涉及我們編製財務報表時所用最重大估計及判斷的會計政策：

收入確認

物業銷售

集團在正常業務過程中銷售已開發待售物業所產生之收入，在客戶接受該物業或根據合同被視為已接受時確認，以較早者為準，這也是當客戶有能力直接使用物業並獲得該物業之所有剩餘利益之某個時點。在確認收入當日前就出售物業收取之訂金和分期付款，則呈列於綜合財務狀況表之合同負債內。詳情請參閱本上市文件附錄一會計師報告附註2(j)。

如有收到買家預付款被視為向本集團提供重大融資利益，則應計利息費用以反映本集團由付款日至物業交付日期期間因調整貨幣時間價值而產生的利息開支。該應計利息費用增加了建設期間合同負債金額，及因此增加當已竣工物業之控制權轉移予客戶時確認之收入。根據本上市文件附錄一會計師報告附註2(s)所載的政策，除非符合香港會計準則第23號(借貸成本)項下的資本化條件)，否則利息按應計費用支銷。

物業發展

待售發展中物業

待售發展中物業的成本包括可明確識別的成本，包括土地收購成本、發展、物料及供應品合計成本、工資及其他直接費用、及按合理基礎分配的經營費用及已資本化的借貸成本。可變現淨值為估計的售價減去項目至竣工及於銷售物業時所需的估計成本。

待售已竣工物業

待售已竣工物業的成本包括所有採購成本、轉換成本以及將存貨運至目前地點及使其達至現狀所產生的其他成本。

就本集團開發由多個單位組成並單獨出售的已竣工物業而言，每個單位的成本乃按每平方米基準將該物業開發項目的總發展成本分攤至每個單位而釐定，除非其他基準更能代表指定單位的成本。可變現淨值指估計售價減為售出物業產生的成本。

所得稅

所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產及負債之變動。本期稅項和遞延稅項資產及負債之變動於損益確認，但倘與於其他全面收入或直接於權益確認之項目有關，則有關之稅項分別於其他全面收入或直接於權益確認。本期稅項乃按報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算之年內就應課稅收入的預期應付稅項，及就以往年度之應付稅項作出之任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可扣稅與應課稅的暫時差異產生，即資產及負債就財務匯報目的之賬面值與其計稅基礎的差異。遞延稅項資產亦可以由未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。

除若干有限的例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均會確認，惟以將可能有日後應課稅溢利抵銷可動用資產者為限。可支持確認因可扣稅暫時差額產生的遞延稅項資產的日後應課稅溢利，包括將由撥回現有應課稅暫時差額產生者，惟

財務資料

該等差額必須與相同稅務機關及相同課稅實體有關，並預期在可扣稅暫時差額預期撥回的同一年間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可轉回或結轉的期間撥回。該項準則亦適用於釐定現有應課稅暫時差額可否支持確認未動用稅項虧損及抵免所產生遞延稅項資產，即該等差額倘與相同稅務機關及相同課稅實體有關時將予以計入，並預期於稅項虧損或抵免可予動用的一段期間或多段期間撥回。

有關確認遞延稅項資產及負債之有限度特殊情況，是指由不可作扣稅用途之商譽所產生之暫時性差額，以及對不會影響會計或應課稅溢利之資產或負債所作之最初確認(但有關之資產及負債必需不屬於業務合併之一部分)及有關投資附屬公司之暫時性差額，並就應課稅差異而言，本集團可操控回撥之時機，及預期於可見之將來該等差異將可能不會回撥；或就可扣減差異而言，除非預期該等差異將於未來回撥。

遞延稅項資產之賬面值於每個報告期末進行檢討，若預期沒有足夠應課稅溢利以供稅務扣減，則需減低遞延稅項資產額。倘日後有可能獲得足夠之應課稅溢利，則該扣減將被回撥。

因派息引致之額外所得稅於確認有關股息之派付責任時予以確認。

本期稅項結餘、遞延稅項結餘與兩者之變動分開列報，不會互相抵銷。在本公司或本集團擁有合法權下可以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，同時並需符合下列額外條件，方會以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，及以遞延稅項資產抵銷遞延稅項負債：

- 就本期稅項資產及負債而言，本公司或本集團計劃以淨額結算本期稅項資產及負債，或變現資產並即時抵償負債；或
- 就遞延稅項資產及負債而言，倘與同一稅務機關對以下其中一種情況所徵收之所得稅有關：
 - 同一課稅實體；或

財務資料

- 不同課稅實體，其日後在預期可抵償或可收回相當數額之遞延稅項負債或資產之各期間內，計劃以淨額結算本期稅項資產及本期稅項負債，或變現資產並即時抵償負債。

經營業績

下表載列所示期間綜合損益表及其他全面收入表的節選項目：

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
收入.....	481,778	590,803	775,555	359,868	473,010
銷售成本.....	(132,756)	(161,477)	(188,554)	(88,717)	(118,577)
毛利.....	349,022	429,326	587,001	271,151	354,433
其他收入／收益淨額.....	2,368	1,153	2,547	820	1,688
銷售開支.....	(16,665)	(17,989)	(10,533)	(4,558)	(8,150)
一般及行政開支.....	(16,588)	(31,427)	(29,600)	(9,502)	(18,180)
經營溢利.....	318,137	381,063	549,415	257,911	329,791
財務收入.....	7,198	9,235	12,764	5,722	3,507
財務成本.....	(11,021)	(314)	(4,018)	(941)	(2,185)
財務(成本)／收入，淨額.....	(3,823)	8,921	8,746	4,781	1,322
除稅前溢利.....	314,314	389,984	558,161	262,692	331,113
所得稅開支.....	(185,377)	(229,481)	(314,501)	(147,427)	(187,986)
年／期內溢利.....	128,937	160,503	243,660	115,265	143,127
年／期內其他全面收入...	(24,407)	28,346	13,779	6,057	(42,104)
年／期內其他全面收入					
總額.....	<u>104,530</u>	<u>188,849</u>	<u>257,439</u>	<u>121,322</u>	<u>101,023</u>

綜合損益表若干主要組成部分的說明

收入

我們的收入指中國物業銷售收入。截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度及截至2022年9月30日止六個月，我們的總收入分別約為人民幣481.8百萬元、人民幣590.8百萬元、人民幣775.6百萬元及人民幣473.0百萬元。目前，本集團從事中國住宅物業發展作為唯一一個營運分部。

我們在東莞、惠州及佛山發展及銷售住宅物業。於往績記錄期間，我們所有收入均來自東莞嘉輝豪庭及惠州羅浮公館。

銷售成本

我們的銷售成本主要指我們直接產生的物業銷售活動相關成本。

- **建築及勞工成本。**建築及勞工成本包括所有物業發展項目的設計及建築成本，涵蓋建築物料成本及勞工成本。我們的建築及勞工成本受多項因素影響，包括所建物業種類及地理狀況，以及所用建築物料の種類及用量(按個別城市而有所不同)。傳統上，建築物料成本一般已包含在支付予建築承包商的費用之中，尤其是鋼筋水泥的成本，是建築及勞工成本出現波幅的主要因素。
- **土地使用權成本。**土地使用權成本包括與獲得佔用、使用及發展土地的權利有關的成本，主要為與政府出讓土地有關所產生的地價。該等項目成本受多個因素所影響，例如潛在物業的位置、區內物業市況、收購土地的時間、項目容積率、收購方式及中國法規變更。視乎收購地塊的狀況而定，我們亦可能需要支付拆卸及重置成本。

財務資料

- **資本化利息**。我們將一大部分的融資成本在直接用於某一項目建設的情況下予以資本化。非直接用於物業項目發展的融資成本會以融資成本支付，並按所產生的期間於我們的綜合損益表中入賬。

下表載列我們於所示年度／期間按性質劃分的銷售成本明細：

	截至3月31日止年度						截至9月30日止六個月			
	2020年		2021年		2022年		2021年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
銷售成本										
建築及勞工成本.....	113,261	85.3	133,934	82.9	152,173	80.7	71,770	80.9	98,031	82.7
土地使用權成本.....	16,706	12.6	23,517	14.6	31,237	16.6	15,127	17.1	17,056	14.4
資本化利息.....	2,789	2.1	4,026	2.5	5,144	2.7	1,820	2.0	3,490	2.9
總計.....	132,756	100.0	161,477	100.0	188,554	100.0	88,717	100.0	118,577	100.0

建築及勞工成本為我們的銷售成本的主要組成部分之一，於截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度及截至2022年9月30日止六個月分別佔我們的總銷售成本的85.3%、82.9%、80.7%及82.7%。

下表載列與我們的建築及勞工成本有關的敏感度分析，說明於所述期間，倘我們的建築及勞工成本增加或減少5%，對我們的除稅前溢利的影響。

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前溢利增加／(減少)					
倘建築及勞工成本					
減少5%.....	<u>5,663</u>	<u>6,697</u>	<u>7,609</u>	<u>3,589</u>	<u>4,902</u>
倘建築及勞工成本					
增加5%.....	<u>(5,663)</u>	<u>(6,697)</u>	<u>(7,609)</u>	<u>(3,589)</u>	<u>(4,902)</u>

財務資料

下表載列與我們的平均售價有關的敏感度分析，說明於所示年度／期間，倘我們的平均售價增加或減少5%，對我們的除稅前溢利的影響。

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前溢利增加／(減少)					
倘平均售價增加5%	<u>24,088</u>	<u>29,540</u>	<u>38,778</u>	<u>15,984</u>	<u>23,651</u>
倘平均售價減少5%	<u>(24,088)</u>	<u>(29,540)</u>	<u>(38,778)</u>	<u>(15,984)</u>	<u>(23,651)</u>

於往績記錄期間，我們銷售成本的絕對數持續增加，主要是由於已竣工及交付住宅物業項目數目增加，因此我們的已交付總樓面面積持續增長，這與我們整體業務擴張活動相吻合。

毛利及毛利率

我們截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度及截至2022年9月30日止六個月的毛利分別為人民幣349.0百萬元、人民幣429.3百萬元、人民幣587.0百萬元及人民幣354.4百萬元。我們同期的毛利率分別為72.4%、72.7%、75.7%及74.9%。

財務資料

按項目系列劃分的毛利及毛利率

下表載列於所示年度／期間按項目劃分的毛利及毛利率明細：

	截至3月31日止年度						截至9月30日止六個月			
	2020年		2021年		2022年		2021年		2022年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
嘉輝豪庭第三期.....	349,022	72.4	352,866	72.4	52,007	73.7	19,262	73.3	8,425	71.7
嘉輝豪庭第四期.....	—	—	76,460	73.9	402,193	75.9	251,889	75.5	85,821	76.3
嘉輝豪庭第五期.....	—	—	—	—	132,801	76.0	—	—	256,531	75.7
羅浮公館.....	—	—	—	—	—	—	—	—	3,656	36.2
總計.....	349,022	72.4	429,326	72.7	587,001	75.7	271,151	75.3	354,433	74.9

我們於往績記錄期間的毛利率普遍高於其他行業參與者，乃主要由於我們絕大部分於往績記錄期間交付的總樓面面積為土地收購成本相對較低的城市更新項目。

下表顯示於有關年度／期間按項目劃分的已售單位數目、已交付總樓面面積、平均售價及收入。

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
已售單位數目.....	202	229	268	132	150
嘉輝豪庭第三期.....	202	188	22	9	4
嘉輝豪庭第四期.....	—	41	195	123	40
嘉輝豪庭第五期.....	—	—	51	—	89
羅浮公館.....	—	—	—	—	17
已交付總樓面面積(平方米).....	19,797	23,464	28,053	13,276	17,671
嘉輝豪庭第三期.....	19,797	19,521	2,758	1,040	493
嘉輝豪庭第四期.....	—	3,943	19,402	12,236	4,086
嘉輝豪庭第五期.....	—	—	5,893	—	11,546
羅浮公館.....	—	—	—	—	1,546

財務資料

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
平均售價(人民幣／平方米)					
(含增值稅).....	26,527	27,444	30,134	29,547	29,176
嘉輝豪庭第三期.....	26,527	27,207	27,894	27,538	25,954
嘉輝豪庭第四期.....	—	28,617	29,788	29,718	29,999
嘉輝豪庭第五期.....	—	—	32,321	—	31,974
羅浮公館.....	—	—	—	—	7,129
土地收購成本(人民幣／平方米)					
(附註).....	844	1,002	1,113	1,139	965
嘉輝豪庭第三期.....	844	844	844	844	844
嘉輝豪庭第四期.....	—	1,786	1,214	1,165	1,190
嘉輝豪庭第五期.....	—	—	908	—	933
羅浮公館.....	—	—	—	—	649
	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)
收入(人民幣千元).....	481,778	590,803	775,555	359,868	473,010
嘉輝豪庭第三期.....	481,778	487,272	70,593	26,266	11,750
嘉輝豪庭第四期.....	—	103,531	530,235	333,602	112,458
嘉輝豪庭第五期.....	—	—	174,727	—	338,692
羅浮公館.....	—	—	—	—	10,110

附註：

嘉輝豪庭第四期及第五期由多塊面積大小及住宅密度不同的地塊組成，因此嘉輝豪庭第四期及第五期的土地收購成本於整個往績記錄期間各不相同。

往績記錄期間的毛利整體增加主要歸因於發展及銷售物業的收入整體增加，其與我們的業務增長一致。我們物業銷售及發展的毛利率於截至2020年3月31日止年度年至截至2022年3月31日止年度普遍上升，主要是由於(i)交付嘉輝豪庭第三期、第四期及第五期，加上(ii)項目開發標準化，有助於我們控制開發及建築成本及(iii)同期東莞住宅物業市場狀況的整體改善。我們截至2022年9月30日止六個月的毛利率較截至2021年9月30日止六個月的毛利率錄得輕微下跌，主要因為羅浮公館的毛利率較低。

財務資料

根據戴德梁行報告，於本集團獲得土地的同年，由政府機關於鳳崗及東莞舉辦的公開招標、拍賣或掛牌出售過程的平均土地收購成本分別為每平方米人民幣4,112元及每平方米人民幣3,344元。本集團的平均土地收購成本(包括土地出讓金、其他土地相關稅項及政府附加費)及與現有建築物拆遷以及現有居民安置補償有關的成本為每平方米人民幣1,150元，比上述鳳崗及東莞的平均土地收購成本分別低72%及66%。

由於羅浮公館的位置及市場定位，其每平方米的平均土地收購成本為人民幣649元，相對低於嘉輝豪庭第三期、第四期及第五期的每平方米平均土地收購成本。我們提供兩個主要住宅物業發展項目系列，即「豪庭」系列及「公館」系列。「豪庭」一般主要針對中等收入及遷居的置業人士，與主要針對首次置業及退休人士的「公館」相比擁有相對較高的平均售價。因此，羅浮公館的平均售價較嘉輝豪庭第三期、第四期及第五期為低。羅浮公館的毛利率低於各期嘉輝豪庭的毛利率，原因是羅浮公館並非城市更新項目，因其所在地點及市場定位而擁有相對較高的土地收購成本及相對較低的平均售價。

荷城街道地塊的土地收購成本為每平方米人民幣1,664元，相對高於嘉輝豪庭第三期、第四期及第五期的平均土地收購成本。未來荷城街道地塊開發的項目的平均售價預期將高於嘉輝豪庭第三期、第四期及第五期的平均售價預期。荷城街道地塊項目的毛利率預計將低於嘉輝豪庭第三期、第四期及第五期的毛利率。有關較高土地收購成本可能對本集團毛利率造成影響的風險因素，詳情請參閱本上市文件「風險因素-我們的歷史財務增長，包括收入及盈利率增長，可能對我們日後的財務表現不具指示性。」一節。

其他收入／收益淨額

其他收入／收益淨額主要指與我們的東莞市鳳崗鎮雁田管理區相關的租金收入、投資物業的估值收益或虧損淨額及匯兌收益或虧損淨額。

財務資料

下表載列於所示年度／期間我們按性質劃分的其他收入／收益淨額明細：

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
租金收入	1,490	1,376	1,404	708	756
投資物業估值收益／ (虧損)淨額.....	80	(235)	900	90	490
匯兌收益／(虧損)淨額 ...	798	(93)	24	22	14
其他.....	—	105	219	—	428
總計.....	2,368	1,153	2,547	820	1,688

銷售開支

我們的銷售開支主要包括(i)向房地產代理支付的銷售佣金；(ii)廣告及推廣開支；及(iii)與銷售及營銷人員有關的僱員薪酬和福利開支。僱員薪酬和福利開支由截至2021年3月31日止年度的人民幣1.2百萬元減少至截至2022年3月31日止年度的人民幣0.7百萬元，乃主要由於嘉輝豪庭第三期的銷售已接近完成，因此截至2022年3月31日止年度銷售及營銷的僱員人數減少。我們的銷售開支分別佔我們截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度及截至2022年9月30日止六個月的總收入的3.5%、3.0%、1.4%及1.7%。

下表載列於所示年度／期間我們的銷售開支明細。

	截至3月31日止年度						截至9月30日止六個月			
	2020年		2021年		2022年		2021年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
							(未經審核)			
銷售佣金	11,373	68.2	14,649	81.4	5,681	53.9	2,700	59.2	4,286	52.6
廣告及推廣開支.....	3,661	22.0	2,125	11.8	4,106	39.0	1,537	33.7	3,339	41.0
僱員薪酬及福利開支	1,631	9.8	1,215	6.8	746	7.1	321	7.1	525	6.4
總計.....	16,665	100.0	17,989	100.0	10,533	100.0	4,558	100.0	8,150	100.0

財務資料

一般及行政開支

一般及行政開支主要包括僱員薪酬及福利開支、管理及服務費用、法律及專業費用、上市開支、折舊及攤銷、辦公開支、差旅及招待開支、中國稅項及其他。我們的一般及行政開支分別佔我們截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度及截至2022年9月30日止六個月的總收入的3.4%、5.3%、3.8%及3.8%。

下表載列於所示年度／期間我們的一般及行政開支明細：

	截至3月31日止年度						截至9月30日止六個月			
	2020年		2021年		2022年		2021年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
僱員薪金及福利開支(附註1) ..	6,270	37.8	10,222	32.5	9,372	31.7	4,742	49.9	5,880	32.4
管理及服務費用(附註2)	3	0.0	2,285	7.3	2,498	8.4	1,165	12.3	4,553	25.0
法律及專業費用	541	3.3	723	2.3	1,253	4.2	343	3.6	544	3.0
上市開支	—	0.0	7,038	22.4	8,233	27.8	30	0.3	3,387	18.6
辦公室開支	1,938	11.7	2,342	7.5	1,270	4.3	628	6.6	1,171	6.4
折舊及攤銷	758	4.6	820	2.6	768	2.6	400	4.2	636	3.5
差旅及招待開支	235	1.4	318	1.0	405	1.4	336	3.5	290	1.6
中國稅項(包括附加費及 雜項稅項)	4,312	26.0	6,155	19.6	5,570	18.8	1,746	18.4	1,451	8.0
其他	2,531	15.2	1,524	4.8	231	0.8	112	1.2	268	1.5
總計	16,588	100.0	31,427	100.0	29,600	100.0	9,502	100.0	18,180	100.0

附註：

(1) 包括薪金、花紅、員工福利、醫療福利及社會保險。

財務資料

- (2) 包括我們的物業的現場銷售辦事處的管理費用。截至2021年3月31日止年度的增加乃主要由於設立新銷售辦事處以促銷嘉輝豪庭第四期、第五期及羅浮公館。截至2022年9月30日止六個月有所上升，主要因為於物業發展項目竣工後，就未售住宅及商業單位及停車場支付的管理費。

財務成本，淨額

我們的財務成本主要指銀行及其他借貸的利息開支以及應付同系附屬公司款項減與待售發展中物業有關的資本化利息。

下表載列於所示年度／期間我們財務成本的組成部分：

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
財務成本					
— 按攤銷成本計量之金融負債利息					
開支	32,890	23,197	24,436	13,567	5,828
— 租賃負債的利息開支	—	—	18	—	51
減：待售發展中物業利息開支資 本化(附註)	(21,869)	(22,883)	(20,436)	(12,626)	(3,694)
	11,021	314	4,018	941	2,185
財務收入					
— 按攤銷成本計量之金融資產利息					
收入	(7,198)	(9,235)	(12,764)	(5,722)	(3,507)
財務成本／(收入)，淨額	<u>3,823</u>	<u>(8,921)</u>	<u>(8,746)</u>	<u>(4,781)</u>	<u>(1,322)</u>

附註：截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度及截至2021年及2022年9月30日止六個月，借貸成本分別以年平均加權利率5.14%、4.23%、4.14%、4.08%及5.25%予以資本化。

財務資料

項目的建設期不一定符合有關貸款的提取及還款時間表，並非所有的項目利息成本可資本化。我們的財務成本或會因報告期內總利息開支水平及資本化的利息成本水平而於各期間有所波動。

所得稅開支

本集團須就本集團旗下公司駐扎或經營所在稅務司法權區產生或所得的利潤按獨立法律實體基準繳納所得稅。

(i) 開曼群島／英屬處女群島利得稅

本集團無需繳納任何開曼群島／英屬處女群島稅項。

(ii) 香港利得稅

於截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度及截至2022年9月30日止六個月，已就往績記錄期間的估計應課稅溢利按16.5%的稅率計提香港利得稅。

(iii) 中國企業所得稅

於往績記錄期間，一般已就本集團的公司的估計應課稅溢利按25%的適用企業所得稅稅率計提中國企業所得稅（「**企業所得稅**」）。

於截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度及截至2022年9月30日止六個月，扣除遞延稅項影響後，我們的企業所得稅分別為人民幣50.4百萬元、人民幣61.2百萬元、人民幣92.4百萬元及人民幣58.0百萬元。於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日，我們的企業所得稅撥備分別為人民幣74.4百萬元、人民幣93.4百萬元、人民幣203.6百萬元及人民幣61.9百萬元。企業所得稅撥備大幅增加主要是由於截至2022年3月31日止年度嘉輝豪庭第四期及第五期確認的收入增加。大部分截至2022年3月31日止仍未結清的企業所得稅開支已於2022年5月結清。於2023年1月31日，於2022年9月30日仍未結清的企業所得稅開支的約人民幣7,000元已隨後結清。

財務資料

(iv) 中國土地增值稅

中國土地增值稅乃就出售本集團發展的物業時，按其土地的升值以累進稅率30%至60%徵收，其計算方法乃根據適用的規定，以出售物業所得款項扣除可扣減項目(包括土地使用權租賃費用、借貸成本及相關物業發展成本)計算。

下表載列於所示年份／期間我們所得稅開支的組成部分。

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)
即期稅項					
中國內地稅項					
— 企業所得稅撥備	81,745	98,400	145,459	67,796	88,769
— 撥回企業所得稅	—	—	—	—	(96,294)
	81,745	98,400	145,459	67,796	(7,525)
— 土地增值稅撥備	135,002	168,257	222,099	104,288	129,983
遞延稅項					
暫時性差額的產生及撥回	(31,370)	(37,176)	(53,057)	(24,657)	65,528
所得稅開支總計	<u>185,377</u>	<u>229,481</u>	<u>314,501</u>	<u>147,427</u>	<u>187,986</u>

截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度及截至2022年9月30日止六個月，我們的所得稅開支分別為人民幣185.4百萬元、人民幣229.5百萬元、人民幣314.5百萬元及人民幣188.0百萬元；同期的實際稅率分別為59.0%、58.8%、56.3%及56.8%。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已履行所有所得稅承擔，且並無與相關稅務機關存在任何未解決所得稅問題或爭議。

歷史經營業績回顧

截至2021年9月30日止六個月與截至2022年9月30日止六個月比較

收入

收入由截至2021年9月30日止六個月的人民幣359.9百萬元增加人民幣113.1百萬元或31.4%至截至2022年9月30日止六個月的人民幣473.0百萬元，乃主要由於嘉輝豪庭第五期及羅浮公館開始銷售及交付，部分被平均售價由截至2021年9月30日止六個月的每平方米人民幣29,547元輕微下降至截至2022年9月30日止六個月的每平方米人民幣29,176元所抵銷。

銷售成本

銷售成本由截至2021年9月30日止六個月的人民幣88.7百萬元增加人民幣29.9百萬元或33.7%至截至2022年9月30日止六個月的人民幣118.6百萬元，主要由於我們的建設及勞動力成本增加。我們的建設及勞動力成本由截至2021年9月30日止六個月的人民幣71.8百萬元增加人民幣26.3百萬元或36.6%至截至2022年9月30日止六個月的人民幣98.0百萬元，主要由於與嘉輝豪庭第五期及羅浮公館有關的營運規模增加。

毛利及毛利率

由於以上所述，我們的毛利由截至2021年9月30日止六個月的人民幣271.2百萬元增加人民幣83.2百萬元或30.7%至截至2022年9月30日止六個月的人民幣354.4百萬元。我們的毛利率維持平穩，截至2021年9月30日止六個月為75.3%，截至2022年9月30日止六個月為74.9%。

其他收入／收益淨額

其他收入／收益淨額由截至2021年9月30日止六個月的人民幣0.8百萬元增加人民幣0.9百萬元或105.9%至截至2022年9月30日止六個月的人民幣1.7百萬元。其他收入增加乃主要由於與投資物業相關的估值收益淨額人民幣490,000元。

銷售開支

銷售開支由截至2021年9月30日止六個月的人民幣4.6百萬元增加人民幣3.6百萬元或78.8%至截至2022年9月30日止六個月的人民幣8.2百萬元。該增加主要由於就銷售嘉輝豪庭第五期及羅浮公館支付予銷售代理人的銷售佣金增加人民幣1.6百萬元以及廣告及推廣開支增加人民幣1.8百萬元。

一般及行政開支

一般及行政開支由截至2021年9月30日止六個月的人民幣9.5百萬元增加人民幣8.7百萬元或91.3%至截至2022年9月30日止六個月的人民幣18.2百萬元。該增加主要由於(i)物業開發項目完成後支付未售出單位及停車位的管理費導致管理及服務費增加人民幣3.4百萬元；及(ii)上市開支增加人民幣3.4百萬元。

財務收入

財務收入由截至2021年9月30日止六個月的人民幣5.7百萬元減少人民幣2.2百萬元或38.7%至截至2022年9月30日止六個月的人民幣3.5百萬元。該減少主要由於收到的預售所得款項減少導致銀行存款利息收入減少。

財務成本

財務成本由截至2021年9月30日止六個月的人民幣0.9百萬元增加人民幣1.2百萬元或132.2%至截至2022年9月30日止六個月的人民幣2.2百萬元。該增加主要由於嘉輝豪庭第四期及第五期竣工後可資本化的利息減少。

除稅前溢利

由於上述原因，我們的除稅前溢利由截至2021年9月30日止六個月的人民幣262.7百萬元增加人民幣68.4百萬元或26.0%至截至2022年9月30日止六個月的人民幣331.1百萬元。

所得稅開支

截至2021年及2022年9月30日止六個月，我們分別錄得所得稅開支人民幣147.4百萬元及人民幣188.0百萬元。實際稅率於截至2021年9月30日止六個月為56.1%，於截至2022年9月30日止六個月為56.8%。

期內溢利

由於以上所述，期內溢利由截至2021年9月30日止六個月的人民幣115.3百萬元增加人民幣27.9百萬元或24.2%至截至2022年9月30日止六個月的人民幣143.1百萬元。純利率由截至2021年9月30日止六個月的32.0%減少至截至2022年9月30日止六個月的30.3%。

截至2021年3月31日止年度與截至2022年3月31日止年度比較

收入

收入由截至2021年3月31日止年度的人民幣590.8百萬元增加人民幣184.8百萬元或31.3%至截至2022年3月31日止年度的人民幣775.6百萬元，乃主要由於開始銷售嘉輝豪庭第五期及嘉輝豪庭第四期交付增加總樓面面積，令已交付整體樓面總面積由截至2021年3月31日止年度的23,464平方米增加至截至2022年3月31日止年度的28,053平方米，加上平均售價由截至2021年3月31日止年度的每平方米人民幣27,444元增至截至2022年3月31日止年度的每平方米人民幣30,134元。

銷售成本

銷售成本由截至2021年3月31日止年度的人民幣161.5百萬元增加人民幣27.1百萬元或16.8%至截至2022年3月31日止年度的人民幣188.6百萬元，主要由於建築及勞工成本上漲。建築及勞工成本由截至2021年3月31日止年度的人民幣133.9百萬元上升人民幣18.2百萬元或13.6%至截至2022年3月31日止年度的人民幣152.2百萬元，主要是由於與嘉輝豪庭第五期有關的營運規模增加所致。

毛利及毛利率

由於以上所述，我們的毛利由截至2021年3月31日止年度的人民幣429.3百萬元增加人民幣157.7百萬元或36.7%至截至2022年3月31日止年度的人民幣587.0百萬元，與我們的收益增加一致，乃主要由於交付的總樓面面積由23,464平方米增加至28,053平方米。我們的毛利率由截至2021年3月31日止年度的72.7%增加至截至2022年3月31日止年度的75.7%，主要原因是嘉輝豪庭第四期及第五期交付錄得較高的毛利率。嘉輝豪庭第四期及第五期有較高的毛利率的主要原因是現行價格加上本地市場價格有上調趨勢，導致它們有相對高的平均售價所致。

其他收入／收益淨額

其他收入／收益淨額由截至2021年3月31日止年度的人民幣1.2百萬元增加人民幣1.4百萬元或120.9%至截至2022年3月31日止年度的人民幣2.5百萬元，主要由於有關投資物業的估值收益淨額人民幣0.9百萬元。

銷售開支

銷售開支由截至2021年3月31日止年度的人民幣18.0百萬元減少人民幣7.5百萬元或41.4%至截至2022年3月31日止年度的人民幣10.5百萬元。該減少主要由於我們就銷售嘉輝豪庭第四期及第五期委聘的代理收取較低銷售佣金，導致支付予銷售代理的銷售佣金減少。該等代理為多家中國專業房地產代理委派的代理。我們舉辦了多次銷售會，並聘請了專業房地產代理委派彼等員工協助銷售會及進行營銷活動，例如將潛在客戶帶到示範單位／住宅單位，處理銷售合同及客戶的查詢。由於該等經紀在銷售會的工作量比其他負責轉介潛在客戶的房地產經紀少，彼等願意接受較低的銷售佣金率。

一般及行政開支

一般及行政開支由截至2021年3月31日止年度的人民幣31.4百萬元減少人民幣1.8百萬元或5.8%至截至2022年3月31日止年度的人民幣29.6百萬元，主要由於嘉輝豪庭第三期竣工導致僱員薪金及福利開支減少人民幣0.9百萬元，以及由於嘉輝豪庭第三期完成後增值稅較低，截至2021年3月31日止年度的中國稅項撥備導致中國稅項減少人民幣0.6百萬元。

財務資料

財務收入

財務收入由截至2021年3月31日止年度的人民幣9.2百萬元增加人民幣3.5百萬元或38.2%至截至2022年3月31日止年度的人民幣12.8百萬元。該增加主要由於收到的預售收入增加。

財務成本

我們於截至2022年3月31日止年度產生的財務成本為人民幣4.0百萬元，而截至2021年3月31日止年度則為人民幣0.3百萬元，主要由於截至2022年3月31日止年度的嘉輝豪庭第四期及第五期竣工後，可用作資本化的財務成本減少。

除稅前溢利

由於上述原因，我們的除稅前溢利由截至2021年3月31日止年度的人民幣390.0百萬元增加人民幣168.2百萬元或43.1%至截至2022年3月31日止年度的人民幣558.2百萬元。

所得稅開支

我們於截至2021年及2022年3月31日止年度錄得所得稅開支分別為人民幣229.5百萬元及人民幣314.5百萬元。實際稅率維持穩定，截至2021年3月31日止年度為58.8%，而截至2022年3月31日止年度為56.3%。

年內溢利

由於以上所述，年內溢利由截至2021年3月31日止年度的人民幣160.5百萬元增加人民幣83.2百萬元或51.8%至截至2022年3月31日止年度的人民幣243.7百萬元。純利率由截至2021年3月31日止年度的27.2%增加至截至2022年3月31日止年度的31.4%。

截至2020年3月31日止年度與截至2021年3月31日止年度比較

收入

收入由截至2020年3月31日止年度的人民幣481.8百萬元增加人民幣109.0百萬元或22.6%至截至2021年3月31日止年度的人民幣590.8百萬元，主要由於交付的整體樓面總面積由截至2020年3月31日止年度的19,797平方米增加至截至2021年3月31日止年度的23,464平方米，此乃主要由於完成及交付嘉輝豪庭第四期，加上嘉輝豪庭第三期的平均售價由截至2020年3月31日止年度的每平方米人民幣26,527元增加至截至2021年3月31日止年度的每平方米人民幣27,207元。

銷售成本

銷售成本由截至2020年3月31日止年度的人民幣132.8百萬元增加人民幣28.7百萬元或21.6%至截至2021年3月31日止年度的人民幣161.5百萬元，主要由於我們開發成本及資本化利息增加。建築及勞工成本由人民幣113.3百萬元增加人民幣20.7百萬元或18.3%至人民幣133.9百萬元，主要由於我們的業務規模增加，見於有關嘉輝豪庭第四期交付的總樓面面積增加。

毛利及毛利率

毛利由截至2020年3月31日止年度的人民幣349.0百萬元增加人民幣80.3百萬元或23.0%至截至2021年3月31日止年度的人民幣429.3百萬元，與我們的收益增加一致，主要由於交付的總樓面面積由19,797平方米增加至23,464平方米。毛利率維持穩定，截至2020年3月31日止年度為72.4%，而截至2021年3月31日止年度則為72.7%。

銷售開支

銷售開支由截至2020年3月31日止年度的人民幣16.7百萬元增加人民幣1.3百萬元或7.9%至截至2021年3月31日止年度的人民幣18.0百萬元，主要由於支付予房地產代理的銷售佣金增加。

財務資料

一般及行政開支

一般及行政開支由截至2020年3月31日止年度的人民幣16.6百萬元增加人民幣14.8百萬元或89.5%至截至2021年3月31日止年度的人民幣31.4百萬元，主要由於行政員工人數增加令僱員薪金及福利開支增加人民幣4.0百萬元及上市開支增加人民幣7.0百萬元。

其他收入／收益淨額

其他收入／收益淨額由截至2020年3月31日止年度的人民幣2.4百萬元減少51.3%至截至2021年3月31日止年度的人民幣1.2百萬元，主要由於投資物業的估值虧損淨額人民幣0.2百萬元及匯兌虧損淨額人民幣0.1百萬元所抵致。

財務收入

財務收入由截至2020年3月31日止年度的人民幣7.2百萬元增加28.3%至截至2021年3月31日止年度的人民幣9.2百萬元。該增加主要由於所收到的預售所得款項增加。

財務成本

我們於截至2020年3月31日止年度產生財務成本人民幣11.0百萬元，於2021年同期則產生人民幣0.3百萬元，主要由於嘉輝豪庭第三期竣工後，資本化的財務成本較少，以及就嘉輝豪庭第四期及第五期建築而取得的新貸款相關的加權平均借貸利率上升。

除稅前溢利

由於以上所述，我們的除稅前溢利由截至2020年3月31日止年度的人民幣314.3百萬元增加人民幣75.7百萬元或24.1%至2021年同期的人民幣390.0百萬元。

所得稅開支

我們截至2020年及2021年3月31日止年度錄得的所得稅開支分別為人民幣185.4百萬元及人民幣229.5百萬元。實際稅率維持穩定，截至2020年3月31日止年度為59.0%及截至2021年3月31日止年度為58.8%。

年內溢利

由於以上所述，年內溢利由截至2020年3月31日止年度的人民幣128.9百萬元增加人民幣31.6百萬元或24.5%至截至2021年3月31日止年度的人民幣160.5百萬元。純利率由截至2020年3月31日止年度的26.8%增加至2021年同期的27.2%。

綜合財務狀況表若干項目的說明

物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括(i)傢俬、工具及電腦設備；(ii)汽車；及(iii)裝置及物業裝修。於2020年、2021年、2022年3月31日及2022年9月30日，我們的物業、廠房及設備分別為人民幣1.9百萬元、人民幣1.1百萬元、人民幣4.3百萬元及人民幣4.4百萬元。截至2022年3月31日止年度的增加乃主要由於租賃自用的機動車輛及物業增加。

投資物業

投資物業主要為我們主要保留作租金收入目的及資本增值的物業及用於該等目的的在建物業。該等物業初始按成本(包括交易成本)計量及於初始確認後按公平值計量。於2020年、2021年、2022年3月31日及2022年9月30日，我們投資物業分別為人民幣76.3百萬元、人民幣76.4百萬元、人民幣77.3百萬元及人民幣77.8百萬元。我們的投資物業於各報告日期的公平值由獨立專業估值師估值，投資物業的公平值於往績記錄期間呈持續增長趨勢。投資物業公平值變動產生的收益或虧損計入其產生期間的損益。

財務資料

存貨及其他合約資產

我們的存貨及其他合約資產主要分為待售發展中物業、持作出售已竣工物業及其他合約成本。下表載列截至所示日期我們的物業發展：

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業發展				
待售發展中物業.....	606,868	861,855	149,650	—
持作出售已竣工物業	179,405	88,844	876,738	913,041
	786,273	950,699	1,026,388	913,041
其他合約成本.....	298	2,860	3,497	1,358
總計.....	<u>786,571</u>	<u>953,559</u>	<u>1,029,885</u>	<u>914,399</u>

待售發展中物業

我們綜合財務狀況表中的待售發展中物業入賬列為流動資產。發展中物業包括就其具體規劃及籌備活動已由管理層批准並已開展的物業。發展中物業按開發期間的成本(包括土地成本、建設成本及資本化利息)與已變現淨值的較低者列賬。竣工後，物業轉撥至待售已竣工物業。於2020年、2021年、2022年3月31日及2022年9月30日，我們發展中物業的價值分別約為人民幣606.9百萬元、人民幣861.9百萬元、人民幣149.7百萬元及零。發展中物業於2020年至2021年有所增加，主要由於興建嘉輝豪庭及羅浮公館。我們的發展中物業於2021年至2022年減少，主要由於嘉輝豪庭經已竣工。於2022年9月30日，由於羅浮公館已竣工，於2022年3月31日所有待售發展中物業已轉為持作出售已竣工物業。

持作出售已竣工物業

持作出售已竣工物業主要指於各財政期間末仍未出售的已竣工物業，按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。待售已竣工物業的成本乃根據未出售物業所產生相關成本的分攤比額釐定。可變現淨值乃參考在正常業務過程中出售物業的銷售所得款項減適用的銷售開支，或管理層按當時的市況估計預計售價釐定。於2020年、2021年、2022年3月31日及2022年9月30日，我們的待售已竣工物業分別為人民幣179.4百萬元、人民幣88.8百萬元、人民幣876.7百萬元及人民幣913.0百萬元。往績記錄期間後及直至最後實際可行日期，已售及已交付的持作出售已竣工物業於2022年9月30日的價值約為人民幣38.3百萬元，佔於2022年9月30日持作出售已竣工物業的總價值的4.2%。

持作出售已竣工物業的價值於往績記錄期各財政期間結束時予以評估。於往績記錄期，我們並無就持作出售已竣工物業計提任何減值撥備，主要原因是我們就物業開發項目所產生的開發成本低於其估計可變現淨值(減去適用的可變銷售開支，或管理層按當時市況的估計)。誠如本上市文件附錄三載列的物業估值報告所述，本集團於2022年12月31日持作出售已竣工物業的市場價值為人民幣2,695.6百萬元，高於其各自成本(經考慮(其中包括)估計竣工成本及適用銷售開支)。根據我們對該等物業的可變現價值的估計，以及按照我們的會計政策，我們已透過比較可變現淨值及成本進行減值測試，顯示有人民幣1,780.2百萬元的估計盈餘。因此，董事認為，已竣工物業不存在可回收性問題，且未計提撥備。

財務資料

預付款項、按金及其他應收賬款

我們的預付款項主要包括我們就可行性研究、廣告及宣傳費及增值稅預付款項向供應商或承包商支付的預付款項。按金主要為辦公設備及土地投標的按金。其他應收賬款主要為就採購建築材料應收我們附屬公司東莞萬升的款項。下表載列於所示日期我們的預付款項、按金及其他應收賬款：

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付款項	34,520	49,103	54,127	18,168
按金	364	327	31,876	78,466
其他應收賬款	4,318	2,903	596	834
	<u>39,202</u>	<u>52,333</u>	<u>86,599</u>	<u>97,468</u>
相當於：				
非流動部分	43	—	—	—
流動部分	39,159	52,333	86,599	97,468
	<u>39,202</u>	<u>52,333</u>	<u>86,599</u>	<u>97,468</u>

附註：

於2022年3月31日及2022年9月30日的按金結餘包括於相關期間就位於佛山市的土地招標支付的按金約人民幣31.1百萬元及人民幣77.6百萬元。我們已於2022年4月1日以代價約人民幣155.3百萬元成功中標。

有關該土地詳情，請參閱本上市文件「業務—我們的發展項目說明—佛山市」一節。

於最後實際可行日期，我們於2022年9月30日的預付款項、按金及其他應收賬款中的約人民幣2.7百萬元或2.8%其後已結清。

財務資料

預付款項

下表載列截至所示日期我們的預付款項明細。

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付款項				
可收回增值稅及預付款項.....	32,861	44,144	47,407	3,833
其他.....	1,659	4,959	6,720	14,335
總計.....	<u>34,520</u>	<u>49,103</u>	<u>54,127</u>	<u>18,168</u>

可收回增值稅指本集團為建設物業發展項目採購材料及建設服務時計入價格的6%進項增值稅。

增值稅預付款項指本集團收取我們的客戶的預售所得款項時向相關稅務機關繳納的增值稅，金額為本集團收取的預售分期付款的3%。

可收回增值稅和預付款項結餘與我們在相應期間建築活動和收到的銷售所得款項一致。可收回增值稅在物業發展項目的建設階段累計，增值稅預付款項在物業發展項目的預售階段累計。當住宅單位的控制權轉移至我們的客戶時(即確認銷售時)，本集團須繳納增值稅，金額為住宅單位售價的9%。增值稅預付款項將用於釐定與售出單位有關的銷項增值稅付款，而可收回增值稅可用於抵銷銷項增值稅淨額。

於2022年9月30日，可收回增值稅和預付款項大幅減少的主要原因是：(i)由於物業發展項目的建設完成，可收回增值稅有限度增加；和(ii)嘉輝豪庭四期及五期及羅浮公館住宅單元銷售完成後，動用在之前期間已付的增值稅預付款項和抵銷可收回增值稅。

財務資料

已抵押存款

於2020年3月31日、2022年3月31日及2022年9月30日，我們錄得的已抵押存款分別為人民幣50.0百萬元、人民幣68.7百萬元及人民幣21.9百萬元，即為獲取我們的銀行融資而抵押的存款。於2021年3月31日，我們並無已抵押存款。

關連方交易

於往績記錄期間的關連方交易載於本上市文件附錄一的會計師報告附註27。

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)
向關聯方銷售(附註(i)).....	4,650	3,707	—	—	2,740
已付關聯方的建造成本(附註(i))....	30,044	636	—	—	—
已付關聯方的租金支出(附註(i))....	819	—	—	—	12
已收關聯方的租金收入(附註(i))....	246	246	246	123	123
應付關聯方的財務成本	<u>9,457</u>	<u>5,963</u>	<u>6,150</u>	<u>3,072</u>	<u>—</u>

附註：

(i) 該等關聯方交易屬貿易性質。

財務資料

關聯方結餘

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收東莞嘉樂賬款(附註(i))	436,942	435,621	1,719	5,739
應收嘉訊通(香港)置業有限公司賬款 (附註(ii))	—	—	28,616	—
應收關聯方賬款.....	436,942	435,621	30,335	5,739
應收同系附屬公司賬款(附註(iii)).....	52,560	140,684	5,484	335
應收關聯公司賬款.....	<u>489,502</u>	<u>576,305</u>	<u>35,819</u>	<u>6,074</u>
應付嘉訊通(香港)置業有限公司賬款 (附註(ii))	—	—	—	3,221
應付同系附屬公司賬款(附註(iv)).....	466,536	543,328	—	26,934
應付關連公司賬款	<u>466,536</u>	<u>543,328</u>	<u>—</u>	<u>30,155</u>

附註：

- (i) 指應收東莞嘉樂的金額，東莞嘉樂為因本上市文件附錄一會計師報告附註1所述的公司分拆而由何焯輝先生成立的新實體。該東莞嘉樂的金額乃由東莞市嘉訊通於公司分拆前支付，用於向東莞嘉樂的業務營運提供資金支持。該等款項為無抵押、免息、按要求收回及非貿易性質。董事確認，該等款項將於上市前結付。

截至2022年3月31日止年度期間，應收關聯方賬款人民幣276.3百萬元根據東莞市嘉訊通收購協議以債務承擔方式結清，作為代價的一部分，並確認為合併儲備，詳見本上市文件附錄一會計師報告附註24(c)(iii)。

- (ii) 指應收／(應付)嘉訊通(香港)置業有限公司賬款(即收購東莞市嘉訊通的買方，由何焯輝先生全資擁有)。於2022年3月31日的結餘與東莞市嘉訊通的土地增值稅付款有關，此付款乃超出釐定收購代價時的土地增值稅撥備的金額。根據東莞市嘉訊通的收購協議，有關超出金額人民幣28.6百萬元將退還予本集團。

截至2022年9月30日止六個月期間，東莞市嘉訊通收到超出釐定收購代價時的稅務狀況的企業所得稅退稅人民幣42.9百萬元。根據東莞市嘉訊通的收購協議，有關超出部分由賣方享有。此外，與公司分拆有關的土地增值稅及企業所得稅撥備人民幣11.4百萬元已由東莞市嘉訊通向稅務機關

財務資料

繳納，而根據東莞市嘉訊通的收購協議，此款項應由賣方支付，此款項於2022年9月30日可自賣方收回。該等款項為無抵押、免息、可按要求收回／償還及非貿易性質。董事確認，該等款項將於上市前結付。

(iii) 應收同系附屬公司的賬款為無抵押，免息、可按要求收回／償還及非貿易性質。

董事確認，應收同系附屬公司賬款將於上市前收回。

(iv) 於往績記錄期間，嘉利國際及其同系附屬公司向本集團提供資金，為本集團的營運提供財務支持。應付同系附屬公司賬款為無抵押、免息、可按要求償還及非貿易性質，惟於2020年、2021年及2022年3月31日的以及2022年9月30日結餘人民幣375.1百萬元、人民幣363.6百萬元、零及零被視為分別按3.59%、2.10%、零及零的實際利率計息除外。賬款為非貿易性質。

截至2022年3月31日止年度，應付相關公司賬款人民幣374.4百萬元已資本化為已發行一股份份的代價，有關交易詳情請參閱本上市文件「歷史、重組及企業架構」一節。

董事確認，所有應付相關公司賬款將於上市前結付。

董事確認，所有應收／應付相關公司及關聯公司賬款將於上市前結付。所有與關聯方的結餘均屬非貿易性質。

除本上市文件「持續關連交易」一節所披露者外，上市後概無其他持續關連交易。

貿易及其他應付賬款

我們的貿易應付賬款主要為有發票的採購，而其他應付賬款及應計費用主要包括應計建築成本、應付貸款利息及其他應付開支。

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付賬款	—	2,320	901	914
其他應付賬款及應計費用	82,904	43,895	164,071	80,628
	<u>82,904</u>	<u>46,215</u>	<u>164,972</u>	<u>81,542</u>

於2020年、2021年、2022年3月31日及2022年9月30日的所有其他應付賬款預期於一年內結付。

財務資料

報告期末的貿易應付賬款基於發票日期的賬齡分析如下：

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
6個月以內	—	2,320	883	13
6至12個月	—	—	—	883
超過12個月	—	—	18	18
	<u>—</u>	<u>2,320</u>	<u>901</u>	<u>914</u>

於最後實際可行日期，我們於2022年9月30日的貿易應付賬款的約人民幣854,000元或93.5%於其後結清。

租賃負債

於2022年3月31日及2022年9月30日，我們已簽訂運營中使用的展覽中心租賃合約。該租約的租期為五年。於2022年3月31日及2022年9月30日，租賃負債的賬面值分別為人民幣2.4百萬元及人民幣2.2百萬元。

合約負債

我們的合約負債包括本集團於客戶簽署銷售合約時向其收取的款項。該等預收賬款會確認為合約負債，直至物業竣工及獲我們的客戶接納或根據銷售合約被視為獲接納(以較早者為準)，即已竣工物業的控制權轉移至我們的客戶導致確認相應收入的時間點。所有合約負債預期將於一年內確認為收入。我們的合約負債由於2020年3月31日的人民幣176.0百萬元增加至於2021年3月31日的人民幣359.2百萬元及進一步增加至於2022年3月31日的人民幣407.2百萬元，與我們的物業發展活動擴張一致。我們的合約負債由於2022年3月31日的人民幣407.2百萬元減少至於2022年9月30日的人民幣133.5百萬元，主要由於交付物業發展項目導致預售所得款項及相應確認收入減少。

財務資料

於最後實際可行日期，約人民幣74.6百萬元(佔於2022年9月30日合約負債55.9%)已於其後確認為收入。

流動資產淨值

於往績記錄期間，我們主要透過經營所得現金流量、銀行及其他借貸以及應付同系附屬公司款項撥付我們的營運資金需求。

下表載列於所示日期我們的流動資產淨值明細。

	於3月31日			於9月30日	於1月31日
	2020年	2021年	2022年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產					
存貨及其他合約成本	786,571	953,559	1,029,885	914,399	910,824
預付款項、按金及其他應收賬款....	39,159	52,333	86,599	97,468	104,232
應收關聯公司賬款.....	489,502	576,305	35,819	6,074	11,243
預付稅項	198	4	247	—	—
已抵押存款	50,000	—	68,731	21,931	—
現金及銀行存款及受限制存款.....	220,635	446,860	524,099	369,644	264,195
流動資產總值	1,586,065	2,029,061	1,745,380	1,409,516	1,290,494
流動負債					
銀行借貸	25,157	85,747	236,479	146,698	—
貿易及其他應付賬款	82,904	46,215	164,972	81,542	68,441
租賃負債	—	—	514	500	500
合約負債	176,037	359,239	407,227	133,461	126,369
應付相關公司賬款.....	466,536	543,328	—	30,155	23,382
應付即期稅項.....	271,842	432,688	396,056	375,612	419,428
流動負債總額	1,022,476	1,467,217	1,205,248	767,968	638,120
流動資產淨值	563,589	561,844	540,132	641,548	652,374

我們的流動資產淨值於往績記錄期間普遍減少，主要由於合約負債及貿易及其他應付賬款持續上升，與我們的物業發展活動擴張一致，部分被我們加速業務擴張使存貨及其他合約成本增加所抵銷。

財務資料

我們的流動資產淨值由於2022年3月31日的人民幣540.1百萬元增加至於2022年9月30日的人民幣641.5百萬元，主要由於銀行借貸及合約負債減少，部分被現金及銀行存款及受限制存款及抵押存款所抵銷。

我們的流動資產淨值由於2020年9月30日的人民幣641.5百萬元增加至於2023年1月31日的人民幣652.4百萬元，主要由於銀行借款減少。

流動資金及資本資源

現金流量

我們的業務為資本密集型，我們的現金主要用於支付土地收購、建築成本、員工成本、各種經營開支及資本開支等，並通過主要來自於我們的業務、銀行借貸及應付同系附屬公司款項的所得現金組合進行融資。完成分拆及上市後，我們擬繼續透過經營活動所得現金流量淨額為我們的現金需求提供資金。

下表概述我們於往績記錄期間的現金流量表：

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)
經營活動所得現金.....	86,454	285,634	919,503	319,621	50,759
已付所得稅.....	(84,202)	(105,719)	(436,115)	(42,792)	(191,133)
已退回所得稅.....	—	—	—	—	80,015
經營活動所得／(所用)現金淨額....	2,252	179,915	483,388	276,829	(60,359)
投資活動所得現金淨額.....	96,414	8,687	11,181	5,666	2,798
融資活動(所用)／所得現金淨額....	(27,364)	38,933	(417,363)	19,594	(99,418)

財務資料

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
現金及現金等價物增加／(減少)....	71,302	227,535	77,206	302,089	(156,979)
年／期初現金及現金等價物.....	148,156	220,635	446,860	446,860	524,099
外幣匯率變動的影響	1,177	(1,310)	33	(30)	2,524
年／期末現金及現金等價物.....	220,635	446,860	524,099	748,919	369,644

經營活動所得／(所用)現金淨額

我們經營活動所得現金的主要來源為我們自銷售物業(包括預售開發中物業)的所得款項。我們經營活動的現金主要用於我們就物業開發活動支付的款項，包括土地使用權成本以及建築及勞工成本。

截至2022年9月30日止六個月，我們的經營活動所用現金淨額為人民幣60.4百萬元，乃由於已付所得稅人民幣191.1百萬元被經營所得現金人民幣50.8百萬元及已退回所得稅人民幣80.0百萬元所抵銷。經營所得現金淨額乃主要由於除稅前溢利人民幣331.1百萬元及存貨及其他合約成本減少人民幣96.7百萬元，被主要由於交付物業發展項目導致預售所得款項及相應確認收入減少以致合約負債減少人民幣273.8百萬元及貿易及其他應付賬款減少人民幣59.9百萬元以及應收關聯公司賬款增加人民幣32.7百萬元所抵銷。

我們擬通過以下方式改善我們的經營活動現金流：(i)通過加強營銷力度及加強向客戶收取款項，改善我們的物業銷售現金流；及(ii)通過優化土地收購成本及建築費用的還款時間表以配合我們的物業銷售收款時間表及我們的銷售及營銷計劃，謹慎監控與開發及建設時間表相關的現金流出。此外，我們將根據與外部融資機會相關的現金流入製定我們的開發和建設時間表、物業銷售和土地收購計劃，從而密切監控我們的現金流出。

財務資料

截至2022年3月31日止年度，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣483.4百萬元，乃由於經營所得現金人民幣919.5百萬元被已付所得稅人民幣436.1百萬元所抵銷。經營活動所得現金淨額主要由於除稅前溢利人民幣558.2百萬元、應收關聯公司款項減少人民幣293.7百萬元及貿易及其他應付賬款增加人民幣102.2百萬元所致。

截至2021年3月31日止年度，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣179.9百萬元，乃由於經營所得現金人民幣285.6百萬元被已付所得稅人民幣105.7百萬元所抵銷。經營活動所得現金淨額主要由於除稅前溢利人民幣390.0百萬元及合約負債增加人民幣182.9百萬元，被應收關聯公司款項增加人民幣86.9百萬元以及存貨及其他合約成本增加人民幣127.3百萬元所抵銷。

截至2020年3月31日止年度，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣2.3百萬元，乃由於經營活動所得現金人民幣86.5百萬元被已付所得稅人民幣84.2百萬元所抵銷。經營活動所得現金淨額主要由於除稅前溢利人民幣314.3百萬元及合約負債增加人民幣93.2百萬元，被應收關聯公司款項增加人民幣210.9百萬元以及存貨及其他合約成本增加人民幣124.5百萬元所抵銷。

投資活動(所用)／所得現金淨額

投資活動所得現金淨額主要與已收利息及贖回存款所得款項有關的現金流量入有關。投資活動所用現金淨額主要與購買物業、廠房及設備、添置投資物業及存放存款有關的現金流出有關。

截至2022年9月30日止六個月，我們的投資活動所得現金淨額為人民幣2.8百萬元，主要由於已收利息人民幣3.5百萬元。

截至2022年3月31日止年度，我們來自投資活動所得現金淨額為人民幣11.2百萬元，主要由於所得利息人民幣12.8百萬元。

截至2021年3月31日止年度，我們的投資活動所得現金淨額為人民幣8.7百萬元，主要由於已收利息人民幣9.2百萬元以及存放及贖回人民幣125.0百萬元存款所致。

截至2020年3月31日止年度，我們的投資活動所得現金淨額為人民幣96.4百萬元，主要為已收利息人民幣7.2百萬元及贖回存款所得款項人民幣190.0百萬元，被存放存款人民幣100.0百萬元所抵銷。

財務資料

融資活動(所用)／所得現金淨額

融資活動所得現金主要與新增銀行借貸所得款項及應付同系附屬公司款項增加有關。融資活動所用現金主要與償還銀行借貸、已付利息及已付分派有關。

截至2022年9月30日止六個月，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣99.4百萬元，主要歸因於償還銀行借貸人民幣102.2百萬元及已付分派人民幣65.0百萬元，部分已抵押存款減少人民幣46.8百萬元及應付關聯方款項增加人民幣27.3百萬元所抵銷。

截至2022年3月31日止年度，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣417.4百萬元，主要由於償還銀行借款人民幣139.6百萬元及應付同系附屬公司款項減少人民幣162.5百萬元及已抵押存款增加人民幣68.7百萬元所致。

於截至2021年3月31日止年度，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣38.9百萬元，主要由於已抵押存款減少人民幣50.0百萬元及應付同系附屬公司款項增加人民幣25.5百萬元，部分被已付分派人民幣20.0百萬元及已付利息人民幣19.5百萬元所抵銷。

於截至2020年3月31日止年度，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣27.4百萬元，主要由於償還銀行借貸人民幣212.8百萬元，已抵押存款增加人民幣50.0百萬元，部分被新增銀行借款人民幣188.0百萬元所得款項及應付同系附屬公司款項增加人民幣80.7百萬元所抵銷。

營運資金

土地收購及建設等物業發展需要巨額資本開支。於往績記錄期間，我們主要透過物業預售及出售所得款項及銀行借貸為增長提供資金。融資的可得性及成本受限於諸多因素，如中國政府對借貸施行的措施或機制。我們預計將繼續以營運所得現金及外部融資為業務提供資金。

財務資料

經考慮本集團可獲得的財務資源，包括手頭現金及經營現金流量，在並無不可預測的情況下，董事確認，我們具備充足營運資金以應付自本上市文件日期起計未來至少12個月的現時所需。

資本開支

本集團的資本支出主要包括我們在營運中購買物業、廠房及設備的支出。截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度及截至2022年9月30日止六個月，本集團分別產生資本支出人民幣0.7百萬元、人民幣0.2百萬元、人民幣1.6百萬元及人民幣0.7百萬元。於2022年10月1日至最後實際可行日期期間，我們並無作出任何重大資本支出。

我們認為，此等資金來源足以為我們未來12個月的合約承擔及資本支出需要提供資金。

承擔及或然負債／財務擔保

我們的資本承擔及或然負債／財務擔保如下：

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約.....	<u>301,369</u>	<u>115,173</u>	<u>13,366</u>	<u>80,506</u>

我們於往績記錄期間各報告期末的物業發展支出承擔指根據物業發展項目施工進度產生的承擔。董事認為，我們能以物業出售及預售所得款項、銀行借貸及內部資源支付物業發展支出承擔。

財務資料

本集團有以下不可撤銷經營租賃之未來未折現租賃付款：

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內.....	<u>64</u>	<u>64</u>	<u>64</u>	<u>64</u>

或然負債／財務擔保

於2020年、2021年、2022年3月31日及2022年9月30日，我們已向銀行發出擔保，為若干物業買家的按揭安排作抵押。於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日，向銀行發出的未償還擔保金額分別為人民幣521.9百萬元、人民幣421.6百萬元、人民幣695.8百萬元及人民幣512.5百萬元，該等擔保將在與物業買家完成辦理有關該等物業的法定業權轉讓手續後解除。

董事認為，由於在該等物業買家違約付款的情況下，銀行有權出售相關物業並從銷售所得款項中收回未償還貸款餘額，故本集團不會因該等擔保而蒙受損失。

於往績記錄期間，我們已提供擔保，作為相關公司借貸的抵押，該等擔保將於上市後解除。於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日，授予相關公司的銀行融資總額分別為人民幣423.4百萬元、人民幣558.8百萬元、人民幣571.7百萬元及人民幣550.7百萬元。於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日，相關公司未償還銀行借貸分別為人民幣211.4百萬元、人民幣222.2百萬元、人民幣349.6百萬元及人民幣321.6百萬元。董事認為本集團不可能因有關擔保而遭索償。

財務資料

債務

於2020年、2021年及2022年3月31日、2022年9月30日及2023年1月31日，我們的借貸總額(包括計息銀行借貸、應付相關公司賬款及租賃負債)分別為人民幣848.9百萬元、人民幣913.8百萬元、人民幣238.9百萬元、人民幣179.0百萬元及人民幣25.4百萬元。

下表載列於所示日期我們的債務：

	於3月31日			於9月30日	於1月31日
	2020年	2021年	2022年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非即期					
銀行借貸—有抵押及有擔保...	357,213	284,703	—	—	—
租賃負債.....	—	—	1,859	1,670	1,531
即期					
銀行借貸—有抵押及有擔保...	25,157	85,747	236,479	146,698	—
應付關連公司賬款.....	466,536	543,328	—	30,155	23,382
租賃負債.....	—	—	514	500	500
總計.....	848,906	913,778	238,852	179,023	25,413

於2020年、2021年及2022年3月31日、2022年9月30日及2023年1月31日，我們的銀行借貸須予償還情況如下。

	於3月31日			於9月30日	於1月31日
	2020年	2021年	2022年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
須於一年內償還並分類為流動負債 的銀行借貸部分.....	25,157	85,747	236,479	146,698	—

財務資料

	於3月31日			於9月30日	於1月31日
	2020年	2021年	2022年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
須於一年後償還並分類為非流動負債的銀行借貸部分					
— 一年後但兩年內	83,029	284,703	—	—	—
— 兩年後但五年內	274,184	—	—	—	—
	357,213	284,703	—	—	—
銀行借貸總額	382,370	370,450	236,479	146,698	—

本集團的銀行借貸由本集團若干附屬公司擔保及以本集團的若干資產作抵押。截至2023年1月31日(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，我們沒有任何未償還銀行借貸由我們若干附屬公司擔保及本集團若干資產作抵押。

於2020年、2021年、2022年3月31日及2022年9月30日，本集團的部分銀行融資需遵守契據。倘本集團違反契據，所提取的融資將須按要求償還。本集團定期監察我們對這些契據的遵守情況。於2020年、2021年、2022年3月31日及2022年9月30日，我們均未違反與提取融資有關的契據。本集團的銀行融資須受在我們相關指定託管賬戶中維持最低存款餘額的限制性條款所約束。於往績記錄期間，本集團並無違反有關銀行要求維持最低存款結餘的限制性契據。

此外，本集團的銀行融資屬項目貸款性質且各項目貸款需遵守與該項目有關的限制性契據，包括但不限於(i) 將本集團的土地使用權或其他資產抵押予有關銀行；(ii) 滿足項目最低整體樓面總面積等要求；及(iii)維持足夠的保險保障。於往績記錄期間，我們並無受有關銀行的任何貸款召回或提前還款的要求，本集團並無重大違反任何限制性契據。

財務資料

於往績記錄期間，我們並無任何延遲或拖欠償還銀行借貸，亦無在按我們可接納的商業條款取得銀行融資方面遇到任何困難。截至本上市文件日期，我們並無任何重大外部債務融資計劃。

於2023年1月31日(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，我們沒有任何未償還銀行借貸。

除集團內公司間負債外，本集團截至最後實際可行日期並無未償還的任何已發行及發行在外或已同意將發行的任何借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔、擔保、重大契據或其他重大或然負債。

資產負債表外安排

截至最後實際可行日期，除上文所披露者外，我們並未訂立任何保證第三方或關聯方付款義務的資產負債表外交易。

主要財務比率

下表載列於及截至所示年度/期間的主要財務比率：

	於3月31日／截至該日止年度			於9月30日／ 截至該日止 六個月
	2020年	2021年	2022年	2022年
毛利率 ⁽¹⁾	72.4%	72.7%	75.7%	74.9%
純利率 ⁽²⁾	26.8%	27.2%	31.4%	30.3%
股本回報率 ⁽³⁾	39.9%	37.3%	32.5%	不適用
總資產回報率 ⁽⁴⁾	7.5%	7.3%	12.3%	不適用
流動比率 ⁽⁵⁾	1.6	1.4	1.4	1.8
資本負債比率 ⁽⁶⁾	1.2	0.9	0.3	0.2
淨資產負債比率 ⁽⁷⁾	34.6%	現金淨額	現金淨額	現金淨額

附註：

(1) 毛利率按年／期內毛利除以各年度／期間收入再乘以100%計算。

財務資料

- (2) 純利率按年／期內溢利除以各年度／期間收入再乘以100%計算。
- (3) 股本回報率按年／期內溢利除以各年末總股本再乘以100%計算。
- (4) 總資產回報率按年內溢利除以各年末總資產再乘以100%計算。
- (5) 流動比率按各日期結束時的流動資產除以流動負債計算。
- (6) 資本負債比率按於各日期結束時的銀行借貸及租賃負債總額除以權益總額計算。
- (7) 淨資產負債比率按於有關日期末的銀行借貸及租賃負債總額減現金及銀行存款及已抵押存款除以權益總額再乘以100%計算。

毛利率

我們的毛利率由截至2022年3月31日止年度的75.7%輕微減少至截至2022年9月30日止六個月的74.9%，主要是由於羅浮公館的毛利率較低所致。

我們的毛利率由截至2021年3月31日止年度的72.7%增加至截至2022年3月31日止年度的75.7%，主要是由於嘉輝豪庭第四期及第五期的平均售價及毛利率較高所致。

我們截至2020年3月31日止年度及截至2021年3月31日止年度的毛利率保持穩定，分別為72.4%及72.7%。

純利率

我們截至2022年3月31日止年度及截至2022年9月30日止六個月的純利率保持穩定，分別為31.4%及30.3%。

我們的純利率由截至2021年3月31日止年度的27.2%增加至截至2022年3月31日止年度的31.4%，主要是由於嘉輝豪庭第四期及第五期的平均售價及毛利率較高所致。

財務資料

我們的純利率由截至2020年3月31日止年度的26.8%增加至截至2021年3月31日止年度的27.2%。

股本回報率

截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度，我們的股本回報率分別為39.9%、37.3%及32.5%。截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度，我們繼續錄得年內溢利增加，加上由於我們的權益基礎偏小，我們的權益總額因而以較大幅度增加，導致股本回報率繼續下降。

總資產回報率

截至2020年及2021年3月31日止年度，我們的總資產回報率維持相對穩定，分別為7.5%及7.3%。我們截至2022年3月31日止年度的總資產回報率增加至12.3%，主要是由於我們截至2022年3月31日止年度的利潤增加所致。

流動比率

於2020年、2021年、2022年3月31日及2022年9月30日，我們的流動比率維持相對穩定，分別為1.6倍、1.4倍、1.4倍、及1.8倍。

資產負債比率

於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日，我們的資產負債比率分別為1.2倍、0.9倍、0.3倍及0.2倍。我們資產負債比率的下降通常與銀行及其他借款的逐步減少對應，加上年／期內溢利導致股權總額增加的影響。

淨資產負債比率

於2020年3月31日，我們的淨資產負債比率為34.6%。於2021年3月31日、2022年3月31日及2022年9月30日，我們分別擁有淨現金。我們的淨資產負債率的減少通常與銀行及其他借款減少及預售所得款項增加相對應，加上年／期內溢利導致我們總權益增加的影響。

建議三條紅線政策

於2020年8月舉行的公眾論壇上，住房和城鄉建設部、中國人民銀行及若干物業發展商共同討論中國房地產行業的長期監管機制，表明規管中國物業發展商外部融資的建議新標準、法規或規則如下。

新建議準則(亦稱為「三條紅線」)規定三個備考比率，包括：(a)剔除合約負債後的資產負債比率不得超過70.0%；(b)淨資產負債比率不得超過100%；及(c)非受限制現金短債比率不得低於1.0。未能遵守全部三條紅線的物業發展商須承諾於2023年6月30日前實現去槓桿目標。新建議準則進一步規定(i)符合全部三條紅線的物業發展商，其計息負債的規模可每年增加少於15%；(ii)符合三條紅線中其中兩條的物業發展商，其計息負債的規模可每年增加少於10%；(iii)符合三條紅線中其中一條的物業發展商，其計息負債的規模可每年增加少於5%；及(iv)就未能符合三條紅線中任何一條的物業發展商，其計息負債的規模不得增加。

於2022年9月30日，我們的(1)剔除合約負債後的資產負債比率(按總負債減合約負債除以總資產減合約負債計算)為45.6%，低於70.0%的上限比率；(2)淨資產負債比率(按總銀行借貸及租賃負債減現金及銀行結餘除以年末總權益再乘以100%計算)並不適用，因為我們持有淨現金；及(3)非受限制現金短債比率(按非受限制現金及現金等價物除以短債借貸計算)為2.7，高於1.0的最低要求。

有關市場風險的定量及定性披露

我們承受市場利率及價格變動引起的市場風險，如利率、信貸及流動資金風險。

財務資料

利率風險

本集團的利率風險主要來自按浮息發出的銀行借貸，令本集團承擔現金流量利率風險。本集團並無使用金融衍生工具對沖利率風險。本集團受管理層監察的利率組合載於下文(i)。

(i) 利率組合

下表詳述本集團於各期末的銀行借貸的利率組合及應付被視為擁有權益的同系附屬公司賬款：

	於3月31日						於9月30日	
	2020年		2021年		2022年		2022年	
	實際利率	人民幣千元	實際利率	人民幣千元	實際利率	人民幣千元	實際利率	人民幣千元
以浮動利率借貸：								
銀行借貸	5.86%	382,370	5.13%	370,450	5.08%	236,479	6.06%	146,698
應付同系附屬公司								
賬款	3.59%	<u>375,124</u>	2.10%	<u>363,606</u>	—	<u>—</u>	—	<u>—</u>
		<u>757,494</u>		<u>734,056</u>		<u>236,479</u>		<u>146,698</u>

(ii) 敏感度分析

於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日，估計利率普遍上升／下跌50個基點而所有其他變動因素維持不變，本集團除稅後溢利及保留盈利將分別減少／增加約人民幣3.1百萬元、人民幣3.0百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣0.6百萬元。

至於本集團於報告期末持有的浮息銀行借貸產生的現金流量利率風險淨額，其對本集團除稅後溢利及保留盈利的影響估計為有關利率變動對利息開支的年化影響。分析基準與往績記錄期間所採用者相同。

財務資料

上述敏感度分析假設利率變動已於報告期末發生，並已應用於所有浮息銀行及其他借貸，惟並無計及利息資本化的影響。

外幣風險

本集團主要在中國經營，大部分業務交易、資產及負債以人民幣及港元為單位。外幣風險來自非以本實體功能貨幣為單位的商業交易、已確認的資產及負債及於海外營運的投資淨額。管理層認為本集團主要面臨與美元相關的外匯風險。管理層將持續監控外匯風險，並會採取措施盡量減低外幣換算風險。人民幣對外幣的兌換率受制於中國政府所頒佈的外匯管制條例及規則。

下表詳列本集團以相關實體功能貨幣以外其他貨幣為單位的貨幣性資產的貨幣組合。為列賬用途，此組合的金額以報告期末即期匯率兌換，並以人民幣列示：

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以美元計值的現金				
及銀行存款	<u>3,049</u>	<u>94</u>	<u>65</u>	<u>69</u>

上市規則規定的披露

董事確認截至最後實際可行日期，並無發生需要根據上市規則第13.13至13.19條規定進行披露的情況。

上市開支

截至2020年3月31日止年度，我們並無就上市產生任何上市開支。截至2021年及2022年3月31日止年度及截至2022年9月30日止六個月，我們產生約人民幣7.0百萬元、人民幣8.2百萬元及人民幣3.4百萬元的上市開支。預期約人民幣11.7百萬元的上市開支將於往續記錄期間後確認並自我們的綜合損益表中扣除。本次上市的上市開支總額預計為人民幣30.3百萬元，當中(i)由於是以介紹方式上市，因此將不會涉及包銷相關開支(包括但不限於佣金及費用)，(ii)非包銷相關的開支為人民幣30.3百萬元，其中會計師費用及開支為人民幣5.6百萬元，法律顧問費用及開支為人民幣12.4百萬元，其他費用及開支為人民幣12.3百萬元。

股息政策

收購東莞市嘉訊通(於2022年2月21日獲嘉利國際股東批准)前，本公司已分別於截至2020年及2021年3月31日止年度向何焯輝先生分派及支付人民幣10.0百萬元及人民幣20.0百萬元。截至2021年3月31日止年度，已宣派股息約人民幣61.6百萬元，並已於2022年3月8日資本化作為貸款資本化一部分。該股息由嘉輝塑膠及廣興已向Karrie International BVI(為嘉利國際附屬公司的直接控股公司，於重組完成後將不屬於本集團)宣派。於截至2022年9月30日止六個月期間，本公司向嘉利國際宣派及支付中期股息人民幣65.0百萬元。我們日後可能會於考慮多項因素後宣派股息。任何股息宣派視乎我們的經營業績、營運資金及現金狀況、未來業務及盈利、資本需求、合約限制(如有)，以及董事可能認為相關的任何其他因素而定。此外，宣派及派付股息以及股息金額受下列各項的條文所限：(i)組織章程細則，其規定任何末期股息須由股東於股東大會上批准；及(ii)開曼群島公司法，其規定股息可自股份溢價賬的進賬款項派付，惟緊隨派付股息後，本公司須有能力於日常業務過程中支付到期債務。日後宣派及派付任何股息將由董事酌情決定，而且或需股東批准。根據中國適用法律，我們各間中國附屬公司就收回累計虧損及向法定儲備作出分配而作出分配或撥備後，方可分派除稅後溢利。

財務資料

可供分派儲備

本公司於2020年9月2日註冊成立，為一間投資控股公司。於2022年9月30日，我們的可供分派予股東的儲備為人民幣390.2百萬元。

物業權益和物業估值

於2022年12月31日，戴德梁行對我們的物業估值為人民幣2,928.6百萬元。物業估值詳情載於本上市文件附錄三。

根據上市規則第5.07條的規定披露本上市文件附錄一會計師報告所載我們物業於2022年9月30日的賬面淨值與本上市文件附錄三物業估值報告所載物業估值報告所述我們物業於2022年12月31日的公平值的對賬載列如下。

	(人民幣百萬元)
物業於2022年9月30日的賬面淨值	1,076.3
加：2022年10月1日至2022年12月31日期間的在建工程(未經審核)	22.7
加：新收購項目需支付的土地成本(未經審核)	77.6
減：2022年10月1日至2022年12月31日期間持作出售已竣工物業銷售 (未經審核)	18.6
物業於2022年12月31日的賬面淨值(未經審核)	1,158.0
淨估值盈餘	1,770.6
本上市文件附錄三物業估值報告所載物業於2022年12月31日的市值	<u>2,928.6</u>

財務資料

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值表

以下未經審核備考經調整綜合有形資產淨值表乃根據上市規則第4.29條編製，僅供說明用途，載於下文以說明上市對於2022年9月30日本公司擁有人應佔我們綜合有形資產淨值的影響，猶如上市已於2022年9月30日進行。以下未經審核備考報表因其假設性質使然，未必能真實反映我們於2022年9月30日或上市後任何未來日期的綜合有形資產淨值。

	於2022年 9月30日			本公司權益股 東應佔未經審 核備考經調整 綜合有形資產 淨值		
本公司權益股 東應佔綜合有 形資產淨值 ⁽¹⁾	估計上市 開支 ⁽²⁾	由嘉利國際 支付的股份 認購 ⁽³⁾	本公司權益股 東應佔 未經審核備考經調整 綜合有形資產 淨值	本公司權益股東應佔 未經審核備考經調整每股 綜合有形資產淨值 ⁽⁴⁾⁽⁵⁾		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	港元
根據上市前已發行 505,327,300股股份計算..	<u>784,697</u>	<u>(11,726)</u>	<u>4,594</u>	<u>777,565</u>	<u>1.54</u>	<u>1.76</u>

附註：

- (1) 於2022年9月30日本公司權益股東應佔綜合有形資產淨值乃根據會計師報告(其全文載於本上市文件附錄一)所示截至該日本公司權益股東應佔綜合權益總額人民幣784.7百萬元計算。
- (2) 估計上市開支主要包括本集團於2022年9月30日後將產生的應付獨家保薦人、本公司及獨家保薦人的法律顧問、申報會計師的專業費用及其他有關上市的開支。截至2021年3月31日止年度、截至2022年3月31日止年度及截至2022年9月30日止六個月，本公司產生的上市開支分別為人民幣7.0百萬元、人民幣8.2百萬元及人民幣3.4百萬元。

財務資料

- (3) 為促進嘉利國際的以實物方式分派及本公司上市，嘉利國際將認購數目相等於分派記錄日期時已發行的嘉利國際股份數目25%的新股份，預計為505,327,270股，總認購價為5,053,000港元(相當於人民幣4,594,000元)，將由嘉利國際以現金向本公司支付。
- (4) 本公司權益股東應佔未經審核備考經調整每股綜合有形資產淨值金額乃經作出上述調整後，及基於上市前合共已發行505,327,300股股份計算得出，但未計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份，或本公司根據發行授權及購回授權可能配發及發行或購回的任何股份，或因行使嘉利國際購股權而可能配發及發行的任何嘉利國際股份。
- (5) 本公司權益股東應佔未經審核備考經調整每股綜合有形資產淨值金額乃按人民幣1.00元兌1.4港元的匯率兌換為港元。有關換算並不表示任何人民幣金額已經或應已或可以按該匯率換算為港元，反之亦然。
- (6) 本集團於2022年9月30日位於中國的物業權益已由戴德梁行進行估值。估值詳情載於本上市文件附錄三。上述未經審核備考經調整綜合有形資產淨值表未計及本集團於2022年9月30日的物業權益重估產生的盈餘。本集團持作開發及持作出售物業於2022年9月30日的重估盈餘並未在本集團於2022年9月30日的歷史財務資料中入賬，及由於本集團的存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬，故將不會於本集團未來期間的綜合財務報表中記錄。本集團於2022年9月30日持作投資物業的重估盈餘已計入本集團於2022年9月30日的歷史財務資料，原因為本集團的投資物業以公平值列賬。倘本集團的物業按估值列賬，則未來期間的溢利將不再扣除年度折舊。
- (7) 未經審核備考綜合有形資產淨值未作任何調整，以反映本集團於2022年9月30日後訂立的任何貿易業績或其他交易。

近期發展及無重大不利變動

董事確認，於本上市文件日期，我們的財務狀況自2022年9月30日以來並無重大不利變動，且自2022年9月30日以來並無發生任何事件對我們在本上市文件附錄一會計師報告中所載的綜合財務報表所示的資料產生重大影響。