

---

## 概 要

---

本概要旨在向閣下提供本上市文件所載資料的概覽。由於本節為概要，故並未包括對閣下而言可能重要的一切資料。務請閣下閱讀整份上市文件，包括構成本上市文件組成部分的附錄。

### 概覽

我們的上市構成從嘉利國際進行分拆。嘉利國際為根基穩固的公司，已於主板上市逾25年。於分拆完成前，嘉利國際主要從事(i)五金塑膠業務；(ii)電子製造業務；及(iii)房地產業務。

我們為一家精品住宅物業發展商，主要在東莞、惠州及佛山迅速發展的住宅市場(如東莞及惠州)開發及銷售住宅物業。於估值日期，我們手上有七個物業發展項目，包括五個已完成項目(指各期嘉輝豪庭及羅浮公館)、一個持作未來發展項目及一個持作投資項目。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%的土地為通過公開招標、拍賣或掛牌出售獲得，而我們約35.9%的土地通過收購重建用地並轉為住宅開發用地獲得。

### 我們的業務

本集團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／土地改造、地盤規劃、土地的整理及改善，以及住宅的設計、建設及營銷。我們在物業建築的大部分範疇使用承包商，而我們以相對較少的內部勞動力來監察項目發展。我們主要通過獨立房地產代理銷售我們的住宅。

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)整體樓面總面積131,472平方米持作未來發展。

## 概 要

下表載列於往績記錄期間的土地儲備變動情況：

	已竣工可售 總樓面面積	發展中 總樓面面積	作未來發展的 規劃總樓面 面積	土地儲備 總額
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)
<b>於2020年3月31日</b> <sup>(附註1)</sup> .....	<b>25,771</b>	<b>221,764</b>	—	<b>247,535</b>
由發展中總樓面面積轉移至				
已竣工可售總樓面面積 .....	76,498	(76,498)	—	—
已交付總樓面面積 .....	(23,464)	—	—	(23,464)
<b>於2021年3月31日</b> .....	<b>78,805</b>	<b>145,266</b>	—	<b>224,071</b>
由發展中總樓面面積轉移至				
已竣工可售總樓面面積 .....	100,195	(100,195)	—	—
已交付總樓面面積 .....	(28,053)	—	—	(28,053)
<b>於2022年3月31日</b> .....	<b>150,947</b>	<b>45,071</b>	—	<b>196,018</b>
新收購土地 .....	—	—	131,472	131,472
重新測量面積 <sup>(附註2)</sup> .....	(1,700)	(50)	—	(1,750)
非銷售面積 .....	—	(2,369)	—	(2,369)
由可銷售總樓面面積重新劃分				
為不可銷售總樓面面積 <sup>(附註3)</sup> ..	(37,845)	(5,298)	—	(43,143)
由發展中總樓面面積轉移至				
已竣工可售總樓面面積 .....	37,354	(37,354)	—	—
已交付總樓面面積 .....	(17,671)	—	—	(17,671)
四捨五入差異 .....	(2)	—	—	(2)
<b>於2022年9月30日</b> .....	<b>131,083</b>	—	<b>131,472</b>	<b>262,555</b>

附註：

1. 假設於2020年3月31日嘉輝豪庭第三期由我們全資擁有。
2. 重新測量面積指對單位或公共區域總樓面面積的微小測量差異進行校正。工程竣工時，本集團聘請獨立測量師重新測量物業的總樓面面積屬常見。

## 概 要

3. 建築竣工前，建築工程施工許可證所列的地庫總面積乃用作釐定停車場的可銷售總樓面面積的基準。建築竣工後，本集團委聘的獨立測量師出具計量報告，以計量不構成可銷售總樓面面積一部分的停車位及公共區域(如通道)的實際總樓面面積。因此，公共區域的實際總樓面面積由可銷售總樓面面積重新分類為不可銷售總樓面面積。於最後實際可行日期，嘉輝豪庭及羅浮公館的所有停車場尚未推出銷售。

下表載列於估值日期我們的物業發展項目的詳情：

	已竣工可售	未來發展規劃	佔總土地		項目性質	徵地方式
	總樓面面積	總樓面面積	總土地儲備	儲備的百分比		
	(平方米)	(平方米)	(平方米)			
<b>已竣工項目</b>						
東莞 .....	<b>93,012</b>	—	<b>93,012</b>	<b>35.9%</b>	城市更新項目	徵收重建用地
東莞嘉輝豪庭第四期 .....	29,996	—	29,996	11.5%		並轉為住宅開
東莞嘉輝豪庭第五期 .....	60,142	—	60,142	23.2%		發用地
東莞嘉輝豪庭第三期 .....	2,417	—	2,417	1.0%		
東莞嘉輝豪庭第一期未售3單元 .....	457	—	457	0.2%		
惠州 .....	<b>35,148</b>	—	<b>35,148</b>	<b>13.5%</b>	新開發	公開招標
惠州羅浮公館 .....	35,148	—	35,148	13.5%		
<b>持作未來發展物業</b>						
佛山 .....	—	<b>131,472</b>	<b>131,472</b>	<b>50.6%</b>	城市更新項目	公開招標
預留一塊土地作 未來發展 .....	—	131,472	131,472	50.6%		
<b>總計 .....</b>	<b><u>128,160</u></b>	<b><u>131,472</u></b>	<b><u>259,632</u></b>	<b><u>100.0%</u></b>		

## 概 要

持作投資物業	可出租總樓面面積 (平方米)	項目性質	徵地方式
東莞鳳崗鎮工業園.....	55,262	城市更新項目	徵收重建用地並轉為住宅開發用地

### 本集團有關銷售餘下可銷售總樓面面積的策略

下表呈列嘉輝豪庭第三期、第四期及第五期以及羅浮公館餘下未售住宅總樓面面積的預期推出時間表：

項目	預期推出銷售的整體樓面總面積(平方米) (附註)			
	自2022年			
	10月1日起至 2023年3月31日	截至2024年 3月31日止年度	截至2025年 3月31日止年度	截至2026年 3月31日止年度
嘉輝豪庭第三期 .....	不適用	不適用	不適用	不適用
嘉輝豪庭第四期 .....	不適用	不適用	不適用	不適用
嘉輝豪庭第五期 .....	不適用	13,860	6,930	2,311
羅浮公館 .....	不適用	3,443	6,887	3,398

附註：此代表預期於相關年度／期間首次推出市場銷售的住宅總樓面面積(即不包括商業單位及停車位總樓面面積)。

我們於物業獲客戶接納或視作接納時確認收益(以較早者為準)。根據上述餘下未售住宅總樓面面積的預期推出時間表，未來幾年我們的收益可能會減少。我們有關銷售餘下未售可銷售總樓面面積的策略包括與當地房地產代理就管理我們的物業進行緊密合作。我們亦可於線上及線下平台進行相關的營銷活動。我們的營銷策略涉及通過數字渠道進行廣告活動，包括房地產目錄網站及傳統營銷平台(如戶外廣告)。我們可能不時根據市場氣氛而調整銷售及營銷策略。我們亦與現有客戶保持緊密溝通，並可能不時於銷售中心舉辦活動。有關詳情，請參閱本上市文件「業務—土地儲備及物業組合—本集團有關銷售餘下可銷售總樓面面積的策略」一節。

### 我們的競爭優勢

董事相信，本集團的以下競爭優勢為我們迄今為止的成功作出貢獻，並將繼續促進我們的擴張：

- 我們為一間精品住宅物業發展商，我們的物業開發項目戰略性位處我們認為有增長潛力的東莞、惠州及佛山
- 我們專注於開發高質量及以客戶為導向的產品，以確保其符合市場趨勢並對客戶有吸引力
- 配合中國政府的城市更新政策的發展
- 我們已建立一個有利於及時及符合成本效益地開發優質物業開發項目的運作系統
- 由積極進取的專業員工支持的經驗豐富管理團隊

### 我們的業務策略

我們的業務策略包括以下各項：

- 我們將繼續於大灣區進行擴張並專注於重建用地
- 我們將繼續實施多元化的土地收購策略，以期將財政資源分配予我們認為最有利可圖的機會
- 我們尋求加強成本控制能力並保持物業的質素
- 我們尋求進一步鞏固我們於大灣區的聲譽及認可度
- 我們將繼續吸引、培育及激勵熟練及有才能的人才

### 我們的客戶

於截至2022年3月31日止三個年度及截至2022年9月30日止六個月，我們的五大客戶分別佔相關年度／期間我們收益的約4.2%、4.5%、3.6%及6.7%。於往績記錄期間，我們

---

## 概 要

---

的單一最大客戶分別佔相關年度／期間我們收益的約1.2%、1.3%、0.9%及1.4%。有關詳情，請參閱本上市文件「業務—我們的客戶」一節。

### 我們的供應商

於截至2022年3月31日止三個年度及截至2022年9月30日止六個月，我們的五大供應商(主要包括建築分包商)合計分別佔相關年度／期間我們採購總額的約90.4%、78.9%、69.7%及59.3%。於往績記錄期間，我們的最大供應商分別佔相關年度／期間我們採購總額的約60.4%、58.1%、47.9%及14.3%。由於我們的五大供應商主要為建築承包商，隨著我們的物業發展項目逐步完成，我們對建築服務的需求減少，因此，於往績記錄期間我們對五大供應商的採購總額百分比亦相應減少。有關詳情，請參閱本上市文件「業務—我們的供應商」一節。

### 競爭

中國房地產行業極度分散且競爭激烈。我們為一間於東莞、惠州及佛山營運的精品住宅物業發展商，主要與戰略與本集團類似的國內全國發展商、地區發展商及其他發展商競爭。我們在多方面競爭，包括產品質量、服務質素、價格、財務資源、品牌知名度、收購土地的能力及其他因素。

按合約銷售金額及銷售面積計，我們為2021年中國百強房地產發展商。按合約銷售金額及銷售面積計，我們於2021年在東莞及惠州的市場佔有率不足1%。由於收購土地、品牌聲譽、高資本承擔及緊縮監管限制方面的限制，在百強房地產發展商當中市場佔有率較低的發展商之間競爭相當激烈。由於黃金地段的許多地塊已被市場的其他發展商收購，關鍵城市的新土地供應有限，我們可能難以收購新土地。我們主要透過(i)公開招標、拍賣或掛牌出讓；及(ii)收購重建用地並轉為住宅發展用地，為我們的物業發展項目獲取土地。

為了從其他發展商中脫穎而出，我們可能要借助我們於城市更新項目的專業知識，及我們對當地機關城市更新政策的理解，以及時和具有成本效益的方式收購重建用地或將以前的工業用地轉變為住宅開發用地。我們累積了豐富的當地社區知識，並贏得當地機關的信任，促進了我們的城市更新進程，並使本集團能夠在整個過程中作出明

---

## 概 要

---

智的業務決策。面對激烈的競爭，我們致力改善產品質量、服務質量、項目管理、品牌知名度、獲取土地的能力及其他因素。尤其是，區內大部分具高增長潛力的地方物業市場近年來的競爭日益激烈。越來越多來自中國及海外的物業發展商已進入我們營運或計劃開展運營所在城市的房地產開發市場，導致對可用於開發土地的競爭加劇。

近期中國經濟放緩導致房地產市況低迷，對中國許多城市的物業需求及平均售價造成不利影響。隨著房地產行業近年過度槓桿化，部分規模最大的房地產開發商在面臨流動性資金緊絀的情況下拖欠債務。自2022年下半年起，中國政府已推出一系列涵蓋信貸、稅務及預售監管資金的措施，希望穩定市場信心，促進市場復甦。預計該等支持措施將增強市場信心，促使房地產市場復甦。

### 風險因素要點

我們的業務面臨著風險，包括本上市文件「風險因素」一節所列載風險。我們面臨的若干主要風險包括：

- 我們容易受到中國房地產市場不利變動所影響，尤其是在我們有房地產開發項目的地區和城市
- 我們於往績記錄期間的所有收入均來自於東莞及惠州的業務，該地區房地產市場的任何顯著經濟狀況下滑可能對我們的經營業績、財務狀況及業務前景造成重大不利影響
- 我們的營運受諸多政府政策及法規所規限，尤其是，我們易受中國物業行業相關政策及我們經營所在地區當地政策的不利變動影響
- 我們未來可能或根本無法以商業上可接受的價格獲取適合開發的理想地點的土地儲備
- 我們已經並可能繼續通過城市更新取得土地，由此涉及若干風險及不確定因素

## 概 要

- 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
- 我們物業銷售的時間及物業發展項目的進度可能令我們的經營業績於不同時期有所波動，使我們難以預測未來的財務表現

### 物業估值

根據戴德梁行編製的物業估值報告(載於本上市文件附錄三)，本集團擁有的物業於2022年12月31日的市值約為人民幣2,928.6百萬元。有關詳情，請參閱本上市文件附錄三。

### 主要財務資料摘要

以下為我們截至及於往績記錄期間的綜合財務資料摘要。我們自本上市文件附錄一會計師報告中的綜合財務資料中擷取該摘要。以下摘要應與本上市文件附錄一的綜合財務資料，包括所附附註及本上市文件「財務資料」一節中的資料一併閱讀。我們的綜合財務報表乃根據香港財務報告準則編製。

### 綜合損益及其他全面收入表

	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)
收益	481,778	590,803	775,555	359,868	473,010
收益成本	(132,756)	(161,477)	(188,554)	(88,717)	(118,577)
毛利	349,022	429,326	587,001	271,151	354,433
經營溢利	318,137	381,063	549,415	257,911	329,791
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／期內全面收入總額	104,530	188,849	257,439	121,322	101,023



## 概 要

### 收益

我們的收益由截至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，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。

我們的收益由截至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，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的總樓面面積增加，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。

我們的收益由截至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，主要由於完成及交付嘉輝豪庭四期，加上嘉輝豪庭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。

下表列出各年度／期間各項目的收益、平均售價及已交付總樓面面積的明細：

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年 (經審核)	2021年 (經審核)	2022年 (經審核)	2021年 (未經審核)	2022年 (經審核)
<b>收益(人民幣千元)</b>					
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
<b>總計 .....</b>	<b>481,778</b>	<b>590,803</b>	<b>775,555</b>	<b>359,868</b>	<b>473,010</b>

## 概 要

	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
<b>平均售價(人民幣／平方米)</b> <b>(含增值稅)</b>					
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
<b>已交付總樓面面積</b>					
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
<b>總計</b> .....	<b>19,797</b>	<b>23,464</b>	<b>28,053</b>	<b>13,276</b>	<b>17,671</b>

嘉輝豪庭第三期及第四期截至2022年3月31日止三個年度的平均售價上升主要由於本地市場現行價格及物業的市場需求。嘉輝豪庭第三期於截至2022年9月30日止六個月的平均售價輕微下降主要由於銷售位於東莞較遜地段的單位及當時的市況。

### 銷售開支

我們的銷售開支由截至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，主要由於支付予銷售代理的銷售佣金增加人民幣1.6百萬元及廣告及推廣開支增加人民幣1.8百萬元，以上與銷售嘉輝豪庭第五期及羅浮公館有關。

我們的銷售開支由截至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，主要由於就嘉輝豪庭的第四期及第五期的銷售，我們以較低的銷售佣金率聘請了代理商，支付予銷售代理的銷售佣金減少。該等代理為中國多家專業房地產代理公司指派的代理。我們曾舉辦多

---

## 概 要

---

個銷售會，當中我們委聘專業房地產代理，彼等會指派其員工於銷售會提供協助及進行銷售活動，如帶領潛在客戶到示範單位／住宅單位以及處理銷售合約及客戶查詢。由於該等代理於銷售會的工作量少於其他負責轉介潛在客戶的房地產代理，因此，彼等願意接受較低的銷售佣金率。

我們的銷售開支由截至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略有增加。

### 毛利

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83.3百萬元或30.7%至截至2022年9月30日止六個月的人民幣354.4百萬元，與收益增加一致。

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，與收益增加一致。

我們的毛利由截至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，與收益增加一致。

### 年／期內溢利

我們的期內溢利由截至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，主要由於嘉輝豪庭第五期及羅浮公館開始銷售及交付而推動收益增加。

我們的年內溢利由截至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，乃主要由於開始銷售嘉輝豪庭第五期以及嘉輝豪庭第四期交付的總樓面面積增加，推動收益增加。

我們的年內溢利由截至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，主要由於收益增加，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。

## 概 要

### 按項目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		
	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率
	人民幣	人民幣		人民幣	人民幣		人民幣	人民幣		人民幣	人民幣		人民幣	人民幣	
千元	千元	%	千元	千元	%	千元	千元	%	千元	千元	%	千元	千元	%	
	(未經審核) (未經審核)														
嘉輝豪庭第三期 ....	481,778	349,022	72.4	487,272	352,866	72.4	70,593	52,007	73.7	26,266	19,262	73.3	11,750	8,425	71.7
嘉輝豪庭第四期 ....	—	—	—	103,531	76,460	73.9	530,235	402,193	75.9	333,602	251,889	75.5	112,458	85,821	76.3
嘉輝豪庭第五期 ....	—	—	—	—	—	—	174,727	132,801	76.0	—	—	—	338,692	256,531	75.7
羅浮公館 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10,110	3,656	36.2
<b>總計 .....</b>	<b>481,778</b>	<b>349,022</b>	<b>72.4</b>	<b>590,803</b>	<b>429,326</b>	<b>72.7</b>	<b>775,555</b>	<b>587,001</b>	<b>75.7</b>	<b>359,868</b>	<b>271,151</b>	<b>75.3</b>	<b>473,010</b>	<b>354,433</b>	<b>74.9</b>

我們已開始羅浮公館的銷售，並自2022年9月起確認收益。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，土地收購成本相對較高，而且由於其所在地點及市場定位，其平均售價較低。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。由於城市更新項目涉及較長的發展週期、資本壓力較大、規劃難度較高，亦需於與地方政府及現有住戶進行商討上付出較多，故其土地收購成本通常相對較低。城市更新項目亦可涉及有關籌備工作上的不確定因素，包括清拆工作及安置受影響家庭。整體而言，城市更新項目一般包括權利人自改模式、政府主導模式以及已被相關政策淘汰的村企合作模式。

---

## 概 要

---

於權利人自改模式下，權利人通常是物業發展商，彼等會研究在最新的經濟利益政策框架下目標地區的重建潛力。權利人會在獲得政府對重建計劃及地價(如有)的批准後，根據所收購地塊的條件收購土地並負責拆遷補償。倘已滿足所有政府就有關土地使用權的審批程序，權利人獲准自行進行三舊改造項目。受經濟週期及政府審批進度的影響，權利人自改模式下的項目週期可能較長及不確定。在政府主導模式下，政府會選取與社會需要相關的目標地區。土地恢復及賠償、清拆及建築工程將由政府，或聯同物業發展商進行。

根據權利人自改模式，權利人可主動申請政府批准重建其有意重建的目標區域。另一方面，根據政府主導模式，重建的目標區域完全由政府確定，政府將發佈相關的支持政策，並宣佈其擬重建的目標區域。有關詳情請參閱本上市文件「行業概覽－城市更新概覽」及「財務資料－按項目系列劃分的毛利及毛利率」各節。

除銷售物業所得收益外，於往績記錄期間，我們從出租工業園而收取租金收入。工業園位於廣東省東莞市鳳崗鎮。有關土地目前劃分做工業用途，並已出租以賺取租金收入。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日止六個月金額分別為人民幣1.5百萬元、人民幣1.4百萬元、人民幣1.4百萬元及人民幣0.8百萬元，財務上對本集團而言並不重大。我們擬將土地用途改為住宅用途，使我們可於該土地上發展住宅物業。然而，建議更改許可用途須待完成多項準備工作後，方可取得建議更改用途的批准。有關詳情，請參閱本上市文件「業務 — 我們的發展項目說明」一節。由於重建涉及複雜的程序以及與當地政府及村民的各種談判，我們是否可以獲得或倘我們可以獲得，我們何時可以獲得或以何種條件獲得政府批准建議更改工業園的許可用途存在不確定性。

## 概 要

### 主要成本組成部分

以下摘要顯示往績記錄期間本集團的主要成本組成部分：

	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)									
<b>銷售成本</b>										
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
<b>總計.....</b>	<b>132,756</b>	<b>100.0</b>	<b>161,477</b>	<b>100.0</b>	<b>188,554</b>	<b>100.0</b>	<b>88,717</b>	<b>100.0</b>	<b>118,577</b>	<b>100.0</b>

### 綜合財務狀況表選取資料

	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
非流動資產.....	134,893	171,531	229,819	165,419
流動資產.....	1,586,065	2,029,061	1,745,380	1,409,516
流動負債.....	1,022,476	1,467,217	1,205,248	767,968
流動資產淨值.....	563,589	561,844	540,132	641,548
資產總值減流動負債.....	698,482	733,375	769,951	806,967
非流動負債.....	375,407	303,087	21,277	22,270
資產淨值.....	323,075	430,288	748,674	784,697

有關詳情，請參閱本上市文件「財務資料—綜合財務狀況表若干項目的說明」一節。

### 資產淨值

我們的資產淨值由2022年3月31日的人民幣748.7百萬元增加人民幣36.0百萬元或4.8%至2022年9月30日的人民幣784.7百萬元，主要由於我們截至2022年9月30日止六個月全面收入總額約人民幣101.0百萬元的淨影響，部分被我們於同期宣派及支付股息及分派人民幣65.0百萬元所抵銷。

---

## 概 要

---

我們的資產淨值由2021年3月31日的人民幣430.3百萬元增加人民幣318.4百萬元或74.0%，至2022年3月31日的人民幣748.7百萬元，主要是由於：(i)我們於截至2022年3月31日止年度全面收入總額約人民幣257.4百萬元的淨影響；及(ii)對應付同系附屬公司款項人民幣374.4百萬元進行資本化，作為發行一股份份的代價，交易詳情於本上市文件「歷史、重組及企業架構」一節更為全面解釋。此等增加部分被截至2022年3月31日止年度結算收購東莞市嘉訊通的被視作分派的總代價人民幣313.5百萬元所抵銷。

我們的資產淨值由2020年3月31日的人民幣323.1百萬元增加人民幣107.2百萬元或33.2%，至2021年3月31日的人民幣430.3百萬元，主要是由於截至2021年3月31日止年度全面收入總額約人民幣188.8百萬元的淨影響，部分被我們於同年宣派約人民幣81.6百萬元的股息及分派所抵銷。

### **流動資產淨值**

於往績記錄期間，我們的流動資產淨值普遍減少，主要由於隨著我們的物業開發活動擴展，合約負債及貿易及其他應付賬款持續增加，部分被我們加速業務擴張導致的存貨及其他合約成本增加所抵銷。我們的流動資產淨額由於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，主要由於銀行貸款及合約負債減少。

### **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。

## 概 要

### 綜合現金流量表摘要

	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／(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)
現金及現金等價物增加／(減少)....	71,302	227,535	77,206	302,089	(156,979)
年初／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
年末／期末現金及現金等價物.....	220,635	446,860	524,099	748,919	369,644

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。於截至2022年3月31日止三個年度，我們於年末的現金及現金等價物一般有所增加，主要因為年度溢利增加令經營所得現金淨額增加。我們的現金及現金等價物由於2021年9月30日的人民幣748.9百萬元減少至於2022年9月30日的人民幣369.6百萬元，主要由於(i)經營活動所用現金淨額；及(ii)償還銀行借貸及已付分派增加導致融資活動所用現金淨額。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減少及相應確認收入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。



### 我們的控股股東

緊隨分拆完成後，本公司將不再為嘉利國際的附屬公司，而何焯輝先生、何寶珠女士、New Sense Enterprises Limited (由TMF (BVI) Limited (「**TMF**」) 作為何氏家族信託的受託人全資擁有)、怡福投資有限公司 (TMF作為何氏家族信託的受託人全資擁有)、嘉輝房地產拓展有限公司 (其已發行股本的87%由怡福投資有限公司實益擁有) 及婚紗城有限公司 (其已發行股本的90%及10%分別由何焯輝先生及何寶珠女士實益擁有) 將為本公司的控股股東。由於彼等將繼續共同控制本公司已發行股本30%以上，根據上市規則，彼等將被視為一組控股股東。有關詳情，請參閱本上市文件「與控股股東的關係」一節。

### 進行分拆及上市之原因及裨益

嘉利國際的工業業務包括(i)五金塑膠業務及(ii)電子製造業務，一直為嘉利國際集團的核心業務，多年來的收益呈現整體增長趨勢。展望未來，嘉利國際董事擬透過(i)提升產品整合能力及改善供應鏈管理等，繼續鞏固其工業業務；(ii)加強人才培訓；及(iii)擴大其業務範圍及物色新潛在客戶。為延續其工業業務之成功，嘉利國際董事認為，嘉利國際之策略為集中資源支持該等核心業務分部之擴展及鞏固，而分拆為本集團創造獨立集資平台，以發展其於中國房地產業務，而無須與嘉利國際集團其他業務分部競爭資本資源。鑑於中國政府將大灣區發展為世界級聚集區的政策及嘉輝豪庭第三期的成功，董事認為大灣區的物業市場未來將有增長潛力。就此而言，鑒於本集團的房地產業務逐漸成熟及政府旨在刺激大灣區的發展政策，董事認為，我們將需要專門的管理人員及員工以及財務資源以實現我們的業務策略及擴張計劃並把握市場增長。董事認為此目的可透過分拆實現。

---

## 概 要

---

經考慮上文所述，董事及嘉利國際董事相信，分拆符合本集團及嘉利國際集團的利益，並將使本集團及嘉利國際集團處於更有利位置，以促進彼等各自的業務增長，並為雙方帶來明顯利益，理由如下：

- (a) 業務重點更明確、資源分配更有效；
- (b) 通過更好地識別及確立本集團的價值，釐清權益並為股東創造或釋放價值；  
及
- (c) 提升本集團進入資本市場的能力及增加融資靈活性。

有關詳情，請參閱本上市文件「分派及分拆」一節。

### 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派付人民幣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的一部分。該股息已由嘉輝塑膠及廣興向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約人民幣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，任何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。

### 不合規事件摘要

於往績記錄期間，我們發現若干違反中國相關法律法規的事件，例如：有關預售所得款項的不合規事件、未能將要求的款項悉數或直接存入指定託管賬戶及相關土地出讓合同所規定的時間內延遲竣工。該等不合規事件未有且預計不會對本集團財務狀況及運營產生任何重大影響。有關詳情，請參閱本上市文件「業務 — 法律及監管合規 — 不合規事件」一節。

### 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，我們分別產生約人民幣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績記錄期間後確認並自我們的綜合損益表中扣除。上市的上市開支總金額估計為人民幣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)非包銷相關開支為人民幣30.3百萬元，當中包括會計師費用及開支人民幣5.6百萬元、法律顧問費用及開支人民幣12.4百萬元，以及其他費用及開支人民幣12.3百萬元。

### 近期發展及無重大不利變動

#### 發展流程

我們已於2022年3月16日與佛山市高明區荷城街道辦事處訂立一份不具法律約束力的框架協議，據此，雙方同意共同開發佛山市高明區荷城街道富灣片區(「開發區」)，將其建成文化創意小鎮。實際合作包括但不限於城市規劃、土地開發、城市更新、房地產開發及城市運營等事宜。我們將協助荷城街道辦事處規劃該地區，引領該地區的概念規劃方案，協助編製專項規劃、開展市場研究和城市發展研究。特別是，荷城街道辦事處已於2022年3月25日拍賣開發區的一幅住宅土地(約34,448平方米)(「荷城街道地塊」)，我們已參與該拍賣並成功於2022年4月1日投得該土地的土地使用權。

---

## 概 要

---

根據與佛山市自然資源局訂立，日期為2022年4月1日的出讓國有土地使用權合同，佛山市自然資源局已同意將荷城街道地塊的土地使用權授予本公司之全資附屬公司佛山嘉荷。荷城街道地塊位於中國廣東省佛山市高明區荷城街道富龍大橋以北、荷富路以西，總地盤面積約為34,448平方米。荷城街道地塊的代價約為人民幣155.3百萬元，其中約人民幣77.6百萬元已由佛山嘉荷結清。餘下部分將於2023年3月27日或之前結清。荷城街道地塊屬住宅用途，為期70年，兼容零售商業、批發市場、餐飲、酒店和商業及金融用途，為期40年。收購荷城街道地塊已由嘉利國際於日期為2022年4月1日的公告中披露。

於最後實際可行日期，於開發區內本集團並無正在考慮及／或可供競投的其他潛在土地。我們亦將繼續於大灣區尋找合適的地區開發銷售物業，其中包括(i)我們現有業務覆蓋的地點的周邊地區；(ii)正進行經濟及社會開發，具有增長潛力及投資機會的地區；或(iii)具備城市更新及重建潛力的地區，導致收購土地成本較低，房地產物業價格有增長潛力，例如並無物業價格限制及擁有良好基建及交通連繫的地區。

### COVID-19疫情影響

中國於2019年底首次報告爆發COVID-19疫情。這次疫情爆發導致中國有關當局普遍要求中國境內多家商業實體於2020年1月中至2020年3月底暫停營運。於2022年，在中國多個城市的COVID-19個案(包括COVID-19變種病毒Delta及Omicron)增多。若干控制COVID-19疫情的措施(包括旅遊限制及居家令)恢復。

為遵守政府為應對COVID-19而下達的命令及控制措施，我們的建築工地於2020年1月中至2020年3月底停運，導致短期項目時間表延遲。我們嘉輝豪庭第四期的銷售及預售活動因回應相同的政府命令而由2020年1月至2020年3月暫停，導致嘉輝豪庭第四期的開售時間短暫延遲。除此之外，由於COVID-19相關原因(如居家令、交通管制、COVID-19檢測等)，建築及銷售活動短暫停止時有發生。大流行亦令取得預售許可的

審批程序有所放緩。因此，我們於2020年6月獲得嘉輝豪庭第四期某座的預售許可，比我們的原定計劃延遲2個月。第五期某些座數的預售許可最早於2021年6月獲得，比我們的原定計劃延遲9個月。於最後實際可行日期，我們已為嘉輝豪庭第三期、第四期、第五期以及羅浮公館取得所有必要預售許可。於往績記錄期間，我們並無收取任何與COVID-19相關的一次性政府補助，以及任何房地產及土地使用方面的稅務豁免。儘管曾有短暫延誤及停止，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無因COVID-19相關原因而於營運及財政上承受重大負面影響。然而，我們的董事相信，COVID-19疫情大流行可能於日後對我們的營運及財務表現構成負面影響，例如使銷售活動放慢及延遲確認收益。

### 最新監管發展

#### *房地產行業的最新規定*

於2021年10月23日，全國人民代表大會常務委員會（「人大常委會」）通過決議案，授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點工作。根據房地產稅改革政策，房地產稅徵稅對象為居住用和非居住用等各類房地產的土地擁有人及房屋所有權人，農村宅基地及其上住宅除外。此外，房地產稅改革政策授權國務院為房地產稅試點計劃制定具體措施，決定試點計劃的城市清單，向人大常委會備案，並授權試點城市或地區的地方政府制定特定的實施規例。然而，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，房地產稅改革政策並未列明試點城市或地區、稅基或稅率或其他建議的房地產稅詳情，亦尚未頒佈試點計劃的具體措施及實施規例。

據戴德梁行指出，房地產稅改革政策可能影響物業市場新建項目是否可予出售；然而，長遠而言，房地產稅改革政策不預期會對物業供需狀況造成重大不利影響。於2011年，作為收取個人住房房產稅的試點城市之一，上海開始對個人住房徵稅。介紹上市後，上海商品住宅物業的已售整體樓面總面積及商品住宅物業的總銷售額均初步減少。

---

## 概 要

---

然而，於2011年後，已售整體樓面總面積及總銷售額均有所回升。根據戴德梁行，上海試點計劃的性質與房地產稅改革政策授權的房地產稅試點計劃相似。根據上海的經驗，預期市場需要時間消化該政策，而交易量及銷售金額預期將於政策公佈的短期內下降。房地產市場的表現仍然視乎多項其他因素，如經濟表現、可支配收入、市場需求及供應等。倘該政策在本試點工作中向東莞及惠州的個別買家出台，基於持有住宅物業的成本上升，東莞及惠州的住宅房地產市場將冷卻。然而，根據戴德梁行報告，鑑於東莞、惠州及佛山對新商品住宅物業的強勁需求，該等物業有基本及投資需求，且參考上海的經驗可見對商品住宅物業銷售額只有短期影響，董事認為，視乎上述因素，交易量及銷售金額將於市場消化消息後恢復正常。因此，我們的董事及中國法律顧問認為，上述近期的監管發展不預期會在長遠上對我們的營運及財務表現造成重大不利影響，而獨家保薦人亦不知悉有任何事宜使其不同意上述董事的意見。

於2020年12月28日，中國人民銀行和中國銀行保險監督管理委員會（「銀保監會」）發佈《關於建立銀行業金融機構房地產貸款集中度管理制度的通知》（「聯合通知」），以加強房地產行業的財務規管。聯合通知規定，房地產貸款餘額佔比及個人住房貸款餘額佔比不得高於中國人民銀行和銀保監會釐定的房地產貸款餘額佔比及個人住房貸款餘額佔比上限，而開發性銀行和政策性銀行應通過作出必要變更以實施該等規定。房地產貸款集中度超過管理要求的銀行業金融機構，須制定於業務調整過渡期內逐步達到管理要求的調整方案。聯合通知並未提高個人住房貸款的利率，惟限制各商業銀行的個人住房貸款比例，是中國政府打壓房地產市場過度借貸，維護房地產市場平穩健康發展所採取的管制措施。根據戴德梁行報告，聯合通知主要影響住宅物業，而短期而言，鑑於聯合通知，若干銀行及金融機構可能不願意為個人房屋按揭提供融資，從而影響個人住房買家的購買力、住宅物業銷售及房地產行業的增長。此將推遲購買決定並導致短期內交易量減少。但根據戴德梁行報告，房地產需求取決於人口增長、可支配收入、利率、通貨膨脹等多種因素，預計該政策將支持房地產市場長期穩定健康發展。此外，預期聯合通知的影響將隨中國政府推出不同政策（如中國人民銀行推出的中國貸款優惠利率調整及於2022年1月至2022年8月期間進一步優化及放寬購房政策）以刺激房地產市

場而有所抵銷。因此，董事認為聯合通知的影響(如有)屬可予控制。根據戴德梁行報告，該等政策只會延遲購買決定，並在短期內導致交易量減少。鑑於上文所述，董事及中國法律顧問認為，長遠而言，中國針對物業買家的聯合通知不大可能對本集團的業務營運及財務表現造成重大不利影響，而獨家保薦人亦不知悉有任何事宜使其不同意上述董事的意見。

### 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。

新建議準則(亦稱為「三條紅線」)規定三個比率，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存款及已抵押存款除以於年／期末總權益再乘以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計算)為2.7，高於1.0的最低要求。

### 境外上市辦法

於2023年2月17日，經國務院批准，中國證券監督管理委員會（「中國證監會」）發佈《境內企業境外發行證券和上市管理試行辦法》（「境外上市辦法」）及五項配套指引，將於2023年3月31日生效。境外上市辦法將全面完善和改革有關中國境內企業境外發行證券和上市的現有監管制度，通過採用備案監管制度監管中國境內企業證券直接和間接在境外發行上市。詳情請參閱本上市文件「監管概覽—有關境外上市的法規」一節。

於2023年2月17日，中國證監會就發佈境外上市辦法舉行新聞發佈會，並發佈《關於境內企業境外發行上市備案管理安排的通知》，澄清（其中包括）於境外上市辦法生效日期前已取得境外監管機構或證券交易所批准（如完成香港市場聆訊或完成美國市場登記）但尚未完成間接境外上市的境內企業將獲授六個月過渡期（即2023年3月31日至2023年9月30日）；倘境內企業未能於該六個月過渡期內完成境外上市，彼等須根據境外上市辦法向中國證監會備案。因此，倘我們於2023年9月30日前完成間接境外上市，根據境外上市辦法，我們無需向中國證監會備案。

### 概無重大不利變動

預期我們截至2023年3月31日止年度的溢利將低於截至2022年3月31日止年度的溢利，乃主要是由於(i)估計收益減少，主要由於預期已售單位因中國經濟近期放緩而減少，導致中國物業市場氣氛下降，並暫時減少對住宅物業的需求；(ii)估計將產生的一般及行政開支增加，主要由於估計管理及服務費及上市開支增加；及(iii)估計財務收入減少。

除以上所述外，董事確認，於本上市文件日期，自2022年9月30日，即本上市文件附錄一會計師報告所報告期末以來，本集團的財務或貿易狀況、負債、抵押、或然負債、擔保或前景概無發生重大不利變化。