

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示不會就因本公佈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。



KRP Development Holdings Limited

嘉創房地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2421)

須予披露交易 承包商施工合同

承包商施工合同

董事會謹此宣佈，於二零二五年九月二日(交易時段後)，本公司間接全資附屬公司廣東嘉朗(作為發包商)與深圳光影百年(作為承包商)訂立承包商施工合同負責進行主題公園夜遊項目，據此，廣東嘉朗同意委聘深圳光影百年提供施工工程，合同價為人民幣23,800,000元(相等於約港幣26,180,000元)(含稅)，可根據承包商施工合同的條款予以調整。

本集團擬藉由承接主題公園的運營，並進一步投資及發展其設施，務求提升其吸引力及擴大其規模。預期此舉措不僅可豐富本集團的文化旅遊產業，還可與本集團的相鄰住宅物業產生協同效應。

上市規則的涵義

由於承包商施工合同項下擬進行交易涉及的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故根據上市規則第十四章，承包商施工合同項下擬進行交易構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第十四章的申報及公佈規定。

緒言

茲提述本公司日期為二零二五年八月四日的公佈(「該公佈」)，內容有關業主(作為出租人)與廣東嘉朗(作為承租人)就租賃訂立的租賃協議。誠如該公佈所披露，廣東嘉朗擬進一步開發運營坐落於該土地上的龍鳳山莊主題公園(「主題公園」)，旨在分散其收入來源及業務投資，提升相鄰物業的價值，進而帶動區內租金價值與物業銷售上升。

承包商施工合同

承包商施工合同的主要條款概述如下：

- 日期：二零二五年九月二日(交易時段後)
- 訂約方：(i) 廣東嘉朗(作為發包商)；及
(ii) 深圳光影百年(作為承包商)
- 主體事項：深圳光影百年提供的施工工程範圍包括施工圖設計、交付、施工及安裝貨品及設備，以及提供系統使用、操作和維護方面的培訓，最終項目竣工並驗收主題公園夜遊項目的各個施工環節，包括但不限於控制系統、網絡基礎設施、互動設備、舞台燈光、霧氣效果、噴泉、水幕、特效設備、定製安裝、技術服務和措施管理。

合同價及應付深圳
光影百年代價

:

承包商施工合同項下之施工工程的合同總價為人民幣23,800,000元(相等於約港幣26,180,000元)(含稅)，包括(1)建築費(含稅)約人民幣21,917,710元(相等於約港幣24,109,481元)及(2)技術服務費及措施管理費(含稅)約人民幣1,882,290元(相等於約港幣2,070,519元)。上述合同價可根據承包商施工合同的條款作出(i)合同範圍內或(ii)合同範圍外的價格調整。

倘施工工程的合同總價(經計及合同範圍內的價格調整後)相等於或超過人民幣23,800,000元，廣東嘉朗應付及結算代價的上限為人民幣23,800,000元。任何超出此上限的金額將由深圳光影百年承擔。

倘施工工程的合同總價(經計及合同範圍內的價格調整後)少於人民幣23,800,000元，廣東嘉朗應付及結算的代價為施工工程產生的實際金額。

合同範圍外的價格調整(經廣東嘉朗及深圳光影百年簽署確認後)將按廣東嘉朗及深圳光影百年分別承擔有關價格調整金額的70%及30%的原則計算。

預期竣工

:

二零二五年九月三十日

付款條款

： 發包商須按以下方式向承包商付款：

(1) 首筆付款

承包商收到發包商的動工通知後，在施工人員和輔助材料進入工地後10天內，發包商須向承包商指定賬戶支付約人民幣5,987,782元的貨品墊款(為施工工程合同總價的30%(即人民幣7,140,000元)減承包商根據其與發包商簽訂的基本水電協議已支付發包商的約人民幣1,152,218元)。

(2) 第二筆付款

現場貨物及設備相應的合同價值超過人民幣7,140,000元後，則應就已交付貨物及設備每週付款。發包商應支付實際交付到承包商指定地點的相關貨物和設備相應的合同價的40%。

(3) 竣工及驗收付款

承包商完成已達到驗收標準的項目安裝及調試後，項目將通過最後驗收檢查並將被視作合格。發包商須向承包商支付合同總價20%作為竣工及驗收付款(即人民幣4,760,000元)。

(4) 最終結算付款

承包商提供竣工圖的30日內，發包商及承包商均須確認結算金額並完成相關結算程序，其後發包商須於10天內支付高達總結算金額100%予承包商。

釐定合同價的基準

承包商施工合同項下的施工工程合同價乃參考(1)施工工程；(2)發包商就施工工程要求的各項服務；及(3)透過公開招標進行施工工程的現行市價而釐定，且董事認為屬公平合理。

承包商施工合同經本公司標準招標程序並參考合同價、承包商的技術經驗及能力、專業資格、業務聲譽、財務狀況、承包商在招標過程中的回應、施工計劃、項目管理能力等因素而訂立。合約價(及任何調整)將透過本集團的內部資源撥付。

包括對合同金額的潛在調整乃此類性質施工工程的標準市場慣例，須經發包商和承包商相互協定。倘承包商施工合同中的任何合同價超過一個導致上市規則第14.07條所界定的最高適用百分比率等於或超過25%(按獨立或合併基準計算)的金額，本公司將重新評估其是否符合上市規則第十四章項下的相關規定。本公司將適時另行刊發公佈。

有關訂約方的資料

有關本公司及廣東嘉朗的資料

本公司為一間投資控股公司，與其附屬公司主要從事中國東莞、惠州及佛山的住宅物業開發及銷售。廣東嘉朗主要在中國從事主題公園管理及營運，以及提供綜合旅遊及文化服務和解決方案。

有關深圳光影百年的資料

深圳光影百年為一間於中國成立的有限責任公司。深圳光影百年於二零一四年創立，是中國領先的文化創意產業團隊，專注於數字創新。作為中國最早涉足文旅夜遊行業的團隊之一，其擁有重大專業優勢和強大的品牌影響力，使其不但可見證行業發展，更可參與其中。

深圳光影百年致力「創造奇妙的數字文化創意沉浸式體驗」，為用戶提供與主題建立情感連結的超越沉浸式體驗。深圳光影百年製作融合文化價值、體驗價值與經濟價值的數字文化地標作品。深圳光影百年擁有一支超過100名跨學科創意專業人才的團隊，提供包括創意策劃、設計、編導、開發、製作、執行等定製服務，以及原創知識產權產品服務。

深圳光影百年憑藉其卓越的文化創意和體驗式創新能力，創作超過300件作品，遍佈全國主要省市，其作品曾多次在中央電視台(CCTV)和國際活動中展出，其設計和製作獲得多項業界認可的認證和金獎。深圳光影百年作為一站式綜合服務供應商，提供端到端解決方案，包括項目規劃、互動研發、影視製作和實施運營。

於本公佈日期，深圳光影百年是由深圳市煜勵百年創投有限公司擁有70%權益（「深圳煜勵」），黃浩先生擁有20%權益及由林啟玲女士擁有10%權益。而深圳煜勵則由黃浩先生擁有51%權益及由林啟玲女士擁有49%權益。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，深圳光影百年及其最終實益擁有人均為獨立於本集團及其關連人士的第三方。

訂立承包商施工合同的理由及裨益

本集團為精品住宅物業發展商，主要參與中國東莞、惠州及佛山發展中住宅市場的住宅物業開發及銷售。儘管物業發展仍是本集團的核心業務，但我們亦在逐步使業務多元發展，拓展至互補的業務範疇，以期擴闊其收入基礎及長遠提升業務組合的價值。

廣東嘉朗主要在中國從事主題公園管理及運營以及提供綜合旅遊文化服務和解決方案。

誠如該公佈所披露，本集團擬藉由承接主題公園的運營，並進一步投資及發展其設施，務求提升其吸引力及擴大其規模。預期此舉措不僅可豐富本集團的文化旅遊產業，還可與本集團的相鄰住宅物業產生協同效應。

主題公園夜遊項目組成此全面發展策略的重要一環，支持本集團將主題公園轉型為首選旅遊景點的策略舉措。作為本集團致力提升吸引力及擴大規模的一部分，主題公園夜遊項目作為景點將展示本集團對創新旅遊發展及文化保育的承諾，同時為主題公園未來的主題景點及文化體驗奠定基礎。此外，董事會認為，在進行施工工程後，提升的技術基礎設施將有助本公司透過優質夜遊體驗提供更佳的旅客體驗及分散收入來源，進而可提升及鞏固其財務表現，以符合本集團的整體發展策略。此外，深圳光影百年為一間歷史悠久的工程公司，已通過招標程序獲選。董事會認為，深圳光影百年具備能力及經驗，可為本集團提供符合主題公園夜遊項目特定要求的設計及施工服務。

鑑於上述情況，董事(包括獨立非執行董事)認為承包商施工合同的條款及條件乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於承包商施工合同項下擬進行交易涉及的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故根據上市規則第十四章，承包商施工合同項下擬進行交易構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第十四章的申報及公佈規定。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	嘉創房地產控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：2421)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「施工工程」	指	承包商根據承包商施工協議就主題公園夜遊項目的設計、施工及項目竣工及驗收進行的所有工程
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣東嘉朗」或「發包商」	指	廣東嘉朗文化旅遊開發有限責任公司，一間於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

「該土地」	指	該幅毗鄰中國東莞市鳳崗鎮大龍工業區官井頭村後山的土地，面積為145,566.04平方米
「業主」	指	東莞市龍發工業投資有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「租賃」	指	租賃該土地
「租賃協議」	指	業主(作為出租人)與廣東嘉朗(作為承租人)所訂立日期為二零二五年八月四日的土地租賃協議，內容有關租賃
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「深圳光影百年」或「承包商」	指	深圳市光影百年科技有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「主題公園夜遊項目」 指 龍鳳山莊嶺南功夫文化主題夜遊項目，位於廣東省東莞市龍鳳山莊旅遊景區

「%」 指 百分比

承董事會命
嘉創房地產控股有限公司
執行董事
何偉汗

香港，二零二五年九月二日

於本公佈日期，執行董事為何文忠先生、何偉汗先生、姚月鳳小姐及祝年化先生；非執行董事何焯輝先生及何蔓嬈小姐；及獨立非執行董事蔡瑋軒先生、任重誠先生及梁文麗小姐。

於本公佈內，任何以「人民幣」計值的金額均已按匯率人民幣1.00元兌1.10港元換算為港元，僅供說明用途。該換算不應詮釋為有關金額已經、可能已或可以按任何特定匯率換算。