

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)

截至二零二五年九月三十日止六個月 未經審核中期業績

財務概要

	截至九月三十日止六個月		
	二零二五年	二零二四年	百分比變動
收入(人民幣千元)	68,818	104,254	-34%
除稅及投資物業估值損失前之溢利(人民幣千元)	20,940	43,145	-51%
投資物業估值損失(人民幣千元)	(1,973)	(439)	+349%
除稅前溢利(人民幣千元)	18,967	42,706	-56%
本公司權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	10,042	20,575	-51%
每股基本及攤薄盈利(人民幣分)	2.0	4.1	-51%

嘉創房地產控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(以下合稱「我們」或「本集團」)截至二零二五年九月三十日止六個月止(「本期」)未經審核之中期業績，及二零二四年相應期間之比較數字，如下：

未經審核簡明綜合財務狀況表
於二零二五年九月三十日
(以人民幣列示)

	附註	二零二五年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		70,567	43,623
投資物業		119,575	110,302
遞延稅項資產		123,253	120,014
		<u>313,395</u>	<u>273,939</u>
流動資產			
存貨及其他合同成本	4	843,251	878,392
預付款項、按金及其他應收賬款		31,666	18,519
透過損益按公允價值入賬之計量金融資產		—	50,000
現金及現金等價物		198,801	133,118
		<u>1,073,718</u>	<u>1,080,029</u>
流動負債			
其他應付賬款		27,947	35,162
租賃負債		862	17
合約負債		4,227	4,477
應付流動稅款		436,948	434,252
		<u>469,984</u>	<u>473,908</u>
流動資產淨值		<u>603,734</u>	<u>606,121</u>
資產總值減流動負債		<u>917,129</u>	<u>880,060</u>

未經審核簡明綜合財務狀況表(續)
 於二零二五年九月三十日
 (以人民幣列示)

	二零二五年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債		
應付長期服務金撥備	40	40
租賃負債	26,652	—
遞延稅項負債	19,878	19,875
	<u>46,570</u>	<u>19,915</u>
資產淨值	<u>870,559</u>	<u>860,145</u>
資本及儲備		
股本	4,394	4,394
儲備	866,165	855,751
權益總值	<u>870,559</u>	<u>860,145</u>

未經審核簡明綜合損益表
截至二零二五年九月三十日止六個月
(以人民幣列示)

		截至九月三十日止六個月	
	附註	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	68,818	104,254
收入成本		<u>(31,192)</u>	<u>(40,613)</u>
毛利		37,626	63,641
其他收入		3,339	2,523
銷售開支		(6,927)	(9,669)
一般及行政開支		(14,538)	(14,909)
投資物業估值損失		<u>(1,973)</u>	<u>(439)</u>
經營溢利		<u>17,527</u>	<u>41,147</u>
財務收入		1,601	1,560
財務成本		<u>(161)</u>	<u>(1)</u>
財務收入，淨額	6	<u>1,440</u>	<u>1,559</u>
除稅前溢利		18,967	42,706
所得稅開支	7	<u>(8,925)</u>	<u>(22,131)</u>
本期溢利		<u>10,042</u>	<u>20,575</u>
每股溢利 — 基本及攤薄 (人民幣分)	8	<u>2.0</u>	<u>4.1</u>

未經審核簡明綜合損益及其他全面收入表
截至二零二五年九月三十日止六個月
(以人民幣列示)

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本期溢利	10,042	20,575
本期其他全面收入：		
其後可能重新分類至損益的項目：		
合併報表上的匯兌差額	372	67
本期全面收入總額	10,414	20,642

附註：

1 編製基準

本公告所載之中期財務業績截至二零二五年九月三十日止六個月並不構成本集團之中期財務報表，惟乃摘錄自該等中期財務報表。

未經審核中期財務業績已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定編製。

根據香港會計準則第34號編製未經審核中期財務業績，要求管理層作出會影響政策的應用以及迄今為止資產及負債、收入及開支所呈報金額的判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。未經審核中期財務業績包括對本集團自二零二五年三月三十一日以後的財務狀況及表現的變動而言屬重大的事件及交易的解釋，因此並無載列根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則詮釋適用於所有個別香港財務報告準則及香港會計準則編製的全份財務報表所需的所有資料。

除預期將反映截至二零二六年三月三十一日止年度合併財務報表之會計政策之變動外，未經審核中期財務業績已按照截至二零二五年三月三十一日止年度合併財務報表之同一會計政策編製。會計政策之變動詳情載於附註2。

截至二零二五年三月三十一日的財務資料於本公告中列入未經審核中期財務業績作為比較信息不構成公司的法定年度合併財務報表，但源自這些財務報表。

未經審計中期財務業績應與本集團截至二零二五年三月三十一日年度合併財務報告一併閱讀。未經審核中期業績以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有說明外，所有金額均已約整至最接近之千位(「人民幣千元」)。

未經審計中期財務業績乃以歷史成本基準編製，但投資性房地產以公允值計量，金融資產以公允值計量且其變動計入損益。

2 會計政策之變動

本集團之中期財務報表已採納以下最新及或經修訂由香港會計師公會於本會計期間頒佈之香港財務報告準則會計準則之修訂本：

- 香港會計準則第21號修訂本，*外匯匯率變動的影響：缺乏可互通性*

該等修訂對於所編製或呈列本期或以往期間之本集團業績及財務狀況並無重大影響。本集團並無採納任何於本會計期間尚未生效之任何新及或經修訂香港財務報告準則會計準則。

3 分部報告

營運分部及財務資料中報告的各分部項目之金額，均見於定期向本集團最高行政管理層匯報之中期財務資料以對本集團內不同部門及地區作出資源分配及評估其表現。

本集團按整體管理其業務，因為物業發展是唯一報告分部。中期財務資料的呈列方式與就資源分配及表現評估向本集團高級行政管理層呈報資料的方式一致。

本集團主要於中國內地營運，因此並無提供任何地理資料。

4 存貨及其他合同成本

	二零二五年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
待售發展中物業	228,582	223,343
待售竣工物業	<u>614,019</u>	<u>654,618</u>
	842,601	877,961
其他合同成本	<u>650</u>	<u>431</u>
	<u>843,251</u>	<u>878,392</u>

截至二零二五年九月三十日止六個月內，本集團將已完成的持有待售竣工物業，成本為人民幣淨額約11,246,000元轉至投資物業(截至二零二四年九月三十日止六個月：人民幣為6,967,000)。

5 收入

	截至九月三十日止六個月 二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
根據香港財務報告準則第15號於某個時間點 確認：		
物業銷售	<u>68,818</u>	<u>104,254</u>

本集團的主要活動為在中國內地東莞、惠州及佛山的物業銷售及發展。

收入主要指物業銷售收入及物業租金總額，已扣除銷售相關稅項及所給予折扣。

截至二零二五年及二零二四年九月三十日止六個月，本集團的客戶基礎分散，並無單一客戶的交易佔本集團收入超過10%。

6 財務收入，淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
財務成本		
— 租賃負債的利息開支	(161)	(1)
財務收入		
— 利息收入	<u>1,601</u>	<u>1,560</u>
財務收入，淨額	<u><u>1,440</u></u>	<u><u>1,559</u></u>

7 稅項

於簡明綜合損益表之稅項如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本期稅項		
中國內地稅項		
— 企業所得稅(「企業所得稅」)撥備	4,674	5,654
— 土地增值稅(「土地增值稅」)撥備	<u>7,487</u>	<u>19,803</u>
	12,161	25,457
遞延稅項		
暫時性差額產生及撥回	<u>(3,236)</u>	<u>(3,326)</u>
所得稅開支總額	<u><u>8,925</u></u>	<u><u>22,131</u></u>

(i) 企業所得稅

截至二零二五年及二零二四年九月三十日止六個月，企業所得稅撥備乃根據在中國內地營運的附屬公司的估計應課稅收入按25%計算。

(ii) 土地增值稅

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(包括土地使用權成本、物業開發成本及借貸成本)計算。

(iii) 香港利得稅

在香港註冊成立並營運的附屬公司已按本期估計應課稅溢利的16.5%計算香港利得稅。由於在香港註冊成立並營運的附屬公司於本期並無任何應課稅溢利，故於本期並無香港利得稅撥備。

(iv) 根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規，本集團毋須繳納開曼群島及英屬處女群島的任何所得稅。

8 每股溢利

每股基本溢利乃根據本公司權益持有人應佔溢利除以期內已發行之普通股加權平均數計算。

由於截至二零二五年及二零二四年九月三十日止六個月並無潛在攤薄普通股，故每股攤薄溢利金額等於每股基本溢利。

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本公司權益持有人應佔溢利	<u>10,042</u>	<u>20,575</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>505,365</u>	<u>505,365</u>
每股基本溢利(人民幣分)	<u>2.0</u>	<u>4.1</u>
攤薄後每股溢利(人民幣分)	<u>2.0</u>	<u>4.1</u>

9 中期股息

董事會不建議向本公司股東派付截至二零二五年九月三十日止六個月的中期股息(二零二四年九月三十日止六個月：無)。

股息

董事會並不建議派發截至二零二五年九月三十日止六個月的中期股息(截至二零二四年九月三十日止六個月中期股息：無)。

業務回顧

1. 本集團於期內之收入為人民幣68,818,000元(截至二零二四年九月三十日止六個月：人民幣104,254,000元)較去年同期減少約34%；本公司權益持有人應佔溢利為人民幣10,042,000元(截至二零二四年九月三十日止六個月：人民幣20,575,000元)，較去年同期減少約51%。

截至二零二五年九月三十日止六個月，由於本集團將部分商舖由存貨轉為投資物業，因此期內錄得公允價值虧損人民幣1,973,000元。此項轉換乃基於本集團資產配置策略的調整，旨在提升資產組合的長期收益潛力。

2. 於二零二五年九月三十日，本集團的土地儲備約為226,292平方米(「平方米」)(於二零二五年三月三十一日：230,791平方米)，主要包括處於內地之佛山高明荷城片區地塊(「佛山項目」)、東莞嘉輝豪庭第四、五期及惠州羅浮公館。此外，本集團在內地東莞市鳳崗鎮雁田村尚有一幅潛在土地儲備，現為工業用地，土地面積約為23,862平方米。
3. 三舊改造住宅項目 — 東莞嘉輝豪庭第四期住宅項目，期內已交付33個單位，共錄得收入為人民幣56,214,000元(共計約有3,245平方米，平均售價為每平方米約人民幣18,900元)。
4. 另一三舊改造住宅項目 — 東莞嘉輝豪庭第五期住宅項目，期內已交付5個單位，共錄得收入為人民幣12,328,000元(共計約有703平方米，平均售價為每平方米約人民幣19,100元)。
5. 本集團持續就佛山項目與相關政府部門保持溝通，並審慎評估市場氣氛與供需節奏，以擇機推進開發。

6. 為保持資訊透明度，本公司已於二零二五年十一月十四日就截至二零二五年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績發出盈利警告，顯示本公司權益擁有人應佔溢利較上年同期下跌約50%。該下跌主要由於(i)內地房地產市場狀況波動，導致我們的物業銷售不可避免地減少；及(ii)本集團擁有之投資物業公平值減少。
7. 鑑於本集團與畢馬威會計師事務所(「**畢馬威**」)未能就截至二零二六年三月三十一日止財政年度之審計費用達成共識，畢馬威已辭任本公司核數師，自二零二五年十月二十四日起生效。畢馬威辭任前並未就本集團截至二零二六年三月三十一日止年度的綜合財務報表開展任何審查或審計工作，因此預期更換核數師不會對本集團截至二零二六年三月三十一日止年度的年度審計及年度業績的發佈產生任何重大影響。經考慮董事會審核委員會(「**審核委員會**」)的推薦建議及各種因素後，委任富睿瑪澤會計師事務所有限公司(「**富睿瑪澤**」)為本公司新任核數師，自二零二五年十月二十四日起生效，至下屆股東週年大會結束為止。

本公司謹此歡迎富睿瑪澤獲委任為本公司核數師，及感謝畢馬威多年提供之專業且優質的服務。

8. 期內，內地房地產市場整體仍處調整與穩固階段。中央圍繞「穩樓市、防風險」持續出台措施，著力優化市場結構、支持居民合理住房需求並降低購房負擔；在政策作用下，交易活動逐步回穩，惟信心修復仍需時間。於此環境下，本集團仍錄得盈利，反映經營基礎具一定韌性。

9. 雖然面對複雜而嚴峻的經營環境，本集團致力「保業績、提管理、穩財務、謀突破」，冀能為本公司股東提升價值。
- (a) 保業績：本集團採取量價平衡的營銷策略，了解市場變化，靈活調整營銷策略，提升銷售效率，及加快去庫存及資金回籠，以穩定業績表現。
 - (b) 提管理：本集團推行精益管理，降本增效，優化管理制度及組織結構，提升營運效率。本集團亦嚴控施工質量，確保交付合規，持續提升產品品質與鞏固品牌口碑。
 - (c) 穩財務：本集團期內盈利雖然下降，但本集團仍能保持正面盈利水平。本集團力臻財務結構穩健，無顯著借款或未償還貸款，各項財務指標處健康水平。現金及銀行結餘達人民幣196,532,000元。本集團一貫強化風險管理與內部監控，以「守價值、減風險」為準則，維護本公司股東利益。
 - (d) 謀突破：鑑於高度依賴內地房地產開發難以持續提升整體財務表現，且行業仍處調整期，本集團在其認為適當的情況下推進多元資產配置。於二零二五年八月，本公司間接全資附屬公司租賃龍鳳山莊之土地，以拓展文化旅遊相關業務，帶動相鄰物業價值與區域人氣，強化區內租售協同(更多詳情請參閱本公司於二零二五年八月四日所刊發之公告)。

此外，於二零二五年九月，本公司間接全資附屬公司與深圳光影百年科技有限公司（「深圳光影百年」）訂立承包商施工合同，啟動龍鳳山莊之夜遊項目。深圳光影百年為中國領先的文化創意產業團隊，亦為最早涉足文旅夜遊領域的企業之一，於數字創新及沉浸式體驗項目方面擁有深厚專業實力與行業經驗。本集團計劃透過運營導入與設施升級，提升景區吸引力與規模，有望豐富文化旅遊版圖並與相鄰住宅項目產生協同（更多詳情請參閱本公司於二零二五年九月二日所刊發之公告）。

上述措施有助本集團擴大業務組合、分散收入來源，並有望強化整體財務表現，與本集團之長期發展策略一致。

10. 本集團致力締造和諧社區，優化項目設計，使房屋之質量、安全及綠色水平皆符合法規要求，並注意全球氣候變化對房地產業發展的影響，秉持綠色建築理念，實現企業與環境、社會以及本集團各持份者之可持續發展。

展望

在「十四五」規劃與穩增長政策框架下，內地經濟持續推進內循環，基本面逐步鞏固；配合貨幣與樓市支持政策，內地房地產市場已出現復甦逐步回穩跡象。本集團將秉持審慎經營原則，持續提升經營韌性與專業能力，強化管理效率與市場拓展，以穩健財務為基礎，配合精準投資與結構優化，推動高質量與可持續發展。

本集團已於二零二五年九月啟動主題公園夜遊項目建設，並於十月國慶期間進行試業；在進一步改善設施與優化流程後，預期於二零二五年投入正式營運，為本集團帶來穩定收益。

總結

在內地政府政策持續引導下，預期內地房地產行業緩慢復甦，惟外部環境仍具不確定性。本集團將內強管理、外拓版圖，堅守維持穩健財務與風險可控的原則，推動「文化・旅遊・商業・居住」的一體化佈局，實現資產配置更均衡、收入結構更多元，為本集團長遠增長奠定基礎。

「昏暗艱險，不改遠志；蜿蜒曲折，不阻征程」。共勉之。

財務資源

庫務政策

董事將繼續依循審慎的政策管理本集團的現金及現金等價物並維持強勁且穩健的流動資金水平，以確保本集團作好準備把握未來的增長機遇。

淨資產負債比率

於二零二五年三月三十一日及二零二五年九月三十日，淨資產負債比率(按租賃負債總額減現金及現金等價物除以年末／期末總權益乘以100%計算)不適用，因為我們處於淨現金狀況。

可動用資源

現時現金及現金等價物約為人民幣196,532,000元，本集團有信心足夠應付現時營運與及資本性開支及如機遇出現時的策略性投資的需要。

匯兌風險

本集團主要在中國營運，且其大部分業務交易、資產及負債均以人民幣計值。貨幣風險來自以非實體功能貨幣的貨幣計值的商業交易、已確認資產及負債以及海外業務的淨投資。管理層認為，本集團主要面臨與美元及港元有關的外幣風險。管理層將繼續監控外匯風險，並將採取措施將貨幣換算風險降至最低。人民幣兌外幣的匯率受內地政府頒佈的外匯管制規則及規例約束。

財務擔保

本集團已向銀行發出擔保，以擔保某些購房者之抵押安排。於二零二五年九月三十日，尚未償還之銀行擔保總額為人民幣194,581,000元，將在完成與房產購買者有關合法產權之轉讓手續後解除。

董事認為本集團將不會因這些擔保而蒙受損失，因為銀行有權出售該物業，並且如果購房者有違約付款，則可以從出售收益中收回未償還之貸款餘額。由於其公平值並非顯著，因此本集團並未就這些擔保確認任何遞延收入。

或然負債

於二零二五年九月三十日，集團並無重大或然負債。

報告期後重大事項

本公司於期內完結後及截至本公告日期，並無發生重大事項。

僱員及薪酬政策

本集團於本期期末聘有僱員約67人。本集團與僱員分別訂立涵蓋工資、薪金、福利及終止聘用條款等事宜的僱傭合同。本集團制定的僱員薪酬待遇一般涵蓋薪金及花紅。本集團按各僱員的資格、職位、資歷及定期績效考核確定薪金水平。在我們的績效考核中，本集團主要評估僱員在績效期間為本集團創造價值，及僱員向本集團作出的任何其他有意義的貢獻。根據中國相關適用法規規定，本集團為中國僱員繳交強制性社保基金款項，包括養老保險、醫療保險、失業保險、人身傷害保險、生育保險及住房公積金。

此外，為配合內地發展及實際挽留人才需要，集團設有「合作置業計劃」，透過是項計劃，鼓勵及資助公司重點栽培人才於當地安居樂業，於競爭激烈的人才市場有效挽留人才。

表現為先

本集團採納表現掛勾的獎金制及客觀的表現評估，有超卓表現的員工則會獲發比以往更佳的獎金。

購買、出售或贖回股份

本公司及其附屬公司有關期間內概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

審核委員會

遵照《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)，本公司已成立審核委員會，該委員會現由三位獨立非執行董事組成。審核委員會負責處理審核範圍內的事宜，包括但不只限於審視及監督本公司之財務申報程序及內部監控；以保障本公司股東的利益。本集團現在提呈的有關期間未經審核中期業績已由審核委員會審閱及審核委員會對期內本公司所採納之會計處理及政策並無分歧。

遵守企業管治常規守則

期內，本公司皆遵守上市規則附錄C1《企業管治守則》第二部分所載之適用守則條文。

遵守標準守則

期內，本公司已採納嚴格程序規管董事進行證券交易，以符合上市規則附錄C3所載之《上市公司董事進行證券交易的標準守則》(「《標準守則》」)之規定。經本公司具體查詢各董事後，所有董事均確認彼等於有關期間內均已遵守標準守則所載之規定標準。

刊登中期報告

截至二零二五年九月三十日止本公司之中期報告的所有資料將按上市條例規定於合適時在聯交所及本公司的網站刊登。

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，二零二五年十一月二十五日

於本公佈日期，本公司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嬌小姐；及獨立非執行董事蔡瑋軒先生、任重誠先生及梁文麗小姐。