

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)

有關收購目標公司100%權益之須予披露交易

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零二六年七月十日(交易時段後)，買方(本公司的直接全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，買方有條件同意收購，而賣方有條件同意出售銷售股份(相當於目標公司已發行股本總額的100%)，總代價為人民幣23,800,000元(相當於約27,370,000港元)。於完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，而目標公司的財務業績、資產及負債將併入本集團財務報表。

上市規則的涵義

由於收購事項的一項或以上適用百分比率超過5%但全部均低於25%，故收購事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下的通知及公佈規定。

完成須待條件於最後截止日期或之前獲達成(或豁免)後，方可作實。因此，收購事項未必會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零二六年七月十日(交易時段後)，買方(本公司的直接全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，買方有條件同意收購，而賣方有條件同意出售銷售股份，總代價為人民幣23,800,000元(相當於約27,370,000港元)。

買賣協議

買賣協議的主要條款載列如下：

日期：二零二六年七月十日(交易時段後)

訂約方：(i) 買方，作為買方

(ii) 賣方1及賣方2，作為賣方

擬收購資產

根據買賣協議的條款及條件，買方已有條件同意收購，而賣方已有條件同意出售銷售股份(相當於目標公司已發行股本總額的100%)。

截至本公佈日期，目標公司分別由賣方1及賣方2擁有50%及50%的權益。有關目標公司的詳細資料，請參閱下文「有關目標公司的資料」一段。

代價

收購事項的總代價為人民幣23,800,000元(相當於約27,370,000港元)，將由買方按以下方式以現金償付：

- (i) 於簽訂買賣協議時，買方將向賣方支付人民幣2,380,000元(相當於約2,737,000港元)作為按金；及
- (ii) 於完成時，買方將向賣方支付人民幣21,420,000元(相當於約24,633,000港元)。

代價人民幣23,800,000元較估值日期經估值師獨立評估之100%股權價值(約人民幣26,000,000元)折讓約8.5%。收購事項的代價基準乃由買方與賣方參考以下各項後經公平磋商釐定：(i)目標公司於二零二六年五月八日(「估值日期」)已發行股本總額100%的估值約為人民幣26,000,000元(相當於約29,900,000港元)，乃由估值師採用市場法進行評估(「估值」)；(ii)目標公司的財務表現，包括其截至二零二五年十二月三十一日止財政年度的未經審核EBITDA約為人民幣5,805,145元；(iii)目標公司於二零二五年十二月三十一日的未經審核綜合資產淨值約為人民幣8,564,000元(相當於約9,848,600港元)；(iv)下文「收購的理由及裨益」一節所載的收購事項的理由及裨益。

代價將由本集團內部資源撥付。

董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議及收購事項的條款(包括收購事項代價的計算基準等)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。

先決條件

收購事項之完成須待以下條件於最後截止日期或之前獲達成或由買方豁免(如適用)後，方可作實：

- (i) 於買賣協議日期及完成日期，賣方根據買賣協議作出的聲明及保證在所有重大方面均屬真實、準確及完整，且並無誤導成份；
- (ii) 各賣方須履行並在所有重大方面遵守買賣協議所載須於完成前履行或遵守的所有協議、契諾及義務，且並無在任何重大方面違反或違約；
- (iii) 並無任何已發出的判決、命令、裁定或禁令會禁止、限制或對收購事項的完成造成重大影響，且並無第三方提起尋求禁止、限制或對有關完成造成重大影響的訴訟、起訴或法律程序待決或有此威脅；

- (iv) 各賣方已取得完成收購事項所需的所有必要同意及批准，包括所有必要的第三方同意；
- (v) 自買賣協議日期起至完成止，並無發生重大不利變動，亦無發生任何單獨或整體而言(無論是否隨時間推移)合理預期會導致重大不利變動的事件；
- (vi) 各賣方為其所持銷售股份的法定及實益擁有人，且不附帶產權負擔；
- (vii) 目標公司為添域全部已發行及繳足股份的唯一法定及實益擁有人，且不附帶產權負擔；及
- (viii) 添域為嘉輝全部已發行及繳足股份的唯一法定及實益擁有人，且不附帶產權負擔。

買方可在法律允許範圍內，通過向賣方發出通知，全權酌情全部或部分豁免任何條件。各賣方須，並應促使目標集團各成員公司盡其合理努力，在切實可行的情況下盡快且無論如何於最後截止日期前，促使達成條件。

完成

待所有條件於最後截止日期或之前獲達成(或豁免)後，並受限於買賣協議的條款及條件，完成將於完成日期進行。

於完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，而目標公司的財務業績、資產及負債將併入本集團的財務報表。

估值詳情

估值師資格

本公司已委聘睿力評估諮詢有限公司(「估值師」)(該公司為一家專業商業諮詢公司，擁有經驗豐富的會計、金融及房地產專業人士，並具備公認資格，包括但不限於香港會計師公會(HKICPA)會員、特許金融分析師(CFA)、香港測量師學會會員(MHKIS)、註冊專業測量師(RPS)及註冊資產評估師(CPV))對估值日期的銷售股份進行獨立估值。

估值方法

於達致目標公司的評估價值時，估值師採用市場法，特別是可資比較公司法，以釐定於二零二六年五月八日（即估值日期）的股權公平值。於選擇估值方法時，估值師考慮三種公認估值方法，即收入法、成本法及市場法。

成本法被認為不適用，因其假設資產與負債可分離，此方法更適合資產流動性高的行業，例如房地產開發商或金融機構。收入法亦被視為不適用，因其依賴主觀假設與財務預測，而該等假設及預測會帶來重大不確定性。

鑑於公開市場存在交易活躍且大致相若的股權，以及可資比較公司的可觀察交易數據，故市場法為最合適的評估方法。此方法依賴於從事與目標公司類似業務的上市公司之市場衍生倍數。

根據可資比較公司法，估值師識別出一組可資比較上市公司，並分別計算每間公司的企業價值對息稅折舊攤銷前盈利（「**EV/EBITDA**」）倍數。隨後，將**EV/EBITDA**倍數中位數應用於目標公司的**EBITDA**（基於截至二零二五年十二月三十一日止的最近十二個月）。為得出股權價值，已就現金及債務作出進一步調整。為反映目標公司的私營企業性質及所估值的控股權益，亦應用缺乏市場流通性折讓及控制權溢價。

業務企業價值分析的估值假設

一般假設

- 現有政治、法律、技術、財政或經濟狀況不會出現重大變動，致使目標公司業務遭受不利影響；
- 假設被評估資產不存在可能對報告價值產生不利影響的隱藏或意外狀況，且估值日期後市場狀況並無變動；
- 目標公司作為持續經營實體持續運營；
- 國家宏觀經濟、行業及監管發展政策並無發生重大變動；

- 估值日期後相關稅基與稅率並無發生重大變動；
- 目標公司的管理層負責且穩定，並有能力於估值日期後履行其承諾；
- 目標公司完全遵守所有相關法律法規；及
- 不存在對目標公司產生重大不利影響的不可抗力事件。

可資比較公司的選擇標準

選擇可資比較公司法作為評估目標公司價值的方法。透過採用可資比較公司法，估值師已甄選適當的可資比較上市公司。可資比較公司的選取乃基於整體行業的可比性。

可資比較公司乃估值師根據以下標準識別及選定：

- 可資比較上市公司的主要業務為物業管理服務，其收入超過50%來自該等業務；
- 收入主要來自中國，其收入超過50%來自該等地理分部；
- 可資比較上市公司於香港或中國交易市場上市；
- 可資比較上市公司的市值處於Kroll資本成本CRSP十分位規模研究的第10個十分位內，市值低於351.05百萬美元；
- 可資比較上市公司的財務資料可公開獲取；及
- 可資比較上市公司的企業價值及息稅折舊攤銷前盈利均為正數。

符合上述選擇標準的11間可資比較公司的詳盡清單已確認。可資比較公司詳情如下：

編號	公司名稱	公司代碼	證券交易所	業務描述	業務／收入分部	地理分部 (來自中國的收入)
1	南都物業服務集團股份有限公司	603506-CN	上海證券交易所	南都物業服務集團股份有限公司提供基礎物業服務、現場及增值服務。	— 物業管理服務：89.5% — 社區增值服務：9.3% — 其他：1.2%	100%
2	新希望服務控股有限公司	3658-HK	香港聯交所	新希望服務控股有限公司是一家投資公司，從事提供物業管理及增值服務。物業管理服務分部為住宅物業、商業物業及其他類別非住宅物業提供物業管理服務。生活服務分部包括社區生活服務、社區資產管理服務、線上及線下零售服務及餐飲服務。	— 物業管理服務：61.6% — 生活服務：24.7% — 其他：13.7%	100%
3	中天服務股份有限公司	002188-CN	深圳證券交易所	中天服務股份有限公司從事提供物業管理及配套服務。	— 物業管理及配套服務：88.7% — 現場服務：6.4% — 其他：4.9%	100%
4	德商產投服務集團有限公司	2270-HK	香港聯交所	德商產投服務集團有限公司從事提供物業管理服務、非業主增值服務及業主增值服務。	— 物業管理服務：65.9% — 資產運營服務：30.5% — 投資及發展分部：3.6%	100%

編號	公司名稱	公司代碼	證券交易所	業務描述	業務／收入分部	地理分部
						(來自中國的收入)
5	众安智慧生活服务有限公司	2271-HK	香港聯交所	众安智慧生活服务有限公司是一家控股公司，從事提供物業管理服務。其亦提供主要面向房地產開發商的增值服務，以及面向客戶的社區增值服務。	— 物業管理服務：80.4% — 社區增值服務：11.4% — 其他：8.2%	100%
6	宋都服务集团有限公司	9608-HK	香港聯交所	宋都服务集团有限公司作為一家投資控股公司營運。其透過物業管理服務及相應增值服務以及酒店業務服務分部營運。	— 物業管理服務及相應增值服務：91.8% — 酒店業務：8.2%	100%
7	東原仁知城市運營服務集團股份有限公司	2352-HK	香港聯交所	東原仁知城市運營服務集團股份有限公司透過三大業務線提供投資服務，例如物業管理服務、向物業開發商提供住宅物業，以及向業主或於該等物業內營運的企業提供非住宅物業(例如商業物業、醫院、政府大樓及學校)。	— 物業管理服務：74.6% — 生活服務：14.1% — 其他：11.3%	100%
8	建業新生活有限公司	9983-HK	香港聯交所	建業新生活有限公司是一家投資控股公司，從事提供物業管理服務、增值服務、生活服務以及商業物業管理及諮詢服務。	— 物業管理及相關服務：87.8% — 貨品：8.3% — 其他：3.9%	100%
9	力高健康生活有限公司	2370-HK	香港聯交所	力高健康生活有限公司是一家投資控股公司，透過三條業務線(即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務)提供多種服務。	— 物業管理服務：96.7% — 其他：3.3%	100%

編號	公司名稱	公司代碼	證券交易所	業務描述	業務／收入分部	地理分部
						(來自中國的收入)
10	佳源服務控股有限公司	1153-HK	香港聯交所	佳源服務控股有限公司從事提供物業管理服務。其亦提供物業開發商增值服務及社區增值服務。	— 物業管理服務：93.2% — 社區增值服務：5.9% — 增值服務：0.9%	100%
11	港譽智慧城市服務控股有限公司	265-HK	香港聯交所	港譽智慧城市服務控股有限公司是一家投資控股公司。其主要從事住宅及商業物業的物業管理及租賃服務業務、環境衛生業務、綜合發展業務以及多樣化旅遊產品及服務業務。	— 物業管理服務：59.8% — 環境衛生：38.9% — 綜合發展：1.3%	100%

資料來源：FactSet及可資比較公司年報。

估值關鍵輸入數據

EV/EBITDA倍數

選擇EV/EBITDA倍數作為主要估值指標的理由如下：

- EBITDA反映企業在扣除資本結構、稅務及非現金費用影響前的經營盈利，使其成為廣泛認可且具可比性的物業管理公司營運表現衡量指標；
- 市場上存在充足數量的可資比較上市公司，其EV/EBITDA倍數可觀察且為正數；及
- 目標公司有EBITDA為正數的過往紀錄，且其物業管理業務產生相對穩定的現金流。

估值師使用一組可資比較公司的EV/EBITDA倍數中位數而非平均數，原因為儘管中位數及平均數對於理解一組數字的中心趨勢具有相同作用，但中位數不受極端數值影響，就偏態數字分佈而言，其被視為更佳中點計量法。因此，估值師認為，採用中位數得出結果是防止離群值扭曲結果的更合理方法。

下表列示以下可資比較公司(基於截至估值日期可取得的截至二零二五年十二月三十一日止最近十二個月數據)的EV/EBITDA倍數、企業價值及EBITDA數據：

編號	公司名稱	貨幣	截至估值日期 的企業價值 ([EV]) ⁽¹⁾	截至 二零二五年 十二月三十一日 止最近十二個月 EBITDA ⁽²⁾	EV/EBITDA
1	南都物業服務集團股份有限公司	人民幣百萬元	1,562	185	8.4倍
2	新希望服務控股有限公司	百萬港元	640	333	1.9倍
3	中天服務股份有限公司	人民幣百萬元	2,045	39	52.6倍 (離群值) ⁽⁵⁾
4	德商產投服務集團有限公司	百萬港元	2,677	96	28.0倍
5	众安智慧生活服务有限公司	百萬港元	1,333	47	28.2倍
6	宋都服务集团有限公司	百萬港元	17	39	0.5倍
7	東原仁知城市運營服務集團股份有限公司	百萬港元	36	68	0.5倍
8	建業新生活有限公司	百萬港元	144	304	0.5倍
9	力高健康生活有限公司	百萬港元	113	16	7.0倍
10	佳源服務控股有限公司	百萬港元	227	188	1.2倍
11	港譽智慧城市服務控股有限公司	百萬港元	483	65	7.5倍
扣除離群值中位數					4.47倍
LoMD及控制權溢價前					
缺乏市場流通性折讓([LoMD])					15.7%
控制權溢價					18.6%
扣除離群值中位數					4.47倍
LoMD及控制權溢價後					

附註：

- (1) 數據來自FactSet及可資比較公司的年度報告。可資比較公司的企業價值乃根據公司市值及截至二零二六年五月八日可取得的可資比較公司截至二零二五年十二月三十一日的最新財務數據計算得出。
- (2) 數據來自FactSet。可資比較公司的EBITDA乃基於截至二零二六年五月八日可取得的可資比較公司截至二零二五年十二月三十一日的最近十二個月財務數據計算得出。

估值調整

缺乏市場流通性折讓(「LoMD」)

LoMD反映私人公司的股份並無現成市場的事實。相對於公眾上市公司的類似權益，私人公司的擁有權權益通常沒有即時的市場流通性。因此，私人公司的股份價值一般低於公眾上市公司的可資比較股份。估值所採用的EV/EBITDA倍數乃以公眾上市公司計算得出，即市場流通的擁有權權益。採用該等EV/EBITDA倍數計算的公允值為市場流通的權益。因此，採用LoMD將該市場流通權益公允值調整至非市場流通權益公允值。私人公司因缺乏成熟的市場，權益價值更低。因此，估值師根據市場法的可觀察價值作出調整，以說明目標公司擁有權權益缺乏市場流通性。該調整為缺乏市場流通性折讓。

Stout Risius Ross, LLC (一間富有聲譽的研究公司) 撰寫的報告「Stout Restricted Stock Study Companion Guide (2025年版)」顯示，市場流通性折讓中位數約為15.7%。估值師認為，就是次估值而言，15.7%的市場流通性折讓屬適當及適合，乃因目標公司為一間私人公司。

非市場流通性權益價值可使用以下公式自市場流通性權益計算得出：

非市場流通性權益公允值=市場流通性權益公允值 $\times$ (1 – LoMD)

控制權溢價

控制權溢價指買方為取得公司控制權而願意支付高於該公司少數股權價值的金額。估值所採用的EV/EBITDA倍數乃自公眾上市公司計算得出，代表少數股東所有權權益；市值乃採用該EV/EBITDA倍數計算，故此代表少數股東權益。因此，控制權溢價已獲採納以調整有關少數股東權益市值至控制權權益市值。

就控制的調整乃透過應用控制權溢價至目標公司股份的價值而進行。由FactSet Mergerstat, LLC (一間富有聲譽的研究公司) 撰寫的報告「二零二五年第四季度控制權溢價研究」顯示，投資資本的控制權溢價中位數約為18.6%。估值師認為，就是次估值而言，18.6%的控制權溢價屬適當及適合，乃因本公司擬收購目標公司的控股權。

控股權益價值可使用以下公式自少數股東權益計算得出：

$\text{控股權益公允值} = \text{少數股東權益公允值} \times (1 + \text{控制權溢價})$

結合就LoMD及控制權溢價作出的調整，

$\text{經調整EV/EBITDA倍數} = \text{EV/EBITDA倍數} \times (1 - \text{LoMD}) \times (1 + \text{控制權溢價})$

扣除離群值

根據可資比較公司名單，EV/EBITDA倍數介於最低0.5倍至最高52.6倍。估值師設定的區間為可資比較公司倍數平均值加減一個標準差。由於中天服務股份有限公司已獲確認超出此區間，估值師認定其為離群值。經扣除該離群值後，十家可資比較公司的LoMD及控制權溢價前EV/EBITDA倍數中位數為4.47倍。

估值結果

基於上述分析及假設，經估值師評估，目標公司於估值日期的100%股權公允價值概述如下：

目標公司的EBITDA (人民幣元) ⁽¹⁾	5,805,145
經調整EV/EBITDA倍數中位數 ⁽²⁾	4.47倍
目標公司的估計100%企業價值 (人民幣元) ⁽⁵⁾	25,935,252
加：現金 (人民幣元) ⁽³⁾	—
減：債務 (人民幣元) ⁽⁴⁾	—
目標公司的100%股權價值 (人民幣元) ⁽⁵⁾	25,935,252
目標公司的100%股權價值 (人民幣元)，約整	26,000,000

附註：

- (1) EBITDA指目標公司未經審核財務報表所載截至二零二五年十二月三十一日止財政年度(即二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日期間)的息稅折舊攤銷前盈利。
- (2) 經調整後的EV/EBITDA倍數中位數為4.47倍，乃應用LoMD及控制權溢價調整(不包括上述離群值數據)後，根據可資比較公司法得出。
- (3) 現金指手頭或銀行現金，與正常營運活動無關。現金基於二零二五年十二月三十一日的財務報表，並根據本公司管理層的意見進行調整，該現金餘額將於交易完成後結清。
- (4) 目標公司截至二零二五年十二月三十一日的債務與正常營運活動無關。
- (5) 因四捨五入之故，數字總和未必準確。經估值師釐定，目標公司100%企業價值及股權價值約為人民幣25,935,252元。

董事會對估值的意見

董事已審閱估值師編製的估值報告，以協助釐定收購事項的代價。董事會認同估值師的觀點，即市場法為釐定目標公司價值的最合適估值方法，因其為普遍接受的估值方法，透過考慮市場共識衍生的可資比較公司價格倍數反映相關行業的市場預期。由於存在足夠數量的與目標公司所處行業及業務模式類似的可資比較上市公司，其市值可作為物業管理業務行業的良好指標。

此外，董事已審閱所選定的可資比較公司，並注意到其主要業務活動為在中國提供物業管理服務，且其絕大部分收入來自此類業務活動及中國境內。因此，所選定公司與目標公司具有相當類似的運營及地域特徵，構成用於比較分析的公平且具代表性的同業組別。董事亦認同，採用EV/EBITDA倍數屬恰當，因其能夠有效抵銷同業間不同資本結構及折舊政策的影響。董事認為採用中位數倍數屬合理、審慎且普遍接受的做法，有助於減輕潛在離群值的影響。

董事(包括獨立非執行董事)認為，估值採用市場法並參考可資比較上市公司的可觀察市場數據，對目標公司100%股權公允值作出了客觀評估。董事會已審慎審閱該估值基準、假設及方法，且認為(i)選定可資比較公司及EV/EBITDA倍數作為主要估值指標屬恰當；(ii)就缺乏市場流通性及控制權溢價作出的調整屬合理；及(iii)估值師得出目標公司100%股權價值約為人民幣26,000,000元的結論屬合理及公平。

有關目標公司的資料

目標公司為一家於二零二四年四月二十六日在英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司。目標集團主要在中國從事物業管理業務。截至本公佈日期，目標公司直接持有添域已發行股本總額的100%，而添域直接持有嘉輝已發行股本總額的100%。

添域為一家在香港註冊成立的私人股份有限公司，且為一家投資控股公司，持有嘉輝已發行股本100%。

嘉輝為一家於二零零三年五月七日在中國成立的有限公司。嘉輝為物業管理公司，在中國粵港澳大灣區開展主要業務經營，並在該地區擁有多個物業管理項目。於本公佈日期，嘉輝擁有在管物業管理項目總計五個，合約總樓面面積約50萬平方米，在管總樓面面積50萬平方米。

以下載列目標集團的綜合財務資料(基於其根據中國會計準則編製的截至二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止年度的未經審核綜合財務報表)：

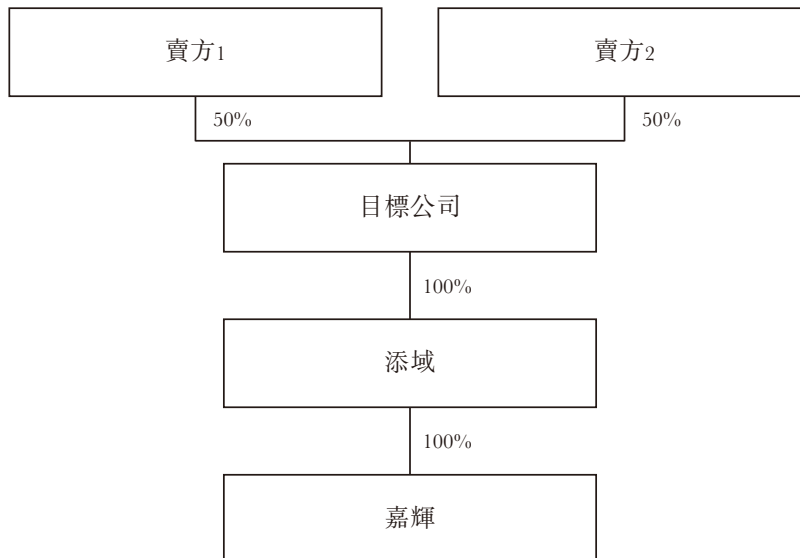
	截至 二零二五年 十二月 三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零二四年 十二月 三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣千元
收入	19,664	17,941
除稅前溢利淨額	5,787	3,555
除稅後溢利淨額	5,708	3,519

於二零二五年十二月三十一日，目標集團未經審核綜合資產淨值約為人民幣8,564,000元。

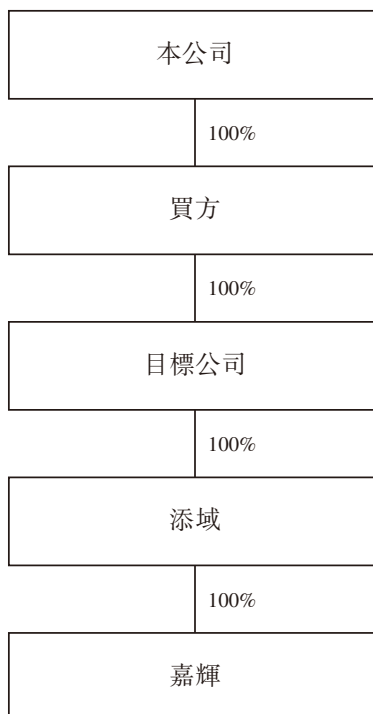
目標集團的股權及公司架構

下圖分別說明目標公司(i)緊接完成前及(ii)緊隨完成後的股權架構。

(i) 緊接完成前：



(ii) 緊隨完成後：



賣方資料

各賣方均為香港公民，並持有目標公司已發行股本的50%。據董事在作出合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方均為獨立第三方。

本集團資料

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要從事(i)在中國東莞、惠州及佛山開發及銷售住宅物業；及(ii)文化創意相關業務。

買方為一家於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，且為本公司的直接全資附屬公司。

收購的理由及裨益

本集團為精品住宅物業開發商，主要從事中國東莞、惠州及佛山發展中住宅市場的住宅物業開發及銷售。儘管物業開發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，如文化旅遊及文化創意業務，以期擴闊其收入基礎及長遠提升業務組合的長期韌性及價值。

董事會認為，收購事項對本集團而言是一項戰略機遇，使其現有業務組合多元化，並拓展至物業管理業務，這與本集團現有的主營物業開發業務相輔相成。董事相信，收購事項將使本集團能夠(i)擴大收入基礎並隨時間推移降低其對物業開發業務及銷售的依賴，從而增強本集團業務抵禦市場波動的韌性；(ii)將本集團的業務範圍由物業開發及銷售拓展至交付後物業管理及相關服務，該等服務是房地產價值鏈的組成部分，相較於物業開發及銷售(通常基於項目且受市場週期影響)產生的收入，可為本集團提供更穩定及經常性的服務收入來源；及(iii)在本集團現有物業開發及主題公園業務與目標集團物業管理業務之間創造潛在協同效應。具體而言，本集團可利用其於住宅物業開發的經驗及

在相關區域市場的成熟業務支持目標集團的未來發展，而目標集團的物業管理能力可提升本集團在物業開發及主題公園項目方面的整體服務及客戶體驗。此外，董事認為，收購事項將增強本集團在房地產行業價值鏈中的競爭地位，且符合本集團的長期發展戰略。

鑑於上述情況，董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議及收購事項的條款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

由於收購事項的一項或以上適用百分比率超過5%但全部均低於25%，故收購事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下的通知及公佈規定。

完成須待條件於最後截止日期或之前獲達成(或豁免)後，方可作實。因此，收購事項未必會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

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：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議的條款及條件建議向賣方收購銷售股份
「董事會」	指	本公司董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「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)
「完成」	指	根據買賣協議的條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	買賣協議根據其條款完成的日期
「條件」	指	買賣協議所載先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「總樓面面積」	指	總樓面面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方及其最終實益擁有人(如適用)

「嘉輝」	指	東莞市嘉輝物業管理有限公司，一家根據中國法律成立的公司，為添域的直接全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	買賣協議日期後滿3個月之日(或買賣協議各方可能以書面形式協定的其他日期)
「重大不利變動」	指	任何事件、情況或變動已對或合理預期將對以下事項產生重大不利影響：(i)目標集團整體業務、資產、財務狀況、經營業績或前景；或(ii)賣方履行其於買賣協議項下義務的能力；或(iii)買賣協議及根據或就買賣協議訂立的任何其他文件的有效性或可執行性
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	Benefit Master Limited ，一家在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	買方與賣方就收購事項於二零二六年七月十日訂立的買賣協議
「銷售股份」	指	目標公司已發行股本總額的100%
「賣方1」	指	林嘉琦
「賣方2」	指	林嘉敏
「賣方」	指	賣方1及賣方2的統稱

「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「添域」	指	添域物業管理有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，為目標公司的直接全資附屬公司
「目標公司」	指	Holly Trent Investment Holdings Limited，一家在英屬處女群島註冊成立的有限公司
「目標集團」	指	目標公司、添域及嘉輝的統稱
「估值」	指	估值師所評估目標公司100%股權於估值日期公允市值之估值
「估值日期」	指	二零二六年五月八日
「估值師」	指	睿力評估諮詢有限公司，由本公司委任以進行估值的獨立估值師
「%」	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，二零二六年七月十日

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；非執行董事為何焯輝先生及何蔓嬈小姐；獨立非執行董事為蔡瑋軒先生、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1.15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。