
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商，或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有嘉創房地產控股有限公司之股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行或股票經紀或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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)

須予披露及關連交易 出售東莞市嘉訊通

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第4至13頁。載有致獨立股東意見的獨立董事委員會的函件載於本通函第14至15頁。

載有致獨立董事委員會及獨立股東意見及推薦建議的獨立財務顧問國投證券有限公司函件載於本通函第16至28頁。

本公司謹訂於二零二四年六月二十四日(星期一)上午十一時正假座中國廣東省東莞市鳳崗鎮官井頭嘉輝路12號嘉輝會酒店嘉宴廳一樓舉行股東特別大會，大會的通告載於本通函第35至36頁。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照股東特別大會通告隨附之代表委任表格所印列的指示將其填妥及交回本公司之證券登記處及過戶處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會舉行時間前不少於48小時交回。在填妥及交回代表委任表格後，股東屆時仍可親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

本通函連同代表委任表格將於香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.krpd.com.hk)刊載。

二零二四年六月五日

目 錄

	頁次
目錄.....	i
釋義.....	1
董事會函件.....	4
獨立董事委員會函件.....	14
獨立財務顧問函件.....	16
附錄 一 一般資料.....	29
股東特別大會通告.....	35

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「完成」	指	根據出售協議的條款及條件完成出售事項
「完成日期」	指	根據出售協議的條款及條件完成出售事項的日期
「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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2421)
「條件」	指	出售協議所列明完成的先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	出售事項的總代價，即人民幣19,800,000元(相當於約21,780,000港元)
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義，就本通函而言，指本公司的控股股東
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據出售協議的條款及條件，賣方向買方出售目標公司的所有股權
「出售協議」	指	賣方及買方就出售事項訂立日期為二零二四年五月十四日的有條件買賣協議

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司的股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准出售協議及其項下擬進行交易
「總樓面面積」	指	總樓面面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「獨立董事委員會」	指	獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成，為就出售事項向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」或 「國投證券」	指	國投證券有限公司，即獨立董事委員會及獨立股東就出售事項的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	股東，不包括須於股東特別大會上放棄投票的股東
「最後實際可行日期」	指	二零二四年六月三日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「何先生」	指	何焯輝先生，主席、非執行董事兼控股股東
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「嘉輝豪庭3期」	指	位於廣東省東莞市鳳崗鎮的住宅物業項目第3期

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「買方」或「嘉訊通置業」	指	嘉訊通(香港)置業有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，由何先生全資擁有
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司普通股
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」或「東莞市嘉訊通」	指	東莞市嘉訊通電腦產品有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「賣方」或「嘉創發展」	指	嘉創物業發展有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司

於本通函內，人民幣兌港元乃按匯率人民幣1元兌1.1港元換算。該換算不應詮釋為以人民幣列值的有關款項已經或可能已按該匯率或任何其他匯率換算為港元。



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)

執行董事：

何文忠先生 (行政總裁)

何偉汗先生

姚月鳳小姐

祝年化先生

開曼群島註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

非執行董事：

何焯輝 (主席)

主要營業地點：

香港

新界荃灣

青山公路611-619號

東南工業大廈9樓C室

獨立非執行董事：

蔡瑋軒先生

何麗康先生

羅容芳博士

敬啟者：

須予披露及關連交易

出售東莞市嘉訊通

緒言

茲提述本公司日期為二零二四年五月十四日的公佈，內容有關出售事項。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)出售協議及其項下擬進行交易的更多詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的函件，當中載有其有關出售協議及其項下擬進行交易的推薦建議；(iii)國投證券致獨立董事委員會及獨立股東的函件，當中載有其有關出售協議及其項下擬進行交易的推薦建議；及(iv)股東特別大會通告。

出售協議

於二零二四年五月十四日，賣方(本公司的間接全資附屬公司)與買方訂立出售協議，據此，賣方有條件同意出售，及買方有條件同意按代價收購目標公司的全部已發行股權，受其中的條款及條件所規限。

出售協議的主要條款載列如下：

日期

二零二四年五月十四日

訂約方

(i) 賣方：嘉創物業發展有限公司(本公司之間接全資附屬公司)

(ii) 買方：嘉訊通(香港)置業有限公司(何先生全資擁有之公司)

標的事項

根據出售協議，賣方有條件同意出售，及買方有條件同意收購目標公司的全部已發行股權，受其中的條款及條件所規限。

代價

目標公司全部已發行股權的代價為人民幣19,800,000元(相當於約21,780,000百萬港元)。代價將由買方於完成日期後90日內以現金償付。

董事會函件

代價乃由賣方與買方按正常商業條款，並經參考(其中包括)目標公司於二零二四年四月三十日的賬面淨值約人民幣19,183,000元後公平磋商協定。

目前，由於嘉輝豪庭3期的所有單位已經售出及交付，目標公司概無任何業務或營運。於二零二四年四月三十日，根據目標公司的未經審核財務資料，目標公司的資產總額約為人民幣56.6百萬元，包括現金及現金等價物約人民幣22.1百萬元及貿易應收款項約人民幣34.5百萬元，而目標公司的負債總額為人民幣37.5百萬元，主要包括房地產經紀的銷售佣金約人民幣3.0百萬元及應付稅項約人民幣34.1百萬元。由於嘉輝豪庭3期的所有單位已經售出以及目標公司的資產僅由現金及現金等價物及貿易應收款項組成，概無就目標公司的資產進行最新估值，而董事認為釐定代價時參考目標公司的賬面淨值而非目標公司的任何估值屬更合適及直接。

於二零二四年四月三十日的貿易應收款項約人民幣34.5百萬元為就出售嘉輝豪庭3期的16個單位來自五名物業買家的應收款項，其中三名物業買家有關三個單位約人民幣2.7百萬元已到期支付，其餘兩名物業買家有關13個單位約人民幣31.8百萬元將於二零二四年十月到期支付。

經考慮上述因素以及董事對目標公司業務、營運及財務狀況的評估，董事(不包括何先生及何偉汗先生，惟包括全體獨立非執行董事)認為，代價屬公平合理，按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

先決條件

各訂約方於完成時使出售協議項下擬進行交易生效之義務受限於以下條件於完成或之前達成或獲買方豁免(視乎情況而定)：

- (a) 由出售協議日期起直至完成日期，賣方作出的聲明及保證在所有重大方面仍為真確、完備及準確，且並無錯誤或誤導聲明及重大遺漏；

董事會函件

- (b) 由出售協議日期起直至完成日期，賣方已妥為履行並遵循出售協議項下所有承諾，且並無違反任何條文；
- (c) 出售協議項下擬進行交易並無被任何中國法律或任何法院、仲裁或政府機關的任何判決、禁制令、命令或判令所限制、禁止或註銷；亦無存在可能對出售協議項下擬進行交易構成重大不利影響的未決或潛在訴訟、仲裁、判決、判令或禁制令；
- (d) 由出售協議日期起直至完成日期，並無存在可能對目標公司的資產、財務、負債、技術、溢利預測及正常營運構成重大不利影響的事件、條件、變動或其他情況或合理可能預見的事件、條件、變動或情況；
- (e) 買方已完成對目標公司的財務及法務盡職審查，並信納盡職審查結果；
- (f) 目標公司的股東已批准出售事項，及賣方的董事會已通過批准出售事項的決議案；
- (g) 獨立股東已於股東特別大會通過決議案，批准出售協議及其項下擬進行交易；及
- (h) 目標公司已於相關中國市場監管及商務機關完成有關出售事項的相關登記及報告程序，而買方已妥為登記為目標公司全部已發行股權的股東，並獲提供相關經更新許可證，包括目標公司的營業許可證。

買方可書面豁免所有條件，惟條件(c)、(g)及(h)除外。待所有條件達成後，賣方須向買方提供書面確認，並提供相關證明。

截至最後實際可行日期，除條件(e)已達成外，概無條件已達成或獲豁免。

完成

完成預期將於完成日期，即條件根據出售協議達成或獲豁免(視乎情況而定)後三個營業日，或買方與賣方可能書面協定的有關其他日期進行。

於完成後，買方將為目標公司全部已發行股權的法定及實益擁有人。

出售事項之財務影響及所得款項的擬定用途

出售事項完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，其財務業績將不會於本集團的財務報表中綜合入賬。

根據目標公司於二零二四年四月三十日資產淨值的賬面淨值約人民幣19,183,000元，本集團預期將變現出售事項的潛在收益約人民幣617,000元，即代價與上述目標公司賬面淨值的差額，此數額須待本公司核數師進行最終審核後，方可作實。

本公司預期將自出售事項收取的所得款項將用作營運資金及一般企業用途。

參與出售事項之各方的資料

本集團

本集團主要從事東莞、惠州及佛山的住宅物業之開發及銷售。

嘉創發展及賣方

賣方為一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司。賣方為一間投資控股公司。

買方

買方為一間於香港註冊成立的有限公司，由何先生全資擁有。買方為一間投資控股公司，並無經營業務。

何先生

何先生為本公司的董事會主席兼非執行董事。於最後實際可行日期，何先生於本公司已發行股份中約72.56%擁有權益，並為本公司的控股股東。

目標公司

目標公司為一間於二零零零年九月七日在中國成立的有限公司，由賣方全資擁有，主要從事嘉輝豪庭3期相關的房地產開發業務。目標公司為嘉輝豪庭3期的項目公司、法定所有權的持有人及擁有人。目標公司亦從事電腦相關電子器材及電子零件的銷售，直至二零一六年五月。自此，除作為嘉輝豪庭3期的項目公司外，其並未經營任何業務。

於二零零五年九月，目標公司與東莞市土地管理局訂立相關土地授出合約，據此，目標公司獲授工業用途的項目土地的土地使用權。於二零一四年十二月，改變土地用途為住宅用途的申請獲東莞市自然資源局批准。嘉輝豪庭3期於二零一五年十一月起動工，其605個住宅單位於二零一八年八月至二零一九年一月期間完工。嘉輝豪庭3期於二零一七年九月開始預售。

目標公司自二零一六年五月起為嘉訊通置業的直接全資附屬公司，而嘉訊通置業則由何先生全資擁有。作為本公司為籌備於聯交所上市而進行的本集團重組之一部分，於二零二二年三月三日，嘉訊通置業轉讓目標公司(持有嘉輝豪庭3期的26個未出售單位，總樓面面積為3,685平方米)的100%股權予嘉創發展，代價為人民幣38百萬元，而目標公司成為本集團的間接全資附屬公司。

於二零二四年四月，嘉輝豪庭3期的所有單位已售出，嘉輝豪庭3期概無未出售單位。自目標公司成為本集團的附屬公司以來出售的嘉輝豪庭3期的26個單位的總售價約為人民幣78.2百萬元。於二零二四年四月三十日，嘉輝豪庭3期銷售的未繳付所得款項約為人民幣34.5百萬元。

董事會函件

以下載列目標公司截至二零二三年三月三十一日止兩個財政年度及截至二零二三年九月三十日止六個月的未經審核財務資料：

	截至 二零二三年 九月三十日 止六個月	截至三月三十一日止年度 二零二三年 二零二二年	
		人民幣千元	
資產淨值	14,179	9,292	9,179
除稅前溢利／(虧損)	(102)	10,157	52,278
除稅後溢利／(虧損)	(102)	113	23,251

出售事項的理由及裨益

目標公司擔任嘉輝豪庭3期開發的項目公司。鑑於嘉輝豪庭3期的所有單位已售出，出售事項可精簡企業架構，繼而減少本集團的管理成本。此外，出售事項可令本集團策略性重新分配資源並集中推廣嘉輝豪庭4期及5期以及羅浮公館，以及開發位於佛山市高明區荷城小區的佛山項目。

目前，我們專注實施出售項目餘下單位的銷售及市場推廣策略，包括市場及競爭對手分析，例如房地產政策任何變動及臨深片區的市場需求，以及分析鄰近物業開發項目的銷售策略及物業成交情況。我們亦制定合適市場推廣計劃以提升該等項目的銷售，例如銷售渠道、定價、目標客戶定位、推廣優惠及提供單位的配套設施。佛山項目目前正在項目規劃及設計階段，我們正在籌備建築工程設計及圖紙，並正與相關政府部門洽商。

倘不出售目標公司，預期維持目標公司需要估計年度預算約人民幣0.6百萬元，包括但不限於最少員工數目的持續薪金開支及為維持合規的審核及稅項服務的專業費用。再者，出售事項讓本集團得以重新分配其資源，並將之集中於為佛山項目進行建築成本預算及監察工作，以及就其現有項目的地方稅務合規事宜計算企業所得稅及土地增值稅，從而提升其現有計劃的整體項目效率。

董事會函件

鑑於上述者，董事(不包括何先生及何偉汗先生，惟包括全體獨立非執行董事)認為出售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股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於出售事項的一項或以上適用百分比率超過5%但全部均低於25%，根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司的須予披露交易。因此，出售事項須遵守上市規則第十四章項下的申報及公佈規定。

買方由何先生全資擁有，而何先生因身為董事會主席、本公司非執行董事兼控股股東而為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，出售事項亦構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公佈、通函及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立獨立董事委員會，以就出售協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見。國投證券已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就出售協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

本公司將於股東特別大會上尋求獨立股東批准出售協議及其項下擬進行交易。

董事會主席、非執行董事兼控股股東何先生因其於買方的權益而被視為於出售事項中擁有重大權益。因此，彼連同執行董事何偉汗先生已就相關董事會決議案放棄投票，並連同其聯繫人(包括何寶珠女士及何卓明先生)將於股東特別大會上就批准出售協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。於最後實際可行日期，根

董事會函件

據本公司的資料，何先生、何偉汗先生、何寶珠女士及何卓明先生(包括彼等之個人權益、家族權益及企業／其他權益)分別於本公司已發行股份中擁有約72.56%、0.19%、72.56%及0.56%之權益。何先生為何卓明先生之胞兄及何寶珠女士之配偶。

除上文所披露者外，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，概無其他股東及／或其聯繫人於出售協議或其項下擬進行交易中擁有重大權益，因此，概無其他股東及／或其聯繫人須就批准上述事項的建議決議案放棄投票。

為釐定股東特別大會的投票權而暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定出席上述大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二四年六月十八日(星期二)至二零二四年六月二十四日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並與會上投票，所有已填妥的過戶表格連同相關股票必須於二零二四年六月十七日(星期一)下午四時三十分前交回本公司之證券登記處及過戶處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

責任聲明

本通函(各董事對其共同及個別承擔所有責任)載有為遵守上市規則而提供的有關本公司的資料。各董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於一切重大方面屬準確及完整且並無誤導或虛報，亦概無遺漏任何其他事項，致使本通函所載任何內容有所誤導。

附加資料

敬請 閣下垂注本通函第29至34頁所載的附加資料。

推薦建議

敬請 閣下垂注本通函第14至15頁所載獨立董事委員會函件及本通函第16至28頁所載國投證券致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，內容有關出售協議項下

董事會函件

擬進行的關連交易，其項下擬進行的交易及國投證券在達致有關意見時考慮的主要因素及理由。

董事(不包括何先生及何偉汗先生，惟包括獨立非執行董事，其經考慮獨立財務顧問的建議後達致的意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節)認為，協議的條款屬公平合理、按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成批准協議及其項下擬進行交易的決議案。

出售事項須待若干條件達成後方可作實，而該等條件可能或未必會達成。因此無法保證出售事項將會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
嘉創房地產控股有限公司
執行董事
何偉汗
謹啟

二零二四年六月五日



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)

敬啟者：

**須予披露及關連交易
出售東莞市嘉訊通**

吾等謹此提述本公司日期為二零二四年六月五日的通函(「通函」)，本函件構成其中一部份。除文義另有規定外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就協議及其項下擬進行交易向閣下提供意見。獨立財務顧問已獲委任，以就此向閣下及吾等提供建議。其建議詳情連同於作出有關建議時所考慮的主要因素及理由，載於本通函第16至28頁。亦請閣下垂注通函內的董事會函件及其各附錄所載的其他資料。

經考慮出售協議及其項下擬進行交易的裨益及理由及計及獨立財務顧問的建議後，吾等認為雖然其項下擬進行交易並未在本集團的日常及一般業務過程中進行，出售事項的條款及條件及其項下擬進行交易按正常商業條款訂立、屬公平合理及符

獨立董事委員會函件

合本公司及股東的整體利益。吾等認為，訂立出售協議符合本公司及其股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成批准出售協議及其項下擬進行交易的決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會

獨立非執行董事
蔡瑋軒先生

獨立非執行董事
何麗康先生

獨立非執行董事
羅容芳博士

二零二四年六月五日

獨立財務顧問函件

下文載列獨立財務顧問國投證券有限公司就出售事項致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，以供載入本通函。



香港
灣仔

皇后大道東183號
合和中心41樓4103室

敬啟者：

須予披露及關連交易

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零二四年六月五日刊發之致股東通函（「**通函**」）（本函件為其中一部分）內的董事會函件（「**董事會函件**」）。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二四年五月十四日，賣方（ 貴公司之間接全資附屬公司）與買方訂立出售協議，據此，賣方有條件同意出售，及買方有條件同意按代價收購目標公司的全部已發行股權，受其中的條款及條件所規限。

由於買方由何先生（為 貴公司的控股股東（於最後實際可行日期持有 貴公司72.56%已發行股本）、 貴公司董事會主席及非執行董事）全資擁有，根據上市規則第14A章，訂立出售協議構成 貴公司的關連交易，並須遵守上市規則的申報、公佈及獨立股東批准規定。何先生及何偉汗先生（執行董事及何先生的兒子）以及彼等之聯繫人於將召開以批准出售協議及其項下擬進行交易的股東特別大會上將放棄投票。誠如董事會函件所述，於最後實際可行日期，根據 貴公司的資料，何先生、

獨立財務顧問函件

何偉汗先生、何寶珠女士及何卓明先生(包括彼等的個人權益、家族權益及企業／其他權益)分別於 貴公司已發行股份中擁有約72.56%、0.19%、72.56%及0.56%之權益。何先生為何卓明先生之胞兄及何寶珠女士之配偶。

除何先生(董事會主席、非執行董事及控股股東)及何偉汗先生(執行董事及何先生的兒子)外，概無董事於出售協議項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，因此彼等根據上市規則不需就批准出售協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事蔡瑋軒先生、何麗康先生及羅容芳博士組成的獨立董事委員會已告成立，以就出售事項向獨立股東提供意見及建議。吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問一事已就此獲獨立董事委員會之批准。

吾等作為獨立財務顧問之職責為就：(i)出售協議之條款是否公平合理且符合 貴公司及股東之整體利益；及(ii)獨立股東於股東特別大會上應如何就有關出售協議及其項下擬進行的交易之相關決議案投票，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或任何其他合理被視為與吾等之獨立性有關之人士概無任何關係，亦無於彼等中擁有任何權益。除就出售事項委任吾等為獨立財務顧問而應付吾等之一般專業費用外，概不存在任何吾等曾經或將會向 貴公司或任何其他合理被視為與吾等之獨立性有關之人士收取任何費用或利益之安排。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等為獨立人士。

吾等意見及推薦建議之基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)出售協議、貴公司截至二零二三年三月三十一日止財政年度之年報(「二零二二年／二零二三年年報」)、貴公司截至二零二三年九月三十日止六個月之中期報告(「二零二三年／二零二四年中期報告」)以及通函所載之其他資料。

吾等信賴通函內所載或提述之陳述、資料、意見及聲明，以及貴公司、董事及貴公司管理層(統稱「管理層」)向吾等所提供資料及聲明均屬準確。吾等假設通函內所載或提述以及管理層提供之所有資料及聲明(彼等須就此個別及共同負全責)於提供或作出時在各方面均屬真實、準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且直至最後實際可行日期仍屬真實、準確及完整，並無誤導或欺詐成分。向吾等提供之資料及作出之聲明於最後實際可行日期至股東特別大會日期(包括該日)期間如有任何重大變動(如有)，股東將盡早獲通知。吾等亦假設董事於通函內所作有關信念、意見、預期及意向之所有陳述，乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出，且通函並無遺漏任何其他事實，足以令致通函所載任何陳述產生誤導。吾等並無理由懷疑任何相關資料遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實是否真實、準確及完整，或管理層向吾等提供之意見是否合理。

吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情意見，並為吾等意見提供合理依據。然而，吾等並無對管理層所提供資料進行任何獨立核證，亦無對貴集團之業務、財政狀況及事務或未來前景作出獨立調查。

通函乃遵照上市規則之規定而提供資料，各董事願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，通函內表達之意見乃經審慎周詳考慮後始達致，亦無遺漏任何其他事實，足以令致通函或其所載任何陳述產生誤導。

獨立財務顧問函件

本函件僅致獨立董事委員會及獨立股東，以供彼等考慮出售協議之條款，除載列於通函外，未經吾等事先書面同意，本函件全部或部分內容不得轉載或引述，亦不得作任何其他用途。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等有關出售事項的意見並向獨立董事委員會及獨立股東提供吾等的獨立財務意見時，吾等已考慮以下主要因素：

A. 目標公司及出售事項之概覽

1. 目標公司

誠如董事會函件所述，目標公司為一間於二零零零年九月七日在中國成立的有限公司，由賣方全資擁有，主要從事嘉輝豪庭3期相關的房地產開發業務。目標公司為嘉輝豪庭3期的項目公司、法定所有權的持有人及擁有人。目標公司亦從事銷售電腦相關的電子設備及配件直至二零一六年五月。此後，除擔任嘉輝豪庭3期的項目公司以外，其並無經營任何業務。

於二零零五年，目標公司與東莞市土地管理局訂立相關土地出讓合約，據此，目標公司獲授項目土地的土地使用權作工業用途。於二零一四年十二月，申請改變土地用途為住宅用途獲東莞市國土資源局批准。嘉輝豪庭3期於二零一五年十一月開始興建並於二零一八年八月至二零一九年一月之間完成，有605個住宅單位。嘉輝豪庭3期於二零一七年九月開始預售。

目標公司自二零一六年五月起為嘉訊通置業的直接全資附屬公司，而嘉訊通置業則由何先生全資擁有。作為 貴公司為籌備於聯交所上市而進行的 貴集團重組之一部分，於二零二二年三月三日，嘉訊通置業轉讓目標公司（持有嘉輝豪庭3期的26個未出售單位，總樓面面積為3,685平方米）的100%股權予嘉創發展，代價為人民幣38百萬元，而目標公司成為 貴集團的間接全資附屬公司。

獨立財務顧問函件

嘉輝豪庭3期的所有單位於二零二四年四月已售出，嘉輝豪庭3期概無未出售單位。自目標公司成為 貴集團的附屬公司起，嘉輝豪庭3期已售出的26個單位的總銷售價約為人民幣78.2百萬元。於二零二四年四月三十日，銷售嘉輝豪庭3期的未收回應收款項約為人民幣34.5百萬元。

以下載列目標公司截至二零二三年三月三十一日止兩個財政年度、截至二零二三年九月三十日止六個月及於二零二四年四月三十日的未經審核財務資料：

表1：目標公司之財務業績摘要

	截至 九月三十日止 六個月 二零二三年 (人民幣千元)	截至三月三十一日止年度 二零二三年 (人民幣千元)	二零二二年 (人民幣千元)
營業額	—	14,758	70,593
除稅前溢利／(虧損)	(102)	10,157	52,278
除稅後溢利／(虧損)	(102)	113	23,251

表2：目標公司之資產負債表摘要

	於四月三十日 二零二四年 (人民幣千元)
資產總額	56,643
負債總額	37,460
資產淨值	19,183

於出售事項完成後，目標公司將不再為 貴公司之附屬公司，而目標公司之賬目將不再與 貴公司賬目綜合入賬。

誠如董事會函件所述，由於嘉輝豪庭3期的所有單位已售出及交付，目標公司並無任何業務或營運。於二零二四年四月三十日，根據目標公司的未經

獨立財務顧問函件

審核財務資料，目標公司的資產總額約人民幣56.6百萬元，包括現金及現金等價物約人民幣22.1百萬元及貿易應收款項約人民幣34.5百萬元，而目標公司的負債總額為人民幣37.5百萬元，主要包括房地產經紀的銷售佣金約人民幣3.0百萬元及應付稅項約人民幣34.1百萬元。

於二零二四年四月三十日，貿易應收款項約人民幣34.5百萬元為銷售嘉輝豪庭3期16個單位應收五名物業買家的應收款項，其中約人民幣2.7百萬元有關三個單位的三名物業買家款項已逾期，及其餘約人民幣31.8百萬元有關13個單位的兩名物業買家款項將於二零二四年十月逾期。

2. 出售協議

於二零二四年五月十四日(交易時段後)，賣方(貴公司的間接全資附屬公司)與買方訂立出售協議，據此，賣方有條件同意出售，及買方有條件同意按代價收購目標公司的全部已發行股權，受其中的條款及條件所規限。

出售協議的主要條款載列如下：

日期

二零二四年五月十四日

訂約方

- (i) 賣方： 嘉創物業發展有限公司(貴公司之間接全資附屬公司)
- (ii) 買方： 嘉訊通(香港)置業有限公司(何先生全資擁有之公司)

標的事項

根據出售協議，賣方有條件同意出售，及買方有條件同意收購目標公司的全部已發行股權，受其中的條款及條件所規限。

代價

目標公司全部已發行股權的代價為人民幣19,800,000元(相當於約21,780,000港元)。代價將由買方於完成日期後90日內以現金償付。

先決條件

各訂約方於完成時使出售協議項下擬進行交易生效之義務受限於以下條件於完成或之前達成或獲買方豁免(視乎情況而定)：

- (a) 由出售協議日期起直至完成日期，賣方作出的聲明及保證在所有重大方面仍為真確、完備及準確，且並無錯誤或誤導聲明及重大遺漏；
- (b) 由出售協議日期起直至完成日期，賣方已妥為履行並遵循出售協議項下所有承諾，且並無違反任何條文；
- (c) 出售協議項下擬進行交易並無被任何中國法律或任何法院、仲裁或政府機關的任何判決、禁制令、命令或判令所限制、禁止或註銷；亦無存在可能對出售協議項下擬進行交易構成重大不利影響的未決或潛在訴訟、仲裁、判決、判令或禁制令；
- (d) 由出售協議日期起直至完成日期，並無存在可能對目標公司的資產、財務、負債、技術、溢利預測及正常營運構成重大不利影響的事件、條件、變動或其他情況或合理可能預見的事件、條件、變動或情況；

獨立財務顧問函件

- (e) 買方已完成對目標公司的財務及法務盡職審查，並信納盡職審查結果；
- (f) 目標公司的股東已批准出售事項，及賣方的董事會已通過批准出售事項的決議案；
- (g) 獨立股東已於股東特別大會通過決議案，批准出售協議及其項下擬進行交易；及
- (h) 目標公司已於相關中國市場監管及商務機關完成有關出售事項的相關登記及報告程序，而買方已妥為登記為目標公司全部已發行股權的股東，並獲提供相關經更新許可證，包括目標公司的營業許可證。

買方可書面豁免所有條件，惟條件(c)、(g)及(h)除外。待所有條件達成後，賣方須向買方提供書面確認，並提供相關證明。

於最後實際可行日期，除條件(e)已達成外，概無條件已達成或獲豁免。

完成

完成預期將於完成日期，即條件根據出售協議達成或獲豁免(視乎情況而定)後三個營業日，或買方與賣方可能書面協定的有關其他日期進行。

於完成後，買方將為目標公司全部已發行股權的法定及實益擁有人。

3. 所得款項用途

出售事項的所得款項將由 貴集團使用，用於其營運資金及一般企業用途。

B. 出售事項的理由

目標公司擔任嘉輝豪庭3期開發的項目公司。誠如董事會函件所述，鑑於嘉輝豪庭3期的所有單位已售出，董事認為，出售事項可精簡企業架構，繼而減少 貴集團的管理成本，而出售事項可令 貴集團策略性重新分配資源並集中推廣嘉輝豪庭4期及5期以及羅浮公館，以及開發位於佛山市高明區荷城小區的佛山項目。

誠如董事會函件所述，目前 貴集團正專注於執行銷售及營銷策略以出售項目的剩餘單位，包括進行市場及競爭對手分析，例如房地產政策任何變動及臨深片區的市場需求，以及分析鄰近物業開發項目的銷售策略及物業成交情況。 貴公司亦制定合適市場推廣計劃以提升該等項目的銷售，例如銷售渠道、定價、目標客戶定位、推廣優惠及提供單位的配套設施。佛山項目目前正在項目規劃及設計階段， 貴公司正在籌備建築工程設計及圖紙，並正與相關政府部門洽商。

貴公司估計需要年度預算約人民幣0.6百萬元以維持目標公司，包括但不限於薪金及核數及稅項服務的專業費用。誠如董事會函件所述，董事認為出售事項讓 貴集團可重新調配其資源並集中於佛山項目的建築成本預算制定及監察，並為當地稅務合規為其現有項目進行企業所得稅及土地增值稅計算，從而提升其現有舉措的整體項目效率。

C. 貴集團的業務

貴集團主要從事東莞、惠州及佛山的住宅物業之開發及銷售。

下列為 貴集團於截至二零二三年三月三十一日止兩個財政年度的經審核綜合財務業績，乃摘錄自二零二二年／二零二三年年報。

表3： 貴集團之財務業績摘要

	截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至 二零二二年 三月三十一日 止年度 (人民幣千元)
收益	700,751	775,555
年內溢利／(虧損)	180,846	243,660

資料來源：二零二二年／二零二三年年報

截至二零二三年三月三十一日止年度，貴集團的收益由截至二零二二年三月三十一日止年度約人民幣775.6百萬元減少約9.6%至截至二零二三年三月三十一日止年度約人民幣700.8百萬元。貴集團錄得純利由截至二零二二年三月三十一日止年度約人民幣243.7百萬元減少約25.8%至截至二零二三年三月三十一日止年度約人民幣180.9百萬元。

下列為 貴集團於二零二三年九月三十日之資產明細摘要，乃摘錄自二零二三年／二零二四年中期報告：

表4： 貴集團資產明細摘要

	於二零二三年 九月三十日 (人民幣千元)	佔總收益 百分比 (%)
投資物業	115,760	7.93
存貨及其他合約成本	1,015,123	69.56
現金及現金等價物	204,047	13.98
其他資產	124,433	8.53
資產總額	1,459,363	100.00

資料來源：二零二三年／二零二四年中期報告

獨立財務顧問函件

根據與 貴公司管理層的討論，目標公司擔任嘉輝豪庭3期開發的項目公司。鑑於嘉輝豪庭3期的所有單位已售出，目標公司將不能再為 貴集團貢獻收益。

D. 代價之基準

目標公司全部已發行股權的代價為人民幣19,800,000元(相當於約21,780,000港元)。代價將由買方於完成日期後90日內以現金償付。

代價乃由賣方與買方按正常商業條款，並經參考(其中包括)目標公司於二零二四年四月三十日的賬面淨值約人民幣19,183,000元後公平磋商協定。

吾等留意到目標公司的資產總額於二零二四年四月三十日約為人民幣56.6百萬元，包括現金及現金等價物及貿易應收款項，且嘉輝豪庭3期概無未售出單位。根據 貴公司提供的資料，吾等留意到目標公司的貿易應收款項於二零二四年四月三十日約為人民幣34.5百萬元，乃自銷售嘉輝豪庭3期單位的應收款項，以及現金及現金等價物約人民幣22.1百萬元乃基於 貴公司所提供目標公司於二零二四年四月三十日的銀行月結單，因此，吾等與董事一致認為， 貴公司的資產淨值為磋商釐定代價的公平合理參考。

鑑於上文所述，吾等認為，代價經參考(其中包括)目標公司於二零二四年四月三十日的賬面淨值，屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

E. 出售事項對 貴集團之財務影響

(i) 收益

根據二零二二年／二零二三年年報，截至二零二三年三月三十一日止年度，股東應佔溢利約為人民幣180.8百萬元。

誠如董事會函件所述，貴集團將於出售事項完成後確認出售事項收益約人民幣617,000元，即代價金額與目標公司於二零二四年四月三十日賬面淨值約人民幣19,183,000元之差額，此數額須待貴公司核數師進行最終審核。

(ii) 資產淨值

根據二零二三年／二零二四年中期報告，貴集團於二零二三年九月三十日的未經審核資產淨值約為人民幣835.1百萬元。

誠如董事會函件所述，貴集團將於出售事項完成後確認出售事項收益約人民幣617,000元。因此，出售事項將對貴集團的資產淨值造成正面影響。

(iii) 營運資金及資產負債

根據目標公司於二零二四年四月三十日的未經審核資產負債表，目標公司的資產總額約人民幣56.6百萬元包括(i)現金及現金等價物約人民幣22.1百萬元；及(ii)貿易應收款項約人民幣34.5百萬元。於出售事項完成後，目標公司將不再為貴公司的附屬公司，其財務業績將不會於貴集團的財務報表中綜合入賬。因此，貴集團的現金狀況將減少約人民幣2.3百萬元，即(i)目標公司的現金及現金等價物約人民幣22.1百萬元及(ii)代價人民幣19.8百萬元之間的差額，將由買方以現金償付。

誠如二零二三年／二零二四年中期報告所述，貴公司錄得現金及銀行存款約人民幣204.0百萬元並處於淨現金狀況，因此，吾等與董事一致認為，貴集團的現金狀況減少約人民幣2.3百萬元相對輕微，因此將不會對貴集團的現金流造成不利影響。

誠如二零二二年／二零二三年年報及二零二三年／二零二四年中期報告所述，貴公司處於淨現金狀況，因此淨資產負債比率(按銀行借貸及租賃負債總額減現金及銀行借款及已抵押存款除以年末總權益乘以100%計算)並不適用。出售事項完成後，預期貴公司將維持淨現金狀況。

獨立財務顧問函件

基於以上所述，吾等留意到儘管出售事項對 貴集團的營運資金狀況造成負面影響，其對 貴集團的溢利及資產淨值有正面影響。此外， 貴集團於出售事項完成後應錄得即時收益。因此，經考慮出售事項的理由及裨益以及代價屬公平合理，吾等認為出售事項的財務影響整體而言為公平合理。

推薦建議

經考慮主要因素及理由，尤其是：

- (i) 目標公司擔任嘉輝豪庭3期開發的項目公司，而嘉輝豪庭3期的所有單位已售出及嘉輝豪庭3期概無未出售單位；
- (ii) 出售事項可精簡企業架構，繼而減少 貴集團的管理成本；
- (iii) 代價屬公平合理；及
- (iv) 出售事項的財務影響為公平合理，

吾等認為：(i)出售事項符合 貴公司及股東之整體利益；及(ii)出售協議的條款按正常商業條款訂立，並對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議：(i)獨立董事委員會向獨立股東提供意見；及(ii)獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關決議案，以批准出售事項及其項下擬進行的交易。

此 致

嘉創房地產控股有限公司獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
國投證券有限公司
董事
司徒珮怡
謹啟

二零二四年六月五日

司徒珮怡女士根據證券及期貨條例持牌作為國投證券有限公司的負責人員，進行(其中包括)第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於企業融資方面擁有約11年經驗。

1. 責任聲明

本通函(各董事對其共同及個別承擔所有責任)載有為遵守上市規則而提供的有關本公司的資料。各董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於一切重大方面屬準確及完整且並無誤導或虛報，亦概無遺漏任何其他事項，致使本通函所載任何內容有所誤導。

董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔所有責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本通函中表達的意見乃經審慎周詳考慮後達致，且本通函並無遺漏任何其他事實以致使本通函所載的任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員的權益

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員在本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須予備存的登記冊所記錄的權益或淡倉；或(c)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須通知本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

	每股面值0.01港元之普通股數目				持股百分比
	個人權益	家屬權益	其他權益	合計權益	
何焯輝先生	69,678,000 (附註一)	27,587,500 (附註一)	269,402,000 (附註二)	366,667,500	72.56%
何文忠先生	1,000,000 (附註三)	—	—	1,000,000	0.20%

	每股面值0.01港元之普通股數目				持股百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益／	合計權益	
其他權益					
何偉汗先生 (附註四)	942,500	—	—	942,500	0.19%
姚月鳳小姐 (附註五)	930,000	—	—	930,000	0.18%
蔡瑋軒先生 (附註六)	52,500	—	—	52,500	0.01%

附註：

- 一、 何焯輝先生之個人權益包括69,678,000股股份。何焯輝先生被視為持有其配偶何寶珠女士作為實益擁有人持有之27,587,500股股份。
- 二、 269,402,000 股 股 份 包 括(i)由New Sense Enterprises Limited (「**New Sense**」) 持 有 之 121,902,000股股份；及(ii)嘉輝房地產拓展有限公司(「**嘉輝房地產**」)持有之82,500,000股股份，其已發行股本之87%乃由Honford Investments Limited (「**Honford Investments**」) 實益擁有。New Sense及Honford Investments各自由TMF (B.V.I.) Ltd. (「**TMF**」) 作為全權信託之受託人全資擁有，該全權信託為何焯輝先生作為財產授予人之家族信託(「**The Ho Family Trust**」) 及(iii)婚紗城有限公司(「**婚紗城**」)持有之65,000,000股股份，其已發行股本之90%及10%分別由何焯輝先生及何寶珠女士實益擁有。何焯輝先生作為The Ho Family Trust之創立人，被視為於(i)及(ii)的該等204,402,000股股份及透過婚紗城於(iii)的65,000,000股股份中擁有權益。何寶珠女士為The Ho Family Trust之受益人，故被視為於The Ho Family Trust持有之204,402,000股股份擁有權益。故此，何焯輝先生及何寶珠女士於該等204,402,000股股份之權益彼此重疊。
- 三、 何文忠先生之個人權益由1,000,000股股份組成。
- 四、 何偉汗先生之個人權益由942,500股股份組成。
- 五、 姚月鳳小姐之個人權益由930,000股股份組成。
- 六、 蔡瑋軒先生之個人權益由52,500股股份組成。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相

關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券條例第352條須予備存的登記冊所記錄的權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須通知本公司及聯交所的權益或淡倉。

(b) 主要股東的權益

於最後實際可行日期，就董事或本公司最高行政人員所知，以下人士(不包括董事或本公司最高行政人員)於本公司股份或相關股份中擁有證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益或淡倉：

	每股面值0.01港元之普通股數目				持股百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益/ 其他權益	合計權益	
何焯輝先生	69,678,000 (附註一)	27,587,500 (附註一)	269,402,000 (附註三)	366,667,500	72.56%
何寶珠女士	27,587,500 (附註二)	134,678,000 (附註二)	204,402,000 (附註三)	366,667,500	72.56%
New Sense	121,902,000 (附註四)	—	—	121,902,000	24.12%
嘉輝房地產	82,500,000 (附註五)	—	—	82,500,000	16.33%
婚紗城	65,000,000 (附註六)	—	—	65,000,000	12.86%
Honford Investments			82,500,000 (附註五)	82,500,000	16.33%
TMF			204,402,000 (附註七)	204,402,000	40.45%

附註：

- 一、 何焯輝先生個人權益包括69,678,000股股份。何焯輝先生被視為持有其配偶何寶珠女士作為實益擁有人持有之27,587,500股股份。
- 二、 何寶珠女士之個人權益由27,587,500股股份組成。何寶珠女士被視為持有(a)其配偶何焯輝先生持有之69,678,000股股份及被視為持有之65,000,000股股份；及(b)204,402,000股股份之權益(如附註三所述)。
- 三、 269,402,000股股份包括(i)由New Sense持有之121,902,000股股份；及(ii)嘉輝房地產持有之82,500,000股股份，其已發行股本之87%乃由Honford Investments實益擁有。New Sense及Honford Investments各自由TMF作為全權信託The Ho Family Trust之受託人全資擁有及(iii)婚紗城持有之65,000,000股股份，其已發行股本之90%及10%分別由何焯輝先生及何寶珠女士實益擁有。何焯輝先生作為The Ho Family Trust之創立人，被視為於(i)及(ii)的該等204,402,000股股份及透過婚紗城於(iii)的65,000,000股股份中擁有權益。何寶珠女士為The Ho Family Trust之受益人，故被視為於The Ho Family Trust持有之204,402,000股股份擁有權益。故此，何焯輝先生及何寶珠女士於該等204,402,000股股份之權益彼此重疊。
- 四、 New Sense之全部已發行股本乃由TMF作為The Ho Family Trust之受託人持有。
- 五、 嘉輝房地產已發行股本之87%乃由Honford Investments實益擁有。Honford Investments之全部已發行股本乃由TMF作為全權信託The Ho Family Trust之受託人持有。Honford Investments之權益與嘉輝房地產之權益重疊。
- 六、 婚紗城實益持有65,000,000股股份。其已發行股本之90%及10%分別由何焯輝先生及何寶珠女士實益擁有。故此，婚紗城之權益被視為何焯輝先生(如附註三所述)之權益重疊。
- 七、 TMF被視為以The Ho Family Trust之受託人身份於New Sense、嘉輝房地產及Honford Investments所持有股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員知悉任何其他人士(董事或本公司主要行政人員除外)或法團於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須記錄於根據證券及期貨條例第316條本公司須予存置的登記冊內的權益或淡倉。

3. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，除本公司的業務外，概無董事於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的業務中擁有權益或與本集團有任何其他利益衝突。

4. 董事於本集團的資產、合約或安排的權益

於最後實際可行日期，除上文「權益披露」一節所披露者及出售協議外，概無董事於本集團任何成員公司所訂立於最後實際可行日期存續且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中直接或間接擁有任何重大權益。

5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有任何本集團不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)終止的任何現有或建議服務合約。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期及據董事所深知，自二零二三年三月三十一日(即本公司最近期已刊發經審核財務報表的編製日期)以來，本集團的整體財務或貿易狀況概無重大不利變動。

7. 專家資格及同意書

下文呈列發出意見或建議以供載入本通函的專家的資格：

名稱	資格
國投證券有限公司	根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，為獲委任就出售協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議的獨立財務顧問

上述專家已就刊發本通函發出其同意書，同意以本通函所載形式及涵義載入其日期為二零二四年六月五日的函件、報告或意見及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述專家並無實益擁有本集團任何成員公司的股本，亦無任何權利(無論可否依法強制執行)可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券，且自二零二三年三月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核財務報表的編製日期)其亦無於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 雜項

本通函的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

9. 展示文件

下列文件的副本將於本通函日期至股東特別大會日期期間(包括該日)刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.krpd.com.hk>)：

- a) 出售協議；
- b) 董事會函件，其全文載於本通函第4至13頁；
- c) 獨立董事委員會致獨立股東的函件，其全文載於本通函第14至15頁；
- d) 國投證券函件，其全文載於本通函第16至28頁；
- e) 本通函內本附錄上文「專家及同意書」一段所述國投證券的同意書；及
- f) 本通函。



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)

股東特別大會通告

茲通告嘉創房地產控股有限公司(「本公司」)謹定於二零二四年六月二十四日(星期一)上午十一時正假座中國廣東省東莞市鳳崗鎮官井頭嘉輝路12號嘉輝會酒店嘉宴廳一樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以審議及酌情通過下列決議案：

普通決議案

「動議：

1. 批准、確認及追認出售事項及訂立出售協議(其註有「A」字樣的副本已向股東特別大會提出並由股東特別大會主席簽署以資識別)；
2. 授權本公司任何一名董事及／或公司秘書採取彼認為就令出售協議及其項下擬進行交易生效及實施有關事項而言屬必要或合宜的一切有關行動、事宜及事項及簽立所有文件，並作出其全權認為屬必要、可取或合宜的有關變動。」

股東特別大會通告

於本通告日期，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；及獨立非執行董事蔡瑋軒先生、何麗康先生及羅容芳博士。

承董事會命
嘉創房地產控股有限公司
執行董事
何偉汗
謹啟

香港，二零二四年六月五日

附註：

1. 任何有權出席上述大會及投票之本公司股東，均有權委任一位代表出席，並代其投票。任何持有兩股或以上本公司股份之股東，均有權委任多於一位代表出席上述大會，並代其投票。受委任代表毋須為本公司股東。隨附股東週年大會適用之代表委任表格。
2. 代表委任表格連同授權簽署代表委任表格的授權書或其他授權文件(如有的話)或授權書或授權文件之經認證副本，須於大會或任何續會指定舉行時間前不少於48小時前送達本公司之證券登記處及過戶處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東屆時仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。
3. 倘屬本公司任何股份之聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人均可親身或委派代表在大會上就有關股份投票；猶如其為唯一有權投票者。但如超過一位該等聯名持有人，不論是親身或委派代表出席大會，則僅接納於股東名冊內排名首位之持有人投票。
4. 本公司將由二零二四年六月十八日(星期二)至二零二四年六月二十四日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。如欲享有出席股東特別大會及投票的資格，所有填妥之股份轉讓文件連同有關之股票，須於二零二四年六月十七日(星期一)下午四時三十分前送達本公司於香港之證券登記處及過戶處：香港中央證券登記有限公司；地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
5. 倘於二零二四年六月二十四日(星期一)懸掛黑色暴雨警告或八號(或以上)颱風訊號或於上午六時或於上午六時之後任何時間仍然懸掛，股東特別大會將會押後至二零二四年六月二十四日(星期一)後的第一個營業日於同一時間和地點舉行。