

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)

#### 截至二零二四年九月三十日止六個月 未經審核中期業績

	截至九月三十日止六個月		百分比變動
	二零二四年	二零二三年	
收入(人民幣千元)	<b>104,254</b>	102,224	2%
權益持有人應佔溢利 (人民幣千元)	<b>20,575</b>	22,604	-9%
每股基本盈利(人民幣分)	<b><u>4.1</u></b>	<b><u>4.5</u></b>	-9%

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」)截至二零二四年九月三十日止六個月止(「本期」)，及二零二三年相應期間之比較數字，如下：

**未經審核綜合財務狀況表**  
 於二零二四年九月三十日  
 (以人民幣列示)

	附註	二零二四年 九月三十日 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		1,102	1,509
投資物業		125,444	118,916
遞延稅項資產		112,338	109,013
		<u>238,884</u>	<u>229,438</u>
<b>流動資產</b>			
存貨及其他合同成本	4	929,346	965,907
預付款項、按金及其他應收賬款		18,051	17,275
應收關聯公司賬款		19,800	—
現金及銀行存款		155,491	175,162
		<u>1,122,688</u>	<u>1,158,344</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	5	49,580	56,966
租賃負債		59	103
合約負債		10,922	20,583
應付流動稅款		420,463	440,856
		<u>481,024</u>	<u>518,508</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>641,664</u>	<u>639,836</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>880,548</u>	<u>869,274</u>

未經審核綜合財務狀況表(續)  
 於二零二四年九月三十日  
 (以人民幣列示)

	二零二四年 九月三十日 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元
	附註	
<b>非流動負債</b>		
長期服務金撥備	17	17
租賃負債	—	9
遞延稅項負債	<u>20,025</u>	<u>20,025</u>
	<u>20,042</u>	<u>20,051</u>
<b>資產淨值</b>	<u>860,506</u>	<u>849,223</u>
<b>資本及儲備</b>		
股本	4,394	4,394
儲備	<u>856,112</u>	<u>844,829</u>
<b>權益總值</b>	<u>860,506</u>	<u>849,223</u>

未經審核綜合損益表  
截至二零二四年九月三十日止六個月  
(以人民幣列示)

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收入	6	104,254	102,224
收入成本		<u>(40,613)</u>	<u>(32,546)</u>
毛利		63,641	69,678
其他收入		2,084	1,140
銷售開支		(9,669)	(7,278)
一般及行政開支		<u>(14,909)</u>	<u>(14,038)</u>
經營溢利		<u>41,147</u>	<u>49,502</u>
財務收入		1,560	1,329
財務成本		<u>(1)</u>	<u>(68)</u>
財務收入，淨額	7	<u>1,559</u>	<u>1,261</u>
除稅前溢利		42,706	50,763
所得稅開支	8	<u>(22,131)</u>	<u>(28,159)</u>
本期溢利		<u>20,575</u>	<u>22,604</u>
每股溢利 — 基本及攤薄(人民幣分)	9	<u>4.1</u>	<u>4.5</u>

未經審核綜合損益及其他全面收入表  
截至二零二四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	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
附註		
本期溢利	20,575	22,604
本期其他全面收入：		
其後可能重新分類至損益的項目：		
中國內地境外業務財務報表換算 匯兌差額	67	2,827
本期其他全面收入	67	2,827
本期全面收入總額	<b>20,642</b>	<b>25,431</b>

附註：

## 1 編製基準

本公告所載之中期財務業績截至二零二四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。

本公司成功自前最終控股公司嘉利國際控股有限公司(於百慕達註冊成立，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市)分拆後，本公司股份自二零二三年三月二十三日起於聯交所主板上市。

除預期將反映截至二零二五年三月三十一日止年度財務報表之會計政策之變動外，本中期財務報告已按照截至二零二四年三月三十一日止年度之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。

截至二零二四年三月三十一日的財務資料於本公告中列入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。

## 2 會計政策之變動

本集團已採納以下最新及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之修訂本：

- 香港會計準則第1號修訂本，*財務報表之呈列：負債分類為流動或非流動*
- 香港會計準則第1號修訂本，*財務報表之呈列：附帶契諾的非流動負債*
- 香港財務報告準則第16號修訂本，*租賃：售後租回的租賃負債*
- 香港會計準則第7號修訂本，*現金流量表及香港財務報告準則第7號，金融工具：披露：供應商融資安排*

該等發展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準則或詮釋。

## 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。

分部資產及負債之計量並無定期提供予本集團之最高級行政管理層，因此，並無呈列分部資產或負債資料。

#### 4 存貨及其他合同成本

	二零二四年 九月三十日 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元
待售發展中物業	186,359	174,698
待售竣工物業	742,208	790,038
	<u>928,567</u>	<u>964,736</u>
其他合同成本	779	1,171
	<u>929,346</u>	<u>965,907</u>

截至二零二四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6,967,000元轉至投資物業(截至二零二三年九月三十日止六個月：人民幣為38,773,000)。

#### 5 貿易及其他應付賬款

於報告期末，貿易應付賬款按發票日期計算之賬齡分析如下：

	二零二四年 九月三十日 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元
六個月內	—	13
超過十二個月	—	41
	<u>—</u>	<u>54</u>
總貿易應付賬款	—	54
其他應付賬款及應計費用	49,580	56,912
	<u>49,580</u>	<u>56,966</u>

## 6 收入

截至九月三十日止六個月  
二零二四年 二零二三年  
人民幣千元 人民幣千元

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

104,254

102,224

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。

截至二零二四年及二零二三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%。

## 7 財務收入，淨額

截至九月三十日止六個月  
二零二四年 二零二三年  
人民幣千元 人民幣千元

財務成本

— 按攤銷成本計量之金融負債的利息開支

—

45

— 租賃負債的利息開支

1

23

1

68

財務收入

— 按攤銷成本計量之金融資產的利息收入

(1,560)

(1,329)

財務收入，淨額

(1,559)

(1,261)

## 8 於綜合損益表中所得稅

於綜合損益表之稅項如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>本期稅項</b>		
中國內地稅項		
— 企業所得稅(「企業所得稅」)撥備	5,654	14,463
— 土地增值稅(「土地增值稅」)撥備	19,803	18,840
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差額產生及撥回	(3,326)	(5,144)
所得稅開支總額	<u>22,131</u>	<u>28,159</u>

### (i) 企業所得稅

企業所得稅撥備乃根據在中國內地營運的附屬公司於本期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% (截至二零二三年九月三十日止六個月：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。

## 9 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。

由於截至二零二四年及二零二三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	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
本公司權益持有人應佔溢利	<u>20,575</u>	<u>22,604</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>4.1</u>	<u>4.5</u>
攤薄後每股溢利(人民幣分)	<u>4.1</u>	<u>4.5</u>

## 10 股息及分派

屬於上一財政年度，並於中期內批准及派發之應付本公司權益持有人之股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
於報告期末後擬派末期股息每普通股		
2.0港仙(相等約人民幣1.9仙)		
(截至二零二三年九月三十日止六個月：		
4港仙(相等約人民幣3.5仙))	<u>9,359</u>	<u>18,892</u>

## 股息

董事會並不建議派發截至二零二四年九月三十日止六個月的中期股息(截至二零二三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104,254,000元(截至二零二三年九月三十日止六個月：人民幣102,224,000元)較去年同期增加約2%；本公司權益持有人應佔溢利為人民幣20,575,000元(截至二零二三年九月三十日止六個月：人民幣22,604,000元)，較去年同期減少約9%。盈利出現下降，主要受累於經濟環境疲弱及房地產市場需求持續疲軟，因此集團通過調整售價及相應增加了銷售佣金以促進市場需求。

截至二零二四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，因此錄得公允價值虧損人民幣439,000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. 於二零二四年九月三十日，本集團的土地儲備約為236,756平方米(「平方米」)(於二零二四年三月三十一日：242,494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. 東莞嘉輝豪庭第三期住宅項目，期內錄得收入為人民幣36,570,000元，期內共有13個單位交付(共計約有1,976平方米，平均售價每平方米約人民幣20,200元)並確認期內收入入賬。
4. 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24個單位，共錄得收入為人民幣51,145,000元(共計約有2,551平方米，平均售價為每平方米約人民幣21,900元)。

5. 另一三舊改造住宅項目 — 東莞嘉輝豪庭第五期，期內已交付4個單位，共錄得收入為人民幣13,963,000元(共計約有622平方米，平均售價為每平方米約人民幣24,500元)。
6. 同時，惠州羅浮公館住宅項目已竣工，可售住宅面積約30,300平方米，期內已交付4個單位，期內共錄得收入為人民幣2,576,000元(共計約有358平方米，平均售價為每平方米約人民幣7,800元)。
7. 佛山項目仍與相關政府部門積極洽商中，本集團亦密切關注市場動態，謹慎評估市場氣氛，以便選擇最適合的發展時機。
8. 期內，經濟不確定性仍然存在，市場持續低迷，觀望情緒濃厚，全國新建商品房銷售額呈現下降趨勢。儘管如此，本集團以樂觀而審慎的態度應對挑戰，並得益於穩固的財務現金流及一貫穩健的經營模式，使得本集團在逆境中展現出獨特優勢。集團亦致力減少無效成本，降低各項經營及財務費用，優化各部門職能，加強專業管理，提升營運能力，同時精簡人才配置，致力於保持高效營運。雖然房地產市場逆境對本集團盈利有所影響，但本集團期內的營業額依然穩定，並成功實現盈利。
9. 目前，房地產調控政策持續推行「因城施策」的寬鬆措施，中央政府亦陸續推出多項經濟提振政策，以促進房地產市場的穩定發展。這些政策包括「四取消」(取消限購、限售、限價及普通住宅與非普通住宅標準)及「四降低」(降低公積金貸款利率、首付比例、存量貸款利率及換購稅費)，為低迷的房地產市場帶來正面支持，並注入新動力。這些政策的逐步落實有望改善市場氛圍，為房地產行業的逐漸復蘇提供有力支持。

10. 本集團積極去庫存，加強現金流，並根據市場變化靈活調整營銷和定價策略。儘管房地產市場呈現「以價換量」的趨勢，但本集團的現金流狀況良好，加之項目質量優越且地理位置具有競爭優勢，在避免激烈價格戰的前提下，通過合理的平均售價保持穩健的收入水平，成功吸引剛需客戶的青睞。
11. 此外，本集團於二零二四年八月完成出售全資附屬公司——東莞市嘉訊通電腦產品有限公司，進一步增強現金流。對抗市場逆境，本集團持續採取穩健的財務政策，並在無重大財務負債及維持正向現金流的情況下，穩步推進業務發展，力求穩中求進。
12. 本集團將可持續發展理念融入各房地產項目，在開發過程中，將綠色建築概念切入設計中，注重建設安全，為客戶建造舒適家園，打造可持續社區，為各持份者創造長遠價值。

## 展望

隨著全球通脹放緩，歐美主要經濟體逐步進入減息周期，利率水平預期將穩步下降，為房地產市場提供更為寬鬆的融資環境。各地政府在房地產政策上的彈性亦有所提升，預期有助於優化行業發展環境。同時，隨著中國政府進一步加強對宏觀經濟的支持力度，力求實現全年經濟增長目標，相關政策預期將帶動房地產市場穩定回升。隨著一系列支持房地產行業健康發展的政策落實，預計市場波動將趨緩，住房購買者意願亦將逐步恢復，預計本集團下半年銷售表現將有所改善。

本集團將繼續在不同樓盤採取因地制宜的營銷和定價策略，並以「聚焦資源、提升營運、優化品質、重新出發」為基礎，積極推進去庫存、管控風險、增強現金流的策略，致力於在穩定中實現持續發展。

為減低依賴單一收益，本集團將考慮多元化的業務拓展策略，集「文化、旅遊、商業、居住」於一體的發展策略，以垂直整合營運模式，增添協同效應，使本集團運作更具效率，達致資產平衡配置及收益多元化的目的。

## 總結

「乍暖還寒時候，最難將息」，隨著中國政府推出的房地產穩定措施逐步發揮效力，市場有望企穩。面對市民持續存在的剛性和改善性住房需求，房地產市場預期經歷整合、鞏固及再發展的過程。因此，本集團對房地產行業的長期發展保持樂觀態度。然而，市場回暖仍需時日，前景中或有波動和起伏，且目前的挑戰尚未完全消退。本集團將謹慎應對，持續提升營運效率，推動收入多元化，並維持穩健的財務管理。面對乍暖還寒的房地產市場，本集團將穩步前行，以確保長遠穩健的發展。

## 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

於二零二四年三月三十一日及二零二四年九月三十日，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存款及已抵押存款除以年末總權益乘以100%計算)不適用，因為我們處於淨現金狀況。

### 可動用資源

現時手持現金及銀行存款約為人民幣155,491,000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中國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。於二零二四年九月三十日，尚未償還之銀行擔保總額為人民幣275,591,000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

於二零二四年九月三十日，集團並無重大或然負債。

## 報告期後事項

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70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。我們制定的僱員薪酬待遇一般涵蓋薪金及花紅。我們按各僱員的資格、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，我們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，我們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。董事會審核委員會（「**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。本公司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《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》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。經本公司查詢後，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

截至二零二四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，二零二四年十一月二十七日

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嬈小姐；及獨立非執行董事蔡瑋軒先生、何麗康先生及任重誠先生。