

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)

#### 截至二零二三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
	二零二三年	二零二二年	
收入(人民幣千元)	<b>102,224</b>	473,010	-78%
權益持有人應佔溢利 (人民幣千元)	<b>22,604</b>	143,127	-84%
每股基本盈利(人民幣分)	<b><u>4.5</u></b>	<b><u>28.3</u></b>	-84%

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」)截至二零二三年九月三十日止六個月止(「本期」)，及二零二二年相應期間之比較數字，如下：

**未經審核綜合財務狀況表**  
 於二零二三年九月三十日  
 (以人民幣列示)

	附註	二零二三年 九月三十日 人民幣千元	二零二三年 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		1,901	3,857
投資物業		115,760	77,850
遞延稅項資產		100,377	95,670
		<u>218,038</u>	<u>177,377</u>
<b>流動資產</b>			
存貨及其他合同成本	4	1,015,123	1,055,162
預付款項、按金及其他應收賬款		22,155	12,121
現金及銀行存款		204,047	267,835
		<u>1,241,325</u>	<u>1,335,118</u>
<b>流動負債</b>			
銀行借貸		18,892	—
貿易及其他應付賬款	5	65,547	84,020
應付關連公司賬款		5,036	—
租賃負債		70	500
合約負債		90,488	121,671
應付流動稅款		424,407	456,594
		<u>604,440</u>	<u>662,785</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>636,885</u>	<u>672,333</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>854,923</u>	<u>849,710</u>

未經審核綜合財務狀況表(續)  
 於二零二三年九月三十日  
 (以人民幣列示)

	二零二三年 九月三十日 人民幣千元	二零二三年 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	87	81
租賃負債	110	1,462
遞延稅項負債	19,633	19,613
	<u>19,830</u>	<u>21,156</u>
<b>資產淨值</b>	<u>835,093</u>	<u>828,554</u>
<b>資本及儲備</b>		
股本	4,394	4,394
儲備	830,699	824,160
<b>權益總值</b>	<u>835,093</u>	<u>828,554</u>

未經審核綜合損益表  
截至二零二三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	
		二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收入	6	102,224	473,010
收入成本		<u>(32,546)</u>	<u>(118,577)</u>
毛利		69,678	354,433
其他收入		1,140	1,688
銷售開支		(7,278)	(8,150)
一般及行政開支		<u>(14,038)</u>	<u>(18,180)</u>
經營溢利		<u>49,502</u>	<u>329,791</u>
財務收入		1,329	3,507
財務成本		<u>(68)</u>	<u>(2,185)</u>
財務收入，淨額	7	<u>1,261</u>	<u>1,322</u>
除稅前溢利		50,763	331,113
所得稅開支	8	<u>(28,159)</u>	<u>(187,986)</u>
本期溢利		<u>22,604</u>	<u>143,127</u>
每股溢利 — 基本及攤薄(人民幣分)	9	<u>4.5</u>	<u>28.3</u>

未經審核綜合損益及其他全面收入表  
截至二零二三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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
本期溢利	22,604	143,127
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	2,827	(42,104)
本期其他全面收入	2,827	(42,104)
本期全面收入總額	25,431	101,023

附註：

## 1 編製基準

本公告所載之中期財務業績截至二零二三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（「嘉利國際」，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。

除預期將反映截至二零二四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二零二三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。

截至二零二三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：

- 香港財務報告準則第17號，保險合約
- 香港會計準則第8號(修訂本)，會計政策、會計估計變動及錯誤：會計估算的定義
- 香港會計準則第12號(修訂本)，所得稅：與單一交易所產生的資產及負債有關的遞延稅項
- 香港會計準則第12號(修訂本)，所得稅：國際稅務改革 — 第二支柱範本規則

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

	二零二三年 九月三十日 人民幣千元	二零二三年 三月三十一日 人民幣千元
待售發展中物業	170,487	166,207
待售竣工物業	841,787	884,819
	<u>1,012,274</u>	<u>1,051,026</u>
其他合同成本	2,849	4,136
	<u>1,015,123</u>	<u>1,055,162</u>

截至二零二三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38,773,000元轉至投資物業(截至二零二二年九月三十日止六個月：人民幣為零)。

#### 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：

	二零二三年 九月三十日 人民幣千元	二零二三年 三月三十一日 人民幣千元
六個月內	—	65
超過十二個月	41	41
	<u>41</u>	<u>106</u>
總貿易應付賬款	65,506	83,914
其他應付賬款及應計費用		
	<u>65,547</u>	<u>84,020</u>



## 6 收入

截至九月三十日止六個月  
二零二三年 二零二二年  
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

102,224

473,010

本集團的主要活動為在東莞、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。

截至二零二三年及二零二二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	
	二零二三年	二零二二年
	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	5,828
— 租賃負債的利息開支	23	51
減：待售發展中物業的利息開支資本化(附註)	—	(3,694)
	68	2,185
財務收入		
— 按攤銷成本計量之金融資產的利息收入	(1,329)	(3,507)
財務收入，淨額	<u>(1,261)</u>	<u>(1,322)</u>

附註：截至二零二二年九月三十日止六個月借貸成本已按5.25%的加權平均利率資本化。  
截至二零二三年九月三十日止六個月，沒有借款成本資本化。

## 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	
	二零二三年	二零二二年
	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	14,463	88,769
— 撥回企業所得稅(附註(v))	—	(96,294)
	<b>14,463</b>	<b>(7,525)</b>
— 土地增值稅(「土地增值稅」)撥備	18,840	129,983
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差額產生及撥回	(5,144)	65,528
所得稅開支總額	<b>28,159</b>	<b>187,986</b>

### (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% (截至二零二二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。

(v) 嘉訊通的土地增值稅結付清償一事已於截至二零二二年九月三十日止六個月完成。有關就企業所得稅目的之扣減土地增值稅的退回稅項已經收到。因此，已經運用累計土地增值稅產生的遞延稅項資產人民幣96,294,000元，並於截至二零二二年九月三十日止六個月相應撥回同等金額的企業所得稅撥備。此方面對綜合損益表並無淨影響。

## 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。

就計算每股基本盈利而言，普通股加權平均數截至二零二二年九月三十日止六個月的釐定乃假設本集團的重組(定義見公司日期為二零二三年三月三日的上市文件)及本公司向嘉利國際發行額外505,364,770股普通股已於二零二一年四月一日進行。

由於截至二零二三年及二零二二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	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
本公司權益持有人應佔溢利	<u>22,604</u>	<u>143,127</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>4.5</u>	<u>28.3</u>
攤薄後每股溢利(人民幣分)	<u>4.5</u>	<u>28.3</u>

## 10 股息及分派

### (i) 歸屬於本期應付本公司權益持有人之股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
本期已向嘉利國際宣派及派付之 中期股息	<u>—</u>	<u>65,000</u>

### (ii) 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	
	二零二三年	二零二二年
	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 4港仙(相等約人民幣3.5仙) (二零二二年：零)	<u>18,892</u>	<u>—</u>

## 股息

董事會並不建議派發截至二零二三年九月三十日止六個月的中期股息(截至二零二二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102,224,000元(截至二零二二年九月三十日止六個月：人民幣473,010,000元)較去年同期減少約78%；本公司權益持有人應佔溢利為人民幣22,604,000元(截至二零二二年九月三十日止六個月：人民幣143,127,000元)，較去年同期減少約84%。盈利大幅下降主要原因為銷售顯著下跌及本集團投資物業公平值減少。本公司亦按照聯交所條例規定，於二零二三年十月二十七日刊發盈利警告。

截至二零二三年九月三十日止六個月，由於從存貨轉入投資物業，本集團錄得公允價值虧損人民幣863,000元。

2. 於二零二三年九月三十日，本集團的土地儲備約為248,331平方米(於二零二三年三月三十一日：253,594平方米)，主要包括處於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，本集團尚有一幅潛在土地儲備，位於東莞市鳳崗鎮雁田村，土地面積約23,862平方米。該地塊已陸續展開改變土地用途的申請程序。
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16個單位，共錄得收入為人民幣41,512,000元(共計約有1,613平方米，平均售價為每平方米約人民幣28,000元)。
4. 另一三舊改造住宅項目 — 東莞嘉輝豪庭第五期，期內已交付14個單位，共錄得收入為人民幣58,907,000元(共計約有2,248平方米，平均售價為每平方米約人民幣28,600元)。
5. 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3個單位，共錄得收入為人民幣1,805,000元(共計約有276平方米，平均售價為每平方米約人民幣7,100元)。

6. 佛山項目正處於規劃階段，作為未來發展的重要土地儲備。我們將密切關注市場動態，在適宜的時機，計劃以穩健且多元化的策略來推進該項目的發展。
7. 雖然疫情陰霾逐漸散去，但內地經濟運行仍面對一定挑戰，主要表現為內需相對疲弱，內地房地產行業面臨壓力增加，導致房產需求受到一定限制，房價進入調整期；外部形勢同樣存在變數，全球通脹持續高企，疊加加息周期及地緣衝突等因素，使得全球經濟復蘇顯得緩慢。面對這些內外挑戰，內地政府不斷出台包括「因城施策」、「認房不認貸」及降低利率等政策以促進房地產市場的穩定發展，期待房地產市場政策環境可為行業帶來正面影響。
8. 本集團自上市以來，一直保持盈利，持續維持穩健的財務結構，無顯著借款或未償還貸款，負債比率仍處於合理且健康的水平。此外，本集團繼續深耕核心業務，穩健進行投資佈局。期內，本集團仍以大灣區為核心，以滿足居民的剛性需求，項目依托三舊改造戰略定位，改善住房質素，建設文明社區，使本集團在充滿挑戰的市場環境下保持了相對穩定的毛利率。
9. 靈活調整銷售策略和保持價格與銷量的均衡也是本集團的經營策略之一。本集團根據市場動態，制定針對性的促銷措施，以達成銷售目標，加強庫存管理及加速資金週轉，改善現金流，以進一步降低未來的融資成本。
10. 在人事管理方面，本集團不斷強化考核激勵機制，以目標為導向，持續優化組織結構，積極招聘並培養人才，建立人才庫，致力於提高經營效能，推動產品質量的持續進步。

11. 本集團秉承穩健發展的原則，將可持續發展理念融入日常營運，堅持「匠心築造」及「和諧環境」的企業宗旨，不斷追求業務發展與環境、社會責任的協調與進步。

## 展望

展望未來，預計全球經濟仍將面臨一定壓力，特別是受高利率的持續影響。同時，內房企業陸續發生債權違約事件，市場仍處疲弱階段。在這樣的大環境下，房地產開發已告別高槓及高增長模式，並進入整合健康發展，在內地政府的政策支持下，市場有望逐步從波動中找到平衡，尋求穩定而健康的發展軌跡。

本集團將繼續在挑戰中保持堅韌與信心，秉持優良的經營理念。我們將堅守穩健的財務狀況，聚焦於提升開發項目的質量，同時探索與文旅商產業融合發展的新業務模式，積極響應政府的鄉村振興政策，為項目注入更多文化創意和商業元素，為業務帶來更加多元化的增長動力。

面對市場的不確定性，本集團深信，持續的需求和積極的市場基調將會為房地產行業帶來復甦的跡象。儘管觀望情緒仍存在，我們堅信消費者對於質量房產的核心需求保持不減。在政府推出的一系列穩定性政策逐步展開效用下，我們希望市場信心將逐步提振，購房需求將得到恢復。本集團專注於大灣區的改造項目，具有較強的市場韌性和增長潛力，我們將採用靈活且有遠見的策略，以保障並促進業務的穩定發展。



## 總結

本集團將因應市場變化，全力以赴開拓銷售渠道及實施精準銷售策略，以達成二零二三／二四年度的各項經營目標，加快現金流回籠，以備日後發展。同時，我們將持續審慎投資，保持財務健康，並在拓展多元化業務的同時，嚴格控制財務風險；致力於降低成本，提高效率，提升產品品質，以維護集團的市場競爭力。

自二零二三年三月起，本公司股份已於聯交所上市，乃新編章之始，當以「務實審慎、佈局清晰、聚焦協同、穩步致遠」為營運理念，亦以「九層之臺，始於累土」為己任，持之以恆，把握機遇，為股東帶來豐碩成果，亦向各股東及持份者的信任及支持致以衷心感謝。

## 財務資源

### 淨資產負債比率

於二零二三年三月三十一日及二零二三年九月三十日，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

現時計息銀行借貸總額約為人民幣18,892,000元，而手持現金及銀行存款約為人民幣204,047,000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（「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。

## 或然負債／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。於二零二三年九月三十日，尚未償還之銀行擔保總額為人民幣398,707,000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。

於二零二三年九月三十日，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60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

本公司於有關期間內無贖回其任何股份。本公司及其附屬公司有關期間內概無購買或出售本公司任何股份。

## 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。本公司審核委員會（「**審核委員會**」）負責處理審核範圍內的事宜，包括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。

## 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》附錄十四《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十所載之《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

截至二零二三年九月三十日止本集團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，二零二三年十一月二十七日

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；及獨立非執行董事蔡瑋軒先生、何麗康先生及羅容芳博士。