

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)

#### **須予披露交易 土地租賃協議**

##### **土地租賃協議**

董事會謹此宣佈，於二零二五年八月四日(交易時段後)，本公司間接全資附屬公司廣東嘉朗(作為承租人)與業主訂立一份租賃協議，內容有關向業主租賃該土地。名為龍鳳山莊的主題公園現時坐落於該土地上，並將由廣東嘉朗進一步開發。透過運營主題公園，本集團旨在分散其收入來源及業務投資，提升相鄰物業的價值，進而帶動區內租金價值與物業銷售上升，最終推動當地房地產經濟增長及發展。

##### **上市規則的涵義**

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團將於其綜合財務報表內就租賃該土地確認使用權資產。因此，根據上市規則，租賃協議項下擬進行交易將被視為本集團進行資產收購。

由於租賃協議項下擬進行交易涉及的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故根據上市規則第十四章，租賃協議項下擬進行交易構成本公司的須予披露交易。

董事會謹此宣佈，於二零二五年八月四日(交易時段後)，本公司間接全資附屬公司廣東嘉朗(作為承租人)與業主訂立一份租賃協議，內容有關向業主租賃該土地。名為龍鳳山莊的主題公園(「**主題公園**」)現時坐落於該土地上，並將由廣東嘉朗進一步開發。透過運營主題公園，本集團旨在分散其收入來源及業務投資，提升相鄰物業的價值，進而帶動區內租金價值與物業銷售上升，最終推動當地房地產經濟增長及發展。

## 租賃協議

租賃協議的主要條款概述如下：

### 租賃協議

**日期** : 二零二五年八月四日(交易時段後)

**訂約方** : (i) 業主(作為出租人)；及  
(ii) 廣東嘉朗(作為承租人)。

**期限** : 自二零二五年八月一日起至二零四五年二月二十八日止，為期235個月(「**租期**」)

**主體事項** : 該土地(總面積為145,566.04平方米)的土地使用權

**租賃的年度租金** : 就該土地面積為113,137.13平方米(約169.71英畝)的未開發部分(「**未開發土地**」)而言，年度租金乃按每英畝人民幣1,500元的費率計算，而就該土地面積為32,428.91平方米的已開發部分(「**已開發土地**」)而言，年度租金則按每月每平方米人民幣4元的費率計算。租賃該土地的年度租金合共為人民幣1,901,710.31元(相等於約2,091,881港元，包含5%的增值稅)，惟未開發土地及已開發土地的年度租金費率可能每五年分別增加10%及5%

- 按金** : 人民幣1,000,000元，將於租期屆滿或由業主終止租賃協議時退還予廣東嘉朗
- 滯納金** : 倘廣東嘉朗無法根據租賃協議支付任何有關到期應付租金，其將須按每日未繳金額0.3%的費率支付滯納金。
- 終止** : 租賃協議將於租期屆滿時終止，除非業主在(a)廣東嘉朗未能支付租金超過90天；(b)該土地因政府政策而被徵用；或(c)發生任何不可抗力事件的情況下在租期內提前終止租賃協議，則作別論。
- 使用權資產價值** : 人民幣27.7百萬元  
(概約)

本集團將就租賃協議確認的使用權資產價值(未經審核)約為人民幣27.7百萬元，此乃租賃協議整個租期內的租賃款項總額的總現值之最佳估算，並已根據香港財務報告準則第16號按增額借貸利率作出貼現。租賃負債的增額借貸利率乃參考本集團外部借貸的當前利率釐定。

### 進行租賃的理由及裨益

本集團為精品住宅物業發展商，主要參與中國東莞、惠州及佛山發展中住宅市場的住宅物業開發及銷售。廣東嘉朗主要在中國從事主題公園管理及運營以及提供綜合旅遊文化服務和解決方案。

目前，主題公園坐落於該土地之上，構成一幅總面積為145,566.04平方米的地塊，毗鄰本集團位於大龍工業區內的物業發展項目。由於主題公園鄰近本集團位於中國東莞市鳳崗鎮的物業發展項目，因而組成本集團物業發展項目(特別是東莞嘉輝豪庭第四、五期)配套設施一部分。本集團計劃藉由租賃承接主題公園的運營，進一步投資及發展其便利設施，務求提升其吸引力及擴大其規模。目前為國家4A級主題旅遊景區的主題公園位於具戰略優勢的東莞鳳崗，鄰近深圳，處於大灣區的心臟地帶，被自然風光環繞，擁有優秀的自然資源，適合

開發各種旅遊產品。經逾十年運營，主題樂園已取得市場廣泛認可和影響力，為進一步向高檔和多元化發展奠定堅實基礎。因此，董事相信大灣區強勁的消費需求及當地活動蓬勃使主題樂園擁有龐大的潛在市場。董事預計主題樂園的運營將對本集團帶來以下的好處：

- (a) **擴大業務組合**：透過文旅商業模式運營主題公園，透過整合娛樂、酒店(餐飲和住宿)和休閒活動的運營產生穩定的收入與現金流。此種多元化的收入模式與本集團的核心住宅物業開發業務相輔相成，並有助於把本集團品牌拓展至中國文化旅遊市場；
- (b) **相鄰物業及租金升值**：文旅業務運營的整合有望推動當地房地產經濟增長及發展。透過改善整體環境和便利設施，預計與主題公園相鄰物業都會升值，進而帶動店舖租金價值上升並刺激周邊地區物業銷售。特別是嘉輝豪庭第四、五期周邊區域對此升級預計將刺激其銷售，此類銷售已於近期開始；
- (c) **特色文化旅遊定位**：透過主題公園的運營，本集團希望打造一個「旅遊小鎮」，並將其定位為成功的文化旅遊資產，打造本集團開發具有濃厚文化和旅遊元素項目能力的品牌效應。預期此類品牌效應將推動本集團未來的合作，例如開拓更多以文化旅遊為主題的項目，以及透過特許經營及／或管理運營的方式探索主題公園的地域擴張機會；和
- (d) **提升競爭優勢**：主題公園的成功發展是對本集團於主題公園業務運營能力的認可，並可強化本集團的文旅品牌，本集團可藉此提升其形象，以吸引未來各種優質合作，並進入中國其他地區，以擴展本集團業務。

鑑於上述情況，董事會認為租賃將使本集團能夠擴大其業務組合、分散其收入來源及業務投資，並有可能提升及整合其財務表現，與本集團的整體發展策略一致。

租賃協議的條款及條件(包括年度租金費率)均由相關訂約方公平磋商後釐定，並已參考(i)該土地的特性(如地理位置、租期等)；及(ii)周邊地區同類物業的當前市場租金；及(iii)由獨立估值師出具的公平租金意見，其認為租賃協議項下的年度租金費率與鄰近與該土地相若的其他物業的現行市場租金一致，租賃協議項下的年度租金每五年增加乃屬合理。因此，董事認為租賃協議的條款及條件(包括年度租金費率)屬公平合理，且有關交易乃按正常商業條款進行，並符合本公司及股東的整體利益。

## 有關訂約方的資料

### 有關本公司及廣東嘉朗的資料

本公司為一間投資控股公司，與其附屬公司主要從事中國東莞、惠州及佛山的住宅物業開發及銷售。廣東嘉朗主要在中國從事主題公園管理及營運，以及提供綜合旅遊休閒服務和解決方案。

### 有關業主的資料

#### 業主

業主為一間於中國成立的有限責任公司，主要從事物業租賃及投資。業主由東莞市鳳崗鎮人民政府及東莞市鳳崗鎮油甘埔股份經濟聯合社分別最終控制60%及40%。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，業主及其各自的最終實益擁有人均為獨立於本集團及其關連人士的第三方。

### 上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團將於其綜合財務報表內就租賃該土地確認使用權資產。因此，根據上市規則，租賃協議項下擬進行交易將被視為本集團進行資產收購。

由於租賃協議項下擬進行交易涉及的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故根據上市規則第十四章，租賃協議項下擬進行交易構成本公司的須予披露交易。

## 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：

「董事會」	指	本公司董事會
「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)
「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
「廣東嘉朗」	指	廣東嘉朗文化旅遊開發有限責任公司，一間於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會所發佈的香港財務報告準則
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該土地」	指	該幅毗鄰中國東莞市鳳崗鎮大龍工業區官井頭村後山的土地，面積為145,566.04平方米
「業主」	指	東莞市龍發工業投資有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「租賃」	指	租賃該土地

「租賃協議」	指	業主(作為出租人)與廣東嘉朗(作為承租人)所訂立日期為二零二五年八月四日的土地租賃協議，內容有關租賃該土地
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「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
「%」	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，二零二五年八月四日

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；非執行董事何焯輝先生及何蔓嬈小姐；及獨立非執行董事蔡瑋軒先生、任重誠先生及梁文麗小姐。

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1.10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。