

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)

截至二零二六年三月三十一日止年度業績公佈

財務概要	二零二六年	二零二五年	百分比變動
收入(人民幣千元)	141,226	181,683	-22%
除稅及投資物業估值損失和存貨 撇減前之溢利(人民幣千元)	35,679	72,095	-51%
投資物業估值損失(人民幣千元)	(1,973)	(15,581)	
存貨撇減(人民幣千元)	—	(3,457)	
除稅前溢利(人民幣千元)	33,706	53,057	-36%
本公司權益持有人應佔溢利 (人民幣千元)	14,874	20,207	-26%
每股基本及攤薄盈利(人民幣分)	2.9	4.0	-28%
末期每股股息(港仙)	—	—	

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」)截至二零二六年三月三十一日止年度之綜合財務業績及二零二五年三月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合財務狀況表

(以人民幣列示)

	附註	二零二六年 三月三十一日 人民幣千元	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	4	94,450	43,623
投資物業		112,694	110,302
遞延稅項資產		125,167	120,014
		<u>332,311</u>	<u>273,939</u>
流動資產			
存貨及其他合約成本	5	825,492	878,392
透過損益按公允價值入賬之 計量金融資產		—	50,000
預付款項、按金及其他應收賬款	6	21,947	18,519
受限制存款	7	2,269	2,566
現金及現金等價物	8	216,198	130,552
		<u>1,065,906</u>	<u>1,080,029</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	9	28,739	35,162
合約負債		4,587	4,477
租賃負債		877	17
應付流動稅款		443,900	434,252
		<u>478,103</u>	<u>473,908</u>
流動資產淨值		<u>587,803</u>	<u>606,121</u>
資產總值減流動負債		<u>920,114</u>	<u>880,060</u>

綜合財務狀況表(續)
(以人民幣列示)

	二零二六年 三月三十一日 人民幣千元	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元
非流動負債		
長期服務金撥備	10	40
租賃負債	26,210	—
遞延稅項負債	19,870	19,875
	<u>46,090</u>	<u>19,915</u>
資產淨值	<u>874,024</u>	<u>860,145</u>
資本及儲備		
股本	4,394	4,394
儲備	869,630	855,751
權益總值	<u>874,024</u>	<u>860,145</u>

綜合損益表
截至二零二六年三月三十一日止年度
(以人民幣列示)

	附註	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
收入	10	141,226	181,683
銷售及服務成本		<u>(66,044)</u>	<u>(75,394)</u>
毛利		75,182	106,289
其他收入及收益淨額		7,045	5,142
銷售及分銷開支		(13,566)	(16,438)
一般及行政開支		(34,680)	(26,007)
投資物業估值損失		(1,973)	(15,581)
存貨撇減		<u>—</u>	<u>(3,457)</u>
經營溢利		<u>32,008</u>	<u>49,948</u>
財務收入		2,338	3,111
財務成本		<u>(640)</u>	<u>(2)</u>
財務收入，淨額	11	<u>1,698</u>	<u>3,109</u>
除稅前溢利		33,706	53,057
所得稅開支	12	<u>(18,832)</u>	<u>(32,850)</u>
年內溢利		<u>14,874</u>	<u>20,207</u>
每股溢利 — 基本及攤薄 (人民幣分)	13	<u>2.9</u>	<u>4.0</u>

綜合損益及其他全面收入表
截至二零二六年三月三十一日止年度
(以人民幣列示)

	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
年內溢利	<u>14,874</u>	<u>20,207</u>
年內其他全面(虧損)/收入：		
不會重新分類至損益的項目：		
重新計量長期服務金撥備	26	(12)
本公司財務報表換算匯兌差額	(303)	—
其後可能重新分類至損益的項目：		
本公司以外於中國內地境外業務財務報表換 算匯兌差額	<u>(718)</u>	<u>86</u>
年內其他全面(虧損)/收入	<u>(995)</u>	<u>74</u>
年內全面收入總額	<u><u>13,879</u></u>	<u><u>20,281</u></u>

附註：

1 編製基準

本公佈所載之截至二零二六年三月三十一日止年度綜合財務報表並不構成本集團之綜合財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。

綜合財務報表乃根據所有適用之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），此統稱包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有個別適用之香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）與詮釋、香港公認會計原則及香港《公司條例》之披露規定而編製。綜合財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之適用披露規定。

於編製綜合財務報表時已採納一套統一之會計政策。

本綜合財務報表採用歷史成本法為計量基準編製，除了投資物業及其他金融資產透過損益按公允價值入賬，皆以公允值計量。

綜合財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有說明外，所有金額均已約整至最接近之千位（「人民幣千元」）。

綜合財務報表乃根據2024／2025年綜合財務報表所採用的會計政策一致的基準編製，除了已採納於本報告期間生效且與本集團相關的新訂／經修訂香港財務報告準則會計準則除外。會計政策之變動詳情載於附註2。

2 會計政策之變動

本集團之中期財務報表已採納以下最新及／或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會計準則之修訂本：

香港會計準則第21號修訂本 缺乏可互通性

該等修訂對於本中期財務報表所編製或呈列本期及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及或經修訂香港財務報告準則會計準則。

3 分部資料

經營分部的劃分乃基於本集團最高行政管理層在分配資源予各分部及評估其表現時，定期審閱的內部報告。為實現業務多元化，本集團已於截至二零二六年三月三十一日止年內開展文化創意相關業務。根據本集團的內部管理職能及內部報告，本集團最高行政管理層認為本集團的經營分部包括：

- (i) 房地產開發業務；及
- (ii) 文化創意相關業務。

分部業績代表各分部在未分配企業辦公室產生的若干其他收入、財務收入及若干財務成本、若干行政開支及其他營運開支前的除稅前業績。

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

在釐定本集團的地區分部時，分部應佔的收入按客戶所在地點釐定；分部應佔的資產及支出按資產所在地點釐定。

3 分部資料(續)

(a) 按業務分部劃分

截至二零二六年三月三十一日止年度

	房地產 開發業務 人民幣千元	文化創意 相關業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入	<u>133,154</u>	<u>8,072</u>	<u>141,226</u>
分部業績	<u>46,151</u>	<u>(3,483)</u>	<u>42,668</u>
未分配其他收入			3,013
未分配其他企業開支			<u>(14,313)</u>
經營溢利			31,368
未分配財務收入			<u>2,338</u>
除稅前溢利			33,706
所得稅開支			<u>(18,832)</u>
年內溢利			<u><u>14,874</u></u>

	房地產 開發業務 人民幣千元	文化創意 相關業務 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他分部資料：				
折舊	791	2,461	—	3,252
出售物業、廠房及 設備之虧損淨額	71	—	—	71
租賃負債的利息開支	—	640	—	640
短期租賃付款	—	—	476	476
投資物業的估值虧損	1,973	—	—	1,973
添置物業、廠房及設備	<u>266</u>	<u>52,502</u>	<u>—</u>	<u>52,768</u>

3 分部資料(續)

(a) 按業務分部劃分(續)

截至二零二五年三月三十一日止年度

	房地產 開發業務 人民幣千元	文化創意 相關業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入	<u>181,683</u>	<u>—</u>	<u>181,683</u>
分部業績	<u>55,744</u>	<u>—</u>	<u>55,744</u>
未分配其他企業開支			(5,796)
經營溢利			49,948
未分配財務收入			3,111
未分配財務成本			<u>(2)</u>
除稅前溢利			<u>53,057</u>
所得稅開支			<u>(32,850)</u>
年內溢利			<u>20,207</u>

	房地產 開發業務 人民幣千元	文化創意 相關業務 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他分部資料：				
折舊	772	—	95	867
租賃負債的利息開支	—	—	2	2
短期租賃付款	—	—	381	381
投資物業的估值虧損	15,581	—	—	15,581
存貨撇減	3,457	—	—	3,457
添置物業、廠房及設備	<u>53</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>53</u>

3 分部資料(續)

(b) 地區資料

本集團主要在中國內地經營業務，因此未呈列任何地區資料。

4 物業、廠房及設備

於截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團(i)添置物業、廠房及設備，總成本約為人民幣25,113,000元(二零二五年：約人民幣53,000元)及(ii)增加使用權資產約人民幣27,655,000元透過承擔租賃負債約人民幣27,655,000元(二零二五年：零)。

於截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團已出售賬面值約為人民幣93,000元(二零二五年：約人民幣10,000元)的物業、廠房及設備。

於截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團已將約人民幣1,404,000元(二零二五年：約人民幣42,938,000元)的賬面淨值從「存貨及其他合約成本」項下持作銷售的已落成物業轉撥至「物業、廠房及設備」項下的樓宇。

5 存貨及其他合約成本

	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
待售發展中物業	232,341	223,343
待售竣工物業	590,973	654,618
成品及其他用於文化創意相關業務的 營運費用	1,526	—
	<u>824,840</u>	<u>877,961</u>
其他合約成本	652	431
	<u>825,492</u>	<u>878,392</u>

已確認為開支及已包括於損益內的存貨金額分析如下：

	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
已售物業成本	61,775	75,394
已售存貨成本	1,350	—
存貨撇減	—	3,457
	<u>63,125</u>	<u>78,851</u>

截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團將待售竣工物業轉至投資物業，其賬面淨值約人民幣4,365,000元(二零二五年：約人民幣6,967,000元)。

6 預付款項、按金及其他應收賬款

	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
預付合約成本(附註)	7,422	7,866
預付款項(附註)	1,369	950
按金	2,378	1,012
其他應收賬款	4,417	5,183
可收回增值稅	6,361	3,508
	<u>21,947</u>	<u>18,519</u>

附註：

預付合約成本及預付款預計會於一年內收回，並將被確認為費用，或資本化為用作待售發展中物業。

7 受限制銀行存款

於二零二六年及二零二五年三月三十一日，結餘主要為向中國內地一家持牌銀行發出的擔保所涉及的受限制銀行存款，該擔保旨在為可能出現違約風險的若干物業買家之按揭安排提供擔保。

8 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括：

	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
存放三個月內到期的銀行存款	14,545	36,362
銀行存款及現金	201,653	94,190
	<u>216,198</u>	<u>130,552</u>

於二零二六年三月三十一日，存入中國內地銀行的銀行結餘匯款約人民幣171,371,000元(二零二五年：約人民幣71,969,000元)須受中國政府頒佈的相關外匯管制規則及規例約束。

9 貿易及其他應付賬款

	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
應付第三方貿易賬款	<u>4,740</u>	<u>—</u>
其他應付賬款		
應付薪金	1,950	2,535
其他應付賬款和應計費用	9,552	9,923
購置物業、廠房及設備的應付賬款	<u>12,497</u>	<u>22,704</u>
	<u>23,999</u>	<u>35,162</u>
	<u>28,739</u>	<u>35,162</u>

(i) 應付第三方貿易賬款

貿易應付賬款為無擔保、無利息，且正常信用期限最長可達60天(2025年：無)。

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：

	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
三十日內	1,026	—
三十一至九十日	3,700	—
九十一至一百八十日	<u>14</u>	<u>—</u>
	<u>4,740</u>	<u>—</u>

(ii) 其他應付賬款及應計應用

除保固金約人民幣485,000元(二零二五年：約人民幣330,000元)預計超過一年結清外，於二零二六年及二零二五年三月三十一日，所有其他應付賬款及應計費用預期於一年內結清。

(iii) 購置物業、廠房及設備之應付款項

於二零二六年及二零二五年三月三十一日，購置物業，廠房及設備之應付款項為無抵押，免息，且其信用期為自驗收證明發出後最長30日。

10 收入

本集團根據香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」，將客戶合約收入按於某一時點確認分拆如下：

	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
住宅物業開發及銷售		
物業銷售(附註(i))	133,154	181,683
文化創意相關業務		
門票收入	4,098	—
園內消費收入	1,110	—
商品銷售收入	2,864	—
	<u>8,072</u>	<u>—</u>
	<u>141,226</u>	<u>181,683</u>

附註：

- (i) 於二零二六年三月三十一日，本集團現有合約項下剩餘履約義務所分配的交易價格金額合計為約人民幣17,423,000元(二零二五年：約人民幣10,654,000元)。該等金額指預期在一年或以內於交付物業時確認之收入。本集團將於未來物業獲客戶接納或根據合約被視為已接納時確認預期收入，以較早者為準。
- (ii) 截至二零二六年及二零二五年三月三十一日，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%。

11 財務收入，淨額

	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
財務成本		
— 租賃負債的利息開支	640	2
財務收入		
— 利息收入	<u>(2,338)</u>	<u>(3,111)</u>
財務收入，淨額	<u>(1,698)</u>	<u>(3,109)</u>

12 於綜合損益表中所得稅

於綜合損益表之稅項如下：

	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
本期稅項		
中國內地稅項		
— 企業所得稅(「企業所得稅」)撥備	11,207	14,519
— 土地增值稅(「土地增值稅」)撥備	12,584	29,482
	<u>23,791</u>	<u>44,001</u>
遞延稅項		
暫時性差額產生及撥回	<u>(4,959)</u>	<u>(11,151)</u>
所得稅開支總額	<u><u>18,832</u></u>	<u><u>32,850</u></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截至二零二六年及二零二五年三月三十一日年內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年度估計應課稅溢利的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年內並無任何應課稅溢利，故於截至二零二六年及二零二五年三月三十一日年內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。

13 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年內已發行之普通股加權平均數計算。

由於截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度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。

	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
本公司權益持有人應佔溢利	<u>14,874</u>	<u>20,207</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>2.9</u>	<u>4.0</u>
攤薄後每股溢利(人民幣分)	<u>2.9</u>	<u>4.0</u>

14 股息

本公司並未就截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度提呈、宣派或派付任何股息。

截至二零二四年三月三十一日的末期股息約為人民幣9,359,000元(每股普通股2.0港仙(相當於約人民幣1.9分))已於二零二四年三月三十一日提呈、宣派及批准，並已於截至二零二五年三月三十一日止年度確認為負債。

於截至二零二五年三月三十一日止年度，已結算約人民幣9,359,000元的應付股息。

主要業務及業績

截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團主要從事中華人民共和國（「中國」）物業發展、物業銷售及相關資產營運業務，業務重點集中於粵港澳大灣區內東莞、惠州及佛山等城市。近年因應中國房地產市場環境變化，本集團在持續加強原有物業業務營運、推動項目銷售及提升資金回籠效率的同時，亦審慎探索文化旅遊、文創消費及其他新增收入來源，以拓展收入結構及增強整體業務韌性。

（一）業務回顧

- (a) 截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團之收入為人民幣141,226,000元（截至二零二五年三月三十一日止年度：人民幣181,683,000元）較去年同期減少約22%。本公司權益持有人應佔溢利為人民幣14,874,000元（截至二零二五年三月三十一日止年度：人民幣20,207,000元）較去年同期減少約26%。

年內，中國房地產市場仍處於調整及築底階段，市場成交節奏、購房信心及價格預期仍然受到宏觀經濟情況及行業去庫存進程影響。本集團在維持審慎營運及加快資金回籠的同時，因應當前市場環境對若干資產作出審慎評估。於截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團錄得投資物業公平值虧損人民幣1,973,000元。該等估值調整主要屬非現金性質，並不會對本集團的日常營運資金造成任何重大不利影響。

- (b) 於二零二六年三月三十一日，本集團的土地儲備約為222,475平方米（「平方米」）（於二零二五年三月三十一日：230,791平方米），主要包括位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，本集團在東莞鳳崗雁田村尚有一幅工業用地，土地面積約為23,862平方米，具潛在發展空間。

- (c) 三舊改造住宅項目 — 東莞嘉輝豪庭第四期住宅項目，年內交付50個單位，共錄得收入為人民幣84,699,000元，總面積約4,998平方米，平均售價為每平方米約人民幣18,500元。
- (d) 另一三舊改造住宅項目 — 東莞嘉輝豪庭第五期，年內交付21個單位，共錄得收入為人民幣46,510,000元，總面積約2,721平方米，平均售價為每平方米約人民幣18,600元。
- (e) 佛山項目方面，集團持續與地方政府保持緊密溝通，並密切留意市場變化，適時謹慎推進後續開發節奏，以保障風險可控與資源配置效益最大化。
- (f) 年內，本集團進一步推動收入來源多元化，並積極探索房地產銷售以外的擴闊收入來源。廣東嘉朗文化旅遊開發有限責任公司(本公司的間接全資附屬公司)作為租客與業主於二零二五年八月就龍鳳山莊訂立租賃協議，租期為235個月(約19.6年)，藉此承接主題公園營運及相關配套業務。有關詳情，請參閱本公司於二零二五年八月四日有關土地租賃協議須予披露交易之公告。

龍鳳山莊位於本集團東莞嘉輝豪庭項目周邊，具備一定區位協同效應。本集團並於去年12月推出「嶺南功夫文化主題夜遊」項目，以中國功夫、東方美學及現代光影技術為核心，透過實景光影演藝、互動體驗、本地特色小吃市集及相關配套消費場景，提升園區吸引力及遊客體驗。本集團相信，該項目有助豐富園區收入來源，發展夜間文旅及消費場景，並帶動周邊人氣及區域活力。

集團認為龍鳳山莊項目有助本集團探索房地產銷售以外的經常性及消費性收入，亦可與本集團於東莞的住宅項目形成互補，提升區域吸引力及項目整體價值。二零二六年三月三十一日，龍鳳山莊項目已開始營運約四個月，錄得入場人次約68,000人。由於該項目仍處於營運

導入及內容優化階段，其收入貢獻尚未全面反映於本年度業績。本集團將持續根據市場反應、客流情況及營運數據，優化園區內容、營銷策略及配套服務，務求逐步提升項目的營運效益。

- (g) 除文化旅遊業務外，本集團亦已開始培育與文創消費、潮玩產品及IP文化相關的新業務方向，包括發展積木潮玩品牌，作為拓展非物業銷售收入及捕捉新興消費市場機遇的補充嘗試。近年，潮玩、收藏玩具、積木模型及IP授權產品逐漸延伸至收藏、社交、文化表達及品牌聯名等多元消費場景，相關業務具備一定發展潛力。該業務現階段仍處於起步及市場培育階段，對本集團本年度收入及溢利的貢獻有限。本集團將以審慎投入及循序漸進的方式推進相關業務，並視乎市場反應、產品開發及銷售渠道拓展情況，評估其長遠發展空間。
- (h) 茲因本公司與畢馬威會計師事務所(「畢馬威」)未能就審核本集團截至二零二六年三月三十一日止財政年度的綜合財務報表的審計費用達成共識，畢馬威已辭任本公司核數師，自二零二五年十月二十四日起生效。董事會及審核委員會也確認，概無其他有關其辭任的事宜須提請本公司股東垂注。同日，隨著畢馬威已辭任，本公司也委任富睿瑪澤會計師事務所有限公司(「富睿瑪澤」)為本公司新任核數師自二零二五年十月二十四日起填補空缺，任期直至本公司下屆股東週年大會結束為止，該委任已考慮富睿瑪澤之酬金、經驗、信譽、獨立性及資格等因素而定。有關詳情，請參閱本公司於二零二五年十月二十四日有關更換核數師之公告。
- (i) 年內，全球通脹壓力較高峰期有所緩和，部分主要經濟體貨幣政策逐步出現調整空間，惟利率走勢仍受通脹、能源價格、地緣政治及全球貿易格局變化等因素影響，外圍經濟環境仍然存在不確定性。中國方

面，二零二五年國內生產總值按年增長5.0%，實現全年經濟增長目標，經濟整體保持韌性。中央政府亦持續推動擴內需、穩增長及防風險，並加強對房地產市場止跌回穩、保交付及去庫存的政策支持。

- (j) 本年度，中國房地產市場仍處於調整階段，但在政策持續支持下，部分城市及優質項目逐步呈現築底趨穩跡象。全國商品房銷售面積及銷售金額雖仍較去年下降，惟降幅有所收窄，反映市場正在逐步消化過往調整壓力。政府亦繼續透過支持剛性及改善性住房需求、優化購房政策及改善居民收入預期等措施，提振住房消費信心，推動房地產市場逐步回穩。
- (k) 面對上述環境，本集團採取攻守兼備的平衡經營策略。一方面，本集團繼續聚焦粵港澳大灣區，尤其是東莞、惠州及佛山等既有項目所在城市，以加快銷售、促進去庫存及回籠資金為主要工作重點。本集團按市場變化靈活調整營銷策略，平衡銷售價格與去化速度，嚴格控制新增開發節奏，並透過成本控制、精益管理及風險管理維持營運穩定。
- (l) 另一方面，本集團亦積極審視市場變化及消費趨勢，在保持物業業務穩健及維持財務韌性的基礎上，逐步探索文化旅遊、文創消費及其他具發展潛力的收入來源。董事會認為，該等安排有助本集團在市場調整期內主動提升經營韌性、拓寬收入基礎及增強抗週期能力。長遠而言，有關佈局有助本集團在保持穩健的同時，為未來業務增長創造更多可能性。
- (m) 可持續發展為本公司之核心策略，其中涵蓋社區發展、環境保護、工業安全、氣候變化及其他持份者(員工、投資者、供應商及政府)，在全球日益關注環境、社會及管治(ESG)的發展，本公司亦會嚴格落實ESG相關工作。有關詳情，請參閱將於二零二六年七月刊發之《可持續發展報告》。

總結

二零二五／二六年度，中國房地產市場仍處於調整及信心修復階段，面對外部環境的不確定性，本集團堅持以審慎營運及財務穩健為核心，持續推動現有住宅項目銷售、加快資金回籠、控制開發節奏及維持良好流動性。

年內，本集團在加強原有物業業務營運的同時，亦開始有序探索房地產銷售以外的補充收入來源。龍鳳山莊項目為本集團拓展文化旅遊及夜間消費場景的重要嘗試，有助提升周邊區域人氣及本集團東莞物業項目的市場吸引力；文創消費、積木潮玩產品及IP文化相關業務則為本集團捕捉新興消費趨勢及拓展非物業銷售收入提供初步探索。

整體而言，本集團於本年度繼續以穩健為先，審慎管理項目及資金安排，同時因應市場變化逐步拓寬收入基礎，為未來業務發展保留更大彈性。

(二) 股息政策

任何股息分派將以維持本公司持續營運為原則，並會綜合考慮多項因素，包括但不限於集團的經營業績、資金需求和資本儲備、財務狀況及現金流量狀況、行業及相關稅率變化、借貸環境，以及未來業務發展所需及董事認為相關的任何其他等諸多因素而定。董事將酌情，並按實際情況為準，謹慎評估以確保符合公司及股東利益分派。

(三) 展望

展望二零二六年，中國經濟將進入「十五五」規劃開局之年。中央政府預期將繼續把穩增長、擴內需及防風險作為重要政策方向，並持續推動房地產市場止跌回穩。房地產市場在政策支持下有望逐步修復，惟居民購房信心、

收入預期及市場價格預期仍需時間改善，市場復甦或呈現城市、區域及產品結構分化。

本集團相信，房地產行業仍將是中國經濟及城市發展的重要組成部分，但市場已由過往高速增長階段，轉向更重視產品質素、營運效率及資金安全的新階段。面對行業環境變化，本集團將繼續採取審慎而具彈性的經營策略，聚焦現有住宅項目銷售及回款、控制開發節奏、審慎評估項目的推進時機，並保持健康的財務結構及充足流動性。同時，本集團將有序探索文化旅遊、文創消費及其他新增收入機會，逐步拓寬收入基礎，增強抵禦市場週期波動的能力，為股東創造更可持續的長遠價值。

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

於二零二六年三月三十一日及二零二五年三月三十一日，淨資產負債比率(按租賃負債總額減現金及現金等價物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

現時現金及銀行存款約為人民幣216,198,000元，集團有信心足夠應付現時營運及資本性開支需求並於機遇出現時作出策略性投資。

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。於二零二六年三月三十一日，尚未償還之銀行擔保總額為人民幣168,702,000元(二零二五年：人民幣242,453,000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

於二零二六年三月三十一日，集團並無重大或然負債。

報告期後事項

本公司於截至二零二六年三月三十一日止年度及截至本公告日期，並無發生重大事項。

僱員及薪酬政策

本集團於截至二零二六年三月三十一日止本年度內平均聘有僱員約63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、中國人身傷害保險、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，鼓勵及資助本集團高材於當地安居樂業，於競爭激烈的中國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較客觀的表現評估，有超卓表現的員工則會獲發比以往更為可觀的獎金。

股息

董事會並不建議派發末期股息(二零二四／二五年度末期股息：無)。

暫停辦理股份過戶登記

為確定享有出席將於二零二六年八月二十八日舉行之股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將由二零二六年八月二十四日(星期一)至二零二六年八月二十八日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。如欲享有出席股東週年大會並於會上投票之資格，所有填妥之股份轉讓文件連同有關之股票，須於二零二六年八月二十一日(星期五)下午四時三十分前送達本公司於香港之股份過戶登記分處：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至1716室。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二六年三月三十一日止，本公司及其附屬公司在本年度內概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

企業管治

本公司於截至二零二六年三月三十一日年度內，董事會認為皆遵守上市條例附錄C1《企業管治守則》第二部分所載之適用守則條文。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，該委員會包括三位獨立非執行董事。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。本公司審核委員會（「**審核委員會**」）及管理層已審閱本集團已採納之會計準則及主要政策，並與外部核數師就本年度之審計、內部監控及財務報告進行商討。審核委員會已審閱本集團截至二零二六年三月三十一日止的綜合年度業績。

審閱全年業績

審核委員會已審閱本集團所採納會計原則及常規，以及截至二零二六年三月三十一日止年度之全年業績。於本業績之初步公佈內所載列的本集團截至二零二六年三月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收入表及其相關附註所列的數字已獲本集團核數師富睿瑪澤會計師事務所有限公司（執業會計師）同意。富睿瑪澤會計師事務所有限公司於此方面所執行之工作不構成由香港會計師公會頒佈的香港會計準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則而進行的保證工作，富睿瑪澤會計師事務所有限公司因此不會就本業績之初步公佈發表意見或作出保證結論。

感謝

我們謹向一直鼎力支持集團的所有客戶、供應商、銀行家、股東以及所有給予本公司支持者致以衷心致謝。此外更感謝一直為集團作出寶貴貢獻之董事、經理及員工們。

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，二零二六年六月十七日

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、任重誠先生及梁文麗小姐。