

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，並明確表示概不會對因本公告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。



合 生 創 展 集 團 有 限 公 司*

HOPSON DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(在百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：754)

網址：<http://www.irasia.com/listco/hk/hopson>

盈利警告
及
繼續暫停買賣

本公告乃由合生創展集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)根據香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部項下內幕消息條文及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則第13.09(2)(a)條作出。

茲提述(i)本公司日期分別為二零二六年三月三十一日、二零二六年四月一日、二零二六年四月二十八日、二零二六年六月二十四日、二零二六年七月六日、二零二六年八月二十四日、二零二六年八月二十六日及二零二六年九月三十日之公告(統稱「該等公告」)；及(ii)本公司日期為二零二六年六月八日之通函，內容有關(其中包括)延遲刊發本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之全年業績、更換本公司核數師、本公司股份(「股份」)於聯交所暫停買賣，以及聯交所就股份恢復買賣向本公司發出之指引。除另行界定外，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

盈利警告

基於對本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之最近期未經審核綜合管理賬目以及董事會目前可得資料所作初步審閱及評估，董事會謹此知會本公司股東及潛在投資者，本集團預期於截至二零二五年十二月三十一日止年度將錄得綜合虧損不少於125億港元，較二零二四年同期錄得盈利轉為虧損。惟核心業務展現出較強韌性，本集團預計截至二零二五年十二月三十一日止年度之核心利潤(指扣除減值虧損、公平值變動等非經常性項目影響後之淨利潤)將不少於12億港元，與二零二四年同期相比，跌幅明顯低於整體盈利變動，

反映本集團核心經營能力在中國房地產市場步入存量發展時代的行業轉型階段仍保持穩健。

截至二零二五年十二月三十一日止年度之業績受房地產市場整體下行、行業從增量開發向存量運營深度轉型的綜合影響，物業銷售收入階段性減少，部分非一線城市存貨出現減值跡象，同時投資物業公平值錄得調整及出售一間聯營公司錄得虧損。上述因素主要屬非現金性質，對本集團經營現金流並無實質影響。本集團整體財務狀況保持穩健，負債規模按計劃有序壓降，同時透過債務重組及／或展期進一步優化債務結構，目前已無任何未償還境外票據。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團商業不動產投資運營及物業管理業務繼續發揮穩定器作用，一如既往為本集團貢獻可靠且持續的利潤來源，充分彰顯本集團從傳統住宅開發向不動產資產運營管理、物業服務等方向調整優化業務結構的長期戰略價值。

在中國房地產進入存量時代、行業深度轉型發展的背景下，本集團主動順應行業趨勢，積極響應國家政策導向，堅持審慎穩健的財務基調，持續推動業務結構升級，聚焦核心能力建設與資產運營效率提升。本集團將進一步優化全域資源配置，厚植品牌優勢，提升市場競爭力和認同度，為未來高質量發展積蓄動能。

本公告的內容僅基於董事會經參考本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之最近期未經審核管理賬目及於本公告日期可得之財務資料所作評估。本公告所載資料並非基於經本公司外聘核數師審核或審閱的任何數據或資料而作出。本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之全年業績公告預期於二零二六年十月底前公告。

繼續暫停買賣

應本公司之要求，本公司股份已自二零二六年四月一日上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待達成復牌指引，並將繼續暫停買賣，直至另行通知為止。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份時，務須謹慎行事。

承董事會命
合生創展集團有限公司
主席
朱桔榕

香港，二零二六年十月十二日

於本公告日期，董事會包括八名董事。執行董事為朱桔榕女士(主席)、張帆先生(聯席總裁)、歐偉建先生、鮑文格先生及羅泰彬先生；及獨立非執行董事為陳龍清先生、程如龍先生及葉偉倫先生。

* 僅供識別