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分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

(1)截至二零二五年十二月三十一日止年度之全年業績
及
(2)繼續暫停買賣

財務摘要

(截至二零二五年十二月三十一日止年度)

— 營業額為17,851百萬港元(二零二四年：37,834百萬港元)。

— 本公司股權持有人應佔虧損為11,741百萬港元(二零二四年：溢利120百萬港元)。

— 核心利潤為1,207百萬港元(二零二四年：3,123百萬港元)。

— 每股基本及攤薄虧損為3.10港元(二零二四年：每股基本及攤薄盈利0.03港元)。

* *僅供識別*

業務回顧

行業概覽

二零二五年，全球經濟環境再度面臨多重挑戰。國際關稅摩擦升級，地緣政治持續緊張，貿易政策不確定性加深，金融市場亦呈現高波動態勢，種種外部因素疊加，對世界經濟形成了前所未有的複雜壓力。這一年既是「十四五」規劃的收官之年，也是「十五五」規劃的開局之年，對中國式現代化進程具有承前啟後的戰略意義。在全球經濟增長普遍放緩的大背景下，中國經濟迎難而上、穩中求進，持續向新向優發展。國家首次推出更具力度的積極財政政策，並在時隔十四年後再次實施適度寬鬆的貨幣政策，為經濟回升注入了強大動能。根據國家統計局數據，全年國內生產總值(GDP)同比增長5.0%，經濟總量突破人民幣140萬億元，全年經濟社會發展主要目標順利達成。中國經濟在全球主要經濟體中依然保持領先地位，充分展現出堅韌厚實的底蘊與蓬勃旺盛的活力。

過去一年，中國房地產市場呈現「強政策、弱市場」並行的複雜格局。三月「好房子」概念首次寫入政府工作報告，明確引導行業向更高質量的產品迭代邁進。然而，自第二季度起，新房銷售動能邊際走弱，市場整體仍處於「止跌回穩」的關鍵過渡期。八月，國務院會議重申要「採取有力措施鞏固房地產市場止跌回穩態勢」，政策信號鮮明而積極。十月發佈的《「十五五」規劃建議》進一步提出「推動房地產高質量發展」、並強調清理住房消費不合理限制措施，展現出政策層面的前瞻布局與制度決心。十二月的中央經濟工作會議則從控增量、去庫存、優供給等方面對下一階段工作做出全盤部署，強調「著力穩定房地產市場」，使政策框架更具連貫性、穩定性與可操作性。可以說，國家在政策端展現出前所未有的決心與力度，透過多項舉措力促市場平穩運行。然而在市場端，受制於內生需求仍待恢復，短暫的反彈後，行業再次進入尋求新平衡的調整階段。這一過程不僅是周期波動的自然反映，更是行業轉型升級的必經之路。回顧全年，伴隨城市發展由大規模增量擴張邁向以存量提質增效為主的新階段，房地產行業也站上深度調整與格局重塑的關鍵節點。新模式正在加速構建，新供給體系逐步形成，行業高質量發展的底座正被不斷夯實。

處於房地產行業深度調整與重塑的關鍵窗口期，當大多數企業著力「求存圖穩」之際，本集團已率先邁入「謀發展」的新階段。本集團以前瞻的戰略視野主動擁抱變革，把握行業變革機遇，全面推動轉型升級，走出一條契合自身優勢、具備長期生命力的高質量發展之路，力爭在新周期中搶佔先機。作為全產業鏈的優質生活運營商，本集團始終深耕高能級城市，以高標準定位與卓越產品能力為核心競爭力，不斷提升對高端住宅的設計、建造與綜合運營能力。本集團堅持以「客戶需求」放在首位，以「產品力」為根本，積極踐行「好房子」理念，持續為城市與客戶輸出具有時代價值的優質作品。此外，本集團輕資產業務輸出發力，依托多年深耕高端市場所積累的品牌口碑與客戶信任，加速推動代建代售業務發展，進一步拓展規模、優化業務結構，成為從資產驅動向能力驅動轉型的重要引擎。憑藉深厚的綜合運營能力，本集團在多元化布局上取得突破性進展：旗下「縵系」品牌代建代售、商業運營管理等業務均實現快速增長，不僅貢獻了穩定持續的現金流，更逐步成為推動本集團穿越周期的新利潤增長點。

在履行社會責任方面，本集團始終不忘初心，把「保交樓」作為最重要的使命之一，這不僅是本集團產品力的切實體現，更是向城市與客戶兌現高質量生活的第一步。在財務管理上，本集團持續推進多元化融資策略，以穩健謹慎的財務紀律保障長遠健康發展。本年度已成功實現境外債務清零，並依托高質量的土地儲備，為未來可持續發展奠定堅實基礎，在行業波動中展現出強大韌性與底氣。

合約銷售業績

二零二五年銷售及預售合約出售的物業總額達人民幣15,607百萬元(二零二四年：人民幣16,629百萬元)，包括物業合約銷售額人民幣13,912百萬元(二零二四年：人民幣15,905百萬元)及裝修合約銷售額人民幣1,695百萬元(二零二四年：人民幣724百萬元)。銷售額下降主要由於房地產行業活躍度下降且年內集中銷售現有樓盤為主，詳情如下：

- 在廣州，售出建築面積合共為205,586平方米(二零二四年：103,988平方米)，賬面值為人民幣3,521百萬元(二零二四年：人民幣2,558百萬元)。

- 在惠州，售出建築面積合共為61,153平方米(二零二四年：71,277平方米)，賬面值為人民幣394百萬元(二零二四年：人民幣678百萬元)。

- 在上海，售出建築面積合共為155,423平方米(二零二四年：186,800平方米)，賬面值為人民幣5,973百萬元(二零二四年：人民幣9,168百萬元)。

- 在北京及天津，售出建築面積合共為179,555平方米(二零二四年：170,853平方米)，賬面值為人民幣5,719百萬元(二零二四年：人民幣4,225百萬元)。

已銷售但未交付的物業

於二零二五年十二月三十一日，本集團已訂立銷售及預售合約但尚未交付予買家之建築面積為774,452平方米(二零二四年：844,098平方米)。於交付該等物業後，自其已收所得款項合共24,925百萬港元，將於二零二六年及其後在本集團財務報表內確認為收益。

交付物業

於二零二五年交付建築面積合共425,809平方米(二零二四年：816,629平方米)。

項目發展進度

- 於二零二五年內已落成建築面積合共479,596平方米(二零二四年：1,211,909平方米)。

- 預期於二零二六年落成的建築面積合共為2,273,629平方米。

土地儲備

於二零二五年十二月三十一日，本集團之土地儲備達26.14百萬平方米(二零二四年十二月三十一日：26.80百萬平方米)。

展望

展望二零二六年，全球經濟仍將在高度不確定中運行。大國博弈延續，地緣沖突頻仍，政策分化、債務高企與技術變革等多重因素將持續制約世界經濟復蘇動能，世界經濟預計在「脆弱韌性」中前行。中國經濟則迎來「十五五」規劃的開局之年，站在新的歷史起點上，雖然當前國內供強需弱矛盾突出、房地產市場長期低迷、通縮壓力延續等結構性挑戰依然存在，但國家經濟基礎穩固、優勢突出、韌性充足、潛能龐大等長期向好的支撐條件和基本趨勢未曾動搖。預計國內宏觀政策將保持積極取向，並以更清晰的方向性調整結構。政策力度將進一步向科技自主創新、先進製造業、新型基礎設施、民生保障以及優質消費供給等領域傾斜，以更有效率地促進國內供需的良性循環和平衡發展，這將成為中國經濟在複雜環境中實現高質量增長的關鍵力量。

房地產作為國民經濟重要支柱，正進入深度結構性調整的新階段。二零二五年末召開的中央經濟工作會議與全國住房和城鄉建設工作會議，已為未來房地產市場的發展方向提供了清晰、明確且具操作性的指引。會議強調「著力穩定房地產市場」，並提出「因城施策控增量、去庫存、優供給」的核心要求，為行業樹立了穩定與調整並重的政策基調，也為市場參與者穩定預期、重塑信心奠定了根本框架。隨著二零二六年相關配套政策陸續出台與落實，房地產市場在政策導向、供需結構、產品供給以及發展模式等多個維度呈現更加明晰而積極的變化。市場的運行邏輯也正由過往的高速增長向質量提升與結構優化轉變。可以預見，未來房地產市場將步入一個以「平穩運行、質量提升、風險可控」為特徵的新常態。這不僅是對行業過往周期波動的深刻修正，更是對高質量發展要求的主動響應，意味著整個行業將迎來更加健康、更加可持續的發展格局。

面對二零二六年行業調整深化與質量競爭加速的市場環境，本集團將緊扣國家政策導向，錨定「十五五」發展目標，堅守審慎穩健的核心戰略，在有效防控風險的前提下積極把握轉型契機。本集團將順應行業「提質增效」方向，持續優化業務結構，以代建代售等輕資產模式為重要抓手，聚焦高能級城市的改善性需求，深化「產品力、服務力、配套力、交付力」全維度提升，持續踐行「好房子」理念與「優質生活，完美體現」的品牌主張。同時，秉持「保交付、保質量、保民生」的核心承諾，以成熟的質量管控與穩健的財務紀律，鞏固企業經營韌性，並加強資產運營效率、品牌建設及人才梯隊培育，全方位提升企業的綜合運營能力。本集團將穿越行業周期，與行業共同走向高質量發展新階段，為股東、客戶及社會持續創造長遠價值。

茲提述(i)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」)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」)於聯交所暫停買賣及聯交所就復牌向本公司發出的指引(「復牌指引」)。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

董事會欣然宣佈，本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合業績連同對上年度之比較數字。

本集團二零二五年綜合財務報表已由本公司審核委員會及董事會審閱。

綜合損益表

	附註	截至十二月三十一日止年度 **二零二五年** ***千港元***	 二零二四年 *千港元*
收益	*4*	**17,850,984**	37,834,224
銷售成本	*6*	**(11,692,563)**	(28,276,127)
毛利		**6,158,421**	9,558,097
投資物業公平值(虧損)／收益	*6*	**(1,320,067)**	2,638
其他虧損，淨額	*5*	**(1,844,131)**	(376,869)
銷售及市場推廣費用	*6*	**(619,123)**	(901,669)
一般及行政費用	*6*	**(1,972,428)**	(1,980,131)
財務收入	*7*	**106,331**	92,607
財務成本	*7*	**(1,450,234)**	(1,250,486)
分佔聯營公司溢利		**20,196**	546,400
分佔合營公司虧損		**(30,500)**	(773,324)
其他費用	*6*	**(10,930,877)**	(2,111,375)
除税前(虧損)／溢利		**(11,882,412)**	2,805,888
税項	*8*	**(791,392)**	(1,702,511)
年度(虧損)／溢利		**(12,673,804)**	1,103,377
應佔：			
本公司股權持有人		**(11,740,868)**	119,582
非控制性權益		**(932,936)**	983,795
		(12,673,804)	1,103,377
本公司普通股權持有人應佔每股(虧損)／盈利(每股港元)			
— 基本及攤薄	*9*	**(3.10)**	0.03

綜合全面收入報表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	*千港元*
年度(虧損)╱溢利	**(12,673,804)**	1,103,377
其他全面(虧損)╱收入:		
其後可重新分類至損益之項目:		
出售持作出售已落成物業時變現之資產重估儲備	**(19,111)**	(3,397)
遞延稅項	**8,911**	1,584
貨幣匯兑差額	**1,822,154**	(1,752,872)
其後不會重新分類至損益之項目:		
按公平值透過其他全面收入列賬之財務資產之公平值虧損	**(970,286)**	(476,832)
遞延稅項	**119,593**	68,534
分佔一間聯營公司其他全面虧損	**(3,315)**	(32,022)
貨幣匯兑差額	**130,366**	(121,795)
年度其他全面收入╱(虧損),扣除稅項後	**1,088,312**	(2,316,800)
年度全面虧損總額	**(11,585,492)**	(1,213,423)
應佔:		
本公司股權持有人	**(10,782,922)**	(2,075,423)
非控制性權益	**(802,570)**	862,000
	(11,585,492)	(1,213,423)

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日 二零二五年 *千港元*	 二零二四年 *千港元*
資產			
非流動資產			
收購土地預付款項		**117,779**	114,877
應收貸款		**2,103,455**	1,702,415
物業及設備		**4,043,423**	3,204,342
投資物業		**88,313,804**	85,081,273
無形資產		**293,662**	307,006
於聯營公司之投資		**3,634,762**	6,077,397
於合營公司之投資		**8,485,715**	7,263,128
按公平值透過其他全面收入列賬之財務資產		**1,349,178**	2,325,020
按公平值透過損益列賬之財務資產		**454,152**	645,189
融資租賃應收款項		**32,514**	69,521
使用權資產		**1,403,217**	1,530,560
預付款項、按金及其他非流動資產		**—**	465,751
遞延稅項資產		**1,403,439**	1,242,335
		111,635,100	110,028,814
流動資產			
收購土地預付款項		**10,769,677**	10,389,009
可供出售之發展中物業		**59,935,579**	59,613,710
可供出售之已落成物業		**26,664,273**	40,884,691
按公平值透過損益列賬之財務資產		**240,014**	511,221
應收賬款	*11*	**4,241,177**	4,058,715
應收貸款		**3,228,709**	3,955,039
預付款項、按金及其他流動資產		**13,504,550**	12,415,320
應收合營公司款項		**1,382,169**	1,359,116
應收聯營公司款項		**460,469**	448,547
應收關連公司款項		**8,091**	7,291
應收非控制性權益之款項		**1,110,035**	941,335
合約收購成本		**532,894**	871,219
現金及銀行結餘		**7,662,588**	11,398,148
		129,740,225	146,853,361
總資產		**241,375,325**	256,882,175

	附註	於十二月三十一日 二零二五年 *千港元*	 二零二四年 *千港元*
權益			
本公司股權持有人應佔股本及儲備			
股本		**379,254**	379,254
儲備		**82,120,614**	92,903,536
		82,499,868	93,282,790
非控制性權益		**4,817,522**	5,632,692
權益總額		**87,317,390**	98,915,482
負債			
非流動負債			
應付土地成本		**670,871**	654,956
借貸	*12*	**44,587,692**	50,465,675
租賃負債		**533,045**	635,276
應付非控制性權益之款項		**1,340,382**	1,323,974
遞延稅項負債		**13,229,786**	13,530,151
		60,361,776	66,610,032
流動負債			
應付賬款、應計款項及其他應付款項	*13*	**32,929,437**	29,802,688
借貸	*12*	**21,865,968**	24,606,585
保證金貸款		**—**	430,635
合約負債		**25,774,519**	24,701,612
租賃負債		**124,717**	114,493
應付聯營公司之款項		**481,524**	482,924
應付關連公司之款項		**1,996,895**	1,525,703
應付合營公司之款項		**2,466,384**	2,426,242
本期稅項負債		**8,056,715**	7,265,779
		93,696,159	91,356,661
負債總額		**154,057,935**	157,966,693
權益及負債總額		**241,375,325**	256,882,175
資產淨值		**87,317,390**	98,915,482

附註：

(1) 一般資料

合生創展集團有限公司(「本公司」)及其子公司(統稱「本集團」)主要於中國大陸從事住宅物業發展，商業地產投資、物業管理及基建業務，以及投資業務。

本公司為於百慕達註冊成立的有限責任公司，其註冊辦事處地址為Richmond House, 12 Par-la-Ville Road, Hamilton HM 08, Bermuda(更改自二零二六年八月三日起生效)。直接控股公司及最終控股公司為新達置業有限公司，該公司於英屬維爾京群島註冊成立。

本公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本綜合財務報表已於二零二六年十月二十八日經董事會批准刊發。

(2) 編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則會計準則(該統稱包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公司條例的披露規定而編製。綜合財務報表根據歷史成本法編製，惟投資物業、按公平值透過其他全面收入列賬之財務資產及按公平值透過損益列賬之財務資產以公平值計量。綜合財務報表乃按港幣呈列，及除另有說明外，所有金額已約整至千位。

持續經營基準

於二零二五年十二月三十一日，本集團之短期銀行借款總額為21,865,968,000港元，而現金及現金等價物為7,076,381,000港元。本集團未能按約定還款日期償還本金及利息合計6,553,273,000港元的若干借款(「違約借款」)，該等違約事件進而導致合計6,528,513,000港元的若干銀行及財務機構借貸觸發交叉違約。

有關本集團借款(包括違約借款及受交叉違約條文所規限的借款)的更多詳情載於附註12。

上述情況表明存在重大不確定性，可能對本集團的持續經營能力產生重大疑慮。鑒於當前形勢，本公司董事已採取並將繼續採取以下計劃及措施，以改善本集團流動性及財務狀況：

(i) 違約借款的解決方案

本集團一直持續與相關貸款方接洽，以透過清償、展期或重組安排解決違約借款。於2025年12月31日後直至該等綜合財務報表獲批准日期，本集團(a)已悉數清償若干於2025年12月31日賬面總值約為1,007,313,000港元的違約借款；(b)就一筆於2025年12月31日賬面值約為111,822,000港元的違約借款訂立展期協議。據此，還款日期獲延長約四年；及(c)繼續與相關貸款人就餘下約5,434,138,000港元的違約借款的償還、延長還款期限及╱或重組事宜進行磋商。

目前本集團擬於現金流量預測期間，通過分期還款、延長到期日、再融資、重組或結合以上措施處理餘下違約借款。於該等綜合財務報表獲批准當日，相關還款、延長還款期限及╱或重組安排仍與相關貸款人磋商，細節尚未落實。

(ii) 借款管理

本集團一直持續與其現有金融機構溝通及磋商，以續期或再融資若干於現金流預測期間內到期的借款。於2025年12月31日後直至該等綜合財務報表獲批准日期，本集團已按照適用合約條款及還款時間表，償還受交叉違約影響的借款約373,753,000港元，當中包括悉數清償一筆借款。此外，本集團已就若干於2025年12月31日受交叉違約影響的借款完成展期安排，據此，本集團於報告期後獲提供約1,987,955,000港元的融資。相關還款日期已順延至約一至兩年。

餘下受交叉違約條款所規限的借款約為4,166,805,000港元，其中(a) 3,119,164,000港元的借款於該等綜合財務報表獲批准當日尚未到原定合約到期日，本集團擬繼續按照合約還款時間表償還該等借款；及(b) 1,047,641,000港元的借款於該日已達原定合約到期日，並仍在磋商延期、續期及╱或再融資安排。因此，在現金流量預測期間，本集團擬繼續償還尚未到期的借款，並就已到期的借款尋求延期、續期及╱或再融資安排。

本集團現金流預測反映有關相關還款、展期及再融資安排的金額及時間的假設，此乃基於(如適用)已簽立協議、已協定還款時間表、書面建議以及與相關貸款方討論的最新情況而作出；

(iii) 物業銷售、收款及交付

本集團將繼續加快可供出售之發展中物業及可供出售之已落成物業的銷售，並優先處理可於現金流預測期間內產生現金流入的可銷售存貨及項目。本集團亦將透過加強監察收款進度以及跟進相關買家及交易對手，繼續加速回籠未收銷售款項及其他應收款項。物業銷售及收款的預期現金流入已根據管理層估計的銷售及收款時間表反映於本集團的現金流預測中。於評估本集團的可用現金流時，董事已考慮預售所得款項的適用使用限制、完成相關項目所需的建設開支以及本集團的物業交付責任。因此，持續經營評估僅計入預期於現金流預測期間內可動用的現金；及

(iv) 成本及資本性支出控制

本集團將繼續審慎控制行政及其他營運成本，並控制資本性支出。開支將經考慮營運需要、合約責任、物業交付承諾及本集團的可用財務資源後按優先次序安排。酌情開支的時間及金額將定期檢討。在不會對本集團的持續運營及物業交付責任造成重大影響的情況下，有關開支於適當時候予以削減、延遲或重新安排。該等措施的預期影響已納入本集團的現金流預測。

董事已審閱管理層編製涵蓋自該等綜合財務報表獲批准日期起不少於十二個月的現金流預測。現金流預測已考慮(其中包括)債務重組、續期及再融資安排的預期時間及結果、物業銷售及回籠未收銷售款項及其他應收款項的預期現金流入，以及本集團成本及資本性支出控制的預期影響。於評估預測的合理性時，董事已考慮本集團最新可得的財務狀況、實際營運及現金流表現、與相關貸款方及金融機構的磋商情況、上文所述若干借款的其後清償及展期，以及管理層最新的物業銷售及收款計劃。

在考慮上述計劃及措施，並基於該等計劃及措施將按預期落實的情況下，董事認為，本集團將擁有充足營運資金以維持正常運營，並能夠如期履行自該等綜合財務報表獲批准日期起未來十二個月內到期的財務責任。因此，董事認為以持續經營基準編製綜合財務報表屬恰當做法。

儘管如此，本集團能否按預期成功落實相關計劃及措施仍存在重大不確定性。本集團持續經營能力將取決於以下因素：

(i) 能否順利完成餘下違約借款的重組、清償或展期；

(ii) 能否於現有銀行借款到期時成功對其進行續期或再融資；

(iii) 能否於預期時間內達致預期的物業銷售以及回籠未收銷售款項及其他應收款項的水平；及

(iv) 能否在不會對本集團運營及物業交付責任造成重大影響的情況下維持成本及資本性支出控制。

該等事項的結果本身存在不確定性，並可能受(其中包括)相關貸款方及金融機構的決定以及當前物業市場狀況影響。

倘本集團未能按預期落實上述任何計劃及措施，則可能無法持續經營，在此情況下，可能需進行調整，將本集團資產的賬面值減記至可回收金額、就可能產生的額外負債計提撥備，以及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。相關調整可能產生的影響尚未體現在綜合財務報表中。

董事將繼續監察本集團的流動性狀況及實際現金流，連同上述計劃及措施相對於現金流預測的落實情況。倘相關假設或落實計劃出現重大變動、延誤或偏差，董事將於適當時候重新評估及修訂該等計劃及措施。

(3) 會計政策

(a) 會計政策變動及披露

於本年度強制生效的香港財務報告準則會計準則修訂本

本集團於本財政年度的綜合財務報表中首次應用以下由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則修訂，該等修訂於本集團自二零二五年一月一日或之後開始的年度財務期間強制生效：

香港會計準則第21號修訂本	*缺乏可兑換性*

本集團並未應用任何尚未於今個會計期間強制生效的任何新訂及香港財務報告準則會計準則修訂本。於本年度應用香港財務報告準則會計準則的修訂本，並無對本集團在本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載之披露事項構成任何重大影響。

(b) 已頒佈但未生效的新訂及香港財務報告準則會計準則的修訂本

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及香港財務報告準則會計準則的修訂本：

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	*投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資*[1]
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	*金融工具的分類及計量(修訂本)*[2]
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	*涉及依賴自然能源生產電力的合同*[2]
香港財務報告準則會計準則的年度改進 — 第11卷	*香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號(修訂本)*[2]
香港財務報告準則第18號及其他香港財務報告準則會計準則的修訂本	*財務報表的呈列及披露*[3]
香港財務報告準則第19號及其後續修訂本	*非公共受託責任附屬公司：披露*[3]
香港會計準則第21號(修訂本)	*換算為惡性通貨膨脹之呈列貨幣*[3]
香港會計準則第28號(修訂本)	*對投資聯營公司及合營公司之公平值選項的修訂*[3]
香港財務報告準則第20號	*規管資產及規管負債*[4]

1 於特定日期或之後開始之年度期間生效
2 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效
3 於二零二七年一月一日或之後開始之年度／報告期間生效
4 於二零二九年一月一日或之後開始之年度／報告期間生效

除下文所述之新訂及香港財務報告準則會計準則修訂本外，本公司董事預期，應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則於可見未來不會對綜合財務報表構成重大影響。

(1) 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資

香港財務報告準則第10號綜合財務報表及香港會計準則第28號對聯營公司及合營公司投資之修訂處理投資者與其聯營公司或合營企業之間資產出售或注資的情況。具體而言，該等修訂指出，因與按權益法入賬的聯營公司或合營公司進行交易，而失去對不構成業務的附屬公司的控制權所產生的損益，僅於不相關投資者在該聯營公司或合營公司中的權益範圍時，才於母公司之損益中確認。同樣，將任何前附屬公司(已成為按權益法入賬的聯營公司或合營公司)中保留的投資重新計量至公平值所產生的收益及虧損所產生之損益以公平值計量，並僅於不相關投資者在新聯營公司或合營公司中的權益範圍時，才於前母公司之損益中確認。

本集團預期應用該等修訂不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

(2) 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)金融工具的分類及計量(修訂本)

香港財務報告準則第9號(修訂本)闡明確認及終止確認財務資產及財務負債的詳情，並新增一項例外情況：當財務負債透過電子支付系統以現金結算時，若滿足特定條件，則允許實體視該負債在結算日前已獲清償。選擇應用終止確認選項的實體必須將其應用於通過同一電子支付系統進行的所有結算。

修訂本亦就評估財務資產的合約現金流量是否符合基本貸款安排提供指引。修訂本明確指出，實體應著重於補償性質而非補償金額。倘合約現金流量與非基本借貸風險或成本的變動指標掛鈎，則該現金流量不符合基本貸款安排。修訂本指出，在若干情況下，或然條款可能導致合約現金流量在變動前後均符合基本貸款安排，惟該或然事件本身性質與基本貸款風險及成本變動並無直接關聯。此外，修訂本強化「無追索權」術語的定義，並釐清「合約連結工具」的特徵。

香港財務報告準則第7號金融工具：披露有關指定為按公平值透過其他全面收入列賬之權益工具之投資之披露規定已予修訂。特別是，實體須披露於期內其他全面收益內呈列之公平值收益或虧損，分別列示與於報告期內已撇除確認之投資相關者以及與於報告期末持有之投資相關者。實體亦須披露於報告期內已撇除確認投資相關之權益內累計收益或虧損之任何轉撥。此外，該等修訂本引進對可能影響基於或然因素(即使與基本借貸風險及成本不直接相關)之合約現金流量之合約條款進行定性及定量披露之要求。

該等修訂本於二零二六年一月一日或之後開始之年度報告期間生效，並允許提早應用。該等修訂本須追溯應用，惟設有特定例外情況。應用該等修訂本預期不會對本集團之財務狀況及表現產生重大影響。

(3) 香港財務報告準則第18號財務報表之呈列及披露

香港財務報告準則第18號財務報表之呈列及披露載列財務報表中呈列及披露要求，將取代香港會計準則第1號財務報表之呈列。該項新訂香港財務報告準則會計準則包含香港會計準則第1號的許多要求，亦引入於損益表中呈列指定類別及定義的小計的新要求；於財務報表附註中披露管理層界定的績效指標，並改善財務報表中的資料匯總及分類。此外，香港會計準則第1號的若干段落已移至香港會計準則第8號會計政策、會計估計變更及差錯(其名稱將於香港財務報告準則第18號生效時變更為財務報表的編製基準)及香港財務報告準則第7號。對香港會計準則第7號現金流量表及香港會計準則第33號每股盈利亦進行少量修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則之修訂本將於二零二七年一月一日或以後開始之年度期間生效，並允許提早應用。香港財務報告準則第18號規定須作追溯應用，並附有特定過渡條文。於確認及計量方面，應用該新準則預期不會對本集團的財務表現及狀況構成重大影響；惟預期將會影響綜合損益表的結構及呈報方式。

(4) 營運分部資料

就管理目的而言，本集團根據彼等的產品及服務劃分業務單位，有以下五個可呈報經營分部：

(a) 物業發展分部從事物業發展及銷售；

(b) 商業地產投資分部從事於具租金收入潛力及／或資本增值的物業投資以及酒店及餐飲業務；

(c) 物業管理分部從事提供物業管理服務；

(d) 基建分部從事中國大陸的建築、設計及裝修服務；及

(e) 投資分部從事有關高新科技及醫療科學的私募股權投資及上市股權投資。

就地理方面而言，物業發展分部及商業地產投資分部進一步劃分為三個主要地區，即華南(包括廣州、惠州、中山、陽朔及香港)、華北(包括北京、天津、大連、太原、廊坊及秦皇島)及華東(包括上海、杭州、昆山、寧波、慈溪及太倉)。

管理層單獨監察本集團經營分部的業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃根據可呈報分部溢利／虧損評估，即經調整除税前溢利／虧損之計量。經調整除税前溢利／虧損按與本集團除税前溢利／虧損一致的方式計量，惟財務收入及成本，以及總辦事處以及企業開支不包括在該計量內。

鑒於遞延稅項資產乃按集團基準管理，故分部資產不包括該等資產在內。

分部間銷售及轉讓乃參考按當時普遍市價向第三方銷售之售價進行交易。

截至二零二五年十二月三十一日止年度按業務及適用地區劃分之分部業績如下：

	物業發展			商業地產投資			物業管理	基建	投資	集團
	華南	華東	華北	華南	華東	華北				
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
截至二零二五年十二月三十一日止年度										
總收益	**3,062,279**	**5,732,007**	**1,728,670**	**789,138**	**1,386,588**	**2,810,039**	**1,564,366**	**4,832,274**	**295,860**	**22,201,221**
分部內／間收益	**(16,402)**	**—**	**—**	**(64,492)**	**(94,515)**	**(239,011)**	**(151,945)**	**(3,783,872)**	**—**	**(4,350,237)**
收益	**3,045,877**	**5,732,007**	**1,728,670**	**724,646**	**1,292,073**	**2,571,028**	**1,412,421**	**1,048,402**	**295,860**	**17,850,984**
分部業績	**(3,632,796)**	**18,702**	**(6,019,224)**	**342,741**	**564,840**	**(10,836)**	**68,653**	**(545,270)**	**(1,354,955)**	**(10,568,145)**
未分配公司收入(包括匯兑收益)，淨額										**29,636**
財務收入										**106,331**
財務成本										**(1,450,234)**
除税前虧損										**(11,882,412)**
税項										**(791,392)**
年度虧損										**(12,673,804)**
物業及設備折舊	**(4,729)**	**(24,900)**	**(10,607)**	**(10,795)**	**(23,909)**	**(73,677)**	**(1,987)**	**(1,097)**	**(15)**	**(151,716)**
使用權資產折舊	**(72,476)**	**(1,014)**	**(5,330)**	**(3,777)**	**(50,381)**	**(9,639)**	**(487)**	**(3,890)**	**—**	**(146,994)**
財務資產減值撥備	**(258,554)**	**(4,250)**	**—**	**(8,510)**	**(769)**	**(15,993)**	**(51,871)**	**—**	**(178,155)**	**(518,102)**
可供出售之發展中物業及可供出售之已落成物業減值撥備	**(3,437,314)**	**(1,707,575)**	**(5,690,856)**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**(10,835,745)**
撥回投資一間聯營公司的減值撥備	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**422,970**	**422,970**
投資物業公平值虧損	**—**	**—**	**—**	**(230,565)**	**(171,919)**	**(917,583)**	**—**	**—**	**—**	**(1,320,067)**
分佔聯營公司溢利／(虧損)	**5,094**	**—**	**39,662**	**—**	**—**	**—**	**—**	**2,009**	**(26,569)**	**20,196**
分佔合營公司(虧損)／溢利	**(136,494)**	**—**	**—**	**112,202**	**—**	**(6,208)**	**—**	**—**	**—**	**(30,500)**

截至二零二四年十二月三十一日止年度按業務及適用地區劃分之分部業績如下：

	物業發展			商業地產投資			物業管理	基建	投資	集團
	華南	華東	華北	華南	華東	華北				
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
截至二零二四年十二月三十一日止年度										
總收益	3,003,637	2,656,901	24,573,880	845,320	1,458,438	2,773,885	1,503,889	6,030,483	(95,058)	42,751,375
分部內／間收益	(69,640)	(21,715)	(9,023)	(69,970)	(97,631)	(464,083)	(200,124)	(3,982,736)	(2,229)	(4,917,151)
收益	2,933,997	2,635,186	24,564,857	775,350	1,360,807	2,309,802	1,303,765	2,047,747	(97,287)	37,834,224
分部業績	(1,312,064)	218,359	4,331,063	(25,987)	639,174	1,353,999	(144,081)	(11,890)	(945,841)	4,102,732
未分配公司開支(包括匯兑虧損)，淨額										(138,965)
財務收入										92,607
財務成本										(1,250,486)
除税前溢利										2,805,888
税項										(1,702,511)
年度溢利										1,103,377
物業及設備折舊	(2,272)	(30,567)	(14,348)	(4,234)	(25,473)	(73,541)	(197)	(749)	(16)	(151,397)
使用權資產折舊	(112,107)	(2,686)	(4,611)	(3,771)	(20,309)	(9,667)	(1,485)	(4,857)	—	(159,493)
財務資產減值撥備	(350,236)	—	(371,126)	—	—	(31)	(298,563)	—	(282,475)	(1,302,431)
可供出售之發展中物業及可供出售之已落成物業減值撥備	(364,777)	(50,259)	(393,908)	—	—	—	—	—	—	(808,944)
投資物業公平值(虧損)／收益	—	—	—	(397,820)	(165,335)	565,793	—	—	—	2,638
分佔聯營公司(虧損)／溢利	(27,245)	—	508,724	—	—	436	—	98,163	(33,678)	546,400
分佔合營公司(虧損)／溢利	(665,413)	—	—	(108,068)	—	157	—	—	—	(773,324)

於二零二五年十二月三十一日按業務及適用地區劃分之分部資產如下：

	物業發展			商業地產投資			物業管理	基建	投資	集團
	華南	華東	華北	華南	華東	華北				
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
於二零二五年十二月三十一日	**41,760,639**	**35,813,718**	**47,179,509**	**24,263,824**	**34,291,495**	**40,797,074**	**3,697,242**	**4,244,337**	**7,924,048**	**239,971,886**
遞延稅項資產										**1,403,439**
總資產										**241,375,325**
分部資產包括：										
於聯營公司之投資	**260,563**	**—**	**1,043,166**	**—**	**—**	**—**	**960,965**	**—**	**1,370,068**	**3,634,762**
於合營公司之投資	**2,001,129**	**—**	**11,035**	**6,473,551**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**8,485,715**
添置非流動資產(不包括金融工具及遞延稅項資產)	**1,094,305**	**—**	**1,137,371**	**666,073**	**10,518**	**1,739,862**	**12,022**	**434**	**101**	**4,660,686**

於二零二四年十二月三十一日按業務及適用地區劃分之分部資產如下：

	物業發展			商業地產投資			物業管理	基建	投資	集團
	華南	華東	華北	華南	華東	華北				
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
於二零二四年十二月三十一日	45,449,478	39,218,595	54,177,562	23,045,103	33,699,754	39,158,641	3,638,818	3,955,676	13,296,213	255,639,840
遞延稅項資產										1,242,335
總資產										256,882,175
分部資產包括：										
於聯營公司之投資	254,540	—	1,134,982	—	—	—	935,191	—	3,752,684	6,077,397
於合營公司之投資	1,003,911	—	11,004	6,248,213	—	—	—	—	—	7,263,128
添置非流動資產(不包括金融工具及遞延稅項資產)	3,099	—	132,871	10,304	6,829	19,463	29,477	174	—	202,217

(a) 外部客戶之收益

	二零二五年 *千港元*	二零二四年 *千港元*
物業發展之收益	**10,506,554**	30,134,040
商業地產投資之收益	**4,587,747**	4,445,959
物業管理收入	**1,412,421**	1,303,765
基建收入	**1,048,402**	2,047,747
投資收入╱(虧損)	**295,860**	(97,287)
總計	**17,850,984**	37,834,224

上述持續經營的收益資料乃基於客戶的位置。

(b) 非流動資產

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，非流動資產主要位於中國大陸。

有關一名主要客戶的資料

於本年度及過往年度，並無來自單一外部客戶之收益佔本集團總收益10%或以上。

(5) 其他虧損，淨額

其他虧損，淨額的分析如下：

	二零二五年 *千港元*	二零二四年 *千港元*
出售一間聯營公司虧損	**(1,847,094)**	(486,363)
匯兑收益╱(虧損)淨額	**7,298**	(1,102)
其他	**(4,335)**	110,596
其他虧損總計，淨額	**(1,844,131)**	(376,869)

(6) 按性質劃分之開支

本集團的稅前(虧損)／利潤乃經扣除／(抵免)後達至：

	二零二五年	二零二四年
	千港元	*千港元*
廣告費用	**143,658**	271,197
核數師酬金		
— 審計服務	**24,072**	19,073
— 非審計服務	**17,203**	9,470
出售已落成物業之成本	**7,405,629**	23,736,874
物業管理業務成本	**1,204,592**	1,076,317
商業地產業務成本	**1,770,287**	1,647,682
基建業務成本	**1,295,445**	1,782,061
物業及設備折舊	**151,716**	151,397
使用權資產折舊	**146,994**	159,493
投資物業產生之直接經營開支	**413,862**	378,177
僱員福利成本(包括董事酬金)	**1,428,110**	1,628,298
— *薪金及工資*	**1,138,501**	1,314,271
— *退休計劃供款*	**289,609**	314,027
投資物業的公平值虧損／(收益)	**1,320,067**	(2,638)
撥回投資一間聯營公司的減值撥備**	**(422,970)**	—
出售財務資產虧損	**29,778**	5,076
短期及低價值資產租賃開支*	**891**	1,250
財務資產減值撥備**	**518,102**	1,302,431
可供出售之發展中物業及可供出售之已落成物業減值撥備**	**10,835,745**	808,944
捐贈	**46,803**	27,272

* 該等租賃開支直接自一般及行政費用扣除，並不計入香港財務報告準則第16號之租賃負債計量。

** 該等項目計入綜合損益表「其他費用」內。

(7) 財務收入及成本

財務收入及成本的分析如下：

	二零二五年	二零二四年
	千港元	*千港元*
財務收入		
銀行存款、向一間合營公司墊款及應收貸款之利息收入	**106,331**	92,607
財務成本		
利息開支及其他借貸成本：		
— 銀行及財務機構貸款	**(4,047,857)**	(4,880,269)
— 優先票據及商業抵押擔保證券	**(29,089)**	(353,570)
所發生之總借貸成本	**(4,076,946)**	(5,233,839)
減：撥充作為發展中物業、發展中投資物業及在建工程部分成本的資本化款項	**2,626,712**	3,983,353
	(1,450,234)	(1,250,486)
財務成本淨額	**(1,343,903)**	(1,157,879)

(8) 稅項

本公司獲豁免繳納百慕達稅項，直至二零三五年三月止。

香港利得稅已按年內於香港產生的估計應課稅溢利之16.5%(二零二四年：16.5%)計提撥備。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，中國大陸企業所得稅已按25%之稅率計提撥備(二零二四年：25%)。

中國大陸土地增值稅就土地增值，即出售房地產所得款項扣除可扣減開支(包括土地成本及發展及建築開支)，按累進稅率30%至60%徵收。

中國大陸子公司及合營公司向中國大陸以外的股東就彼等於二零零八年一月一日後賺取之溢利所作出之股息分派須按5%或10%(如適用)之稅率繳納預扣所得稅。

	二零二五年	二零二四年
	千港元	*千港元*
本期稅項		
香港利得稅	**—**	5,094
中國大陸企業所得稅	**722,422**	1,300,534
中國大陸土地增值稅	**704,604**	516,123
	1,427,026	1,821,751
於先前年度的超額撥備		
香港利得稅	**(1,845)**	—
遞延稅項	**(633,789)**	(119,240)
稅項	**791,392**	1,702,511

(9) 本公司普通權益持有人應佔每股(虧損)╱盈利

每股基本(虧損)╱盈利金額乃基於本公司普通股權持有人應佔年內(虧損)╱溢利及年內已發行普通股3,792,541,000股(二零二四年:3,792,541,000股)的加權平均數計算。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度,本集團並無發行潛在攤薄的普通股。

每股基本及攤薄(虧損)╱盈利乃根據以下計算:

	二零二五年	二零二四年
本公司股權持有人應佔(虧損)╱溢利*(千港元)*	**(11,740,868)**	119,582
已發行普通股之加權平均數*(千股)*	**3,792,541**	3,792,541
每股基本及攤薄(虧損)╱盈利*(每股港元)*	**(3.10)**	0.03

(10) 股息

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度,本公司概無建議派付股息。

(11) 應收賬款

	二零二五年	二零二四年
	千港元	*千港元*
應收賬款		
— 關聯方	**1,887,300**	1,640,946
— 第三方	**2,917,533**	2,952,266
	4,804,833	4,593,212
減：虧損撥備	**(563,656)**	(534,497)
賬面淨值	**4,241,177**	4,058,715

應收賬款主要從物業管理服務及建築服務產生。概無授予任何信貸條款。

應收賬款與多名獨立客戶及關聯公司有關並以人民幣計值。應收賬款之賬面值與其公平值相若。

本集團所面臨之最大信貸風險為上文所述應收賬款之賬面值。

應收賬款(包括應收關連公司屬於貿易性質之賬款)之賬齡分析如下：

	二零二五年	二零二四年
	千港元	*千港元*
0至3個月	**630,654**	716,628
3至6個月	**400,991**	421,972
6至9個月	**221,221**	207,918
9至12個月	**211,303**	193,444
超過12個月	**2,777,008**	2,518,753
總計	**4,241,177**	4,058,715

於二零二五年十二月三十一日，應收賬款約為1,887,300,000港元(二零二四年：1,640,946,000港元)，主要為就物業管理服務應收關連公司的款項。

(12) 借貸

	二零二五年 **千港元**	二零二四年 千港元
非流動		
銀行及財務機構借貸	**44,587,692**	49,840,108
商業抵押擔保證券*(附註(a))*	**—**	625,567
	44,587,692	50,465,675
流動		
銀行及財務機構借貸*(附註(b))*	**21,564,602**	24,594,382
商業抵押擔保證券*(附註(a))*	**301,366**	12,203
小計	**21,865,968**	24,606,585
總計	**66,453,660**	75,072,260

附註：

(a) 於二零二三年十一月，本集團發行利率為6.00厘的商業抵押擔保證券。該等證券將於二零四一年到期，並根據二零二三年至二零四一年的預定時間表，按其面值人民幣635,000,000元償還。本集團有權於預先確定的時間點贖回所有證券；投資者亦有權於相同日期向本集團返銷該等證券。投資者可選擇自發行日起每三年回售一次證券。截至2025年12月31日止年度，本集團根據相關證券之條款，於合約到期時贖回名義本金總額約為港幣322,359,000元之商業按揭抵押證券，並於合約到期日前提前贖回名義本金總額約為港幣14,045,000元之商業按揭抵押證券。於二零二五年十二月三十一日，該等證券的賬面值(包括安排費)達301,366,000港元(二零二四年十二月三十一日：637,770,000港元)，該等證券由約1,186,865,000港元(二零二四年十二月三十一日：1,181,374,000港元)的投資物業及該等投資物業產生的租金收入及應收款項作擔保。

(b) 於二零二五年十二月三十一日，本集團存在本金及應付利息合計6,553,273,000港元(二零二四年：941,661,000港元)的若干借款未按約定還款日期償還，該等事項已構成違約事件，並導致總額為6,528,513,000港元(二零二四年：9,269,709,000港元)的銀行及財務機構借貸發生交叉違約。

(13) 應付賬款、應計款項及其他應付款項

	二零二五年 *千港元*	二零二四年 *千港元*
應付賬款		
— 關聯方	**1,346,550**	1,067,693
— 第三方	**14,480,892**	13,597,137
小計	**15,827,442**	14,664,830
應計款項及其他應付款項		
— 收取客戶、商戶及個人的押金及預付款項	**2,631,034**	2,859,538
— 應付財務成本	**3,233,643**	2,173,201
— 應付經營費用	**2,620,661**	3,730,658
— 應付稅費	**2,779,697**	2,793,604
— 其他	**5,836,960**	3,580,857
小計	**17,101,995**	15,137,858
總計	**32,929,437**	29,802,688

應付賬款之賬齡分析(包括應付予關連公司屬於交易性質之賬款)如下：

	二零二五年 *千港元*	二零二四年 *千港元*
0至3個月	**603,312**	812,344
3至6個月	**782,197**	837,684
6至9個月	**1,580,216**	1,446,203
9至12個月	**627,509**	1,308,762
超過12個月	**12,234,208**	10,259,837
	15,827,442	14,664,830

於二零二五年十二月三十一日，應付賬款中約1,346,550,000港元(二零二四年：1,067,693,000港元)為就物業建築應付關連公司之賬款。

應付賬款以人民幣計值。應付賬款之賬面值與其公平值相若。

意見

我們已審計合生創展集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其子公司(以下簡稱「貴集團」)綜合財務報表,包括於二零二五年十二月三十一日之綜合財務狀況表,及截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收入報表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括重大會計政策資料。

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的「香港財務報告準則會計準則」真實而中肯地反映了 貴集團於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港「公司條例」之披露規定妥為擬備。

有關持續經營的重大不確定性因素

我們提請垂注綜合財務報表附註2,當中顯示,截至二零二五年十二月三十一日止年度, 貴集團錄得虧損為12,673,804,000港元,截至二零二四年十二月三十一日則為利潤1,103,377,000港元。於二零二五年十二月三十一日, 貴集團之短期銀行借款為21,865,968,000港元,而現金及現金等價物為7,076,381,000港元。 貴集團未能按約定還款日期償還本金及利息合計6,553,273,000港元的若干借款,該等違約事件進而導致合計6,528,513,000港元的若干銀行及財務機構借貸觸發交叉違約。該等情況,連同財務報表附註2所載其他事項,顯示存在可能會對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問的重大不確定性因素。我們就此事項的意見並無修改。

財務回顧

營業額

(i) 確認銷售額

二零二五年，本集團錄得人民幣16,327百萬元(17,851百萬港元)的營業額，較二零二四年人民幣34,661百萬元(37,834百萬港元)，以人民幣計值下降53%，以港幣計值下降53%。

物業發展業務方面，於二零二五年確認銷售額為人民幣9,610百萬元(10,507百萬港元)，主要交付的項目包括華北地區的合生me悅；華東地區的縵雲上海及合生杭州灣國際新城，華南地區的縵雲廣州及合生紫悅府。

(ii) 合約銷售額

二零二五年，本集團錄得合約銷售總額約為人民幣15,607百萬元，較二零二四年約為人民幣16,629百萬元下降6%。

廣州及惠州於二零二五年共有二十一個在售物業項目，合約銷售額為人民幣3,915百萬元，佔本集團二零二五年合約銷售總額之25%。主要項目包括縵雲廣州、合生湖山國際、合生雲山帝景及合生時代城。

上海共有十六個在售物業項目，上海之合約銷售額為人民幣5,973百萬元，佔本集團二零二五年合約銷售總額之38%。主要包括縵雲上海、合生東郊別墅、合生杭州灣國際新城及合生佘山東紫園。

北京及天津共有十九個在售項目，合約銷售額合共為人民幣5,719百萬元，佔本集團合約銷售總額之37%。主要包括縵合北京、合生珠江帝景及合生濱江帝景。

毛利

二零二五年之毛利為6,158百萬港元(二零二四年：9,558百萬港元)，毛利率為35%(二零二四年：25%)。毛利率增加主要是由於商業地產中的租金及酒店收入於本期中佔集團收入比例上升，隨着商業輕拓業務逐漸發展使集團整體毛利率有所上升。

投資物業公平值(虧損)╱收益

截至二零二五年十二月三十一日止，投資物業公平值虧損為1,320百萬港元(二零二四年：收益3百萬港元)。於二零二五年十二月三十一日，本集團擁有20項(二零二四年：20項)投資物業。

其他虧損，淨額

截至二零二五年十二月三十一日止，其他虧損達1,844百萬港元(二零二四年：377百萬港元)，包括(1)出售一間聯營公司虧損1,847百萬港元；(2)匯兑收益淨額7百萬港元；及(3)其他虧損淨額4百萬港元。

經營成本

於二零二五年，有關銷售及市場推廣、一般及行政開支的經營成本為2,592百萬港元，較二零二四年的2,882百萬港元減少290百萬港元或10%。有關降幅主要是由於廣告及宣傳成本較去年減少。

財務成本

二零二五年資本化前之利息開支總額下降至4,077百萬港元(二零二四年：5,234百萬港元)，下降1,157百萬港元或22%。有關降幅主要由於二零二五年集團之貸款總額及實際年利率較去年低所致。本集團借貸之實際年利率約為5.4%(二零二四年：6.0%)。

税項

二零二五年税項下降至791百萬港元，(二零二四年：1,703百萬港元)，下降912百萬港元或54%。有關降幅主要由於集團之確認銷售額下降，其所得税費用亦隨之下降。

本公司股權持有人應佔(虧損)╱溢利

二零二五年之股權持有人應佔虧損為11,741百萬港元(二零二四年：溢利120百萬港元)。每股基本及攤薄虧損為3.10港元。截至二零二五年十二月三十一日止年度，減去除税後投資一間聯營公司的減值撥回423百萬港元、加回除税後投資物業估值虧損淨額940百萬港元、除税後捐贈為35百萬港元、子公司分配盈利之預扣税29百萬港元、除税後出售聯營公司虧損淨額1,847百萬港元、除税後出售一間子公司虧損淨額19百萬港元及可供出售之發展中物業及可供出售之已落成物業以及財務資產減值撥備10,501百萬港元，核心利潤為1,207百萬港元，較去年減少1,916百萬港元或下降61%。

分部資料

物業發展仍為本集團之核心業務59%。於二零二五年，本集團在環渤海地區、珠江三角洲及長江三角洲三個核心經濟區域的業務持續發展。華南(包括廣州、惠州、中山及陽朔)佔本集團收益之32%，其後為華東(包括上海、杭州、昆山、寧波、慈溪及太倉)之40%及華北(包括北京、天津、廊坊、大連、太原及秦皇島)之28%。

流動資金及財務狀況

於二零二五年十二月三十一日，本集團之資產總值及負債總額分別為241,375百萬港元及154,058百萬港元，均較二零二四年十二月三十一日分別下降6%及2%。資產總值下降主要由於可供出售之已落成物業減少所致。負債總額下降主要由於借貸減少所致。

本集團於二零二五年十二月三十一日之流動比率為1.38(二零二四年十二月三十一日：1.61)。二零二五年十二月三十一日之權益較二零二四年十二月三十一日下降12%至87,317百萬港元。於二零二五年十二月三十一日，每股資產淨值(「資產淨值」)為23.02港元。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之負債對資產比率(即負債總額對資產總值(不包括非控制性權益)之比率)為64%(二零二四年十二月三十一日：62%)。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘達7,663百萬港元(二零二四年十二月三十一日：11,398百萬港元)，其中約1百萬港元(二零二四年十二月三十一日：1百萬港元)已就若干銀行授予本集團物業買家之按揭貸款而抵押予該等銀行。現金及銀行結餘當中97.05%以人民幣計算，餘下2.25%、0.69%及0.01%分別以港元、美元及其他幣種計算。

於二零二五年十二月三十一日，銀行及財務機構借貸總額為66,153百萬港元，較二零二四年十二月三十一日減少11%或8,281百萬港元。負債比率，以銀行及財務機構借貸淨額及商業抵押擔保證券(即銀行及財務機構借貸總額及商業抵押擔保證券減現金及銀行結餘)佔權益總額百分比計算，二零二五年十二月三十一日該比率為67%，較二零二四年十二月三十一日的64%上升3百分點。

所有銀行及財務機構借貸均為有抵押或擔保，且大部份以人民幣計算並以固定利率計算。

所有商業抵押擔保證券均為有擔保，且以人民幣計算。

所有其他借貸均為無抵押及大部份以人民幣計算。

本集團於二零二五年十二月三十一日之借貸還款時間如下：

	於二零二五年十二月三十一日					於二零二四年十二月三十一日				
(百萬港元)	**銀行及財務機構借貸**	**商業抵押擔保證券**	**其他借貸**	**總計**	**佔比**	銀行及財務機構借貸	商業抵押擔保證券	其他借貸	總計	佔比
一年內	**21,565**	**301**	**4,945**	**26,811**	**38%**	24,594	12	4,435	29,041	37%
一至兩年	**6,358**	**—**	**—**	**6,358**	**9%**	9,536	626	—	10,162	13%
兩年至五年	**23,774**	**—**	**—**	**23,774**	**33%**	24,951	—	—	24,951	31%
五年後	**14,456**	**—**	**—**	**14,456**	**20%**	15,353	—	—	15,353	19%
總計	**66,153**	**301**	**4,945**	**71,399**		74,434	638	4,435	79,507	
減：銀行存款及現金總額				**(7,663)**					(11,398)	
借貸淨額				**63,736**					68,109	

於二零二五年十二月三十一日，本集團就短期及長期銀行貸款取得約158,678百萬港元(二零二四年十二月三十一日：193,785百萬港元)之銀行信貸額，其中92,224百萬港元(二零二四年十二月三十一日：118,713百萬港元)仍未被動用。

資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，本集團若干賬面總值為114,110百萬港元(二零二四年十二月三十一日：85,643百萬港元)之資產及本集團之子公司股本權益10,683百萬港元(二零二四年十二月三十一日：10,872百萬港元)已就子公司使用之貸款融資抵押予銀行及財務機構。

財務擔保

於二零二五年十二月三十一日，本集團就本集團物業之買家獲提供按揭貸款而向銀行提供之擔保為13,527百萬港元(二零二四年十二月三十一日：13,841百萬港元)。

承擔

本集團於二零二五年十二月三十一日之承擔如下：

	於二零二五年十二月三十一日	於二零二四年十二月三十一日
	百萬港元	*百萬港元*
資本承擔		
已訂約但未撥備		
— 物業建築成本	**1,566**	1,623
— 聯營公司之出資	**302**	295
— 合營公司之出資	**115**	117
	1,983	2,035
物業發展承擔		
已訂約但未撥備		
— 物業建築成本	**30,746**	32,029
	30,746	32,029

本集團就多份有關租賃物業之不可註銷租賃協議而有租賃承擔。根據不可註銷租約於日後之最低應付租金總額如下：

	於二零二五年十二月三十一日	於二零二四年十二月三十一日
	百萬港元	*百萬港元*
下列期內應付之款項		
— 一年內	**—**	1
	—	1

報告期後事項

(1) 出售平安好醫生部分權益

截至二零二五年十二月三十一日，本集團持有平安健康醫療科技有限公司(「平安好醫生」，其股份於香港聯合交易所有限公司上市(股份代號：1833))已發行股份約2.13%。由於本集團擁有合約權利可委任董事進入平安好醫生的董事會，並參與平安好醫生的財務及經營決策，從而對其行使重大影響力，故平安好醫生乃作為本集團的聯營公司列賬。

於報告期末後及直至本綜合財務報表獲授權刊發之日止期間，本集團透過連串市場交易共出售44,491,160股平安好醫生股份，所得款項總額(扣除交易成本及相關稅項前)約為336.7百萬港元。該等出售涉及平安好醫生已發行股份約2.06%。

於2026年8月19日，本公司副總裁朱梓陽先生辭任平安好醫生的非執行董事職務。本集團正評估上述出售對平安好醫生影響力程度之影響，以及相關會計處理方式。該等出售的財務影響(包括由此產生的任何收益或虧損，以及保留權益的會計處理)仍在評估中。

(2) 暫停買賣

由於二零二五年年度業績已延遲刊發，股份已自二零二六年四月一日起於聯交所暫停買賣，且於本公告日期仍繼續暫停買賣。有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零二六年三月三十一日及二零二六年四月一日之公告。

(3) 更換核數師

於二零二六年六月二十四日舉行之本公司股東特別大會上，股東已批准罷免安永為本公司核數師，自二零二六年六月二十四日起生效；並批准委任國富浩華為本公司新任核數師，以填補安永終止擔任本公司核數師後之臨時空缺，任期直至本公司下屆股東週年大會或其續會(視情況而定)結束為止。本公司已於二零二六年六月二十五日正式委任國富浩華為新任核數師。

更多詳情，請參閱本公司日期為二零二六年六月二十四日及二零二六年七月六日之公告，以及本公司日期為二零二六年六月八日之通函。

(4) 復牌指引

於二零二六年六月三十日，本公司收到聯交所發出的信函，當中載列復牌指引。有關復牌指引之詳情，請參閱本公司日期為二零二六年七月六日之公告。

根據復牌指引，本公司已於二零二六年八月二十六日正式委聘德勤進行內部監控審閱。更多詳情，請參閱本公司日期為二零二六年八月二十六日之公告。

有關本公司為符合復牌指引項下規定之復牌進展詳情，請參閱本公司日期為二零二六年七月七日及二零二六年九月三十日之公告。

本公司將根據上市規則之規定，於適當時候另行發表公告，以讓股東及潛在投資者知悉任何相關重大進展。

本公司將繼續與專業顧問緊密合作，並會積極採取一切必要及恰當措施以符合復牌指引項下之其他規定，旨在盡快恢復股份於聯交所買賣。

(5) 更改百慕達註冊辦事處地址

本公司在百慕達的註冊辦事處地址已更改為Richmond House, 12 Par-la-Ville Road, Hamilton HM 08, Bermuda，自二零二六年八月三日起生效。

外匯波動

本集團之主要收入為人民幣，並以人民幣支付成本及費用，因而須承受人民幣兑港元及美元之匯兑波動。然而，董事預計在可見將來不會因港元、美元與人民幣之匯率變動而產生重大外匯虧損。

管理合約

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司並無就整體或任何重要環節業務方面訂立或存在管理及行政合約。

僱員

於二零二五年十二月三十一日，本集團(不包括其聯營公司及合營公司)共僱用7,993名(二零二四年：8,506名)職員，其中大多數為中國大陸僱員。截至二零二五年十二月三十一日止年度，僱員成本(包括董事酬金)達1,428百萬港元(二零二四年：1,628百萬港元)。

企業管治

本公司一直遵守載於上市規則附錄C1之企業管治守則內並適用於截至二零二五年十二月三十一日止年度企業管治報告第2部之守則條文(「企業管治守則」)，惟下文所述企業管治守則第2部守則條文第F.2.2條除外。

企業管治守則第2部守則條文第F.2.2條訂明，董事會主席(「主席」)應出席股東週年大會。由於需要處理其他事務，主席並無出席截至二零二五年十二月三十一日止年度的股東週年大會(「二零二五年度股東週年大會」)。主持二零二五年度股東週年大會的執行董事羅泰彬先生與其他出席二零二五年度股東週年大會的董事在會上回答提問，以確保與本公司股東的有效溝通。儘管主席缺席二零二五年度股東週年大會，但彼已於會前審閱二零二五年度股東週年大會的所有相關文件，並在會後獲分發二零二五年度股東週年大會的所有記錄及會議記錄以供其參考。

充足公眾持股量

根據本公司可公開取得之資料及據董事所知，董事確認，本公司於回顧年度內之公眾持股量符合上市規則所規定水平。

購買、贖回及出售本公司之上市證券

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司或其任何子公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券(包括銷售庫存股份(定義見上市規則))。於二零二五年十二月三十一日，本公司並無持有任何該等庫存股份。

審核委員會及業績審閱

本公司審核委員會目前由本公司全體三名獨立非執行董事組成。審核委員會已與管理層審閱本集團所採納會計原則及慣例，並已商討有關風險管理及內部監控及財務報告事宜，包括審閱截至二零二五年十二月三十一日止年度之全年業績。

獨立核數師之工作範圍

載於本初步公告中本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收入表及有關附註的數字已得到本公司核數師同意，該等數字乃本集團本年度的綜合財務報表草擬本載列的金額。本公司核數師就此進行的工作並不構成鑒證委聘，因此本公司核數師並無對本初步公告作出任何意見或鑒證結論。

薪酬委員會

本公司已根據企業管治守則之規定成立由全體三名獨立非執行董事組成之薪酬委員會。

刊發全年業績及年報

本全年業績將於聯交所網站及本公司網站http://www.irasia.com/listco/hk/hopson刊載。

載有上市規則規定之所有資料之二零二五年年報將於適當時候在聯交所網站及本公司網站http://www.irasia.com/listco/hk/hopson刊載。

繼續暫停買賣

應本公司要求，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，並會繼續暫停買賣，直至另行通知為止，以待本公司達成復牌指引。

股東及有意投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事；如有疑問，可向彼等專業或財務顧問尋求專業意見。

董事

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。

承董事會命
合生創展集團有限公司
主席
朱桔榕

香港，二零二六年十月二十八日

* *僅作識別之用*