



(於百慕達註冊成立之有限公司)  
股份代號: 1168

---

# 2025 年報



# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

鄧銳民  
(主席兼行政總裁)

### 非執行董事

歐晉羿  
歐晉堯  
許秀娟

### 獨立非執行董事

張嘉慶  
田勁  
辛羅林

## 授權代表

鄧銳民  
歐晉羿

## 公司秘書

羅泰安

## 審核委員會

辛羅林(主席)  
張嘉慶  
田勁

## 提名委員會

田勁(主席)  
張嘉慶  
鄧銳民  
辛羅林

## 薪酬委員會

辛羅林(主席)  
張嘉慶  
鄧銳民

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師  
香港  
中環  
太子大廈22樓

## 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

## 總辦事處及主要營業地點

香港  
德輔道中199號  
無限極廣場28樓  
電話 : (852) 2851 8811  
傳真 : (852) 2851 0970  
電郵 : ir@zfin.com  
股份代號 : 1168  
網址 : <http://www.zfin.com>

## 股份登記及過戶總處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited  
Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

## 股份登記處香港分處

香港中央證券登記有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心46樓

## 股份過戶處香港分處

香港中央證券登記有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心  
17樓1712-1716號舖

## 法律顧問

(香港法律)  
佳利(香港)律師事務所  
的近律師行  
觀韜律師事務所(香港)  
君合律師事務所  
諾頓羅氏富布萊特香港

(百慕達法律)  
Conyers Dill & Pearman

## 主要往來銀行

中國銀行有限公司  
中國銀行(香港)有限公司  
招商銀行  
恒生銀行有限公司  
平安銀行  
東亞銀行有限公司  
上海浦東發展銀行

# 目 錄

---

主席報告	2
管理層討論和分析	4
董事履歷	17
董事會報告	19
企業管治報告	33
獨立核數師報告	51
綜合損益表	60
綜合損益及其他全面收益表	61
綜合財務狀況表	62
綜合權益變動表	64
綜合現金流量表	65
綜合財務報表附註	66
主要物業詳情	159
財務摘要	162

---



精靈天團：此刻與未來 10 周年巡展



“不倦的湧動”下腰女孩藝術裝置展

## 回顧

截至2025年12月31日止年度內，本集團繼續注重進行金融科技投資及管理，金融服務業務的同時，亦從事於房地產管理、房地產發展、商業地產投資及經營物業管理、以及金融產品及證券投資為核心業務。

本集團年內之營業額為5.660億港元，錄得本公司擁有人應佔虧損11.001億港元，每股基本虧損為2.97港元。董事會不建議就截至2025年12月31日止年度派發任何末期股息。有關本集團財務表現的更多詳盡闡述載於本報告管理層討論和分析一節。

2025年中國全年國內生產總值（「GDP」）人民幣140.2萬億元，同比增長約5%。季度國內生產總值呈現企穩向好態勢，一季度增長5.4%，二季度增長5.2%，三季度增長4.8%，四季度增長4.5%。

在這樣的大背景及宏觀環境下，本集團積極探索新增長方式以把握數字經濟變革帶來的潛在機遇，推出戰略舉措以投資於金融科技及新經濟行業。我們的目標是擴展我們的經營足跡並努力取得持續發展及為股東帶來穩定回報。

## 展望

展望2026年，儘管全球地緣政治格局仍然複雜，但我們看到了經濟復蘇之路。主要發達經濟體降息趨勢的開始有望改善全球流動性，並重振全球投資情緒。

2025年標誌著我們企業歷史上關鍵的一章。為更好地反映我們不斷演變的戰略重點及業務性質，本公司已更名為「Z Fin Limited」。這種品牌重塑不僅僅是名稱的改變；這是我們信念的宣言。其標誌著我們從傳統的以房地產為中心的企業集團向技術驅動的企業轉型。

# 主席報告

本人謹代表 Z Fin Limited (「本公司」) 及其附屬公司 (「本集團」) 董事 (「董事」) 會 (「董事會」)，欣然提呈本集團截至 2025 年 12 月 31 日止年度的年報及經審核財務報表。



ZA Bank 成為香港首間突破百萬用戶的數字銀行。

在我們經營的眾多行業板塊中，我們認為金融科技行業最具有指數增長潛力。金融科技在過去數年發展迅速，並不斷更多應用在各個金融服務的場景之中，不僅為金融服務業提升工作效率，同時也給予普羅大眾更多的產品和服務選擇。這種演變不僅僅是提高效率，其代表了一種範式轉變。我們現在正在見證人工智能和 Web3 技術的融合，這正在重塑金融基礎設施，而不僅僅是對疫情等過去的挑戰作出反應。隨着香港積極定位為數字資產中心，穩定幣監管制度的實施及現實世界資產的代幣化提供了前所未有的機遇。這些前沿技術水平大幅增長，仍有進一步發展的潛力，提供更多機遇和價值。

縱然我們對中國中短期未來經濟走勢持謹慎態度，但我們對集團的長遠發展仍舊充滿信心。我們審慎觀望未來短期內潛在的經濟波動，並繼續秉持長遠視野和策劃，仔細分析市場上各項挑戰，從中發掘潛在的商機，力求獲得持續發展的空間和動力以提升我們新身份下的公司價值。

## 致謝

本人謹此代表董事會感謝全體員工所付出之努力，並就所有股東多年來之支持表示衷心感激。

主席

鄧銳民

香港，2026年3月20日

2025年，國際形勢仍舊嚴峻且複雜多變，地緣政治及經濟不確定性繼續令全球金融市場承壓。儘管全球通脹壓力繼續緩和，但美國等主要經濟體於2025年下半年正式步入降息週期以抵銷增長放緩，導致全球金融市場動盪。地緣政治的不確定性亦仍持續，為國際貿易及投資情緒帶來壓力。但中國國內經濟延續穩步復甦、回升向好態勢。中華人民共和國（「中國」）政府於2025年第四季度尤為加強政策支持，推出措施刺激國內消費，穩定房地產市場，並透過技術創新及產業升級推動高質量發展。

金融科技（「金融科技」）行業是以技術為驅動的金融創新型行業，數位經濟的蓬勃興起為其發展構築了廣闊舞台，數位技術的快速演進為金融數位化轉型注入了充沛活力。儘管面臨國內外發展環境的不確定性，但依託金融科技驅動的金融數位化轉型全面深化已是確定趨勢，行業未來發展前景廣闊。隨著我國成功走出疫情大流行，國民經濟穩步重啟，金融科技行業信心指數達到疫情以來的新高，行業發展韌性增強，行業預期穩中向好。中國金融科技產業的交易額預計將於2030年前擴大至10.06萬億美元，預測期間的年複合增長率為15.67%，展現了該行業的巨大長期潛力。

中國房地產市場經歷了20多年的高速增長，成為了國民經濟的重要支柱和財富儲存器。但是，隨著人口紅利的消失，城鎮化的接近尾聲，經濟增速的放緩，金融去槓桿的推進，以及政府調控的加強，房地產市場也面臨著前所未有的挑戰和壓力。2025年，我國各級政府部門積極優化樓市政策，力促房地產市場平穩運行，尤其在經營性物業貸、調降房貸利率、降低購房首付等政策方向發力，同時上海、廣州、深圳等一線城市放鬆限購並成立國家基金用以住房去庫存。預期2026年，房地產市場仍處於調整轉型階段，政府在保持政策調控力度不變的前提下，預期會繼續適當放鬆一些限制性措施，以刺激住房需求和消費。

通脹方面，中國經濟運行仍低於潛在產出，整體通脹壓力不大，截至2025年12月，中國居民消費價格指數（CPI）同比微漲0.8%，生產者物價指數（PPI）同比下跌1.9%。市場認為整體物價水平依然難以在短時間內全面擺脫下行壓力，內需有待政策層面加大力度提振。

在這樣的大背景及宏觀環境下，本集團努力探索在此新經濟形態下發展的新模式以把握新機遇，探索及嘗試特別在金融科技及新經濟行業的投資及參與，開拓適合集團發展的空間，帶來持續發展及回報。

本集團一直積極響應中國政府及香港特區政府持續推動的金融科技發展方向，並努力探索如何優化商業模式及為本集團創造新價值。本集團在管理房地產業務和金融服務業務的同時，積極與市場上領先的金融科技企業共同合作並抓緊金融科技市場發展的機遇，當中包括投資眾安在綫財產保險股份有限公司（「眾安在綫」，股份代號：6060），並與其合資成立眾安科技（國際）集團有限公司（「ZA Global」）。

## 管理層討論和分析

截至2025年12月31日止年度，本集團之收益為5.660億港元，較去年增加63.4%。毛利為4.056億港元，較去年增加105.2%。年內，本公司錄得本公司擁有人應佔虧損11.001億港元，而去年為本公司擁有人應佔溢利39.687億港元。每股基本虧損為2.97港元，而去年經重列每股基本盈利為12.45港元。

### 金融服務業務

金融服務業務主要提供高效的融資解決方案和多種諮詢服務，以滿足科技和新經濟公司成長不同階段對金融服務的需求。金融服務業務的資金來源為本集團的內部資源。鑒於近年中國金融服務業務的快速發展及調整，及我們對客戶的高標準要求及對風險評估的重視，目前的客戶來源主要透過關係密切的業務夥伴或具有良好信用記錄的客戶介紹。

於2025年12月31日，本集團共有3名借款人(2024年12月31日：5名)，未償還貸款本金總額及應收利息合共1.128億港元(2024年12月31日：3.298億港元)，其中包括向1名借款人(2024年12月31日：1名)提供委託貸款1.085億港元(2024年12月31日：1.591億港元)及向2名借款人(2024年12月31日：4名)提供其他貸款430萬港元(2024年12月31日：1.707億港元)。於2025年12月31日，本集團應收最大借款人款項1.109億港元(2024年12月31日：1.639億港元)及本集團應收五大借款人款項合共約1.128億港元(2024年12月31日：3.298億港元)。

於2025年12月31日，本集團未償還應收貸款之分析如下：

	2025年12月31日		2024年12月31日	
	百萬港元	佔總數%	百萬港元	佔總數%
即期	108.5	96.2%	328.7	99.7%
非即期	4.3	3.8%	1.1	0.3%
總計	<u>112.8</u>	<u>100.0%</u>	<u>329.8</u>	<u>100.0%</u>

截至2025年12月31日止年度，融資服務業務之利息收入為1,230萬港元(2024年：2,040萬港元)，主要包括委託貸款的利息收入690萬港元(2024年：840萬港元)及其他貸款的利息收入540萬港元(2024年：1,200萬港元)。

本集團向若干中國客戶提供委託貸款。委託貸款乃透過持牌銀行作為服務代理商而向客戶提供的貸款。本集團將向持牌銀行支付服務費並承擔信貸風險。委託貸款服務受中國銀行保險監督管理委員會發佈的《商業銀行委託貸款管理辦法》規管。截至2025年12月31日止年度，委託貸款為無擔保，固定年利率為5%(2024年：5%)，期限為1年(2024年：1至2年)。於2025年12月31日及2024年12月31日，本金分別為人民幣1.00億元及人民幣1.50億元的委託貸款已提供予一名獨立第三方。截至2025年12月31日止年度，原定於2025年8月13日到期的貸款中人民幣1億元已延長至2026年8月12日並由借款人49%股權的股份質押擔保，而餘下的人民幣5,000萬元則已於2025年8月13日全數償還。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年8月7日的公告。

本集團向獨立第三方提供應收貸款。於2024年12月31日，主要應收貸款為人民幣1.372億元。貸款為無抵押，按年利率6%計息，並於2025年9月到期。截至2025年12月31日止年度，該筆貸款本金已由借款人悉數償還，於2025年12月31日，本金餘額為零。

於2025年12月31日，來自獨立第三方的應收貸款乃無抵押並按固定年利率介乎3.0%至5.0%計息(2024年12月31日：3.0%至6.0%)。

### 信貸風險及減值評估

為降低信貸風險，本集團管理層已委聘一支專責團隊負責釐定信貸限額及信貸批准。於接納任何新客戶前，本集團使用內部信貸評級系統評估潛在客戶的信貸質素並界定客戶的信貸限額。該內部信貸評級系統包括進行背景調查及考慮歷史信譽資料、行業認可等各項因素。應收貸款、融資租賃應收款項、委託貸款及基於應收款項的貸款服務的信貸風險乃單獨進行評估。抵押品在若干程度上可作為降低信用風險的方法之一，然而，本集團提供的融資服務主要基於嚴格的信貸評估，更強調交易對手方於現金流、收入、淨資產及歷史信用記錄方面履行義務的能力。

本集團已密切監察向該等交易對手方作出的應收款項的可收回情況，包括考慮可得定量及定性資料之合理性及支持性，確保自該等交易對手方收取足夠的抵押品，並採取有效措施確保及時收回尚未償還的結餘。有效措施包括定期拜訪客戶、定期更新財務資料及獲得客戶之未來前景。

管理層整體負責本集團的信貸政策並監督本集團應收款項及貸款組合的信貸質素。此外，管理層於各報告日期單獨審閱應收貸款的可收回金額，確保就不可收回金額作出充足減值虧損。

截至2025年12月31日止年度，應收貸款減值虧損撥備約為2,090萬港元(2024年：340萬港元)，增加約1,750萬港元。減值虧損淨額包括分別對歸類為委託貸款的應收貸款作出的減值虧損撥回約210萬港元(2024年：減值虧損撥回120萬港元)及對歸類為其他貸款的應收貸款作出的減值虧損約2,300萬港元(2024年：460萬港元)。本集團應用一般方法為香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)第9號金融工具規定的應收貸款計提預期信貸虧損。本集團管理層經參考債務人的過往違約經驗、目前的逾期風險及債務人業務性質及前景單獨評估應收貸款。

於釐定信貸風險是否顯著增加時，已考慮下列主要標準：

- (a) 借款人的外部(如可獲取)或內部信用評級的實際或預期顯著惡化；
- (b) 公司借款人的外部市場信貸風險指標的顯著惡化；
- (c) 預期將導致借款人履行其債務責任的能力顯著下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預期不利變動；
- (d) 公司借款人經營業績的實際或預期顯著惡化；
- (e) 同一公司借款人的其他金融工具的信貸風險顯著上升；

## 管理層討論和分析

- (f) 借款人所處的監管、經濟或技術環境實際或預期發生顯著不利變化，而有關變化導致借款人償還債務能力大幅下降；
- (g) 於報告日期應收貸款及利息之狀況，包括於報告日期的任何違約事件，如拖欠或逾期；及
- (h) 借款人是否將有可能破產或進行其他財務重組。

倘借款人拖欠貸款本金、破產或進行其他財務重組或嚴重拖欠貸款本金或利息付款，則其將被視為發生信貸減值。

本集團定期監察用於確認信貸風險有否大幅增加的標準之成效，並修訂該等標準（倘合適）以確保該等標準能夠於金額逾期前確認信貸風險大幅增加。

安安投資管理有限公司（「安安投資」）為本公司之全資附屬公司，是一家位於香港的財富管理及資產管理公司，持有證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）頒發的第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第9類（提供資產管理）牌照，以進行金融服務範疇的受規管活動。

安安投資通過不同渠道（移動應用程序及／或後端集成）為其零售和機構客戶提供全數位化的投資基金交易和全權投資組合管理服務。展望未來，安安投資管理團隊將持續秉持審慎及以客為本的策略，致力保障客戶利益，同時把握香港及亞洲區域經濟持續改善所帶來的市場機遇。

進入後疫情階段，我們相信其中蘊含著新機遇。儘管受疫情影響的客戶在短期內流動性風險增加，可能對本集團的資產品質構成下行壓力，對短期經營業績造成一定影響，但我們相信隨著中長期形勢好轉，高成長性企業將逐步擺脫流動性短缺的影響，仍受到市場青睞，本集團將對此保持密切關注。我們積極採取各項措施，全力應對複雜局勢帶來的新挑戰。

### 合資公司 - ZA Global

#### *Peak3 (Hong Kong) Limited (「Peak3」) (國際科技輸出)*

Peak3由ZA Global於2018年孵化成立，為一家獨立運營的科技集團，致力於為國際企業客戶提供科技解決方案。Peak3的核心產品組合包括Graphene - 一個雲原生、支持人工智能(AI)、模塊化的保險核心平台，以及Fusion - 一個雲實例分發與編排平台。Peak3的解決方案支持人壽、健康及財產與意外（簡稱「財險」）保險業務，並被全球領先的保險公司、數字平台及其他中介機構所採用。

在2025年，Peak3專注於拓展其產品能力。其完成了Graphene核心平台的一次重要更新，將業務範圍延伸至商業財險及團體醫療保險領域，同時加強對傳統壽險及健康險業務的支持。此外，該版本還發佈了多項全新的AI功能，包括AI智能體編排平台、預先集成的智能聊天機器人、智能文檔處理和智能理賠評估，以提升其客戶的運營效率，同時改善用戶體驗和決策能力。

Peak3已與客戶達成合作協議，正式進軍澳大利亞、法國、德國、印度、意大利及西班牙等新市場。此外，依託Graphene平台可規模化支持多國業務的能力，Peak3與一家亞洲大型保險集團達成了業內首創的七國合作項目。為支持新市場拓展，公司已開始在西班牙及印度設立新的技術中心，並與多家系統集成商建立合作關係。2025年，Peak3獲得了多個技術相關獎項，包括但不限於：由FinTech Global頒發的「全球最具創新力保險科技企業」(World's Most Innovative InsurTechs)，由Celent頒發的「傑出科技供貨商獎」(Technology Standout Award)，以及由ITC Asia頒發的「頂尖創業計劃獎」(Top Initiative InsurTech Startup Award)；同時，Peak3亦被Gartner評為「代表性供貨商」(Representative Vendor)，並獲CNBC與Statista聯合評選為「2025年全球頂級金融科技公司」(World's Top Fintech Companies 2025)，同時獲得Celent、Gartner、IDC等全球領先科技及行業分析機構的多項認可。

### 眾安銀行有限公司(「ZA Bank」)(香港數字銀行)

ZA Global的附屬公司香港數字銀行ZA Bank於2019年成為香港首批獲批數字銀行牌照的銀行，並於2020年正式開業，致力於構建香港本地的一站式數字金融服務平台，為零售用戶和中小企業提供豐富、便捷、普惠的金融服務。目前，ZA Bank已成為香港市場功能及產品最豐富的數字銀行之一，通過手機端全數字化的運營模式打造一站式綜合數字金融服務平台。

於2025年，ZA Bank成為香港首家零售用戶突破100萬的數字銀行，為香港數字金融發展寫下重要里程碑。伴隨用戶規模的突破，ZA Bank首次實現年度盈利，淨利潤達0.17億港元。報告期內ZA Bank核心業務亦持續增長，各項關鍵指標向好。2025年，ZA Bank淨收入達約8.92億港元，同比增長62.7%。其中，淨利息收入為6.69億港元，同比增長36.8%，非息收入為2.23億港元，同比增長277.9%。同時，受益於活期存款佔比提升，資金成本進一步降低，ZA Bank的淨息差從2024年同期的2.41%提升至2025年的2.69%，優於行業平均水平。ZA Bank在擴大業務規模的同時也聚焦於提升經營效率，規模效應漸顯。2025年，ZA Bank成本收入比較去年同期的109.4%大幅改善至77.8%。隨著用戶規模的增長及用戶信任度的增加，截至2025年12月31日，ZA Bank的客戶存款餘額較2024年末增長14.7%至約222.45億港元，總資產規模較2024年末增長11.3%至248.53億港元。

ZA Bank持續拓展零售財富管理版圖，致力打造一站式投資理財體驗，相關投資業務亦持續成為非息收入增長的主要動力之一。ZA Bank不斷優化產品及服務，讓用戶可於同一個App內便捷地使用多元化產品組合，包括2025年新增的港股，以及早前已提供的美股、基金及加密貨幣。ZA Bank亦繼續透過創新產品與服務，提升用戶參與度，其中2025年11月推出的「StockBack x ZA Card」，便是全港首張提供消費可獲股票回贈的卡類支付產品，讓用戶的每一筆合資格消費可獲得股票回贈。隨著產品組合日趨完善，ZA Bank正建立具備高性價比、便捷操作與24/7無間斷的數字理財新標準。

科技仍是ZA Bank營運模式的核心。ZA Bank持續投放資源提升效率與生產力，在支持業務擴張的同時，積極控制營運開支。透過持續升級系統，包括在營運及管控更深度整合AI，進一步提升系統韌性、穩定性和信息安全。

# 管理層討論和分析

## 房地產租賃

截至2025年12月31日止年度，租金收入總額為3.830億港元，較去年增加124.6%。收入大幅增長主要歸因於2024年12月完成的業務合併產生的收入合併所致。

上述租金收入主要來自「喜薈城」、百仕達花園一至四期、「百仕達大廈」及「洛克·外灘源」的商業房地產投資組合。

### 百仕達大廈

百仕達花園五期之酒店及辦公樓項目「百仕達大廈」位於深圳市羅湖區，該項目總建築面積（「總建築面積」）約50,000平方米，其中酒店佔30,000平方米，辦公樓佔20,000平方米。

截至2025年12月31日止年度，「百仕達大廈」辦公樓的出租率為約33.6%，租戶主要從事珠寶、貿易和房地產行業。

深圳「樂酒店」是本集團旗下的首家個性化酒店，擁有188間客房和套房，還配備有時尚餐吧、特色咖啡廳、高端健身會所等設施。酒店業務環境於年內仍然艱難。於後疫情時期，入住率仍處於較低水平。管理層正透過更嚴謹的成本控制及提供更佳服務的措施以改善酒店之整體業績。

### 「洛克·外灘源」項目

「洛克·外灘源」位於上海外灘，是一個綜合地產項目，佔地面積達約18,000平方米，總建築面積達約105,000平方米，包括歷史保護建築修繕營運和部分新建築開發建設。本集團已將該幅歷史悠久的土地改建為高級的混合用途區，集居住、商用、零售、餐飲、辦公及文化設施於一身。該項目的保護及保留建築部分已正式投入營運和出租，整個項目自2023年完成收尾工程後，已陸續開業。

於2024年4月30日，上海洛克菲勒集團外灘源綜合開發有限公司（「上海洛克菲勒集團外灘源」）（為本集團之附屬公司，主要從事開發「洛克·外灘源」）與眾安在綫訂立買賣協議。根據該協議，上海洛克菲勒集團外灘源同意出售位於「洛克·外灘源」項目區域內的兩處物業，總樓面面積為15,943.98平方米，總代價為人民幣14.366億元。

截至2024年12月31日止年度，「洛克·外灘源」新建建築219號樓中全部地上可售面積之出售已完成。剩餘物業其後於2024年12月31日之綜合財務狀況表中分類為「分類為持作待售的資產」。

截至2025年12月31日止年度期間，「洛克·外灘源」新建建築27號樓中全部地上可售面積之出售交易亦已完成。

## 已竣工持作待售的物業

於2025年12月31日，本集團持有下列已竣工持作待售的物業：

### 「洛克·外灘源」住宅項目

坐落於「洛克·外灘源」，黃浦江與蘇州河交匯處，東至圓明園路，西至虎丘路，北至南蘇州路，南至北京東路。「洛克·外灘源」為上海最早一批開始實現城市更新的街區，歷經近20年的修繕、翻新及開發，「洛克·外灘源」以其絕無僅有的地理位置、深厚的歷史底蘊、豐富的建築風貌與文化遺產、高端商業與文化知識產權成為了城市更新及未來發展的典範街區。

「洛克·外灘源」住宅部分主要分佈在「洛克·安仁」的3棟地上14層，地下3層的新建建築內，合共27套單位，每套單位面積約224至567平方米。目前已聘請銷售代理並已制定銷售方案開始銷售，截至2025年12月31日，其中3套單位跟買家簽署了買賣協議，總售價約4.28億港元並收取訂金約1.89億港元，其餘單位現正因應市場變化逐步推向市場。

### 「寧國府邸」項目

位於上海市長寧區的住宅項目「寧國府邸」佔地面積13,600平方米，容積率1.0，由11棟中西合璧的四合院組成，每棟面積1,000至1,500平方米。項目由英國David Chipperfield Architects建築設計事務所負責建築及裝飾設計，位於上海市內交通最方便的低密度清幽豪宅區之一，距離機場及市區分別約為10分鐘及30分鐘車程。

「寧國府邸」擁有4棟精裝修及7棟毛坯的中西合璧的四合院物業，現正因應市場變化逐步推向市場。

## 其他業務

本集團的其他業務包括提供物業及設施管理服務。截至2025年12月31日止年度，本集團其他業務的營業額為1.708億港元，較去年增加9.8%。

# 管理層討論和分析

## 重要投資

於2025年12月31日，按公允值列賬及計入其他全面收益之權益工具總額為13.601億港元(2024年12月31日：10.246億港元)，主要為本集團持有之眾安在綫，按於本報告期末之公允值計量約13.033億港元(2024年12月31日：9.509億港元)列賬。於2025年12月31日，本集團之重大投資如下：

	於2025年 12月31日 之持股數目	於2025年 12月31日 之持股百分比 %	截至2025年 12月31日 止年度於 其他全面收益 確認之未 變現公允值 收益 千港元	截至2025年 12月31日 止年度於 其他全面收益 確認之已 變現公允值 收益/(虧損) 千港元	截至2025年 12月31日 止年度之 已收股息 千港元	佔本集團於 2025年 12月31日 之總資產之 概約百分比 %	投資成本 千港元	於2025年 12月31日 之市值 千港元
香港上市股份								
- 眾安在綫(股份代號：6060)	81,000,000	4.95	323,826	—	—	8.00	92,000	1,303,290

眾安在綫為於中國註冊成立的互聯網保險科技有限公司及為一間從事金融科技業務的股份有限公司，其向客戶提供互聯網保險服務、保險資訊科技服務及網上銀行服務。

本集團重大投資於年內之表現及前景詳列如下：

截至2025年12月31日止年度，眾安在綫總保費收入約人民幣357.35億元，較2024年增長約6.9%；經調整歸屬於母公司擁有人淨溢利約人民幣18億元，而2024年為人民幣6.03億元。

在眾多行業板塊中，我們認為金融科技行業最具有發展潛力。金融科技在過去數年發展迅速，當中的技術也在不斷應用在各個金融服務的場景之中，不僅為金融服務業提升工作效率，同時也給予公眾更多的產品和服務選擇。

## 可換股債券

除2025年中報「可換股債券」一節所披露的資料外，董事會謹根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄D2第11(8)(b)段提供額外資料，特別是有關所得款項淨額用途的資料如下：

於2025年12月31日，可換股債券的所得款項淨額的擬定用途及實際用途以及其未動用所得款項淨額如下：

	可換股債券 所得款項淨額 擬定用途 百萬港元	截至2024年 12月31日 止年度的 已使用金額 百萬港元	截至2025年 12月31日 止年度的 已使用金額 百萬港元	於2025年 12月31日的 未動用 所得款項淨額 百萬港元
本集團的業務發展	119.00	—	20.00	99.00
部分償還未償還銀行貸款	59.50	59.50	—	—
一般營運資金	19.84	19.84	—	—
總計	198.34	79.34	20.00	99.00

自2025年12月31日起及直至本報告日期，本集團已進一步動用所得款項淨額1,000萬港元作業務發展用途。本集團仍在審慎物色新的業務發展投資機會，而預計剩餘所得款項淨額將於2026年12月前動用，所得款項淨額實際用途將取決於市場狀況、正在進行的磋商及投資評估。

## 展望

展望2026年，隨著主要發達經濟體步入向下調整利息趨勢，經濟復甦之路將趨向明朗。預期通過貨幣寬鬆政策將緩解流動資金限制問題，並能為資金流向及投資情緒營造更有利的外部環境。在中國，我們預期宏觀經濟政策支持將進一步強化，戰略重點將聚焦刺激內需及深化產業升級。

在此總體展望下，我們預見金融科技、Web3及數字資產市場將呈現鮮明而令人振奮的發展軌跡。在中國內地，關鍵進展將是數字人民幣更深層次融入核心經濟活動。我們預期其智能合約功能將獲更廣泛採用，此舉可能從根本上改變房地產及資產融資等關鍵領域的交易流程。而香港正蓄勢鞏固其作為全球領先數字資產樞紐的地位。繼2025年展開立法程序後，我們預期將見證穩定幣監管框架的落實，並觀察到現實世界資產（「現實世界資產」）代幣化從試點項目邁向初步商業應用。

金融科技產業始終是未來全球經濟的基石。我們確信，朝向數字原生經濟的結構性轉變，乃不可逆的巨型趨勢，而人工智能與Web3的快速融合更進一步推動此趨勢發展，我們相信此融合代表著未來全球科技行業的必然發展方向。重塑金融格局的互聯數字生態系統崛起，正展現出非凡的發展前景。

## 管理層討論和分析

在開拓未來格局之際，本集團將執行清晰且聚焦的策略。我們的首要目標是將資金與資源配置於金融科技領域的高增長機會，同時確保傳統業務提供穩健支持。

我們的戰略重點將持續放在拓展金融科技業務上。基於戰略合作所累積的實力，我們計劃投入資源研發創新數字金融產品，特別聚焦於現實世界資產與受監管的跨境支付領域。我們將積極把握香港發展成為Web3樞紐所衍生的商機，並致力於此充滿活力的生態系統中建立更穩固的立足點。此外，本集團正積極進行其全資附屬公司安安投資持證監會第9類(提供資產管理)牌照的升級準備工作。該升級工作旨在提升本集團於該領域的業務能力，令安安投資得以管理專注於虛擬資產的投資組合，惟須待證監會的批准。此戰略部署將為本集團建立一個穩健而可擴展的平台奠定堅實基礎，從而確立本集團在虛擬資產管理領域的關鍵參與者地位。

在傳統業務方面，我們將聚焦於提升韌性與實現價值。針對房地產組合，我們將持續執行特定住宅物業的銷售策略，把握市場時機以優越估值實現資產變現。對於融資服務，在維持審慎風險管理框架的同時，我們亦將選擇性拓展風險低的新機遇。

透過將成長動能集中於前景可期的金融科技領域，並審慎管理核心業務，我們相信此均衡策略將使本集團有效應對市場週期，為股東構建可持續的長期價值。

### 財務回顧

如本公司日期為2024年12月20日之公告所披露，本集團於2024年12月完成業務合併。因此，本集團截至2025年12月31日止年度的業績已全面綜合收購業務的表現。因此，兩個年度的經營及財務業績不能直接比較，任何年度比較應以此為前提。

截至2025年12月31日止年度，本集團總收益為5.660億港元(2024年：3.463億港元)，較去年增加63.4%。收入大幅增長主要歸因於上述業務合併產生的收入合併所致。

截至2025年12月31日止年度，本集團錄得其他收益約5,840萬港元(2024年：7,810萬港元)。年內其他收益主要來自銀行存款及已抵押銀行存款產生之銀行利息收入及按公允值列賬及計入損益之金融資產產生之股息。

截至2025年12月31日止年度，銷售成本、銷售及行政費用在內的經營總成本約為4.256億港元(2024年：經營總成本2.659億港元)，增加約60.1%，主要由於上述業務合併的營運成本合併。

截至2025年12月31日止年度，本集團錄得金融資產減值虧損約2,410萬港元(2024年：340萬港元)。該增加主要由於本集團對一名面臨嚴重財務困境及資金緊絀的借款人，審慎作出了約2,120萬港元之特定撥備。

截至2025年12月31日止年度，本集團錄得投資物業公允值虧損約3,130萬港元(2024年：1.002億港元)，主要由於位於中國用作出租之商業地產投資組合資本減值所致。

## 管理層討論和分析

截至2025年12月31日止年度，本集團確認融資成本約1.268億港元(2024年：7,390萬港元)。該增加主要由於上述因業務合併而增加的銀行借貸。

截至2025年12月31日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損11.001億港元，而截至2024年12月31日止年度本公司擁有人應佔溢利約為39.687億港元。此乃主要由於上述各種因素以及以下因素的淨影響：

- (i) 截至2024年12月31日止年度錄得於2024年12月完成的業務合併產生一次性收益約42.523億港元；
- (ii) 可換股債券由公允值收益轉為公允值虧損。截至2025年12月31日止年度，本集團錄得可換股債券公允值虧損約9.744億港元(2024年：公允值收益30萬港元)；
- (iii) 按公允值列賬及計入損益之其他金融資產由公允值虧損轉為公允值收益。截至2025年12月31日止年度，本集團錄得按公允值列賬及計入損益之其他金融資產的公允值收益約2,890萬港元(2024年：公允值虧損6,200萬港元)；
- (iv) 截至2025年12月31日止年度，攤薄使用權益法入賬的投資收益為零(2024年：1.148億港元)；及
- (v) 截至2025年12月31日止年度，按公允值列賬及計入損益的應收聯營公司貸款及按公允值列賬及計入損益的聯營公司欠款的公允值虧損為零(2024年：1.314億港元)。

於2025年12月31日，本集團的借款總額為22.192億港元(2024年12月31日：27.569億港元)。本集團的借款以人民幣計值，並按浮動利率計息。本集團借款的計值如下：

	<b>2025年</b> <b>百萬港元</b>	2024年 百萬港元
人民幣	<b><u>2,219.2</u></b>	<u>2,756.9</u>

該等借款須於下列期間內償還：

	<b>2025年</b> <b>百萬港元</b>	2024年 百萬港元
一年內	<b>52.6</b>	485.2
一年內(包含按要求償還條款)	<b>268.0</b>	540.0
一年後但於兩年內	<b>63.0</b>	102.6
兩年後但於五年內	<b>273.4</b>	359.0
五年後	<b><u>1,562.2</u></b>	<u>1,270.1</u>
總計	<b><u>2,219.2</u></b>	<u>2,756.9</u>

本集團管理層將繼續評估及密切監控本集團的借款組合及利率風險，且可能考慮在必要時採取適當措施對沖重大利率風險。

# 管理層討論和分析

## 資產抵押

於2025年12月31日，物業、廠房及設備1.896億港元(2024年12月31日：1.790億港元)、投資物業44.319億港元(2024年12月31日：45.743億港元)、持作待售之已竣工物業21.762億港元(2024年12月31日：21.025億港元)、分類為持作待售的資產為零(2024年12月31日：9.113億港元)、銀行存款1.748億港元(2024年12月31日：7.106億港元)及應收貨款1,150萬港元(2024年12月31日：600萬港元)已抵押予銀行，作為本集團獲得一般銀行融資的抵押。

## 流動資金及財務資源

本集團於2025年12月31日的資本負債比率(借款總額與股東權益比率)為19.8%，於2024年12月31日則為25.6%。儘管存在短暫波動，本集團之財政保持穩健。

於2025年12月31日，本集團持有的現金及銀行結餘(包括銀行存款、已抵押銀行存款、結構性存款以及現金及現金等價物)達20.118億港元(2024年12月31日：17.438億港元)，大部分均以人民幣、港元及美元計值。於2025年12月31日，本集團有5.863億港元(2024年12月31日：7.186億港元)的未提取借款融資。

本集團通過內部資源、銀行及其他借款，亦可進一步通過潛在的未提取借款融資為其運營及資本承擔提供資金。

我們持續保持穩健的財務狀況，並遵守一套融資及財務政策來管理我們的資本資源及降低潛在風險。

## 外匯風險

本集團大部分附屬公司於中國經營，與經營有關的大部分交易均以人民幣計值及結算。於編製本集團綜合賬目時，人民幣匯率的波動將影響本集團的資產淨值。倘人民幣兌港元升值／貶值，本集團資產淨值將錄得增加／減少。截至2025年12月31日止年度，就本集團因貨幣匯率波動而承受的潛在外匯風險而言，本集團並未作出任何安排或使用任何金融工具對沖潛在外匯風險。然而，管理層將繼續監控外匯風險，並在必要時採取對沖措施。

## 資本承擔

於2025年12月31日，本集團就發展中物業之承擔為4,860萬港元(2024年12月31日：5,240萬港元)。

## 或然負債

於2025年12月31日，本集團就銀行向本集團物業買家提供按揭貸款而向銀行提供作為抵押的擔保額為150萬港元(2024年12月31日：270萬港元)。

## 末期股息

為保留資源用作本集團業務發展，故董事會建議不派發截至2025年12月31日止年度之末期股息(2024年：無)。

### 僱員及薪酬政策

於2025年12月31日，本集團就主要業務僱用約695名全職僱員。本集團了解幹練和具備實力僱員的重要性，並繼續參考現行市場常規及個人表現向僱員發放薪酬。本集團亦提供若干其他福利，例如醫療及退休福利。此外，本公司根據已獲批准購股權計劃的條款，可向本集團合資格員工授出購股權。

### 股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記

本公司股東週年大會（「股東週年大會」）已預定將於2026年6月8日（星期一）舉行。股東週年大會通告將於適當時候在本公司網站[www.zfin.com](http://www.zfin.com)及聯交所指定網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)刊發。

本公司將於2026年6月3日（星期三）至2026年6月8日（星期一），包括首尾兩日在內，暫停辦理股份過戶登記。釐定股東出席股東週年大會並於會上投票之權利之記錄日期為2026年6月3日（星期三）。為確定出席股東週年大會的權利，所有過戶文件連同有關股票，最遲須於2026年6月2日（星期二）下午4時30分前送達本公司的香港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1712-1716號舖。

# 董事履歷

## 執行董事

**鄧銳民先生(「鄧先生」)**，63歲，於2024年5月30日獲調任為本公司執行董事並獲委任為本公司董事會主席(「主席」)、本公司行政總裁(「行政總裁」)、本公司薪酬委員會及提名委員會成員。彼於2001年9月初步獲委任為本公司執行董事並於2002年獲委任為行政總裁及隨後於2013年8月不再擔任行政總裁及獲委任為主席及本公司薪酬委員會成員。並於2012年3月27日起獲委任為本公司提名委員會成員。鄧先生隨後於2017年6月28日獲調任為本公司非執行董事，並不再擔任主席、本公司薪酬委員會及提名委員會成員。彼現為本公司附屬公司百仕達地產有限公司之董事。鄧先生持有由加拿大University of Victoria頒發之電腦學士學位，另持有美國The City University of New York頒發之工商管理碩士學位。鄧先生及管理、會計及財務方面擁有多年經驗。鄧先生自2001年起負責本集團的企業規劃、策略發展、財務策劃及管理。除上文所披露者外，鄧先生於過往3年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。

## 非執行董事

**歐晉羿先生(「歐晉羿先生」)**，34歲，於2016年1月獲委任為本公司非執行董事。彼於2017年7月獲委任為眾安在綫財產保險股份有限公司(股份代號：6060)(「眾安在綫」，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市)的非執行董事及於2017年11月27日獲調任為執行董事，並於2022年11月28日再獲調任為非執行董事。彼亦為眾安在綫的提名與薪酬管理委員會成員。歐晉羿先生擁有普林斯頓大學東亞研究學士學位。歐晉羿先生曾為Thrive Capital的投資團隊成員。歐晉羿先生在審查美國的住宅及商業物業發展項目及包括股票、債券、創業公司及私募股權公司等上市及私人股票投資組合管理方面擁有豐富經驗。歐晉羿先生為歐亞平先生(本公司主要股東)之兒子及歐晉堯先生(本公司非執行董事)之兄弟。除上文所披露者外，歐晉羿先生於過往3年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。

**歐晉堯先生(「歐晉堯先生」)**，32歲，於2024年5月獲委任為本公司非執行董事。彼於2024年2月獲委任為上海洛克菲勒集團外灘源綜合開發有限公司之執行董事，歐先生曾於2020年至2023年任上海McKinsey & Company顧問。彼擁有美國明德大學文學士學位。歐晉堯先生為歐亞平先生(本公司主要股東)之兒子及歐晉羿先生(本公司非執行董事)之兄弟。除上文所披露者外，歐晉堯先生於過往3年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。

**許秀娟女士(「許女士」)**，34歲，自2025年8月起獲委任為本公司非執行董事。彼擁有復旦大學經濟學學士學位及上海交通大學FMBA碩士學位。許女士於2024年加入本公司之附屬公司－香港百仕達有限公司，擔任企業發展部的董事總經理。許女士於2019年加入眾安在線，目前擔任資本規劃總監一職。在這之前，許女士曾先後於頭部跨國私募基金及財務諮詢機構就職，擁有豐富的戰略、資本市場和投資經驗。除上文所披露者外，許女士於過往3年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。

### 獨立非執行董事

**張嘉慶先生(「張先生」)**，37歲，自2025年8月起獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。張先生畢業於英國劍橋大學，獲得法學學士學位及法學碩士學位。彼於2018年加入嘉頓有限公司(「嘉頓」)並於2021年12月獲委任為嘉頓執行董事。彼之前擁有香港以及英格蘭和威爾斯的雙重企業律師資格。除上文所披露者外，張先生於過往3年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。

**田勁先生(「田先生」)**，68歲，於2005年5月獲委任為本公司獨立非執行董事，彼亦為本公司審核委員會成員及提名委員會主席。田先生持有湖南大學文學學士學位、武漢大學文學碩士學位及美國Auburn大學行政管理學博士學位。田先生自2011年11月14日起為美國圖博有限責任公司合夥人。彼在加入圖博有限責任公司之前曾任美國晨星公司亞太區總裁及晨星(中國)董事長，及擔任湖南大學講師，美國Auburn大學客席教授，芝加哥DePaul大學技術開發部主任，校戰略規劃及研究評核總監。除上文所披露者外，田先生於過往3年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。

**辛羅林先生(「辛先生」)**，77歲，於2002年6月獲委任為本公司獨立非執行董事，彼亦為本公司審核委員會及薪酬委員會主席以及提名委員會成員。辛先生完成在中國北京大學的研究生課程。他曾作為日本早稻田大學的訪問學者，曾任加拿大英屬哥倫比亞大學的名譽研究員，並於1984年至1985年期間為澳洲阿德雷德大學訪問研究員。彼於1991年在澳洲新南威爾斯州獲委任為太平紳士。辛先生為《中國鋼鐵產業政策對澳洲的影響》一書的合著者。辛先生亦為建業地產股份有限公司(股份代號：832)之獨立非執行董事、薪酬委員會主席兼審核委員會及提名委員會成員；為北京體育文化產業集團有限公司(股份代號：1803)之獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員，以上公司為聯交所上市公司。辛先生亦為東京證券交易所上市公司大黑屋株式會社(東京股份代號：6993)之董事。除上文所披露者外，辛先生於過往3年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。

「附註：本集團業務由本公司上述執行董事及非執行董事直接負責，彼等為本公司高級管理層」

# 董事會報告

本公司董事(「董事」)提呈截至2025年12月31日止年度的報告及經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司為一家投資控股公司，其主要附屬公司的業務及使用權益法入賬的投資分別載於財務報表附註39及17。

## 變更公司名稱

根據本公司股東於2025年8月18日通過的特別決議案，百慕達公司註冊處處長於2025年8月18日發出公司更名證書及香港公司註冊處處長於2025年8月27日發出註冊非香港公司更名註冊證書，本公司的英文名稱由「SINOLINK WORLDWIDE HOLDINGS LIMITED」更改為「Z Fin Limited」及於更改公司名稱生效後中文名稱「百仕達控股有限公司」不再用作識別用途。

## 業務回顧

對本年度內公司業務的中肯審視、對本集團本年度表現以及影響公司業績及財務狀況的重要因素的討論及分析，以及公司業務未來展望，分別載於本年報第2頁至第4頁及第4頁至第16頁之「主席報告」及「管理層討論和分析」。運用財務關鍵表現指標對本集團業績進行的分析在本年報第162頁的「財務摘要」中闡述。關於本公司面臨之主要風險及不確定因素已於本年報的不同部分披露，於本年報綜合財務報表附註3以及第4頁至第16頁的「管理層討論和分析」尤其詳盡。

## 環保政策及表現

本集團遵守部分關於香港及中國環境保護法律、法規及法例，包括項目建設及發展期間有關廢氣、液體廢物及固體廢物的排放、有害物質的處理及噪音污染。

本集團著力遵守相關環境保護法律法規，並要求員工及建設合約方遵守有關營運及建設質量的相關法律法規，例如環境保護、勞工保護、社會及安全規定以及自訂的標準。

董事會相信，本集團於各重大方面已遵守所有目前香港及中國生效的適用環境保護法律及法規。

本集團了解環境保護對本集團的長期發展至關重要。為盡量減輕對環境的影響，本集團將繼續不時檢討及改善管理常規的成效。

一份載有環境、社會及管治事宜規定資料的報告將於本年報發佈的同時在本公司網站刊發。

## 合法合規

本集團業務主要通過本公司於香港、中國及英屬維爾京群島成立之附屬公司進行，本公司於百慕達註冊成立，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。我們的建立與運營應遵守百慕達、中國大陸、英屬維爾京群島及香港有關法律法規。

截至2025年12月31日止年度及直至本報告日期，本集團於各重大方面遵守對本集團年內業務及營運方面有重大影響之相關法律法規。

## 與員工、客戶和供應商之主要關係

本集團一直高度重視並與建築材料供應商維持良好工作關係，以及向區域政府、市場及客戶提供以客戶為中心的高質量專業服務。上述供應商及客戶均乃為本集團創造價值之良好工作合作夥伴。本集團亦珍惜員工之知識及技能，並繼續為員工提供有利的職業發展機遇。

就金融服務業務而言，本集團著重定期溝通及持續密切監督應收貸款並與借款人維持緊密關係。

本集團不僅致力於為租戶提供安全優質的物業項目，還在改善城市生活環境和生活質素方面力臻完美。在發展物業項目的整個生命週期中，本集團產品及服務始終堅持以客戶為中心。

## 業績及分配

本集團截至2025年12月31日止年度的業績載於本年報第60頁的綜合損益表。

於本年度內，本公司並無向本公司股東派發中期股息(2024年：無)。

董事會建議不派發截至2025年12月31日止年度之末期股息(2024年：無)。

## 可供分派儲備

本集團的儲備在本年度的變動詳情載於本年報第64頁的綜合權益變動表。

本公司於2025年12月31日可供分派予本公司股東的儲備為342,959,000港元(2024年：1,258,315,000港元)。

## 財務概要

本集團於過去五個財政年度各年的業績、資產及負債概要載於本年報第162頁。

## 物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備在本年度的變動詳情載於綜合財務報表附註15。

## 投資物業

本集團的投資物業在本年度的變動詳情載於綜合財務報表附註16。

## 股本

本公司的股本在本年度的變動詳情載於綜合財務報表附註32。

# 董事會報告

## 可換股債券及所得款項用途

本公司於2024年4月30日與本公司控股股東歐亞平先生(「認購人」)訂立認購協議(於2024年5月31日經修訂及補充)(「認購協議」)，據此，本公司有條件同意發行，而認購人有條件同意認購或促使其代名人認購本公司發行的本金總額為200,000,000港元的0%票息可換股債券(「可換股債券」)，惟須受認購協議所載的條款及條件所規限，並須獲股東批准，詳情載於本公司日期為2024年6月11日的通函(「通函」)。

建議進行之資本重組涉及本公司資本削減、資本減少及資本增加。有關資本重組的詳情載於通函。

認購協議、資本重組及發行可換股債券已於2024年7月3日舉行的股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。可換股債券可按初步換股價每股股份0.085港元兌換為本公司股本中每股面值0.01港元的2,352,941,176股新股份(「股份」)，並可於發行日期起至發行有關數額的可換股債券日期起計三週年的任何時間兌換。於2024年7月12日，本公司發行及Asia Pacific Promotion Limited(「Asia Pacific」)(即認購人的代名人)認購本金總額為200,000,000港元的可換股債券。

可換股債券面值的最高本金額為200,000,000港元。由於發行可換股債券不會對現有股東的股權構成即時攤薄影響，董事會認為發行可換股債券為籌集額外資金的適當方法。

如本公司截至2023年12月31日止年度的年報所披露，本集團於2023年12月31日錄得流動負債淨額約149.5百萬港元及擁有賬面值約1,565.7百萬港元的銀行借款，其須遵守截至2023年12月31日止年度的按要求償還條款。董事會認為，發行可換股債券提供一個良好及靈活的機會以相對具有成本效益及時間效益的方式進一步籌集資本以及取得資金用於本集團的營運。發行可換股債券的所得款項淨額(經扣除開支)約為198,400,000港元。本公司已將所得款項淨額(i)約60%用於本集團業務發展，包括但不限於其融資服務業務的持續開發及其日益積極的金融科技開發，例如繼續積極於投資機會出現時與市場上領先的金融科技合作。儘管本公司尚未識別任何特定金融科技進行合作或於市場上的特定投資機會，本公司現時擬持續專注於其現有的金融科技業務，其包括金融技術投資及管理，以及認購事項的所得款項為本集團現有金融科技業務的順利運行提供持續的財務支持；(ii)約30%用於部分償還其未償還銀行貸款；及(iii)約10%用作一般營運資金以鞏固本公司財務狀況。就每股兌換股份應付本公司的淨價格約為0.0843港元。

每股份份的兌換價0.085港元相當於股份於認購協議日期於聯交所報收市價每股股份0.085港元。於2025年5月27日完成股份合併(請參閱綜合財務報表附註28)後，換股價自每股面值0.20港元的股份0.085港元調整至1.70港元。

於2025年12月31日，可換股債券的所得款項淨額的擬訂用途及實際用途以及其未動用所得款項淨額如下：

	可換股債券的 所得款項淨額 擬訂用途 百萬港元	截至2024年 12月31日 止年度的 已使用金額 百萬港元	截至2025年 12月31日 止年度的 已使用金額 百萬港元	於2025年 12月31日的 未動用 所得款項淨額 百萬港元
本集團的業務發展	119.00	—	20.00	99.00
部分償還未償還銀行貸款	59.50	59.50	—	—
一般營運資金	19.84	19.84	—	—
總計	198.34	79.34	20.00	99.00

於2025年12月31日後及直至本年報日期，本集團已進一步動用所得款項淨額10百萬港元作業務發展用途。本集團仍在審慎物色新的業務發展投資機會，而預計剩餘所得款項淨額將於2026年12月前動用，所得款項淨額實際用途將基於市場狀況、正在進行的磋商及投資評估。

## 董事

在本年度及截至本報告日期的董事為：

### 執行董事：

鄧銳民(主席兼行政總裁)

### 非執行董事：

歐晉羿

歐晉堯

許秀娟(於2025年8月30日委任)

### 獨立非執行董事：

張嘉慶(於2025年8月30日委任)

田勁

辛羅林

陳慧(於2025年8月30日離任)

# 董事會報告

根據公司細則第87(1)條，歐晉堯先生及辛羅林先生均將於應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上輪流告退。根據公司細則第86(2)條，許秀娟女士及張嘉慶先生獲董事會委任為董事並將任職直至股東週年大會。全體上述退任董事將符合資格及願意膺選連任。

本公司已收到各獨立非執行董事根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）第3.13條就其獨立身份發出之年度確認書。本公司認為全體獨立非執行董事對本公司而言具備獨立性。

## 董事於股份及相關股份的權益或淡倉

於2025年12月31日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7至第9分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉；(b)根據證券及期貨條例第XV部第352條須載入該條例所述的登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司的權益及淡倉如下：

### 於本公司股份或相關股份的好倉

董事姓名	身份	股份權益			股份權益總額	根據購股權於相關股份的權益	權益總額	於2025年12月31日佔本公司已發行股份的概約百分比
		個人權益	公司權益	家族權益				
鄧銳民	實益擁有人	1,068,750	—	—	1,068,750	—	1,068,750	0.24%
許秀娟	實益擁有人	34,000	—	—	34,000	—	34,000	0.01%

向若干董事授出購股權的詳情，載於下文「董事購入本公司及相聯法團股份或債券的權利」一節。

除上文所披露者外，於2025年12月31日，概無董事或本公司最高行政人員擁有（或根據證券及期貨條例之相關條文被當作或視為擁有）本公司或任何相聯法團之股份、相關股份或債券之任何權益或淡倉，或須列入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之任何權益。

## 董事購入本公司及相聯法團股份或債券的權利

根據本公司於2012年採納的購股權計劃，本公司向本公司若干名董事授出購股權，以認購本公司股份。於2025年12月31日的有關詳情如下：

董事姓名	授出日期	行使期	行使價 港元	於2025年 1月1日的 尚未行使 購股權所涉及 的股份數目	於2025年 12月31日的 尚未行使 購股權所涉及 的股份數目	於2025年 12月31日 佔本公司 已發行股份 的概約百分比
鄧銳民	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.185	20,230,000	—	0%
		15.05.2016-14.05.2025	1.185	20,230,000	—	0%
田勤	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.185	1,156,000	—	0%
		15.05.2016-14.05.2025	1.185	1,156,000	—	0%
辛羅林	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.185	1,156,000	—	0%
		15.05.2016-14.05.2025	1.185	1,156,000	—	0%

附註：

- 購股權的歸屬期乃由授出日期起直至行使日期開始為止。
- 該等購股權(即實物交收非上市衍生工具)並未就於2025年5月27日生效的股份合併作出調整，且代表董事作為實益擁有人持有的個人權益(於2025年5月14日失效)。

除下文所述的本公司購股權計劃外，於年內任何時間，本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司概無訂立任何安排令本公司董事可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲益，而本公司各董事或最高行政人員或任何彼等的配偶或18歲以下的子女，概無擁有任何權利或曾行使任何此等權利以認購本公司的證券。

## 本公司的購股權計劃

### (A) 2012年購股權計劃

本公司股東已於2012年5月17日採納一項購股權計劃(「2012年購股權計劃」)，據此，董事會可酌情向本集團任何僱員或本公司或其任何附屬公司的任何董事授出可認購本公司股份的購股權，惟須受上述計劃訂明的條款及條件所限。2012年購股權計劃自其採納日期起計為期10年，因此已於2022年5月16日終止。其後不得根據2012年購股權計劃進一步授出購股權，惟於有效期前授出的購股權將繼續有效並根據其發行條款予以行使，而所有其他有關2012年購股權計劃的條文將維持十足效力及有效。

設立2012年購股權計劃目的為使本集團(i)認可及獎勵對本集團已經(或可能已經)作出或可能作出(直接或間接)貢獻之合資格人士；(ii)吸引及挽留並適當酬勞質素最佳之僱員及其他合資格人士；(iii)激勵合資格人士為本集團之利益而盡量改善其表現及效率；(iv)提升其業務、僱員及其他關係；及/或(v)保留本公司可向合資格人士提供之獎勵及激勵之範圍及性質之最大靈活性。合資格人士包括(a)本集團之任何全職或兼職僱員或本公司或其任何附屬公司之任何董事；(b)本集團任何成員公司之任何客戶、服務供應商或提供商、業主或承租人、代理、合夥人、諮詢人或顧問或承包商或與該等成員公司有業務來往之人士；(c)主要受益人為上文(a)或(b)項所述之任何人士之任何信託成員之受託人，或全權對象包括上文(a)或(b)項所述之任何人士之全權信託的受託人；(d)上文(a)或(b)項所述之任何人士全資實益擁有之公司；及(e)董事會可能全權酌情釐定之有關其他人士(或類別人士)。

購股權可在董事決定的期間內隨時行使，但該期間不可超過自授出日期起計10年。購股權於可行使前必須持有的最短期間將由董事會釐定。

如無本公司股東事先批准，根據2012年購股權計劃可授出的購股權所涉及之本公司股份總數不得超過於採納日期的已發行本公司股份的10%(「計劃授權限額」)。本公司可徵求股東在股東大會上批准更新計劃授權限額，惟根據2012年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可授出的購股權所涉及之本公司股份總數，不得超過更新計劃授權限額獲批准當日已發行本公司股份的10%。如無本公司股東事先批准，於任何12個月期間可授予任何合資格人士的購股權所涉及之本公司股份數目，不得超過於任何時間的已發行本公司股份的1%。此外，如無本公司股東事先批准，於任何12個月期間可授予任何合資格人士(彼為本公司的主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人士(定義見上市規則))的購股權所涉及之本公司股份數目不得超過已發行本公司股份總數的0.1%，而所涉及的總金額以本公司股份於每次授出當日的收市價為基準計算不得超過5,000,000港元。

2012年購股權計劃項下之購股權行使價由董事會全權酌情釐定及通知合資格人士，且將不得低於(i)於購股權授出日期在聯交所每日報價表所列之本公司股份收市價；(ii)於緊接購股權授出日期前5個營業日在聯交所每日報價表所列之本公司股份平均收市價；及(iii)於購股權授出日期之本公司股份面值(以最高者為準)。

每名合資格人士須就接納獲授之購股權支付1港元代價。

於2025年12月31日及於年報日期，並無(0)股份因2012年購股權計劃項下之購股權獲行使而須予以發行。

特定類別之購股權的詳情如下：

購股權類別	授出日期	行使期	行使價 港元
2015A 購股權	15.05.2015	15.11.2015—14.05.2025	1.185
	15.05.2015	15.05.2016—14.05.2025	1.185
2015B 購股權	15.05.2015	15.11.2015—14.05.2025	1.185
	15.05.2015	15.05.2016—14.05.2025	1.185
	15.05.2015	15.11.2016—14.05.2025	1.185

下表披露本公司根據2012年購股權計劃授出之購股權在年內之變動情況：

購股權類別	於2025年				於2025年
	1月1日 尚未行使	年內已授出	年內已行使	年內已失效	12月31日 尚未行使
<i>類別1：董事</i>					
鄧銳民	40,460,000	—	—	(40,460,000)	—
田勁	2,312,000	—	—	(2,312,000)	—
辛羅林	2,312,000	—	—	(2,312,000)	—
董事總數	45,084,000	—	—	(45,084,000)	—
<i>類別2：僱員</i>					
2015A 購股權	43,928,000	—	—	(43,928,000)	—
2015B 購股權	25,432,000	—	—	(25,432,000)	—
僱員總數	69,360,000	—	—	(69,360,000)	—
所有類別	114,444,000	—	—	(114,444,000)	—

附註：

- 購股權之歸屬期乃由授出日期起直至行使期開始為止。
- 於本年度，概無購股權根據2012年購股權計劃授出、行使或註銷。
- 行使價及購股權數目並未就股份合併(於2025年5月27日生效)作出調整，乃由於購股權已於2025年5月14日失效。

## (B) 2022年購股權計劃

本公司股東於2022年5月31日的股東週年大會上採納新購股權計劃(「2022年購股權計劃」)，據此，董事會可酌情向本集團任何僱員或本公司或其附屬公司任何董事授予購股權，以供彼等根據購股權的條款及條件認購本公司股份。2022年購股權計劃的年期自2022年5月31日起計為期10年。

2022年購股權計劃為一項股份獎勵計劃，乃制定以使本集團(i)認可及獎勵對本集團已經(或可能已經)作出或可能作出(直接或間接)貢獻之合資格人士；(ii)吸引及挽留並適當酬勞質素最佳之僱員及其他合資格人士；(iii)激勵合資格人士為本集團之利益而盡量改善其表現及效率；(iv)提升其業務、僱員及其他關係；及／或(v)保留本公司可向合資格人士提供之獎勵及激勵之範圍及性質之最大靈活性。

合資格人士包括(a)本集團之任何全職或兼職僱員或本公司或其任何附屬公司之任何董事；(b)本集團任何成員公司之任何諮詢人或顧問；(c)主要受益人為上文(a)或(b)項所述之任何人士之任何信託成員之受託人，或全權對象包括上文(a)或(b)項所述之任何人士之全權信託的受託人；(d)上文(a)或(b)項所述之任何人士全資實益擁有之公司。

購股權可在董事決定的期間內隨時行使，但該期間不可超過自授出日期起計10年。購股權於可行使前必須持有的最短期間將由董事會釐定。

如無本公司股東事先批准，根據2022年購股權計劃可授出的購股權所涉及的本公司股份總數不得超過其採納日期的已發行本公司股份的10%(「計劃授權限額」)。本公司可徵求股東在股東大會上批准更新計劃授權限額，惟根據2022年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可授出的購股權所涉及之本公司股份總數，不得超過更新計劃授權限額獲批准當日已發行本公司股份的10%。如無本公司股東事先批准，於任何12個月期間可授予任何合資格人士的購股權所涉及的本公司股份數目，不得超過於任何時間的已發行本公司股份的1%。此外，如無本公司股東事先批准，於任何12個月期間可授予任何合資格人士(彼為本公司的主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人士(定義見上市規則))的購股權所涉及的本公司股份數目不得超過已發行股份總數的0.1%，而所涉及的總金額以本公司股份於每次授出當日的收市價為基準計算不得超過5,000,000港元。

2022年購股權計劃項下之購股權行使價由董事會全權酌情釐定及通知合資格人士，且將不得低於(i)於購股權授出日期在聯交所每日報價表所列之本公司股份收市價；(ii)於緊接購股權授出日期前5個營業日在聯交所每日報價表所列之本公司股份平均收市價；及(iii)於購股權授出日期之本公司股份面值(以最高者為準)。

每名合資格人士須於授出日期起計 28 日內就接納獲授之購股權支付 1 港元代價。

本公司自其獲採納起並無根據 2022 年購股權計劃授出任何購股權。

根據 2022 年購股權計劃可授出總計 31,870,015 股股份(已就於 2025 年 5 月 27 日生效的股份合併影響作出調整)(相當於本公司於 2022 年購股權計劃採納日期及截至 2025 年 12 月 31 日止財政年度年初之已發行股份約 10%；及本公司於截至 2025 年 12 月 31 日止財政年度年末及本年報日期之已發行股份的 7.30%)。

2012 年購股權計劃及 2022 年購股權計劃的進一步資料載於綜合財務報表附註 33。

董事無意於本報告日期至股東週年大會日期期間，根據 2022 年購股權計劃進一步授出購股權。於本報告日期，2022 年購股權計劃項下概無尚未行使的購股權。鑒於上市規則第 17 章的修訂已於 2023 年 1 月 1 日生效，本公司擬採納一項新的購股權計劃(「新購股權計劃」)(其符合現行有效的上市規則第 17 章)，以便繼續透過授出購股權的方式，向合資格參與者就其對本集團作出的貢獻提供認可及表彰。

於即將舉行的股東週年大會上，將提呈一項普通決議案以批准及採納新購股權計劃。倘新購股權計劃於股東週年大會上獲股東採納，任何購股權將根據新購股權計劃授出，而 2022 年購股權計劃將根據上述計劃的條款由股東的決議予以終止。新購股權計劃的條款概要載於本公司將於 2026 年 4 月底發佈的通函內。

## 股票掛鈎協議

除本年報關於「本公司購股權計劃」一節披露外，概無任何股票掛鈎協議於本年度內達成或於年末存續。

## 獲准許的彌償條文

本公司細則規定當時有關本公司任何事務，每名董事均可就彼之職務所作出任何行為或有關執行其職務而可能產生或蒙受之所有損失、損害及開支，從本公司之資產及溢利獲得彌償，可獲確保免受任何損害。

本公司已替本集團董事及高級人員安排合適之董事及高級人員責任保險。

## 董事的服務合約

任何在應屆股東週年大會上獲提名膺選連任之董事，概無與本公司訂有不可由本公司於一年內終止的未屆滿董事服務合約。

## 董事於重大交易、安排或合約的權益

除本年報所披露者外，於年終或年內任何時間，本公司或其任何有關連公司(控股公司、附屬公司或同系附屬公司)概無訂有董事或其有關連實體直接或間接擁有重大權益的任何重大交易、安排或合約。

# 董事會報告

## 主要股東及其他人士

就本公司董事或最高行政人員所知，於2025年12月31日，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露或記載於本公司按證券及期貨條例第336條須置存之登記冊內的權益或淡倉之本公司股東(本公司董事或最高行政人員除外)如下：

### 於本公司股份或相關股份的好倉

股東名稱/姓名	身份/權益性質	股份權益	相關股份權益	總權益	於2025年 12月31日佔本 公司已發行股份 之概約百分比
Asia Pacific	實益擁有人/實益權益	281,262,522	—	281,262,522 (附註1)	64.46%
張來平	與另一人士共同持有的權益 及配偶權益/家族權益	281,918,208	—	281,918,208 (附註2)	64.61%
歐亞平	實益擁有人、與另一人士 共同持有的權益及 受控制法團/個人權益、 家族權益及公司權益	281,918,208	—	281,918,208 (附註1&2)	64.61%

附註：

1. 本公司該等281,262,522股股份由Asia Pacific持有，該公司在英屬維爾京群島註冊成立，由歐亞平先生(「歐先生」)全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，歐先生被視為於Asia Pacific持有的本公司該等股份中擁有權益。
2. 本公司該等281,918,208股股份指(i)歐先生及其配偶張來平女士聯名持有的655,686股本公司股份；及(ii)上文附註1所述Asia Pacific直接持有的281,262,522股本公司股份之總額。根據證券及期貨條例，張來平女士被視為於本公司所有該等股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2025年12月31日，本公司概無接獲任何通知有已記錄於根據證券及期貨條例第336條所存置登記冊的本公司股份或相關股份的任何其他權益或淡倉。

## 關連交易及持續關連交易

若干關連人士(定義見上市規則)與本集團之間的以下交易乃於財政年度內訂立及／或正在進行且本公司已根據上市規則第14A章刊發相關公告及通函(如必要)。

### 控股股東轉換可換股債券

2025年7月25日，根據本金金額為200,000,000港元的三年零票息可換股債券所附帶的換股權，按每股換股股份1.70港元的經調整換股價，向Asia Pacific(認購人歐亞平先生之代名人)配發及發行117,647,058股股份(「換股」)。可換股債券詳情載於本董事會報告「可換股債券及所得款項用途」一節。

董事會認為，換股導致可換股債券全部註銷。1,174,117,000港元的可換股債券於2025年7月25日終止確認。因此，換股將減少本集團的總負債並擴大本公司的權益基礎，從而加強本集團的資產負債表並改善其淨資產狀況。這改善了本集團的整體財務狀況，並提高了現金流管理能力。憑藉更穩健的資本架構，本集團能更有效地配置財務資源，以支持未來業務發展及戰略部署。

董事會謹此強調，換股為非現金交易性質，其不涉及任何現金流出，亦不反映本集團相關經營表現，而是源於對相關會計準則的應用及遵守。

除上文所披露者外，截至2025年12月31日止年度，概無任何交易須根據上市規則第14A章披露為關連交易及持續關連交易。

## 關連人士交易

關連人士交易的詳情載於綜合財務報表附註41，該等關連人士交易並未構成上市規則項下之關連交易。

## 管理層合約

於本年度內或年終時，本公司概無就全盤業務或其中重大部分的管理及行政事宜簽訂或存有任何合約。

## 公眾持股量

根據本公司可獲得的公開資料及就董事所知，公眾於本報告日期在本公司已發行股份的持股量並不少於25%，足以符合上市規則的規定。

# 董事會報告

## 主要客戶及供應商

於年內，本集團五大供應商應佔經營成本百分比低於30%。於年內，本集團五大客戶應佔收益百分比低於30%。

各董事、彼等的緊密聯繫人士及就董事所知擁有本公司已發行股份5%以上的股東，概無於五大供應商及客戶的股本中擁有權益。

## 優先購買權

本公司的公司細則並無載有優先購買權條文，惟百慕達法律亦無就該等權利施予任何限制。

## 稅項減免

本公司並不知悉有任何因股東持有本公司股份而使其獲得的稅項減免。

## 購買、出售或贖回本公司的上市股份

截至2025年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的上市股份(包括任何銷售及轉讓庫存股份)。

## 薪酬政策

本集團根據僱員的功績、資歷和才幹，制定本集團的僱員薪酬政策。

董事薪酬以本公司的營運業績、董事的個人表現及可供比較的市場數據作為參考而決定。董事(或其聯繫人士)或行政人員概無參與決定其個人薪酬。

本公司已採納購股權計劃以獎勵董事和合資格僱員，計劃詳情載於本報告綜合財務報表附註33及「本公司的購股權計劃」一節。

## 核數師

本公司截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表。已由香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所審核，其將於即將舉行的股東週年大會上退任，並符合資格重新委任。

於本公司於2022年5月31日舉行的股東週年大會上，德勤•關黃陳方會計師行退任本公司核數師，且羅兵咸永道會計師事務所獲委任為本公司新核數師。

代表董事會

**Z Fin Limited**

主席兼行政總裁

**鄧銳民**

香港，2026年3月20日

# 企業管治報告

## 企業管治常規

自2005年以來，本公司致力建立一個良好、可信、動態的企業管治常規架構，以持續確保高透明度及維護股東及各界權益人士的權益。

本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄C1企業管治守則(「守則」)所載之所有守則條文為本身企業管治常規。

本公司明白，卓越的企業管治常規甚為重要。因應監管環境的變化，本公司的企業管治常規採取循序漸進的措施來推行守則，不斷評估實施成效，在變化迅速的企業管治常規發展中達到與時並進的要求(如必要)。

董事會已制定本集團的宗旨、價值及策略，並確保其與本集團的文化相符一致。各董事行事正直，以身作則，致力推廣企業文化，以宣揚及持續鞏固本集團以合法、合乎道德及負責任方式行事的價值觀。

除下文披露外，於年內，本公司一直遵守守則第2部分所載生效之守則條文。

根據守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分及不應由同一人擔任。於年內，鄧銳民先生已擔任董事會主席及本集團行政總裁兩者的角色。經考慮本集團目前業務運作及規模，董事會認為鄧銳民先生同時出任主席兼行政總裁乃可予接受及符合本集團之最佳利益，原因為此確保於本集團內的一致領導及能夠為本集團提供更加有效及更具效率的整體戰略規劃。由於董事會有三名獨立非執行董事，故具有足夠的權力平衡及保障措施。董事會已定期檢討及監察該情況並確保目前架構不會影響本公司權力的平衡。

## 董事會

### 成員

董事會現有7名成員(每名董事會成員為「董事」)。執行董事鄧銳民先生擔任董事會主席兼本公司行政總裁。非執行董事為歐晉羿先生、歐晉堯先生及許秀娟女士。本公司有3名獨立非執行董事，即張嘉慶先生、田勁先生及辛羅林先生及所有獨立非執行董事均擁有適當的專業資質或會計或相關財務管理專長且至少佔董事會三分之一席位。

所有董事在其專業範疇內均擁有卓越資歷，並顯示了高標準的個人專業操守及誠信。各董事履歷詳情於本年報第17至18頁披露。

每位獨立非執行董事已根據上市規則第3.13條確認其獨立於本公司，本公司亦認為彼等具備獨立性。

除本年報第17頁履歷詳情所披露歐晉羿先生及歐晉堯先生間之親屬關係外，董事會其他成員尤其是主席與行政總裁之間並無其他關係(包括財務、業務、親屬或其他重大／相關關係)。

根據本公司之公司細則(「公司細則」)，董事最少須每3年於本公司股東週年大會上輪值告退一次。此外，於年內由董事會委任之任何董事(不論是填補臨時空缺或擔任董事會增補成員)任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，並符合資格於該大會上膺選連任。每位非執行董事(包括獨立非執行董事)的任期為期1年，由2026年1月1日起至2026年12月31日為止，並須遵照公司細則輪值告退及重選連任。

## **董事會及管理層職責**

在主席領導下，董事會負責遵照董事會會議規定及公司細則，負責高級指引及有效監督本公司管理層工作、制定及審批本集團之發展、業務策略、政策、年度預算案及業務計劃，建議派發任何股息以及監督管理層。

執行董事負責本公司日常業務管理。執行董事與本集團管理人員定期舉行會議，評估業務運作事宜及財務表現。

本公司認為，內部監控制度及風險管理職能不可或缺，而董事會在實行及監管內部財務監控及風險管理方面扮演重要角色。

由董事會決定及由管理層定案之特定事宜均由董事會定期檢討，例如本公司的日常管理、行政事務及營運等。管理層須向董事會報告工作。

本公司已設立程序，讓董事可在適當情況下尋求獨立專業意見，有關費用由本公司支付。

公司細則闡述董事會責任及運作程序。董事會每年最少舉行4次定期會議，省覽本公司之業務報告及財務業績以及政策。

# 企業管治報告

2025年度內，董事會約每季1次即共舉行了4次定期董事會會議(定義見守則)，並按需要舉行董事會會議。遵照守則及公司細則規定，每次定期董事會會議前已向所有董事發出適當通知及董事會文件。於年內亦已召開股東週年大會及股東特別大會。每位董事在有關4次定期董事會會議及上述股東大會之出席詳情如下：

	出席會議次數		
	定期董事會會議	2025年 5月23日 的股東 週年大會	2025年 5月23日及 2025年 8月18日 的股東 特別大會
<b>執行董事</b>			
鄧銳民(主席兼行政總裁)	4	1	2
<b>非執行董事</b>			
歐晉羿	4	1	2
歐晉堯	4	1	2
許秀娟(於2025年8月30日獲委任)(附註 <sup>1</sup> )	1	不適用	不適用
<b>獨立非執行董事</b>			
張嘉慶(於2025年8月30日獲委任)(附註 <sup>1</sup> )	1	不適用	不適用
田勁	4	1	2
辛羅林	4	1	2
陳慧(於2025年8月30日辭任)(附註 <sup>2</sup> )	3	1	2

附註<sup>1</sup>：自委任日期起至2025年12月31日期間，本公司舉行一次董事會會議。

附註<sup>2</sup>：自2025年1月1日起至退任日期期間，本公司舉行三次董事會會議。

## 董事之入職及持續專業發展

每位新獲委任之董事加入董事會時均會收到一份全面之入職資料，範圍涵蓋本公司之業務營運、政策及程序以及作為董事之一般、法定及監管責任，以確保董事足夠瞭解其於上市規則及其他相關監管規定下之責任。

根據上市規則第3.09D條，許秀娟女士及張嘉慶先生於2025年8月30日分別獲委任為非執行董事及獨立非執行董事，並於2025年8月28日接受培訓及獲得法律意見，二人均確認彼等了解彼等作為董事之責任。

董事定期獲知會相關法例、規則及規例之修訂或最新版本。此外，本公司一直鼓勵董事及管理層報讀由香港專業團體、獨立核數師及／或商會舉辦有關上市規則、公司條例／法例及企業管治常規之廣泛專業發展課程及講座，使彼等可持續更新及進一步提高其相關知識及技能。

董事將不時獲提供旨在發展及更新其專業技能之書面材料。本公司亦會為董事舉辦及安排有關適用法例、規則及規例最新發展之講座，以協助彼等履行其職責。於本年度，本公司就新企業管治守則及港交所有關年報的指引為董事及本公司管理層舉辦內部研討會。

根據本公司存置之記錄，為符合關於持續專業發展之守則，董事於本年度內接受以下重點在上市公司董事之角色、職能及職責以及上市公司的最新企業管治及披露規定之培訓：

	企業管治／關於法例、 規則及規例之更新	
	閱讀材料	出席講座／ 內部研討會
<b>執行董事</b>		
鄧銳民(主席兼行政總裁)	√	√
<b>非執行董事</b>		
歐晉羿	√	√
歐晉堯	√	√
許秀娟(於2025年8月30日獲委任)	√	√
<b>獨立非執行董事</b>		
張嘉慶(於2025年8月30日獲委任)	√	√
田勁	√	√
辛羅林	√	√
陳慧(於2025年8月30日辭任)	—	—

## 主席及行政總裁

經考慮本集團目前業務運作及規模，董事會認為鄧銳民先生同時出任董事會主席兼本公司行政總裁乃可予接受及符合本集團之最佳利益，原因為此確保於本集團內的一致領導及能夠為本集團提供更加有效及更具效率的整體戰略規劃。董事會將定期檢討該情況。

主席擔任董事會領導人，監察董事會的運作，確保董事會的行動符合本集團的最佳利益。主席負責為每次董事會會議定出議程，並須考慮其他董事提出的事宜。主席須就本集團業務發展肩負領導、前瞻及引領方向等整體重責。於年內，主席已於其他董事不在場的情況下與全體獨立非執行董事舉行會議。

在另一名執行董事(如有)的協助下，行政總裁負責本集團的日常業務管理及運作，制定及推行政策以及維持一支有效率的行政人員支援團隊。行政總裁向董事會負責，確保所有董事洞悉本集團的所有重大業務發展及事宜。

# 企業管治報告

## 董事職責

在履行職責時，董事竭誠為本公司及所有股東的最佳利益盡心盡力。董事之責任包括：

- 出席定期董事會會議，並商討業務發展及策略、營運事宜及財務表現；
- 檢討、批准及監控所有重大措施，包括風險管理、內部監控、股息政策及其他重大的財務及營運事宜；
- 積極參與本公司之附屬公司及聯營公司各自的董事會；
- 審批每間經營公司的年度預算案及業務計劃，包括策略、財務及業務表現、主要風險及機會；
- 監察內部及外部匯報素質、時效、相關性及可信性；
- 監察及規管與本公司之高級管理人員、董事會及股東有關的潛在利益衝突；
- 考慮關連方交易會否引致公司資產被挪用及濫權謀私；及
- 確保本公司設有妥善程序以保持整體誠信，包括在財務報表方面、與供應商、客戶及其他權益人士的關係上以及所有法律及道德規範的遵守事宜。

為確保董事能夠履行職責，本公司設有適當的組織架構及清晰界定的責任及權限。

## 企業管治職能

董事會負責根據守則履行下列企業管治職責：

- 制定及審閱本公司政策，包括董事會多元化政策、股東通訊政策及確保董事會取得獨立觀點的機制以及企業管治常規；
- 審閱及監督董事及高級管理層之培訓及持續職業發展；
- 審閱及監控本公司遵守法律及監管規定之政策及常規；
- 制定、審閱及監督適用於僱員及董事之行為守則及合規手冊；及
- 審閱本公司遵守守則及於企業管治報告作出披露之情況。

於年內，董事會已審議下列企業管治事項：

- 審閱本公司所採用的企業管治及遵守法律及監管規定的政策(包括股東通訊政策、確保董事會可獲得獨立意見之機制等)及慣例、董事及高級管理層的培訓、行為守則以及合規手冊等；
- 審閱遵循守則及企業管治報告的披露情況；及
- 藉審核委員會的協助審閱本公司風險管理及內部監控系統之效能。

## 董事委員會

本公司已成立多個設有關於權力及責任之特定職權範圍之董事委員會，包括審核委員會、提名委員會及薪酬委員會，從而加強董事會之功能及提升其專才。

## 薪酬委員會

薪酬委員會成員目前包括1名執行董事鄧銳民先生及2名獨立非執行董事張嘉慶先生及辛羅林先生，並由辛羅林先生擔任主席。

陳慧女士於2025年8月30日辭任薪酬委員會成員。獨立非執行董事張嘉慶先生於2025年8月30日獲委任為薪酬委員會成員。

薪酬委員會的職權範圍符合守則的規定，刊登於本公司網站 [www.zfin.com](http://www.zfin.com)。

薪酬委員會職責包括審閱及考慮(i)本公司董事及高級管理人員之薪酬政策；(ii)各執行董事及高級管理人員之薪酬組合(包括實物利益、退休金權利及補償金額)(根據守則條文第E.1.2(c)(ii)條)；及(iii)非執行董事之薪酬等事項，並就該等事項向董事會提出建議。

於2025年度，薪酬委員會：

- 審閱2025/2026年度之薪酬政策；
- 審閱執行董事、非執行董事及獨立非執行董事之薪酬及管理年終花紅；
- 審閱將獲委任為新非執行董事及新獨立非執行董事的建議候選人之薪酬待遇；
- 評估執行董事表現及審閱執行董事之服務協議；及
- 就上述事項向董事會提出建議。

# 企業管治報告

薪酬委員會於2025年度舉行了1次會議，各成員之會議出席詳情如下：

薪酬委員會成員	出席會議次數
辛羅林(薪酬委員會主席)	1
張嘉慶(於2025年8月30日委任)(附註 <sup>1</sup> )	1
鄧銳民	1
陳慧(於2025年8月30日辭任)(附註 <sup>2</sup> )	—

附註<sup>1</sup>：自委任日期起至2025年12月31日期間，本公司舉行一次薪酬委員會會議。

附註<sup>2</sup>：自2025年1月1日起至辭任日期期間，本公司概無舉行薪酬委員會會議。

截至2025年12月31日止年度高級管理層成員(即執行董事及3名非執行董事)之薪酬組別如下：

薪酬組別(港元)	人數
1,000,001至2,000,000	3
5,000,001至6,000,000	1

根據上市規則附錄D2須就董事酬金及其他薪酬有關事項以及五名最高薪酬僱員披露之進一步詳情載於綜合財務報表附註11。

## 審核委員會

審核委員會目前由3名獨立非執行董事組成，分別為張嘉慶先生、田勁先生及辛羅林先生，並由辛羅林先生擔任主席。

陳慧女士於2025年8月30日辭任審核委員會成員。獨立非執行董事張嘉慶先生於2025年8月30日獲委任為審核委員會成員。

審核委員會直接向董事會匯報，並審閱財務報表及內部監控制度，以保障本公司股東的利益。

審核委員會每年至少兩次定期與本公司的外聘核數師開會討論會計問題，並審閱內部監控及風險評估的成效。董事會按需要審閱及更新審核委員會的書面職權範圍，當中載明審核委員會的權力及職責。審核委員會的職權範圍符合守則的規定，刊登於本公司網站www.zfin.com。

於2025年度，審核委員會：

- 審閱截至2024年12月31日止年度及截至2025年6月30日止六個月的財務報表；
- 審閱風險管理及內部監控制度的成效；
- 審閱內部及外聘核數師的審核結果；
- 審批2024財政年度的核數師酬金及就續聘外聘核數師提供建議；及
- 審閱有關本集團僱員就財務報告、內部監控或其他事項可能存在之不妥之處提出關注之政策及舉報政策之執行情況。

於2025年12月31日，本公司已設立安排，讓本公司僱員可就財務報告、內部監控或其他事項可能存在之不妥之處提出關注。於年內，審核委員會並無接獲任何報告。

審核委員會於2025年度舉行3次會議，各成員之會議出席詳情如下：

審核委員會成員	出席會議次數
辛羅林(審核委員會主席)	3
張嘉慶(於2025年8月30日委任)(附註 <sup>1</sup> )	1
田勁	3
陳慧(於2025年8月30日辭任)(附註 <sup>2</sup> )	2

附註<sup>1</sup>：自委任日期起至2025年12月31日期間，審核委員會舉行一次會議。

附註<sup>2</sup>：自2025年1月1日起至辭任日期期間，審核委員會舉行兩次會議。

## 提名委員會

提名委員會成員目前包括一名執行董事鄧銳民先生及三名獨立非執行董事張嘉慶先生、田勁先生及辛羅林先生，主席由田勁先生擔任。

陳慧女士於2025年8月30日辭任提名委員會成員。獨立非執行董事張嘉慶先生於2025年8月30日獲委任為提名委員會成員。

提名委員會的職權範圍刊登於本公司網站www.zfin.com，其符合守則的規定。

# 企業管治報告

提名委員會職責包括審閱及建議董事會的架構、人數及組成及其任何變動及協助董事會編製董事會技能表；評估獨立非執行董事的獨立性、就重選董事提出建議以及支持本公司定期評估董事會表現等。

於2025年度，提名委員會：

- 審閱董事會架構、人數及組成(包括技能、知識、多元化及經驗)；
- 審閱董事會多元化政策及其執行情況及有效性；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；
- 就退任董事於2025年股東週年大會上重新選任作出審閱並向董事會提出推薦建議；及
- 就提名及委任新非執行董事及新獨立非執行董事及其任期及委任函作出審閱並向董事會提出推薦建議。

提名委員會於2025年度舉行1次會議，各成員之會議出席詳情如下：

提名委員會成員	出席會議次數
田勁(提名委員會主席)	1
張嘉慶(於2025年8月30日委任)(附註 <sup>1</sup> )	1
辛羅林	1
鄧銳民	1
陳慧(於2025年8月30日辭任)(附註 <sup>2</sup> )	—

附註<sup>1</sup>：自委任日期起至2025年12月31日期間，提名委員會舉行一次會議。

附註<sup>2</sup>：自2025年1月1日起至終止日期期間，概無舉行任何提名委員會會議。

於考慮提名重新委任及委任董事時，提名委員會已根據提名政策及董事會多元化政策對相關候選人進行評估，以其誠信、經驗、技能、專業資格、獨立思考能力及所能付出的時間等作為標準，並向董事會提出建議以供批准。年內，許秀娟女士已獲委任為非執行董事及張嘉慶先生於2025年8月30日獲委任為獨立非執行董事。陳慧女士於2025年8月30日辭任獨立非執行董事。

經提名委員會提名及董事會推薦，本公司股東擬於應屆2026年股東週年大會上重選退任董事張嘉慶先生、歐晉堯先生、辛羅林先生及許秀娟女士。

## 董事會成員多元化政策

本公司於2013年8月訂立並於2022年12月13日修訂董事會成員多元化政策，目的是為本公司董事會成員的多元化訂立方向。

董事會明白一個多元化的董事會對於提高董事會效率及企業管治的重要性。多元化的董事會包括善用董事的不同才能、技能、地域及行業知識和經驗、教育、背景和其他素質，而不會產生基於種族、年齡、性別或宗教的歧視。在決定最佳董事會組合時會考慮該等因素，並盡可能取得適當的平衡。

提名委員會負責物色及提名董事候選人予董事會批准；負責每年評估董事會所需經驗、專業知識、技能和多元化因素的適當組合，及評估董事會所需技能所代表之程度；以及檢討董事會的有效性。

提名委員會亦負責審查及向董事會報告有關董事會成員的多元化事宜。

董事的任命將根據候選人的優點及其他客觀標準作出，每年充分考慮董事會成員多元化的好處。

董事會認為董事會成員的多元化，包括性別多元化，對於公司企業是一項重要的資產。

目前，提名委員會尚未就實踐董事會成員多元化政策而訂定任何可計量目標。然而，提名委員會將會不時考慮及檢討董事會成員多元化政策以及訂定任何可計量目標。董事會每年審閱董事會成員多元化政策的執行情況及有效性。

董事會目前由七名不同年齡、性別、任期，以及專業及商業經驗的董事會成員組成。該名女性董事為非執行董事，女性佔董事會成員總人數的14.29%。本集團於不同地區擁有的不同的業務，本公司認為於現時動態的經營環境下保持彈性更為重要，並且能根據不時的需要及於物色到合適人選時，提供一個切合本公司所需的多元化董事會組合。本集團主張多元化及包容的辦公場所，讓不同背景的人能夠在辦公場所共同工作。為持續推進辦公場所的性別多元化，本集團亦不斷為員工提供多項培訓及指引。

本公司將繼續確保在招聘中高層人員時維持性別多元化，以便本公司在適當時候有女性管理人員儲備及董事會的潛在繼任者，從而確保董事會的性別持續多元化。本集團將繼續重視女性人才的培養，並為女性員工提供長期的發展機會。

# 企業管治報告

於2025年12月31日，本集團有約695名全職僱員，包括214名女性及481名男性（即性別比例約為女性佔31%及男性佔69%）。本集團將繼續致力於成員性別多元化並提高整個員工隊伍中的男女比例，反映出本集團普遍遵守的性別平等原則。董事會注意到上述評估董事會成員候選人的因素之目標，並將確保董事會的任何繼任者應遵循董事成員多元化政策。在不時評估高級管理團隊的候選資格時，也會有類似的考慮。由於文化影響，中國房地產行業一貫缺乏女性人才。然而，本集團決心在整個員工隊伍中保持性別多樣性和平等，並促使高級管理團隊在未來數年實現性別比例上的平等。本公司預計，憑藉在倡導性別多元化文化方面作出的適當努力，上述目標是可以實現的。

## 確保董事會接收獨立意見的機制

本公司已建立以下機制，以確保董事會具有強大獨立性可接收獨立觀點及意見。

- (i) 董事會致力確保任命至少三名獨立非執行董事，以及至少有三分之一的成員為獨立非執行董事（或上市規則不時規定的更高門檻）。
- (ii) 除遵守上市規則對若干董事委員會組成的規定外，獨立非執行董事將盡可能獲任命加入其他董事委員會，以確保有獨立觀點存在。
- (iii) 在提名及任命獨立非執行董事方面，提名委員會必須嚴格遵守提名政策及上市規則所載的獨立性評估標準。
- (iv) 每位獨立非執行董事亦必須於其個人情況有變且有關變動可能對其獨立性構成嚴重影響時，儘快通知本公司。
- (v) 提名委員會須每年參照上市規則規定的獨立性標準，評估所有獨立非執行董事的獨立性，以確保彼等能夠持續作出獨立判斷。
- (vi) 獨立非執行董事（與其他董事一樣）有權就董事會會議上討論的事項向管理層尋求進一步資料及文件。彼等亦可尋求本公司的公司秘書協助及（於必要時）外部專業顧問的獨立意見，費用由本公司承擔。
- (vii) 獨立非執行董事（與其他董事一樣）不得就批准其自身或其任何緊密聯繫人士於當中擁有重大利益的任何合約或安排的任何董事會決議案投票或計入法定人數。
- (viii) 董事會主席可在其他董事不在場的情況下，至少每年與獨立非執行董事舉行會議，以討論重大問題及任何疑慮。

董事會應每年審查上述機制的執行情況及有效性。董事會已審查及檢討上述機制，且認為上述機制於截至2025年12月31日止年度期間已獲妥當執行並生效。

## 提名政策

提名委員會已制訂並載列提名政策（「提名政策」）。提名政策旨在確保董事會在技能、經驗及多元觀點方面取得平衡以符合本公司業務需要。為確保董事會成員的變更不會帶來不當干擾，已制定正式、周詳及透明的程序以挑選、委任及續聘董事，以及有序的繼任計劃（倘必要）。委任新董事（為額外董事或填補臨時空缺）或任何續聘董事，均於提名委員會建議擬定候選人後由董事會決定。

考慮候選人是否符合資格的標準，應視乎候選人是否能為本公司事務投入充足的時間精力，對董事會多元化有所貢獻，使董事會有效履行職責。

## 董事薪酬政策

本公司已就董事薪酬及其他薪酬相關事宜訂立正式及透明的政策。該薪酬政策為確保所有董事為本公司貢獻之能力及時間均獲充分之酬勞補償，而所提供之薪酬乃與其職責相符及與市場水平相若。概無董事或其任何聯繫人士參與決定其本身薪酬。

根據該董事薪酬政策，董事薪酬之政策及架構載列如下：

- (a) 獨立非執行董事及非執行董事收取基本袍金及其他酌情酬金。該基本袍金設定在一個水平，以反映基於本集團之複雜性、責任範圍以及彼必須出席的董事會會議或董事委員會相關會議的次數所需之能力及貢獻。除基本袍金外，倘若獨立非執行董事及非執行董事並非董事會主席，彼將因擔任董事委員會主席而獲得報酬。本公司一般不應給予獨立非執行董事帶有績效表現相關元素的股本權益酬金，因為這或導致其決策偏頗並影響其客觀性及獨立性。

# 企業管治報告

- (b) 當執行董事以合約形式受僱時，按本公司與執行董事共同商定，其薪酬根據香港或中國(如適用)市場利率及條件而定，並須每年或定期重新評估。薪酬委員會應就其有關其他執行董事薪酬之建議諮詢董事會主席，並在認為有必要時尋求專業意見。執行董事之薪酬包括可變及不可變元素。薪酬之不可變元素的總水平是通過考慮職位描述及職責以及本集團之規模及複雜性而定。執行董事亦可領取其他福利，包括但不限於定額供款退休計劃、提供住院及門診福利之計劃、住宿福利以及使用公司汽車。可變元素屬酌情性質，包括由董事會主席建議及經薪酬委員會及董事會批准，根據執行董事及本集團表現而定之年終花紅。

## 股息政策

本公司於2018年12月採用的股息政策擬為審慎及可持續，且不時予以評估。本公司並無任何預定派息比率。本公司現擬保留大部分(如非全部)可用資金及任何未來盈利以經營及擴大業務。

在遵守適用規則及法規的前提下，董事會可視乎(其中包括)本公司的經營及財務表現、流動資金狀況、資本需求、未來融資需要、合約限制、可用儲備及當前經濟環境，酌情釐定於任何財政年度向其股東宣派及派付股息的金額及次數。

## 反貪污及賄賂政策及舉報政策

本公司已制定(i)促進及支持反貪污及賄賂法律及法規的政策及制度；及(ii)舉報政策及制度，以供員工及與本公司有業務往來的人士(如客戶及供應商)在保密匿名情況下，就本公司有關任何事項中可能存在的任何不當行為向審核委員會提出疑慮。

預計本集團員工將遵守與反貪污及賄賂有關的所有適用法律、規則及法規。每名員工均有責任舉報任何可能違反反貪污及賄賂政策的行為，任何收到賄賂的員工須立即向其主管及／或董事會主席報告。員工亦可根據本公司舉報政策中規定的舉報渠道及程序，舉報任何實際或涉嫌違反反貪污及賄賂政策的行為。有關本公司反貪污及賄賂政策及舉報政策的進一步詳情，請參閱本公司於本年報同一日期發佈的環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告4.1章節。

## 上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)

本公司已採納標準守則，作為董事進行證券交易的行為守則。經向所有董事作出具體查詢後，本公司確認，所有董事於截至2025年12月31日止年度內均一直遵守標準守則的規定準則。

本公司亦已為管理人員及可能取得本公司證券相關內幕消息之特定人士，制定有關彼等進行證券交易之書面指引，其嚴謹程度不遜於標準守則之規定準則。

## 外聘核數師

本公司外聘核數師現為羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)。羅兵咸永道就本公司按照香港財務報告準則會計準則(「香港財務報告準則」)編製截至2025年12月31日止年度之綜合財務報表之審核提供專業服務。羅兵咸永道亦審閱了本公司按照香港財務報告準則編製的2025年度未經審核中期財務報告。

羅兵咸永道收取的2025年度核數服務費為2,500,000港元。非核數服務費(包括審閱本公司截至2025年6月30日止六個月之中期財務報告)為800,000港元。

## 風險管理及內部監控

董事會深知其確保本公司持續維持健全有效的風險管理及內部監控系統，並檢討其成效的責任。本集團的風險管理及內部監控系統乃為確保資產不會被不當挪用及未經授權處置以及管理經營風險而設計。本集團的內部監控檢討涵蓋主要財務、營運及合規監控以及風險管理職能。風險管理及內部監控系統中設立監控乃為管理而非消除可能導致無法達到業務目標之風險，並僅提供合理而非絕對保證不會出現重大失實陳述或損失。

本集團的風險管理框架包括以下部分：

- 識別本集團經營環境的重大風險(包括環境、社會及管治風險)並評估該等風險對本集團業務的影響；
- 制訂必要措施以管理該等風險(包括環境、社會及管治風險)；及
- 監控及審閱有關措施的成效。

# 企業管治報告

本集團的風險管理框架在本集團內部審核團隊、本公司主要部門之代表及受委聘進行內部審核工作的獨立專業顧問整體協助下實行。截至2025年12月31日止年度，惠信會計師事務所有限公司獲委聘對若干內部監控事宜進行獨立審查，審查過程中並無發現重大缺陷。在此基準下，本集團得以確保管理層迅速識別與本集團營運相關的新出現風險，評估執行計劃是否足以管理該等風險，並監控及評估執行計劃之成效。上述均為持續程序且審核委員會及董事會最少每年檢討本集團的風險管理及內部監控系統。

審核委員會向董事會匯報本集團的風險管理及內部監控政策的執行情況，其中包括釐定風險因素、評估本集團可接受的風險水平及內部監控及風險管理及內部監控措施之成效。根據本集團內部審核團隊、本公司主要部門之代表及獨立專業顧問及審核委員會之報告，董事會認為本集團的風險管理及內部監控系統屬充足有效，且本集團已遵守守則所載之風險管理及內部監控條文。

於年內，審核委員會及董事會就本集團風險管理及內部監控制度之成效作出審閱。審閱範圍涉及所有重大監控事宜，其中包括財務、營運及合規監控與風險管理制度，以及考慮在本公司會計、內部審計及財務匯報職能方面的資源充足度、員工的資歷及經驗，及其培訓課程和預算案，以及有關本公司環境、社會及管治表現及報告相關的重大監控。根據審閱結果，制度成效理想且並無重大缺陷，本集團將採取措施，務求進一步提升風險管理及內部監控制度之成效。

## 處理及發佈內幕消息

就處理及發佈內幕消息而言，本集團已採取不同程序及措施，包括提高本集團內幕信息的保密意識、定期向全體董事及有關僱員發送禁售期和證券交易限制的通知、在需要知情的基礎上向指定人員傳播信息以及嚴格遵守證券及期貨事務監察委員會於2012年6月頒佈的「內幕消息披露指引」。

本公司有關公開溝通的政策允許隨時取得內部及外界收集的資料，確認及接收相關資訊，並適時作出溝通。董事會已於2025年12月檢討該政策。

本公司向員工提供員工手冊，當中列明員工可就任何問題向公司提出反映。本公司認為此機制足以鼓勵本公司與員工之溝通。此外，本公司會舉行定期會議，作為本公司與員工相互理解之途徑。本公司亦已定立有關本公司員工就財務匯報、內部監控及其他方面可能發生的不正當行為提出關注的安排。

本公司十分重視公平披露，並認為公平披露是提高企業管治水平的重要途徑，為股東及其他利益相關者提供所需資料，令其可自行作出判斷及向本公司作出反饋。本公司亦明白，所提供資料的完整性對建立市場信心非常重要。

就有關處理及發佈內幕消息的程序及內部監控措施而言，本公司：

- 清楚了解根據證券及期貨條例、上市規則所應履行的責任，及內幕消息須在決定時立即公佈的重大原則
- 於處理有關事務時恪守「內幕消息披露指引」
- 根據證券及期貨事務監察委員會及聯交所發出的函件或所刊發的公告，將最新的規則及規定知會所有董事、高級管理層及有關員工
- 已建立內幕消息披露流程及機制，並已設立工作小組以評估有關內幕消息的披露是否屬必須
- 就外界對本公司事務作出的查詢訂立及實施回應程序。僅本公司董事及指定管理人員能擔任本公司發言人，回應指定範疇內的查詢

## 持續經營

經作出適當查詢後，董事認為本公司有足夠資源在可見將來繼續經營，故認為採用持續經營基準編製綜合財務報表乃屬適當。

## 公司秘書

本公司向外聘秘書服務機構聘用及委任一名代表擔任本公司之公司秘書。於本報告日期，與公司秘書進行聯絡的本公司之主要人士為本公司主席、行政總裁兼執行董事及本公司企業財務部總監鄧銳民先生。本公司之公司秘書已妥為遵守上市規則第3.29條有關培訓之規定。

## 章程文件

截至2025年12月31日止年度，本公司之組織章程大綱及細則概無變動。

本公司之組織章程大綱及細則刊載於本公司網站 [www.zfin.com](http://www.zfin.com)。

# 企業管治報告

## 股東權利及投資者關係

### (a) 要求召開股東特別大會之程序

本公司的股東(「股東」)倘在提交要求當日持有附帶權利在本公司股東大會上投票之本公司股本不少於十分之一的投票權(按一股一票的基準)，則可根據本公司之公司細則及百慕達1981年公司法向董事會或本公司之公司秘書提交已簽署之書面要求，促請董事就處理有關要求所指明之事務而召開股東特別大會。

### (b) 於股東大會上提呈議案之程序

持有附帶權利在本公司股東大會上投票之本公司繳足股本不少於二十分之一的股東或不少於100名股東，可根據百慕達1981年公司法向本公司之公司秘書提交已簽署之書面要求至德輔道中199號無限極廣場28樓，惟費用由彼等自行承擔。

### (c) 與股東及投資者溝通

股東獲提供載於中期報告／年報及／或通函內有關本公司之詳盡資料，使彼等可在知情情況下行使其權利。

本公司採用多項溝通工具，包括股東週年大會、年報、中期報告、各類通告、公告及通函等，確保股東充分知悉本公司主要業務策略。進行表決之程序由本公司股東大會的大會主席解釋。

本公司股東大會為股東與董事會提供直接溝通平台。歡迎股東於會上向董事會或管理層提問，且董事會主席(或倘彼缺席，本公司之執行董事或本公司之非執行董事)，以及提名委員會、薪酬委員會及審核委員會之主席(或倘彼等缺席，相關委員會的其他成員)，及(倘適用)獨立董事委員會，一般將出席大會並解答提問。股東亦可聯絡本公司之公司秘書作出書面查詢。

年內，本公司舉行三次股東大會。於2025年股東週年大會上，大會主席就通告所列每項事宜(包括重選退任董事)提呈獨立決議案。董事會主席及各委員會若干成員或彼等各自正式委任代表以及羅兵咸永道代表均參與了2025年股東週年大會，並回答股東提問。於2025年5月23日舉行的股東特別大會上，大會主席單獨提呈批准股份合併的決議案，而於2025年8月18日舉行的股東特別大會上，大會主席提呈批准更改本公司名稱的決議案，全體董事均出席這兩次股東特別大會並回答股東提問。

本公司致力於加強與其投資者之溝通及聯繫。獲指派之管理人員保持與機構投資者及分析員公開對話溝通，讓彼等瞭解本公司之最新發展情況。

本公司亦設有網站(<http://www.zfin.com>)，可供查閱本公司的最新業務發展及營運資料、財務資料及新聞。

股東可隨時透過本公司之公司秘書向董事會作出書面查詢及提問。公司秘書之聯絡詳情如下：

地址：香港德輔道中199號無限極廣場28樓

傳真：(852) 2851 0970

電郵：[ir@zfin.com](mailto:ir@zfin.com)

此外，股東提名候選人參選本公司董事的程序刊載於本公司網站<http://www.zfin.com>。

上述程序須受本公司之公司細則及適用法律及法規規限。

董事會將每年審閱股東通訊政策(「通訊政策」)的執行情況及有效性，並已審閱通訊政策的執行情況及有效性。經考慮已建立的多種通訊渠道，董事會信納，截至2025年12月31日止年度通訊政策已妥當實施並生效。

### **董事及核數師就編製與匯報財務報表的責任**

董事確認編製真實與公平地反映年內本集團之狀況、溢利及現金流量之財務報表乃彼等的責任。核數師就其有關財務報表匯報責任作出之聲明載於本年報第51至59頁獨立核數師報告。

# 獨立核數師報告



羅兵咸永道

致 Z Fin Limited (前稱百仕達控股有限公司) 股東  
(於百慕達註冊成立的有限公司)

## 意見

### 我們已審計的內容

Z Fin Limited (前稱百仕達控股有限公司) (以下簡稱「貴公司」) 及其附屬公司 (以下統稱「貴集團」) 列載於第 60 至 158 頁的綜合財務報表, 包括:

- 於 2025 年 12 月 31 日的綜合財務狀況表;
- 截至該日止年度的綜合損益表;
- 截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表;
- 截至該日止年度的綜合權益變動表;
- 截至該日止年度的綜合現金流量表; 及
- 綜合財務報表附註, 包括重大會計政策信息及其他解釋信息。

## 我們的意見

我們認為, 該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《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 2025 年 12 月 31 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》的披露規定妥為擬備。

## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信, 我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 獨立性

根據香港會計師公會頒布的適用於審計公眾利益實體的財務報表的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」), 我們獨立於 貴集團, 並已履行守則中的其他專業道德責任。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 投資物業估值
- 以權益法入賬的投資之減值評估 - 眾安科技(國際)集團有限公司(「ZA Global」)
- 物業存貨可變現淨值的評估

### 關鍵審計事項

#### 投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註4(a)及16。

於2025年12月31日，貴集團持有的投資物業公允值為6,425,465,000港元，佔貴集團資產總額約39%，而公允值虧損31,322,000港元已於截至2025年12月31日止年度的綜合損益表內確認。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

於評估貴集團投資物業的估值時，我們執行了以下程序：

- 我們對管理層就投資物業估值的控制及流程進行了解，並通過考慮估計的不確定性及其他固有風險因素(如複雜性、主觀性、變動及管理層偏差或欺詐的可能性)的程度，評估了重大錯誤陳述的固有風險；
- 我們通過考慮獨立外部估值師於貴集團投資物業所在市場的專業資格及相關經驗，評估其獨立性、資質及客觀性；
- 我們聘請內部評估專家評估估值師所使用方法的適當性及關鍵假設的合理性，如資本化率、市場租金及市場租金的調整；

# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

#### 投資物業估值(續)

管理層聘請獨立外部估值師協助釐定 貴集團於2025年12月31日持有的投資物業的公允值。

貴集團投資物業的公允值乃根據按適當資本化率貼現的具有復歸租金收益的現行市場租金，採用收益資本化法釐定。使用的主要假設及輸入數據包括資本化率、市場租金及市場租金的調整。

基於投資物業對綜合財務報表的重要性及估值中使用的輸入數據對公允值變動的敏感度，故屬於我們的關注範圍。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

- 我們連同內部評估專家參加了與估值師的會議，討論估值及所使用的關鍵假設。我們將估值師使用的復歸租賃收益率與預期利率的估計範圍(經參考的市場信息釐定)進行了比較。我們已參照現行市場租金評估租金。我們亦根據對房地產行業的了解及類似物業的可資比較市場交易(如適用)，就估值師採用的方法、關鍵假設的適當性及合理性提出了質疑；及
- 我們已抽樣測試了所使用的評估輸入數據的準確性及可靠性，如現有租金名冊採用的單位租金。

根據已執行的程序結果，我們認為，投資物業估值中採用的方法及關鍵假設已獲得憑證支持。

## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

#### 以權益法入賬的投資之減值評估 – 眾安科技(國際)集團有限公司(「ZA Global」)

請參閱綜合財務報表附註4(b)及17。

於2025年12月31日，ZA Global權益的賬面值為2,004,134,000港元，合共佔貴集團資產總額的約12%。ZA Global為貴集團合營企業，且貴集團使用權益法入賬其在ZA Global的權益。

於存在減值跡象時，需對於ZA Global的權益進行減值評估，ZA Global已連續數年產生虧損。管理層在貴集團聘用的獨立外部估值師的協助下，已釐定其可收回金額，並按使用價值及公允值減出售成本兩者中較高者計量。

ZA Global的賬面值主要包括：

- 向個人及企業客戶提供信貸的虛擬銀行業務(「銀行業務」)；
- 提供人壽及醫療保障的保險業務產品(「保險業務」)；及
- 提供軟件即服務產品的科技業務(「科技業務」)。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

於評估貴集團對ZA Global權益的減值評估時，我們執行了以下程序：

- 我們對管理層就ZA Global權益減值評估的控制及流程進行了解，並通過考慮估計的不確定性及其他固有風險因素(如複雜性、主觀性、變動及管理層偏差或欺詐的可能性)的程度，評估了重大錯誤陳述的固有風險；
- 我們通過考慮獨立外部估值師於對實體進行估值時的專業資格及相關經驗，評估其獨立性、資質及客觀性；
- 我們與內部估值專家共同評估管理層採用的釐定可收回金額方法的適當性。我們亦測試相關計算方法的數學準確度；
- 銀行業務及科技業務方面，我們測試了所用數據的合理性並對管理層編製貼現現金流量預測時所採用的下列關鍵假設提出了質疑：
  - 將收益增長率及最終增長率與銀行業務及科技業務的歷史財務數據進行比較，並就業務計劃向管理層提問；
  - 將貼現率與可資比較公司的資本成本進行比較；

# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

#### 以權益法入賬的投資之減值評估 - 眾安科技(國際)集團有限公司(「ZA Global」)(續)

因此，管理層分別對銀行業務、保險業務及科技業務截至2025年12月31日的賬面值進行了減值評估。

銀行業務及科技業務的可收回金額根據基於管理層以收益增長率、最終增長率及貼現率為主要假設所編製預算，使用貼現現金流模型釐定。

保險業務的可收回金額根據市場法以保險業務可資比較公司的市帳率為基準按公允值減出售成本釐定。

根據評估結果，管理層認為於截至2025年12月31日止年度無需計提減值撥備，因ZA Global權益的可收回金額高於其於2025年12月31日的賬面值。

由於ZA Global在綜合財務報表中的權益的賬面金額巨大及管理層於釐定截至2025年12月31日的相關可收回金額時作出了重大判斷及估計，故屬於我們的關注範圍。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

- 保險業務方面，我們根據對業務及行業的了解以及市場研究，評估了選取的可資比較公司的合理性；

- 我們評估了管理層對主要假設的敏感度分析。

根據所執行的程序結果，我們認為，減值評估中採用的方法及關鍵假設獲得憑證支持。

## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

#### 物業存貨可變現淨值的評估

請參閱綜合財務報表附註4(c)及19。

於2025年12月31日，貴集團的物業存貨指於中國內地的住宅物業項目，金額為3,097,038,000港元，佔貴集團資產總額的約19%。物業存貨的賬面值以成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。於2025年12月31日，並無就可變現價值作出虧損撥備。

管理層根據預計銷售價格、預計完工成本及預計銷售成本釐定物業存貨的可變現淨值，並將其與物業存貨的賬面值比較，從而評估是否需要就可變現價值計提虧損撥備。

貴集團物業存貨的可變現淨值釐定涉及對銷售價格、銷售成本及完工成本的關鍵估計。管理層參考合約售價或當時可資比較的市場交易，以估算售價；而估計銷售成本則按售價的若干百分比釐定，或按可取得的銷售代理報價或合約計算。就估計完工成本而言，則根據管理層參照已取得的報價或已簽署合約所編製的估計完工成本預算進行估算。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

於評估管理層對物業存貨的可變現淨值評估時，我們執行了以下程序：

- 我們對管理層就物業存貨可變現淨值的控制及評估流程進行了解，並通過考慮估計的不確定性及其他固有風險因素(如複雜性、主觀性、變動及管理層偏差或欺詐的可能性)的程度，評估了重大錯誤陳述的固有風險。
- 我們評估及測試貴集團在評估物業存貨可變現淨值過程中的內部控制。
- 我們就以下各項在抽樣基礎上測試管理層的關鍵估計：
  - (i) 根據合約售價或現行市場條件預計銷售價格。
    - 我們通過參考類似類型、面積及位置的可比較物業的現行市場價格，將預計銷售價格與合約售價或最近的市場交易進行了比較。
  - (ii) 根據銷售價格的一定百分比估算的銷售成本。
    - 我們已評估上述估計百分比的合理性，並在適用的情況下，對已承諾的報價或與銷售代理訂立的合約進行測試。

# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

#### 物業存貨可變現淨值的評估(續)

由於物業存貨於綜合財務報表中的重要性及管理層在評估物業存貨的可變現淨值時作出了重要判斷及估計，故屬於我們的關注範圍。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

(iii) 完工預計成本。

- 我們將預計完工成本與管理層批准的預算進行比較，且在抽樣的基礎上檢查已取得的報價或已簽署的合約。
- 我們將物業存貨結餘與管理層的可變現淨值評估結果進行比較，評估是否需要對可變現價值計提虧損撥備，並檢查計算的數學準確性。

根據所執行的程序的結果，我們認為，物業存貨的可變現淨值評估中採用的關鍵假設及評估獲得憑證支持。

## 其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

## 董事及審計委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則會計準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審計委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅按照百慕達一九八一年《公司法》第90條向閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

# 獨立核數師報告

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 計劃和執行集團審計，以獲取關於 貴集團內實體或業務單位財務信息的充足和適當的審計憑證，以對綜合財務報表形成審計意見提供基礎。我們負責指導、監督和覆核為集團審計而執行的審計工作。我們為審計意見承擔總體責任。

除其他事項外，我們與審計委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審計委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

從與審計委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是陳顯基(執業證書編號：P05711)。

**羅兵咸永道會計師事務所**  
執業會計師

香港，2026年3月20日

# 綜合損益表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
收益			
利息收入		12,262	20,370
租金收入		382,970	170,452
其他客戶合約的收益		170,778	155,506
收益總額	5	566,010	346,328
銷售成本	9	(160,420)	(148,650)
毛利		405,590	197,678
其他收入	6	58,416	78,060
銷售費用	9	(44,065)	(2,656)
行政費用	9	(221,148)	(114,602)
其他虧損淨額	7	(1,578)	(25,501)
業務合併所產生收益	30	—	4,252,273
投資物業的公允值虧損	16	(31,322)	(100,172)
金融資產減值虧損淨額	3.1(b)	(24,088)	(3,401)
按公允值列賬及計入損益(「按公允值列賬及計入損益」)			
之其他金融資產的公允值收益/(虧損)淨額		28,898	(62,012)
按公允值列賬及計入損益的應收以權益法入賬的			
投資貸款及按公允值列賬及計入損益的			
以權益法入賬的投資欠款的公允值虧損		—	(131,388)
可換股債券的公允值(虧損)/收益	28	(974,398)	281
攤薄以權益法入賬之投資的收益	17	—	114,804
分佔以權益法入賬的投資業績		(91,799)	(70,507)
融資成本	8	(126,797)	(73,931)
除所得稅前(虧損)/溢利		(1,022,291)	4,058,926
所得稅開支	12	(57,482)	(80,511)
年內(虧損)/溢利		(1,079,773)	3,978,415
以下應佔年內(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		(1,100,137)	3,968,652
非控制權益		20,364	9,763
		(1,079,773)	3,978,415
		港元	港元
			(經重列)
本公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利			
基本	14	(2.97)	12.45
攤薄	14	(2.97)	9.09

上述綜合損益表應與隨附附註一併閱讀。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至2025年12月31日止年度

	2025年 千港元	2024年 千港元
年內（虧損）／溢利	<u>(1,079,773)</u>	<u>3,978,415</u>
其他全面收入／（開支）		
其後將重新分類至損益的項目：		
分佔以權益法入賬的投資自功能貨幣換算至 呈列貨幣產生的匯兌差額	1,153	(4,430)
不會重新分類至損益的項目：		
將功能貨幣換算至呈列貨幣產生的匯兌差額	165,737	(110,828)
按公允價值列賬及計入其他全面收益（「按公允價值列賬及計入 其他全面收益」）之股本工具之公允價值收益／（虧損）（扣除稅項）	228,854	(369,470)
分佔以權益法入賬的投資按公允價值列賬及計入 其他全面收益之股本工具之公允價值收益（扣除稅項）	<u>35,351</u>	<u>55,607</u>
年內其他全面收入／（開支）（扣除稅項）	<u>431,095</u>	<u>(429,121)</u>
年內全面（開支）／收入總額	<u>(648,678)</u>	<u>3,549,294</u>
以下應佔全面（開支）／收入總額：		
本公司擁有人	(739,430)	3,633,172
非控制權益	<u>90,752</u>	<u>(83,878)</u>
	<u>(648,678)</u>	<u>3,549,294</u>

上述綜合損益及其他全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

# 綜合財務狀況表

於2025年12月31日

	附註	於2025年 千港元	於2024年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	373,962	385,560
投資物業	16	6,425,465	6,290,164
以權益法入賬的投資	17	2,238,655	2,265,518
按公允值列賬及計入其他全面收益之股本工具	18	1,360,126	1,024,565
應收貸款	22	4,339	1,079
按公允值列賬及計入損益之其他金融資產	23	301,829	274,754
已抵押銀行存款	24	—	113,931
銀行存款	24	35,437	56,156
其他應收款	21	179,399	230,937
遞延稅項資產	31	23,418	16,886
		<b>10,942,630</b>	<b>10,659,550</b>
<b>流動資產</b>			
物業存貨	19	3,097,038	2,956,253
應收貸款及其他應收款、按金及預付款	21	151,154	150,784
應收貸款	22	108,487	328,684
按公允值列賬及計入損益之其他金融資產	23	16,604	10,830
結構性存款	25	55,371	—
已抵押銀行存款	24	181,209	596,652
銀行存款	24	121,816	362,852
現金及現金等價物	24	1,617,988	614,218
流動資產(不包括分類為持作待售資產)		<b>5,349,667</b>	<b>5,020,273</b>
分類為持作待售資產	20	—	911,265
		<b>5,349,667</b>	<b>5,931,538</b>
<b>流動負債</b>			
應付貸款、已收按金及應計費用	26	740,533	952,571
合約負債	27	195,564	17,724
應繳所得稅		864,604	831,087
銀行借款及其他金融負債	29	320,572	1,025,140
可換股債券	28	—	199,719
租賃負債	15(b)	1,395	1,629
		<b>2,122,668</b>	<b>3,027,870</b>
<b>淨流動資產</b>		<b>3,226,999</b>	<b>2,903,668</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>14,169,629</b>	<b>13,563,218</b>

# 綜合財務狀況表

於2025年12月31日

	附註	於2025年 千港元	於2024年 千港元
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	15(b)	1,852	4,002
遞延稅項負債	31	1,042,761	1,051,369
銀行借款及其他金融負債	29	1,898,677	1,731,718
		<u>2,943,290</u>	<u>2,787,089</u>
<b>資產淨值</b>		<u>11,226,339</u>	<u>10,776,129</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	32	87,269	63,740
儲備		10,245,138	9,807,276
本公司擁有人應佔權益		10,332,407	9,871,016
非控制權益		893,932	905,113
<b>權益總額</b>		<u>11,226,339</u>	<u>10,776,129</u>

董事會於2026年3月20日批准及授權刊發載於第60至158頁的綜合財務報表，並由下列董事代表簽署：

鄧銳民  
執行董事

歐晉羿  
非執行董事

上述綜合財務狀況表須與隨附附註一併閱讀。

# 綜合權益變動表

截至2025年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔										
	股本 千港元	股份溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	一般及 其他儲備 千港元 (附註 a)	繳納盈餘 千港元 (附註 b)	投資 重估儲備 千港元	保留盈利 千港元	小計 千港元	非控制 權益 千港元	合計 千港元
於2025年1月1日	63,740	2,334,899	54,545	67,905	168,762	941,442	457,479	5,782,244	9,871,016	905,113	10,776,129
年內虧損	—	—	—	—	—	—	—	(1,100,137)	(1,100,137)	20,364	(1,079,773)
年內其他全面收益	—	—	144,469	—	—	—	216,238	—	360,707	70,388	431,095
年內全面開支總額	—	—	144,469	—	—	—	216,238	(1,100,137)	(739,430)	90,752	(648,678)
轉撥	—	—	—	—	117	—	—	(117)	—	—	—
轉換可換股債券(附註28)	23,529	1,150,588	—	—	—	—	—	—	1,174,117	—	1,174,117
購股權失效	—	—	—	(67,905)	—	—	—	67,905	—	—	—
已付附屬公司非控制權益股息 非控股權益應佔附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(104,918)	(104,918)
資本削減	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(5,653)	(5,653)
終止確認附屬公司非控股權益 分佔合營企業儲備	—	—	—	—	—	—	—	—	—	8,638	8,638
	—	—	—	—	26,704	—	—	—	26,704	—	26,704
於2025年12月31日	<u>87,269</u>	<u>3,485,487</u>	<u>199,014</u>	<u>—</u>	<u>195,583</u>	<u>941,442</u>	<u>673,717</u>	<u>4,749,895</u>	<u>10,332,407</u>	<u>893,932</u>	<u>11,226,339</u>

  

	本公司擁有人應佔										
	股本 千港元	股份溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	一般及 其他儲備 千港元 (附註 a)	繳納盈餘 千港元 (附註 b)	投資 重估儲備 千港元	保留盈利 千港元	小計 千港元	非控制 權益 千港元	合計 千港元
於2024年1月1日	637,400	2,334,899	147,946	79,300	151,002	367,782	699,558	1,802,240	6,220,127	1,262,017	7,482,144
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	3,968,652	3,968,652	9,763	3,978,415
年內其他全面開支	—	—	(93,401)	—	—	—	(242,079)	—	(335,480)	(93,641)	(429,121)
年內全面收益總額	—	—	(93,401)	—	—	—	(242,079)	3,968,652	3,633,172	(83,878)	3,549,294
轉撥	—	—	—	—	43	—	—	(43)	—	—	—
資本削減(附註32)	(573,660)	—	—	—	—	573,660	—	—	—	—	—
購股權失效	—	—	—	(11,395)	—	—	—	11,395	—	—	—
已付附屬公司非控制權益股息 分佔合營企業儲備	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(273,026)	(273,026)
	—	—	—	—	17,717	—	—	—	17,717	—	17,717
於2024年12月31日	<u>63,740</u>	<u>2,334,899</u>	<u>54,545</u>	<u>67,905</u>	<u>168,762</u>	<u>941,442</u>	<u>457,479</u>	<u>5,782,244</u>	<u>9,871,016</u>	<u>905,113</u>	<u>10,776,129</u>

上述綜合權益變動表須與隨附附註一併閱讀。

附註：

- (a) 一般及其他儲備主要指某些附屬公司依據中華人民共和國(「中國」)有關法律和規例而設置的企業發展基金及一般儲備基金，此等基金不可供分派。
- (b) 本集團的繳納盈餘指本公司於1998年將股份上市前進行集團重組時所收購的附屬公司的股份面值與就有關收購發行的本公司股份的面值兩者之間的差額。

# 綜合現金流量表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
<b>經營活動所得的現金流量</b>			
經營所得的現金	38(a)	259,239	151,760
已付所得稅		(151,279)	(83,865)
融資服務業務已收利息		7,094	8,165
<b>經營活動所得的現金淨額</b>		<b>115,054</b>	<b>76,060</b>
<b>投資活動所得的現金流量</b>			
已收利息收入		105,893	101,955
已收股息		44,204	10,954
存置銀行存款		(127,869)	(10,965)
提取銀行存款		434,973	66,338
存置結構性存款		(1,140,984)	—
提取結構性存款		1,086,339	—
存置已抵押銀行存款		(176,100)	—
提取已抵押銀行存款		678,142	919,518
出售物業、廠房及設備所得款項		—	765
出售投資物業所得款項		923,698	—
購入物業、廠房及設備	15	(8,703)	(10,619)
以權益法入賬的投資之添置		(1,728)	—
授予以權益法入賬的投資墊款		—	(6,320)
投資按公允值列賬及計入其他全面收益之海外非上市股本工具		—	(6,774)
按公允值列賬及計入其他全面收益之股本工具之所得款項		—	46,024
按公允值列賬及計入損益之股本工具之資本回報所得款項		1,402	—
收購附屬公司款項所得現金淨額	30	—	100,969
出售學校業務現金流出淨額	20	(3,936)	—
<b>投資活動所得的現金淨額</b>		<b>1,815,331</b>	<b>1,211,845</b>
<b>融資活動所得的現金流量</b>			
發行可換股債券	28	—	200,000
提取借款		2,399,564	1,318,530
償還借款		(3,001,068)	(2,335,985)
租賃負債的本金部分		(1,397)	(1,643)
租賃負債的利息部分		(227)	(348)
已付利息		(122,437)	(83,888)
支付予附屬公司非控制權益股息		(217,486)	(273,026)
<b>融資活動所用的現金淨額</b>		<b>(943,051)</b>	<b>(1,176,360)</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>987,334</b>	<b>111,545</b>
<b>年初的現金及現金等價物</b>		<b>614,218</b>	<b>512,602</b>
匯率變動對現金及現金等價物的影響		16,436	(9,929)
<b>年終的現金及現金等價物</b>	24	<b>1,617,988</b>	<b>614,218</b>

上述綜合現金流量表須與隨附附註一併閱讀。

## 1 一般資料

Z Fin Limited (前稱Sinolink Worldwide Holdings Limited百仕達控股有限公司\*) (「本公司」) 是一家在百慕達註冊成立並獲豁免的公眾有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

根據本公司股東於2025年8月18日通過的特別決議案，百慕達公司註冊處處長於2025年8月18日發出公司更名證書及香港公司註冊處處長於2025年8月27日發出註冊非香港公司更名註冊證書，確認根據香港法例第622章公司條例第16部登記本公司新名稱，本公司名稱自「Sinolink Worldwide Holdings Limited百仕達控股有限公司\*」變更至「Z Fin Limited」。

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的主要業務在愈加注重進行金融科技(「金融科技」)投資及管理的同時，亦從事於房地產發展、物業管理、物業投資及融資服務。

除非另有說明，綜合財務報表以千港元(千港元)為呈列貨幣單位。該等綜合財務報表已由董事(「董事」)會(「董事會」)於2026年3月20日批准刊發。

## 2 編制基準

該等綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)發佈的香港財務報告準則會計準則及香港公司條例(第622章)的披露規定而編製。除以公允值計量的投資物業及若干金融工具外，綜合財務報表按歷史成本法編製。

編製符合香港財務報告準則會計準則的綜合財務報表需要使用若干關鍵會計估算。此亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中行使其判斷。涉及高度判斷或高度複雜性之範疇，或涉及對綜合財務報表屬重大的假設及估算之範疇，在附註4中披露。

# 綜合財務報表附註

## 2 編制基準(續)

### (a) 本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團於2025年1月1日開始的年度報告期間首次應用以下準則的修訂本：

香港會計準則第21號(修訂本)                      缺乏可兌換性

上述所列修訂對於過往期間確認的金額並無任何重大影響，且預期不會對當前或未來期間產生重大影響。

### (b) 尚未採納的新訂準則及詮釋

若干新訂會計準則及會計準則的修訂本已經刊發，但於2025年12月31日報告期間並無強制生效，且未獲本集團提早採納：

		於下列日期或之後開始之會計期間生效
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)	金融工具分類與計量的修訂	2026年1月1日
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)	依賴自然能源生產電力的合約	2026年1月1日
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號及香港財務報告準則第7號	香港財務報告準則會計準則之年度改進 - 第11冊	2026年1月1日
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露	2027年1月1日
香港詮釋第5號	財務報表之呈列 - 借款人對載有按要求償還條款的定期貸款分類	2027年1月1日
香港財務報告準則第19號及香港財務報告準則第19號(修訂本)	非公共受托責任附屬公司：披露	2028年1月1日
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資公司之間的資產銷售或注資	待釐定

## 2 編制基準(續)

### (b) 尚未採納的新訂準則及詮釋(續)

香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露(「香港財務報告準則第18號」)(自2027年1月1日或之後開始的年度期間生效)

香港財務報告準則第18號將取代香港會計準則第1號財務報表的呈列，引入新規定，有助於實現類似實體財務表現的可比性，並為使用者提供更多相關資料及透明度。儘管香港財務報告準則第18號並不影響財務報表項目的確認或計量，但預期其對呈列及披露的影響廣泛，尤其是與財務業績報表及在財務報表內提供管理層界定的業績衡量相關的影響。

管理層目前正在評估應用新訂準則對本集團綜合財務報表的詳細影響。根據已進行的高層次初步評估，已經識別下列潛在影響：

- 儘管採納香港財務報告準則第18號將不會影響本集團的淨溢利，本集團預期將損益表內的收入及開支項目組合為新類別將會影響計算及報告運營溢利的方法。根據本集團已進行的高層次影響評估，下列項目或會對運營溢利有潛在影響：
  - 目前匯總於運營溢利內「其他虧損淨額」項目的匯兌差異或會需要分拆，而部分匯兌收益或虧損則於運營溢利項下呈列。
- 主要財務報表所呈列的項目或會因應用「有用結構概要」的概念及有關匯總與分拆的經加強原則而有所變動。

# 綜合財務報表附註

## 2 編制基準(續)

### (b) 尚未採納的新訂準則及詮釋(續)

香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露(「香港財務報告準則第18號」)(自2027年1月1日或之後開始的年度期間生效)(續)

- 本集團預期目前在附註中披露的資料將不會出現重大變動，是由於披露重大資料的規定維持不變；然而，組合資料的方式或會因匯總／分拆原則而有所變動。此外，下列各項將需要作出重大新披露：
  - 管理層界定的績效計量；
  - 損益表內經營類別按職能劃分所呈列項目的開支性質明細 - 此明細僅就若干性質開支所需要；及
  - 就應用香港財務報告準則第18號的首個年度期間而言，應用香港財務報告準則第18號所呈列的經重列金額與過往應用香港會計準則第1號所呈列的金額之間在損益表各項目中的對賬。
- 就現金流報表而言，將呈列收取利息及支付利息的方式變動。支付的利息將呈列為融資現金流，而收到的利息將呈列為投資現金流，較當前呈列為營運現金流有所變動。

本集團將自其強制生效日期2027年1月1日起應用香港財務報告準則第18號。由於需要追溯應用，故將會根據香港財務報告準則第18號重列截至2026年12月31日止財政年度的比較資料。

本集團將於上述新訂準則、經修訂框架及準則的修訂本生效時進行應用。除上述香港財務報告準則第18號外，預期不會有新訂準則、經修訂框架及準則的修訂本對當前或未來報告期間的實體及可見未來的交易產生重大影響。

### 3 財務風險管理

本集團的主要金融工具包括按公允值列賬及計入其他全面收益之股本工具、應收貸款、按公允值列賬及計入損益之其他金融資產、按公允值列賬及計入損益之結構性存款、應收貸款及其他應收款及按金、銀行存款、已抵押銀行存款、現金及現金等價物、銀行借款及其他金融負債、應付貸款及應計費用、可換股債券及租賃負債。有關金融工具詳情已於各有關附註披露。與金融工具相關的風險包括市場風險(貨幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。風險減低政策載於下文。管理層會管理及監察有關風險確保適時有效地實施合適措施。

#### 3.1 財務風險因素

##### 按類別劃分的金融工具

本集團持有以下金融工具：

	2025年 千港元	2024年 千港元
<b>金融資產</b>		
按公允值列賬及計入損益之金融資產：		
- 按公允值列賬及計入損益之其他金融資產	318,433	285,584
- 結構性存款	55,371	—
按公允值列賬及計入其他全面收益之金融資產：		
- 按公允值列賬及計入其他全面收益之股本工具	1,360,126	1,024,565
按攤銷成本列賬的金融資產：		
- 應收貸款及其他應收款及按金	150,711	203,817
- 應收貸款	112,826	329,763
- 已抵押銀行存款	181,209	710,583
- 銀行存款	157,253	419,008
- 現金及現金等價物	1,617,988	614,218
總計	<u>3,953,917</u>	<u>3,587,538</u>
<b>金融負債</b>		
按公允值列賬及計入損益的金融負債：		
- 可換股債券	—	199,719
按攤銷成本列賬的金融負債：		
- 應收貸款及應計費用	275,479	379,699
- 銀行借款及其他金融負債	2,219,249	2,756,858
- 租賃負債	3,247	5,631
總計	<u>2,497,975</u>	<u>3,341,907</u>



## 3 財務風險管理(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (a) 市場風險(續)

##### 外匯風險(續)

由於港元匯率與美元掛鈎，本集團預期美元／港元匯率不會有重大變動。因此，下列敏感度分析並無涵括美元與港元之間的影響。本集團的敏感度分析乃基於相關集團實體的功能貨幣兌相關外幣的匯率上升及下跌5%，而所有其他變數保持不變。管理層就評估匯率合理可能變動所採用的敏感度比率為5%。

假定外幣兌相關功能貨幣貶值／升值5%，而所有其他變數保持不變，則本集團截至2025年12月31日止年度的除所得稅後虧損增加／減少9,642,000港元(2024年：除所得稅後溢利減少／增加27,339,000港元)。此乃主要由於本集團承受的銀行結餘、按公允值列賬及計入損益之其他金融資產、可換股債券以及銀行借款及其他金融負債的匯率風險所致。

管理層認為，由於年末之風險並未反映年內之風險，故敏感度分析並未能代表內在貨幣風險。

##### 現金流量及公允值利率風險

本集團因於2025年及2024年12月31日之應收貸款、其他金融負債及租賃負債而承受公允值利率風險。本集團亦因於2025年及2024年12月31日之浮息按公允值列賬及計入損益的結構性存款、銀行存款、已抵押銀行存款、現金及現金等價物及銀行借款承受現金流利率風險。

本集團通過評估基於利率水平及前景的任何利率變動所產生的潛在影響管理其利率風險。本集團管理層將審核固定及浮動利率借款比例，並確保有關借款處於合理範圍內。

對於與貸款市場報價利率掛鈎的中國浮息銀行借款，本集團現時並無任何利率風險現金流對沖政策。然而，本集團管理層監察其利率風險並將於必要時考慮對沖重大利率風險。

# 綜合財務報表附註

## 3 財務風險管理(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (a) 市場風險(續)

##### 敏感度分析

本集團管理層認為，本集團因市場利率變動而承受於浮息按公允值列賬及計入損益之結構性存款、銀行存款、已抵押銀行存款及現金及現金等價物的現金流利率風險不大，故並無為利率風險編製敏感度分析。

下列敏感度分析根據金融工具於報告期末的現金流利率風險而釐定。就浮息銀行借款而言，分析乃假設規定變動於財政年度之初發生並貫穿於整個報告期間而其他變數保持不變而編製。所用增減50個基點為管理層對利率可能合理發生的變動而作出的評估。假定香港浮息銀行借款的利率上升／下降50個基點，而所有其他變量保持不變，則本集團截至2025年12月31日止年度的除所得稅後虧損將增加／減少1,119,000港元(2024年：除所得稅後溢利將減少／增加2,255,000港元)。

假定中國浮息銀行借款的利率上升／下降50個基點，而所有其他變量保持不變，則本集團截至2025年12月31日止年度的除所得稅後虧損將增加／減少7,163,000港元(2024年：除所得稅後溢利將減少／增加8,166,000港元)。

##### 其他價格風險

本集團因其按公允值列賬及計入損益之金融資產及按公允值列賬及計入其他全面收益之股本工具而承受價格風險。

對於在證券交易所所報按公允值列賬及計入損益計量之股本證券及非上市基金，本集團管理層通過維持具不同風險的投資組合管理該風險。此外，本集團亦投資於若干針對於多元化行業部門經營之被投資公司就長期戰略目的而發行之未上市股本證券，該等證券被指定為按公允值列賬及計入其他全面收益。本集團已委任一支專責團隊監控價格風險並將於有需要時考慮對沖風險。

管理層認為，由於年末之風險並未反映年內之風險，故敏感度分析並未能代表其他內在價格風險。

下列敏感度分析根據價格風險而釐定。

假定相關工具價格上升／下跌10%，則截至2025年12月31日止年度的除所得稅後虧損將因相關按公允值列賬及計入損益之金融資產的公允值變動而減少／增加24,856,000港元(2024年：除所得稅後溢利增加／減少22,277,000港元)，而截至2025年12月31日止年度之投資重估儲備將因按公允值列賬及計入其他全面收益之股本工具的公允值變動而增加／減少97,747,000港元(2024年：71,321,000港元)。

## 3 財務風險管理(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (b) 信貸風險

信貸風險來自於按公允值列賬及計入其他全面收益之股本工具、應收貸款、按公允值列賬及計入損益的其他金融資產、應收貸款及其他應收款、存款、已抵押銀行存款、銀行存款以及現金及現金等價物。

按公允值列賬及計入其他全面收益之股本工具、應收貸款、按公允值列賬及計入損益的其他金融資產、應收貸款及其他應收款、存款、已抵押銀行存款、銀行存款以及現金及現金等價物的賬面值代表本集團金融資產的最高信貸風險。

#### (i) 風險管理

本集團銀行存款(包括應收利息、已抵押銀行存款以及現金及現金等價物)的信貸風險有限，原因為對手方乃獲國際信貸評級機構授予高信貸評級的銀行及金融機構，且過去並無任何違約記錄。

就客戶合約產生的應收貸款及應收貸款而言，為降低信貸風險，本集團管理層已委聘一支專責團隊負責釐定信貸限額及信貸批准。於接納任何新客戶前，本集團使用內部信貸評級系統評估潛在客戶的信貸質素並界定不同客戶的信貸限額。應收貸款的信貸風險乃單獨進行評估。物業管理及房地產投資業務的應收貸款單獨評估。授予客戶的限額及評級每年檢討兩次。已設定其他監控程序以確保採取跟進行動收回逾期債務。就此而言，本公司董事認為，本集團之信貸風險已獲大幅降低。

就其他應收款而言，本集團管理層根據過往結算記錄、過往經驗及可得的合理及具理據之前瞻性資料，就其他應收款及按金的可回收性進行定期個別評估。

於2025年12月31日，應收貸款56%(2024年：45%)為經營商業貸款業務(2024年：商業貸款業務)的一名債務人款項。除上文所述應收貸款信貸集中風險外，本集團並無任何其他重大信貸集中風險。

本集團不斷密切監察未償還應收款項結餘的收款情況，將該信貸風險減至最低。

# 綜合財務報表附註

## 3 財務風險管理(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (b) 信貸風險(續)

##### (ii) 金融資產減值

物業管理及物業投資業務的應收貨款以及應收貸款採用預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模型。儘管銀行存款(包括應收利息、已抵押銀行存款、現金及現金等價物)須遵守香港財務報告準則第9號的減值規定，惟已確認減值虧損並不重大。

本集團的內部信貸風險評級評估包括以下類別：

內部信貸評級	描述	應收貨款／應收貸款	其他金融資產／其他
低風險	對手方具低違約風險且並無任何逾期款項	全期預期信貸虧損 (未出現信貸減值)	12個月預期信貸虧損
中等風險	債務人有請求延長到期日的歷史， 但一般於延長的到期日內結清	全期預期信貸虧損 (未出現信貸減值)	12個月預期信貸虧損
高風險	透過內部所得資料或外部資源， 自初步確認以來，信貸風險已顯著增加	全期預期信貸虧損 (未出現信貸減值)	全期預期信貸虧損 (未出現信貸減值)
虧損	有證據表明資產已出現信貸減值	全期預期信貸虧損 (已出現信貸減值)	全期預期信貸虧損 (已出現信貸減值)
撤銷	有證據表明債務人陷入嚴重財政困難 且本集團並無日後收回款項的可能	金額已撤銷	金額已撤銷

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(ii) 金融資產減值(續)

下表詳述本集團金融資產及財務擔保合約(均須進行預期信貸虧損評估)所面臨的信貸風險：

	附註	內部信貸評級	12個月或 全期預期信貸虧損	賬面值總額	
				2025年 千港元	2024年 千港元
<b>按攤銷成本列賬的金融資產</b>					
應收貸款	22	低風險	12個月預期信貸虧損	—	55,637
		中等風險	12個月預期信貸虧損	116,062	334,385
		虧損	全期預期信貸虧損 (信貸減值)	79,756	—
應收貸款	21	低風險	全期預期信貸 虧損(撥備矩陣)	21,670	10,796
其他應收款及按金 (不包括銀行存款應收利息)	21	低風險	12個月預期信貸虧損	133,340	115,527

# 綜合財務報表附註

## 3 財務風險管理(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (b) 信貸風險(續)

##### (ii) 金融資產減值(續)

###### 應收貨款

本集團根據香港財務報告準則第9號簡化方法估計全期虧損撥備。管理層使用包含關鍵計量參數(包括違約概率、違約損失率及違約風險承擔)的風險參數模型方法並考慮前瞻性資料評估減值虧損。本集團管理層單獨評估應收貨款。

就應收貨款而言，已持有足夠的租金按金以彌償潛在的信貸風險。預期虧損率乃基於各客戶的過往信貸虧損率。本集團亦會參考客戶過往還款記錄及財政實力，以及客戶所處行業的經濟環境而作出評估。截至2025年12月31日，本集團估計具有良好信貸記錄的個別債務人的預期信貸虧損率介乎0.16%至17.1%(2024年：0.38%至26%)。截至2025年12月31日，本集團估計具有不良信貸記錄的個別債務人的預期信貸虧損率介乎54.2%至100%(2024年：22.4%至100%)。

於2025年12月31日，應收貨款的信貸虧損撥備為8,369,000港元(2024年：5,025,000港元)。

###### 應收貸款

本集團根據香港財務報告準則第9號預期信貸虧損模型估計預期信貸虧損。本集團評估應收貸款之信貸風險自初步確認起是否顯著增加，並應用三階段減值模型計算其預期信貸虧損，管理層使用包含關鍵計量參數(包括違約概率、違約損失率及違約風險承擔)的風險參數模型方法並考慮前瞻性資料評估減值虧損。本集團管理層單獨評估應收貸款。於2025年12月31日，已就一名債務人作出21,220,000港元的特定虧損撥備，因為有客觀證據表明該款項收回的可能性甚微。

應用於債務人的虧損率介乎2.20%至15.52%(2024年：0.11%至24.72%)。於2025年12月31日，應收貸款的12個月信貸虧損準備為3,236,000港元(2024年：60,259,000港元)。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (b) 信貸風險(續)

##### (i) 金融資產減值(續)

##### 其他應收款

就內部信貸風險管理而言，本集團採用逾期資料評估信貸風險自初步確認以來是否已顯著增加。

就按攤銷成本列賬的其他金融資產(包括按金及其他貸款)而言，預期信貸虧損以12個月預期虧損為基準。其為於報告日期後12個月內可能發生的金融工具違約事件而導致的全期預期信貸虧損的一部分。然而，當信貸風險自產生以來大幅上升時，有關撥備將以全期預期信貸虧損為基準。

下表顯示根據12個月預期信貸虧損及全期預期信貸虧損計量的已確認應收貸款的虧損撥備與根據全期預期信貸虧損計量的已確認融資租賃應收款的虧損撥備之對賬：

	全期預期 信貸虧損 (出現 撥備矩陣) 應收貸款 千港元	12個月 預期信貸虧損 應收貸款 千港元	全期預期 信貸虧損 (出現 信貸減值) 應收貸款 千港元
於2024年1月1日	—	58,158	—
收購附屬公司	5,025	—	—
已撥回減值虧損	—	(1,177)	—
添置	—	4,578	—
貨幣調整	—	(1,300)	—
於2024年12月31日	5,025	60,259	—
已撥回減值虧損	—	(2,118)	—
添置	3,167	1,819	21,220
轉撥	—	(56,807)	56,807
貨幣調整	177	83	1,729
於2025年12月31日	8,369	3,236	79,756

# 綜合財務報表附註

## 3 財務風險管理(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (c) 流動資金風險

在管理流動資金風險時，本集團監察及維持管理層預期認為足夠的現金及銀行結餘(包括按公允值列賬及計入損益的結構性存款、銀行存款、已抵押銀行存款以及現金及現金等價物)水平，以便為本集團業務提供資金，並減低現金流量波動的影響。本集團管理層監察借款的動用情況並確保遵守貸款契約。

本集團依賴借款作為流動資金來源。

	按要求償還 千港元	少於一年 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元	超過五年 千港元	未貼現 現金流量 千港元	合計 千港元
於2025年12月31日							
應付貨款、已收按金及應計費用	275,479	—	—	—	—	275,479	275,479
銀行借款及其他金融負債	267,996	112,750	178,139	378,728	1,806,174	2,743,787	2,219,249
租賃負債	—	1,535	1,535	384	—	3,454	3,247
	<u>543,475</u>	<u>114,285</u>	<u>179,674</u>	<u>379,112</u>	<u>1,806,174</u>	<u>3,022,720</u>	<u>2,497,975</u>
於2024年12月31日							
應付貨款、已收按金及應計費用	379,699	—	—	—	—	379,699	379,699
銀行借款及其他金融負債	539,957	568,174	159,192	537,514	1,737,703	3,542,540	2,756,858
租賃負債	—	1,892	1,892	2,365	—	6,149	5,631
可換股債券	—	—	—	200,000	—	200,000	199,719
	<u>919,656</u>	<u>570,066</u>	<u>161,084</u>	<u>739,879</u>	<u>1,737,703</u>	<u>4,128,388</u>	<u>3,341,907</u>

本集團亦提供擔保以確保本集團物業單位的若干買家有還款義務，而該等買家只有在提供擔保的買家拖欠還款時方會產生合約現金流(附註35)。

## 3 財務風險管理(續)

### 3.2 資本風險管理

本集團資本管理乃為確保本集團內各實體將可以持續方式經營，同時透過適當平衡負債與權益結構為股東帶來最大回報。本集團整體策略與過往年度比較保持不變。

本集團資本結構包括債務(包括附註29披露的借款)及本公司擁有人應佔權益(包括股本及儲備(包括保留盈利))。

本公司董事每半年檢討一次資本架構。在檢討的過程中，本公司董事考慮資本成本及與各類資本有關的風險。本集團會根據本公司董事建議透過派付股息、發行新股、購回股份及提取新銀行借款或贖回現有負債平衡其整體資本結構。

### 3.3 公允值估計

出於財務報告目的，本集團的部分金融工具以公允值計量。在估計資產的公允值時，本集團在可獲得的範圍內使用市場可觀察數據。倘無法獲得第一級輸入數據，本集團委聘一名獨立專業估值師進行估值。本集團管理層與獨立專業估值師緊密合作，為模型建立適當的估值技術及輸入數據。本集團管理層每半年向本公司執行董事匯報一次，以解釋資產公允值波動的原因。

# 綜合財務報表附註

## 3 財務風險管理(續)

### 3.3 公允值估計(續)

#### 按經常性基準以公允值計量的本集團金融資產的公允值

若干本集團金融資產於報告期末按公允值計量。下表載列有關如何釐定該等金融資產公允值的資料(特別是所使用之估值方法及輸入值)。

金融資產	於以下日期之公允值		公允值等級	估值方法
	2025年 千港元	2024年 千港元		
分類為按公允值列賬及計入其他全面收益之股本工具的眾安在綫股本證券	1,303,290	950,940	第一級	活躍市場的買入報價
分類為按公允值列賬及計入其他全面收益之股本工具的非上市基金投資	52,521	67,884	第三級	基金管理公司依據的公允值計量(基於基金資產淨值(即基金所包括投資組合的公允值))(附註(i))
分類為按公允值列賬及計入其他全面收益之股本工具的非上市股本證券	4,315	5,741	第三級	管理層委聘的獨立專業估值師依據的公允值計量(基於實體資產淨值(即實體所包括投資組合的公允值))(附註(ii))
分類為按公允值列賬及計入損益之金融資產之非上市基金投資	301,829	274,754	第三級	基金管理公司依據的公允值計量(基於基金資產淨值(即基金所包括投資組合的公允值))(附註(iii))
分類為按公允值列賬及計入損益之金融資產的香港、中國及海外上市股本證券	16,604	10,830	第一級	活躍市場的買入報價
按公允值列賬及計入損益的結構性銀行存款	55,371	—	第二級	金融機構的報價(附註(iv))
<b>金融負債</b>				
可換股債券	—	199,719	第三級	基於管理層委聘的獨立專業估值師使用二項式期權定價模型的公允值計量(附註(v))

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.3 公允值估計(續)

##### 按經常性基準以公允值計量的本集團金融資產的公允值(續)

附註：

- (i) 於2025年12月31日，非上市基金投資並無近期交易，因此分類為按公允值列賬及計入其他全面收益之股本工具的非上市基金投資的公允值根據基金管理公司依據的公允值計量釐定。由於計入基金的相關投資組合的公允值被分類為公允值等級的第三級，因此於2025年12月31日分類為按公允值列賬及計入其他全面收益之股本工具的非上市基金投資被歸類為公允值等級的第三級。

倘基金公允值增加／減少5%而所有其他變量維持不變，截至2025年12月31日止年度的投資重估儲備增加／減少1,970,000港元(2024年：2,546,000港元)。

- (ii) 於2025年12月31日，非上市股本證券並無近期交易，因此分類為按公允值列賬及計入其他全面收益之股本工具的非上市股本證券的公允值根據獨立合資格估值師進行的估值釐定。由於實體的相關股權的公允值被分類為公允值等級的第三級，因此於2025年12月31日分類為按公允值列賬及計入其他全面收益之股本工具的非上市股本證券被歸類為公允值等級的第三級。

倘實體公允值增加／減少5%而所有其他變量維持不變，截至2025年12月31日止年度的投資重估儲備增加／減少162,000港元(2024年：215,000港元)。

- (iii) 於2025年12月31日，非上市基金投資並無近期交易，因此分類為按公允值列賬及計入損益之金融資產的非上市基金投資的公允值根據基金管理公司依據的公允值計量釐定。由於計入基金的相關投資組合的公允值被分類為公允值等級的第三級，因此於2025年12月31日分類為按公允值列賬及計入損益之金融資產的非上市基金投資被歸類為公允值等級的第三級。

倘基金公允值增加／減少5%而所有其他變量維持不變，截至2025年12月31日止年度的除所得稅後虧損減少／增加11,319,000港元(2024年：10,303,000港元)。

- (iv) 假設在所有其他變量維持不變的情況下，來自金融機構的報價增加／減少5%，則截至2025年12月31日止年度的除所得稅後虧損將會減少／增加2,076,000港元(2024年：不適用)。

- (v) 於2024年12月31日，可換股債券的公允值根據獨立合資格估值師進行的估值釐定。倘可換股債券貼現率增加／減少5%而所有其他變量維持不變，截至2024年12月31日止年度的除所得稅後溢利減少／增加170,000/178,000港元。

公允值等級之間的轉移在導致轉移的事件或情況變化發生之日釐定。

# 綜合財務報表附註

## 3 財務風險管理(續)

### 3.3 公允值估計(續)

#### 按攤銷成本計量的本集團金融資產及金融負債的公允值

本集團管理層採用貼現現金流量分析法估計其按攤銷成本計量的金融資產及金融負債的公允值。

本集團管理層認為，綜合財務狀況表中按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公允值相若。

下表列示按第三級項目分類的金融資產於截至2025年12月31日及2024年12月31日止年度的變動：

	按公允值 列賬及計入 損益之其他 金融資產 千港元	按公允值 列賬及計入 損益的應收 以權益法入賬的 投資貸款 千港元	按公允值列賬 及計入損益的 以權益法入賬的 投資欠款 千港元	按公允值 列賬及計入 其他全面 收益之 非上市基金 投資及 股本證券 千港元	可換股債券 千港元	合計 千港元
於2024年1月1日	335,586	—	—	82,777	—	418,363
添置	—	—	—	6,775	200,000	206,775
轉入第三級	5,519	—	—	—	—	5,519
授予以權益法入賬的投資墊款	—	—	6,320	—	—	6,320
分佔以權益法入賬的投資業績	—	125,068	—	—	—	125,068
損益內之公允值變動	(62,113)	(125,068)	(6,320)	—	(281)	(193,782)
其他全面收益內之公允值變動	—	—	—	(15,511)	—	(15,511)
貨幣調整	(4,238)	—	—	(416)	—	(4,654)
於2024年12月31日及2025年1月1日	<b>274,754</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>73,625</b>	<b>199,719</b>	<b>548,098</b>
贖回	(1,402)	—	—	—	—	(1,402)
損益內之公允值變動	23,771	—	—	—	974,398	998,169
其他全面收益內之公允值變動	—	—	—	(17,191)	—	(17,191)
轉換可換股債券(附註28)	—	—	—	—	(1,174,117)	(1,174,117)
貨幣調整	4,706	—	—	402	—	5,108
於2025年12月31日	<b>301,829</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>56,836</b>	<b>—</b>	<b>358,665</b>

## 4 關鍵會計估計及判斷

本集團持續對估計及判斷進行評估，該等估計及判斷以過往經驗及其他因素(包括預測日後在若干情況下會合理發生的事件)為基準。

本集團就未來作出估計及假設，按定義，所得會計估計大多偏離相關實際結果。對下一個財政年度資產及負債賬面值有重大影響的估計及假設討論如下。

### (a) 投資物業的公允值

投資物業根據獨立專業估值師進行的估值以公允值列值。釐定公允值時，獨立專業估值師已根據涉及若干估計的估值法進行估值，包括資本化率、市場租金及市場租金調整。在依賴估值報告時，本公司董事已自行作出判斷並信納進行估值時所用的假設能反映現時市況。該等假設的任何變動均會改變本集團的投資物業的公允值，並須對損益內所呈報公允值收益或虧損金額作相應調整。

### (b) 以權益法入賬的投資業績之減值 - ZA Global

本集團於每個報告期末評估以考慮是否有跡象表明以權益法入賬的投資業績之減值 - ZA Global，並進一步評估是否已遭受減值。ZA Global 權益的賬面值主要包括 (a) 銀行業務；(b) 保險業務；及 (c) 科技業務。本集團在聘請的獨立專業估值師的協助下，已釐定銀行業務、保險業務及科技業務各自的可收回金額，並按使用價值及公允值減出售成本兩者中較高者計量。根據評估結果，可收回金額超過於 2025 年 12 月 31 日 ZA Global 權益的賬面值，因此並無確認 ZA Global 權益減值準備。

# 綜合財務報表附註

## 4 關鍵會計估計及判斷(續)

### (c) 估算物業存貨之可變現淨值

物業存貨之可變現淨值乃按預期售價釐定，該預期售價參考合約售價或可比物業之近期市場交易，並減去管理層估計之相關未來銷售成本及完工成本。本集團物業存貨之可變現淨值釐定，涉及對物業存貨之售價、銷售成本及完工成本之關鍵會計估計。管理層參照合約售價或現行可比市場交易以估計售價，而估計銷售成本則按售價之若干百分比釐定，或按可取得之銷售代理報價或合約計算。就估計完工成本而言，則根據管理層參照已取得報價或已簽約約所編製之估計完工成本預算進行估計。數據輸入及估計的變動將導致物業存貨之可變現淨值發生變化，並須對損益中報告的減值虧損金額作出相應調整。

### (d) 酒店樓宇及酒店樓宇裝修減值

評估酒店樓宇及酒店樓宇裝修之減值時，須估計其可收回金額，該金額按公允值減出售成本釐定。獨立專業估值師作出的估計被視為屬主要判斷範疇，包括於截至2025年及2024年12月31日止年度的調整房租及資本化率。如假設因市況而有變動，則應收金額的估計可能會受到影響。酒店樓宇及酒店樓宇裝修的可收回金額之計算詳情於附註15披露。於截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團並無確認任何酒店樓宇的減值虧損及酒店樓宇裝修。

### (e) 即期及遞延所得稅

本集團根據估計年內應課稅收入作出本期所得稅撥備。所得稅負債估計金額主要依據本集團編製的稅項計算而釐定。然而，香港稅務部門不時就稅項計算內的項目及若干非常規交易的稅務處理作出提問。倘本集團認為有關提問或判斷很可能導致產生不同的稅務情況，屆時將估計最有可能的結算金額，並且對所得稅開支及所得稅負債作出相應調整。

倘管理層認為可能有未來應課稅利潤抵銷暫時差額或稅項虧損，則會確認有關若干暫時差額及稅項虧損的遞延所得稅資產。本集團根據管理層編製的利潤預測確認遞延所得稅資產。倘預期與原先估計不同，則差額會影響估計更改期間的遞延所得稅資產及稅項開支確認。

## 5 收益及分類資料

### (a) 收益

#### (i) 劃分客戶合約的收益

收益主要指物業管理費收入、租金收入、融資服務業務的利息收入及其他服務收入(已扣除折扣及其他銷售額相關稅收)產生之收益。本集團年內收益之分析如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
於一段時間內根據香港財務報告準則第15號「客戶合約的收益」(「香港財務報告準則第15號」)確認：		
- 物業管理費收入	134,506	104,937
- 其他服務收入	36,272	50,569
根據香港財務報告準則第15號確認	<b>170,778</b>	155,506
根據其他香港財務報告準則會計準則確認：		
- 租金收入	382,970	170,452
- 融資服務業務的利息收入	12,262	20,370
	<b>566,010</b>	346,328

於截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團的所有收益均源自中華人民共和國(「中國」)。

#### (ii) 客戶合約的履約承擔

##### 物業管理費收入

根據該等合約的條款，本集團客戶於本集團履約(即本集團根據與客戶訂立的標準合約期最多十二年(2024年：十二年)的物業管理合約提供服務)時同時接受及使用本集團履約所提供之利益，因此該等收入隨時間確認。

# 綜合財務報表附註

## 5 收益及分類資料(續)

### (a) 收益(續)

#### (iii) 分攤至與客戶訂立合約之餘下履約承擔的交易價格

分攤至物業管理服務之餘下履約承擔(未完成或部分未完成)的交易價格及確認收益的預期時間如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
一年內	98,174	43,431
一年以上但不超過兩年	72,170	30,444
兩年以上但不超過五年	69,677	43,319
五年以上	4,440	13,666
	<u>244,461</u>	<u>130,860</u>

本集團提供的所有其他服務均為期一年或以下。誠如香港財務報告準則第15號項下所允許，分攤至該等未完成合約的交易價格並未予以披露。

#### (iv) 租賃

	2025年 千港元	2024年 千港元
就經營租賃物業而言：		
- 固定租賃付款	376,062	168,768
- 不取決於一項指數或比率的可變租賃付款	6,908	1,684
租賃產生之收益總額	<u>382,970</u>	<u>170,452</u>

## 5 收益及分類資料(續)

### (a) 收益(續)

#### (v) 會計政策

##### 收益確認

##### 自提供物業管理服務的收入

自提供物業管理服務的收入會在合約期內向客戶提供服務時確認。

##### 酒店運營收入

酒店運營收入在提供服務的會計期間確認。

##### 學費、註冊費和申請費收入

就經營小學提供教育服務而產生的學費、註冊費和申請費在提供服務時確認。

##### 租金收入

經營租賃的租金收入乃以直線法按有關租賃年期確認。

於磋商及安排經營租賃所產生的初始直接成本已加入租賃資產賬面值，而有關成本按直線法在租期確認為開支，惟按公允值模式計量的投資物業除外。

##### 融資服務業務的利息收入

貸款業務應計利息收入基於在整個貸款期間內以實際利息法按攤餘成本計量的金融資產賬面總額的合同利率確認，惟隨後出現信用減值的金融資產除外。

倘應收款項減值，本集團會將賬面值減至可收回款額(即按該工具原實際利率貼現的估計未來現金流量)，並繼續計算貼現作為利息收入。已減值貸款的利息收入採用原定實際利率確認。

與收益確認相關的其他會計政策詳情載於附註 42.18。

# 綜合財務報表附註

## 5 收益及分類資料(續)

### (b) 分類資料

管理層已根據本集團主要經營決策者(「主要經營決策者」)(即主席、行政總裁及本公司執行董事)審閱的內部報告確定營運分部。本集團在其內部報告中將業務分為下列營運分部：

融資服務：提供高效的融資租賃解決方案和多種諮詢服務

房地產投資：房地產租賃

物業管理：提供物業管理服務

房地產發展：房地產發展及房地產銷售

其他：經營酒店及小學的收入

主要經營決策者根據對分類業績的計量評估營運分部的表現。

分類業績指各分部的除所得稅前(虧損)/溢利(未經分配其他收入、未分攤公司費用、未分攤其他虧損淨額、業務合併所產生收益、攤薄以權益法入賬的投資的收益、分佔以權益法入賬的投資業績、按公允值列賬及計入損益之其他金融資產的公允值收益/(虧損)、按公允值列賬及計入損益的應收以權益法入賬的投資貸款及按公允值列賬及計入損益以權益法入賬的投資欠款的公允值虧損、可換股債券的公允值(虧損)/收益及未分攤融資成本)。

5 收益及分類資料(續)

(b) 分類資料(續)

截至 2025 年 12 月 31 日止年度

	融資服務 千港元	房地產 投資 千港元	物業管理 千港元	房地產 發展 千港元	其他 千港元	總計 千港元
收益	<u>12,262</u>	<u>382,970</u>	<u>134,506</u>	<u>—</u>	<u>36,272</u>	<u>566,010</u>
分類業績	<u>(10,127)</u>	<u>82,793</u>	<u>(8,414)</u>	<u>(4,406)</u>	<u>(28,962)</u>	<u>30,884</u>
其他收入						58,416
未分攤公司費用						(60,641)
未分攤其他虧損						(91)
可換股債券的公允值虧損						(974,398)
按公允值列賬及計入損益之						
其他金融資產的公允值收益						28,898
分佔以權益法入賬的投資業績						(91,799)
未分攤融資成本						(13,560)
除所得稅前虧損						<u>(1,022,291)</u>

截至 2024 年 12 月 31 日止年度

	融資服務 千港元	房地產 投資 千港元	物業管理 千港元	房地產 發展 千港元	其他 千港元	總計 千港元
收益	<u>20,370</u>	<u>170,452</u>	<u>104,937</u>	<u>—</u>	<u>50,569</u>	<u>346,328</u>
分類業績	<u>15,398</u>	<u>44,404</u>	<u>(4,546)</u>	<u>(907)</u>	<u>(19,307)</u>	<u>35,042</u>
其他收入						78,060
未分攤公司費用						(56,464)
未分攤其他虧損						(27,232)
業務合併所產生收益						4,252,273
可換股債券的公允值收益						281
攤薄以權益法入賬的投資之收益						114,804
按公允值列賬及計入損益之						
其他金融資產的公允值虧損						(62,012)
按公允值列賬及計入損益的應收以權益法入賬						
的投資貸款及按公允值列賬及計入損益						
以權益法入賬的投資欠款的公允值虧損						(131,388)
分佔以權益法入賬的投資業績						(70,507)
融資成本						(73,931)
除所得稅前溢利						<u>4,058,926</u>

由於並無定期將本集團資產及負債按可報告及營運分類劃分的分析提供予主要經營決策者審閱，故並無有關分析的披露。本集團之營運並無季節性。

# 綜合財務報表附註

## 5 收益及分類資料(續)

### (b) 分類資料(續)

#### 其他分類資料

	融資服務 千港元	房地產投資 千港元	物業管理 千港元	房地產發展 千港元	其他 營運分類 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
<b>截至2025年12月31日止年度</b>							
計入分類業績計量的款項：							
其他物業、廠房及設備的折舊	—	—	361	—	15,021	3,819	19,201
計入物業、廠房及設備之使用權 資產的折舊	—	4,294	—	—	—	1,258	5,552
投資物業公允價值虧損	—	31,322	—	—	—	—	31,322
金融資產減值虧損淨額	20,921	2,490	677	—	—	—	24,088
融資成本	—	113,237	—	—	—	13,560	126,797
<b>截至2024年12月31日止年度</b>							
計入分類業績計量的款項：							
其他物業、廠房及設備的折舊	—	80	377	—	16,888	619	17,804
計入物業、廠房及設備之使用權 資產的折舊	—	1,182	—	—	—	1,598	2,780
投資物業公允價值虧損	—	100,172	—	—	—	—	100,172
金融資產減值虧損淨額	3,401	—	—	—	—	—	3,401

本集團於兩個年度的所有收益均源自中國。本集團非流動資產(金融工具、遞延稅項資產及以權益法入賬的投資除外)分別為6,996,468,000港元(2024年: 7,062,294,000港元)及22,134,000港元(2024年: 15,533,000港元)，位於中國及香港(基於持有有關資產的集團實體註冊地)。於截至2025年或2024年12月31日止年度各年，本集團個別客戶貢獻的銷售額概無超過本集團收益10%以上。

## 6 其他收入

	2025年 千港元	2024年 千港元
按公允價值列賬及計入損益之金融資產的股息	24,532	10,954
銀行存款的利息收入	12,563	5,060
已抵押銀行存款的利息收入	10,814	56,035
結構性存款的利息收入	1,642	—
其他	8,865	6,011
	<b>58,416</b>	<b>78,060</b>

7 其他虧損淨額

	2025年 千港元	2024年 千港元
出售物業、廠房及設備的(虧損)/收益	(545)	1,018
出售學校業務虧損(附註20)	(1,488)	—
終止確認附屬公司非控股權益收益(附註39)	8,638	—
匯兌虧損淨額	(8,183)	(26,519)
	<u>(1,578)</u>	<u>(25,501)</u>

8 融資成本

	2025年 千港元	2024年 千港元
借款的利息	123,501	72,614
租賃負債的利息	227	348
已收取的租賃按金的利息	3,069	969
	<u>126,797</u>	<u>73,931</u>

9 按性質分類的開支

	2025年 千港元	2024年 千港元
員工成本(附註10)	170,215	136,665
物業、廠房及設備以及使用權資產折舊(附註15)	24,753	20,584
法律及專業費用	13,979	12,769
維修及維護	44,213	14,838
公用事業	22,239	17,731
清潔費用	16,039	9,052
物業土地使用稅	33,256	7,948
營銷開支	34,373	—
銀行費用	2,636	7,791
核數師薪酬		
- 核數服務	2,500	4,500
- 非核數服務	800	800
其他	60,630	33,230
	<u>425,633</u>	<u>265,908</u>
銷售成本、銷售及行政費用總額		

# 綜合財務報表附註

## 10 僱員福利開支

### (a) 員工成本(包括董事酬金)

	2025年 千港元	2024年 千港元
工資及薪金	148,278	123,925
退休福利計劃供款	21,937	12,740
僱員福利開支總額	<u>170,215</u>	<u>136,665</u>

### (b) 五名最高薪酬人士

年內本集團五名最高薪酬人士中有一名(2024年：五名)為董事，其酬金已包括在附註11內。餘下四名(2024年：無)最高薪酬人士的酬金詳情如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
薪資及其他福利	9,490	—
退休福利計劃供款	25	—
僱員福利開支總額	<u>9,515</u>	<u>—</u>

截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團概無付予五名最高薪酬人士或本集團董事酬金作為加入本集團的獎勵或作為離職的補償。於截至2025年及2024年12月31日止年度，概無董事放棄任何酬金。

## 11 董事、最高行政人員及僱員酬金

已付或應付8名(2024年：9名)本公司董事各人的酬金如下：

	截至2025年12月31日止年度								合計 千港元
	執行董事		非執行董事			獨立非執行董事			
	鄧銳民先生 千港元 (附註c)	歐晉羿先生 千港元	歐晉堯先生 千港元 (附註e)	許秀娟女士 千港元 (附註g)	辛羅林先生 千港元	田勁博士 千港元	陳慧女士 千港元 (附註f)	張嘉慶先生 千港元 (附註f)	
袍金(附註a)	—	—	—	—	250	250	166	84	750
其他酬金									
薪金及其他福利(附註b及c)	4,932	1,200	1,200	343	—	—	—	—	7,675
花紅	500	—	—	144	—	—	—	—	644
退休福利計劃供款	18	18	18	6	—	—	—	—	60
酬金總額	<u>5,450</u>	<u>1,218</u>	<u>1,218</u>	<u>493</u>	<u>250</u>	<u>250</u>	<u>166</u>	<u>84</u>	<u>9,129</u>

  

	截至2024年12月31日止年度									
	執行董事		非執行董事				獨立非執行董事			合計 千港元
	項亞波 先生 千港元 (附註d)	陳巍先生 千港元 (附註d)	鄧銳民 先生 千港元 (附註c)	歐晉羿 先生 千港元	歐亞平 先生 千港元 (附註e)	歐晉堯 先生 千港元 (附註e)	辛羅林 先生 千港元	田勁博士 千港元	陳慧女士 千港元 (附註f)	
袍金(附註a)	—	—	—	—	—	—	250	250	250	
其他酬金										
薪金及其他福利(附註b及c)	1,645	300	2,240	1,200	1,194	706	—	—	—	7,285
花紅	—	—	300	100	—	100	—	—	—	500
退休福利計劃供款	8	18	18	18	18	11	—	—	—	91
酬金總額	<u>1,653</u>	<u>318</u>	<u>2,558</u>	<u>1,318</u>	<u>1,212</u>	<u>817</u>	<u>250</u>	<u>250</u>	<u>250</u>	<u>8,626</u>

# 綜合財務報表附註

## 11 董事、最高行政人員及僱員酬金(續)

附註：

- (a) 獨立非執行董事的董事袍金乃由董事會及本公司薪酬委員會參考彼等於本集團的職責及職務而釐定，並須由本公司股東於股東週年大會上批准。
- (b) 上文所示之執行董事酬金(包括項亞波先生、陳巍先生及鄧銳民先生)為彼等就管理本公司及本集團事務提供服務之酬金。非執行董事之董事酬金(包括歐亞平先生、歐晉羿先生、歐晉堯先生及徐秀娟女士)為彼等作為本公司及若干附屬公司董事提供服務之酬金。獨立非執行董事的酬金為彼等作為本公司董事提供服務之酬金。
- (c) 鄧銳民先生於2024年5月30日調任為執行董事。彼亦為本公司最高行政人員，上文所披露彼之酬金包括彼作為最高行政人員提供之該等服務。
- (d) 項亞波先生及陳巍先生於2024年5月30日退任執行董事。
- (e) 歐亞平先生於2024年5月30日退任，而歐晉堯先生於同日獲委任為非執行董事。
- (f) 陳慧女士於2025年8月30日辭任，而張嘉慶先生於同日獲委任為獨立非執行董事。
- (g) 徐秀娟女士於2025年8月30日獲委任為非執行董事。
- (h) 董事離職福利

於截至2025年及2024年12月31日止年度，概無董事已或將收取任何離職福利。

- (i) 就獲取董事服務向第三方支付之代價

於截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團並無就獲取董事服務而向任何第三方支付代價。

- (j) 有關以董事、彼等之控制法團及關連實體為受益人之貸款、準貸款及其他交易之資料

於截至2025年及2024年12月31日止年度，概無以董事或彼等之控制法團及關連實體為受益人之貸款、準貸款及其他交易安排。

## 12 所得稅支出

	2025年 千港元	2024年 千港元
即期所得稅		
- 中國企業所得稅	44,118	41,269
- 中國預扣所得稅	22,777	54,605
- 中國土地增值稅	109,357	72,708
- 過往年度撥備不足	15	918
遞延稅項支出(附註31)	<u>(118,785)</u>	<u>(88,989)</u>
	<u>57,482</u>	<u>80,511</u>

### 中國企業所得稅

本集團於中國業務經營的所得稅撥備已根據現行法例、詮釋及其慣例就年內估計應課稅溢利按適用稅率計算。

根據《中國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)，位於中國的集團實體所適用的企業所得稅稅率為25%(2024年：25%)。

### 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

根據於1994年1月1日生效的中國土地增值稅暫行條例及於1995年1月27日生效的中國土地增值稅暫行條例實施細則的規定，在中國出售或出讓國有土地使用權、樓宇及其附屬設施所得的全部收入須按增值額30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟出售增值不超過其總可扣減項目20%的普通住宅物業的情況除外。

### 中國預扣稅

根據於2017年12月6日頒佈的企業所得稅法實施條例，於2008年1月1日後，以中國公司產生的利潤向其海外投資者分派的股息應按10%的稅率繳納預扣所得稅，倘中國附屬公司的直接控股公司在香港註冊成立及符合由中國與香港所訂立的稅務條約安排規定，則適用5%的較低預扣稅率。

# 綜合財務報表附註

## 12 所得稅支出(續)

### 香港利得稅

截至2025年12月31日止年度的適用香港利得稅稅率為16.5%(2024年:16.5%)。由於本集團於兩個年度並無任何應課稅利潤，故並無就香港利得稅計提撥備。

年內的稅項與綜合損益表所列的除所得稅前(虧損)/溢利對賬如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
除所得稅前(虧損)/溢利	(1,022,291)	4,058,926
分佔以權益法入賬的投資業績的調整	91,799	70,507
	(930,492)	4,129,433
按適用於各個國家的(虧損)/溢利以當地稅率計算的稅項	(149,047)	682,904
不可扣稅支出的稅務影響	182,162	37,232
非應徵稅收入的稅務影響	(98,238)	(806,666)
附屬公司未分配溢利的預扣稅產生的遞延稅項負債的稅務影響	7,930	78,975
未確認稅務虧損的稅務影響	2,545	230
中國土地增值稅可扣所得稅	—	(18,177)
利息收入預扣稅	3,176	—
過往年度撥備不足	15	918
動用先前未確認稅務虧損	(418)	(348)
未確認可扣減暫時性差額的稅務影響	—	32,847
動用過往未確認可扣減暫時性差額	—	(112)
	(51,875)	7,803
中國土地增值稅	109,357	72,708
本年度所得稅開支	57,482	80,511

## 12 所得稅支出(續)

### 香港利得稅(續)

#### *Sinolink Shanghai Investment Limited (「SSI」)*有關自以權益法入賬的投資收取名義利息收入應否課稅之稅務事項

自2012年以來，香港稅務局(「香港稅務局」)就本集團一家附屬公司SSI於2005/2006至2013/2014課稅年度報稅表中自本集團以權益法入賬的投資收取的名義上利息收入應否課稅提出質疑。

截至2025年12月31日，香港稅務局發出有關2006/2007至2013/2014課稅年度的評稅單，而本集團根據反對2006/2007至2013/2014課稅年度「評稅單通知」的「有條件緩繳稅款令」，已購買約134,750,000港元(2024年：134,750,000港元)的儲稅券。於2025年12月31日，該款項乃於本集團之綜合財務狀況表內呈列為「其他應收款」。

於2016年，香港稅務局發函通知本集團，香港稅務局提起有關事項供稅務局局長裁決。於2020年，稅務局局長已向本集團發出反對通知，而本集團已就聆訊及裁定稅務上訴向稅務上訴委員會提交上訴通知(「SSI上訴」)。SSI上訴已於2023年6月舉行聆訊。

於2023年12月29日，稅務上訴委員會就SSI上訴作出判決(「判決」)，駁回上訴並維持2006/2007至2013/2014課稅年度評稅單的裁決。

於2024年1月29日，本集團呈交一份就稅務上訴委員會所做出的該判決申請上訴許可(「許可申請」)之傳票、理由陳述及支持理由以及支持誓章。

於2024年2月14日，稅務局局長呈交一份上訴許可反對誓章及反對陳述。經考慮許可申請及稅務局局長的反對陳述，高等法院並未處置該許可申請，而是將該許可申請指派予一名高等法院法官並指示本集團及稅務局局長就上訴許可進行辯論聆訊(「許可申請聆訊」)。於2024年2月27日，許可申請聆訊已於2024年10月30日舉行。於2025年2月4日，許可申請已獲原訴法庭授出。於2025年5月23日，本集團收到聆訊通知，上訴聆訊已於2025年12月9日舉行。截至該等綜合財務報表刊發日期，上訴聆訊的結果尚未發佈。

於2025年12月31日，經諮詢法律及稅務代表的意見並參考了若干先例後，本公司董事認為其很有可能成功主張適用所參考先例的法律依據。因此，清償該債務將不會導致資源流出，故截至2025年12月31日止年度並無確認任何撥備。

#### *Knatwood Limited (「Knatwood」)*有關離岸所得申索之稅務事項

此外，自2011年以來，香港稅務局已就2007/2008課稅年度中集團實體之間交易若干收入的離岸申索應否課稅向本公司另一家附屬公司Knatwood提出質疑。

# 綜合財務報表附註

## 12 所得稅支出(續)

### 香港利得稅(續)

#### *Knatwood Limited (「Knatwood」)有關離岸所得申索之稅務事項(續)*

截至2025年12月31日，本集團就有條件緩繳稅款令購買約23,649,000港元(2024年：23,649,000港元)的儲稅券。於2025年12月31日，該款項乃於本集團之綜合財務狀況表內呈列為「其他應收款」。於2016年，香港稅務局發函通知本集團，香港稅務局提起有關事項供稅務局局長裁決。於2020年，稅務局局長已向本集團發出反對通知，而本集團已就聆訊及裁定稅務上訴向稅務上訴委員會提交上訴通知。上訴聆訊已於2024年9月10日舉行。直至該等綜合財務報表刊發日期，上訴聆訊的結果尚未發佈。

經諮詢稅務及法律代表的意見後，本公司董事認為附屬公司於相關課稅年度的報稅狀況有充分理據支持。因此，清償該責任將不會導致資源流出，故截至2025年12月31日止年度並無確認任何撥備。

倘該等稅務糾紛判決對本集團不利，本集團可能需要在未來報告期間就該等稅務糾紛計提額外撥備。

## 13 股息

本公司董事建議不派發或宣派截至2025年12月31日止年度之股息(2024年：無)。

## 14 每股(虧損)/盈利

### (a) 基本

本公司擁有人應佔每股基本(虧損)/盈利按下列數據計算：

	2025年 千港元	2024年 千港元
用以計算每股基本虧損的 本公司擁有人應佔年內(虧損)/溢利(千港元)	<u>(1,100,137)</u>	<u>3,968,652</u>
		(經重列)
已發行普通股加權平均數(附註)	<u>369,949,146</u>	<u>318,700,154</u>
每股基本(虧損)/盈利(港元)	<u>(2.97)</u>	<u>12.45</u>

附註：

用於計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數已就股份合併(「股份合併」)之影響作出調整，自2025年5月27日開始生效(附註32)，其基準為本公司股本中每20股每股面值0.01港元之已發行及未發行股份合併為1股每股面值0.20港元之合併股份，猶如股份合併已於2024年1月1日(即最早報告期初)完成。截至2024年12月31日止年度之每股虧損已重列。

14 每股(虧損)/盈利(續)

(b) 攤薄

每股攤薄(虧損)/盈利乃透過假設所有潛在攤薄股份均已轉換從而調整已發行普通股之淨(虧損)/溢利及加權平均數進行計算。

截至2025年12月31日止年度，本集團有一類(2024年：三類)潛在攤薄股份：以權益法入賬的投資 - ZA Global發行之購股權(2024年：本公司發行的可換股債券，及本公司發行之購股權及以權益法入賬的投資 - ZA Global)。

由於ZA Global購股權之攤薄影響為反攤薄，故截至2025年12月31日止年度的每股攤薄虧損相等於每股基本虧損。

計算截至2024年12月31日止年度的每股攤薄盈利並未假設本公司購股權獲行使，此乃由於該等購股權的行使價高於股份的平均市價。

截至2024年12月31日止年度，計算每股攤薄盈利並未假設ZA Global的購股權獲行使，此乃由於其將對每股基本盈利產生反攤薄影響。

	2024年
本公司擁有人就每股攤薄盈利應佔年內溢利(千港元)	<u>3,968,371</u>
	(經重列)
於計算每股基本盈利時用作分母的普通股加權平均數目	318,700,154
每股攤薄盈利計算調整：可換股債券	<u>117,647,058</u>
於計算每股攤薄盈利時用作分母的普通股及潛在普通股加權平均數目	<u>436,347,212</u>
每股攤薄盈利(港元)	<u>9.09</u>

# 綜合財務報表附註

## 15(a) 物業、廠房及設備

	在建 千港元	租賃土地 及樓宇 千港元	使用權資產 千港元 (附註15(b))	酒店樓宇 千港元	酒店 樓宇裝修 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
於2024年1月1日								
成本	—	201,827	106,838	243,702	178,244	70,322	16,384	817,317
累計折舊	—	(152,553)	(48,619)	(157,176)	(178,244)	(63,567)	(13,418)	(613,577)
賬面淨值	—	49,274	58,219	86,526	—	6,755	2,966	203,740
截至2024年 12月31日止年度								
期初賬面淨值	—	49,274	58,219	86,526	—	6,755	2,966	203,740
出售	—	—	—	—	—	(25)	(170)	(195)
添置	—	—	—	—	—	6,154	4,465	10,619
收購附屬公司(附註30)	12,650	97,046	81,933	—	—	4,577	—	196,206
本年度支出	—	(7,082)	(2,780)	(7,555)	—	(1,948)	(1,219)	(20,584)
貨幣調整	—	(446)	(1,891)	(1,621)	—	(196)	(72)	(4,226)
期末賬面淨值	12,650	138,792	135,481	77,350	—	15,317	5,970	385,560
於2024年12月31日								
成本	12,650	317,419	205,823	238,438	174,394	89,046	17,202	1,054,972
累計折舊	—	(178,627)	(70,342)	(161,088)	(174,394)	(73,729)	(11,232)	(669,412)
賬面淨值	12,650	138,792	135,481	77,350	—	15,317	5,970	385,560
截至2025年 12月31日止年度								
期初賬面淨值	12,650	138,792	135,481	77,350	—	15,317	5,970	385,560
出售	—	—	—	—	—	(138)	(407)	(545)
添置	—	—	—	—	—	8,703	—	8,703
轉撥	(12,650)	12,650	—	—	—	—	—	—
轉撥分類為								
持作待售資產(附註20)	—	—	—	—	—	(4,098)	(161)	(4,259)
減值	—	—	—	—	—	1,169	—	1,169
租賃修訂	—	—	(987)	—	—	—	—	(987)
本年度支出	—	(7,017)	(5,552)	(8,190)	—	(2,673)	(1,321)	(24,753)
貨幣調整	—	3,265	3,578	1,493	—	649	89	9,074
期末賬面淨值	—	147,690	132,520	70,653	—	18,929	4,170	373,962
於2025年12月31日								
成本	—	312,395	207,780	244,511	178,836	83,896	13,279	1,040,697
累計折舊	—	(164,705)	(75,260)	(173,858)	(178,836)	(64,967)	(9,109)	(666,735)
賬面淨值	—	147,690	132,520	70,653	—	18,929	4,170	373,962

本集團租賃土地及樓宇以及酒店樓宇的賬面值包括主要位於中國之物業。

15(a) 物業、廠房及設備 (續)

(i) 抵押為抵押品之非流動資產

於2025年12月31日，本集團分別以賬面值189,620,000港元(2024年：178,979,000港元)作為銀行借款抵押品(附註29)。

(ii) 折舊方法及使用年期

折舊使用直線法計算，在下列的估計可使用年期內分配其成本至剩餘價值：

租賃土地及樓宇	估計可使用年期及租期之較短者
酒店樓宇	租期及20年之較短者
酒店樓宇裝修	20%
傢俬、裝置及設備	20%至50%
汽車	20%至30%

有關物業、廠房及設備的其他會計政策之詳情載於附註42.4。

(iii) 酒店樓宇的減值評估

於過往年度，本集團因其酒店業務遭受虧損而錄得酒店樓宇之減值虧損。於2025年12月31日，酒店樓宇的減值虧損總額為58,882,000港元(2024年：58,882,000港元)。

管理層將截至2025年及2024年12月31日止年度酒店經營產生的虧損視為減值指標。因此，本集團已對酒店於2025年及2024年12月31日的賬面值進行減值評估。酒店樓宇於2025年及2024年12月31日的可收回金額乃根據與本集團並無關連的獨立專業估值師，且為香港測量師學會會員所進行的估值釐定。

於2025年及2024年12月31日，酒店樓宇的可收回金額乃根據公允值減出售成本評估。酒店樓宇的公允值乃按收入資本化方法釐定，其公允值計量歸類為公允值等級第三級。估值中所用的關鍵不可觀察輸入數據為經調整房租及資本化比率，分別為人民幣27元(2024年：人民幣26元)及10%(2024年：13%)。

由於2025年及2024年12月31日基於上文釐定的酒店樓宇及酒店樓宇裝修可收回金額高於賬面值，故截至2025年及2024年12月31日止年度概無於損益內確認減值虧損。

# 綜合財務報表附註

## 15(b)租賃

該附註載列有關本集團作為承租人所訂立租約的資料。

### (i) 於綜合財務狀況表內確認的款項

資產負債表所載列與租賃有關的款項如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
<b>使用權資產</b>		
租賃土地	129,875	130,590
已租賃物業	2,645	4,891
	<u>132,520</u>	<u>135,481</u>
<b>租賃負債</b>		
流動	1,395	1,629
非流動	1,852	4,002
	<u>3,247</u>	<u>5,631</u>
	2025年 千港元	2024年 千港元
收購附屬公司(附註30)	—	52,763
租賃修訂(附註)	<u>(987)</u>	<u>—</u>

附註：

於截至2025年12月31日止年度內，本集團與出租人就一份租賃合約進行修訂，以調整每月租金金額。由於該項修訂並未增加使用一項或多項相關資產的權利，故不作為單獨租賃入賬。據此，本集團確認使用權資產及租賃負債分別減少約987,000港元。

15(b)租賃(續)

(ii) 於綜合損益表內確認的款項

綜合損益表所載列與租賃有關的款項如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
使用權資產的折舊費用(附註15)		
- 租賃土地	4,294	1,179
- 已租賃物業	1,258	1,601
	<u>5,552</u>	<u>2,780</u>
利息支出(計入融資成本)	227	348
短期租賃費用(計入銷售成本及行政費用)	14	—
	<u>5,793</u>	<u>3,128</u>

截至2025年12月31日止年度的租賃現金流出總額為1,638,000港元(2024年：1,991,000港元)。

(iii) 本集團的租賃活動及其入賬方式

本集團租賃若干寫字樓用於其營運。租賃合約通常按四年(2024年：二至六年)之固定租期訂立，惟可能擁有下文所述的延期選擇權。租賃條款乃按個別基準磋商，包含各種不同的條款及條件。於釐定租期及評估不可撤銷期間的長度時，本集團應用合約的定義並釐定合約可強制執行的期間。除出租人所持租賃資產的保證權益外，租賃協議並無施加任何條款。

(iv) 延期及終止選擇權

本集團於一幢寫字樓的租賃中擁有延期選擇權。該選擇權乃用於管理本集團營運所用資產時最大程度增大營運靈活性。所持延期選擇權僅可由本集團而非出租人行使。

於截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團並無行使任何續期選擇權。

# 綜合財務報表附註

## 16 投資物業

本集團根據經營租賃出租位於中國的若干寫字樓、零售物業以及停車場，租金應按月支付。寫字樓及零售物業的租賃一般初步為期一至十二年。零售店的租賃包括按銷售的1.0%至23.0%（2024年：2.5%至25.0%釐定的可變租賃付款及按租期釐定的年度最低租賃付款。

該等租賃合約並無載列剩餘價值擔保或承租人於租賃年期結束時購買物業之選擇權。

	2025年 千港元	2024年 千港元
期初賬面淨值	6,290,164	2,285,002
收購附屬公司(附註30)	—	4,153,172
投資物業的公允值虧損	(31,322)	(100,172)
貨幣調整	166,623	(47,838)
期末賬面淨值	<u>6,425,465</u>	<u>6,290,164</u>

### (i) 就投資物業於損益內確認之金額

	2025年 千港元	2024年 千港元
經營租賃的租金收入	382,970	170,452
於年內產生租金收入的投資物業的直接經營開支	(19,707)	(12,185)
於年內並無產生租金收入的投資物業的直接經營開支	(2,846)	(1,979)
投資物業的公允值虧損	<u>(31,322)</u>	<u>(100,172)</u>

### (ii) 作為抵押品抵押的非流動資產

於2025年12月31日，本集團賬面值為4,431,894,000港元(2024年12月31日：4,574,338,000港元)的投資物業作為本集團獲得一般銀行融資的抵押。

### (iii) 本集團的估值程序

本集團按2025年及2024年12月31日的公允值計量其已落成投資物業，有關公允值乃根據為香港測量師學會會員的獨立合資格專業估值師於該等日期作出之估值而得出。

本集團管理層與獨立專業估值師密切合作，確立及釐定適用的估值方法及輸入數據。倘資產的公允值出現重大變動，將向本公司執行董事報告變動原因，以解釋波動緣由。

## 16 投資物業(續)

### (iv) 估值方法

投資物業公允值之釐定乃參照相關市場上可資比較的銷售數據，或以資本化源自現有租約的收益淨額為投資方式(倘適當)，並考慮物業的潛在復歸業權收入。

本集團的投資物業的公允值計量，根據所用估值技術的輸入數據，歸類為公允值等級第三級。年內，第一級與第二級之間均無轉移公允值計量，亦無轉入或轉出第三級。估值方法與去年對寫字樓及零售物業所採用者一致。年內估值方法概無變動。

有關使用重大無法觀察輸入數據的公允值計量的資料

下表列載釐定投資物業公允值所用的估值方法及估值模式所用的無法觀察輸入數據。

項目	公允值 千港元	估值方法	主要輸入數據	重大輸入數據範圍	輸入數據與公允值的關係
於2025年12月31日					
寫字樓及零售物業	5,815,941	收入資本化方法	(i) 資本化比率 (ii) 市場租金(平方米/月)	4.25% - 5.75% (a) 寫字樓：人民幣110至315元 (b) 零售：人民幣78至969元	(i) 資本化比率越高，則公允值越低。 (ii) 市場租金越高，則公允值越高。
停車場	609,524	收入資本化方法	(i) 資本化比率 (ii) 市場月租	3.50% - 5.75% 人民幣300至1,800元	(i) 資本化比率越高，則公允值越低。 (ii) 市場租金越高，則公允值越高。
	<u>6,425,465</u>				

# 綜合財務報表附註

## 16 投資物業(續)

### (iv) 估值方法(續)

項目	公允值 千港元	估值方法	主要輸入數據	重大輸入數據範圍	輸入數據與公允值的關係
於2024年12月31日					
寫字樓及零售物業	5,706,494	收入資本化方法	(i) 資本化比率 (ii) 市場租金(平方米/月)	4.25% - 5.75% (a) 寫字樓：人民幣114元至人民幣311元 (b) 零售：人民幣81元至人民幣942元	(i) 資本化比率越高，則公允值越低。 (ii) 市場租金越高，則公允值越高。
停車場	583,670	收入資本化方法	(i) 資本化比率 (ii) 市場月租	4.76% 人民幣320元至人民幣1,800元	(i) 資本化比率越高，則公允值越低。 (ii) 市場租金越高，則公允值越高。
	<u>6,290,164</u>				

### (v) 會計政策

投資物業為並非由本集團所佔用並持作賺取長期租金收益或資本增值或兩者皆是。投資物業初步按成本計量，包括相關交易成本及借款成本(如適用)。初始確認後，投資物業按公允值列賬，相當於外聘估值師在各報告日期釐定的公開市場價值。公允值乃根據活躍市價釐定，並按特定資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整(如有需要)。倘未能取得有關資料，本集團會使用其他估值法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測。公允值變動作為投資物業公允值虧損的一部分於綜合損益表內呈列。

## 17 以權益法入賬的投資

	於2025年 千港元	於2024年 千港元
以權益法入賬的非上市投資成本	3,026,091	3,024,367
分佔收購後業績及攤薄收益	(787,436)	(758,849)
	<u>2,238,655</u>	<u>2,265,518</u>

## 17 以權益法入賬的投資(續)

本集團以權益法入賬的主要投資於2025年及2024年12月31日的詳情如下：

公司名稱	註冊成立／成立 地點及商業結構形式	主要 營業地點	本集團應佔股權百分比		主要業務
			2025年	2024年	
<i>本集團直接持有的權益</i>					
ZA Global	香港 - 有限公司	香港	43.50%	43.50%	科技開發／科技諮詢
重慶眾安小額貸款 有限公司(「重慶眾安」)	中國 - 中外合資企業	中國	17.64%	17.64%	中國放款企業
<i>ZA Global的主要附屬公司</i>					
Peak 3 (Hong Kong) Limited	香港	香港	43.50%	43.50%	科技開發／科技諮詢
眾安銀行有限公司	香港	香港	43.50%	43.50%	虛擬銀行
眾安人壽有限公司	香港	香港	43.50%	36.98%#	人壽保險

# 有關百分比指本集團應佔該等實體的實際權益。

有關本集團各以權益法入賬的主要投資的財務資料概要載列如下。下列財務資料概要指根據香港財務報告準則會計準則編製的投資財務報表所列金額。

### **ZA Global及其附屬公司(統稱為「ZA Global集團」)**

於2024年2月(「2024年2月認購事項」)，ZA Global向其另一位股東發行28,952,677股普通股，因此，本集團於ZA Global的股權由45.53%減少至45.08%。於ZA Global的權益被攤薄產生之收益56,379,000港元(即本集團應佔ZA Global資產淨值的比例份額與攤薄前於ZA Global的權益的賬面值之間的差額)於截至2024年12月31日止年度期間的綜合損益表中確認。

於2024年8月(「2024年8月認購事項」)，ZA Global與ZA Global其他股東及若干獨立第三方(「投資者」)訂立購股協議(「ZA Global股份認購事項」)，據此，ZA Global同意向投資者發行及配發至多110,354,279股新普通股，總認購價為32,200,000美元(相當於250,407,000港元)，及向現有股東發行及配發12,415,993股新普通股。因此，本集團於ZA Global的股權進一步由45.08%減少至43.50%。於ZA Global的權益被攤薄產生之收益58,425,000港元(即本集團應佔ZA Global資產淨值的比例份額與攤薄前於ZA Global的權益的賬面值之間的差額)於截至2024年12月31日止年度期間的綜合損益表中確認。

於2025年8月(「2025年8月認購事項」)，ZA Global與ZA Global其他股東(「投資者」)訂立購股協議，據此，ZA Global同意向投資者發行及配發至多135,423,860股新普通股，總認購價為57,217,000美元(相當於443,429,000港元)，及按零代價向現有股東發行及配發9,252,543股新普通股。完成本次發行後，本集團於ZA Global的股權將進一步由43.50%減少至41.71%。直至財務報表刊發日期，該交易尚未完成。

# 綜合財務報表附註

## 17 以權益法入賬的投資(續)

### ZA Global及其附屬公司(統稱為「ZA Global集團」)(續)

綜合財務狀況表概要

ZA Global集團的財務資料詳情如下：

	於2025年 千港元	於2024年 千港元
客戶貸款及墊款	5,556,868	5,627,295
按公允值列賬及計入其他全面收益之金融資產	16,631,418	14,180,678
現金及現金等價物	2,645,086	2,848,149
其他流動資產	1,847,637	1,800,095
總資產	26,681,009	24,456,217
客戶按金	(22,229,855)	(18,898,125)
其他流動負債	(1,658,650)	(2,482,485)
負債總額	(23,888,505)	(21,380,610)
資產淨值	2,792,504	3,075,607
	2025年 千港元	2024年 千港元
ZA Global集團擁有人應佔權益盈餘	2,793,021	2,979,829
ZA Global集團附屬公司的非控制權益	(517)	95,778
	2,792,504	3,075,607

17 以權益法入賬的投資(續)

ZA Global及其附屬公司(統稱為「ZA Global集團」)(續)

綜合全面收益表概要

	2025年 千港元	2024年 千港元
收益	1,733,378	1,465,363
利息收入	51,260	76,652
其他收入、其他收益及虧損	16,804	(19,230)
利息支出	(413,612)	(484,827)
折舊及攤銷	(42,311)	(62,418)
其他開支	(1,540,616)	(1,418,537)
分佔以權益法入賬的投資業績	<u>(30,703)</u>	<u>(22,419)</u>
除所得稅支出前虧損	(225,800)	(465,416)
所得稅支出	<u>(207)</u>	<u>—</u>
除所得稅支出後虧損	(226,007)	(465,416)
年內其他全面收入	<u>84,470</u>	<u>116,801</u>
年內全面支出總額	<u>(141,537)</u>	<u>(348,615)</u>
以下應佔年內虧損：		
ZA Global擁有人	(227,949)	(459,638)
ZA Global附屬公司非控制權益	<u>1,942</u>	<u>(5,778)</u>
	<u>(226,007)</u>	<u>(465,416)</u>
以下應佔年內其他全面收入：		
ZA Global擁有人	83,918	114,908
ZA Global附屬公司的非控制權益	<u>552</u>	<u>1,893</u>
	<u>84,470</u>	<u>116,801</u>
本集團分佔年內以權益法入賬的投資虧損	<u>(99,158)</u>	<u>(203,505)</u>
本集團分佔年內以權益法入賬的投資其他全面收入	<u>36,504</u>	<u>51,177</u>

ZA Global投資賬面值的對賬主要指年內分佔ZA Global損益及其他全面收益業績，以及ZA Global其他股東就2024年2月認購事項及2024年8月認購事項攤薄ZA Global投資收益114,804,000港元。

# 綜合財務報表附註

## 17 以權益法入賬的投資(續)

### ZA Global及其附屬公司(統稱為「ZA Global集團」)(續)

上述ZA Global集團財務資料概要與在綜合財務報表確認的以權益法入賬的投資賬面值的對賬：

	2025年 千港元	2024年 千港元
ZA Global集團擁有人應佔資產淨值	2,793,021	2,979,829
本集團於ZA Global集團的擁有權權益比例	<u>43.50%</u>	<u>43.50%</u>
	1,214,964	1,296,226
其他調整(附註)	<u>789,170</u>	<u>743,858</u>
本集團於ZA Global集團的權益的賬面值	<u><u>2,004,134</u></u>	<u><u>2,040,084</u></u>

附註：

其他調整指本集團向ZA Global集團的注資並非本集團分佔的股權比例及ZA Global與非控制股東進行的交易。

## 18 按公允值列賬及計入其他全面收益之股本工具

	2025年 千港元	2024年 千港元
眾安在綫的股本證券(按公允值)(附註(i))	1,303,290	950,940
中國及海外非上市基金投資(按公允值)	52,521	67,884
香港及中國非上市股本證券	<u>4,315</u>	<u>5,741</u>
總計(附註(ii))	<u><u>1,360,126</u></u>	<u><u>1,024,565</u></u>

附註：

- (i) 於2024年12月31日，本集團持有81,000,000股眾安在綫的公開交易普通股本(「眾安在綫H股」)，並受禁售機制規限，其中18,942,222股眾安在綫H股已於2021年12月31日到期，餘下62,057,778股眾安在綫H股將於2024年12月到期。眾安在綫於2025年12月31日及2024年12月31日的投資公允值已基於活躍市場的買入報價達致。
- (ii) 本集團已作出不可撤回之選擇，指定於股本工具的該等投資為按公允值列賬及計入其他全面收益。該等投資並非持作買賣用途，而是持作長期戰略目的。由於本公司董事認為於損益中確認該等投資公允值的短期波動與本集團就長期持有該等投資及從長遠實現其表現潛能的策略不一致，故彼等選擇指定於股本工具的該等投資為按公允值列賬及計入其他全面收益。
- (iii) 按公允值列賬及計入其他全面收益之股本工具的公允值估計之詳情載於附註3.3。

## 19 物業存貨

	2025年 千港元	2024年 千港元
持作出售之已竣工物業	<u>3,097,038</u>	<u>2,956,253</u>

本集團持作出售之已竣工物業均位於中國，預期於正常運營週期內可供銷售。

於2025年12月31日，本集團將持作出售之已竣工物業2,176,241,000港元(2024年：2,102,462,000港元)作為借款抵押品。

### 會計政策

於報告期末仍未出售的已竣工物業按成本與可變現淨值之較低者列賬。成本包括未出售物業應佔的開發成本。可變現淨值乃參考日常業務過程中出售物業的所得款項減所有必要銷售費用或管理層根據現行市況作出的估計釐定。

## 20 分類為持作待售的資產

	2025年 千港元	2024年 千港元
分類為持作待售之資產 - 投資物業	<u>—</u>	<u>911,265</u>

### 出售投資物業

於2024年4月30日，RGAP集團與買方就兩處投資物業(統稱「該等物業」)以總代價人民幣1,436,553,000元(相當於約1,564,543,000港元)訂立買賣協議。於2024年12月20日，分類為持作待售的資產1,548,870,000港元於收購附屬公司後確認(附註30)。於2024年12月27日，RGAP集團已出售人民幣591,369,000元(相當於約637,605,000港元)的物業。於2025年12月9日，RGAP集團出售餘下價值人民幣845,184,000元(相當於約923,698,000港元)的物業。

於2024年12月31日，分類為持作待售的資產911,265,000港元已質押作為本集團借款的擔保。

# 綜合財務報表附註

## 20 分類為持作待售的資產(續)

### 出售學校業務

於2025年3月3日，間接擁有80%權益的附屬公司百仕達地產有限公司(「百仕達地產」)與深圳百喚教育諮詢服務有限公司(「深圳百喚」)訂立移交協議(「移交協議」)。根據移交協議，百仕達地產已同意無償向深圳百喚移交深圳市羅湖區百仕達小學(「該學校」)的經營權以及資產及負債。因此，該學校的資產及負債分類為持作待售的資產及負債。

於2025年6月，該學校獲深圳市羅湖區教育局(「教育局」)通知，《中華人民共和國民辦學校辦學許可證》及《民辦非企業單位登記證書(法人)》(統稱「辦學證書」)將根據現有法規撤銷。根據該學校辦學證書撤銷，百仕達地產及深圳百喚同意廢除移交協議，移交協議將完全失效及將不具法律效力，且百仕達地產及深圳百喚將全面解除於移交協議項下的所有及任何義務及責任。

於2025年7月31日，百仕達地產與教育局訂立另一份移交協議，據此，百仕達地產同意將該學校之資產及負債無償移交予教育局。出售虧損1,488,000港元於截至2025年12月31日止年度的綜合損益表確認。關於出售事項的現金淨流出3,936,000港元於截至2025年12月31日止年度的綜合現金流量表中確認。

於出售日期的出售虧損以及資產及負債賬面值詳情如下：

	千港元
代價	—
於出售日期的淨資產	1,488
出售事項虧損(附註7)	1,488
	<b>2025年</b>
	<b>7月31日</b>
	千港元
物業、廠房及設備，扣除減值	3,090
現金及現金等價物	3,936
出售集團持作待售總資產	7,026
其他應付款	(5,294)
應付稅項	(244)
出售集團持作待售總負債	(5,538)
淨資產	1,488

20 分類為持作待售的資產(續)

現金流量

	千港元
出售附屬公司相關的現金流出：	
現金代價	—
已處置的現金及現金等價物	3,936
	<u>3,936</u>

會計政策

倘資產賬面值將主要透過銷售交易而非持續使用收回，則有關資產分類為持作待售。有關資產按賬面值與公允價值減出售成本的較低者計量，惟已訂明獲豁免此項規定之資產除外，如僱員福利產生之遞延稅項資產、按公允價值列賬之金融資產及投資物業以及保險合約項下的合約權利等。

資產之任何首次或其後撇減至公允價值減出售成本會確認為減值虧損。若資產之公允價值減出售成本隨後有任何增加，即確認為收益，惟不得超過任何先前確認之累計減值虧損。在出售資產之日期前未有確認之收益或虧損，須於終止確認日將其確認。

資產於分類為持作待售時不計提折舊或攤銷。分類為持作待售的出售組別之負債繼續確認應佔利息及其他開支。

分類為持作待售的資產與綜合財務狀況表中的其他資產分開呈列。

# 綜合財務報表附註

## 21 應收貨款及其他應收款、按金及預付款

	2025年 千港元	2024年 千港元
物業管理及房地產投資業務的應收貨款淨額	21,670	10,796
減：虧損撥備	(8,369)	(5,025)
總應收貨款淨額	13,301	5,771
銀行存款的應收利息	4,070	79,504
應收租金	109,949	79,723
其他應收款、按金及預付款	44,834	58,324
儲稅券	158,399	158,399
	<u>330,553</u>	<u>381,721</u>
	2025年 千港元	2024年 千港元
非流動	179,399	230,937
流動	151,154	150,784
	<u>330,553</u>	<u>381,721</u>

## 21 應收貨款及其他應收款、按金及預付款(續)

自發票開具日期起，本集團給予物業管理及房地產投資業務之客戶平均0至60日的信貸期。本集團給予其融資業務之客戶30日的信貸期。以下為於報告期末按發票日期呈列的應收貨款賬齡分析：

	2025年 千港元	2024年 千港元
賬齡：		
0至60日	10,437	4,930
61至180日	2,078	688
181日以上	786	153
	<u>13,301</u>	<u>5,771</u>

### 會計政策

#### (i) 已質押作為抵押品的應收貨款

於2025年12月31日，本集團總賬面值為11,452,000港元(2024年：6,018,000港元)的應收貨款已質押以擔保向本集團授出的一般銀行融資。

#### (ii) 應收貨款的分類

應收貨款及其他應收款為於日常業務過程中出售商品或提供服務而應收客戶之款項。倘預期應收貨款及其他應收款將於一年或以內(或倘較長，於正常營運週期內)收回，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

應收貨款初始按無條件代價金額確認，除非其包含重大融資成份，則在此情況下按公允值確認。本集團以收取合約現金流量為目的持有應收貨款，因此，其後採用實際利率法按攤銷成本減去減值撥備計量。

倘應收貨款不可收回，則其會在應收貨款及應收貨款之撥備賬目中撇銷。其後收回先前撇銷之款項將計入綜合損益表內的「行政開支」。

#### (iii) 減值評估及風險敞口

本集團管理層密切監控應收貨款的信貸質量，並認為該等應收貨款並無過期亦無減值，且信貸質量良好。

本集團應用簡化方法就香港財務報告準則第9號規定的應收貨款預期信貸虧損計提撥備。於2025年12月31日，物業管理及房地產投資的應收貨款2,864,000港元(2024年：841,000港元)已逾期。本集團管理層認為，於2025年及2024年12月31日，由於債務人具有良好結算記錄，故物業管理及房地產投資業務的應收貨款的預期信貸虧損並不重大。

應收貨款、其他應收款及按金以及本集團面臨的信貸風險及外匯風險的預期信貸虧損詳情於附註3.1披露。

# 綜合財務報表附註

## 22 應收貸款

	2025年 千港元	2024年 千港元
應收貸款	195,818	390,022
減：虧損撥備	(82,992)	(60,259)
總計	<u>112,826</u>	<u>329,763</u>
應收貸款分析如下：		
非流動	4,339	1,079
流動	<u>108,487</u>	<u>328,684</u>
總計	<u>112,826</u>	<u>329,763</u>

### 會計政策

#### (i) 分類為應收貸款

應收貸款為於日常業務過程中授予客戶的公司貸款。倘預期應收貸款將於一年或以內(或倘較長, 於正常營運週期內)收回, 則分類為流動資產, 否則呈列為非流動資產。

應收貸款初始按無條件代價金額確認, 除非其包含重大融資成份, 則在此情況下按公允值確認。本集團以收取合約現金流量為目的持有應收貸款, 因此, 其後採用實際利率法按攤銷成本減去減值撥備計量。

倘應收貸款不可收回, 則其會在應收貸款之撥備賬目中撇銷。其後收回先前撇銷之款項將計入綜合損益表內的「行政開支」。

#### (ii) 減值評估及風險敞口

向獨立第三方的應收貸款乃無抵押、按固定年利率介乎3.0%至5.0%(2024年: 3.0%至6.0%)計息, 並將於2026年至2027年(2024年: 2025年至2026年)到期。

本集團應用一般方法就香港財務報告準則第9號規定的應收貸款預期信貸虧損計提撥備。應收貸款的預期信貸虧損詳情於附註3.1(b)披露。

23 按公允值列賬及計入損益之其他金融資產

	2025年 千港元	2024年 千港元
於香港上市的股本證券	9,011	2,007
於中國上市的股本證券	7,593	8,823
於中國的非上市基金投資	196,364	175,765
於海外的非上市基金投資	105,465	98,989
	<u>318,433</u>	<u>285,584</u>
其他金融資產分析如下：		
非流動	301,829	274,754
流動	16,604	10,830
	<u>318,433</u>	<u>285,584</u>

按公允值列賬及計入損益之其他金融資產的公允值估計詳情載於附註3.3。相關會計政策的詳情載於附註42.6。

# 綜合財務報表附註

## 24 銀行存款、已抵押銀行存款及現金及現金等價物

### 銀行存款

分類為非流動資產的銀行存款乃存放於銀行，自開始之日起計超過十二個月到期，並將自報告期末起計12個月後到期。分類為流動資產的銀行存款乃存放於銀行，於超過十二個月到期，將自報告期末起計12個月內到期。於2025年12月31日，該等銀行存款按現行市場利率計息，年利率介乎1.58%至3.35%（2024年：2.85%至3.50%）。

### 已抵押銀行存款

本集團的已抵押銀行存款指抵押予銀行的存款，以作為本集團獲授銀行信貸的擔保。於2025年12月31日，有已抵押銀行存款174,830,000港元（2024年：710,583,000港元），以擔保本集團獲授的銀行借款，其按現行市場利率計息，年利率介乎1.10%至3.50%（2024年：2.15%至3.50%）。

於2025年12月31日，已抵押銀行存款約6,379,000港元（2024年12月31日：零）作為向供應商出具商業票據的抵押。

### 現金及現金等價物

	2025年 千港元	2024年 千港元
現金及現金等價物包括：		
銀行結餘及現金	1,617,457	613,418
可隨時提取而並無罰款的經紀機構按金	531	800
總計	<u>1,617,988</u>	<u>614,218</u>

於2025年12月31日，銀行結餘按現行市場利率計息，年利率介乎0.01%至2.50%（2024年：0.01%至2.50%）。

經紀機構存款用於證券交易。該等存款不計利息、不設到期日，亦無提取存款限制。

有關銀行存款、已抵押銀行存款以及現金及現金等價物的預期信貸虧損詳情載於附註3.1。相關會計政策的詳情載於附註42.6。

## 25 結構性存款

本集團於中國的銀行存放存款。銀行擔保存入的本金金額，其回報乃參考相關協議所指明之特定匯率或市場報價黃金價格的變動而釐定。

由於結構性存款的合約現金流量並非僅為支付未償還本金金額的本金及利息，故結構性存款按公允值列賬及計入損益計量。有關按公允值列賬及計入損益計量之結構性存款的公允值計量詳情已於附註3.3中披露。

於報告期末按公允值計量及計入損益的結構性存款的主要條款如下：

於2025年12月31日

本金	到期	年度票息利率	附註
人民幣30,000,000元	2026年1月	1.00%至1.65%	(i)
人民幣20,000,000元	2026年1月	1.00%至2.20%	(ii)

附註：

- (i) 年利率取決於相關協議由起始日至到期日期間，黃金價格是否高於相關存款存置所指定之水平。
- (ii) 年利率取決於相關協議由起始日至到期日期間，歐元兌美元匯率是否高於相關存款存置所指定之水平。

## 26 應付貨款、已收按金及應計費用

	2025年 千港元	2024年 千港元
應付貨款	25,700	31,909
建築工程應計費用	337,409	430,527
已收租金按金	127,941	126,890
預付租賃款項	27,759	37,525
已收管理費按金	31,674	35,552
應付股息	13,289	111,231
其他應付稅項	42,857	40,473
應付薪金及應付職員福利	57,030	56,304
其他應付款及應計費用	76,874	82,160
	<b>740,533</b>	<b>952,571</b>

# 綜合財務報表附註

## 26 應付貨款、已收按金及應計費用(續)

應付貨款為無抵押且一般於合約期限內結清。應付貨款及其他應付款之賬面值被視為與其公允值相同。以下為報告期末按發票日期呈列的應付貨款賬齡分析：

	2025年 千港元	2024年 千港元
賬齡：		
0至90日	4,715	7,008
91至180日	1,188	966
181至360日	1,978	383
360日以上	17,819	23,552
	<u>25,700</u>	<u>31,909</u>

## 27 合約負債

	2025年 千港元	2024年 千港元
銷售物業	189,203	—
物業管理	6,163	10,210
其他	198	7,514
	<u>195,564</u>	<u>17,724</u>

倘本集團於提供服務及銷售物業前收取按金，則此舉將於合約開始時產生合約負債，直至於相關合約確認的收益超過按金金額為止。

下表列示於本年度就結轉合約負債確認的營業額。

	2025年 千港元	2024年 千港元
於年初計入合約負債結餘的已確認營業額	<u>17,724</u>	<u>11,259</u>

## 28 可換股債券

	2025年 千港元	2024年 千港元
按公允值列賬及計入損益的金融負債		
- 可換股債券	<u>—</u>	<u>199,719</u>

於2024年4月30日，本集團與歐亞平先生(「控股股東」或「認購人」)訂立認購協議(「認購協議」)。根據認購協議，本公司有條件同意發行，而認購人有條件同意認購或促使其代名人認購本金總額為200,000,000港元之可換股債券。

## 28 可換股債券(續)

於2024年7月12日(「發行日期」)，本公司向Asia Pacific Promotion Limited(「Asia Pacific」)(由認購人全資擁有的公司)發行面值200,000,000港元的三年零息可換股債券(「可換股債券」)。可換股債券以港元計值。可換股債券賦予持有人權利於可換股債券發行日期後181天至於2027年7月12日(「到期日」)結算日期間隨時以每股普通股0.085港元的初始換股價將可換股債券轉換為本公司普通股。倘可換股債券並未轉換，則將於到期日按面值贖回。可換股債券的主要條款載列如下：

本金額	200,000,000 港元
到期日	可換股債券發行日期第三週年
利率	可換股債券不計任何利息
換股權(「換股權」)	可換股債券持有人應有權自可換股債券發行日期起計第181日當日起至可換股債券到期日止期間之任何營業日，按換股價(可予調整)將可換股債券本金額的全部或部分兌換為換股股份，惟須受行使換股權之限制所規限。
換股價(「換股價」)	每股面值0.01港元的股份0.085港元，可就(其中包括)資本化發行、股份分拆、合併及重新分類、發行股份代替全部或任何部分的特定宣派現金股息、資本分派、現金股息、向股東發售、以折讓發行新股份以換取可換股或可交換證券、以折讓發行新股份、代價發行及其他攤薄事件作出調整。於2025年5月27日股份合併完成(附註32)後，每股面值0.20港元的股份的換股價已自0.085港元調整至1.70港元。
換股股份	假設可換股債券之本金總額200,000,000港元按每股股份0.085港元的初始換股價獲悉數轉換，可換股債券將轉換為合共2,352,941,176股本公司新股份。於2025年5月27日股份合併完成(附註32)後，換股完成後將予發行的換股股份最高數目按每股1.70港元的經調整換股價由2,352,941,176股調整至117,647,058股。
本公司選擇贖回	本公司可於可換股債券發行日期後直至緊接可換股債券到期日期前七日當日(包括該日)，隨時透過向可換股債券持有人發出不少於七日的通知，全權酌情向可換股債券持有人建議贖回全部或任何部分未轉換可換股債券(以500,000港元的倍數或可代表其全部本金額的較少金額)。
於到期時贖回	除非如上文所披露先前已悉數贖回，否則本公司須於到期日贖回尚未行使換股權的可換股債券的全部或任何部分本金。

# 綜合財務報表附註

## 28 可換股債券(續)

可換股債券按照合約安排的實質及金融負債的定義分類為按公允值列賬及計入損益的金融負債。有關可換股債券的公允值計量，請參閱附註3.3。

於2025年7月24日，本公司收到Asia Pacific的轉換通知，內容有關行使可換股債券附帶的換股權，按每股1.70港元的換股價轉換本金金額為200,000,000港元的可換股債券(「換股」)。就此，117,647,058股普通股已於2025年7月25日配發及發行予Asia Pacific。

待換股完成後，974,398,000港元的可換股債券公允值虧損於截至2025年12月31日止年度的綜合損益表內確認。因此，1,174,117,000港元的可換股債券於2025年7月25日予以終止確認，23,529,000港元及1,150,588,000港元分別計入股本及股份溢價。

## 29 銀行借款及其他金融負債

	2025年 千港元	2024年 千港元
銀行借款 - 有抵押	2,178,265	2,717,641
其他金融負債 - 無抵押	40,984	39,217
	<u>2,219,249</u>	<u>2,756,858</u>
	2025年 千港元	2024年 千港元
應償還的銀行借款及其他金融負債的賬面金額：		
一年內	52,576	485,183
一年內(包含按要求償還條款)	267,996	539,957
一年以上但不超過兩年期間	63,091	102,576
兩年以上但不超過五年期間	273,396	359,015
超過五年	1,562,190	1,270,127
	<u>2,219,249</u>	<u>2,756,858</u>
減：分類為流動負債的款項	<u>(320,572)</u>	<u>(1,025,140)</u>
一年後到期並分類為非流動負債的款項	<u>1,898,677</u>	<u>1,731,718</u>

## 29 銀行借款及其他金融負債(續)

### (i) 銀行借款

於2025年及2024年12月31日，以人民幣計值的銀行借款2,178,265,000港元(2024年：2,717,641,000港元)分別按人民幣計值的香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)指定基準利率加一定百分比計息及貸款市場報價利率(「貸款市場報價利率」)減50個基點計息。

於報告期末，2025年人民幣銀行借款的年利率介乎2.70%至3.55%(2024年：介乎2.70%至4.63%)。

以下資產分別抵押予銀行，作為本集團獲得一般銀行融資的擔保：

	2025年 千港元	2024年 千港元
物業、廠房及設備	189,620	178,979
投資物業	4,431,894	4,574,338
持作待售之已竣工物業	2,176,241	2,102,462
分類為持作待售的資產	—	911,265
已抵押銀行存款	174,830	710,583
應收貨款	11,452	6,018

於2025年及2024年12月31日，本集團有以下未提取借款融資：

	2025年 千港元	2024年 千港元
於一年內屆滿	586,267	718,575

以人民幣計值的銀行借款267,996,000港元(2024年：539,957,000港元)須遵守若干契諾。該等契諾為根據當前金融市場慣例普遍適用於借款人之條款。本集團於整個報告期內已遵守該等契諾。概無跡象顯示本集團於報告期後十二個月內在遵守契諾方面將存在困難。

### (ii) 其他金融負債

本公司於中國的一家附屬公司已與一間資產管理公司訂立資金安排。於2025年12月31日，本集團具有償還按固定利率10%計息的貸款40,984,000港元(2024年：39,217,000港元)的訂約責任，及其須於2065年償還。

### (iii) 會計政策

借款扣除所產生之交易成本後初步按公允值確認，其後按攤銷成本計量。所得款項(扣除交易成本)與贖回金額間之任何差額於借款期間以實際利率法於綜合損益表中確認。

# 綜合財務報表附註

## 29 銀行借款及其他金融負債(續)

### (iii) 會計政策(續)

於借款很有可能部分或全部提取的情況下，就設立借款融資支付的費用乃確認為借款的交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取借款發生時。在並無跡象顯示該貸款很有可能部分或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

當合約列明的債務被解除、取消或到期時，借款自資產負債表中刪除。已消除或轉撥至另一方的金融負債的賬面值與已付代價間的差額，包括任何已轉撥的非現金資產或承擔的負債，在綜合損益表中確認為融資成本。

除非本集團於報告期末有權將債務結算日期遞延至報告期後至少12個月，否則借款將分類為流動負債。

本集團於報告期末或之前須遵守的契諾於將附有契諾的貸款安排分類為流動或非流動時會納入考慮。本集團於報告期後須遵守的契諾不影響報告日期的分類。

## 30 業務合併

### 收購RGAP集團

本公司全資附屬公司百仕達上海投資有限公司(「SSI」)持有RGAP的490股B股，於2023年12月31日被分類並入賬為「以權益法入賬的投資」，於確認RGAP累計虧損後，賬面值為零。

於2024年12月20日，SSI與Rock-Shanghai Inc.(「RSI」)訂立買賣協議(「該協議」)，根據該協議，RSI同意出售且SSI同意購買RSI於RGAP持有的全部510股A股，現金代價為2,000,000美元(相當於約15,560,000港元)。

於2024年12月20日收購完成後，本集團於RGAP集團的實際股權增至100%，本集團取得對RGAP集團的控制權及其成為本集團的一間間接全資附屬公司。

本集團先前於RGAP集團持有的490股B股之公允值構成收購總代價的一部分。本集團先前於收購完成前於RGAP集團持有的490股B股之公允值由獨立專業合資格估值師估計為3,725,017,000港元，由此產生重新計量收益3,725,017,000港元，並於綜合損益表中確認。

RGAP集團主要從事房地產開發、房地產管理及房地產投資，並於中國上海設有辦事處。

30 業務合併(續)

收購RGAP集團(續)

購買代價、已收購資產淨值及負商譽的詳情如下：

	千港元
現金代價	15,560
先前於RGAP集團持有的股權之公允值	3,725,017
總代價	<u>3,740,577</u>
	於2024年 12月20日 之公允值 千港元
物業、廠房及設備	196,206
投資物業	4,153,172
物業存貨	2,102,462
應收貨款及其他應收款及按金	94,115
現金及現金等價物	116,529
分類為持作待售的資產	1,548,870
銀行借款及其他金融負債	(2,216,902)
遞延稅項負債	(591,258)
應付貨款及其他應付款	(1,125,209)
應付關聯方款項	(3,718)
應付所得稅	(6,434)
已收購可識別資產淨值	4,267,833
減：負商譽	(527,256)
總計	<u>3,740,577</u>

# 綜合財務報表附註

## 30 業務合併(續)

### 現金流量

千港元

收購附屬公司現金流入，扣除已獲得現金：

現金代價	(15,560)
已獲得現金及現金等價物	116,529
	<u>100,969</u>

#### (i) 所收購應收款

所收購應收貨款的公允值為2,202,000港元。應付的應收貨款的合約總額為7,227,000港元，虧損撥備5,025,000港元於收購時確認。

#### (ii) 收購相關成本

截至2024年12月31日止年度的收購相關成本3,224,000港元已計入損益中的行政開支。

#### (iii) 收入及貢獻

倘收購於2024年1月1日發生，截至2024年12月31日止年度的綜合備考收入及綜合所得稅後溢利將分別為612,144,000港元及3,268,975,000港元。

#### (iv) 就業務合併於綜合損益表中確認之金額

2024年  
千港元

以權益法入賬的投資之分階段收購的公允值收益	3,725,017
負商譽(附註(v))	527,256
業務合併產生的收益總額	<u>4,252,273</u>

#### (v) 負商譽

本公司董事認為，RSI股東所協定之代價低於所收購可識別資產淨值的公允值，乃經計及i) RGAP集團於過往年度錄得的負債淨值及虧損淨值，其主要由於來自本集團的股東貸款及相關利息開支；ii) 洛克·外灘源的開發狀況；及iii) RSI股東變現其於RGAP集團投資的機會。因此，交易代價乃基於公平磋商釐定及負商譽527,256,000港元已於截至2024年12月31日止年度的綜合損益表確認。

### 31 遞延稅項資產／(負債)

就財務報告目的而言的遞延稅項結餘分析如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
遞延稅項資產	23,418	16,886
遞延稅項負債	<u>(1,042,761)</u>	<u>(1,051,369)</u>
	<u>(1,019,343)</u>	<u>(1,034,483)</u>

於本年度及過往年度內確認的主要遞延稅項(負債)及資產以及其變動如下：

	投資物業的 公允值變動 千港元	按公允值 列賬及計入 其他全面 收益之股本 工具的 公允值變動 千港元	按公允值 列賬及計入 損益之 其他金融 資產的 公允值變動 千港元	預期信貸 虧損撥備 千港元	租賃負債 千港元	附屬公司 未分配溢利 千港元	使用權資產 千港元	實際租金 千港元	利息收入之 預扣稅 千港元	稅務虧損 千港元	合計 千港元
於2024年1月1日	(275,922)	(336,929)	(35,206)	14,966	1,201	(33,151)	(1,201)	—	—	—	(666,242)
收購附屬公司(附註30)	(560,939)	—	—	1,404	—	—	—	(19,929)	(31,763)	19,969	(591,258)
貨幣調整	5,580	5,437	536	(336)	—	1,083	—	—	—	—	12,300
計入綜合損益	97,751	—	14,756	852	(267)	(24,370)	267	—	—	—	88,989
計入其他全面收益	—	121,728	—	—	—	—	—	—	—	—	121,728
於2024年12月31日及 2025年1月1日	(733,530)	(209,764)	(19,914)	16,886	934	(56,438)	(934)	(19,929)	(31,763)	19,969	(1,034,483)
貨幣調整	(17,167)	(6,377)	(588)	510	—	(1,240)	—	(632)	(851)	477	(25,868)
計入綜合損益	114,055	—	(6,079)	6,022	(364)	14,887	364	(6,924)	(3,176)	—	118,785
計入其他全面收益	—	(77,777)	—	—	—	—	—	—	—	—	(77,777)
於2025年12月31日	<u>(636,642)</u>	<u>(293,918)</u>	<u>(26,581)</u>	<u>23,418</u>	<u>570</u>	<u>(42,791)</u>	<u>(570)</u>	<u>(27,485)</u>	<u>(35,790)</u>	<u>20,446</u>	<u>(1,019,343)</u>

於報告期末，本集團擁有預計未動用稅務虧損111,636,000港元(2024年：103,139,000港元)，可供抵銷將來溢利。由於難以預計未來溢利流，故未有確認遞延稅項資產，而有關虧損可無限期結轉。

# 綜合財務報表附註

## 31 遞延稅項資產／(負債)(續)

本集團已根據中國新稅法經計及將從中國附屬公司自2008年1月1日起已賺取的溢利中分派的股息後就附屬公司未分配溢利確認遞延稅項。中國新稅法規定向股東分派有關溢利須按5%至10%的稅率繳納預扣稅。由於本公司董事認為，本集團可控制撥回暫時差異的時間，而暫時差異於可預見將來可能不會撥回，故本集團並無就中國附屬公司自2008年1月1日起已賺取的若干未分派保留盈利1,438,348,000港元(2024年：1,830,615,000港元)確認遞延稅項。

## 32 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.20港元(2024年：每股面值0.10港元)的股份 法定：		
於2024年1月1日	15,000,000,000	1,500,000
資本減少(附註(a)(ii))	(8,625,996,904)	—
資本增加(附註(a)(iii))	143,625,996,904	—
於2024年12月31日及2025年1月1日	150,000,000,000	1,500,000
股份合併(附註(b))	(142,500,000,000)	—
於2025年12月31日	7,500,000,000	1,500,000
已發行及繳足：		
於2024年1月1日	6,374,003,096	637,400
資本削減(附註(a)(i))	—	(573,660)
於2024年12月31日及2025年1月1日	6,374,003,096	63,740
股份合併(附註(b))	(6,055,302,942)	—
轉換可換股債券(附註28)	117,647,058	23,529
於2025年12月31日	436,347,212	87,269

## 32 股本(續)

附註：

### (a) 資本重組

於2024年5月30日，董事會建議進行資本重組，當中涉及資本削減、資本減少及資本增加(「資本重組」)。資本重組由本公司股東於2024年7月3日舉行的股東特別大會上批准並於2024年7月5日生效。

#### (i) 資本削減

資本削減涉及透過註銷本公司繳足股本(以每股已發行現有股份0.09港元為限)，將所有已發行現有股份的面值由每股0.10港元削減至每股0.01港元。

#### (ii) 資本減少

資本削減生效後，已進行資本減少，當中涉及悉數註銷本公司所有法定但未發行股本，此會導致本公司法定股本減少之金額等於所註銷股份之金額。

#### (iii) 資本增加

於資本減少後，已進行資本增加，當中涉及透過增設足以將本公司法定股本增加至1,500,000,000港元(分為150,000,000,000股每股面值0.01港元之新股份)之有關數目之額外新股份，將本公司法定股本增加至1,500,000,000港元。

待資本重組完成後，本公司的法定股本變為1,500,000,000港元，分為150,000,000,000股每股面值0.01港元之股份，其中6,374,003,096股新股份為已發行並繳足或入賬列為繳足。此外，6,374,003,096股每股面值0.1港元的已發行現有股份透過削減資本的方式註銷繳足股本(以每股已發行現有股份0.09港元為限)，將已發行新股份的面值由每股0.1港元削減至每股0.01港元，本公司現有已發行股本約637,400,000港元減少約573,660,000港元至63,740,000港元，該款項計入實繳盈餘賬。

### (b) 股份合併

根據股東於2025年5月23日批准，基準為本公司股本中每20股每股面值0.01港元之已發行及未發行股份合併為1股每股面值0.20港元之合併股份的股份合併已於2025年5月27日生效。待股份合併生效後，本公司之法定股本仍為1,500,000,000港元，惟拆分為7,500,000,000股每股面值0.20港元之合併股份及本公司已發行普通股總數由6,374,003,096股調整為318,700,154股。

# 綜合財務報表附註

## 33 購股權

購股權計劃乃本公司股東於2012年5月17日採納(「2012年購股權計劃」)，據此，董事會可酌情向本公司或其附屬公司的任何僱員(包括任何執行董事)授予購股權，以供彼等根據購股權的條款及條件認購本公司股份。2012年購股權計劃的年期為10年。

購股權計劃乃本公司股東於2022年5月31日採納(「2022年購股權計劃」)，據此，董事會可酌情向本公司或其附屬公司的任何僱員(包括任何執行董事)授予購股權，以供彼等根據購股權的條款及條件認購本公司股份。2022年購股權計劃的年期為10年。截至2025年12月31日止年度，概無授出任何購股權(2024年12月31日：無)。

董事及僱員所持本公司購股權如下：

	購股權數目		
	於2025年 1月1日	年內失效	於2025年 12月31日
可行使2012年購股權計劃	<u>114,444,000</u>	<u>(114,444,000)</u>	<u>—</u>

  

	購股權數目		
	於2024年 1月1日	年內失效	於2024年 12月31日
可行使2012年購股權計劃	<u>124,848,000</u>	<u>(10,404,000)</u>	<u>114,444,000</u>

截至2025年12月31日止年度，根據2012年購股權計劃授出的所有購股權已於股份合併前悉數失效並屆滿。於2024年12月31日，2012年購股權計劃項下的購股權自歸屬期結束起至2025年5月14日止可予行使，行使價為1.185港元。

於2024年12月31日，根據2012年購股權計劃已授出及尚未行使的購股權所涉及的股份數目為114,444,000股，佔本公司已發行股份的1.8%。

### 34 退休福利計劃

本集團在中國營運的附屬公司已參與由中國有關地方政府機構營辦的界定供款退休計劃。所有中國僱員均有權獲得相等於其退休日期的基本薪金固定比重的每年退休金。本集團須向該等退休計劃作出特定供款，供款額介乎其中國僱員的基本薪金的一定比例，而除了每年作出供款外，毋須就中國僱員退休後的福利負上任何進一步責任。

本集團已為其所有非中國僱員加入強制性公積金計劃(「強積金」)計劃。強積金計劃的資產與本集團的資產分開，由獨立信託人於其控制的基金持有。在綜合損益表內扣除的強積金計劃的退休福利計劃供款，指本集團按該計劃的規則所規定的比率向有關基金應作出的供款。

截至2025年及2024年12月31日止年度，並無沒收供款可由本集團用於減少現有供款水平。

於截至2025年12月31日止年度內，本集團作出的退休福利計劃供款為21,937,000港元(2024年：12,740,000港元)。

### 35 財務擔保合約

	2025年 千港元	2024年 千港元
向銀行提供擔保作為向本集團物業買家提供按揭貸款的抵押	<u>1,544</u>	<u>2,695</u>

概無就財務擔保合約確認任何金融負債。董事會認為，於初始確認時的財務擔保合約的公允值並不重大及對手方不大可能會拖欠相關貸款。

# 綜合財務報表附註

## 36 承擔

除綜合財務報表其他部分所披露者外，本集團於報告期末存在以下資本承擔。

	2025年 千港元	2024年 千港元
就已竣工待售物業的承擔：		
- 已訂約但未在綜合財務報表撥備	<u>48,574</u>	<u>52,355</u>

## 37 經營租約承擔

### 本集團作為出租人

本集團就租約應收租金付款如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
一年內	275,326	239,063
第二年	215,751	140,426
第三年	95,536	55,852
第四年	65,156	31,838
第五年	50,168	12,997
五年後	4,440	5,268
	<u>706,377</u>	<u>485,444</u>

經營租賃付款指本集團因出租其投資物業而應收的租金。租約乃經協商釐定，租金為固定，租期為1至12年（2024年：1至12年）。若干租約包含參照租戶營業額收取的租金。

38 綜合現金流量表附註

(a) 除稅前(虧損)/溢利與經營所得的現金淨額的對賬

	2025年 千港元	2024年 千港元
除所得稅前(虧損)/溢利	(1,022,291)	4,058,926
調整：		
分佔以權益法入賬的投資業績	91,799	70,507
物業、廠房及設備的折舊	24,753	20,584
利息收入	(25,019)	(61,095)
融資服務業務的利息收入	(12,262)	(20,370)
利息支出	126,797	73,931
股息收入	(24,532)	(10,954)
投資物業的公允值虧損	31,322	100,172
按公允值列賬及計入損益之其他金融資產的公允值(收益)/虧損	(28,898)	62,012
按公允值列賬及計入損益的應收以權益法入賬的 投資貸款及按公允值列賬及計入損益的 以權益法入賬的投資欠款的公允值虧損	—	131,388
可換股債券的公允值虧損/(收益)	974,398	(281)
業務合併所產生收益	—	(4,252,273)
金融資產減值虧損淨額	24,088	3,401
物業、廠房及設備的減值虧損	1,169	—
出售物業、廠房及設備的虧損/(收益)	545	(1,018)
攤薄以權益法入賬的投資的收益	—	(114,804)
出售學校業務的虧損	1,488	—
終止確認附屬公司非控股權益的收益	8,638	—
<b>營運資金變動前的經營現金流量</b>	<b>171,995</b>	<b>60,126</b>
物業存貨增加	(88,191)	(7,559)
應收貸款減少	206,267	31,807
應收貨款及其他應收款、按金及預付款(增加)/減少	(49,542)	779
應付貨款、已收按金及應計費用(減少)/增加	(156,352)	65,846
合約負債增加	175,062	761
經營所得的現金	<b>259,239</b>	<b>151,760</b>

# 綜合財務報表附註

## 38 綜合現金流量表附註(續)

### (b) 融資活動所產生負債的對賬

下表詳述本集團融資活動所產生負債的變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生負債指現金流量已經或未來現金流量將於本集團綜合現金流量表分類為融資活動現金流量之負債。

	可換股債券 千港元	應付利息 千港元	銀行借款 及其他金融 負債 千港元	租賃負債 千港元	總計 千港元
於2024年1月1日	—	12,275	1,565,700	7,274	1,585,249
收購附屬公司(附註30)	—	—	2,216,902	—	2,216,902
融資現金流量	200,000	(83,888)	(1,017,455)	(1,991)	(903,334)
非現金變動：					
—利息支出	—	72,614	—	348	72,962
—可換股債券的公允值收益	(281)	—	—	—	(281)
貨幣調整	—	—	(8,289)	—	(8,289)
於2024年12月31日及 2025年1月1日	199,719	1,001	2,756,858	5,631	2,963,209
融資現金流量	—	(122,437)	(601,504)	(1,624)	(725,565)
非現金變動：					
—利息支出	—	123,501	—	227	123,728
—應付利息	—	4,790	(4,790)	—	—
—可換股債券的公允值收益	974,398	—	—	—	974,398
—轉換可換股債券(附註28)	(1,174,117)	—	—	—	(1,174,117)
—租賃修訂	—	—	—	(987)	(987)
貨幣調整	—	—	68,685	—	68,685
於2025年12月31日	—	<b>6,855</b>	<b>2,219,249</b>	<b>3,247</b>	<b>2,229,351</b>

### 39 主要附屬公司名錄

於2025年及2024年12月31日，本公司主要附屬公司的詳情如下：

附屬公司名稱	註冊／成立／營運地點	已發行及繳足股本／註冊股本	本公司所持已發行股本／註冊資本面值百分比				主要業務
			直接		間接		
			2025年	2024年	2025年	2024年	
安安投資管理有限公司	香港	75,100,000 港元	100%	100%	—	—	提供證券交易、投資顧問及資產管理服務
深圳日訊網絡科技股份有限公司 (「深圳日訊網絡」)	中國 - 中外合資企業	人民幣10,000,000元 (2024年：人民幣40,000,000元)	—	—	80%	80%	有關信息、多媒體及通訊技術的諮詢服務
Real Achieve Limited	英屬維爾京群島／香港	1美元	100%	100%	—	—	投資控股
上海百仕達西郊地產發展有限公司 (「上海百仕達西郊」)	中國 - 有限公司	人民幣190,000,000元	—	—	80%	80%	物業發展
深圳市百仕達置業有限公司 (「百仕達置業」)	中國 - 有限公司	人民幣10,000,000元	—	—	80%	80%	投資控股
深圳紅樹西岸地產發展有限公司 (「深圳紅樹西岸」)	中國 - 有限公司	人民幣5,000,000元 (2024年：人民幣200,000,000元)	—	—	87%	87%	物業管理服務
深圳百仕達商業管理有限公司 (「百仕達商業」)	中國 - 有限公司	人民幣1,000,000元	—	—	80%	80%	物業管理服務
深圳百仕達物業管理有限公司 (「百仕達物業管理」)	中國 - 有限公司	人民幣5,000,000元	—	—	80%	80%	物業管理服務
百仕達地產有限公司(「百仕達地產」)	中國 - 中外合資企業	人民幣375,000,000元	—	—	80%	80%	物業發展及物業投資
香港百仕達有限公司	香港	10,000,000 港元	—	—	100%	100%	投資控股
上海眾聯商業管理服務有限公司 (前稱眾聯融資租賃(上海)有限公司)	中國 - 有限公司	人民幣110,000,000元 (2024年：人民幣300,000,000元)	—	—	100%	100%	融資租賃
眾安商業管理(天津)有限公司 (前稱眾安國際商業保理(天津)有限公司)	中國 - 有限公司	人民幣1,000,000元 (2024年：人民幣50,000,000元)	—	—	100%	100%	商業保理及其他貸款融資服務

# 綜合財務報表附註

## 39 主要附屬公司名錄(續)

附屬公司名稱	註冊／成立／營運地點	已發行及繳足股本／註冊股本	本公司所持已發行股本／註冊資本面值百分比				主要業務
			直接		間接		
			2025年	2024年	2025年	2024年	
深圳市百仕達信息諮詢有限公司	中國 - 有限公司	人民幣 1,000,000元	—	—	100%	100%	有關信息、投資及公司管理的諮詢服務
上海洛克菲勒集團外灘源綜合開發有限公司	中國 - 中外合資企業	125,000,000美元	—	—	100%	100%	房地產發展及房地產投資
上海洛克外灘源物業管理有限公司	中國 - 有限公司	人民幣5,000,000元	—	—	100%	100%	物業管理

\* 該等公司為於2024年使用權益法入賬的投資，彼等於2024年12月20日成為全資附屬公司(附註30)。

除無確定經營地的投資控股公司或暫停營業公司外，所有上述附屬公司主要在其各自的註冊／成立地點經營。

附屬公司於年底概無任何已發行債務證券。

下表列載擁有重大非控制權益的本集團非全資附屬公司詳情：

附屬公司名稱	註冊成立地點 及主要營業地點	非控制權益所持擁有權 權益及投票權比例		分配予非控制 權益的溢利／(虧損)		累計非控制權益	
		2025年	2024年	2025年	2024年	2025年	2024年
				千港元	千港元	千港元	千港元
百仕達地產及其附屬公司 (附註)	香港／中國	20%	20%	20,792	9,590	614,314	668,963
深圳日訊網絡	中國	20%	20%	(428)	173	279,618	244,788
擁有非控制權益的個別 非重大附屬公司				—	—	—	(8,638)
				<u>20,364</u>	<u>9,763</u>	<u>893,932</u>	<u>905,113</u>

附註： 百仕達地產的附屬公司包括上海百仕達西郊、百仕達蘇河灣、百仕達置地、百仕達商業、百仕達酒店管理、百仕達物業管理及百仕達教育投資。

### 39 主要附屬公司名錄(續)

截至2025年12月31日止年度，本集團因附屬公司被撤銷註冊而終止確認該附屬公司之非控股權益。該項交易產生8,638,000港元之收益，並已於綜合損益表中「其他虧損淨額」項下確認。

擁有重大非控制權益的本集團附屬公司截至2025年及2024年12月31日止年度的綜合財務資料概要載列如下。以下綜合財務資料概要呈列集團內部對銷前的金額。

#### 百仕達地產及其附屬公司

##### 綜合財務狀況表概要

	2025年 千港元	2024年 千港元
非流動資產	2,055,870	2,097,475
流動資產	2,784,829	2,718,232
非流動負債	(288,339)	(310,618)
流動負債	(1,448,528)	(1,708,876)
資產淨值	<u>3,103,832</u>	<u>2,796,213</u>
	2025年 千港元	2024年 千港元
本公司擁有人應佔權益	2,489,518	2,127,250
百仕達地產非控股權益	614,314	668,963
權益總額	<u>3,103,832</u>	<u>2,796,213</u>

# 綜合財務報表附註

## 39 主要附屬公司名錄(續)

### 百仕達地產及其附屬公司(續)

#### 綜合全面收益表概要

	2025年 千港元	2024年 千港元
收益	305,473	327,545
投資物業的公允值虧損	(21,486)	(100,172)
其他收入	43,594	55,327
其他收益／(虧損)淨額	9,668	(45,628)
開支	(228,538)	(181,400)
年內溢利	<u>108,711</u>	<u>55,672</u>
年內全面收益／(支出)總額	<u>86,113</u>	<u>(83,156)</u>
百仕達地產非控股權益應佔年內溢利	<u>20,792</u>	<u>9,590</u>
已付百仕達地產非控股權益股息	<u>(91,803)</u>	<u>(273,026)</u>

#### 綜合現金流量表概要

	2025年 千港元	2024年 千港元
經營活動產生的現金流出淨額	(249,036)	(251,153)
投資活動產生的現金流入淨額	809,146	958,790
融資活動產生的現金流出淨額	(217,486)	(1,365,132)
現金流入／(流出)淨額	<u>342,624</u>	<u>(657,495)</u>

39 主要附屬公司名錄(續)

深圳日訊網絡

財務狀況表概要

	2025年 千港元	2024年 千港元
非流動資產	1,411,091	1,057,914
流動資產	444,812	514,513
非流動負債	(327,453)	(239,784)
流動負債	(18,294)	(133,120)
資產淨值	<u>1,510,156</u>	<u>1,199,523</u>
本公司擁有人應佔權益	1,230,538	954,735
深圳日訊網絡非控股權益	<u>279,618</u>	<u>244,788</u>
權益總額	<u>1,510,156</u>	<u>1,199,523</u>

全面收益表概要

	2025年 千港元	2024年 千港元
其他收入	1,468	6,062
其他虧損淨額	(18)	(149)
開支	(3,593)	(5,046)
年內(虧損)/溢利	<u>(2,143)</u>	<u>867</u>
年內全面收益/(支出)總額	<u>270,120</u>	<u>(389,190)</u>
深圳日訊網絡非控股權益應佔年內(虧損)/溢利	<u>(428)</u>	<u>173</u>
已付深圳日訊網絡非控股權益股息	<u>(13,289)</u>	<u>—</u>
現金流量表概要		
經營活動產生的現金流出淨額	(3,693)	(105,263)
投資活動產生的現金流入淨額	34,017	—
融資活動產生的現金流入淨額	—	—
現金流入/(流出)淨額	<u>30,324</u>	<u>(105,263)</u>

# 綜合財務報表附註

## 40 本公司之財務狀況表

### (a) 本公司之財務狀況表

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
廠房及設備		2,772	5,841
於附屬公司的權益		4,498,385	4,361,912
以權益法入賬的投資		2,852,591	2,852,591
按公允值列賬及計入損益之金融資產		12,500	12,500
		<u>7,366,248</u>	<u>7,232,844</u>
<b>流動資產</b>			
其他應收款、按金及預付款		2,981	2,148
銀行結餘及現金		593	2,007
按公允值列賬及計入損益之金融資產		9,011	6,086
		<u>12,585</u>	<u>10,241</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款及應計費用		2,688	2,667
租賃負債		1,395	1,629
可換股債券	28	—	199,719
		<u>4,083</u>	<u>204,015</u>
淨流動資產／(負債)		<u>8,502</u>	<u>(193,774)</u>
總資產減流動負債		<u>7,374,750</u>	<u>7,039,070</u>
<b>非流動負債</b>			
應付附屬公司款項		3,457,183	3,298,804
租賃負債		1,852	4,002
		<u>3,459,035</u>	<u>3,302,806</u>
<b>資產淨值</b>		<u>3,915,715</u>	<u>3,736,254</u>
<b>權益</b>			
<b>資本及儲備</b>			
股本		87,269	63,740
儲備	40(b)	3,828,446	3,672,514
權益總額		<u>3,915,715</u>	<u>3,736,254</u>

本公司資產負債表由下列董事於2026年3月20日批准並代表簽署：

鄧銳民  
執行董事

歐晉羿  
非執行董事

40 本公司之財務狀況表(續)

(b) 本公司之儲備變動

	股份溢價 千港元	繳納盈餘 千港元	購股權儲備 千港元	保留盈利/ (累計虧損) 及其他儲備 千港元	合計 千港元
於2024年1月1日	2,334,899	572,174	79,300	140,316	3,126,689
年內虧損及全面開支總額	—	—	—	(27,835)	(27,835)
資本削減(附註32)	—	573,660	—	—	573,660
購股權失效	—	—	(11,395)	11,395	—
於2024年12月31日及 2025年1月1日	2,334,899	1,145,834	67,905	123,876	3,672,514
年內虧損及全面開支總額	—	—	—	(994,656)	(994,656)
轉換可換股債券	1,150,588	—	—	—	1,150,588
購股權失效	—	—	(67,905)	67,905	—
於2025年12月31日	<b>3,485,487</b>	<b>1,145,834</b>	<b>—</b>	<b>(802,875)</b>	<b>3,828,446</b>

41 關連方交易

與本集團存在交易的主要關連方如下：

關連方名稱	與本集團的關係
眾安銀行有限公司	本集團一間合營企業的附屬公司
眾安在線	控股股東為眾安在線主要管理層成員

以下為董事認為乃由本集團與其關連方於日常業務過程中訂立的重大關連方交易概要以及關連方交易所產生餘額(包括於附註11所披露者)。

(a) 交易

關連方名稱	交易性質	2025年 千港元	2024年 千港元
眾安在線	租金收入	128,165	—
	物業管理收入	16,881	—
	出售投資物業	923,698	—
	其他收入	4,239	—

交易乃按各相關訂約方共同協定的價格及條款訂立。

# 綜合財務報表附註

## 41 關連方交易(續)

### (b) 與關連方年末餘額

	2025年 千港元	2024年 千港元	性質
應付眾安銀行有限公司款項(附註(i))	22,359	6,512	非交易
自眾安在線的租賃付款墊款(附註(ii))	11,197	—	交易
就租賃收取的按金(附註(ii))	56,715	—	交易
合約負債(附註(ii))	2,686	—	交易

附註：

- (i) 該結餘為無抵押、免息及按要求償還。結餘乃以港元為單位。
- (ii) 該結餘為無抵押、免息及按要求償還。結餘乃以人民幣為單位。

### (c) 主要管理人員薪酬

主要管理人員為本公司的執行董事，付予彼等的酬金詳情披露於附註11。

## 42 其他會計政策摘要

本附註載列編製綜合財務報表時所採用的其他會計政策。除另有說明外，此等政策在所列報的所有年度內貫徹應用。此乃本集團(包含本公司及其附屬公司)之財務報表。

### 42.1 合併原則及權益會計處理

#### (a) 附屬公司

附屬公司為本集團擁有控制權的所有實體(包括結構實體)。當本集團就參與實體事宜而面臨可變回報之風險或享有獲得可變回報的權利且有能力透過其權力主導實體活動影響該等回報時，即屬對該實體有控制權。附屬公司由控制權轉移至本集團當日起全面綜合入賬，於控制權終止當日起取消綜合入賬。

集團內公司間交易、結餘及集團公司之間交易的未變現收益將予以對銷。未變現虧損亦會予以對銷，除非交易顯示已轉讓資產出現減值的跡象，則作別論。附屬公司的會計政策已按需要作出更改，以確保與本集團採納的會計政策一致。

附屬公司業績及權益中的非控股權益分別於綜合損益表、全面收益表、權益變動表及資產負債表內單獨列示。

## 42 其他會計政策摘要(續)

### 42.1 合併原則及權益會計處理(續)

#### (b) 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力而無控制權或共同控制權的所有實體，通常情況乃本集團持有20%至50%表決權。於聯營公司的投資乃初步按成本確認後，使用權益會計法(見下文(d))入賬。

因聯營公司的權益被攤薄而被視作出售之收益或虧損，於綜合損益表中確認。

分階段收購的聯營公司的成本，按每次收購支付的代價加上分佔被投資方的溢利及其他股權變動的總和計算。

由某項投資不再是本集團的聯營公司當日起(即本集團不再對該聯營公司有重大影響力或其被分類為持作出售當日)，本集團不再對該聯營公司採用權益法。

#### (c) 合資公司

根據香港財務報告準則第11號「合資安排」，於合資安排之投資獲分類為合資業務或合資公司。該分類視乎各投資者之合同權利及義務而定，而並非合資安排之法律結構。本集團擁有一間合資公司。

於綜合財務狀況表內，於合資公司之權益按成本初步確認後，乃以權益法入賬(見下文(d))。

#### (d) 權益法

根據權益會計法，投資初步按成本確認，隨後予以調整以確認本集團在被投資方損益中所佔收購後溢利或虧損及於被投資方其他全面收益中所佔其他全面收益變動。已收或應收聯營公司或合資公司股息乃確認為投資賬面值的減少。

當本集團分佔以權益法入賬投資的虧損等於或超過其佔實體的權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)時，本集團不再確認進一步虧損，除非本集團代表其他實體承擔義務或支付款項。

本集團及其聯營公司間交易的未變現收益將予以對銷，惟僅限於本集團於該等聯營公司或合資公司的應佔權益。未變現虧損亦會對銷，除非交易顯示已轉讓資產出現減值的跡象，則作別論。以權益法入賬的被投資方的會計政策已按需要作出更改，以確保與本集團所採納政策貫徹一致。

以權益法入賬的投資的賬面值根據附註42.5所述政策進行減值測試。

# 綜合財務報表附註

## 42 其他會計政策摘要(續)

### 42.1 合併原則及權益會計處理(續)

#### (e) 業務合併

所有業務合併均以收購會計法入賬，無論所收購者為權益工具或其他資產。收購一間附屬公司所轉讓的代價包括：

- 所轉讓資產的公允值
- 已收購業務先前擁有人產生的負債
- 本集團發行的股權
- 或然代價安排產生的任何資產或負債的公允值，及
- 任何先前存在的附屬公司股權的公允值。

除有限例外情況外，於業務合併收購的可識別資產以及承擔的負債及或然負債，初步按收購日期的公允值計量。本集團根據個別收購交易按公允值或非控股權益應佔被收購實體可識別資產淨值的比例確認於被收購實體的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時支銷。

- 所轉讓代價，
- 於被收購實體的任何非控股權益金額，及
- 任何先前於被收購實體的權益於收購日期的公允值

與已收購可識別資產淨值的公允值的差額按商譽列賬。倘上述金額低於已收購業務可識別資產淨值的公允值，有關差額會作為一項廉價購買直接於損益確認。

凡遞延結清任何部分現金代價者，在將來應付金額會貼現至其於交易日期的現值。所用的貼現率是實體之增量借款利率，即在可比的條款及條件下可向獨立出資人取得類似借款的利率。或然代價被分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額其後按公允值重新計量，而公允值變動於損益確認。

如業務合併分階段進行，收購方先前在被收購方持有的股權於收購日期的賬面值按收購日期的公允值重新計量，因重新計量所產生的任何收益或虧損於損益中確認。

## 42 其他會計政策摘要(續)

### 42.1 合併原則及權益會計處理(續)

#### (f) 擁有權權益變動

本集團將不會導致失去控制權的非控股權益交易視為與本集團權益擁有人的交易。所有權權益變動會導致控股與非控股權益之間的賬面值發生調整，以反映彼等於附屬公司的相對權益。非控股權益調整數額與任何已付或已收代價之間的任何差額於本公司擁有人應佔權益內的獨立儲備中確認。

倘本集團因喪失控制權或重大影響力而停止對一筆投資綜合入賬或使用權益會計法，於實體的任何保留權益按公允值重新計量，有關賬面值變動於損益中確認。就其後入賬列作聯營公司、合資公司或金融資產的保留權益，其公允值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益確認與該實體有關的任何金額，按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。此可能意味先前在其他全面收益確認的金額重新分類至損益或根據適用香港財務報告準則會計準則所訂明／准許者，轉撥至另一權益類別。

倘合資公司或聯營公司的擁有權權益出現減少但仍保留共同控制權或重大影響，則僅會於適時將先前於其他全面收益確認的金額按比例重新分類至損益。

### 42.2 分部報告

經營分部按與向主要營運決策者提供之內部報告一致之方式呈報。本公司董事會已任命戰略決策委員會(負責評估本集團財務表現及狀況，並作出戰略性決策)。決策委員會已被確定為主要經營決策者，由行政總裁、財務總監及企業規劃經理組成。

### 42.3 外幣換算

#### (a) 功能及列報貨幣

本集團實體各自之財務報表所載項目均按有關實體營運所在之主要經濟區之貨幣(「功能貨幣」)計算。綜合財務報表乃以港元(「港元」)呈報，港元為本公司的呈報貨幣，而人民幣(「人民幣」)為本公司的功能貨幣。

# 綜合財務報表附註

## 42 其他會計政策摘要(續)

### 42.3 外幣換算(續)

#### (b) 交易及結餘

外幣交易按交易日之匯率換算為功能貨幣。該等交易結算以及按年終匯率換算以外幣計量之貨幣性資產及負債而產生之匯兌盈虧一般於綜合損益表內確認。

所有其他匯兌收益及虧損均按淨額基準於綜合損益表「其他收益淨額」中呈列。

以外幣計值並按公允值計量的非貨幣項目使用釐定公允值當日的匯率換算。按公允值列賬的資產及負債的換算差額作為公允值收益或虧損的一部分呈報。舉例而言，非貨幣資產及負債(例如所持按公允值列賬及計入損益的權益)的換算差額於綜合損益表內作為公允值收益或虧損的一部分確認，而非貨幣資產(例如分類為按公允值計入其他全面收益的權益)的換算差額則於其他全面收益內確認。

#### (c) 集團旗下公司

功能貨幣與列報貨幣不同之海外業務之業績及財務狀況按以下方式換算為列報貨幣：

- 各財務狀況表所呈列之資產及負債按該財務狀況表日期之收市匯率換算；
- 各損益表及全面收益表的收益及開支按平均匯率換算(除非此平均匯率並非為交易日期適用匯率之累計影響之合理約數，則在此情況下收益及開支按交易日期的匯率換算)；及
- 所有匯兌差額將於其他全面收益內確認。

於編製綜合賬目時，換算海外實體任何投資淨額、借貸及指定為該投資對沖工具的其他金融工具產生的匯兌差額均於其他全面收益確認。當出售海外業務或償還構成該投資淨額部分的任何借款，相關的匯兌差額將作為出售部分的收益或虧損重新分類至損益。

因收購海外業務而產生的商譽及公允值調整被視為海外業務的資產及負債，並按收市匯率換算。

## 42 其他會計政策摘要(續)

### 42.3 外幣換算(續)

#### (d) 出售海外業務

在出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益或出售涉及失去包含海外業務的附屬公司之控制權、出售涉及失去包含海外業務的合資公司之共同控制權, 或出售涉及失去包含海外業務的聯營公司之重大影響力)時, 所有就本公司擁有人應佔業務於權益內累計的貨幣調整重新分類至損益。

倘部分出售並不導致本集團喪失對包含海外業務的附屬公司的控制權, 該累計貨幣調整之應佔比例乃重新歸屬於非控股權益及不會於損益確認。就所有其他之部分出售(即本集團於聯營公司或合資公司擁有權益減少, 但不會導致本集團喪失重大影響力或共同控制權), 該累計匯兌差額之應佔比例則須重新分類至損益。

### 42.4 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊及任何減值虧損列賬。歷史成本包括直接歸屬予收購有關項目的開支。

僅當與資產有關的未來經濟利益有可能流入本集團且資產成本能夠可靠計量時, 其後成本計入資產賬面值或確認為單獨資產(如適用)。入賬為單獨資產的任何部分的賬面值於被取代時取消確認。所有其他維修及維護則於產生的報告期間在綜合損益表內扣除。

剩餘價值及可使用年期於各報告期末予以審閱及調整(如適用)。

倘資產賬面值大於其估計可收回金額, 則資產賬面值立即撇減至其可收回金額(附註42.5)。

出售收益及虧損通過比較所得款項與賬面值釐定, 且該等款項計入綜合損益表。

### 42.5 非金融資產減值

倘發生事件或情況變動表示賬面值可能無法收回, 則資產會進行減值測試。減值虧損乃按資產賬面值超過其可收回金額的金額確認。可收回金額指資產公允值減出售成本與使用價值之間的較高者。就評估減值而言, 資產按獨立可確定現金流入的最低水平組合, 大部分是獨立於其他資產或資產組合(現金產生單位)的現金流入。已減值的非金融資產(商譽除外)於各報告期末檢討是否可能撥回減值。

## 42 其他會計政策摘要(續)

### 42.6 投資及其他金融資產

#### (a) 類別

本集團將其金融資產劃分為以下計量類別：

- 其後按公允值列賬(無論是計入其他全面收益或損益)計量的金融資產，及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

該分類視乎實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款而定。

就按公允值計量的資產而言，其損益將於綜合損益表或其他全面收益表入賬。就並非持作買賣的權益工具投資而言，其視乎本集團於初步確認時是否作出不可撤回選擇將權益投資按公允值計入其他全面收益入賬。

本集團當且僅當管理該等資產的業務模式發生變動時方重新分類債務投資。

#### (b) 確認及終止確認

常規買賣金融資產於交易日確認，交易日即本集團承諾買賣資產之日期。金融資產乃於收取金融資產現金流量的權利屆滿或已轉移及本集團實質上轉移所有權的一切風險及回報時終止確認。

#### (c) 計量

於初步確認時，本集團按公允值加(倘並非為按公允值列賬及計入損益之金融資產)收購金融資產直接應佔之交易成本計量金融資產。按公允值列賬及計入損益之金融資產之交易成本於損益列支。

嵌入式衍生工具的金融資產乃於釐定其現金流量是否僅為支付本金及利息時整體考慮。

## 42 其他會計政策摘要(續)

### 42.6 投資及其他金融資產(續)

#### (c) 計量(續)

##### 債務工具

債務工具的后續計量取決於本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特性。本集團將其債務工具分類為以下三個計量類別：

- 攤銷成本

為收回僅作為支付本金及利息的合約現金流量而持有的資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入使用實際利率法於綜合損益表內確認。終止確認產生的任何收益或虧損直接於綜合損益表內確認，並連同外匯收益及虧損於「其他收益／(虧損)淨額」呈列。減值虧損於綜合損益表呈列為單獨項目。

- 按公允價值列賬及計入其他全面收益

為收回合約現金流量及出售金融資產而持有的資產，倘該等資產現金流量僅作為支付本金及利息，則按公允價值列賬及計入其他全面收益計量。賬面值的變動計入其他全面收入，惟減值收益或虧損、利息收入及外匯收益及虧損於綜合損益表內確認。金融資產終止確認時，先前於其他全面收入確認的累計收益或虧損由權益重新分類至綜合損益表並確認為「其他收益／(虧損)淨額」。該等金融資產的利息收入按實際利率法於綜合損益表內確認。外匯收益及虧損於「其他收益／(虧損)淨額」呈列，而減值開支作為單獨項目於綜合損益表內呈列。

- 按公允價值列賬及計入損益

不符合按攤銷成本計量或按公允價值列賬及計入其他全面收益標準的資產，按公允價值列賬及計入損益計量。後續按公允價值列賬及計入損益計量的債務投資之收益或虧損於綜合損益表內確認，並於產生期間以淨值呈列。

##### 權益工具

本集團其後以公允價值計量所有股權投資。當本集團的管理層選擇於其他全面收入呈列權益投資之公允價值損益時，在終止確認投資後，公允價值損益隨後不會重新分類至綜合損益表內。確立本集團收取款項的權利後，此類投資的股息將繼續於綜合損益表內確認。

按公允價值列賬及計入損益的金融資產的公允價值變動於綜合損益表中確認(如適用)。按公允價值列賬及計入其他全面收入的權益工具投資無需進行減值評估。

# 綜合財務報表附註

## 42 其他會計政策摘要(續)

### 42.6 投資及其他金融資產(續)

#### (d) 金融資產減值

本集團按攤銷成本計量的金融資產(包括客戶合約產生的應收貨款、應收貸款、融資租賃應收款、其他應收款及按金、銀行存款、已抵押銀行存款、現金及銀行結餘以及其他項目(金融擔保合約))均須採用香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)的預期信貸虧損模型。

就應收貨款及融資租賃應收款而言，本集團應用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法就預期信貸虧損計提撥備，該準則允許採用存續期的預期虧損撥備。

就所有其他工具而言，本集團以12個月預期信貸虧損計量虧損撥備，除非信貸風險自初始確認以來大幅增加，則本集團確認全期預期信貸虧損。所應用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。附註3.1詳述本集團如何釐定信貸風險是否顯著增加。

### 42.7 抵銷金融工具

當有可依法強制執行的權利用作抵銷已確認金額，且有意圖按其淨額作結算或同時變現資產和結算負債時，有關金融資產與負債可互相抵銷，並在綜合財務狀況表呈報其淨值。可依法強制執行的權利不得依賴未來事件而定，且於正常業務過程中，以及於本公司或交易對方違約、無力償債或破產時須可強制執行。

### 42.8 財務擔保合約

財務擔保合約於擔保發出時確認為金融負債。負債初始按公允值計量，並於其後按以下各項的較高者計量：

- 按根據香港財務報告準則第9號「金融工具」項下之預期信用損失釐定之金額；及
- 初步確認金額減(倘適當)根據香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」確認之收入累計金額。

財務擔保的公允值按債務工具項下的合約付款與在並無擔保的情況下所需付款之間的現金流量差額之現值或按因承擔責任而應付第三方之估計金額釐定。

### 42.9 現金及現金等價物

就呈列現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金、於金融機構的活期存款、其他短期、高流動性投資(原到期日為三個月或以下及可隨時轉換為已知金額的現金且所承受價值變動風險不大)。

## 42 其他會計政策摘要(續)

### 42.10 股本

普通股分類為權益。

發行新股或購股權直接相關之新增成本，於權益中列作所得款項之扣減(扣除稅項)。

### 42.11 應付貨款及其他應付款

應付貨款為於日常業務中向供應商購入貨品或服務之應付承擔。倘有關賬款乃於一年或之內(或如屬較長時間，則以一般營運業務週期為準)到期，則分類為流動負債，否則會按非流動負債列賬。

應付貨款及其他應付款以公允值為初始確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

### 42.12 借款成本

購買、建造或生產合資格資產(即需長時間方可完成作其擬定用途或出售的資產)的直接應計一般及特定借款成本在完成及籌備資產作其預定用途或出售所需的期間內資本化。

特定借款於等待使用於有關合資格的資產時用作短暫投資所得的投資收益於合資格撥充資本的借款成本中扣除。

所有其他借款成本乃於其產生期間的損益內確認。

### 42.13 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免為根據每個司法權區的適用所得稅稅率對當前期間應課稅收入計算的應付稅項，並按源於臨時差異及未動用稅項虧損的遞延稅項資產及負債變動予以調整。

#### 即期所得稅

即期所得稅支出根據本公司及其附屬公司及聯營公司營運所在及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例受詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並考慮稅務機關是否可能會接受不確定稅務處理。本集團乃按最有可能的金額或預期價值(取決於何種方法能夠更好地預測不確定性的解決方案)計量其稅項餘額。

# 綜合財務報表附註

## 42 其他會計政策摘要(續)

### 42.13 即期及遞延所得稅(續)

#### 遞延所得稅

對於資產及負債的稅基與其在綜合財務報表的賬面值之間的暫時性差額，使用負債法計提全額遞延所得稅撥備。然而，若遞延稅項負債來自初步確認商譽時，則不予確認。若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅損益並不會產生等額應課稅及可扣稅暫時差額。遞延所得稅乃以於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)釐定，並預期於變現相關遞延所得稅資產或償還遞延所得稅負債時應用。

釐定有關投資物業及按公允值計量的遞延稅項負債時乃假設物業將透過銷售完全收回。

僅於可能有未來應課稅金額以動用該等臨時差異及虧損，方會確認遞延稅項資產。

倘本公司能控制撥回臨時差異的時間及差異很可能不會於可見未來撥回，則遞延稅項負債及資產不會就海外業務投資的賬面值及稅基的臨時差異予以確認。

當有合法可執行權利抵銷流動稅項資產及負債及當遞延稅項結餘與同一稅務機關有關，遞延稅項資產及負債可予抵銷。倘實體擁有合法可執行權利抵銷及擬按淨額基準結付或同時套現資產及結付負債，則流動稅項資產及稅項負債可予抵銷。

除與於其他全面收益或直接於權益確認的項目相關外，即期及遞延稅項於損益內確認。於此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

### 42.14 僱員福利

#### (a) 短期僱員福利

就工資及薪金(包括非貨幣福利及累計病假)的負債預期將於期末後12個月內悉數償付，其中僱員所提供之相關服務將就彼等截至報告期末止之服務予以確認，並按清償負債時預期將予支付之金額計量。負債於綜合財務狀況表呈列為即期僱員福利債務。

## 42 其他會計政策摘要(續)

### 42.14 僱員福利(續)

#### (b) 界定供款計劃

既定供款計劃為退休金計劃，據此，本集團向獨立實體作供款，即使基金並無足夠資產以向所有僱員繳付有關僱員現時及過往期間服務之福利，本集團並無法律或推定責任而再作進一步供款。向界定供款計劃(包括強制性公積金(「強積金」)計劃及由中華人民共和國(「中國」)市政府成立的僱員退休計劃)作出的供款於發生時支銷，並已扣減因僱員在供款全數撥歸其所有前退出有關計劃而沒收的供款(如適用)。

#### (c) 僱員休假權利

僱員享有的年假於僱員有權享有該等權利時確認。截至報告期末因僱員已提供服務而產生的估計年假責任已作撥備。僱員的病假及產假於休假時方予確認。

#### (d) 終止僱傭福利

終止僱傭福利在本集團於正常退休日期前終止僱用僱員，或當僱員接受自願遣散以換取此等福利時支付。本集團在以下較早日期發生時確認終止僱傭福利：(a)當本集團不再能夠撤回此等福利要約時；及(b)當實體確認的重組成本屬於香港會計準則第37號的範圍並涉及支付終止僱傭福利時。在鼓勵僱員自願遣散的要約情況下，終止僱傭福利按預期接受要約的僱員數目計算。於報告期後超過12個月到期應付的福利折現至其現值。

#### (e) 長期服務金

本集團根據香港僱傭條例在若干情況下員工終止合約或退休而支付之長期服務金責任淨額，是指僱員於現時及過往期間提供服務所賺取的未來福利。

長期服務金的負債預期不會於僱員提供相關服務的期間結束後十二個月內悉數償付。因此，該等責任按截至報告期末僱員所提供服務的預期未來付款的現值計量。貼現率為報告日期與有關負債期到期期限相若之優質企業債券的收入率。

倘本公司沒有無條件權利可將結算由報告日期起遞延至少十二個月(不論預期實際結算於何時發生)，則責任一概在財務狀況表中列作流動負債。

## 42 其他會計政策摘要(續)

### 42.15 以股份為基礎付款

向僱員及提供類似服務之其他人士所作出之以股本結算以股份為基礎付款按股本工具於授出日期之公允值計量。

於授出日期(並無考慮所有非市場性質的歸屬條件)釐定之以股本結算以股份為基礎付款之公允值按照本集團對最終歸屬之股本工具之估計數字，於歸屬期以直線基準確認開支，權益(購股權儲備)則相應增加。於報告期末，本集團根據所有相關非市場性質的歸屬條件的評估修訂其對預期最終歸屬的股本工具之估計數字。若於修訂對原來的估計數字產生任何影響，則在損益確認從而令累計開支反映經修訂估計，並於購股權儲備作相應調整。

當購股權獲行使時，先前於購股權儲備確認之金額將轉撥至股份溢價。倘購股權於歸屬日期後遭沒收或於屆滿日期尚未行使，先前於購股權儲備確認之金額將轉撥至保留溢利。

### 42.16 撥備

當本集團因過往事件而產生現有的法律或推定債務，很可能需要有資源的流出以結算債務及金額能夠可靠估計時，便會確認撥備。惟不會就未來經營虧損確認撥備。

如有多項類似債務，其需要在結算中有資源流出的可能性，則可根據債務的類別整體考慮。即使在同一債務類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按照管理層就結算報告期末的現有責任所需開支的最佳估計的現值計量。用於釐定現值的貼現率為稅前貼現率，其反映當時市場對金錢時間值的估算和有關債務固有的風險。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息開支。

### 42.17 或然負債

或然負債指過往事件可能引致的責任，此等責任需就某一或多項本集團未能完全控制的不確定未來事件會否發生方能予以確認。或然負債亦可能是因過往事件引致的現有責任，由於可能將無需經濟資源流出，或責任金額未能可靠地計量而未予以確認。

從業務合併承擔者除外，或然負債不予確認，惟會於綜合財務報表附註中披露。假若資源流出之可能性有所改變而導致資源可能流出，則被確認為撥備。

## 42 其他會計政策摘要(續)

### 42.18 收益確認

收益按本集團在一般業務過程中提供服務而收取或應收代價的公允值計量。收入經扣增值稅及對銷集團公司間銷售後的其他減少收入列賬。本集團於收益金額能可靠計量；未來經濟利益將可能流入實體；及下文所述本集團各項業務活動均達到特定標準時確認收益。

本集團於達成履約承擔時(或就此)確認收益，即於特定履約承擔相關之商品或服務「控制權」轉讓予客戶時。

履約承擔指大致相同之明確商品及服務(或一組商品或服務)或一系列明確商品或服務。

倘符合以下其中一項標準，則控制權隨時間轉移，而收益則參照完全達成相關履約承擔的進展情況而隨時間確認：

- 客戶於本集團履約時同時接受及使用本集團履約所提供之利益；
- 本集團履約導致創建或提升於本集團履約時由客戶控制的資產；或
- 本集團履約並無產生對本集團有替代用途之資產，且本集團對迄今完成之履約付款具有可強制執行權利。

### 42.19 合約負債

與客戶訂立合約後，本集團有權向客戶收取代價並履行責任以向客戶轉讓貨物或提供服務。倘餘下履約責任程度超過餘下權利程度，合約實為負債並確認為合約負債。

當本集團將貨物或服務轉讓予客戶，因而完成其履約義務，則合約負債會確認為收益。

# 綜合財務報表附註

## 42 其他會計政策摘要(續)

### 42.20 租賃

#### 本集團作為承租人

租約在租約資產可供本集團使用之日確認為使用權資產及相應負債。

合約可包含租賃及非租賃部分。本集團根據相對獨立價格將合約代價分配至租賃及非租賃部分。非租賃部分與租賃部分分開並通過應用其他適用標準入賬。

租期按個別基準磋商，且包含各種不同條款及條件。本集團租賃多個物業。租賃協議並無施加任何契諾（出租人所持租賃資產的擔保權益除外）。租賃資產不得用作借款的擔保品。

租賃產生的資產及負債初步以現值基準計量。租賃負債包括下列租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質上的固定付款)，減去任何應收租約優惠；
- 基於指數或利率的可變租賃付款，採用於開始日期的指數或利率初步計量；
- 承租人於剩餘價值擔保下預計應付的金額；
- 倘本集團合理確定行使購買選擇權，則為該選擇權的行使價；及
- 倘租約期反映行使該選擇權，則支付終止租約的罰款。

根據合理確定延續選擇權支付的租賃付款亦計入負債計量之內。

租賃付款使用租賃中隱含的利率進行貼現。倘無法輕易確定該利率(為本集團租賃的一般情況)，則使用承租人的增量借款利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產具有類似價值的資產所需資金而必須支付的利率。

為釐定增量借款利率，本集團使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點作出調整，以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動。租賃付款於本金及財務成本之間作出分配。財務成本在租賃期間於損益扣除，藉以令各期間的負債餘額的期間利率一致。

租賃付款於本金及財務成本之間作出分配。財務成本在租賃期間於綜合損益表中扣除，藉以令各期間的負債餘額的期間利率一致。

## 42 其他會計政策摘要(續)

### 42.20 租賃(續)

#### 本集團作為承租人(續)

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 在開始日期或之前支付的任何租賃付款減去已收任何租賃優惠；
- 任何初始直接成本；及
- 修復費用。

使用權資產一般於資產可使用年期或租賃期(以較短者為準)按直線法計算折舊。

與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款以直線法於綜合損益表中確認為開支。短期租賃為租賃期12個月或以下且並無購買選擇權的租賃。

### 42.21 利息收入

自按公允值列賬及計入損益之金融資產的利息收入計入該等資產的其他收入當中。

按攤銷成本計量的金融資產及按公允值列賬及計入其他全面收益之金融資產的利息收入乃經實際利率法計算得出，並於損益表中確認為其他收入的一部分。

當利息收入來自因現金管理而持有的金融資產時，利息收入會呈現為融資收入。任何其他利息收入計入其他收入。

利息收入乃對金融資產的賬面總值應用實際利率計算得出，惟其後出現信貸減值的金融資產除外。對於出現信貸減值的金融資產，實際利率乃應用於金融資產的賬面淨值(經扣除虧損撥備)。

### 42.22 股息收入

股息於收取付款的權利確立時於損益表內確認為其他收入。

# 主要物業詳情

於2025年12月31日

## 持作發展／銷售的物業

簡述	用途	樓面面積 (平方米)	實際持有的 百分比	完成階段
1. 上海市長寧區新涇鎮第240號地塊	住宅	13,600	80%	已竣工
2. 上海市黃浦區 虎丘路38、58、68、78、88號 外灘源1期 洛克·外灘源#2至#4的住宅銷售部分	住宅	11,776	100%	已竣工
3. 上海市黃浦區 虎丘路38、58、68、78、88號 外灘源1期 洛克·外灘源#2至#4銷售部分的68個車位	車位	11,676	100%	已竣工

## 持作投資的物業

物業	用途	樓面面積 (平方米)	實際持有的 百分比
1. 深圳市羅湖區太寧路百仕達花園 第一期住客俱樂部518個車位	車位	16,500	80%
2. 深圳市羅湖區太寧路百仕達花園 第四期西區附屬建築物101、102及103號單位	零售	20,232	80%
3. 深圳市羅湖區太寧路百仕達花園 第四期4個貨車位及1,070個車位	車位	44,000	80%
4. 深圳市南山區沙河東路濱海大道灣 T207—0026號地塊紅樹西岸住客 俱樂部1,700個車位	車位	84,834	80%

## 主要物業詳情

於2025年12月31日

物業	用途	樓面面積 (平方米)	實際持有的 百分比
5. 深圳市羅湖區太寧路百仕達花園 第五期喜薈城商業中心1至3樓	零售	39,434	80%
6. 深圳市羅湖區太寧路百仕達花園 第五期喜薈城1,942個車位	車位	72,381	80%
7. 深圳市羅湖區太寧路百仕達大廈 辦公樓部份24至36樓及115個車位	辦公室及車位	20,075	80%
8. 上海 黃浦區 北京東路130號 外灘源1期 洛克·外灘源 中實大樓	零售及辦公室	8,494	100%
9. 上海 黃浦區 圓明園路97號 外灘源1期 洛克·外灘源 安培洋行	零售	2,545	100%
10. 上海 黃浦區 圓明園路115號 外灘源1期 洛克·外灘源 圓明園公寓	零售	2,129	100%
11. 上海 黃浦區 圓明園路133號 外灘源1期 洛克·外灘源 女青年會大樓	零售及辦公室	5,998	100%

# 主要物業詳情

於2025年12月31日

物業	用途	樓面面積 (平方米)	實際持有的 百分比
12. 上海 黃浦區 圓明園路149號 外灘源1期 洛克·外灘源 沙美大樓	零售及辦公室	3,196	100%
13. 上海 黃浦區 圓明園路169號 外灘源1期 洛克·外灘源 協進大樓	零售及辦公室	4,306	100%
14. 上海 黃浦區 圓明園路185號 外灘源1期 洛克·外灘源 蘭心大樓的投資部分	零售	1,096	100%
15. 上海 黃浦區 圓明園路209號及虎丘路128號 外灘源1期 洛克·外灘源 真光大樓及廣學大樓	零售及辦公室	7,354	100%
16. 上海 黃浦區 虎丘路142-146號 外灘源1期 洛克·外灘源 光陸大樓	零售及辦公室	5,136	100%
17. 上海 黃浦區 虎丘路38、58、68、78、88號 外灘源1期 洛克·外灘源#2至#4的投資部分(包括停車場)	零售、辦公室 及車位	14,547	100%
18. 上海 黃浦區 虎丘路28號 外灘源1期 洛克榮府	零售	7,689	100%

# 財務摘要

截至2025年12月31日止年度

	截至12月31日止年度				
	2021年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元
業績					
營業額	432,226	380,381	360,813	346,328	<b>566,010</b>
除所得稅前(虧損)/溢利	356,248	(79,716)	(306,356)	4,058,926	<b>(1,022,291)</b>
所得稅(開支)/抵免	(110,931)	(39,080)	20,936	(80,511)	<b>(57,482)</b>
年度(虧損)/溢利	245,317	(118,796)	(285,420)	3,978,415	<b>(1,079,773)</b>
以下應佔：					
本公司擁有人	190,711	(142,413)	(278,244)	3,968,652	<b>(1,100,137)</b>
非控制權益	54,606	23,617	(7,176)	9,763	<b>20,364</b>
	245,317	(118,796)	(285,420)	3,978,415	<b>(1,079,773)</b>
	港仙	港仙	港仙	港元	港元
每股(虧損)/盈利(附註(i))					
基本	3.34	(2.23)	(4.37)	12.45	<b>(2.97)</b>
攤薄	3.34	(2.23)	(4.37)	9.09	<b>(2.97)</b>

	於12月31日				
	2021年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元
資產及負債					
總資產	12,613,347	11,224,742	10,926,712	16,591,088	<b>16,292,297</b>
總負債	(3,255,899)	(3,184,214)	(3,444,568)	(5,814,959)	<b>(5,065,958)</b>
	9,357,448	8,040,528	7,482,144	10,776,129	<b>11,226,339</b>
本公司擁有人應佔權益	7,813,561	6,684,441	6,220,127	9,871,016	<b>10,332,407</b>
非控制權益	1,543,887	1,356,087	1,262,017	905,113	<b>893,932</b>
	9,357,448	8,040,528	7,482,144	10,776,129	<b>11,226,339</b>

附註：

- (i) 呈列的所有期間的每股盈利/(虧損)資料已根據香港會計準則第33號「每股盈利」的規定計算。每股盈利/(虧損)已針對截至2021年12月31日止年度期間的供股進行了調整。2024年的基本及攤薄每股盈利已根據自2025年5月27日起生效的股份合併進行了重述及調整。
- (ii) 截至2023年12月31日止年度，本集團已應用香港財務報告準則第17號及其他對香港財務報告準則的修訂。因應用香港財務報告準則第16號及香港財務報告準則第17號而產生的會計政策，於2023年年報「其他會計政策摘要」一節中披露。