

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



(於百慕達註冊成立之有限公司)  
股份代號: 1168

## 2025 年年度業績公告

### 財務摘要

截至 2025 年 12 月 31 日止年度

- 收益增加 63.4% 至 5.660 億港元
- 毛利增加 105.2% 至 4.056 億港元
- 本公司擁有人應佔虧損為 11.001 億港元
- 每股基本虧損為 2.97 港元

Z Fin Limited (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 公佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」或「我們」) 截至 2025 年 12 月 31 日止年度的經審核綜合年度業績。

## 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
<b>收益</b>			
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	3	566,010	346,328
銷售成本	7	(160,420)	(148,650)
<b>毛利</b>		<b>405,590</b>	197,678
其他收入	4	58,416	78,060
銷售費用	7	(44,065)	(2,656)
行政費用	7	(221,148)	(114,602)
其他虧損淨額	5	(1,578)	(25,501)
業務合併所產生收益	22	—	4,252,273
投資物業的公允值虧損	11	(31,322)	(100,172)
金融資產減值虧損淨額		(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	20	(974,398)	281
攤薄以權益法入賬之投資的收益	12	—	114,804
分佔以權益法入賬的投資業績		(91,799)	(70,507)
融資成本	6	(126,797)	(73,931)
<b>除所得稅前(虧損)/溢利</b>		<b>(1,022,291)</b>	4,058,926
所得稅開支	8	(57,482)	(80,511)
<b>年內(虧損)/溢利</b>		<b>(1,079,773)</b>	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
		<b>(1,079,773)</b>	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	10	(2.97)	12.45
攤薄	10	(2.97)	9.09

## 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)
其後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)
按公允值列賬及計入其他全面收益(「按公允值列賬及計入 其他全面收益」)之股本工具之公允值收益／(虧損) (扣除稅項)	228,854	(369,470)
分佔以權益法入賬的投資按公允值列賬及計入 其他全面收益之股本工具之公允值收益 (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>

## 綜合財務狀況表

於2025年12月31日

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		<b>373,962</b>	385,560
投資物業	11	<b>6,425,465</b>	6,290,164
以權益法入賬的投資	12	<b>2,238,655</b>	2,265,518
按公允值列賬及計入其他全面收益 之股本工具	13	<b>1,360,126</b>	1,024,565
應收貸款	17	<b>4,339</b>	1,079
按公允值列賬及計入損益之 其他金融資產	18	<b>301,829</b>	274,754
已抵押銀行存款		—	113,931
銀行存款		<b>35,437</b>	56,156
其他應收款	16	<b>179,399</b>	230,937
遞延稅項資產		<b>23,418</b>	16,886
		<b>10,942,630</b>	10,659,550
<b>流動資產</b>			
物業存貨	14	<b>3,097,038</b>	2,956,253
應收貸款及其他應收款、按金及 預付款	16	<b>151,154</b>	150,784
應收貸款	17	<b>108,487</b>	328,684
按公允值列賬及計入損益之 其他金融資產	18	<b>16,604</b>	10,830
結構性存款		<b>55,371</b>	—
已抵押銀行存款		<b>181,209</b>	596,652
銀行存款		<b>121,816</b>	362,852
現金及現金等價物		<b>1,617,988</b>	614,218
分類為持作待售的資產除外之流動資產		<b>5,349,667</b>	5,020,273
分類為持作待售的資產	15	—	911,265
		<b>5,349,667</b>	5,931,538

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
<b>流動負債</b>			
應付貨款、已收按金及應計費用	19	740,533	952,571
合約負債		195,564	17,724
應繳所得稅		864,604	831,087
銀行借款及其他金融負債	21	320,572	1,025,140
可換股債券	20	—	199,719
租賃負債		1,395	1,629
		<u>2,122,668</u>	<u>3,027,870</u>
<b>淨流動資產</b>		<u>3,226,999</u>	<u>2,903,668</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>14,169,629</u>	<u>13,563,218</u>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		1,852	4,002
遞延稅項負債		1,042,761	1,051,369
銀行借款及其他金融負債	21	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	23	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>

## 綜合財務報表附註

### 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。

#### (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。

\* 僅供識別

**(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

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。儘管上述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。
- 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 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
	<u>170,778</u>	<u>155,506</u>
根據香港財務報告準則第15號確認	170,778	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
	<u>395,232</u>	<u>190,822</u>
	<u>566,010</u>	<u>346,328</u>

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。

#### (b) 分類資料

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

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類的表現。

分類業績指各分類的除所得稅前(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、攤薄以權益法入賬之投資的收益、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的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)。

**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						<u>(13,560)</u>
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>	35,042
其他收入						78,060
未分攤公司費用						(56,464)
未分攤其他虧損						(27,232)
業務合併所產生的收益						4,252,273
可換股債券的公允值收益						281
攤薄以權益法入賬之投資的收益						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						
及計入損益的以權益法入賬的						
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						<u>(73,931)</u>
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。

#### 4 其他收入

	2025年 千港元	2024年 千港元
按公允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
	<u>58,416</u>	<u>78,060</u>

#### 5 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
出售學校業務的虧損(附註15)	(1,488)	—
終止確認一間附屬公司非控股權益的收益	8,638	—
匯兌虧損淨額	(8,183)	(26,519)
	<u>(1,578)</u>	<u>(25,501)</u>

#### 6 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>

## 7 按性質分類的開支

	2025年 千港元	2024年 千港元
員工成本	170,215	136,665
物業、廠房及設備以及使用權資產折舊	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
銷售成本、銷售及行政費用總額	<u>425,633</u>	<u>265,908</u>

## 8 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
遞延所得稅	<u>(118,785)</u>	<u>(88,989)</u>
	<u>57,482</u>	<u>80,511</u>

### 中國企業所得稅

本集團就其中國業務經營計提的所得稅撥備乃根據現行法律、解釋及慣例，按本年度估計的應課稅溢利以適用稅率計算。

根據《中國企業所得稅法》，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%）（「企業所得稅法」）。

### 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可扣減項目總額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，以中國公司產生的溢利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。

## 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%）。由於兩個年度本集團均無任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。

## 9 股息

本公司董事不建議派付或宣派截至2025年12月31日止年度之股息（2024年：無）。

## 10 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	2024年
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23），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。

### (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發行在外普通股之淨（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—眾安科技（國際）集團有限公司（「ZA Global」）發行之購股權（2024年：本公司發行之可換股債券、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>
於計算每股基本盈利時用作分母的普通股加權平均數	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	<u>436,347,212</u>
每股攤薄盈利(港元)	<u>9.09</u>

## 11 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額的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	<b>6,290,164</b>	2,285,002
收購附屬公司(附註22)	—	4,153,172
投資物業的公允值虧損	<b>(31,322)</b>	(100,172)
貨幣調整	<b>166,623</b>	(47,838)
期末賬面淨值	<u><b>6,425,465</b></u>	<u>6,290,164</u>

本集團按2025年及2024年12月31日的公允值計量其投資物業，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。

## 12 以權益法入賬的投資

	2025年 千港元	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>

### ZA Global及其附屬公司

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，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所有現有股東訂立購股協議，據此，ZA Global同意向一名現有股東發行及配發至多135,423,860股新普通股，總認購價為約57,223,000美元(相當於約443,478,000港元)，及按零代價向若干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%。直至本公告日期，交易尚未完成。

## 13 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
眾安在綫的股本債券(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	4,315	5,741
總計(附註(ii))	<u>1,360,126</u>	<u>1,024,565</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股已於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。

#### 14 物業存貨

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

本集團持作待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，本集團將持作待售之已竣工物業2,176,241,000港元(2024年：2,102,462,000港元)作為借款擔保。

#### 15 分類為持作待售的資產

	2025年 千港元	2024年 千港元
分類為持作待售的資產 – 投資物業	<u>—</u>	<u>911,265</u>

##### 出售投資物業

於2024年4月30日，Rockefeller Group Asia Pacific, Inc. (「**RGAP**」)及其附屬公司(統稱「**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22)。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。

##### 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。

## 16 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	21,670	10,796
減：虧損撥備	<b>(8,369)</b>	<b>(5,025)</b>
總應收貨款淨額	<b>13,301</b>	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
	<b>330,553</b>	381,721
非流動	<b>179,399</b>	230,937
流動	<b>151,154</b>	150,784
	<b>330,553</b>	381,721

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
	<b>13,301</b>	5,771

## 17 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	108,487	328,684
總計	<u>112,826</u>	<u>329,763</u>

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。

## 18 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>

## 19 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
	<u>740,533</u>	<u>952,571</u>

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>

## 20 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。

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23)後，每股面值0.20港元的股份的換股價將自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23)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。

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。

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。

## 21 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>
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>

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抵押：

	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
	<u>11,452</u>	<u>6,018</u>

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	<u>586,267</u>	<u>718,575</u>

## 22 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」)於RGAP持有490股B股，有關B股於2023年12月31日分類並入賬為「以權益法入賬的投資」，於確認RGAP累計虧損後，其賬面值為零。

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，並於截至2024年12月31日止年度的綜合損益表中確認。

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

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>

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	<u>527,256</u>
業務合併產生的收益總額	<u><u>4,252,273</u></u>

23 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))	<u>143,625,996,904</u>	<u>—</u>
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))	<u>(142,500,000,000)</u>	<u>—</u>
於2025年12月31日	<u><u>7,500,000,000</u></u>	<u><u>1,500,000</u></u>
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))	<u>—</u>	<u>(573,660)</u>
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))	<u>(6,055,302,942)</u>	<u>—</u>
轉換可換股債券(附註20)	<u>117,647,058</u>	<u>23,529</u>
於2025年12月31日	<u><u>436,347,212</u></u>	<u><u>87,269</u></u>

附註：

(a) 資本重組

於2024年5月31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

待資本減少生效後，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。

## 管理層討論和分析

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」）。

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；
- (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。

## 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%。

## 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：

		截至2025年 12月31日	截至2025年 12月31日			佔本集團於 2025年		
		止年度於 其他全面收益	止年度於 其他全面收益	截至2025年 12月31日	2025年			
於2025年 12月31日	於2025年 12月31日	確認之未 變現公允值	確認之已 變現公允值	止年度之 已收股息	之總資產之 概約百分比	投資成本	於2025年 12月31日	
之持股數目	之持股百分比 %	收益 千港元	收益 千港元	千港元	%	千港元	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：

	可換股債券的 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	<u>198.34</u>	<u>79.34</u>	<u>20.00</u>	<u>99.00</u>

自2025年12月31日起及直至本公告日期，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。

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。

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。

### 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。

## 購買、出售或贖回本公司上市股份

截至2025年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、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)。

## 企業管治

除下文披露外，於年內，本公司一直遵守有效的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所載之企業管治守則內所載之守則條文。

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。已推行充足的措施平衡權力及保障利益。董事會已檢討並定期監測該情況，確保目前架構不會影響本公司權力的平衡。

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄C3之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易之行為守則。經向所有董事個別作出查詢後，本公司確認，各董事於截至2025年12月31日止年度均一直遵守標準守則所規定之準則。

## 審核委員會

本公司已根據上市規則之規定設立一個審核委員會(「審核委員會」)，負責檢討及監察本集團之財務匯報程序及內部監控。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，包括張嘉慶先生、田勁先生及辛羅林先生。審核委員會與本公司高級管理層及本公司之核數師定期開會，共同審議本公司之財務匯報程序、內部監控之效用、核數程序及風險管理事宜。

本集團截至2025年12月31日止年度之年度業績經已由審核委員會審閱。

## 羅兵咸永道會計師事務所工作範圍

本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所已同意有關本集團初步公告所載截至2025年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表以及相關附註內的數字，該等金額與本集團年內的經審核綜合財務報表所載金額一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成鑒證委聘，因此羅兵咸永道會計師事務所概無就初步公告發表任何意見或擔保結論。

## 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。

## 致謝

本人謹藉此機會代表董事會，向本集團全體員工及管理團隊在年內所付出之貢獻衷心致謝，並就所有股東多年來一直支持表示感激。

承董事會命  
**Z Fin Limited**  
主席兼行政總裁  
鄧銳民

香港，2026年3月20日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事鄧銳民先生（主席兼行政總裁）；非執行董事歐晉昇先生、歐晉堯先生及許秀娟女士；以及獨立非執行董事張嘉慶先生、田勁先生及辛羅林先生。