



(於百慕達註冊成立之有限公司)
股份代號: 1168

2025

中期報告



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 (於 2025 年 8 月 30 日獲委任)

獨立非執行董事

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)

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 (於 2025 年 8 月 30 日獲委任)
田勁
陳慧 (於 2025 年 8 月 30 日辭任)

提名委員會

田勁 (主席)
張嘉慶 (於 2025 年 8 月 30 日獲委任)
鄧銳民
辛羅林
陳慧 (於 2025 年 8 月 30 日辭任)

薪酬委員會

辛羅林 (主席)
張嘉慶 (於 2025 年 8 月 30 日獲委任)
鄧銳民
陳慧 (於 2025 年 8 月 30 日辭任)

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
曾宇佐、陳遠翔律師行

(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

財務摘要	2
管理層討論和分析	3
其他資料	22
中期財務資料審閱報告	27
中期簡明綜合損益表	29
中期簡明綜合損益及其他全面收益表	30
中期簡明綜合財務狀況表	31
中期簡明綜合權益變動表	33
中期簡明綜合現金流量表	35
中期簡明綜合財務資料附註	37

截至 2025 年 6 月 30 日止六個月

- 收益增加 60.9% 至 2.893 億港元
- 毛利增加 80.5% 至 2.032 億港元
- 本公司擁有人應佔虧損為 5.071 億港元
- 每股基本虧損為 1.59 港元

管理層討論和分析

2025上半年，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開始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。2024年下半年期間及進入2025年上半年，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、杭州、西安等城市放鬆限購並成立國家基金用以住房去庫存。預期2025年下半年，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6月份，中國居民消費價格指數(CPI)同比微漲0.1%，生產者物價指數(PPI)同比下跌3.6%。市場認為整體物價水平在下半年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，Z Fin Limited（「**本公司**」）及其附屬公司（「**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。本集團在保持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6月30日止六個月，本集團之收益為2.893億港元，較去年同期增加60.9%。毛利為2.032億港元，較去年同期增加80.5%。期內，本公司錄得本公司擁有人應佔虧損5.071億港元，而去年同期為1.505億港元。每股基本虧損為1.59港元，而去年同期為0.47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6月30日，本集團共有5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3.032億港元（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1.638億港元（2024年12月31日：1.591億港元）及向4名借款人（2024年12月31日：4名）提供其他貸款1.394億港元（2024年12月31日：1.707億港元）。於2025年6月30日，本集團應收最大借款人款項1.638億港元（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3.032億港元（2024年12月31日：3.298億港元）。

管理層討論和分析

於2025年6月30日，本集團未償還應收貸款之分析如下：

	2025年6月30日		2024年12月31日	
	百萬港元 (未經審核)	佔總數%	百萬港元 (經審核)	佔總數%
即期	301.9	99.6%	328.7	99.7%
非即期	1.3	0.4%	1.1	0.3%
總計	303.2	100.0%	329.8	100.0%

截至2025年6月30日止六個月，融資服務業務之利息收入為730萬港元(截至2024年6月30日止六個月：980萬港元)，主要包括委託貸款的利息收入360萬港元(截至2024年6月30日止六個月：350萬港元)及其他貸款的利息收入370萬港元(截至2024年6月30日止六個月：630萬港元)。

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6月30日止六個月，委託貸款為無擔保，固定年利率為5% (截至2024年6月30日止六個月：5%)，期限為1至2年(截至2024年6月30日止六個月：1至2年)。於2025年6月30日及2024年12月31日，本金分別為人民幣1.50億元及人民幣1.50億元的委託貸款已提供予一名獨立第三方。報告期後，原定於2025年8月13日到期的貸款其中人民幣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。截至2025年6月30日及2024年6月30日止六個月，向一名獨立第三方提供的主要應收貸款本金分別為人民幣1.73億元及人民幣1.90億元。貸款為無抵押，年利率6%，且2025年9月到期。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年9月27日的公告。

於2025年6月30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6.0%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6月30日止六個月，應收貸款減值虧損撥備約為110萬港元(截至2024年6月30日止六個月：220萬港元)，減少約110萬港元。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250萬港元(截至2024年6月30日止六個月：減值虧損撥回230萬港元)及對歸類為其他貸款的應收貸款作出的減值虧損約360萬港元(截至2024年6月30日止六個月：450萬港元)。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。

管理層討論和分析

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關注宏觀經濟動態，調整策略，以保障客戶利益並把握新興機遇。

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 - 眾安國際

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

Peak3(前稱ZA Tech)由眾安國際於2018年孵化成立，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)、模組化的保險核心平台，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年上半年，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，將業務範圍拓展至商業財險和團體醫療保險領域。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。

為支持其在歐洲的增長計劃(預計未來幾個月將在法國、西班牙、意大利和比利時進行新部署)，Peak3已在馬德里啟動新的技術中心建設，該中心也將支援其未來向拉丁美洲擴展的戰略願景。2025年，Peak3獲得了多個技術相關獎項，包括但不限於：由Celent頒發的「傑出科技供應商獎」(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「代表性供應商」(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)。

管理層討論和分析

眾安銀行有限公司('ZA Bank')

眾安國際的子公司香港數字銀行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，是目前少數能同時為用戶提供存款、貸款、轉賬、卡消費、外匯、保險、投資及企業銀行等24小時服務的數字銀行。

2025年上半年，ZA Bank實現歷史突破扭虧為盈，淨利潤達0.49億港元。報告期內各項關鍵指標向好，其中淨收入約4.57億港元，同比增長82.1%。淨利息收入為2.97億港元，同比增長42.8%，非息收入為1.60億港元，同比增長272.1%。同時，受益於貸款產品的不斷豐富，ZA Bank淨息差進一步從去年同期的2.28%提升至今年上半年的2.38%，優於行業平均水平。ZA Bank持續通過聚焦業務質量、提升經營效率，成本收入比較去年同期的119%大幅改善至67%，截至2025年6月30日，ZA Bank的客戶存款餘額較去年末增長8.8%至約211.00億港元，貸款總餘額較去年末增長2.5%至約60.08億港元。

ZA Bank持續拓展零售財富管理版圖，打造一站式投資理財體驗。自2022年成為香港首家獲證監會發出第1類受規管活動(證券交易)牌照的數字銀行後，ZA Bank迅速拓展投資服務，先後推出基金、美股，並於2024年再創里程碑，成為亞洲首家向香港零售投資者提供加密貨幣交易服務的持牌銀行。用戶可通過ZA Bank App，直接用港元或美元買賣加密貨幣，無需跳轉平台，體驗前所未有的便捷投資流程。ZA Bank現在已是亞洲少數同時為零售投資者提供基金、美股及加密貨幣交易的持牌銀行，全面領航數字財富管理新時代。截至2025年6月30日，ZA Bank的Invest客戶資產¹同比增長125.3%。

¹ 用戶在ZA Bank所持有的共同基金、股票、加密貨幣等財富管理產品的總餘額。

ZA Bank積極擁抱Web3機遇，於期內已成為香港超過300家Web3企業及本地大部分持牌虛擬資產交易平台的銀行夥伴。隨著《穩定幣條例草案》於2025年通過及出台，香港邁向加密資產監管新里程。ZA Bank成為首家為穩定幣沙盒發行人提供專屬「儲備銀行服務」的本地數字銀行，並與不同機構深化合作，強化ZA Bank對儲備資產的託管服務，並積極探索成為合規穩定幣的銷售夥伴，推動穩定幣合規落地，領航數字資產新紀元。

房地產租賃

截至2025年6月30日止六個月，租金收入總額為1.905億港元，較去年同期增加137.1%。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6月30日止六個月，「百仕達大廈」辦公樓的出租率為約32%，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。酒店業務環境於期內仍然艱難。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。

管理層討論和分析

「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（於2024年6月30日：聯營公司），主要從事開發「洛克·外灘源」）與眾安在綫（「買家」）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，第一處物業之出售已完成。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6月30日止六個月期間，剩餘物業之出售持續進行中。本集團預計該出售將於2025年下半年完成，且截至2025年6月30日，該物業仍呈列為「分類為持作待售的資產」。

已竣工持作待售的物業

於2025年6月30日，本集團持有下列已竣工持作待售的物業：

「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、設施及項目管理服務。截至2025年6月30日止六個月內，本集團其他業務的營業額為9,140萬港元，較去年同期增加2.0%。

重要投資

於2025年6月30日，按公平值列賬及計入其他全面收益之權益工具總額為15.411億港元(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平值計量約14.791億港元(2024年12月31日：9.509億港元)列賬。於2025年6月30日，本集團之重大投資如下：

			截至2025年 6月30日 止六個月於 其他全面收益 確認之未 變現公平值 (虧損)/收益 千港元	截至2025年 6月30日 止六個月於 其他全面收益 確認之已 變現公平值 (虧損)/收益 千港元	截至2025年 6月30日 止六個月之 已收股息 千港元	佔本集團於 2025年 6月30日 之總資產之 概約百分比 %	投資成本 千港元	於2025年 6月30日 之市值 千港元
	於2025年 6月30日 之持股數目	於2025年 6月30日 之持股百分比 %						
香港上市股份								
- 眾安在線(股份代號：6060)	81,000,000	5.51	508,504	—	—	7.50	92,000	1,479,060

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6月30日止六個月，眾安在綫總保費收入約人民幣166.61億元，較2024年同期增長約9.3%；歸屬於母公司擁有人淨溢利約人民幣6.68億元，而2024年同期為人民幣5,500萬元。

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。

管理層討論和分析

可換股債券

除2024年年報「可換股債券及所得款項用途」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（「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6月30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	於2025年 6月30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	—	119.00
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	119.00

於本報告日期，本集團仍在物色新的投資機會供業務發展並預期於2026年3月前動用所得款項淨額，所得款項淨額實際用途將基於正在進行的磋商及投資評估。

展望

展望2025年下半年及未來，我們預期全球經濟環境將持續改善，惟步伐緩慢。發達經濟體的降息週期可望延續，此舉應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。相較之下，香港正蓄勢鞏固其作為領先數字資產樞紐的地位。2025年下半年至2026年間，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。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6月30日止六個月的業績已全面綜合收購業務的表現。因此，兩個期間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6月30日止六個月，本集團總收益為2.893億港元(截至2024年6月30日止六個月：1.798億港元)，較去年同期增加60.9%。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。

管理層討論和分析

截至2025年6月30日止六個月，本集團錄得其他收益約2,400萬港元(截至2024年6月30日止六個月：4,920萬港元)。期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平值列賬及計入損益之金融資產產生之股息。

截至2025年6月30日止六個月，銷售成本、銷售及行政費用在內的經營總成本約為2.110億港元(截至2024年6月30日止六個月：經營總成本1.233億港元)，增加約71.1%，主要由於上述業務合併的營運成本合併。

截至2025年6月30日止六個月，本集團錄得金融資產減值虧損約250萬港元(截至2024年6月30日止六個月：220萬港元)。原因是2025年6月30日的宏觀經濟環境不明朗，因此採用了較高的虧損率。

截至2025年6月30日止六個月，本集團錄得投資物業公平值收益約350萬港元(截至2024年6月30日止六個月：公平值虧損7,690萬港元)，主要由於商業地產投資組合及位於中國用作出租之停車場資本增值所致。

截至2025年6月30日止六個月，本集團確認融資成本約5,290萬港元(截至2024年6月30日止六個月：4,960萬港元)。該增加主要由於上述因業務合併而增加的銀行借貸，其影響部分被期內利率下降導致的利息支出減少所抵銷。

截至2025年6月30日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損5.071億港元，而截至2024年6月30日止六個月約為1.505億港元。此乃主要由於上述各種因素以及以下因素的淨影響：

- (i) 本公司可換股債券的公平值虧損約為4.979億港元(截至2024年6月30日止六個月：零)；
- (ii) 投資物業由公平值虧損轉為公平值收益。截至2025年6月30日止六個月，本集團錄得投資物業公平值收益約350萬港元(截至2024年6月30日止六個月：公平值虧損7,690萬港元)；
- (iii) 其他虧損淨額增加約390萬港元，原因是期內人民幣貶值產生匯兌虧損淨額；
- (iv) 按公平值列賬及計入損益之其他金融資產由公平值虧損轉為公平值收益。截至2025年6月30日止六個月，本集團錄得按公平值列賬及計入損益之其他金融資產的公平值收益約1,780萬港元(截至2024年6月30日止六個月：公平值虧損3,870萬港元)；

管理層討論和分析

- (v) 分佔以權益法入賬的投資虧損減少約 6,750 萬港元，乃由於上述於 2024 年 12 月完成業務合併。截至 2025 年 6 月 30 日止六個月分佔虧損約 900 萬港元(截至 2024 年 6 月 30 日止六個月：7,650 萬港元)；
- (vi) 攤薄使用權益法入賬的投資收益為零(截至 2024 年 6 月 30 日止六個月：5,640 萬港元)；及
- (vii) 按公平值列賬及計入損益的應收聯營公司貸款及按公平值列賬及計入損益的聯營公司欠款的公平值虧損為零(截至 2024 年 6 月 30 日止六個月：2,890 萬港元)。

於 2025 年 6 月 30 日，本集團的借款總額為 45.684 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：

	2025 年 6 月 30 日 百萬港元 (未經審核)	2024 年 12 月 31 日 百萬港元 (經審核)
人民幣	4,568.4	2,756.9

該等借款須於下列期間內償還：

	2025 年 6 月 30 日 百萬港元 (未經審核)	2024 年 12 月 31 日 百萬港元 (經審核)
一年內	2,210.1	485.2
一年內(包含按要求償還條款)	265.3	540.0
一年後但於兩年內	69.7	102.6
兩年後但於五年內	302.1	359.0
五年後	1,721.2	1,270.1
總計	4,568.4	2,756.9

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6月30日，物業、廠房及設備1.753億港元(2024年12月31日：1.790億港元)、投資物業46.020億港元(2024年12月31日：45.743億港元)、持作待售之已竣工物業21.638億港元(2024年12月31日：21.025億港元)、分類為持作待售的資產9.150億港元(2024年12月31日：9.113億港元)、銀行存款1.189億港元(2024年12月31日：7.106億港元)及應收貨款820萬港元(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6月30日的資本負債比率(借款總額與股東權益比率)為53.9%，於2024年12月31日則為25.6%。於報告期末的資產負債比率增加乃主要由於資產負債表的現金及借款暫時增加。具體而言，本集團於2025年6月30日提取新的銀團貸款，部分用於償還現有貸款。根據銀行結算流程，約人民幣19.819億元(相當於約21.731億港元)的現有銀行貸款償還程序於下一個營業日(2025年7月1日)完成。為更準確反映本集團的持續槓桿水平，經調整資產負債比率按還款程序於2025年6月30日完成的基準呈列為31.7%。儘管存在短暫波動，本集團之財政保持穩健。

於2025年6月30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、受限制現金以及現金及現金等價物)達42.344億港元(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6月30日，本集團9.687億港元(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6月30日止六個月，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6月30日，本集團就發展中物業之承擔為4,190萬港元(2024年12月31日：5,240萬港元)。

或然負債

於2025年6月30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160萬港元(2024年12月31日：270萬港元)。

報告期後事項

(a) 更改公司名稱

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。

董事會認為，新名稱將更準確地傳達本集團的企業形象與身份定位，並能清晰反映本集團聚焦金融科技領域、探索數字資產應用的戰略佈局。此舉有望提升本公司於金融科技領域的認知度與市場影響力，從而促進整體業務發展。因此，董事會認為更改公司名稱符合本公司及其股東的整體最佳利益。

管理層討論和分析

(b) 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（「換股」），向Asia Pacific Promotion Limited（認購人歐亞平先生之代名人）配發及發行117,647,058股股份（「可換股債券」）。

董事會認為，換股導致可換股債券全部註銷。於2025年6月30日，可換股債券的賬面值約為697,647,000港元（2024年12月31日：199,719,000港元）。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。預計這將改善本集團的整體財務狀況，並提高現金流管理能力。憑藉更穩健的資本架構，本集團將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。

董事會謹此指出於截至2025年6月30日止報告期結束後發生一項非調整事項。換股將導致在本集團截至2025年12月31日止年度之年度業績中確認非現金會計調整，歸因於對相關會計準則的應用及遵守而反映的額外虧損約4.765億港元。董事會謹此強調，以上截至2025年12月31日止年度之年度業績中反映的額外虧損亦為一次性非現金會計開支且為非經營性虧損，對本集團之現金狀況或其持續的業務活動並無影響。

(c) 償還現有大額銀行借款

於2025年6月30日，本集團提取新的銀團貸款，部分用於償還現有貸款。根據銀行結算流程，使用該等所得款項償還約人民幣19.819億元（相當於約21.731億港元）的現有銀行貸款的程序於下一個營業日（2025年7月1日）完成。為更準確反映本集團的銀行借款及現金狀況，倘已於2025年6月30日償還，本集團的銀行借款總額（包括流動部分及非流動部分）將為2,395,303,000港元，受限制現金將為零。

(d) 深圳羅湖百仕達小學（「該學校」）之清算事宜

於2025年7月31日，百仕達地產有限公司（一間本公司間接擁有80%權益的附屬公司）與深圳市羅湖區教育局（「教育局」）訂立移交協議，百仕達地產有限公司已同意將該學校的資產及負債移交至教育局，代價為零。相關財務影響將於本集團截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表中反映，而分類為持作待售資產及負債詳情載於相關附註。

中期股息

為保留資源用作本集團業務發展，董事會不宣派截至2025年6月30日止六個月之中期股息(2024年：無)。

僱員及薪酬政策

於2025年6月30日，本集團就主要業務僱用約697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，本集團根據其所採納購股權計劃的條款，向本集團合資格僱員授出購股權。

購買、出售或贖回本公司之上市股份

截至2025年6月30日止六個月內，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(包括任何庫存股份(定義見上市規則))。

企業管治

除下文披露外，於期內，本公司一直遵守上市規則附錄C1所載之企業管治守則所載之生效之守則條文。

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。於期內，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的行為守則。經向所有董事作出具體查詢後，本公司確認，全體董事於截至2025年6月30日止六個月一直遵守標準守則之規定準則。

管理層討論和分析

審核委員會

本公司已根據上市規則之規定成立審核委員會(「**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，分別為陳慧女士、田勁先生及辛羅林先生。審核委員會與本公司高級管理層和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。

審核委員會已審閱並討論截至2025年6月30日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務資料，該等報表乃根據適用標準、上市規則及法定條文編製且已作出充足披露。此外，本公司外部核數師羅兵咸永道會計師事務所已按照香港審閱準則第2410號「實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」對本集團截至2025年6月30日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務資料執行獨立審閱。

致謝

本人謹藉此機會，代表董事會向盡心竭力、辛勤工作的全體員工致謝。

承董事會命
Z Fin Limited
主席兼行政總裁
鄧銳民

香港，2025年8月29日

董事於股份及相關股份的權益或淡倉

於2025年6月30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)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份或相關股份的好倉

董事名稱	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6月30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	0.33%

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6月30日，概無本公司董事或最高行政人員擁有(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。

其他資料

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6月30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 6月30日的 尚未行使 購股權所涉及 的股份數目	於2025年 6月30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%
田勁	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：

1. 購股權的歸屬期乃由授出日期起直至行使期開始為止。
2. 該等購股權為董事作為實益擁有人持有的個人權益。
3. 該等購股權已於2025年5月14日失效。

除下文所述的本公司購股權計劃外，於期內任何時間，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。

董事資料變動披露

於本中期報告日期，本公司並不知悉根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事資料有任何其他變動。

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年並已於2022年5月16日終止。其後不應根據2012年購股權計劃進一步授出購股權，而2012年購股權計劃項下所有尚未行使之購股權已於2025年5月14日到期。

下表披露本公司根據2012年購股權計劃授出之購股權在期內之變動情況：

		於2025年 1月1日 尚未行使	期內已授出	期內已行使	期內已失效	於2025年 6月30日 尚未行使
<i>類別1：董事</i>						
鄧銳民	2015A購股權	40,460,000	-	-	(40,460,000)	-
田勁	2015A購股權	2,312,000	-	-	(2,312,000)	-
辛羅林	2015A購股權	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：

1. 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

其他資料

- 購股權之歸屬期乃由授出日期起直至行使期開始為止。
- 除上表所披露者外，期內概無購股權根據2012年購股權計劃授出、行使或註銷。

(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計劃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，且自其採納之日起未授出任何購股權。

於2025年1月1日及2025年6月30日根據2022年購股權計劃之計劃授權可供授予的購股權數目為637,400,309股及31,870,015股(經股份合併(見中期簡明綜合財務資料附註24(b))調整後)(相當於本公司於上述日期已發行股份的10%)。

主要股東及其他人士

於2025年6月30日，根據本公司按證券及期貨條例第336條規定存置的主要股東登記冊所示，除上文所披露的董事權益外，下列股東已知會本公司彼等於本公司已發行股份中擁有的相關權益及淡倉：

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
					6月30日佔本公司已發行股份之概約百分比
Asia Pacific Promotion Limited (「Asia Pacific」)	實益擁有人／實益權益	163,615,464	117,647,058	281,262,522 (附註1)	88.25%
張來平	與另一人士共同持有的權益及配偶權益／家族權益	164,271,150	117,647,058	281,918,208 (附註2)	88.46%
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	164,271,150	117,647,058	281,918,208 (附註1&2)	88.46%

附註：

1. 本公司該等163,615,464股股份及117,647,058股相關股份(即可換股工具項下的非上市衍生工具)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及相關股份中擁有權益。該等相關股份權益(即可換股工具項下的非上市衍生工具)指將發行予Asia Pacific之117,647,058股股份，以悉數行使於2027年到期的本金額為200,000,000港元之可換股債券所附帶之換股權，經調整換股價為本公司根據日期為2024年4月30日的認購協議(於2024年5月31日修訂及補充)發行之每股股份1.70港元。
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)117,647,058股相關股份及上文附註1所述Asia Pacific直接持有的163,615,464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及相關股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2025年6月30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。

中期財務資料審閱報告



羅兵咸永道

致 Z Fin Limited (前稱「Sinolink Worldwide Holdings Limited
百仕達控股有限公司*」)董事會
(於百慕達註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第29至72頁的中期財務資料，此中期財務資料包括Z Fin Limited (前稱「Sinolink Worldwide Holdings Limited 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」)於2025年6月30日的中期簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的中期簡明綜合損益表、中期簡明綜合損益及其他全面收益表、中期簡明綜合權益變動表 and 中期簡明綜合現金流量表，以及選定的解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，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。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

* 僅供識別

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

中期財務資料審閱報告

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信 貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第 34 號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2025 年 8 月 29 日

中期簡明綜合損益表

截至2025年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
收益			
利息收入		7,341	9,842
租金收入		190,506	80,338
客戶合約的收益		91,444	89,650
收益總額	6	289,291	179,830
服務成本		(86,096)	(67,279)
毛利		203,195	112,551
其他收入	7	23,986	49,175
銷售費用		(9,644)	(697)
行政費用		(115,290)	(55,319)
其他虧損淨額	7	(3,850)	(31,334)
投資物業的公平值變動	14	3,525	(76,944)
金融資產減值虧損淨額		(2,528)	(2,180)
按公平值列賬及計入損益(「按公平值列賬及計入損益」)			
之其他金融資產的公平值收益／(虧損)		17,815	(38,745)
按公平值列賬及計入損益的應收聯營公司			
貸款及按公平值列賬及計入損益的			
聯營公司欠款的公平值虧損		—	(28,925)
可換股債券的公平值虧損	26	(497,928)	—
攤薄以權益法入賬之投資的收益	15	—	56,379
分佔以權益法入賬的投資業績		(8,954)	(76,457)
融資成本	8	(52,860)	(49,582)
除所得稅前虧損		(442,533)	(142,078)
所得稅支出	9	(53,322)	(9,043)
期內虧損		(495,855)	(151,121)
以下應佔：			
本公司擁有人		(507,105)	(150,515)
非控制權益		11,250	(606)
		(495,855)	(151,121)
		港元	港元
		(未經審核)	(未經審核)
本公司擁有人應佔虧損的每股虧損			
- 基本及攤薄	12	(1.59)	(0.47)

上述中期簡明綜合損益表應與隨附附註一併閱讀。

中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2025年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
期內虧損	(495,855)	(151,121)
其他全面收益／(虧損)		
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	2,462	(3,527)
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	82,450	(38,766)
按公平值列賬及計入其他全面收益(「按公平值 列賬及計入其他全面收益」)之股本工具之 公平值收益／(虧損)(扣除稅項)	371,665	(264,747)
分佔以權益法入賬的投資按公平值列賬及 計入其他全面收益之股本工具之公平值收益(扣除稅項)	24,041	32,307
期內其他全面收益／(虧損)(扣除稅項)	480,618	(274,733)
期內全面虧損總額	(15,237)	(425,854)
以下應佔全面(虧損)／收益總額：		
本公司擁有人	(115,200)	(367,049)
非控制權益	99,963	(58,805)
	(15,237)	(425,854)

上述中期簡明綜合損益及其他全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

中期簡明綜合財務狀況表

於2025年6月30日

		於 2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	369,839	385,560
投資物業	14	6,343,321	6,290,164
以權益法入賬的投資	15	2,293,561	2,265,518
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具	19	1,541,057	1,024,565
應收貸款	16	1,246	1,079
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產	20	290,856	274,754
已抵押銀行存款		2,741	113,931
銀行存款		73,465	56,156
其他應收款	18	185,886	230,937
遞延稅項資產	23	17,632	16,886
		11,119,604	10,659,550
流動資產			
物業存貨	17	3,043,756	2,956,253
應收貸款及其他應收款、按金及預付款	18	137,945	150,784
應收貸款	16	301,920	328,684
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產	20	14,579	10,830
已抵押銀行存款		180,811	596,652
銀行存款		374,562	362,852
受限制現金		2,138,158	—
現金及現金等價物		1,464,670	614,218
分類為持作待售的資產除外之流動資產		7,656,401	5,020,273
分類為持作待售的資產	22	934,704	911,265
		8,591,105	5,931,538

中期簡明綜合財務狀況表

於 2025 年 6 月 30 日

		於 2025 年 6 月 30 日 千港元 (未經審核)	2024 年 12 月 31 日 千港元 (經審核)
	附註		
流動負債			
應付貨款、已收按金及應計費用	21	1,763,356	952,571
合約負債		11,438	17,724
應繳所得稅		751,397	831,087
銀行借款及其他金融負債	25	2,475,463	1,025,140
可換股債券	26	697,647	199,719
租賃負債		1,358	1,629
分類為持作待售的負債除外之流動負債		5,700,659	3,027,870
分類為持作待售的負債	22	24,527	—
		5,725,186	3,027,870
淨流動資產		2,865,919	2,903,668
總資產減流動負債		13,985,523	13,563,218
非流動負債			
租賃負債		2,558	4,002
遞延稅項負債	23	1,189,777	1,051,369
銀行借款及其他金融負債	25	2,092,980	1,731,718
		3,285,315	2,787,089
資產淨值		10,700,208	10,776,129
資本及儲備			
股本	24	63,740	63,740
儲備		9,700,882	9,807,276
本公司擁有人應佔權益		9,764,622	9,871,016
非控制權益		935,586	905,113
權益總額		10,700,208	10,776,129

上述中期簡明綜合財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

第 29 至 72 頁的中期簡明綜合財務資料經本公司董事會於 2025 年 8 月 29 日批准並由其代表簽署。

鄧銳民
執行董事

歐晉羿
非執行董事

中期簡明綜合權益變動表

截至2025年6月30日止六個月

	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)	實繳盈餘 千港元	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(經審核)	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
期內(虧損)/溢利	—	—	—	—	—	—	—	(507,105)	(507,105)	11,250	(495,855)
期內其他全面收益	—	—	72,110	—	—	—	319,795	—	391,905	88,713	480,618
期內全面收益/(虧損)總額	—	—	72,110	—	—	—	319,795	(507,105)	(115,200)	99,963	(15,237)
與擁有人(以其作為擁有人之 身份)進行的交易											
轉撥	—	—	—	—	74	—	—	(74)	—	—	—
購股權失效	—	—	—	(67,905)	—	—	—	67,905	—	—	—
已付附屬公司非控制權益股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(69,490)	(69,490)
分佔合營企業儲備	—	—	—	—	8,806	—	—	—	8,806	—	8,806
於2025年6月30日(未經審核)	<u>63,740</u>	<u>2,334,899</u>	<u>126,655</u>	<u>—</u>	<u>177,642</u>	<u>941,442</u>	<u>777,274</u>	<u>5,342,970</u>	<u>9,764,622</u>	<u>935,586</u>	<u>10,700,208</u>

中期簡明綜合權益變動表

截至 2025 年 6 月 30 日止六個月

	本公司擁有人應佔										
	股本	股份溢價	匯兌儲備	購股權儲備	一般及 其他儲備 (附註)	實繳盈餘	投資重估 儲備	保留盈利	小計	非控制權益	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於 2024 年 1 月 1 日 (經審核)	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
期內虧損	—	—	—	—	—	—	—	(150,515)	(150,515)	(606)	(151,121)
期內其他全面虧損	—	—	(35,161)	—	—	—	(181,373)	—	(216,534)	(58,199)	(274,733)
期內全面虧損總額	—	—	(35,161)	—	—	—	(181,373)	(150,515)	(367,049)	(58,805)	(425,854)
與擁有人 (以其作為擁有人之身份) 進行的交易											
轉撥	—	—	—	—	146	—	—	(146)	—	—	—
購股權失效	—	—	—	(11,395)	—	—	—	11,395	—	—	—
已付附屬公司非控制權益股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(39,604)	(39,604)
分佔合營企業儲備	—	—	—	—	4,477	—	—	—	4,477	—	4,477
於 2024 年 6 月 30 日 (未經審核)	<u>637,400</u>	<u>2,334,899</u>	<u>112,785</u>	<u>67,905</u>	<u>155,625</u>	<u>367,782</u>	<u>518,185</u>	<u>1,662,974</u>	<u>5,857,555</u>	<u>1,163,608</u>	<u>7,021,163</u>

附註：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」)有關法律法規而設置的企業發展基金及一般儲備基金，該等基金不可供分派。

上述中期簡明綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

中期簡明綜合現金流量表

截至2025年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
經營活動所得的現金流量		
經營(所用)／所得的現金	(45,274)	82,841
已付所得稅	(138,569)	(26,334)
融資服務業務已收利息	4,139	4,862
經營活動(所用)／所得的現金淨額	(179,704)	61,369
投資活動所得的現金流量		
已收利息收入	39,239	5,938
已收股息	27,351	9,481
存置銀行存款	(292,763)	(22,002)
提取銀行存款	338,847	88,559
提取已抵押銀行存款	460,109	—
購入物業、廠房及設備	(3,812)	(2,114)
出售物業、廠房及設備所得款項	—	769
出售投資物業所得款項	915,057	—
增加以權益法入賬的投資	(912)	—
購入按公平值列賬及計入其他全面收益之非上市基金工具	—	(6,793)
出售按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具所得款項	—	41,059
出售按公平值列賬及計入損益之股本工具所得款項	—	4,965
按公平值列賬及計入損益之股本工具之資本回報所得款項	1,388	—
授予聯營公司墊款	—	(6,320)
投資活動所得的現金淨額	1,484,504	113,542

中期簡明綜合現金流量表

截至2025年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
融資活動所得的現金流量		
借款所得款項	2,110,979	1,322,883
償還借款	(320,664)	(1,198,500)
租賃負債的本金部分	(728)	(860)
租賃負債的利息部分	(129)	(185)
支付予附屬公司非控制權益股息	(69,490)	(39,604)
已付利息	(50,717)	(57,659)
融資活動所得的現金淨額	1,669,251	26,075
現金及現金等價物增加淨額	2,974,051	200,986
期初的現金及現金等價物	614,218	512,602
匯率變動對現金及現金等價物的影響	14,559	(3,514)
期終的現金及現金等價物	3,602,828	710,074
現金及現金等價物包括：		
受限制現金	2,138,158	—
現金及現金等價物	1,464,670	710,074
	3,602,828	710,074

上述中期簡明綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

中期簡明綜合財務資料附註

1 一般事項

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日發出更改名稱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改名稱註冊證明書，確認本公司之新名稱已根據香港法例第622章公司條例第16部於香港註冊登記，即本公司的名稱已由「Sinolink Worldwide Holdings Limited」更改為「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投資及管理的同時，亦從事於房地產發展、物業管理、房地產投資及融資服務。

除非另有說明，中期簡明綜合財務資料以千港元為呈列貨幣單位。本中期簡明綜合財務資料已由董事會於2025年8月29日批准刊發。

截至2025年6月30日止六個月之中期簡明綜合財務資料尚未經過審核。

* 僅供識別

2 編製基準

截至2025年6月30日止六個月的本中期簡明綜合財務資料已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。

本中期簡明綜合財務資料未涵蓋年度綜合財務報表通常應包含的所有附註。因此，此應與截至2024年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

3 會計政策

所應用的會計政策與上一財政年度及同期中期報告期間所應用者一致，惟所得稅估計及下文所載的採納新訂及經修訂準則除外。中期所得稅按照預期全年盈利總額之適用稅率計提。

(a) 本集團應用的經修訂準則

一項經修訂準則適用於本報告期。本集團毋須因採納該準則而改變其會計政策或作出追溯調整。

香港會計準則第21號(修訂本) 缺乏可兌換性

(b) 已頒佈但本集團尚未應用之準則的影響

若干已頒佈的新會計準則、會計準則的修訂本及詮釋於本報告期間並非強制執行，而本集團並無提早採納。該等準則預期不會對本集團當前或未來報告期間及可見未來的交易產生重大影響。

中期簡明綜合財務資料附註

4 金融工具公平值計量

(a) 公平值等級及釐定公平值所用估值技術

為得出釐定公平值所用輸入數據的可信度指標，本集團已根據會計準則將其金融工具分為三個層級。

下表列示於2025年6月30日及2024年12月31日按經常性基準以公平值計量及確認的本集團的金融資產：

	於以下日期之公平值		公平值等級	估值技術及 主要輸入數據
	2025年	2024年		
	6月30日	12月31日		
	千港元	千港元		
	(未經審核)	(經審核)		
金融資產				
分類為按公平值列賬及計入 其他全面收益之股本工具的 眾安在綫股本證券	1,479,060	950,940	第一級	活躍市場的買入報價
分類為按公平值列賬及計入 其他全面收益之股本工具的 非上市基金投資	58,709	67,884	第三級	基金管理公司依據的公平值計量 基準(基於基金資產淨值(即基金 所包括投資組合的公平值))
分類為按公平值列賬及計入 其他全面收益之股本工具之 非上市股本證券	3,288	5,741	第三級	管理層委聘的獨立專業估值師 依據的公平值計量基準 (基於實體資產淨值(即實體所 包括投資組合的公平值))

4 金融工具公平值計量(續)

(a) 公平值等級及釐定公平值所用估值技術(續)

	於以下日期之公平值		公平值等級	估值技術及 主要輸入數據
	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)		
金融資產(續)				
分類為按公平值列賬及計入 損益之金融資產的 非上市基金投資	290,856	274,754	第三級	基金管理公司依據的公平值計量 基準(基於基金資產淨值(即基金 所包括投資組合的公平值))
分類為按公平值列賬及計入 損益之金融資產之於香港、 中國及海外上市的股本證券	14,579	10,830	第一級	活躍市場的買入報價
金融負債				
可換股債券	(697,647)	(199,719)	第二級 (2024年 12月31日： 第三級)	基於管理層委聘的獨立專業 估值師考慮可換股債券的 換股價值(換股股份數量乘以 標的股票價格)的公平值計量 基準(2024年12月31日： 基於管理層委聘的獨立專業 估值師使用二項式期權定價 模型的公平值計量基準)

中期簡明綜合財務資料附註

4 金融工具公平值計量(續)

(a) 公平值等級及釐定公平值所用估值技術(續)

本集團之政策為於報告期末確認公平值等級的轉入及轉出。於2025年6月30日，本集團並非按非經常性基準以公平值計量任何金融資產或金融負債(2024年6月30日：相同)。於2025年6月30日，可換股債券的認購人能夠將可換股債券轉換為本公司普通股，可換股債券的公平值按照換股股份數乘以相關股票價格後的換股價值計量，估值中並無不可觀察的輸入數據，因此本集團將可換股債券從第三級轉至第二級。

第一級： 於活躍市場買賣的金融工具(例如公開買賣的衍生工具及股本證券)的公平值乃按報告期末所報市價釐定。本集團所持金融資產所用的市場報價為當時買入價。該等工具列入第一級。

第二級： 並非於活躍市場買賣的金融工具(例如場外衍生工具)的公平值乃利用估值技術釐定，該估值技術盡量利用可觀察市場數據，盡量少依賴實體特定的估計。倘計算有關工具的公平值所需的所有重大輸入數據為可觀察數據，則該工具列入第二級。

第三級： 倘一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據釐定，則該工具列入第三級。非上市股本證券及非上市基金投資屬此情況。

4 金融工具公平值計量(續)

(b) 使用重大無法觀察輸入數據的公平值計量(第三級)

下表列示第三級工具於截至2025年及2024年6月30日止六個月的變動：

	分類為按 公平值列賬及 計入損益之 金融資產之 非上市 基金投資 千港元	按公平值 列賬及計入 損益的應收 一間聯營 公司貸款 千港元	按公平值 列賬及計入 損益的 聯營公司 欠款 千港元	按公平值 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(經審核)	335,586	—	—	82,777	—	418,363
添置	—	—	—	6,793	—	6,793
轉入第三級	5,519	—	—	—	—	5,519
授予聯營公司墊款	—	—	6,320	—	—	6,320
分佔以權益法入賬的投資業績	—	22,605	—	—	—	22,605
匯兌調整	(1,653)	—	—	(167)	—	(1,820)
損益內之公平值變動	(34,891)	(22,605)	(6,320)	—	—	(63,816)
其他全面收益內之公平值變動	—	—	—	(10,575)	—	(10,575)
於2024年6月30日(未經審核)	<u>304,561</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>78,828</u>	<u>—</u>	<u>383,389</u>
於2025年1月1日(經審核)	274,754	—	—	73,625	(199,719)	148,660
贖回	(1,388)	—	—	—	—	(1,388)
轉入第二級	—	—	—	—	199,719	199,719
匯兌調整	2,848	—	—	252	—	3,100
損益內之公平值變動	14,642	—	—	—	—	14,642
其他全面收益內之公平值變動	—	—	—	(11,880)	—	(11,880)
於2025年6月30日(未經審核)	<u>290,856</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>61,997</u>	<u>—</u>	<u>352,853</u>

本集團管理層認為，中期簡明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平值相若。

中期簡明綜合財務資料附註

5 關鍵會計估計及判斷

編製中期簡明綜合財務資料需要管理層作出判斷、估計及假設，而有關判斷、估計及假設會影響會計政策的應用及資產及負債以及收支之呈報數額。實際結果可能有別於該等估計。於編製本中期簡明綜合財務資料時，已應用關鍵會計估計及判斷，與截至2024年12月31日止年度的年度綜合財務報表所述者一致。

6 收益及分類資料

(a) 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。本集團期內收益之分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
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	66,537	56,829
- 其他	24,907	32,821
根據香港財務報告準則第15號確認	91,444	89,650
根據其他香港財務報告準則確認：		
- 租金收入	190,506	80,338
- 融資服務業務的利息收入	7,341	9,842
	289,291	179,830

於截至2025年6月30日及2024年6月30日止六個月，本集團的所有收益源自中國。

6 收益及分類資料(續)

(b) 分類資料

管理層根據由本集團主要經營決策者(「主要經營決策者」)，即本公司執行董事審閱的內部報告釐定營運分類。

本集團組織於其內部報告中分為以下營運分類：

融資服務：提供高效的融資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：經營酒店及小學及項目管理服務的收入

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溢利／(虧損)(未經分配其他收入、未分攤公司費用、未分攤其他虧損、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、按公平值列賬及計入損益之其他金融資產的公平值收益／(虧損)、應收一間聯營公司貸款及按公平值列賬及計入損益的聯營公司欠款的公平值虧損、可換股債券的公平值虧損及未分攤融資成本)。

中期簡明綜合財務資料附註

6 收益及分類資料(續)

(b) 分類資料(續)

以下為本集團按可報告及營運分類之收益及業績分析：

截至2025年6月30日止六個月(未經審核)

	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>7,341</u>	<u>190,506</u>	<u>66,537</u>	<u>—</u>	<u>24,907</u>	<u>289,291</u>
分類業績	<u>5,543</u>	<u>91,491</u>	<u>(3,603)</u>	<u>(2,994)</u>	<u>(23,886)</u>	<u>66,551</u>
其他收入						23,986
未分攤公司費用						(31,530)
未分攤其他虧損						(3,848)
按公平值列賬及計入損						
益之其他金融資產的公平值收益						17,815
可換股債券的公平值虧損						(497,928)
分佔以權益法入賬的投資業績						(8,954)
未分攤融資成本						<u>(8,625)</u>
除所得稅前虧損						<u>(442,533)</u>

6 收益及分類資料(續)

(b) 分類資料(續)

截至2024年6月30日止六個月(未經審核)

	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	9,842	80,338	56,829	—	32,821	179,830
分類業績	6,831	(5,870)	4,166	(926)	2,429	6,630
其他收入						49,175
未分攤公司費用						(29,294)
未分攤其他虧損						(31,259)
攤薄以權益法入賬之投資的收益						56,379
按公平值列賬及計入損						
益之其他金融資產的公平值虧損						(38,745)
按公平值列賬及計入損益之						
應收聯營公司貸款及按公平值						
列賬及計入損益之聯營公司						
欠款的公平值虧損						(28,925)
分佔以權益法入賬的投資業績						(76,457)
未分攤融資成本						(49,582)
除所得稅前虧損						(142,078)

由於並無定期將本集團資產及負債按可報告及經營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。

中期簡明綜合財務資料附註

7 其他收入及其他虧損淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
其他收入		
按公平值列賬及計入損益之金融資產的股息	7,913	9,481
銀行存款利息收入	10,371	15,887
已抵押存款利息收入	2,924	20,386
其他	2,778	3,421
	<u>23,986</u>	<u>49,175</u>
其他虧損淨額		
出售物業、廠房及設備收益	—	672
匯兌虧損淨額	(3,850)	(32,006)
	<u>(3,850)</u>	<u>(31,334)</u>

8 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
借款的利息	52,129	48,763
租賃負債的利息	129	185
已收取的租賃按金的利息	602	634
	<u>52,860</u>	<u>49,582</u>

9 所得稅支出

	截至6月30日止六個月	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
即期所得稅		
- 中國企業所得稅	30,530	33,637
- 中國預扣所得稅	15,766	7,921
- 過往年度中國企業所得稅撥備不足	247	—
遞延所得稅(附註23)	6,779	(32,515)
	53,322	9,043

所得稅開支乃根據管理層對整個財政年度預期的加權平均實際年度所得稅稅率的估計確認。

中國企業所得稅

本集團於中國業務經營的所得稅撥備乃根據管理層對整個財政年度預期的加權平均實際年度所得稅稅率的估計確認。

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%(截至2024年6月30日止六個月：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，惟出售增值額不超過其總可扣減項目20%的普通住宅物業的情況除外。由於本集團於兩個期間並無出售任何物業，因此並無計提土地增值稅。

中期簡明綜合財務資料附註

9 所得稅(續)

中國預扣所得稅

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%的較低預扣稅稅率。

香港利得稅

截至2025年6月30日止六個月的適用香港利得稅稅率為16.5% (截至2024年6月30日止六個月：16.5%)。由於於兩個期間本集團均無任何應課稅利潤，故並無就香港利得稅計提撥備。

***Sinolink Shanghai Investment Limited ('SSI')*有關自一家聯營公司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聯營公司收取的名義上利息收入應否課稅提出質疑。

截至2025年6月30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12月31日：134,750,000港元)的儲稅券。該款項乃於本集團於2025年6月30日之中期簡明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('該判決')，駁回上訴並維持2006/2007至2013/2014課稅年度評稅單的裁決。

9 所得稅(續)

香港利得稅(續)

Sinolink Shanghai Investment Limited ('SSI')有關自一家聯營公司收取名義利息收入應否課稅之稅務事項

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(「該許可申請」)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，而是於2024年2月27日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」)。許可申請聆訊已於2024年10月30日舉行。於2025年2月4日，原訟法庭授出該許可申請。於2025年5月23日，本集團收到聆訊通知，上訴聆訊將於2025年12月9日舉行。

於2025年6月30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6月30日止六個月並無確認任何撥備。

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。截至2025年6月30日，本集團就有條件緩繳稅款令購買約23,649,000港元(2024年12月31日：23,649,000港元)的儲稅券。該款項乃於本集團於2025年6月30日之中期簡明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。截至本中期簡明綜合財務資料刊發日期，上訴聆訊結果尚未公佈。

中期簡明綜合財務資料附註

9 所得稅(續)

香港利得稅(續)

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

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6月30日止六個月並無確認任何撥備。

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。

10 按性質分類的開支

	截至6月30日止六個月	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
僱員福利開支(包括董事酬金)	96,471	64,023
使用權資產折舊	2,467	1,438
物業、廠房及設備折舊	12,944	8,376
法律及專業費用	5,810	3,719
公用事業	9,774	8,267
維修及維護	14,477	7,553
銀行費用	3,875	7,945
核數師薪酬	800	800

11 股息

於中期期間內，本公司概無派付、宣派及擬派任何股息(截至2024年6月30日止六個月：無)。董事議決不就中期期間派付任何股息(截至2024年6月30日止六個月：無)。

12 每股虧損

(a) 基本

每股基本虧損按本公司擁有人應佔虧損除以各期間已發行普通股的加權平均數計算。

	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審核)	2024年 (未經審核)
期內本公司擁有人應佔虧損(千港元)	507,105	150,515
已發行普通股加權平均數	318,700,154	318,700,154
每股基本虧損(港元)(未經審核)	<u>1.59</u>	<u>0.47</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24)，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6月30日止六個月之每股虧損已重列。

(b) 攤薄

每股攤薄虧損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及加權平均數進行計算。

截至2025年及2024年6月30日止六個月，本集團有三項潛在攤薄股份：本公司發行之可換股債券(詳情載於附註26)、本公司發行之購股權及以權益法入賬的投資－眾安科技(國際)集團有限公司(「眾安國際」)。

由於本公司發行之可換股債券及購股權，以及以權益法入賬之投資－眾安國際的攤薄影響為反攤薄，故截至2025年及2024年6月30日止六個月的每股攤薄虧損相等於每股基本虧損。

中期簡明綜合財務資料附註

13 物業、廠房及設備變動

於截至2025年6月30日止六個月期間，本集團收購約3,812,000港元(截至2024年6月30日止六個月(未經審核)：2,114,000港元)的物業、廠房及設備。

於2025年6月30日，本集團已就酒店樓宇及相關樓宇裝修計提累計減值58,882,000港元。由於酒店樓宇的可收回金額(根據公平值減出售成本評估)與於2025年6月30日的賬面值相若，故於截至2025年6月30日止六個月期間並無確認減值或減值撥回(截至2024年6月30日止六個月(未經審核)：無)。

14 投資物業

	截至6月30日止六個月	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
期初賬面淨值	6,290,164	2,285,002
投資物業的公平值變動	3,525	(76,944)
匯率調整	49,632	(17,183)
期末賬面淨值	<u>6,343,321</u>	<u>2,190,875</u>

本集團按2025年6月30日及2024年12月31日的公平值計量其已落成投資物業，有關公平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。就所有投資物業而言，其當前用途等同於最高及最佳用途。

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。倘資產的公平值出現重大變動，將向本公司執行董事報告變動原因，以解釋波動緣由。

投資物業公平值之釐定乃參照相關市場上可資比較的銷售憑證，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。

14 投資物業(續)

本集團的投資物業的公平值計量，根據所用估值技術的輸入數據，歸類為公平值等級第三級。期內，第一級與第二級之間均無轉移公平值計量，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。期內估值方法概無變動。

投資物業估值的主要輸入數據之概要如下：

物業	估值方法	重大無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據之範圍	無法觀察輸入數據與公平值的關係
於2025年6月30日				
寫字樓及零售物業	收入資本化方法	資本化比率	4.25%-5.75%	資本化比率越高，則公平值越低
		市場租金 (平方米／月)	(a) 寫字樓：人民幣116元至人民幣315元 (b) 零售：人民幣81元至人民幣911元	市場租金越高，則公平值越高
停車場	收入資本化方法	資本化比率	3.00%-5.75%	資本化比率越高，則公平值越低
		每月市場租金	人民幣300元至人民幣1,800元	市場租金越高，則公平值越高
於2024年12月31日				
寫字樓及零售物業	收入資本化方法	資本化比率	4.25%-5.75%	資本化比率越高，則公平值越低
		市場租金 (平方米／月)	(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	市場租金越高，則公平值越高

中期簡明綜合財務資料附註

14 投資物業(續)

投資物業估值的主要輸入數據之概要如下：(續)

物業	估值方法	重大無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據之範圍	無法觀察輸入數據與公平值的關係
於2024年12月31日(續)				
停車場	收入資本化方法	資本化比率	4.25%-5.75%	資本化比率越高，則公平值越低
		每月市場租金	人民幣320元至 人民幣1,800元	市場租金越高，則公平值越高

15 以權益法入賬的投資

	於 2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
以權益法入賬的非上市投資成本	3,026,050	3,024,367
應佔收購後業績及攤薄收益(附註(i))	(732,489)	(758,849)
	<u>2,293,561</u>	<u>2,265,518</u>

附註：

- (i) 截至2025年6月30日止六個月，本集團分佔以權益法入賬的投資虧損及其他全面收益主要來自眾安國際之虧損及其他全面收益，分別為11,545,000港元及26,503,000港元(截至2024年6月30日止六個月(未經審核)：分佔自以權益法入賬的投資虧損及其他全面收益主要來自眾安國際之虧損及其他全面收益，分別為101,651,000港元及28,780,000港元)。
- (ii) 截至2024年6月30日止六個月，眾安國際向眾安國際其他股東發行28,952,677股股份，因此，本集團於眾安國際持有的股權由45.53%減少至45.08%。眾安國際被攤薄的權益產生之收益約56,379,000港元，即本集團按比例應佔眾安國際資產淨值及眾安國際的權益被攤薄前的賬面值之間的差異，於截至2024年6月30日止六個月於中期簡明綜合損益中確認。

16 應收貸款

	於 2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
應收貸款(附註(i))	365,508	390,022
減：虧損撥備	(62,342)	(60,259)
總計	<u>303,166</u>	<u>329,763</u>
應收貸款分析如下：		
非流動	1,246	1,079
流動	<u>301,920</u>	<u>328,684</u>
	<u>303,166</u>	<u>329,763</u>

附註：

- (i) 來自獨立第三方的應收貸款乃無抵押並按年利率介乎3.0%至6.0%計息(2024年12月31日：3.0%至6.0%)。
- (ii) 於2025年6月30日，應收貸款包括向一名獨立第三方提供的剩餘本金分別為人民幣100,000,000元(相當於約109,649,000港元)及人民幣50,000,000元(相當於約54,825,000港元)，到期日均為2025年8月13日的兩筆委託貸款。該兩筆委託貸款為有抵押及按每年5%的固定利率計息。於2025年6月30日後，餘下本金額為人民幣100,000,000元(相當於109,649,000港元)的委託貸款到期日已延長至2026年8月12日，而餘下本金額人民幣50,000,000元(相當於54,825,000港元)的委託貸款則已於2025年8月13日償還。

中期簡明綜合財務資料附註

16 應收貸款(續)

作為本集團信貸風險管理之一部分，本集團管理層於2025年6月30日及2024年12月31日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債務人。債務人適用介乎0.16%至30.53% (2024年12月31日：0.11%至24.72%)的虧損率。於2025年6月30日，應收貸款的減值虧損撥備為62,342,000港元(2024年12月31日：60,259,000港元)。

虧損率乃根據債務人預計年限內的過往觀察違約率、抵押品及擔保的兌現情況及對其他公司違約事件的研究以及自國際信貸評級機構(包括穆迪和標準普爾)獲取的收回數據估計得出，並就毋須額外成本或努力即可得的前瞻性資料(例如中國當前及預測經濟增長率，其反映債務人經營所在行業的整體經濟狀況)作出調整。

於截至2025年6月30日止六個月期間，本集團確認減值虧損準備撥備1,147,000港元(截至2024年6月30日止六個月(未經審核)：減值虧損準備撥備2,180,000港元)。

17 物業存貨

	於 2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
持作待售之已竣工物業	<u>3,043,756</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完成及可供銷售。

中期簡明綜合財務資料附註

18 應收貨款及其他應收款、按金及預付款

	於 2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
物業管理及房地產投資業務的應收貨款淨額	16,572	10,796
減：虧損撥備	(6,406)	(5,025)
總應收貨款淨額	10,166	5,771
銀行存款及已抵押銀行存款的應收利息	24,972	79,504
應收租金	91,154	79,723
其他應收款、按金及預付款	39,140	58,324
儲稅券(附註9)	158,399	158,399
	323,831	381,721
非流動	185,886	230,937
流動	137,945	150,784
	323,831	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。以下為於報告期末按發票日期呈列的物業管理及房地產投資服務的應收貨款(扣除信貸虧損撥備)賬齡分析：

	於 2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
賬齡：		
0至60日	8,289	4,930
61至180日	1,538	688
181日以上	339	153
	10,166	5,771

中期簡明綜合財務資料附註

18 應收貨款及其他應收款、按金及預付款(續)

本集團已應用簡化方法就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」)規定的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)計提撥備。為計量物業管理及房地產投資業務的應收貨款的預期信貸虧損，應收貨款已參考債務人的過往違約經驗及目前的逾期風險，按攤佔信貸風險特點分類。本集團管理層認為，由於債務人具有良好結算記錄，故應收貨款的預期信貸虧損並不重大。

19 按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具

	於 2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
眾安在綫財產保險股份有限公司 (「眾安在綫」)的股本證券(按公平值)	1,479,060	950,940
中國及海外非上市基金投資(按公平值)	58,709	67,884
香港及中國非上市股本證券	3,288	5,741
總計(附註(i))	<u>1,541,057</u>	<u>1,024,565</u>

附註：

- (i) 本集團已作出一項不可撤銷選擇指定於股本工具的該等投資按公平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平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按公平值列賬及計入其他全面收益。

20 按公平值列賬及計入損益之其他金融資產

	於 2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
於香港上市的股本證券	5,407	2,007
於中國上市的股本證券	9,172	8,823
於中國的非上市基金投資	192,524	175,765
於海外的非上市基金投資	98,332	98,989
	305,435	285,584
按公平值列賬及計入損益之 其他金融資產分析如下：		
非流動	290,856	274,754
流動	14,579	10,830
	305,435	285,584

中期簡明綜合財務資料附註

21 應付貨款及其他應付款、已收按金及應計費用

	於 2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
應付貨款	35,008	31,909
建築工程的應計費用	383,928	430,527
已收租金按金	166,143	126,890
已收出售分類為持作待售的資產按金	915,057	—
預收租金	39,362	37,525
已收管理費按金	34,291	35,552
應付股息	—	111,231
其他應付稅項	36,304	40,473
應付薪金及應付職員福利	64,501	56,304
其他應付款及應計費用	88,762	82,160
	1,763,356	952,571

以下為報告期末按發票日期呈列的應付貨款賬齡分析：

	於 2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
賬齡：		
0至90日	4,155	7,008
91至180日	941	966
181至360日	2,162	383
360日以上	27,750	23,552
	35,008	31,909

22 分類為持作待售的資產／(負債)

	於 2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
分類為持作待售的資產		
物業(附註(i))	914,957	911,265
廠房及設備(附註(ii))	3,048	—
現金及現金等價物(附註(ii))	16,699	—
	<u>934,704</u>	<u>911,265</u>
分類為持作待售的負債(附註(ii))	<u>(24,527)</u>	<u>—</u>

附註：

- (i) 於2024年，本公司其中一家全資附屬公司與買方就兩處位於中國的投資物業(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。

該等物業包括一處價值637,605,000港元的物業(於2024年12月27日出售)，而另一處價值914,957,000港元的物業則預計將於2025年出售。

- (ii) 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」)將根據現行法規撤銷。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。據教育局所告知，百仕達地產須對該學校進行清盤。於2025年6月30日，該學校的資產及負債仍分類為持作待售的資產及負債。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。有關財務影響將於截至2025年12月31日止年度之本集團綜合財務報表中呈列。

中期簡明綜合財務資料附註

23 遞延稅項資產／（負債）

	於 2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
遞延稅項資產	17,632	16,886
遞延稅項負債	(1,189,777)	(1,051,369)
	<u>(1,172,145)</u>	<u>(1,034,483)</u>

於本期間確認的主要遞延稅項（負債）／資產以及其變動如下：

	投資物業的 公平值變動 千港元	按公平值列賬 及計入其他 全面收益之 股本工具的 公平值變動 千港元	按公平值列賬 及計入損益 之其他 金融資產的 公平值變動 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2025年1月1日 (經審核)	(733,530)	(209,764)	(19,914)	16,886	934	(56,438)	(934)	(19,929)	(31,763)	19,969	(1,034,483)
匯兌調整	(62)	(4,454)	(349)	264	(3)	(792)	3	(333)	(504)	307	(5,923)
於損益內(扣除)／ 計入(附註9)	(6,245)	—	(4,220)	482	(283)	7,561	283	(2,769)	(1,588)	—	(6,779)
計入其他全面收益	—	(124,960)	—	—	—	—	—	—	—	—	(124,960)
於2025年6月30日 (未經審核)	<u>(739,837)</u>	<u>(339,178)</u>	<u>(24,483)</u>	<u>17,632</u>	<u>648</u>	<u>(49,669)</u>	<u>(648)</u>	<u>(23,031)</u>	<u>(33,855)</u>	<u>20,276</u>	<u>(1,172,145)</u>

23 遞延稅項資產／(負債)(續)

於本期間確認的主要遞延稅項(負債)／資產以及其變動如下：(續)

	投資物業的 公平值變動 千港元	按公平值列賬 及計入其他 全面收益之 股本工具的 公平值變動 千港元	按公平值列賬 及計入損益 之其他 金融資產的 公平值變動 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 (經審核)	(275,922)	(336,929)	(35,206)	14,966	1,201	(33,151)	(1,201)	—	—	—	(666,242)
匯兌調整	2,032	2,202	232	(117)	—	239	—	—	—	—	4,588
於損益內計入／ (扣除)(附註9)	19,236	—	9,356	545	(142)	3,378	142	—	—	—	32,515
計入其他全面收益	—	86,970	—	—	—	—	—	—	—	—	86,970
於2024年6月30日 (未經審核)	<u>(254,654)</u>	<u>(247,757)</u>	<u>(25,618)</u>	<u>15,394</u>	<u>1,059</u>	<u>(29,534)</u>	<u>(1,059)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(542,169)</u>

24 股本

	股份數目	金額 千港元
普通股		
法定：		
於2024年1月1日每股面值0.1港元(經審核)	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日每股面值0.01港元(經審核)	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6月30日每股面值0.2港元(未經審核)	<u>7,500,000,000</u>	<u>1,500,000</u>
已發行及繳足：		
於2024年1月1日(經審核)	6,374,003,096	637,400
資本減少(附註(a)(i))	<u>—</u>	<u>(573,660)</u>
於2024年12月31日(經審核)	6,374,003,096	63,740
股份合併(附註(b))	<u>(6,055,302,942)</u>	<u>—</u>
於2025年6月30日(未經審核)	<u>318,700,154</u>	<u>63,740</u>

中期簡明綜合財務資料附註

24 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

待資本削減生效後，會進行資本減少，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，會進行資本增加，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0.10港元的已發行現有股份透過削減資本的方式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)，將已發行新股份的面值由每股0.10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。

25 銀行借款及其他金融負債

	於	
	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
銀行借款 - 有抵押及須按要求償還	4,528,343	2,717,641
其他金融負債 - 無抵押	40,100	39,217
	4,568,443	2,756,858
包含按要求償還條款(列示為流動負債)		
但應於下列期間償還的借款的賬面值：		
一年內	2,210,112	485,183
一年內(包含按要求償還條款)	265,351	539,957
一年以上但不超過兩年	69,720	102,576
兩年以上但不超過五年	302,122	359,015
超過五年	1,721,138	1,270,127
	4,568,443	2,756,858
減：分類為流動負債的款項	(2,475,463)	(1,025,140)
於一年後到期並分類為非流動負債的款項	2,092,980	1,731,718

於2025年6月30日，銀行借款人民幣242,000,000元(相當於265,351,000港元)(2024年12月31日：人民幣500,000,000元(相當於539,957,000港元))及4,262,992,000港元(2024年12月31日：2,216,901,000港元)分別按人民幣計值的香港銀行同業拆息(「人民幣計值香港銀行同業拆息」)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40個基點計息。

於2025年6月30日，本集團已提取新的銀團貸款(「新銀團貸款」)人民幣1,950,000,000元(相當於2,138,158,000港元)，融資額度為人民幣2,750,000,000元(相當於3,015,351,000港元)，以償還現有銀團貸款(「現有銀團貸款」)人民幣1,981,904,000元(相當於2,173,140,000港元)。新銀團貸款所得款項於截至2025年6月30日的中期簡明綜合財務狀況表內分類為受限制現金。於2025年7月1日，已償還現有銀團貸款人民幣1,981,904,000元(相當於2,173,140,000港元)。

中期簡明綜合財務資料附註

25 銀行借款及其他金融負債(續)

於報告期末，人民幣銀行借款的年利率介乎2.34%至4.05%(2024年12月31日：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：

	於 2025年 6月30日 千港元	2024年 12月31日 千港元
物業、廠房及設備	175,312	178,979
投資物業	4,601,958	4,574,338
持作待售之已竣工物業	2,163,810	2,102,462
分類為持作待售的資產	914,957	911,265
已抵押銀行存款	118,859	710,583
應收貨款	8,161	6,018

於2025年6月30日及2024年12月31日，本集團有以下未提取借款融資：

	於 2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
於一年內屆滿	156,798	718,575
超過一年屆滿	811,915	—
	968,713	718,575

26 可換股債券

	於 2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
按公平值列賬及計入損益的金融負債 – 可換股債券	697,647	199,719

26 可換股債券(續)

於2024年4月30日，本公司與歐亞平先生(「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。可換股債券已於2024年7月12日發行。

於2024年7月12日(「發行日期」)，本公司向Asia Pacific Promotion Limited(「Asia Pacific」，一間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日股份合併完成後(附註24)，換股價由0.085港元調整為每股面值0.20港元的股份1.70港元。

中期簡明綜合財務資料附註

26 可換股債券(續)

換股股份	假設可換股債券之本金總額200,000,000港元按每股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日股份合併完成後(附註24)，換股股份之最高數目以每股1.70港元的經調整換股價由2,352,941,176股調整為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平值列賬及計入損益的金融負債。截至2025年6月30日止六個月期間，已確認可換股債券的公平值虧損497,928,000港元。有關可換股票據公平值計量請參閱附註4。

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。該事項屬非調整事項，毋須對截至2025年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務資料作出任何調整。待換股完成後，包括已於截至2025年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務資料內確認的可換股債券公平值虧損497,928,000港元，合共974,399,000港元的可換股債券公平值虧損將於截至2025年12月31日止年度的綜合損益表內確認。因此，1,174,118,000港元的可換股債券將於2025年7月25日予以終止確認，234,824,000港元及939,294,000港元將分別計入股本及股份溢價。

27 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
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」)	為本集團於2024年12月20日前使用權益法入賬的投資
眾安銀行有限公司	本集團一間合營企業附屬公司
眾安在綫	控股股東為眾安在綫的關鍵管理人員

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結餘。

(a) 交易

關連方名稱	交易性質	截至6月30日止六個月	
		2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
上海洛克菲勒	項目管理費收入	—	13,098
眾安在綫	租金收入	66,029	—
眾安在綫	物業管理收入	7,470	—

交易乃按相關訂約方共同協定的價格及條款訂立。

(b) 與關連方期末／年末結餘

	於 2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)	性質
應付眾安銀行有限公司款項	12,318	6,512	非交易
眾安在綫預付租賃款項	29,851	—	貿易

該結餘為無抵押、免息及按要求償還。結餘乃以港元為單位。

中期簡明綜合財務資料附註

27 關連方交易(續)

(c) 主要管理人員薪酬

截至2025年及2024年6月30日止六個月的管理人員薪酬載列如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
僱員福利開支(包括董事酬金)		
- 薪金及其他僱員福利	2,528	2,117
- 退休金成本	27	27
	<u>2,555</u>	<u>2,144</u>

28 財務擔保合約

	於	
	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
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>1,578</u>	<u>2,695</u>

概無就財務擔保合約確認任何金融負債。董事認為，財務擔保合約於初步確認時的公平值並不重大且交易對手不太可能拖欠相關貸款。

29 承擔

	於	
	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
就物業存量的承擔：		
- 已訂約但未在中期簡明綜合財務資料撥備	<u>41,984</u>	<u>52,355</u>

30 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(包括執行董事)授予購股權，以供彼等根據購股權訂明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6月30日止六個月期間，概無授出任何購股權(2024年12月31日：無)。

下表披露就2012年購股權計劃董事及僱員所持本公司購股權的變動：

	購股權數目		
	於2025年 1月1日 (經審核)	期內失效	於2025年 6月30日 (未經審核)
可行使購股權	<u>114,444,000</u>	<u>(114,444,000)</u>	<u>—</u>

	購股權數目		
	於2024年 1月1日 (經審核)	期內失效	於2024年 6月30日 (未經審核)
可行使購股權	<u>124,848,000</u>	<u>(10,404,000)</u>	<u>114,444,000</u>

截至2025年6月30日止六個月期間，根據2012年購股權計劃授出之所有購股權已於股份合併前全數失效及到期。於2024年12月31日，根據2012年購股權計劃，購股權可於歸屬期屆滿當日至2025年5月14日期間行使，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且尚未行使之購股權所涉及之股份數目為114,444,000股，佔本公司已發行股份1.8%。