



(於百慕達註冊成立之有限公司)
股份代號: 1168

2026

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

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

德勤·關黃陳方會計師行
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師
香港
金鐘道88號
太古廣場一座35樓

註冊辦事處

Richmond House
12 Par-la-Ville Road
Hamilton HM 08
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
Richmond House
12 Par-la-Ville Road
Hamilton HM 08
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

(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	16
簡明綜合財務報表審閱報告	19
簡明綜合損益表	21
簡明綜合損益及其他全面收益表	22
簡明綜合財務狀況表	23
簡明綜合權益變動表	25
簡明綜合現金流量表	26
簡明綜合財務報表附註	27

截至 2026 年 6 月 30 日止六個月

- 收益增加 67.9% 至 4.857 億港元
- 毛利增加 23.6% 至 2.511 億港元
- 本公司擁有人應佔虧損為 1.961 億港元
- 每股基本虧損為 0.45 港元

管理層討論和分析

2026年上半年，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。地緣政治的不確定性仍持續，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，尤其於2025年第四季度，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。然而，進入2026年上半年後，國內經濟復甦仍然需要時間，且於截至2026年6月30日止六個月期間，消費者信心與公眾投資均持續處於極度低迷的狀態。

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。

儘管各級政府已發佈政策及措施，2026年上半年，中國房地產市場經濟環境仍極具挑戰，全國商業樓宇的物業開發投資、銷售面積及銷售收入均持續下滑，且同比收縮態勢未見緩解。2026年上半年的市場數據顯示，購房者信心及交易量依舊結構性疲軟，反映出市場對收入增長及未來物業價值存在根深蒂固的謹慎態度。與此同時，房地產開發商仍持續面臨嚴峻的流動性限制與沉重的債務負擔。2026年，預期房地產市場仍深陷調整轉型階段，預計觸底過程將較最初預期的更加漫長且更具挑戰性。

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2026年6月，中國居民消費價格指數(CPI)同比微漲1%，生產者物價指數(PPI)同比上漲4.1%。我們認為，儘管上游生產成本有所上升，但下游消費市場於短期內仍難以擺脫下行壓力，且需透過政策來提振內需。由於2026年上半年所呈現的大宗商品成本上漲與消費需求疲軟之間的差距日益擴大，凸顯出結構性失衡，在產業產能與實際市場消費之間持續存在落差的情況下，企業面臨嚴重的利潤率壓力。

在2026年上半年需要更強的戰略韌性、更嚴格的風險管理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潛在機遇，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。

截至2026年6月30日止六個月，本集團之收益為4.857億港元，較去年同期增加67.9%。毛利為2.511億港元，較去年同期增加23.6%。截至該六個月期間，本公司錄得本公司擁有人應佔虧損1.961億港元，而去年同期本公司擁有人應佔虧損為5.071億港元。每股基本虧損為0.45港元，而去年同期每股基本虧損為1.59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2026年6月30日，本集團共有3名借款人(2025年12月31日：3名)，未償還貸款本金總額及應收利息合共1.186億港元(2025年12月31日：1.128億港元)，其中包括向1名借款人(2025年12月31日：1名)提供委託貸款1.145億港元(2025年12月31日：1.085億港元)及向2名借款人(2025年12月31日：2名)提供其他貸款410萬港元(2025年12月31日：430萬港元)。於2026年6月30日，本集團應收最大借款人款項1.145億港元(2025年12月31日：1.085億港元)及本集團應收五大借款人款項合共約1.186億港元(2025年12月31日：1.128億港元)。

於2026年6月30日，本集團未償還應收貸款之分析如下：

	2026年6月30日		2025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	114.5	96.5%	108.5	96.2%
非即期	4.1	3.5%	4.3	3.8%
總計	118.6	100.0%	112.8	100.0%

截至2026年6月30日止六個月，融資服務業務之利息收入為270萬港元(截至2025年6月30日止六個月：730萬港元)，主要包括委託貸款的利息收入270萬港元(截至2025年6月30日止六個月：360萬港元)及其他貸款的利息收入8萬港元(截至2025年6月30日止六個月：370萬港元)。

管理層討論和分析

本集團向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2026年6月30日止六個月，委託貸款為無擔保，固定年利率為5%（2025年12月31日：5%），期限為1年（2025年12月31日：1年）。於2026年6月30日及2025年12月31日，本金分別為人民幣1億元及人民幣1.00億元的委託貸款已提供予一名獨立第三方，並由借款人49%股權的股份質押擔保。於2026年6月30日後，委託貸款已於2026年8月12日悉數償還。

於2026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5.0%計息（2025年12月31日：3.0%至5.0%）。

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2026年6月30日止六個月，應收貸款減值虧損撥回約為180萬港元（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），變動約為290萬港元。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180萬港元（截至2025年6月30日止六個月：減值虧損撥回約為250萬港元）及對歸類為其他貸款的應收貸款作出的減值虧損約零港元（截至2025年6月30日止六個月：減值虧損約為360萬港元）。本集團按香港財務報告準則（「**香港財務報告準則**」）第9號金融工具規定以一般方法對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。期內，安安投資獲准升級其第4類及第9類牌照，以在有限範圍內開展虛擬資產相關活動，使本公司能夠在此發展的領域中評估及探索潛在業務機遇。

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，安安投資的管理團隊將繼續採取審慎且以客戶為中心的策略，在保障客戶權益的同時，把握香港及更廣泛的亞洲市場持續改善所帶來的機遇。

隨著宏觀經濟環境及金融科技格局持續演變，本集團將積極把握新興市場機遇。我們對具備高成長潛力與創新能力的企業及金融科技生態的中長期前景保持審慎樂觀。本集團將持續優化產品與數位化服務架構，秉持嚴謹的風險管理原則，穩步推進業務發展。

管理層討論和分析

合資公司 - 眾安科技(國際)集團有限公司(「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，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。其核心產品組合包括 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 的解決方案覆蓋人壽、健康及財產與意外保險業務，被全球領先的保險公司、數字平台及其他中介機構廣泛採用。

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、轉帳、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。

2026年上半年，ZA Bank 各項關鍵指標向好，盈利水平穩步提升，淨利潤達0.71億港元，約為去年同期的1.5倍；淨收入同比增長約26.6%，達到5.78億港元。淨利息收入為3.75億港元，同比增長25.9%，淨服務費及佣金收入增長75.7%至1.23億港元。淨利潤率從10.8%提升至12.2%，盈利能力持續釋放。同時，受益於吸儲成本下降，ZA Bank 淨息差進一步從去年同期的2.38%提升至今年上半年的2.99%，優於行業平均水平。截至2026年6月30日，ZA Bank 的總資產較去年年底增長7.9%至約268.19億港元。

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，包括投資港股、美股、基金及加密貨幣等服務。今年ZA Bank 持續拓展零售財富管理版圖，1月正式上線港股IPO新股認購服務，進一步夯實投資的服務閉環，提升客戶資金使用效率與投資便捷性。今年4月上線港幣直接申購美元計價基金功能，客戶賬戶港幣餘額可自動完成實時換匯，直接認購美元計價基金，無需客戶提前手動兌換外幣；簡化外幣資產配置操作流程降低海外基金投資操作門檻。6月正式上線跨境理財通業務，成為香港首家成功落地南向通服務的數字銀行。符合監管資質的內地大灣區投資者可通過合作銀行，在監管資金閉環管理框架下投資香港合規理財產品。ZA Bank 致力打造一站式投資理財體驗，截至2026年6月30日，Invest 客戶資產規模較2025年6月30日增長了155.4%。投資服務已成為淨服務費及佣金收入的主要增長動力。

房地產租賃

截至2026年6月30日止六個月，租金收入總額為1.706億港元，較去年同期減少10.5%。租金收入減少主要由於鄰近地區湧現新落成的商業項目導致本集團深圳商業物業組合的租賃需求疲軟及市場競爭加劇。

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。

於2026年6月30日，「百仕達大廈」辦公樓的出租率為約38%，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。酒店業務環境於截至2026年6月30日止六個月期間仍然艱難。於後疫情時期，入住率仍處於較低水平，約為9%。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，其中總建築面積合共15,943.98平方米已於2024年及2025年售出。該項目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。

管理層討論和分析

已竣工持作待售的物業

於2026年6月30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2026年6月30日止六個月內，已完成出售2套單位，約為2.587億港元，相關收入已於期內確認。於2026年6月30日，已就另外4套單位簽訂買賣協議，總售價約為5.211億港元並收取訂金約2.847億港元。其餘單位正根據當前市況逐步推向市場。

「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。於2026年6月30日，已就一套單位簽署買賣協議，總售價約2.174億港元並收取訂金。

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2026年6月30日止六個月內，本集團其他業務的營業額為5,370萬港元，較去年同期減少41.2%。

重要投資

於2026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7.894億港元(2025年12月31日：13.601億港元)，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7.290億港元(2025年12月31日：13.033億港元)列賬。於2026年6月30日，本集團之重大投資如下：

	於2026年 6月30日 之持股數目	於2026年 6月30日 之持股百分比 %	截至2026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2026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2026年 6月30日 止六個月之 已收股息 千港元	佔本集團於 2026年 6月30日 之總資產之 概約百分比 %	投資成本 千港元	於2026年 6月30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	(618,168)	—	—	4.60	92,000	729,000

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。

本集團重大投資於截至2026年6月30日止六個月之表現及前景詳列如下：

截至2026年6月30日止六個月，眾安在綫總保費收入約人民幣165.58億元，較去年同期下降約0.6%；歸屬於母公司擁有人淨溢利約人民幣15.5億元，而去年同期為人民幣6.68億元。

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年年報「可換股債券」一節所披露的資料外，董事會謹根據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：

管理層討論和分析

截至2026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 已動用金額 百萬港元	截至2025年 12月31日 止年度的 已動用金額 百萬港元	截至2026年 6月30日 止六個月 已動用金額 百萬港元	於2026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	—	20.00	10.00	89.00
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	10.00	89.00

自2026年6月30日起及直至本中期報告日期，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年剩餘時間，經濟復甦之路充滿挑戰，全球經濟復甦仍高度不均衡且趨於分化，同時貨幣政策走勢的波動未能帶來即時的流動性紓解，反之出乎意料地引發了市場波動。我們預期中國將進一步加強宏觀經濟政策，戰略強調刺激內需，深耕產業升級，從客觀理性的角度出發，該等配套措施的傳導需要較長時間，從而克服深層結構性壓力，提振民營部門信心，這意味著短期內宏觀環境可能依舊動蕩疲軟，並充滿下行風險。

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。

我們的戰略重點將持續放在拓展金融科技業務上，主要基於戰略合作所累積的實力。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，在2026年上半年極具挑戰的物業市場環境及低迷的交易氛圍中把握市場時機以優越估值實現資產變現。

透過將重心放在前景樂觀的金融科技領域，同時審慎管理房地產組合，我們認為該平衡策略將使本集團能夠在極具挑戰性、波動劇烈且難以預測的宏觀經濟環境中，有效應對市場週期，並為股東創造可持續的長期價值。

財務回顧

截至2026年6月30日止六個月，本集團總收益為4.857億港元(截至2025年6月30日止六個月：2.893億港元)，較去年同期增加67.9%。收入大幅增長主要歸因於截至2026年6月30日止六個月確認的物業銷售約2.587億港元。

截至2026年6月30日止六個月，本集團錄得其他收益約2,760萬港元(截至2025年6月30日止六個月：2,400萬港元)。截至2026年6月30日止六個月，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2026年6月30日止六個月，包括直接成本、銷售及行政費用在內的經營總成本約為3.308億港元(截至2025年6月30日止六個月：經營總成本2.110億港元)，增加約56.7%。該增加主要歸因於截至2026年6月30日止六個月確認的已售物業成本。

截至2026年6月30日止六個月，本集團錄得金融資產減值虧損撥回淨額約80萬港元(截至2025年6月30日止六個月：減值虧損250萬港元)。該轉變主要歸因於對授予一名借款人的委託貸款重新評估預期信貸虧損，並考慮到其於2026年6月30日即將到期。

截至2026年6月30日止六個月，本集團錄得投資物業公平值虧損約1.637億港元(截至2025年6月30日止六個月：公平值收益350萬港元)，主要由於位於中國用作出租之商業地產投資組合資本貶值所致。

截至2026年6月30日止六個月，本集團確認融資成本約3,920萬港元(截至2025年6月30日止六個月：5,290萬港元)。該減少主要由於償還部分銀行借款所致。

截至2026年6月30日止六個月，本集團錄得其他虧損約7,680萬港元(截至2025年6月30日止六個月：390萬港元)。該增加主要由於因初始業務合併處理而撇銷應收租金。2026年下半年如有任何進一步撇銷，將於2026年底進行審閱及評估。

管理層討論和分析

截至2026年6月30日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損1.961億港元，而截至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約為5.071億港元。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2026年6月30日止六個月，可換股債券概無公平值收益或虧損。截至2025年6月30日止六個月，本集團錄得可換股債券公平值虧損約4.979億港元；及
- (ii) 截至2026年6月30日止六個月，分佔以權益法入賬的投資虧損增加。截至2026年6月30日止六個月，本集團錄得分佔以權益法入賬的投資虧損約3,420萬港元(截至2025年6月30日止六個月：900萬港元)。

於2026年6月30日，本集團的借款總額為21.545億港元(2025年12月31日：22.192億港元)。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：

	2026年 6月30日 百萬港元 (未經審核)	2025年 12月31日 百萬港元 (經審核)
人民幣	2,154.5	2,219.2

該等借款須於下列期間內償還：

	2026年 6月30日 百萬港元 (未經審核)	2025年 12月31日 百萬港元 (經審核)
一年內	50.5	52.6
一年內(包含按要求償還條款)	278.5	268.0
一年後但於兩年內	60.6	63.0
兩年後但於五年內	262.5	273.4
五年後	1,502.4	1,562.2
總計	2,154.5	2,219.2

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2026年6月30日，物業、廠房及設備1.945億港元(2025年12月31日：1.896億港元)、投資物業45.351億港元(2025年12月31日：44.319億港元)、持作待售之已竣工物業20.764億港元(2025年12月31日：21.762億港元)、銀行存款1.810億港元(2025年12月31日：1.748億港元)及應收貨款1,260萬港元(2025年12月31日：1,150萬港元)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2026年6月30日的資本負債比率(借款總額與權益總額比率)為20.0%，於2025年12月31日則為19.8%。

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2026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2026年6月30日，本集團就發展中物業之承擔為8,300萬港元(2025年12月31日：4,860萬港元)。

或然負債

於2026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(2025年12月31日：150萬港元)。

報告期後事項

建議根據公司法第99條由要約人以協議安排方式將本公司私有化(「建議」)及建議撤銷上市地位

如本公司與Asia Pacific Promotion Limited(「要約人」)於2026年7月21日聯合發佈的公告(「聯合公告」)所披露，要約人請董事會向全部已發行股份及本公司於計劃記錄日前可能發行之其他股份(不包括要約人及歐亞平先生及其配偶所持有的股份)(「計劃股份」)的登記持有人(「計劃股東」)提出以協議安排方式根據公司法第99條將本公司私有化的建議(「該計劃」)。該計劃將涉及註銷計劃股份，按每股計劃股份6.60港元以現金向計劃股東支付每股計劃股份之註銷價(作為代價)，以及撤銷本公司股份在聯交所之上市地位。建議完成及建議撤銷上市地位須受聯合公告所載的建議及計劃的條件所規限。有關建議及建議撤銷上市地位的詳情，請參閱聯合公告。

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2026年6月30日止六個月之中期股息(2025年：無)。

僱員及薪酬政策

於2026年6月30日，本集團僱用約688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，本集團可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。

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和本公司的外聘核數師定期會面，共同審議本公司採納之財務匯報程序、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2026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，本公司外部核數師德勤•關黃陳方會計師行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2026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。

於聯交所網站刊發中期報告

載有上市規則規定之相關資料的本公司2026年中期報告將適時刊發於聯交所及本公司網站。

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，2026年8月31日

購買、出售或贖回本公司之上市股份

截至2026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(包括任何銷售及轉讓庫存股份)。

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守則條文：

- (1) 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董事會主席兼本集團行政總裁乃可予接受及符合本集團之最佳利益。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測該情況並確保目前架構不會影響本公司權力的平衡。
- (2) 根據守則條文第B.3.5條，發行人應委任至少一名不同性別的董事加入提名委員會。於2025年8月30日，陳慧女士辭任本公司獨立非執行董事及本公司提名委員會(「提名委員會」)成員後，提名委員會由一名執行董事及三名獨立非執行董事組成，全體成員均為單一性別。董事會認為，儘管目前提名委員會全體成員為單一性別，本公司已制定董事會多元化政策，且董事會已有一名女性非執行董事。在董事選聘工作中，本公司持續推進多元化與包容性建設(包含性別多元化)。提名委員會在審議董事會人員組成、董事委任與重選、制定繼任規劃時，均嚴格遵照董事會多元化政策執行，持續搭建多元化人才梯隊。

董事會認為，本屆董事整體在專業能力、行業閱歷與從業背景方面搭配均衡合理；全體董事均具備豐富的高級管理經驗，足以保障本公司管治高效運行、戰略監督到位。本公司後續亦將持續優化調整各董事會專門委員會的人員結構，持續維持高水平企業管治，確保監督職能有效落地。

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守則。經向所有董事個別作出查詢後，本公司確認，全體董事於截至2026年6月30日止六個月均一直遵守標準守則之規定。

其他資料

董事於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債券中的權益或淡倉

於2026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2026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	0.24%
許秀娟	實益擁有人	34,000	—	—	34,000	—	34,000	0.01%

除上文所披露者外，於2026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。

董事資料變動披露

根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的本公司董事資料變更載列如下：

- (1) 許秀娟女士於2026年5月15日獲委任為加德裕信息諮詢(深圳)有限公司(由控股股東持有的非全資附屬公司)之董事及法定代表人；及
- (2) 許秀娟女士於2026年6月16日及2026年6月18日分別獲委任為百仕達地產有限公司及深圳日訊網絡科技股份有限公司(均為本公司附屬公司)之董事。

除上文所披露者外，於本中期報告日期止，概無其他根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之本公司董事資料變更。

本公司的購股權計劃

(A) 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一項購股權計劃(「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，且自其採納之日起直至其終止均未授出任何購股權。2022年購股權計劃已根據前述計劃的條款，於2026年6月8日2026年購股權計劃獲採納時透過股東決議案予以終止。

於2026年1月1日及2026年6月8日(終止日期)，根據2022年購股權計劃計劃授權可供授予之購股權數目為31,870,015份(佔本公司於上述日期已發行股份的7.3%)。

(B) 2026年購股權計劃

本公司股東於2026年6月8日的股東週年大會上採納一項新購股權計劃(「**2026年購股權計劃**」)，據此，董事會可酌情向本集團任何僱員、本公司或其附屬公司任何董事或其他合資格參與者授予購股權，以供彼等根據購股權計劃的條款及條件認購本公司股份。2026年購股權計劃的年期自2026年6月8日起計為期10年，及自其獲採納當日起概未授出購股權。

於2026年6月8日(採納日期)、2026年6月30日及本中期報告日期，根據2026年購股權計劃計劃授權可供授予之購股權數目為43,634,721份(佔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2026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	於2026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	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 (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權益	個人權益、 家族權益及公司權益	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，張來平女士及歐先生各自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2026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。



致 Z Fin Limited 董事會

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第 21 至 50 頁的 Z Fin Limited (以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的簡明綜合財務報表，此等簡明綜合財務報表包括於 2026 年 6 月 30 日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的簡明綜合損益表、簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表，以及簡明綜合財務報表附註。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(「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」(「香港會計準則第 34 號」)。貴公司董事須負責根據香港會計準則第 34 號擬備及列報該等簡明綜合財務報表。我們的責任是根據我們的審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論，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。審閱該等簡明綜合財務報表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。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信該等簡明綜合財務報表未有在各重大方面根據香港會計準則第 34 號擬備。

其他事項

該等簡明綜合財務報表所載截至2025年6月30日止六個月的比較簡明綜合損益表、比較簡明損益及其他全面收益表、比較簡明權益變動表及比較簡明現金流量表以及相關附註，乃摘錄自 貴集團截至2025年6月30日止六個月的中期財務資料，該中期財務資料由另一核數師審閱，而該核數師已於2025年8月29日就該中期財務資料發表無保留結論。於2025年12月31日的比較簡明綜合財務狀況表乃摘錄自 貴集團截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表，該等綜合財務報表由同一核數師審計，而該核數師已於2026年3月20日就該等財務報表發表無保留意見。

德勤•關黃陳方會計師事務所

執業會計師

香港

2026年8月31日

簡明綜合損益表

截至2026年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2026年 千港元 (未經審核)	2025年 千港元 (未經審核)
收益			
利息收入		2,698	7,341
租金收入		170,588	190,506
客戶合約的收益		312,457	91,444
收益總額	6	485,743	289,291
直接成本		(234,601)	(86,096)
毛利		251,142	203,195
其他收入	7	27,565	23,986
銷售費用		(19,211)	(9,644)
行政費用		(76,967)	(115,290)
其他虧損淨額	7	(76,755)	(3,850)
投資物業的公平值變動	14	(163,700)	3,525
撥回／(扣除)金融資產減值虧損淨額		847	(2,528)
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		6,172	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		(34,186)	(8,954)
融資成本	8	(39,240)	(52,860)
除所得稅前虧損		(124,333)	(442,533)
所得稅支出	9	(55,623)	(53,322)
期內虧損		(179,956)	(495,855)
以下應佔：			
本公司擁有人		(196,057)	(507,105)
非控制權益		16,101	11,250
		(179,956)	(495,855)
		港元 (未經審核)	港元 (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	(0.45)	(1.59)

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2026年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內虧損	(179,956)	(495,855)
其他全面收益／(開支)		
其後將重新分類至損益的項目：		
分佔以權益法入賬的境外投資換算產生的匯兌差額	1,769	2,462
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	224,354	82,450
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(虧損)／收益(扣除稅項)	(467,069)	371,665
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(虧損)／收益(扣除稅項)	(6,298)	24,041
期內其他全面(開支)／收益(扣除稅項)	(247,244)	480,618
期內全面開支總額	(427,200)	(15,237)
以下應佔全面開支總額：		
本公司擁有人	(389,116)	(115,200)
非控制權益	(38,084)	99,963
	(427,200)	(15,237)

上述簡明綜合損益及其他全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

簡明綜合財務狀況表

於2026年6月30日

	附註	於 2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	於 2025年 12月31日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	366,463	373,962
投資物業	14	6,550,058	6,425,465
以權益法入賬的投資	15	2,210,449	2,238,655
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具	19	789,391	1,360,126
應收貸款	16	4,048	4,339
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產	20	299,728	301,829
銀行存款		—	35,437
其他應收款	18	179,399	179,399
遞延稅項資產	22	24,120	23,418
		10,423,656	10,942,630
流動資產			
物業存貨	17	3,044,654	3,097,038
應收貸款及其他應收款、按金及預付款	18	70,003	151,154
應收貸款	16	114,540	108,487
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產	20	32,741	16,604
結構性存款		57,537	55,371
已抵押銀行存款		181,013	181,209
銀行存款		138,090	121,816
代客戶持有之現金		47,102	20,571
現金及現金等價物		1,740,222	1,597,417
		5,425,902	5,349,667
流動負債			
應付貸款、已收按金及應計費用	21	729,159	740,533
合約負債		511,159	195,564
應繳所得稅		787,196	864,604
銀行借款及其他金融負債	24	328,962	320,572
租賃負債		1,433	1,395
		2,357,909	2,122,668
淨流動資產		3,067,993	3,226,999
總資產減流動負債		13,491,649	14,169,629

簡明綜合財務狀況表

於2026年6月30日

	附註	於 2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	於 2025年 12月31日 千港元 (經審核)
非流動負債			
租賃負債		1,126	1,852
遞延稅項負債	22	870,001	1,042,761
銀行借款及其他金融負債	24	1,825,523	1,898,677
		<u>2,696,650</u>	<u>2,943,290</u>
資產淨值		<u>10,794,999</u>	<u>11,226,339</u>
資本及儲備			
股本	23	87,269	87,269
儲備		<u>9,865,534</u>	<u>10,245,138</u>
本公司擁有人應佔權益		9,952,803	10,332,407
非控制權益		<u>842,196</u>	<u>893,932</u>
權益總額		<u>10,794,999</u>	<u>11,226,339</u>

上述簡明綜合財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

第21至50頁的簡明綜合財務報表經本公司董事會於2026年8月31日批准並由其代表簽署。

鄧銳民
執行董事

歐晉昇
非執行董事

簡明綜合權益變動表

截至2026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	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2026年1月1日(經審核)	87,269	3,485,487	199,014	195,583	941,442	673,717	4,749,895	10,332,407	893,932	11,226,339
期內(虧損)/溢利	—	—	—	—	—	—	(196,057)	(196,057)	16,101	(179,956)
期內其他全面收益/(開支)	—	—	185,815	—	—	(378,874)	—	(193,059)	(54,185)	(247,244)
期內全面收益/(開支)總額	—	—	185,815	—	—	(378,874)	(196,057)	(389,116)	(38,084)	(427,200)
與擁有人(以其作為擁有人之 身份)進行的交易										
轉撥	—	—	—	95	—	—	(95)	—	—	—
已付附屬公司非控制權益股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(13,652)	(13,652)
分佔合營企業儲備	—	—	—	9,512	—	—	—	9,512	—	9,512
於2026年6月30日(未經審核)	87,269	3,485,487	384,829	205,190	941,442	294,843	4,553,743	9,952,803	842,196	10,794,999

	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/(開支)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)	63,740	2,334,899	126,655	—	177,642	941,442	777,274	5,342,970	9,764,622	935,586	10,700,208

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。

上述簡明綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

簡明綜合現金流量表

截至2026年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
經營活動所得的現金流量		
經營所得／(所用)的現金	528,529	(45,274)
已付所得稅	(163,242)	(138,569)
融資服務業務已收利息	2,698	4,139
經營活動所得／(所用)的現金淨額	367,985	(179,704)
投資活動所得的現金流量		
已收利息收入	15,011	39,239
已收股息	6,193	27,351
存置銀行存款	(60,296)	(292,763)
提取銀行存款	59,158	338,847
提取已抵押銀行存款	2,207	460,109
購入物業、廠房及設備	(2,423)	(3,812)
購入投資物業	(38,336)	—
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	(7,041)	—
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
投資活動(所用)／所得的現金淨額	(25,527)	1,484,504
融資活動所得的現金流量		
借款所得款項	47,084	2,110,979
償還借款	(197,788)	(320,664)
租賃負債的本金部分	(767)	(728)
租賃負債的利息部分	(79)	(129)
支付予附屬公司非控制權益股息	(13,652)	(69,490)
已付利息	(39,161)	(50,717)
融資活動(所用)／所得現金淨額	(204,363)	1,669,251
現金及現金等價物增加淨額	138,095	2,974,051
期初的現金及現金等價物	1,597,417	605,850
匯率變動對現金及現金等價物的影響	4,710	14,559
期終的現金及現金等價物	1,740,222	3,594,460

上述簡明綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

1. 一般事項

Z Fin Limited (「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。

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的主要業務愈加重進行金融科技投資及管理，本集團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，簡明綜合財務報表以千港元為呈列貨幣單位。簡明綜合財務報表已由董事會於2026年8月31日批准刊發。

截至2026年6月30日止六個月之簡明綜合財務報表尚未經過審核。

2. 編製基準

截至2026年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表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第34號「中期財務報告」以及聯交所證券上市規則的適用披露規定編製。

3. 會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟若干物業及金融工具按重估金額或公平值(如適用)計量除外。

截至2026年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與本集團截至2025年12月31日止年度的年度綜合財務報表所呈列者相同。

簡明綜合財務報表中的若干比較數字已重新分類，以符合本期間的呈列方式。該重新分類對本集團先前呈報的期內虧損、流動資產淨值及權益淨額並無影響。

應用香港財務報告準則會計準則之修訂

於本中期期間，本集團首次應用香港會計師公會頒佈的下列香港財務報告準則會計準則之修訂，該等修訂於本集團自2026年1月1日開始的年度期間強制生效，以編製本集團的簡明綜合財務報表：

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
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
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則之年度改進 - 第11冊

於本中期期間應用上述香港財務報告準則會計準則之修訂對本集團於本期間及過往期間的財務狀況及表現並無重大影響。然而，與金融工具分類及計量有關的香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂導致就指定為按公平值列賬及計入其他全面收益的股權投資作出更詳盡的披露，包括該等投資的公平值及期內於其他全面收益確認的公平值變動(見附註4)。倘日後出售該等投資，權益內相關累計收益或虧損的轉撥(以及經修訂香港財務報告準則第7號規定的其他資料)將相應披露。

3. 會計政策(續)

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。除採納香港財務報告準則第18號的潛在影響(如截至2025年12月31日止年度的年度綜合財務報表所披露)外，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。

本中期期間開始適用於本集團的若干會計政策之應用

物業銷售收益於已落成物業的控制權轉移至買方時於某一時點確認。本集團於買方簽署買賣協議時收取按金。於符合上述收益確認標準前根據合約收取的按金確認為合約負債。

4. 金融工具公平值計量

公平值等級及釐定公平值所用估值技術

於估計公平值時，本集團盡可能使用可觀察市場數據。對於具有重大無法觀察輸入數據的第三級工具，本集團聘請第三方合資格估值師進行估值。本集團管理層與合資格外聘估值師緊密合作，為模型確立合適估值技術及輸入數據。

該等金融資產及金融負債的公平值乃根據(尤其是所使用的估值技術及輸入數據)釐定，而公平值計量則根據其輸入數據的可觀察程度分類至公平值等級(第一級至第三級)。

- 第一級公平值計量乃基於實體於計量日期可取得的相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)；
- 第二級公平值計量乃由第一級所包括報價以外，就資產或負債直接(即價格)或間接(即從價格推算)可觀察的輸入數據得出；及
- 第三級公平值計量乃由包括對資產或負債的公平值計量屬重大的最低級別輸入數據，而該等輸入數據並非基於可觀察市場數據(重大無法觀察輸入數據)的估值技術得出。

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

4. 金融工具公平值計量(續)

公平值等級及釐定公平值所用估值技術(續)

下表列示於2026年6月30日及2025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：

金融資產	於以下日期之公平值		公平值等級	估值技術	重大無法觀察輸入數據
	2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	2025年 12月31日 千港元 (經審核)			
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(定義見附註19)股本證券	729,000	1,303,290	第一級	活躍市場的報價	不適用
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(附註1)	56,014	52,521	第三級	基金管理人提供的視同轉售價，源自資產淨值(「資產淨值」)法項下基金相關投資組合的公平值	不適用
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股本證券(附註1)	4,377	4,315	第三級	董事根據實體資產淨值進行的公平值計量基準	資產淨值
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(附註1)	299,728	301,829	第三級	基金管理人提供的視同轉售價，源自資產淨值法項下基金相關投資組合的公平值	不適用
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(附註1)	32,741	16,604	第一級	活躍市場的報價	不適用
分類為按公平值列賬及計入損益之金融資產之結構性銀行存款	57,537	55,371	第二級	金融機構的報價	不適用
	<u>1,179,397</u>	<u>1,733,930</u>			

附註1： 金融工具的資產淨值增加將導致非上市基金投資及非上市股本證券的公平值計量增加，反之亦然。

於兩個期間，第一級與第二級公平值計量之間概無轉撥，亦概無轉入或轉出第三級。

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

4. 金融工具公平值計量(續)

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2026年及2025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 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2025年1月1日(經審核)	274,754	73,625	(199,719)	148,660
贖回	(1,388)	—	—	(1,388)
匯兌調整	—	252	—	252
損益內之公平值變動	17,490	—	(497,928)	(480,438)
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>61,997</u>	<u>(697,647)</u>	<u>(344,794)</u>
於2026年1月1日(經審核)	301,829	56,836	—	358,665
添置	—	7,041	—	7,041
匯兌調整	—	638	—	638
損益內之公平值變動	(2,101)	—	—	(2,101)
其他全面收益內之公平值變動	—	(4,124)	—	(4,124)
於2026年6月30日(未經審核)	<u>299,728</u>	<u>60,391</u>	<u>—</u>	<u>360,119</u>

5. 關鍵會計估計及判斷

編製簡明綜合財務報表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。於編製該等簡明綜合財務報表時，已應用關鍵會計估計及判斷，與截至2025年12月31日止年度的年度綜合財務報表所述者一致。

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

6. 收益及分類資料

收益

收益主要指物業管理費收入、銷售物業、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	
	2026年	2025年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(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	50,171	66,537
- 其他	3,553	24,907
根據香港財務報告準則第15號於某一時間點確認		
- 銷售物業	258,733	—
根據香港財務報告準則第15號確認	312,457	91,444
根據其他香港財務報告準則會計準則確認：		
- 租金收入	170,588	190,506
- 融資服務業務的利息收入	2,698	7,341
	485,743	289,291

於截至2026年6月30日及2025年6月30日止六個月，本集團的所有收益源自中國。

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

6. 收益及分類資料(續)

分類資料(續)

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(未經分配其他收入、未分攤公司費用、未分攤其他收益(虧損)、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、可換股債券的公平值虧損及未分攤融資成本)。

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2026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	2,698	170,588	50,171	258,733	3,553	485,743
分類業績	3,838	(178,882)	(21,720)	105,737	928	(90,099)
其他收入						27,565
未分攤公司費用						(29,906)
未分攤其他收益						286
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產的公平值收益						6,172
分佔以權益法入賬的投資業績						(34,186)
未分攤融資成本						(4,165)
除所得稅前虧損						(124,333)

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

6. 收益及分類資料(續)

分類資料(續)

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	7,341	190,506	66,537	—	24,907	289,291
分類業績	5,543	91,491	(3,603)	(2,994)	(23,886)	66,551
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						(8,625)
除所得稅前虧損						(442,533)

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。

7. 其他收入及其他虧損淨額

	截至6月30日止六個月	
	2026年 千港元 (未經審核)	2025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	6,193	7,913
銀行存款利息收入	13,798	10,371
已抵押存款利息收入	2,020	2,924
結構性存款利息收入	281	—
其他	5,273	2,778
	27,565	23,986
其他虧損淨額		
匯兌虧損淨額	(1,379)	(3,850)
其他	(75,376)	—
	(76,755)	(3,850)

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

8. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2026年 千港元 (未經審核)	2025年 千港元 (未經審核)
借款的利息	39,161	52,129
租賃負債的利息	79	129
已收取的租賃按金的利息	—	602
	<u>39,240</u>	<u>52,860</u>

9. 所得稅支出

	截至6月30日止六個月	
	2026年 千港元 (未經審核)	2025年 千港元 (未經審核)
即期所得稅		
- 中國企業所得稅	8,977	30,530
- 中國預扣所得稅	—	15,766
- 過往年度中國企業所得稅(超額撥備)/撥備不足	(18,578)	247
- 中國土地增值稅	120,919	—
遞延所得稅(附註22)	(55,695)	6,779
	<u>55,623</u>	<u>53,322</u>

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2025年6月30日止六個月：25%)。

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

9. 所得稅(續)

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。

本集團於截至2026年6月30日止六個月出售物業，並已就土地增值稅作出撥備(截至2025年6月30日止六個月：無)。

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%的較低預扣稅率。

香港利得稅

截至2026年6月30日止六個月的適用香港利得稅稅率為16.5%(截至2025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2026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(2025年12月31日：134,750,000港元)的儲稅券。該款項乃於本集團於2026年6月30日之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。

9. 所得稅(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(續)

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。

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，上訴聆訊已於2025年12月9日舉行。

於2026年7月29日，原訟法庭就上訴作出裁決(「該裁決」)，駁回SSI的上訴並維持該判決。於作出該裁決後，本集團管理層進一步徵詢其法律及稅務顧問的意見。根據彼等的建議，本公司董事認為具有實質法律理據提出上訴，且仍有合理的勝訴機會。因此，本集團擬向上訴法庭提出上訴。

基於上述情況，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，於2026年6月30日，需要流出資源以清償該債務的可能性不大，故截至2026年6月30日止六個月並無就此稅務案件確認任何稅項撥備。

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2026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(2025年12月31日：23,649,000港元)的儲稅券。該款項乃於本集團於2026年6月30日之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。截至該等簡明綜合財務報表刊發日期，上訴聆訊結果尚未公佈。

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，清償該責任而導致資源流出的可能性不大，故截至2026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。

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

10. 按性質分類的開支

	截至6月30日止六個月	
	2026年 千港元 (未經審核)	2025年 千港元 (未經審核)
僱員福利開支(包括董事酬金)	59,096	96,471
使用權資產折舊	1,258	2,467
物業、廠房及設備折舊	13,689	12,944
法律及專業費用	4,701	5,810
公用事業	7,795	9,774
維修及維護	17,790	14,477
銀行費用	1,720	3,875
核數師薪酬	300	800

11. 股息

於中期期間內，本公司概無宣派及擬派任何股息(截至2025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2025年6月30日止六個月：無)。

12. 每股虧損

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	
	2026年 (未經審核)	2025年 (未經審核)
期內本公司擁有人應佔虧損(千港元)	196,057	507,105
已發行普通股加權平均數	436,347,212	318,700,154
每股基本虧損(港元)(未經審核)	0.45	1.59

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淨虧損及已發行普通股之加權平均數進行計算。

截至2026年6月30日止六個月，本集團有一類潛在攤薄股份：以權益法入賬的投資－眾安科技(國際)集團有限公司(「眾安國際」)。

截至2025年6月30日止六個月，本集團有兩類潛在攤薄股份：本公司發行之可換股債券(其轉換權其後已獲行使(詳情載於附註23(b)))及以權益法入賬的投資－眾安國際。

由於所有潛在普通股之攤薄影響為反攤薄，故截至2026年及2025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。

13. 物業、廠房及設備變動

於截至2026年6月30日止六個月期間，本集團收購約2,423,000港元(截至2025年6月30日止六個月(未經審核)：3,812,000港元)的物業、廠房及設備。

於2026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(2025年12月31日：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2026年6月30日的賬面值相若，故於截至2026年6月30日止六個月期間並無確認減值或減值撥回(截至2025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	
	2026年 千港元 (未經審核)	2025年 千港元 (未經審核)
期初賬面淨值	6,425,465	6,290,164
添置	38,336	—
投資物業的公平值變動	(163,700)	3,525
匯率調整	249,957	49,632
期末賬面淨值	<u>6,550,058</u>	<u>6,343,321</u>

本集團按2026年6月30日及2025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採用收益資本化法，並於適當時參照市場可資比較法，將源自現有租約的收益淨額資本化，並考慮物業的潛在復歸收入。

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。於兩個期間內，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。寫字樓、零售物業及停車場的估值方法與去年所採用者一致。

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

14. 投資物業(續)

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2026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101元至 人民幣308元 (b) 零售： 人民幣84元至 人民幣945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	3.50% - 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1,920元	市場租金越高，則公平值越高
於2025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 110元至人民幣 315元 (b) 零售：人民幣 78元至人民幣 969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	3.50%-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

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

15. 以權益法入賬的投資

	於 2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	2025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	3,027,195	3,026,091
應佔收購後業績及攤薄收益(附註i)	(816,746)	(787,436)
	<u>2,210,449</u>	<u>2,238,655</u>

附註：

- (i) 截至2026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開支主要來自眾安國際之虧損及其他全面開支，分別為34,240,000港元及4,983,000港元(截至2025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開支，分別為11,545,000港元及26,503,000港元)。

16. 應收貸款

	於 2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	2025年 12月31日 千港元 (經審核)
應收貸款(附註)	202,970	195,818
減：虧損撥備	(84,382)	(82,992)
總計	<u>118,588</u>	<u>112,826</u>
應收貸款分析如下：		
非流動	4,048	4,339
流動	<u>114,540</u>	<u>108,487</u>
	<u>118,588</u>	<u>112,826</u>

附註：

- (i) 向獨立第三方的應收貸款乃無抵押並按年利率介乎3.0%至5.0%計息(2025年12月31日：3.0%至5.0%)。
- (ii) 於2026年6月30日，向一名獨立第三方提供的剩餘本金為人民幣100,000,000元(相當於約115,075,000港元)，到期日為2026年8月12日的一筆委託貸款。該筆委託貸款為有抵押及按每年5%的固定利率計息。於2026年6月30日後，委託貸款已於2026年8月12日償還。

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

16. 應收貸款(續)

本集團就應收貸款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」)所規定的一般方法計提預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)。根據一般方法，於各報告日期評估應收貸款，以釐定自初始確認以來信貸風險是否顯著增加。有關評估乃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作出，並就毋須付出不必要成本或努力即可取得的前瞻性資料作出調整。債務人適用介乎0.59%至15.34%(2025年12月31日：2.2%至15.52%)的虧損率。於2026年6月30日，應收貸款的12個月信貸虧損撥備為1,505,000港元(2025年12月31日：3,236,000港元)，而應收貸款的信貸減值撥備為82,877,000港元(2025年12月31日：79,756,000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2026年6月30日止六個月期間，本集團確認減值虧損準備撥備撥回1,836,000港元(截至2025年6月30日止六個月：減值虧損準備撥備1,147,000港元)。

17. 物業存貨

	於 2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	2025年 12月31日 千港元 (經審核)
持作待售之已竣工物業	<u>3,044,654</u>	<u>3,097,038</u>

本集團持作待售之已竣工物業均位於中國其於正常運營週期內完成及可供銷售。

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

18. 應收貨款及其他應收款、按金及預付款

	於 2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	2025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	22,984	21,670
減：虧損撥備	(9,696)	(8,369)
總應收貨款淨額	13,288	13,301
銀行存款及已抵押銀行存款的應收利息	2,460	4,070
應收租金	41,413	109,949
其他應收款、按金及預付款	33,842	44,834
儲稅券(附註9)	158,399	158,399
	249,402	330,553
非流動	179,399	179,399
流動	70,003	151,154
	249,402	330,553

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 2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	2025年 12月31日 千港元 (經審核)
賬齡：		
0至60日	7,477	10,437
61至180日	904	2,078
181日以上	4,907	786
	13,288	13,301

本集團就應收貨款應用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法計提預期信貸虧損撥備。

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，按共同信貸風險特徵分類。本集團就應收貨款總額22,984,000港元(2025年12月31日：21,670,000港元)確認虧損撥備9,696,000港元(2025年12月31日：8,369,000港元)。虧損撥備主要與若干財務狀況惡化的債務人長期未償還的應收款項有關，本集團已評估該等應收款項已出現信貸減值。餘下具良好結算記錄的應收貨款的預期信貸虧損並不重大。

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

19. 按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具

	於 2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	2025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)	729,000	1,303,290
中國及海外非上市基金投資(按公平值)	56,014	52,521
香港及中國非上市股本證券	4,377	4,315
總計(附註i)	<u>789,391</u>	<u>1,360,126</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 2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	2025年 12月31日 千港元 (經審核)
於香港上市的股本證券	26,914	9,011
於中國上市的股本證券	5,827	7,593
於中國的非上市基金投資	195,875	196,364
於海外的非上市基金投資	103,853	105,465
	<u>332,469</u>	<u>318,433</u>
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	299,728	301,829
流動	32,741	16,604
	<u>332,469</u>	<u>318,433</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

21. 應付貨款及其他應付款、已收按金及應計費用

	於 2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	2025年 12月31日 千港元 (經審核)
應付貨款	26,753	25,700
建築工程的應計費用	309,847	337,409
已收租金按金	92,229	127,941
預收租金	39,661	27,759
已收管理費按金	22,933	31,674
應付股息	—	13,289
其他應付稅項	59,426	42,857
應付薪金及應付職員福利	66,752	57,030
以信託方式持有的客戶款項	45,103	24,390
其他應付款及應計費用	66,455	52,484
	729,159	740,533

以下為報告期末按發票日期呈列的應付貨款賬齡分析：

	於 2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	2025年 12月31日 千港元 (經審核)
賬齡：		
0至90日	4,490	4,715
91至180日	1,874	1,188
181至360日	1,007	1,978
360日以上	19,382	17,819
	26,753	25,700

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

22. 遞延稅項資產／(負債)

	於 2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	於 2025年 12月31日 千港元 (經審核)
遞延稅項資產	24,120	23,418
遞延稅項負債	(870,001)	(1,042,761)
	(845,881)	(1,019,343)

於該等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2026年1月1日 (經審核)	(636,642)	(293,918)	(26,581)	23,418	570	(42,791)	(570)	(27,485)	(35,790)	20,446	(1,019,343)
匯兌調整	(24,438)	(9,714)	(1,044)	914	—	(1,705)	—	(868)	(1,400)	800	(37,455)
於損益內計入／(扣除) (附註9)	40,926	—	(332)	(212)	(364)	(2,689)	364	18,002	—	—	55,695
計入其他全面收益	—	155,222	—	—	—	—	—	—	—	—	155,222
於2026年6月30日 (未經審核)	(620,154)	(148,410)	(27,957)	24,120	206	(47,185)	(206)	(10,351)	(37,190)	21,246	(845,881)
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)
於其他全面收益扣除	—	(124,960)	—	—	—	—	—	—	—	—	(124,960)
於2025年6月30日 (未經審核)	(739,837)	(339,178)	(24,483)	17,632	648	(49,669)	(648)	(23,031)	(33,855)	20,276	(1,172,145)

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

23. 股本

	股份數目	金額 千港元
普通股		
法定：		
於2025年1月1日每股面值0.1港元	150,000,000,000	1,500,000
股份合併(附註(a))	(142,500,000,000)	—
於2025年12月31日(經審核)及 於2026年6月30日(未經審核)每股面值0.2港元	<u>7,500,000,000</u>	<u>1,500,000</u>
已發行及繳足：		
於2025年1月1日(經審核)	6,374,003,096	63,740
股份合併(附註(a))	(6,055,302,942)	—
於2025年6月30日(未經審核)	318,700,154	63,740
轉換可換股債券(附註(b))	<u>117,647,058</u>	<u>23,529</u>
於2025年12月31日(經審核)及於2026年6月30日(未經審核)	<u>436,347,212</u>	<u>87,269</u>

附註：

(a) 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。

(b) 轉換可換股債券

於2025年7月24日，本公司收到Asia Pacific Promotion Limited發出的轉換通知，內容有關行使本金額為200,000,000港元之可換股債券所附帶之轉換權，轉換價為1.70港元。因此，於2025年7月25日向Asia Pacific配發及發行117,647,058股普通股。

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

24. 銀行借款及其他金融負債

	於 2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	於 2025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	278,481	267,996
銀行借款 - 有抵押及無按要求償還條款	1,834,136	1,910,269
其他金融負債 - 無抵押	41,868	40,984
	2,154,485	2,219,249
上述借款的賬面值按合約還款日期分析如下：		
一年內	50,481	52,576
一年內(包含按要求償還條款)	278,481	267,996
一年以上但不超過兩年	60,577	63,091
兩年以上但不超過五年	262,500	273,396
超過五年	1,502,446	1,562,190
	2,154,485	2,219,249
減：分類為流動負債的款項	(328,962)	(320,572)
於一年後到期並分類為非流動負債的款項	1,825,523	1,898,677

於2026年6月30日，以人民幣計值的銀行借款為2,112,617,000港元(2025年12月31日：2,178,265,000港元)，分別按人民幣計值的香港銀行同業拆息指定基準利率加一定百分比的年利率及貸款市場報價利率減50個基點的年利率計息。

於報告期末，人民幣銀行借款的年利率介乎2.12%至3.55%(2025年12月31日：2.70%至3.55%)。

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 2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	於 2025年 12月31日 千港元 (經審核)
物業、廠房及設備	194,534	189,620
投資物業	4,535,098	4,431,894
物業存貨	2,076,371	2,176,241
已抵押銀行存款	181,013	174,830
應收貨款	12,554	11,452

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

24. 銀行借款及其他金融負債(續)

於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團有以下未提取借款融資：

	於 2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	於 2025年 12月31日 千港元 (經審核)
於一年內屆滿	<u>726,136</u>	<u>586,367</u>

25. 關連方交易

與本集團存在重大交易的主要關連方如下：

關連方名稱

眾安銀行有限公司

眾安在綫

與本集團的關係

本集團一間合營企業的附屬公司

本集團控股股東及一名非執行董事為眾安在綫之非執行董事

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。

交易

關連方名稱	交易性質	截至6月30日止六個月	
		2026年 千港元 (未經審核)	2025年 千港元 (未經審核)
眾安在綫	租金收入	28,854	66,029
眾安在綫	物業管理收入	<u>10,006</u>	<u>7,470</u>

交易乃按相關訂約方共同協定的價格及條款訂立。

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

25. 關連方交易(續)

與關連方期末／年末結餘

	於 2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	於 2025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(附註(i))	43,709	22,359	非交易
眾安在綫預付租賃款項(附註(ii))	9,700	11,197	貿易
已收租賃按金(附註(ii))	16,867	56,715	貿易
合約負債(附註(ii))	3,936	2,686	貿易

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) 該等結餘為無抵押、免息及按要求償還，並以人民幣為單位。

主要管理人員薪酬

截至2026年及2025年6月30日止六個月的主要管理人員薪酬載列如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 千港元 (未經審核)	2025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	2,429	2,528
- 退休金成本	9	27
	<u>2,438</u>	<u>2,555</u>

26. 財務擔保合約

	於 2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	於 2025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>1,561</u>	<u>1,544</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。

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

27. 承擔

	於 2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	於 2025年 12月31日 千港元 (經審核)
就已竣工待售物業的承擔：		
- 已訂約但未在簡明綜合財務報表撥備	83,036	48,574

28. 購股權

本公司股東於2022年5月31日的股東週年大會上採納一項購股權計劃(「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，且自其採納之日起直至其終止均未授出任何購股權。2022年購股權計劃已根據前述計劃的條款，於2026年6月8日2026年購股權計劃獲採納時透過股東決議案予以終止。

本公司股東於2026年6月8日的股東週年大會上採納一項新購股權計劃(「2026年購股權計劃」)，據此，董事會可酌情向本集團任何僱員、本公司或其附屬公司任何董事或其他合資格參與者授予購股權，以供彼等根據購股權計劃的條款及條件認購本公司股份。2026年購股權計劃的年期自2026年6月8日起計為期10年，及自其獲採納當日起概未授出購股權。

29. 期後事項

除該等簡明綜合財務報表其他部分所披露者外，以下事項於報告期後發生。

建議根據公司法第99條由要約人以協議安排方式將本公司私有化(「建議」)及建議撤銷上市地位

如本公司與Asia Pacific Promotion Limited(「要約人」)於2026年7月21日聯合發佈的公告(「聯合公告」)所披露，要約人請董事會向全部已發行股份及本公司於計劃記錄日前可能發行之其他股份(不包括要約人及歐亞平先生及其配偶所持有的股份)(「計劃股份」)的登記持有人(「計劃股東」)提出以協議安排方式根據公司法第99條將本公司私有化的建議(「該計劃」)。該計劃將涉及註銷計劃股份，按每股計劃股份6.60港元以現金向計劃股東支付每股計劃股份之註銷價(作為代價)，以及撤銷本公司股份在聯交所之上市地位。建議完成及建議撤銷上市地位須受聯合公告所載的建議及計劃的條件所規限。於該等簡明綜合財務報表獲批准日期，建議仍須待相關條件達成後方可作實，且尚未生效。因此，並無就此事項對該等簡明綜合財務報表作出任何調整。