

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Zero Fintech Group Limited
零在科技金融集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：00093)

截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度業績

業績

零在科技金融集團有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二四年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零二三年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
|-----------------|----|--------------|--------------|
| 收益 | 3 | 261,781 | 196,609 |
| 其他收入 | 4 | 1,538 | 1,801 |
| 其他虧損，淨額 | 5 | (2,833) | (467) |
| 投資物業之公允值虧損 | | (6,000) | (9,000) |
| 廣告及推廣費用 | | (31,394) | (27,639) |
| 僱員福利開支 | | (37,091) | (24,768) |
| 應收貸款及利息減值虧損淨額 | | (96,409) | (83,785) |
| 其他經營開支 | 6 | (46,921) | (25,591) |
| 經營溢利 | | 42,671 | 27,160 |
| 融資成本 | 7 | (5,681) | (7,084) |
| 除所得稅前溢利 | | 36,990 | 20,076 |
| 所得稅開支 | 8 | (9,915) | (7,940) |
| 本公司擁有人應佔年內溢利 | | 27,075 | 12,136 |
| 其他全面虧損： | | | |
| 可能不會重新分類至損益之項目： | | | |
| 重估租賃土地及樓宇虧損 | | (11,556) | (20,395) |
| 其後可重新分類至損益之項目： | | | |
| 換算海外營運所產生之匯兌差額 | | (3,340) | (3,073) |
| 年內其他全面虧損，扣除稅項 | | (14,896) | (23,468) |
| 年內全面收益／（虧損）總額 | | 12,179 | (11,332) |
| 年內本公司擁有人應佔溢利之 | | | |
| 每股盈利（港仙）： | | | |
| 基本 | 10 | 1.01 | 0.45 |
| 攤薄 | 10 | 1.01 | 0.45 |

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

| | 附註 | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
|-----------------|----|------------------|--------------|
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、機器及設備 | | 205,516 | 213,255 |
| 投資物業 | 11 | 47,000 | 53,000 |
| 無形資產 | | 7,859 | 9,211 |
| 遞延所得稅資產 | | 9,618 | 7,876 |
| 應收貸款及利息 | 12 | 600,166 | 485,959 |
| 按金 | | 321 | 164 |
| | | 870,480 | 769,465 |
| 流動資產 | | | |
| 已竣工待售物業 | | 53,105 | 54,265 |
| 應收貸款及利息 | 12 | 309,793 | 152,677 |
| 收回資產 | | 37,288 | 21,413 |
| 按金、預付款項及其他應收賬款 | | 8,402 | 5,821 |
| 通過損益按公允值列賬之金融資產 | | 89 | 109 |
| 現金及現金等價物 | | 121,459 | 101,057 |
| | | 530,136 | 335,342 |
| 分類為持作出售的資產 | | – | 160,170 |
| 總資產 | | 1,400,616 | 1,264,977 |
| 權益及負債 | | | |
| 權益 | | | |
| 股本 | | 213,411 | 213,411 |
| 儲備 | | 879,543 | 867,364 |
| 總權益 | | 1,092,954 | 1,080,775 |

| | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
|--------------------|------------------|------------------|
| 負債 | | |
| 非流動負債 | | |
| 來自一名股東的貸款 | 160,439 | – |
| 銀行借款 | 112,000 | – |
| 租賃負債 | 4,890 | 579 |
| | <u>277,329</u> | <u>579</u> |
| 流動負債 | | |
| 其他應付賬款及應計費用 | 16,094 | 169,299 |
| 應付一間關聯公司款項 | 1,245 | 1,337 |
| 銀行借款 | 422 | – |
| 租賃負債 | 2,924 | 924 |
| 應付所得稅 | 9,648 | 12,032 |
| | <u>30,333</u> | <u>183,592</u> |
| 與分類為持作出售的資產直接相關的負債 | – | 31 |
| 總負債 | <u>307,662</u> | <u>184,202</u> |
| 權益與負債總額 | <u>1,400,616</u> | <u>1,264,977</u> |

附註：

1. 編製基準

本集團之綜合財務報表乃按照香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港公司條例第622章之披露規定而編製。綜合財務報表乃按歷史成本慣例而編製，惟租賃土地及樓宇、投資物業及通過損益按公允值列賬（「通過損益按公允值列賬」）之金融資產於各報告期末按公允值列賬。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表需要採用若干關鍵會計估計。管理層亦須在採用本集團會計政策的過程中運用判斷。

(a) 於二零二四年一月一日開始的財政期間生效的經修訂準則及詮釋：

| | |
|--------------------------|-------------------------------|
| 香港會計準則第1號之修訂 | 將負債分類為流動負債或非流動負債 |
| 香港會計準則第1號之修訂 | 附帶契諾的非流動負債 |
| 香港財務報告準則第16號之修訂 | 售後租回的租賃負債 |
| 香港詮釋第5號（經修訂） | 財務報表的呈列－借款人對含有按要求償還條款的定期貸款的分類 |
| 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂 | 供應商融資安排 |

採納該等經修訂準則及詮釋並無對本集團之會計政策造成任何重大變動。上列經修訂準則及詮釋並無對綜合財務報表造成任何重大影響。

(b) 以下新訂及經修訂準則及詮釋已頒佈，但未於二零二四年一月一日開始之財政年度生效以及未提早採納：

| | | 於以下日期或之後開始的年度期間生效 |
|---|-------------------------------|-------------------|
| 香港會計準則第21號及香港財務報告準則第1號之修訂 | 缺乏可兌換性 | 二零二五年一月一日 |
| 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 | 金融工具分類及計量 | 二零二六年一月一日 |
| 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號及香港會計準則第7號之修訂 | 香港財務報告準則會計準則的年度改進－第11冊 | 二零二六年一月一日 |
| 香港財務報告準則第18號 | 財務報表的呈列及披露 | 二零二七年一月一日 |
| 香港財務報告準則第19號 | 非公共受託責任附屬公司：披露 | 二零二七年一月一日 |
| 香港詮釋第5號（經修訂） | 財務報表的呈列－借款人對含有按要求償還條款的定期貸款的分類 | 二零二七年一月一日 |
| 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂 | 投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 | 待釐定 |

本集團將於上述新訂及經修訂準則及詮釋生效時採納。本集團董事已進行初步評估，預計採納現有香港財務報告準則之該等新訂及經修訂準則及詮釋不會對本集團的財務狀況及經營業績造成任何重大影響。

2. 分部資料

管理層根據主要營運決策者（「主要營運決策者」）審閱的用於作出策略決策的資料釐定經營分部。主要營運決策者為本公司執行董事。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，主要營運決策者審閱兩個可呈報分部的業績以評估本集團的表現：

物業發展及投資 — 為在中華人民共和國（「中國」）銷售物業而進行的物業發展以及為在香港及中國出租物業而進行的物業投資。

金融借貸 — 向客戶提供按揭及個人貸款融資。

主要營運決策者定期審閱本集團表現及內部報告以評估表現並配置資源。

提供給主要營運決策者的資料按與綜合財務報表相同的方式計量。

分部業績及其他分部項目如下：

| | 物業發展 及投資 千港元 | 金融借貸 千港元 | 分部總計 千港元 | 未分配 收益 千港元 | 總計 千港元 |
|-------------------|--------------------|----------------|----------------|------------------|----------------------|
| 截至二零二四年十二月三十一日止年度 | | | | | |
| 收益 | <u>1,511</u> | <u>257,469</u> | <u>258,980</u> | <u>2,801</u> | <u>261,781</u> |
| 分部業績 | <u>(8,414)</u> | <u>48,688</u> | <u>40,274</u> | | <u>40,274</u> |
| 未分配收益 | | | | | <u>2,801</u> |
| 未分配其他收入 | | | | | <u>48</u> |
| 未分配其他收益，淨額 | | | | | <u>2,953</u> |
| 未分配開支 | | | | | <u>(9,086)</u> |
| 除所得稅前溢利 | | | | | <u><u>36,990</u></u> |
| 截至二零二三年十二月三十一日止年度 | | | | | |
| 收益 | <u>2,080</u> | <u>194,529</u> | <u>196,609</u> | <u>—</u> | <u>196,609</u> |
| 分部業績 | <u>(8,457)</u> | <u>34,821</u> | <u>26,364</u> | | <u>26,364</u> |
| 未分配其他收入 | | | | | <u>171</u> |
| 未分配其他收益，淨額 | | | | | <u>1,776</u> |
| 未分配開支 | | | | | <u>(8,235)</u> |
| 除所得稅前溢利 | | | | | <u><u>20,076</u></u> |

截至二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止年度，未分配開支及未分配其他收益及虧損分別指企業開支及未變現匯兌淨收益／（虧損）。分部業績指由各分部賺取之除所得稅前溢利／（虧損），惟並無分配若干收益、其他收入、其他收益及虧損以及開支。此乃就資源分配及表現評估向主要營運決策者呈報之量度標準。

分部資產及負債如下：

| | 物業發展 及投資 千港元 | 金融借貸 千港元 | 總計 千港元 |
|---------------|--------------------|------------------|------------------|
| 於二零二四年十二月三十一日 | | | |
| 資產 | | | |
| 分部資產 | <u>171,977</u> | <u>1,018,064</u> | 1,190,041 |
| 未分配資產 | | | <u>210,575</u> |
| 總資產 | | | <u>1,400,616</u> |
| 負債 | | | |
| 分部負債 | <u>10,074</u> | <u>291,762</u> | 301,836 |
| 未分配負債 | | | <u>5,826</u> |
| 總負債 | | | <u>307,662</u> |
| 於二零二三年十二月三十一日 | | | |
| 資產 | | | |
| 分部資產 | <u>340,500</u> | <u>704,489</u> | 1,044,989 |
| 未分配資產 | | | <u>219,988</u> |
| 總資產 | | | <u>1,264,977</u> |
| 負債 | | | |
| 分部負債 | <u>10,247</u> | <u>170,771</u> | 181,018 |
| 未分配負債 | | | <u>3,184</u> |
| 總負債 | | | <u>184,202</u> |

除若干物業、機器及設備、通過損益按公允值列賬之金融資產、若干現金及現金等價物以及若干按金、預付款項及其他應收賬款外，所有資產均分配至經營及可呈報分部。

除應付一間關聯公司款項、若干租賃負債以及若干其他應付賬款及應計費用外，所有負債均分配至經營及可呈報分部。

計量分部業績時計入之金額如下：

| | 物業發展及 投資 千港元 | 金融借貸 千港元 | 未分配 千港元 | 總計 千港元 |
|-----------------------|--------------------|-------------|------------|-----------|
| 截至二零二四年十二月三十一日 | | | | |
| 止年度 | | | | |
| 折舊 | - | (1,331) | (2,934) | (4,265) |
| 攤銷 | - | (1,352) | - | (1,352) |
| 利息收入 | 386 | 191 | 3 | 580 |
| 利息開支 | - | (5,642) | (39) | (5,681) |
| 所得稅開支 | (79) | (9,836) | - | (9,915) |
| 截至二零二三年十二月三十一日 | | | | |
| 止年度 | | | | |
| 折舊 | - | (1,246) | (2,605) | (3,851) |
| 攤銷 | - | (1,348) | - | (1,348) |
| 利息收入 | 1,029 | 514 | 164 | 1,707 |
| 利息開支 | - | (7,084) | - | (7,084) |
| 所得稅開支 | (224) | (7,716) | - | (7,940) |

來自外部客戶之收益（按貨品擁有權轉移及服務提供的所在地區），及非流動資產（不包括遞延所得稅資產）（按資產所在地區）如下：

| | 來自外部客戶之收益 | | 非流動資產 | |
|----|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
| 香港 | 257,469 | 194,994 | 859,442 | 761,573 |
| 中國 | 4,312 | 1,615 | 1,420 | 16 |
| | 261,781 | 196,609 | 860,862 | 761,589 |

截至二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止年度，並無單一客戶為本集團帶來10%或以上的收益貢獻。

可呈報分部資產與總資產及可呈報分部負債與總負債的對賬如下：

| | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
|-----------------|-------------------------|-------------------------|
| 可呈報分部資產 | 1,190,041 | 1,044,989 |
| 物業、機器及設備 | 198,380 | 211,000 |
| 按金、預付款項及其他應收賬款 | 2,131 | 2,083 |
| 通過損益按公允值列賬之金融資產 | 89 | 109 |
| 現金及現金等價物 | <u>9,975</u> | <u>6,796</u> |
| 總資產 | <u>1,400,616</u> | <u>1,264,977</u> |
| 可呈報分部負債 | 301,836 | 181,018 |
| 應付一間關聯公司款項 | 1,245 | 1,337 |
| 其他應付賬款及應計費用 | 3,449 | 1,847 |
| 租賃負債 | <u>1,132</u> | <u>-</u> |
| 總負債 | <u>307,662</u> | <u>184,202</u> |

3. 收益

| | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 來自金融借貸業務之利息收入 | 257,469 | 194,529 |
| 投資物業及已竣工待售物業的租金收入 | 1,511 | 2,080 |
| 資訊科技(「資訊科技」)服務收入—隨時間確認 | <u>2,801</u> | <u>-</u> |
| | <u>261,781</u> | <u>196,609</u> |

4. 其他收入

| | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
|----------|--------------|--------------|
| 銀行存款利息收入 | 580 | 1,707 |
| 手續費收入 | 821 | 62 |
| 雜項收入 | 137 | 32 |
| | <u>1,538</u> | <u>1,801</u> |

5. 其他虧損，淨額

| | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
|--------------------------------|----------------|--------------|
| 收回資產減值撥備 | (3,743) | (1,179) |
| 出售物業、機器及設備的收益 | 230 | – |
| 匯兌收益，淨額 | 703 | 610 |
| 收購附屬公司的商譽之減值虧損 | (3) | – |
| 通過損益按公允值列賬之金融資產之 公允值（虧損）／收益 | (20) | 2 |
| 其他 | – | 100 |
| | <u>(2,833)</u> | <u>(467)</u> |

6. 其他經營開支

| | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
|------------|---------------|---------------|
| 核數師之酬金 | | |
| – 審核服務 | 2,285 | 2,250 |
| – 非審核服務 | 955 | 350 |
| 無形資產攤銷 | 1,352 | 1,348 |
| 銀行服務費 | 2,672 | 2,105 |
| 佣金開支 | 8,761 | 1,115 |
| 電腦配件 | 6,769 | 6,185 |
| 物業、機器及設備折舊 | 4,265 | 3,851 |
| 與短期租賃有關之開支 | 274 | 336 |
| 法律及專業費用 | 4,195 | 1,438 |
| 估值及查冊費用 | 3,953 | 2,526 |
| 研發開支 | 4,674 | – |
| 手續費開支 | 986 | 154 |
| 其他 | 5,780 | 3,933 |
| | <u>46,921</u> | <u>25,591</u> |

7. 融資成本

| | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
|----------------|--------------|--------------|
| 解除應付遞延代價之利息 | - | 7,034 |
| 租賃負債利息開支 | 106 | 50 |
| 來自一名股東的貸款的利息開支 | 3,172 | - |
| 銀行借款利息開支 | 1,403 | - |
| 貸款安排費攤銷 | 1,000 | - |
| | <u>5,681</u> | <u>7,084</u> |

8. 所得稅開支

按中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施細則，兩個年度中國附屬公司稅率均為25%。根據中國稅法及規則的相關規定，本集團已估計中國土地增值稅撥備。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團一個符合兩級利得稅制資格的實體已就首2,000,000港元的估計應課稅溢利按8.25%，並就2,000,000港元以上的估計應課稅溢利按16.5%的稅率計提香港利得稅。對於不符合兩級利得稅制資格的集團實體，該等實體按16.5%的劃一稅率計提香港利得稅（二零二三年：相同）。

於綜合損益表扣除的所得稅開支金額指：

| | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
|------------|----------------|----------------|
| 即期所得稅 | | |
| — 中國企業所得稅 | 79 | 230 |
| — 香港利得稅 | 11,578 | 11,376 |
| — 過往年度超額撥備 | - | (6) |
| | <u>11,657</u> | <u>11,600</u> |
| 遞延所得稅 | <u>(1,742)</u> | <u>(3,660)</u> |
| 所得稅開支 | <u>9,915</u> | <u>7,940</u> |

9. 股息

董事會不建議派付截至二零二四年十二月三十一日止年度末期股息(二零二三年十二月三十一日:無)。

10. 每股盈利

每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔本集團溢利除以已發行普通股的加權平均數計算。

| | 二零二四年 | 二零二三年 |
|------------------|------------------|------------------|
| 本公司擁有人應佔溢利(千港元) | 27,075 | 12,136 |
| 已發行普通股的加權平均數(千股) | <u>2,667,643</u> | <u>2,667,643</u> |
| 每股基本盈利(港仙) | <u>1.01</u> | <u>0.45</u> |

每股攤薄盈利

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度,並無潛在的已發行攤薄普通股,因此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

11. 投資物業

| | 千港元 |
|---------------|----------------|
| 於二零二三年一月一日 | 222,000 |
| 重新分類為持作出售 | (160,000) |
| 重估之公允值虧損 | <u>(9,000)</u> |
| 於二零二三年十二月三十一日 | 53,000 |
| 重估之公允值虧損 | <u>(6,000)</u> |
| 於二零二四年十二月三十一日 | <u>47,000</u> |

於二零二四年十二月三十一日,本集團有一項(二零二三年:一項)投資物業。本集團仍在為投資物業尋找潛在租戶。

本集團根據不可撤銷經營租賃安排出租其投資物業,而租賃協議已於二零二三年三月十五日期滿後終止。租期為三年。本集團已將該等租賃分類為經營租賃。截至二零二三年十二月三十一日止年度,自該投資物業收到的租金收入為465,000港元。該物業於二零二三年十二月三十一日重新分類為持作出售的資產。

(a) 本集團的估值程序

本集團的投資物業於二零二四年十二月三十一日由一家獨立專業合資格估值師泓亮諮詢及評估有限公司(二零二三年:威格斯資產評估顧問有限公司)進行估值,其擁有獲認可的相關專業資格,並在所進行估值的投資物業的地點及分部擁有近期經驗。對於投資物業而言,其當前用途乃為最高、最佳用途。公允值之虧損計入綜合損益表。

投資物業的經常性公允值計量計入公允值層級第三級。本集團之政策為確認截至事項或狀況變動導致該轉移之日期止公允值層級之轉入及轉出。於年內,並無於第一級、第二級及第三級之間的轉移(二零二三年:無)。

(b) 估值技術

投資物業的估值乃使用直接比較法(第三級法)(二零二三年:直接比較法)並參考類似物業的可比較市場交易後釐定。於估計公允值時,物業的最高及最佳用途為其現時用途。就基於直接比較法評估物業價格而言,最重要輸入數據為單位售價,並計及可供比較項目與物業在交易時間、地點及大小等方面的差異,按可售面積基準,每平方米單位售價為20,100港元(二零二三年:22,600港元)。採用之單位售價增加將造成投資物業之公允值計量按相同規模增加,反之亦然。

12. 應收貸款及利息

| | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
|--------------|------------------|------------------|
| 應收貸款及利息 | | |
| —物業按揭貸款 | 342,227 | 271,727 |
| —個人貸款 | 658,983 | 439,566 |
| | <u>1,001,210</u> | <u>711,293</u> |
| 減:減值撥備 | <u>(91,251)</u> | <u>(72,657)</u> |
| 應收貸款及利息,扣除撥備 | 909,959 | 638,636 |
| 減:非流動部分 | <u>(600,166)</u> | <u>(485,959)</u> |
| 流動部分 | <u>309,793</u> | <u>152,677</u> |

本集團之應收貸款及利息(其通過在香港提供物業按揭貸款及個人貸款的金融借貸業務中產生)以港元計值且其賬面值與其公允值相若。

於二零二四年十二月三十一日,銀行借款112,422,000港元以應收貸款及利息的結餘總額合計158,481,000港元作抵押。於二零二三年十二月三十一日,並無已抵押的應收貸款及利息。

除於二零二四年十二月三十一日應收個人貸款及利息658,983,000港元(二零二三年：439,566,000港元)為無抵押外，剩餘應收貸款及利息由抵押品擔保，計息並按與借款人協定的固定期限償還。

借款人須於相應應收貸款及利息期限內每月分期償還未償還貸款結餘。

基於貸款合約到期日期的應收貸款及利息結餘總額賬齡分析如下：

| | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
|----------|------------------|----------------|
| 未逾期 | 865,309 | 595,294 |
| 逾期1至30日 | 39,152 | 41,981 |
| 逾期31至60日 | 5,069 | 5,334 |
| 逾期61至90日 | 38,249 | 16,683 |
| 逾期超過90日 | 53,431 | 52,001 |
| | <u>1,001,210</u> | <u>711,293</u> |

基於到期日期，應收貸款及利息(扣除撥備)於報告期末的償還期規定如下：

| | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
|------|----------------|----------------|
| 一年內 | 309,793 | 152,677 |
| 一至二年 | 91,960 | 64,334 |
| 二至五年 | 249,794 | 260,791 |
| 五年以上 | 258,412 | 160,834 |
| | <u>909,959</u> | <u>638,636</u> |

13. 其後事件

本集團於二零二四年十二月三十一日後並無發生任何重大事件。

業績

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益261,781,000港元及溢利27,075,000港元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度則錄得收益196,609,000港元及溢利12,136,000港元。

本年度之溢利乃主要由於確認下述項目後之合併影響所致：

- (i) 來自金融借貸業務之利息收入於本年度錄得約257.5百萬港元（二零二三年：194.5百萬港元），較截至二零二三年十二月三十一日止年度增加約63.0百萬港元；
- (ii) 應收貸款及利息減值虧損淨額約96.4百萬港元；及
- (iii) 投資物業的公允值虧損約6.0百萬港元。

股息

本公司並無就截至二零二四年六月三十日止六個月派付中期股息（二零二三年六月三十日：無）。

董事會不建議派付截至二零二四年十二月三十一日止年度末期股息（二零二三年十二月三十一日：無）。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司即將舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）定於二零二五年六月十九日（星期四）舉行。為確定出席股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將於二零二五年六月十三日（星期五）至二零二五年六月十九日（星期四）（包括首尾兩天在內）期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合出席股東週年大會的資格，所有已填妥之過戶表格連同有關股票，最遲須於二零二五年六月十二日（星期四）下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

業務回顧

物業發展及投資

本集團位於廣東省中山市之已竣工待售物業—永勝廣場擁有的超過440個住宅單位座落於一幢三層高之商場及停車場上。該物業地處交通便利之黃金地段，兼有高尚河畔景觀。由於現代化設計之物業供應充足，中山市物業市場競爭激烈。儘管商場持續空置，管理層已投入大量精力營銷該等物業及竭力改善商場之經營。

經營環境於二零二四年內並無太大改善。年內本集團於中山市之物業項目剩餘住宅單位之銷售表現並不理想。

於二零二四年，本集團並無任何銷售交易獲批准且錄入政府的物業銷售系統。於二零二四年，本集團並無銷售住宅單位（二零二三年：無）。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團自永勝廣場賺取之租金收入較截至二零二三年十二月三十一日止年度減少約6%。於二零二四年十二月三十一日，尚有56個住宅單位仍有待出售，當中有3個住宅單位已出租。

金融借貸

為提供全天候的借貸體驗，客戶可透過本集團的借貸應用程式 X Wallet（「X Wallet」）申請循環貸款（只供無抵押貸款申請）。申請循環貸款的整個過程毋須人手干預。基本上，X Wallet 只需提供香港身份證及進行人面識別，便可根據大數據及信貸評分機制等技術方式提供貸款。循環貸款下獲批的貸款可在貸款期內隨時還款並在獲批的信用限額內再進行借貸。本集團亦透過 X Wallet 向客戶提供獲信貸委員會批出的無抵押貸款，例如結餘轉戶貸款及個人貸款。信貸專員將收取申請人基本資料（如申請人姓名、聯絡資料、背景資料、環聯信貸報告、所需貸款額及用途等）。信貸委員會批出的貸款均為定期貸款，帶有特定的信用額度、貸款期限及還款時間表。本集團投放於銷售及市場推廣上的資源主要用於物色無抵押貸款的新客戶，包括廣告投放在公共交通工具、戶外橫幅、電視廣播、網上媒體平台、宣傳單張及其他推廣活動進行宣傳。大部分無抵押貸款的年期介乎兩年至七年。無抵押貸款的最高額度可達800,000港元。

無抵押貸款的活躍客戶數量由二零二三年十二月三十一日的13,491人增加至二零二四年十二月三十一日的15,523人。活躍客戶數量的增加改善了無抵押貸款的業績，並於截至二零二四年十二月三十一日止年度產生約211,117,000港元（二零二三年：157,548,000港元）的收入。

大部分無抵押貸款年利率介乎25%至48%之間，而所收取的加權平均年利率約為40%。無抵押貸款金額介乎5,000港元至800,000港元之間。

本集團亦專注於以香港住宅物業作抵押，向客戶提供按揭貸款。管理層會審慎經營位於香港的金融借貸業務。面對經濟不確定性和潛在挑戰，管理層會審慎評估借款人的信用狀況、抵押物業的質量及槓桿。

對於按揭貸款而言，所收取的利息會低於無抵押的個人信用貸款。本集團委聘了按揭轉介代理（均為獨立第三方）物色新客戶。大部分按揭貸款的年期介乎一年至二十年之間，而實際年期則視乎客戶會否提前還款而定。

大部分獲批的有抵押貸款年利率介乎12%至24%之間，而收取的加權平均年利率約為15%。大部分抵押物為住宅物業及商用物業，所有抵押物均位於香港。獲批的有抵押貸款金額介乎80,000港元至100,000,000港元之間。

截至二零二四年十二月三十一日，按揭貸款的客戶有70名，其中首10名客戶佔應收按揭貸款總額72%；無抵押貸款客戶有15,523名，其中首10名客戶佔應收無抵押貸款總額1%。截至二零二四年十二月三十一日，最大客戶及首五大客戶分別佔應收貸款總額10%及22%。

信貸風險評估政策

所有客戶提供的資料均須經過審批程序，並根據董事會批准的信貸風險評估政策進行審視，方會提供標準的付款條款及條件。

就有物業抵押的貸款而言，信貸專員將向申請人獲取所有必要資料及證明文件。為評估每位申請人的信貸風險，信貸委員會亦會一併審視申請人的信貸記錄、物業類型、估值、貸款佔價值比率以及提交申請時的整體市況。

就經X Wallet申請的無抵押貸款而言，透過流動裝置收集相關客戶的資料（如光學字元辨識、人面識別、活體檢測及信貸報告），本集團可評估該等申請者的信貸質素。本集團已就授權審批及續期信貸融資的程序建立嚴謹的控制架構，從而限制資產種類、交易對手、信貸評級、地理位置等造成的風險集中程度。

就信貸委員會批出的無抵押貸款（如結餘轉戶貸款及個人貸款）而言，信貸專員將向申請人獲取所有必要資料及證明文件。為評估每名申請人的信貸風險，信貸委員會會考慮申請人的背景資料、信用報告及申請時的整體市況。

本集團亦根據香港財務報告準則第9號的減值規定制訂政策及程序以適當地評估及計算預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）。

於二零二四年十二月三十一日，本集團錄得應收貸款及利息淨額為909,959,000港元。於二零二四年十二月三十一日，按預期信貸虧損模型釐定的應收貸款及利息減值撥備為91,251,000港元。

倘該貸款已逾期超過90日，則本集團認為已產生違約，除非本集團有合理及可靠的資料來證明較寬鬆的違約標準更為適用則另當別論。具體而言，在確定是否出現違約風險時，會考慮以下定性因素：

- (1) 借款人很可能破產；及
- (2) 債務人身故。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，根據(1)借款人破產；及(2)債務人身故兩項因素，本集團已核銷應收貸款及利息合共約73,376,000港元。

內部控制程序

本集團就其進行金融借貸業務實施的內部控制措施如下：

信貸審批程序

就有抵押貸款而言，信貸專員將收取申請人基本資料（如姓名、聯絡資料、背景資料、所需貸款額及用途以及擬用作抵押物業的資料）。信貸專員亦將索取獨立專業物業估值師或銀行口頭或通過互聯網或電子郵件發出的對物業估值的三份初步評估。信貸主任會初步審核及核實申請資料。信貸委員會其後會審核申請並根據內部信貸政策及指引，按申請人的資料及物業估值釐定貸款金額及利率。

就透過X Wallet申請的無抵押循環貸款而言，信貸審批將由系統中建立的信貸評估模型自動處理。透過應用程式編程接口自動從環聯檢索申請人的信貸報告。申請將由信貸評分模型進行篩選，該模型根據環聯報告及申請人提供的資料對每位申請人進行風險評分。倘貸款獲批，貸款的條款（包括貸款金額、利率及期限）將根據個別申請人而釐定。然而，如申請人未能通過信貸評估，將不會獲批貸款。

就獲信貸委員會批出的無抵押定期貸款（例如結餘轉戶貸款及個人貸款）而言，信貸專員將收取申請人基本資料（如申請人姓名、聯絡資料、背景資料、環聯信貸報告、所需貸款額及用途等）。信貸專員將對申請資料進行初步審查及核實。信貸委員會將根據申請人的資料及內部信貸政策及準則，審視有關申請並確定貸款金額、利息及貸款期限。

對追收貸款能力及貸款可收回性的持續檢討

本集團已建立一個識別及檢討逾期貸款賬戶的系統。本集團董事及高級管理層會透過查看由系統每日製備的報告，密切檢討未償還貸款的整體狀況，並定期審視逾期資產的整體追收能力。賬戶管理部負責追收貸款，並於有必要時徵詢管理層意見是否需要作進一步行動。賬戶管理部會致電逾期帳戶的客戶，並同時向該客戶發出逾期付款通知。倘相關應收款項未能如期償還，賬戶管理部將聘用外部收數公司追收欠債。而對於有抵押的貸款，賬戶管理部將與管理層商討是否採取法律行動。

就逾期還款超過90日的貸款而言，本集團認為該等貸款資產已遭違約，並就相關未償還貸款的狀況作全數撥備，而該等個案仍會交由外部收數公司繼續處理，惟債務人已破產（視乎會否進行任何債務重組）或債務人已身故則除外。

其他

於二零二四年四月三十日，本集團宣佈以代價約25,000港元向一名獨立第三方收購阿爾法時刻科技有限公司（「阿爾法時刻」）之全部已發行股本。阿爾法時刻為一間投資控股公司，主要透過其附屬公司於中國從事資訊科技業務。

除上文所披露者外，截至二零二四年十二月三十一日止年度內並無收購其他主要附屬公司或聯營公司。

前景

展望二零二五年，隨著全球經濟放緩、通貨膨脹、政治不明朗等因素的影響，預期香港的經濟狀況仍將充滿挑戰。儘管如此，憑藉借貸應用程式X Wallet以及「先買後付」支付功能X Pay，管理層相信本集團將成為一個綜合金融服務平台，並為用戶在支付服務、購物體驗、資金管理等方面提供更加多元化的服務。

我們透過自行開發的服務及創新的「先買後付」解決方案，滿足個人在每個人生階段的財務需求，讓彼等得以享受理想的生活方式並發展事業。今年，「X個可能，X Wallet」的口號突顯了X Wallet應用程式如何幫助用戶實現夢想。無論是借貸或支付，X Wallet應用程式都能提供全面的支援，開啟一個充滿無限可能的世界。X Wallet鼓勵每個人追求夢想、發揮潛能，讓您只需5秒就能開創無限可能。

本集團將積極審視貸款組合及風險控制情況，更全面評估抵押物，實施嚴格的貸款申請要求，盡量降低違約風險。此外，本集團將堅持核心風險管理，並致力提升及完善風險定價模式，並將採納多項營銷策略推廣X Wallet及X Pay品牌，提升市場知名度。

隨著X Wallet應用程式的全新品牌宣傳活動正式啟動，我們標誌著在建立香港首屈一指的金金融科技創新企業的道路上的一個重要里程碑。透過在港九新界進行廣泛宣傳，並利用離線廣告（包括巴士、電車、電車候車亭、港鐵、機場快線、的士及廣告牌）及網上渠道，我們旨在介紹我們的旗艦產品：具X Lend及X Pay功能的升級版X Wallet應用程式。此應用程式不僅是「全港首個A.I.秒批貸款應用程式」，更是區內獨一無二的「超級應用程式」，完美結合貸款及支付功能。

年內，本集團已收購一項資訊科技業務，旨在為本集團帶來重大策略價值，並讓本集團在發展資訊科技系統時減少對外部供應商的依賴。此外，董事會認為，為配合本集團的整體策略規劃，將本公司的名稱由添利工業國際（集團）有限公司更改為零在科技金融集團有限公司，將更能反映本集團的業務發展現況及在借貸業務上的金融科技未來發展方向。

另一方面，由於中國物業市場不景，加上永勝廣場近年並無出售住宅單位，管理層短期內將不會在物業市場發掘投資機會。

流動資金及財務資源

於二零二四年十二月三十一日，本集團仍然持有充足現金且並無重大資本開支承擔。本集團之營運由來自一名股東的貸款、銀行借款、資本及儲備以及營運產生之現金提供資金。

銀行結存及現金合共約121百萬港元，佔流動資產總值約23%。

本集團以資產負債比率為基準監察資本。該比率按債務淨額除以權益總額計算。債務淨額按負債總額（包括綜合財務狀況表所示的流動及非流動負債）減現金及現金等價物計算。權益總額按綜合財務狀況表所示的「權益」計算。本集團的策略維持不變，本集團於二零二四年十二月三十一日的資產負債比率及現金淨額狀況如下：

| | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
|------------|------------------|--------------|
| 總負債 | 307,662 | 184,202 |
| 減：現金及現金等價物 | (121,459) | (101,057) |
| 債務淨額 | 186,203 | 83,145 |
| 權益總額 | 1,092,954 | 1,080,775 |
| 資產負債比率 | 17% | 8% |

本集團主要於中國及香港經營且面臨因多種貨幣風險導致的外匯風險（主要與人民幣有關）。就利率及貨幣而言，並無安排作對沖用途之財務工具。

員工

截至二零二四年十二月三十一日，本集團按市場薪金水平共僱用112名員工，員工福利包括保險、公積金計劃及酌情花紅。

購買、出售或贖回本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司均無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

本公司致力維持高質素之企業管治水平，而且我們確信維持一個良好、穩固及合理之企業管治架構將有助確保本公司的業務以符合股東整體最佳利益的方式運營。

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄C1所載之企業管治守則（「企業管治守則」）之所有守則條文作為其本身之企業管治守則。

除下文所披露者外，本公司於截至二零二四年十二月三十一日止年度已遵守企業管治守則。

根據企業管治守則第B.2.2條守則條文，每名董事（包括有指定任期之董事）應至少每三年輪值退任一次。本公司受制於名為「一九九一年添利工業國際（集團）有限公司法令」之私人法令。該法令第4(g)條訂明：「即使公司法或法律條例規定內載有任何相反內容，本公司之董事毋須於每屆股東週年大會上膺選，惟須（任何主席或董事總經理除外）按照公司細則規定之方式及膺選間隔年限輪值退任。」因此，本公司主席及董事總經理並不受制於輪值退任。本公司已修訂其公司細則，以訂明本公司每名董事（擔任主席或董事總經理職務之董事除外）均須每三年至少輪值退任一次，而擔任主席或董事總經理職務之董事須每三年膺選連任一次。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事證券交易之行為守則。

經作出具體查詢後，全體董事確認彼等於截至二零二四年十二月三十一日止年度全年已遵守標準守則。

此外，董事會亦為本公司高級管理層買賣本公司證券確立一套嚴格程度不比標準守則所訂標準低之書面指引。

審核委員會

本公司根據香港會計師公會頒佈之「審核委員會有效運作指引」內所載建議之職權範圍，以及上市規則企業管治守則所載守則條文設立審核委員會，由舒華東先生擔任主席。於本年度，審核委員會其他成員為胡偉斌先生及翟慧婷女士。審核委員會與高級管理層及外部核數師每年開會至少兩次以審閱本集團採納之會計原則及慣例以及其他財務報告事宜，保證本集團之財務報表完整、準確及公平，討論整個集團的內部控制制度之有效性，而最為重要者，審閱所有由執行董事經辦之重大業務事宜，尤其是關連交易。審核委員會亦向董事會提供意見及建議，並監察一切有關外部核數師之事宜，同時在監督及維護外部核數師之獨立性方面扮演重要角色。

審核委員會對業績進行的審閱

審核委員會已審閱本公司所採用的會計原則及慣例，並與本公司管理層討論有關財務報告的事宜，當中包括審閱本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。

羅兵咸永道會計師事務所之工作範圍

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所認為本集團於初步公佈所載截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及有關附註之數字與本集團年內綜合財務報表草擬本之數字相符。由於羅兵咸永道會計師事務所這方面的工作並不構成核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並不對初步公佈發表任何意見或鑒證結論。

其他資料

於本公佈日期，董事會之成員為：

執行董事：

李立先生 (主席)

李銘浚先生 (副主席兼行政總裁)

周厚誠先生

獨立非執行董事：

舒華東先生

胡偉斌先生

翟慧婷女士

承董事會命
零在科技金融集團有限公司
主席
李立

香港，二零二五年三月二十七日