



零在科技金融集團有限公司

ZERO FINTECH GROUP LIMITED

(在百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：00093

2025

中期報告

目錄

2	公司資料
3	業務回顧
6	流動資金及財務資源
6	內部控制程序
7	訂單
8	員工及薪酬政策
8	前景
9	董事之股份及購股權權益
11	主要股東
12	購買、出售或贖回本公司上市證券
12	其後事件
12	企業管治
13	董事資料變動
13	董事之證券交易
13	審核委員會
14	中期財務資料的審閱報告
16	中期簡明綜合損益及其他全面收益表
17	中期簡明綜合財務狀況表
19	中期簡明綜合權益變動表
20	中期簡明綜合現金流量表
21	中期簡明綜合財務資料附註

公司資料

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

公司秘書

羅泰安先生

審核委員會

舒華東先生
胡偉斌先生
翟慧婷女士

薪酬委員會

舒華東先生
李立先生
胡偉斌先生

提名委員會

李立先生
舒華東先生
胡偉斌先生
翟慧婷女士(於二零二五年六月十九日獲委任)

註冊辦事處

Clarendon House
Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港
上環皇后大道中183號
中遠大廈21樓2107-08室
電話號碼：(852) 2531 0338
傳真號碼：(852) 2480 4214
電郵：group@zerofintech.com.hk
網址：www.zerofintech.com.hk

香港股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓
電話號碼：(852) 2980 1333
傳真號碼：(852) 2528 8185

上市資料

本公司股份於香港聯合交易所
有限公司之上市代號
00093

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
恒生銀行有限公司
中國銀行(香港)有限公司
大新銀行有限公司
星展銀行(香港)有限公司
渣打銀行(香港)有限公司

香港法律顧問

金杜律師事務所
香港
皇后大道中15號
置地廣場
告羅士打大廈13樓

核數師

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

零在科技金融集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹向股東提呈截至二零二五年六月三十日止六個月之中期報告，連同期內本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之未經審核中期簡明綜合財務報表。

截至二零二五年六月三十日止六個月之本公司擁有人應佔未經審核綜合溢利約為18,888,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：14,709,000港元)。本集團於期內之分部業績分析載於本報告第24至28頁。

董事會議決不派付截至二零二五年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

業務回顧

於本回顧期間六個月內，本集團錄得收益159,338,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：116,981,000港元)，及錄得期內溢利18,888,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：14,709,000港元)。

本回顧期間之溢利乃主要由於確認以下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回顧期間錄得約155,498,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：116,187,000港元)，較截至二零二四年六月三十日止六個月增加約39,311,000港元；
- (ii) 應收貸款及利息減值虧損淨額約67,195,000港元；及
- (iii) 投資物業的公允值虧損400,000港元。

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。由於中山市具現代化設計之物業林立，物業市場競爭激烈。

營商環境於二零二五年上半年並無太大改善。本集團於本回顧期間於中山市之物業項目剩餘住宅單位之銷售表現並不理想。

於回顧期間內，並無銷售交易獲批准且錄入政府的物業銷售系統。截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團並無出售任何住宅單位。截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團自永勝廣場賺取之租金收入較截至二零二四年六月三十日止六個月減少約5%。於二零二五年六月三十日，尚有56個住宅單位仍未售出，其中有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」)申請循環貸款及分期貸款(只供無抵押貸款申請)。透過X Wallet申請循環貸款的整個過程毋須人手干預。基本上，X Wallet只需提供客戶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向客戶提供獲信貸部批出的分期貸款，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、信貸報告、所需貸款額及貸款用途等)。信貸部批出的貸款為定期貸款，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之間，而實際年期則視乎客戶會否提前還款而定。無抵押貸款的最高額度可達1,500,000港元。

無抵押貸款的活躍客戶數量由二零二四年十二月三十一日的15,523人增加至二零二五年六月三十日的16,851人。活躍客戶數量的增加改善了無抵押貸款的業績，並於截至二零二五年六月三十日止六個月產生約135,931,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：94,845,000港元)的收益。

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38%。無抵押貸款金額介乎5,000港元至1,500,000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16%。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。

於二零二五年六月三十日，按揭貸款的客戶有66名，其中首10名客戶佔應收按揭貸款總額73%；無抵押貸款客戶有16,851名，其中首10名客戶佔應收無抵押貸款總額1%。於二零二五年六月三十日，最大客戶及首五大客戶合共分別佔應收貸款總額6%及14%。

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。

就有物業抵押的有抵押貸款而言，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，信貸部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申請的無抵押循環貸款而言，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。

就信貸部批出的無抵押分期貸款(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，信貸部會考慮申請人的背景資料、信用報告及提交申請時的整體市況。

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量預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)。

於二零二五年六月三十日，本集團錄得應收貸款及利息淨額925,504,000港元。於二零二五年六月三十日，按預期信貸虧損模型釐定的應收貸款及利息減值撥備為107,253,000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。

截至二零二五年六月三十日止六個月，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47,819,000港元。

其他

截至二零二五年六月三十日止六個月回顧期間內並無收購主要附屬公司或聯營公司。

流動資金及財務資源

本集團現金充裕，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。

本集團主要於香港及中華人民共和國（「中國」）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。

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、所需貸款額及貸款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。信貸專員會初步審核及核實申請資料。信貸經理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信貸資料服務有限公司檢索申請人的信貸報告。申請將由信貸評分模型進行篩選，該模型根據信貸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。

就獲信貸部批出的無抵押分期貸款(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、信貸報告、所需貸款額及貸款用途等)。信貸專員將對申請資料進行初步審查及核實。信貸經理其後將根據申請人的資料以及內部信貸政策及指引，審視有關申請並確定貸款金額、利率及貸款期限。

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賬戶的客戶，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。對於有抵押貸款，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。

訂單

由於其業務性質，本集團於二零二五年六月三十日並無訂單。於二零二五年六月三十日，本集團並無將推出市場之新產品及服務。

員工及薪酬政策

於二零二五年六月三十日，本集團按市場薪金水平共僱用124名員工，員工福利包括保險、公積金計劃及酌情花紅。

本集團僱員之薪酬政策乃基於僱員之表現、資歷及能力。董事之酬金由薪酬委員會參照本公司之經營業績、個別僱員表現及可比較市場統計數據進行檢討。概無任何董事或其任何聯繫人及高層僱員參與釐定其自身薪酬。

前景

展望二零二五年下半年，在全球經濟持續不明朗、通脹壓力、政治動盪等因素的影響下，預期香港的經濟狀況仍將充滿挑戰。然而，隨著借貸應用程式X Wallet的持續增長，管理層相信本集團將發展成一個綜合金融服務平台，從而使我們能夠為用戶提供更廣泛的服務，提升支付服務、購物體驗、資金管理等方面。

於二零二五年七月，本集團針對X Wallet推出大型品牌宣傳活動，使其在競爭激烈的金融科技領域脫穎而出。「識把握時機！贏過99.9%嘅人！」主題活動旨在探討真正財富的定義如何隨著時間而改變。宣傳活動透過展示兩位直言不諱的名人—三屆最佳男主角得主黃秋生及新晉流行樂偶像193(郭嘉駿)(兩位代表兩個不同年代的個性)—之間機智靈敏的互動交流，展現對新世代態度演變的深刻理解，鼓勵用戶在每個人生階段把握機會、實現抱負。

我們的營銷策略不僅運用溝通方式，打破通常以女性品牌大使及悅耳易記的標語為特色的典型類別常規，同時亦激勵用戶接納由AI驅動借貸服務—X Cash.AI及創新的付款服務—X Pay所帶來的全新生活方式，X Cash.AI 5秒閃批，X Pay可讓用戶在「先買後付」的靈活模式下享受分3期免息分期付款的優惠，且無需支付任何服務費。

我們正式推出X Wallet的「城中話題」品牌宣傳活動，標誌著我們成為香港頂尖金融科技創新企業的重要里程碑。為此，我們制定極具影響力的媒體部署策略，旨在提高知名度及參與度，包括從線下到數字化的全面渠道組合，其中包括香港地鐵站全景區、戶外網購、付費及免費電視頻道等標誌性主導渠道，以及主要線上及社交媒體平台上的良好數字化形象。

本集團將積極評估貸款組合及風險控制措施，更全面評估抵押物，實施嚴格的貸款申請標準，盡量降低違約風險。此外，本集團將堅持核心風險管理原則，並致力提升風險定價模式。本集團將實行多元化營銷策略推廣X Wallet品牌以及其旗艦服務X Cash.AI及X Pay，以提升市場知名度。

另一方面，由於中國物業市場不景氣，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。

董事之股份及購股權權益

於二零二五年六月三十日，本公司各董事、主要行政人員及彼等之聯繫人在本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條設存之股東登記名冊或根據證券及期貨條例第XV部第7至9分部須另行知會之權益如下：

(A) 持有本公司股份之好倉

董事姓名	股份數目					佔全部 已發行 股份百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總計	
李立先生	-	-	-	1,252,752,780 (附註1)	1,252,752,780	46.96%
李銘浚先生	-	-	710,000,000 (附註2)	1,252,752,780 (附註1)	1,962,752,780	73.58%
周厚誠先生	7,150,000	-	-	-	7,150,000	0.27%

附註：

1. 李立先生及李銘浚先生於其他權益項下所持1,252,752,780股股份由Lee & Leung (B.V.I.) Limited持有。Lee & Leung (B.V.I.) Limited由Lee & Leung Family Investment Limited全資擁有，後者則由滙豐國際信託有限公司（作為Lee & Leung家族信託之受託人）全資擁有。李立先生為Lee & Leung家族信託之財產託管人。Lee & Leung家族信託之全權受益人為李立先生之配偶（梁麗萍女士）及若干子女（包括李銘浚先生）及該等子女之後代。
2. 向李銘浚先生間接控制的Earth Axis Investment Limited發行710,000,000股股份，用以完成日期為二零二零年九月二十三日之買賣協議後結清部分代價。

(B) 持有其他相聯法團股份之好倉

董事姓名	附屬公司名稱	持有無投票權遞延 股份數目(附註)		總計	佔全部 已發行無 投票權遞延 股份百分比
		個人權益	配偶權益		
李立先生	李氏塑膠製造廠有限公司	250,000	250,000	500,000	100%
	添利電子有限公司	7,000	3,000	10,000	100%

附註：上述所有無投票權遞延股份由董事或其配偶以個人作為實益擁有人持有。

除上文所披露者外，於二零二五年六月三十日，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例之定義)之任何股份、相關股份或債券中擁有任何須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定設存之股東登記名冊之權益或淡倉。

本公司或其任何附屬公司於期內任何時間概無訂立任何安排致使本公司董事藉收購本公司或任何其他法團之股份或債券而獲利。

主要股東

於二零二五年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條規定須由本公司設存之股東登記名冊顯示，於本公司已發行股本中擁有權益的人士（「董事之股份及購股權權益」一節所披露之董事除外）如下：

本公司普通股

股東名稱	身份	持有每股 面值0.08港元 之已發行 普通股數目	佔本公司 已發行股本 之百分比
Lee & Leung (B.V.I.) Limited (附註1)	實益擁有人	1,252,752,780	46.96%
Lee & Leung Family Investment Limited (附註1)	由彼控制之公司持有	1,252,752,780	46.96%
滙豐國際信託有限公司(附註1)	由彼控制之公司 (作為Lee & Leung家族信託 之受託人)持有	1,252,752,780	46.96%
梁麗萍女士(附註1)	信託受益人(酌情信託除外)	1,252,752,780	46.96%
Earth Axis Investment Limited (附註2)	實益擁有人	710,000,000	26.62%
aEasy Finance Holdings Limited (附註2)	由彼控制之公司持有	710,000,000	26.62%
Cosmo Telecommunication Inc. (附註3)	實益擁有人	151,202,960	5.67%
Jing Xiao Ju女士(附註3)	由彼控制之公司持有	151,202,960	5.67%
East Glory Trading Limited (附註4)	實益擁有人	103,397,540	3.88%
Master Winner Limited (附註4)	由彼控制之公司持有	103,397,540	3.88%
Yuan Qinghua先生(附註4)	由彼控制之公司持有	103,397,540	3.88%

附註：

- (1) 1,252,752,780股股份由Lee & Leung (B.V.I.) Limited持有。Lee & Leung (B.V.I.) Limited由Lee & Leung Family Investment Limited全資擁有，後者則由滙豐國際信託有限公司(作為Lee & Leung家族信託之受託人)全資擁有。李立先生為Lee & Leung家族信託之財產託管人。Lee & Leung家族信託之全權受益人為李立先生之配偶(梁麗萍女士)及若干子女(包括李銘浚先生)及該等子女之後代。
- (2) 於日期為二零二零年九月二十三日之買賣協議完成後，向Earth Axis Investment Limited發行710,000,000股股份以支付部分代價。Earth Axis Investment Limited由aEasy Finance Holdings Limited全資擁有，而aEasy Finance Holdings Limited由李銘浚先生間接控制。
- (3) 根據記錄，於二零二五年六月三十日，Cosmo Telecommunication Inc.由Jing Xiao Ju女士全資擁有。
- (4) 根據記錄，於二零二五年六月三十日，East Glory Trading Limited由Master Winner Limited全資擁有，而Master Winner Limited則由Yuan Qinghua先生全資擁有。於本公司股份配發及發行(作為完成日期為二零二零年九月二十三日之買賣協議之部分代價結算)後，本公司並無接獲該等股東申報股份數目變動之披露權益通知。根據於二零二五年六月三十日已發行股份，該等股東之百分比水平降至3.88%。

除上文所披露者外，本公司並未獲知會有任何人士於本公司股份或相關股份中擁有於二零二五年六月三十日之已發行股本之任何其他權益或淡倉。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二五年六月三十日止六個月，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。

其後事件

報告期末後其後事件之詳情載於中期簡明綜合財務資料附註24。

企業管治

除下文所披露者外，本公司於截至二零二五年六月三十日止六個月內已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄C1載列之企業管治守則(「企業管治守則」)之適用守則條文。

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。

董事資料變動

董事資料概無其他須根據上市規則第13.51(2)條(a)至(e)及(g)段作出披露的變動。

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。本公司已向全體董事作出具體查詢，彼等於截至二零二五年六月三十日止六個月期間已遵守標準守則。

此外，董事會亦就本公司高級管理層買賣本公司證券制定書面指引，其條款不比標準守則寬鬆。

審核委員會

本公司審核委員會已審閱本集團採納之會計原則及慣例，以及商討審核、內部監控及財務呈報之事宜，包括審閱截至二零二五年六月三十日止六個月之中期報告。

承董事會命

李立

主席

香港，二零二五年八月二十八日

中期財務資料的審閱報告



羅兵咸永道

致零在科技金融集團有限公司董事會
(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16至40頁的中期財務資料，此中期財務資料包括零在科技金融集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於二零二五年六月三十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及其他全面收益表、中期簡明綜合權益變動表和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(「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。

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

中期財務資料的審閱報告

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，二零二五年八月二十八日

中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	附註	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
收益	7	159,338	116,981
其他收入	7	1,393	2,473
其他虧損，淨額	7	(838)	(1,794)
投資物業之公允值虧損		(400)	(3,000)
應收貸款及利息減值虧損淨額	10	(67,195)	(43,530)
廣告及推廣開支		(15,253)	(12,902)
僱員福利開支		(23,236)	(18,281)
其他經營開支		(20,254)	(18,442)
經營溢利		33,555	21,505
融資成本	9	(8,934)	(1,123)
除所得稅前溢利		24,621	20,382
所得稅開支	11	(5,733)	(5,673)
本公司擁有人應佔期內溢利	8	18,888	14,709
其他全面收益／(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	13	(820)	(9,778)
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		2,167	(730)
期內其他全面收益／(虧損)，扣除稅項		1,347	(10,508)
期內全面收益總額		20,235	4,201
期內本公司擁有人應佔溢利之每股盈利：	12	港仙	港仙
基本		0.71	0.55
攤薄		0.71	0.55

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

於二零二五年六月三十日

	附註	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	13	203,599	205,516
投資物業	13	46,600	47,000
無形資產	14	9,951	7,859
遞延所得稅資產		11,715	9,618
應收貸款及利息	15	687,622	600,166
按金		280	321
		959,767	870,480
流動資產			
已竣工待售物業		53,926	53,105
應收貸款及利息	15	237,882	309,793
收回資產		43,011	37,288
按金、預付款項及其他應收賬款		12,868	8,402
通過損益按公允值列賬之金融資產	17	110	89
現金及現金等價物		157,787	121,459
		505,584	530,136
總資產		1,465,351	1,400,616
權益及負債			
權益			
股本	16	213,411	213,411
儲備		899,778	879,543
總權益		1,113,189	1,092,954

中期簡明綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

	附註	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
負債			
非流動負債			
來自一名股東的貸款	19	–	160,439
銀行借款	20	215,000	112,000
租賃負債		4,376	4,890
		219,376	277,329
流動負債			
其他應付賬款及應計費用	18	12,527	16,094
應付一間關聯公司款項	21	1,241	1,245
來自一名股東的貸款	19	97,582	–
銀行借款	20	395	422
租賃負債		3,436	2,924
應付所得稅		17,605	9,648
		132,786	30,333
總負債		352,162	307,662
權益與負債總額		1,465,351	1,400,616

上述中期簡明綜合財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

中期簡明綜合權益變動表

截至二零二五年六月三十日止六個月

本公司擁有人應佔(未經審核)

	股本 千港元	股份溢價 千港元	換算儲備 千港元	物業重估		總權益 千港元
				儲備 千港元	保留盈利 千港元	
於二零二四年一月一日結餘	213,411	545,966	(4,790)	268,755	57,433	1,080,775
期內溢利	-	-	-	-	14,709	14,709
換算海外營運所產生之匯兌差額	-	-	(730)	-	-	(730)
重估租賃土地及樓宇虧損(附註13)	-	-	-	(9,778)	-	(9,778)
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	(730)	(9,778)	14,709	4,201
於二零二四年六月三十日結餘	213,411	545,966	(5,520)	258,977	72,142	1,084,976
於二零二五年一月一日結餘	213,411	545,966	(8,130)	257,199	84,508	1,092,954
期內溢利	-	-	-	-	18,888	18,888
換算海外營運所產生之匯兌差額	-	-	2,167	-	-	2,167
重估租賃土地及樓宇虧損(附註13)	-	-	-	(820)	-	(820)
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	2,167	(820)	18,888	20,235
於二零二五年六月三十日結餘	213,411	545,966	(5,963)	256,379	103,396	1,113,189

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

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
經營業務所得現金流量		
經營業務所得／(所用)現金	9,158	(85,396)
已付香港利得稅	–	(3,013)
已付海外稅項	(18)	(55)
已付租賃負債利息	–	(51)
經營業務現金流入／(流出)淨額	<u>9,140</u>	<u>(88,515)</u>
投資活動所得現金流量		
已收利息	99	404
出售物業、機器及設備所得款項	–	230
購買物業、機器及設備	(611)	(204)
購買無形資產	(1,650)	–
收購附屬公司所得現金淨額	–	1,773
投資活動現金(流出)／流入淨額	<u>(2,162)</u>	<u>2,203</u>
融資活動所得現金流量		
股東墊款	30,000	114,700
償還股東貸款	(93,000)	–
銀行借款所得款項	100,000	–
已付來自一名股東的貸款的利息	(1,097)	–
已付銀行借款利息	(5,392)	–
租賃付款本金部分	(1,996)	(550)
已付租賃負債利息	(329)	–
融資活動現金流入淨額	<u>28,186</u>	<u>114,150</u>
現金及現金等價物之增加淨額	35,164	27,838
期初之現金及現金等價物	121,459	101,057
現金及現金等價物匯率變動之影響	1,164	418
期末之現金及現金等價物	<u>157,787</u>	<u>129,313</u>

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 一般資料

零在科技金融集團有限公司(「本公司」)乃於百慕達註冊成立之有限公司，本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。其股份於香港聯合交易所有限公司上市。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)及香港從物業投資及發展，以及於香港提供貸款之金融借貸業務。

本公司之母公司為於英屬維爾京群島註冊成立之Lee & Leung (B.V.I.) Limited，且本公司董事認為其最終母公司為於英屬維爾京群島註冊成立之Lee & Leung Family Investment Limited。Lee & Leung Family Investment Limited由滙豐國際信託有限公司(作為受託人)為Lee & Leung家族信託持有，該信託之財產託管人為李立先生。

除另有說明外，中期簡明綜合財務資料未經審核及以千港元(「港元」)呈列，且所有數值均約整至最接近之千位數(「千港元」)。中期簡明綜合財務資料於二零二五年八月二十八日經審核委員會審閱及經董事會批准刊發。

2 編製基準

截至二零二五年六月三十日止六個月的中期簡明綜合財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄D2之適用披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。

中期簡明綜合財務資料並無載入通常載入年度綜合財務報表之所有附註類型。因此，其應與根據香港財務報告準則會計準則編製之截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。

3 會計政策

中期簡明綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟租賃土地及樓宇、投資物業及通過損益按公允值列賬之金融資產於各報告期末按公允值列賬。

除因應用準則之修訂而導致的會計政策變更外，截至二零二五年六月三十日止六個月之中期簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法，與編製本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所遵循內容一致。

中期期間的所得稅採用適用於預期年度總盈利的稅率累計。

(a) 於二零二五年一月一日開始的財政期間生效的經修訂準則：

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

於本期間應用上述經修訂準則對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或該等中期簡明綜合財務報表所載列之披露並無任何影響。

中期簡明綜合財務資料附註

3 會計政策(續)

(b) 以下新訂及經修訂準則及詮釋已頒佈，但未於二零二五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	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9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	涉及依賴自然能源生產電力的合約	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號之修訂	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會計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。

4 會計估計和判斷

管理層編製中期簡明綜合財務資料時須作出影響會計政策之應用以及資產與負債、收入及開支之呈報金額之判斷、估計及假設。實際結果或會有別於該等估計。

編製中期簡明綜合財務資料時，管理層於應用本集團之會計政策及估計不確定因素之重要來源時所作出之重大判斷與截至二零二四年十二月三十一日止年度期間之年度綜合財務報表所應用者相同。

中期簡明綜合財務資料附註

5 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團的業務活動面對多種金融風險：市場風險（包括外匯風險及現金流量及公允值利率風險）、信貸風險及流動資金風險。

中期簡明綜合財務資料並無載入所有須於年度綜合財務報表載列之財務風險管理資料及披露，並應與本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度期間之年度綜合財務報表一併閱讀。

自二零二四年十二月三十一日以來，風險管理政策概無變動。

(b) 流動資金風險

與年末相比，金融負債之合約未貼現現金流量概無任何重大變動。

(c) 公允值之估值

用於計量本集團金融工具公允值的估值技術輸入值的等級於公允值層級中按以下三個等級分類：

- 相同資產或負債於交投活躍市場之報價（未經調整）（第一級）。
- 除第一級之報價外，可直接（即作為價格）或間接（即由價格衍生）觀察的資產或負債的輸入值（第二級）。
- 並非依據可觀察的市場數據的資產或負債的輸入值（即不可觀察輸入值）（第三級）。

金融資產和金融負債的賬面值是其公允值的合理近似值。通過損益按公允值列賬之金融資產以在活躍市場中的報價列賬，並分類為第一級公允值計量。以公允值計量的投資物業及租賃土地以及樓宇的公允值估計載於附註13。

中期簡明綜合財務資料附註

6 分部資料

管理層根據主要營運決策者（「主要營運決策者」）審閱的有關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。

截至二零二五年六月三十日止六個月，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中期簡明綜合財務資料相同的方式計量。

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
截至二零二五年六月三十日止六個月 (未經審核)					
收益	<u>755</u>	<u>155,498</u>	<u>156,253</u>	<u>3,085</u>	<u>159,338</u>
分部業績	<u>(946)</u>	<u>30,006</u>	<u>29,060</u>		<u>29,060</u>
未分配收益					<u>3,085</u>
未分配其他收入					<u>29</u>
未分配其他虧損，淨額					<u>(34)</u>
未分配開支					<u>(7,519)</u>
除所得稅前溢利					<u>24,621</u>

中期簡明綜合財務資料附註

6 分部資料(續)

	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
截至二零二四年六月三十日止六個月 (未經審核)					
收益	794	116,187	116,981	-	116,981
分部業績	(2,503)	28,666	26,163		26,163
未分配其他收入					1,747
未分配其他收益，淨額					239
未分配開支					(7,767)
除所得稅前溢利					20,382

截至二零二五年六月三十日及二零二四年六月三十日止六個月，未分配開支及未分配其他收益及虧損，淨額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
於二零二五年六月三十日(未經審核)			
資產			
分部資產	173,521	1,088,150	1,261,671
未分配資產			203,680
總資產			1,465,351
負債			
分部負債	10,222	336,996	347,218
未分配負債			4,944
總負債			352,162

中期簡明綜合財務資料附註

6 分部資料(續)

	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(經審核)			
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>

除若干物業、機器及設備、若干無形資產、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。

中期簡明綜合財務資料附註

6 分部資料(續)

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
截至二零二五年六月三十日止六個月 (未經審核)				
折舊	-	(2,174)	(1,529)	(3,703)
攤銷	-	(668)	-	(668)
利息收入	60	22	17	99
利息開支	-	(8,911)	(23)	(8,934)
所得稅開支	(2)	(5,731)	-	(5,733)
截至二零二四年六月三十日止六個月 (未經審核)				
折舊	-	(765)	(1,245)	(2,010)
攤銷	-	(672)	-	(672)
利息收入	222	171	11	404
利息開支	-	(1,112)	(11)	(1,123)
所得稅開支	(55)	(5,618)	-	(5,673)

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	
	截至二零二五年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至二零二四年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	於 二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
香港	155,498	116,187	946,981	859,442
中國	3,840	794	1,071	1,420
	159,338	116,981	948,052	860,862

截至二零二五年六月三十日止六個月，並無單一客戶為本集團帶來10%或以上的收益貢獻(二零二四年六月三十日：相同)。

中期簡明綜合財務資料附註

6 分部資料(續)

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：

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
可呈報分部資產	1,261,671	1,190,041
物業、機器及設備	196,071	198,380
無形資產	1,110	–
按金、預付款項及其他應收賬款	1,228	2,131
通過損益按公允值列賬之金融資產	110	89
現金及現金等價物	5,161	9,975
總資產	1,465,351	1,400,616
可呈報分部負債	347,218	301,836
應付一間關聯公司款項	1,241	1,245
其他應付賬款及應計費用	2,787	3,449
租賃負債	916	1,132
總負債	352,162	307,662

7 收益、其他收入及其他虧損，淨額

期內確認的收益、其他收入及其他虧損，淨額如下：

	截至二零二五年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至二零二四年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
收益		
來自金融借貸業務之利息收入	155,498	116,187
已竣工待售物業的租金收入	755	794
資訊科技(「資訊科技」)服務收入—隨時間確認	3,085	–
	159,338	116,981

中期簡明綜合財務資料附註

7 收益、其他收入及其他虧損，淨額(續)

	截至二零二五年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至二零二四年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
其他收入		
銀行存款利息收入	99	404
手續費收入	875	320
資訊科技服務收入	-	1,727
雜項收入	419	22
	1,393	2,473
	截至二零二五年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至二零二四年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
其他虧損，淨額		
收回資產減值撥備	(533)	(2,273)
未變現匯兌淨(虧損)/收益	(326)	249
通過損益按公允值列賬之金融資產之公允值收益	21	3
出售物業、機器及設備的收益	-	230
收購附屬公司的商譽之減值虧損	-	(3)
	(838)	(1,794)

8 期內溢利

以下開支已計入中期內的「其他經營開支」：

	截至二零二五年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至二零二四年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
物業、機器及設備折舊(附註13)	3,703	2,010
無形資產攤銷	668	672
與短期租賃有關之開支	185	136

中期簡明綜合財務資料附註

9 融資成本

	截至二零二五年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至二零二四年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
租賃負債利息開支	329	51
來自一名股東的貸款的利息開支	1,240	1,072
銀行借款利息開支	5,365	-
貸款安排費攤銷	2,000	-
	8,934	1,123

10 應收貸款及利息減值虧損淨額

	截至二零二五年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至二零二四年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
應收貸款及利息		
— 減值撥備扣除淨額	69,888	45,458
— 過往核銷應收貸款及利息收回	(2,693)	(1,928)
	67,195	43,530

中期簡明綜合財務資料附註

11 所得稅開支

稅項按截至二零二五年六月三十日止六個月預計應課稅溢利以本集團業務所在國家／地區之現行稅率計算(二零二四年六月三十日：相同)。所得稅開支乃根據管理層對整個財政年度預期加權平均年度所得稅稅率的估計確認。

於中期簡明綜合損益表內扣除／(計入)的所得稅金額指：

	截至二零二五年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至二零二四年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
即期所得稅		
—中國企業所得稅	2	55
—香港利得稅	7,828	6,311
	<u>7,830</u>	<u>6,366</u>
遞延所得稅	(2,097)	(693)
所得稅開支	<u>5,733</u>	<u>5,673</u>

12 每股盈利

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。

	截至二零二五年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至二零二四年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
本公司擁有人應佔溢利(千港元)	18,888	14,709
已發行普通股的加權平均數(千股)	2,667,643	2,667,643
每股基本盈利(港仙)	<u>0.71</u>	<u>0.55</u>

截至二零二五年六月三十日止六個月，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(二零二四年六月三十日：相同)。

中期簡明綜合財務資料附註

13 物業、機器及設備以及投資物業

	物業、機器 及設備 千港元 (未經審核)	投資物業 千港元 (未經審核)
二零二五年六月三十日		
成本或重估：		
於二零二五年一月一日	221,767	47,000
添置	2,588	–
重估虧損	(2,000)	–
公允值虧損	–	(400)
匯兌調整	32	–
	<u>222,387</u>	<u>46,600</u>
於二零二五年六月三十日	<u>222,387</u>	<u>46,600</u>
累計折舊：		
於二零二五年一月一日	(16,251)	–
期內折舊支出(附註8)	(3,703)	–
重估虧損	1,180	–
匯兌調整	(14)	–
	<u>(18,788)</u>	<u>–</u>
於二零二五年六月三十日	<u>(18,788)</u>	<u>–</u>
賬面淨值		
於二零二五年六月三十日	<u>203,599</u>	<u>46,600</u>
成本或重估分析：		
按成本	8,599	–
按重估	195,000	–
按公允值	–	46,600
	<u>203,599</u>	<u>46,600</u>

中期簡明綜合財務資料附註

13 物業、機器及設備以及投資物業(續)

	物業、機器 及設備 千港元 (未經審核)	投資物業 千港元 (未經審核)
二零二四年六月三十日		
成本或重估：		
於二零二四年一月一日	233,350	53,000
收購附屬公司	1,718	-
添置	204	-
出售	(5,650)	-
重估虧損	(11,000)	-
公允值虧損	-	(3,000)
匯兌調整	(67)	-
於二零二四年六月三十日	<u>218,555</u>	<u>50,000</u>
累計折舊：		
於二零二四年一月一日	(20,095)	-
期內折舊支出(附註8)	(2,010)	-
出售	5,650	-
重估虧損	1,222	-
匯兌調整	58	-
於二零二四年六月三十日	<u>(15,175)</u>	<u>-</u>
賬面淨值		
於二零二四年六月三十日	<u>203,380</u>	<u>50,000</u>
成本或重估分析：		
按成本	3,380	-
按重估	200,000	-
按公允值	-	50,000
	<u>203,380</u>	<u>50,000</u>

本集團已將物業、機器及設備內的租賃土地及樓宇以重估模型入賬，及將投資物業以公允值模型入賬。於二零二五年六月三十日，確認為使用權資產的租賃為7,540,000港元(二零二四年十二月三十一日：7,701,000港元)，計入物業、機器及設備並呈列於中期簡明綜合財務狀況表內。

中期簡明綜合財務資料附註

13 物業、機器及設備以及投資物業(續)

(a) 本集團的估值程序

本集團的租賃土地及樓宇以及投資物業於二零二五年六月三十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(「泓亮」)進行估值，其擁有獲認可的相關專業資格，並在所進行估值的租賃土地及樓宇以及投資物業的地點及分部擁有近期經驗(二零二四年十二月三十一日：相同)。

對於租賃土地及樓宇而言，其當前用途乃為最高、最佳用途。截至二零二五年六月三十日止六個月期間，重估產生的虧損820,000港元(二零二四年六月三十日：9,778,000港元)已於物業重估儲備扣除。

對於投資物業而言，其當前用途乃為最高、最佳用途。其公允值虧損計入中期簡明綜合損益表。

租賃土地及樓宇以及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。於期內，並無於第一級、第二級及第三級之間的轉移(二零二四年六月三十日：無)。

(b) 估值技術

租賃土地及樓宇以及投資物業的估值乃使用直接對比法(二零二四年十二月三十一日：直接對比法)(第三級方法)並參考類似物業的可比較市場交易後釐定。該估值方法的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、毗鄰面及大小等方面的差異。

於二零二五年六月三十日，租賃土地及樓宇按可售面積基準，每平方呎單位售價為64,900港元(二零二四年十二月三十一日：65,500港元)。

於二零二五年六月三十日，投資物業按可售面積基準，每平方呎單位售價為19,900港元(二零二四年十二月三十一日：20,100港元)。

所採用之單位售價增加將造成租賃土地及樓宇以及投資物業之公允值計量按相同幅度增加，反之亦然。

中期簡明綜合財務資料附註

14 無形資產

	手機應用程式 千港元	品牌名 千港元	會籍 千港元	總計 千港元
成本：				
於二零二四年一月一日及 二零二四年十二月三十一日	1,242	13,480	-	14,722
添置	-	-	2,760	2,760
於二零二五年六月三十日	<u>1,242</u>	<u>13,480</u>	<u>2,760</u>	<u>17,482</u>
累計攤銷：				
於二零二四年十二月三十一日	(1,242)	(5,621)	-	(6,863)
期內攤銷(附註8)	-	(668)	-	(668)
於二零二五年六月三十日	<u>(1,242)</u>	<u>(6,289)</u>	<u>-</u>	<u>(7,531)</u>
賬面淨值				
於二零二四年十二月三十一日	-	7,859	-	7,859
於二零二五年六月三十日	<u>-</u>	<u>7,191</u>	<u>2,760</u>	<u>9,951</u>

金額為668,000港元的攤銷開支(截至二零二四年六月三十日止六個月：672,000港元)在中期簡明綜合損益表入賬列為「其他經營開支」。

15 應收貸款及利息

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應收貸款及利息		
—物業按揭貸款	251,530	342,227
—個人貸款	781,227	658,983
	<u>1,032,757</u>	<u>1,001,210</u>
減：減值撥備	(107,253)	(91,251)
應收貸款及利息，扣除撥備	925,504	909,959
減：非流動部分	(687,622)	(600,166)
流動部分	<u>237,882</u>	<u>309,793</u>

中期簡明綜合財務資料附註

15 應收貸款及利息(續)

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。

除於二零二五年六月三十日應收個人貸款及利息781,227,000港元(二零二四年十二月三十一日：658,983,000港元)為無抵押外，應收貸款及利息由抵押品擔保、計息並按與客戶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：

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
未逾期	878,440	865,309
逾期1至30日	57,377	39,152
逾期31至60日	5,955	5,069
逾期61至90日	9,538	38,249
逾期超過90日	81,447	53,431
	1,032,757	1,001,210

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：

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	237,882	309,793
一至二年	86,564	91,960
二至五年	359,753	249,794
五年以上	241,305	258,412
	925,504	909,959

中期簡明綜合財務資料附註

16 股本

	普通股數目 千股	普通股面值 千港元
法定： 於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日及 二零二五年六月三十日之每股面值0.08港元的普通股	2,800,000	224,000
已發行及已悉數繳清： 於二零二四年十二月三十一日及二零二五年六月三十日	2,667,643	213,411

17 通過損益按公允值列賬之金融資產

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
持作交易的股本證券	110	89

金融資產為以港元計值的上市工具且分類為流動資產。

18 其他應付賬款及應計費用

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
租金按金	70	77
應計審計費用	1,535	2,285
應計僱員福利開支	1,951	3,662
其他應付款項及應計開支	8,971	10,070
	12,527	16,094

中期簡明綜合財務資料附註

19 來自一名股東的貸款

本公司已於二零二四年一月九日與本公司股東之一李銘浚先生訂立貸款協議，據此，李銘浚先生同意向本公司提供貸款，以支持本公司的業務發展。該貸款為無抵押、按年利率3厘計息及須於兩年內償還。於二零二五年六月三十日，本公司已提取合共約97,582,000港元(二零二四年十二月三十一日：160,439,000港元)。

20 銀行借款

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非即期		
銀行借款，有抵押	215,000	112,000
即期		
銀行借款，有抵押	395	422
	215,395	112,422

於二零二五年六月三十日，銀行借款215,395,000港元(二零二四年十二月三十一日：112,422,000港元)以本集團結餘總額310,297,000港元(二零二四年十二月三十一日：158,481,000港元)的應收貸款及利息作抵押。

銀行借款以港元計值及按浮動利率計息。二零二五年六月三十日的加權實際利率為每年6.5%(二零二四年十二月三十一日：每年8.3%)。銀行借款的賬面值與公允值相若。

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團已遵守銀行借款融資的財務契諾(二零二四年十二月三十一日：相同)。

中期簡明綜合財務資料附註

21 關聯方披露

- (a) 應付一間關聯公司款項為無抵押、免息及按要求償還，結餘賬面值與公允值相若，並以港元計值。
- (b) 除來自一名股東的貸款(附註19)、來自一名股東的貸款的利息開支(附註9)及應付一間關聯公司款項之外，本公司的關聯方交易如下：

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
與關聯方結餘：		
租賃負債(附註ii)	5,182	6,102
	截至二零二五年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至二零二四年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
與關聯方的交易：		
資訊科技服務收入(附註i)	3,085	1,727
租賃付款(附註ii)	1,147	72

附註：

- (i) 該款項指向三間關聯公司提供資訊科技服務的收入，該三間關聯公司由本公司若干董事最終持有。
- (ii) 該款項指租用三間關聯公司的若干寫字樓之應計費用／款項，該三間關聯公司由本公司若干董事最終持有。
- (c) 董事認為，本公司董事代表本公司的主要管理層成員。截至二零二五年六月三十日止六個月，向主要管理層人員補償3,769,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：2,749,000港元)。

中期簡明綜合財務資料附註

22 經營租賃承擔—本集團作為出租人

若干持作出售的物業亦根據經營租賃出租。本公司董事認為，在考慮本集團於期內投入銷售努力出售上述物業及實際產生銷售的事實之後，持作出售的物業仍然屬持作出售的物業。本集團已聘請若干房地產經紀尋找潛在買家、設立銷售辦事處支持銷售活動及發佈廣告促銷。此外，為了更加靈活地控制可供出售住宅單元的數量，持作出售的物業乃根據短期租約出租。管理層一直積極地以就現有公允值而言屬合理的價格促銷該等持作出售的物業。

於二零二五年六月三十日，所有物業均有租戶承諾租用一年(二零二四年十二月三十一日：一年)。

根據不可撤銷經營租賃的未來最低租賃付款應收賬款總額如下：

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
少於一年	2	22

23 股息

概無就截至二零二五年六月三十日止六個月宣派股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

24 其後事件

於二零二五年七月七日，本公司之間接全資附屬公司X8 Finance Limited(作為放款人)與亨景有限公司、何崇本博士及何世榮先生(作為共同借款人)訂立本金金額為57,000,000港元的貸款協議，該貸款以位於香港的住宅物業之兩層樓面及部分車庫空間作抵押；以及與何世榮先生及聯旺(香港)有限公司(作為共同借款人)訂立本金金額為35,000,000港元的貸款協議，該貸款以位於香港的土地及其上所建樓宇的第二按揭作抵押。該等貸款的年利率為19%，如若違約則另加年利率3%。該等貸款須於12個月期限屆滿時償還。