



諾科達科技
NOVAUTЕК

NOVAUTЕК TECHNOLOGIES GROUP LIMITED

諾科達科技集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號: 519



2026 中期報告



目錄

公司資料	2
簡明綜合全面收益表	3
簡明綜合財務狀況表	5
簡明綜合權益變動表	7
簡明綜合現金流量表	9
簡明綜合財務報表附註	10
管理層討論及分析	33
其他資料	52





公司資料

董事會¹

執行董事

吳瞻明先生(主席兼署理行政總裁)

吳濤先生

獨立非執行董事

姜鵬志先生

楊葉先生

曾鳳珠女士太平紳士

審核委員會

曾鳳珠女士太平紳士(主席)

姜鵬志先生

楊葉先生

薪酬委員會

楊葉先生(主席)

曾鳳珠女士太平紳士

吳瞻明先生

提名委員會

吳瞻明先生(主席)

姜鵬志先生

曾鳳珠女士太平紳士

公司秘書

陸珊女士

香港主要營業地點

香港

金鐘道89號

力寶中心1座

24樓2408A室

註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

在香港之股份過戶登記分處

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

17M樓

在百慕達之股份過戶登記處

Appleby Global Corporate Services

(Bermuda) Limited

Canon's Court, 22 Victoria Street

PO Box HM 1179, Hamilton HM EX

Bermuda

主要銀行

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

恒生銀行有限公司

南洋商業銀行有限公司

核數師

富睿瑪澤會計師事務所有限公司

執業會計師

律師

柯伍陳律師事務所

漢坤律師事務所有限法律責任合夥

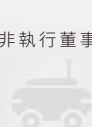
股份代號

港交所：519

網址

www.novautekgroup.com

¹ 陳建強醫生銀紫荊星章、銅紫荊星章、太平紳士於二零二五年十二月十七日退任非執行董事。





簡明綜合全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

	附註	截至十二月三十一日止 六個月	
		二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
收益	2	21,869	14,460
銷售成本		(13,625)	(6,828)
毛利		8,244	7,632
其他收益	2	10	53
其他收入		942	811
出售按公允值計入損益(「按公允值計入損益」) 之金融資產之收益淨額		753	12,278
按公允值計入損益之金融資產之公允值減少淨額		(12,726)	(24,357)
投資物業公允值之增加(減少)淨額		11,690	(43,982)
銷售開支		(5,069)	(2,761)
行政費用		(11,329)	(12,498)
研發開支		(1,688)	(837)
其他開支		(15,840)	(6,528)
融資成本	4	(3,555)	(4,383)
除稅前虧損	5	(28,568)	(74,572)
稅項	6	(3,684)	693
期內虧損		(32,252)	(73,879)
其他全面收入(虧損)			
其後可能重新分類至損益之項目			
– 換算海外業務而產生之匯兌差額		7,169	(3,056)
將不會重新分類至損益之項目			
– 按公允值計入其他全面收益 (「指定按公允值計入其他全面收益」) 之金融資產之公允值變動		28	-
期內其他全面收入(虧損)總額		7,197	(3,056)
期內全面虧損總額		(25,055)	(76,935)





截至十二月三十一日止

六個月

二零二五年

二零二四年

千港元

千港元

附註

(未經審核)

(未經審核)

以下人士應佔虧損：

本公司擁有人	(31,364)	(71,226)
非控股權益	(888)	(2,653)
	(32,252)	(73,879)

以下人士應佔全面虧損總額：

本公司擁有人	(24,167)	(74,282)
非控股權益	(888)	(2,653)
	(25,055)	(76,935)

每股虧損

7

基本	(1.03)港仙	(2.33)港仙
攤薄	(1.03)港仙	(2.33)港仙





簡明綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

		二零二五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	8	852,889	855,815
物業、廠房及設備	9	50,851	57,315
指定按公允值計入其他全面收益		124	96
		903,864	913,226
流動資產			
存貨		5,308	2,854
持作銷售的物業	10	99,828	105,125
按公允值計入損益之金融資產	11	24,509	40,409
其他應收款項	12	28,914	31,536
受限制銀行存款		23,152	22,888
現金及現金等值物		46,905	70,198
		228,616	273,010
分類為持作出售之非流動資產		95,668	82,800
		324,284	355,810
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	13	147,807	161,378
帶息借貸		171,102	178,186
應付稅項		2,392	2,365
		321,301	341,929
流動資產淨值		2,983	13,881
總資產減流動負債		906,847	927,107



	二零二五年 十二月三十一日 附註	二零二五年 六月三十日
--	------------------------	----------------

千港元
(未經審核)

千港元
(經審核)

非流動負債

遞延稅項負債	144,526	139,731
--------	---------	---------

資產淨額

762,321	787,376
---------	---------

資本及儲備

股本	14	30,551	30,551
儲備		736,018	760,185

本公司擁有人應佔權益

766,569

非控股權益

(4,248) 790,736 (3,360)

權益總額

762,321	787,376
---------	---------



簡明綜合權益變動表
截至二零二五年十二月三十一日止六個月

	儲備						總額 千港元			
	股本 千港元	股份溢價 千港元	投資重估儲備 (不可劃轉) 千港元	資本贖回儲備 千港元	資本儲備 千港元	匯兌儲備 千港元		累計溢利 千港元	總儲備 千港元	非控股權益 千港元
於二零二五年七月一日 (經審核)	30,551	437,801	(476)	11,931	204,610	(30,946)	137,265	760,185	(3,360)	787,376
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(31,364)	(31,364)	(688)	(32,252)
其他全面收入 其後可能重新分類至權益之 項目	-	-	-	-	-	7,169	-	7,169	-	7,169
換算海外業務而產生之 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
將不會重新分類至權益之項目 指公允價值計入其他全面收益 之公允價值變動	-	-	28	-	-	-	-	28	-	28
期內其他全面收入總額	-	-	28	-	-	7,169	-	7,197	-	7,197
期內全面虧損總額	-	-	28	-	-	7,169	(31,364)	(24,167)	(688)	(25,055)
於二零二五年十二月三十一日 (未經審核)	30,551	437,801	(448)	11,931	204,610	(23,777)	105,901	736,018	(4,248)	762,321

	股本	股份溢價	投資重估儲備 (不可劃轉)	資本贖回儲備	資本儲備	匯兌儲備	累計溢利	總儲備	非控股權益	總額
	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
於二零二四年七月一日 (經審核)	30,551	437,801	(476)	11,931	204,610	(38,865)	125,924	741,125	866	772,532
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(71,228)	(71,228)	(2,653)	(73,879)
其他全面虧損										
其後可被重新分類至溢利之 項目										
換算海外業務而產生之 匯兌差額	-	-	-	-	-	(3,056)	-	(3,056)	-	(3,056)
期內其他全面虧損總額	-	-	-	-	-	(3,056)	-	(3,056)	-	(3,056)
期內全面虧損總額	-	-	-	-	-	(3,056)	(71,228)	(74,282)	(2,653)	(76,935)
於二零二四年十二月三十一日 (未經審核)	30,551	437,801	(476)	11,931	204,610	(41,721)	54,698	666,843	(1,797)	665,047



簡明綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
經營活動所用之現金淨額	(15,613)	(12,453)
投資活動		
已收利息	10	53
購入物業、廠房及設備	(658)	(365)
出售按公允值計入損益之金融資產之所得款項淨額	3,927	26,248
投資活動所得之現金淨額	3,279	25,936
融資活動		
已付利息	(3,555)	(4,383)
償還銀行及其他借貸	(6,932)	(20,219)
融資活動所用之現金淨額	(10,487)	(24,602)
現金及現金等值物之減少淨額	(22,821)	(11,119)
報告期初現金及現金等值物	70,198	47,671
匯率變動之影響	(472)	(301)
報告期末現金及現金等值物	46,905	36,251
現金及現金等值物結餘的分析：		
銀行及手頭現金	45,501	32,467
證券經紀所持現金	1,404	3,784
	46,905	36,251





簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

1. 編製基準及主要會計政策

諾科達科技集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)截至二零二五年十二月三十一日止六個月之簡明綜合中期財務報表(「中期財務報表」)乃未經審核，惟已由本公司之審核委員會審閱。該等未經審核中期財務報表乃按照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所載之適用披露規定及香港會計師公會所頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。

除投資物業及若干金融工具按公允值計量外，本中期財務報表乃根據歷史成本基準編製。

本中期財務報表應與本公司截至二零二五年六月三十日止年度之綜合財務報表(「二零二五年度財務報表」)一併閱讀。中期財務報表所採用之會計政策與編製二零二五年度財務報表所應用者一致，惟採用下列與本集團營運相關及於本集團自二零二五年七月一日起的財政年度生效的新訂/經修訂的香港財務報告準則會計準則除外。

香港會計準則第21號之修訂

缺乏可兌換性

採納香港財務報告準則會計準則之修訂對本集團於本期間或過往期間的業績及財務狀況並無重大影響，亦無對本集團的會計政策造成任何重大變動。





2. 收益

截至十二月三十一日止
六個月

二零二五年	二零二四年
千港元	千港元
(未經審核)	(未經審核)

收益

香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益：

於中華人民共和國(「中國」)之物業銷售，於某個時間點及
固定價格

12,164 7,693

銷售智能(「AI」)機械人及產品，於某個時間點及按固定價格

2,279 -

由投資物業收取之管理費收入，隨時間及按固定價格

372 141

14,815 7,834

其他來源的收益：

由投資物業收取之總租金收入

6,348 5,509

由AI機械人及產品收取之總租金收入

678 363

由按公允值計入損益之金融資產收取之股息收入

28 754

7,054 6,626

21,869 14,460

其他收益

銀行利息收入

10 53

收益總額

21,879 14,513



3. 分部資料

管理層是基於由主要經營決策者(均為本公司執行董事)定期覆核用於向各分部分配資源及評估其表現之內部報告以識別經營分部。本公司執行董事認為，AI機械人、物業發展、物業投資、投資控股乃本集團主要經營分部。

AI機械人分部包括銷售、租賃和實施AI機械人整體解決方案及產品，以提供清潔、巡邏、配送及運輸服務等。期內，物業發展分部包括持作銷售的物業。物業投資分部主要包括為資本增值或賺取租金收入而持有之商用物業。投資控股分部包括持有投資基金、股本證券、債務工具及其他資產。經營分部並無被匯總合計。

截至二零二五年十二月三十一日止六個月之分部收益及業績呈列如下：

	AI機械人 千港元 (未經審核)	物業發展 千港元 (未經審核)	物業投資 千港元 (未經審核)	投資控股 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
收益	2,957	12,164	6,720	28	21,869
其他收益及收入	1	235	566	1	803
	2,958	12,399	7,286	29	22,672
業績					
分部業績	(7,284)	2,133	692	(12,197)	(16,656)
未分配公司收入					149
未分配公司費用					(8,506)
融資成本					(3,555)
除稅前虧損					(28,568)
稅項					(3,684)
期內虧損					(32,252)

3. 分部資料(續)

於二零二五年十二月三十一日之分部資產及負債呈列如下：

	AI機械人 千港元 (未經審核)	物業發展 千港元 (未經審核)	物業投資 千港元 (未經審核)	投資控股 千港元 (未經審核)	分部總計 千港元 (未經審核)	未分配 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
資產	27,331	144,407	907,036	62,721	1,141,495	86,653	1,228,148
負債	(2,046)	(87,464)	(324,626)	(29)	(414,165)	(51,662)	(465,827)

截至二零二五年十二月三十一日止六個月之其他分部資料呈列如下：

	AI機械人 千港元 (未經審核)	物業發展 千港元 (未經審核)	物業投資 千港元 (未經審核)	投資控股 千港元 (未經審核)	分部總計 千港元 (未經審核)	未分配 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
其他分部資料：							
帶息借貸之利息開支	-	-	-	-	-	(3,555)	(3,555)
出售按公允值計入損益之 金融資產之收益淨額	-	-	-	753	753	-	753
按公允值計入損益之金融資產 之公允值減少淨額	-	-	-	(12,726)	(12,726)	-	(12,726)
投資物業之公允值增加淨額	-	-	11,690	-	11,690	-	11,690
物業、廠房及設備之減值虧損 列為持作銷售之非流動資產之 減值虧損	-	-	-	-	-	(5,564)	(5,564)
減值虧損	-	-	(10,276)	-	(10,276)	-	(10,276)
添置物業、廠房及設備	107	525	-	6	638	20	658
物業、廠房及設備之折舊	(145)	(16)	-	(8)	(169)	(1,430)	(1,599)

3. 分部資料(續)

截至二零二四年十二月三十一日止六個月之分部收益及業績呈列如下：

	AI機械人 千港元 (未經審核)	物業發展 千港元 (未經審核)	物業投資 千港元 (未經審核)	投資控股 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
收益	363	7,693	5,650	754	14,460
其他收益及收入	-	161	529	28	718
	363	7,854	6,179	782	15,178
業績					
分部業績	(5,731)	1,536	(44,438)	(12,217)	(60,850)
未分配公司收入					146
未分配公司費用					(9,485)
融資成本					(4,383)
除稅前虧損					(74,572)
稅項					693
期內虧損					(73,879)

於二零二五年六月三十日之分部資產及負債呈列如下：

	AI機械人 千港元 (未經審核)	物業發展 千港元 (未經審核)	物業投資 千港元 (未經審核)	投資控股 千港元 (未經審核)	分部總計 千港元 (未經審核)	未分配 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
資產	11,540	141,415	941,564	119,425	1,213,944	55,092	1,269,036
負債	(1,010)	(89,384)	(380,668)	(200)	(471,262)	(10,398)	(481,660)



3. 分部資料 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止六個月之其他分部資料呈列如下：

	AI機械人 千港元 (未經審核)	物業發展 千港元 (未經審核)	物業投資 千港元 (未經審核)	投資控股 千港元 (未經審核)	分部總計 千港元 (未經審核)	未分配 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
其他分部資料：							
帶息借貸之利息開支	-	-	-	-	-	(4,383)	(4,383)
出售按公允值計入損益之 金融資產之收益淨額	-	-	-	12,278	12,278	-	12,278
按公允值計入損益之金融資產 之公允值減少淨額	-	-	-	(24,357)	(24,357)	-	(24,357)
投資物業之公允值減少淨額	-	-	(43,982)	-	(43,982)	-	(43,982)
物業、廠房及設備之減值虧損	-	-	-	-	-	(6,528)	(6,528)
添置物業、廠房及設備	69	-	-	-	69	296	365
物業、廠房及設備之折舊	(53)	(8)	(6)	(7)	(74)	(1,164)	(1,238)

於此兩個期間內並沒有由分部間交易所產生之收益。上述所報告來自物業發展分部之收益乃指自外來客戶出售中國物業所得之收益。上述所報告來自物業投資分部及AI機械人分部之收益乃指自外來客戶所賺取之租金收入及向外來客戶銷售AI機械人及產品。分部業績指各分部在未分配企業收入、中央行政管理費用、融資成本及所得稅抵免前應佔之溢利或虧損。總資產及負債指各分部之所有資產及負債及未分配企業資產及負債，惟於綜合賬中已抵銷者除外。

除自用物業之若干物業、廠房及設備、若干其他應收款項以及若干現金及現金等值物外，所有資產均獲分配至經營及可呈報分部。





3. 分部資料(續)

地區資料

本集團之業務主要位於香港及中國(不包括香港)。

以下列表提供按地區市場劃分本集團源自外來客戶收益之分析，其中按公允值計入損益之金融資產之利息收入及股息收入分析乃基於相關投資之市場地點劃分。

	按地區市場劃分之收益	
	截至十二月三十一日止	
	六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
香港	4,755	4,292
中國	16,211	10,168
歐洲	664	-
中東	92	-
其他	147	-
	21,869	14,460

按資產所在地區劃分之非流動資產賬面值之分析如下：

	非流動資產賬面值	
	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 千港元 (經審核)
	香港	131,241
中國	772,499	738,219
	903,740	913,130

上述非流動資產並不包括金融資產。本集團並無遞延稅項資產、離職後福利資產及由保險合同產生之權益。





4. 融資成本

	截至十二月三十一日止	
	六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行及其他借貸之利息開支	3,555	4,383

5. 除稅前虧損

	截至十二月三十一日止	
	六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
除稅前虧損扣除(計入)下列各項後呈列：		

除稅前虧損扣除(計入)下列各項後呈列：

員工成本，包括董事酬金

薪金及其他福利	9,824	8,195
退休福利計劃供款	330	291

總員工成本	10,154	8,486
--------------	---------------	--------------

其他項目

存貨成本	8,972	4,190
物業、廠房及設備之折舊	1,599	1,238
有關沒有產生租金收入之投資物業的直接營運開支	467	211
列為持作銷售的非流動資產之減值虧損*	10,276	-
物業、廠房及設備之減值虧損*	5,564	6,528
匯兌收益	250	(14)

* 截至二零二五年十二月三十一日止期間列為持作銷售的非流動資產以及物業、廠房及設備之減值虧損，以及截至二零二四年十二月三十一日止期間的物業、廠房及設備之減值虧損已計入簡明綜合全面收益表的「其他開支」單獨項目。





6. 稅項

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
當期稅項		
中國土地增值稅	-	129
	-	129
遞延稅項		
暫時性差額撥備(撥回)	3,684	(822)
所得稅開支(抵免總額)	3,684	(693)

由於本集團於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止六個月產生稅項虧損，故並無就香港利得稅作出撥備。

有關中國業務的中國企業所得稅(「**企業所得稅**」)乃根據有關之現行法例、詮釋及慣例按期內估計應課稅溢利以25%(截至二零二四年十二月三十一日止六個月：25%)稅率計算。截至二零二五年十二月三十一日止期間，由於本集團於有關期間之估計應課稅溢利悉數被過往年度結轉之未解除稅項虧損抵銷，故並無就企業所得稅作出撥備。

中國土地增值稅(「**土地增值稅**」)按土地價值升幅(即銷售物業之所得款項減可扣減開支(包括土地成本、借貸成本、營業稅及所有物業發展開支))以介乎30%至60%之累進稅率計算。土地增值稅確認為所得稅開支。已付土地增值稅就企業所得稅而言是可扣減開支。





7. 每股虧損

截至二零二五年十二月三十一日止六個月之每股基本虧損乃根據期內本公司股權持有人應佔虧損約 31,364,000 港元(截至二零二四年十二月三十一日止六個月：71,226,000 港元)及本公司已發行普通股之加權平均數 3,055,105,739 股(截至二零二四年十二月三十一日止六個月：3,055,105,739 股)計算。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止六個月，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止六個月，本公司並無任何潛在攤薄普通股。

8. 投資物業

	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 千港元 (經審核)
公允值		
於報告期初	855,815	407,624
轉自持作銷售的物業	-	452,164
轉至列為持作銷售的非流動資產	(23,144)	(82,800)
公允值增加	11,690	74,522
匯兌差額	8,528	4,305
於報告期末	852,889	855,815

於截至二零二五年六月三十日止年度，本集團開始積極物色買家出售本集團所持於香港的若干投資物業。由於預計出售交易將於一年內完成，賬面值 23,144,000 港元及 82,800,000 港元已於二零二五年十二月三十一日及二零二五年六月三十日分別列為持作銷售的非流動資產。

於二零二五年十二月三十一日，本集團賬面值分別為 84,891,000 港元及 95,668,000 港元的投資物業及列為持作銷售的非流動資產(二零二五年六月三十日：分別為 121,900,000 港元及 82,800,000 港元)已抵押為本集團獲授之銀行借貸及銀行融資作擔保。

於二零二五年十二月三十一日，賬面值人民幣 60,895,000 元(相當於約 67,303,000 港元)(二零二五年六月三十日：人民幣 59,025,000 元(相當於約 64,508,000 港元))之若干投資物業(轉撥自持作銷售的物業)遭中國無錫法院就向本集團提出的申索凍結，進一步詳情載於本中期財務報表附註 13(c)。

此外，於二零二五年十二月三十一日，賬面值約人民幣 96,116,000 元(相當於約 106,231,000 港元)(二零二五年六月三十日：人民幣 73,999,000 元(相當於約 80,873,000 港元))之若干該等投資物業遭中國無錫法院就向本集團提出的應付賬款訴訟凍結。



9. 物業、廠房及設備

董事已審閱土地及樓宇的賬面值，並確定使用或出售若干該等資產的可收回金額已顯著低於其賬面值。由於土地及樓宇之經濟表現未如預期，該等資產的賬面值已減少5,564,000港元(二零二五年六月三十日：11,889,000港元)，以反映該減值虧損。該等資產的可收回金額44,776,000港元(二零二五年六月三十日：51,100,000港元)按公允值減處置成本列示，並歸類為公允值層級之第三級，乃經參考活躍市場之市場價值釐定。

於二零二五年十二月三十一日，本集團賬面值44,776,000港元(二零二五年六月三十日：51,100,000港元)的土地及樓宇已抵押為本集團獲授之銀行借貸及銀行融資作擔保。

10. 持作銷售的物業

	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 千港元 (經審核)
持作銷售的物業(「持作銷售的物業」)	99,828	105,125

持作銷售的物業位於中國，且於二零一四年至二零五三年的40年租期內持有。

11. 按公允值計入損益之金融資產

	附註	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 千港元 (經審核)
非上市投資基金	(a)	11,356	17,962
上市股本證券	(b)		
- 香港		10,670	19,584
- 中國		631	709
- 海外		805	531
上市債務工具	(c)		
- 香港		641	1,152
- 海外		406	471
		24,509	40,409



11. 按公允值計入損益之金融資產(續)

附註：

(a) 非上市投資基金主要包括：

- (i) 於二零二五年十二月三十一日，非上市投資基金指賬面值分別約為3,116,000港元(二零二五年六月三十日：約4,580,000港元)及3,759,000港元(二零二五年六月三十日：約3,966,000港元)的Green Asia Restructure SP的100%參與可贖回無投票權A類股份及Green Asia Restructure SP II的100%參與可贖回無投票權A類股份(統稱「**Green Asia基金**」)。Green Asia基金為由本集團第三方Green Asia Restructure Fund SPC(「**Green Asia**」，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司)持有之獨立投資組合，由本集團第三方Long Asia Asset Management Limited(一間於開曼群島註冊成立之有限公司)管理。

Green Asia於開曼群島註冊為獨立投資組合公司。Green Asia的投資目的是通過投資發起、包銷、收購及買賣公開買賣或私人配售上市及非上市公司債務證券及貸款業務，達致資本增值。

於二零二二年一月十八日，本集團向Green Asia發出贖回通知以贖回Green Asia基金的4,200股A類股份，贖回款項合共30,497,000港元。鑒於Green Asia未能結付贖回款項，本集團已向開曼群島大法院(「**大法院**」)提交針對Green Asia之呈請。因此，德勤•關黃陳方會計師行及Deloitte & Touche LLP之代表已於二零二二年七月六日根據大法院之判令獲委任為Green Asia基金之共同及個別資產接管人。於二零二五年十二月三十一日，贖回款項19,445,000港元(二零二五年六月三十日：19,445,000港元)已計入並確認為「其他應收款項」。

於二零二五年十二月三十一日，本集團於Green Asia基金投資的公允值約為6,875,000港元(二零二五年六月三十日：8,546,000港元)，乃管理層經參考獨立專業估值師亞太估值及顧問有限公司(「**亞太**」)根據Green Asia基金於二零二五年十二月三十一日的資產淨值就Green Asia基金出具的估值報告釐定。

- (ii) 於二零二五年十二月三十一日，非上市投資基金包括Health Innovation Fund II SP(「**Health Innovation基金**」) 15,000股無投票權不可贖回參與股份，總認購金額為750,000美元，相當於CMBI Private Equity Series B SPC旗下Health Innovation基金的約0.78%(二零二五年六月三十日：0.78%)。

Health Innovation基金為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司及註冊為獨立投資組合公司。CMBI Private Equity Series B SPC的投資目的為通過投資一系列從事醫療保健產業的權益、權益相關及債務投資，達致資本增值。

於二零二五年十二月三十一日，本集團於Health Innovation基金投資的公允值約為4,481,000港元(二零二五年六月三十日：約6,326,000港元)。



11. 按公允值計入損益之金融資產(續)

附註：(續)

(b) 上市股本證券之公允值乃按活躍市場之市場報價釐定。

於二零二五年十二月三十一日，賬面值約為4,895,000港元(二零二五年六月三十日：約7,033,000港元)的按公允值計入損益之金融資產已質押作為本集團獲授孖展貸款融資的抵押品，並由本公司提供企業擔保。於二零二五年十二月三十一日及二零二五年六月三十日，概無已動用及未償還孖展貸款融資。

(c) 於二零二五年十二月三十一日，本集團持有約641,000港元(二零二五年六月三十日：約1,152,000港元)及406,000港元(二零二五年六月三十日：約471,000港元)之香港及海外上市之債務工具，分別按固定年利率7.25%(二零二五年六月三十日：7.25%)及7.25%(二零二五年六月三十日：7.25%)計息。於二零二五年十二月三十一日及二零二五年六月三十日，該等債務工具之公允值乃按市場報價釐定。

由於上述金融工具乃按公允值基準管理及評估，故此於首次確認時指定為按公允值計算。

12. 其他應收款項

	附註	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 千港元 (經審核)
應收貸款及利息	(a)	19,394	19,394
虧損撥備		(19,394)	(19,394)
		-	-
應收租金		-	536
其他應收款項	(c)	28,626	28,326
虧損撥備	(b)	(4,974)	(4,800)
		23,652	24,062
按金、預付款項及其他債務人		5,262	7,474
		28,914	31,536



12. 其他應收款項(續)

附註：

- (a) 於二零二五年十二月三十一日，授予一名第三方借款人(本公司前任董事袁志平先生的配偶於其中擁有股權並為其中的一名董事，直至彼於二零一九年十二月十四日辭任為止)本金金額為19,394,000港元(二零二五年六月三十日：19,394,000港元)之貸款為無抵押，按年利率4%(二零二五年六月三十日：4%)計息。根據日期為二零二一年九月八日的延期安排，本集團同意按以下方式延長還款日期：(i)於二零二二年一月三十一日或之前還款3,000,000港元，該款項已於截至二零二二年六月三十日止年度內償還；及(ii)於二零二二年九月三十日或之前還清剩餘款項。

本金金額及應收利息8,450,000港元已於截至二零二三年六月三十日止年度內償還，而剩餘款項19,394,000港元逾期。鑒於拖欠償還剩餘款項，本集團已於二零二三年二月向香港特別行政區高等法院提出強制清盤借款人的呈請。於二零二三年九月二十日，清盤借款人的法院命令已授出。於二零二四年一月二十四日，清算人獲委任處理清盤程序。

- (b) 期／年內其他應收款項之虧損撥備變動概述於下文。

	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 千港元 (經審核)
--	-----------------------------------	--------------------------------

其他應收款項之虧損撥備：

於期／年初	4,800	4,832
匯兌調整	174	(32)
於期／年末	4,974	4,800

- (c) 其他應收款項包括贖回款項19,445,000港元(二零二五年六月三十日：19,445,000港元)，詳情載於該等中期財務報表附註11(a)。贖回款項為無抵押、不計息及須按要求償還。





13. 應付賬款及其他應付款項

	附註	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 千港元 (經審核)
應付賬款			
予第三方	(a)	87,906	94,391
<hr/>			
其他應付款項			
應計費用及其他債權人		22,820	28,762
已收按金		70	136
合約負債	(b)	7,759	9,330
法律申索撥備	(c)	29,252	28,759
<hr/>			
		59,901	66,987
<hr/>			
		147,807	161,378
<hr/>			

附註：

(a) 本集團應付賬款之賬齡分析乃於報告期末按確認日期呈列，如下所示：

	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 千港元 (經審核)
0至180天	1,432	6,911
181至365天	832	814
超過365天	85,642	86,666
<hr/>		
	87,906	94,391
<hr/>		

(b) 合約負債指就本集團預售物業自客戶收取之銷售所得款項。該按金將於本集團符合收益確認標準時轉撥至損益。





13. 應付賬款及其他應付款項(續)

附註：(續)

(c) 於期／年內，法律申索撥備之變動如下：

	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 千港元 (經審核)
於期／年初	28,759	42,756
額外撥備	-	(14,569)
匯兌調整	493	572
	<hr/>	<hr/>
於期／年末	29,252	28,759

截至二零二三年六月三十日止年度，本公司之一間全資附屬公司無錫盛業海港股份有限公司(「無錫盛業」)接獲無錫市惠山區人民法院(「法院」)發出之傳訊令狀，內容有關蘇克如先生(「原告」)針對陳永華先生(「陳先生」)及無錫盛業(作為被告)提起的民事訴訟(「訴訟」)。

民事起訴狀指稱(其中包括)：(i)於二零一三年十二月，原告向陳先生支付建築工程按金人民幣20,000,000元，而陳先生未能於所有退還條件均已達成的情況下向原告退還該按金；(ii)於二零一五年七月，原告向陳先生提供貸款人民幣20,000,000元，而陳先生未能償還該貸款；及(iii)於二零一七年五月，無錫盛業承認該按金及貸款(統稱「指稱債務」)已用於其發展項目，並同意與陳先生共同償還指稱債務。

原告正尋求法院責令：(i)陳先生及無錫盛業共同償還指稱債務人民幣40,000,000元連同利息；及(ii)陳先生及無錫盛業承擔訴訟費。為此，法院已頒令查封及凍結陳先生及無錫盛業的銀行存款及其他資產，作為財產保全措施。

截至二零二四年六月三十日止年度，無錫盛業接獲法院發出之民事判決(「第一判決」)，裁定：(a)陳先生應緊隨第一判決生效之日後向原告償還指稱債務人民幣40,000,000元及利息；(b)倘陳先生未能償還(a)段所述債務，則無錫盛業應承擔未償還金額50%的賠償責任；及(c)駁回原告提出的所有其他申索。

截至二零二四年六月三十日，無錫盛業已根據第一判決就50%的應付賠償責任(包括按法院指示基準計算的應付利息)約人民幣39,821,000元(相當於約42,756,000港元)計提撥備。

於二零二四年五月，本集團就第一判決向無錫市惠山區中級人民法院(中級法院)提出上訴(「上訴」)。

截至二零二五年六月三十日止年度，中級法院發出民事判決(「第二判決」)裁定無錫盛業應向原告返還工程款項人民幣20,000,000元之保證金及利息，利息金額以工程款項人民幣20,000,000元為基準，參照中級法院指示的基準貸款利率計算。



13. 應付賬款及其他應付款項(續)

附註：(續)

經參照中國律師的法律意見，董事認為，除工程款項人民幣20,000,000元之保證金以及相關利息及費用外，無須計提進一步撥備。

截至二零二五年六月三十日，已根據第二判決撥回約人民幣13,681,000元(相當於約14,569,000港元)的法律索賠撥備。

於二零二五年九月，本集團已就第二判決向江蘇省無錫市高級人民法院提出上訴(「最終上訴」)。截至該等中期財務報表日期，高級人民法院尚未就最終上訴作出判決。

於二零二五年十二月三十一日，銀行存款約人民幣20,948,000元(相當於23,152,000港元)(二零二五年六月三十日：約人民幣20,942,000元(相當於22,888,000港元))，其中大部分存放於物業建設的指定銀行賬戶，遭中國無錫法院就向本集團提出的申索凍結。

14. 股本

	二零二五年十二月三十一日 (未經審核)		二零二五年六月三十日 (經審核)	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
法定：				
期／年初及期／年末，				
每股面值0.01港元之普通股	6,000,000,000	60,000	6,000,000,000	60,000
已發行及繳足：				
期／年初及期／年末，				
每股面值0.01港元之普通股	3,055,105,739	30,551	3,055,105,739	30,551



15. 關聯者之交易

(a) 交易

除於中期財務報表其他地方披露之交易／資料外，於期內，本集團與關聯者有進行下列交易：

與關聯者之關係	交易性質	截至十二月三十一日止六個月	
		二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
本公司董事陳建強醫生	顧問費	182	420

(b) 主要管理人員酬金

主要管理人員酬金(包括已付予本公司董事款項)如下：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (經審核)
薪金及其他福利	4,797	1,566



16. 金融工具之公允值計量

下表呈列於二零二五年十二月三十一日及二零二五年六月三十日以公允值計量的金融工具之賬面值，按香港財務報告準則第13號「公允值計量」所界定的三個公允值等級制度呈列，而公允值計量乃基於對其整體計量有重大影響的最低等級輸入數據作整體分類。有關輸入數據等級之定義如下：

- 第一等級(最高等級)：本集團在計量日可獲得之相同金融工具在活躍市場中的報價(未經調整)；
- 第二等級：除第一等級所包括之報價外，可直接或間接觀察之金融工具的輸入數據；及
- 第三等級(最低等級)：金融工具不可觀察的輸入數據。

(i) 以公允值計量之金融資產

	二零二五年十二月三十一日 (未經審核)			
	總額 千港元	第一等級 千港元	第二等級 千港元	第三等級 千港元
<i>按公允值計入損益之金融資產：</i>				
非上市投資基金	11,356	-	-	11,356
上市股本證券				
- 香港	10,670	10,670	-	-
- 中國	631	631	-	-
- 海外	805	805	-	-
上市債務工具				
- 香港	641	641	-	-
- 海外	406	406	-	-
	24,509	13,153	-	11,356
<i>指定按公允值計入其他</i>				
<i>全面收益：</i>				
於香港上市之股本證券	124	124	-	-



16. 金融工具之公允值計量(續)

(i) 以公允值計量之金融資產(續)

	二零二五年六月三十日(經審核)			
	總額 千港元	第一等級 千港元	第二等級 千港元	第三等級 千港元
<i>按公允值計入損益之金融資產：</i>				
非上市投資基金	17,962	-	3,090	14,872
上市股本證券				
- 香港	19,584	19,584	-	-
- 中國	709	709	-	-
- 海外	531	531	-	-
上市債務工具				
- 香港	1,152	1,152	-	-
- 海外	471	471	-	-
	40,409	22,447	3,090	14,872
<i>指定按公允值計入其他全面收益：</i>				
於香港上市之股本證券	96	96	-	-

於截至二零二五年十二月三十一日止六個月及截至二零二五年六月三十日止年度內分類為公允值等級制度第三等級的公允值計量之變動詳情如下：

公允值計量第三等級之變動

	按公允值計入損益之金融資產	
	二零二五年 十二月三十一日 千港元	二零二五年 六月三十日 千港元
於期/年初	14,872	71,724
轉入第二等級	-	(3,090)
出售按公允值計入損益之金融資產之所得款項 於損益中確認：	-	(68,797)
出售按公允值計入損益之金融資產之收益	-	13,165
公允值(減少)增加	(3,516)	1,870
於期/年末	11,356	14,872



16. 金融工具之公允值計量(續)

(i) 以公允值計量之金融資產(續)

重大不可觀察輸入數據之定量資料及描述用於公允值計量第三等級之估值方法

重大不可觀察輸入數據之定量資料及描述用於公允值計量第三等級之估值方法(包括描述經常性公允值計量第三等級之不可觀察輸入數據變動之敏感度)如下：

描述	於以下日期之公允值		估值方法	不可觀察輸入數據	公允值對不可觀察輸入數據變動之敏感度
	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 千港元 (經審核)			
按公允值計入損益之金融資產					
非上市投資基金					
- 其他非上市投資基金	4,481	6,326	趨勢分析	市值/市場指數	倘市值/市場指數增加/減少10%(二零二五年六月三十日: 10%)，則非上市投資基金的公允值將增加/減少448,000港元(二零二五年六月三十日: 633,000港元)。
- Green Asia基金	6,875	8,546	資產淨額	相關金融資產的收利率	倘收利率增加/減少5%(二零二五年六月三十日: 5%)，則Green Asia基金的公允值將增加/減少344,000港元(二零二五年六月三十日: 427,000港元)。

16. 金融工具之公允值計量(續)

(i) 以公允值計量之投資物業

	總額 千港元	第一等級 千港元	第二等級 千港元	第三等級 千港元
於二零二五年十二月三十一日				
投資物業	852,889	-	-	852,889
於二零二五年六月三十日				
投資物業	855,815	-	-	855,815

本集團投資物業之公允值乃經參考獨立專業估值師亞太出具的估值報告釐定。該估值乃符合《香港測量師學會物業估值標準》，使用公開市場基準以直接比較法並假設其交吉銷售空置物業或參照可於有關市場上提供的可比對銷售證據，或使用收益法基於租金收入與未來收益潛力的資本化進行。鄰近之可比對物業之銷售價格會因應關鍵估值屬性上之差異(例如呎吋和樓齡)作出調整，並用於物業估值。此估值方法所採用最重大的輸入數據為每平方呎價格或市場收益率。

於截至二零二五年十二月三十一日止六個月及截至二零二五年六月三十日止年度內分類為公允值等級制度第三等級的公允值計量之變動如下：

公允值計量第三等級之變動

	投資物業	
	二零二五年 十二月三十一日 千港元	二零二五年 六月三十日 千港元
於報告期初	855,815	407,624
轉自持作銷售的物業	-	452,164
轉至列為持作銷售的非流動資產	(23,144)	(82,800)
公允值增加	11,690	74,522
匯兌差額	8,528	4,305
於報告期末	852,889	855,815

16. 金融工具之公允值計量(續)

(ii) 以公允值計量之投資物業(續)

重大不可觀察輸入數據之定量資料及描述用於公允值計量第三等級之估值方法

重大不可觀察輸入數據之定量資料及描述用於公允值計量第三等級之估值方法(包括描述經常性公允值計量第三等級之不可觀察輸入數據變動之敏感度)如下：

描述	於以下日期之公允值		估值方法	不可觀察輸入數據	公允值對不可觀察輸入數據變動之敏感度
	二零二五年 十二月三十一日 千港元	二零二五年 六月三十日 千港元			
以公允值計量之投資物業 位於香港的投資物業	84,891	121,900	直接比較法	市場單位價格介乎每 平方呎17,000港元 至每平方呎31,000港元 (二零二五年六月三十日： 每平方呎21,000港元至 每平方呎32,000港元)	倘市場單位價格增加/ 減少，則投資物業的 公允值將增加/減少。
位於中國的投資物業	767,998	733,915	收入法	市場收益率介乎5.1%至5.6% (二零二五年六月三十日： 市場收益率介乎5.25%至5.5%)	倘市場收益率增加/減少， 則投資物業的公允值將 增加/減少。

17. 中期股息

董事不建議就截至二零二五年十二月三十一日止六個月派付中期股息(截至二零二四年十二月三十一日止六個月：無)。



管理層討論及分析

中期股息

本公司董事會不建議就截至二零二五年十二月三十一日止六個月派付中期股息(二零二四年：無)。

業績

截至二零二五年十二月三十一日止六個月，本公司錄得虧損32,252,000港元，而於截至二零二四年十二月三十一日止六個月虧損為73,879,000港元。截至二零二五年十二月三十一日止六個月之虧損主要由於(其中包括)按公允值計入損益(「按公允值計入損益」)之金融資產之公允值減少淨額12,726,000港元及列為持作銷售之非流動資產之減值虧損10,276,000港元所致。虧損減少主要由於(其中包括)以下淨影響所致：(i)本集團之投資物業之公允值虧損由截至二零二四年十二月三十一日止六個月虧損約43,982,000港元轉為截至二零二五年十二月三十一日止六個月收益約11,690,000港元；(ii)按公允值計入損益之金融資產之公允值虧損由截至二零二四年十二月三十一日止六個月約24,357,000港元減少至截至二零二五年十二月三十一日止六個月約12,726,000港元；及(iii)截至二零二四年十二月三十一日止六個月出售按公允值計入損益之金融資產之收益約12,278,000港元減少至截至二零二五年十二月三十一日止六個月約753,000港元。董事會謹此強調，上述第(i)至(ii)項因素屬非現金性質。

業務回顧

本集團的主要業務為AI機械人、物業發展、物業投資及投資控股。面對複雜的市場環境，本集團聚焦戰略新興業務突破與傳統業務穩健運營，其中AI機械人業務成為未來驅動本集團增長的重要方向。



管理層討論及分析

AI機械人

展望全球，機械人行業正蓬勃發展，其中AI機械人作為核心細分領域，增長態勢尤為顯著。近年，全球AI機械人市場呈現出爆發式增長趨勢。根據市場研究平台Fortune Business Insights的市場調研報告，二零二五年全球AI機械人市場規模估值約為61.9億美元，二零二六至二零三四年的年增長率預計約為30%。中國作為全球最大的機械人市場之一，成為推動全球AI機械人市場增長的核心驅動力。這主要得益於中國龐大的製造業基礎、快速發展的服務業以及政府對科技創新的大力支持。



產品矩陣(部分)



管理層討論及分析

1. 發展現狀

AI機械人是本公司發展的核心方向之一。隨着相關業務的持續推進，本集團已在該領域取得了一系列成果，配合「十五五」規劃科技創新的焦點，AI機械人發展受益於強勁的國家政策支持及先進的核心技術。憑藉持續的研發投資及規模化商業化，AI機械人將繼續推動強勁增長，並提升本集團的長期競爭力。報告期內，本公司AI機械人分部收益錄得明顯同期增長。於本中期報告日期，截至二零二五年十二月三十一日止六個月產生的收益為2,957,000港元，而截至二零二四年十二月三十一日止六個月的收益為363,000港元，增加2,594,000港元或714%。於二零二五年十二月三十一日，已訂約但尚未確認收益的總值約為6,173,000港元。過去一年，本集團持續加大研發投入，AI算法能力持續提升，硬件性能設計方面不斷推進創新，並且在支持粵語對話、動作手勢及表情識別等多模態大模型的應用開發方面取得積極進展。



商場大理石自動拋光服務



於大學開放日接待

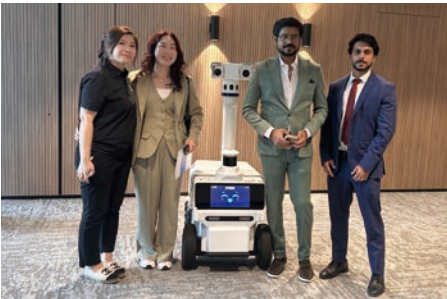


管理層討論及分析

2. 市場方面

在市場拓展方面，本集團持續推動中國、香港與國際市場雙線佈局，取得積極進展。於香港市場，我們與多個政府部門、發展商及物業管理客戶達成合作，成功進入多家大型企業供應商名錄，服務涵蓋屋邨、商場、寫字樓、酒店、學校、醫院、機場、公園、電力設施及體育場館等多類場景，並以智能機械人即服務(「AI RaaS」)綜合解決方案及多元商業合作模式為客戶創造價值。仍然，二零二五年本集團積極拓展市場，打好業務根基，與不同企業及機構合作，二零二六年將全力推進多場景複製及擴大更深層次的合作。

在國際市場方面，本集團產品與解決方案已推廣至多個地區，主要集中於中東及東南亞。其亦實現中東及東南亞的銷售落地，持續為當地客戶提供機械人應用服務。同時，已經與馬來西亞、澳洲、丹麥、西班牙及巴基斯坦等國家的重大企業簽署合作協議，進一步擴大全球業務影響力。



參與科學園中東投資團交流



與馬來西亞公司Mach 1簽署合作協議



管理層討論及分析

3. 未來規劃

未來，本集團將從技術創新、產品優化、市場拓展及生態構建四個維度全面提升AI機械人領域的核心競爭力。在技術與產品層面，本集團計劃在未來三年持續加大研發投入，聚焦AI創新應用與機械人集群調度等關鍵技術，並通過深化產學研合作加速成果轉化。同時，依據市場需求不斷豐富產品線，開發面向家庭服務、醫療養老等場景的新型機械人，並對現有產品進行軟硬件升級，提升用戶體驗，逐步向提供軟硬件一體化的綜合解決方案轉型。

在市場與生態層面，本集團將採取雙線拓展策略：(i)在香港市場深耕智慧社區、智能製造等垂直領域，強化品牌影響力；及(ii)在國際市場鞏固現有佈局並開拓新興區域，構建全球營銷與服務體系，積極參與國際標準制定以增強發言權。此外，本集團還將通過產業鏈上下游協同合作提升供應鏈韌性，參與行業標準建設規範市場秩序，並聯合高校加強專業人才培養，為可持續發展構建堅實的人才與產業生態支撐。





管理層討論及分析

物業發展

於二零一七年六月收購無錫盛業海港股份有限公司(「無錫盛業」)後，發展中物業自二零一七年十月起開始預售，整個項目(「無錫物業項目」)已於二零二三年六月三十日逐漸竣工。於二零二一年六月三十日，第一及第二期的大多數公寓部分已交付予客戶。於截至二零二五年十二月三十一日止六個月，部分公寓已交付予客戶並確認收益12,164,000港元，於撥回重估綜合調整後，整體毛利率為28%。於二零二五年十二月三十一日，已簽約但未交付物業的合約銷售額約7,759,000港元。展望二零二六年，在政策優化、市場流動性改善及中國政府「十五五」規劃所概要的高品質發展方向支持下，房地產行業維持穩定營運與韌性需求。中國房地產行業的整體表現將繼續產生穩定收入及盈利，支持本集團長期可持續增長。

物業投資

本集團於二零一八年十月開始就位於香港金鐘道89號力寶中心一座24樓全層之物業(「分拆物業」)進行分拆，分拆工程已於二零一九年二月完成。於二零二五年十二月三十一日，分拆物業包括三個自用單位及十五個租賃單位。於二零二五年十二月三十一日，分類為投資物業之分拆物業及列為持作銷售之非流動資產之公允值為84,891,000港元及95,668,000港元(二零二五年六月三十日：121,900,000港元及82,800,000港元)。於截至二零二五年十二月三十一日止六個月，香港甲級寫字樓市場在高空置率的影響下需求疲軟。





管理層討論及分析

園區緊扣AI機械人產業鏈佈局，本集團將建設一個面積約為95,000平方米的AI科技產業園(「**園區**」)。園區設有倉儲中心、展銷中心、跨境服務中心及研發中心等配套設施，重點引入AI算法研發、傳感器製造及芯片設計等上下游科創企業，為科技類企業提供辦公及生產場地，通過產業集群效應與諾科達AI機械人業務形成技術協同、市場協同及供應鏈協同，進一步鞏固本集團在AI機械人領域的產業根基。此外，於二零二五年十二月三十一日，無錫物業項目已出租停車場(「**停車場**」)合共車位785個，停車場及商業物業(「**商業**」)之公允值分別為43,410,000港元及724,588,000港元。

本集團投資物業之公允值於截至二零二五年十二月三十一日止六個月增加11,690,000港元(二零二四年：減少43,982,000港元)。謹此強調公允值收益屬非現金性質。

截至二零二五年十二月三十一日止六個月，本集團投資物業貢獻租金及管理收入合共6,720,000港元(二零二四年：5,650,000港元)。於截至二零二五年十二月三十一日止六個月，產生更多的租金及管理收入主要歸因於新出租的商業。

投資控股

本集團投資控股業務之投資策略主要是於非上市投資基金、上市股本證券及上市債務工具之多元化投資。截至二零二五年十二月三十一日止六個月，本集團錄得來自按公允值計入損益之金融資產之利息及股息收入為28,000港元(二零二四年：754,000港元)，出售按公允值計入損益之金融資產之收益淨額為753,000港元(二零二四年：收益淨額12,278,000港元)及按公允值計入損益之金融資產之公允值減少為12,276,000港元(二零二四年：24,357,000港元)。截至二零二五年十二月三十一日止六個月，本集團所持有之重大投資詳情載列如下：





管理層討論及分析

卓爾智聯集團有限公司(「卓爾智聯」)

於二零二五年十二月三十一日，本集團持有卓爾智聯的93,973,000股普通股，佔卓爾智聯全部已發行股本約0.8%。卓爾智聯之股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(股份代號：2098)。卓爾智聯及其附屬公司主要於中華人民共和國(「中國」)從事開發及運營大型消費品批發商場，以及為線上及線下客戶提供供應鏈管理及貿易業務、電子商貿服務、金融服務、倉儲及物流服務。於二零二五年十二月三十一日，本集團所持卓爾智聯股份之收購成本為每股1.28港元。於二零二五年十二月三十一日，於卓爾智聯之投資之公允值約為9,491,000港元，佔本集團總資產約1%。截至二零二五年十二月三十一日止六個月，本集團出售428,000股卓爾智聯股份，並確認出售收益49,000港元，而本集團於卓爾智聯之投資之公允值減少8,833,000港元。除此之外，本集團並無獲得及確認任何來自其持有卓爾智聯股份之股息或其他投資收入。

於二零二五年十二月三十一日，本集團持有之其餘投資主要包括非上市投資基金、上市股本證券及上市債務工具，各佔本集團總資產之5%以下。





管理層討論及分析

展望

二零二五年下半年以來，全球經濟逐步轉向寬鬆、地緣調整與科技競爭並存；以「十五五」規劃開局為契機，中國經濟穩步復蘇，新質生產力培育深化，AI與機械人融合迎來廣闊空間。

回顧二零二五年，本集團堅守既定戰略，推動資本結構向「輕量化、高價值」優化，精益運營成效顯著。諾科達智駕有限公司（「諾科達智駕」）作為戰略核心載體，深化AI技術、機械人與智慧城市服務的深度融合，實現AI機械人的廣泛應用並屢次獲獎，AI RaaS方案穩步推進，為全球化佈局奠定堅實基礎。

展望二零二六年，本集團將聚焦核心目標，推動業務跨越式發展：一是以諾科達智駕為核心，深化「AI+機械人」的場景應用，優化AI RaaS服務模式，強化差異化競爭優勢；二是落實全球化部署，依託AI RaaS方案加速東南亞重點市場佈局，實現突破性進展；三是深化生態協同，升級智能體行銷平台，拓展細分場景，培育新增長引擎；四是堅守可持續發展，深化精益運營，打造「AI+機械人+資本」三位一體的價值創造平台。

本集團及諾科達智駕將凝心聚力、務實篤行，搶抓行業機遇，應對市場挑戰，推動高品質發展，為股東、客戶及社會創造更大價值。





管理層討論及分析

財務回顧

收益、銷售成本及毛利率

本集團的收益由截至二零二四年十二月三十一日止六個月的14,460,000港元增加7,409,000港元或51%至截至二零二五年十二月三十一日止六個月的21,869,000港元。截至二零二五年十二月三十一日止六個月，收益來源變得多元化，不僅包括物業銷售、來自租賃物業之租金收入，亦包括來自AI機械人之租金收入及銷售收入。毛利率減少乃主要由於截至二零二四年十二月三十一日止六個月的出售物業單位價格相對較高。

出售按公允值計入損益之金融資產之收益淨額

截至二零二五年十二月三十一日止六個月，本集團出售按公允值計入損益之金融資產之收益淨額為753,000港元(二零二四年：12,278,000港元)。截至二零二五年十二月三十一日止六個月，出售單一投資基金並無重大收益。截至二零二四年十二月三十一日止六個月，收益淨額主要產生自出售非上市投資基金。

按公允值計入損益之金融資產之公允值減少淨額

本集團按公允值計入損益之金融資產之公允值減少淨額由截至二零二四年十二月三十一日止六個月的24,357,000港元減少11,631,000港元或48%至截至二零二五年十二月三十一日止六個月的12,726,000港元。截至二零二五年十二月三十一日止六個月的公允值虧損主要由於卓爾智聯股份的股價下跌。截至二零二五年十二月三十一日止六個月，本集團於卓爾智聯投資之公允值減少8,833,000港元(二零二四年：12,666,000港元)。於二零二五年十二月三十一日，卓爾智聯投資之公允值乃主要基於活躍市場的市場報價。





管理層討論及分析

投資物業公允值之增加／(減少)淨額

截至二零二五年十二月三十一日止六個月，本集團投資物業之公允值收益淨額為11,690,000港元(二零二四年：公允值虧損淨額43,982,000港元)。本集團投資物業之公允值乃經參考獨立專業估值師亞太估值及顧問有限公司作出的估值後釐定。該估值師採用直接比較法，透過比對鄰近區域類似物業的近期市場數據進行估值。投資物業之公允值受香港和中國之經濟及物業市場影響。香港甲級寫字樓的整體交易量、售價及租金仍因綜合的因素影響而下跌，例如金融行業萎縮、混合式辦公室趨勢及去中心化。同時，本集團中國投資物業的公允值增加，主要受惠於政策利好、核心甲級CBD資產的基本面穩健，加上貨幣寬鬆政策帶動的資本化率壓縮。

銷售開支

本集團的銷售開支由截至二零二四年十二月三十一日止六個月的2,761,000港元增加2,308,000港元或84%至截至二零二五年十二月三十一日止六個月的5,069,000港元。截至二零二五年十二月三十一日止六個月的銷售開支主要包括薪金及營運開支。銷售開支增加主要由於期內AI機械人分部的銷售活動擴大所致。

行政費用

本集團的行政費用由截至二零二四年十二月三十一日止六個月的12,498,000港元減少1,169,000港元或9%至截至二零二五年十二月三十一日止六個月的11,329,000港元。截至二零二五年十二月三十一日止六個月的行政費用主要包括員工成本、法律及專業費用以及折舊。本集團透過降本增效，優化相關行政費用，使其整體穩中有增。

研發開支

本集團研發開支由截至二零二四年十二月三十一日止六個月的837,000港元增加851,000港元或102%至截至二零二五年十二月三十一日止六個月的1,688,000港元。研發成本增加乃主要由於本集團AI RaaS綜合解決方案的蓬勃發展所致。





管理層討論及分析

其他開支

本集團其他開支由截至二零二四年十二月三十一日止六個月的6,528,000港元增加9,312,000港元或143%至截至二零二五年十二月三十一日止六個月的15,840,000港元。其他開支增加主要由於分類為持作出售的非流動資產的減值虧損10,276,000港元所致。

融資成本

本集團的融資成本由截至二零二四年十二月三十一日止六個月的4,383,000港元減少828,000港元或19%至截至二零二五年十二月三十一日止六個月的3,555,000港元。融資成本減少乃由於實際利率及貸款結餘減少所致。

期內虧損

本集團的期內虧損由截至二零二四年十二月三十一日止六個月的73,879,000港元減少41,627,000港元或56%至截至二零二五年十二月三十一日止六個月的32,252,000港元。截至二零二五年十二月三十一日止六個月的虧損乃主要由於按公允值計入損益之金融資產之公允值減少淨額12,726,000港元及列為持作銷售的非流動資產的減值虧損10,276,000港元所致。董事會謹此強調該等公允值減少屬非現金性質。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零二五年十二月三十一日，本集團的流動資產為324,284,000港元(二零二五年六月三十日：355,810,000港元)及流動負債為321,301,000港元(二零二五年六月三十日：341,929,000港元)，代表流動比率約1.01倍(二零二五年六月三十日：約1.04倍)。於二零二五年十二月三十一日，本集團的權益總額及銀行及其他借貸總額分別為762,321,000港元(二零二五年六月三十日：787,376,000港元)及171,102,000港元(二零二五年六月三十日：178,186,000港元)。於二零二五年十二月三十一日，本集團的所有銀行及其他借貸均須於一年內償還(二零二五年六月三十日：約178,186,000港元須於一年內償還)。於二零二五年十二月三十一日，本集團的資產負債比率(按銀行及其他借貸總額與權益總額的比率計算)約22%(二零二五年六月三十日：約23%)。





管理層討論及分析

主要風險及不確定因素

本集團主要從事AI機械人、物業發展、物業投資及投資控股。本集團及其個別業務分部之財務狀況、營運、業務及前景受以下重大風險及不確定因素影響：

業務風險

本集團之機械人業務取決於香港及國際市場之表現。機械人技術屬於高科技領域，市場需求驟變，科技日新月異以及產品更新迭代速度快，為保持競爭力，供應鏈靈活調度能力及預測市場需求的準確性乃至關重要。然而，由於該業務尚處於發展增長期，其商業模式仍需根據市場反饋不斷優化，因此一定程度地受市場因素影響。本集團將積極管理相關風險，動態調整經營策略，以提升該業務的可持續發展能力。

本集團之物業業務前景取決於香港及中國物業市場之表現。此外，本集團投資物業之公允值及物業發展分部之財務業績亦與香港及中國物業市場之表現有直接關係。香港及中國任何房地產市場下行或會對本集團之財務狀況、營運、業務及前景造成重大不利影響，並可能會導致本集團之投資物業出現公允值虧損及物業發展分部錄得虧損淨額。香港及中國房地產市場受多個因素影響，包括但不限於當地經濟、政治、社會及法律環境之轉變以及當地財政及貨幣政策的變動，而上述各項均非本集團所能控制。減低此項風險的管理政策旨在使本集團業務於資產構成、收益及盈利能力方面更多元化。

市場風險

雖然機械人技術理論上在多個領域如商業應用、物業管理、物流配送、醫療服務、工業生產及家庭護理等具有廣泛的應用前景，但在實際商業化過程中，機械人市場的拓展面臨諸多挑戰，不同行業和客戶對於機械人的功能、價格、安全性等方面的需求差異較大，且部分客戶對新技術存在觀望態度。本集團正積極採用RaaS等新興商業模式，逐步提升市場對機械人的應用。





管理層討論及分析

由於香港及中國物業租賃市場之物業租金率透明，本集團之物業投資業務在競爭激烈的環境中營運。租賃市場透明對本集團物業投資業務之收益及盈利能力構成壓力。減低此項風險的管理政策旨在可能的情況下，使其物業投資組合在物業種類及位置上更多元化。

中國房地產市場競爭十分激烈。競爭領域包括質量、設計、品牌、成本控制和環境配套設施。倘若本集團競爭對手不斷改進其產品，本集團將提高質量及加強成本控制，以跟緊市場及維持銷售額。

財務風險

本集團於其日常業務過程中面臨有關外幣、股價、信貸及流動資金風險的財務風險。如下文所述，本集團大部分資產及負債均以人民幣(「人民幣」)、港元(「港元」)及美元(「美元」)計值，故本集團所面臨之外匯風險並不重大。本集團面臨主要由於按公允值計入損益之金融資產下持有之上市股本投資產生之價格風險。信貸風險指債務人未能履行其償還應付本集團款項的責任的風險。本集團的信貸風險主要來自應收貸款及現金等值物。管理層認為，由於現金等值物乃存置於良好信譽的銀行及證券經紀，故有關現金等值物的信貸風險並不重大。本集團持續監察來自應收貸款的信貸風險。儘管本集團注意到截至二零二零年六月三十日止財政年度的應收貸款出現信貸減值58,989,000港元，但隨後於截至二零二一年及二零二二年六月三十日止財政年度分別收到部分還款10,000,000港元及10,000,000港元，並於二零二二年七月進一步收到還款25,208,000港元。本集團將繼續採取跟進行動以收回債務。本集團將維持足夠現金及現金等值物水平，以撥付本集團營運及預期擴充。因此，流動資金風險並不重大。





管理層討論及分析

外匯管理

本集團大部分資產及負債以人民幣、港元及美元計值，故本集團於截至二零二五年十二月三十一日止六個月所承受之外匯風險並不重大。本集團並無進行任何外匯投機活動。本集團之政策為透過配對外匯收入及開支管理外匯風險，並會於預期面臨外匯風險時使用適當之對沖工具。

財務政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借貸約161,971,000港元(二零二五年六月三十日：166,971,000港元)及9,131,000港元(二零二五年六月三十日：11,215,000港元)分別以港元及人民幣計值。銀行及其他借貸結餘約161,971,000港元(二零二五年六月三十日：166,971,000港元)及9,131,000港元(二零二五年六月三十日：11,215,000港元)分別按浮動利率及固定利率計息。本集團持有的現金及現金等值物主要以港元、人民幣及美元計值。本集團現時並無利率對沖政策，乃因本集團管理層預期於二零二五年十二月三十一日不會出現不可預見的利率風險。然而，本集團管理層會不時監察利率風險且於需要時或會考慮對沖重大利率風險。

重大投資、重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營公司

除本中期報告「業務回顧 — 投資控股」一節所披露者外，於截至二零二五年十二月三十一日止六個月，本集團並無任何重大投資、重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營公司。

於二零二五年十二月三十一日及直至本中期報告日期，董事會並無授權任何重大投資、重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營公司之正式計劃。





管理層討論及分析

重大投資或資本資產之未來計劃

於截至二零二五年十二月三十一日止六個月，本集團並無任何重大投資或資本資產之未來計劃。

經營分部資料

本集團截至二零二五年十二月三十一日止六個月的經營分部資料詳情載於本中期報告簡明綜合財務報表附註3。

資本承擔

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔(二零二五年六月三十日：無)。

資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，本集團就授予本集團之銀行融資提供以下擔保：

- (i) 抵押本集團投資物業、列為持作銷售之非流動資產以及物業、廠房及設備項下賬面值分別為84,891,000港元、95,668,000港元及44,776,000港元之租賃土地及樓宇(二零二五年六月三十日：分別為121,900,000港元、82,800,000港元及51,100,000港元)；
- (ii) 本集團以銀行為受益人正式簽立有關本集團若干物業租金收入的轉讓協議；及
- (iii) 本集團以銀行為受益人正式簽立有關本集團若干位於香港的分拆物業以及租賃土地及樓宇保險賠償的轉讓協議。

於二零二五年十二月三十一日，按公允值計入損益之金融資產之公允值4,895,000港元(二零二五年六月三十日：7,033,000港元)已質押作為本集團獲授予展貸款融資的抵押品，並由本公司提供企業擔保。於二零二五年十二月三十一日，概無動用孖展貸款融資(二零二五年六月三十日：無)。





管理層討論及分析

或然負債

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零二五年六月三十日：無)。

人力資源及薪酬政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團聘有合共57名(二零二五年六月三十日：56名)僱員及執行董事。截至二零二五年十二月三十一日止六個月，本集團包括董事酬金在內之員工總成本為10,154,000港元(二零二四年：8,486,000港元)。董事及僱員之薪酬待遇一般會每年檢討，並參考市場條款及個人能力、表現及經驗而制訂。本集團亦為香港及中國僱員提供醫療保險及運作一項公積金計劃或有關基金計劃。

期後事項

於本中期報告日期，本集團於二零二五年十二月三十一日報告期間之後並無須予披露之重大事項。





管理層討論及分析

認購事項所得款項用途及變更所得款項淨額的擬定用途

本公司成功於二零二三年十月三十日完成根據特別授權以每股0.068港元的價格配發及發行550,000,000股本公司新普通股(「股份」)予瑞興投資有限公司(「認購事項」)，認購價較：(i)股份於認購協議日期在聯交所所報收市價每股0.082港元折讓約17%；及(ii)股份於緊接認購協議日期前最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.084港元折讓約19%。本公司認為，認購事項將為本集團的業務營運籌集額外資金、補充其營運資金並改善本集團的財務狀況，以促進其未來發展及前景。此外，其將為本公司提供新的投資機會所需資金，以擴大本集團的收入及盈利潛力並長期提升股東價值。其詳情載於本公司日期為二零二三年七月二十六日、二零二三年十月十九日及二零二三年十月三十日之公告，以及本公司日期為二零二三年九月二十八日之通函。認購事項所得款項淨額(「所得款項淨額」)約36,558,000港元，即每股認購股份的認購價淨額約為0.066港元，擬作以下用途：(i)約26,558,000港元將用作本集團的一般營運資金，其中約10,000,000港元作為融資成本(例如銀行及其他借款的利息開支)及約16,558,000港元作為行政開支(例如員工成本、法律及專業費用以及支持經營活動而產生的其他開支)，可根據實際業務需求調整；及(ii)約10,000,000港元將由用於本集團不時識別的高科技行業的潛在投資機會，轉為本集團開發AI機械人技術之費用，其詳情載於本公司日期為二零二五年二月二十八日之公告內。截至二零二五年十二月三十一日，所得款項淨額餘額為2,205,000港元，預計所得款項淨額將於二零二六年二月二十八日前按其擬定用途全部動用。





管理層討論及分析

下表載列截至二零二五年十二月三十一日之所得款項淨額動用情況：

用途	所得款項 淨額 百分比 (經修訂)	可供動用 金額 (經修訂) (港元)	經修訂後/ 截至	截至	截至	悉數動用 餘下所得 款項淨額 之預期時間表
			二零二五年 六月三十日 之未動用 金額(港元)	二零二五年 十二月 三十一日 止六個月 之已動用 金額(港元)	二零二五年 十二月 三十一日 之未動用 金額(港元)	
用作本集團的營運資金						
作為融資成本	27.35%	10,000,000	-	-	-	-
作為行政費用	45.30%	16,558,000	-	-	-	-
用作本集團開發AI機械人技術 之費用	27.35%	10,000,000	8,557,000	6,352,000	2,205,000	二零二六年 二月二十八日
用作本集團識別的高科技行業 之潛在投資機會	0%	-	-	-	-	不適用
總計	100%	36,558,000	8,557,000	6,352,000	2,205,000	



其他資料

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證中擁有之權益及淡倉

於二零二五年十二月三十一日，董事或本公司主要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）之股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部或聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被認為或視作擁有之權益及淡倉），或須列入本公司根據證券及期貨條例第352條所存置之登記冊內之權益及淡倉如下：

於本公司股份之好倉

董事姓名	身份及權益性質	所持已發行	佔已發行股份
		股份數目	總數之概約百分比
吳瞻明先生	實益擁有人	279,935,000	9.16%
	於受控制法團之權益 ⁽¹⁾	550,000,000	18.00%
		829,935,000	27.16%

附註：

- (1) 於二零二五年十二月三十一日，吳瞻明先生全資擁有瑞興投資有限公司，因此，彼被視為於瑞興投資有限公司直接持有的550,000,000股股份中擁有權益。



其他資料

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，概無董事或本公司主要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第XV部)之任何股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部或標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被認為或視作擁有之權益及淡倉)，或須列入本公司根據證券及期貨條例第352條所存置之登記冊內之任何權益或淡倉。

有關董事資料之變更

於截至二零二五年十二月三十一日止六個月，概無根據上市規則第13.51B(1)條須予以披露的董事資料之變更。

根據上市規則之持續披露責任

本公司並無上市規則第13.20、13.21及13.22條項下的任何其他披露責任。

董事購買股份或債權證之權利

於二零二五年十二月三十一日或截至二零二五年十二月三十一日止六個月之任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，致使董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲得利益，而董事或任何彼等之配偶或未滿十八歲之子女概無獲授認購本公司或任何其他法人團體之股本或債務證券之任何權利，亦無行使任何該等權利。





其他資料

主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

據董事所深知，於二零二五年十二月三十一日，以下人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份或本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內之權益或淡倉：

於本公司股份之好倉

股東名稱／姓名	身份及權益性質	所持已發行 股份數目	佔已發行 股份總數 之概約百分比
瑞興投資有限公司	實益擁有人	550,000,000	18.00%
李芙毅女士	實益擁有人	279,930,959	9.16%

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員概不知悉任何其他人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份或本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內之權益或淡倉。

購入、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二五年十二月三十一日止六個月，本公司及其任何附屬公司並無購入、出售或贖回本公司之任何上市證券(包括出售庫存股份)。於二零二五年十二月三十一日，本公司並無持有任何庫存股份。





其他資料

除上述事項外，截至二零二五年六月三十日止年度的年報所刊發之資料概無重大變動。

企業管治

董事會一直致力維持高水準之企業管治常規。董事會深信良好之企業管治有助本公司保障股東之利益及提升本集團之表現。本公司已採納上市規則附錄C1所載的企業管治守則（「**企業管治守則**」）作為其自身企業管治守則。

本公司於截至二零二五年十二月三十一日止六個月內一直遵守企業管治守則之所有適用守則條文（「**守則條文**」），惟企業管治守則之守則條文第C.2.1條除外。有關偏離詳情及理由載列如下：

根據企業管治守則之守則條文第C.2.1條，主席及行政總裁之職位應予以區分，且不應由同一人士擔任。於截至二零二五年十二月三十一日止六個月，吳瞻明先生為董事會主席（「**主席**」）兼本公司署理行政總裁（「**行政總裁**」）。董事會認為，由同一人士擔任主席及行政總裁將不會損害董事會及本集團管理層之間的權責平衡，因為權責平衡乃透過董事會運作管理，而董事會則由資深及具才幹及誠信之個人組成。董事會將不時檢討現有架構，並適時作出必要更改及就此知會股東。

審核委員會

本公司截至二零二五年十二月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表及本中期報告已由本公司審核委員會（「**審核委員會**」）審閱並已由董事會根據審核委員會之推薦建議正式批准。





其他資料

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的標準守則(「標準守則」)作為其自身董事進行證券交易之操守守則。經向董事作出特定查詢後，所有董事已確認彼等於截至二零二五年十二月三十一日止六個月內一直遵守標準守則所載之要求標準。

承董事會命
諾科達科技集團有限公司
主席、署理行政總裁兼執行董事
吳瞻明

香港，二零二六年二月二十七日

