

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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。



NOVAUTEK 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)

截至二零二五年六月三十日止年度之 全年業績公告

諾科達科技集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)截至二零二五年六月三十日止財政年度(「二零二五年財政年度」)之經審核綜合財務業績，連同去年根據香港公認會計原則編製之比較數字如下：

綜合全面收益表

截至二零二五年六月三十日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收益	3	33,795	41,057
銷售成本		(19,751)	(19,427)
毛利		14,044	21,630
其他收益	3	60	382
其他收入	4	16,380	2,459
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		15,093	738
按公允值計入損益之金融資產之公允值減少 淨額		(19,920)	(14,636)
投資物業之公允值增加淨額	11	74,522	26,243
銷售開支		(5,282)	(3,890)
行政費用		(26,241)	(27,919)
研發開支		(1,954)	(93)
其他開支		(11,889)	(43,031)
融資成本	6	(7,870)	(10,098)

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
除稅前溢利 (虧損)	7	46,943	(48,215)
稅項	8	(39,818)	(6,219)
年度溢利 (虧損)		<u>7,125</u>	<u>(54,434)</u>
其他全面收益 (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		7,719	(11,716)
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		—	(23)
年度其他全面收益 (虧損) 總額		<u>7,719</u>	<u>(11,739)</u>
年度全面收益 (虧損) 總額		<u><u>14,844</u></u>	<u><u>(66,173)</u></u>
以下人士應佔溢利 (虧損)：			
本公司擁有人		9,046	(50,607)
非控股權益		(1,921)	(3,827)
		<u><u>7,125</u></u>	<u><u>(54,434)</u></u>
以下人士應佔全面收益 (虧損) 總額：			
本公司擁有人		16,765	(62,346)
非控股權益		(1,921)	(3,827)
		<u><u>14,844</u></u>	<u><u>(66,173)</u></u>
每股盈利 (虧損)	9		
基本		<u><u>0.30港仙</u></u>	<u><u>(1.76)港仙</u></u>
攤薄		<u><u>0.30港仙</u></u>	<u><u>(1.76)港仙</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產			
投資物業	11	855,815	407,624
物業、廠房及設備		57,315	66,332
指定按公允值計入其他全面收益		96	96
		<u>913,226</u>	<u>474,052</u>
流動資產			
存貨		2,854	568
持作銷售的物業	13	105,125	578,836
按公允值計入損益之金融資產	12	40,409	124,844
其他應收款項	14	31,536	25,427
受限制銀行存款		22,888	22,275
現金及現金等值物		70,198	47,671
		<u>273,010</u>	<u>799,621</u>
分類為持作銷售之非流動資產	15	<u>82,800</u>	<u>–</u>
		<u>355,810</u>	<u>799,621</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	16	161,378	200,736
帶息借貸	17	178,186	199,987
應付稅項		2,365	2,324
		<u>341,929</u>	<u>403,047</u>
流動資產淨值		<u>13,881</u>	<u>396,574</u>
總資產減流動負債		<u>927,107</u>	<u>870,626</u>

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動負債		
遞延稅項負債	<u>139,731</u>	<u>98,094</u>
資產淨額	<u><u>787,376</u></u>	<u><u>772,532</u></u>
資本及儲備		
股本	30,551	30,551
儲備	<u>760,185</u>	<u>741,125</u>
本公司擁有人應佔權益	790,736	771,676
非控股權益	<u>(3,360)</u>	<u>856</u>
權益總額	<u><u>787,376</u></u>	<u><u>772,532</u></u>

綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

1. 一般事項

本公司為一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。其註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda 及其主要營業地點為香港金鐘道89號力寶中心1座24樓2408A室。

綜合財務報表乃以港元（「港元」）呈列，港元亦為本公司之功能貨幣。

本公司乃一家投資控股公司。本集團主要從事物業發展、物業投資、投資控股及人工智能（「AI」）機器人。

2. 主要會計政策

合規聲明

綜合財務報表已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則會計準則（其包括所有適用的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認之會計原則以及公司條例的披露規定而編製。綜合財務報表亦遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）的適用披露規定。

除另有註明外，所有數值均四捨五入至最接近之千位數。

綜合財務報表乃按照與本集團於二零二四年的綜合財務報表所採用會計政策一致的基準編製，惟採用下列與本集團相關及於本年度生效的新訂／經修訂的香港財務報告準則會計準則除外。

採納新訂／經修訂的香港財務報告準則會計準則

香港會計準則第1號之修訂：負債分類為流動或非流動

該等修訂旨在透過幫助公司釐定財務狀況表中具有不確定結算日期的債務及其他負債是否應分類為流動(於一年內到期或可能到期結算)或非流動，以提高應用有關規定的一致性。對於公司可透過將其轉換為權益進行結算的債務，該等修訂亦澄清分類規定。

採納該等修訂並無對綜合財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第1號之修訂：附帶契約的非流動負債

該等修訂收窄了香港會計準則第12號的第15段及第24段之確認豁免範圍，使其不再適用於在確認時引致同等應課稅及可扣減暫時性差額之交易。

採納該等修訂並無對綜合財務報表造成任何重大影響。

香港詮釋第5號之修訂：財務報表的呈列－借款人對包含按要求償還條款的定期貸款的分類

該詮釋乃因應上述香港會計準則第1號之修訂而修訂，以使相應措辭一致，結論並無變化。

採納該詮釋的該等修訂並無對綜合財務報表造成任何重大影響。

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

該修訂為初步應用香港財務報告準則第17號時所呈列有關金融資產比較資料之過渡性選項。該修訂旨在協助實體避免金融資產與保險合約負債之間的暫時會計錯配，從而改善比較資料對財務報表使用者的用處。

採納該等修訂並無對綜合財務報表造成任何重大影響。

香港財務報告準則第16號之修訂：售後租回之租賃負債

該等修訂要求賣方—承租人於期後以其不會確認與其所保留使用權有關的任何收益或虧損金額的方式，釐定售後租回所產生的租賃付款。新要求不會防止賣方—承租人於損益確認與部分或全面終止租賃有關的任何收益或虧損。

採納該等修訂並無對綜合財務報表造成任何重大影響。

香港財務報告準則會計準則之未來變動

於綜合財務報表獲批准日期，香港會計師公會已頒佈下列於本年度尚未生效且本集團並無提前採用之新訂／經修訂香港財務報告準則會計準則。

香港會計準則第21號之修訂	缺乏可兌換性 ^[1]
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之修訂 ^[2]
香港財務報告準則會計準則之年度改進	第11卷 ^[2]
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	涉及依賴自然電力之合約 ^[2]
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ^[3]
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任附屬公司：披露 ^[3]
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 ^[4]

^[1] 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

^[2] 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

^[3] 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效

^[4] 待釐定生效日期

本公司董事正在評估日後採納該等新訂／經修訂香港財務報告準則會計準則可能造成的影響，惟尚未能合理估計其對綜合財務報表的影響。

3. 收益

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
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	19,794	27,885
銷售AI機器人及產品，於某個時間點及固定價格	351	–
由投資物業收取之管理費收入，隨時間及固定價格	542	495
	<u>20,687</u>	<u>28,380</u>
其他來源的收益：		
由投資物業收取之總租金收入	11,271	6,121
由物業、廠房及設備收取之總租金收入	1,058	108
由按公允值計入損益之金融資產收取之利息收入	–	450
由按公允值計入損益之金融資產收取之股息收入	779	5,998
	<u>13,108</u>	<u>12,677</u>
	<u>33,795</u>	<u>41,057</u>
其他收益		
銀行利息收入	58	380
其他利息收入	2	2
	<u>60</u>	<u>382</u>
	<u>33,855</u>	<u>41,439</u>

4. 其他收入

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
管理費收入		1,627	1,416
法律申索撥備撥回	16(c)	14,569	–
雜項收入		184	1,043
		<u>16,380</u>	<u>2,459</u>

5. 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，物業發展、物業投資、投資控股及AI機器人(前稱為自動駕駛)乃本集團主要經營分部。年內，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。AI機器人分部包括銷售、租賃和開發AI機器人及產品，以提供清潔、巡邏、配送及運輸服務等。經營分部並無被匯總合計。

截至二零二五年六月三十日止年度之分部收益及業績呈列如下：

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	AI機器人 千港元	總計 千港元
收益	19,794	11,813	779	1,409	33,795
其他收益及收入	14,783	1,337	30	-	16,150
	<u>34,577</u>	<u>13,150</u>	<u>809</u>	<u>1,409</u>	<u>49,945</u>
業績					
分部業績	<u>13,543</u>	<u>79,168</u>	<u>(6,446)</u>	<u>(10,735)</u>	75,530
未分配公司收入					290
未分配公司費用					(21,007)
融資成本					<u>(7,870)</u>
除稅前溢利					46,943
稅項					<u>(39,818)</u>
年度溢利					<u>7,125</u>

於二零二五年六月三十日之分部資產及負債以及截至二零二五年六月三十日止年度之其他分部資料呈列如下：

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	AI機器人 千港元	分部總計 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
資產	<u>141,415</u>	<u>941,564</u>	<u>119,425</u>	<u>11,540</u>	<u>1,213,944</u>	<u>55,092</u>	<u>1,269,036</u>
負債	<u>(89,384)</u>	<u>(380,668)</u>	<u>(200)</u>	<u>(1,010)</u>	<u>(471,262)</u>	<u>(10,398)</u>	<u>(481,660)</u>
其他分部資料：							
分類為持作銷售之							
非流動資產 (附註15)	-	82,800	-	-	82,800	-	82,800
帶息借貸之利息開支	(14)	(7,856)	-	-	(7,870)	-	(7,870)
物業、廠房及設備之增添	4,593	-	10	267	4,870	12	4,882
物業、廠房及設備之折舊	(68)	-	(14)	(178)	(260)	(2,767)	(3,027)
出售按公允值計入損益之							
金融資產之收益淨額	-	-	15,093	-	15,093	-	15,093
按公允值計入損益之							
金融資產之公允值							
減少淨額	-	-	(19,920)	-	(19,920)	-	(19,920)
投資物業之公允值增加淨額	-	74,522	-	-	74,522	-	74,522
法律申索撥備撥回	14,569	-	-	-	14,569	-	14,569
物業、廠房及設備減值虧損	-	-	-	-	-	(11,889)	(11,889)
物業、廠房及設備撇銷	-	-	-	-	-	(9)	(9)

截至二零二四年六月三十日止年度之分部收益及業績呈列如下：

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	AI機器人 千港元	總計 千港元
收益	27,885	6,616	6,448	108	41,057
其他收益及收入	<u>1,092</u>	<u>1,132</u>	<u>64</u>	<u>-</u>	<u>2,288</u>
	<u><u>28,977</u></u>	<u><u>7,748</u></u>	<u><u>6,512</u></u>	<u><u>108</u></u>	<u><u>43,345</u></u>
業績					
分部業績	<u><u>(42,576)</u></u>	<u><u>28,999</u></u>	<u><u>(9,479)</u></u>	<u><u>(6,723)</u></u>	(29,779)
未分配公司收入					553
未分配公司費用					(8,891)
融資成本					<u>(10,098)</u>
除稅前虧損					(48,215)
稅項					<u>(6,219)</u>
年度虧損					<u><u>(54,434)</u></u>

於二零二四年六月三十日之分部資產及負債以及截至二零二四年六月三十日止年度之其他分部資料呈列如下：

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	AI機器人 千港元	分部總計 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
資產	607,973	411,035	165,464	3,079	1,187,551	86,122	1,273,673
負債	(292,818)	(194,295)	(873)	(700)	(488,686)	(12,455)	(501,141)
其他分部資料：							
帶息借貸之利息開支	-	-	-	-	-	(10,098)	(10,098)
物業、廠房及設備之增添	8	-	50	27	85	-	85
物業、廠房及設備之折舊	(34)	-	(15)	(35)	(84)	(2,327)	(2,411)
出售按公允值計入損益之 金融資產之收益淨額	-	-	738	-	738	-	738
按公允值計入損益之金融資 產之公允值減少淨額	-	-	(14,636)	-	(14,636)	-	(14,636)
投資物業之公允值增加淨額	-	26,243	-	-	26,243	-	26,243
法律申索撥備	(43,031)	-	-	-	(43,031)	-	(43,031)
物業、廠房及設備撇銷	-	-	(18)	-	(18)	-	(18)

於此兩個年度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向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機器人分部之收益乃指自外來客戶所賺取之租金收入及向其出售AI機器人及產品的收入。分部業績指各分部在未分配企業收入、中央行政管理費用、融資成本及所得稅開支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。

地區資料

本集團之業務主要位於香港、中國（不包括香港）、中東及東南亞。

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	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
香港	7,265	11,349
中國	26,179	29,708
中東	180	—
東南亞	171	—
	<u>33,795</u>	<u>41,057</u>

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 千港元	二零二四年 千港元
香港	174,911	332,688
中國	738,219	141,268
	<u>913,130</u>	<u>473,956</u>

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

主要顧客資料

截至二零二五年六月三十日止年度，向一位外來客戶出售中國物業所得收益貢獻本集團收益22%。

截至二零二四年六月三十日止年度，來自分類為按公允值計入損益之金融資產的非上市投資基金之一的股息收入貢獻本集團收益的14%。

除上述之外，截至二零二五年及二零二四年六月三十日止年度，概無外來客戶貢獻本集團收益10%或以上。

6. 融資成本

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行及其他借貸之利息開支	<u>7,870</u>	<u>10,098</u>

7. 除稅前溢利(虧損)

已扣除(計入)下列各項：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
員工成本，包括董事酬金		
薪金及其他福利	18,427	12,248
退休福利計劃供款	<u>1,101</u>	<u>669</u>
總員工成本	<u>19,528</u>	<u>12,917</u>
其他項目		
核數師酬金		
— 審計服務	920	920
— 非審計相關服務	138	135
存貨成本	14,114	18,565
物業、廠房及設備之折舊	3,027	2,411
有關沒有產生租金收入之投資物業的直接營運開支	318	151
匯兌虧損(收益)淨額	177	(1)
法律申索(撥備撥回)撥備(附註16(c))	(14,569)	43,031
物業、廠房及設備減值虧損(附註)	11,889	—
物業、廠房及設備撇銷	<u>9</u>	<u>18</u>

附註：董事已審閱物業、廠房及設備項下之土地及樓宇之賬面值，並釐定自使用或出售部分該等資產之可回收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，故該等資產之賬面值已減少11,889,000港元(二零二四年：零港元)，以反映此減值虧損。該等資產之可回收金額為51,100,000港元(二零二四年：67,600,000港元)，按公允價值減處置成本列示，並歸類為公允價值層級之第三級，其由獨立專業估值師艾華迪評估諮詢有限公司估值。

8. 稅項

由於本集團於兩個年度產生稅項虧損，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、詮釋及慣例按年度估計應課稅溢利以25%（二零二四年：25%）稅率計算。截至二零二五年及二零二四年六月三十日止年度，由於本集團產生稅項虧損，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。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
稅項淨額包括：		
本年度		
土地增值稅	279	525
遞延稅項		
暫時性差額撥備	<u>39,539</u>	<u>5,694</u>
本年度稅項開支	<u><u>39,818</u></u>	<u><u>6,219</u></u>

9. 每股盈利(虧損)

本公司權益持有人應佔每股基本盈利(虧損)乃按下列數據計算：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
計算每股基本盈利(虧損)所採用之 本公司擁有人應佔年度溢利(虧損)	<u>9,046</u>	<u>(50,607)</u>
	二零二五年 股份數目	二零二四年 股份數目
計算每股基本盈利(虧損)所採用之加權平均普通股數目	<u>3,055,105,739</u>	<u>2,873,275,138</u>

截至二零二五年及二零二四年六月三十日止年度，每股攤薄盈利(虧損)與每股基本盈利(虧損)相同。本公司於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止年度並無任何攤薄潛在普通股。

10. 股息

董事會不建議就截至二零二五年及二零二四年六月三十日止年度派付股息。

11. 投資物業

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
公允值		
於報告期初	407,624	280,900
轉自持作銷售的物業	452,164	100,741
轉至分類為持作銷售的非流動資產(附註15)	(82,800)	-
公允值增加淨額	74,522	26,243
匯兌差異	<u>4,305</u>	<u>(260)</u>
於報告期末	<u>855,815</u>	<u>407,624</u>

附註：

- (a) 於本年度內，持作銷售的物業於開始與第三方訂立經營租賃後轉為投資物業。於本集團決定將位於中國的整體商業及停車場物業轉為AI機器人科技園區時，先前分類為持作銷售之該等物業亦轉為投資物業。截至轉讓日期，該等物業的總賬面值約為人民幣413,728,000元(相當於約452,164,000港元)(二零二四年：約人民幣93,826,000元(相當於約100,741,000港元))。
- (b) 於報告期末，本集團賬面值121,900,000港元(二零二四年：266,400,000港元)的投資物業已抵押為本集團獲授之銀行借貸(附註17(a))及銀行融資作擔保。
- (c) 於兩個報告期末持有之投資物業均由獨立專業估值師艾華迪評估諮詢有限公司估值。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(例如尺寸和樓齡)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。

本集團為賺取租金或資本增值而持有租賃項下之所有物業權益均採用公允值模式計量，並分類為投資物業。

- (d) 本集團賬面值121,900,000港元(二零二四年：266,400,000港元)的投資物業均位於香港，餘下未到期之租期為34年(二零二四年：35年)。
- (e) 賬面值約733,915,000港元(二零二四年：141,224,000港元)的投資物業(轉撥自持作銷售的物業)均位於中國，且自二零一四年至二零五三年的40年租期內持有(二零二四年：自二零一四年至二零五三年的40年)。

於二零二五年六月三十日，賬面值約人民幣59,025,000元(相當於約64,508,000港元)(二零二四年：人民幣11,209,000元(相當於約12,035,000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申索凍結，進一步詳情載於本公告附註16(c)。

於二零二五年六月三十日，賬面值約人民幣75,999,000元(相當於約80,873,000港元)(二零二四年：零港元)之若干該等投資物業遭中國無錫法院就向本集團提出的訴訟凍結，進一步詳情載於本公告附註19。

12. 按公允值計入損益之金融資產

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非上市投資基金	(a)	17,962	71,724
上市股本證券	(b)		
—香港		19,584	49,528
—中國		709	1,970
—海外		531	536
上市債務工具	(c)		
—香港		1,152	667
—海外		471	419
		40,409	124,844

附註：

(a) 非上市投資基金主要包括：

- (i) 於報告期末，非上市投資基金指賬面值分別約為4,580,000港元(二零二四年：約3,835,000港元)及3,966,000港元(二零二四年：約3,250,000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(「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的代表已於二零二二年七月六日根據大法院之判令獲共同及個別委任為Green Asia基金之接管人。於二零二五年六月三十日，贖回款項19,445,000港元（二零二四年：21,918,000港元）已計入並確認為「其他應收款項」。

於報告期末，本集團於Green Asia基金投資的公允值約為8,546,000港元（二零二四年：7,085,000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根據Green Asia基金於報告期末的資產淨值就Green Asia基金出具的估值報告釐定。

- (ii) 於二零二四年六月三十日，非上市投資基金包括金山投資組合（「金山投資組合」）5,000,000股參與無投票權股份，總認購金額為5,000,000美元，相當於Huangpu River Capital SPC（「Huangpu River基金」）旗下金山投資組合的約16.67%。

Huangpu River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。Huangpu River基金的投資目的是通過投資地平線機器人(Horizon Robotics)，該公司主要業務為：通過自主研發的軟硬件，為乘用車提供汽車解決方案；同時提供非汽車解決方案，助力設備製造商設計和生產智能化水平更高的設備與裝置)的C輪優先股，達致資本增值。

於二零二四年六月三十日，本集團於Huangpu River基金投資的公允值約為47,065,000港元。截至二零二五年六月三十日止年度，本集團已贖回金山投資組合，代價約為6,814,000美元（相當於約52,809,000港元）。

- (iii) 於二零二五年及二零二四年六月三十日，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%。

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行業的權益、權益相關及債務投資，達致資本增值。

於二零二五年六月三十日，本集團於Health Innovation基金投資的公允值約為6,326,000港元(二零二四年：約6,318,000港元)。

- (b) 於這兩年，上市股本證券之公允值乃主要按活躍市場之市場報價釐定。

於報告期末，賬面值約為7,033,000港元(二零二四年：20,921,000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。於報告期末概無(二零二四年：無)已動用及未償還孖展貸款融資。

- (c) 於報告期末，本集團分別持有約1,152,000港元(二零二四年：約667,000港元)及471,000港元(二零二四年：約419,000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%(二零二四年：7.25%)及7.25%(二零二四年：7.25%)計息。於報告期末，該等債務工具之公允值乃按市場報價釐定。

13. 持作銷售的物業

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
持作銷售的物業(「持作銷售的物業」)	<u>105,125</u>	<u>578,836</u>

所有持作銷售的物業均位於中國，且於二零一四年至二零五三年的40年(二零二四年：自二零一四年至二零五三年的40年)租期內持有。

持作銷售的物業的可變現淨值乃由管理層參考艾華迪評估諮詢有限公司進行之估值而釐定。估值採用餘值法，按已完成發展總值扣除進行銷售所需的估計成本計算。

於年內，賬面值約人民幣413,728,000元(相當於約452,164,000港元)(二零二四年：約人民幣93,826,000元(相當於約100,741,000港元))的持作銷售的物業轉為投資物業。

於二零二四年六月三十日，賬面值約人民幣23,352,000元(相當於約25,073,000港元)之若干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，進一步詳情載於本公告附註16(c)。

於二零二四年六月三十日，賬面值約人民幣51,040,000元(相當於約54,802,000港元)之若干持作銷售的物業遭中國無錫法院就向本集團提起的訴訟凍結，進一步詳情載於本公告附註19。

於報告期末，人民幣87,652,000元(相當於約95,795,000港元)(二零二四年：人民幣345,103,000元(相當於約370,538,000港元))之持作銷售的物業預期將於超過十二個月後收回。

14. 其他應收款項

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應收貸款及利息	(a)	19,394	19,394
虧損撥備		<u>(19,394)</u>	<u>(19,394)</u>
		<u>-</u>	<u>-</u>
應收租金		536	468
其他應收款項	(b)	28,326	28,238
虧損撥備	(c)	<u>(4,800)</u>	<u>(4,832)</u>
		<u>24,062</u>	<u>23,874</u>
按金及預付款項		<u>7,474</u>	<u>1,553</u>
		<u>31,536</u>	<u>25,427</u>

附註：

- (a) 於報告期末，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）本金金額為19,394,000港元（二零二四年：19,394,000港元）之貸款為無抵押，按年利率4%（二零二四年：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) 其他應收款項包括贖回款項19,445,000港元（二零二四年：21,918,000港元），詳情載於本公告附註12(a)。贖回款項為無抵押、不計息及須按要求償還。

(c) 本年度其他應收款項之虧損撥備變動概述如下。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於報告期初	4,832	4,917
匯兌調整	(32)	(85)
於報告期末	<u>4,800</u>	<u>4,832</u>

15. 分類為持作銷售之非流動資產

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位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，該等投資物業已於二零二五年六月三十日分類為持作銷售之非流動資產，詳情如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
投資物業	<u>82,800</u>	<u>-</u>

截至二零二五年六月三十日止年度，概無自轉撥投資物業至分類為持作銷售之非流動資產產生任何收益或虧損。

16. 應付賬款及其他應付款項

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應付賬款			
予第三方	(a)	<u>94,391</u>	<u>115,325</u>
其他應付款項			
應計費用及其他債務		28,762	23,769
已收按金		136	133
合約負債	(b)	9,330	18,753
法律申索撥備	(c)	<u>28,759</u>	<u>42,756</u>
		<u>66,987</u>	<u>85,411</u>
		<u>161,378</u>	<u>200,736</u>

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 千港元	二零二四年 千港元
0至180天	6,911	2,393
181至365天	814	10,410
超過365天	86,666	102,522
	<u>94,391</u>	<u>115,325</u>

(b) 合約負債

於香港財務報告準則第15號範圍內與客戶訂立之合約產生之年內合約負債變動(不包括相同年度內因增加及減少產生之變動)如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於報告期初	18,753	25,042
預收款項	6,126	7,290
確認為收益	(15,759)	(13,184)
匯兌調整	210	(395)
	<u>9,330</u>	<u>18,753</u>

於報告期末，並無(二零二四年：無)預期將於超過十二個月後清償之合約負債。

(c) 年內，法律申索撥備之變動如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於報告期初	42,756	-
(撥回)額外撥備	(14,569)	43,031
匯兌調整	572	(275)
	<u>28,759</u>	<u>42,756</u>

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元連同利息約人民幣39,642,000元（計算至二零二四年六月三十日）；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元為基數，參照中級法院指示的基準貸款利率計算。

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」）。截至綜合財務報表日期，高級人民法院尚未舉行聽證會以裁決最終上訴事宜。

17. 帶息借貸

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
流動部分			
有抵押銀行借貸	(a)	166,971	192,190
其他無抵押借貸	(b)	11,215	7,797
		<u>178,186</u>	<u>199,987</u>

附註：

- (a) 於報告期末，本集團之銀行借貸按香港銀行同業拆息加2.25%計息（二零二四年：按香港銀行同業拆息加2.25%計息），及年內之實際年利率為4.3%（二零二四年：5.1%）。截至二零二四年六月三十日止年度，銀行已授予新的還款日期，因此，截至二零二四年六月三十日之未償還餘額須於二零二四年七月至二零二五年十一月期間分四期償還。截至二零二五年六月三十日止年度，銀行進一步授予新的還款日期，因此，截至二零二五年六月三十日之未償還餘額須於二零二五年七月至二零二五年十一月期間分兩期償還。

由於銀行借貸載有一項條款，其賦予銀行可在無發出通知的情況下全權酌情要求還款的凌駕權利，故銀行借貸乃分類為截至二零二四年六月三十日的流動負債，儘管董事預期銀行將不會於預定到期日之前行使要求還款之權利。

銀行借貸由以下本集團資產提供抵押：

- (i) 抵押本集團賬面值分別約為204,700,000港元(二零二四年：266,400,000港元)及51,100,000港元(二零二四年：64,762,000港元)的投資物業(包括持作銷售的非流動資產)及物業、廠房及設備；
 - (ii) 本集團以銀行為受益人正式簽立有關本集團位於香港的投資物業租金收入的委託協議。截至二零二五年六月三十日止年度，該等投資物業產生的租金收入約為6,528,000港元(二零二四年：約5,330,000港元)；及
 - (iii) 本集團以銀行為受益人正式簽立有關本集團位於香港的投資物業保險賠償的委託協議。
- (b) 於報告期末，本集團的其他借貸約7,936,000港元為無抵押，按年利率10%(二零二四年：10%)計息，及須於十二個月內償還。其餘結餘約3,279,000港元為無抵押、不計息及須於十二個月內償還。

18. 承擔

於報告期末，本集團承擔以下開支：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
已訂約但未撥備：		
—投資物業(二零二四年：持作銷售的物業)之空調作業及電力建設	<u>1,845</u>	<u>20,556</u>

19. 或然負債

除本公告附註16(c)所披露之訴訟外，於二零二四年二月，無錫盛業接獲法院發出之另一份傳訊令狀，內容有關原告針對無錫盛業(作為被告)提起的民事訴訟(「第二次訴訟」)。

於民事起訴狀中，原告指稱(其中包括)：(i)於二零一三年十一月十二日，原告通過江蘇南通六建建設集團有限公司(「原告2」)與無錫盛業就無錫地鐵1號線劉潭站商業綜合體建設項目(「該項目」)訂立總承包商協議，該項目由無錫盛業開發及由原告(作為總承包商)承接；(ii)該項目已竣工，且訂約方已於二零二三年三月二十八日就該項目的驗收、結算審核及建設費用付款訂立補充協議(「補充協議」)；及(iii)無錫盛業未能完成該項目的結算審核，且未能按補充協議支付質量保證金及未償付建設費用。

原告尋求法院責令無錫盛業：(i)支付質量保證金人民幣6,952,000元及相應利息；(ii)支付未償付建設費用人民幣51,425,240元及相應利息；及(iii)承擔第二次訴訟費。為此，法院已頒令查封及凍結無錫盛業的若干資產，作為財產保全措施。

董事否認原告的指稱且無錫盛業已安排有關該項目建設費用的最終結算審核(「結算審核」)。然而，原告2不同意結算審核的結果，且並未提供有效依據及支持性文件。

第二次訴訟已於二零二五年二月被法院駁回。

於二零二五年五月，無錫盛業接獲法院發出之另一份傳訊令狀，內容有關原告2就同一糾紛針對無錫盛業(作為被告)提起的民事訴訟(「第三次訴訟」)。

原告2尋求法院責令無錫盛業：(i)支付質量保證金約人民幣6,952,000元及相應利息；(ii)支付未償付建設費用及相應利息約人民幣25,520,000元(「指稱未償付費用」)；(iii)支付違約金約人民幣7,733,000元；(iv)確認並裁決原告2對該項目的未償付建設費用及質量保證金享有優先受償權及(v)承擔第三次訴訟費。

截至本公告日期，法院尚未就第三次訴訟作出判決。本集團已於應付賬款中就該項目未償付建設費用計提足額撥備。

經參照中國律師的法律意見，董事認為，無須就指稱未償付費用以及相關利息及費用計提進一步撥備。

末期股息

董事會已議決不建議就二零二五年財政年度派發末期股息(二零二四年：無)。

業績

於二零二五年財政年度，本公司錄得溢利約7,125,000港元，主要是由於(i)本集團投資物業公允值之增加淨額74,522,000港元；(ii)本集團按公允值計入損益之金融資產之公允值減少淨額19,920,000港元；及(iii)其他經營性開支影響所致。

業務回顧

於二零二五年財政年度，本集團主營業務為物業發展、物業投資、投資控股及AI機器人。面對複雜的市場環境，集團聚焦戰略新興業務突破與傳統業務穩健運營，其中AI機器人業務成為未來驅動集團增長的重要方向。

物業發展

於二零一七年六月收購無錫盛業後，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。於二零二五年財政年度，第三期的部分公寓已交付予客戶並確認收益19,794,000港元，於撥回重估綜合調整後，整體毛利率為30%。於二零二五年六月三十日，已簽約但未交付物業的合約銷售額約為13,898,000港元。展望二零二六年，雖然目前受整體經濟形勢疲軟的影響，房地產市場較為低迷，但隨着中國「穩地產」政策持續發力，包括首套房貸款利率動態調整、存量房貸利率優化、城市限購政策適度鬆綁等措施落地，預計剛需及改善型住房需求將逐步釋放。

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八十九號力寶中心一座二十四樓全層之物業（「分拆物業」）進行分拆，分拆工程已於二零一九年二月完成。於二零二五年六月三十日，分拆物業包括三個自用單位及十五個租賃單位。於二零二五年六月三十日，分類為投資物業及列為持作銷售的非流動資產之分拆物業之公允值為204,700,000港元（二零二四年六月三十日：266,400,000港元）。香港甲級寫字樓市場受全球經濟復甦放緩、企業擴租需求減弱及高利率環境持續等因素影響，整體表現承壓。受此影響，本集團位於香港的投資物業之公允值於二零二五年財政年度下降61,700,000港元（二零二四年：14,500,000港元）。謹此強調公允值虧損屬非現金性質。

此外，本年度本集團將無錫物業項目剩餘商業單位合計總面積約5.4萬平方米的持作出售的物業調整為出租用途，以建設AI科技產業園。園區緊扣AI機器人產業鏈佈局，規劃建設倉儲中心、展銷中心、跨境服務中心及研發中心等配套設施，重點引入自動駕駛算法研發、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智駕業務形成技術協同、市場協同及供應鏈協同，進一步夯實本集團在AI機器人領域的產業根基。此外，於二零二五年財政年度，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（「商業」）之公允值分別為42,874,000港元及691,041,000港元。

於二零二五年財政年度，本集團投資物業貢獻租金及管理收入合共11,813,000港元（二零二四年：6,616,000港元）。於二零二五年財政年度，新出租的停車場及商業為本集團帶來了更多的收益。

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。於二零二五年財政年度，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779,000港元(二零二四年：6,448,000港元)，出售按公允值計入損益之金融資產之收益淨額為15,093,000港元(二零二四年：738,000港元)及按公允值計入損益之金融資產之公允值減少淨額為19,920,000港元(二零二四年：14,636,000港元)。於二零二五年財政年度，本集團所持有之重大投資詳情載列如下：

1. 卓爾智聯集團有限公司(「卓爾智聯」)

於二零二五年六月三十日，本集團持有卓爾智聯的94,401,000股普通股，佔卓爾智聯全部已發行股本約0.8%。卓爾智聯之股份於聯交所主板上市(股份代號：2098)。卓爾智聯及其附屬公司主要從事開發及運營大型消費品批發商場，以及為中國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。於二零二五年六月三十日，本集團所持卓爾智聯股份之收購成本為每股1.28港元。於二零二五年六月三十日，於卓爾智聯投資之公允值約為18,408,000港元，佔本集團總資產之約1.5%。於二零二五年財政年度，本集團出售卓爾智聯8,246,000股股份，並確認出售虧損508,000港元，而本集團於卓爾智聯之投資之公允值減少23,128,000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。

2. 金山投資組合—*Horizon Robotics*

於二零二四年六月三十日，本集團持有金山投資組合5,000,000股參與無投票權股份，總認購金額為5,000,000美元，相當於Huangpu River Capital SPC(「Huangpu River基金」)旗下的金山投資組合約16.67%。

Huangpu River基金的投資目標為通過投資地平線機器人(Horizon Robotics) (該公司主要業務為：通過自主研發的軟硬件，為乘用車提供汽車解決方案；同時提供非汽車解決方案，助力設備製造商設計和生產智能化水平更高的設備與裝置)的C輪優先股，達致資本增值。地平線機器人(Horizon Robotics)於二零二四年十月二十四日在聯交所主板上市，股份代號為9660.HK。

於二零二五年財政年度，透過Huangpu River基金，本集團出售金山投資組合下Horizon Robotics的10,690,660股股份，並確認贖回對價約52,809,000港元，獲得出售淨收益2,097,000港元。按投資成本38,750,000港元計算，出售金山投資組合，淨收益11,187,000港元。除此之外，本集團並無獲得及確認任何來自其持有金山投資組合之股息或其他投資收入。

於二零二五年六月三十日，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。

AI機器人

展望全球，機器人行業正蓬勃發展，其中AI機器人作為核心細分領域，增長態勢尤為顯著。近年，全球AI機器人市場呈現出爆發式增長趨勢。根據市場數據平台Statista的市場調研報告，二零二五年全球AI機器人市場規模約為226.3億美元，二零二五至二零三一的年增長率預計約為26.82%。中國作為全球最大的機器人市場之一，成為推動全球AI機器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。

一、發展現狀

AI機器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，於二零二五年財政年度，本公司AI機器人板塊收益較去年同期錄得明顯增長。截至本公告日期，已簽約未確認收入合計約為4,730,000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。

二、市場方面

在市場拓展方面，本集團持續推動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、電力及體育場館等多類場景，並以AI 機器人即服務(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中東、東南亞、歐洲、北美及南美等多個地區，並實現中東及東南亞的銷售落地，持續為當地客戶提供機器人應用服務。同時，已經與馬來西亞、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。

三、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機器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創新應用與機器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器人，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。

展望

展望二零二五年及未來，將轉型後新的業務打造成為本集團最為重要的發展方向，對此本集團充滿信心。本集團將錨定既定戰略方向及保持核心定力，推動資產結構向「輕量化、高價值」優化，以精益化運營釋放組織效能。一方面，本集團將深化技術及產品生態整合，結合先進AI技術強化構建「營銷智能體」數位化行銷平台，通過行業首推的AI RaaS方案加速全球化市場拓展，並有望在二零二六年佈局東南亞重點國家及地區，以科技應用驅動可持續增長。另一方面，以開放姿態擁抱行業變化，用務實舉措對接市場需求，主動探尋並培育新的增長引擎，致力成為一家以實業為基礎、科技為引擎、資本為紐帶的可持續價值創造平台。

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六月三十日止年度（「二零二四年財政年度」）的41,057,000港元減少7,262,000港元或約18%至二零二五年財政年度的33,795,000港元。於二零二五年財政年度，收益來源更加多元化，不僅包括物業銷售及物業租金收入，亦包括AI機器人之租金及銷售收入。整體收益減少乃主要由於二零二五年財政年度向客戶交付的物業減少。二零二五年財政年度物業發展分部產生的收益為19,794,000港元（二零二四年：27,885,000港元），毛利率約為25%（二零二四年：約33%）。

其他收入

於二零二五年財政年度，其他收入主要來自中級法院二審判決所產生的撥備調整，二零二四年財政年度，本集團根據一審判決結果計提了約43,031,000港元的訴訟撥備，二零二五年財政年度，根據法院二審判決結果，該訴訟撥備中約14,569,000港元預計沖回，並計入其他收入，訴訟撥備隨之調整為約27,997,000港元。

出售按公允值計入損益之金融資產之收益淨額

二零二五年財政年度本集團出售按公允值計入損益之金融資產之收益淨額為15,093,000港元（二零二四年：738,000港元）。二零二五年財政年度收益主要來自退出字節跳動相關基金約10,976,000港元構成。

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二零二四年財政年度的14,636,000港元增加5,284,000港元或約36%至二零二五年財政年度的19,920,000港元。按公允值計入損益之金融資產之公允值減少淨額主要為本集團持有之卓爾智聯公允值變動導致，本年度其公允值減少淨額為23,128,000港元。

投資物業之公允值增加淨額

本集團於二零二五年財政年度確認投資物業之公允值增加淨額74,522,000港元(二零二四年：26,243,000港元)。其中，香港投資物業之公允值淨虧損為61,700,000港元，無錫商業由持作出售物業轉為投資物業使整體停車場及商業公允值淨增加136,222,000港元。於二零二五年六月三十日，本集團投資物業主要由無錫地區的停車位和商業部分以及香港地區甲級寫字樓出租部分組成，其中無錫地區停車位及商業單元的公允值及賬面值由二零二四年財政年度合共的597,693,000港元增加136,222,000港元至733,915,000港元，變化主要是由於本年度約5.4萬平方米持作出售物業轉為投資物業，並按公允值記賬；及香港地區甲級辦公樓估值由266,400,000港元減少61,700,000港元至204,700,000港元。

本集團投資物業之公允值乃經參考獨立專業估值師艾華迪評估諮詢有限公司(「艾華迪」)根據公允值及可變現淨值出具的估值報告(「估值報告」)釐定。

評估方法仍根據不同地區物業其獲得與使用釐定。其中，香港地區甲級寫字樓的公允值採用市場法進行評估；及無錫地區停車場及商業主要基於收益法進行評估，評估方法及輸入數據假設與去年度保持一致。於本公告日期，估值方法於獲採用後概無後續變動。

艾華迪於估值報告中所採用的關鍵假設及輸入數據為：

1. 根據估值報告，香港地區甲級寫字樓採用市場法進行評估，主要基於近期同類物業（寫字樓）的成交數據報價，再根據時間、面積、樓層等因素進行價格差異調整後確定，可比物業成交數據均來自香港房地產市場公開交易記錄及專業物業數據庫：

甲級寫字樓

市場單價 21,000港元至32,000港元（實用平方呎）

2. 無錫停車場及商業採用收益法進行評估，即用現有租約的租金收入及／或現有市場可實現的租金收入，並適當考慮租約的復原收入潛力，然後按適當的資本化率，估算投資性房地產的價值，根據標的物業周邊區域同類物業的近期市場成交數據：

停車場

租金 人民幣300元至人民幣350元（每個、每月）

市場收益率 5.75%

商業

租金 人民幣90元至人民幣100元（每平方米、每月）

市場收益率 5.5%

香港甲級寫字樓市場在二零二五年持續低迷，整體交易量及價格仍受2019冠狀病毒病餘波與高利率環境的持續影響，加上全球經濟不確定性導致的企業擴張意願審慎，以及靈活辦公模式普及化對傳統寫字樓需求產生的結構性削弱等多元壓力共同作用，物業市場之恢復慢於預期，這亦直接反映在香港相關投資物業之公允值上。

在二零二五年財政年度，無錫物業項目中的停車場及商業錄得公允值收益，主要得益於本集團業務轉型升級，將持作出售物業轉為投資物業所帶來的資產價值提升。自二零二五年年初，本集團啟動業務轉型，深度盤活無錫資產的商業價值，積極響應國家人工智能+產業政策，着力推進智能機器人產業園的建設與運營。通過本集團AI RaaS運營中心和國際營銷中心的雙重賦能，產業園致力於推動智能機器人產品展示與全球化銷售，從而形成資產轉型的協同效應，持續增強本集團核心競爭力並實現資產增值。

銷售開支

本集團的銷售開支由二零二四年財政年度的3,890,000港元增加1,392,000港元或約36%至二零二五年財政年度的5,282,000港元。二零二五年財政年度的銷售開支主要包括薪金及銷售服務費。銷售開支增加主要由於二零二五年財政年度新設AI機器人分部的銷售活動所致。

行政費用

本集團的行政費用由二零二四年財政年度的27,919,000港元減少1,678,000港元或約6%至二零二五年財政年度的26,241,000港元。行政費用主要包括員工成本、法律及專業費用。本集團通過降本增效，優化相關行政費用，使其整體穩中有降。

研發費用

本集團的研發費用由二零二四年財政年度的93,000港元增加1,861,000港元或約20倍至二零二五年財政年度的1,954,000港元。研發費用主要由於新AI機器人分部研發員工成本所致。

其他開支

本集團的其他開支由二零二四年財政年度的43,031,000港元減少31,142,000港元或約72%至二零二五年財政年度的11,889,000港元。二零二四年財政年度的其他開支主要包括根據法院發出的判決作出的訴訟撥備43,031,000港元，而二零二五年財政年度為物業、廠房及設備減值11,889,000港元導致的。

融資成本

本集團的融資成本由二零二四年財政年度的10,098,000港元降低2,228,000港元或約22%至二零二五年財政年度的7,870,000港元。融資成本降低乃由於二零二五年財政年度部分還款使借款餘額下降以及利率下調所致。

稅項

本集團於二零二五年財政年度錄得稅項開支39,818,000港元(二零二四年：稅項開支6,219,000港元)。二零二五年財政年度的稅項開支主要為無錫持作出售物業轉為投資物業導致的按公允值收益計提的遞延稅項開支。

年度利潤

本集團於本年度扭虧為盈，二零二四年財政年度虧損為54,434,000港元，而二零二五年財政年度實現盈利7,125,000港元。二零二五年財政年度的年度扭虧為盈主要由於(i)本集團投資物業的公允值收益由26,243,000港元增加至74,522,000港元；(ii)本集團二零二四年財政年度計提撥備約43,031,000港元，本年度沖回撥備計提約14,569,000港元；及(iii)本集團於二零二五年財政年度錄得出售按公允值計入損益之金融資產之收益淨額約15,093,000港元。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零二五年六月三十日，本集團的流動資產為355,810,000港元(二零二四年：799,621,000港元)及流動負債為341,929,000港元(二零二四年：403,047,000港元)，流動比率約為1.04倍(二零二四年：約1.98倍)。於二零二五年六月三十日，本集團的權益總額以及銀行及其他借貸總額分別為787,376,000港元(二零二四年：772,532,000港元)及178,186,000港元(二零二四年：199,987,000港元)。本集團的銀行及其他借貸約178,186,000港元須於一年內償還。於二零二五年六月三十日，本集團的資產負債比率(按銀行及其他借貸與權益總額的比率計算)約23%(二零二四年：約26%)。

經營分部資料

本集團於二零二五年財政年度的經營分部資料詳情載於本公告綜合財務報表附註5。

重大投資、重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營公司

除本公告「業務回顧—投資控股」一節所披露者外，於二零二五年財政年度，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。

於二零二五年六月三十日及直至本公告日期，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。

重大投資或資本資產之未來計劃

於二零二五年財政年度，本集團並無重大投資或資本資產之其他未來計劃。

承擔

本集團於二零二五年六月三十日的承擔詳情載於本公告綜合財務報表附註18。

資產抵押

於二零二五年六月三十日，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、列為持作銷售的非流動資產以及物業、廠房及設備項下賬面值分別為121,900,000港元、82,800,000港元及51,100,000港元之租賃土地及樓宇(二零二四年六月三十日：分別為266,400,000港元、零及64,762,000港元)；
- (ii) 本集團以銀行為受益人正式簽立有關本集團位於香港的分拆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。

於二零二五年六月三十日，按公允值計入損益之金融資產之賬面值約7,033,000港元(二零二四年：約20,921,000港元)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。於二零二五年六月三十日，概無動用孖展貸款融資(二零二四年六月三十日：無)。

或然負債

本集團於二零二五年六月三十日的或然負債詳情載於本公告綜合財務報表附註19。

人力資源及薪酬政策

於二零二五年六月三十日，本集團聘有合共56名(二零二四年：32名)全職僱員及執行董事。於二零二五年財政年度，本集團包括董事酬金在內之員工總成本為19,528,000港元(二零二四年：12,917,000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。

遵守相關法律及規例的情況

就董事會及管理層所知，本集團已於各重大方面遵守對本集團業務及營運有重大影響之相關法律及規例。於回顧財政年度內，本集團並無重大違反或不遵守適用之法律及規例的情況。

與僱員及客戶之關係

本集團明白與其僱員及客戶維持良好關係以達到其短、中及長期業務目標之重要性。於回顧財政年度內，本集團與其僱員及客戶之間並無重大糾紛。

期後事項

於本公告日期，本集團於二零二五年六月三十日之後並無須予披露之重大事項。

認購事項所得款項用途

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本公司股東(「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」)為約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機器人技術之費用，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。截至二零二五年六月三十日，目前所得款項淨額餘額為8,557,000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。

下表載列截至二零二五年六月三十日之所得款項淨額動用情況的摘要：

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/ 於二零二四年 六月三十日 之未動用 金額(港元)	二零二五年 財政年度 已動用 金額(港元)	截至 二零二五年 六月三十日 之未動用 金額(港元)	悉數動用 餘下所得 款項淨額 之預期時間表
用作本集團的營運資金						
作為融資成本	27.35%	10,000,000	3,221,000	3,221,000	-	-
作為行政費用	45.30%	16,558,000	8,345,000	8,345,000	-	-
用作本集團開發AI機器人技術之 費用	27.35%	10,000,000	10,000,000	1,443,000	8,557,000	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	21,566,000	13,009,000	8,557,000	

購入、出售或贖回本公司之上市證券

於二零二五年財政年度，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)。截至二零二五年六月三十日，本公司並未持有任何庫存股份。

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。

本公司於二零二五年財政年度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於以下各段：

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。

本公司行政總裁（「行政總裁」）肩負本集團日常業務管理的職責，而董事會主席（「主席」）負責領導董事會，確保董事會勤勉地並以本集團最佳利益行事，以及確保會議有效規劃及進行。主席亦負責批准每次董事會會議的議程，當中會在合適情況下考慮董事建議的事項。主席亦積極鼓勵各董事全力及積極參與董事會事務。確保建立良好的企業管治常規及程序也是主席的責任。

於二零二五年財政年度，吳瞻明先生為主席兼署理行政總裁。董事會認為，由同一人士擔任主席及行政總裁並不會損害董事會及本公司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。

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所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「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二零二五年財政年度一直遵守標準守則所載之要求標準。

審核委員會

本集團之二零二五年財政年度綜合財務報表及全年業績已由本公司審核委員會（「審核委員會」）審閱並由董事會根據審核委員會之推薦建議正式批准，且審核委員會亦確認當中已遵照適用會計原則、準則及要求，且已作出充分披露。

富睿瑪澤會計師事務所有限公司之工作範圍

有關初步公告所載本公司於二零二五年財政年度綜合財務狀況表、綜合全面收益表及相關附註之數字，已獲本公司核數師富睿瑪澤會計師事務所有限公司（「富睿瑪澤」）同意，該等數字乃本公司於二零二五年財政年度綜合財務報表所列數額。

富睿瑪澤就此履行的工作並不構成保證應聘服務，因此富睿瑪澤並未就初步公告發表任何意見或鑒證結論。

於網站刊發資料

本全年業績公告可於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.novautekgroup.com閱覽。

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，二零二五年九月二十九日

於本公告日期，吳瞻明先生（主席兼署理行政總裁）及吳濤先生為執行董事；陳建強醫生銀紫荊星章、銅紫荊星章、太平紳士為非執行董事；以及姜鵬志先生、楊葉先生及曾鳳珠女士太平紳士為獨立非執行董事。

本公告之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。