

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會對本公告的全部或任何部分內容所產生或因依賴該等內容而引致的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)

截至二零二六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」)截至二零二六年六月三十日止財政年度(「二零二六年財政年度」)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

截至二零二六年六月三十日止年度

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
收益	3	30,984	33,795
銷售成本		(16,146)	(19,751)
毛利		14,838	14,044
其他收益	3	23	60
其他收入	4	1,920	16,380
出售分類為持作銷售之非流動資產之虧損		(5,718)	—
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		941	15,093
按公允值計入損益之金融資產之公允值 減少淨額		(18,078)	(19,920)
投資物業之公允值(減少)增加淨額	11	(493,762)	74,522
分類為持作銷售之非流動資產之減值虧損		(22,379)	—
持作銷售物業之減值虧損		(34,502)	—
銷售開支		(9,665)	(5,282)
行政費用		(25,667)	(26,241)
研發開支		(5,582)	(1,954)
物業、廠房及設備之減值虧損		(13,371)	(11,889)
融資成本	6	(7,027)	(7,870)

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
除稅前 (虧損) 溢利	7	(618,029)	46,943
稅項	8	<u>135,590</u>	<u>(39,818)</u>
年度 (虧損) 溢利		<u>(482,439)</u>	<u>7,125</u>
其他全面收益			
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		<u>24,916</u>	<u>7,719</u>
年度其他全面收益總額		<u>24,916</u>	<u>7,719</u>
年度全面 (虧損) 收益總額		<u><u>(457,523)</u></u>	<u><u>14,844</u></u>
以下人士應佔 (虧損) 溢利：			
本公司擁有人		(479,574)	9,046
非控股權益		<u>(2,865)</u>	<u>(1,921)</u>
		<u><u>(482,439)</u></u>	<u><u>7,125</u></u>
以下人士應佔全面 (虧損) 收益總額：			
本公司擁有人		(454,658)	16,765
非控股權益		<u>(2,865)</u>	<u>(1,921)</u>
		<u><u>(457,523)</u></u>	<u><u>14,844</u></u>
每股 (虧損) 盈利	9		
基本		<u><u>(15.70)港仙</u></u>	<u><u>0.30港仙</u></u>
攤薄		<u><u>(15.70)港仙</u></u>	<u><u>0.30港仙</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
非流動資產			
投資物業	11	286,386	855,815
物業、廠房及設備		46,431	57,315
使用權資產		403	—
指定按公允值計入其他全面收益		96	96
		<u>333,316</u>	<u>913,226</u>
流動資產			
存貨		5,387	2,854
持作銷售的物業	13	47,304	105,125
按公允值計入損益之金融資產	12	17,918	40,409
其他應收款項	14	32,510	31,536
受限制銀行存款		24,228	22,888
現金及現金等值物		25,298	70,198
		<u>152,645</u>	<u>273,010</u>
分類為持作銷售之非流動資產	15	<u>136,301</u>	<u>82,800</u>
		<u>288,946</u>	<u>355,810</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	16	131,928	161,378
帶息借貸	17	150,498	178,186
應付稅項		2,514	2,365
租賃負債		273	—
		<u>285,213</u>	<u>341,929</u>
流動資產淨值		<u>3,733</u>	<u>13,881</u>
總資產減流動負債		<u>337,049</u>	<u>927,107</u>

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
非流動負債		
遞延稅項負債	7,074	139,731
租賃負債	<u>122</u>	<u>—</u>
	<u>7,196</u>	<u>139,731</u>
資產淨額	<u>329,853</u>	<u>787,376</u>
資本及儲備		
股本	30,551	30,551
儲備	<u>305,527</u>	<u>760,185</u>
本公司擁有人應佔權益	336,078	790,736
非控股權益	<u>(6,225)</u>	<u>(3,360)</u>
權益總額	<u>329,853</u>	<u>787,376</u>

綜合財務報表附註

截至二零二六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責任公司，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Richmond House, 12 Par-la-ville Road, Hamilton HM 08, 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。本集團主要從事人工智能（「AI」）機械人、物業發展、物業投資及投資控股。

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二零二五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。

採納經新訂／修訂的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

該等修訂要求實體在評估一種貨幣是否可兌換為另一種貨幣時，以及（如不可兌換）於釐定所用匯率及提供披露資料時應用一致的方針。

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

於該等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 ¹
香港財務報告準則會計準則之年度改進	第11卷 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	涉及依賴自然電力之合約 ¹
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ²
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任附屬公司：披露 ²
香港會計準則第21號之修訂	換算為高度通貨膨脹呈列貨幣 ²
香港財務報告準則第20號	監管資產及監管負債 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 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二九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

香港財務報告準則第18號「財務報表之呈列及披露」訂明財務報表之呈列及披露規定，將取代香港會計準則第1號「財務報表之呈列」。應用香港財務報告準則第18號可能影響綜合全面收益表的呈列及未來綜合財務報表的披露。本公司董事現正評估香港財務報告準則第18號對綜合財務報表的詳細影響。

除上文所披露者外，本公司董事認為，日後採納該等新訂／經修訂香港財務報告準則會計準則不會對綜合財務報表產生重大影響。

3. 收益

	二零二六年 千港元	二零二五年 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：		
於中國內地之物業銷售，於某個時間點及		
固定價格	12,650	19,794
銷售AI機械人及產品，於某個時間點及固定價格	7,130	351
由投資物業收取之管理費收入，隨時間及固定價格	818	542
	<u>20,598</u>	<u>20,687</u>
 其他來源的收益：		
由投資物業收取之總租金收入	8,315	11,271
由物業、廠房及設備收取之總租金收入	2,043	1,058
由按公允值計入損益之金融資產收取之股息收入	28	779
	<u>10,386</u>	<u>13,108</u>
	<u>30,984</u>	<u>33,795</u>
 其他收益		
銀行利息收入	21	58
其他利息收入	2	2
	<u>23</u>	<u>60</u>
	<u>31,007</u>	<u>33,855</u>

4. 其他收入

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
管理費收入		1,563	1,627
法律申索撥備撥回	16(c)	–	14,569
雜項收入		357	184
		<u>1,920</u>	<u>16,380</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，AI機械人、物業發展、物業投資及投資控股乃本集團主要經營分部。AI機械人分部包括銷售、租賃和開發AI機械人及產品，以提供全面的AI機械人解決方案，包括清潔、巡邏、配送及運輸服務等。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。經營分部並無被匯總合計。

截至二零二六年六月三十日止年度之分部收益及業績呈列如下：

	AI機械人 千港元	物業發展 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	總計 千港元
收益	9,173	12,650	9,133	28	30,984
其他收益及收入	<u>4</u>	<u>375</u>	<u>1,248</u>	<u>1</u>	<u>1,628</u>
	<u>9,177</u>	<u>13,025</u>	<u>10,381</u>	<u>29</u>	<u>32,612</u>
業績					
分部業績	<u>(15,538)</u>	<u>(39,684)</u>	<u>(516,282)</u>	<u>(17,576)</u>	<u>(589,080)</u>
未分配公司收入					315
未分配公司費用					(22,237)
融資成本					<u>(7,027)</u>
除稅前虧損					(618,029)
稅項					<u>135,590</u>
年度虧損					<u>(482,439)</u>

於二零二六年六月三十日之分部資產及負債以及截至二零二六年六月三十日止年度之其他分部資料呈列如下：

	AI機械人 千港元	物業發展 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	分部總計 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
資產	<u>26,336</u>	<u>97,929</u>	<u>453,603</u>	<u>41,542</u>	<u>619,410</u>	<u>2,852</u>	<u>622,262</u>
負債	<u>(1,550)</u>	<u>(71,361)</u>	<u>(211,260)</u>	<u>(130)</u>	<u>(284,301)</u>	<u>(8,108)</u>	<u>(292,409)</u>
其他分部資料：							
分類為持作銷售之非流動							
資產(附註15)	-	-	136,301	-	136,301	-	136,301
帶息借貸之利息開支	-	-	-	-	-	(6,995)	(6,995)
物業、廠房及設備之增添	688	737	-	5	1,430	-	1,430
物業、廠房及設備之折舊	(516)	(159)	-	(16)	(691)	(1,954)	(2,645)
使用權資產之折舊	(278)	-	-	-	(278)	-	(278)
出售按公允值計入損益之							
金融資產之收益淨額	-	-	-	941	941	-	941
出售分類為持作銷售之							
非流動資產之虧損	-	-	(5,718)	-	(5,718)	-	(5,718)
按公允值計入損益之金融							
資產之公允值減少淨額	-	-	-	(18,078)	(18,078)	-	(18,078)
投資物業之公允值減少淨額	-	-	(493,762)	-	(493,762)	-	(493,762)
分類為持作銷售之非流動							
資產之減值虧損	-	-	(22,379)	-	(22,379)	-	(22,379)
持作銷售之物業之減值虧損	-	(34,502)	-	-	(34,502)	-	(34,502)
物業、廠房及設備減值虧損	-	-	-	-	-	(13,371)	(13,371)
物業、廠房及設備撇銷	-	-	-	-	-	(7)	(7)

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：

	AI機械人 千港元	物業發展 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	總計 千港元
收益	1,409	19,794	11,813	779	33,795
其他收益及收入	<u>—</u>	<u>14,783</u>	<u>1,337</u>	<u>30</u>	<u>16,150</u>
	<u>1,409</u>	<u>34,577</u>	<u>13,150</u>	<u>809</u>	<u>49,945</u>
業績					
分部業績	<u>(10,735)</u>	<u>13,543</u>	<u>79,168</u>	<u>(6,446)</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：

	AI機械人 千港元	物業發展 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	分部總計 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
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)
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	-	-	-	-	-	(7,870)	(7,870)
物業、廠房及設備之增添	267	4,593	-	10	4,870	12	4,882
物業、廠房及設備之折舊	(178)	(68)	-	(14)	(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)

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內地物業所得之收益。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其出售AI機械人及產品的收入。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、中國內地(不包括香港)、中東、歐洲及東南亞。

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	
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
香港	11,170	7,265
中國內地	18,915	26,179
中東	90	180
歐洲	47	—
東南亞	311	171
其他	451	—
	<u>30,984</u>	<u>33,795</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	
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
香港	41,901	174,911
中國內地	291,319	738,219
	<u>333,220</u>	<u>913,130</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

截至二零二六年六月三十日止年度，向一位外來客戶出售中國內地物業所得收益貢獻本集團收益11%。

除上述之外，截至二零二六年及二零二五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

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
銀行及其他借貸之利息開支	6,995	7,870
財務租賃之利息開支	32	—
	<u>7,027</u>	<u>7,870</u>

7. 除稅前(虧損)溢利

已扣除下列各項：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
員工成本，包括董事酬金		
薪金及其他福利	23,030	18,427
退休福利計劃供款	1,482	1,101
總員工成本	<u>24,512</u>	<u>19,528</u>
其他項目		
核數師酬金		
—審計服務	920	920
—非審計相關服務	135	138
存貨成本	13,619	14,114
物業、廠房及設備之折舊	2,645	3,027
使用權資產之折舊	278	—
有關沒有產生租金收入之投資物業的直接營運開支	509	318
匯兌虧損淨額	249	177
法律申索撥備撥回(附註16(c))	—	(14,569)
物業、廠房及設備減值虧損	13,371	11,889
物業、廠房及設備撇銷	7	9

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。

有關中國內地業務的中國內地企業所得稅（「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%（二零二五年：25%）稅率計算。截至二零二六年及二零二五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。

中國內地土地增值稅（「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。

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
稅項淨額包括：		
本年度		
土地增值稅	194	279
遞延稅項		
（撥回）暫時性差額撥備	(135,784)	39,539
本年度稅項（抵免）開支	(135,590)	39,818

9. 每股(虧損)盈利

本公司權益持有人應佔每股基本(虧損)盈利乃按下列數據計算：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
計算每股基本(虧損)盈利所採用之本公司擁有人應佔 年度(虧損)溢利	<u>(479,574)</u>	<u>9,046</u>
	二零二六年 股份數目	二零二五年 股份數目
計算每股基本(虧損)盈利所採用之加權平均普通股數目	<u>3,055,105,739</u>	<u>3,055,105,739</u>

截至二零二六年及二零二五年六月三十日止年度，每股攤薄(虧損)盈利與每股基本(虧損)盈利相同。本公司於截至二零二六年及二零二五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二零二六年及二零二五年六月三十日止年度派付股息。

11. 投資物業

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
公允值		
於報告期初	855,815	407,624
轉自持作銷售的物業	—	452,164
轉至分類為持作銷售的非流動資產(附註15)	(102,065)	(82,800)
公允值(減少)增加淨額	(493,762)	74,522
匯兌差異	<u>26,398</u>	<u>4,305</u>
於報告期末	<u>286,386</u>	<u>855,815</u>

附註：

- (a) 於報告期末，本集團賬面值零港元(二零二五年：121,900,000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。
- (b) 於二零二六年六月三十日持有之投資物業均由獨立專業估值師亞太估值及顧問有限公司(二零二五年：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並參照於有關市場上可得的可比銷售證據，或使用收益法基於租金收入的資本化並經計及其未來收益潛力進行。採用直接比較法時，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。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。

- (c) 截至二零二五年六月三十日止年度，本集團賬面值121,900,000港元的投資物業均位於香港，餘下未到期之租期為34年。
- (d) 賬面值約286,386,000港元(二零二五年：733,915,000港元)的投資物業均位於中國內地，且自二零一四年至二零五三年的40年租期內持有(二零二五年：自二零一四年至二零五三年的40年)。

於二零二六年六月三十日，賬面值約人民幣37,518,000元(相當於約43,378,000港元)(二零二五年：約人民幣59,025,000元(相當於約64,508,000港元))之若干該等投資物業遭中國內地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)。

於二零二六年六月三十日，賬面值約人民幣44,393,000元(相當於約51,327,000港元)(二零二五年：約人民幣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內地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	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
非上市投資基金	(a)	9,377	17,962
上市股本證券	(b)		
—香港		8,541	19,584
—中國內地		—	709
—海外		—	531
上市債務工具			
—香港		—	1,152
—海外		—	471
		17,918	40,409

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776,000港元(二零二五年：約4,580,000港元)及2,119,000港元(二零二五年：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(「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責任公司)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責任公司)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。於二零二六年六月三十日，贖回款項19,445,000港元（二零二五年：19,445,000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2,895,000港元（二零二五年：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) 於二零二六年及二零二五年六月三十日，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責任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。

於二零二六年六月三十日，本集團於Health Innovation基金投資的公允值約為6,482,000港元（二零二五年：約6,326,000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8,538,000港元（二零二五年：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。於報告期末概無（二零二五年：無）已動用及未償還孖展貸款融資。

13. 持作銷售的物業

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
持作銷售的物業(「持作銷售的物業」)	47,304	105,125

所有持作銷售的物業均位於中國內地，且於二零一四年至二零五三年的40年(二零二五年：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亞太估值及顧問有限公司(二零二五年：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，本集團已就持作銷售的物業確認撇減約人民幣30,874,000港元(二零二五年：34,502,000港元)至可變現淨值，原因為根據報告期末持作銷售的物業的估值報告，其成本高於可變現淨值。

於報告期末，人民幣40,913,000元(相當於約47,304,000港元)(二零二五年：人民幣87,652,000元(相當於約95,795,000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	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
應收貸款及利息	(a)	19,394	19,394
虧損撥備		(19,394)	(19,394)
		<u>—</u>	<u>—</u>
應收租金		508	536
其他應收款項	(b)	29,335	28,326
虧損撥備	(c)	(5,085)	(4,800)
		<u>24,758</u>	<u>24,062</u>
按金及預付款項		<u>7,752</u>	<u>7,474</u>
		32,510	31,536

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（二零二五年：19,394,000港元）之貸款為無抵押，按年利率4%（二零二五年：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。截至二零二六年六月三十日止年度，本集團並未知悉該借款人的清盤程序有任何進展。

- (b) 其他應收款項包括贖回款項19,445,000港元（二零二五年：19,445,000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。

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
於報告期初	4,800	4,832
匯兌調整	285	(32)
於報告期末	5,085	4,800

15. 分類為持作銷售之非流動資產

本集團一直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，該等投資物業已分類為持作銷售之非流動資產，詳情如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
投資物業	136,301	82,800

截至二零二六年六月三十日止年度，賬面值約93,324,000港元(二零二五年：約82,800,000港元)的投資物業及位於中國內地賬面值約人民幣7,560,000元(相當於約8,741,000港元)的投資物業已轉撥至分類為持作銷售之非流動資產，且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。此外，於報告期末，根據亞太估值及顧問有限公司進行之估值(詳情載於本公告附註11(b))，已就該等投資物業確認減值虧損約22,379,000港元(二零二五年：零港元)。

16. 應付賬款及其他應付款項

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
應付賬款			
予第三方	(a)	<u>69,513</u>	<u>94,391</u>
其他應付款項			
應計費用及其他債務		23,758	28,762
已收按金		363	136
合約負債	(b)	7,867	9,330
法律申索撥備	(c)	<u>30,427</u>	<u>28,759</u>
		<u>62,415</u>	<u>66,987</u>
		<u>131,928</u>	<u>161,378</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：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
0至180天	659	6,911
181至365天	1,414	814
超過365天	<u>67,440</u>	<u>86,666</u>
	<u>69,513</u>	<u>94,391</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：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
於報告期初	9,330	18,753
預收款項	–	6,126
確認為收益	(1,936)	(15,759)
匯兌調整	473	210
	<u>7,867</u>	<u>9,330</u>
於報告期末	<u>7,867</u>	<u>9,330</u>

於報告期末，並無(二零二五年：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：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
於報告期初	28,759	42,756
撥回撥備	–	(14,569)
匯兌調整	1,668	572
	<u>30,427</u>	<u>28,759</u>
於報告期末	<u>30,427</u>	<u>28,759</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（計算至二零二五年六月三十日）；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。

經參照中國內地律師的法律意見，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	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
流動部分			
有抵押銀行借貸	(a)	141,524	166,971
其他無抵押借貸	(b)	8,974	11,215
		150,498	178,186

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%計息（二零二五年：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%（二零二五年：5.1%）。截至二零二五年六月三十日止年度，銀行已授予新的還款日期，因此，就截至二零二五年六月三十日及直至本公告日期之未償還餘額，本集團續期銀行融資。截至二零二六年六月三十日之未償還餘額將於二零二六年九月至二零二七年五月期間分四期償還。

銀行借貸由以下各項作抵押：

- (i) 本集團分類為持作銷售的非流動資產以及物業、廠房及設備的賬面值分別約為127,560,000港元（二零二五年：204,700,000港元）及36,970,000港元（二零二五年：51,100,000港元）；
- (ii) 向銀行轉讓本集團位於香港的投資物業租金收入，截至二零二六年六月三十日止年度，該等投資物業產生的租金收入約為5,624,000港元（二零二五年：約6,528,000港元）；及
- (iii) 向銀行轉讓本集團位於香港的投資物業保險賠償。
- (b) 於報告期末，本集團的其他借貸約8,396,000港元（二零二五年：7,936,000港元）為無抵押，按年利率10%（二零二五年：10%）計息，及須於十二個月內償還。其餘結餘約578,000港元（二零二五年：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：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
已訂約但未撥備：		
—投資物業之空調作業及電力建設	<u>1,952</u>	<u>1,845</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」）。

於二零二六年四月，根據判決，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19,167,000元（「指稱未償付費用」）；(iii)支付違約金約人民幣428,000元；及(iv)承擔第三次訴訟費。本集團已於應付賬款及其他應付款項中就該項目未償付建設費用計提足額撥備。

經參照中國內地律師的法律意見，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。

20. 報告期後事項

除本公告其他地方披露之事項外，本集團有下列期後事項：

於二零二六年七月二十四日，本公司與四名認購人訂立認購協議，以發行本金總額為33,000,000港元之可換股債券。該等可換股債券按約6%的年利率計息，自發行日期起24個月到期，並可按初始轉換價每股轉換股份0.18港元轉換為本公司之普通股。

於二零二六年九月十八日，認購協議所載之所有先決條件均已達成，本公司完成向認購人發行本金總額為33,000,000港元之可換股債券。

認購事項所得款項淨額（扣除佣金及其他相關成本及開支後），約為32,570,000港元。所得款項主要擬用於本集團人工智能（「AI」）機械人業務之發展，包括製造及生產、研發、銷售及營銷活動以及一般營運資金。

截至該等財務報表獲批准日期，並無任何可換股債券已轉換為本公司之普通股。發行可換股債券可能於未來轉換債券時導致現有股權之攤薄。

末期股息

董事會已議決不建議就二零二六年財政年度支付末期股息(二零二五年：無)。

業績

於二零二六年財政年度，本公司錄得虧損約482,439,000港元，主要是由於(i)本集團投資物業公允值減少淨額約493,762,000港元；(ii)持作銷售物業之減值虧損約34,502,000港元；及(iii)分類為持作銷售之非流動資產之減值虧損約22,379,000港元。董事會謹此強調上述因素屬非現金性質。

業務回顧

於二零二六年財政年度，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。

AI機械人

行業趨勢

在全球科技與產業重塑的浪潮中，機械人產業正經歷從自動化向具身智能的深刻變革。從投資與產業趨勢來看，泛AI及機械人賽道已跨越單純的技術概念驗證階段，資本與市場的關注焦點全面轉向場景落地深度與商業化閉環能力。一方面，隨著大模型與機械人硬體的加速融合，「AI+機械人」在垂直領域的商業化應用呈爆發式增長；另一方面，在國家「十五五」規劃培育新質生產力的政策紅利驅動下，以服務租賃、按需賦能為核心的AI RaaS（機械人即服務）商業模式，因其輕資產、高黏性與高邊際效益，正成為資本市場最為看好的高價值科技賽道之一。

業務進展及財務表現

二零二六年財政年度，AI機械人業務已正式確立為本集團的核心增長引擎。自二零二五年公司更名以來，本集團全面聚焦智能機械人創新賽道，推動資產結構向「輕量化、高價值」快速反覆運算，轉型成效顯著並已直接體現在財務資料中。

報告期內，在AI RaaS商業模式的持續打磨下，本集團AI機械人業務的產品銷售及租賃收入同步釋放，板塊營收佔本集團總營收的比重由上年度的4%大幅提升至30%，收入增加550%。於二零二六年六月三十日，已訂約但尚未確認收益的總值約為4,441,000港元。期後，即二零二六年七月一日至本公告日，新簽合同約9,182,000港元，一季度的簽約金額約等於二零二六年財政年度的收入，展示機械人板塊強而有力的增長能力。

同時，為夯實技術根基，本集團持續深化產學研協同機制，在香港科學園技術應用中心的基礎上成功落地深圳南山科技園運營主體，充分發揮深港兩地的協同優勢與人才集聚效應，聚焦關鍵技術攻關，提升智能機械人與AI RaaS平台的反覆運算效率，推動多場景應用快速落地。此外，本集團於年內順利推進完成3,300萬港元可換股債券的發行，募集資金主要投向機械人業務的研發製造、應用場景拓展及補充營運資金，為業務的高速擴張提供了有力的資本保障。

市場拓展回顧

報告期內，本集團堅持「先驗證、再擴張」的穩健路徑，深耕本地標杆，深化國內試點，並加速佈局海外市場。在香港本地市場，本集團AI RaaS模式商業化落地取得重大突破，智能巡邏、清潔及搬運機械人等成功進駐香港公共屋邨及私人屋苑，獲評為商業應用標杆，打造成為了香港本地AI機械人落地應用的示範案例。在內地市場，本集團與頭部物業服務企業及城市公共服務機構達成深度合作，積極開展智慧物業與城市治理等應用場景試點；同時，本集團積極探索科技與存量資產的協同賦能，規劃打造「諾科達AI Mall」，嘗試探索AI機械人場景應用產業園的協同模式。國際市場方面，本集團依託成熟的AI RaaS解決方案穩步推進全球化部署，重點推進東南亞等高潛市場的廣泛佈局，加速海外業務落地，進一步擴大本集團在國際市場的業務影響力與品牌效應。

未來規劃

展望下一財政年度，面對人工智能與機械人產業的高速發展週期及政策紅利，本集團將堅定貫徹「技術驅動、生態共生、韌性增長」的核心戰略，持續推動資產結構向輕量化、高價值化邁進。本集團將繼續全面推進市場深耕與區域擴張，持續打磨AI RaaS差異化服務模式，深耕香港及內地現有的智慧社區、智慧物業等標杆項目，加快形成可快速複製的標準化解決方案，推動業務規模化擴張與營收持續釋放；同時依託已建立的海外管道與成熟方案，重點推進東南亞等高潛市場的深度佈局，進一步提升海外業務佔比，打造強勁的第二增長曲線。

在技術研發與生態建設方面，本集團將充分發揮深港雙中心的產學研協同優勢，升級「AI智能體」數字化平台，積極開拓全新細分應用場景。此外，本集團將依託「AI+機械人+資本」的價值創造平台，精益運營、審慎管控資金，全力構建實業打底、科技驅動、資本賦能的科技服務本集團，為股東創造長期可持續價值。

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，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。於二零二六年財政年度，物業已交付予客戶並確認收益12,650,000港元(二零二五年：19,794,000港元)。於二零二六年六月三十日，已簽約但未交付物業的合約銷售額約為10,350,000港元。

本集團之物業發展及物業投資分部面對極具挑戰的經營環境。具體而言，物業發展分部於二零二六年上半年確認的收益減少。中國內地整體物業市場持續下行，售價持續受下行壓力，加上成交淡靜，拖累物業銷售去化。

本集團無錫物業項目於二零二一年至二零二二年間向買家作出部分交付，並於二零二三年全部竣工。隨著樓宇及設施老化，維護成本有所上升。餘下未售出的已竣工單位需要持續承擔維護成本，令該舊物業組合的回報有所下降。

作為本集團業務轉型的一部分，本公司逐步退出該等舊有物業資產。為加快出售餘下單位，本集團已新委聘物業代理。有關單位將按具競爭力的市場價格推售，以提升存貨去化率及優化物業資產組合。

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。於二零二六年六月三十日，分拆物業包括三個自用單位及十二個租賃單位。於二零二六年六月三十日，分類為持作銷售的非流動資產的分拆物業之公允值為127,560,000港元。本集團包括香港分拆物業在內的投資物業於二零二六年財政年度公允值有所下跌。全球經濟逆風及混合辦公模式普及，削弱香港甲級寫字樓的需求，市場成交價格維持低迷。過去一年，本集團出售三個分拆物業單位並就該等出售錄得虧損。該等已完成的出售交易進一步佐證獨立估值師所採用的市場估值下調假設，令物業組合整體公允值減少。受此影響，本集團香港分拆物業之公允值於二零二六年財政年度下降64,326,000港元。

此外，無錫物業項目商業物業包括第一期及第二期（連同停車場），總面積約95,000平方米。於報告期內，商業物業的整體出租入住率維持於偏低水平。年內出租覆蓋率及已佔用單位數目均無改善。租賃表現淡靜，加上租金收入潛力有限，共同導致本集團商業物業資產的公允值下調。此外，於二零二六年財政年度，無錫物業項目已出租停車場（「停車場」）合共車位785個，停車場及商業物業（「商業」）之公允值分別為27,505,000港元及254,612,000港元。於二零二六年財政年度，本集團投資物業貢獻租金及管理收入合共9,133,000港元（二零二五年：11,813,000港元）。

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。於二零二六年財政年度，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28,000港元(二零二五年：779,000港元)，出售按公允值計入損益之金融資產之收益淨額為941,000港元(二零二五年：15,093,000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18,078,000港元(二零二五年：19,920,000港元)。

隨著本集團的戰略轉型，AI及機械人技術發展已成為本集團核心業務重點。本集團將集中資源於AI相關項目，並主要考慮與核心技術研發方向高度契合的投資，確保資金調配符合本集團長期發展藍圖。於二零二六年六月三十日，本集團持有之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。

展望

展望下一財政年度，AI與機械人產業將延續高速增長軌跡，新質生產力行動帶來的政策紅利持續釋放。儘管如此，市場競爭加劇、海外市場存在不明朗因素等挑戰仍然存在。本集團將堅定貫徹「技術驅動、生態共生、韌性增長」的核心戰略，持續優化資產組合，邁向高價值資產，並提升組織營運效率。

1. 強化AI+機械人應用場景落地能力，打磨AI RaaS差異化服務模式，深耕香港及中國內地標桿項目，推動業務規模化擴張；
2. 逐步推進全球佈局。依託成熟的AI-RaaS方案，本集團將拓展東南亞市場版圖，實現海外業務快速增長；
3. 深化產業生態協同，升級由AI智能體驅動的數字化營銷平台，開拓全新細分應用場景；

4. 實施精益運營，搭建「AI+機械人+資本」的價值創造平台。本集團致力發展成為實業打底、科技驅動、資本賦能的科技服務集團，為股東、客戶及社會創造價值。

財務回顧

收益、銷售成本及毛利率

本集團的收益由二零二五年財政年度的33,795,000港元減少2,811,000港元或約8%至二零二六年財政年度的30,984,000港元。二零二六年財政年度的收益組合已由物業銷售及物業租金收入轉向以AI機械人作為核心業務所產生的租金及銷售收入。整體收益減少乃主要由於二零二六年財政年度向客戶交付的物業減少。物業發展分部產生的收益由二零二五年財政年度的19,794,000港元減少7,144,000港元或約36%至二零二六年財政年度的12,650,000港元。二零二六年財政年度AI機械人分部產生的收益為9,173,000港元，較二零二五年財政年度的1,409,000港元增加7,764,000港元或551%，毛利率約為48%（二零二五年：約42%）。

出售分類為持作銷售的非流動資產之虧損

二零二六年財政年度，出售分類為持作銷售的非流動資產之虧損為5,718,000港元（二零二五年：無）。二零二六年財政年度有關虧損主要來自出售三個香港甲級寫字樓單位。

出售按公允值計入損益之金融資產之收益淨額

二零二六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941,000港元（二零二五年：15,093,000港元）。於二零二六年財政年度，並無注意到任何重大出售事項。

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二零二五年財政年度的19,920,000港元減少1,842,000港元或約9%至二零二六年財政年度的18,078,000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由於本集團持有的卓爾智聯集團有限公司（股份代號：2098）公允值之變動，以及本年度其公允值的減少淨額為10,431,000港元。

投資物業公允值之(減少)增加淨額及分類為持作銷售之非流動資產減值虧損

本集團於二零二六年財政年度確認投資物業之公允值減少淨額及分類為持作銷售之非流動資產減值虧損分別為493,762,000港元及22,379,000港元(二零二五年：增加淨額74,522,000港元及零港元)。其中，投資物業之公允值淨虧損及分類為持作銷售的非流動資產之減值虧損分別為28,576,000港元及22,379,000港元，主要為香港分拆物業的公允值虧損。而整體停車場及商業之公允值淨虧損為465,186,000港元。公允值減少淨額主要由於租賃表現疲弱，加上租金收入潛力有限，共同導致本集團零售物業資產的公允值下調。

本集團投資物業之公允值及分類為持作銷售之非流動資產之賬面值乃經參考獨立專業估值師亞太估值及顧問有限公司(「亞太」)根據公允值及可變現淨值(「可變現淨值」)出具的估值報告釐定。簽署估值報告之負責人為特許估值測量師(RICS)、英國皇家特許測量師學會會員(MRICS)，亦為澳洲註冊會計師(CPA (Aust.))及金融風險管理師(FRM)，於香港、中國內地及東南亞地區擁有逾15年豐富之估值、顧問及房地產諮詢經驗。

評估方法根據不同地區物業的獲得與使用釐定。其中，香港地區甲級寫字樓的公允值採用市場法進行評估；而無錫地區停車場及商業主要基於收益法進行估值。除下文所披露者外，估值方法及輸入數據假設與過往年度所用者基本一致。於本公告日期，所採用之估值方法概無後續變動。

1. 分拆物業，香港地區甲級寫字樓

估值方法

對於香港持作投資及自用物業進行估值時，亞太採用直接比較法對該等物業進行估值，並假設經參考市場上可得的可比銷售交易按現狀以交吉方式出售。

估值假設

所作出之估值乃假設業主在公開市場出售該物業，且並無附帶會對該物業估值產生影響之遞延條款合約、租回、合資經營、管理協議或任何類似安排之利益或負擔。

亞太的報告並無就該物業上的任何押記、按揭或欠款，或促成銷售可能產生的任何開支或稅項作出任何撥備。除非另有說明，否則假設該物業不存在任何可能影響其價值的產權負擔、限制及繁重支出。

亞太於估值報告中所採用的關鍵輸入數據如下：

甲級寫字樓

市場單價 19,350港元至21,500港元（按可售面積計算，平方呎）

2. 無錫物業的停車場及商業部分

估值方法

對於中國持作投資的無錫物業進行估值時，亞太已參考市場上可得的可比市場交易，並在適當情況下，根據交付予亞太的報表上所列示的淨收入資本化對該物業進行估值，且已就無錫物業的復歸收入潛力作出適當撥備。

估值假設

所作出之估值乃假設於估值日期，無錫物業將在市場參與者之間進行有序交易，且並無附帶任何偏離正常市場狀況且可能影響無錫物業公允價的遞延條款合約、租回、合資經營、管理協議或其他特殊安排之利益或負擔。

估值中並無就無錫物業上的任何押記、按揭或其他欠款，或促成銷售可能產生的任何交易成本、開支或稅項作出任何撥備，惟倘該等項目屬無錫物業本身的屬性，且市場參與者會予以考慮，則作別論。除非另有說明，否則假設無錫物業不存在任何可能嚴重影響其公允價的產權負擔、限制及繁重支出。

根據無錫物業周邊區域同類物業的近期市場成交數據，亞太於估值報告中所採用的關鍵輸入數據如下：

停車場

租金	人民幣285元（每個、每月）
整批折讓	30%
市場收益率	5.74%

商業

租金	人民幣68元至人民幣70元（按總樓面面積計算，每平方米、每月）
整批折讓	30%
市場收益率	6.05%

香港甲級寫字樓市場在二零二六年財政年度持續低迷。儘管空置率有所下降，且中環地區的租賃活動呈現溫和回升的跡象，但投資需求依然疲弱，投資者對收購寫字樓單位持謹慎態度。整體成交量及價格繼續受當前高利率環境所壓抑，加上包括在全球經濟不明朗下企業擴張計劃審慎，以及靈活辦公安排持續普及導致傳統寫字樓需求結構性減弱等諸多不利因素，寫字樓物業市場之復甦遜於預期。本公司在二零二六年財政年度期間出售三個香港甲級寫字樓單位並錄得虧損。該低迷市況直接反映在本集團的香港相關投資物業之公允值上。

於二零二六年財政年度，無錫物業項目之停車場及商業部分錄得重大公允值虧損。此主要由於中國內地物業市場持續疲弱，及建議的機械人產業園進展較預期緩慢，本集團決定重新定位商業物業。擬用作機械人產業園的物業依然空置並處於毛坯狀態超過兩年。較去年不同，本年度並無確定的潛在租戶，導致未來租金收入存在不確定性。因此，在評估公允值時，估值師採用了較去年更為保守的租金假設。本公司仍致力於盤活該項目，並願意以折讓租金出租商業空間，此舉進一步導致估值大幅下降。

持作銷售物業之減值虧損

本公司於二零二六年財政年度就持作銷售物業錄得減值虧損約人民幣34,502,000元。誠如前文所述，該減值虧損源自無錫物業公寓。已售無錫物業的收益由二零二五年財政年度的19,794,000港元減少至二零二六年財政年度的12,650,000港元。中國內地房地產市場的經營環境仍然充滿挑戰，該項目的去存貨速度於二零二六年上半年明顯放緩。因此，本集團計劃調整售價，以加快出售物業存貨。物業售價因而出現大幅下跌，導致相關資產須計提減值撥備。

持作銷售物業的估值亦由獨立專業估值師亞太進行。

估值方法

於進行估值時，亞太採用直接比較法並參考相關市場可得的可比銷售證據，以估計物業售價，並就可比證據與該等物業之間的差異作出適當調整。

其後，就所得出的估計售價作出調整，在適用情況下扣減竣工估計成本及出售所需的估計成本，以得出該等物業於估值日期的可變現淨值。物業存貨乃採用可變現淨值，乃由於其反映本集團於當前市場狀況下出售該等物業可實際收回的淨額。

估值假設

所作出之估值乃假設物業可在日常業務過程中按其現有狀況出售，且並無附帶任何可能影響物業估計售價的遞延條款合約、租回、合資經營、管理協議或其他特殊安排之利益或負擔。

於釐定可變現淨值時，乃假設物業可在正常市場狀況下出售，且將產生完成之估計成本(如有)連同出售所需之成本(如適用)。

亞太就持作銷售物業於估值報告中所採用的關鍵輸入數據如下：

公寓

市場單價 人民幣4,200元至人民幣4,300元（按總樓面面積計算，
總樓面面積每平方米）

估值方法或關鍵估值／假設並無變動，市場單價乃基於最新市場數據，且估值報告所採用的估值方法無需作出後續變動。

銷售開支

本集團的銷售開支由二零二五年財政年度的5,282,000港元增加4,383,000港元或約83%至二零二六年財政年度的9,665,000港元。二零二六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二零二六年財政年度擴展AI機械人分部，導致與銷售活動相關的薪金開支增加所致。

行政費用

本集團的行政費用由二零二五年財政年度的26,241,000港元減少574,000港元或約2%至二零二六年財政年度的25,667,000港元。行政費用主要包括員工成本、法律及專業費用。機械人分部持續增長。同時，本集團透過優化人力配置及提升其他分部的成本效益，對整體行政費用維持有效控制。

研發開支

本集團的研發開支由二零二五年財政年度的1,954,000港元增加3,628,000港元或約186%至二零二六年財政年度的5,582,000港元。研發開支主要由於AI機械人分部研發員工成本以及收購軟硬件的成本所致。本集團持續投入研發開支，以強化本地化產品適配，並擴大其AI RaaS系統的部署。

物業、廠房及設備減值虧損

本集團物業、廠房及設備減值虧損由二零二五年財政年度的11,889,000港元增加1,482,000港元或約12%至二零二六年財政年度的13,371,000港元。其主要與兩個年度之香港自用分拆物業相關。估值詳情已於上文披露。

融資成本

本集團的融資成本由二零二五年財政年度的7,870,000港元減少843,000港元或約11%至二零二六年財政年度的7,027,000港元。融資成本減少乃由於二零二六年財政年度部分還款使借貸餘額下降以及利率下調所致。

稅項

本集團於二零二六年財政年度錄得稅項抵免135,590,000港元(二零二五年財政年度：稅項開支39,818,000港元)。二零二六年財政年度的稅項抵免主要為無錫物業項目公允值之暫時性差額撥回。

年度虧損

本集團於二零二六年財政年度錄得虧損482,439,000港元，而二零二五年財政年度則錄得溢利7,125,000港元。二零二六年財政年度由盈轉虧主要由於：(i)本集團投資物業的公允值由74,522,000港元收益轉為493,762,000港元虧損；(ii)二零二六年財政年度就持作銷售物業之減值虧損約34,502,000港元；及(iii)本集團於二零二六年財政年度就分類為持作銷售之非流動資產計提減值虧損約22,379,000港元。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零二六年六月三十日，本集團的流動資產為288,946,000港元(二零二五年：355,810,000港元)及流動負債為285,213,000港元(二零二五年：341,929,000港元)，代表流動比率約1.01倍(二零二五年：約1.04倍)。於二零二六年六月三十日，本集團的權益總額及銀行及其他借貸總額分別為329,853,000港元(二零二五年：787,376,000港元)及150,498,000港元(二零二五年：178,186,000港元)。本集團的銀行及其他借貸約150,498,000港元均須於一年內償還。於二零二六年六月三十日，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46%(二零二五年：約23%)。

經營分部資料

本集團於二零二六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，於二零二六年財政年度，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。

於二零二六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

於二零二六年財政年度，本集團並無重大投資或資本資產之其他未來計劃。

承擔

本集團於二零二六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

於二零二六年六月三十日，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、列為持作銷售之非流動資產以及物業、廠房及設備項下賬面值分別為零港元、127,560,000港元及36,970,000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。

於二零二六年六月三十日，按公允值計入損益之金融資產之賬面值約8,538,000港元（二零二五年：約7,033,000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。於二零二六年六月三十日，概無動用孖展貸款融資（二零二五年六月三十日：無）。

或然負債

本集團於二零二六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

於二零二六年六月三十日，本集團聘有合共59名（二零二五年：56名）全職僱員及執行董事。於二零二六年財政年度，本集團包括董事酬金在內之員工總成本為24,512,000港元（二零二五年：19,528,000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

於二零二六年六月三十日之後的事項詳情載於本公告綜合財務報表附註20。

認購事項所得款項用途及所得款項淨額擬定用途之變更

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。

下表概述截至二零二六年六月三十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 二零二五年 六月三十日之 未動用金額 (港元)	二零二六年 財政年度 已動用金額 (港元)	截至 二零二六年 六月三十日之 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	8,557,000	—
用作本集團識別的高科技行業之 潛在投資機會	0%	—	—	—	—
總計	100%	36,558,000	8,557,000	8,557,000	—

完成發行本金總額33,000,000港元可換股債券

於二零二六年七月二十四日，本公司與各認購人訂立四份獨立的認購協議（「認購協議」），據此，本公司已有條件同意發行，且認購人已有條件同意認購本金總額為33,000,000港元之可換股債券。可換股債券之本金分別為8,000,000港元、8,000,000港元、5,000,000港元及12,000,000港元。各可換股債券的初始換股價，為每股相關可換股股份0.18港元（可予調整），有關價格較：(i)股份於認購協議日期在聯交所所報收市價每股0.157港元溢價約14.65%；(ii)股份於緊接認購協議日期（包含該日）前連續五個交易日在聯交所所報平均收市價每股0.157港元溢價約14.65%；及(iii)股份於緊接認購協議日期（包含該日）前連續十個交易日在聯交所所報平均收市價每股0.156港元溢價約15.38%。本公司認為：(i)認購事項可讓本集團藉機鞏固財務狀況及流動資金，同時擴大本公司股東及資本基礎；(ii)發行可換股債券將不會立即對現有股東的股權造成任何攤薄影響；及(iii)關連認購事項表明關連認購人對本集團現有業務的信心及承諾。其詳情載於本公司日期為二零二六年七月二十四日、二零二六年九月十五日及二零二六年九月十八日之公告，以及本公司日期為二零二六年八月二十五日之通函。完成同時落實，總計最高所得款項總額及總計最高所得款項淨額（扣除佣金以及其他相關成本及開支後）分別為33,000,000港元及約32,570,000港元。本公司擬將認購事項的總計所得款項淨額按以下方式動用以供其AI機械人分部之發展：(i)約30.7%用於製造及生產AI機械人；(ii)約24.6%用於技術研發及該分部的產品持續迭代；(iii)約24.6%用於相關銷售及營銷以及產品商業化；及(iv)餘下結餘約20.1%用於該分部之一般營運資金用途，包括但不限於營運所需人力資源及一般行政費用，其詳情載於本公司日期為二零二六年七月二十四日之公告內。認購協議所載全部先決條件已按照各自有關條款達成，且完成已於二零二六年九月十八日落實。

購入、出售或贖回本公司之上市證券

於二零二六年財政年度，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）。截至二零二六年六月三十日，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。

本公司於二零二六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」），惟於二零二五年七月一日至二零二六年三月三日期間偏離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。

於二零二五年七月一日至二零二六年三月三日，吳瞻明先生為主席兼署理行政總裁。自二零二六年三月三日起，吳瞻明先生辭任本集團行政總裁職務，且新獲委任執行董事王春生先生出任行政總裁。據此，本集團主席及行政總裁職位不再由同一人擔任，符合企業管治守則之守則條文第C.2.1條。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二零二六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

本集團之二零二六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二零二六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二零二六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鑒證業務服務，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
行政總裁兼執行董事
王春生

香港，二零二六年九月二十九日

於本公告日期，吳瞻明先生（主席）及王春生先生（行政總裁）為執行董事；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。