



AUTO ITALIA HOLDINGS LIMITED

意達利控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：720



中期報告

2026





目錄

公司資料	2
管理層討論及分析	5
企業管治及其他資料	20
簡明綜合財務報表審閱報告	32
簡明綜合損益表	34
簡明綜合損益及其他全面收益表	36
簡明綜合財務狀況表	37
簡明綜合權益變動表	39
簡明綜合現金流量表	40
簡明綜合財務報表附註	42



董事

執行董事

莊天龍先生(執行主席兼行政總裁)

李少峰先生

連鎮豪先生

張堃先生(於2026年2月4日獲委任)

非執行董事

杭青莉女士

獨立非執行董事

江啟銓先生

杜振偉先生

沈仲平博士

董事委員會

審核委員會

江啟銓先生(主席)

杜振偉先生

沈仲平博士

薪酬委員會

杜振偉先生(主席)

莊天龍先生

江啟銓先生

沈仲平博士

提名委員會

莊天龍先生(主席)

杭青莉女士

江啟銓先生

杜振偉先生

沈仲平博士

執行董事委員會

莊天龍先生(主席)

連鎮豪先生

公司資料



公司秘書

鄭燕萍女士

授權代表

莊天龍先生

鄭燕萍女士

註冊辦事處

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM 10

Bermuda

香港主要營業地點

香港灣仔

港灣道18號

中環廣場8樓805室

電話：(852) 2365 0269

傳真：(852) 2469 9927

電郵：info@autoitalia.com.hk

主要往來銀行

中信銀行(國際)有限公司

中國工商銀行(亞洲)

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

註冊公眾利益實體核數師

香港

金鐘道88號

太古廣場一座35樓

百慕達之主要股份過戶登記處

Ocorian Management (Bermuda) Limited
Victoria Place, 5th Floor
31 Victoria Street
Hamilton HM 10
Bermuda

香港之股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

股份代號

香港聯合交易所有限公司：720

網址

www.autoitalia.com.hk

管理層討論及分析



意達利控股有限公司*（「本公司」）之董事（「董事」）會（「董事會」）欣然公佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2026年6月30日止6個月之未經審核中期業績。

財務回顧

收入

物業投資分部

截至2026年6月30日止期間，物業投資分部就本集團向香港及蘇格蘭的第三方出租物業而錄得租金收入1,470萬港元（2025年：1,320萬港元）。租金收入增加150萬港元，主要是由於於2025年下半年在蘇格蘭開始新租約，以及續租時的租金上調所帶動。

汽車分部

截至2026年6月30日止6個月，汽車分部的收入顯著增加至1,230萬港元（2025年：600萬港元）。該大幅增長主要由於我們成功滲透歐洲市場及品牌知名度提升所帶動，同時亦得益於我們戰略擴展至非洲及南美洲以擴大客戶群。

金融投資及服務分部

在當前市場低迷期間，本集團對其放債業務採取審慎的方法以降低貸款違約及不良債務的風險。於2026年及2025年6月30日，本集團並無任何向客戶借出的未償還貸款。因此，並無錄得收入。

銷售成本及毛利

毛利增加390萬港元至1,430萬港元（2025年：1,040萬港元）。該增加主要得益於汽車分部的表現。

由於汽車行業的毛利率一般較物業投資行業為低，收入構成的轉變導致整體毛利率於報告期內收縮1.4個百分點至52.7%（2025年：54.1%）。

* 僅供識別

其他收入

截至2026年6月30日止6個月，其他收入為23萬港元（2025年：11萬港元）。增加12萬港元乃主要由於撇銷與武漢已終止經營業務相關的長賬齡供應商應付款項所致。

其他收益及虧損

其他收益及虧損為淨收益16,120萬港元（2025年：3,690萬港元），乃主要指應收或然代價之未變現公平值收益16,910萬港元（2025年：2,100萬港元）、投資物業的公平值收益淨額60萬港元（2025年：1,610萬港元）以及於2026年金融負債結算成本690萬港元（2025年：無）。

銷售及分銷成本以及行政費用

期內，銷售及分銷成本以及行政費用合共為1,890萬港元（2025年：1,780萬港元）。淨增加110萬港元乃主要由於運費及零件開支增加所帶動，惟部分被汽車分部對研發開支的嚴格控制所抵銷。

財務成本

期內的財務成本增加至2,100萬港元（2025年：1,720萬港元），主要是由於2026年的可換股債券實際利息開支360萬港元及承兌票據推算利息開支210萬港元所致，惟部分被2026年貸款利息支出減少270萬港元所抵銷。

本公司擁有人應佔溢利

截至2026年6月30日止6個月，本公司擁有人應佔溢利為13,800萬港元（2025年：840萬港元）。溢利主要來自透過損益按公平值計量之金融資產公平值收益16,910萬港元（2025年：2,160萬港元）。



流動資金及財務資源

現金流量

截至2026年6月30日止6個月，本集團通過本集團業務產生的現金、股份配售以及銀行和其他借貸為其業務和投資提供資金。本集團成功獲得借貸2,560萬港元。此外，本集團已償還借貸3,320萬港元。

現金及現金等價物

於2026年6月30日，本集團擁有現金及現金等價物（包括已抵押銀行存款）5,830萬港元，相較於2025年12月31日則為1,420萬港元，以美元(38.1%)、人民幣(35.1%)、英鎊(19.6%)及歐元(5.9%)計價。

其他借貸、來自一間附屬公司的非控股股東之貸款、來自一名關聯方之貸款、來自一名股東之貸款、承兌票據及可換股債券

於2026年6月30日，本集團的其他借貸、來自一間附屬公司的非控股股東之貸款、來自一名關聯方之貸款、來自一名股東之貸款、承兌票據及可換股債券合共為4.716億港元（2025年12月31日：5.026億港元），其中2.193億港元須於一年以後償還（2025年12月31日：2.169億港元須於一年以後償還）。按其他借貸、來自一間附屬公司的非控股股東之貸款、來自一名關聯方之貸款、來自一名股東之貸款、承兌票據及可換股債券總額4.716億港元（2025年12月31日：5.026億港元）及總權益3.680億港元（2025年12月31日：1.889億港元）計算，本集團截至2026年6月30日止期間的債務與權益比率由截至2025年12月31日止年度的266.1%減少至128.2%。

債務與權益比率下降乃由於透過損益按公平值計量之金融資產之公平值收益帶動權益增加所致。

承兌票據為期7年，直至2028年3月為止，按年利率8%計息（「**承兌票據1**」）。於2026年2月26日，承兌票據1已悉數資本化，並透過發行於發行日期第三周年到期、票面息率3%之可換股債券（「**可換股債券**」）清償。可換股債券可按每股換股股份0.34港元之換股價轉換為本公司普通股。此資本化交易已導致承兌票據1之負債於報告期間在本集團財務狀況表中悉數結算及終止確認。

因收購Hudson Holding Limited及其附屬公司（「**Hudson集團**」），本公司發行另一批為期3年之無息承兌票據（「**承兌票據2**」）。截至2026年6月30日，承兌票據2的公平值為5,420萬港元。截至2026年6月30日止期間，本集團就承兌票據2確認推算利息開支210萬港元。

來自一名關聯方之貸款為無抵押、免息，且到期日已延長至2026年2月。該貸款已於2026年1月全數償還。

其他借貸中，以蘇格蘭投資物業擔保的其他借貸2.379億港元（「**其他借貸1**」）及來自一間附屬公司的非控股股東之貸款，分別於2026年10月到期，利息分別為每年8.5%和10%。其他借貸2指本集團自一名第三方貸款人獲得之無抵押貸款融資。此借貸按固定年利率9%計息，計劃於2028年4月到期。截至2026年2月26日，其他借貸2已悉數資本化，並透過發行可換股債券清償。其他借貸之剩餘結餘為3,750萬港元，包括本金3,710萬港元及累計利息40萬港元。該等借貸為無抵押，按年利率2%至3.85%計息，到期日介乎2027年至2029年。截至2026年6月30日止期間，本集團就結餘為2.754億港元之有抵押及無抵押其他借貸產生利息開支總額1,240萬港元，並就結餘為1,380萬港元之來自一間附屬公司的非控股股東之貸款產生利息開支60萬港元。

來自一名股東之貸款5,710萬港元為無抵押，按年利率7%計息，並將於2028年4月到期。截至2026年6月30日止期間，本集團就該貸款產生利息開支180萬港元。



於2026年6月30日，可換股債券的價值為7,110萬港元。本集團於報告期間就有關債券產生實際利息開支360萬港元。

應收貸款

在當前市場低迷期間，本集團繼續採取審慎及慎重的態度以平衡融資活動的收益及風險。於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團並無任何向客戶借出的未償還抵押貸款。

外幣風險

本集團透過配對負債貨幣與抵押資產及營運現金流量，以自然對沖方式管理外匯風險，而非維持正式的對沖政策。截至2026年6月30日止期間，英國物業債務以英鎊所得收入償還，而汽車業務則使用人民幣及歐元進行交易。董事會持續監察風險，並保留於出現重大風險時實施對沖工具之選擇權。

由於英鎊及歐元於期內貶值，導致期內錄得換算海外業務產生之負匯兌差額約350萬港元（2025年：正匯兌差額約1,630萬港元）。

資產抵押

於2026年6月30日，本集團若干銀行存款及物業合共4.662億港元（2025年12月31日：銀行存款及物業合共4.690億港元）已作為相關借貸之抵押。

資本開支、承擔及或然負債

於2026年6月30日，本集團之資本承擔總額為620萬港元（2025年12月31日：720萬港元），於2026年6月30日之所有資本承擔已訂約但未撥備。資本承擔主要與增加電動車（「**電動車**」）業務的設備有關。該等資本承擔預期將由本集團內部資源撥付。

於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團無任何重大或然負債。

有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售事項

根據規則第14.36B條作出的披露

茲提述本公司日期為2024年9月11日、2024年10月21日及2024年10月29日的公告。

於2024年9月11日，本公司間接全資附屬公司Racing Time Limited（「**Racing Time**」）與Power Sky Investments Limited、AB Holding Limited及Red Maple Holdings Limited（統稱「**賣方**」）訂立買賣協議（「**買賣協議**」），據此，Racing Time有條件同意收購而賣方有條件同意出售Hudson Holding Limited全部已發行股本（「**待售股份**」），代價為165,900,000港元（「**代價**」），應由(a) 104,000,000港元乃透過向賣方按發行價每股代價股份0.13港元配發及發行本公司800,000,000股代價股份（「**代價股份**」）；及(b)餘下61,900,000港元乃透過Racing Time向賣方發行承兌票據（「**承兌票據**」）之本金額支付（「**收購事項**」）。Hudson Holding Limited為一間於薩摩亞註冊成立之有限公司，主要從事投資控股，其附屬公司從事研發、生產及向歐洲市場出口電動車。



收購事項已於2024年10月29日完成。本公司向賣方發行(a) 800,000,000股代價股份及(b)承兌票據。

根據買賣協議，賣方不可撤回及無條件地向Racing Time保證及擔保，Hudson集團按香港財務報告準則所編製於2025年1月1日至2025年12月31日期間之財政年度或期間或達成2025年保證收入之較早日期（以較早者為準）（「**保證期間**」）之綜合收入將不低於人民幣422,243,785元（相當於約464,468,000港元）（「**2025年保證收入**」）。倘Hudson集團於保證期間的實際綜合收入低於2025年保證收入，則Racing Time根據買賣協議條款所訂明的公式應獲賣方（按其各自售予Racing Time的待售股份比例）作出的補償。賠償應首先由代價股份抵銷。然後，賠償之餘額（如有）將以承兌票據之面值抵銷。

鑒於代價之潛在調整，各賣方、Racing Time及鼎珮證券有限公司（「**託管代理**」）已於2024年10月29日訂立託管函件，據此，代價股份及承兌票據將由託管代理持有。

根據香港財務報告準則編製，Hudson集團於截至2025年12月31日止財政年度的綜合收入為人民幣62,888,463元。與2025年保證收入相比，差額為人民幣359,355,322元。Racing Time將獲補償金額等於141,191,061港元，該金額會最初先以轉讓託管代理持有之代價股份予以抵銷，而剩下餘額將從承兌票據中扣除。

本公司管理層目前正與賣方就潛在商業安排及補償金額結算進行商業商討。本公司將適時遵守上市規則第14.36B條的披露規定。

除上文所披露者外，於報告期間並無有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售。

股份配售及發行可換股債券

於2026年2月13日，本公司宣佈已有條件同意通過國泰君安證券(香港)有限公司(「**配售代理**」)按盡力基準配售合共最多50,000,000股本公司新普通股(「**配售股份**」)，價格為每股配售股份0.30港元(「**配售事項**」)，以籌集最高約1,436萬港元(經扣除配售事項之配售佣金及其他開支後)，相當於本公司經配發及發行全部配售股份擴大後當時已發行股本之約0.78%。於2026年2月26日，配售代理已成功向不少於六名獨立承配人配售合共50,000,000股配售股份，配售價為每股配售股份0.30港元。每股配售股份之淨價約為0.287港元。

配售事項籌集之所得款項淨額(經扣除配售事項之配售佣金及其他開支後)約為1,436萬港元(「**所得款項淨額**」)。於2026年6月30日，本公司已根據日期為2026年2月13日之公告所披露之所得款項用途，按以下方式悉數動用所得款項淨額：

	於2026年6月30日 千港元
所得款項淨額	14,360
減： 拓展本集團電動車業務	7,180
用於本集團一般營運資金用途	7,180
未動用所得款項	—



配售事項的詳情已於本公司日期為2026年2月13日及2026年2月26日的公告內披露。

於2026年2月13日，本公司與Unicorn Global Group Limited（「**認購方**」）訂立認購協議（「**認購協議**」），據此，本公司有條件同意向認購方發行，而認購方有條件同意認購可換股債券所附轉換權獲行使時可能配發及發行的本金總額為98,000,000港元、票息率為3.0%之可換股債券（「**可換股債券**」），轉換價為每股本公司普通股（「**股份**」）0.34港元（「**換股股份**」）。

認購可換股債券並未籌集所得款項總額，認購價98,000,000港元已由認購方按等額基準抵銷本集團結欠認購方的債務金額之方式支付予本公司。

認購可換股債券的詳情已於本公司日期為2026年2月13日及2026年2月26日的公告內披露。

報告期後事項

於截至2026年6月30日止六個月後並無重大期後事項。

人力資源及慈善活動

於2026年6月30日，本集團於香港及中國內地合共聘有37名僱員。本集團相信僱員乃本集團發展之關鍵，並為支持其業務可持續發展之最寶貴資產。

一如既往，我們不僅向僱員提供具競爭力的薪酬待遇及福利計劃，亦提供合理且安全之工作環境，同時支持僱員持續進修以發掘彼等的內在潛能。本集團亦繼續透過參與捐款等慈善活動，為本地社區作出貢獻。

業務回顧

物業投資

自2014年起，物業投資業務已成為本集團可報告分類的一部分。本集團的物業投資部門不時監督及審閱其物業組合以提高回報，並持有投資物業以賺取租金或作資本增值用途。本公司以其內部資源及銀行融資為物業投資部門運營提供資金。我們的物業投資組合主要包括位於蘇格蘭的一棟辦公樓（「**Capella**」）、位於香港的一棟工業大樓及一個停車場。

位於香港及蘇格蘭的投資物業方面，本集團繼續透過出租投資物業而分別收取80萬港元及1,390萬港元的租金收入（2025年：分別為110萬港元及1,210萬港元）。期內，本集團錄得投資物業之公平值變動的未變現收益淨額為60萬港元（2025年：1,610萬港元）。

於2026年6月30日，Capella淨內部面積總值約86%須遵守多個租賃協議，年租金總額約為300萬英鎊，最晚的屆滿日期為2035年2月，到期前的加權平均未屆滿租期為3.26年。

汽車

於2026年上半年，本集團深耕歐洲及更廣闊的海外市場，在建立長期、穩健及可持續的全球汽車業務架構方面取得突破性進展。於報告期間，汽車分部的收入錄得大幅按年增長。收入規模擴大及增長速度加快，充分證明本集團全球策略規劃的前瞻性、執行力以及海外市場對其產品日益提高的認可程度。



於報告期間，本集團專注於四大核心支柱－渠道網絡迭代升級、全球品牌資產建設、核心電動車產品商業化，以及組織／人力資源效率的優化。該等舉措全面鞏固長期增長的基礎，深化於核心歐洲及新興海外市場的業務滲透，並為本集團汽車業務的全球大規模發展奠定堅實基礎。

I. 渠道網絡擴展與優化及達成關鍵業務里程碑

(I) 提升現有成熟渠道的品質與效率以穩定增長

本集團與本地合作夥伴緊密合作，於現有銷售渠道實施全套支援措施，包括本地化品牌市場推廣、二級分銷網絡建設、一體化終端客戶服務及標準化海外售後服務培訓。憑藉該等努力，現有市場持續釋放潛力，同時提升海外合作夥伴的營運及服務能力，從而增強長期客戶黏性。目前，德國、奧地利、亞美尼亞及烏拉圭等成熟市場已產生穩定且可持續的業務增長，持續帶來複購及長期客戶訂單。

(II) 大客戶業務取得突破，培育第二增長引擎

指定大客戶項目達成重大里程碑：

- 成功為科特迪瓦一個製藥集團交付兩批次特殊測試樣車。
- 完成佛得角專門樣車（包括流動圖書館及流動辦公車）的試產及交付。

- 成功突破歐洲大型車隊准入門檻，入圍荷蘭及塞爾維亞領先物流車隊的公開招標。其標誌著本集團的商用車產品已正式獲得歐洲大型車隊市場的認可。

隨著大客戶項目持續獲標並轉化為大批量訂單，大客戶業務勢將成為本集團汽車分部的第二大收入來源。

(III) 實施創新渠道模式與持續拓展全球業務版圖

本集團部署一套經市場驗證的專有綜合獲客模式，結合本地代理商體系、歐洲標竿市場的輻射效應／賦能、在地業務開發以及數位線上營運。此多渠道協同效應推動集團開拓全新海外市場。

於報告期間，業務團隊赴歐洲、南美洲及非洲多個國家進行實地考察，與當地客戶及經銷商進行面對面產品推介及商業磋商，有效挖掘區域潛力。於2026年上半年，本集團成功進軍歐洲、歐亞、南美洲及中東／非洲地區的多個新國家市場。截至目前，本集團的汽車業務版圖已遍佈全球數十個國家。此初步規模的全球渠道佈局，為海外業務的持續長期批量增長提供了充足的市場空間及業績支持。



II. 品牌資產升級與核心電動車產品的精準商業化

於報告期間，本集團以三款主要電動車車型作為關鍵的銷售動力。透過緊貼各區域之本地政策環境、客運及專用營運需求，本集團執行定制推廣及市場推廣方案，精準覆蓋歐洲終端客戶及採購機構，從而鞏固於電動巴士及專用車輛分類之差異化競爭優勢。

有別於專注於銷售車輛的同業，本集團同時提供成熟的一體化「光儲充」交通營運解決方案。此舉有助客戶在應用前沿新能源技術的同時，降低成本並提升效率，進一步鞏固本集團於海外新能源汽車市場的行業地位。

線下參展行業博覽會曝光，提升區域品牌動能

本集團積極與全球合作夥伴攜手，參與頂級區域汽車貿易展會，成功實現目標導向的線下品牌曝光：

1. **Flotte! Der Gewerbefuhrpark (德國杜塞道夫)**：參與活動大幅提升了HUDSON品牌在德國及奧地利等歐洲核心地區的品牌知名度及行業話語權。
2. **租賃博覽會(亞美尼亞)**：於此活動的亮相有效地輻射至亞美尼亞及周邊中亞市場，開拓了區域合作渠道。

數碼全渠道營銷以建立長期溝通矩陣

在數碼方面，本集團於主要地區社交平台（包括Facebook及LinkedIn）維持日常營運，持續分享品牌互動、產品案例研究及項目里程碑。結合多語言本地化官方網站、本地線下活動及深度媒體合作，本集團連接其線上及線下溝通渠道，持續提升全球客戶認知度及品牌信任。

III. 優化人力資源以支持全球可持續增長

配合在多個國家及地區的海外擴張，本集團針對其海外組織架構、人員配置及績效評估系統進行優化。這些措施提升了前線商業、售後服務及本地化營運團隊的人力效率。

本集團透過代理商招募及淘汰、總部與前線聯合出差、例行海外服務支援以及專責大客戶項目工作小組等機制，已建立一支為全球營運量身定制的專業團隊。這為渠道擴展、重點客戶開發、本地化管理及終端客戶售後保障提供穩定的人力支援。

金融投資及服務

本集團持有有效放債人牌照，並於2026年1月成功續簽牌照。同時，本集團還擁有足夠的金融基礎設施為金融服務部門提供支援，如訂閱路透社的World-Check資料庫系統對借款人和擔保人進行全面的背景調查。

為應對近期敏感的市場情緒及市場波動，本集團繼續採取小心審慎的方針以平衡融資活動的回報及風險。於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團並無向客戶借出的任何未償還有抵押貸款。



展望

建基於2026年上半年所取得的進展，本集團將繼續致力於推動電動汽車行業的可持續增長。因應持續的經濟不明朗因素、地緣政治風險及行業挑戰，管理層將維持審慎的營運方針。我們繼續專注於嚴謹的資本管理、嚴格的成本控制及提升營運效率，以鞏固我們的財務韌性。此外，本集團正積極緩解市場壓力，透過拓展南美洲、非洲及中國等主要增長市場，同時深化對歐洲企業主要客戶的滲透，藉此收窄需求缺口並保障股東的長遠價值。

中期股息

董事會並無就截至2026年6月30日止6個月宣派中期股息（2025年：無）。

權益披露

董事權益及最高行政人員於股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉

於2026年6月30日，各董事及本公司最高行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有已記入根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊；或根據上市規則附錄C3載列之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份	權益性質	所持普通股數目	佔本公司
				已發行股份之 概約百分比 ^(附註1)
莊天龍先生（「莊先生」）	實益擁有人	個人權益	51,891,000 ^(附註2)	0.84%
	受控法團權益	公司權益	1,519,016,472 ^(附註3)	24.73%
連鎮豪先生（「連先生」）	實益擁有人	個人權益	2,377,500 ^(附註4)	0.04%
李少峰先生（「李先生」）	實益擁有人	個人權益	209,000,000 ^(附註5)	3.40%



附註：

1. 持股百分比按本公司於2026年6月30日已發行股本6,142,515,390股股份計算。
2. 莊先生實益持有本公司51,891,000股普通股。
3. 鼎珮投資集團有限公司(「**鼎珮投資**」)直接持有1,214,291,472股股份(佔本公司已發行股本約19.77%)，而Gustavo International Limited則直接持有304,725,000股股份(佔本公司已發行股本約4.96%)。Gustavo International Limited由Maini Investments Limited全資擁有，Maini Investments Limited由鼎珮投資全資擁有，而鼎珮投資則由莊先生全資擁有。根據證券及期貨條例，莊先生被視為於本公司已發行股本中持有該24.73%的權益。

於2026年1月22日，鼎珮投資、Maini Investments Limited及Gustavo International Limited與B-ON Global S.à.r.l.(「**潛在買方**」)訂立一份買賣協議，據此，潛在買方將收購1,300,000,000股股份(「**潛在股份轉讓**」)的權益。於完成潛在股份轉讓後，鼎珮投資將持有219,016,472股股份，約佔本公司已發行股本的3.57%，而潛在買方將擁有1,300,000,000股股份的權益，約佔本公司已發行股本的21.16%。於本報告日期，潛在股份轉讓尚未完成。有關更多詳情，請參閱本公司日期為2026年1月22日、2026年2月20日、2026年3月6日及2026年5月19日的公告。

4. 連先生實益持有本公司2,377,500股普通股。
5. 李先生實益持有本公司209,000,000股普通股。

除上文披露者外，於2026年6月30日，董事或本公司最高行政人員概無於本公司及其任何相聯法團(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任何已記入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內，或已根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事購買股份或債權證之安排

除本報告「股份計劃」一節披露者外，於截至2026年6月30日止6個月任何時間內，本公司或其任何附屬公司並無訂立任何安排，使董事及最高行政人員（包括彼等之配偶及未滿18歲之子女）透過購買本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份或債權證而獲得利益。

主要股東於股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉

據董事所知，於2026年6月30日，以下人士或法團（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露，或已記入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如下：

於股份及相關股份之好倉

股東名稱／姓名	權益性質	股份數目	佔本公司已
			發行股份總數之 概約百分比 [#]
鼎珮投資集團有限公司 （「鼎珮投資」）	實益擁有人及 受控法團權益	1,519,016,472 ^(附註1)	24.73%
莊先生	受控法團權益	1,519,016,472 ^(附註1)	24.73%
Power Sky Investments Limited	實益擁有人	350,000,000 ^(附註2)	5.70%
徐衛東先生	受控法團權益	350,000,000 ^(附註2)	5.70%

[#] 根據2026年6月30日之已發行股份總數6,142,515,390股計算。



附註：

1. 鼎珮投資直接持有1,214,291,472股股份（約佔本公司已發行股本19.77%），並透過 *Gustavo International Limited* 間接持有304,725,000股股份（約佔本公司已發行股本4.96%）。*Gustavo International Limited* 由 *Maini Investments Limited* 全資擁有，而 *Maini Investments Limited* 則由鼎珮投資全資擁有，鼎珮投資因此於本公司已發行股本中持有合共約24.73%的權益。鼎珮投資由莊先生全資擁有。根據證券及期貨條例，莊先生被視為於本公司已發行股本中持有該24.73%的權益。

於2026年1月22日，鼎珮投資、*Maini Investments Limited* 及 *Gustavo International Limited* 與 *B-ON Global S.à.r.l.*（「潛在買方」）訂立一份買賣協議，據此，潛在買方將收購1,300,000,000股股份（「潛在股份轉讓」）的權益。於完成潛在股份轉讓後，鼎珮投資將持有219,016,472股股份，約佔本公司已發行股本的3.57%，而潛在買方將擁有1,300,000,000股股份的權益，約佔本公司已發行股本的21.16%。於本報告日期，潛在股份轉讓尚未完成。有關更多詳情，請參閱本公司日期為2026年1月22日、2026年2月20日、2026年3月6日及2026年5月19日的公告。

2. *Power Sky Investments Limited* 直接持有350,000,000股股份。*Power Sky Investments Limited* 由徐衛東先生全資擁有。根據證券及期貨條例，徐衛東先生被視為於 *Power Sky Investments Limited* 所持股份中擁有權益。

所有於股份及本公司股本衍生工具的相關股份之權益均為好倉。概無本公司主要股東於股份或本公司股本衍生工具的相關股份中持有任何淡倉。

除上文披露者外，於2026年6月30日，本公司並未獲任何人士或法團（董事或本公司最高行政人員除外）知會，表示其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分部之條文須向本公司披露，或已記入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。

股份計劃

於本公司2026年5月20日舉行之股東特別大會上，本公司股東（「股東」）批准採納新股份計劃（「股份計劃」），旨在給予參與者機會取得本公司持股權益，鼓勵合資格參與者為本公司長遠增長、表現及盈利作出貢獻，以及為了本公司及股東之整體利益而提升本公司及股份之價值。

根據股份計劃，股份計劃之參與者為本集團之董事及僱員（包括全職及兼職僱員），由董事會全權酌情釐定（「合資格參與者」）。

就所有根據股份計劃及本公司任何其他計劃授出之購股權或股份獎勵（「獎勵」）而可予發行之股份總數，不得超過614,251,539股，即於採納股份計劃日期（即2026年5月20日）已發行股份（不包括任何庫存股份）之10%（「計劃授權限額」）。就計算計劃授權限額而言，股份獎勵或購股權根據股份計劃之條款失效將不會被視為已動用。在股東大會上獲得股東批准後，本公司可更新計劃授權限額，惟根據經更新計劃授權限額可就股份計劃及本公司所有其他計劃授出之所有獎勵而發行之股份總數不得超過上述股東在股東大會上批准更新計劃授權限額當日之已發行股份（不包括庫存股份）總數之10%。



股份計劃並無訂明每名合資格參與者之可獲授權益上限。向個別人士作出的授出倘超過上市規則第17章所載的限額，將須遵守上市規則第17章規定的額外批准要求。

若向合資格參與者授出獎勵會導致在截至授出當日（包括該日）之12個月期間就授予該人士之所有獎勵（不包括根據股份計劃條款失效之任何獎勵）已發行及將發行之股份合共超過本公司已發行之有關類別股份（不包括庫存股份）之1%，則必須就授出有關獎勵另行召開股東大會尋求股東批准，而該合資格參與者及其緊密聯繫人或（若合資格參與者為關連人士）其聯繫人必須放棄投票。向董事、本公司最高行政人員或本公司主要股東或彼等各自任何聯繫人授出任何獎勵時，必須先獲獨立非執行董事（「獨立非執行董事」，不包括任何本身及其聯繫人為獎勵（如有）之建議承授人之獨立非執行董事）批准。如向本公司之董事（獨立非執行董事除外）或最高行政人員或其任何聯繫人授出股份獎勵（不包括授出購股權），會導致在截至授出當日（包括該日）之12個月期間就授予該人士之所有股份獎勵（不包括根據股份計劃條款失效之任何股份獎勵）已發行及將發行之股份合共超過有關類別已發行股份（不包括庫存股份）之0.1%，則再授出股份獎勵須經股東於股東大會上批准。在該股東大會上，承授人、其聯繫人及本公司之所有核心關連人士須放棄投贊成票。如向本公司之獨立非執行董事或主要股東或其任何聯繫人授出獎勵，會導致在截至授出當日（包括該日）之12個月期間就授予該人士之所有獎勵（不包括根據股份計劃條款失效之任何獎勵）已發行及將發行之股份合共超過有關類別已發行股份（不包括庫存股份）之0.1%，則再授出股份獎勵須經股東於股東大會上批准。在該股東大會上，承授人、其聯繫人及本公司之所有核心關連人士須放棄投贊成票。

董事會可全權酌情釐定申請或接納獎勵時須付金額(如有)以及付款之期限，而有關金額(如有)及期限將載於獎勵函內。該金額將為1.0港元或零元。除獎勵函另有規定者外，承授人須於獎勵授出日期起計21個營業日內接納獎勵，其後，未獲承授人接納之部分將自動失效。

獎勵可行使前須持有之最短期間由董事會釐定，一般不得短於該獎勵授出日期起計12個月。在若干情況下可予縮短之12個月歸屬期，符合股份計劃之目的。

股份計劃自採納股份計劃當日起生效，為期10年。董事會可全權酌情釐定任何購股權獎勵及／或股份獎勵之行使期，該期間應載於獎勵函內。然而，任何購股權獎勵之行使期自授出日期起計不得超過10年。

董事可全權酌情釐定以股份獎勵形式收取獎勵之股份獎勵之發行價及／或以購股權形式收取獎勵之購股權之行使價，而該等價格應載於獎勵函內。然而，購股權之行使價不得低於下列兩者中之較高者：(i)股份在授出購股權當日於聯交所日報價表所載收市價；及(ii)股份在緊接授出購股權日前五個營業日於聯交所日報價表所載平均收市價。股份獎勵之發行價須由董事於考慮股份計劃之目的、本公司之利益及各承授人之個別情況後，就各承授人個別釐定。

於報告期內，概無獎勵根據股份計劃授出、行使、註銷或失效。因此，於2026年6月30日，股份計劃項下概無尚未行使之獎勵，亦無可據此發行之股份。由於報告期內概無根據股份計劃授出任何獎勵，因此，報告期內根據股份計劃授出的獎勵可能發行的股份數目除以報告期內已發行股份的加權平均數並不適用。於2026年6月30日，根據計劃授權限額可供授出之獎勵總數為614,251,539份。



購買、出售或贖回證券

於截至2026年6月30日止6個月期間，本公司及其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券（包括庫存股份（定義見上市規則）（如有））。

遵守企業管治守則

維持有效之企業管治架構乃本公司優先考慮事項之一。董事認為，於截至2026年6月30日止6個月期間內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）證券上市規則附錄C1所載之企業管治守則（「**企業管治守則**」）之全部守則條文及企業守則報告，惟偏離企業管治守則守則條文第C.2.1條。

企業管治守則之企業管治守則條文第C.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由同一人同時兼任。

莊天龍先生為執行主席兼行政總裁。莊天龍先生於企業管理及證券投資方面擁有豐富經驗，並負責制訂本集團之整體企業策略、規劃及業務發展。董事會認為，由一人同時兼任執行主席與行政總裁，可為本集團提供強大及一致的領導，並有助於實施及執行本集團之業務策略。董事會相信，董事會的運作已充分確保權力與權限的平衡，董事會由擁有豐富經驗及具才幹的人士組成，包括截至本報告日期四名執行董事（包括莊天龍先生）、一名非執行董事及三名獨立非執行董事，彼等從不同角度提供建議及意見。此外，董事會轄下之審核委員會（「**審核委員會**」）已獲提供足夠資源以履行其職責，包括在其認為有需要時尋求外界法律或其他獨立專業意見。然而，本公司將鑒於當時情況不時檢討有關架構。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3載列之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事進行本公司證券交易之標準。經本公司向全體董事作出特定查詢後，董事書面確認，於截至2026年6月30日止6個月期間內，彼等一直遵守標準守則所載之標準。

董事資料之變更

根據上市規則第13.51B(1)條，於本公司2025年年報日期後董事資料之變更載列如下：

本公司執行董事李少峰先生曾與本公司訂立為期三年之舊服務協議，已於2026年2月27日屆滿。於2026年2月28日，本公司與李少峰先生訂立新服務協議，由2026年2月28日起至2029年2月27日止（包括首尾兩日）為期三年，且彼須根據本公司之公司細則於股東周年大會上輪席告退及重選連任。

除上文所披露者外，概無其他資料須根據聯交所上市規則第13.51(B)條需予以披露。



董事會

於截至2026年6月30日止6個月期間及直至本報告日期止之在任董事如下：

執行董事

莊天龍先生(執行主席兼行政總裁)

李少峰先生

連鎮豪先生

張堃先生(於2026年2月4日獲委任)

非執行董事

杭青莉女士

獨立非執行董事

江啟銓先生

杜振偉先生

沈仲平博士

董事委員會

審核委員會

審核委員會成員包括江啟銓先生、杜振偉先生及沈仲平博士(均為獨立非執行董事)。江啟銓先生為審核委員會主席。

審核委員會之主要職責應為就委任、重新委任及罷免外聘核數師以及其提供審核及非審核服務之薪酬向董事會提出推薦建議；根據適用準則審閱審核程序之效力；審閱會計政策及實務之任何更改；審閱任何關連交易是否公平合理；審閱本集團之現金流量狀況；及審閱股息政策，本集團之內部監控及風險管理系統，並向董事會提供意見及見解。

薪酬委員會

董事會轄下之薪酬委員會（「**薪酬委員會**」）成員包括江啟銓先生、杜振偉先生及沈仲平博士（均為獨立非執行董事）以及執行董事莊天龍先生。杜振偉先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會獲授權負責釐定個別執行董事及高層管理人員之薪酬待遇，並每年檢討本公司的股份計劃及其他股份計劃（如有）。薪酬委員會亦已採納一套政策及指引，以規管其審閱、考慮及釐定本集團董事及高層管理人員的薪酬待遇及福利之工作。

提名委員會

董事會轄下之提名委員會成員（「**提名委員會**」）包括江啟銓先生、杜振偉先生及沈仲平博士（均為獨立非執行董事），非執行董事杭青莉女士，以及執行董事莊天龍先生。莊天龍先生為提名委員會主席。

提名委員會主要負責就委任董事人選之資格及能力向董事會提出推薦意見；檢討董事會的架構、人數、組成及多元化；協助董事會編制董事會技能表；及支援本公司定期評核董事會表現。



執行董事委員會

執行董事委員會成員包括莊天龍先生及連鎮豪先生(均為執行董事)。莊天龍先生為執行董事委員會主席。

執行董事委員會乃為管理本公司業務而成立。董事會已向執行董事委員會轉授其權力，以進行本公司業務；磋商、訂立及代本公司簽署所有合約、標書、協議及經銷權；就獲得銀行融資與銀行磋商；訂立任何擔保、彌償合約；及管理本公司業務活動及投資。

審閱中期業績

本集團截至2026年6月30日止6個月之中期業績尚未經審核，惟已經由本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行(執業會計師)審閱。本集團截至2026年6月30日止6個月之未經審核簡明綜合財務報表已經由審核委員會審閱。

承董事會命

執行主席兼行政總裁

莊天龍

香港，2026年8月28日

Deloitte.

德勤

致意達利控股有限公司*董事會

緒言

本行已審閱載於第34至68頁之意達利控股有限公司*（「貴公司」）及其附屬公司（統稱為「貴集團」）之簡明綜合財務報表，當中包括於2026年6月30日之簡明綜合財務狀況表及截至該日止6個月期間之相關簡明綜合損益表、簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表，以及簡明綜合財務報表附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定中期財務資料報告須遵守其相關條文及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」（「香港會計準則第34號」）之規定而編製。貴公司董事須負責依據香港會計準則第34號編製和呈報該等簡明綜合財務報表。本行之責任是根據本行之審閱結果對該等簡明綜合財務報表作出總結，並依據本行協定之聘任條款向閣下（作為一個實體）呈報本行之總結，除此之外別無其他目的。本行並無就本報告之內容向任何其他人士承擔任何責任或接受責任。

* 僅供識別



審閱範圍

本行依據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師執行之中期財務資料審閱」進行本行之審閱。審閱該等簡明綜合財務報表包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢及進行分析性和其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港核數準則進行審核之範圍為小，故不能令本行可保證本行將知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，本行並不發表審核意見。

總結

按照本行之審閱結果，本行並無察覺任何事項，令本行相信簡明綜合財務報表在各重大方面未有根據香港會計準則第34號而編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2026年8月28日

簡明綜合損益表

截至2026年6月30日止6個月

	附註	持續經營業務		已終止經營業務		總計	
		截至6月30日止6個月		截至6月30日止6個月		截至6月30日止6個月	
		2026年	2025年	2026年	2025年	2026年	2025年
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
商品及服務收入		12,327	5,837	–	139	12,327	5,976
租金收入		14,746	13,238	–	–	14,746	13,238
總收入		27,073	19,075	–	139	27,073	19,214
銷售及服務成本		(12,810)	(8,638)	–	(174)	(12,810)	(8,812)
毛利(損)		14,263	10,437	–	(35)	14,263	10,402
其他收入	4	68	105	157	–	225	105
其他收益及虧損	5	161,256	36,955	(35)	(29)	161,221	36,926
銷售及分銷成本		(4,100)	(1,548)	–	(213)	(4,100)	(1,761)
行政費用		(14,467)	(13,058)	(309)	(3,000)	(14,776)	(16,058)
財務成本	6	(20,966)	(17,218)	–	–	(20,966)	(17,218)
除稅前溢利(虧損)		136,054	15,673	(187)	(3,277)	135,867	12,396
稅項	7	489	115	–	–	489	115
本期間溢利(虧損)	9	136,543	15,788	(187)	(3,277)	136,356	12,511

簡明綜合損益表

截至2026年6月30日止6個月



	附註	總計	
		截至6月30日止6個月	
		2026年	2025年
		千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
本公司擁有人應佔期間溢利(虧損)			
— 來自持續經營業務		138,064	10,096
— 來自已終止經營業務		(95)	(1,671)
		137,969	8,425
非控股權益應佔期間(虧損)溢利			
— 來自持續經營業務		(1,521)	5,692
— 來自已終止經營業務		(92)	(1,606)
		(1,613)	4,086
本期間溢利		136,356	12,511
每股盈利(來自持續及已終止經營業務)			
— 基本	10	2.59港仙	0.16港仙
— 攤薄	10	2.55港仙	0.16港仙
每股盈利(來自持續經營業務)			
— 基本	10	2.59港仙	0.19港仙
— 攤薄	10	2.55港仙	0.19港仙

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2026年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2026年	2025年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
本期間溢利	136,356	12,511
本期間其他全面(支出)收益		
其後可能重新分類至損益之項目：		
換算海外業務產生的匯兌差額	(3,079)	22,930
本期間全面收益總額	133,277	35,441
應佔本期間全面收益(支出)總額：		
— 本公司擁有人	134,509	24,709
— 非控股權益	(1,232)	10,732
	133,277	35,441
本公司擁有人應佔本期間全面收益(支出)總額：		
— 來自持續經營業務	134,549	26,310
— 來自已終止經營業務	(40)	(1,601)
	134,509	24,709

簡明綜合財務狀況表

於2026年6月30日



		於2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2025年 12月31日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	12	500,588	504,241
物業、廠房及設備	13	7,511	8,154
使用權資產		4,318	2,928
貿易及其他應收賬款	15	6,854	5,074
		519,271	520,397
流動資產			
存貨		4,588	4,385
貿易及其他應收賬款	15	14,874	70,236
透過損益按公平值計量的金融資產 (「透過損益按公平值計量」)	14	320,562	151,498
可收回稅項		863	—
已抵押銀行存款		6,230	8,564
銀行結餘及現金		52,041	5,606
		399,158	240,289
流動負債			
貿易及其他應付賬款	16	67,411	58,136
應付稅項		—	6,376
其他借貸	17	238,510	261,299
來自一間附屬公司的非控股股東之貸款		13,796	11,112
來自一名關聯方之貸款	19	—	13,373
租賃負債		3,478	2,124
		323,195	352,420
流動資產(負債)淨值		75,963	(112,131)
總資產減流動負債		595,234	408,266

簡明綜合財務狀況表

於2026年6月30日

	附註	於2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2025年 12月31日 千港元 (經審核)
股本及儲備			
股本	21	122,850	121,850
儲備		183,482	4,170
本公司擁有人應佔權益		306,332	126,020
非控股權益		61,694	62,926
總權益		368,026	188,946
非流動負債			
其他借貸	17	36,877	97,393
可換股債券	18	71,085	—
來自一名股東之貸款	19	57,127	33,279
承兌票據	20	54,194	86,187
遞延稅項		6,493	1,058
租賃負債		1,432	1,403
		227,208	219,320
		595,234	408,266

經董事會於2026年8月28日批准並由下列董事代表董事會簽署：

董事
莊天龍

董事
連鎮豪

簡明綜合權益變動表

截至2026年6月30日止6個月



	本公司擁有人應佔										非控股權益		合計
	股本 千港元	股份溢價 千港元	可換股 債券儲備 千港元	資本贖回 儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	物業 重估儲備 千港元 (附註a)	匯兌儲備 千港元	其他儲備 千港元 (附註b)	累計虧損 千港元	小計 千港元	權益 千港元		
於2026年1月1日(經審核)	121,850	405,725	-	2,151	19,362	19,246	395	166,431	(609,140)	126,020	62,926		188,946
本期間溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	137,969	137,969	(1,613)		136,356
本期間其他全面(支出)收益	-	-	-	-	-	-	(3,460)	-	-	(3,460)	381		(3,079)
本期間全面(支出)收益總額	-	-	-	-	-	-	(3,460)	-	137,969	134,509	(1,232)		133,277
發行配售股份(附註21)	1,000	14,000	-	-	-	-	-	-	-	15,000	-		15,000
股份發行成本(附註21)	-	(640)	-	-	-	-	-	-	-	(640)	-		(640)
確認可換股債券之權益部分	-	-	31,443	-	-	-	-	-	-	31,443	-		31,443
於2026年6月30日(未經審核)	122,850	419,085	31,443	2,151	19,362	19,246	(3,065)	166,431	(471,171)	306,332	61,694		368,026
於2025年1月1日(經審核)	121,850	405,725	-	2,151	19,362	19,246	(12,194)	166,431	(509,984)	212,587	54,926		267,513
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	8,425	8,425	4,086		12,511
本期間其他全面收益	-	-	-	-	-	-	16,284	-	-	16,284	6,646		22,930
本期間全面收益總額	-	-	-	-	-	-	16,284	-	8,425	24,709	10,732		35,441
於2025年6月30日(未經審核)	121,850	405,725	-	2,151	19,362	19,246	4,090	166,431	(501,559)	237,296	65,658		302,954

附註：

- (a) 物業重估儲備指一項物業之用途由過往年度為自用物業轉為投資物業之變動。
- (b) 本集團之其他儲備乃根據過往年度進行之資本重組及本集團於其附屬公司之擁有權權益變動而轉撥自股份溢價。

簡明綜合現金流量表

截至2026年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2026年	2025年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
經營活動		
除稅前溢利	135,867	12,396
經作出以下調整：		
物業、廠房及設備之折舊	591	786
使用權資產之折舊	1,064	792
無形資產之攤銷	—	1,608
透過損益按公平值計量之於一間聯營公司		
之投資之公平值虧損	—	1,129
透過損益按公平值計量之金融資產之		
公平值收益	(169,064)	(21,622)
投資物業之公平值收益	(596)	(16,117)
金融負債結算成本	6,883	—
財務成本	20,966	17,218
其他調整	25	(64)
未計營運資金變動前之經營現金流量	(4,264)	(3,874)
存貨(增加)減少	(210)	47
貿易及其他應收賬款減少	292	3,747
貿易及其他應付賬款增加(減少)	7,929	(132)
經營所得(所用)現金淨額	3,747	(212)
已付所得稅	(6,634)	—
經營活動所用現金淨額	(2,887)	(212)

簡明綜合現金流量表

截至2026年6月30日止6個月



	截至6月30日止6個月	
	2026年	2025年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
投資活動		
已收利息	10	93
購買物業、廠房及設備	(157)	(6,004)
出售物業、廠房及設備之所得款項	287	688
出售透過損益按公平值計量之金融資產之 所得金額	52,471	—
提取已抵押銀行存款	3,812	332
投資活動所得(所用)現金淨額	56,423	(4,891)
融資活動		
所籌集之其他借貸	3,577	8,198
償還其他借貸	(21,676)	(20,125)
股東墊款	22,000	23,000
償還一名關聯方之款項	(11,548)	—
償還租賃負債	(1,067)	—
發行配售股份所得款項	15,000	—
股份發行成本	(640)	—
已付銀行及其他借貸利息	(11,283)	(11,964)
融資活動所用現金淨額	(5,637)	(891)
現金及現金等值項目增加(減少)淨額	47,899	(5,994)
於期初之現金及現金等值項目	5,606	18,116
匯率變動之影響	(1,464)	1,712
於期末之現金及現金等值項目， 指銀行結餘及現金	52,041	13,834

1. 編製基準

簡明綜合財務報表已根據香港會計師公會（「**香港會計師公會**」）所頒佈之香港會計準則第34號（「**香港會計準則第34號**」）「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）之適用披露規定編製。

於2026年6月30日，儘管本集團錄得流動資產淨值為75,963,000港元，其流動資產包括按公平值計入損益之金融資產320,562,000港元。就評估流動資金而言，不包括該等透過損益按公平值計量之金融資產，本集團之流動負債實際上超出其可隨時動用之流動資產244,599,000港元。於編製簡明綜合財務報表時，董事已審慎考慮本集團的未來流動資金及財務狀況以及其可用的融資來源，以評估本集團是否有足夠財務資源繼續持續經營。董事已採取若干計劃及考量，以紓緩本集團的流動資金風險及改善本集團的財務狀況，而該等計劃及考量如下。

本集團目前正與一間金融機構就獲得融資進行磋商，董事預期將能成功獲得該融資。本集團將於成功獲得融資後，於2026年10月16日到期日或之前償還237,895,000港元之其他借貸。

於2026年6月30日，本集團可動用未提取的承諾借貸融資額度為226,000,000港元。

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止6個月



1. 編製基準(續)

本集團或會為本集團尋求更好的融資選擇或尋求機會變現本集團的非流動資產(倘必要)，以鞏固本集團的未來流動資金及財務狀況。

董事認為，考慮到上述計劃及因素，本集團將具備充足營運資金履行自簡明綜合財務報表批准之日起12個月內到期的財務責任。因此，董事認為，以持續經營基準編製簡明綜合財務報表屬恰當。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表按歷史成本基準編製，惟按公平值計量之若干物業及金融工具除外(如適用)。

截至2026年6月30日止6個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與本集團截至2025年12月31日止年度之年度財務報表所呈列者相同。

2. 主要會計政策(續)

2.1 應用香港財務報告準則會計準則之修訂本

於本中期期間，本集團已就編製其簡明綜合財務報表首次採用下列由香港會計師公會所頒佈且自2026年1月1日或之後開始之年度期間強制生效之香港財務報告準則會計準則之修訂本：

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量的修訂
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	依賴自然能源生產電力的合同
香港財務報告準則會計準則 (修訂本)	香港財務報告準則會計準則的年度 修訂—第11卷

於本中期期間應用香港財務報告準則會計準則之修訂本對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現並無重大影響。

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止6個月



3. 分類資料

於截至2026年6月30日止6個月期間，本集團根據香港財務報告準則第8號「經營分類」共有三個來自持續經營業務的經營分類如下：

- (i) 汽車—買賣汽車及相關配件以及提供售後服務，研發及銷售電動車及相關配件；
- (ii) 物業投資；及
- (iii) 金融投資及服務—證券投資及提供融資及企業融資服務。

分類溢利／虧損指各分類賺取之除稅前溢利／虧損，當中並無分配透過損益按公平值計量之於一間聯營公司之投資之公平值虧損、透過損益按公平值計量之若干金融資產之公平值收益、若干未分配公司支出及財務成本。此乃向主要營運決策者（即本公司執行董事）匯報之計量，以供分配資源及評估分類表現之用。

一個有關於中華人民共和國（「中國」）汽車業務的經營分類已於過往期間終止經營業務，後頁所列報的分類收入及業績並未包括該已終止經營業務的任何款項，有關更多詳情載於附註8。

3. 分類資料(續)

分類收入及業績

以下為按可報告及經營分類分析本集團之收入及業績：

截至2026年6月30日止6個月(未經審核)

持續經營業務

	汽車 千港元	物業投資 千港元	金融投資及 服務 千港元	綜合 千港元
分類收入				
集團收入	12,327	14,746	–	27,073
分類業績				
分類溢利(虧損)	162,034	8,974	(173)	170,835
金融負債結算成本				(6,883)
未分配公司支出				(6,932)
財務成本				(20,966)
除稅前溢利				136,054

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止6個月



3. 分類資料(續)

分類收入及業績(續)

截至2025年6月30日止6個月(未經審核)

持續經營業務

	汽車 千港元	物業投資 千港元	金融投資及 服務 千港元	綜合 千港元
分類收入				
集團收入	5,837	13,238	—	19,075
分類業績				
分類溢利(虧損)	15,569	22,909	(166)	38,312
透過損益按公平值計量之 於一間聯營公司之投資之 公平值虧損				(1,129)
透過損益按公平值計量之 若干金融資產之公平值收益				645
未分配公司支出				(4,937)
財務成本				(17,218)
除稅前溢利				15,673

3. 分類資料(續)

分類資產及負債

以下為按可報告及經營分類分析本集團之資產及負債：

於2026年6月30日(未經審核)

	汽車 千港元	物業投資 千港元	金融投資 及服務 千港元	綜合 千港元
資產				
分類資產	342,628	514,452	–	857,080
銀行結餘及現金				52,041
已抵押銀行存款				6,230
未分配公司資產				2,215
可收回稅項				863
綜合資產				918,429
負債				
分類負債	67,845	264,744	–	332,589
承兌票據				54,194
可換股債券				71,085
遞延稅項				6,493
未分配公司負債				86,042
綜合負債				550,403

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止6個月



3. 分類資料(續)

分類資產及負債(續)

於2025年12月31日(經審核)

	汽車 千港元	物業投資 千港元	金融投資 及服務 千港元	綜合 千港元
資產				
分類資產	175,635	516,577	–	692,212
銀行結餘及現金				5,606
已抵押銀行存款				8,564
未分配公司資產				54,304
綜合資產				760,686
負債				
分類負債	69,707	284,133	–	353,840
承兌票據				86,187
應付稅項				6,376
遞延稅項				1,058
未分配公司負債				124,279
綜合負債				571,740

為了監察分類表現及於分類間分配資源：

- 除未分配公司資產、銀行結餘及現金、已抵押銀行存款及可收回稅項外，所有資產均分配至經營分類；
- 除未分配公司負債、承兌票據、可換股債券、應付稅項及遞延稅項外，所有負債均分配至經營分類。

4. 其他收入

	截至6月30日止6個月	
	2026年	2025年
	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
持續經營業務		
銀行利息收入	10	93
其他	58	12
	68	105

5. 其他收益及虧損

	截至6月30日止6個月	
	2026年	2025年
	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
持續經營業務		
匯兌(虧損)收益淨額	(1,521)	345
透過損益按公平值計量之於一間聯營公司之		
投資之公平值虧損	—	(1,129)
投資物業公平值收益	596	16,117
透過損益按公平值計量之金融資產之		
公平值收益(附註)	169,064	21,622
金融負債結算成本	(6,883)	—
	161,256	36,955

附註：透過損益按公平值計量之於金融資產之公平值計量的詳情載於附註24。

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止6個月



6. 財務成本

	截至6月30日止6個月	
	2026年	2025年
	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
持續經營業務		
銀行及其他借貸利息	12,436	15,091
來自一名股東之貸款利息	1,848	339
來自一間附屬公司的非控股股東之貸款利息	551	523
承兌票據利息	344	1,091
貸款安排費用	21	106
租賃負債利息	53	68
承兌票據推算利息	2,113	—
可換股債券之實際利息開支	3,600	—
	20,966	17,218

7. 稅項

	截至6月30日止6個月	
	2026年	2025年
	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
持續經營業務		
即期稅項開支：		
香港	23	47
遞延稅項	(512)	(162)
	(489)	(115)

8. 已終止經營業務

於2025年4月28日，本集團宣佈，董事決議終止本集團汽車分部在中國的瑪莎拉蒂經銷業務。該終止於2025年8月11日生效，因此，本集團的瑪莎拉蒂業務被呈列作已終止經營業務。

來自已終止經營業務的中期期間業績載列於第34頁的簡明綜合損益表。

9. 本期間溢利

本期間溢利已扣除下列項目：

	截至6月30日止6個月	
	2026年	2025年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
持續經營業務		
來自投資物業之租金收入	14,746	13,238
減：直接經營開支	(2,561)	(3,820)
	12,185	9,418
物業、廠房及設備之折舊	591	402
使用權資產之折舊	1,064	792
無形資產之攤銷	—	1,608
確認為開支的存貨成本	10,156	4,818



10. 每股盈利

來自持續經營業務

本公司擁有人應佔來自持續經營業務之每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

盈利數字計算如下：

	截至6月30日止6個月	
	2026年	2025年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
本公司擁有人應佔本期間溢利		
（來自持續及已終止經營業務）	137,969	8,425
減：來自已終止經營業務之本期間虧損	95	1,671
用作計算來自持續經營業務之每股基本盈利		
之本期間溢利	138,064	10,096
具攤薄效應普通股之影響：		
可換股債券之利息（扣除所得稅後）	3,006	—
用於計算持續經營業務每股攤薄盈利之盈利	141,070	10,096

10. 每股盈利(續)

股數

	截至6月30日止6個月	
	2026年	2025年
用作計算每股基本盈利之		
普通股加權平均數	5,326,769,534	5,292,515,390
潛在攤薄普通股之影響：		
購股權	—	13,179,635
可換股債券	199,057,524	—
用作計算每股攤薄盈利之		
普通股加權平均數	5,525,827,058	5,305,695,025

截至2026年及2025年6月30日止6個月每股基本盈利計算不包括收購Hudson Holding Limited相關的800,000,000股股份的或然可歸還股份，該等股份須予召回。截至2026年及2025年6月30日止6個月每股攤薄盈利計算亦不包括該等股份，原因是於截至2026年及2025年6月30日尚未達到相關條件。

截至2026年6月30日止6個月，由於本公司之購股權已到期並失效，故計算每股攤薄盈利並無假設本公司之購股權獲行使。

截至2026年6月30日止6個月，已終止經營業務的每股基本及攤薄虧損為每股0.00港仙（截至2025年6月30日止6個月：0.03港仙），乃根據來自已終止經營業務的期內虧損約95,000港元（截至2025年6月30日止6個月：1,671,000港元）及上文就每股基本及攤薄虧損所詳列的分母計算。

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止6個月



11. 股息

於截至2026年及2025年6月30日止6個月，概無派付或宣派股息，自報告期末起亦無擬派任何股息。

12. 投資物業

	千港元
公平值	
於2025年1月1日	455,605
未變現公平值收益淨額	15,727
匯兌調整	32,909
於2025年12月31日	504,241
未變現公平值收益淨額	596
匯兌調整	(4,249)
於2026年6月30日	500,588

12. 投資物業(續)

投資物業包括位於香港的一幢工業大廈及一個停車場及位於蘇格蘭的一幢辦公室大樓。

本集團於2026年6月30日之投資物業之公平值乃根據羅馬國際評估有限公司(2025年12月31日：宏展國際評估有限公司)(與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師)進行的估值而得出。

位於香港之投資物業的公平值乃屬於第三級公平值層級，並根據直接比較法，當中參考類似物業的市場可觀察交易，並就反映主體物業的位置和條件而作出調整。

位於蘇格蘭的投資物業的公平值乃屬於公平值層級的第三級，並透過收入法得出，即於完全租出基礎上將淨租金收入資本化。來自現有租約的現時租金收入及按市場水平的潛在未來復歸收入(估計將按市場租金重新租出)分別透過定期年期收益率及復歸收益率進行資本化。

上一年度所用的估值技術並無變動。於估計投資物業之公平值時，物業之最高及最佳使用值為其現時之使用值。投資物業之公平值已作調整，以排除應計租賃收入，以避免重複計算。

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止6個月



13. 物業、廠房及設備

於截至2026年6月30日止6個月期間，本集團就購買物業、廠房及設備支出157,000港元（截至2025年6月30日止6個月：6,004,000港元）。本集團出售賬面總值322,000港元（截至2025年6月30日止6個月：717,000港元）之若干廠房及機器，以取得現金所得款項287,000港元（截至2025年6月30日止6個月：688,000港元），導致出售虧損35,000港元（截至2025年6月30日止6個月：29,000港元）。

14. 透過損益按公平值計量之金融資產

於2026年6月30日及2025年12月31日，透過損益按公平值計量之金融資產包括作為於2024年收購Hudson Holding Limited及其附屬公司（統稱「Hudson集團」）交易的一部分（詳情參閱2024年年報附註34）之應收或然代價。

於2026年6月30日，應收或然代價之估計公平值為320,562,000港元（於2025年12月31日：151,498,000港元）。本集團管理層仍就最終代價進行談判。截至2026年6月30日止6個月，應收或然代價之公平值收益169,064,000港元（2025年6月30日止6個月：20,979,000港元）已於本期間於簡明綜合損益表確認。收益主要來自待收的估計股份價格上漲所帶動。

15. 貿易及其他應收賬款

	於2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2025年 12月31日 千港元 (經審核)
來自客戶合約之貿易應收賬款	479	1,681
應收租金	8,733	7,204
	9,212	8,885
公用服務及租賃按金	4,707	1,877
應收增值稅	1,711	2,564
預付款	5,896	9,188
與出售就透過損益按公平值計量之 金融資產有關的應收賬款	—	52,471
其他應收賬款	202	325
	21,728	75,310
減：列於非流動資產項下一年以上到期之 金額	(6,854)	(5,074)
列於流動資產項下之金額	14,874	70,236

來自客戶合約之貿易應收賬款

於報告期末，貿易應收賬款根據發票日期之賬齡分析呈列如下：

	於2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2025年 12月31日 千港元 (經審核)
30天內	—	633
31至60天	—	204
61至90天	—	844
90天以上	479	—
	479	1,681



15. 貿易及其他應收賬款(續)

應收租金

本集團的租金收入乃依據考慮到免租期後的有效應計租金，按直線法確認，並初步記錄為應收租金。租金收入分別按每季及每月向蘇格蘭及香港的租戶收取。本集團於2026年6月30日的應收租金包括(i)免租期內的應計應收租金8,225,000港元（2025年12月31日：6,508,000港元）；(ii)已付租賃優惠508,000港元（2025年12月31日：696,000港元），代表授予租戶的租金優惠金額，將透過未來租金收入收回。預期將於報告期後十二個月後變現的金額列作非流動資產。

本集團允許其客戶信貸期0至90天。於2026年6月30日，本集團的應收貿易賬款結餘中，包含賬面總值為479,000港元之應收賬款（2025年12月31日：無），該等應收賬款於報告日期已逾期。

16. 貿易及其他應付賬款

	於2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2025年 12月31日 千港元 (經審核)
貿易應付賬款	1,867	5,972
應計費用	3,799	5,049
租金收入之預先收入	8,416	7,524
其他應付賬款	29,617	16,775
與出售就透過損益按公平值計量之 金融資產有關的應付賬款	23,712	22,816
	67,411	58,136

16. 貿易及其他應付賬款(續)

以下為於報告期末按發票日期所呈列之貿易應付賬款賬齡分析：

	於2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2025年 12月31日 千港元 (經審核)
30天內	403	5,326
31天至60天	173	1
61天至90天	709	141
91天至1年	533	473
1年以上	49	31
	1,867	5,972

17. 其他借貸

於本中期期間，本集團取得其他借貸3,577,000港元(截至2025年6月30日止6個月：8,198,000港元)。新的其他借貸按年利率3.85%至9%(截至2025年6月30日止6個月：3.85%至9%)計息，到期日介乎2028年1月15日至2029年2月2日(截至2025年6月30日止6個月：2028年1月15日至2028年4月16日)。截至2026年6月30日止6個月，本集團已償還其他借貸21,676,000港元及透過發行可換股債券(附註18)結清其他借貸63,795,000港元(截至2025年6月30日止6個月：已償還其他借貸20,125,000港元)。



18. 可換股債券

於2026年2月26日，本公司發行本金總額為98,000,000港元之3%可換股債券。該等可換股債券分別用於結清63,795,000港元的其他借貸及34,205,000港元的承兌票據。

該可換股債券以港元計值。該債券賦予持有人權利，可於債券發行日期至其於2029年2月26日的結算日期之間的任何時間，按每份可換股債券0.34港元的轉換價（可予反攤薄調整）將其轉換為本公司普通股。倘債券未獲轉換或贖回，則將於2029年2月26日按票面值贖回。3%的利息將於到期日支付。

於初步確認時，可換股債券的權益部分與負債部分分開處理。權益部分於權益項下呈列為「可換股債券權益儲備」。提早贖回選擇權被視為與主債務密切相關。負債部分的實際利率為16.53%。

期／年內可換股債券負債部分的變動載列如下：

	於2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2025年 12月31日 千港元 (經審核)
期初／年初賬面值	—	—
添置	67,485	—
利息開支(附註6)	3,600	—
期末／年末賬面值	71,085	—

19. 來自一名關聯方／股東之貸款

來自一名關聯方之貸款為無抵押、免息，並於2026年2月12日到期。該筆貸款已於當前期間償還。

來自一名股東之貸款為無抵押、按年利率7%計息，並將於2028年4月7日到期。

20. 承兌票據

於2024年10月29日，本集團發行公平值為45,834,000港元的承兌票據，作為收購Hudson Holding Limited的股本權益的部分代價。承兌票據不可轉讓，到期日為發行後三年，且不附帶利息。

於2021年3月25日，本集團於香港發行金額為53,500,000港元的無抵押承兌票據，以收購Dakota RE II Limited的額外27.49%股權。無抵押承兌票據的最初期限為三年，其首次已延長兩年並已進一步延長兩年，直至2028年3月為止，按年利率8%計息。誠如附註18所披露，承兌票據已透過發行可換股債券結清。

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止6個月



21. 股本

	股份數目	股本 千港元
每股面值0.02港元之普通股：		
法定		
於2025年1月1日、2025年6月30日、 2026年1月1日及2026年6月30日	17,500,000,000	350,000
已發行及繳足		
於2025年1月1日、2025年6月30日及2026年1月1日	6,092,515,390	121,850
發行配售股份(附註)	50,000,000	1,000
於2026年6月30日	6,142,515,390	122,850

附註：於2026年2月26日，本公司按每股0.30港元之配售價向不少於六名承配人配售合共50,000,000股每股面值0.02港元之普通股份。本公司已自配售股份籌集14,360,000港元(已扣除開支)。

22. 關聯方交易

除於簡明綜合財務報表其他地方所披露外，本集團於期內之關聯人士交易如下：

	截至6月30日止6個月	
	2026年	2025年
	千港元	千港元
向一間附屬公司之非控股股東 銷售該等汽車(附註)	-	67
向一名股東支付法律及專業開支	90	90
來自一名股東之貸款利息	1,848	339

附註：該等汽車指汽車及汽車部件。

主要管理人員之報酬

期內本集團主要管理人員之薪酬如下：

	截至6月30日止6個月	
	2026年	2025年
	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
主要管理人員之報酬(附註)	3,539	3,632

附註：期內，主要管理人員之薪酬乃由董事依據個人之表現及市場趨勢而釐定。



23. 以股份為基礎之支出

本公司設有一項股份計劃（「**股份計劃**」），該計劃已由本公司於2026年5月20日舉行之股東特別大會上採納，據此，董事獲授權酌情透過發行購股權或股份獎勵（「**獎勵**」），向董事及僱員（包括本集團全職及兼職僱員）提供機會獲取本公司之股權作為對其為本集團貢獻之獎勵與回報。

股份計劃之有效期為十年，截至2036年5月20日止，其後將不得進一步授出獎勵。

於2026年6月30日，根據股份計劃可供發行的本公司股份總數為614,251,539股。在任何十二個月期間內，可根據獎勵向股份計劃每名合資格參與者發行的股份上限，不得超過本公司任何時間已發行股份的1%。倘額外授出獎勵超出此限額，則須經股東於股東大會上批准。

根據股份計劃，授予本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人之獎勵，均須事先獲獨立非執行董事（「**獨立非執行董事**」）批准。此外，於任何十二個月期間內，授予本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人的獎勵如超過本公司任何時間已發行股份0.1%，均須事先經股東於股東大會上批准。另外，若在任何十二個月期間，授予本公司董事（獨立非執行董事除外）、最高行政人員或主要股東或其任何聯繫人之任何股份獎勵（購股權除外）超過本公司當時已發行股份之0.1%，則須事先獲股東於股東大會批准。

23. 以股份為基礎之支出(續)

董事會可全權酌情釐定於申請或接納獎勵時須付之金額(如有)以及須作出任何有關付款之期限，而有關金額(如有)及期限將載於獎勵函內。有關金額將為1.0港元或零。除獎勵函另有規定者外，承授人須於自授出日期起計21個營業日內接納獎勵，其後，未獲承授人接納之部分將自動失效。購股權之行使價由董事會全權酌情釐定，惟不得低於下列較高者：(a)於購股權授出日期在聯交所每日報價表所載之股份收市價；及(b)於緊接購股權授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所載之股份平均收市價。股份獎勵之發行價由董事經考慮股份計劃之宗旨、本公司之利益及各承授人之個別情況後，就各承授人個別釐定。

截至2026年及2025年6月30日止6個月，本集團並無確認有關本公司所授出購股權的任何開支。

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止6個月



24. 金融工具

金融工具之公平值計量

按經常性基準以公平值計量之本集團金融資產公平值

於各報告期末，本集團部分金融資產按公平值計量。下表提供有關釐定該等金融資產公平值的方法之資料（特別是所用的估值技術及輸入數據）。

公平值層級

金融資產	於以下日期之公平值		公平值層級	估值技術及 主要輸入數據		重大不可觀察輸入數據
	2026年	2025年				
	6月30日	12月31日				
	千港元	千港元				
透過損益按公平值計量 之金融資產－應收 或然代價	320,562	151,498	第一級	本公司市價	不適用	

24. 金融工具(續)

金融工具之公平值計量(續)

並非按經常性基準以公平值計量之金融資產及金融負債公平值

董事認為於簡明綜合財務報表內按攤銷成本記錄的金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

25. 資本承擔

	於2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2025年 12月31日 千港元 (經審核)
簡明綜合財務報表內有關收購物業、廠房及 設備已訂約但尚未撥備之資本開支	6,213	7,183