

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，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# 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)

### 截至2021年12月31日止年度之全年業績

意達利控股有限公司\* (「本公司」) 之董事會宣佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至2021年12月31日止年度之經審核綜合業績，連同截至2020年12月31日止年度之比較數字如下：

#### 綜合損益表

截至2021年12月31日止年度

|                                            |    | 持續經營業務       |                       | 終止經營業務       |                       | 總計           |              |
|--------------------------------------------|----|--------------|-----------------------|--------------|-----------------------|--------------|--------------|
|                                            | 附註 | 2021年<br>千港元 | 2020年<br>千港元<br>(經重列) | 2021年<br>千港元 | 2020年<br>千港元<br>(經重列) | 2021年<br>千港元 | 2020年<br>千港元 |
| 商品及服務收入                                    | 3  | -            | -                     | 54,648       | 120,861               | 54,648       | 120,861      |
| 租金收入                                       |    | 23,337       | 1,888                 | -            | -                     | 23,337       | 1,888        |
| 應收貸款之利息收入                                  |    | 1,352        | 3,152                 | -            | -                     | 1,352        | 3,152        |
| 總收入                                        |    | 24,689       | 5,040                 | 54,648       | 120,861               | 79,337       | 125,901      |
| 銷售及服務成本                                    |    | (4,453)      | -                     | (45,723)     | (83,467)              | (50,176)     | (83,467)     |
| 毛利                                         |    | 20,236       | 5,040                 | 8,925        | 37,394                | 29,161       | 42,434       |
| 其他收入                                       |    | 186          | -                     | 2,323        | 13,275                | 2,509        | 13,275       |
| 其他收益及虧損                                    | 5  | 3,498        | (1,870)               | 3,537        | (2,086)               | 7,035        | (3,956)      |
| 以下項目的 (減值虧損) 減值虧損撥回                        |    |              |                       |              |                       |              |              |
| — 商譽                                       |    | -            | -                     | -            | (2,480)               | -            | (2,480)      |
| — 預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」) 模式下的貿易及其他應收款項以及應收貸款，淨額 |    | 11           | 158                   | 22           | (230)                 | 33           | (72)         |
| 銷售及分銷成本                                    |    | -            | -                     | (8,319)      | (56,865)              | (8,319)      | (56,865)     |
| 行政費用                                       |    | (6,026)      | (35,323)              | (12,939)     | (26,277)              | (18,965)     | (61,600)     |
| 其他費用                                       |    | (4,828)      | -                     | -            | -                     | (4,828)      | -            |
| 財務成本                                       | 6  | (11,233)     | (11,965)              | (298)        | (1,673)               | (11,531)     | (13,638)     |
| 使用權益法入賬之應佔一間聯營公司之業績                        |    | 768          | (7,796)               | -            | -                     | 768          | (7,796)      |
| 除稅前盈利 / (虧損)                               |    | 2,612        | (51,756)              | (6,749)      | (38,942)              | (4,137)      | (90,698)     |
| 稅項                                         | 7  | (2,139)      | 11                    | (6)          | 1,642                 | (2,145)      | 1,653        |
| 本年度盈利 / (虧損)                               | 8  | 473          | (51,745)              | (6,755)      | (37,300)              | (6,282)      | (89,045)     |

\* 僅供識別

# 綜合損益及其他全面收益表

截至2021年12月31日止年度

|                   |    | 總計              |                 |
|-------------------|----|-----------------|-----------------|
|                   | 附註 | 2021年<br>千港元    | 2020年<br>千港元    |
| 本公司擁有人應佔本年度虧損     |    |                 |                 |
| —來自持續經營業務         |    | (385)           | (51,745)        |
| —來自終止經營業務         |    | (6,755)         | (37,300)        |
|                   |    | <u>(7,140)</u>  | <u>(89,045)</u> |
| 非控股權益應佔本年度盈利      |    |                 |                 |
| —來自持續經營業務         |    | 858             | —               |
|                   |    | <u>858</u>      | <u>—</u>        |
| 本年度虧損             |    | <u>(6,282)</u>  | <u>(89,045)</u> |
| 每股虧損(來自持續及終止經營業務) |    |                 |                 |
| —基本               | 9  | (0.13港仙)        | (1.70港仙)        |
| —攤薄               | 9  | (0.13港仙)        | (1.70港仙)        |
|                   |    | <u>(0.13港仙)</u> | <u>(1.70港仙)</u> |
| 每股虧損(來自持續經營業務)    |    |                 |                 |
| —基本               | 9  | (0.01港仙)        | (0.99港仙)        |
| —攤薄               | 9  | (0.01港仙)        | (0.99港仙)        |
|                   |    | <u>(0.01港仙)</u> | <u>(0.99港仙)</u> |

|                    | 2021年<br>千港元          | 2020年<br>千港元           |
|--------------------|-----------------------|------------------------|
| 本年度虧損              | <u>(6,282)</u>        | <u>(89,045)</u>        |
| 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      | <u>(2,464)</u>        | <u>1,178</u>           |
| 本年度其他全面(支出)收益      | <u>(2,464)</u>        | <u>1,178</u>           |
| 本年度全面支出總額          | <u><u>(8,746)</u></u> | <u><u>(87,867)</u></u> |
| 應佔本年度全面收益(支出)總額：   |                       |                        |
| 本公司擁有人             | (9,509)               | (87,867)               |
| 非控股權益              | <u>763</u>            | <u>—</u>               |
|                    | <u><u>(8,746)</u></u> | <u><u>(87,867)</u></u> |
| 本公司擁有人應佔本年度全面支出總額： |                       |                        |
| —來自持續經營業務          | (2,754)               | (51,272)               |
| —來自終止經營業務          | <u>(6,755)</u>        | <u>(36,595)</u>        |
|                    | <u><u>(9,509)</u></u> | <u><u>(87,867)</u></u> |

# 綜合財務狀況表

於2021年12月31日

|                                      | 附註 | 2021年<br>千港元          | 2020年<br>千港元          |
|--------------------------------------|----|-----------------------|-----------------------|
| <b>非流動資產</b>                         |    |                       |                       |
| 投資物業                                 | 10 | 579,155               | 55,200                |
| 物業、廠房及設備                             |    | 2,684                 | 1,903                 |
| 使用權益法入賬於聯營公司之權益                      |    | —                     | 56,285                |
| 透過損益按公平值(「透過損益按公平值」)計量<br>於一間聯營公司之投資 |    | 249,507               | 248,080               |
| 透過損益按公平值計量的其他金融資產                    |    | 14,703                | —                     |
| 租金及其他應收賬款                            | 11 | 12,948                | 791                   |
|                                      |    | <u>858,997</u>        | <u>362,259</u>        |
| <b>流動資產</b>                          |    |                       |                       |
| 存貨                                   |    | 1,492                 | 61,220                |
| 貿易、租金及其他應收賬款                         | 11 | 2,551                 | 16,502                |
| 應收貸款                                 | 12 | —                     | 21,599                |
| 可收回稅項                                |    | —                     | 636                   |
| 已抵押銀行存款                              |    | —                     | 20,000                |
| 銀行結餘及現金                              |    | 39,271                | 52,512                |
|                                      |    | <u>43,314</u>         | <u>172,469</u>        |
| <b>流動負債</b>                          |    |                       |                       |
| 貿易及其他應付賬款                            | 13 | 16,705                | 22,807                |
| 合約負債                                 |    | —                     | 18,750                |
| 應繳稅項                                 |    | 38                    | —                     |
| 其他借貸                                 | 14 | —                     | 10,329                |
| 公司債券                                 | 15 | —                     | 62,482                |
| 租賃負債                                 |    | —                     | 16,274                |
|                                      |    | <u>16,743</u>         | <u>130,642</u>        |
| <b>流動資產淨值</b>                        |    | <u>26,571</u>         | <u>41,827</u>         |
| <b>總資產減流動負債</b>                      |    | <u><u>885,568</u></u> | <u><u>404,086</u></u> |

|                   | 附註 | 2021年<br>千港元 | 2020年<br>千港元 |
|-------------------|----|--------------|--------------|
| 股本及儲備             |    |              |              |
| 股本                |    | 105,850      | 105,476      |
| 儲備                |    | 285,812      | 297,558      |
| 本公司擁有人應佔權益        |    | 391,662      | 403,034      |
| 非控股權益             |    | 103,390      | —            |
| 總權益               |    | 495,052      | 403,034      |
| 非流動負債             |    |              |              |
| 其他借貸              | 14 | 334,529      | —            |
| 來自一間附屬公司的非控股股東之貸款 | 16 | 9,205        | —            |
| 承兌票據              | 17 | 44,500       | —            |
| 遞延稅項              |    | 2,282        | 510          |
| 租賃負債              |    | —            | 542          |
|                   |    | 390,516      | 1,052        |
|                   |    | 885,568      | 404,086      |

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 1. 一般資料

本公司乃於百慕達註冊成立之公眾有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

本公司主要業務為投資控股。其附屬公司主要提供融資及物業投資。本公司若干附屬公司先前於香港及澳門從事意大利品牌汽車之進口、市場推廣及分銷以及提供售後服務。於本年度，本集團與Maserati S.p.A.（「Maserati」）訂立有關終止汽車經銷權的過渡性服務及和解協議。有關終止於2021年4月26日生效，因此，本集團的汽車業務已視作終止經營業務。

綜合財務報表以港元（「港元」，亦為本公司之功能貨幣）呈列。

## 2. 應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂本

### 於本年度強制生效的香港財務報告準則之修訂本

於本年度，於編製綜合財務報表時，本集團首次採用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈、且自2021年1月1日或之後開始之年度期間強制生效的香港財務報告準則之修訂本：

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| 香港財務報告準則第16號（修訂本）        | Covid-19相關租賃減免 |
| 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、  | 利率基準改革－第二階段    |
| 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及 |                |
| 香港財務報告準則第16號（修訂本）        |                |

此外，本集團已提早採用香港財務報告準則第16號之修訂本「於2021年6月30日後COVID-19相關租賃減免」。

本集團已採納國際會計準則理事會國際財務報告準則詮釋委員會（「委員會」）於2021年6月頒佈的議程決定，有關決定澄清實體於確定存貨的可變現淨值時的成本應計入「進行銷售的估計必要成本」。

除下文所述者外，於本年度應用香港財務報告準則之修訂本對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表內所載的披露資料並無重大影響。

## **2.1 提早應用香港財務報告準則第16號(修訂本)「於2021年6月30日後Covid-19相關租賃減免」之影響**

本集團已於本年度提前應用該修訂。該修訂將香港財務報告準則第16號租賃(「香港財務報告準則第16號」)第46A段中的可行權宜方法延長一年，從而使可行權宜方法適用於任何租賃付款減少僅影響原定於2022年6月30日或之前到期之付款的租金減免，但須符合採納可行權宜方法的其他條件。

由於本集團於2021年6月30日後並無租金減免，因此採納該修訂對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及業績並無重大影響。

## **2.2 應用委員會議程決定的影響－出售存貨的必要成本(香港會計準則第2號存貨)**

於2021年6月，委員會通過其議程決定釐清，於釐定存貨的可變現淨值時，實體應計入「進行銷售所需估計成本」的成本。特別是有關成本應否限於銷售增量成本。委員會的結論是，進行銷售所需估計成本不應限於增量成本，惟亦應包括實體就銷售其存貨必須產生的成本，包括非特定銷售增量的成本。

於委員會作出議程決定前，本集團的會計政策為僅考慮增量成本以釐定存貨的可變現淨值。於應用委員會的議程決定後，本集團變更其會計政策為考慮增量成本及其他銷售存貨所需的成本以釐定存貨的可變現淨值。新會計政策已追溯應用。

應用委員會的議程決定對本集團的財務狀況及業績並無重大影響。

### 3. 收入

#### 客戶合約收入分拆

##### 終止經營業務

|                | 2021年<br>千港元 | 2020年<br>千港元 |
|----------------|--------------|--------------|
| <b>貨品及服務類型</b> |              |              |
| 買賣汽車及相關配件      | 42,356       | 70,142       |
| 提供售後及交付前檢查服務   | 12,292       | 50,719       |
| 總計             | 54,648       | 120,861      |
| <b>地區市場</b>    |              |              |
| 香港及澳門          | 54,648       | 120,213      |
| 中國內地           | —            | 648          |
| 總計             | 54,648       | 120,861      |
| <b>確認收益之時間</b> |              |              |
| 某個時間點          | 42,356       | 70,142       |
| 隨時間            | 12,292       | 50,719       |
| 總計             | 54,648       | 120,861      |



#### 4. 分類資料

已就資源分配及評估分類表現向本公司主要營運決策者（「**主要營運決策者**」），即本公司執行董事報告資料，著重於所提供貨品或服務類型。達致本集團可報告分類時，主要營運決策者並無合併計算所識別之任何經營分類。

汽車業務之經營分類於本年度終止。隨後數頁匯報的分部收入及業績不包括任何關於此終止經營業務之金額。本附註的比較數字已經重列，以符合本期間的呈列。

截至2021年12月31日止年度，根據香港財務報告準則第8號經營分類，本集團有兩個經營分類如下：

- (i) 金融投資及服務－證券投資以及提供融資及企業融資服務；及
- (ii) 物業投資。

分類盈利／虧損指各分類賺取之盈利／虧損，當中並無分配使用權益法入賬之應佔一間聯營公司之業績、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收益（虧損）、透過損益按公平值計量之其他金融資產之公平值收益、以股份為基礎之支出、若干未分配公司支出及財務成本。此乃向主要營運決策者匯報之計量，以供分配資源及評估分類表現之用。

## 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2021年12月31日止年度**

### 持續經營業務

|                                 | 金融投資<br>及服務<br>千港元 | 物業投資<br>千港元   | 綜合賬目<br>千港元     |
|---------------------------------|--------------------|---------------|-----------------|
| 分類收入                            |                    |               |                 |
| 集團收入                            | <u>1,352</u>       | <u>23,337</u> | <u>24,689</u>   |
| 分類業績                            |                    |               |                 |
| 分類盈利                            | <u>500</u>         | <u>17,109</u> | <u>17,609</u>   |
| 使用權益法入賬之應佔一間聯營公司之業績             |                    |               | 768             |
| 透過損益按公平值計量之於一間聯營公司之<br>投資之公平值收益 |                    |               | 1,427           |
| 透過損益按公平值計量之其他金融資產之公平值收益         |                    |               | 818             |
| 確認以股份為基礎之支出撥回淨額                 |                    |               | 3,606           |
| 未分配公司支出                         |                    |               | (10,383)        |
| 財務成本                            |                    |               | <u>(11,233)</u> |
| 除稅前盈利                           |                    |               | <u>2,612</u>    |

截至2020年12月31日止年度(經重列)

持續經營業務

|                     | 金融投資<br>及服務<br>千港元 | 物業投資<br>千港元 | 綜合賬目<br>千港元 |
|---------------------|--------------------|-------------|-------------|
| 分類收入                |                    |             |             |
| 集團收入                | 3,152              | 1,888       | 5,040       |
| 分類業績                |                    |             |             |
| 分類虧損                | (862)              | (237)       | (1,099)     |
| 使用權益法入賬之應佔一間聯營公司之業績 |                    |             | (7,796)     |
| 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            |                    |             | (720)       |
| 以股份為基礎之支出           |                    |             | (23,998)    |
| 未分配公司支出             |                    |             | (6,178)     |
| 財務成本                |                    |             | (11,965)    |
| 除稅前虧損               |                    |             | (51,756)    |

## 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2021年12月31日

|                       | 金融投資<br>及服務<br>千港元 | 物業投資<br>千港元    | 綜合賬目<br>千港元                  |
|-----------------------|--------------------|----------------|------------------------------|
| <b>資產</b>             |                    |                |                              |
| 分類資產                  | <u>—</u>           | <u>596,998</u> | <u>596,998</u>               |
| 有關終止經營業務的資產           |                    |                | <u>1,492</u>                 |
| 分類資產總值                |                    |                | <b>598,490</b>               |
| 銀行結餘及現金               |                    |                | <b>39,271</b>                |
| 透過損益按公平值計量之於一間聯營公司之投資 |                    |                | <b>249,507</b>               |
| 透過損益按公平值計量之其他金融資產     |                    |                | <b>14,703</b>                |
| 未分配公司資產               |                    |                | <u><b>340</b></u>            |
| 綜合資產                  |                    |                | <u><u><b>902,311</b></u></u> |
|                       | 金融投資<br>及服務<br>千港元 | 物業投資<br>千港元    | 綜合賬目<br>千港元                  |
| <b>負債</b>             |                    |                |                              |
| 分類負債                  | <u>—</u>           | <u>350,343</u> | <u>350,343</u>               |
| 有關終止經營業務的負債           |                    |                | <u>9,699</u>                 |
| 分類負債總額                |                    |                | <b>360,042</b>               |
| 承兌票據                  |                    |                | <b>44,500</b>                |
| 遞延稅項                  |                    |                | <b>2,282</b>                 |
| 應付稅項                  |                    |                | <b>38</b>                    |
| 未分配公司負債               |                    |                | <u><b>397</b></u>            |
| 綜合負債                  |                    |                | <u><u><b>407,259</b></u></u> |

於2020年12月31日 (經重列)

|                       | 金融投資<br>及服務<br>千港元 | 物業投資<br>千港元 | 綜合賬目<br>千港元 |
|-----------------------|--------------------|-------------|-------------|
| <b>資產</b>             |                    |             |             |
| 分類資產                  | 22,008             | 55,303      | 77,311      |
| 有關終止經營業務的資產           |                    |             | 79,181      |
| 分類資產總值                |                    |             | 156,492     |
| 銀行結餘及現金               |                    |             | 52,512      |
| 使用權益法入賬之於一間聯營公司之權益    |                    |             | 56,285      |
| 透過損益按公平值計量之於一間聯營公司之投資 |                    |             | 248,080     |
| 已抵押銀行存款               |                    |             | 20,000      |
| 可收回稅項                 |                    |             | 636         |
| 未分配公司資產               |                    |             | 723         |
| 綜合資產                  |                    |             | 534,728     |
| <b>負債</b>             |                    |             |             |
| 分類負債                  | 136                | 727         | 863         |
| 有關終止經營業務的負債           |                    |             | 55,921      |
| 分類負債總額                |                    |             | 56,784      |
| 其他借貸                  |                    |             | 10,329      |
| 公司債券                  |                    |             | 62,482      |
| 遞延稅項                  |                    |             | 510         |
| 未分配公司負債               |                    |             | 1,589       |
| 綜合負債                  |                    |             | 131,694     |

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、可收回稅項、使用權益法入賬之於一間聯營公司之權益、透過損益按公平值計量之於一間聯營公司之投資、透過損益按公平值計量之其他金融資產、銀行結餘及現金以及已抵押銀行存款外，所有資產均分配至經營分類；
- 除未分配公司負債、遞延稅項、應付稅項、公司債券、承兌票據及其他借貸外，所有負債均分配至經營分類。

## 5. 其他收益及虧損

|                                     | 2021年<br>千港元 | 2020年<br>千港元<br>(經重列) |
|-------------------------------------|--------------|-----------------------|
| 持續經營業務                              |              |                       |
| 匯兌收益淨額                              | 15           | 150                   |
| 透過損益按公平值計量之於一間聯營公司之投資之<br>公平值收益(虧損) | 1,427        | (720)                 |
| 透過損益按公平值計量之其他金融資產之公平值收益             | 818          | —                     |
| 投資物業公平值收益(虧損)                       | 1,238        | (1,300)               |
|                                     | <u>3,498</u> | <u>(1,870)</u>        |

## 6. 財務成本

|                     | 2021年<br>千港元  | 2020年<br>千港元<br>(經重列) |
|---------------------|---------------|-----------------------|
| 持續經營業務              |               |                       |
| 銀行及其他借貸利息           | 5,903         | 19                    |
| 公司債券利息              | 1,775         | 11,946                |
| 承兌票據利息              | 2,885         | —                     |
| 來自一間附屬公司的非控股股東之貸款利息 | 670           | —                     |
|                     | <u>11,233</u> | <u>11,965</u>         |

## 7. 稅項

|          | 2021年<br>千港元 | 2020年<br>千港元<br>(經重列) |
|----------|--------------|-----------------------|
| 持續經營業務   |              |                       |
| 本期稅項     |              |                       |
| 香港       | 162          | 92                    |
| 其他司法權區   | 215          | —                     |
|          | <u>377</u>   | <u>92</u>             |
| 以往年度超額撥備 |              |                       |
| 香港       | (10)         | (103)                 |
| 遞延稅項     | 1,772        | —                     |
|          | <u>2,139</u> | <u>(11)</u>           |

## 8. 本年度盈利(虧損)

|                   | 2021年<br>千港元  | 2020年<br>千港元<br>(經重列) |
|-------------------|---------------|-----------------------|
| 持續經營業務            |               |                       |
| 本年度盈利(虧損)已扣除下列各項： |               |                       |
| 核數師酬金             | 315           | 345                   |
| 僱員成本：             |               |                       |
| 董事酬金              | (6,301)       | 23,753                |
| 以股份為基礎之支出         | 4,285         | 3,275                 |
|                   | (2,016)       | 27,028                |
| 來自投資物業之租金收入       | 23,337        | 1,888                 |
| 減：直接經營開支          | (4,453)       | —                     |
|                   | <u>18,884</u> | <u>1,888</u>          |
| 物業、廠房及設備折舊        | <u>484</u>    | <u>—</u>              |

## 9. 每股虧損

### 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虧損乃按下列數據計算：

虧損數字乃按下文所述計算：

|                            | 2021年<br>千港元 | 2020年<br>千港元  |
|----------------------------|--------------|---------------|
| 本公司擁有人應佔本年度虧損(來自持續及終止經營業務) | (7,140)      | (89,045)      |
| 減：來自終止經營業務的本年度虧損           | <u>6,755</u> | <u>37,300</u> |

來自持續經營業務用作計算每股基本及攤薄虧損  
之虧損

|  |              |                 |
|--|--------------|-----------------|
|  | <u>(385)</u> | <u>(51,745)</u> |
|--|--------------|-----------------|

|                        | 2021年<br>股數          | 2020年<br>股數          |
|------------------------|----------------------|----------------------|
| 用作計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數 | <u>5,291,849,363</u> | <u>5,230,366,372</u> |

截至2021年及2020年12月31日止年度，計算來自持續經營業務的每股攤薄虧損時並無假設本公司的購股權獲行使，原因是假設行使將導致每股虧損減少。

### 來自持續及終止經營業務

本公司擁有人應佔來自持續及終止經營業務的每股基本及攤薄虧損乃按下列數據計算：

虧損數字如下：

|                  | 2021年<br>千港元   | 2020年<br>千港元    |
|------------------|----------------|-----------------|
| 用作計算每股基本及攤薄虧損之虧損 | <u>(7,140)</u> | <u>(89,045)</u> |

就每股基本及攤薄虧損而言，所用之分母與上文詳述者相同。

截至2021年及2020年12月31日止年度，計算來自持續及終止經營業務的每股攤薄虧損時並無假設本公司的購股權獲行使，原因是假設行使將導致每股虧損減少。



# 10. 投資物業

千港元

|              |                |
|--------------|----------------|
| 於2020年1月1日   | 56,500         |
| 公平值虧損        | (1,300)        |
|              | <hr/>          |
| 於2020年12月31日 | 55,200         |
| 就收購一間附屬公司購入  | 531,168        |
| 公平值收益        | 1,238          |
| 匯兌調整         | (8,451)        |
|              | <hr/>          |
| 於2021年12月31日 | <u>579,155</u> |

# 11. 貿易、租金及其他應收賬款

|                      | 2021年<br>千港元 | 2020年<br>千港元  |
|----------------------|--------------|---------------|
| 應收租金                 | 14,827       | —             |
| 來自客戶合約之貿易應收賬款        | —            | 4,423         |
| 減：預期信貸虧損撥備           | —            | (22)          |
|                      | <hr/>        | <hr/>         |
|                      | 14,827       | 4,401         |
| 公用服務及租賃按金            | 123          | 6,975         |
| 預付款及其他應收賬款           | 549          | 5,508         |
| 應收利息                 | —            | 409           |
|                      | <hr/>        | <hr/>         |
|                      | 15,499       | 17,293        |
| 減：列於非流動資產項下到期超過一年之金額 | (12,948)     | (791)         |
|                      | <hr/>        | <hr/>         |
| 列於流動資產項下之金額          | <u>2,551</u> | <u>16,502</u> |

本集團給予其貿易客戶之平均信貸期為90天。概無向租戶租用物業授出信貸期。於報告期末，來自客戶合約之貿易應收賬款減預期信貸虧損撥備根據發票日期之賬齡分析呈列如下，其與有關收入確認日期相若：

|         | 2021年<br>千港元 | 2020年<br>千港元 |
|---------|--------------|--------------|
| 30天以內   | —            | 3,311        |
| 31天至60天 | —            | 546          |
| 61天至90天 | —            | 42           |
| 91天至1年  | —            | 502          |
|         | <u>—</u>     | <u>4,401</u> |

## 12. 應收貸款

|            | 2021年<br>千港元 | 2020年<br>千港元  |
|------------|--------------|---------------|
| 固定利率貸款     | —            | 21,610        |
| 減：預期信貸虧損撥備 | —            | (11)          |
|            | <u>—</u>     | <u>21,599</u> |

## 13. 貿易及其他應付賬款

貿易及其他應付賬款包括未償還貿易賬款及日常經營成本。採購貨物之平均信貸期為30至90天。於報告期末，貿易應付賬款根據發票日期之賬齡分析呈列如下。

|           | 2021年<br>千港元  | 2020年<br>千港元  |
|-----------|---------------|---------------|
| 30天以內     | —             | 15,286        |
| 31天至60天   | —             | 265           |
| 61天至90天   | —             | 1             |
| 91天至1年    | —             | 8             |
| 1年以上      | 10            | —             |
|           | <u>10</u>     | <u>—</u>      |
| 貿易應付賬款    | 10            | 15,560        |
| 客戶預付款項    | 236           | 388           |
| 應計費用      | 2,903         | 4,366         |
| 租金收入之預先收入 | 5,114         | —             |
| 其他應付賬款    | 8,442         | 2,493         |
|           | <u>16,705</u> | <u>22,807</u> |

#### 14. 其他借貸

|                     | 2021年<br>千港元   | 2020年<br>千港元    |
|---------------------|----------------|-----------------|
| 信託收據貸款              | –              | 1,143           |
| 其他借貸                | <u>334,529</u> | <u>9,186</u>    |
| 有抵押                 | <u>334,529</u> | <u>10,329</u>   |
|                     | 2021年<br>千港元   | 2020年<br>千港元    |
| 應償還之賬面值：            |                |                 |
| 按要求或一年內             | –              | 10,329          |
| 超過一年但不超過兩年之期間內      | <u>334,529</u> | –               |
| 減：流動負債項下所示於一年內到期之金額 | <u>–</u>       | <u>(10,329)</u> |
| 非流動負債項下所示金額         | <u>334,529</u> | <u>–</u>        |

#### 15. 公司債券

|          | 2021年<br>千港元 | 2020年<br>千港元  |
|----------|--------------|---------------|
| 公司債券     | <u>–</u>     | <u>62,482</u> |
| 無抵押      | <u>–</u>     | <u>62,482</u> |
| 應償還之賬面值： |              |               |
| 按要求或1年內  | <u>–</u>     | <u>62,482</u> |

#### **16. 來自一間附屬公司的非控股股東之貸款**

透過收購Dakota RE II，來自一間附屬公司的非控股股東之貸款增加8,681,000港元。該筆無抵押貸款將於2023年5月或與於蘇格蘭收購Dakota RE II的融資有關的其他借款全部還清後（以較早者為準）到期，並按年利率10%計息。

#### **17. 承兌票據**

於2021年3月25日，本集團於香港發行金額為53,500,000港元的無擔保承兌票據，以收購Dakota RE II的額外27.49%股權。該無擔保承兌票據於三年後至2024年3月到期，按年利率8%計息。本集團可於到期日前隨時按承兌票據面值之100%贖回全部或部分承兌票據。於截至2021年12月31日止年度，本集團提前償還本金額9,000,000港元。

#### **18. 股息**

於截至2021年12月31日止年度概無就本公司普通股派付或擬派發股息（2020年：無），而自報告期末起亦無任何擬派發股息（2020年：無）。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

#### 收入

#### 物業投資分部

就投資位於蘇格蘭格拉斯哥的一幢辦公樓Capella Building (「**Capella**」) 而言，本集團透過發行承兌票據進一步投資5,350萬港元，而於2021年3月25日將間接持有Capella註冊擁有人92.75%權益的Dakota RE II Limited (「**Dakota**」) 之股權增加至54.98% (2020年：27.49%)。該收購後，Dakota成為本集團一間附屬公司。

截至2021年12月31日止年度，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2,330萬港元 (2020年：190萬港元)。截至2021年12月31日止年度，租金收入增加2,140萬港元，主要由於Dakota成為本集團一間附屬公司後確認Capella所得的收入。

#### 金融投資及服務分部

於2021年12月31日，應收貸款自2020年的2,160萬港元收窄至零。因此，截至2021年12月31日止年度，來自金融投資及服務分部的收入減少180萬港元至140萬港元 (2020年：320萬港元)。

#### 汽車分部

汽車分部於截至2021年12月31日止年度之收入減少54.8%至5,460萬港元 (2020年：12,090萬港元)。該業務於截至2021年12月31日止年度被視為終止經營業務。

#### 銷售成本及毛利

截至2021年12月31日止年度，毛利下跌1,320萬港元至2,920萬港元 (2020年：4,240萬港元)。該減少主要由於COVID-19疫情導致的不利影響及於2021年4月終止瑪莎拉蒂經銷業務。

毛利率上升3.1個百分點至36.8% (2020年：33.7%)。該增長主要是由於物業投資分部的毛利率較高，達到81.0%，主要是Dakota於截至2021年12月31日止年度成為本集團一間附屬公司後由Capella所產生。

## 其他收入

截至2021年12月31日止年度，其他收入為250萬港元（2020年：1,330萬港元）。淨減少1,080萬港元乃主要由於佣金收入減少240萬港元至160萬港元（2020年：400萬港元）且再無手續費120萬港元、沒收按金收入110萬港元及政府補貼420萬港元。

## 其他收益及虧損以及減值虧損淨額

其他收益及虧損為淨收益700萬港元（2020年：淨虧損400萬港元），乃主要指投資物業的公平值收益淨額120萬港元（2020年：虧損130萬港元）、租賃修改的收益340萬港元（2020年：無）、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收益140萬港元（2020年：虧損70萬港元）、透過損益按公平值計量之其他金融資產的公平值收益80萬港元（2020年：無）及出售物業、廠房及設備之收益40萬港元（2020年：虧損200萬港元）。

截至2021年12月31日止年度，使用權資產（2020年：1,620萬港元）、商譽（2020年：250萬港元）以及物業、廠房及設備（2020年：50萬港元）概無減值虧損。

## 銷售及分銷成本以及行政費用

於2021年，銷售及分銷成本以及行政費用合共為2,730萬港元（2020年：11,850萬港元），佔收入34.4%（2020年：94.1%）。淨減少9,120萬港元乃主要因為於2020年撤銷汽車分部的使用權資產以及物業、廠房及設備而導致使用權資產折舊、物業、廠房及設備折舊減少，及截至2021年12月31日止年度接納終止瑪莎拉蒂經銷權通知後進行我們的成本優化及重組計劃，導致員工相關成本減少，和以股份為基礎之支出減少。

## 財務成本

於2021年，財務成本減少至1,150萬港元（2020年：1,360萬港元），其主要由於債券本金由2020年12月31日的6,000萬港元減少至2021年12月31日的零港元，導致債券利息開支減少1,010萬港元至180萬港元（2020年：1,190萬港元），部分被Capella的註冊擁有人（其於截至2021年12月31日止年度成為本集團一間附屬公司）產生的利息開支增加660萬港元（2020年：無）及承兌票據利息290萬港元（2020年：無）所抵銷。

## 生命科學投資

截至2021年12月31日止年度，CBL產生未經審核綜合收入2,150萬美元（2020年：1,470萬美元）及錄得未經審核綜合營運虧損1,460萬美元（2020年：780萬美元）。於2021年12月31日，該投資的公平值為24,950萬港元，佔本集團總資產約27.7%。本集團現時擬將該投資持作長期投資。

## 股東應佔虧損

於本年度，本公司股東應佔虧損為710萬港元（2020年：虧損8,900萬港元）。虧損減少主要是由於汽車分部的使用權資產、商譽以及物業、廠房及設備的減值虧損減少，以及我們的成本優化使支出（例如僱員相關成本）減少及以股份為基礎之支出撥回，以及投資物業之公平值收益淨額增加所致。

## 流動資金及財務資源

### 現金流量

截至2021年12月31日止年度，本集團以本集團經營所得現金及發行承兌票據為其業務及投資提供資金。我們已償還銀行借貸（本金及利息）淨額1,040萬港元、公司債券6,430萬港元、承兌票據1,190萬港元及其他借貸580萬港元。

### 現金及現金等值項目

於2021年12月31日，本集團的現金及現金等值項目（包括已抵押銀行存款）為3,930萬港元，相較於2020年12月31日則為7,250萬港元，以英鎊(70%)、港元(26%)及人民幣(4%)計值。

### 銀行及其他借貸及公司債券

於2021年12月31日，本集團的銀行及其他借貸、來自一間附屬公司的非控股股東之貸款、公司債券及承兌票據合共為38,820萬港元（2020年：7,280萬港元），全部須於1年以後償還（2020年：全部須於1年內償還）。按銀行及其他借貸、來自一間附屬公司的非控股股東之貸款、公司債券及承兌票據總額38,820萬港元（2020年：7,280萬港元）及總權益49,510萬港元（2020年：40,300萬港元）計算，本集團截至2021年12月31日止年度的債務與權益比率由截至2020年12月31日止年度的18.1%增加至78.4%。

增加乃主要由於Capella（其於截至2021年12月31日止年度成為本集團的一間附屬公司）的註冊擁有人項下的其他借貸。

承兌票據之期限為3年，按8%的年利率計息。截至2021年12月31日止年度，本集團已產生利息開支290萬港元，並已償還本金及利息1,190萬港元，而於2021年12月31日之承兌票據結餘為4,450萬港元。

其他借貸及來自一間附屬公司的非控股股東之貸款之期限為2023年5月，分別按2.3%及10%的年利率計息。截至2021年12月31日止年度，本集團已分別產生利息開支590萬港元及70萬港元，並已分別償還利息580萬港元及零。於2021年12月31日之貸款結餘分別為33,450萬港元及920萬港元。

### **應收貸款**

年內，本集團從事金融投資及服務業務，其中包括提供貸款融資。於2021年12月31日，本集團並無向客戶借出而未獲償還之有抵押貸款（2020年12月31日：2,160萬港元）。

### **外幣風險**

本集團目前並無外幣對沖政策。本集團以監控其債務貨幣與(i)抵押資產；及(ii)自其業務活動所得的債務服務收入的配對情況以管理其外幣風險。於本年度，以蘇格蘭物業擔保的貸款以英鎊計值，並以英鎊計值的自蘇格蘭所得收入償還。

由於英鎊在期內走勢疲弱，年內錄得換算海外業務產生的負匯兌差額為約300萬港元（2020年：正匯兌差額約50萬港元）。

### **資產抵押**

於2021年12月31日，本集團若干物業合共51,720萬港元（2020年：銀行存款及存貨合共4,040萬港元）已作為相關借貸之抵押。

### **資本開支、承擔及或然負債**

於2021年12月31日及2020年12月31日，本集團並無資本承擔及重大或然負債。



## 報告期後事項

於2021年11月26日，本集團與VMS Holdings Limited就收購VMS Auto Italia Fin Services Holdings Limited的全部已發行股本訂立協議，詳情載於下文「重大收購事項」章節。根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的一項非常重大收購事項及反收購行動，而收購事項的完成須待達成或（視情況而定）豁免若干先決條件後，方可作實。

誠如本公司日期分別為2021年12月17日、2022年1月14日、2022年2月14日及2022年3月14日的公告所述，本公司正在籌備有關反收購行動的新上市申請。鑑於仍在進行編製工作，並受包括但不限於COVID-19疫情發展以及在過程中發現的任何盡職調查問題等因素影響，本公司目前預計將於2022年4月向聯交所提交新上市申請，以及有關（其中包括）非常重大收購事項及反收購行動的通函草稿第一稿。

除上文所披露者外，報告期末後並無重大期後事項。

## 人力資源及慈善活動

於2021年12月31日，本集團於香港合共聘有7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。2021年的薪酬開支總額為1,230萬港元（2020年：5,270萬港元），包括基本薪金及津貼等固定薪酬；佣金、績效獎金等可變獎勵；及以股份為基礎之支出等長期獎勵以及退休福利計劃。年內薪酬開支總額減少乃由於成本優化及確認撥回以股份為基礎之支出淨額360萬港元（2020年：支出2,400萬港元）。

鑒於COVID-19疫情於2021年持續蔓延，我們已高度維持多項疫情控制措施以確保僱員和客戶安全，例如定期於辦公室及公共區域之接觸範圍進行消毒、必須佩戴口罩及保持社交距離、允許在家工作及分批用膳等。

一如以往，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。

COVID-19疫情帶來前所未有的挑戰，本集團將繼續透過捐贈為本地社區作出貢獻。

## 訴訟

於2020年12月31日，本集團向Maserati (作為被告) 提出法律訴訟，控告Maserati依據其宣稱於2018年10月1日簽訂之所謂「進口及經銷協議」不法地宣稱終止經銷權協議 (「訴訟」)。

誠如於2021年4月16日所公佈，鑒於(i)訴訟涉及相當的時間和高昂的費用，另需承擔相關的訴訟風險；(ii)越見艱難的營商環境對Maserati汽車經銷業務 (「經銷業務」) 構成不利影響；及(iii)經銷業務近年表現並不理想，董事會決定，本集團別無選擇，只能接納Maserati於2020年10月28日發出的終止Maserati經銷權通知 (「接納終止」)，此舉有助本集團重新分配資源，將資源集中發展其他主營業務，即金融投資及服務、生命科學投資及物業投資。經銷業務已於2021年4月16日終止。於本公告日期，根據Maserati與本集團的談判，有關爭議已經於庭外解決及和解，而本集團將不會繼續進行訴訟。

## 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、位於香港的一棟工業大樓及一個停車場。

就我們的香港投資物業而言，儘管經濟環境挑戰重重，惟本集團成功與租戶將租約延長兩年，自2021年6月1日開始並於2023年5月31日到期，租金增加8%。

我們於2021年3月進一步投資約5,350萬港元後，本集團目前持有Dakota Capella LLP 54.98%股權，而該公司則持有Capella 92.75%股權，該辦公樓位於60 York Street, Glasgow, G2 8JX, United Kingdom。由於本集團現為該投資物業的控股股東，故其財務業績將合併到本集團的財務業績。

於2021年12月31日，Capella淨內部面積總值約93%須遵守多個租賃協議，年租金總額約為290萬英鎊，最近的屆滿日期為2030年2月，到期前的加權平均未屆滿租期為6.28年。

## 金融投資及服務

由於COVID-19疫情爆發影響全球經濟前景，故美國聯邦儲備局繼續採取寬鬆政策，市場利率維持於低位，對計息資產的投資回報帶來不利影響。在疫情形勢、中美政治及貿易爭端加劇的情況下，金融市場變得更加動盪。

為面對上述艱巨的營運環境，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。於本年度，金融投資及服務分部錄得收入140萬港元（2020年：320萬港元）。於2021年12月31日，本集團並無向客戶借出而未獲償還之有抵押貸款。

## 生命科學投資

於2021年2月，CBL（本集團的聯營公司）與鼎珮集團及Fidelity International（統稱「可換股債券投資者」）訂立可換股債券購買協議，內容有關CBL向可換股債券投資者建議發行若干可換股債券。據董事所深知，鼎珮集團的最終實益擁有人為本公司主要股東麥少嫻女士。於2021年3月19日，CBL向可換股債券投資者發行第一批2024年到期的可換股債券，本金總額為10,500萬美元。於2021年9月23日，CBL向鼎珮集團發行第二批2024年到期的可換股債券，本金總額為6,500萬美元。可換股債券所得款項將主要用於擴展生產質量管理規範（「**GMP**」）的製造產能，將CBL於武漢之營運地點BioLake Biotech Industry Development Zone的製造產能由9,000升擴展至逾24,000升。新建的第二期GMP設施（GMP-2）將包括擴大原料藥能力，有8條2000升的GMP哺乳動物細胞培養生產線。此外，冷凍乾燥及預灌針（「**PFS**」）灌裝及封口藥物產品生產線將增加CBL的綜合生產能力。擴大的產能及能力將提高早期階段及後期階段生產的靈活性。

於2021年5月，CBL宣佈彼等獲一間美國的臨床階段生物製藥公司Humanigen, Inc.（納斯達克交易代碼：HGEN）選為美國境外供應lenzilumab的生產合作夥伴。目前，美國食品藥品監督管理局及英國藥品和醫療產品監管署正就治療因COVID-19住院的病人評估lenzilumab。

於2021年8月，CBL宣佈興建GMP-2設施，預期將於2022年底準備好進行GMP生產。蛋白科學及配方平台亦已升級及拓展，為工序開發、分析及鑑定提供更佳支援，從而在預算之內準時交付符合全球標準的臨床及商業項目。

本集團基於對CBL的投資，現正積極尋找CDMO價值鏈中的投資目標，包括細胞株開發及化學成分確定的培養基開發。

## 瑪莎拉蒂

如2021年4月16日所宣佈，董事會考慮到(i)就瑪莎拉蒂依據其宣稱於2018年10月1日簽訂之所謂「進口及經銷協議」不法地宣稱終止經銷權協議向瑪莎拉蒂提出法律訴訟所涉及的時間及成本龐大及相關訴訟風險；(ii)越見艱難的營商環境對經銷業務造成不利影響；及(iii)經銷業務近年的表現未如理想，董事會決定，本集團別無選擇，只能接納終止，此舉有助本集團重新分配資源，將資源集中發展其他主營業務，即金融投資及服務、生命科學投資及物業投資。經銷業務於2021年4月26日終止。

年內，瑪莎拉蒂業務向客戶交付74輛新汽車（2020年：110），包括Levante GranSport、Levante Trofeo、Ghibli、Quattroporte、GranTurismo MC及GranCabrio MC。直至2021年4月26日，本集團亦向客戶提供若干售後服務，展示我們的業務承諾。

## 展望

考慮到COVID-19疫情導致的經濟不明朗，宏觀環境於本集團而言仍充滿挑戰。本集團將繼續監察COVID-19對本集團業務營運及財務狀況造成的影響。本集團將繼續探索潛在商機，務求為股東帶來長遠價值增長。

## 重大收購事項

於報告期內，本集團於2021年11月26日訂立一項協議（「協議」），根據上市規則第14章，協議項下擬進行的收購事項（「收購事項」）構成本公司一項非常重大收購事項及反收購行動。本公司的間接全資附屬公司Racing Time Limited（「買方」）與VMS Holdings Limited（「賣方」）訂立協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買VMS Auto Italia Fin Services Holdings Limited（「目標公司」）的全部已發行股本，代價為960百萬港元，將透過向賣方配發及發行6,956,521,739股新股份（「代價股份」）的方式償付，其發行價為每股代價股份0.138港元。收購事項的完成須待若干先決條件達成或（視情況而定）獲豁免後方可作實。收購事項完成後，本公司將透過買方持有目標公司的全部已發行股本，而目標公司及其附屬公司將成為本公司的附屬公司。

賣方由本公司的主要股東麥少嫻女士實益擁有92%權益，根據上市規則第14A章，麥少嫻女士為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司一項關連交易。

有關收購事項的詳情，敬請參閱本公司日期為2021年11月26日的公告。

## 股息

董事並不建議就截至2021年12月31日止年度派付末期股息（2020年：無）。截至2021年12月31日止年度概無派付中期股息（2020年：無）。

## 購買、出售或贖回證券

本公司或其任何附屬公司概無於截至2021年12月31日止年度購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治

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2021年12月31日止年度，本公司一直遵守全部企業管治守則條文，惟出現以下偏離：

**企業管治守則條文第A.2.1條（自2022年1月1日起重新編排為企業管治守則條文第C.2.1條）**

企業管治守則之企業管治守則條文第A.2.1條（自2022年1月1日起重新編排為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，包括四名執行董事（包括莊天龍先生）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，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，於截至2021年12月31日止年度內，董事確認彼等已遵守標準守則所載之標準。

## 全年業績之審閱

審核委員會成員包括江啟銓先生、李忠良先生及杜振偉先生，彼等均為獨立非執行董事。審核委員會已審閱本集團截至2021年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，包括本集團採納的會計原則及慣例，並於審閱期間討論風險管理、內部監控及財務報告事宜。

## 股東周年大會

應屆股東周年大會（「股東周年大會」）將於2022年5月25日（星期三）舉行。本公司將在適當時候向股東寄發股東周年大會通告，股東請參閱該通告以瞭解股東周年大會之進一步詳情。

## 就股東周年大會暫停辦理股東登記手續

為確定有權出席應屆股東周年大會並於會上投票的股東身份，所有轉讓文件連同相關股票須不遲於2022年5月18日（星期三）下午四時三十分送達本公司之香港股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。本公司將由2022年5月19日（星期四）至2022年5月25日（星期三）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理股份過戶登記手續。

## 德勤•關黃陳方會計師行的工作範圍

本集團之核數師德勤•關黃陳方會計師行已同意初步公告中所載列本集團截至2021年12月31日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註之數字乃與本集團截至2021年12月31日止年度的經審核綜合財務報表所載列之金額相符。德勤•關黃陳方會計師行就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此德勤•關黃陳方會計師行並未就初步公告作出保證。

## 刊登業績公告及年報

此業績公告將分別刊登於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.autoitalia.com.hk](http://www.autoitalia.com.hk))。本公司截至2021年12月31日止年度之年報將在適當時候寄發予股東並刊登於上述網站。

## 詞彙

於本公告內，除文義另有規定外，下列詞彙具有以下涵義：

|            |   |                                                                |
|------------|---|----------------------------------------------------------------|
| 「接納終止」     | 指 | Maserati於2020年10月28日發出的終止Maserati經銷權通知；                        |
| 「收購事項」     | 指 | 買方根據協議的條款及條件自賣方收購目標公司的全部已發行股本；                                 |
| 「協議」       | 指 | 買方與賣方就收購事項訂立日期為2021年11月26日的協議；                                 |
| 「股東周年大會」   | 指 | 本公司股東周年大會；                                                     |
| 「聯繫人」      | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義；                                                  |
| 「審核委員會」    | 指 | 本公司之審核委員會；                                                     |
| 「董事會」      | 指 | 董事會；                                                           |
| 「Capella」  | 指 | 稱為Capella, 60 York Street, Glasgow, G2 8JX, United Kingdom之物業； |
| 「汽車分部」     | 指 | 本集團有關銷售汽車及有關配件之業務分類；                                           |
| 「可換股債券投資者」 | 指 | 鼎珮集團及Fidelity International；                                   |
| 「CBL」      | 指 | Chime Biologics Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的聯營公司；          |
| 「企業管治守則」   | 指 | 上市規則附錄14所載企業管治守則；                                              |

|             |   |                                            |
|-------------|---|--------------------------------------------|
| 「行政總裁」      | 指 | 本公司之行政總裁；                                  |
| 「主要營運決策者」   | 指 | 本公司之主要營運決策者；                               |
| 「本公司」       | 指 | 意達利控股有限公司*，一間於百慕達註冊成立之受豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市； |
| 「關連人士」      | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義；                              |
| 「關連交易」      | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義；                              |
| 「代價股份」      | 指 | 將向賣方配發及發行之6,956,521,739股新股份，以支付代價960百萬港元；  |
| 「控股股東」      | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義；                              |
| 「COVID-19」  | 指 | 新型冠狀病毒疫症；                                  |
| 「經銷業務」      | 指 | Maserati汽車經銷業務；                            |
| 「董事」        | 指 | 本公司之董事；                                    |
| 「預期信貸虧損」    | 指 | 預期信貸虧損；                                    |
| 「執行主席」      | 指 | 董事會主席；                                     |
| 「執行董事」      | 指 | 本公司之執行董事；                                  |
| 「金融投資及服務分部」 | 指 | 本集團有關證券投資、融資及企業融資服務之業務分類；                  |
| 「英鎊」        | 指 | 英鎊，英國之法定貨幣；                                |
| 「本集團」       | 指 | 本公司及其附屬公司；                                 |
| 「香港財務報告準則」  | 指 | 香港財務報告準則；                                  |



|             |   |                                                       |
|-------------|---|-------------------------------------------------------|
| 「港元」        | 指 | 港元，香港之法定貨幣；                                           |
| 「香港」        | 指 | 中國香港特別行政區；                                            |
| 「生命科學投資分部」  | 指 | 本集團有關生命科學投資之業務分類；                                     |
| 「獨立非執行董事」   | 指 | 本公司之獨立非執行董事；                                          |
| 「上市規則」      | 指 | 聯交所證券上市規則（經不時修訂、補充或以其他方式修改）；                          |
| 「瑪莎拉蒂」      | 指 | 意大利豪華汽車製造商，最初曾與Ferrari S.p.A.聯營，並於近期成為跑車集團之一部分；       |
| 「標準守則」      | 指 | 上市規則附錄10載列之上市發行人董事進行證券交易的標準守則；                        |
| 「中國」或「中國內地」 | 指 | 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣；                           |
| 「訴訟」        | 指 | Maserati依據其宣稱於2018年10月1日簽訂之所謂「進口及經銷協議」不法地宣稱終止經銷權協議；   |
| 「買方」        | 指 | Racing Time Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司； |
| 「物業投資分部」    | 指 | 本集團有關物業投資之業務分類；                                       |
| 「股份」        | 指 | 本公司股本中每股面值0.02港元之普通股；                                 |
| 「股東」        | 指 | 股份之持有人；                                               |
| 「聯交所」       | 指 | 香港聯合交易所有限公司；                                          |
| 「附屬公司」      | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義；                                         |

|        |   |                                                                                                             |
|--------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「主要股東」 | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義；                                                                                               |
| 「目標公司」 | 指 | VMS Auto Italia Fin Services Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司並為賣方之全資附屬公司；                                |
| 「賣方」   | 指 | VMS Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，根據日期為2021年11月26日之公告，由麥少嫻女士擁有92%及由VMS Management Partners Limited擁有8%； |
| 「美元」   | 指 | 美元，美利堅合眾國之法定貨幣；及                                                                                            |
| 「%」    | 指 | 百分比。                                                                                                        |

承董事會命  
**意達利控股有限公司\***  
 執行主席兼行政總裁  
**莊天龍**

香港，2022年3月30日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事莊天龍先生(執行主席兼行政總裁)、黃瑞璿先生、伍兆威先生及連鎮豪先生；及獨立非執行董事江啟銓先生、李忠良先生及杜振偉先生。

\* 僅供識別