

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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2022年6月30日止6個月之中期業績

意達利控股有限公司* (「本公司」) 之董事 (「董事」) 會 (「董事會」) 宣佈，本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至2022年6月30日止6個月之未經審核簡明綜合業績，連同比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至2022年6月30日止6個月

	附註	持續經營業務 截至6月30日止6個月		終止經營業務 截至6月30日止6個月		總計 截至6月30日止6個月	
		2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
商品及服務收入		-	-	-	51,426	-	51,426
租金收入		14,560	8,050	-	-	14,560	8,050
應收貸款之利息收入		-	1,118	-	-	-	1,118
總收入		14,560	9,168	-	51,426	14,560	60,594
銷售及服務成本		(2,736)	(1,449)	(349)	(43,459)	(3,085)	(44,908)
毛利		11,824	7,719	(349)	7,967	11,475	15,686
其他收入	4	58	-	322	2,033	380	2,033
其他收益及虧損	5	(90,909)	12,547	-	2,368	(90,909)	14,915
預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」) 模式 項下減值虧損撥回淨額		-	5	-	6	-	11
銷售及分銷成本		-	-	-	(7,881)	-	(7,881)
行政費用		(11,157)	(6,841)	(267)	(8,411)	(11,424)	(15,252)
其他費用	6	(8,702)	-	-	-	(8,702)	-
財務成本	7	(6,453)	(5,016)	-	(299)	(6,453)	(5,315)
使用權益法入賬之應佔一間聯營公司 之業績		-	768	-	-	-	768
除稅前 (虧損) 盈利		(105,339)	9,182	(294)	(4,217)	(105,633)	4,965
稅項	8	(1,373)	(132)	(270)	-	(1,643)	(132)
本期間 (虧損) 盈利	10	(106,712)	9,050	(564)	(4,217)	(107,276)	4,833

* 僅供識別

		總計	
		截至6月30日止6個月	
		2022年	2021年
		千港元	千港元
附註		(未經審核)	(未經審核)
本公司擁有人應佔期間(虧損)盈利			
—來自持續經營業務		(109,383)	3,120
—來自終止經營業務		(564)	(4,217)
		(109,947)	(1,097)
非控股權益應佔期間盈利			
—來自持續經營業務		2,671	5,930
本期間(虧損)盈利		(107,276)	4,833
每股虧損(來自持續及終止經營業務)			
—基本	11	(2.08港仙)	(0.02港仙)
—攤薄	11	(2.08港仙)	(0.02港仙)
每股(虧損)盈利(來自持續經營業務)			
—基本	11	(2.07港仙)	0.06港仙
—攤薄	11	(2.07港仙)	0.06港仙

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2022年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
本期間(虧損)盈利	<u>(107,276)</u>	<u>4,833</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>(22,814)</u>	<u>1,614</u>
本期間其他全面(支出)收益	<u>(22,814)</u>	<u>1,614</u>
本期間全面(支出)收益總額	<u><u>(130,090)</u></u>	<u><u>6,447</u></u>
應佔本期間全面(支出)收益總額：		
本公司擁有人	(120,754)	548
非控股權益	<u>(9,336)</u>	<u>5,899</u>
	<u><u>(130,090)</u></u>	<u><u>6,447</u></u>
本公司擁有人應佔本期間全面(支出)收益總額：		
－來自持續經營業務	(120,190)	4,534
－來自終止經營業務	<u>(564)</u>	<u>(3,986)</u>
	<u><u>(120,754)</u></u>	<u><u>548</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於2022年6月30日

		於 2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	於 2021年 12月31日 千港元 (經審核)
附註			
非流動資產			
		530,115	579,155
投資物業			
物業、廠房及設備		2,139	2,684
透過損益按公平值(「透過損益按公平值」)			
計量於一間聯營公司之投資		156,928	249,507
透過損益按公平值計量的其他金融資產		14,056	14,703
租金及其他應收賬款	13	10,851	12,948
		714,089	858,997
流動資產			
		1,143	1,492
存貨			
租金及其他應收賬款	13	3,401	2,551
已抵押銀行存款		905	—
銀行結餘及現金		50,879	39,271
		56,328	43,314
流動負債			
		16,455	16,705
貿易及其他應付賬款	14		
應繳稅項		56	38
銀行及其他借貸	15	334,147	—
來自一間附屬公司的非控股股東之貸款	16	8,746	—
		359,404	16,743
流動(負債)資產淨值			
		(303,076)	26,571
總資產減流動負債			
		411,013	885,568

		於 2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	於 2021年 12月31日 千港元 (經審核)
股本及儲備			
股本		105,850	105,850
儲備		168,494	285,812
本公司擁有人應佔權益		274,344	391,662
非控股權益		94,054	103,390
總權益		368,398	495,052
非流動負債			
銀行及其他借貸	15	—	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	38,988	44,500
遞延稅項		3,627	2,282
		42,615	390,516
		411,013	885,568

簡明綜合財務報表附註

截至2022年6月30日止6個月

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「中期財務報告」（「香港會計準則第34號」）以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16之適用披露規定編製。

於2022年6月30日，本集團的流動負債淨額為303,076,000港元。於編製簡明綜合財務報表時，本公司董事（「董事」）已評估本集團是否有足夠財務資源繼續經營，其中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。董事已採取若干計劃及考慮，以紓緩本集團的流動資金狀況及改善本集團的財務狀況，該等計劃及考慮如下。

本集團計劃重續現有的302,996,000港元借款，有關借款將於2023年5月到期償還。於2022年6月30日，本集團以公平值為468,015,000港元的投資物業作為有關借款的抵押。鑑於借款金額與已抵押投資物業的公平值之間有足夠差額，董事認為向現有金融機構重續現有借款的成功機會很大，理由為現有金融機構已表示有意重續，惟有需要進一步磋商條款。

此外，本集團有一筆31,000,000港元的定期貸款，其中包含按要求償還條款，根據其還款期，其中29,450,000港元須於報告日期後12個月後償還。於2022年6月30日，本集團以公平值為62,100,000港元的投資物業作為有關定期貸款的抵押。鑑於在報告期間一直遵守貸款契諾，且定期貸款金額與已抵押投資物業的公平值之間有足夠差額，董事認為，並無跡象顯示本集團將被要求於定期貸款的預定還款期前償還貸款。

董事認為，考慮到上述計劃及考慮，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。

1A. 本中期期間的重大事件

於本中期期間，透過損益按公平值計量於一間聯營公司之投資錄得公平值虧損92,579,000港元。

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）。

除因國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）的國際財務報告準則詮釋委員會（「委員會」）的議程決定導致的會計政策變動外，截至2022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2021年12月31日止年度之年度財務報表所呈列者相同。

2.1 應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）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2022年1月1日開始之本集團年度期間強制生效之香港財務報告準則之修訂本：

香港財務報告準則第3號 (修訂本)	對概念框架的提述
香港會計準則第16號 (修訂本)	物業、廠房及設備－擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號 (修訂本)	繁重合約－履行合約的成本
香港財務報告準則 (修訂本)	香港財務報告準則2018年至2020年周期的年度改善方案

於本中期期間應用香港財務報告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及／或該等簡明綜合財務報表內所載的披露資料並無重大影響。

2.2 應用委員會議程決定 – 出售存貨的所需成本

此外，本集團應用國際會計準則理事會轄下委員會於2021年6月頒佈的議程決定，有關決定澄清實體於釐定存貨的可變現淨值時應計入「進行銷售所需的估計成本」的成本。

2.2.1 會計政策

應用委員會的議程決定導致存貨的會計政策變動：

存貨

可變現淨值指存貨的估計售價減所有估計完工成本及進行銷售的所需成本。進行銷售的所需成本包括直接歸屬於進行銷售的增量成本及本集團為進行銷售而必須產生的非增量成本。

2.2.2 過渡及影響概要

應用委員會的議程決定對本集團的簡明綜合財務報表及業績並無重大影響。

3. 分類資料

於截至2022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」共有兩個持續經營業務的經營分類如下：

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

分類盈利指各分類賺取之盈利，當中並無分配採用權益法入賬的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虧損、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（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。

有關汽車業務的經營分類於上一個期間終止經營。於往後數頁呈報的分類收入及業績並不包括任何有關此終止經營業務的金額，其於附註9中作更詳盡說明。

分類收入及業績

以下為按可報告分類分析本集團之收入及業績：

截至2022年6月30日止6個月(未經審核)

持續經營業務

	金融投資及 服務 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
分類收入			
集團收入	<u>—</u>	<u>14,560</u>	<u>14,560</u>
分類業績			
分類(虧損)盈利	<u>(170)</u>	<u>6,893</u>	<u>6,723</u>
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			(92,579)
以股份為基礎之支出			(3,436)
未分配公司支出			(13,768)
財務成本			<u>(2,279)</u>
除稅前虧損			<u><u>(105,339)</u></u>

附註：於2022年6月30日，管理層繼續經營金融投資及服務，並將會繼續發掘此分類的商機。

截至2021年6月30日止6個月(未經審核)

持續經營業務

	金融投資及 服務 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
分類收入			
集團收入	<u>1,118</u>	<u>8,050</u>	<u>9,168</u>
分類業績			
分類盈利	<u>458</u>	<u>15,365</u>	<u>15,823</u>
採用權益法入賬的應佔一間聯營公司之業績			768
以股份為基礎之支出			(1,449)
未分配公司支出			(3,141)
財務成本			<u>(2,819)</u>
除稅前盈利			<u><u>9,182</u></u>

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2022年6月30日(未經審核)

	金融投資及 服務 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
資產			
分類資產	<u>-</u>	<u>545,867</u>	<u>545,867</u>
有關終止經營業務的資產			<u>1,143</u>
分類資產總值			547,010
銀行結餘及現金			50,879
透過損益按公平值計量之於一間聯營公司之投資			156,928
透過損益按公平值計量之其他金融資產			14,056
未分配公司資產			<u>1,544</u>
綜合資產			<u><u>770,417</u></u>
負債			
分類負債	<u>-</u>	<u>318,536</u>	<u>318,536</u>
有關終止經營業務的負債			<u>6,800</u>
分類負債總額			325,336
承兌票據			38,988
銀行借款			31,150
遞延稅項			3,627
應繳稅項			56
未分配公司負債			<u>2,862</u>
綜合負債			<u><u>402,019</u></u>

於2021年12月31日 (經審核)

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

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、透過損益按公平值計量於一間聯營公司之投資、透過損益按公平值計量的其他金融資產以及銀行結餘及現金外，所有資產均分配至經營分類；
- 除未分配公司負債、承兌票據、遞延稅項、應繳稅項以及銀行借貸外，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	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
持續經營業務		
政府補助	56	—
銀行利息收入	2	—
	<u>58</u>	<u>—</u>

5. 其他收益及虧損

	截至6月30日止6個月	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
持續經營業務		
匯兌(虧損)收益淨額	(2)	418
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	(92,579)	—
投資物業公平值收益	1,672	12,129
	<u>(90,909)</u>	<u>12,547</u>

6. 其他費用

於2021年11月26日，本公司的間接全資附屬公司Racing Time Limited與VMS Holdings Limited就收購VMS Auto Italia Fin Services Holdings Limited的全部已發行股本(「收購事項」)訂立協議。其他費用指期內就收購事項產生的法律及專業費用。

7. 財務成本

	截至6月30日止6個月	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
持續經營業務		
銀行及其他借貸利息	3,874	1,978
來自一間附屬公司的非控股股東之貸款利息	450	219
承兌票據利息	1,664	1,090
公司債券利息	—	1,729
貸款安排費用	465	—
	<u>6,453</u>	<u>5,016</u>

8. 稅項

	截至6月30日止6個月	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
持續經營業務		
即期稅項開支：		
香港	28	132
遞延稅項	1,345	—
	<u>1,373</u>	<u>132</u>

9. 終止經營業務

於2021年6月10日，本集團與Maserati就終止經銷權訂立過渡服務及交收協議。該終止於2021年4月26日生效。本集團的汽車業務被視作終止經營業務。

來自終止經營汽車業務的期內業績載列於第1頁的簡明綜合損益表。

於截至2021年6月30日止6個月，汽車業務為本集團經營現金流量淨額貢獻23,961,000港元，就投資活動收取2,259,000港元，並就融資活動支付18,544,000港元。

10. 本期間(虧損)盈利

本期間(虧損)盈利已扣除下列項目：

	截至6月30日止6個月	
	2022年	2021年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
持續經營業務		
物業、廠房及設備之折舊	327	161

11. 每股(虧損)盈利

來自持續經營業務

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)盈利乃按下列數據計算：

	截至6月30日止6個月	
	2022年	2021年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
本公司擁有人應佔期內虧損(來自持續經營及終止經營業務)	(109,947)	(1,097)
減：來自終止經營業務的期內虧損	564	4,217
用作計算來自持續經營業務之每股基本及攤薄(虧損)盈利之本期間(虧損)盈利	(109,383)	3,120

股數

	截至6月30日止6個月	
	2022年	2021年
用作計算每股基本(虧損)盈利之普通股加權平均數	5,292,515,390	5,291,172,296
攤薄潛在普通股之影響：		
已由本公司發行的購股權	—	39,221,523
用作計算每股攤薄(虧損)盈利之普通股加權平均數	5,292,515,390	5,330,393,819

截至2022年6月30日止6個月，由於假設購股權獲行使將導致每股虧損減少，故計算每股攤薄虧損並無假設本公司之購股權獲行使。

來自終止經營業務

截至2022年6月30日止6個月，終止經營業務的每股基本及攤薄虧損為每股0.01港仙（截至2021年6月30日止6個月：0.08港仙），乃根據來自終止經營業務的期內虧損約564,000港元（截至2021年6月30日止6個月：4,217,000港元）及上文就每股基本及攤薄（虧損）盈利所詳列的分母計算。

12. 股息

於截至2022年及2021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。

13. 租金及其他應收賬款

	於2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2021年 12月31日 千港元 (經審核)
應收租金	13,254	14,827
公用服務及租賃按金	123	123
預付款及其他應收賬款	875	549
	<u>14,252</u>	<u>15,499</u>
減：列於非流動資產項下超過一年後到期之金額	<u>(10,851)</u>	<u>(12,948)</u>
列於流動資產項下之金額	<u><u>3,401</u></u>	<u><u>2,551</u></u>

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，並記錄為應收租金。租金收入分別每季及每月向蘇格蘭及香港的租戶收取。本集團於2022年6月30日的應收租金包括(i)免租期內的應計應收租金10,218,000港元（2021年12月31日：11,212,000港元）；(ii)已付租賃優惠3,036,000港元（2021年12月31日：3,615,000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。

租賃物業租戶並無獲授任何信貸期。於2022年6月30日及2021年12月31日，概無逾期應收租金。

14. 貿易及其他應付賬款

	於2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2021年 12月31日 千港元 (經審核)
貿易應付賬款	10	10
客戶預付款項	236	236
應計費用	3,429	2,903
租金收入之預先收入	5,201	5,114
其他應付賬款	7,579	8,442
	<u>16,455</u>	<u>16,705</u>

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2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2021年 12月31日 千港元 (經審核)
1年以上	<u>10</u>	<u>10</u>

15. 銀行及其他借貸

於本中期期間，本集團取得一筆新銀行貸款31,000,000港元（截至2021年6月30日止6個月：零港元），該貸款以香港投資物業及已抵押銀行存款作抵押。新貸款按香港銀行同業拆息加2%年利率之浮動市場利率計息，於三年期內分期償還並設有按要求償還條款。截至2022年6月30日止6個月，本集團並無償還銀行貸款（截至2021年6月30日止6個月：償還10,316,000港元）。銀行及其他借貸設有若干契諾，本集團於報告期內已遵守該等契諾。

截至2021年6月30日止6個月，透過收購Dakota RE II Limited，其他借貸增加339,203,000港元，並以位於蘇格蘭的一項投資物業作抵押。有抵押借貸的期限為三年，直至2023年5月為止，按年利率2.3%計息。

16. 來自一間附屬公司的非控股股東之貸款

截至2021年6月30日止6個月，透過收購Dakota RE II Limited，來自一間附屬公司的非控股股東之貸款增加8,681,000港元。無抵押貸款將於2023年5月或悉數償還其他借貸後（以較早者為準）到期，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。無抵押承兌票據的期限為三年，直至2024年3月為止，按年利率8%計息。截至2022年6月30日止6個月，本集團提早償還本金7,000,000港元（截至2021年6月30日止6個月：9,000,000港元）。

管理層討論及分析

財務回顧

收入

物業投資分部

截至2022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1,460萬港元（2021年：810萬港元）。租金收入增加650萬港元，主要源自於確認整個六個月期間產生自蘇格蘭Capella Building（「**Capella**」）投資的收入。Capella由Dakota RE II Limited間接持有，於2021年3月25日，本集團將其股權由27.49%增加至54.98%後，Dakota RE II Limited成為本集團的附屬公司。

金融投資及服務分部

於2022年6月30日，應收貸款自2021年6月30日的1,400萬港元收窄至零港元。因此，截至2022年6月30日止期間，來自金融投資及服務分部的收入減少至零（2021年：110萬港元）。

銷售成本及毛利

毛利下跌420萬港元至1,150萬港元（2021年：1,570萬港元）。該減少主要因2021年4月終止瑪莎拉蒂經銷業務所致。

毛利率增加52.9個百分點至78.8%（2021年：25.9%）。有關增長主要是由於較高毛利率為81.2%的物業投資分部，以及終止較低毛利率的瑪莎拉蒂經銷業務所貢獻（2021年：15.5%）。

其他收入

截至2022年6月30日止6個月，其他收入為40萬港元（2021年：210萬港元）。減少170萬港元乃主要由於佣金收入減少160萬港元，原因是瑪莎拉蒂經銷業務於2021年4月終止。

其他收益及虧損

其他收益及虧損為淨虧損9,090萬港元（2021年：淨收益1,490萬港元），乃主要指透過損益按公平值計量於一間聯營公司之投資之未變現公平值虧損9,260萬港元以及於香港及蘇格蘭投資物業的公平值收益170萬港元（2021年：1,210萬港元）。

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1,140萬港元（2021年：2,310萬港元），佔收入78.5%（2021年：38.2%）。淨減少1,170萬港元乃主要由於我們的成本優化及重組計劃令使用權資產折舊、法律以及專業費用及員工相關成本減少。

其他費用

於2021年11月26日，本公司的間接全資附屬公司Racing Time Limited（「買方」）與VMS Holdings Limited（「賣方」）就收購VMS Auto Italia Fin Services Holdings Limited（「目標公司」）的全部已發行股本（「收購事項」）達成協議。其他費用指期內就收購事項產生的法律及專業費用。

財務成本

期內的財務成本增加至650萬港元（2021年：530萬港元），主要是由於Capella的註冊擁有人（自2021年3月25日起成為本集團的附屬公司）產生的利息費用增加200萬港元至420萬港元（2021年：220萬港元），以及截至2022年6月30日止期間取得的銀行貸款的利息費用及安排費用60萬港元所致。由於債券本金額已於截至2021年12月31日止年度內悉數償還，故債券利息費用減少170萬港元，抵銷財務費用的部分增長。

生命科學投資

截至2022年6月30日止期間，Chime Biologics Limited（「CBL」）產生未經審核綜合收入2,140萬美元（2021年：670萬美元）及錄得未經審核綜合除息稅折攤前盈利（「EBITDA」）300萬美元（2021年：EBITDA負320萬美元）。於2022年6月30日，該投資的公平值減少至15,700萬港元（2021年6月：24,800萬港元），佔本集團總資產約20.4%（2021年6月：25.9%）。有關減少主要由於期內市況不利所致。本集團現時擬將該投資持作長期投資。

股東應佔虧損

截至2022年6月30日止6個月，本公司股東應佔虧損為10,990萬港元（2021年：110萬港元），主要是由於透過損益按公平值計量之於一間聯營公司之投資之未變現公平值虧損9,260萬港元，以及投資物業之公平值收益減少1,040萬港元至170萬港元（2021年：1,210萬港元）。

流動資金及財務資源

現金流量

期內，本集團主要以儲備以及銀行及其他借貸為其業務及投資提供資金。我們已籌集一筆3,100萬港元的新銀行貸款及償還其他借貸(本金及利息)淨額350萬港元及承兌票據720萬港元。

銀行結餘及現金

於2022年6月30日，本集團的銀行結餘及現金為5,090萬港元，相較於2021年12月31日則為3,930萬港元，主要以英鎊(61%)、港元(36%)及人民幣(3%)計值。

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

於2022年6月30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38,190萬港元(2021年12月31日：38,820萬港元)，其中3,900萬港元須於1年以後償還。按流動及非流動銀行及其他借貸、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38,190萬港元(2021年12月31日：38,820萬港元)及總權益36,840萬港元(2021年12月31日：49,510萬港元)計算，本集團截至2022年6月30日止6個月的債務與權益比率由截至2021年12月31日止年度的78.4%增加至103.7%。

債務與權益比率上升主要是由於期內透過損益按公平值計量之於一間聯營公司之投資之未變現公平值虧損9,260萬港元，使權益總額減少所致。

銀行借貸指一筆新銀行貸款，於三年期內分期償還並設有按要求償還條款，每年按香港銀行同業拆息加2%的可變市場利率計息。於2022年6月30日，銀行借貸結餘為3,100萬港元(2021年：無)。

承兌票據之期限為3年，按8%的年利率計息。報告期內，本集團已產生利息開支170萬港元，並已償還本金及利息720萬港元，而於2022年6月30日之承兌票據結餘為3,900萬港元。

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。報告期內，本集團已分別產生利息開支370萬港元及50萬港元，並已分別償還利息350萬港元及零。於2022年6月30日之貸款結餘分別為30,300萬港元及870萬港元。

應收貸款

由於全球爆發COVID-19疫情，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2022年6月30日及2021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。截至2022年6月30日止期間，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，期內錄得換算本公司擁有人應佔海外業務產生的負匯兌差額為約1,000萬港元（2021年：正匯兌差額約100萬港元）。

資產抵押

於2022年6月30日，本集團若干銀行存款及物業合共53,100萬港元（2021年12月31日：物業合共51,720萬港元）已作為相關借貸之抵押。

資本開支及承擔

於2022年6月30日，本集團有資本承擔總額70,000港元（2021年：無），全部為已授權及已訂約。

或然負債

於2022年6月30日及2021年12月31日，本集團並無重大或然負債。

報告期後事項

截至2022年6月30日止6個月（「報告期」）末後並無重大期後事項。

有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

於報告期內，本集團並無有關附屬公司、聯營公司或合營企業的重大收購或出售。

於2021年11月26日，本公司間接全資附屬公司Racing Time Limited (「買方」) 與VMS Holdings Limited (「賣方」) 就收購VMS Auto Italia Fin Services Holdings Limited (「目標公司」) 的全部已發行股本訂立協議 (「收購事項」)。根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的非常重大收購事項及反收購行動。於本公告日期，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。

有關收購事項的詳情，請參閱本公司日期為2021年11月26日之公告。

人力資源及慈善活動

於2022年6月30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。

COVID-19疫情於本年度繼續蔓延，我們已嚴格實施多項疫情控制措施以確保僱員安全，例如定期於辦公室及公共區域內之接觸範圍進行消毒、必須佩戴口罩及保持社交距離，及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、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110萬港元及1,350萬港元的租金收入（2021年：分別為100萬港元及710萬港元）。期內，本集團錄得投資物業之公平值變動的未變現收益分別為10萬港元及160萬港元（2021年：分別為280萬港元及930萬港元）。

於2022年6月30日，Capella淨內部面積總值約94%須遵守多個租賃協議，年租金總額約為290萬英鎊，最晚的屆滿日期為2030年2月，到期前的加權平均未屆滿租期為5.46年。

金融投資及服務

由於全球爆發COVID-19疫情，故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2022年6月30日及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2022年4月，CBL上海研發中心取得一項突破性成就，成功開發具有極強生產力（8-10g/L）的細胞株，遠高於行業平均水平的3-5g/L。這項成就可大幅提高CBL於中國及其他地區參與早期藥物開發市場的實力。新建的第三期生產質量管理規範設施（GMP-3設施）預期將於2022年下半年啟用，使CBL能夠利用具備成本效益的設施參與早期藥物開發（新藥研究項目）市場，與上海研發中心的技術突破締造協同效應。此分部服務的客戶總數由2021年第二季的18名增加至2022年第二季的25名，超過130名客戶已經接洽CBL以了解CBL的各種服務。

截至2022年6月30日止6個月，CBL產生未經審核綜合收入2,140萬美元（2021年：670萬美元）及錄得未經審核綜合經營虧損250萬美元（2021年：470萬美元）。

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。

展望

考慮到加息及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。

中期股息

董事會並無就截至2022年6月30日止6個月宣派中期股息（2021年：無）。

購買、出售或贖回證券

於截至2022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。

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2022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」）上市規則附錄14所載之企業管治守則（「企業管治守則」）及企業管治報告之全部守則條文，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

本公司已採納上市規則附錄10所載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2022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。

審核委員會

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（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。

審閱中期業績

本集團截至2022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2022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。

刊登中期業績公告及中期報告

本中期業績公告將分別於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.autoitalia.com.hk>) 刊載。本公司截至2022年6月30日止6個月之中期報告將在適當時候寄發予本公司股東並分別於聯交所及本公司網站刊載。

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8月26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