



# 目錄

公司資料	2
管理層討論及分析	4
企業管治及其他資料	13
簡明綜合財務報表審閱報告	23
簡明綜合損益表	25
簡明綜合損益及其他全面收益表	27
簡明綜合財務狀況表	28
簡明綜合權益變動表	30
簡明綜合現金流量表	31
簡明綜合財務報表附註	33

## 董事

### 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

連鎮豪先生

### 獨立非執行董事

江啟銓先生

李忠良先生

杜振偉先生

## 董事委員會

### 審核委員會

江啟銓先生(主席)

李忠良先生

杜振偉先生

### 薪酬委員會

杜振偉先生(主席)

莊天龍先生

江啟銓先生

李忠良先生

### 提名委員會

莊天龍先生(主席)

江啟銓先生

李忠良先生

杜振偉先生

### 執行董事委員會

莊天龍先生(主席)

連鎮豪先生

## 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

## 公司資料

### 香港主要營業地點

香港中環  
康樂廣場8號  
交易廣場1座49樓  
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

### 法律顧問

有關香港法律  
盛德律師事務所

有關百慕達法律

Ocorian Law (Bermuda) Limited

### 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

卓佳標準有限公司  
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](http://www.autoitalia.com.hk)

### 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%）。

## 管理層討論及分析

### 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)。

## 管理層討論及分析

### 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。

## 管理層討論及分析

### 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。於本報告日期，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。

## 管理層討論及分析

### 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。

## 企業管治及其他資料

意達利控股有限公司\*(「本公司」)之董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2022年6月30日止6個月之未經審核中期業績。

### 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)。

### 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2022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10載列之標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益及淡倉如下：

#### 於本公司股份的好倉

董事姓名	身份	所持普通股數目	佔已發行 普通股之概約 百分比 <sup>(附註1)</sup>
莊天龍先生(「莊先生」)	實益擁有人	51,891,000 <sup>(附註2)</sup>	0.98%
連鎮豪先生(「連先生」)	實益擁有人	2,377,500 <sup>(附註3)</sup>	0.04%

附註：

1. 持股百分比按本公司於2022年6月30日已發行股本5,292,515,390股股份計算。
2. 莊先生實益持有本公司51,891,000股普通股。
3. 連先生實益持有本公司2,377,500股普通股。

\* 僅供識別



於本公司相聯法團股份之權益

相聯法團名稱	董事姓名	身份	所持普通股數目	佔已發行
				普通股之概約 百分比 <sup>(附註)</sup>
Chime Biologics	黃瑞璿先生	受控法團權益	3,068,194	1.30%

附註：

於2022年6月30日持股百分比乃按Chime Biologics已發行普通股總數236,182,295股計算。

除本報告「購股權計劃」一節披露者外，於2022年6月30日，董事或最高行政人員或彼等各自的聯繫人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或被視為擁有任何已記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內，或已根據標準守則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「購股權計劃」一節披露者外，於截至2022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。

## 企業管治及其他資料

### 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2022年6月30日，以下人士或法團（董事或最高行政人員除外）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：

#### 於股份及相關股份的好倉

股東名稱／姓名	股份數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比 <sup>#</sup>
Gustavo International Limited	304,725,000 <sup>(附註)</sup>	5.76%
Maini Investments Limited	304,725,000 <sup>(附註)</sup>	5.76%
鼎珮投資集團有限公司（「鼎珮投資」）	1,519,016,472 <sup>(附註)</sup>	28.70%
麥少嫻女士	1,519,016,472 <sup>(附註)</sup>	28.70%

<sup>#</sup> 根據於2022年6月30日已發行股份總數5,292,515,390股計算。

附註：Gustavo International Limited於本公司已發行股本中持有約5.76%的實益權益。鑒於Gustavo International Limited乃由Maini Investments Limited全資擁有，Maini Investments Limited將被視為透過其受控法團Gustavo International Limited而於本公司已發行股本中持有約5.76%的權益。

鼎珮投資集團有限公司由麥少嫻女士全資擁有（其直接持有本公司約22.94%的已發行股本，並透過其全資附屬公司Maini Investments Limited間接持有約5.76%的已發行股本）。鼎珮投資集團有限公司因此於本公司已發行股本中持有合共約28.7%的權益。麥少嫻女士亦因此被視為於本公司已發行股本中持有該28.7%的權益。

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2022年6月30日，本公司並未獲任何人士或法團（董事或最高行政人員除外）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。

## 購股權計劃

### (i) 先前購股權計劃

本公司於2012年5月28日採納的先前購股權計劃（「先前購股權計劃」）已於2022年5月27日失效，然而，為使於先前購股權計劃失效前根據該計劃授出的購股權可有效行使，以及按先前購股權計劃的規則可能另有規定，則先前購股權計劃的規則就此而言維持十足效力。於先前購股權計劃失效後，不得再根據該計劃授出購股權。

根據先前購股權計劃，本公司若干董事、僱員及其他合資格參與者獲授予購股權，賦予彼等權利認購本公司股本中每股面值0.02港元之股份。

截至2022年6月30日止6個月期間，根據先前購股權計劃授出之尚未行使購股權之變動詳情載列如下：

參與者姓名或類別	授出日期	行使價 (港元)	行使期	於2022年 1月1日	期內授出	期內行使	期內 註銷/失效 (原註3)	於2022年 6月30日
(a) 董事 莊天龍先生	07/10/2020 <sup>(原註4)</sup>	0.1754	27/07/2021至 26/07/2025 <sup>(原註2)</sup>	120,000,000	-	-	(60,000,000)	60,000,000
黃瑞璿先生	07/10/2020 <sup>(原註4)</sup>	0.1754	27/07/2021至 26/07/2025 <sup>(原註2)</sup>	120,000,000	-	-	(60,000,000)	60,000,000

## 企業管治及其他資料

參與者姓名或類別	授出日期	行使價 (港元)	行使期	於2022年 1月1日	期內授出	期內行使	期內 註銷/失效 (附註3)	於2022年 6月30日
伍兆威先生	07/10/2020 <sup>(附註4)</sup>	0.1754	27/07/2021至 26/07/2025 <sup>(附註2)</sup>	120,000,000	-	-	(60,000,000)	60,000,000
連鎮豪先生	15/06/2017	0.0932	15/06/2018至 14/06/2023 <sup>(附註2)</sup>	18,700,000	-	-	-	18,700,000
	27/07/2020	0.1754	27/07/2021至 26/07/2025 <sup>(附註2)</sup>	30,000,000	-	-	-	30,000,000
<b>(b) 其他合資格參與者</b>								
本集團顧問(「顧問」)	27/07/2020 <sup>(附註4)</sup>	0.1754	27/07/2021至 26/07/2025 <sup>(附註2)</sup>	97,000,000	-	-	-	97,000,000
<b>總計</b>				<b>505,700,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(180,000,000)</b>	<b>325,700,000</b>

附註：

- (1) 緊接2017年6月15日、2020年7月27日及2020年10月7日(授出購股權當日)前之每股股份收市價分別為0.093港元、0.172港元及0.170港元。
- (2) 於2017年6月15日、2020年7月27日及2020年10月7日根據先前購股權計劃授出之購股權應根據以下時間表歸屬於承授人(就此而言，購股權歸屬日期或各有關日期於下文稱為「歸屬日期」)：

歸屬日期	將予歸屬之購股權百分比
授出日期首周年	已授出購股權總數之40%
授出日期第二周年	已授出購股權總數之30%
授出日期第三周年	已授出購股權總數之30%

- (3) 該等購股權失效乃由於期內未達到表現目標。
- (4) 該等購股權於2020年7月27日有條件授出，且已於本公司於2020年10月7日舉行的股東特別大會上取得批准。該等購股權乃向四名顧問授出，彼等各自為獨立於本公司的第三方。向顧問授出該等購股權旨在向顧問提供獎勵，使彼等領導、洞悉及／或把握生命科學行業的商機，原因是該等曾經受聘於本公司生命科學業務的顧問並不享有任何固定薪金或薪酬。本公司認為，這項做法與先前購股權計劃的目標一致，即提供獎勵予對本集團帶來貢獻的顧問，並挽留彼等繼續為本公司作出貢獻。

除所披露者外，於截至2022年6月30日止6個月期間，概無根據先前購股權計劃授出或同意授出購股權。

## (ii) 新購股權計劃

本公司股東已於2022年5月25日舉行的本公司股東周年大會上正式通過批准新購股權計劃（「**新購股權計劃**」）的相關決議案。本公司已向聯交所申請批准根據新購股權計劃授出的購股權獲行使而須予發行的股份上市及買賣（「**相關上市申請**」）。

根據本公司現有資料，預期聯交所將同時審議相關上市申請以及本公司就收購事項向聯交所提出的新上市申請，詳情載於本報告「有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售」一節。

鑑於上文所述，於2022年6月17日，董事會議決將達成採納新購股權計劃之若干條件的相關最後截止日期延後至2022年12月31日，或本公司與賣方可能就收購事項協定之其他日期。

有關新購股權計劃的詳情，請參閱本公司日期為2022年4月21日之通函及本公司日期為2022年5月25日之2022年股東周年大會投票表決結果公告及日期為2022年6月17日之公告。

## 企業管治及其他資料

### 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。

## 董事資料之變更

於本公司2021年年報日期後，概無其他資料須根據聯交所上市規則第13.51B(1)條需予以披露。

## 董事會

於截至2022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)

黃瑞璿先生

伍兆威先生

連鎮豪先生

### 獨立非執行董事

江啟銓先生

李忠良先生

杜振偉先生

## 董事委員會

### 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。

## 企業管治及其他資料

### 薪酬委員會

薪酬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）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

提名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）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。

### 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。

承董事會命

執行主席兼行政總裁  
莊天龍

香港，2022年8月26日

# 簡明綜合財務報表審閱報告

致意達利控股有限公司\*董事會

## 緒言

本行已審閱載於第25至60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2022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、損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及若干解釋附註。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

2022年8月26日

# 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		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	
		2022年	2021年	2022年	2021年	2022年	2021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		-	-	-	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

## 簡明綜合損益表

截至2022年6月30日止6個月

	附註	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)
本公司擁有人應佔期間(虧損)盈利			
— 來自持續經營業務		<b>(109,383)</b>	3,120
— 來自終止經營業務		<b>(564)</b>	(4,217)
		<b>(109,947)</b>	(1,097)
非控股權益應佔期間盈利			
— 來自持續經營業務		<b>2,671</b>	5,930
本期間(虧損)盈利		<b>(107,276)</b>	4,833
每股虧損(來自持續及終止經營業務)			
— 基本	11	<b>(2.08港仙)</b>	(0.02港仙)
— 攤薄	11	<b>(2.08港仙)</b>	(0.02港仙)
每股(虧損)盈利(來自持續經營業務)			
— 基本	11	<b>(2.07港仙)</b>	0.06港仙
— 攤薄	11	<b>(2.07港仙)</b>	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	(107,276)	4,833
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	(22,814)	1,614
本期間其他全面(支出)收益	(22,814)	1,614
本期間全面(支出)收益總額	(130,090)	6,447
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	(9,336)	5,899
	(130,090)	6,447
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	(564)	(3,986)
	(120,754)	548

## 簡明綜合財務狀況表

於2022年6月30日

	附註	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)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	13	530,115	579,155
物業、廠房及設備	14	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	15	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	16	10,851	12,948
		<b>714,089</b>	858,997
<b>流動資產</b>			
存貨		1,143	1,492
租金及其他應收賬款	16	3,401	2,551
已抵押銀行存款		905	–
銀行結餘及現金		50,879	39,271
		<b>56,328</b>	43,314
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	17	16,455	16,705
應繳稅項		56	38
銀行及其他借貸	18	334,147	–
來自一間附屬公司的非控股股東之貸款	19	8,746	–
		<b>359,404</b>	16,743
<b>流動(負債)資產淨值</b>		<b>(303,076)</b>	26,571
<b>總資產減流動負債</b>		<b>411,013</b>	885,568

## 簡明綜合財務狀況表

於2022年6月30日

	附註	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)
<b>股本及儲備</b>			
股本	21	<b>105,850</b>	105,850
儲備		<b>168,494</b>	285,812
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<b>274,344</b>	391,662
非控股權益		<b>94,054</b>	103,390
<b>總權益</b>		<b>368,398</b>	495,052
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸	18	–	334,529
來自一間附屬公司的非控股股東之貸款	19	–	9,205
承兌票據	20	<b>38,988</b>	44,500
遞延稅項		<b>3,627</b>	2,282
		<b>42,615</b>	390,516
		<b>411,013</b>	885,568

經董事會於2022年8月26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2022年6月30日止6個月

### 本公司擁有人應佔

	資本							累計虧損	小計	非控股權益	合計
	股本	股份溢價	購回儲備	購股權儲備	重估儲備	匯兌儲備	其他儲備				
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於2022年1月1日(經審核)	105,850	265,726	2,151	21,819	19,246	(2,847)	166,431	(186,714)	391,662	103,390	495,052
本期間(虧損)盈利	-	-	-	-	-	-	-	(109,947)	(109,947)	2,671	(107,276)
本期間其他全面支出	-	-	-	-	-	(10,807)	-	-	(10,807)	(12,007)	(22,814)
本期間全面支出總額	-	-	-	-	-	(10,807)	-	(109,947)	(120,754)	(9,336)	(130,090)
確認以權益結算並以股份											
為基礎之支出	-	-	-	3,436	-	-	-	-	3,436	-	3,436
購股權失效後轉撥	-	-	-	(532)	-	-	-	532	-	-	-
於2022年6月30日 (未經審核)	105,850	265,726	2,151	24,723	19,246	(13,654)	166,431	(296,129)	274,344	94,054	368,398
於2021年1月1日(經審核)	105,476	263,147	2,151	30,557	19,246	(478)	166,431	(183,496)	403,034	-	403,034
本期間(虧損)盈利	-	-	-	-	-	-	-	(1,097)	(1,097)	5,930	4,833
本期間其他全面收益(支出)	-	-	-	-	-	1,645	-	-	1,645	(31)	1,614
本期間全面收益(支出)總額	-	-	-	-	-	1,645	-	(1,097)	548	5,899	6,447
由收購一間附屬公司產生	-	-	-	-	-	-	-	-	-	102,627	102,627
行使購股權	374	2,579	-	(1,210)	-	-	-	-	1,743	-	1,743
確認以權益結算並以股份											
為基礎之支出	-	-	-	1,449	-	-	-	-	1,449	-	1,449
購股權失效後轉撥	-	-	-	(40)	-	-	-	40	-	-	-
於2021年6月30日 (未經審核)	105,850	265,726	2,151	30,756	19,246	1,167	166,431	(184,553)	406,774	108,526	515,300

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2022年6月30日止6個月

	附註	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)
<b>經營活動</b>			
除稅前(虧損)盈利		(105,633)	4,965
經作出以下調整：			
物業、廠房及設備之折舊		327	233
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	-
投資物業之公平值收益		(1,672)	(12,129)
財務成本		6,453	5,087
其他調整		3,783	(1,970)
<b>未計營運資金變動前之經營現金流量</b>		<b>(4,163)</b>	<b>(3,814)</b>
存貨減少		-	57,646
應收貸款減少		-	7,610
租金及其他應收賬款減少		1,247	9,196
貿易及其他應付賬款減少		(250)	(5,288)
合約負債減少		-	(18,550)
<b>經營(所用)所得現金淨額</b>		<b>(3,166)</b>	<b>46,800</b>
已付所得稅		(270)	-
<b>經營活動(所用)所得現金淨額</b>		<b>(3,436)</b>	<b>46,800</b>
<b>投資活動</b>			
出售物業、廠房及設備所得款項		-	2,234
已收利息		2	25
購買透過損益按公平值計量的其他金融資產		-	(13,606)
購買物業、廠房及設備		(16)	(146)
收購一間附屬公司的現金流入淨額	22	-	18,290
存入已抵押銀行存款		(905)	-
提取已抵押銀行存款		-	20,000
<b>投資活動(所用)所得現金淨額</b>		<b>(919)</b>	<b>26,797</b>



## 簡明綜合現金流量表

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)
<b>融資活動</b>		
所籌集之銀行及其他借貸	31,000	-
行使購股權	-	1,743
公司債券還款	-	(36,000)
償還銀行及其他借貸	-	(10,316)
償還承兌票據	(7,000)	(9,000)
租賃負債付款	-	(7,917)
其他融資現金流量	(4,122)	(5,667)
<b>融資活動所得(所用)現金淨額</b>	<b>19,878</b>	<b>(67,157)</b>
<b>現金及現金等值項目增加淨額</b>	<b>15,523</b>	<b>6,440</b>
於期初之現金及現金等值項目	39,271	52,512
匯率變動之影響	(3,915)	272
<b>於期末之現金及現金等值項目， 指銀行結餘及現金</b>	<b>50,879</b>	<b>59,224</b>

# 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。

## 1. 編製基準(續)

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，詳情載於附註15。

## 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。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2022年6月30日止6個月

### 2. 主要會計政策(續)

#### 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. 主要會計政策(續)

### 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。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2022年6月30日止6個月

### 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。

### 3. 分類資料(續)

#### 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
<b>分類收入</b>			
集團收入	-	14,560	14,560
<b>分類業績</b>			
分類(虧損)盈利	(170)	6,893	6,723
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			(2,279)
除稅前虧損			(105,339)

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



## 簡明綜合財務報表附註

截至2022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
<b>分類收入</b>			
集團收入	1,118	8,050	9,168
<b>分類業績</b>			
分類盈利	458	15,365	15,823
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			(2,819)
除税前盈利			9,182



### 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
<b>資產</b>			
分類資產	-	545,867	545,867
有關終止經營業務的資產			1,143
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			1,544
綜合資產			770,417
<b>負債</b>			
分類負債	-	318,536	318,536
有關終止經營業務的負債			6,800
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			2,862
綜合負債			402,019

## 簡明綜合財務報表附註

截至2022年6月30日止6個月

### 3. 分類資料(續)

#### 分類資產及負債(續)

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
<b>資產</b>			
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
<b>負債</b>			
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

### 3. 分類資料(續)

#### 分類資產及負債(續)

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	—
	<b>58</b>	<b>—</b>

## 簡明綜合財務報表附註

截至2022年6月30日止6個月

### 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(附註)	(92,579)	-
投資物業公平值收益	1,672	12,129
	<b>(90,909)</b>	12,547

附註：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的詳情載於附註15。

### 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。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2022年6月30日止6個月

### 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	–
	<b>6,453</b>	<b>5,016</b>

### 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	–
	<b>1,373</b>	<b>132</b>

## 簡明綜合財務報表附註

截至2022年6月30日止6個月

### 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25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 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (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 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (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



## 簡明綜合財務報表附註

截至2022年6月30日止6個月

### 11. 每股(虧損)盈利(續)

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. 投資物業

	千港元
<b>公平值</b>	
於2021年1月1日	55,200
就收購一間附屬公司購入	531,168
投資物業之公平值收益	1,238
匯兌調整	(8,451)
	<b>579,155</b>
於2021年12月31日	<b>579,155</b>
投資物業之公平值收益	<b>1,672</b>
匯兌調整	<b>(50,712)</b>
	<b>530,115</b>
於2022年6月30日	<b>530,115</b>

投資物業包括位於香港之工業大廈及停車場及位於蘇格蘭的一幢辦公室大樓（其誠如附註22所載乃於2021年透過收購一間附屬公司購入）。

本集團之投資物業之公平值乃根據羅馬國際評估有限公司（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等級，並根據直接比較法，當中參考類似物業市場可觀察交易，並就反應主體物業的位置和條件而調整。

位於蘇格蘭的投資物業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。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2022年6月30日止6個月

### 13. 投資物業(續)

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。

### 14. 物業、廠房及設備

於截至2022年6月30日止6個月期間，本集團就收購物業、廠房及設備支出16,000港元(2021年：146,000港元)。於截至2022年6月30日止6個月期間，本集團並無出售物業、廠房及設備(2021年：出售賬面值為1,832,000港元之物業、廠房及設備，產生收益402,000港元)。

### 15. 透過損益按公平值計量於一間聯營公司之投資

	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)
透過損益按公平值計量於一間聯營公司之投資	156,928	249,507

於2022年6月30日及2021年12月31日，本集團持有51,847,997股Chime Biologics Limited(「CBL」)A系列優先股。CBL主要業務為提供生物製劑合約開發及生產組織服務。本集團有權委任CBL董事會的六名董事其中一名，因此本集團有權對CBL行使重大影響力，故CBL成為本集團之聯營公司。

本集團於一間聯營公司之投資的公平值乃根據Kroll (HK) Limited(與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師)的估值結果而得出。

## 15. 透過損益按公平值計量於一間聯營公司之投資(續)

於CBL之投資乃根據香港財務報告準則第9號「金融工具」透過損益按公平值計量。公平值虧損主要是由於期內市場不景而導致相同行業的類似公司之股權價值下跌，此為估計CBL之股權價值所用的輸入數據。公平值計量詳情載於附註25。

## 16. 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
	<b>14,252</b>	15,499
減：列於非流動資產項下超過一年後到期之 金額	<b>(10,851)</b>	(12,948)
列於流動資產項下之金額	<b>3,401</b>	2,551

## 簡明綜合財務報表附註

截至2022年6月30日止6個月

### 16. 租金及其他應收賬款(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。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2022年6月30日止6個月

### 17. 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
	<b>16,455</b>	<b>16,705</b>

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	10	10

## 簡明綜合財務報表附註

截至2022年6月30日止6個月

### 18. 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項償還條款。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。

誠如附註22所載，截至2021年6月30日止6個月，透過收購Dakota RE II，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。

### 19. 來自一間附屬公司的非控股股東之貸款

誠如附註22所載，截至2021年6月30日止6個月，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。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。

### 20. 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（誠如附註22所載）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）。



## 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2021年1月1日、2021年6月30日、 2022年1月1日及2022年6月30日	17,500,000,000	350,000
已發行及繳足		
於2021年1月1日	5,273,815,390	105,476
行使購股權	18,700,000	374
於2021年6月30日、2022年1月1日及2022年6月30日	5,292,515,390	105,850

## 簡明綜合財務報表附註

截至2022年6月30日止6個月

### 22. 收購一間附屬公司

於2021年3月25日，本集團以代價53,500,000港元透過發行承兌票據（誠如附註20所載）收購Dakota RE II的額外27.49%權益。Dakota RE II的其中一間間接附屬公司持有位於蘇格蘭的辦公樓。

本集團根據香港財務報告準則第3號「業務合併」選擇應用選擇性集中度測試，並得出以下結論：

- (a) 每個辦公單位的土地及建築物組成部分以及就地租賃均被視為單一可識別資產；及
- (b) 由於一組辦公單位的性質相似，且與管理及創造產出相關的風險並無重大差異，故該等資產為一組類似可識別資產。

因此，本集團確定所收購的總資產（不包括現金及現金等值項目、遞延稅項資產及由遞延稅項負債而產生的商譽）的公平值大致上集中於一組類似可識別資產內，並得出結論，認為所收購的一組活動及資產不屬於業務範疇。

## 22. 收購一間附屬公司(續)

於收購日期確認的資產及負債

	千港元
物業、廠房及設備	2,846
投資物業	531,168
貿易及其他應收賬款	14,804
銀行結餘及現金	18,290
貿易及其他應付賬款	(5,392)
應繳稅項	(9)
其他借貸	(339,203)
來自一間附屬公司的非控股股東之貸款	(8,681)
	213,823
減：非控股權益(附註)	(102,627)
	111,196
以下列分式達成：	
使用權益法入賬於一間聯營公司之權益(附註)	57,696
承兌票據	53,500
	111,196

收購Dakota RE II所產生的淨現金流入

	千港元
以現金支付代價	-
減：購入銀行結餘及現金	18,290
	18,290

附註：使用權益法入賬於一間聯營公司之權益及非控股權益之賬面值與其各自的公平值相若。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2022年6月30日止6個月

### 23. 關聯人士交易

於截至2021年6月30日止6個月，本集團與鼎珮證券有限公司（「鼎珮證券」）訂立以下交易，而本期間則並無有關交易，上述公司為本公司之主要股東控制的公司，而莊天龍先生為鼎珮證券的董事及本公司主席。

	截至6月30日止6個月	
	2022年 千港元	2021年 千港元
向鼎珮證券支付的財務顧問服務費	-	100

#### 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	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
主要管理人員之報酬(附註)	5,234	3,777

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。

## 24. 以股份為基礎之支出

本公司於2012年5月28日採納的先前購股權計劃（「**先前購股權計劃**」）已於2022年5月27日失效。於2022年5月25日，本公司股東於本公司股東周年大會上正式通過批准新購股權計劃（「**新購股權計劃**」）的決議案。然而，新購股權計劃須待香港聯合交易所有限公司批准。為使於先前購股權計劃失效前據此授出的購股權可有效行使，或按先前購股權計劃的規則可能另有規定，則先前購股權計劃的規則就此而言維持十足效力。董事會已議決將達成採納新購股權計劃之若干條件的相關最後截止日期延後至2022年12月31日，或本公司與VMS Holdings Limited就收購VMS Auto Italia Fin Services Holdings Limited全部已發行股本而可能協定的其他日期。

有關先前購股權計劃的詳情，請參閱本公司日期為2022年3月30日之年報。

下表披露本公司之購股權之變動：

	購股權數目
於2022年1月1日尚未行使	505,700,000
期內失效	(180,000,000)
於2022年6月30日尚未行使	325,700,000

於截至2022年6月30日止6個月期間，本集團於行政費用確認有關本公司授出購股權之支出總額3,436,000港元（截至2021年6月30日止6個月：1,449,000港元）。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2022年6月30日止6個月

### 25. 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		估值技術及		
			公平值層級	主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據
	2022年 6月30日 千港元	2021年 12月31日 千港元			
透過損益按公平值計量於一間聯營公司之投資	156,928	249,507	第三層級	市場法及期權模式	波幅60% (2021年12月31日：50%) (附註1)；股權價值 (附註2)；變現事件的時間 (附註3)；及清算及轉換(附註3)
透過損益按公平值計量之其他金融資產	14,056	14,703	第三層級	投資成本 加累計回報	複利息8%回報率(附註3)

附註1：所使用的波幅單獨增加，會使公平值減少，反之亦然。波幅下跌／上升5%，所有其他可變因素維持不變，則公平值將增加／減少628,000港元／471,000港元 (2021年12月31日：4,530,000港元／3,727,000港元)。

附註2：所使用的股權價值單獨增加，會使公平值增加，反之亦然。股權價值上升／下跌20% (2021年12月31日：2%)，所有其他可變因素維持不變，則公平值將增加／減少40,621,000港元／40,856,000港元 (2021年12月31日：5,294,000港元／5,302,000港元)。管理層因應市場波動較大而將敏感度由2%調整至20%。

附註3：本公司管理層認為此輸入數據的影響並不重大，因此並無提供敏感度分析。

**25. 金融工具(續)**

金融工具之公平值計量(續)

**金融資產第三層級公平值計量之對賬**

	千港元
於2021年1月1日的結餘(經審核)	248,080
匯兌調整	400
於2021年6月30日的結餘(未經審核)	248,480
於2022年1月1日的結餘(經審核)	264,210
於損益確認的未變現公平值變動	(92,579)
匯兌調整	(647)
於2022年6月30日之結餘(未經審核)	170,984

於兩個期間，第一、二及三層級之間概無轉撥。

**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**

本公司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。

**26. 報告期後事項**

報告期末並無期後事項。