

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2023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2023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2023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	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核) (附註9)	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
商品及服務收入	11,731	-	-	-	11,731	-
租金收入	14,006	14,560	-	-	14,006	14,560
總收入	25,737	14,560	-	-	25,737	14,560
銷售及服務成本	(13,213)	(2,736)	-	(349)	(13,213)	(3,085)
毛利	12,524	11,824	-	(349)	12,524	11,475
其他收入	4 282	58	-	322	282	380
其他收益及虧損	5 (117,482)	(90,909)	-	-	(117,482)	(90,909)
銷售及分銷成本	(2,148)	-	-	-	(2,148)	-
行政費用	(13,510)	(11,157)	-	(267)	(13,510)	(11,424)
其他費用	6 -	(8,702)	-	-	-	(8,702)
財務成本	7 (7,691)	(6,453)	-	-	(7,691)	(6,453)
除稅前虧損	(128,025)	(105,339)	-	(294)	(128,025)	(105,633)
稅項	8 321	(1,373)	-	(270)	321	(1,643)
本期間虧損	10 (127,704)	(106,712)	-	(564)	(127,704)	(107,276)

* 僅供識別

		總計	
		截至6月30日止6個月	
		2023年	2022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			
	—來自持續經營業務	(117,400)	(109,383)
	—來自終止經營業務	—	(564)
		<u>(117,400)</u>	<u>(109,947)</u>
非控股權益應佔期間(虧損)/盈利			
	—來自持續經營業務	(10,304)	2,671
		<u>(10,304)</u>	<u>2,671</u>
本期間虧損		<u>(127,704)</u>	<u>(107,276)</u>
每股虧損(來自持續及終止經營業務)			
	—基本	11 (2.22港仙)	(2.08港仙)
	—攤薄	11 (2.22港仙)	(2.08港仙)
		<u>(2.22港仙)</u>	<u>(2.08港仙)</u>
每股虧損(來自持續經營業務)			
	—基本	11 (2.22港仙)	(2.07港仙)
	—攤薄	11 (2.22港仙)	(2.07港仙)
		<u>(2.22港仙)</u>	<u>(2.07港仙)</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2023年6月30日止6個月

	總計	
	截至6月30日止6個月	
	2023年	2022年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
本期間虧損	<u>(127,704)</u>	<u>(107,276)</u>
其他全面收益(支出)		
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>6,166</u>	<u>(22,814)</u>
本期間其他全面收益(支出)	<u>6,166</u>	<u>(22,814)</u>
本期間全面支出總額	<u><u>(121,538)</u></u>	<u><u>(130,090)</u></u>
應佔本期間全面支出總額：		
本公司擁有人	(113,974)	(120,754)
非控股權益	<u>(7,564)</u>	<u>(9,336)</u>
	<u><u>(121,538)</u></u>	<u><u>(130,090)</u></u>
本公司擁有人應佔本期間全面支出總額：		
—來自持續經營業務	(113,974)	(120,190)
—來自終止經營業務	<u>—</u>	<u>(564)</u>
	<u><u>(113,974)</u></u>	<u><u>(120,754)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於2023年6月30日

	附註	於2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2022年 12月31日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		468,390	470,211
物業、廠房及設備		9,676	1,896
無形資產		3,630	–
使用權資產		4,458	–
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		141,830	237,357
貿易及其他應收賬款	13	8,795	9,558
		<u>636,779</u>	<u>719,022</u>
流動資產			
存貨		2,419	–
貿易及其他應收賬款	13	9,248	4,315
透過損益按公平值計量的其他金融資產		14,469	14,486
可收回稅項		137	143
已抵押銀行存款		1,993	1,498
銀行結餘及現金		27,152	42,798
		<u>55,418</u>	<u>63,240</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	14	19,652	17,143
銀行及其他借貸	15	316,699	331,094
來自一間附屬公司的非控股股東之貸款		10,045	9,105
承兌票據	17	28,591	–
租賃負債		2,168	–
		<u>377,155</u>	<u>357,342</u>
流動負債淨值		(321,737)	(294,102)
總資產減流動負債		<u>315,042</u>	<u>424,920</u>

		於2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2022年 12月31日 千港元 (經審核)
股本及儲備			
股本		105,850	105,850
儲備		103,560	216,215
		<hr/>	<hr/>
本公司擁有人應佔權益		209,410	322,065
非控股權益		72,669	68,861
		<hr/>	<hr/>
總權益		282,079	390,926
		<hr/>	<hr/>
非流動負債			
銀行及其他借貸	15	17,553	5,049
來自一名關聯方之貸款	16	10,798	–
承兌票據	17	–	27,500
租賃負債		2,249	–
遞延稅項		2,363	1,445
		<hr/>	<hr/>
		32,963	33,994
		<hr/>	<hr/>
		315,042	424,920
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明綜合財務報表附註

截至2023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2023年6月30日，本集團的流動負債淨額為321,737,000港元(2022年12月31日：294,102,000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行動，以紓緩本集團的流動資金狀況及改善本集團的財務狀況，該等計劃及行動如下。

本集團已與現有貸款人MetLife Investment Management Limited(「MetLife」)將其他借貸286,940,000港元之到期日由2023年5月延長至2023年9月，而本集團已同意並確認重續貸款額最高為256,470,000港元的其他借貸的草擬條款，為期一年，可選擇延長一年，惟MetLife於簽訂重續協議時將須進行進一步的行政程序。鑒於公平值為407,390,000港元的已抵押投資物業較借款金額有足夠空間，董事有信心現有借款再融資將會成功。

就其他借貸286,940,000港元與再融資金額之間出現差額而言，本集團及Dakota Capella LLP與Dakota RE II Limited其他非控股股東均同意向Dakota Capella LLP及Dakota RE II Limited額外注入資本／資金至少30,470,000港元；另一方面，Dakota Capella LLP之股東貸款(包括來自附屬公司非控股股東之貸款10,045,000港元)之到期日將予押後以與MetLife續期之其他借貸之還款日期一致，為期一年，可選擇延長一年。

於2023年6月30日，本集團可動用未提取的承諾借款融資額度為43,000,000港元，而本集團及借方同意，承諾借款融資額度進一步增加40,000,000港元至83,000,000港元。

於2023年8月，28,591,000港元之承兌票據之持有人同意將到期日由2024年3月25日進一步延長兩年至2026年3月25日。

董事認為，考慮到上述計劃及行動，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96,400,000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)。

除因應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)的新訂準則及修訂本導致的額外會計政策以及應用於本中期期間與本集團有關的若干會計政策外，截至2023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2022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2023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新訂準則及修訂本：

香港財務報告準則第17號(包括香港財務報告準則第17號2020年10月及2022年2月修訂本)	保險合約
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	披露會計政策
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債有關之遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅務改革—第二支柱範本規則

除下文所披露外，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。

香港會計準則第8號(修訂本)「會計估計定義」之影響

該等修訂將會計估計定義為「財務報表中受不確定性影響的貨幣金額」。會計政策可能要求財務報表中的項目以涉及計量不確定性的方式進行計量。在此情況下，實體制定一個會計估計，以實現會計政策所載的目標。香港會計準則第8號(修訂本)澄清了會計估計變更、會計政策變更及更正錯誤之間的區別。

應用該等修訂預期不會對本集團之簡明綜合財務報表有任何重大影響。

2.2 本集團新應用的會計政策

本集團已應用以下於本期間與本集團有關的會計政策。

業務合併

業務是活動與資產的綜合組合，包括投入及實質過程以共同為創造產出的能力作重大貢獻。若收購過程對持續生產產出的能力屬重要，包括有必要技能、知識或經驗的有組織的勞動力執行相關過程，或其對持續生產產出的能力有重大貢獻，且被認為是獨特的或稀有，或在持續生產產出能力方面於並無重大成本、努力或延誤的情況下不能被替代，則有關過程被視為實質性。

收購業務使用收購法入賬。業務合併所轉讓之代價按公平值計量，公平值是按本集團轉讓資產、本集團向被收購方前擁有人產生的負債以及本集團為交換被收購方控制權而發行的股權於收購日期的公平值總和計算。收購相關成本一般於產生時於損益確認。

就業務合併而言，已收購可識別資產及已承擔負債必須符合於2018年6月頒佈的2018年財務報告概念框架(「**概念框架**」)，惟於香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)——詮釋第21號範圍內的交易及事件除外，於該範圍內，本集團應用香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)——詮釋第21號而非概念框架以識別其於業務合併所承擔之負債。或然資產不予確認。

於收購日期，所收購之可識別資產與所承擔之負債按其公平值確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產或負債，以及與僱員福利安排相關的資產或負債分別根據香港會計準則第12號所得稅及香港會計準則第19號僱員福利確認及計量；

- 與被收購方之股份為本付款安排有關之負債或股本工具或本集團訂立以取代被收購方之股份為本付款安排之股份為本付款安排於收購日期根據香港財務報告準則第2號計量；
- 根據香港財務報告準則第5號持作出售非流動資產及終止經營業務分類為持作出售之資產(或出售組合)按該準則計量；及
- 租賃負債按餘下租賃付款(定義見香港財務報告準則第16號)之現值確認及計量，猶如該已收購資產於收購日期為新租賃，惟以下租賃除外 (a)租賃期於收購日期起12個月內完結；或(b)相關資產價值低。使用權資產按與相關租賃負債相同之金額確認及計量，並經調整以反映與市場條款比較有利或不利之租賃條款。

商譽按所轉讓代價、於被收購方的任何非控股權益金額以及收購方先前所持被收購方股權(如有)的公平值總和超過收購日所收購之可識別資產及所承擔負債的淨額計量。倘重新評估後，所收購可識別資產及所承擔負債的淨額超過所轉讓代價，於被收購方之任何非控股權益金額及收購方先前持有之被收購方權益的公平值(如有)總和，所超出部分即時於損益確認為議價購買收益。

非控股權益為現時擁有權權益，並賦予其持有人於清盤時按比例分佔相關附屬公司資產淨值的權利，初步按非控股權益佔被收購方之可識別淨資產之已確認金額的比例或按公平值計量。計量準則的選擇按每項交易作出。

使用權資產

使用權資產成本包括：

- 租賃負債初始計量之金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃獎勵；及
- 本集團產生的任何初始直接成本。

除分類為投資物業及根據公平值模式計量的資產外，使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何租賃負債的重新計量作出調整。使用權資產以直線法在其估計可使用期及租賃期兩者之較短者內折舊。

租賃負債

於租賃開始日，本集團按該日未付租賃付款的現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款的現值時，若租賃內含的利率並非易於釐定，則本集團使用租賃開始日的增量借款利率。

租賃付款包括：

- 固定付款 (包括實物固定付款) 減去任何應收租賃獎勵；
- 支付終止租賃的罰金，若租賃期反映本集團行使終止租賃的選擇權。

開始日期後，租賃負債以利息增長及租賃付款進行調整。

本集團於下列情況下重新計量租賃負債 (並對相關使用權資產作出相應調整)：

- 租賃期已更改或行使購買權的評估有所改變，在此情況下，相關租賃負債以使用重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款重新計量。
- 租賃付款因檢討市值租金後的市值租金／保證餘值下的預期付款出現變動而更改，在此情況下，相關租賃負債以使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款重新計量。

合併業務所收購的無形資產

於業務合併所收購的無形資產與商譽分開確認，並按收購日期的公平值 (被視為其成本) 初始確認。

初始確認後，在業務合併所收購具有有限使用期的無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列報，其基準與單獨收購的無形資產相同。在業務合併所收購的具無限使用期的無形資產按成本減任何其後累計減值虧損列賬。

無形資產於出售時，或預期使用或出售不會產生任何未來經濟利益時終止確認。因終止確認無形資產而產生的收益及虧損，按出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額計量，於資產終止確認時在損益中確認。

3. 分類資料

於截至2023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」共有三個持續經營業務的經營分類如下：

- (i) 汽車－於中國境內買賣汽車及相關配件以及提供售後服務；
- (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。

分類盈利指各分類賺取之盈利，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（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。

有關於香港的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2023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	<u>11,731</u>	<u>14,006</u>	<u>-</u>	<u>25,737</u>
分類業績				
分類虧損	<u>(3,640)</u>	<u>(14,448)</u>	<u>(167)</u>	<u>(18,255)</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				<u>(96,400)</u>
透過損益按公平值計量之 其他金融資產之公平值收益				<u>680</u>
以股份為基礎之支出				<u>(1,319)</u>
未分配公司支出				<u>(5,040)</u>
財務成本				<u>(7,691)</u>
除稅前虧損				<u><u>(128,025)</u></u>

附註：於2023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2022年6月30日止6個月(未經審核)
持續經營業務

	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	<u>14,560</u>	<u>-</u>	<u>14,560</u>
分類業績			
分類盈利(虧損)	<u>6,893</u>	<u>(170)</u>	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			<u>(2,279)</u>
除稅前虧損			<u><u>(105,339)</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2023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	<u>20,269</u>	<u>485,180</u>	<u>-</u>	<u>505,449</u>
銀行結餘及現金				27,152
已抵押銀行存款				1,993
可收回稅項				137
透過損益按公平值計量之 於一間聯營公司之投資				141,830
透過損益按公平值計量之 其他金融資產				14,469
未分配公司資產				<u>1,167</u>
綜合資產				<u><u>692,197</u></u>
負債				
分類負債	<u>6,001</u>	<u>306,702</u>	<u>-</u>	<u>312,703</u>
承兌票據				28,591
遞延稅項				2,363
未分配公司負債				<u>66,461</u>
綜合負債				<u><u>410,118</u></u>

於2022年12月31日(經審核)

	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	485,372	—	485,372
有關終止經營業務的資產			94
分類資產總值			485,466
銀行結餘及現金			42,798
已抵押銀行存款			1,498
可收回稅項			143
透過損益按公平值計量於一間聯營公司之投資			237,357
透過損益按公平值計量之其他金融資產			14,486
未分配公司資產			514
綜合資產			782,262
負債			
分類負債	317,897	16	317,913
有關終止經營業務的負債			6,389
分類負債總額			324,302
承兌票據			27,500
遞延稅項			1,445
未分配公司負債			38,089
綜合負債			391,336

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、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、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、承兌票據及遞延稅項外，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	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
持續經營業務		
佣金收入	275	—
政府補助	—	56
銀行利息收入	7	2
	<u>282</u>	<u>58</u>

5. 其他收益及虧損

	截至6月30日止6個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
持續經營業務		
匯兌收益(虧損)淨額	873	(2)
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	(96,400)	(92,579)
投資物業公平值(虧損)收益	(22,635)	1,672
透過損益按公平值計量之其他金融資產之公平值收益	680	—
	<u>(117,482)</u>	<u>(90,909)</u>

6. 其他費用

其他費用為截至2022年6月30日止建議收購VMS Auto Italia Fin Services Holdings Limited全部已發行股本(「收購事項」)期間發生的法律和專業費用。收購事項隨後因日期為2022年11月25日的終止契約而終止。

7. 財務成本

	截至6月30日止6個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
持續經營業務		
銀行及其他借貸利息	5,589	3,874
來自一間附屬公司的非控股股東之貸款利息	462	450
承兌票據利息	1,091	1,664
貸款安排費用	480	465
租賃負債利息	69	—
	<u>7,691</u>	<u>6,453</u>

8. 稅項

	截至6月30日止6個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
持續經營業務		
即期稅項開支：		
香港	15	28
遞延稅項	(336)	1,345
	<u>(321)</u>	<u>1,373</u>

9. 終止經營業務

於2021年6月10日，本集團與Maserati就終止香港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，因此，本集團於香港的汽車業務被呈列為終止經營業務。

來自終止經營汽車業務的中期期間業績載列於第1頁的簡明綜合損益表。

10. 本期間虧損

本期間虧損已扣除下列項目：

	截至6月30日止6個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
持續經營業務		
物業、廠房及設備之折舊	1,267	327
使用權資產之折舊	900	—
無形資產之攤銷	374	—
	<u>2,541</u>	<u>327</u>

11. 每股虧損

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乃按下列數據計算：

虧損數字計算如下：

	截至6月30日止6個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022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)	(117,400)	(109,947)
減：來自終止經營業務的期內虧損	—	564
用作計算來自持續經營業務之每股基本及攤薄虧損之本 期間虧損	<u>(117,400)</u>	<u>(109,383)</u>

股數

	截至6月30日止6個月	
	2023年	2022年
用作計算每股攤薄虧損之普通股加權平均數	<u>5,292,515,390</u>	<u>5,292,515,390</u>

截至2023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，乃根據來自終止經營業務的期內虧損約564,000港元及上文就每股基本及攤薄虧損所詳列的分母計算。

12. 股息

於截至2023年及2022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. 貿易及其他應收賬款

	於2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2022年 12月31日 千港元 (經審核)
貿易應收賬款	358	—
應收租金	11,297	11,938
公用服務及租賃按金	739	130
預付款及其他應收賬款	5,649	1,805
	<u>18,043</u>	<u>13,873</u>
減：列於非流動資產項下超過一年後到期之金額	<u>(8,795)</u>	<u>(9,558)</u>
列於流動資產項下之金額	<u><u>9,248</u></u>	<u><u>4,315</u></u>

貿易應收賬款

本集團給予其貿易客戶之平均信貸期為60天。

以下為於報告期末按發票日期所呈列之貿易應收賬款賬齡分析：

	於2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2022年 12月31日 千港元 (經審核)
31天至60天	250	—
61天至90天	108	—
	<u><u>358</u></u>	<u><u>—</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2023年6月30日的應收租金包括(i)免租期內的應計應收租金8,623,000港元(2022年12月31日：9,162,000港元)；(ii)已付租賃優惠2,674,000港元(2022年12月31日：2,776,000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2023年6月30日及2022年12月31日，概無逾期應收租金。

14. 貿易及其他應付賬款

	於2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2022年 12月31日 千港元 (經審核)
貿易應付賬款	1,184	48
應計費用	2,931	3,647
租金收入之預先收入	6,647	5,517
其他應付賬款	8,890	7,931
	<u>19,652</u>	<u>17,143</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2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2022年 12月31日 千港元 (經審核)
61天至90天	817	—
91天至1年	319	38
1年以上	48	10
	<u>1,184</u>	<u>48</u>

15. 銀行及其他借貸

於本中期期間，本集團取得另一筆借款12,000,000港元（截至2022年6月30日止6個月：銀行貸款31,000,000港元）。該筆新借款按年利率9%計息，到期日為2025年4月17日。截至2023年6月30日止6個月，本集團已償還銀行及其他借貸29,701,000港元（截至2022年6月30日止6個月：零港元）。

16. 來自一名關聯方之貸款

於2022年12月28日，本公司的間接全資附屬公司與第三方（「賣方」）訂立協議以收購武漢駿意汽車銷售服務有限公司51%的股權，總代價為人民幣10,200,000元，由關聯方莊天龍先生提供人民幣10,000,000元無息貸款支持。

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2023年6月30日止6個月，本集團並無償還任何本金（截至2022年6月30日止6個月：償還本金7,000,000港元）。

管理層討論及分析

財務回顧

收入

物業投資分部

截至2023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1,400萬港元(2022年：1,460萬港元)。租金收入減少60萬港元，主要是由於英鎊貶值導致蘇格蘭租金收入的負面影響所致。

汽車分部

於2023年上半年，汽車分部錄得收入1,170萬港元(2022年：無)。

所呈列收入反映本集團於2023年2月收購的武漢駿意汽車銷售服務有限公司的財務貢獻。收入數據指於五個月期間內所產生的累計收入。

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2023年及2022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100萬港元至1,250萬港元(2022年：1,150萬港元)。該增加主要是由於汽車分部的表現，抵銷了英鎊貶值對物業投資分部的影響。

由於汽車經銷行業的固有性質，其毛利率通常低於物業投資行業，我們的整體毛利率下降30.1個百分點，於報告期內為48.7%(2022年：78.8%)。

其他收入

截至2023年6月30日止6個月，其他收入為28萬港元(2022年：40萬港元)。減少12萬港元乃主要由於來自終止經營業務的非經常服務收入所致。

其他收益及虧損

其他收益及虧損為淨虧損11,750萬港元(2022年：淨虧損9,090萬港元)，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9,640萬港元(2022年：9,260萬港元)以及投資物業的公平值虧損2,260萬港元(2022年：公平值收益170萬港元)。

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1,570萬港元(2022年：1,140萬港元)，佔收入61.0%(2022年：78.5%)。淨增加430萬港元乃主要由於使用權資產折舊、市場推廣開支以及法律及專業費用增加。

財務成本

期內的財務成本增加至770萬港元(2022年：650萬港元)，主要是由於銀行及其他借貸的利息增加170萬港元至560萬港元(2022年：390萬港元)。財務成本增加部分被承兌票據減少60萬港元至110萬港元(2022年：170萬港元)所抵銷。

生命科學投資

截至2023年6月30日止6個月，Chime Biologics Limited(「CBL」)產生未經審核綜合收入1,310萬美元(2022年：2,140萬美元)及錄得未經審核綜合經營虧損520萬美元(2022年：虧損250萬美元)。已確認收益減少主要是由於計劃廠房因關鍵維護工作在第一季度關閉，而第二季度進行的大部分製造服務將於第三季度確認。維護工作已順利完成，而生產廠房已於2023年4月恢復營運。於2023年6月30日，該投資的公平值減少至14,200萬港元(2022年6月：15,700萬港元)，佔本集團總資產約20.4%(2022年6月：20.4%)。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。

本公司擁有人應佔虧損

截至2023年6月30日止6個月，本公司擁有人應佔虧損為11,740萬港元(2022年：10,990萬港元)，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9,640萬港元，以及投資物業之公平值虧損2,260萬港元(2022年：公平值收益170萬港元)。

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。本集團成功獲得借貸1,200萬港元及獲一名關聯方給予免息貸款1,160萬港元。此外，本集團已償還其他借貸2,970萬港元。

銀行結餘及現金

於2023年6月30日，本集團的銀行結餘及現金為2,720萬港元，相較於2022年12月31日則為4,280萬港元，主要以英鎊(64%)、港元(18%)及人民幣(18%)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、來自一名關聯方之貸款及承兌票據

於2023年6月30日，本集團的銀行及其他借貸、來自一間本公司附屬公司的一個非控股股東(於本公告日期，該非控股股東持有該附屬公司已發行股本7.25%)之貸款、來自一名關聯方之貸款及承兌票據合共為38,370萬港元(2022年12月31日：37,270萬港元)，其中2,840萬港元須於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、來自一名關聯方之貸款及承兌票據總額38,370萬港元(2022年12月31日：37,270萬港元)及總權益28,210萬港元(2022年12月31日：39,090萬港元)計算，本集團截至2023年6月30日止6個月的債務與權益比率由截至2022年12月31日止年度的95.4%增加至136.0%。

債務與權益比率上升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9,640萬港元及投資物業之公平值虧損2,260萬港元，使權益總額減少所致。

銀行借貸指一筆銀行貸款，以香港一項投資物業及已抵押銀行存款作抵押，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2023年6月30日，銀行借貸結餘為2,980萬港元(2022年12月31日：3,050萬港元)。

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9月5日，分別按8.5%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2023年6月30日之貸款結餘分別為31,670萬港元及1,010萬港元。

來自一名關聯方之貸款為免息，期限為兩年。

承兌票據之期限為三年，按年利率8%計息。於報告期內，本集團產生利息開支110萬港元，於2023年6月30日餘下承兌票據結餘為2,860萬港元（2022年12月31日：2,750萬港元）。

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2023年6月30日及2022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2023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。

由於英鎊在期內升值，期內錄得換算本公司擁有人應佔海外業務產生的正匯兌差額為約400萬港元（2022年：負匯兌差額約1,000萬港元）。

資產抵押

於2023年6月30日，本集團若干銀行存款及物業合共47,040萬港元（2022年12月31日：銀行存款及物業合共47,170萬港元）已作為相關借貸之抵押。

資本開支及承擔

於2023年6月30日及2022年12月31日，本集團並無已授權及已訂約任何資本承擔。

或然負債

於2023年6月30日及2022年12月31日，本集團並無重大或然負債。

報告期後事項

截至2023年6月30日止6個月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

收購武漢駿意汽車銷售服務有限公司

茲提述本公司日期分別為2022年12月28日及2023年2月17日的公告。

於2022年12月28日，本公司之間接全資附屬公司勵快駿投資諮詢(上海)有限公司(「勵快駿」)與運天(中國)投資有限公司(「運天」)訂立一項協議，據此，勵快駿有條件地同意收購，而運天有條件地同意出售武漢駿意汽車銷售服務有限公司(「武漢駿意」)之51%股權，代價為人民幣1,020萬元(「武漢駿意收購事項」)。武漢駿意為一間於中國成立之有限責任公司，主要於中國境內從事高檔品牌汽車瑪莎拉蒂之4S經銷業務。

武漢駿意收購事項已於2023年2月17日完成(「完成」)。於完成後，武漢駿意已成為本公司之附屬公司，其財務報表已與本集團綜合處理。

除上文所披露者外，於截至2023年6月30日止期間，並無任何附屬公司、聯營公司及合營企業之重大收購或出售事項。

人力資源及慈善活動

於2023年6月30日，本集團於香港及中國內地合共聘有34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1,290萬港元的租金收入（2022年：分別為110萬港元及1,350萬港元）。期內，本集團錄得投資物業之公平值變動的未變現虧損分別為2,260萬港元（2022年：公平值收益170萬港元）。

於2023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4.79年。

汽車

於2023年2月17日，本集團完成武漢駿意收購事項。此乃本集團之戰略投資，可擴大本集團於中國之瑪莎拉蒂汽車經銷網絡。該等經銷網絡也將補足及利用本集團於瑪莎拉蒂經銷商方面的實力及經驗。

我們於2023年上半年實現重大里程碑，位於中國河北省武漢市盤龍汽車城佔地47,000平方呎的頂級瑪莎拉蒂4S店盛大開業。此龐大的設施將展覽、新車銷售及售後服務等主要服務領域無縫結合，旨在提供符合瑪莎拉蒂全球知名標準的卓越及頂級體驗。此外，瑪莎拉蒂Levante及Grecale車型的受歡迎程度激增，成為新車交付持續增長的主要動力。

於2023年上半年，我們策劃了一系列令人印象深刻的營銷活動，帶來持久的影響。其中一項傑出活動為新4S店的盛大開業及新Maserati GranTurismo Trofeo的推出。此項備受期待的活動吸引了過百名潛在客戶、媒體代表及有影響力的意見領袖的關注，隨後一個月的展廳人流量大幅增加超過50%。於2023年6月，我們與一間知名奢華珠寶集團合作舉辦交叉營銷活動，特別為貴賓客戶策劃。此活動不僅為瑪莎拉蒂的擁有人提供一個平台，以凝聚及培養品牌忠誠度，亦提供機會透過與其他知名奢侈品牌合作探索潛在銷售協同效應。

金融投資及服務

本集團持有有效放債人牌照，並於2023年2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安全服務提供者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。截至於2023年6月30日及2022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。

生命科學投資

於2023年上半年，CBL於中國及海外市場方面均取得重大進展。截至2023年6月30日，CBL已取得2,830萬美元的未完成合約，並正就金額達4,000萬美元以上的合約進行後期磋商。CBL亦正在擴大其服務範圍。第二期藥品生產設施(DP-2)已開始運營，將新的凍幹法和預灌封注射器(「PFS」)填充和整理格式添加到CBL的客戶之中。

於2023年上半年，CBL繼續吸引頂尖行業人才加入其管理團隊，包括項目管理部高級副總裁、製造部副總裁、財務總監、工程總監及藥品部總監。營銷方面，CBL於2023年5月慶祝成立十週年，藉此提升CBL於中國生物科技行業的品牌知名度。於2023年6月，CBL在第九屆中國生物醫藥創新合作大會上榮獲「中國成長型CDMO公司十強」。在企業環境、社會及管治方面，CBL推出教育資助計劃，幫助四川省農村地區的學生。

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

考慮到加息及地緣政治緊張導致的經濟不明朗，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2023年6月30日止6個月宣派中期股息(2022年：無)。

購買、出售或贖回證券

於截至2023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2023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，包括截至本中期公告日期三名執行董事（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2023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(於2023年5月27日辭任)、杜振偉先生及沈仲平博士(於2023年5月24日獲委任)(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2023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2023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2023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，2023年8月29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)、李少峰先生及連鎮豪先生；及獨立非執行董事江啟銓先生、杜振偉先生及沈仲平博士。

* 僅供識別