

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分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)

主要交易
有關收購DAKOTA RE II LIMITED
額外27.49%之股權
涉及發行承兌票據

收購事項

董事會欣然宣佈，於2020年12月24日，駿寶(為本公司之間接全資附屬公司)與賣方訂立收購協議，據此，(其中包括)駿寶有條件同意購買及賣方有條件同意出售銷售股份(相當於目標公司全部已發行股本之27.49%)，代價為53,500,000港元，將由駿寶於完成日期透過發行承兌票據償付。

於本公告日期，駿寶持有目標公司全部已發行股本之27.49%，而目標公司乃作為本公司之聯繫實體入賬。於完成後，駿寶將持有目標公司全部已發行股本之54.98%，而目標公司將成為本公司之間接非全資附屬公司，故目標集團之資產、負債及財務業績將與本集團之綜合財務報表綜合入賬。

* 僅供識別

上市規則之涵義

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超出25%但全部均低於100%，故收購事項構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章項下有關於申報、公告、通函及獲得股東批准規定。

一般事項

本公司將召開股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准(其中包括)收購協議及其項下擬進行之交易。

一份載有(其中包括)(i)收購事項之詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)目標公司之財務資料；(iv)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(v)該物業之估值報告；及(vi)召開股東特別大會之通告之通函預期將於2021年3月5日或之前寄發予股東，原因為將需要額外時間編製上述資料以供載入通函。

由於收購事項之完成須待若干條款及條件(包括股東於股東特別大會批准)達成(或(如適用)獲豁免)後方可作實，故收購事項仍有可能會或不會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事。

收購事項

董事會欣然宣佈，於2020年12月24日，駿寶(為本公司之間接全資附屬公司)與賣方訂立收購協議，據此，(其中包括)駿寶有條件同意購買及賣方有條件同意出售銷售股份(相當於目標公司全部已發行股本之27.49%)，代價為53,500,000港元，將由駿寶於完成日期透過發行承兌票據償付。

收購協議

收購協議之主要條款載列如下：

日期

2020年12月24日

訂約方

買方： 駿寶有限公司，為本公司之間接全資附屬公司

賣方： 永佑投資有限公司

據董事作出一切合理查詢後所知、全悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

將予收購之資產

根據收購協議，駿寶有條件同意購買及賣方有條件同意出售銷售股份（相當於目標公司全部已發行股本之27.49%），概不附帶一切產權負擔並連同於完成時及自完成起附帶或累計之全部權利（包括但不限於在完成日期或之後宣派、作出、支付或應付之任何股息或其他分派之所有權利）。

代價

代價為53,500,000港元，將由駿寶於完成日期透過向賣方發行承兌票據償付。

代價乃駿寶與賣方經參考（其中包括）(i)該物業由獨立物業估值師評估於2020年10月31日之指示性市值（即50,000,000英鎊（相當於約522,500,000港元））；(ii)於2020年9月30日目標公司權益持有人應佔未經審核綜合資產淨值約18,700,000英鎊（相當於約195,400,000港元）；及(iii)下文「進行收購事項之理由及裨益」一節所載之資料後，經公平磋商後達致。

該物業之估值報告詳情將載於將寄發予股東之通函內。

經考慮上文所載之因素，董事認為，代價以及收購協議之條款及條件屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

承兌票據

承兌票據之主要條款概述如下：

發行人： 駿寶

票據持有人： 賣方

本金額： 53,500,000港元

到期日： 於本承兌票據發行日期第三(3)週年當日，或倘該日並非營業日，則為緊隨該日後之營業日或由訂約方書面協定之其他日期(「到期日」)。

利率： 按未償還本金額8%之年利率計息，自2021年12月31日起於每年12月之最後一個營業日，以及到期日及於承兌票據可能指定之其他有關時間按年支付。

提早贖回： 駿寶可透過向票據持有人發出不少於七(7)日之事先書面通知(當中列明預付金額及日期，不包括任何罰款、預付款項或其他費用)，以便於到期日前隨時按所贖回但尚未支付的承兌票據面值之100%贖回全部或部分承兌票據。

先決條件

駿寶於完成時完成購買銷售股份之責任須待下文概述之條件獲達成或(如適用)豁免後方可作實：

- (a) 駿寶及本公司已取得適用法例(包括但不限於上市規則)就及/或有關交易文件項下擬進行之交易而可能規定之所有必要批准(包括但不限於股東批准)；
- (b) 股東協議之各訂約方(不包括駿寶)均已簽立契據，以豁免股東協議項下有關收購事項之所有轉讓限制及優先購買權，並承認及同意收購事項；
- (c) 合夥協議之各訂約方均已簽立批准並同意收購事項之契據，並豁免合夥協議項下或因收購事項及Dakota LLP控制權之間接變動所導致或與之有關的所有權利及補救措施；
- (d) 截至完成日期：
 - (i) 賣方根據收購協議所作聲明、保證及承諾截至完成日期仍然真實及準確，且在任何方面均不具誤導成份；
 - (ii) 賣方已於所有方面履行及遵守其作為訂約方之交易文件所載且其須於完成或之前履行或遵守之全部契諾、協議及責任；及
 - (iii) 已向駿寶交付一份證書，以確認各項條件(惟該等指明須由買方達成之條件除外)已獲達成；

- (e) 概無任何法院、仲裁機構、政府機構、法定或監管機構送達、頒佈或作出任何通知、命令、判決、訴訟或程序，限制、禁止收購協議項下擬進行之任何交易或導致其違法，或可能會對駿寶於完成日期後擁有銷售股份(不附帶任何產權負擔)之法定及實益擁有權之權利及(透過目標集團)於該物業之權益構成重大不利影響或就目標集團之營運或股權施加駿寶難以接受之額外條件；及
- (f) (i)並無發生重大不利變動；及(ii)適用法律並無發生可能導致目標集團出現重大不利變動之變動。

賣方須竭盡所能確保於收購協議日期後盡快(但於任何情況下不遲於最後截止日期)達成條件。

駿寶可全權絕對酌情透過隨時向賣方發出書面通知以全部或部分及有條件或無條件地豁免上述任何條件(惟第(a)項條件不得豁免)。

倘條件未能於最後截止日期前獲達成或豁免(倘適用)，駿寶有權發出終止收購協議之通知，惟前提為(a)收購協議之持續生效條文於終止後將繼續有效；及(b)收購協議之終止將不影響駿寶於終止前所產生之權利。

完成

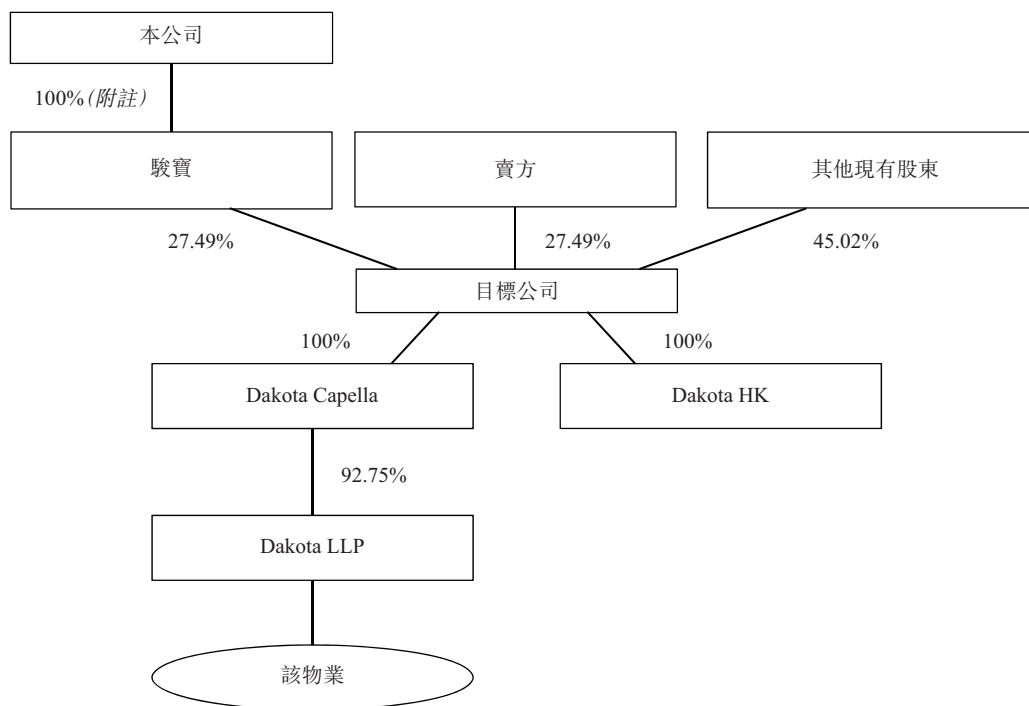
完成將於完成日期上午十一時正(或駿寶與賣方可能書面協定之其他時間)落實。

目標集團之股權架構

於本公告日期，駿寶持有目標公司全部已發行股本之27.49%，而目標公司乃作為本公司之聯繫實體入賬。於完成後，駿寶將持有目標公司全部已發行股本之54.98%，而目標公司將成為本公司之間接非全資附屬公司，故目標集團之資產、負債及財務業績將與本集團之綜合財務報表綜合入賬。

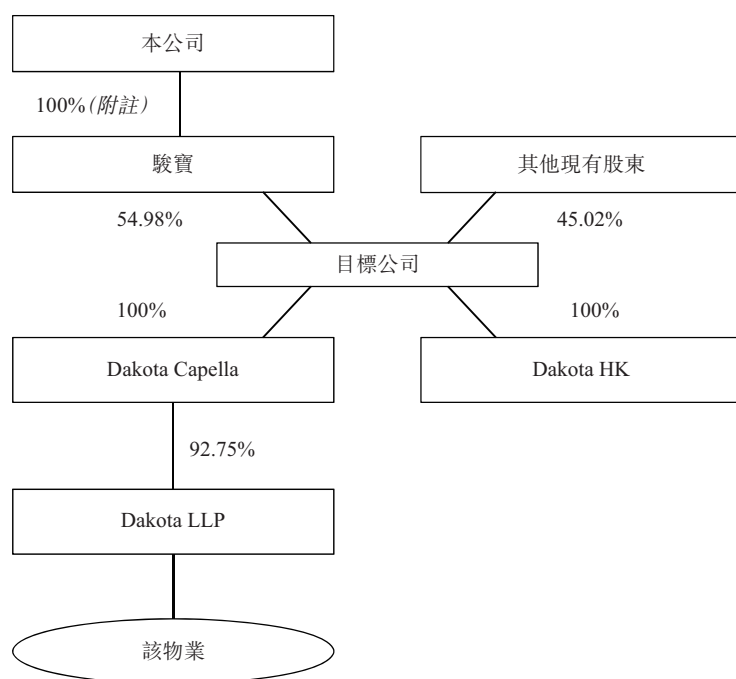
下圖闡述目標集團於(i)於本公告日期及緊接完成前；及(ii)緊隨完成後(假設目標集團之股權架構並無其他變動)之股權架構：

(i) 目標集團於本公告日期及緊接完成前之股權架構



附註： 駿寶為本公司之間接全資附屬公司。

(ii) 目標集團於緊隨完成後之股權架構



附註： 駿寶為本公司之間接全資附屬公司。

有關本集團之資料

本集團主要於香港及澳門從事品牌汽車(包括意大利「瑪莎拉蒂」)之進口、市場推廣及分銷以及提供售後服務、提供融資、物業投資及生命科學投資。

駿寶為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。駿寶主要從事投資控股，並於本公告日期直接持有目標公司之27.49%股權。

有關賣方之資料

賣方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股業務。賣方由張先生全資擁有。張先生主要於香港從事註冊LED製造業務，亦具備多樣的財務及投資專業知識，且擁有逾20年經驗。

有關目標集團之資料

目標公司為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。目標公司透過其全資附屬公司Dakota Capella間接持有Dakota LLP之92.75%權益，而Dakota LLP則為該物業之註冊擁有人。目標集團之主要業務為持有及營運該物業。

於本公告日期，目標公司分別由駿寶、賣方及四名其他股東持有27.49%權益、27.49%權益及約45.02%權益。

下表載列目標集團截至2019年及2020年8月31日止兩個年度按與香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則一致之基準編製之若干未經審核綜合財務資料：

	截至2019年		截至2020年	
	8月31日止年度	8月31日止年度	8月31日止年度	8月31日止年度
	(約千英鎊)	(約千港元)	(約千英鎊)	(約千港元)
收入	3,015	31,507	2,645	27,640
除稅前淨溢利	4,560	47,652	556	5,810
除稅後淨溢利	4,560	47,652	556	5,810

於2020年9月30日，目標集團權益擁有人應佔未經審核綜合資產淨值約為18,700,000英鎊（相當於約195,400,000港元）。

有關該物業之資料

該物業稱為Capella, 60 York Street, Glasgow, G2 8JX, United Kingdom，乃由整幢Capella Building（為具有鋼架配上玻璃飾面外牆並於2009年落成之甲級11層高辦公室大樓）及其所佔用之土地所組成。該物業之土地面積約為17,425平方呎，而總室內淨面積則約為115,300平方呎，包括約111,248平方呎用作辦公室用途及約3,536平方呎則用作零售用途。

該物業位於格拉斯哥國際金融服務區內之黃金地段，而該物業周邊以辦公室發展項目為主。格拉斯哥中央車站距離該物業五分鐘步程內，而格拉斯哥國際機場則距離該物業約15分鐘車程。

根據該物業於截至2020年10月31日生效之租賃時間表，約93%之總室內淨面積經已租出。基於現有租賃(每年單位租金介乎每平方呎約14英鎊(相當於約146港元)至約29英鎊(相當於約303港元))，該物業應佔之總年度租金收入約為2,900,000英鎊(相當於約30,000,000港元)。

進行收購事項之理由及裨益

本集團其中一個主要業務分類為提供融資及物業投資。鑒於該物業位於黃金地段、格拉斯哥之經濟發展及本集團於該物業之投資過往所產生之穩定租金收入分成，董事會認為收購事項屬投資良機，能為股東帶來長遠價值增長，並為擴充該物業之租金收入所產生之穩定現金來源之舉措。於完成後，駿寶將持有目標公司全部已發行股本之54.98%權益，而目標公司將成為本公司之間接非全資附屬公司，而其財務業績將與本集團之財務業績綜合入賬。由於本公司於完成後將持有目標公司之控股權益，故董事會認為收購事項將令本集團得以更有效控制目標公司之業務及營運、於目標公司享有更大之潛在回報攤分及改善本集團之表現。

經考慮本公司進行收購事項之理由及裨益，董事認為，收購協議及其項下擬進行之交易以及承兌票據之條款及條件(包括代價)由訂約方經公平磋商後達致，乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，而收購事項符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超出25%但全部均低於100%，故收購事項構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章項下有關申報、公告、通函及獲得股東批准規定。

一般事項

本公司將召開股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准(其中包括)收購協議及其項下擬進行之交易。

據董事作出一切合理查詢後所知、全悉及確信，於本公告日期，(i)賣方持有227,480,000股股份，相當於本公司已發行股本總額約4.31%；及(ii)賣方之唯一股東張先生擁有NCS之全部已發行股本，而NCS則持有4,000,000股股份，相當於本公司已發行股本總額約0.08%。因此，賣方及其聯繫人(包括NCS)於股東特別大會上須就批准收購協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。除上文披露者外，據董事作出一切合理查詢後所知、全悉及確信，概無其他股東於收購事項中擁有重大權益，並須於股東特別大會上就批准收購協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)收購事項之詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)目標公司之財務資料；(iv)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(v)該物業之估值報告；及(vi)召開股東特別大會之通告之通函預期將於2021年3月5日或之前寄發予股東，原因為將需要額外時間編製上述資料以供載入通函。

由於收購事項之完成須待若干條款及條件(包括股東於股東特別大會批准)達成(或(如適用)獲豁免)後方可作實，故收購事項仍有可能會或不會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有規定外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	駿寶根據收購協議所載之條款及條件向賣方收購銷售股份
「收購協議」	指	駿寶及賣方就收購事項訂立日期為2020年12月24日之有條件買賣協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港之持牌銀行正常開門辦理一般業務以及能夠進行銀行間存付款交易之日(星期六、星期日、香港法例第149章公眾假期條例所定義之公眾假期或上午九時正至下午五時正期間任何時間在香港懸掛八號或以上颱風信號或發出「黑色」暴雨警告信號之日除外)
「本公司」	指	意達利控股有限公司*，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：720)
「完成」	指	根據收購協議之條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	緊隨所有條件(該等僅能於完成時達成之條件除外)獲達成或豁免(視情況而定)當日後第五(5)個營業日，或駿寶與賣方可能書面協定之其他日期

* 僅供識別

「條件」	指	收購協議所載收購事項之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「代價」	指	駿寶根據收購協議就銷售股份應付之總代價 53,500,000港元
「Dakota Capella」	指	Dakota Capella Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為目標公司之直接全資附屬公司，並為於本公告日期持有Dakota LLP全部已發行股本之92.75%之有限合夥人
「Dakota HK」	指	Dakota Capella (HK) Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，於本公告日期為目標公司之直接全資附屬公司
「Dakota LLP」	指	Dakota Capella LLP，一間根據北愛爾蘭法律成立之有限合夥企業，於本公告日期由Dakota Capella持有92.75%權益
「董事」	指	本公司董事
「駿寶」	指	駿寶有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公告日期為本公司之間接全資附屬公司
「經擴大集團」	指	經目標集團擴大之本集團
「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
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	與本公司、其附屬公司或彼等各自之任何聯繫人之任何董事、最高行政人員或主要股東概無關連(定義見上市規則)之個人或公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	2021年4月30日，或賣方與駿寶可能書面協定之任何其他日期
「重大不利變動」	指	對目標集團之業務、事務、商標、知識產權、財產所有權、業績、營運、財務狀況、稅務狀況或前景或其資產(包括其於該物業之權益)構成重大不利影響之事件、行動或情況，或可能或合理預期將導致該物業之任何必要許可證或批准將被撤銷，撤回、終止或暫緩，但不包括就完成收購協議項下擬進行之交易而須進行之事件、行動或情況
「張先生」	指	張韋先生，賣方之唯一股東
「NCS」	指	NCS (BVI) Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由張先生全資擁有
「合夥協議」	指	Dakota Capella、Dakota Partners Limited、Frances Investments Limited及Dakota LLP就彼等之權利及義務以及Dakota LLP之事務訂立日期為2017年8月22日之有限合夥協議，經不時修訂
「承兌票據」	指	駿寶為結算代價而將向賣方發行本金額53,500,000港元之承兌票據

「該物業」	指	稱為Capella, 60 York Street, Glasgow, G2 8JX, United Kingdom之物業
「銷售股份」	指	目標公司2,749股每股面值1.00美元之股份，每股均以賣方之名義登記並由賣方實益擁有，相當於目標公司緊接完成前之全部已發行股本之27.49%
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會（包括其任何續會），以考慮及酌情通過批准收購協議及其項下擬進行交易之決議案
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.02港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東協議」	指	駿寶、賣方及目標公司其他股東與目標公司就目標公司之事務而訂立日期為2017年8月18日之股東協議，經不時修訂
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Dakota RE II Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公告日期分別由駿寶、賣方及四名其他現有股東持有27.49%權益、27.49%權益及約45.02%權益
「目標集團」	指	目標公司、Dakota Capella、Dakota HK及Dakota LLP之統稱

「交易文件」	指	收購協議、承兌票據及當中提述的文件以及與收購協議或收購協議項下擬進行的交易有關的已簽立或將簽立之任何其他協議
「美元」	指	美元，美國之法定貨幣
「賣方」	指	永佑投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「%」	指	百分比

附註：

除本公告訂明者外，以英鎊計值之金額按1英鎊兌10.45港元之匯率轉換為港元，僅供說明用途。有關換算不應詮釋為表示有關金額已經、應可或可以按任何特定匯率兌換。

於本公告內，除文義另有所指外，「適用百分比率」、「關連人士」及「附屬公司」之涵義與上市規則（經聯交所不時修訂）所賦予者相同。

本公告所載若干金額及百分比數字已予約整。

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，2020年12月24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）、林志仁先生、黃瑞璿先生及伍兆威先生；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