

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)

須予披露交易
認購一間
同意收購一棟位於蘇格蘭之辦公樓之
合營企業之股份

認購TARGETCO 27.49% 股權之協議

於2017年8月18日(交易時段後)，駿寶(本公司間接全資附屬公司)連同其他五名合營企業股東與Targetco訂立合營企業股東協議。根據合營企業股東協議，駿寶同意認購2,749股Targetco股份(於認購事項完成後將佔Targetco已發行股本之27.49%)，總認購價約為5,430,000英鎊(相當於約55,000,000港元)。於認購事項完成後，Targetco將入賬列為本公司之聯營企業，並不會被視為其附屬公司。駿寶認購事項之款項將自本集團之內部資源撥付。

Targetco為目標集團近期註冊成立之控股公司，而目標集團之其中一間成員公司為主要投資公司(即Target LLP)，其與物業賣方(獨立第三方)訂立物業買賣協議。根據物業買賣協議，Target LLP同意以總購買價(即物業買賣價)43,500,000英鎊購買相關物業(其為位於蘇格蘭格拉斯哥之一棟辦公樓)。預計Target LLP之物業收購事項將於2017年8月底完成。約60%之物業買賣價之支付將由銀行融資撥付。相關物業之可出租總面積約為115,300平方呎，其中約93%已出租予多名租客。根據現有租約(每年單位租金介乎每平方呎約25英鎊至27英鎊)，相關物業之年租金總收入約為3,000,000英鎊。

上市規則之涵義

由於有關駿寶認購事項之若干適用百分比率(根據上市規則第14.07條計算)超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，駿寶認購事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守申報及公告之規定。

董事會欣然宣佈，於2017年8月18日(交易時段後)，駿寶(本公司間接全資附屬公司)連同其他五名合營企業股東與Targetco訂立合營企業股東協議。根據合營企業股東協議，駿寶同意認購2,749股Targetco股份(於認購事項完成後將佔Targetco已發行股本之27.49%)，總認購價約為5,430,000英鎊(相當於約55,000,000港元)。於認購事項完成後，Targetco將入賬列為本公司之聯營企業，並不會被視為其附屬公司。駿寶認購事項之款項將自本集團之內部資源撥付。

Targetco為目標集團近期註冊成立之控股公司，而目標集團之其中一間成員公司為主要投資公司(即Target LLP)，其與物業賣方(獨立第三方)訂立物業買賣協議。根據物業買賣協議，Target LLP同意以總購買價(即物業買賣價)43,500,000英鎊購買相關物業(其為位於蘇格蘭格拉斯哥之一棟辦公樓)。預計Target LLP之物業收購事項將於2017年8月底完成。有關相關物業之進一步詳情載於本公告「物業買賣協議 — 有關相關物業之進一步資料」一節內。

合營企業股東協議

合營企業股東協議之主要條款概述如下：

日期： 2017年8月18日

訂約方：

- (i) Targetco (作為Targetco股份之發行人，以及作為合營企業股東之被投資公司)；
- (ii) 駿寶 (為本公司間接全資附屬公司，其同意以總認購價約5,430,000英鎊認購2,749股Targetco股份)；及
- (iii) 其他五名合營企業股東 (為於多個司法權轄區註冊成立之企業實體，並為於目標集團作出及持有投資之特定投資工具)。

其他五名合營企業股東中之其中一名合營企業股東之最終控股公司為於開曼群島註冊成立之公司，其證券於聯交所上市。其他各名合營企業股東之最終擁有人為個人。

據董事作出一切合理查詢後所悉、所知及所信，各名合營企業股東 (除駿寶外) 及彼等各自之最終擁有人均為獨立第三方。

Targetco為特定目的工具，其註冊成立是作為目標集團之控股公司。

同意將予認購之Targetco股份
數目及相關認購價：

每股Targetco股份之認購價約為1,976英鎊。緊隨認購事項完成後，Targetco將有合共9,999股Targetco股份。合營企業股東於Targetco之持股百分比介乎7.8%至27.49%。

根據合營企業股東協議，各名合營企業股東應付之總認購價須於2017年8月底或之前支付予Targetco。

應付予Targetco之總認購價19,760,000英鎊計劃用作支付部份物業買賣價及物業收購事項之相關費用及成本。

目標集團之主要業務：

目標集團之主要業務為持有及營運相關物業。

Targetco董事會組成：

除非合營企業股東另有協定，否則Targetco董事數目不應少於三名。各名合營企業股東有權提名一名人士擔任Targetco董事。

Targetco董事會程序及主席：

Targetco董事會會議之法定人數須為代表各名合營企業股東之一名Targetco董事(在該合營企業股東委任一名董事之情況下)。合營企業股東協議載有召開Targetco董事會會議(或其續會)之通告及法定人數規定之一般條文。

Targetco主席須為獲Targetco董事會提名及委任之Targetco董事。

各名Targetco董事可行使之票數通常與彼等各自提名之合營企業股東所持有之Targetco股份數目掛鉤。倘出現票數相等情況，Targetco主席無權投第二票或決定票。

或須獲得簡單大多數票數批准或Targetco董事會一致批准之事宜：

Targetco董事之決定(除須獲得一致批准者外)須獲得簡單大多數票數批准。

若干事宜須獲得Targetco董事一致批准(即獲得出席Targetco董事會會議並於會上投票之全體Targetco董事批准)。該等事宜包括(但不限於)以下：修改附於Targetco任何股份之權利；出售相關物業(不論以直接或間接形式)，而出售價低於規定金額；借款；及特定目的工具與數名獨立股東(惟彼等並非控股股東)之其他常見事宜。

優先購買權及其他類似權利： 倘任何合營企業股東有意出售其Targetco股份或倘Targetco計劃發行任何新Targetco股份，則所有合營企業股東(或視情況而定，其他合營企業股東)通常享有優先購買權。

倘合共持有特定比例股權之一組合營企業股東之任何合營企業股東接納一名真誠善意第三方購買彼等股份之要約，則全體餘下合營企業股東均有責任出售彼等所持有之全部Targetco股份予該第三方，或採取所有必要行動促使該交易完結(包括以其Targetco股份投票贊成該交易)。

物業買賣協議

於2017年7月3日，Target LLP與物業賣方訂立物業買賣協議，據此，Target LLP(作為買方)同意以總購買價43,500,000英鎊向物業賣方購買相關物業(其為位於蘇格蘭格拉斯哥之一棟辦公樓)。

物業買賣協議之主要條款概述如下：

日期： 2017年7月3日

訂約方： (a) Target LLP(作為買方)；及
(b) 物業賣方(作為賣方)

於本公告日期，據董事作出一切合理查詢後所悉、所知及所信，物業賣方及其最終擁有人均為獨立第三方。

物業買賣協議之主體事宜： 相關物業(即Capella)為一棟位於蘇格蘭格拉斯哥約克街60號之辦公樓，其可出租總面積約為115,300平方呎。

於物業買賣協議日期，合共約106,700平方呎已出租予租客，餘下約8,600平方呎為空置。

物業買賣價及支付條款： 43,500,000英鎊，不包括任何增值稅。

根據物業買賣協議，(a)於簽訂物業買賣協議後，10%之物業買賣價會支付予物業賣方之法律顧問所持有之託管賬戶以待完成；及(b)於物業買賣協議完成時，約98.5%之物業買賣價(包括上述10%按金)將支付予物業賣方。

誠如上文所述，相關物業中有若干物業尚未租出。物業買賣協議有條款訂明物業賣方將就若干空置物業作出自完成(即2017年8月底)起計兩年期之租金保證。倘該等物業於該兩年期間內租出，全部或部份之保留金額(約1.5%之物業買賣價)將根據物業買賣協議之條款發還予物業賣方。倘該等物業仍為空置，則全部或部份之該等保留金額將於上述兩年期末退回予Target LLP。

有關相關物業之進一步資料

相關物業位於格拉斯哥國際金融服務區之黃金地段。約93%之可出租面積已租出。根據現有租約(每年單位租金介乎每平方呎約25英鎊至27英鎊)，相關物業之年租金總收入約為3,000,000英鎊。

有關TARGET LLP之進一步資料

於物業買賣協議完成後，相關物業將由Target LLP擁有。Targetco將透過其兩間直接全資附屬公司向Target LLP提供大部份之總認購價作為融資(分別包括股權及貸款融資)，而該等資金將用作支付部份物業買賣價及物業收購事項之相關費用及成本。物業買賣價之餘款將以銀行融資撥付。

預期一間資產管理公司(即AM Co)將獲委任就相關物業向Target LLP提供物業管理服務。AM Co為合資格且經驗豐富之物業及資產管理經理。據董事作出一切合理查詢後所悉、所知及所信，AM Co及其唯一股東(即AM Co擁有人)各自均為獨立第三方。預計Target LLP與AM Co將訂立資產管理協議，據此，AM Co將每年收取固定費用提供上述物業管理服務。

根據Target LLP之章程文件，其總出資額為8,000,000英鎊，其中(i)Target BVI佔約7,400,000英鎊；(ii)由AM Co擁有人最終擁有之一個投資工具(「Target LLP MI-1」)佔約580,000英鎊；及(iii)由AM Co擁有人最終擁有之另一個投資工具(「Target LLP MI-2」)佔1英鎊。

根據Target LLP之章程文件，Target LLP之可分派金額(其中包括Target LLP於清盤後可分派予其股東之全部資金及Target LLP屬資本性質之所有收入及溢利(扣除所有合約性債務及負債支付後)，惟不包括Target LLP股東就此有關之所有應付稅項)須按以下方式及優先次序作出：

- (a) 首先，用以償還Target BVI及Target LLP MI-1之全數出資額另加相等於年化內部回報率9%(季度複利)之金額；惟倘可分派金額不足以支付按上述公式計算之全數資本回報，則該可分派金額將按Target BVI及Target LLP MI-1分別為92.75%及7.25%之比例分派；及
- (b) 其後，所有餘下之可分派金額按以下比例分派予Target LLP股東—Target BVI為74.2%、Target LLP MI-1為5.8%及Target LLP MI-2為20%(作為AM Co就相關物業提供優質管理服務之獎勵)。

有關本集團之資料

本集團主要在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、在中國上海及香港提供交付前檢驗服務，以及提供融資及物業投資。

駿寶認購事項之理由及裨益

本集團其中一項業務分類為提供融資及物業投資。駿寶認購事項是一項於蘇格蘭格拉斯哥之一棟辦公樓之間接投資。

格拉斯哥自2008年蕭條後逐漸復甦。誠如上文所示，相關物業位於格拉斯哥國際金融服務區之黃金地段。約93%之可出租面積已租出。根據現有租約（每年單位租金介乎每平方呎約25英鎊至27英鎊），相關物業之年租金總收入約為3,000,000英鎊。預期租金收入將為本集團帶來穩定收入源。此外，就AM Co之經驗及技能而言，董事會相信駿寶認購事項將令本集團得以把握蘇格蘭物業市場回暖之良機。經計及合營企業股東協議及物業買賣協議之條款，董事（包括獨立非執行董事）認為合營企業股東協議之條款屬正常商業條款且公平合理，駿寶認購事項亦符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於有關駿寶認購事項之若干適用百分比率（根據上市規則第14.07條計算）超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，駿寶認購事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守申報及公告之規定。

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：

「AM Co」	指	於北愛爾蘭註冊之有限公司，為相關物業之物業經理
「AM Co擁有人」	指	為持有Target LLP出資額580,000英鎊之人士，為AM Co之唯一股東

「資產管理協議」	指	Target LLP與AM Co將訂立之協議，據此，AM Co同意於物業買賣協議完成後就相關物業向Target LLP提供若干物業管理服務
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	意達利控股有限公司*，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「駿寶」	指	駿寶有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司，其(i)同意根據合營企業股東協議認購2,749股Targetco股份；及(ii)將於認購事項完成後於Targetco已發行股本中擁有27.49%權益
「駿寶認購事項」	指	駿寶擬根據合營企業股東協議認購2,749股Targetco股份
「英鎊」	指	英國法定貨幣，英鎊
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣，港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其附屬公司及其關連人士且與彼等並無關連之第三方

「合營企業股東」	指	根據合營企業股東協議認購Targetco股份之合共六名認購人(包括駿寶)之統稱，或任何該等人士之合稱
「合營企業股東協議」	指	合營企業股東(包括駿寶)與Targetco於2017年8月18日訂立之股東協議，據此，合營企業股東同意認購事項及透過目標集團及其他相關實體持有及營運相關物業之業務活動之規管
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「物業收購事項」	指	Target LLP擬根據物業買賣協議向物業賣方收購相關物業之交易
「物業賣方」	指	於物業買賣協議日期相關物業之擁有人，為根據盧森堡法律設立之有限合夥企業，並為獨立第三方
「物業買賣協議」	指	日期為2017年7月3日之協議，內容有關買賣相關物業，由物業賣方以要約信函形式作出，並獲Target LLP接納
「物業買賣價」	指	Target LLP就其根據物業買賣協議購買相關物業而須支付予物業賣方之43,500,000英鎊總價(不包括增值稅)
「相關物業」	指	Capella，為一棟位於蘇格蘭格拉斯哥約克街60號之辦公樓，其可出租總面積約為115,300平方呎

「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	(i)就各名合營企業股東而言，為其按合營企業股東協議所訂之認購價認購有關數目之Targetco股份；及(ii)合營企業股東根據合營企業股東協議認購Targetco股份之統稱
「認購價」	指	各名合營企業股東按合營企業股東協議所訂之每股Targetco股份約1,976英鎊之認購價
「Targetco」	指	Dakota RE II Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「Targetco董事會」	指	Targetco之董事會
「Targetco主席」	指	Targetco董事會之主席
「Targetco董事」	指	Targetco之董事
「Targetco股份」	指	Targetco股本中每股面值1美元之股份
「Target BVI」	指	Dakota Capella Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為Targetco之直接全資附屬公司
「目標集團」	指	Targetco、Target LLP及Targetco另外兩間直接全資附屬公司之統稱
「Target LLP」	指	Dakota Capella LLP，於北愛爾蘭註冊成立之有限合夥企業，於本公告日期，其總出資額為8,000,000英鎊，其中(i) Target BVI佔約7,400,000英鎊；(ii) Target LLP MI-1佔約580,000英鎊；及(iii)Target LLP MI-2佔1英鎊

「Target LLP MI-1」	指	Frances Investments Limited，於北愛爾蘭註冊成立之有限公司，由AM Co擁有人(為Target LLP股本之持有人)最終全資擁有
「Target LLP MI-2」	指	Dakota Partners Limited，於北愛爾蘭註冊成立之有限公司，由AM Co擁有人(為Target LLP股本之持有人)最終全資擁有
「最終擁有人」	指	就各名合營企業股東(不包括駿寶)而言，為其最終實益擁有人，其(於各情況下)為獨立第三方
「該等最終擁有人」	指	合營企業股東之全體最終擁有人之統稱，或任何該等人士之合稱
「%」	指	百分比

除本公告另有訂明者外，以英鎊計值之金額按1英鎊：10.0873港元之匯率轉換為港元，僅供說明用途，概不表示任何港元及英鎊金額已經或原可以或可以於本公告日期或任何其他日期按上述匯率或任何其他匯率互相兌換。

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，2017年8月18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)及林志仁先生；及獨立非執行董事杜東尼博士、江啟銓先生及李忠良先生。

* 僅供識別