

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份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。



佳寧娜集團控股有限公司
CARRIANNA GROUP HOLDINGS COMPANY LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00126)

主要交易
出售益陽佳寧娜國際酒店管理有限公司
之全部股權

出售事項

於二零二四年四月二十六日(聯交所交易時段後)，佳寧娜(香港)(即本公司的間接全資附屬公司)及佳寧娜(佛山)(即本公司的直接全資附屬公司)(作為賣方)、買方、出售公司及本公司(作為擔保人)就出售事項訂立買賣協議。根據買賣協議，賣方同意出售而買方同意購買銷售股權，總代價為人民幣130,000,000元(相當於約140,200,000港元)，惟須受買賣協議條款所規限。

上市規則涵義

由於有關出售事項於上市規則第14.07條項下的一項或多項適用百分比率超過25%，但所有適用百分比率均低於75%，故出售事項構成本公司於上市規則項下之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

書面股東批准

根據上市規則第14.44條，倘(a)發行人擬召開股東大會以獲得有關股東批准時，概無股東須放棄投票；及(b)於批准交易的股東大會上已取得合共持有50%以上投票權的一名股東或一組緊密聯繫股東書面股東批准，則股東批准可透過書面股東批准的方式取得，以代替舉行股東大會。

經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，概無股東於出售事項及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益及倘本公司召開股東大會，概無股東須就批准買賣協議、出售事項及其各自項下擬進行之交易放棄投票。根據上市規則第14.44條，本公司已自馬介璋先生、馬介欽先生、Regent World Investments Limited及Grand Wealth Investments Limited收到書面批准以代替將於本公司股東大會上通過決議案批准。於本公告日期，馬介璋先生、馬介欽先生、Regent World Investments Limited及Grand Wealth Investments Limited分別擁有361,283,986股股份、204,688,714股股份、184,121,625股股份及74,651,040股股份以及合共824,745,365股附帶權利於股東大會上投票的股份(佔本公司已發行股本總額約52.49%)。因此，本公司將不會舉行股東大會以批准買賣協議、出售事項及其各自項下擬進行之交易。馬介璋先生及馬介欽先生為兄弟。Regent World Investments Limited由一項信託擁有，而馬介璋先生為該信託的受益人。Grand Wealth Investments Limited由一項信託擁有，而馬介欽先生為該信託的受益人。

一份載有(其中包括)(i)買賣協議、出售事項及其各自項下擬進行之交易的詳情；及(ii)上市規則項下規定的其他資料的通函預期將於二零二四年五月二十一日(星期二)或之前寄發予股東，僅供彼等參考。

緒言

於二零二四年四月二十六日（聯交所交易時段後），佳寧娜（香港）（即本公司的間接全資附屬公司）及佳寧娜（佛山）（即本公司的直接全資附屬公司）（作為賣方）、買方、出售公司及本公司（作為擔保人）就出售事項訂立買賣協議。根據買賣協議，賣方同意出售而買方同意購買銷售股權，總代價為人民幣130,000,000元（相當於約140,200,000港元），惟須受買賣協議條款所規限。於買賣協議日期，出售公司由佳寧娜（香港）持有90%權益及由益陽市銀湘持有10%權益，而出售公司結欠本公司附屬公司債務共計人民幣187,000,000元（相當於約201,700,000港元）。

誠如買賣銷售股權的買賣協議所載，於佳寧娜（佛山）收到第一筆付款後，(i)佳寧娜（佛山）將向益陽市銀湘收購出售公司的10%股權；(ii)於佳寧娜（佛山）收購出售公司的有關10%股權後，佳寧娜（佛山）將向出售公司的註冊資本注資人民幣187,000,000元（相當於約201,700,000港元），該注資金額等同於債務金額（「注資」），從而產生註冊資本總額人民幣287,000,000元（相當於約309,600,000港元）；及(iii)出售公司將使用注資金額清償債務並與本公司相關附屬公司訂立清償協議。

出售事項

買賣協議的主要條款載列如下：

日期：二零二四年四月二十六日

訂約方：(1) 佳寧娜（香港）；

(2) 佳寧娜（佛山）；

(3) 買方；

(4) 出售公司；及

(5) 本公司

將予出售的資產

根據買賣協議，賣方同意出售而買方同意購買銷售股權，即出售公司的全部股權。

代價

出售事項的總代價為人民幣130,000,000元（相當於約140,200,000港元），其中人民幣40,766,570元（相當於約43,970,820港元）將分配予佳寧娜（香港）及人民幣89,233,430元（相當於約96,247,180港元）將分配予佳寧娜（佛山），並須由買方按以下方式以現金支付：

- (i) 人民幣20,000,000元（相當於約21,600,000港元）（「**第一筆付款**」）須由買方於買賣協議日期起計5個營業日內支付予佳寧娜（佛山）；
- (ii) 合共人民幣106,000,000元（相當於約114,300,000港元）（「**第二筆付款**」）須由買方於完成（即於二零二四年十月二十日之前）起計5個營業日內自共管銀行賬戶（定義見下文）向(a)佳寧娜（香港）支付人民幣40,766,570元（相當於約43,970,820港元）；及(b)佳寧娜（佛山）支付人民幣65,233,430元（相當於約70,360,780港元）；及
- (iii) 餘額人民幣4,000,000元（相當於約4,300,000港元）須由買方於完成及出售公司的所有現有僱員的僱傭於二零二四年十月二十日前已獲更替或終止後5個營業日內支付予佳寧娜（佛山）。

根據買賣協議，買方將於二零二四年五月二十日或之前向佳寧娜（佛山）及買方共同存置及運作的銀行賬戶（「**共管銀行賬戶**」）內支付人民幣110,000,000元（相當於約118,600,000港元），惟該共管銀行賬戶中資產的擁有權將歸買方所有。

代價乃賣方與買方經考慮以下因素後公平磋商釐定：(a)本公告「出售公司的財務資料」一節所載出售公司的財務狀況及表現；及(b)本公告「進行出售事項的理由及裨益」一節所載進行出售事項的理由及裨益。

完成

完成將於二零二四年十月二十日之前進行。

於完成後，出售公司將不再為本集團的附屬公司，而出售公司的財務業績將不再於本集團的財務業績中綜合入賬。

自完成起計5個營業日內，賣方及買方將按「現狀」完成土地、物業、固定資產及由出售公司經營的酒店所擁有物業的交接事宜。於交接前，出售公司的全部成本、稅費、經營風險、有關物業及資產的風險、負債及管理責任將由賣方承擔，且出售公司於轉賬第二筆付款之前的所有流動資產（包括現金、應收賬款及其他應收款項）將歸賣方所有。於交接且管理事宜已由買方代表接管後，出售公司的全部成本、稅費、經營風險、有關物業及資產的風險、負債及管理責任將由買方承擔，而於交接日期後產生的所有收益將歸買方所有。

出售公司與第三方訂立的所有經營協議、銷售協議及供應協議將於完成前終止，所有費用及責任將由賣方承擔。與出售公司訂立的租賃協議可由買方酌情終止，惟賣方於完成前已收到相關租戶應付的所有有關租金及按金付款。

於出售事項完成後，出售公司在與外部人士進行交易時可就酒店品牌材料／產品以及作活動用途繼續無限期使用企業名稱「益陽佳寧娜國際酒店管理有限公司」作酒店標誌。出售公司不得就酒店品牌材料／產品以及作活動用途使用商號「Carrianna」及商標「佳寧娜」(風格設計標誌)作酒店標誌，但可繼續使用該等產品的剩餘存貨直至存貨耗盡為止。出售公司不得損害「佳寧娜」的品牌形象及聲譽。

賣方將負責出售公司現有僱員的僱傭更替或終止事宜，與此有關的所有費用及補償估計金額約人民幣2,500,000元(相當於約2,696,500港元)將由賣方承擔。

就物業內一個宴會及卡拉OK廳的租賃(「租賃」)而收取的完成日期前期間的租金歸佳寧娜(佛山)所有。佳寧娜(佛山)就租賃收取的完成日期或之後期間的租金及按金付款須於第二筆付款轉賬予賣方後歸還買方。

終止

倘買方未能根據買賣協議的條款支付代價，買方將支付相當於差額0.05%的每日違約金。倘違約持續超過15日，賣方將有權終止買賣協議，而買方將向賣方支付違約金人民幣3,000,000元(相當於約3,200,000港元)以及賠償賣方所蒙受的有關其他損害。違約金總額不得超過人民幣3,000,000元(相當於約3,200,000港元)。

倘賣方未能於二零二四年十月二十日之前轉讓出售公司的全部股權，賣方將支付相當於代價0.05%的每日違約金。倘違約持續超過15日，買方將有權終止買賣協議，而賣方將向買方支付違約金人民幣3,000,000元(相當於約3,200,000港元)，退還所收取的所有代價以及賠償買方所蒙受的有關其他損害。違約金總額不得超過人民幣3,000,000元(相當於約3,200,000港元)。

於就佳寧娜(佛山)向益陽市銀湘收購出售公司的10%股權訂立最終協議後，倘買方未能達成其於買賣協議項下的責任，買方仍將就上文所載其未能履行買賣協議而負有責任，惟佳寧娜(佛山)毋須向買方退還第一筆付款。倘賣方未能達成其於買賣協議項下的責任或向第三方轉讓銷售股權，賣方仍將就上文所載其未能履行買賣協議而負有責任，並須向買方退還第一筆付款金額及相當於第一筆付款金額的額外金額。

買方的資料

買方主要從事酒店業務，並由郭小志擁有70%權益、由陳國慶擁有10%權益、由賀宏治擁有10%權益及由郭志兵擁有10%權益。

經作出一切合理查詢後，據董事所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

出售公司的資料

於本公告日期，出售公司的全部股權由佳寧娜(香港)擁有90%及由益陽市銀湘擁有10%。完成須待佳寧娜(佛山)向益陽市銀湘收購出售公司的10%股權後，方可作實。於本公告日期，概無就收購出售公司的10%股權與益陽市銀湘訂立任何具約束力的協議。根據與益陽市銀湘進行的磋商，預期收購出售公司的10%股權的代價將約為人民幣15,000,000元(相當於約16,200,000港元)。益陽市銀湘為一間國有企業及出售公司的主要股東，持有出售公司的10%股權，因此為本公司於附屬公司層面的關連人士。本公司將於適當時候就建議向益陽市銀湘收購出售公司的10%股權另行作出公告。

於本公告日期，出售公司並無任何附屬公司。出售公司主要從事持有及經營益陽佳寧娜國際酒店。其主要資產為物業。

益陽佳寧娜國際酒店乃位於中國湖南省益陽市梓山路的酒店。其毗鄰省政府大樓、益陽奧林匹克公園及梓山湖高爾夫球場，為本集團與益陽市國有資產監督管理委員會共同興建的四星級酒店並於二零零八年開業。酒店有182間酒店客房。

估值

物業於二零二四年三月三十一日（「**估值日期**」）的初步估值（「**估值**」）約為人民幣181,000,000元（相當於約195,226,600港元），乃由獨立估值師羅馬國際評估有限公司（「**獨立估值師**」）編製。獨立估值師於估值日期就估值採用市場法。

初步估值採用市場法，其中酒店的價值使用直接比較法釐定，方法為假設該物業在空置情況下以現有狀況出售，並參考相關市場上與該酒店類別及特點相若的可資比較酒店的出售列表。在各方面均作出適當調整，以反映標的酒店與公平交易中的可資比較酒店之間的差異。

採用市場法的原因是在市場上可以識別出足夠多的可資比較酒店，便於進行有意義的比較，並形成可靠的價值意見。初步估值乃假設業主按該物業現況於市場出售物業，而並無憑藉可影響該物業價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。此外，並無計及任何有關或影響出售物業之選擇權或優先購買權，亦無就一次過出售或售予單一買家之物業作出撥備。

初步估值乃根據上市規則第5章所載的要求以及皇家特許測量師學會公佈的皇家特許測量師學會估值—全球標準及國際評估準則委員會公佈的國際估值準則編製。

就獨立估值師而言，王飛先生(獨立估值師董事)為特許測量師、註冊估值師、澳大利亞採礦與冶金學會會員及英國特許水務學會資深會員，擁有逾25年香港物業估值、交易諮詢及項目諮詢經驗及17年中國物業估值經驗，以及亞太地區、澳洲及大洋洲—巴布亞新幾內亞、泰國、法國、德國、奧地利、捷克共和國、波蘭、英國、美國、阿布達比(阿聯酋)、烏克蘭及約旦之相關經驗。獨立估值師具備為物業進行估值所必要的資質。

出售公司的財務資料

下文載列出售公司截至二零二四年三月三十一日止兩個年度的財務資料：

	截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至 二零二四年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)
收益	3,237	4,266
除稅前虧損	6,862	5,820
除稅後虧損	6,862	5,820

於二零二四年三月三十一日，出售公司擁有未經審核負債淨額約人民幣35,400,000元(相當於約38,200,000港元)。假設注資於二零二四年三月三十一日完成及物業於二零二四年三月三十一日的賬面值根據估值進行調整，出售公司於二零二四年三月三十一日將擁有經調整資產淨值約人民幣184,600,000元(相當於約199,100,000港元)。

進行出售事項的理由及裨益

本集團主要從事投資控股、物業投資及發展以及經營酒店、餐飲及食品業務。

經考慮(i)本公告「出售公司的財務資料」一節所載截至二零二三年三月三十一日止年度及截至二零二四年三月三十一日止年度出售公司的財務表現不佳及虧損約人民幣6,860,000元(相當於約7,400,000港元)及約人民幣5,820,000元(相當於約6,280,000港元)；及(ii)為了提高酒店的競爭力及業務表現，酒店翻新將需要大量的資本支出，董事會認為出售事項乃本集團變現其投資及使本集團專注於其他盈利分部的良機。再加上中國物業市場及宏觀經濟環境低迷，董事會認為，此乃本集團進行出售事項及減少其債務和利息開支的最佳時機。

由於上述情況，董事會認為買賣協議及其項下擬進行交易之條款乃屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

出售事項的財務影響

根據出售公司截至二零二四年三月三十一日止年度的未經審核財務報表，出售事項的虧損估計約為人民幣11,000,000元(相當於約11,900,000港元)，乃參考出售事項的代價人民幣130,000,000元(相當於約140,200,000港元)(i)扣除注資後出售公司於二零二四年三月三十一日的經調整未經審核資產淨值約人民幣151,600,000元(相當於約163,500,000港元)；(ii)加上解除匯兌波動儲備14,800,000港元(相當於約人民幣13,700,000元)及(iii)扣除本集團將產生的其他相關成本及開支約人民幣3,100,000元(相當於約3,400,000港元)後計算得出。

股東應注意，本公司將錄得出售事項的實際收益或虧損將取決於出售公司於完成日期的財務狀況，並須經本公司核數師進行審核，因此可能與上述金額有所不同。上述估計僅作說明用途，並不代表本集團於完成後的財務狀況。

所得款項擬定用途

於扣除向益陽市銀湘收購出售公司的10%股權的估計代價及本集團將產生的其他相關成本及開支後，出售事項所得款項淨額估計為人民幣111,900,000元（相當於約120,700,000港元）。

本公司擬將出售事項所得款項淨額約人民幣111,900,000元（相當於約120,700,000港元）其中(i)約人民幣74,200,000元（相當於約80,000,000港元）用於清償本集團的債務；及(ii)約人民幣37,700,000元（相當於約40,700,000港元）用作本集團的一般營運資金。

上市規則涵義

由於有關出售事項於上市規則第14.07條項下的一項或多項適用百分比率超過25%，但所有適用百分比率均低於75%，故出售事項構成本公司於上市規則項下之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

書面股東批准

根據上市規則第14.44條，倘(a)發行人擬召開股東大會以獲得有關股東批准時，概無股東須放棄投票；及(b)於批准交易的股東大會上已取得合共持有50%以上投票權的一名股東或一組緊密聯繫股東書面股東批准，則股東批准可透過書面股東批准的方式取得，以代替舉行股東大會。

經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，概無股東於出售事項及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益及倘本公司召開股東大會，概無股東須就批准買賣協議、出售事項及其各自項下擬進行之交易放棄投票。根據上市規則第14.44條，本公司已自馬介璋先生、馬介欽先生、Regent World Investments Limited及Grand Wealth Investments Limited收到書面批准以代替將於本公司股東大會上通過決議案批准。於本公告日期，馬介璋先生、馬介欽先生、Regent World Investments Limited及Grand Wealth Investments Limited分別擁有361,283,986股股份、204,688,714股股份、184,121,625股股份及74,651,040股股份以及合共824,745,365股附帶權利於股東大會上投票的股份（佔本公司已發行股本總額約52.49%）。因此，本公司將不會舉行股東大會以批准買賣協議、出售事項及其各自項下擬進行之交易。馬介璋先生及馬介欽先生為兄弟。Regent World Investments Limited由一項信託擁有，而馬介璋先生為該信託的受益人。Grand Wealth Investments Limited由一項信託擁有，而馬介欽先生為該信託的受益人。

一份載有（其中包括）(i)買賣協議、出售事項及其各自項下擬進行交易的詳情；及(ii)上市規則項下規定的其他資料的通函預期將於二零二四年五月二十一日（星期二）或之前寄發予股東，僅供彼等參考。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	中國持牌銀行開門辦理一般商業業務之日（星期六、星期日或中國公眾假期除外）

「佳寧娜(佛山)」	指	佳寧娜(佛山)企業有限公司，一間於中國成立之有限公司及本公司的直接全資附屬公司
「佳寧娜(香港)」	指	佳寧娜中式食品(香港)有限公司，一間於香港註冊成立的公司及本公司的間接全資附屬公司
「本公司」	指	佳寧娜集團控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：126)
「代價」	指	出售事項之代價
「完成」	指	出售事項之完成
「完成日期」	指	完成日期
「債務」	指	於買賣協議日期，出售公司結欠本公司附屬公司的債務總額為人民幣187,000,000元(相當於約201,700,000港元)
「出售事項」	指	出售銷售股權
「出售公司」	指	益陽佳寧娜國際酒店管理有限公司，一間於中國成立之有限公司，由佳寧娜(香港)及益陽市銀湘擁有90%及10%權益
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)，並與彼等概無關連的人士或公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「物業」	指	位於中國湖南省益陽市34,489.59平方米土地的土地使用權及該土地上總建築面積48,807.43平方米的樓宇
「買方」	指	益陽半島酒店管理有限公司，一間於中國成立之有限公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	佳寧娜(香港)、佳寧娜(佛山)、買方、出售公司及本公司就出售事項訂立日期為二零二四年四月二十六日的協議
「銷售股權」	指	注資後出售公司的全部股權
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股

「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	佳寧娜(香港)及佳寧娜(佛山)之統稱
「益陽市銀湘」	指	益陽市銀湘國有資產投資運營集團有限公司，一間於中國成立的國有有限公司
「%」	指	百分比

於本公告內，人民幣金額已按人民幣1元=1.0786港元之匯率兌換為港幣。兌換僅供參考之用，且有關兌換並不表示人民幣與港元可實際按此或其他匯率兌換，或完全不能兌換。

承董事會命
佳寧娜集團控股有限公司
 主席
馬介欽先生

香港，二零二四年四月二十六日

於本公告日期，執行董事為馬介璋先生(名譽主席)、馬介欽先生(主席)、馬鴻銘先生(副主席)、梁銳先生、陳炳權先生及馬鴻文先生；及獨立非執行董事為勞明智先生、黃思競先生及張華峰先生。