

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，並明確表示概不就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。



**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)

**有關出售該物業之須予披露交易**

董事會宣佈，於二零二五年一月十四日，賣方（本公司間接全資附屬公司）與買方及代理訂立臨時買賣協議，內容有關出售該物業，代價為20,160,000港元。該物業現時由租戶根據現有租約佔用，並將根據所述租約連同其收益一併出售。

臨時買賣協議乃作為有關買賣該物業之框架（包括簽立正式協議）。正式協議將於二零二五年一月二十日或之前簽署。完成計劃於二零二五年二月十八日或之前落實。

由於出售事項之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超出5%但均低於25%，故出售事項構成本公司之須予披露交易，且根據上市規則第14章，須遵守公告規定。

**臨時買賣協議**

於二零二五年一月十四日，賣方就出售該物業與買方及代理訂立臨時買賣協議。

## 臨時買賣協議條款概要

日期： 二零二五年一月十四日

賣方： 怡皇有限公司(本公司之間接全資附屬公司)

買方： 恩通有限公司，一間於香港成立之有限公司，主要從事物業投資業務

代理： 國金行物業代理有限公司，為一間於香港註冊成立之物業代理有限公司

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人、代理及代理之控股股東為獨立第三方。

### 主體事項：

根據臨時買賣協議，賣方已同意出售而買方已同意購買該物業，惟須受限於將於二零二七年五月三十一日屆滿之現有租約。

臨時買賣協議乃作為有關買該物業之框架(包括簽立正式協議)。正式協議將於二零二五年一月二十日或之前簽署。買賣該物業之完成將於二零二五年二月十八日或之前落實。臨時買賣協議對賣方及買方均具有法律約束力，且將一直具有十足效力及作用直至其被正式協議所取代。

## 代價及支付條款：

出售事項之代價(即20,160,000港元)應由買方按照下列方式向賣方支付：

- (i) 根據臨時買賣協議之條款及條件，買方已於簽立臨時買賣協議時向賣方律師(作為託管人)支付首期按金1,000,000港元(佔代價之約5%)；
- (ii) 根據臨時買賣協議之條款及條件，買方於二零二五年一月二十日或之前簽立正式協議時須向賣方律師(作為託管人)支付另一期按金1,016,000港元(佔代價之約5%)；及
- (iii) 買方須於二零二五年二月十八日或之前完成時向賣方支付餘額18,144,000港元(佔代價之約90%)。

倘買方未能根據臨時買賣協議之條款完成購買，則買方已支付之初始按金將歸賣方所有，而賣方於其後可全權酌情出售該物業予其認為合適的第三方，且賣方不得採取任何行動向買方索償或要求買方強制履行特定協議。倘賣方未能根據臨時買賣協議之條款完成出售，賣方須立即退還所收取初始按金予買方，連同金額相當於買方已付初始按金的約定違約金，而買方不得進一步作出任何行動就損失向賣方索償或要求賣方強制履行特定協議。倘買方或賣方未根據臨時買賣協議之條款完成買賣，違約方須補償代理由買方及賣方應付的佣金合共403,200港元作為約定賠償金。

代價乃賣方與買方參考香港同區內類似物業之現行市值經公平磋商後釐定。

## 有關該物業之資料

該物業為一個位於深水埗之商舖，總樓面面積約為772平方呎，另加約53平方呎之院落。本集團於二零一八年六月收購該物業後，一直將其用作投資物業以收取租金收入。

於二零二四年三月三十一日，該物業之經審核賬面值約為27,400,000港元。該物業以每月租金98,000港元租予一位租客，於二零二四年六月一日至二零二七年五月三十一日為期三年。截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止年度，經扣除政府差餉及地租、管理費、保險及維修費等與該物業相關之直接開支後，該物業應佔純利(除稅前及除稅後以及非經常性項目)概約如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
	港元	港元
除稅前以及非經常性項目之純利	950,000	930,000
除稅後以及非經常性項目之純利	950,000	930,000

## 有關訂約各方之資料

### 賣方

怡皇有限公司為一間根據香港法例註冊成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司。賣方的主要業務為於香港從事物業投資及提供物業管理服務。

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。

### 買方

恩通有限公司為一間根據香港法例註冊成立之有限公司及主要從事物業投資業務，該公司由趙慧貞女士及關位源先生分別實益擁有50%及50%權益。

## 出售事項之財務影響及所得款項之用途

於二零二四年三月三十一日，該物業之經審核賬面值約為27,400,000港元。按20,160,000港元之代價，本集團預期於截至二零二五年三月三十一日止年度將確認出售事項所得虧損（經扣除相關法律成本、佣金及開支）約7,540,000港元。

按20,160,000港元之代價及300,000港元之出售事項相關估計直接成本，本集團預期將自出售事項收取所得款項淨額約19,860,000港元。本集團擬悉數動用出售事項之所得款項淨額以償還現有銀行貸款。

## 出售事項之理由及裨益

經考慮當前物業市場狀況、香港物業市場競爭日趨激烈且未來前景不穩定以及本集團現時之財務、債務及流動資金狀況，董事會認為出售事項為本集團以合理價格變現該物業價值之良機。此外，出售事項之所得款項將減少本集團之債務。

代價乃賣方與買方考慮鄰近住宅物業之市值經公平磋商後釐定。基於上述因素，董事會認為臨時買賣協議之條款（包括代價）乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及本公司股東之整體利益。

於完成出售事項後，本集團之業務將維持不變，而董事預期出售事項之完成將不會對本集團之業務及表現造成重大影響。

## 上市規則之涵義

由於出售事項之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超出5%但均低於25%，故出售事項構成本公司之須予披露交易，且根據上市規則第14章，須遵守公告規定。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「代理」	指	國金行物業代理有限公司；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	佳寧娜集團控股有限公司，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；
「完成」	指	完成出售事項；
「代價」	指	出售事項之買賣價格20,160,000港元；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	根據臨時買賣協議及正式協議出售該物業；
「正式協議」	指	買方與賣方將就出售事項簽署之最終及正式協議；
「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；
「獨立第三方」	指	經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，根據上市規則並非本公司關連人士且為獨立於本公司及其關連人士之第三方之任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人；

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「該物業」	指	香港九龍深水埗基隆街270號地下舖；
「臨時買賣協議」	指	賣方、買方及代理就出售事項訂立日期為二零二五年一月十四日之臨時買賣協議；
「買方」	指	恩通有限公司，一間於香港成立之有限公司；
「股東」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10港元之普通股持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「賣方」	指	怡皇有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，及本公司之全資附屬公司；
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣；及
「平方呎」	指	平方呎。

承董事會命  
**佳寧娜集團控股有限公司**  
 主席  
**馬介欽**

香港，二零二五年一月十四日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事馬介璋先生(名譽主席)、馬介欽先生(主席)、馬鴻銘先生(副主席)、梁銳先生及馬鴻文先生；及獨立非執行董事黃思競先生、張華峰先生及廖玲玲小姐。