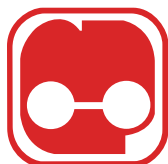


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，
對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部
份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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
收購該物業之
須予披露交易

董事會欣然宣佈，於二零二零年五月二十九日（交易時段後），買方（作為買方）與賣方（作為賣方）訂立預約買賣協議，據此，賣方已同意出售而買方已同意購買該物業，代價為人民幣41,150,001元（相當於約44,474,921港元）。

由於就上市規則第14.07條而言，其中一項適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則，預約買賣協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，並因此須遵守上市規則項下之通知及公告規定。

董事會欣然宣佈，於二零二零年五月二十九日（交易時段後），買方（作為買方）與賣方（作為賣方）訂立預約買賣協議，據此，賣方已同意按代價出售而買方已同意按代價購買該物業。

預約買賣協議

預約買賣協議之主要條款載列如下：

日期

二零二零年五月二十九日

訂約方

(1) 買方；及

(2) 賣方。

深圳市佳意棧貿易有限公司（一間根據中國法律成立之公司）為買方。買方主要於中國從事批發蔬果、水產品、勞保用品，體育器材及預包裝食品。買方為本公司之間接全資附屬公司。

本公司主要從事投資控股。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。

雲南龍宇房地產開發有限公司（一間根據中國法律成立之公司）為賣方。賣方主要於中國從事物業發展及相關業務。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，根據上市規則，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方，且並非本公司之關連人士。

該物業

該物業包括將於該土地（即中國雲南省昆明市潤城第五大道）上建設之四層該樓宇編號為8-S113、8-S212、8-S301及8-S401之所有商業單位，以及於該樓宇地庫1層之10個停車位。

賣方已就該土地取得土地使用權。

買方亦有權使用該樓宇之天台。

於交付日期，賣方須無償向買方交付一個額外停車位（與停車位之使用期限相同），並就該額外停車位與買方簽訂車位無償使用協議。賣方亦同意提供5個停車位，以供買方或其客戶免費使用兩年。

代價及付款條款

收購事項之代價為人民幣41,150,001元（相當於約44,474,921港元）。代價中的人民幣40,000,001元乃分配予商業單位，而餘額（即人民幣1,150,000元）乃分配予停車位。商業單位之代價乃基於商業單位之預期合計總樓面面積2036.47平方米，以及各商業單位之協定價格按每平方米計算。商業單位之代價將於該樓宇建設完成及實際總樓面面積獲確定後予以調整，有關詳情載於下文「代價之調整」一段。

代價須按以下方式分期支付：

- (1) 買方須於簽立預約買賣協議後5個營業日內支付收購事項之初步按金為人民幣1,000,000元；
- (2) 買方須於簽立預約買賣協議後10個營業日內支付首期付款為人民幣19,570,000元，同時，商品房買賣合同將予以簽立；及
- (3) 買方須於交付日期前10個營業日內支付最終付款為人民幣20,580,001元。

代價並不計及訂約方應付之任何稅項。各訂約方須自行承擔其根據適用法律之相關稅項。此外，買方須負責就該物業向相關政府機關支付維修基金。

代價乃由買方與賣方經公平磋商後按正常商業條款釐定，並已參考現行物業市價。本集團將以自有資金或其內部資源結清代價。

違約責任

買方未能作出付款

倘買方未能按照上述時間表作出任何付款，就未能付款之首十日，賣方不得就有關逾期付款向買方採取任何行動。倘買方未能按照上述時間表作出任何付款，就未能付款之第11日起直至第40日，買方須支付第11日起直至實際付款日期止逾期付款的每一日按未付金額之每日利率0.02%計算的損害賠償，而預約買賣協議及商品房買賣合同須繼續有效並具有約束力。倘延遲付款超過到期日後40日，則賣方將有權（惟並無任何義務）選擇是否終止或繼續履行預約買賣協議及商品房買賣合同。倘賣方選擇終止預約買賣協議及商品房買賣合同，則買方須支付相當於代價10%之損害賠償。另一方面，倘賣方選擇繼續履行預約買賣協議及商品房買賣合同，則買方毋須支付相當於代價10%之損害賠償，惟買方須支付第11日起直至實際付款日期止逾期付款的每一日按未付金額之每日利率0.02%計算的損害賠償。

賣方未能交付該物業

倘賣方未能於交付日期前交付該物業（或其任何部分），就未能交付之首十日，買方不得就有關逾期交付向賣方採取任何行動。倘賣方未能於交付日期前交付該物業（或其任何部分），就未能交付之第11日起，賣方須向買方支付損害賠償，根據買方就該物業（或其任何部分）之已付代價，就逾期交付該物業（或其任何部分）第11日起直至實際交付日期的每一日向買方支付按每日利率0.02%計息，惟最高金額不得超過相當於代價10%之款項。倘延遲交付該物業（或其任何部分）持續超過360日，則買方將有權終止預約買賣協議及商品房買賣合同，而賣方須支付相當於代價10%之損害賠償。

賣方未能訂立商品房買賣合同

倘賣方未能按照預約買賣協議之條款訂立商品房買賣合同，而買方已支付初步按金，但未支付首期付款，則買方將有權（惟並無任何義務）選擇是否終止或繼續履行預約買賣協議。倘買方選擇終止預約買賣協議，則賣方須向買方支付相當於初步按金兩倍之損害賠償。另一方面，倘買方選擇繼續履行預約買賣協議，買方須給予賣方15日寬限期，惟倘賣方未能在寬限期內訂立商品房買賣合同，則賣方須向買方支付相當於初步按金兩倍之損害賠償。倘賣方未能按照預約買賣協議之條款訂立商品房買賣合同，而買方已支付初步按金及首期付款，則買方將有權（惟並無任何義務）選擇是否終止或繼續履行預約買賣協議。倘買方選擇終止預約買賣協議，則賣方須向買方支付相當於初步按金兩倍之損害賠償。另一方面，倘買方選擇繼續履行預約買賣協議，買方須給予賣方10日寬限期，惟倘賣方未能在寬限期內訂立商品房買賣合同，則賣方須向買方支付相當於初步按金兩倍之損害賠償，並須向買方支付額外損害賠償，即買方自違約日期起所有已付款項按每日利率0.02%計算。

買方未能訂立商品房買賣合同

倘買方未能按照預約買賣協議之條款訂立商品房買賣合同，而買方已支付初步按金，但未支付首期付款，則賣方將有權（惟並無任何義務）選擇是否終止或繼續履行預約買賣協議。倘賣方選擇終止預約買賣協議，賣方須扣留初步按金。另一方面，倘賣方選擇繼續履行預約買賣協議，賣方須給予買方15日寬限期，惟倘買方未能在寬限期內訂立商品房買賣合同，則賣方須扣留初步按金。倘買方未能按照預約買賣協議之條款訂立商品房買賣合同，而買方已支付初步按金及首期付款，則賣方將有權（惟並無任何義務）選擇是否終止或繼續履行預約買賣協議。倘賣方選擇終止預約買賣協議，賣方須扣留初步按金。另一方面，倘賣方選擇繼續履行預約買賣協議，賣方須給予買方10日寬限期，惟倘買方未能在寬限期內訂立商品房買賣合同，則賣方須扣留初步按金，並須向賣方支付額外損害賠償，其根據買方自違約日期起所有已付款項按每日利率0.02%計算。

倘於上一節所述之違約訂約方應付之違約金不足以補償另一訂約方所承擔之實際損失，則違約訂約方仍有責任向另一訂約方支付差額。

代價之調整

由於收購事項之代價乃根據商業單位之預期總樓面面積計算，故於該樓宇落成後，訂約方須根據商業單位之實際總樓面面積調整商業單位之代價。倘商業單位之實際總樓面面積小於預期總樓面面積，則賣方須向買方退還已支付之超額代價。另外，倘商業單位之實際總樓面面積大於預期總樓面面積，則買方須支付按每平方米代價乘以實際樓面面積與總樓面面積之差額計算之代價差額。支付額外代價或退還超額代價須於該樓宇之測量報告發出後30日內作出。代價之調整僅適用於商業單位之總樓面面積差額。

不論商業單位之實際總樓面面積與預期總樓面面積有否重大偏差，訂約方概無權終止預約買賣協議或該物業之商品房買賣合同。

該物業之交付

根據預約買賣協議，賣方須於二零二一年七月三十日或之前向買方交付該物業。

賣方同意，倘買方委託賣方代表買方取得該物業之不動產權證，則賣方須於買方向賣方提供所有必要文件及資料後30日內向相關政府部門提交所有相關文件及資料。訂約方同意，該樓宇的四層樓各自須擁有一份不動產權證，以及各停車位須擁有一份不動產權證。

該物業管理

訂約方確認，賣方將委聘昆明怡和服務有限公司作為管理商業單位之物業管理公司。管理公共地方之每月管理費，每平方米不得超過人民幣10元。

在獲悉停車位之確切使用日期後，買方須負責支付有關停車位之服務費，每個停車位為每月人民幣100元。

進行預約買賣協議項下之交易之理由及裨益

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。

本集團致力物色適合物業以作發展、投資或自用，並擴大其於中國之物業業務。本集團擬於收購事項完成後持有該物業以供本集團於昆明之業務營運自用。考慮到該物業位處新發展的西山區內的黃金地段，以及附近密集住宅項目之發展，董事認為收購事項為對本集團而言具吸引力之投資機會。預期收購事項將擴闊本集團之物業組合，亦將令本集團可把握其未來資本升值。

基於上述各項，董事（包括獨立非執行董事）認為，預約買賣協議之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體最佳利益。

上市規則之涵義

由於就上市規則第14.07條而言，其中一項適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則，預約買賣協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，並因此須遵守上市規則項下之通知及公告規定。

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：

「收購事項」	指	收購該物業
「董事會」	指	本公司董事會
「該樓宇」	指	將於該土地上建設之第八幢商業大廈
「商業單位」	指	該樓宇編號為8-S113、8-S212、8-S301及8-S401之商業單位
「商品房買賣合同」	指	賣方（作為賣方）與買方（作為買方）於簽立預約買賣協議後10個營業日內就收購事項將予訂立之商品房買賣合同
「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，其股份於聯交所主板上市及買賣（股份代號：00126）
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	買方就收購事項應付賣方人民幣41,150,001元（相當於約44,474,921港元），即總代價
「交付日期」	指	賣方根據預約買賣協議向買方交付該物業之日期，其須為二零二一年七月三十日或之前之日期
「董事」	指	本公司董事

「首期付款」	指	買方於簽立預約買賣協議後10個營業日內應付人民幣19,570,000元之代價首期付款
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等並無關連之第三方
「初步按金」	指	買方於簽立預約買賣協議後5個營業日內就收購事項應付金額為人民幣1,000,000元之初步按金，而其將償付部分代價
「該土地」	指	位於中國雲南省昆明市潤城第五大道之一幅土地
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「停車位」	指	該樓宇地庫1層之10個停車位，且各為一個「停車位」
「訂約方」	指	預約買賣協議之訂約方
「中國」	指	中華人民共和國
「預約買賣協議」	指	買方（作為買方）與賣方（作為賣方）訂立日期為二零二零年五月二十九日之物業預約買賣協議，內容有關收購事項

「該物業」	指	商業單位及停車位
「買方」	指	深圳市佳意棧貿易有限公司，一間根據中國法律成立之公司
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	雲南龍宇房地產開發有限公司，一間根據中國法律成立之公司
「%」	指	百分比

代表董事會
佳寧娜集團控股有限公司
 主席
馬介欽博士

香港，二零二零年五月二十九日

於本公告日期，董事會成員包括馬介璋博士（名譽主席及非執行董事）；執行董事馬介欽博士（主席）、馬鴻銘先生、梁百忍先生及陳炳權先生；及獨立非執行董事勞明智先生、盧文傑先生及黃思競先生。