

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)

**有關成立合營企業公司之
須予披露交易**

合營協議

於二零二一年六月二十四日(聯交所交易時段後)，Tak Sing (本公司直接全資附屬公司)與合資夥伴就成立合營企業公司訂立買賣協議(威志)及買賣協議(佳貿)，該等合營企業公司將從事持有物業及於物業經營數據中心業務。

上市規則涵義

由於有關合營協議的若干適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，但低於25%，故合營協議及其項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之公佈規定。

合營協議

於二零二一年六月二十四日(聯交所交易時段後)，Tak Sing (本公司直接全資附屬公司)與合資夥伴就成立合營企業公司訂立買賣協議(威志)及買賣協議(佳貿)，該等合營企業公司將從事持有物業及於物業經營數據中心業務。

買賣協議(威志)及買賣協議(佳貿)

買賣協議(威志)及買賣協議(佳貿)之主要條款載列如下：

	買賣協議(威志)	買賣協議(佳貿)
日期：	二零二一年六月二十四日	二零二一年六月二十四日
訂約方：	(i) Tak Sing (作為買方)；及 (ii) 曾獻輝(作為賣方)	(i) 駿高(作為買方)；及 (ii) Tak Sing (作為賣方)
標的事項：	<p>根據買賣協議(威志)，曾獻輝有條件同意出售且Tak Sing有條件同意收購：</p> <p>(i) 銷售股份(威志)，佔威志已發行股份的87%；及</p> <p>(ii) 銷售貸款(威志)，佔威志欠付曾獻輝的股東貸款的87%。</p> <p>於本公佈日期，威志欠付曾獻輝的全部股東貸款約為13,533,072港元。</p> <p>根據買賣協議(威志)，銷售股份(威志)及銷售貸款(威志)均須自完成(威志)起在不附帶所有產權負擔並連同其所附帶現時及此後一切權利之情況下出售，包括但不限於在完成日期(威志)或之後的任何時間就其派付、宣派或作出的所有股息。</p>	<p>根據買賣協議(佳貿)，Tak Sing有條件同意出售及駿高有條件同意收購銷售股份(佳貿)，佔佳貿已發行股本的13%。</p> <p>根據買賣協議(佳貿)，銷售股份(佳貿)須自完成(佳貿)起在不附帶所有產權負擔並連同其所附帶現時及此後一切權利之情況下出售，包括但不限於在完成日期(佳貿)或之後的任何時間就其派付、宣派或作出的所有股息。</p>

代價：

總代價(威志)將為11,773,773港元且須以現金支付。

代價(佳貿)將為101港元且須以現金支付。

代價(威志)須按以下方式予以分配：

代價(佳貿)金額乃由本公司與駿高經計及(其中包括)銷售股份(佳貿)面值13美元(相當於約101港元)於公平磋商後達致。

- (i) 分配銷售貸款(威志)的代價應為銷售貸款(威志)於完成日期(威志)的面值，惟倘銷售貸款(威志)的面值等於或大於代價(威志)，則其將為代價(威志)減1.00港元的金額；及
- (ii) 轉讓銷售股份(威志)的代價為代價(威志)減分配銷售貸款(威志)代價之金額。

代價(威志)金額乃由本公司與曾獻輝經計及(其中包括)銷售貸款(威志)的金額於公平磋商後達致。

先決條件：

完成(威志)須待達成以下各項獲達成後，方可作實並受其規限：

- (i) Tak Sing信納有關威志及其附屬公司之盡職調查結果；
- (ii) 曾獻輝作出之所有保證於所有重大方面維持真實準確且並無誤導成份；
- (iii) Tak Sing作出之所有保證於所有重大方面維持真實準確且並無誤導成份；及
- (iv) Tak Sing合理信納自買賣協議(威志)起，威志及其附屬公司並無任何重大不利變動。

完成(佳貿)須待達成以下各項獲達成後，可作實並受其規限：

- (i) 駿高信納有關佳貿及其附屬公司之盡職調查結果；
- (ii) Tak Sing作出之所有保證於所有重大方面維持真實準確且並無誤導成份；
- (iii) 駿高作出之所有保證於所有重大方面維持真實準確且並無誤導成份；
- (iv) 駿高合理信納自買賣協議(佳貿)起，佳貿及其附屬公司並無任何重大不利變動；及
- (v) 完成(威志)已落實。

Tak Sing可透過書面通知隨時全權酌情豁免上文第(i)、(ii)及(iv)段所載條件且曾獻輝可透過書面通知隨時全權酌情豁免上文第(iii)段所載條件。倘於二零二一年七月五日或之前並未達成上文所載任何條件(或獲Tak Sing或曾獻輝豁免(視情況而定))，買賣協議(威志)將告停止及終止。

駿高可透過書面通知隨時全權酌情豁免上文第(i)、(ii)及(iv)段所載條件且Tak Sing可透過書面通知隨時全權酌情豁免上文第(iii)段所載條件。駿高及Tak Sing均不可豁免上文第(v)段所載條件。倘於二零二一年七月五日或之前並未達成上文所載任何條件(或獲駿高或Tak Sing豁免(視情況而定))，買賣協議(佳貿)將告停止及終止。

完成

完成(威志)應於達成或豁免(視情況而定)所有先決條件後三(3)個營業日內(或買賣協議(威志)訂約方可能書面協定之有關其他日期)落實。

完成(佳貿)須於達成或豁免(視情況而定)所有先決條件後三(3)個營業日內(或買賣協議(佳貿)訂約方可能書面協定之有關其他日期)落實。

於完成(威志)後，威志將成為本公司之間接非全資附屬公司及威志及其附屬公司之財務報表將併入本集團之財務報表。

於完成(佳貿)後，佳貿將成為本公司之間接非全資附屬公司及佳貿及其附屬公司之財務報表將併入本集團之財務報表。

股東協議(威志)及股東協議(佳貿)

根據買賣協議(威志)之條款，於完成(威志)後，Tak Sing、曾獻輝及威志將訂立股東協議(威志)。

根據買賣協議(佳貿)，於完成(佳貿)後，Tak Sing、駿高及佳貿將訂立股東協議(佳貿)。

股東協議(威志)及股東協議(佳貿)之主要條款載列如下：

	股東協議(威志)	股東協議(佳貿)
訂約方：	(i) Tak Sing； (ii) 曾獻輝；及 (iii) 威志	(i) Tak Sing； (ii) 駿高；及 (iii) 佳貿
業務	持有物業	營運物業數據中心
董事會組成及高級管理層：	Tak Sing及曾獻輝各自將有權委任董事會董事，前提為Tak Sing委任之董事須一直構成董事會絕大多數成員。 威志之董事會主席及所有高級管理層(包括但不限於總經理)須由Tak Sing提名。	Tak Sing及駿高各自將有權委任董事會董事，前提為Tak Sing委任之董事須一直構成董事會絕大多數成員。 佳貿之董事會主席及所有高級管理層(包括但不限於總經理)須由Tak Sing提名。

財務：

緊隨完成（威志）後，
(a) 1,759,299港元之無抵押免
息股東貸款將由威志結欠曾
獻輝（「**現有曾獻輝貸款**」）；及
(b) 11,773,773港元之無抵押免
息股東貸款（即銷售貸款（威
志））將由威志結欠Tak Sing
（「**現有Tak Sing貸款**」）。

於股東協議（威志）日期後三
(3)個營業日內，(i)曾獻輝將
向威志提供無抵押免息股東
貸款1,490,701港元（「**曾獻輝
貸款**」）；及(ii)Tak Sing將向威
志提供無抵押免息股東貸款
9,976,227港元（「**Tak Sing貸
款**」）。

Tak Sing向駿高及佳貿承諾，
其將於佳貿董事會議決後，向
佳貿提供最多為21,750,000港
元的融資。

駿高向Tak Sing及佳貿承諾，
其將於佳貿董事會議決後，向
佳貿提供最多為3,250,000港元
的融資。

除Tak Sing、駿高及佳貿之間
一致同意外，Tak Sing及駿高
作出的任何墊款乃無抵押及
免息以及於提取日期滿第五
(5)週年時到期及應付，以及由
Tak Sing及駿高按各自於佳貿
的股權比例作出。Tak Sing及
駿高據此作出的任何墊款應
按比例償還。

於股東協議（威志）日期後三（3）個營業日內，除現有Tak Sing貸款及Tak Sing貸款外，Tak Sing將向威志提供無抵押股東貸款82,000,000港元（「**額外Tak Sing貸款**」），其按年利率3.0%計息。曾獻輝將不可撤銷及無條件按其於威志之股權比例（於完成（威志）後為13%）向Tak Sing擔保威志須就額外Tak Sing貸款項下威志應付之未償還到期貸款金額妥為及時履行責任。

威志、曾獻輝及Tak Sing各自須竭力在實際可行情況下盡快促使忠彩自銀行及／或金融機構獲得不少於51,200,000港元之融資（「**銀行貸款（忠彩）**」），其將由（其中包括）物業之法定按揭及本公司作出之公司擔保作抵押，及曾獻輝將按其於威志之股權比例（於完成（威志）後為13%）就銀行貸款（忠彩）項下忠彩應付尚未償還到期貸款金額以本公司為受益人提供反彌償。

銀行貸款（忠彩）須在實際可行情況下盡快及在任何情況下於獲得銀行貸款（忠彩）日期後三(3)個營業日內悉數動用償還額外Tak Sing貸款之部分本金及其應計利息。

除非股東協議(威志)另有所指或威志、曾獻輝及Tak Sing另行協定，則：

- (i) 現有曾獻輝貸款、曾獻輝貸款、現有Tak Sing貸款、Tak Sing貸款及額外Tak Sing貸款各自將於股東協議(威志)日期後第五(5)週年到期及應由威志支付；
- (ii) 不得向現有曾獻輝貸款、曾獻輝貸款、現有Tak Sing貸款及Tak Sing貸款還款，直至及除非額外Tak Sing貸款項下之本金、應計利息及有關其他應付款項已悉數及最終償還及解除；及

- (iii) 待悉數及最終償還上文第(ii)段額外Tak Sing貸款項下之本金、應計利息及有關其他應付款項，股東根據股東協議（威志）作出之墊款應按比例償還。

優先購買權

於訂立任何具法律約束力之協議前，倘曾獻輝有意向Tak Sing以外之任何人士轉讓或出售其於威志之全部或部分股權，曾獻輝須向Tak Sing發出書面通知，列明有關建議轉讓之條款，而Tak Sing應擁有按轉讓通知所載條款收購該等股權之優先權。

於訂立任何具法律約束力之協議前，倘駿高有意向Tak Sing以外之任何人士轉讓或出售其於佳質之全部或部分股權，駿高須向Tak Sing發出書面通知，列明有關建議轉讓之條款，而Tak Sing應擁有按轉讓通知所載條款收購該等股權之優先權。

有關該等合營公司之資料

威志

根據曾獻輝提供之資料，威志為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。

於本公佈日期，威志之主要資產為忠彩（一間於香港註冊成立之有限公司，並為有關按購買價93,101,520港元買賣物業之物業買賣協議項下之買方）之全部已發行股本。物業買賣協議預期將於二零二一年七月五日或之前完成。

物業包括(i)香港貨櫃碼頭路88號「永得利廣場」二座十二樓，建築面積為22,819平方呎；及(ii)香港貨櫃碼頭路88號「永得利廣場」二座七樓屋頂平台B2（建築面積7,100平方呎）。永得利廣場為建於7層裙樓之上兩座22層工業／辦公室樓宇。

基於本公司聘用之獨立估值師根據市場法評估之物業之初步估值，物業之初步價值為約96,000,000港元。

下文載列威志的主要財務資料概要，乃摘錄自其註冊成立日期（即二零二一年五月二十一日）起至二零二一年五月三十一日止期間之未經審核綜合管理賬目：

二零二一年
五月二十一日起至
二零二一年
五月三十一日止期間
港元
(未經審核)

收益	—
除稅前虧損淨額	7,419
除稅後虧損淨額	7,419

於二零二一年五月三十一日，根據威志的未經審核綜合管理賬目，威志的未經審核綜合負債淨額約為300,000港元，乃主要由於有關收購物業所產生的開支所致。

下文載列忠彩的主要財務資料概要，乃摘錄自其註冊成立日期（即二零一九年五月三十一日）起至二零二零年三月三十一日止期間、截至二零二一年三月三十一日止財政年度及二零二一年四月一日起至二零二一年五月三十一日止期間之未經審核管理賬目：

	二零一九年 五月三十一日 起至 二零二零年 三月三十一日 止期間 港元 (未經審核)	截至 二零二一年 三月三十一日 止財政年度 港元 (未經審核)	二零二一年 四月一日 起至 二零二一年 五月三十一日 止期間 港元 (未經審核)
收益	—	—	—
除稅前虧損淨額	2,971	397	296,145
除稅後虧損淨額	2,971	397	296,145

佳貿

佳貿為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。

於本公佈日期，佳貿之主要資產為聯福（一間於香港註冊成立之有限公司）之全部已發行股本。於本公佈日期，聯福尚未開始業務營運，並預期於完成（威志）及完成（佳貿）後將主要從事物業數據中心業務之營運。

下文載列佳貿的主要財務資料概要，乃摘錄自其註冊成立日期（即二零二一年五月十二日）起至二零二一年六月十五日止期間之未經審核綜合管理賬目：

二零二一年
五月十二日起
至二零二一年
六月十五日止期間
港元
(未經審核)

收益	—
除稅前虧損淨額	7,440
除稅後虧損淨額	7,440

於二零二一年六月十五日，根據佳貿的未經審核綜合管理賬目，佳貿的未經審核綜合負債淨額約為9,600港元，乃主要由於註冊成立開支所致。

下文載列聯福的主要財務資料概要，乃摘錄自其註冊成立日期（即二零二一年三月十二日）起至二零二一年六月十五日止期間之未經審核管理賬目：

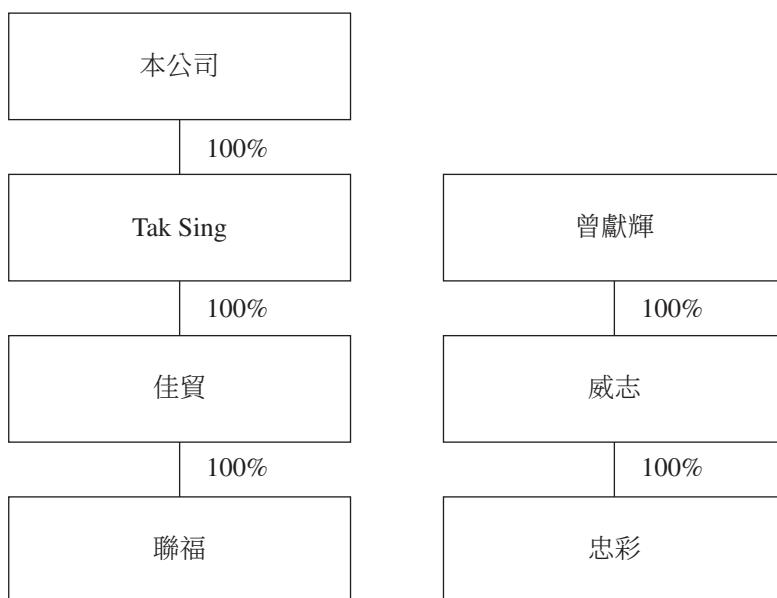
二零二一年
三月十二日
起至二零二一年
六月十五日止期間
港元
(未經審核)

收益	-
除稅前虧損淨額	2,971
除稅後虧損淨額	2,971

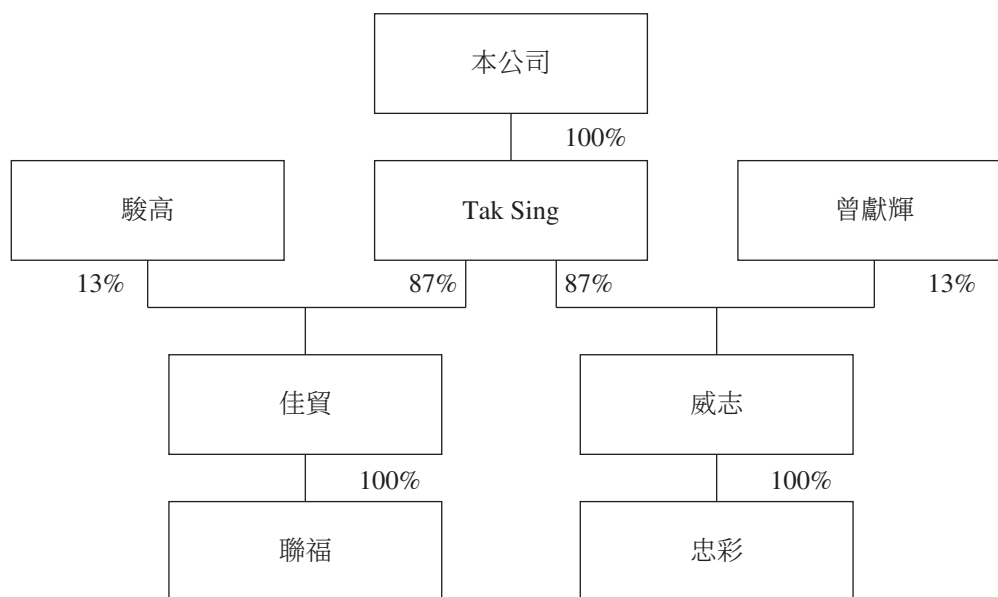
集團架構

下圖為該等合營公司於完成(威志)及完成(佳貿)前後之簡化結構圖：

於本公佈日期及於完成(威志)及完成(佳貿)前：



於完成(威志)及完成(佳貿)後：



業務模式

待完成(威志)及完成(佳貿)後，該等合營公司擬分別從事持有物業及於物業經營數據中心業務。根據股東協議(威志)已提供及將提供之股東融資總額現時及將用於撥付物業買賣協議項下物業之購買價款。根據股東協議(佳貿)已提供及將提供之股東融資總額現時及將用於為翻新及修復物業及購買數據中心設施提供資金。

有關曾獻輝之資料

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，曾獻輝為獨立第三方。

曾獻輝於亞太地區數據中心行業擁有逾20年經驗。

鑒於曾獻輝在數據中心行業之經驗及專業知識，預期於完成(威志)及完成(佳貿)後，聯福將委任曾獻輝擔任其總經理，負責數據中心業務之營運。

有關駿高之資料

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，駿高及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

根據駿高提供之資料，駿高為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事物業開發及投資。於本公佈日期，駿高之全部股權由Wan Tak Fai Danny及Ma Wenyuan分別實益擁有60%及40%。

成立該等合營公司之理由及裨益

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。

鑒於(i)物業之初步估值96,000,000港元；及(ii)物業適合用作數據中心，董事會認為投資於威志(將通過其全資附屬公司忠彩以購買價93,101,520港元間接收購物業)乃擴闊其固定資產基礎及為本集團提供資本增值潛力之良機。

此外，翻新完成後將於物業營運之數據中心產生之租金收入及服務費亦將為本集團提供另一穩定收入來源，並使本集團得以進軍數據中心業務。

經考慮上述因素，董事會認為，與曾獻輝（彼於數據中心行業擁有逾20年經驗及寶貴專業知識）及駿高訂立合營協議及成立該等合營企業乃按正常商業條款進行及合營協議之條款屬公平合理且符合股東及本公司之整體利益。

上市規則之涵義

由於有關合營協議的若干適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，故合營協議及其項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之公告規定。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予其之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般於其正常營業時間內開門辦理業務之日（不包括星期六、星期日或公眾假期）
「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：126）
「完成（佳貿）」	指	根據買賣協議（佳貿）的條款及條件完成買賣銷售股份（佳貿）

「完成(威志)」	指	根據買賣協議(威志)的條款及條件完成買賣銷售股份(威志)及銷售貸款(威志)
「完成日期(佳貿)」	指	根據買賣協議(佳貿)的條款及條件進行完成(佳貿)的日期
「完成日期(威志)」	指	根據買賣協議(威志)的條款及條件進行完成(威志)的日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予其之涵義
「代價(佳貿)」	指	買賣銷售股份(佳貿)的代價，金額為101港元
「代價(威志)」	指	買賣銷售股份(威志)及銷售貸款(威志)的總代價，金額為11,773,773港元
「董事」	指	本公司董事
「佳貿」	指	佳貿發展有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其為聯福全部已發行股本的擁有人
「聯福」	指	聯福有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其為佳貿的直接全資附屬公司
「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
「忠彩」	指	忠彩有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其為威志的直接全資附屬公司及為物業買賣協議項下的買方
「駿高」	指	駿高(控股)集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「合營協議」	指	買賣協議(威志)、買賣協議(佳貿)、股東協議(威志)及股東協議(佳貿)之統稱；倘文義另有所指，其可代表當中任何一項
「該等合營企業」	指	威志及佳貿之統稱；倘文義另有所指，其可代表當中任何一項
「該等合資夥伴」	指	曾獻輝及駿高之統稱；倘文義另有所指，其可代表當中任何一項
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「威志」	指	威志控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其為忠彩全部已發行股本的擁有人
「物業」	指	香港貨櫃碼頭路88號「永得利廣場」二座十二樓及七樓屋頂平台B2

「物業買賣協議」	指	喜來置業有限公司(作為賣方)與忠彩(作為買方)訂立日期為二零二一年四月一日之買賣協議，內容有關以93,101,520港元的購買價買賣物業
「曾獻輝」	指	曾獻輝
「銷售貸款(威志)」	指	威志於完成(威志)時或之前的任意時間結欠曾獻輝或產生之所有義務、負債及債務之87%(無論實際、或有或遞延)，也不論該等義務、負債及債務是否於完成(威志)時到期及應付
「銷售股份(佳貿)」	指	13股佳貿股份，佔於本公佈日期及完成(佳貿)時佳貿已發行股本之13%
「銷售股份(威志)」	指	87股威志股份，佔於本公佈日期及完成(威志)時威志已發行股本之87%
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股，且各自為一股「股份」
「股東」	指	股份持有人
「股東協議(佳貿)」	指	Tak Sing、駿高及佳貿之間就佳貿於完成(佳貿)時訂立之股東協議
「股東協議(威志)」	指	曾獻輝、Tak Sing及威志之間就威志於完成(威志)時訂立之股東協議

「買賣協議(佳貿)」	指	Tak Sing (作為賣方) 與駿高(作為買方)之間就以代價(佳貿)買賣銷售股份(佳貿)訂立之日期為二零二一年六月二十四日之有條件買賣協議
「買賣協議(威志)」	指	曾獻輝(作為賣方)與Tak Sing (作為買方)之間就以代價(威志)買賣銷售股份(威志)及銷售貸款(威志)訂立之日期為二零二一年六月二十四日之有條件買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Tak Sing」	指	Tak Sing Asia Inc，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之直接全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「%」	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，二零二一年六月二十四日

於本公佈日期，董事會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。