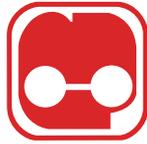


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

須予披露及關連交易
收購益陽佳寧娜國際酒店管理有限公司10%股權
及
有關出售益陽佳寧娜國際酒店管理有限公司
全部股權之主要交易之最新情況

收購事項

於二零二四年七月十五日，賣方與買方就收購事項訂立買賣協議（10%銷售股權）。根據買賣協議（10%銷售股權），賣方同意出售，而買方同意購買10%銷售股權，代價為人民幣15,000,000元（相當於約16,180,000港元），惟須受買賣協議（10%銷售股權）的條款所規限。

上市規則涵義

由於有關收購事項及買賣協議（10%銷售股權）項下擬進行之交易於上市規則第14.07條項下計算的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故據此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章項下之申報及公告規定。

於本公告日期，(i)賣方（即益陽市銀湘）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，根據上市規則第14A章，為本公司於附屬公司層面的關連人士；及(ii)買方（即佳寧娜（佛山））為本公司之全資附屬公司。

由於賣方（益陽市銀湘）為本公司於附屬公司層面的關連人士，故根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司的關連交易。根據上市規則第14A.101條，由於(i)賣方為本公司於附屬公司層面的關連人士；(ii)買賣協議（10%銷售股權）項下擬進行之交易乃按一般商業條款進行；及(iii)董事會（包括全體獨立非執行董事）已批准交易，並確認交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益，故買賣協議（10%銷售股權）項下擬進行之交易須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下的通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

概無董事於收購事項中擁有任何權益及須於有關董事會會議上就收購事項放棄投票。

有關出售益陽佳寧娜國際酒店管理有限公司全部股權之主要交易之最新情況

董事會謹此知會股東，於二零二四年七月十五日，佳寧娜(香港)(本公司的間接全資附屬公司)、佳寧娜(佛山)、益陽半島酒店管理有限公司、出售公司及本公司訂立買賣協議之補充協議。根據補充協議，於收購事項完成後，佳寧娜(香港)將內部轉讓出售公司90%股權予佳寧娜(佛山)，從而使出售公司於緊接出售事項前由佳寧娜(佛山)全資擁有。佳寧娜(佛山)其後將於出售事項完成時轉讓所有銷售股權予益陽半島酒店管理有限公司(即出售事項之買方)。原應向佳寧娜(香港)作出的所有付款現須向佳寧娜(佛山)作出。

除以上變動外，買賣協議維持不變。董事會不認為補充協議所載的上述事項屬買賣協議的重大變動。

茲提述本公司日期為二零二四年四月二十六日的公告(「該公告」)及本公司日期為二零二四年六月十八日的通函，內容有關(其中包括)出售事項。除另有界定者外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

緒言

於二零二四年七月十五日，賣方與買方就收購事項訂立買賣協議(10%銷售股權)。根據買賣協議(10%銷售股權)，賣方同意出售，而買方同意購買10%銷售股權，代價為人民幣15,000,000元(相當於約16,180,000港元)，惟須受買賣協議(10%銷售股權)的條款所規限。

收購事項

買賣協議(10%銷售股權)的主要條款載列如下：

日期：二零二四年七月十五日

訂約方：(1) 賣方；及

(2) 買方

將予收購的資產

根據買賣協議(10%銷售股權)，賣方同意出售而買方同意購買10%銷售股權，即出售公司10%的股權。

代價

收購事項的代價為人民幣15,000,000元(相當於約16,180,000港元)，須由買方於買賣協議(10%銷售股權)日期起計3個營業日內以現金支付至賣方的指定銀行賬戶。10%銷售股權的代價乃由賣方與買方經考慮物業於二零二四年三月三十一日的經審核賬面值約人民幣148,000,000元及以下因素後經公平磋商釐定：

- (a) 為進行出售事項(本集團認為將使本集團專注於其他盈利分部)，本集團須首先完成收購事項，而10%銷售股權的代價人民幣15,000,000元乃本集團與買方經長時間磋商後可協定的最佳要約。

(b) 誠如買賣協議及該公告所載，於佳寧娜(佛山)收到第一筆付款後，佳寧娜(佛山)將向益陽市銀湘收購出售公司的10%銷售股權，並隨後進行注資。於釐定10%銷售股權的代價時，由於買賣協議須待收購事項作實方告完成，其後本集團方可出售銷售股權(即注資後出售公司的全部股權)，故本集團已考慮到向賣方收購10%銷售股權與出售事項相關。

基於上述原因，董事會認為，就收購事項而言，10%銷售股權的代價人民幣15,000,000元(約16,180,000港元)屬公平合理。

完成

買方向賣方支付代價後，賣方將會協助辦理手續以將10%銷售股權由賣方轉讓予買方。

於收購事項完成後及緊接出售事項前，出售公司將成為本集團的一間全資附屬公司。

終止

倘買方未能根據買賣協議(10%銷售股權)的條款支付10%銷售股權的代價，買方將就10%銷售股權支付相當於代價0.1%的每日違約金。倘違約持續超過10日，賣方將有權終止買賣協議(10%銷售股權)及要求買方賠償賣方所蒙受的任何有關損失。

倘賣方未能根據買賣協議(10%銷售股權)的條款轉讓10%銷售股權，賣方將就10%銷售股權支付相當於代價0.1%的每日違約金。倘違約持續超過30日，買方將有權終止買賣協議(10%銷售股權)及要求賣方賠償買方所蒙受的任何有關損失。

賣方的資料

賣方為一間國有企業，主要從事管理國有資產。賣方的90%權益由益陽市人民政府國有資產監督管理委員會擁有及10%權益由湖南省國有投資經營有限公司擁有。賣方為出售公司的創始股東。

經作出一切合理查詢後，據董事所深知、盡悉及確信，賣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%。

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。

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 (經審核)
收益	3,237	4,266
除稅前虧損	6,862	5,587
除稅後虧損	6,862	5,587

於二零二四年三月三十一日，出售公司擁有經審核負債淨額約人民幣35,200,000元（相當於約37,900,000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184,800,000元（相當於約199,400,000港元）。

進行收購事項的理由及裨益

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。

誠如上文所載，(i)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錄得出售公司虧損約人民幣6,860,000元（相當於約7,400,000港元）及約人民幣5,590,000元（相當於約6,030,000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。鑑於出售公司的財務表現不佳，再加上中國物業市場及宏觀經濟環境低迷，董事會認為，此乃本集團進行本集團已籌劃相當長時間的出售事項及減少其債務和利息開支的最佳時機，且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。由於出售銷售股權（即出售公司的全部股權）須受收購事項所規限，收購10%銷售股權乃進行出售銷售股權的關鍵交易。

買賣協議（10%銷售股權）之條款乃由本集團與賣方經公平磋商後釐定。鑑於上文所述，尤其是由於(i)中國物業市場氣氛低迷導致難以物色意向買方；(ii)出售公司長期虧損；(iii)益陽佳寧娜國際酒店缺乏競爭優勢及其翻新所需開支龐大；(iv)須於二零二四年下半年償還貸款及應計利息，以及降低本集團的資產負債比率及改善其現金狀況；及(v)出售事項須受收購事項所規限，董事（包括獨立非執行董事）認為買賣協議（10%銷售股權）之條款屬公平合理，買賣協議（10%銷售股權）乃按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則涵義

由於有關收購事項及買賣協議（10%銷售股權）項下擬進行之交易於上市規則第14.07條項下計算的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故據此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章項下之申報及公告規定。

於本公告日期，(i)賣方（即益陽市銀湘）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，根據上市規則第14A章，為本公司於附屬公司層面的關連人士；及(ii)買方（即佳寧娜（佛山））為本公司之全資附屬公司。

由於賣方（益陽市銀湘）為本公司於附屬公司層面的關連人士，故根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司的關連交易。根據上市規則第14A.101條，由於(i)賣方為本公司於附屬公司層面的關連人士；(ii)買賣協議（10%銷售股權）項下擬進行之交易乃按一般商業條款進行；及(iii)董事會（包括全體獨立非執行董事）已批准交易，並確認交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益，故買賣協議（10%銷售股權）項下擬進行之交易須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下的通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

概無董事於收購事項中擁有任何權益及須於有關董事會會議上就收購事項放棄投票。

有關出售益陽佳寧娜國際酒店管理有限公司全部股權之主要交易之最新情況

董事會謹此知會股東，於二零二四年七月十五日，佳寧娜(香港)(本公司的間接全資附屬公司)、佳寧娜(佛山)、益陽半島酒店管理有限公司、出售公司及本公司訂立買賣協議之補充協議(「補充協議」)。根據補充協議，於收購事項完成後，佳寧娜(香港)將內部轉讓出售公司90%股權予佳寧娜(佛山)，從而使出售公司於緊接出售事項前由佳寧娜(佛山)全資擁有。佳寧娜(佛山)其後將於出售事項完成時轉讓所有銷售股權予益陽半島酒店管理有限公司(即出售事項之買方)。原應向佳寧娜(香港)作出的所有付款現須向佳寧娜(佛山)作出。

除以上變動外，買賣協議維持不變。董事會不認為補充協議所載的上述事項屬買賣協議的重大變動。

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：

「10%銷售股權」	指	出售公司股權之10%
「收購事項」	指	收購10%銷售股權
「代價」	指	收購事項之代價
「買方」或 「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全資附屬公司

「買賣協議
(10%銷售股權)」 指 賣方與買方就收購事項訂立日期為二零二四年七月十五日之協議

「賣方」或「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企業

於本公告內，人民幣金額已按人民幣1元=1.0786港元之基準兌換為港元。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，二零二四年七月十五日

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。