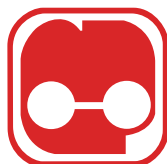


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，且表明不會就本公佈全部或任何部分內容所導致或因倚賴該等內容而產生的任何損失承擔任何責任。



**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)

**須予披露交易**  
**合作協議**

董事會欣然宣佈，於二零一六年十一月五日，本公司之間接全資附屬公司佳寧娜深圳與耀桓及擔保人就佳寧娜深圳投資馬古嶺項目訂立合作協議。

根據合作協議，佳寧娜深圳有條件同意其將向項目公司提供總額為人民幣150,000,000元之資金，該金額將根據項目公司之實際資金需要分階段注資。作為佳寧娜深圳投資人民幣150,000,000元之回報，佳寧娜深圳將擁有項目公司之15%股權。

佳寧娜深圳有權按其選擇以現金或資產方式就其於項目公司之15%股權享有固定回報。於根據合作協議就其於項目公司之15%股權悉數收取固定回報後，佳寧娜深圳將以零代價向耀桓轉讓其於項目公司之15%股權。

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，合作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佈規定。

董事會欣然宣佈，於二零一六年十一月五日，本公司之間接全資附屬公司佳寧娜深圳與耀桓及擔保人就佳寧娜深圳投資馬古嶺項目訂立合作協議。

## 合作協議

合作協議之主要條款載列如下：

### 日期

二零一六年十一月五日

### 訂約方

- (1) 佳寧娜深圳；
- (2) 耀桓；及
- (3) 擔保人。

佳寧娜深圳為一間於中國成立之外商獨資企業，並為本公司之間接全資附屬公司。佳寧娜深圳主要從事投資控股及物業發展。

耀桓為一間於中國成立之有限公司，主要從事物業發展及物業投資。擔保人為耀桓之最終實益擁有人。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，耀桓及其最終實益擁有人（即擔保人）均為獨立第三方。

### **馬古嶺項目及項目公司**

於本公佈日期，耀桓擁有馬古嶺項目之90%權益，餘下10%權益由金騰暉（深圳）投資有限公司所擁有。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，金騰暉（深圳）投資有限公司及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

馬古嶺項目（即深圳市羅湖區（05-15宗地）馬古嶺小區城市更新單元項目）為位於深圳市羅湖區翠竹街道翠竹路與田貝三路交匯處之一項物業發展項目。根據耀桓及相關政府機關之規定，馬古嶺項目涉及總建築面積為300,000平方米之物業之規劃發展。目前預期項目將於二零一九年動工及於二零二二年竣工。

一間新公司將根據中國法例成立，以持有馬古嶺項目之100%權益及將成為項目公司。

### **佳寧娜深圳之投資**

佳寧娜深圳有條件同意其將向項目公司提供總額為人民幣150,000,000元之資金，該金額將根據項目公司之實際資金需要分階段注資。

訂約方同意，作為佳寧娜深圳投資人民幣150,000,000元之回報，佳寧娜深圳將擁有項目公司之15%股權。於人民幣150,000,000元之款項中，就上述15%股權而將向項目公司註冊資本注資之實際金額將根據項目公司之組織章程細則釐定。根據本公司有關中國法律之法律顧問，人民幣150,000,000元之餘額（如有）將於適用中國法例所允許之情況下成為項目公司之長期免息貸款（「股東貸款」）。

訂約方同意，除人民幣150,000,000元之款項外，佳寧娜深圳將毋須以資金或貸款形式向馬古嶺項目及／或項目公司提供額外資金，亦毋須為馬古嶺項目及／或項目公司之任何債務提供擔保。訂約方亦同意，佳寧娜深圳所持有之項目公司股權將不會於合作協議生效期間被攤薄。

### 先決條件

佳寧娜深圳向項目公司提供資金之責任須待下列條件獲達成後，方可作實：

- (1) 已成立項目公司及佳寧娜深圳於合作協議項下之權利獲項目公司全體股東確認；
- (2) 馬古嶺項目已獲深圳市規劃和國土資源委員會於城市更新年度計劃中立項；及
- (3) 耀桓已與於香港或中國股票市場上市之具規模的物業發展公司簽訂協議，據此，該公司將成為項目公司之控股股東，並承諾提供發展馬古嶺項目所需之資金。

## 終止

倘於支付按金後十個月屆滿時，馬古嶺項目尚未於城市更新年度計劃中立項，或項目公司之控股權尚未獲於香港或中國股票市場上市之具規模的物業發展公司持有，則佳寧娜深圳將有權終止合作協議（「終止事件」）。

## 按金

於簽署合作協議後三個工作日內，佳寧娜深圳將向耀桓支付人民幣10,000,000元之按金（「按金」）。按金將按下列方式處理：

- (1) 當佳寧娜深圳根據合作協議向項目公司提供資金時，耀桓將向項目公司轉讓按金，其構成佳寧娜深圳向項目公司所提供資金之一部分；或
- (2) 倘佳寧娜深圳於發生終止事件時選擇終止合作協議，按金將全數退還予佳寧娜深圳。

## 固定投資回報

耀桓同意佳寧娜深圳有權按其選擇，就其於項目公司之15%股權享有下列其中一項固定回報：

## 現金回報

項目公司須向佳寧娜深圳支付按下列公式計算之現金回報：

15,000平方米（或馬古嶺項目實際可銷售面積之5%，以較高者為準）x  
馬古嶺項目每平方米之平均售價－股東貸款金額

## **資產回報**

項目公司將向佳寧娜深圳授予馬古嶺項目之15,000平方米可銷售面積（或計入馬古嶺項目地積比率之總建築面積之5%，以較高者為準）之物業，而佳寧娜深圳毋須額外付款，惟項目公司須有權扣壓授出價值相等於股東貸款金額之物業。耀桓及佳寧娜深圳將於開發馬古嶺項目時協定有關授出物業之最終安排。

## **股權轉讓**

於根據合作協議就其於項目公司之15%股權悉數收取固定回報後，佳寧娜深圳將以零代價向耀桓轉讓其於項目公司之15%股權。

## **管理**

作為項目公司之股東，佳寧娜深圳將有權於項目公司委任一名董事及一名監事。

耀桓同意，倘馬古嶺項目之發展進度嚴重滯後（即於任何18個月期間並無重大進展），佳寧娜深圳將有權接管項目公司之管理。

## **個人擔保**

擔保人為耀桓之最終實益擁有人，其以佳寧娜深圳為受益人為耀桓履行合作協議項下之責任（包括固定投資回報）提供擔保。

## 合作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、酒樓及食品業務。

本集團致力就物業發展及拓展在中國之物業發展業務物色適合土地。本集團亦一直尋求機會與發展商及金融機構等其他機構成立股權合夥企業，或參與其他發展商開發之項目。馬古嶺項目正為本集團提供此等機會。

董事認為，合作協議項下擬進行之交易符合本集團之發展策略，並為本公司投資於本公司認為其所處置有利於本集團發展之中國項目之良機。

基於上述各項，董事（包括獨立非執行董事）認為，合作協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體最佳利益。

## 上市規則涵義

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，合作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佈規定。

## 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：

「董事會」	指	本公司董事會
「佳寧娜深圳」	指	佳寧娜（深圳）投資有限公司，一間於中國成立之外商獨資企業，並為本公司之全資附屬公司
「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，其股份於聯交所主板上市及買賣（股份代號：00126）
「合作協議」	指	佳寧娜深圳、耀桓與擔保人就佳寧娜深圳投資馬古嶺項目訂立之日期為二零一六年十一月五日之合作協議
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	汪波先生，一名中國國民，並為耀桓之最終實益擁有人
「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（定義見上市規則），且與彼等概無關連之第三方



「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「馬古嶺項目」	指	深圳市羅湖區(05-15宗地)馬古嶺小區城市更新單元項目，位於深圳市羅湖區翠竹街道翠竹路與田貝三路交匯處之一項物業發展項目
「訂約方」	指	合作協議之訂約方
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「項目公司」	指	將根據中國法例成立，並將持有馬古嶺項目全部股權之公司
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「耀桓」	指	耀桓(深圳)置業有限公司，一間於中國成立之有限公司

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，二零一六年十一月五日

於本公佈日期，董事會成員包括馬介璋先生(名譽主席及非執行董事)；執行董事馬介欽先生(主席)、梁百忍先生、吳恩光先生及馬鴻銘先生；及獨立非執行董事勞明智先生、盧文傑先生及黃思競先生。