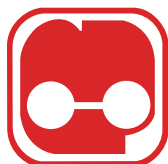


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

有關
收購該物業之
須予披露交易

董事會欣然宣佈，於二零一七年十二月二十二日，本公司之間接全資附屬公司佳寧娜深圳（作為買方）與賣方（作為賣方）訂立買賣協議，據此，賣方已同意出售而佳寧娜深圳已同意購買該物業，代價為人民幣65,500,000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，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，於二零一七年十二月二十二日，本公司之間接全資附屬公司佳寧娜深圳（作為買方）與賣方訂立買賣協議，據此，賣方已同意出售而佳寧娜深圳已同意以代價購買該物業。

買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

日期

二零一七年十二月二十二日

訂約方

- (1) 佳寧娜深圳；及
- (2) 賣方。

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。

江卓玲為一名中國公民，為賣方。賣方為該物業之最終法定及實益擁有人。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，根據上市規則，賣方為本公司之獨立第三方，且並非本公司之關連人士。

該物業

該物業（即中國深圳市福田區福田中心區民田路西深圳中心商務大廈301-304, 321-326）總樓面面積約為1,569.83平方米，於深圳擁有10項房地產權登記／不動產權許可，房地產證號或不動產權證號為：深房地字第3000635057、3000635165、3000635101、3000635095、3000635060、3000635058、3000635055、3000635054、3000635053及3000635097。

代價及付款條款

收購該物業之代價為人民幣65,500,000元。

佳寧娜深圳須就收購事項支付人民幣13,000,000元之金額作為按金（「按金」）。

該物業目前正受按揭所限。賣方須於收取按金後隨即用於償付所有尚未支付之按揭款項，而賣方須於十個工作天內採取一切必要行動向相關機關登記按揭之解除及向佳寧娜深圳交付該物業之所有權文件正本。賣方向佳寧娜深圳契諾，按金僅將用於買賣協議所載之特定用途。賣方進一步契諾，動用其個人資產及來自該物業之租金收入，向佳寧娜深圳彌償佳寧娜深圳因賣方違反買賣協議產生之任何損害賠償。

按金須按以下方式支付：

- (1) 佳寧娜深圳須於簽訂買賣協議後五個工作天內向賣方之贖回賬戶支付人民幣4,000,000元；及
- (2) 佳寧娜深圳須於二零一八年一月五日或之前向賣方之贖回賬戶支付按金餘額人民幣9,000,000元。

佳寧娜深圳其後須於完成日期或之前支付代價之結餘人民幣51,878,348元（即人民幣65,500,000元減人民幣13,000,000元減人民幣621,652元（即賣方就該物業之現有租賃安排所持有之租金及管理費之按金，詳情載於以下章節））。

佳寧娜深圳將取得銀行融資以支付代價餘額。佳寧娜深圳須於簽訂買賣協議日期起計三個工作天內，就按揭貸款申請向其銀行提交所有必要文件，並須與銀行合作處理貸款審批程序。按揭貸款金額須根據銀行要約或佳寧娜深圳與銀行簽訂之貸款協議所載之金額。佳寧娜深圳須於接獲銀行要約或已簽署貸款協議後向賣方提供該等文件，並須於接獲銀行要約或已簽署貸款協議後五個工作天內，但於任何情況下不遲於二零一八年二月二十八日向佳寧娜深圳及賣方指定之銀行賬戶存置有關按揭貸款之首期款項。

倘相關機關施行新政策令佳寧娜深圳不符合資格進行收購事項，則佳寧娜深圳將不會產生負債，且按金將悉數退還，而買賣協議亦將告無效及無法履行。

代價乃由佳寧娜深圳與賣方參考於深圳之現行物業市價，經公平磋商後按正常商業條款釐定。

該物業之現有租賃安排

該物業目前受限於一項租賃安排，當中承租人為佳寧娜深圳之附屬公司。根據現有租賃協議，該物業之現時月租為人民幣266,871元，其於直至二零一八年九月十五日為止適用。現有租賃安排項下之租賃期從二零一六年六月十六日起至二零二六年九月十五日。租賃協議項下租金增加之增長率為每兩年6%，而由二零一八年九月十六日至二零二零年九月十五日期間、由二零二零年九月十六日至二零二二年九月十五日期間、由二零二二年九月十六日至二零二四年九月十五日期間及由二零二四年九月十六日至二零二六年九月十五日期間，該物業之月租將分別增加至人民幣282,833.36元、人民幣299,837.53元、人民幣317,827.78元及人民幣336,885.51元。有關租金及管理費之按金總額合共為人民幣621,652元。

由於該物業目前之承租人為佳寧娜深圳之附屬公司，賣方目前所持有之租金及管理費之按金人民幣621,652元將用於部分抵銷代價。現有租賃安排將於完成收購事項後繼續生效。

完成

完成將於二零一八年三月三十一日（「完成日期」）或之前落實。

進行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、酒樓及食品業務。

本集團致力物色適合物業以作發展、投資或自用，並拓展其在中國之物業發展業務。收購該物業正好為本集團提供有關機會。

本集團目前有意保留該物業作自用。董事認為現有租賃協議之租金增加於未來數年為其投資提供相當回報增長。董事認為買賣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位置有利於本集團物業投資之中國物業之良機。

基於上述各項，董事（包括獨立非執行董事）認為，買賣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，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	佳寧娜深圳收購該物業
「買賣協議」	指	由佳寧娜深圳（作為買方）與賣方（作為賣方）就收購事項訂立日期為二零一七年十二月二十二日之房地產買賣合同
「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)
「完成日期」	指	具有本公告「買賣協議」一節賦予該詞的涵義
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	佳寧娜深圳就購買該物業向賣方支付之總代價人民幣65,500,000元
「董事」	指	本公司董事
「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	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
「訂約方」	指	買賣協議之訂約方

「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	中國深圳市福田區福田中心區民田路西深圳中心商務大廈301-304, 321-326
「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	江卓玲，一名中國公民

承董事會命
佳寧娜集團控股有限公司
主席
馬介欽博士

香港，二零一七年十二月二十二日

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）、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。