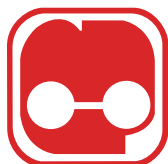


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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，於二零一八年十月二十六日，本公司（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235,592,770.80元（相當於約266,219,831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，於二零一八年十月二十六日，本公司（作為買方）與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。於簽訂預約買賣協議前，本公司與賣方並無簽訂該物業之臨時預約買賣協議。

預約買賣協議

預約買賣協議之主要條款載列如下：

日期

二零一八年十月二十六日

訂約方

- (1) 買方；及
- (2) 賣方。

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、酒樓及食品業務。

廣州市萬澈房地產有限公司（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，並為萬科企業股份有限公司（一間根據中國法律成立之公司，並主要於中國從事物業發展）之間接非全資附屬公司。

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

該物業為將於該土地（即中國廣州市番禺區鐘村鎮石壁村廣州南站核心區東南部石興大道南與雙涌路交界處東北角4號地塊）上建設之該樓宇（為一樓高13層的商業大樓）地面之大堂、3至13樓之所有辦公室單位及地庫1層至3層之75個停車位。預期辦公室單位之總樓面面積將約為9,202.85平方米。

賣方已就該土地取得土地使用權。於預約買賣協議日期，該樓宇之框架結構已完成。

代價及付款條款

收購事項之代價為人民幣235,592,770.80元（相當於約266,219,831港元）。代價中的人民幣234,092,770.80元乃分配予辦公室單位，而餘額（即人民幣1,500,000元）乃分配予停車位。辦公室單位之代價乃基於辦公室單位之預期合計總樓面面積9,202.85平方米計算，惟其可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3個營業日內支付收購事項之初步按金（相當於代價之5%（即人民幣11,779,638.54元））（「初步按金」）；
- (2) 買方須於二零一八年十一月二十三日前支付進一步按金（相當於代價之5%（即人民幣11,779,638.54元））（「進一步按金」）；
- (3) 買方須於二零一八年十二月五日前支付進一步付款（相當於代價之60%減初步按金及進一步按金（即實際上為代價之50%及人民幣117,796,385.40元））；
- (4) 買方須於二零一九年十月十五日前支付進一步付款（相當於代價之20%（即人民幣47,118,554.16元））；及
- (5) 買方須於賣方發出之書面通知上訂明為該物業之辦公室單位之交付日期當日前支付最終付款（相當於代價之20%（即人民幣47,118,554.16元））。

倘買方未能根據上述時間表支付進一步按金，則買方須就進一步按金支付每個逾期付款日按每日利率0.02%計算之違約利息。倘進一步按金於到期日後超過30日仍未獲支付，則賣方將有權終止預約買賣協議，於該情況下，已支付之初步按金將不會退還予買方，而買方於預約買賣協議項下之所有義務將告終止。

除上文所述之拖欠支付進一步按金外，倘買方未能根據上述時間表於付款到期日起計30日內作出任何其他付款，則買方須就未支付款項支付直至實際付款日期止每個逾期付款日按每日利率0.02%計算之違約利息，而預約買賣協議將繼續為生效及具約束力。倘款項於到期日後超過30日仍未獲支付，則賣方將有權（但並無任何義務）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，則買方須支付相當於代價15%之額外違約金。另一方面，倘賣方選擇繼續履行預約買賣協議，則買方毋須支付額外違約金，惟須支付直至未支付款項之實際付款日期止每個逾期付款日按每日利率0.02%計算之違約利息。

倘賣方未能於預約買賣協議指明之時間交付該物業（或其任何部分），則賣方須根據買方已就該物業（或其部分）已支付之代價，就逾期交付該物業（或其任何部分）直至實際交付日期的每一日向買方支付按每日利率0.02%計算之違約利息，惟最高違約利息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，而賣方須支付相當於代價15%之額外違約金。

賣方已同意，買方於實際交付所有權前有權使用停車位之最早時間將為二零二零年九月三十日。於獲知會停車位之確切使用日期後，買方須負責有關停車位之服務費每個停車位每月人民幣120元。倘買方使用停車位以任何方式阻礙或導致賣方就停車位之物業擁有權自監管機關取得之必要確認出現任何延遲，則賣方毋須對延遲向買方實際交付停車位之所有權負責。另一方面，買方須賠償賣方因有關延遲而蒙受之損失。

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中國法律適用於預售物業之相關稅項。此外，買方須負責就該物業支付維修基金。

代價乃由買方與賣方經公平磋商後按正常商業條款釐定，並已參考於廣州番禺區之現行物業市價。

代價之調整

由於收購事項之代價乃根據辦公室單位之預期總樓面面積計算，故於該樓宇落成後，訂約方須根據辦公室單位之實際總樓面面積調整辦公室單位之代價。倘辦公室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，倘辦公室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總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辦公室單位之總樓面面積差額。

不論辦公室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正式買賣協議。

正式買賣協議

根據預約買賣協議，訂約方須於二零一八年十二月二十八日前就辦公室單位訂立正式買賣協議（「**辦公室單位正式協議**」），並須於二零二一年七月三十日或之前訂立停車位之正式買賣協議（「**停車位正式協議**」）。訂約方擬定辦公室單位正式協議及停車位正式協議之條款將於所有重大方面與預約買賣協議類似。

該物業之交付

根據預約買賣協議，賣方須於二零二零年九月三十日或之前向買方交付辦公室單位。賣方已同意，在買方完全配合賣方之基準下，於辦公室單位實際交付起720日內代表買方取得辦公室單位的房產證。

賣方須於停車位正式協議日期後30日內向買方交付停車位。賣方已同意，在買方完全配合賣方之基準下，於停車位實際交付起720日內代表買方取得車位不動產權證。

更替本公司之權利及義務

現時，本公司之意向為買方最終將為一間根據中國法律於番禺區成立之本公司全資附屬公司。由於本公司現時並無有關附屬公司，本公司擬於該附屬公司成立後，隨即轉讓其於預約買賣協議項下之所有權利及義務予該附屬公司。訂約方已同意，本公司將有權提名其附屬公司承擔本公司於預約買賣協議項下之所有權利及義務並訂立正式買賣協議，更替協議之條款已獲協定，且其格式已載入為預約買賣協議之附錄。於簽立更替協議後，本公司之附屬公司將成為買方，並承擔本公司於預約買賣協議項下之所有權利及義務，且將為與賣方訂立該物業之任何正式買賣協議之訂約方。

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、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，並擴大其於粵港澳大灣區之物業業務。本集團擬持有該物業作為投資用途，並將於收購事項完成後出租該物業以取得租金收入。考慮到該物業位於鄰近廣州南站之黃金地段及鄰近地區之基礎建設發展，加上連接該樓宇與廣州南站之地下行人通道及天橋便利，董事認為收購事項為對本公司而言具吸引力之投資機會。廣州南站鄰近地區規劃發展為包括購物中心、住宅公寓、會議中心、酒店及辦公大樓之綜合區亦進一步使收購事項更具增值潛力。因此，預期收購事項將擴闊本集團之物業組合及／或租金收入基礎，亦將令本集團可把握其未來資本升值。

本公司預期將部分以內部資源及部分透過來自財務機構之外部貸款為支付代價提供資金。

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商業物業，其現時由賣方標示為311號物業 |
| 「停車位」 | 指 | 該樓宇地庫1層至3層之75個停車位 |
| 「萬科企業集團」 | 指 | 萬科企業股份有限公司及其附屬公司 |
| 「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） |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義 |
| 「代價」 | 指 | 人民幣235,592,770.80元（相當於約266,219,831港元），即買方就收購事項應付予賣方之總代價 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「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（定義見上市規則）且與彼等概無關連之第三方 |
| 「該土地」 | 指 | 具體名為中國廣州市番禺區鐘村鎮石壁村廣州南站核心區東南部石興大道南與雙涌路交界處東北角4號地塊之土地 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「辦公室單位」 | 指 | 該樓宇之地面大堂及3樓至13樓（合共十一層）之辦公室單位 |
| 「訂約方」 | 指 | 預約買賣協議之訂約方 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣 |
| 「預約買賣協議」 | 指 | 本公司（作為買方）與賣方（作為賣方）就收購事項訂立日期為二零一八年十月二十六日之預約買賣協議 |
| 「該物業」 | 指 | 辦公室單位及停車位 |
| 「買方」 | 指 | 本公司及（於簽立更替協議後）本公司之附屬公司，而本公司於預約買賣協議項下之權利、利益及義務將指讓、轉讓及更替予該附屬公司 |
| 「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 | 廣州市萬澈房地產有限公司，一間根據中國法律成立之公司 |

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，二零一八年十月二十六日

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、馬鴻銘先生及吳思兵先生；及獨立非執行董事勞明智先生、盧文傑先生及黃思競先生。