

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，且表明不會就本公告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)

**有關訂立合作協議之  
須予披露交易**

**合作協議**

於二零二一年十一月十一日(聯交所交易時段後)，附屬公司(即本公司間接全資附屬公司)與鄭先生、御河天成、森鋼投資及黃先生就物業發展項目的合作訂立合作協議，涉及(其中包括)提供高達人民幣120,000,000元(相當於約146,400,000港元)的資金。

**上市規則涵義**

由於有關合作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%，故訂立合作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。



據董事經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，鄭先生、御河天成、森鋼投資、黃先生、張麗女士及黃子豪先生均為獨立第三方。

**物業發展項目：**

根據合作協議，御河天成及森鋼投資應聯合參與競標位於中國深汕特別合作區鵝埠片區深汕大道與邊溪河交匯處西南側之地塊（「**該地塊**」），佔地面積約15,290平方米及御河天成將於該地塊上開展物業發展項目（「**物業發展項目**」）。該地塊作商業用途，容積率不超過3.0。根據該地塊的容積率計算，建築面積最多約為45,870平方米。倘御河天成及森鋼投資成功中標該地塊，則該地塊之權益將由御河天成擁有93%及森鋼投資擁有7%。

**合作：**

根據合作協議，(i)御河天成將負責物業發展項目的開發；(ii)森鋼投資有權分佔物業發展項目中3,360平方米的物業（「**7%項目權益**」）；(iii)附屬公司須提供高達人民幣120,000,000元（相當於約146,400,000港元）的資金（「**資金**」）以支付該地塊的土地出讓金；及(iv)鄭先生須負責物業發展項目的所有其他發展成本及該地塊的土地出讓金的差額（如有）。

資金將根據該地塊的土地出讓金的支付時間表提供。於收到鄭先生通知後，相關資金金額將於十個營業日內由附屬公司存入御河天成的賬戶。

提供資金的期限應自御河天成及森鋼投資中標該地塊之日起計為期兩(2)年。

鄭先生及御河天成承諾，物業發展項目將自御河天成及森鋼投資中標該地塊之日起計兩(2)年內竣工並預售，且物業發展項目預售現金所得款項不少於40%將用於償還附屬公司的資金，直至資金獲悉數償還為止。

倘鄭先生未能根據合作協議的條款償還任何資金及其應計利息（「**尚未償還金額**」），鄭先生將每日支付相當於尚未償還金額0.05%的補償。

**利息及指定物業：**

鄭先生及御河天成承諾，資金將按月利率1.2%計息，須每季支付利息，其乃由鄭先生與附屬公司經考慮當前市況公平磋商後達致。

鄭先生及御河天成承諾，於物業發展項目竣工並取得預售許可證後，鄭先生將免費向附屬公司轉讓3,800平方米公寓式辦公室（「指定物業」）。附屬公司可選擇委託鄭先生按當時現行市場價格出售指定物業，並將出售所得款項轉入附屬公司的指定銀行賬戶。指定物業的位置應從辦公大樓的第四層至第十二層抽籤予以確定。

除償還資金及其應計利息以及指定物業外，附屬公司並不享有物業發展項目的權利、物業及權益。資金及其應計利息的還款以及指定物業應來自御河天成所擁有物業發展項目的權益，且不會影響森鋼投資所擁有物業發展項目的7%項目權益。

**履約保證：**

鄭先生及附屬公司應於合作協議日期起計七日內將人民幣5,000,000元存入共同控制的銀行賬戶作為對交易對方的履約保證及違約金（倘於合作協議日期至中標該地塊日期期間違約），其將退還予鄭先生及附屬公司（倘御河天成及森鋼投資中標該地塊或合作協議在並無事先違約的情況下失效）。

**抵押及擔保：**

鄭先生同意以附屬公司為受益人質押御河天成的100%股權，以作為根據合作協議償還資金及其應計利息、指定物業利益以及支付違約款項及實施成本的抵押。

鄭先生、御河天成、森鋼投資及黃先生同意，將於御河天成及森鋼投資取得該地塊之土地證日期起計兩個營業日內以附屬公司為受益人質押該地塊的100%權益，以作為根據合作協議償還資金及其應計利息、指定物業利益以及支付違約款項及實施成本的抵押。

鄭先生擔保履行合作協議項下御河天成的義務。

**具體承諾：**

鄭先生承諾將竭力促使於合作協議日期後三個月內完成競標該地塊，否則附屬公司有權選擇(i)繼續履行合作協議；或(ii)終止合作協議。預計招標流程將於合作協議日期後三個月內開始並完成，惟相關政府部門尚未公佈該地塊招標的時間表。

鄭先生承諾積極參與該地塊的競標。倘因不可抗力事件導致該地塊拍賣失敗或鄭先生決定不參與競標該地塊，御河天成及森鋼投資應於收到政府退還的投標保證金後五個營業日內按每月1.2%的利率向附屬公司退還已付資金及其應計利息（該利息將由鄭先生及御河天成承擔），且合作協議訂約方將概不承擔任何其他責任。

鄭先生承諾(i)物業發展項目將於御河天成及森鋼投資中標該地塊日期起計一年內動工；及(ii)將於御河天成及森鋼投資中標該地塊日期起計兩年內取得物業發展項目的預售許可證及償還資金，否則(a)鄭先生及御河天成將無條件轉讓鄭先生及御河天成所擁有的物業發展項目的開發、建設、經營權及全部現有資產予附屬公司；及(b)鄭先生將無條件轉讓御河天成的100%股權予附屬公司或其指定人士，及鄭先生及御河天成將不會對所產生的開發成本進行申索。

鄭先生承諾，倘未能於御河天成及森鋼投資中標該地塊日期起計兩(2)年內償還資金及其應計利息，附屬公司有權處置或以其他方式處理鄭先生及御河天成所擁有的物業發展項目的資產，毋須承擔責任。

## 訂立合作協議之理由及裨益

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。

經考慮(i)資金按月利率1.2%計息將產生的利息收入所帶來穩定的收入及現金流；(ii)指定物業將在並無額外成本的情況下轉讓予附屬公司；(iii)根據合作協議提供擔保；(iv)物業發展項目的未來前景；及(v)合作協議之條款乃由附屬公司、鄭先生、御河天成、森鋼投資及黃先生經公平磋商後達成，故董事會認為，訂立合作協議及提供資金對本集團而言實為投資良機。

經考慮上文所述的因素，董事會認為，訂立合作協議及提供資金乃按正常商業條款進行及合作協議之條款屬公平合理且符合股東及本公司之整體利益。

## 上市規則涵義

由於有關合作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%，故訂立合作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

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「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）
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予其之涵義
「合作協議」	指	附屬公司、鄭先生、御河天成、森鋼投資及黃先生就物業發展項目合作訂立日期為二零二一年十一月十一日之項目合作協議
「指定物業」	指	具有本公告「合作協議」一節「利息及指定物業」一段項下所賦予其之涵義
「董事」	指	本公司董事
「資金」	指	具有本公告「合作協議」一節「合作」一段項下所賦予其之涵義
「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且於彼等概無關連的第三方

「該地塊」	指	具有本公告「合作協議」一節「物業發展項目」一段項下所賦予其之涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「黃先生」	指	黃鍵先生
「鄭先生」	指	鄭俊嘉先生
「尚未償還金額」	指	具有本公告「合作協議」一節中「合作」一段內所賦予其之涵義
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「物業發展項目」	指	具有本公告「合作協議」一節中「物業發展項目」一段內所賦予其之涵義
「森鋼投資」	指	廣東深汕森鋼投資發展有限公司，一家於中國成立的有限公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股，每股為「一股股份」
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「附屬公司」	指	佳寧娜(深圳)商業有限公司，本公司之間接全資附屬公司
「御河天成」	指	深圳市深汕特別合作區御河天成實業有限公司，一家於中國成立的有限公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「%」	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，二零二一年十一月十一日

就本公告而言，除另有界定者外，人民幣已按下列概約匯率換算為港元，僅供說明：人民幣1.00元：1.22港元。上述換算不得被演繹成有關金額已經、應可或可以按任何此匯率予以兌換或完全可按任何其他匯率予以兌換之陳述。

於本公告日期，董事會成員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、黃思競先生及張華峰先生。