

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)

主要及關連交易
出售於利駿集團控股有限公司
之全部股權

出售事項

於二零二六年八月七日（於聯交所交易時段後），賣方（為本公司之直接全資附屬公司）、買方、擔保人及出售公司就出售事項訂立買賣協議。根據買賣協議，賣方同意出售而買方同意購買銷售股權，總代價為66,150,000港元，惟受買賣協議的條款所限。於買賣協議日期，出售公司由(i)賣方持有76.17%；(ii)買方持有21.88%；及(iii)協明持有1.95%。

上市規則的涵義

由於就出售事項根據上市規則第14.07條計算的一項或多項適用百分比率超過25%但均低於75%，故出售事項構成本公司於上市規則項下之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

緊接完成前，買方為出售公司之主要股東，而擔保人1、擔保人2及擔保人4均為買方的聯繫人。因此買方、擔保人1、擔保人2及擔保人4均為本公司附屬公司層面之關連人士。因此，出售事項構成本公司根據上市規則第14A章之一項關連交易。根據上市規則第14A.101條，由於(i)買方、擔保人1、擔保人2及擔保人4為本公司附屬公司層面的關連人士；(ii)出售事項項下擬進行之交易乃按正常商業條款訂立；及(iii)董事會（包括獨立非執行董事）已批准出售事項、買賣協議及其項下擬進行之交易，並確認該等交易乃按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益，因此，出售事項須遵守上市規則第14A章的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准之規定。概無董事於出售事項中擁有任何重大權益。因此，概無董事須就相關董事會決議案放棄投票。

除作為買方持股15%的股東外，擔保人3為獨立第三方。

股東書面批准

根據上市規則第14.44條，股東批准可透過股東書面批准方式取得，以代替舉行股東大會。倘(a)概無股東須放棄投票（倘發行人召開股東大會以取得有關股東批准）；及(b)已自一名股東或一批有密切聯繫的股東（彼等共同持有於該股東大會上批准該交易的投票權50%以上）取得股東書面批准。

經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，概無股東於出售事項及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，及倘本公司召開股東大會，概無股東須就批准出售事項、買賣協議及其各自項下擬進行之交易放棄投票。根據上市規則第14.44條，本公司已自馬介璋先生、馬介欽先生、Regent World Investments Limited及Grand Wealth Investments Limited收到書面批准，以代替將於本公司股東大會上通過的決議案。於本公告日期，馬介璋先生、馬介欽先生、Regent World Investments Limited及Grand Wealth Investments Limited分別擁有361,283,986股股份、204,888,714股股份、184,121,625股股份及74,651,040股股份，合共持有824,945,365股附帶權利於股東大會上投票的股份（佔本公司已發行股本總額約52.50%）。因此，本公司將不會舉行股東大會以批准出售事項、買賣協議及其項下擬進行之交易。馬介璋先生及馬介欽先生為兄弟。Regent World Investments Limited由一項信託擁有，而馬介璋先生為該信託的受益人。Grand Wealth Investments Limited由一項信託擁有，而馬介欽先生為該信託的受益人。

一份載有（其中包括）(i)出售事項、買賣協議及其項下擬進行交易的詳情；及(ii)上市規則規定的其他資料的通函，預期將於二零二六年八月二十八日（星期五）或之前寄發予股東，僅供彼等參考。

緒言

於二零二六年八月七日（於聯交所交易時段後），賣方（為本公司之直接全資附屬公司）、買方、擔保人及出售公司就出售事項訂立買賣協議。根據買賣協議，賣方同意出售而買方同意購買出售股權，總代價為66,150,000港元，惟受買賣協議的條款所限。於買賣協議日期，出售公司由(i)賣方持有76.17%；(ii)買方持有21.88%；及(iii)協明持有1.95%。

出售事項

買賣協議的主要條款載列如下：

日期：二零二六年八月七日

訂約方：(1) 賣方；
(2) 買方；
(3) 擔保人；及
(4) 出售公司

將予出售之資產

根據買賣協議，賣方同意出售而買方同意購買出售股權，即出售公司76.17%的股權。

代價

出售事項的總代價為66,150,000港元，須由買方按以下方式以律師支票或銀行本票向本集團支付：

- (i) 51,121,000港元已由買方於買賣協議日期支付；及
- (ii) 一筆1,000,000港元之款項（「**分期付款**」）應於自買賣協議日期後第四個日曆月起計之每個日曆月首五個日曆日內支付，直至代價總額及其應計利息獲悉數支付為止，惟最後一期應付款項的金額必須不超過1,000,000港元。

代價乃由賣方及買方經公平磋商並考慮以下因素後釐定：(a)本公告「出售集團的財務資料」一節所載出售集團的財務狀況及表現；(b)本公告「進行出售事項的理由及裨益」一節所載進行出售事項的理由及裨益；及(c)獨立估值師評估之出售集團的76.17%股權於二零二六年七月三十一日之估值59,800,000港元。代價較上述估值溢價約10.6%。

獨立估值師已採用市場法對出售公司之市值進行估值，方法為比較其他業務性質相若之公司或權益在公平磋商下之成交價格。根據市場法，由於可識別出若干從事與出售公司相同或相若業務之上市公司，故已採用指引上市公司法。就出售公司之估值而言，估值師運用了企業價值對除利息及稅項前盈利（「**EV/EBIT**」）比率及市盈率（「**P/E**」）比率。指引上市公司之**EV/EBIT**比率介乎最低4.65倍至最高15.96倍，得出平均值約11.12倍，以及剔除異常值後之平均值約12.84倍。指引上市公司之市盈率比率介乎最低3.61倍至最高27.51倍，得出平均值約17.06倍，以及剔除異常值後之平均值約15.46倍。估值師亦已計及整體控制權溢價中位數約23.8%及缺乏市場流通性折讓約20.4%。有關估值及估值報告的進一步詳情將載於本公司通函。

就分期付款而言，利息自完成日期起至各分期付款實際支付當日止，按年利率5%並以每月（於每個曆月首日）基準計算，而就每筆分期付款而言，該付款將首先用於支付截至付款當日所應計的未付利息，其後方會用作支付部分代價。

先決條件

買賣協議的完成須待以下條件獲達成或豁免後，方可作實：

- (a) 本公司已遵守上市規則（包括但不限於股東批准規定）及聯交所就買賣協議及據此擬進行的交易的所有合規規定；
- (b) 賣方已遵守所有與買賣協議及據此擬進行的交易有關的法律及監管規定；
- (c) 賣方取得所有外部及內部批准，以批准買賣協議及其項下擬進行之交易；
及
- (d) 出售公司的供股已被取消及終止，並令賣方信納。

倘上述條件於最後截止日期或之前尚未獲達成或獲豁免，則訂約各方毋須繼續進行銷售股權之買賣，在此情況下，買賣協議將予以終止，並不再具有任何效力，且任何一方概不得向其他任何一方提出任何申索（在不損害任何一方就先前違約行為所享有之權利的前提下），惟以下情況除外：(i)賣方有權扣除1,000,000港元的款項，作為與準備買賣協議項下擬進行之交易有關的成本及開支；及(ii)賣方須向買方退還買方根據買賣協議於當時支付的餘額（倘出售集團的淨資產減少，須作出進一步扣除）。

完成

完成須於完成日期落實。

於完成後，出售公司將不再為本集團的附屬公司，而出售公司的財務業績將不再於本集團的財務業績中綜合入賬。

為就分期付款作出擔保，買方將簽立並促使相關方簽立以賣方為受益人的擔保文件。擔保人亦同意擔保買方之責任。

根據獨立估值師所進行的估值，物業於二零二六年七月下旬的合計價值被確定約為21,470,000港元。

賣方之資料

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司直接全資附屬公司。賣方主要從事投資控股。

買方及擔保人的資料

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。買方由擔保人1及擔保人3分別擁有85%及15%。

擔保人均為商人。擔保人1為買方持股85%的股東及一名董事，擔保人2為擔保人1之子，擔保人3為買方持股15%的股東，擔保人4為擔保人1之配偶。

緊接完成前，買方為出售公司一間附屬公司的主要股東，而擔保人1、擔保人2及擔保人4均為買方的聯繫人。因此，買方、擔保人1、擔保人2及擔保人4為本公司在附屬公司層面之關連人士。

出售公司的資料

出售公司為於英屬處女群島註冊成立的公司。於本公告日期，出售公司之全部股權由(i)賣方擁有76.17%；(ii)買方擁有約21.88%；及(iii)協明擁有1.95%。出售公司主要透過其附屬公司於香港從事烘焙零售業務及烘焙食品生產。

出售集團的財務資料

下文載列出售公司截至二零二五年三月三十一日及二零二六年三月三十一日止兩個年度的未經審核財務資料：

	截至 二零二五年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二六年 三月三十一日 止年度 千港元
收益	132,591	136,418
除稅前溢利	2,708	4,562
除稅後溢利	2,122	3,213

出售集團於二零二六年三月三十一日的未經審核資產淨值約為56,050,000港元。

進行出售事項的理由及裨益

本集團主要從事投資控股、物業投資及發展以及經營酒店、酒樓及食品業務。

鑑於當前經濟之不確定性及金融市場之波動，董事會認為採納審慎投資策略，清算於出售集團之投資，以提升本集團之流動資金狀況，乃屬有利。考慮到出售集團之財務表現欠佳（於截至二零二五年三月三十一日止年度及截至二零二六年三月三十一日止年度之除稅後溢利分別為約2,122,000港元及約3,213,000港元），於與代價進行比較時，董事會認為出售事項乃本集團變現其投資及重新配置其財務資源以作未來發展之良機。此外，出售事項之所得款項將為支付本集團之未來的融資成本作儲備。出售事項乃按照本集團之整體戰略規劃進行。董事會認為，出售事項將優化本集團之資源配置，並加強本集團之現金流量。

基於上述理由，董事會認為買賣協議及其項下擬進行交易的條款乃屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

出售事項之財務影響

根據出售集團於截至二零二六年三月三十一日止年度之未經審核財務報表，出售事項之收益估計約為27,076,000港元，乃參考出售事項之代價之公平值65,857,000港元，扣除出售集團二零二六年三月三十一日之經調整未經審核資產淨值約38,781,000港元而予以計算。

股東應注意，本公司將錄得之出售事項實際收益或虧損將取決於出售集團於完成日期的財務狀況，並須經本公司核數師審核，因此可能與上述金額有所不同。上述估計僅作說明用途，並不代表本集團於完成後的財務狀況將會如何。

所得款項擬定用途

出售事項所得款項淨額（經扣除本集團將予產生的相關成本及開支後）估計為66,000,000港元。

本公司擬將出售事項之所得款項淨額約66,000,000港元用於以下用途：(i)約52,800,000港元留作結算本集團之未來融資成本；及(ii)約13,200,000港元用作本集團之一般營運資金。

上市規則的涵義

由於就出售事項根據上市規則第14.07條計算的一項或多項適用百分比率超過25%但均低於75%，故出售事項構成本公司於上市規則項下之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

緊接完成前，買方為出售公司之主要股東，而擔保人1、擔保人2及擔保人4均為買方的聯繫人。因此，買方、擔保人1、擔保人2及擔保人4均為本公司附屬公司層面之關連人士。因此，出售事項構成本公司根據上市規則第14A章之一項關連交易。根據上市規則第14A.101條，由於(i)買方、擔保人1、擔保人2及擔保人4為本公司附屬公司層面的關連人士；(ii)出售事項項下擬進行之交易乃按正常商業條款訂立；及(iii)董事會（包括獨立非執行董事）已批准出售事項、買賣協議及其項下擬進行之交易，並確認該等交易乃按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益，因此，出售事項須遵守上市規則第14A章的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准之規定。概無董事於出售事項中擁有任何重大權益。因此，概無董事須就相關董事會決議案放棄投票。

除作為買方持股15%的股東外，擔保人3為獨立第三方。

股東書面批准

根據上市規則第14.44條，股東批准可透過股東書面批准方式取得，以代替舉行股東大會。倘(a)概無股東須放棄投票（倘發行人召開股東大會以取得有關股東批准）；及(b)已自一名股東或一批有密切聯繫的股東（彼等共同持有於該股東大會上批准該交易的投票權50%以上）取得股東書面批准。

經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，概無股東於出售事項及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，及倘本公司召開股東大會，概無股東須就批准出售事項、買賣協議及其各自項下擬進行之交易放棄投票。根據上市規則第14.44條，本公司已自馬介璋先生、馬介欽先生、Regent World Investments Limited及Grand Wealth Investments Limited收到書面批准，以代替將於本公司股東大會上通過的決議案。於本公告日期，馬介璋先生、馬介欽先生、Regent World Investments Limited及Grand Wealth Investments Limited分別擁有361,283,986股股份、204,888,714股股份、184,121,625股股份及74,651,040股股份，合共持有824,945,365股附帶權利於股東大會上投票的股份（佔本公司已發行股本總額的約52.50%）。因此，本公司將不會舉行股東大會以批准出售事項、買賣協議及其項下擬進行之交易。馬介璋先生及馬介欽先生為兄弟。Regent World Investments Limited由一項信託擁有，而馬介璋先生為該信託的受益人。Grand Wealth Investments Limited由一項信託擁有，而馬介欽先生為該信託的受益人。

一份載有（其中包括）(i)出售事項、買賣協議及其項下擬進行交易的詳情；及(ii)上市規則規定的其他資料的通函，預期將於二零二六年八月二十八日（星期五）或之前寄發予股東，僅供彼等參考。

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：

「協明」	指 協明投資控股有限公司，一間於塞舌爾註冊成立的有限公司及出售公司的1.95%股東
「董事會」	指 本公司董事會

「營業日」	指 香港商業銀行開門辦理一般銀行業務的任何日子 (星期六、星期日及公眾假期除外)
「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，其已發行股份於聯交所主板上市 (股份代號：126)
「完成」	指 出售事項之完成
「完成日期」	指 先決條件獲達成當日(或各方可能書面協定的其他日期)後的第五個營業日，惟無論如何，該日須為於最後截止日期或之前日期
「代價」	指 出售事項之代價
「董事」	指 本公司董事
「出售事項」	指 賣方根據買賣協議出售銷售股權
「出售公司」	指 利駿集團控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由(i)賣方擁有約76.17%；(ii)買方擁有約21.88%；及(iii)協明擁有約1.95%
「本集團」	指 本公司及其附屬公司

「擔保人1」	指 朱鎮峰，一名商人及買方持股85%的股東及一名董事
「擔保人2」	指 朱駿傑，一名商人及擔保人1之子
「擔保人3」	指 黎紫媚，一名商人及買方持股15%的股東
「擔保人4」	指 周小蓮，一名商人及擔保人1之配偶
「擔保人」	指 擔保人1、擔保人2、擔保人3及擔保人4之統稱
「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)，並與彼等概無關連的個人或公司
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指 緊隨買賣協議日期後三個月期間屆滿之日，或為僅履行先決條件而可再延長三個月期間之有關較後日期

「中國」	指 中華人民共和國
「物業」	指 總括而言，位於香港沙田華生工業大廈的5項物業及1個停車位以及1個位於香港大埔湓玥•天賦海灣的停車位
「買方」	指 Delight Rich International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「買賣協議」	指 由賣方、買方、擔保人及出售公司就出售事項訂立日期為二零二六年八月七日的協議
「銷售股權」	指 出售公司76.17%的股權
「擔保文件」	指 以下將簽立以賣方為受益人的擔保文件統稱，作為分期付款的擔保： (i) 對銷售股權的押記； (ii) 對現時由買方持有的出售公司股權的押記； (iii) 物業的抵押；及 (iv) 轉讓有關上文第(iii)段所述物業的租金；

「股份」	指 本公司股本中每股面值0.1港元之普通股
「股東」	指 股份持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指 Elite Brave Development Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司且為本公司之直接全資附屬公司
「%」	指 百分比

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，二零二六年八月七日

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)、梁銳先生及馬鴻文先生；非執行董事馬鴻銘先生；及獨立非執行董事黃思競先生、張華峰先生及廖玲玲小姐。