
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下之佳寧娜集團控股有限公司（「本公司」）股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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 出售益陽佳寧娜國際酒店管理有限公司 之全部股權之主要交易

董事會函件載於本通函第4至16頁。

買賣協議、出售事項及其各自項下擬進行之交易已根據上市規則第14.44條獲得馬介璋先生、馬介欽先生、Regent World Investments Limited及Grand Wealth Investments Limited共同簽署之股東書面批准，以代替本公司股東大會。向股東寄發本通函僅供參考之用。

本通函將由刊發日期起最少一連七天刊登於聯交所網頁www.hkexnews.hk之「最新上市公司公告」一頁內及本公司網頁www.carrianna.com。

二零二四年六月十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	中國持牌銀行開門辦理一般商業業務之日（星期六、星期日或中國公眾假期除外）
「佳寧娜（佛山）」	指	佳寧娜（佛山）企業有限公司，一間於中國成立之有限公司及本公司的直接全資附屬公司
「佳寧娜（香港）」	指	佳寧娜中式食品（香港）有限公司，一間於香港註冊成立的公司及本公司的間接全資附屬公司
「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，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：126）
「代價」	指	出售事項之代價
「完成」	指	出售事項之完成
「完成日期」	指	完成日期
「債務」	指	於買賣協議日期，出售公司結欠本公司附屬公司的債務總額為人民幣187,000,000元（相當於約201,700,000港元）
「出售事項」	指	出售銷售股權
「出售公司」	指	益陽佳寧娜國際酒店管理有限公司，一間於中國成立之有限公司，由佳寧娜（香港）及益陽市銀湘擁有90%及10%權益
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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人士或公司
「最後實際可行日期」	指	二零二四年六月十三日,即本通函付印前確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「物業」	指	位於中國湖南省益陽市34,489.59平方米土地的土地使用權及該土地上建築面積48,807.43平方米的樓宇,其中包括建築面積為4,420平方米的臨時員工宿舍構築物
「買方」	指	益陽半島酒店管理有限公司,一間於中國成立之有限公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	佳寧娜(香港)、佳寧娜(佛山)、買方、出售公司及本公司就出售事項訂立日期為二零二四年四月二十六日的協議
「銷售股權」	指	注資後出售公司的全部股權
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股

釋 義

「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	佳寧娜(香港)及佳寧娜(佛山)之統稱
「益陽佳寧娜國際酒店」	指	由出售公司持有及經營的酒店
「益陽市銀湘」	指	益陽市銀湘國有資產投資運營集團有限公司，一間於中國成立的國有有限公司
「%」	指	百分比

於本通函內，人民幣金額已按人民幣1元=1.0786港元之匯率兌換為港幣。兌換僅供參考之用，且有關兌換並不表示人民幣與港元可實際按此或其他匯率兌換，或完全不能兌換。



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)

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
陳炳權先生
馬鴻文先生

獨立非執行董事：

勞明智先生
黃思競先生
張華峰先生

註冊辦事處：

Victoria Place, 5th Floor
31 Victoria Street
Hamilton HM10
Bermuda

香港主要營業地點：

香港
新界
葵涌
大連排道200號
偉倫中心
第二期二十六樓

敬啟者：

有關
出售益陽佳寧娜國際酒店管理有限公司
之全部股權之主要交易

緒言

於二零二四年四月二十六日(聯交所交易時段後)，佳寧娜(香港)(即本公司的間接全資附屬公司)及佳寧娜(佛山)(即本公司的直接全資附屬公司)(作為賣方)、買方、出售公司及本公司(作為擔保人)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，總代價為人民幣130,000,000元(相當於約

董事會函件

140,200,000港元)，惟須受買賣協議條款所規限。於買賣協議日期及於最後實際可行日期，出售公司由佳寧娜（香港）持有90%權益及由益陽市銀湘持有10%權益，而出售公司結欠本公司附屬公司債務共計人民幣187,000,000元（相當於約201,700,000港元），其由出售公司用作益陽佳寧娜國際酒店之先前裝修及營運資金。

誠如買賣銷售股權的買賣協議所載，於佳寧娜（佛山）收到第一筆付款後，(i) 佳寧娜（佛山）將向益陽市銀湘收購出售公司的10%股權；(ii) 於佳寧娜（佛山）收購出售公司的有關10%股權後，佳寧娜（佛山）將向出售公司的註冊資本注資人民幣187,000,000元（相當於約201,700,000港元），該注資金額等同於債務金額（「注資」），從而產生註冊資本總額人民幣287,000,000元（相當於約309,600,000港元）；及(iii) 出售公司將使用注資金額清償債務並與本公司相關附屬公司訂立清償協議。

本集團於向益陽市銀湘收購出售公司的10%股權前已訂立買賣協議，原因為本集團數年來一直難以為出售公司物色到有意買家，而任何延遲訂立買賣協議可能導致本集團失去向買方出售出售公司的機會。此外，本集團將於買賣協議日期起計5個營業日內收取人民幣20,000,000元，該款項將用於為向益陽市銀湘收購出售公司的10%股權提供資金及支付出售公司現有僱員更替或終止僱傭的成本人民幣2,500,000元，其進一步詳情載於「出售公司的資料」一節及「出售事項」一節的「完成」一段。

出售事項

買賣協議的主要條款載列如下：

日期 : 二零二四年四月二十六日

訂約方 : (1) 佳寧娜（香港）；

(2) 佳寧娜（佛山）；

(3) 買方；

(4) 出售公司；及

(5) 本公司

董事會函件

將予出售的資產

根據買賣協議，賣方同意出售而買方同意購買銷售股權，即出售公司的全部股權。

代價

出售事項的總代價為人民幣130,000,000元（相當於約140,200,000港元），其中人民幣40,766,570元（相當於約43,970,820港元）將分配予佳寧娜（香港）及人民幣89,233,430元（相當於約96,247,180港元）將分配予佳寧娜（佛山），並須由買方按以下方式以現金支付：

- (i) 人民幣20,000,000元（相當於約21,600,000港元）（「**第一筆付款**」）須由買方於買賣協議日期起計5個營業日內支付予佳寧娜（佛山）；
- (ii) 合共人民幣106,000,000元（相當於約114,300,000港元）（「**第二筆付款**」）須由買方於完成起計5個營業日內（即於二零二四年十月二十日之前）自共管銀行賬戶（定義見下文）向(a)佳寧娜（香港）支付人民幣40,766,570元（相當於約43,970,820港元）；及(b)佳寧娜（佛山）支付人民幣65,233,430元（相當於約70,360,780港元）；及
- (iii) 餘額人民幣4,000,000元（相當於約4,300,000港元）須由買方於完成及出售公司的所有現有僱員的僱傭於二零二四年十月二十日前已獲更替或終止後5個營業日內支付予佳寧娜（佛山）。

根據買賣協議，買方將於二零二四年五月二十日或之前向佳寧娜（佛山）及買方共同存置及運作的銀行賬戶（「**共管銀行賬戶**」）內支付人民幣110,000,000元（相當於約118,600,000港元），惟該共管銀行賬戶中資產的擁有權將歸買方所有。

代價乃賣方與買方經考慮物業於二零二四年三月三十一日的未經審核賬面值約人民幣147,000,000元、本通函「出售公司的財務資料」一節所載出售公司的財務狀況及表現、本通函「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下段所載因素後公平磋商釐定。

董事會函件

經考慮前段之因素及以下因素後，董事會認為出售事項的代價人民幣130,000,000元屬公平合理：

- (i) 鑒於出售公司的業務前景及財務狀況不佳，董事會一直考慮出售出售公司。出售公司於截至二零二三年三月三十一日及二零二四年三月三十一日止兩個年度均處於虧損狀態，分別錄得除稅後虧損人民幣6,860,000元及人民幣5,820,000元。此外，自益陽佳寧娜國際酒店於二零零八年開始運營以來，出售公司於二零二四年三月三十一日的累計虧損約為人民幣135,000,000元。
- (ii) 益陽佳寧娜國際酒店於二零零八年開始運營並直至二零一七年方進行翻新。與中國湖南省益陽市更新、更現代化及更豪華的酒店相比，益陽佳寧娜國際酒店已失去其市場競爭力且自7年前最後一次翻新以來，其設施和結構需要進行重大加固和維護。益陽佳寧娜國際酒店的翻新、升級和建設成本估計約為人民幣30,000,000元，這與該酒店不明朗的業務前景並不相稱，而且無法保證翻新將能增強益陽佳寧娜國際酒店的競爭優勢，使其在如此飽和的市場中扭虧為盈。因此，倘不再投資益陽佳寧娜國際酒店翻新工程，預期益陽佳寧娜國際酒店之虧損狀況將持續並隨時間轉差。
- (iii) 由於益陽佳寧娜國際酒店處於虧損狀態，缺乏競爭優勢，加上中國房地產市場行情不佳及中國宏觀經濟環境不景氣，本集團於過去數年已盡最大努力為出售公司尋找買家，並與若干潛在買家進行磋商，但均無果而終。特別是，中國房地產市場正經歷近年來最嚴重的下跌，尤其是在益陽等四線城市，因此，本集團認為目前中國的房地產銷售市場並不活躍，尤其是如此規模的房地產銷售，且本集團發現難以確定出售公司的有意買家。經長時間磋商後，本集團最終僅以代價人民幣130,000,000元與買方訂立最終協議，其已為本集團可於中國買家市場獲得之最佳條款。

董事會函件

- (iv) 本集團將須於二零二四年下半年就若干金融機構的銀行借款償還貸款本金及利息約155,000,000港元。鑒於貸款本金的高利率及應計利息還款，由於本集團所需的銀行貸款金額減少，就出售事項訂立買賣協議預期將每年節省利息開支約人民幣7,000,000元至人民幣8,000,000元。計及出售公司每年的預期稅後虧損金額及上文所述每年減少的利息開支，預期於出售事項完成後，本集團的財務表現將有所提升，每年提升總額約為人民幣13,000,000元至人民幣15,000,000元。因此，董事會認為，訂立買賣協議可確保本集團提早收取部分代價，並將該等所得款項用於清償債務，從而降低本集團的資產負債比率及改善其現金狀況。

鑑於上文所述及加上中國房地產市場下滑所帶來的風險、益陽佳寧娜國際酒店狀況持續惡化、於出售事項完成後買方預期將就益陽佳寧娜國際酒店產生的翻新、升級和建設成本約為人民幣30,000,000元以及本集團須於二零二四年下半年就若干金融機構的銀行借款償還貸款本金及利息約155,000,000港元，虧損及開支估計每年減少約人民幣13,000,000元至人民幣15,000,000元，董事會認為本集團應藉此機會變現其於出售公司的投資以收回約人民幣111,900,000元及為本集團每年減少約人民幣13,000,000元至人民幣15,000,000元的虧損及開支。因此，董事會認為出售事項的代價人民幣130,000,000元屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

完成

完成將於二零二四年十月二十日之前進行。

完成須待佳寧娜（佛山）自益陽市銀湘成功收購出售公司10%股權後，方可作實。於最後實際可行日期，有關條件尚未達成。

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。

董事會函件

自完成起計5個營業日內，賣方及買方將按「現狀」完成土地、物業、固定資產及由出售公司經營的酒店所擁有物業的交接事宜。於交接前，出售公司的全部成本、稅費、經營風險、有關物業及資產的風險、負債及管理責任將由賣方承擔，且出售公司於轉賬第二筆付款之前的所有流動資產（包括現金、應收賬款及其他應收款項）將歸賣方所有。於交接且管理事宜已由買方代表接管後，出售公司的全部成本、稅費、經營風險、有關物業及資產的風險、負債及管理責任將由買方承擔，而於交接日期後產生的所有收益將歸買方所有。

出售公司與第三方訂立的所有經營協議、銷售協議及供應協議將於完成前終止，所有費用（如有）及責任將由賣方承擔。與出售公司訂立的租賃協議可由買方酌情終止，惟賣方於完成前已收到相關租戶應付的所有有關租金及按金付款。預期終止前述協議將不會產生高額費用。

於出售事項完成後，出售公司在與外部人士進行交易時可繼續無限期使用企業名稱「益陽佳寧娜國際酒店管理有限公司」以進行過渡，直至買方完成出售公司的名稱變更手續。出售公司不得就酒店品牌材料／產品以及作活動用途使用商號「佳寧娜(Carrianna)」及商標「佳寧娜」(風格設計標誌)作酒店標誌，但可繼續使用該等產品的剩餘存貨直至存貨耗盡為止。出售公司不得損害「佳寧娜」的品牌形象及聲譽。董事會認為有關安排符合本公司及其股東的整體利益，乃由於制定有關安排乃為確保於完成出售事項（買方已表示其擬於完成後變更出售公司的名稱並重塑益陽佳寧娜國際酒店品牌）後平穩過渡。由於益陽佳寧娜國際酒店僅於中國湖南省益陽市運營，儘管出售公司可能於過渡期間繼續使用上述企業名稱，董事會認為有關安排不會對本集團運營產生重大影響。於最後實際可行日期，並無規定完成變更名稱手續的日期。

董事會函件

賣方將負責出售公司現有僱員的僱傭更替或終止事宜，與此有關的所有費用及補償估計金額約人民幣2,500,000元（相當於約2,696,500港元）將由賣方承擔。就物業內一個宴會及卡拉OK廳的租賃（「租賃」）而收取的完成日期前期間的租金歸佳寧娜（佛山）所有。佳寧娜（佛山）就租賃收取的完成日期或之後期間的租金及按金付款須於第二筆付款轉賬予賣方後歸還買方。

終止

倘買方未能根據買賣協議的條款支付代價，買方將支付相當於差額0.05%的每日違約金。倘違約持續超過15日，賣方將有權終止買賣協議，而買方將向賣方支付違約金人民幣3,000,000元（相當於約3,200,000港元）以及賠償賣方所蒙受的有關其他損害。違約金總額不得超過人民幣3,000,000元（相當於約3,200,000港元）。

倘賣方未能於二零二四年十月二十日之前轉讓出售公司的全部股權，賣方將支付相當於代價0.05%的每日違約金。倘違約持續超過15日，買方將有權終止買賣協議，而賣方將向買方支付違約金人民幣3,000,000元（相當於約3,200,000港元），退還所收取的所有代價以及賠償買方所蒙受的有關其他損害。違約金總額不得超過人民幣3,000,000元（相當於約3,200,000港元）。

於就佳寧娜（佛山）向益陽市銀湘收購出售公司的10%股權訂立最終協議後，倘買方未能達成其於買賣協議項下的責任，買方仍將就上文所載其未能履行買賣協議而負有責任，惟佳寧娜（佛山）毋須向買方退還第一筆付款。倘賣方未能達成其於買賣協議項下的責任或向第三方轉讓銷售股權，賣方仍將就上文所載其未能履行買賣協議而負有責任，並須向買方退還第一筆付款金額及相當於第一筆付款金額的額外金額。

買方的資料

買方主要從事酒店業務，並由郭小志擁有70%權益、由陳國慶擁有10%權益、由賀宏治擁有10%權益及由郭志兵擁有10%權益。

董事會函件

經作出一切合理查詢後，據董事所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

出售公司的資料

於最後實際可行日期，出售公司的全部股權由佳寧娜（香港）擁有90%及由益陽市銀湘擁有10%。完成須待佳寧娜（佛山）向益陽市銀湘收購出售公司的10%股權後，方可作實。

由於益陽市銀湘為一間中國國有企業，因此益陽市銀湘需要更多的時間來取得國有企業所需的內部審批及其他行政程序，故於最後實際可行日期，概無就收購出售公司的10%股權與益陽市銀湘訂立任何具約束力的協議。根據與益陽市銀湘進行的磋商，預期訂約各方將於二零二四年六月底之前訂立最終協議，及收購出售公司的10%股權的代價將約為人民幣15,000,000元（相當於約16,200,000港元）。本集團預計收購出售公司的10%股權將於訂立有關最終協議後不久完成。

益陽市銀湘為一間國有企業及出售公司的主要股東，持有出售公司的10%股權，因此為本公司於附屬公司層面的關連人士。本公司將於適當時候就建議向益陽市銀湘收購出售公司的10%股權另行作出公告。

於最後實際可行日期，出售公司並無任何附屬公司。出售公司主要從事持有及經營益陽佳寧娜國際酒店。其主要資產為物業。

益陽佳寧娜國際酒店乃位於中國湖南省益陽市梓山路的酒店。其毗鄰省政府大樓、益陽奧林匹克公園及梓山湖高爾夫球場，為本集團與益陽市國有資產監督管理委員會共同興建的四星級酒店並於二零零八年開業。酒店有182間酒店客房。

估值

物業於二零二四年三月三十一日（「估值日期」）的估值（「估值」）約為人民幣181,000,000元（相當於約195,226,600港元），乃由獨立估值師羅馬國際評估有限公司（「獨立估值師」）編製。獨立估值師於估值日期就估值採用市場法。

估值採用市場法，其中酒店的價值使用直接比較法釐定，方法為假設該物業在空置情況下以現有狀況出售，並參考相關市場上與該酒店類別及特點相若的可資比較酒店的出售列表。在各方面均作出適當調整，以反映標的酒店與公平交易中的可資比較酒店之間的差異。

採用市場法的原因是在市場上可以識別出足夠多的可資比較酒店，便於進行有意義的比較，並形成可靠的價值意見。估值乃假設業主按該物業現況於市場出售物業，而並無憑藉可影響該物業價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。此外，並無計及任何有關或影響出售物業之選擇權或優先購買權，亦無就一次過出售或售予單一買家之物業作出撥備。

估值乃根據上市規則第5章所載的要求以及皇家特許測量師學會公佈的皇家特許測量師學會估值—全球標準及國際評估準則委員會公佈的國際估值準則編製。

就獨立估值師而言，王飛先生（獨立估值師董事）為特許測量師、註冊估值師、澳大利亞採礦與冶金學會會員及英國特許水務學會資深會員，擁有逾25年香港物業估值、交易諮詢及項目諮詢經驗及17年中國物業估值經驗，以及亞太地區、澳洲及大洋洲—巴布亞新幾內亞、泰國、法國、德國、奧地利、捷克共和國、波蘭、英國、美國、阿布達比（阿聯酋）、烏克蘭及約旦之相關經驗。獨立估值師具備為物業進行估值所必要的資質。

董事會函件

出售公司的財務資料

下文載列出售公司截至二零二四年三月三十一日止兩個年度的財務資料：

	截至二零二三年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至二零二四年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)
收益	3,237	4,266
除稅前虧損	6,862	5,820
除稅後虧損	6,862	5,820

於二零二四年三月三十一日，出售公司擁有未經審核負債淨額約人民幣35,400,000元(相當於約38,200,000港元)。假設注資於二零二四年三月三十一日完成及物業於二零二四年三月三十一日的未經審核賬面值根據估值進行調整，出售公司於二零二四年三月三十一日將擁有經調整未經審核資產淨值約人民幣184,600,000元(相當於約199,100,000港元)。於二零二四年三月三十一日，出售公司的資產(包括該物業)乃作為持作出售非流動資產入賬。根據香港財務報告準則第5號持作待售的非流動資產及終止經營業務，實體須按賬面值與公平值減出售成本之較低者計量分類為持作出售的非流動資產(香港財務報告準則第5.15號)。因此，經調整未經審核資產淨值約人民幣184,600,000元乃基於估值得出，代表出售公司於二零二四年三月三十一日的資產淨值之公平值。

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、餐飲及食品業務。

董事會函件

經考慮(i)本通函「出售公司的財務資料」一節所載截至二零二三年三月三十一日止年度及截至二零二四年三月三十一日止年度出售公司的財務表現不佳及虧損約人民幣6,860,000元(相當於約7,400,000港元)及約人民幣5,820,000元(相當於約6,280,000港元);及(ii)為了提高酒店的競爭力及業務表現,酒店翻新將需要大量的資本支出,董事會認為出售事項乃本集團變現其投資及使本集團專注於其他盈利分部的良機。再加上中國物業市場及宏觀經濟環境低迷,董事會認為,此乃本集團進行出售事項及減少其債務和利息開支的最佳時機。

由於上述情況,特別是由於(i)中國房地產市場情緒低迷導致難以確定有意買家;(ii)出售公司長期處於虧損狀態;(iii)益陽佳寧娜國際酒店缺乏競爭優勢且翻新需要大筆費用;及(iv)本集團須於二零二四年下半年償還貸款及應計利息以及降低資產負債率及改善其現金狀況,董事會認為買賣協議及其項下擬進行交易之條款乃按正常商業條款訂立,屬公平合理,並符合本集團及股東的整體利益。

出售事項的財務影響

根據出售公司截至二零二四年三月三十一日止年度的未經審核財務報表,出售事項的虧損估計約為人民幣11,000,000元(相當於約11,900,000港元),乃參考出售事項的代價人民幣130,000,000元(相當於約140,200,000港元)(i)扣除注資後出售公司於二零二四年三月三十一日的經調整未經審核資產淨值約人民幣151,600,000元(相當於約163,500,000港元)(並無根據估值作出調整),其代表出售公司於二零二四年三月三十一日的資產淨值之賬面值,並根據香港財務報告準則第5號用於與代價比較(乃由於公平值減出售成本高於賬面值);(ii)加上解除匯兌波動儲備14,800,000港元(相當於約人民幣13,700,000元),乃由於出售公司為香港會計準則第21號匯率變動的影響所界定的本集團的海外業務,因此,出售事項之後,本集團綜合財務報表中換算出售公司產生的匯兌差額須於其他全面收入確認並於出售時由權益重新分類至損益(香港會計準則第21.32號)及(iii)扣除本集團僅就出售事項將產生的其他相關成本及開支約人民幣3,100,000元(相當於約3,400,000港元)後計算得出。

董事會函件

所得款項擬定用途

於扣除向益陽市銀湘收購出售公司的10%股權的估計代價及本集團將產生的其他相關成本及開支後，出售事項所得款項淨額估計為人民幣111,900,000元(相當於約120,700,000港元)。

本公司擬將出售事項所得款項淨額約人民幣111,900,000元(相當於約120,700,000港元)其中(i)約人民幣74,200,000元(相當於約80,000,000港元)用於清償本集團的債務(其到期日期介於二零二四年七月至十二月)；及(ii)約人民幣37,700,000元(相當於約40,700,000港元)用作本集團的一般營運資金，其中約人民幣18,500,000元(相當於約20,000,000港元)將用於支付工資及約人民幣19,200,000元(相當於約20,700,000港元)將用於採購物料。

上市規則涵義

由於有關出售事項於上市規則第14.07條項下的一項或多項適用百分比率超過25%，但所有適用百分比率均低於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。

書面股東批准

根據上市規則第14.44條，倘(a)發行人擬召開股東大會以獲得有關股東批准時，概無股東須放棄投票；及(b)於批准交易的股東大會上已取得合共持有50%以上投票權的一名股東或一組緊密聯繫股東書面股東批准，則股東批准可透過書面股東批准的方式取得，以代替舉行股東大會。

董事會函件

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，概無股東須就批准買賣協議、出售事項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決議案。於最後實際可行日期，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、204,688,714股股份、184,121,625股股份及74,651,040股股份以及合共824,745,365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52.49%）。因此，本公司將不會舉行股東大會以批准買賣協議、出售事項及其各自項下擬進行之交易。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。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
佳寧娜集團控股有限公司
主席
馬介欽先生

二零二四年六月十八日

1. 財務資料摘要

本公司的經審核財務資料於本公司截至二零二一年三月三十一日止年度(第84至259頁)、二零二二年三月三十一日止年度(第87至258頁)及二零二三年三月三十一日止年度(第76至246頁)的年報披露，分別於二零二一年七月二十二日、二零二二年七月二十七日及二零二三年七月二十七日刊發。本公司的未經審核財務資料於本公司截至二零二三年九月三十日止六個月的中報披露(第3至24頁)，於二零二三年十二月十四日刊發。上述財務資料於本公司網站<http://www.carrianna.hk>及聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>可供參閱：

- (a) 本公司截至二零二一年三月三十一日止年度的年報(有關本集團同年的財務資料)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0722/2021072200360_c.pdf);
- (b) 本公司截至二零二二年三月三十一日止年度的年報(有關本集團同年的財務資料)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0727/2022072700653_c.pdf);
- (c) 本公司截至二零二三年三月三十一日止年度的年報(有關本集團同年的財務資料)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0727/2023072700282_c.pdf);
- (d) 於二零二三年十二月十四日刊發的截至二零二三年九月三十日止六個月的中報(「中報」)(有關本集團同期的財務資料)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/1214/2023121400466_c.pdf)。

2. 債務聲明

於二零二四年四月三十日(即本通函付印前就此債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之未償還債務概述如下：

- (i) 有抵押銀行借款約1,603,700,000港元(即與銀行貸款有關之未償還總額，主要包括定期貸款、循環貸款、抵押貸款等)，由本集團物業、廠房及設備、投資物業、定期存款及按公平值列賬及於損益中處理之金融資產作抵押。本集團抵押作為有抵押銀行借款之抵押品的物業、廠房及設備、投資物業、定期存款及按公平值列賬及於損益中處理之金融資產之賬面值分別約為57,400,000港元、1,839,700,000港元、36,600,000港元及29,700,000

港元。有抵押銀行借款之實際利率介乎每年4.1%至8.7%之間。佳寧娜集團控股有限公司及若干附屬公司已就有抵押銀行借款提供公司擔保；

- (ii) 無抵押銀行借款未償還本金額約37,600,000港元。無抵押銀行借款之實際利率介乎每年6.4%至6.7%之間。佳寧娜集團控股有限公司已就若干無抵押銀行借款提供公司擔保；
- (iii) 應付非控股股東款項約38,500,000港元，其為非貿易性質、無抵押、免息及按要求償還。應付非控股股東款項概無獲提供擔保；
- (iv) 租賃負債約91,100,000港元，已於二零二四年四月三十日根據香港財務報告準則第16號於本集團財務報表中以金融負債形式確認為租賃負債；
- (v) 本金額約75,400,000港元的尚未償還無抵押6%票息可換股債券。可換股債券概無獲提供擔保；及
- (vi) 本集團於二零二四年四月三十日並無重大或然負債。

除上述者外，以及除於日常業務過程中之正常應付貿易賬款及其他應付賬款外，且除集團內公司間負債外，於二零二四年四月三十日（即釐定債務之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未償還或同意將予發行之貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債，亦無任何已授權或另行增設但尚未發行之債務證券。

3. 營運資金

董事認為，在無任何不可預見之情況下以及考慮出售事項之估計所得款項淨額，本集團之內部資源，本集團可動用之銀行融資及若干銀行貸款之預計融資及再融資後，本集團擁有充足之營運資金以應付其自本通函日期起至少十二個月之需要。

本公司已取得上市規則第14.66(12)條規定的相關函件。

4. 重大不利變動

除中報所披露者外，董事確認，自二零二三年三月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期）起直至最後實際可行日期（包括該日），本集團的財務或貿易狀況概無重大不利變動。

5. 本集團的財務及貿易前景

隨著解除COVID-19疫情措施限制及中港邊境通關，經濟正在穩步地復甦，然而香港及內地市場的復甦步伐比初時預計緩慢。由於市場仍充滿著經濟不確定因素—通漲、利率高企、國內房地產市場危機、及地緣政治緊張局勢包括俄烏戰事及以巴衝突，致使環球經濟局勢越趨複雜，營商環境仍充滿著挑戰。本集團對來年經濟前景保持審慎樂觀態度。

管理層將繼續聚焦於大灣區的業務發展。管理層認為，該地區的需求及消費能力會保持強勁及具持續性。本集團將憑藉已建立的「佳寧娜」潮州菜和「順意」順德菜的品牌美譽，繼續於該地區穩步擴展其餐飲業務。來年集團將會開設更多「佳寧娜」潮州菜和「順意」順德菜新店。

物業發展方面，內地及香港投資物業組合會繼續為本集團帶來穩定收入來源。雖然香港地產市場之前出現緩滯，管理層認為有限的土地供應和剛性的終端用戶置業需求長遠來說會繼續為香港住宅物業市場提供支持。隨著政府於二零二四年二月底宣佈相關香港地產撤辣措施，本集團擁有50%權益的深水埗海壇街重建項目再錄得超過50個住宅單位的銷售，管理層對未來數月內出售餘下的住宅單位保持樂觀。

建基本集團食品業務的深厚基礎及生產設施能力，本集團會繼續擴展其於內地市場的食品業務。除佳寧娜月餅外，先進的海南食品廠的麵包生產線已在運作。該工廠亦計劃生產海南風味包裝食品和中式肉幹製品。本集團將在該領域推出更多新產品和注入新元素。管理層認為，食品業務在未來數年將成為本集團盈利及增長的另一主要動力。

本集團預計當前高利率狀況將持續一段相當長時間，會大幅增加本集團營運成本。為應對有關挑戰，本集團將繼續致力於實施嚴格的營運成本控制措施，以及提高工作流程效率。本集團將繼續審視市場情況，並因應市場變化調整其業務策略，以提升其競爭力，實現集團在香港和內地市場的持續業務增長。

以下為獨立估值師羅馬國際評估有限公司就其於二零二四年三月三十一日對本集團所有物業權益之估值出具之報告全文，乃為載入本通函而編製。



香港灣仔告士打道39號
夏慤大廈11樓1101-04室
電話 (852) 2529 6878 傳真 (852) 2529 6806
電郵 info@romagroup.com
<http://www.romagroup.com>

敬啟者：

關於：佳寧娜集團控股有限公司之物業估值

吾等遵照閣下之指示，對佳寧娜集團控股有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司（連同貴公司，統稱「貴集團」）所持位於中華人民共和國（「中國」）湖南省之物業進行估值，吾等確認已進行視察、作出相關查詢，並搜集吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等有關該物業於估值日期（「二零二四年三月三十一日」）之市值之意見，以供載入貴公司日期為二零二四年六月十八日之通函。

1. 估值基準

吾等對該物業之估值乃吾等對有關物業市值之意見。市值之定義為「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期進行資產或負債易手之公平交易之估計金額」。

市值理解為資產或負債之估算價值，當中不計及買賣（或交易）成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

2. 估值方法

收益法

收益法提供價值指標，所根據的原則為知情買家將支付不超過標的資產所產生的預期未來經濟利益的現值。

折現現金流量(折現現金流量)法為收益法中最基本及最重要之方法。在應用折現現金流量法時，標的資產未來數年之自由現金流量乃根據除稅後收入淨額加折舊及攤銷開支等非現金開支以及除稅後利息開支；再減去非現金收入、資本開支投資及營運資金淨額投資而釐定。

市場法

物業乃通過直接比較法進行估值，假設以交吉方式出售物業之現有狀況，並參考相關市場上可比物業銷售交易／詢問與該物業類似的類型及特徵。吾等已在各方面作出適當調整，以反映標的物業與可比物業間之差異。

成本法

成本法乃根據知情買家將支付不超過標的資產或與標的資產具有同等實用性之替代資產之生產成本原則，提供價值指標。

在成本法下，歷史成本法計量開發標的資產時所產生之整個開發過程成本。複製成本法計量開發一項與標的資產類似之資產所需之投資額。重置成本法計量開發現存標的資產將會需要之投資額。

所選用之估值方法

一般而言，有三種公認方法可獲取目標公司的市值，即市場法、收益法及成本法。此等方法各自適用於一種或多種情況，而在部分情況下或會同時採用兩種或多種方法。是否採納某一種方法乃取決於對從事類似性質業務之實體進行估值所最常採納之做法而定。

由於可輕易獲得可資比較放售價／交易之多數重要假設，故於該情況下採用市場法。由於收益法將須作出多項假設，而作出任何不恰當的假設均可能使估值受到重大影響，故並無採用收益法。另外，成本法乃根據建設成本釐定物業之價值，且其並無考慮市場的供求關係，故並無採用成本法。

市場法被視為估值中最適當的估值方法。

物業市值的計算詳情如下：

市值：	人民幣元
182間酒店客房，採用經調整單價@994,728*	181,040,461
物業市值(經約整)	181,000,000

* 吾等參考相關上市可比公司的客房單價，並根據位置、規模、時間、建築狀況及設施進行調整。

3. 業權調查

對於位於中國之該物業，吾等已獲提供該物業的多份業權文件摘錄副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以確定是否存在任何未有於吾等所獲的副本中顯示之修訂。吾等極為倚賴 貴集團法律顧問通商律師事務所深圳分所就位於中國之該物業的業權所提供之資料。所有文件僅供參考之用。

於估算該物業之價值時，吾等倚賴 貴集團及其法律顧問所提供之意見，表示在已悉數繳付年度地租／土地使用費以及所有規定之土地溢價／應付購買代價之前提下， 貴集團於整段已獲授之未屆滿年期內，對該物業享有有效、可強制執行且可自由轉讓之業權，並有權自由及不受干擾地使用該物業。

4. 估值假設

吾等之估值乃假設業主以該物業之現況於市場將其出售，而並無憑藉可影響該物業價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。此外，並無計及有關或影響物業銷售之任何選擇權或優先購買權，亦無考慮將物業一次過出售或售予單一買方。

5. 資料來源

於吾等之估值過程中，吾等在頗大程度上倚賴 貴集團所提供之資料，並已接納吾等所獲提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業識別、佔用詳情、佔地／建築面積、樓齡及所有其他可影響物業價值之有關事宜之意見。所有文件僅供參考之用。

吾等並無理由懷疑提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦獲告知，所提供之資料概無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充分資料以達致知情見解，且無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

6. 估值考慮

吾等已視察若干物業之外部及(於可能情況下)內部情況。吾等並無對物業進行結構測量。然而，於吾等之視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等不能就物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞作出報告。吾等亦無對任何樓宇設施進行測試。

吾等並無進行實地測量以核實有關物業之佔地／建築面積，惟吾等已假設吾等所獲文件所示佔地／建築面積均屬正確。除另有註明者外，載於估值證書之所有尺寸、量度及面積均以 貴集團提供予吾等之文件內之資料為依據，故僅為約數。

吾等之估值並無考慮物業之任何抵押、按揭或拖欠款項以及出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設物業並無可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章的規定編製，並根據皇家特許測量師學會頒佈之皇家特許測量師學會估值-全球準則以及國際估值準則委員會頒佈之國際估值準則編撰。

7. 備註

除非另有指明，吾等估值中之所有貨幣金額均以人民幣列值。

隨函附奉吾等之估值證書。

8. 獨立性條款

吾等獨立於 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」），以及彼等各自的董事及控股股東，吾等於 貴集團、其關連人士或 貴集團任何聯繫人的證券或資產中並無任何直接或間接重大權益。

此 致

香港
新界葵涌
大連排道200號
偉倫中心第二期二十六樓
佳寧娜集團控股有限公司

代表
羅馬國際評估有限公司

董事兼物業及資產評估主管

王飛

BA (Business Admin in Acct/Econ) MSc (Real Est)

MRICS Registered Valuer MAusIMM ACIPHE

謹啟

二零二四年六月十八日

附註：王飛先生為特許測量師、註冊估值師、澳大利亞採礦與冶金學會會員及英國特許水務工程師學會會員，擁有逾25年香港物業估值、交易諮詢及項目諮詢經驗及17年中國物業估值經驗，以及亞太地區、澳洲及大洋洲—巴布亞新畿內亞、泰國、法國、德國、奧地利、捷克共和國、波蘭、英國、美國、阿布扎比（阿拉伯聯合酋長國）、烏克蘭及約旦的相關經驗。

估值證書

貴集團於中國持有之投資物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下之市值										
1.	中國湖南省 益陽市梓山路2號 佳寧娜國際大酒店	該物業包括一幅總佔地面積約34,489.59平方米的土地，其上建有一幢7層高的酒店大樓及3個配套設施，包括會議室及員工宿舍，該物業於二零零八年十二月興建，最近一次翻新於二零一七年進行。酒店有182間客房、健身房、餐廳、會議室、多功能活動室及停車設施。	於估值日期，該物業由貴集團經營作酒店用途。	人民幣 181,000,000元。										
		該物業的建築面積（「 建築面積 」）如下：												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>酒店大樓</td> <td>25,449.28</td> </tr> <tr> <td>配套設施：</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 會議室</td> <td><u>18,938.15</u></td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u><u>44,387.43</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	項目	建築面積 (平方米)	酒店大樓	25,449.28	配套設施：		會議室	<u>18,938.15</u>	總計	<u><u>44,387.43</u></u>		
項目	建築面積 (平方米)													
酒店大樓	25,449.28													
配套設施：														
會議室	<u>18,938.15</u>													
總計	<u><u>44,387.43</u></u>													
		該物業已於二零零八年十二月十二日獲授土地使用權，作商業用途，年期於二零四五年十一月十一日屆滿。												

附註：

- 根據益陽市人民政府於二零零八年十二月十二日發出的國有土地使用權證—益國用(2008)第D00296號，佔地面積為34,489.59平方米的該物業的土地使用權已授予貴集團的附屬公司益陽佳寧娜國際酒店管理有限公司（「佳寧娜」）作商業用途，年期於二零四五年十一月十一日屆滿。

2. 根據益陽市房地產管理局於二零零八年十二月二十九日發出的不動產權證—益房產證朝字第00116754號及第00116755號，總建築面積分別為25,449.28平方米及18,938.15平方米的該物業的所有權已授予佳寧娜，作商業服務用途。
3. 吾等已於估值日期就是次估值識別及考慮位於湖南省作酒店用途的以下放售可比酒店：
 - 位於湖南省長沙市有140間酒店客房的酒店，建築面積約為11,000平方米，於二零二四年四月十九日以人民幣150,000,000元的放售價放售。
 - 位於湖南省長沙市有420間酒店客房的酒店，建築面積約為44,494平方米，於二零二四年四月十九日以人民幣530,000,000元的放售價放售。
 - 位於湖南省永州市有147間酒店客房的酒店，建築面積約為16,979平方米，於二零二四年四月十九日以人民幣150,000,000元的放售價放售。
4. 於中國擁有約4年的物業估值經驗的林慧筠女士 (BSc (Hons) in Surveying) 已於二零二四年五月進行實地視察。
5. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問發出有關該物業業權的法律意見，包括(其中包括)下列資料：
 - a. 佳寧娜為佔地面積34,489.59平方米的國有土地使用權證—益國用(2008)第D00296號及建築面積分別為25,449.28平方米及18,938.15平方米的不動產權證—益房產證朝字第00116754號及第00116755號的合法擁有着。
 - b. 佳寧娜有權根據中國法律佔用、使用、轉讓、捐贈、租賃或處置該物業；及
 - c. 該物業尚未被行政部門抵押、查封及限制或被其他登記資料限制。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料，董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事宜，致使本通函所載任何陳述或本通函具有誤導成分。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司之權益

於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員及彼等聯繫人於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括董事或本公司主要行政人員根據證券及期貨條例之有關條文被視為或當作擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所述登記冊之權益及淡倉，或根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司股份之好倉

董事／ 主要行政人員姓名	身份／權益性質	持有／ 擁有權益的 股份數目	佔股權概約 百分比 (附註5)
馬介璋（「馬介璋先生」） (附註1)	實益擁有人、配偶權益及 信託受益人	627,463,011	39.93%
馬介欽（「馬介欽先生」） (附註2)	實益擁有人、配偶權益及 信託受益人	309,089,754	19.67%
馬鴻銘（「馬鴻銘先生」） (附註3)	實益擁有人	2,476,000	0.16%
陳炳權（「陳先生」） (附註4)	實益擁有人	6,000,000	0.38%

附註

1. 根據證券及期貨條例，馬介璋先生擁有合共627,463,011股股份之權益。彼為361,283,986股股份之實益擁有人。馬介璋先生及其家族為一項全權信託的受益人。該項信託實際擁有Regent World Investments Limited (「Regent World」)之全部已發行股本及Bond Well Investments Limited (「Bond Well」)的全部已發行股本的70%。於最後實際可行日期，Regent World擁有本公司184,121,625股股份，而Bond Well則擁有本公司75,007,400股股份。根據證券及期貨條例，馬介璋先生被視為於其配偶張蓮嬌女士所持7,050,000股股份中擁有權益。
2. 根據證券及期貨條例，馬介欽先生擁有合共309,089,754股股份之權益。彼為204,688,714股股份之實益擁有人。馬介欽先生及其家族為一項全權信託的受益人。該項信託實際擁有Grand Wealth Investments Limited (「Grand Wealth」)及Peaceful World Limited (「Peaceful World」)的全部已發行股本。於最後實際可行日期，Grand Wealth擁有本公司74,651,040股股份，而Peaceful World則擁有本公司19,050,000股股份。Peaceful World擁有Real Potential Limited (「Real Potential」)的全部已發行股本。於最後實際可行日期，Real Potential擁有本公司7,500,000股股份。因此，Real Potential於本公司的權益被視為Peaceful World的權益，而馬介欽先生亦被視為擁有Peaceful World的權益。根據證券及期貨條例，馬介欽先生被視為於其配偶郭潔薇女士所持3,200,000股股份中擁有權益。
3. 根據本公司於二零一五年八月二十四日採納的購股權計劃(「購股權計劃」)，馬鴻銘先生以實益擁有人身份於476,000股股份及2,000,000股相關股份中擁有權益。
4. 根據購股權計劃，陳先生於6,000,000股相關股份中擁有權益。
5. 百分比數字乃按最後實際可行日期已發行股份數目(即1,571,359,420股股份)計算得出。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員概無於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有或視為擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須載入該條例所述登記冊之任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 主要股東於本公司之權益

於最後實際可行日期，就董事所知，下列人士(並非董事或本公司主要行政人員)於本公司股份或相關股份中擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露或將記錄於根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內的權益或淡倉：

於本公司股份之好倉

股東名稱	身份／權益性質	持有／ 擁有權益的 股份數目	佔股權概約 百分比 (附註4)
East Asia International Trustees Limited (附註1)	信託人	360,330,065	22.93%
Golden Yield Holdings Limited (附註2)	受控公司權益	259,129,025	16.49%
Regent World Investments Limited (附註2)	控股公司	184,121,625	11.72%
Wealthy Platform Limited (附註3)	受控公司權益	101,201,040	6.44%
Bond Well Investments Limited (附註2)	控股公司	75,007,400	4.77%
Grand Wealth Investments Limited (附註3)	控股公司	74,651,040	4.75%

附註

1. *East Asia International Trustees Limited* (「**EAIT**」) 為馬介璋先生及其家族作為受益人而成立的一項全權信託的信託人，並透過其全資附屬公司 *Golden Yield Holdings Limited* (「**Golden Yield**」) 而間接擁有 259,129,025 股股份之權益。*EAIT* 亦為馬介欽先生及其家族作為受益人而成立的一項全權信託的信託人，並透過其全資附屬公司 *Wealthy Platform Limited* (「**Wealthy Platform**」) 而間接擁有 101,201,040 股股份之權益。於最後實際可行日期，*EAIT* 實際擁有合共 360,330,065 股股份之權益。
2. *Golden Yield* 擁有 *Regent World* 全部已發行股本及 *Bond Well* 全部已發行股本之 70%，並間接擁有合共 259,129,025 股股份之權益。
3. *Wealthy Platform* 擁有 *Grand Wealth* 及 *Peaceful World* 全部已發行股本及透過 *Peaceful World* 間接擁有 *Real Potential* 全部已發行股本，並間接擁有 101,201,040 股股份之權益。
4. 百分比數字乃按最後實際可行日期已發行股份數目 (即 1,571,359,420 股股份) 計算得出。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，並無任何人士 (並非董事或本公司主要行政人員) 於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部之條文須向本公司披露之任何權益或淡倉，或擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 336 條規定須存置在本公司登記冊內之任何權益或淡倉。

3. 董事於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團自二零二三年三月三十一日（即本公司最近期刊發的經審核財務報表的編製日期）起所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。於最後實際可行日期，概無董事於對本集團業務而言屬重大的任何存續合約或安排中擁有重大權益。

4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何並非於一年內屆滿或可由本集團於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的服務合約。

5. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，就董事所知，根據上市規則，概無董事或任何彼等各自的聯繫人於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的業務中擁有任何權益，亦無任何人士與本集團之間存在或可能存在任何其他衝突。

6. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、索償或仲裁，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何待決或面臨威脅的重大訴訟、索償或仲裁。

7. 重大合約

以下為本集團成員公司於本通函日期前兩年及直至最後實際可行日期內訂立屬或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (i) 本公司（作為發行人）與陳穎女士（作為認購人）訂立日期為二零二三年七月二十五日之有條件認購協議，內容有關認購於其發行日期起滿第一週年當日到期及本金額為30,000,000港元的6%票息可換股債券（「**可換股債券**」）；
- (ii) 本公司（作為發行人）與盧漫雪女士（作為認購人）訂立日期為二零二三年七月二十五日之有條件認購協議，內容有關認購本金額為8,000,000港元的可換股債券；

- (iii) 本公司(作為發行人)與陳嘉妍女士(作為認購人)訂立日期為二零二三年七月二十五日之有條件認購協議，內容有關認購本金額為37,425,251.80港元的可換股債券；及
- (iv) 買賣協議。

8. 專家及同意書

以下為於本通函內引述其名稱或於本通函內載列其意見、函件或建議的專家資格：

名稱	資格
羅馬國際評估有限公司	獨立估值師

於最後實際可行日期，上述專家並無直接或間接擁有本公司的任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本公司證券的任何權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，上述專家概無於發起本公司或本公司自二零二三年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期)以來收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所載形式及內容引述其名稱及／或載列其意見或報告，且並無撤回其同意書。

9. 雜項

- (a) 本公司的公司秘書為陳先生。陳先生現任本集團執行董事、首席財務主管及公司秘書。陳先生於二零一九年六月加入本集團為集團財務總監，並於二零一九年十一月獲委任為本公司公司秘書。他於二零二零年三月一日獲委任為集團執行董事及首席財務主管。陳先生擁有逾30年之審計、會計及財務管理經驗。在加入本集團前，陳先生曾於多間上市公司及跨國企業擔任財務主管職位。他亦曾是一間投資商業顧問公司董事，具有豐富的企業融資及於中國和香港投資經驗。他亦曾在一間國際會計師事務所工作多年，擁有豐富的專業會計經驗。陳先生持有澳洲悉尼大學

經濟學士學位。彼為澳洲及新西蘭特許會計師公會及香港會計師公會會員。陳先生目前為科軒動力(控股)有限公司(其股份於聯交所主板上市,股份代號:476)之獨立非執行董事。彼現時亦擔任股份於聯交所GEM上市的靛藍星控股有限公司(股份代號:8373)之獨立非執行董事。

(b) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司,地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

(c) 本通函之中、英文版本如有任何差異,一概以英文版本為準。

10. 展示文件

下列文件的文本將自本通函日期起計十四日期間內刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.carrianna.com):

(a) 本通函附錄二所載出售公司的估值報告;及

(b) 本附錄「8.專家及同意書」一段所述的書面同意書。