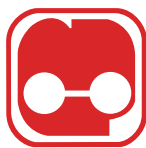


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零二四年三月三十一日止年度業績公告

業績

佳寧娜集團控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二四年三月三十一日止年度之綜合業績連同去年之比較數字載列如下：

綜合損益表

截至二零二四年三月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收入	3	661,856	683,482
銷售成本		<u>(398,069)</u>	<u>(384,589)</u>
毛利		263,787	298,893
其他收入及收益，淨額		48,714	67,658
銷售及分銷開支		(141,847)	(136,163)
一般及行政開支		(119,075)	(150,826)
其他開支，淨額		(123,695)	(132,658)
財務成本	4	(127,036)	(84,283)
應佔聯營公司虧損		<u>(64,870)</u>	<u>(48,066)</u>
除稅前虧損	5	(264,022)	(185,445)
所得稅抵免	6	<u>2,933</u>	<u>15,712</u>
本年度虧損		<u><u>(261,089)</u></u>	<u><u>(169,733)</u></u>

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應佔：			
母公司擁有人		(250,250)	(175,680)
非控股權益		<u>(10,839)</u>	<u>5,947</u>
		<u><u>(261,089)</u></u>	<u><u>(169,733)</u></u>
 母公司普通股權持有人 應佔每股虧損	 8		
—基本		<u><u>(15.93)港仙</u></u>	<u><u>(11.18)港仙</u></u>
—攤薄		<u><u>(15.93)港仙</u></u>	<u><u>(11.18)港仙</u></u>

綜合全面收入報表

截至二零二四年三月三十一日止年度

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本年度虧損	<u>(261,089)</u>	<u>(169,733)</u>
其他全面虧損		
將於其後期間可重新分類至損益之		
其他全面虧損：		
匯兌差異：		
換算海外業務之匯兌差異	(145,950)	(195,887)
分佔聯營公司之其他全面虧損	<u>(15,310)</u>	<u>(79,528)</u>
	<u>(161,260)</u>	<u>(275,415)</u>
將於其後期間不可重新分類至損益之		
其他全面虧損：		
指定為按公平值列賬及於其他全面收入中處理之		
權益投資的公平值變動	<u>(66,414)</u>	<u>(24,118)</u>
本年度其他全面虧損	<u>(227,674)</u>	<u>(299,533)</u>
本年度全面虧損總額	<u><u>(488,763)</u></u>	<u><u>(469,266)</u></u>
應佔：		
母公司擁有人	(475,748)	(474,133)
非控股權益	<u>(13,015)</u>	<u>4,867</u>
	<u><u>(488,763)</u></u>	<u><u>(469,266)</u></u>

綜合財務狀況表

二零二四年三月三十一日

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
	附註	
非流動資產		
物業、廠房及設備	629,138	858,120
投資物業	2,232,073	2,329,752
使用權資產	107,477	137,587
商譽	28,162	52,581
於聯營公司之權益	1,175,813	976,948
指定為按公平值列賬及 於其他全面收入中處理之權益投資	43,054	95,868
發展中物業	314,303	321,756
遞延稅項資產	34,269	20,964
其他應收賬款、按金及預付款項	22,764	34,066
非流動資產總值	<u>4,587,053</u>	<u>4,827,642</u>
流動資產		
持作出售物業	408,789	449,774
存貨	34,380	30,082
可收回稅項	3,954	4,120
應收貿易賬款	9 31,596	30,913
其他應收賬款、按金及預付款項	316,713	381,529
應收董事款項	5,133	2,765
應收一間聯營公司款項	354,064	283,038
按公平值列賬及於損益中處理之金融資產	35,309	124,238
指定為按公平值列賬及 於其他全面收入中處理之權益投資	17,329	33,663
受限制現金	–	32
已抵押定期存款	34,785	33,568
現金及銀行結餘	127,369	287,707
	<u>1,369,421</u>	<u>1,661,429</u>
分類為持作出售資產	<u>178,437</u>	<u>–</u>
流動資產總值	<u>1,547,858</u>	<u>1,661,429</u>

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
流動負債			
應付貿易賬款	10	(50,046)	(56,819)
其他應付賬款、應計費用及已收按金		(193,865)	(227,484)
可換股債券		(76,971)	(57,988)
應付董事款項		(660)	(3,067)
應付非控股股東款項		(38,770)	(37,956)
付息之銀行借貸		(1,450,391)	(1,189,482)
租賃負債		(34,747)	(36,366)
遞延收入		(28,230)	(31,213)
應付稅項		(291,531)	(306,710)
		<u>(2,165,211)</u>	<u>(1,947,085)</u>
與分類為持作出售資產直接相關之負債		<u>(226,696)</u>	<u>–</u>
流動負債總額		<u>(2,391,907)</u>	<u>(1,947,085)</u>
流動負債淨值		<u>(844,049)</u>	<u>(285,656)</u>
資產總值減流動負債		<u>3,743,004</u>	<u>4,541,986</u>
非流動負債			
應計費用及已收按金		(12,748)	(6,779)
付息之銀行借貸		(209,644)	(509,565)
租賃負債		(71,062)	(81,782)
遞延收入		(75,085)	(82,678)
遞延稅項負債		(274,919)	(271,293)
撥備		(4,254)	(4,687)
非流動負債總額		<u>(647,712)</u>	<u>(956,784)</u>
資產淨值		<u><u>3,095,292</u></u>	<u><u>3,585,202</u></u>
股本			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本		157,136	157,136
儲備		2,959,080	3,434,828
		<u>3,116,216</u>	<u>3,591,964</u>
非控股權益		<u>(20,924)</u>	<u>(6,762)</u>
權益總值		<u><u>3,095,292</u></u>	<u><u>3,585,202</u></u>

附註

二零二四年三月三十一日

1.1 編製基準

該等財務報表乃按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製。財務報表採用歷史成本法編製，惟以公平值計量之若干租賃土地及樓宇、投資物業及若干金融資產除外。該等財務報表乃以港元呈列，除另有說明，所有價值已調整至最接近之千元。

營業週期

本集團的物業投資及發展業務營業週期為收購資產至資產變現為止之期間。由於此業務性質，其營業週期可能大於12個月。本集團物業投資及發展業務的流動資產包括在一個正常營業週期內出售、消耗或者變現的資產（例如發展中物業及持作出售物業），即使預期該等資產不會在報告期期末後的12個月內變現。

持續經營基準

截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團產生淨虧損約261,089,000港元（二零二三年：169,733,000港元），且於二零二四年三月三十一日，本集團之流動負債超出其流動資產約844,049,000港元（二零二三年：285,656,000港元）。於二零二四年三月三十一日，其流動負債包括付息之銀行融資約1,450,391,000港元，其中約835,324,000港元提取於循環貸款，該等循環貸款本集團一般可在未來十二個月內展期。

在編製綜合財務報表過程中，董事在評估本集團是否有充足財務資源持續經營時，已仔細考慮本集團業務之流動資金需求、本集團表現以及可用融資來源。董事已審閱由管理層編製之本集團現金流量預測，其涵蓋自二零二四年三月三十一日起計十二個月之期間。董事在評估可見將來營運資金需求是否充分時已考慮以下計劃及措施：

- (a) 於報告期末後及截至本報告日期，本集團已就現有銀行融資約61,800,000港元獲得再融資；

- (b) 若不考慮任何即期還款條款的因素，於二零二四年三月三十一日分類為流動負債約306,800,000港元的付息借款將成為非流動負債，並將根據銀行融資函中所述的到期日償還；
- (c) 於報告期末後，本集團就出售益陽佳寧娜國際酒店管理有限公司的全部股權訂立買賣協議。出售事項所得款項淨額估計約為人民幣111,900,000元（相當於約120,700,000港元），該款項將於交易在二零二四年十月二十日之前完成時收到；
- (d) 根據目前已簽訂的買賣協議，本集團預期會於二零二四年八月至十月期間收到出售海壇街重建項目住宅單位的所得款項淨額約51,800,000港元；
- (e) 本集團將通過內部營運所得資金、出售資產所得款項以及本集團現金及銀行結餘獲得合理的財務資源。

基於以上所述，董事認為本集團將有足夠營運資金滿足其由二零二四年三月三十一日起計未來十二個月到期之財務責任。因此，本公司董事認為按持續經營基準編製綜合財務報表屬合適。

1.2 會計政策及披露之變動

本集團已採納在本年度財務報表首次應用以下適用於本集團的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號（修訂本）	會計政策之披露
香港會計準則第8號（修訂本）	會計估計之定義
香港會計準則第12號（修訂本）	與單一交易產生資產及負債相關之遞延稅項
香港會計準則第12號（修訂本）	國際稅務改革—第二支柱示範規則

新訂及經修訂適用於本集團的香港財務報告準則的性質及影響載於下文：

- (a) 香港會計準則第1號(修訂本)會計政策之披露要求實體披露其重大會計政策資料，而非其主要會計政策。倘連同實體財務報表所載其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)就重要性概念應用於會計政策披露之方式提供非強制性指引。此修訂對集團會計政策之披露構成影響，惟並無影響集團財務報表中任何項目之計量、確認或呈列方式。
- (b) 香港會計準則第8號(修訂本)澄清會計估算變動與會計政策變動之間的分別。會計估算界定為受到計量不確定性規限的財務報表所載貨幣金額。該等修訂本亦澄清實體如可運用計量技術及輸入數據來制定會計估算。由於本集團的方針及政策與該等修訂一致，該等修訂對本集團的財務報表並無影響。
- (c) 香港會計準則第12號(修訂本)收窄香港會計準則第12號中首次確認豁免的範圍，使有關豁免不再適用於導致應課稅項與可扣減暫時差額相同的交易，例如租賃及除役責任。因此，實體須就該等交易所產生的暫時差額確認遞延稅項資產(前提是有足夠的應課稅利潤)及遞延稅項負債。

於首次應用該等修訂本之前，本集團已應用首次確認例外情況，且並無就租賃相關交易之暫時差額確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。自2023年4月1日起本集團已應用與租賃相關的臨時修訂差異。於應用該等修訂後，本集團單獨釐定使用權資產及租賃負債產生的暫時性差異。然而，其不會對綜合財務狀況表內呈列的整體遞延稅項結餘有任何重大影響，原因為相關遞延稅項結餘根據香港會計準則第12號符合資格予以抵銷。

- (d) 香港會計準則第12號(修訂本)國際稅務改革—第二支柱示範規則，在確認及披露因實施經濟合作與發展組織發佈的第二支柱示範規則而產生的遞延稅項方面引入了強制性臨時例外情況。修訂本亦引入了對受影響實體的披露要求，以幫助財務報表的使用者更好地了解實體所面臨第二支柱所得稅的風險，包括在第二支柱法例生效期間單獨披露與第二支柱所得稅相關的即期稅項，以及在法例頒佈或實質已頒佈但尚未生效期間披露其所面臨第二支柱所得稅風險的已知或可合理估計資料。本集團已追溯應用該修訂本。由於本集團不屬於第二支柱示範規則範圍，該等修訂對本集團的財務報表並無影響。

2. 經營分部資料

就管理而言，本集團按產品及服務為基準分為若干業務單位，並有以下兩個可報告經營分部：

- (a) 餐飲、食品及酒店分部從事經營酒店、酒樓以及食品業務；及
- (b) 物業投資及發展分部包括物業發展及銷售物業，以及租賃住宅、商業及工業物業。

管理層個別監察本集團經營分部之業績以決定資源分配及評估表現。分部表現按可報告分部溢利／虧損而評估，該溢利／虧損為經調整除稅前溢利／虧損之計量。經調整除稅前溢利／虧損之計量方法與本集團之除稅前溢利／虧損一致，惟有關計量不包括銀行利息收入、未分配其他淨收益、財務成本及企業及未分配支出。

分部間之銷售及轉讓乃參考銷售予第三方之市場現行價格進行交易。

截至二零二四年三月三十一日止年度

	餐飲、 食品及酒店 千港元	物業投資 及發展 千港元	總計 千港元
分部收入 (附註3)			
來自外部客戶之收入	559,291	102,565	661,856
分部間之收入	2,751	7,682	10,433
	<u>562,042</u>	<u>110,247</u>	<u>672,289</u>
調節：			
撇銷分部間之收入			(10,433)
總收入			<u><u>661,856</u></u>
分部業績	(73,781)	(45,087)	(118,868)
調節：			
銀行利息收入			10,607
未分配其他收入及收益，淨額			11,762
企業及未分配支出			(40,487)
財務成本			(127,036)
除稅前虧損			<u><u>(264,022)</u></u>
其他分部資料：			
投資物業之公平值變動，淨額	–	38,047	38,047
應佔聯營公司虧損	–	64,870	64,870
其他利息收入	–	(17,976)	(17,976)
應收貿易賬款之減值，淨額	2,943	–	2,943
其他應收賬款減值撥回，淨額	–	(163)	(163)
商譽減值	24,419	–	24,419
物業、廠房及設備之折舊			
—分部	53,499	12,742	66,241
—未分配			2,189
			<u><u>68,430</u></u>
使用權資產之折舊	38,354	–	38,354
資本開支			
—分部	26,323	10,948	37,271
—未分配			2,379
			<u><u>39,650*</u></u>

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備。

截至二零二三年三月三十一日止年度

	餐飲、 食品及酒店 千港元	物業投資 及發展 千港元	總計 千港元
分部收入 (附註3)			
來自外部客戶之收入	574,461	109,021	683,482
分部間之收入	2,106	4,661	6,767
	<u>576,567</u>	<u>113,682</u>	<u>690,249</u>
<i>調節：</i>			
撇銷分部間之收入			(6,767)
總收入			<u><u>683,482</u></u>
分部業績	8,970	(96,642)	(87,672)
<i>調節：</i>			
銀行利息收入			3,528
未分配其他收入及收益，淨額			2,772
企業及未分配支出			(19,790)
財務成本			(84,283)
除稅前虧損			<u><u>(185,445)</u></u>
其他分部資料：			
投資物業之公平值變動，淨額	–	90,003	90,003
應佔聯營公司虧損	–	48,066	48,066
其他利息收入	–	(33,397)	(33,397)
應收貿易賬款之減值／(減值撥回)，淨額	4,235	(1,737)	2,498
其他應收賬款減值，淨額	–	18,373	18,373
商譽減值	11,889	–	11,889
物業、廠房及設備之折舊			
—分部	67,517	23,952	91,469
—未分配			1,718
			<u><u>93,187</u></u>
使用權資產之折舊	39,682	332	40,014
資本開支			
—分部	99,789	1,261	101,050
—未分配			–
			<u><u>101,050*</u></u>

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備及投資物業。

地區資料

來自外部客戶之收入

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
香港	229,051	285,742
中國大陸	<u>432,805</u>	<u>397,740</u>
	<u>661,856</u>	<u>683,482</u>

上述收入資料乃根據客戶所在之地區而定。

有關主要客戶之資料

截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止年度，並無來自任何單一外部客戶之收入佔本集團總收之10%或以上。

3. 收入

收入分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
來自客戶合約之收入		
餐飲、食品及酒店業務收入	559,291	574,461
銷售物業所得款項、物業管理服務收入及佣金收入	<u>2,293</u>	<u>12,976</u>
	<u>561,584</u>	<u>587,437</u>
來自其他來源之收入		
租金收入總額	<u>100,272</u>	<u>96,045</u>
	<u>661,856</u>	<u>683,482</u>

4. 財務成本

財務成本分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
銀行借貸之利息	119,804	77,514
可換股債券之利息	2,193	2,079
租賃負債之利息	5,039	4,690
	<u>127,036</u>	<u>84,283</u>

5. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損已扣除／(計入)以下各項：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
政府補助	-	(10,199)
物業、廠房及設備之折舊	68,430	93,187
使用權資產之折舊	38,354	40,014
以下各項之減值／(減值撥回)：		
—應收貿易賬款，淨額*	2,943	2,498
—其他應收賬款，淨額*	(163)	18,373
—物業、廠房及設備，及使用權資產*	7,856	-
投資物業公平值變動，淨額*	38,047	90,003
公平值虧損，淨額：*		
按公平值列賬及於損益中處理之金融資產：		
—持作買賣	16,067	7,674
贖回可換股債券選擇權之公平值虧損*	17,465	-
修訂可換股債券之虧損*	2,363	-
銀行利息收入	(10,607)	(3,528)
投資利息收入	(3,926)	(2,081)
其他利息收入	(17,976)	(33,397)
按公平值列賬及於損益中處理之 金融資產之股息收入	(1,654)	(3,323)
出售／註銷物業、廠房及設備項目之虧損，淨額*	492	3,194
商譽減值*	24,419	11,889
租賃修訂之收益	(215)	(733)
終止租賃之收益	-	(2,115)

* 計入綜合損益表「其他開支，淨額」內。

6. 所得稅

香港利得稅乃根據年內於香港產生之估計應課稅溢利按16.5%（二零二三年：16.5%）之稅率計算撥備。惟本集團的一間附屬公司為利得稅兩級溢利下的合資格實體。該附屬公司的首2,000,000港元（二零二三年：2,000,000港元）的應課稅利潤稅率為8.25%（二零二三年：8.25%），餘下的應課稅利潤稅率為16.5%（二零二三年：16.5%）。集團於中國大陸營運之應課稅溢利之稅項乃按中國大陸之相關現行稅率計算。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
即期—香港		
本年度支出	773	241
即期—中國大陸		
企業所得稅	22,356	21,059
過往年度超額撥備	(19,091)	(11,655)
遞延	<u>(6,971)</u>	<u>(25,357)</u>
本年度稅項抵免總額	<u><u>(2,933)</u></u>	<u><u>(15,712)</u></u>

7. 股息

董事會不建議就截至二零二四年三月三十一日止年度派付末期股息（二零二三年：無）。

8. 母公司普通股權持有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據母公司普通股權持有人應佔本年度虧損及年內已發行普通股之加權平均數1,571,359,420股（二零二三年：1,571,359,420股）計算。

由於尚未行使的可換股債券及購股權對所呈列的每股基本虧損金額具有反攤薄影響，故並無就攤薄調整截至二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度所呈列的每股基本虧損金額。

每股基本及攤薄虧損乃根據以下各項計算：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
虧損		
用於計算每股基本及攤薄虧損之母公司普通股權 持有人應佔虧損	<u>(250,250)</u>	<u>(175,680)</u>

	股份數目	
	二零二四年	二零二三年
股份		
用於計算每股基本及攤薄虧損之年內 已發行普通股加權平均數	<u>1,571,359,420</u>	<u>1,571,359,420</u>

9. 應收貿易賬款

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應收貿易賬款	58,809	56,160
減值	<u>(27,213)</u>	<u>(25,247)</u>
	<u>31,596</u>	<u>30,913</u>

就餐飲、麵包店及酒店業務而言，本集團與其客戶之貿易條款主要為即時或以信用卡結算。就食品銷售而言，客戶一般獲授30至90日之信貸期，惟新客戶或若干食品則除外，這些一般須事先付款。本集團尋求對其尚未償還應收賬款結餘實行嚴格監控。高級管理層定期對逾期結餘進行審閱。

一般而言，本集團並無就其應收貿易賬款結餘持有任何抵押品或其他信貸提升。應收貿易賬款均為不計息。

於報告期末，應收貿易賬款按發票日期及扣除虧損撥備之賬齡分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
即期至30日	12,038	12,654
31至60日	5,481	3,967
61至90日	2,863	3,073
超過90日	11,214	11,219
	<u>31,596</u>	<u>30,913</u>

10. 應付貿易賬款

於報告期末，應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
即期至30日	21,631	24,744
31至60日	4,567	6,883
61至90日	6,714	5,828
超過90日	17,134	19,364
	<u>50,046</u>	<u>56,819</u>

應付貿易賬款為免利息及通常須於正常營運週期內償還。

管理層討論及分析

業務回顧

地產

截至二零二四年三月三十一日止年度，物業分部營業額為102,565,000港元（二零二三年：109,021,000港元），較去年減少6%。減少主要由於年內物業銷售收入減少，部份被租金收入增加抵銷所致。年內本集團投資物業之租金收入為100,272,000港元（二零二三年：96,045,000港元），較去年增加4%。年內本集團之投資物業組合沒有重大變化。租金收入增加乃由於隨著COVID-19限制之解除而令租賃業務續漸回復正常。年內分部虧損為45,087,000港元（二零二三年：96,642,000港元），較去年減少51,555,000港元。分部虧損減少主要由於：(i)投資物業估值淨虧損相對去年減少51,956,000港元；(ii)物業租賃及銷售業務經營溢利增加16,403,000港元；及(iii)主要由於海壇街重建項目減值虧損而導致分佔聯營公司虧損增加16,804,000港元所致。

本集團擁有50%權益之東莞家滙廣場項目已完全投入運作，其中包括總樓面面積109,000平方米的東座家具及建築材料中心，及面積共164,000平方米的西座及北座家居生活商場。期內商場引進了新品牌租戶及簽訂多份新租約，商場的租用率因而有所提升。

廣州南站物業是一幢優質商業大樓，大樓包括地面大堂、3至13樓之所有辦公室單位及地庫之75個停車位。辦公室單位之總樓面面積為9,203平方米。年內該物業持續為本集團帶來租金收入。至今，該物業之辦公室大樓出租率達至100%。

本集團擁有50%權益位於香港深水埗海壇街223-225A號之海壇街重建項目已完成其建設及取得入住許可證。該項目佔地面積4,729平方呎，可建樓面面積42,500平方呎，可出售面積34,400平方呎。該住宅大廈由115個住宅單位及兩層商舖組成，至今已售出96個住宅單位。

本集團另一擁有50%權益位於香港深水埗青山道300-306號之青山道重建項目亦已開始其建設發展期。該項目佔地面積4,709平方呎，可建樓面面積42,400平方呎，可出售面積約34,300平方呎。地盤勘察及拆卸工作已於二零二四年四月完成。項目預期將於二零二六年年底完成。

餐飲、食品及酒店

餐飲、食品及酒店分部截至二零二四年三月三十一日止年度之營業額為559,291,000港元(二零二三年：574,461,000港元)，較去年減少3%。有關減少主要由於食品業務減少，被香港及內地的餐飲業務增加抵銷所致。年內分部虧損為73,781,000港元，相對去年同期溢利8,970,000港元。有關減少主要由於(i)由於食品銷售減少導致食品業務之經營虧損；及(ii)由於收縮港式「茶餐廳」業務規模而產生之商譽及使用權資產之減值；年內被「佳寧娜」潮州菜和「順意」順德菜酒樓業務經營溢利增加抵銷所致。

年內本集團餐飲營業額為315,653,000港元(二零二三年：270,267,000港元)，較去年增加17%。隨著解除COVID-19疫情措施限制及中港邊境通關，中港兩地餐飲業務自二零二三年初出現急劇反彈。餐飲業務錄得經營虧損33,408,000港元，相比去年同期虧損559,000港元。經營虧損增加主要由於收縮港式「茶餐廳」業務規模所致，這乃受港人改變北上消費模式所影響。年內「佳寧娜」潮州菜和「順意」順德菜酒樓經營良好，錄得經營利潤11,676,000港元。

年內食品業務之營業額為218,446,000港元(二零二三年：283,257,000港元)，較去年減少23%。食品業務營業額之減少主要由於今年食品銷售減少所致。先進的海南食品廠房佔地面積29,968平方米，總樓面面積為58,114平方米。先進自動化的月餅生產線已全面投入運作。麵包生產線亦投入運作。此外，廠房亦計劃生產海南特色包裝食品及包裝中式肉製品。管理層認為，食品業務將會持續為本集團盈利及增長作出貢獻。

香港的麵包業務的營業額較去年增加2%至132,336,000港元。本集團之附屬利駿食品集團期內錄得溢利5,546,000港元(二零二三年：8,441,000港元)，相對去年減少34%。該減少主要由於去年同期收到政府資助所致。管理層會繼續加強產品研發，推出更多新產品以祈增加銷售。利駿集團已完成生產部裝修，以及增購設備以擴大其產能。

酒店業務錄得營業額25,192,000港元(二零二三年：20,937,000港元)，較去年增加20%。兩間酒店之經營虧損為16,344,000港元(二零二三年：18,929,000港元)，較去年減少14%。期內兩間酒店已達到正營運現金流量。

展望

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，至今出售單位總數已達至96個。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乾製品。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，以提升其競爭能力，實現集團在香港和內地市場的持續業務增長。

財務回顧

整體業績

截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團的營業額為661,856,000港元（二零二三年：683,482,000港元），較去年減少3%。本集團的股東應佔虧損為250,250,000港元，相對去年股東應佔虧損175,680,000港元。營業額輕微減少主要由於年內食品業務營業額減少，大部份被餐飲業務營業額增加抵銷所致。股東應佔虧損增加主要由於：(i)由於銀行借貸利率上升導致財務成本增加；(ii)由於收縮港式「茶餐廳」業務規模而產生之商譽及使用權資產之減值；及(iii)由於食品銷售減少導致食品業務之經營虧損的綜合效應所致。

流動資金及財政資源

於二零二四年三月三十一日，本集團的扣除非控股權益後綜合資產淨值為3,095,292,000港元（二零二三年三月三十一日：3,585,202,000港元），每股扣除非控股權益後綜合資產淨值為1.97港元（二零二三年三月三十一日：2.28港元）。

於二零二四年三月三十一日，本集團的現金及銀行結餘為127,369,000港元（二零二三年：287,707,000港元），其中31,448,000港元、90,634,000港元及5,287,000港元分別以港元、人民幣及美元計值。本集團的自由現金及銀行結餘為127,369,000港元（二零二三年：287,707,000港元）。

於二零二四年三月三十一日，本集團之銀行借貸及可換股債券金額分別為1,660,035,000港元(二零二三年：1,699,047,000港元)及76,971,000港元(二零二三年：57,988,000港元)。所有付息之銀行借貸按浮動利率計息。可換股債券按年利率6%計息。扣除借貸的已抵押現金存款後，本集團的借貸淨額為1,702,221,000港元(二零二三年：1,723,467,000港元)。借貸淨額減自由現金及銀行結餘為1,574,852,000港元(二零二三年：1,435,760,000港元)。

本集團之資本負債比率(即本集團付息之銀行借貸及可換股債券減現金及銀行結餘及已抵押定期存款後佔扣除借方儲備之權益總值之百分比)約為42.8%(二零二三年：36.5%)。

本集團於現金及財務管理方面採取審慎庫務政策。本集團的庫務政策目的旨在維持良好的財務狀況，並持有充裕現金水平以應付其經營需求及長期業務發展需要。

本集團一般以內部資源、投資收入及銀行借貸為其營運提供資金。流動資金需求主要包括一般營運資金、資本支出及投資，以及償還銀行借貸及利息。

在回顧年內，管理層緊密監測現金狀況，確保有足夠現金應付不時的財務及營運需要。在現金結餘增加的情況下，管理層將會根據董事會的集團策略及方向動用資金作出適當的投資。

或然負債

於報告期末，本集團並無為物業買家就購買物業所獲授按揭貸款融資而向銀行提供擔保之或然負債(二零二三年：無)。

本集團資產抵押

於報告期末，本集團已質押總賬面值約1,977,504,000港元(二零二三年：2,030,345,000港元)之若干物業、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，以作為授予本集團之一般銀行、貿易融資及其他信貸的抵押。此外，本集團亦轉讓若干投資物業之租金收益予銀行，以作為授予本集團之貸款融資之抵押。

外匯波動風險

本集團主要於香港及中國大陸營運，而本集團貨幣資產，負債及交易於二零二四年三月三十一日及截至該日止年度分別主要以港元及人民幣計值。本年中，本集團營運單位產生之大部份銷售、採購及支出以該單位之功能貨幣計值。因此，本集團預期交易貨幣風險不大。本集團並沒有採用任何衍生工具對沖其外幣風險。

僱員及酬金政策

本集團之員工包括約320名位於香港之僱員及約1,100名位於香港以外地區(中國內地)之僱員。僱員之薪酬及花紅於本集團之一般制度框架下按表現相關基準釐定。

報告期後事項

有關出售益陽佳寧娜國際酒店管理有限公司的全部股權之主要交易

於二零二四年四月二十六日，佳寧娜中式食品(香港)有限公司(「佳寧娜(香港)」)(即本公司的間接全資附屬公司)及佳寧娜(佛山)企業有限公司(「佳寧娜(佛山)」)(即本公司的直接全資附屬公司)(統稱為「賣方」、益陽半島酒店管理有限公司(「買方」、益陽佳寧娜國際酒店管理有限公司(「出售公司」)及本公司(作為擔保人)就出售注資(見下文定義)後出售公司的全部股權(「銷售股權」)(「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140,200,000港元)，惟須受買賣協議條款所規限。於買賣協議日期，出售公司由佳寧娜(香港)持有90%權益及由益陽市銀湘國有資產投資運營集團有限公司(「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)(「債務」)。

誠如買賣銷售股權的買賣協議所載，(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。

交易將於二零二四年十月二十日之前完成。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。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）。

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約為人民幣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；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。

上文之進一步詳情於本公司日期為二零二四年四月二十六日之公佈及二零二四年六月十八日之通函內解釋。

末期股息

董事會不建議就截至二零二四年三月三十一日止年度派付末期股息（二零二三年：無）。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記

本公司謹訂於二零二四年八月二十八日（星期三）上午十一時正，假座香港灣仔告士打道151號一樓佳寧娜（潮州）酒樓舉行股東週年大會。股東週年大會通告將登載在香港交易及結算所有限公司之網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司之網站(<http://www.carrianna.com>)。

為確定股東出席股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將於二零二四年八月二十三日(星期五)至二零二四年八月二十八日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間，股份過戶將概不生效。股東為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，請將所有過戶文件連同有關股票最遲須於二零二四年八月二十二日(星期四)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處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。

審核委員會

審核委員會由本公司三名獨立非執行董事勞明智先生(主席)、黃思競先生及張華峰先生組成。

審核委員會與管理層已審閱本集團所採用之會計政策及慣例，並商討審核、內部監控及財務申報事宜，包括審閱截至二零二四年三月三十一日止年度之集團財務報表。

公司審計師對此初步公告之工作範圍

初步公告所載本集團截至二零二四年三月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及其相關附註中之數字已由本公司核數師安永會計師事務所核對與本集團本年度之綜合財務報表草稿所載金額一致。安永會計師事務所就此進行之工作並不構成核證委聘，因此，安永會計師事務所並無就此初步公告發出意見或保證結論。

遵守企業管治守則

董事認為，除下文所披露外，於截至二零二四年三月三十一日止年度，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「《上市規則》」）附錄十四所載之《企業管治守則》之適用守則條文。

根據《企業管治守則》條文第A.4.1條，非執行董事應按特定任期委任，並須接受重選。現時，概無非執行董事及獨立非執行董事以特定任期委任。然而，所有董事（主席除外）均須按照本公司之公司細則條文規定，至少每三年一次於本公司之股東週年大會上輪席告退，且彼等之任期將於到期接受重選時作出檢討。

遵守董事進行證券交易的守則

本公司已採納載列於《上市規則》附錄十之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「《標準守則》」），作為本公司董事進行證券交易的守則。經本公司作出特定查詢後，各董事確認已於截至二零二四年三月三十一日止年度內均遵守標準守則之規定標準要求。

購買、贖回或出售本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零二四年三月三十一日止年度內概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

刊登年度業績公告及寄發年報

年度業績公告將分別刊登於本公司之網站(<http://www.carrianna.com>)及聯交所之網站(<http://www.hkex.com.hk>)。而二零二四年年報將於適當時候寄發予本公司之股東及於上述網站刊登。

感謝

董事會謹藉此機會向商業夥伴、股東及忠誠勤奮的員工致以衷心的感謝。

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，二零二四年六月二十六日

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）、馬鴻銘先生（副主席）、梁銳先生、陳炳權先生及馬鴻文先生；及獨立非執行董事勞明智先生、黃思競先生及張華峰先生。