

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)

截至二零二四年九月三十日止六個月之中期業績公佈

未經審核中期業績

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」)截至二零二四年九月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務業績載列如下。此中期簡明綜合報表未經審核，但已由本公司之審核委員會審閱。

簡明綜合損益表

截至二零二四年九月三十日止六個月

| | | 截至九月三十日止六個月 | |
|------------|----|------------------------|------------------------|
| | 附註 | 二零二四年 千港元 (未經審核) | 二零二三年 千港元 (未經審核) |
| 收入 | 4 | 324,050 | 366,316 |
| 銷售成本 | | <u>(129,447)</u> | <u>(149,232)</u> |
| 毛利 | | 194,603 | 217,084 |
| 其他收入及收益，淨額 | | 21,144 | 3,321 |
| 銷售及分銷開支 | | (151,056) | (139,882) |
| 一般及行政開支 | | (68,643) | (75,485) |
| 其他開支，淨額 | | (22,797) | (68,978) |
| 財務開支 | 5 | (58,219) | (59,942) |
| 應佔聯營公司虧損 | | <u>(32,264)</u> | <u>(29,090)</u> |

| | 附註 | 截至九月三十日止六個月 | |
|------------------|----|-------------------------|-------------------------|
| | | 二零二四年 千港元 (未經審核) | 二零二三年 千港元 (未經審核) |
| 除稅前虧損 | 6 | (117,232) | (152,972) |
| 所得稅抵免 | 7 | <u>5,176</u> | <u>12,790</u> |
| 期內虧損 | | <u><u>(112,056)</u></u> | <u><u>(140,182)</u></u> |
| 應佔： | | | |
| 母公司擁有人 | | (109,360) | (135,216) |
| 非控股權益 | | <u>(2,696)</u> | <u>(4,966)</u> |
| | | <u><u>(112,056)</u></u> | <u><u>(140,182)</u></u> |
| | | 港仙 | 港仙 |
| 母公司普通股權持有人應佔每股虧損 | 9 | | |
| 基本 | | <u><u>(6.96)</u></u> | <u><u>(8.61)</u></u> |
| 攤薄 | | <u><u>(6.96)</u></u> | <u><u>(8.61)</u></u> |

簡明綜合全面收入報表

截至二零二四年九月三十日止六個月

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|-------------------------------------|------------------------|-------------------------|
| | 二零二四年 千港元 (未經審核) | 二零二三年 千港元 (未經審核) |
| 期內虧損 | <u>(112,056)</u> | <u>(140,182)</u> |
| 其他全面收入／(虧損)： | | |
| 可於其後期間重新分類為損益之項目： | | |
| 換算海外業務之匯兌差異 | 176,589 | (168,761) |
| 分佔聯營公司之其他全面收入／(虧損) | 10,430 | (35,236) |
| 出售境外附屬公司時解除匯兌儲備 | <u>(19,514)</u> | <u>—</u> |
| | <u>167,505</u> | <u>(203,997)</u> |
| 不會於其後期間重新分類為損益之項目： | | |
| 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>15,188</u> | <u>(8,338)</u> |
| 期內其他全面收入／(虧損) | <u>182,693</u> | <u>(212,335)</u> |
| 期內全面收入／(虧損) 總額 | <u><u>70,637</u></u> | <u><u>(352,517)</u></u> |
| 應佔： | | |
| 母公司擁有人 | 72,539 | (345,329) |
| 非控股權益 | <u>(1,902)</u> | <u>(7,188)</u> |
| | <u><u>70,637</u></u> | <u><u>(352,517)</u></u> |

簡明綜合財務狀況表

於二零二四年九月三十日

| | 二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核) | 二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核) |
|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | 附註 | |
| 非流動資產 | | |
| 物業、廠房及設備 | 624,169 | 629,138 |
| 投資物業 | 2,235,823 | 2,232,073 |
| 使用權資產 | 88,261 | 107,477 |
| 商譽 | 28,162 | 28,162 |
| 於聯營公司之權益 | 1,126,562 | 1,175,813 |
| 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 | 57,336 | 43,054 |
| 發展中物業 | 320,496 | 314,303 |
| 遞延稅項資產 | 34,239 | 34,269 |
| 其他應收賬款、按金及預付款項 | 20,946 | 22,764 |
| 非流動資產總值 | <u>4,535,994</u> | <u>4,587,053</u> |
| 流動資產 | | |
| 持作出售物業 | 419,855 | 408,789 |
| 存貨 | 30,900 | 34,380 |
| 可收回稅項 | 3,939 | 3,954 |
| 應收貿易賬款 | 67,504 | 31,596 |
| 其他應收賬款、按金及預付款項 | 276,636 | 316,713 |
| 應收董事款項 | 989 | 5,133 |
| 應收一間聯營公司款項 | 385,673 | 354,064 |
| 按公平值列賬及於損益中處理之金融資產 | 35,825 | 35,309 |
| 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 | 17,750 | 17,329 |
| 已抵押定期存款 | 33,938 | 34,785 |
| 現金及現金等值項目 | 156,110 | 127,369 |
| | <u>1,429,119</u> | <u>1,369,421</u> |
| 分類為持作出售資產 | - | 178,437 |
| 流動資產總值 | <u>1,429,119</u> | <u>1,547,858</u> |

| | 附註 | 二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核) | 二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核) |
|-------------------|----|---------------------------------|---------------------------------|
| 流動負債 | | | |
| 應付貿易賬款 | 11 | (52,913) | (50,046) |
| 其他應付賬款、應計費用及已收按金 | | (243,194) | (193,865) |
| 可換股債券 | | (68,971) | (76,971) |
| 應付董事款項 | | (918) | (660) |
| 應付非控股股東款項 | | (40,066) | (38,770) |
| 付息之銀行借貸 | | (1,363,472) | (1,450,391) |
| 租賃負債 | | (51,135) | (34,747) |
| 遞延收入 | | (29,059) | (28,230) |
| 應付稅項 | | (300,490) | (291,531) |
| | | <u>(2,150,218)</u> | <u>(2,165,211)</u> |
| 與分類為持作出售資產直接相關之負債 | | - | (226,696) |
| 流動負債總額 | | <u>(2,150,218)</u> | <u>(2,391,907)</u> |
| 流動負債淨值 | | <u>(721,099)</u> | <u>(844,049)</u> |
| 資產總值減流動負債 | | <u>3,814,895</u> | <u>3,743,004</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 應計費用及已收按金 | | (12,982) | (12,748) |
| 付息之銀行借貸 | | (229,364) | (209,644) |
| 租賃負債 | | (52,958) | (71,062) |
| 遞延收入 | | (77,708) | (75,085) |
| 遞延稅項負債 | | (271,709) | (274,919) |
| 撥備 | | (4,245) | (4,254) |
| 非流動負債總額 | | <u>(648,966)</u> | <u>(647,712)</u> |
| 資產淨值 | | <u><u>3,165,929</u></u> | <u><u>3,095,292</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 | | <u>3,031,619</u> | <u>2,959,080</u> |
| 非控股權益 | | <u>3,188,755</u> | <u>3,116,216</u> |
| | | <u>(22,826)</u> | <u>(20,924)</u> |
| 權益總值 | | <u><u>3,165,929</u></u> | <u><u>3,095,292</u></u> |

附註：

1. 編製基準

本截至二零二四年九月三十日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會所發出的香港會計準則(「香港會計準則」)34「中期財務報告」及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D2之適用披露規定編製。

本未經審核中期簡明綜合財務報表並不包括年度財務報表中要求的所有信息及披露，並應連同根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製截至二零二四年三月三十一日止年度的集團年度綜合財務報表一併細閱。

2. 會計政策變動

本期間之財務報表除了首次採用以下經修訂香港財務報告準則外，本未經審核中期簡明綜合財務報表所採用之會計政策與截至二零二四年三月三十一日止年度之集團年度綜合財務報表所詳述者一致。

| | |
|----------------------------|--------------------------|
| 香港財務報告準則第16號(修訂本) | 售後租回之租賃負債 |
| 香港會計準則第1號(修訂本) | 將負債分類為流動或非流動(「二零二零年修訂本」) |
| 香港會計準則第1號(修訂本) | 附帶契諾之非流動負債(「二零二二年修訂本」) |
| 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本) | 供應商融資安排 |

採納上述經修訂香港財務報告準則對該等未經審核中期簡明綜合財務報表並無重大財務影響。

3. 經營分部資料

就管理而言，本集團乃按其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而評估，該溢利為經調整除稅前溢利之計量。經調整除稅前溢利之計量方法與本集團之除稅前溢利一致，惟有關計量不包括銀行利息收入、來自本集團金融工具之若干公平值收益或虧損、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銷售價或按協定價格進行交易。

下表呈列本集團期內之可報告經營分部之收入、溢利或虧損資料。

| | 餐飲、食品及酒店 | | 物業投資及發展 截至九月三十日止六個月 | | 總計 | |
|-------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零二四年 千港元 (未經審核) | 二零二三年 千港元 (未經審核) | 二零二四年 千港元 (未經審核) | 二零二三年 千港元 (未經審核) | 二零二四年 千港元 (未經審核) | 二零二三年 千港元 (未經審核) |
| 分部收入： | | | | | | |
| 來自外部客戶 之收入 | 270,282 | 312,366 | 53,768 | 53,950 | 324,050 | 366,316 |
| 分部間之收入 | 652 | 1,221 | 3,972 | 5,426 | 4,624 | 6,647 |
| | 270,934 | 313,587 | 57,740 | 59,376 | 328,674 | 372,963 |
| 調節： | | | | | | |
| 撇銷分部間之收入 | | | | | (4,624) | (6,647) |
| 總收入 | | | | | 324,050 | 366,316 |
| 分部業績 | (28,137) | (3,187) | (11,805) | (65,724) | (39,942) | (68,911) |
| 調節： | | | | | | |
| 銀行利息收入 | | | | | 2,143 | 1,086 |
| 未分配其他收入及 收益，淨額 | | | | | 14,818 | 3,249 |
| 企業及未分配支出 | | | | | (36,032) | (28,454) |
| 財務成本 | | | | | (58,219) | (59,942) |
| 除稅前虧損 | | | | | (117,232) | (152,972) |

4. 收入

收入分析如下：

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 二零二四年 | 二零二三年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| 來自客戶合約之收入 | | |
| 餐飲、食品及酒店業務收入 | 270,282 | 312,366 |
| 出售物業所得款項、物業管理服務收入及佣金收入 | 1,026 | 4,721 |
| | <u>271,308</u> | <u>317,087</u> |
| 來自其他來源之收入 | | |
| 租金收入總額 | 52,742 | 49,229 |
| | <u>52,742</u> | <u>49,229</u> |
| | <u>324,050</u> | <u>366,316</u> |

來自客戶合約之收入

收入分類資料

截至二零二四年九月三十日止六個月

| 分部 | 餐飲、 食品及酒店 千港元 (未經審核) | 物業投資 及發展 千港元 (未經審核) |
|------------|-------------------------------|------------------------------|
| 貨品或服務種類 | | |
| 餐飲經營 | 136,807 | — |
| 麵包店經營 | 65,523 | — |
| 食品銷售 | 58,527 | — |
| 酒店經營 | 9,425 | — |
| 物業管理服務 | — | 1,026 |
| | <u>270,282</u> | <u>1,026</u> |
| 來自客戶合約之總收入 | <u>270,282</u> | <u>1,026</u> |

| 分部 | 餐飲、 食品及酒店 千港元 (未經審核) | 物業投資 及發展 千港元 (未經審核) |
|---------------|-------------------------------|------------------------------|
| 地理市場 | | |
| 香港 | 91,103 | - |
| 中國內地 | 179,179 | 1,026 |
| 來自客戶合約之總收入 | <u>270,282</u> | <u>1,026</u> |
| 收入確認時間 | | |
| 於某一時間點 | 260,857 | - |
| 隨時間 | 9,425 | 1,026 |
| 來自客戶合約之總收入 | <u>270,282</u> | <u>1,026</u> |

截至二零二三年九月三十日止六個月

| 分部 | 餐飲、 食品及酒店 千港元 (未經審核) | 物業投資 及發展 千港元 (未經審核) |
|----------------|-------------------------------|------------------------------|
| 貨品或服務種類 | | |
| 餐飲經營 | 168,395 | - |
| 麵包店經營 | 64,836 | - |
| 食品銷售 | 64,497 | - |
| 酒店經營 | 14,638 | - |
| 物業銷售 | - | 3,988 |
| 物業管理服務 | - | 733 |
| 來自客戶合約之總收入 | <u>312,366</u> | <u>4,721</u> |

| 分部 | 餐飲、 食品及酒店 千港元 (未經審核) | 物業投資 及發展 千港元 (未經審核) |
|---------------|-------------------------------|------------------------------|
| 地理市場 | | |
| 香港 | 108,143 | – |
| 中國內地 | 204,223 | 4,721 |
| 來自客戶合約之總收入 | <u>312,366</u> | <u>4,721</u> |
| 收入確認時間 | | |
| 於某一時間點 | 297,728 | 3,988 |
| 隨時間 | 14,638 | 733 |
| 來自客戶合約之總收入 | <u>312,366</u> | <u>4,721</u> |

5. 財務開支

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|-----------|------------------------|------------------------|
| | 二零二四年 千港元 (未經審核) | 二零二三年 千港元 (未經審核) |
| 利息： | | |
| 銀行貸款及銀行透支 | 54,026 | 55,268 |
| 可換股債券 | 2,314 | 2,149 |
| 租賃負債 | 1,879 | 2,525 |
| | <u>58,219</u> | <u>59,942</u> |

6. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損已扣除／(計入)：

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零二四年 千港元 (未經審核) | 二零二三年 千港元 (未經審核) |
| 已售存貨及已提供服務之成本 | 129,447 | 149,232 |
| 物業、廠房及設備之折舊 | 32,586 | 41,275 |
| 使用權資產之折舊 | 18,610 | 20,509 |
| 按公平值列賬及於損益中處理之金融資產之 公平值變動，淨額 | (5,306) | (2,432) |
| 匯兌差額，淨額 | 321 | 162 |
| 銀行利息收入 | (2,143) | (1,086) |
| 投資物業公平值變動，淨額 | 16,755 | 70,727 |
| 出售一間附屬公司之虧損 | 1,122 | — |

7. 所得稅抵免

香港利得稅乃根據期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。中國大陸應課稅溢利之稅項乃按中國大陸之現行稅率計算。

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零二四年 千港元 (未經審核) | 二零二三年 千港元 (未經審核) |
| 即期—香港期內支出 | (270) | (860) |
| 即期—中國大陸期內抵免／(支出) | 2,457 | (3,894) |
| 遞延 | 2,989 | 17,544 |
| 期內稅項抵免總額 | 5,176 | 12,790 |

8. 中期股息

董事會不建議派付截至二零二四年九月三十日止六個月之任何中期股息(二零二三年：無)。

9. 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未經審核母公司普通股權持有人應佔期內虧損及期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。

由於本期間本公司之未行使購股權及可換股債券對所呈列之每股基本虧損金額沒有攤薄影響，因此對截至二零二四年九月三十日止六個月(二零二三年：無)所呈列之每股基本虧損金額沒有作出相關之攤薄調整。

每股基本及攤薄虧損計算基於：

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| | 二零二四年 | 二零二三年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| 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>109,360</u> | <u>135,216</u> |
| | | |
| | 股份數目 | |
| | 截至九月三十日止六個月 | |
| | 二零二四年 | 二零二三年 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| 股份 | | |
| 用於計算每股基本及攤薄虧損之期內已發行 普通股加權平均數 | <u>1,571,359,420</u> | <u>1,571,359,420</u> |

10. 應收貿易賬款

於報告期末，應收貿易賬款按發票日期及扣除損失撥備之賬齡分析如下：

| | 二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核) | 二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核) |
|--------|---------------------------------|---------------------------------|
| 30日內 | 50,348 | 12,038 |
| 31至60日 | 6,166 | 5,481 |
| 61至90日 | 3,208 | 2,863 |
| 超過90日 | 7,782 | 11,214 |
| | <u>67,504</u> | <u>31,596</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通常需要使用主要的信用卡／借記卡或電子／手機支付方式進行結算。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貿易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。

應收貿易賬款均為無需付息。

11. 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 九月三十日 千港元 (未經審核) | 二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核) |
|--------|---------------------------------|---------------------------------|
| 30日內 | 21,924 | 21,631 |
| 31至60日 | 6,998 | 4,567 |
| 61至90日 | 6,506 | 6,714 |
| 超過90日 | 17,485 | 17,134 |
| | <u>52,913</u> | <u>50,046</u> |

應付貿易賬款為不計息及須於正常營運週期內償還。

管理層討論及分析

業務回顧及展望

整體業績

截至二零二四年九月三十日止六個月內，本集團的營業額為324,050,000港元（二零二三年：366,316,000港元），較去年同期減少11.5%。營業額減少主要由於期內餐飲、食品及酒店業務營業額減少所致。本集團的股東應佔虧損為109,360,000港元，相對去年同期股東應佔虧損135,216,000港元減少19.1%。股東應佔虧損減少主要是由於以下因素的綜合影響：(i)由於按公平值列賬及於損益中處理之金融資產之公平值變動，淨額增加導致的其他收入及收益，淨額增加；及(ii)由於投資物業公平值變動，淨額減少而導致的其他開支，淨額減少。以上影響部份被(i)由於收入減少導致的毛利減少；及(ii)由於國內餐廳數量增加導致的銷售和分銷費用增加所抵銷。

地產

截至二零二四年九月三十日止期間，物業分部營業額為53,768,000港元（二零二三年：53,950,000港元），較去年同期輕微減少0.3%。期內本集團投資物業之租金收入為52,742,000港元（二零二三年：49,229,000港元），較去年同期增加7.1%。期內本集團之投資物業組合沒有重大變化。租金收入增加主要由於相對去年同期人民幣兌港元匯價升值產生的匯兌影響所致。期內分部虧損為11,805,000港元（二零二三年：65,724,000港元），相對去年同期減少53,919,000港元。分部虧損減少主要由於相對去年同期投資物業估值的公平值虧損淨額減少53,972,000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。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，於二零二二年七月開始預售住宅單位，並已售出超過103個單位。

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。聯營公司已成功收購第一期發展之100%業權。目前地盤勘察及拆卸工作已經完成，為應對地產市道低迷的情況，本集團正在重新評估土地的未來發展策略，以保持在這一個頗具挑戰性環境中的靈活性和競爭力。

餐飲、食品及酒店

餐飲、食品及酒店分部截至二零二四年九月三十日止期間之營業額為270,282,000港元(二零二三年：312,366,000港元)，較去年同期減少13.5%。有關減少主要由於香港及國內的餐飲、食品業務及酒店業務減少所致，該減少僅稍微被香港麵包業務增加所抵銷。期內分部虧損為28,137,000港元(二零二三年：3,187,000港元)，相對去年同期虧損增加24,950,000港元。

期內本集團餐飲營業額為136,807,000港元(二零二三年：168,395,000港元)，較去年同期減少18.8%。有關減少主要由於(i)於2023年年底前結束餘下的港式「茶餐廳」門店；及(ii)隨著解除COVID-19疫情措施限制及中港邊境通關，餐飲業務自二零二三年初出現急劇反彈的高基數效應。另外，由於經濟疲弱，市場競爭愈趨激烈，顧客追求更高性價比的產品及消費模式有所改變等因素亦對本集團的香港及國內餐飲業務造成負面影響。管理層已作出多方面策略調整，包括研發新菜式、提供限時套餐優惠及改善顧客服務質素等以應對此挑戰。

期內食品業務之營業額為58,527,000港元(二零二三年：64,497,000港元)，較去年同期減少9.3%。食品業務營業額之減少主要由於今年消費者情緒低迷導致的月餅銷售下降。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風味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。

期內香港的麵包業務的營業額為65,523,000港元(二零二三年：64,836,000港元)，較去年同期增加1.1%。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。同時，對部份老舊但具潛力的麵包門店進行重新裝修，以吸引新的客戶群並提高營業額。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9,425,000港元(二零二三年：14,638,000港元)，主要來自國內的兩間酒店，較去年同期減少35.6%。該減少主要由於期內出售益陽佳寧娜國際酒店管理有限公司(「出售公司」)。經考慮(i)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；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，董事會認為出售公司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。有關更多詳細資訊，請參閱公司於二零二四年四月二十六日和二零二四年七月十五日發佈的公告，以及公司於二零二四年六月十八日發佈的通函。

展望

經濟正在逐漸恢復，但香港和內地市場的復甦速度比最初預期的要慢。經濟的不確定性仍然存在，包括持續的通貨膨脹、高利率以及中國房地產市場面臨的重大挑戰。香港也面臨自身的問題，包括零售、餐飲疲軟和對其金融競爭力的擔憂。此外，地緣政治緊張局勢，如俄烏戰爭和以色列-巴勒斯坦衝突，為全球經濟形勢增添了複雜性。儘管面臨這些挑戰，集團對未來一年的經濟前景仍保持謹慎樂觀，預計隨著形勢的發展將逐步改善。

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仍然保持韌性及可持續。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。

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。雖然近期香港地產市場出現緩滯，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已錄得103個住宅單位的銷售。管理層對未來數月內出售餘下12個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

流動資金及財政資源

於二零二四年九月三十日，本集團的扣除非控股權益後綜合資產淨值為3,165,929,000港元（二零二四年三月三十一日：3,095,292,000港元），每股扣除非控股權益後綜合資產淨值為2.01港元（二零二四年三月三十一日：1.97港元）。

於二零二四年九月三十日，本集團的自由現金及銀行結餘為156,110,000港元（二零二四年三月三十一日：127,369,000港元），其中57,944,000港元、92,884,000港元及5,282,000港元分別以港元、人民幣及美元計值。

於二零二四年九月三十日，本集團之銀行借貸及可換股債券金額分別為1,592,836,000港元(二零二四年三月三十一日：1,660,035,000港元)及68,971,000港元(二零二四年三月三十一日：76,971,000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7%計息。扣除借貸的已抵押現金存款後，本集團的借貸淨額為1,627,869,000港元(二零二四年三月三十一日：1,702,221,000港元)。借貸淨額減自由現金及銀行結餘為1,471,759,000港元(二零二四年三月三十一日：1,574,852,000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權益總值之百分比)約為41.2%(二零二四年三月三十一日：42.8%)。

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。

在回顧期內，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適當的投資。

外匯波動風險

本集團主要在香港及中國大陸營運，而本集團貨幣資產，負債及交易分別主要以港元及人民幣計值。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。

本集團資產抵押

於報告期末，本集團已質押總賬面值約2,009,352,000港元（二零二四年三月三十一日：1,977,504,000港元）之若干物業、廠房及設備、投資物業、持作出售之物業、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。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。

僱員及薪酬政策

截至二零二四年九月三十日止，本集團有約270名本港僱員及約1,020名海外僱員。僱員之薪酬及花紅在本集團的制度下按僱員的個別表現釐定。

附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

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）」）（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）」）（本公司的直接全資附屬公司）（作為賣方）、益陽半島酒店管理有限公司（作為買方）、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）及益陽市銀湘國有資產投資運營集團有限公司（「益陽市銀湘」）擁有90%及10%權益）（作為出售公司）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注資後出售公司的全部股權（「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。

於二零二四年七月十五日，益陽市銀湘與佳寧娜（佛山）就收購事項訂立買賣協議（10%銷售股權）。根據買賣協議（10%銷售股權），益陽市銀湘同意出售，而佳寧娜（佛山）同意購買出售公司股權之10%，代價為人民幣15,000,000元（相當於約16,180,000港元），惟須受買賣協議（10%銷售股權）的條款所規限（「收購事項」）。於二零二四年七月十五日，佳寧娜（香港）、佳寧娜（佛山）、買方、出售公司及本公司訂立買賣協議之補充協議。根據補充協議，於收購事項完成後，佳寧娜（香港）將內部轉讓出售公司90%股權予佳寧娜（佛山），從而使出售公司於緊接出售事項前由佳寧娜（佛山）全資擁有。佳寧娜（佛山）其後將於出售事項完成時轉讓所有銷售股權予買方。

收購事項已完成及買賣協議項下所有條件已獲達成。因此，根據買賣協議的條款及條件，出售事項已於二零二四年八月八日完成。於完成後，出售公司已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。交易的詳細資訊已在本公司於二零二四年四月二十六日和二零二四年七月十五日發佈的公告，以及本公司於二零二四年六月十八日發佈的通函中列出。

除上述披露外，截至二零二四年九月三十日，本集團在此期間沒有重大的投資、收購和出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

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。

審核委員會對董事會負責，其主要職責包括審閱並監察本集團之財務報告程序，內部監控及審閱本集團的財務報表。

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九月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務報表。

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C3之標準守則，作為本公司董事進行證券交易的守則。經本公司作出之特定查詢後，各董事確認已於截至二零二四年九月三十日止六個月內均遵守標準守則之規定標準要求。

遵守企業管治守則

除下文所披露外，董事會認為，截至二零二四年九月三十日止六個月，本公司一直遵守「上市規則」附錄C1「企業管治守則」所載列之適用守則條文。

根據「企業管治守則」條文第二部分B.2.2條，非執行董事應按特定任期委任，並須接受重選。現時，概無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。

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九月三十日止六個月內概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

刊登中期業績公佈及中期報告

中期業績公佈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>)。而二零二四／二零二五年中期報告將於適當時候寄發予本公司之股東及於相同網站刊登。

感謝

董事會謹藉此機會向本集團的商業伙伴、股東和忠誠勤奮的員工致以衷心的感謝。

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，二零二四年十一月二十八日

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。