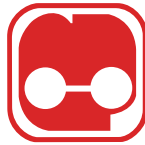


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零二一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」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二一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

截至二零二一年三月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入	3	796,026	1,031,070
銷售成本		<u>(429,547)</u>	<u>(553,412)</u>
毛利		366,479	477,658
其他收入及收益，淨額		236,271	116,321
銷售及分銷開支		(176,269)	(200,261)
一般及行政開支		(110,894)	(140,075)
其他開支，淨額		(29,444)	(36,005)
財務成本	4	(59,390)	(77,259)
應佔聯營公司虧損		<u>(59,692)</u>	<u>(71,804)</u>
除稅前溢利	5	167,061	68,575
所得稅開支	6	<u>(56,524)</u>	<u>(53,714)</u>
本年度溢利		<u><u>110,537</u></u>	<u><u>14,861</u></u>

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應佔：			
母公司擁有人		81,004	14,123
非控股權益		<u>29,533</u>	<u>738</u>
		<u><b>110,537</b></u>	<u><b>14,861</b></u>
母公司普通股權持有人應佔每股盈利	8		
—基本		<u><b>6.44港仙</b></u>	<u><b>1.12港仙</b></u>
—攤薄		<u><b>6.44港仙</b></u>	<u><b>1.12港仙</b></u>

## 綜合全面收入報表

截至二零二一年三月三十一日止年度

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本年度溢利	<u>110,537</u>	<u>14,861</u>
其他全面收入／(虧損)		
將於其後期間可重新分類至損益之 其他全面收入／(虧損)：		
匯兌差異：		
換算海外業務之匯兌差異及出售及取消註冊海外 業務之重新分類調整	192,257	(145,874)
分佔聯營公司之其他全面虧損	<u>(89,023)</u>	<u>(18,785)</u>
	<u>103,234</u>	<u>(164,659)</u>
將於其後期間不可重新分類至損益之 其他全面收入／(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：		
公平值變動	<u>35,097</u>	<u>(66,973)</u>
本年度其他全面收入／(虧損)	<u>138,331</u>	<u>(231,632)</u>
本年度全面收入／(虧損)總額	<u><u>248,868</u></u>	<u><u>(216,771)</u></u>
應佔：		
母公司擁有人	218,598	(211,662)
非控股權益	<u>30,270</u>	<u>(5,109)</u>
	<u><u>248,868</u></u>	<u><u>(216,771)</u></u>

## 綜合財務狀況表

二零二一年三月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		756,137	741,979
投資物業		2,515,637	1,982,167
使用權資產		109,813	137,355
商譽		67,703	76,451
於聯營公司之權益		842,691	916,728
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		119,511	104,225
發展中物業		313,607	286,440
遞延稅項資產		12,106	719
其他應收賬款、按金及預付款項		29,485	349,043
已抵押定期存款		–	15,014
非流動資產總值		<u>4,766,690</u>	<u>4,610,121</u>
<b>流動資產</b>			
持作出售物業		469,401	439,923
存貨		33,806	32,927
可收回稅項		140	573
應收貿易賬款	9	31,662	52,245
其他應收賬款、按金及預付款項		299,851	246,930
應收董事款項		4,779	5,984
應收非控股股東款項		8,280	6
應收一間聯營公司款項		290,305	272,656
按公平值列賬及於損益中處理之金融資產		223,990	185,995
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		34,657	39,004
結構性存款		149,649	241,103
受限制現金		106	167
已抵押定期存款		44,823	19,682
現金及銀行結餘		413,573	245,895
流動資產總值		<u>2,005,022</u>	<u>1,783,090</u>

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	10	(43,945)	(51,987)
其他應付賬款、應計費用及已收按金撥備		(419,862)	(317,802)
應付董事款項		(820)	(960)
應付非控股股東款項		–	(654)
應付非控股股東款項		(35,353)	(27,893)
附息之銀行借貸		(1,079,859)	(1,000,079)
租賃負債		(45,536)	(66,449)
遞延收入		(34,640)	(31,543)
應付稅項		(287,947)	(244,775)
流動負債總額		<u>(1,947,962)</u>	<u>(1,742,142)</u>
流動資產淨值		<u>57,060</u>	<u>40,948</u>
資產總值減流動負債		<u>4,823,750</u>	<u>4,651,069</u>
<b>非流動負債</b>			
應計費用及已收按金		(4,372)	(8,115)
附息之銀行借貸		(558,340)	(675,133)
租賃負債		(42,111)	(59,922)
遞延收入		(86,583)	(88,866)
遞延稅項負債		(298,567)	(253,217)
撥備		(2,569)	(2,812)
非流動負債總額		<u>(992,542)</u>	<u>(1,088,065)</u>
資產淨值		<u><u>3,831,208</u></u>	<u><u>3,563,004</u></u>
<b>股本</b>			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本		138,280	125,709
儲備		3,698,666	3,473,650
		<u>3,836,946</u>	<u>3,599,359</u>
非控股權益		<u>(5,738)</u>	<u>(36,355)</u>
權益總值		<u><u>3,831,208</u></u>	<u><u>3,563,004</u></u>

## 附註

二零二一年三月三十一日

### 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。

### 1.2 會計政策及披露之變動

本集團已採納2018年財務報告概念框架並在本年度財務報表首次應用以下經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號（修訂本）	業務的定義
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	利率基準改革
香港財務報告準則第16號（修訂本）	與2019年新型冠狀病毒 肺炎相關的租金優惠 （提前採納）
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號（修訂本）	重大的定義

2018年財務報告概念框架及經修訂香港財務報告準則的性質及影響載於下文：

- (a) *2018年財務報告概念框架*（「概念框架」）就財務報告和準則制定提供了一整套概念，並為財務報告編製者制定一致的會計政策提供指引，協助所有人理解和解讀準則。概念框架包括有關計量和報告財務績效的新章節，有關資產和負債終止確認的新指引，以及更新了有關資產和負債定義和確認的標準。該等框架亦闡明了管理，審慎和衡量不確定性在財務報告中的作用。概念框架並非準則，其中包含的任何概念都不會凌駕於任何準則中的概念或要求之上。概念框架對本集團的財務狀況及表現並無重大影響。
  
- (b) 香港財務報告準則第3號的修訂澄清及訂明有關業務定義的額外指引。該等修訂釐清，對於視作一項業務的一整套活動及資產而言，其必須至少包含可共同對創造產出的能力做出重大貢獻的輸入資源及實質性過程。在不包含需要創造產出的所有輸入資源及過程的情況下，亦可視作一項業務存在。該等修訂移除了對市場參與者是否能夠取得業務及持續產出產品的評估。反之，其重心放在所取得的輸入資源及所取得的實質性過程是否共同對創造產出的能力做出重大貢獻。該等修訂亦縮小了產出的定義，集中在向客戶提供的商品或服務、投資收入或正常業務的其他收入。此外，該等修訂就評估所取得的過程是否具有實質提供指引，並引入選擇性公允價值集中度測試，以允許按簡化法評估所取得的一套業務活動及資產是否構成一項業務。本集團已將該修訂預期應用於2020年1月1日或之後發生的交易或其他事件。該等修訂本對本集團的財務狀況及表現並無影響。
  
- (c) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號（修訂本）旨在解決以替代無風險利率取代現有利率基準之前的期間的財務報告問題。該等修訂提供可在引入替代無風險利率前的不確定期限內繼續進行對沖會計處理的暫時性補救措施。此外，該等修訂規定公司須向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響的對沖關係的額外資料。由於本集團並無任何利率對沖關係，該等修訂本對本集團的財務狀況及表現並無影響。

- (d) 香港財務報告準則第16號(修訂本)為承租人提供可行權宜方法，可選擇不就2019年新型冠狀病毒肺炎直接導致的租金優惠應用租賃修訂會計處理。該可行權宜方法僅適用於2019年新型冠狀病毒肺炎直接導致的租金優惠，並僅在以下情況下適用：(i)租賃付款變動所導致的經修訂租賃代價與緊接該變動前的租賃代價大致相同或低於有關代價；(ii)租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為2021年6月30日或之前的付款；及(iii)其他租賃條款及條件並無實質變動。該修訂本於2020年6月1日或之後開始的年度期間生效，允許提早應用，並須追溯應用。

截至2021年3月31日止年度，本集團租賃的餐廳及烘焙物業的若干月度租賃付款因疫情獲出租人寬減或豁免，且有關租賃的條款並無其他變動。本集團已於2020年4月1日提早採納該修訂本，並選擇不對截至2021年3月31日止年度由於疫情而獲出租人授予的所有租金優惠應用租賃修訂會計處理。因此，租金優惠所產生的租賃付款減少約 8,800,000 港元已通過終止確認部分租賃負債並以可變租賃付款計入截至2021年3月31日止年度的損益。

- (e) 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)訂明重大的新定義。新定義列明，倘可合理預期對資料遺漏、錯誤陳述或陳述不明會影響一般用途財務報表的主要使用者基於該等財務報表作出的決策，則有關資料視作重大資料。該等修訂釐清，重大性將取決於資料的性質或量級(或兩者都有)。該等修訂本對本集團的財務狀況及表現並無重大影響。

## 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、餐飲以及食品業務；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、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銷售價或按協定價格進行交易。

截至二零二一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
<b>分部收入 (附註3)</b>			
來自外部客戶之收入	705,681	90,345	796,026
分部間之收入	<u>648</u>	<u>5,412</u>	<u>6,060</u>
	706,329	95,757	802,086
調節：			
撇銷分部間之收入			<u>(6,060)</u>
總收入			<u><u>796,026</u></u>
<b>分部業績</b>	105,049	100,801	205,850
調節：			
銀行利息收入			3,802
未分配其他收入及收益，淨額			47,055
企業及未分配支出			(30,256)
財務成本			<u>(59,390)</u>
除稅前溢利			<u><u>167,061</u></u>

	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
<b>其他分部資料：</b>			
投資物業之公平值變動，淨額	-	121,886	121,886
應佔聯營公司虧損	-	(59,692)	(59,692)
其他利息收入			
—分部	-	17	17
—未分配			<u>15,596</u>
			<b><u>15,613</u></b>
應收貿易賬款之減值(撥回)，淨額	(12)	(2,088)	(2,076)
其他應收賬款減值，淨額	-	11,174	<u>11,174</u>
			<b><u>9,098</u></b>
物業、廠房及設備之折舊			
—分部	58,086	9,511	67,597
—未分配			<u>1,671</u>
			<b><u>69,268</u></b>

截至二零二零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
<b>分部收入 (附註3)</b>			
來自外部客戶之收入	768,403	262,667	1,031,070
分部間之收入	<u>1,121</u>	<u>9,686</u>	<u>10,807</u>
	769,524	272,353	1,041,877
<b>調節：</b>			
撇銷分部間之收入			<u>(10,807)</u>
總收入			<u><u>1,031,070</u></u>
<b>分部業績</b>	22,634	137,731	160,365
<b>調節：</b>			
銀行利息收入			4,319
未分配其他收入及收益，淨額			20,852
企業及未分配支出			(39,702)
財務成本			<u>(77,259)</u>
除稅前溢利			<u><u>68,575</u></u>

	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
<b>其他分部資料：</b>			
投資物業之公平值變動，淨額	–	48,846	48,846
應佔聯營公司虧損	–	(71,804)	(71,804)
其他利息收入			
—分部	–	161	161
—未分配			<u>10,328</u>
			<u><u>10,489</u></u>
應收貿易賬款之減值／(減值撥回)，淨額	5,422	(802)	4,620
撥回其他應收賬款減值，淨額			
—分部	–	(26,204)	(26,204)
—未分配			(3,397)
收回已註銷之其他應收款			
—未分配			<u>(2,490)</u>
			<u><u>(32,091)</u></u>
物業、廠房及設備之折舊			
—分部	61,619	6,514	68,133
—未分配			<u>1,640</u>
			<u><u>69,773</u></u>

## 地區資料

### 來自外部客戶之收入

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
香港	262,602	387,321
中國大陸	<u>533,424</u>	<u>643,749</u>
	<u><b>796,026</b></u>	<u><b>1,031,070</b></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

截至二零二一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。

截至二零二零年三月三十一日止年度，約港元172,218,000港元收入來自向第三方出售物業投資及發展分部的發展中物業。

### 3. 收入

收入分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
來自客戶合約之收入		
餐飲、食品及酒店業務收入	705,681	768,403
銷售物業所得款項、物業管理服務收入及佣金收入	<u>4,855</u>	<u>180,045</u>
	<u>710,536</u>	<u>948,448</u>
來自其他來源之收入		
租金收入總額	<u>85,490</u>	<u>82,622</u>
	<u><b>796,026</b></u>	<u><b>1,031,070</b></u>

### 4. 財務成本

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行借貸之利息	54,880	74,520
租賃負債之利息	4,510	6,795
減：資本化利息	<u>-</u>	<u>(4,056)</u>
	<u><b>59,390</b></u>	<u><b>77,259</b></u>

## 5. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
政府補助	(29,204)	(3,800)
物業、廠房及設備之折舊	69,268	69,773
使用權資產之折舊	62,989	77,490
使用權資產之減值	10,544	—
以下各項之減值／(減值撥回)：		
—應收貿易賬款，淨額	(2,076)	4,620
—其他應收賬款，淨額	11,174	(29,601)
收回已註銷之其他應收賬款	—	(2,490)
投資物業公平值變動，淨額	(121,866)	(48,846)
公平值虧損／(收益)，淨額：		
按公平值列賬及於損益中處理之金融資產		
—持作買賣	(10,586)	27,929
—於初步確認時按此指定	(217)	1,809
銀行利息收入	(3,802)	(4,319)
投資利息收入	(11,263)	(13,179)
其他利息收入	(15,596)	(10,489)
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	(4,169)	(6,948)
按公平值列賬及於損益中處理之 金融資產之股息收入	(2,145)	(1,918)
出售／註銷物業、廠房及設備項目之虧損， 淨額	1,457	8,084
商譽減值*	8,748	—
應收款項之折現值撥回	(13,373)	(19,112)
出售一間附屬公司之收益	(3,983)	(422)
取消註冊附屬公司之虧損	—	919

\* 使用權資產及商譽之減值計入綜合損益表「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%（二零二零年：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稅準制度下的合資格實體。該附屬公司的首2,000,000港元（二零二零：20,000,000港元）的應課稅利潤稅率為8.25%（二零二零年：8.25%），餘下的應課稅利潤稅率為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。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
即期—香港		
本年度支出	848	838
即期—中國大陸		
企業所得稅	45,404	39,778
土地增值稅	57	16,170
過往年度超額撥備	(20,323)	(14,435)
遞延	<u>30,538</u>	<u>11,363</u>
本年度稅項支出總額	<u><u>56,524</u></u>	<u><u>53,714</u></u>

## 7. 股息

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
建議末期—每股普通股3港仙（二零二零年：3港仙）	<u><u>47,141</u></u>	<u><u>37,713</u></u>

本年度之建議末期股息須待本公司股東於即將召開之股東週年大會上批准後，方可作實。



## 8. 母公司普通股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據母公司普通股權持有人應佔本年度溢利及年內已發行普通股之加權平均數1,257,431,944股(二零二零年：1,257,087,536股)計算。

集團於截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度並無潛在攤薄影響之普通股權。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>盈利</b>		
用於計算每股基本及攤薄盈利之母公司普通股權 持有人應佔溢利	<u>81,004</u>	<u>14,123</u>
	<b>股份數目</b>	
	二零二一年	二零二零年
<b>股份</b>		
用於計算每股基本及攤薄盈利之年內已發行普通股加權平 均數	<u>1,257,431,944</u>	<u>1,257,087,536</u>

## 9. 應收貿易賬款

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應收貿易賬款	56,204	78,890
減值	(24,542)	(26,645)
	<u>31,662</u>	<u>52,245</u>

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
即期至30日	19,271	36,956
31至60日	5,950	7,174
61至90日	1,578	4,502
超過90日	4,863	3,613
	<u>31,662</u>	<u>52,245</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。

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信貸提升。應收貿易賬款均為不計息。

## 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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
即期至30日	26,395	29,734
31至60日	2,387	4,217
61至90日	11,632	8,861
超過90日	3,531	9,175
	<u>43,945</u>	<u>51,987</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

### 整體業績

截至二零二一年三月三十一日止年度，集團的營業額為796,026,000港元（二零二零年：1,031,070,000港元），較去年減少23%。本集團股東應佔溢利為81,004,000港元（二零二零年：14,123,000港元），較去年增加474%。營業額減少主要由於去年以人民幣160,344,000元（相當於約179,826,000港元）出售連雲港項目H地塊及位於該土地之在建工程，以及酒店及香港餐飲業務營業額減少所致。股東應佔經營溢利增加乃由於餐飲、麵包及酒店業務業績有所改善所致。

### 地產

截至二零二一年三月三十一日止年度，物業分部營業額為90,345,000港元（二零二零年：262,667,000港元），較去年同期減少66%。有關減少主要由於去年以人民幣160,344,000元（相當於約179,826,000港元）出售連雲港項目H地塊及位於該土地之在建工程，部份抵銷了本年度租金收入增加所致。年內分部溢利為100,801,000港元（二零二零年：137,731,000港元），較去年減少27%。分部經營溢利減少主要由於上述出售連雲港物業的收益，部份抵銷了年內國內投資物業之公平值收益所致。

年內本集團投資物業之租金收入為85,490,000港元（二零二零年：82,622,000港元），較去年增加4%。儘管香港租金收入有輕微減少，由於投資物業組合增添了廣州南站物業，致使年內國內投資物業錄得租金收入之增加。

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。聯營公司因租金收入不足以應付營運開支而錄得經營虧損。管理層持續努力提高商場的吸引力及競爭力，優化商戶質素，透過組織推廣活動增加人流，吸引更多店舖租戶，藉以提升租用率及商場價值。

在大灣區業務發展方面，位於廣州市番禺高鐵廣州南站核心區的樓高13層的商業大樓（「廣州南站物業」）已落成，萬科集團已於二零二零年十月將物業交付本集團。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。該物業成為國內投資物業組合一部份，為本集團帶來額外租金收入。至今該物業之辦公室單位出租進展良好，出租率約為73%，並有三年百分之四投資回報保證。

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進入建設發展期。該項目佔地面積4,729平方呎，可建樓面面積42,500平方呎，可出售面積約34,400平方呎。聯營公司建鵬發展有限公司已於二零二零年年底透過業權強制性拍賣成功收購了100%之業權。地盤勘察及拆卸工作已於二零二一年第一季度展開，並於二零二一年五月完成。地基工程已於於二零二一年第二季度展開，預期將於二零二二年第一季度完成，建設工程將於其後進行。項目預期將於二零二三年年中完成。

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進展良好，符合預期。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。至今聯營公司美成有限公司已成功收購第一期發展大約90%之業權，預期於二零二二年第一季度會透過業權強制性拍賣收購所有餘下單位。地盤勘察及拆卸工作將於其後進行。項目預期將於二零二四年年中完成。

## 餐飲、食品及酒店

由於爆發COVID-19，內地及香港實施封鎖，經濟活動受到破壞，令餐飲、食品及酒店分部業務年內受到影響。餐飲、食品及酒店分部截至二零二一年三月三十一日止年度之營業額為705,681,000港元（二零二零年：768,403,000港元），較去年減少8%。有關減少主要由於酒店及香港餐飲業務之營業額減少所致。年內分部溢利為105,049,000港元（二零二零年：22,634,000港元），較去年增加364%。有關大幅增加由於餐飲、麵包及酒店業務業績有所改善，以及得到政府「防疫抗疫基金」及「保就業計劃」資助所致。

年內本集團餐飲整體營業額為318,675,000港元（二零二零年：389,445,000港元），較去年減少18%。該減少主要由於政府為對抗COVID-19而實施社交距離及餐飲管制政策（包括用餐人數及餐廳營業時間）而導致香港餐飲業務減少所致。管理層果斷地關閉了數間虧損的餐廳的決定也導致餐飲營業額之減少。然而，由於對COVID-19之有效控制導致經濟迅速復甦，以及「順意」順德菜酒樓之良好表現，國內酒樓業務之營業額較去年錄得31%增長。由於管理層迅速地實行租金、勞工及食材等成本控制措施，以致餐飲業務能錄得營運溢利10,298,000港元，相比去年虧損48,550,000港元。

佳寧娜中式酒樓集團之銷售收入較去年增加13%至189,053,000港元。隨著一間「順意」順德菜酒樓之新開業，期內本集團經營七間佳寧娜傳統潮州菜酒樓及四間「順意」順德菜酒樓。相比去年虧損17,900,000港元，佳寧娜中式酒樓集團之經營業績錄得131%顯著改善至溢利5,488,000港元。當中，「順意」順德菜酒樓之營業額及經營溢利分別激增158%及490%至80,920,000港元及10,664,000港元。「順意」順德菜酒樓持續為本集團貢獻銷售增長及溢利。

受到爆發COVID-19所影響，香港味皇餐飲集團營業額較去年錄得40%減少至129,622,000港元。隨著年內果斷地關閉了數間虧損的味皇餐廳及兩間麵食店，年內味皇餐飲集團經營12間以「味皇」、「嚐味」、「樂天廚房」及「嚐聚」為品牌的連鎖餐廳，以及2間以「麵皇」為品牌的中國北方麵食店。年內味皇餐飲集團錄得溢利4,816,000港元(二零二零年：虧損21,857,000港元)。營運業績之改善，除了有政府「防疫抗疫基金」及「保就業計劃」支助外，主要由於管理層能即時作出反應，實施了一系列在食材、勞工及租金方面的成本控制措施，藉以把疫症爆發對餐飲營運及財務表現的影響降至最低所致。本集團亦根據市場狀況調整商業策略，增加推廣、新產品、優惠折扣和外賣及上門送遞等藉以刺激銷售。本集團正採取一切所需措施去減低成本及維持目前營運，為在COVID-19放緩及經濟恢復時做好業務反彈之準備。

年內食品業務之營業額為363,377,000港元(二零二零年：341,253,000港元)，較去年輕微增加6%。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，並開始運作。先進自動化的月餅生產線已全面投入運作，將會大幅提升月餅的產能。麵包生產線亦於二零二零年十一月投入運作。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，令食品業務變得更多元化及持續增長。

附屬公司利駿食品集團於香港的麵包業務的營業額較去年減少8%至103,146,000港元。年內利駿食品集團於全港經營12間以「馥軒」、「百樂麵包」及V28為品牌的連鎖麵包店。利駿食品集團年內錄得溢利11,942,000港元，相對去年1,826,000港元有554%強勁增長。除了得到政府「防疫抗疫基金」及「保就業計劃」支助外，利駿集團成功透過引入新產品及加強銷售以改善零售店的業績。同時，藉著優化成本控制及營運效率，廠房業務表現繼續保持改善。管理層會繼續加強產品研發，推出更多新產品以求增加銷售。

酒店業務亦受到爆發COVID-19所影響，營業額為23,629,000港元（二零二零年：37,705,000港元），較去年減少37%。兩間酒店之經營虧損較去年減少23%至15,685,000港元。有關營運業績之改善主要由於外判表現未如理想的餐飲業務及實施嚴謹的成本控制措施所致。年內兩間酒店已達到正營運現金流量。隨著COVID-19之放緩，客房入住率及租金已逐漸增加。佛山佳寧娜大酒店之房間翻新工程已於二零二零年十一月完成，預期酒店競爭力及客房租金收入將會有所提升。

## 展望

二零二零年／二零二一年度是艱辛的一年。全球貿易紛爭及COVID-19阻礙經濟發展及導致全球經濟不穩。多個城市實施封鎖及旅遊禁令，使經濟活動廣泛受到破壞。本地需求減弱及疫情產生的不確定性仍存在。然而，本集團快速反應去應對情況，以減低營運成本及調整市場策略，藉此改善其市場佔有率及盈利。雖然未來有著經濟不確定因素及挑戰，管理層對於本集團的物業投資及發展業務和餐飲及食品業務的前景依然抱持正面及謹慎樂觀的態度。



隨著嚴格的社交限制及其遏制COVID-19之能力，中國經濟自二零二零年第二季度迅速反彈。國內下半年的餐飲業務表現及收入較上半年有著進一步改善。預期中國會持續採納貨幣寬鬆政策，GDP於二零二一年將會升至7%以上。本集團預期業務表現會跟隨國內經濟復甦及消費能力增加而提升。

管理層會繼續將業務發展聚焦在大灣區，大灣區的商業大廈及辦公大樓之需求會保持強勁。此外，香港的土地供應短缺、低利率水平及剛性置業需求均對住宅物業市場提供良好支持。儘管現有投資物業組合為本集團提供穩定收入來源，新廣州南站物業及深水埗兩個物業重建項目將為本集團於短期至中期內增添額外收入回報。本集團會繼續於大灣區物色具有重建價值的商業及住宅項目。

隨著COVID-19疫苗的採用及注射增加，預期封鎖和旅遊禁令及業務活動將會逐步放寬和恢復，管理層已見得到本集團的餐飲及麵包業務重拾起來。管理層會繼續控制成本及根據市場變化調整其業務策略，以提高競爭力。隨著疫情的放緩，本集團有信心餐飲及麵包業務的表現於來年有良好改善。

另外，在海南先進的食品生產基地投入運作的基礎上，本集團對其食品業務於內地之擴充保持樂觀。麵包新生產線已於二零二零年十一月投入運作。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，令食品業務變得更多元化及在未來數年為本集團之食品業務持續帶來增長。

## 流動資金及財政資源

於二零二一年三月三十一日，本集團的扣除非控股權益前綜合資產淨值為3,836,946,000港元(二零二零年三月三十一日：3,599,359,000港元)，每股扣除非控股權益後綜合資產淨值為3.05港元(二零二零年三月三十一日：2.86港元)。

於二零二一年三月三十一日，本集團的現金及銀行結餘為413,573,000港元(二零二零年：245,895,000港元)，其中207,913,000港元，188,128,000港元及17,532,000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及結構性存款為563,222,000港元(二零二零年：486,998,000港元)。

於二零二一年三月三十一日，本集團之銀行借貸總額為1,638,199,000港元(二零二零年：1,675,212,000港元)。所有付息之銀行借貸按浮動利率計息。扣除借貸的已抵押現金存款後，本集團的銀行借貸淨額為1,593,376,000港元(二零二零年：1,640,516,000港元)。銀行借貸淨額減自由現金及銀行結餘及結構性存款為1,030,154,000港元(二零二零年：1,153,518,000港元)。

本集團之資本負債比率(即本集團付息之銀行借貸減現金及銀行結餘、結構性存款、及已抵押定期存款後佔權益總值之百分比)約為27%(二零二零年：32%)。

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。在年末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。

## 重大收購事項

### 收購物業

於二零二零年五月二十九日，深圳市佳意棧貿易有限公司（「買方」）（本公司之間接全資附屬公司）與雲南龍宇房地產開發有限公司（「賣方」）（為獨立第三方）訂立預約買賣協議，據此，賣方已同意出售而買方已同意購買包括將於中國雲南省昆明市潤城第五大道一地塊上建設之四層樓宇（「該樓宇」）編號為8-S113、8-S212、8-S301及8-S401之所有商業單位，以及於該樓宇地庫1層之10個停車位（統稱「該物業」）。現金總代價為人民幣41,150,001元（相當於約44,474,921港元），代價中的人民幣40,000,001元乃分配予商業單位，而餘額（即人民幣1,150,000元）乃分配予停車位。商業單位之代價乃基於商業單位之預期合計總樓面面積2,036.47平方米，以及各商業單位之協定價格按每平方米計算。商業單位之代價將於該樓宇建設完成及實際總樓面面積獲確定後予以調整。根據預約買賣協議，賣方須於二零二一年七月三十日或之前向買方交付該物業。

上文之進一步詳情於本公司日期為二零二零年五月二十九日之公佈內解釋。

## 配售股份

於二零二一年三月八日，配售代理與本公司訂立股份配售協議，據此，本公司已有條件地同意透過配售代理盡最大努力按股份配售價每股配售股份0.45港元向不少於六名股份承配人配售最多125,708,754股配售股份，該等承配人及彼等之最終實益擁有人均為獨立第三方。股份配售之最高所得款項總額將約為56,569,000港元。配售股份將根據一般授權配發及發行。

股份配售項下之最高配售股份數目相當於本公司於股份配售協議日期之現有已發行股本1,257,087,536股股份之約10.00%及經配發及發行配售股份擴大之本公司已發行股本之約9.09%。

股份配售已於二零二一年三月三十一日根據股份配售協議之條款及條件完成。配售代理已根據股份配售協議之條款及條件成功按股份配售價向不少於六名股份承配人配售合共125,708,754股配售股份。股份配售之所得款項淨額（經扣除配售佣金及其他有關成本及開支）約為55,736,000港元。

上文之進一步詳情於本公司日期為二零二一年三月八日及之二零二一年三月三十一日公佈內解釋。

## 有關認購股份之關連交易

於二零二一年三月八日，本公司與認購人馬介璋先生及馬介欽先生訂立股份認購協議，據此，(i)本公司已有條件地同意配發及發行，而馬介璋先生已有條件地同意按認購價每股認購股份0.45港元認購94,281,565股認購股份，總代價為42,426,704.25港元；及(ii)本公司已有條件地同意配發及發行，而馬介欽先生已有條件地同意按認購價每股認購股份0.45港元認購94,281,565股認購股份，總代價為42,426,704.25港元。認購股份將根據特別授權配發及發行。

認購股份相當於本公司於股份認購協議日期之現有已發行股本之約15.00%及經配發及發行認購股份擴大之本公司已發行股本之約13.04%。

於股份配售完成後及假設125,708,754股配售股份已由配售代理配售，認購人及其一致行動人士於本公司的股權將由本公司已發行股本的約49.69%減少至約45.17%。於股份認購完成後，認購人及其一致行動人士於本公司的股權將由本公司已發行股本的約45.17%增加至約51.75%。假設股份配售並未完成，於股份認購完成後，認購人及其一致行動人士於本公司的股權將由本公司已發行股本的約45.17%增加至56.25%。鑑於股份認購令認購人及其一致行動人士持有的本公司投票權由於股份認購完成日期(包括當日)止12個月期間內的最低持股比例提高2%以上，除非授出清洗豁免，否則認購人須根據收購守則規則26.1就認購人及其一致行動人士尚未擁有或尚未同意收購的所有已發行股份及其他證券提出強制全面收購建議。本公司將就配發及發行認購股份向執行人員申請授出清洗豁免。清洗豁免(倘獲授出)將受(其中包括)有關清洗豁免以及股份認購及特別授權的各項決議案須分別於股東特別大會(「股東特別大會」)上獲獨立股東以投票表決方式進行的至少75%及超過50%票數批准的條件所限制。上述條件不可獲豁免。倘未授出清洗豁免，則股份認購將不會進行。

由於認購人為執行董事及主要股東，故認購人為上市規則第14A章項下所界定的本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，股份認購構成本公司的一項關連交易，並將須遵守公佈、報告及獨立股東批准規定。認購人及其各自的聯繫人士將於股東特別大會上就批准股份認購、特別授權及清洗豁免的相關決議案放棄投票。

由於彩榮控股集團有限公司以馬介璋先生為受益人質押62,714,377股股份作為人民幣5,000萬元貸款A的抵押並以馬介欽先生為收益人質押其他62,714,377股股份作為人民幣5,000萬元貸款B的抵押，故彩榮控股集團有限公司亦應於股東特別大會上就批准股份認購、特別授權及清洗豁免之相關決議案放棄投票。

股份認購已根據股份認購協議之條款及條件於二零二一年六月八日完成。於股份認購完成時，188,563,130股認購股份已由本公司根據於二零二一年六月一日舉行之股東特別大會上取得之特別授權以繳足股款方式按每股認購股份0.45港元之認購價正式配發及發行予認購人，其中94,281,565股認購股份正式配發及發行予馬介璋先生，及其他94,281,565股認購股份正式配發及發行予馬介欽先生。認購股份相當於本公司於本公佈日期經擴大繳足已發行股本之約12%。股份認購之所得款項淨額（經扣除有關實際成本及開支）約為83,300,000港元。

上文之進一步詳情於本公司日期為二零二一年三月八日、二零二一年五月十日、二零二一年六月一日及二零二一年六月八日公佈內解釋。

## 所得款項用途

下文載列本公司於緊接本公佈日期前過去十二個月之集資活動及所得款項用途：

公佈日期	事件	所得款項淨額	所得款項擬定用途	於本公佈日期 所得款項實際用途
二零二一年三月八日、 二零二一年三月三十一日	根據一般授權配售 125,708,754股股份	約55,700,000港元	償還銀行借款	約55,700,000港元用作 償還銀行借款
二零二一年三月八日、 二零二一年五月十日、 二零二一年六月一日、 二零二一年六月八日	根據股東於二零二一年 六月一日之股東特別大會上 授出之特別授權認購 188,563,130股股份	約83,300,000港元	償還銀行借款；薪金開支、 董事袍金及顧問費；專業費用； 公用事業及行政開支； 以及本集團的租金開支	無

## 或然負債

於報告期末，本集團之或然負債為就物業買家購買物業所獲授按揭貸款融資而向銀行提供之擔保約1,877,000港元（二零二零年：3,619,000港元）。

## 本集團資產抵押

於報告期末，本集團已質押總賬面值約2,146,140,000港元（二零二零年：1,811,441,000港元）之若干物業、廠房及設備、投資物業、持作出售物業、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，負債及交易於二零二一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600名位於香港之僱員及約1,000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

### 配售可換股債券

於二零二一年六月二十一日，本公司與配售代理訂立可換股債券配售協議，據此，配售代理已有條件地同意盡最大努力促使不少於六名本身及其最終實益擁有人均為獨立第三方之可換股債券承配人以現金認購最多本金總額75,425,251.80港元之可換股債券。轉換股份將根據一般授權配發及發行。

於悉數轉換可換股債券後將予發行之125,708,753股轉換股份（按初始轉換價0.60港元計算）相當於本公司於可換股債券配售協議日期之現有已發行股本之約8.00%及經發行轉換股份擴大之本公司已發行股本之約7.41%。



可換股債券按年息3%計息及於可換股債券之發行日期起第二個週年日到期。可換股債券之換股權可自可換股債券發行日期後滿六個月當日(及包括當日)起至到期日內任何時間行使。

可換股債券配售將於二零二一年七月十二日下午四時正(或本公司與配售代理可能協定之有關其他日期及時間)完成。

上文之進一步詳情於本公司日期為二零二一年六月二十一日公佈內解釋。

### **有關成立合營企業公司之須予披露交易**

於二零二一年六月二十四日，Tak Sing Asia Inc. (「Tak Sing」) (本公司直接全資附屬公司) 作為買方與曾獻輝作為賣方訂立有關買賣威志控股有限公司 (「威志」) 之銷售股份及銷售貸款的買賣協議 (「買賣協議 (威志)」)。在同一日Tak Sing作為賣方與駿高(控股)集團有限公司 (「駿高」) 作為買方訂立有關買賣佳貿發展有限公司 (「佳貿」) 之銷售股份的買賣協議 (「買賣協議 (佳貿)」)。成立該等合營企業公司將從事持有香港貨櫃碼頭路88號「永得利廣場」二座十二樓及七樓屋頂平台B2建築總面積約為29,919平方呎之物業 (「該物業」) 及於該物業經營數據中心業務。

根據買賣協議 (威志)，買賣銷售股份 (佔威志已發行股份的87%) 及銷售貸款 (佔威志欠付曾獻輝的股東貸款的87%) 的總代價為11,773,773港元。根據買賣協議 (佳貿)，買賣銷售股份 (佔佳貿已發行股份的13%) 的總代價為101港元。

根據威志股東協議，Tak Sing及曾獻輝將分別向威志提供無抵押免息股東貸款21,750,000港元及3,250,000港元。另外，Tak Sing將向威志提供額外無抵押股東貸款82,000,000港元，其按年利率3%計息。根據佳貿股東協議，Tak Sing及駿高將分別向佳貿提供無抵押免息股東貸款21,750,000港元及3,250,000港元。

由於有關合營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%，故合營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章項下之公佈規定。

完成交易應於達成或豁免（視情況而定）所有先決條件後三個營業日內（或買賣協議訂約方可能書面協定之有關其他日期）落實。

上文之進一步詳情於本公司日期為二零二一年六月二十四日公佈內解釋。

## **末期股息及暫停辦理股份過戶登記**

董事建議就截至二零二一年三月三十一日止年度派發末期股息每股普通股3港仙（二零二零年：末期股息3港仙）。末期股息將於二零二一年十月八日或之前派發，惟須待股東在即將舉行之股東週年大會上批准後方可作實。

為確定股東享有建議末期股息之權利，本公司將於二零二一年九月十六日（星期四）至二零二一年九月十七日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股票過戶登記手續。為符合資格享有建議末期股息之權利（惟須待於股東週年大會上獲股東批准後方可作實），請將所有過戶文件連同有關股票最遲須於二零二一年九月十五日（星期三）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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

## 股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記

本公司謹訂於二零二一年八月二十七日(星期五)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，本公司將於二零二一年八月二十四日(星期二)至二零二一年八月二十七日(星期五)(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二零二一年八月二十三日(星期一)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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54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)、盧文傑先生及黃思競先生組成。

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，包括審閱截至二零二一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二零二一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根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則進行之核證委聘，因此，安永會計師事務所並無就初步公告發出保證。

## 遵守企業管治守則

董事認為，除下文所披露外，於截至二零二一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二零二一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二零二一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>)。而二零二一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，二零二一年六月二十九日

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)、梁銳先生及陳炳權先生；及獨立非執行董事勞明智先生、盧文傑先生及黃思競先生。