

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)

截至二零二二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」)截至二零二二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

截至二零二二年三月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收入	3	781,170	796,026
銷售成本		<u>(407,152)</u>	<u>(429,547)</u>
毛利		374,018	366,479
其他收入及收益，淨額		54,559	236,271
銷售及分銷開支		(140,231)	(176,269)
一般及行政開支		(135,146)	(110,894)
其他開支，淨額		(87,240)	(29,444)
財務成本	4	(53,199)	(59,390)
應佔聯營公司溢利／(虧損)		<u>35,991</u>	<u>(59,692)</u>
除稅前溢利	5	48,572	167,061
所得稅開支	6	<u>(23,461)</u>	<u>(56,524)</u>
本年度溢利		<u>25,111</u>	<u>110,537</u>

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
應佔：			
母公司擁有人		3,822	81,004
非控股權益		<u>21,289</u>	<u>29,533</u>
		<u>25,111</u>	<u>110,537</u>
母公司普通股權持有人應佔每股盈利	8		
—基本		<u>0.25港仙</u>	<u>6.44港仙</u>
—攤薄		<u>0.25港仙</u>	<u>6.44港仙</u>

綜合全面收入報表

截至二零二二年三月三十一日止年度

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
本年度溢利	<u>25,111</u>	<u>110,537</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	56,731	192,257
分佔聯營公司之其他全面虧損	<u>133,908</u>	<u>(89,023)</u>
	<u>190,639</u>	<u>103,234</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 權益投資的公平值變動	(27,105)	7,879
物業重估收益	<u>-</u>	<u>27,218</u>
	<u>(27,105)</u>	<u>35,097</u>
本年度其他全面收入	<u>163,534</u>	<u>138,331</u>
本年度全面收入總額	<u><u>188,645</u></u>	<u><u>248,868</u></u>
應佔：		
母公司擁有人	167,022	218,598
非控股權益	<u>21,623</u>	<u>30,270</u>
	<u><u>188,645</u></u>	<u><u>248,868</u></u>

綜合財務狀況表

二零二二年三月三十一日

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
	附註	
非流動資產		
物業、廠房及設備	899,700	756,137
投資物業	2,522,690	2,515,637
使用權資產	120,777	109,813
商譽	64,470	67,703
於聯營公司之權益	1,083,728	842,691
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	119,492	119,511
發展中物業	337,320	313,607
遞延稅項資產	18,999	12,106
其他應收賬款、按金及預付款項	46,405	29,485
非流動資產總值	<u>5,213,581</u>	<u>4,766,690</u>
流動資產		
持作出售物業	487,200	469,401
存貨	39,107	33,806
可收回稅項	78	140
應收貿易賬款	9 29,442	31,662
其他應收賬款、按金及預付款項	472,201	299,851
應收董事款項	5,109	4,779
應收非控股股東款項	15,253	8,280
應收一間聯營公司款項	300,974	290,305
按公平值列賬及於損益中處理之金融資產	159,941	223,990
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	35,553	34,657
結構性存款	–	149,649
受限制現金	92	106
已抵押定期存款	43,473	44,823
現金及銀行結餘	279,616	413,573
流動資產總值	<u>1,868,039</u>	<u>2,005,022</u>

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
流動負債			
應付貿易賬款	10	(44,597)	(43,945)
其他應付賬款、應計費用及已收按金撥備		(367,618)	(419,862)
應付董事款項		(4,349)	–
應付非控股股東款項		(39,756)	(35,353)
附息之銀行借貸		(943,028)	(1,079,859)
租賃負債		(40,754)	(45,536)
遞延收入		(34,491)	(34,640)
應付稅項		(325,397)	(287,947)
流動負債總額		<u>(1,800,660)</u>	<u>(1,947,962)</u>
流動資產淨值		<u>67,379</u>	<u>57,060</u>
資產總值減流動負債		<u>5,280,960</u>	<u>4,823,750</u>
非流動負債			
應計費用及已收按金		(7,073)	(4,372)
可換股債券		(58,171)	–
附息之銀行借貸		(686,158)	(558,340)
租賃負債		(56,767)	(42,111)
遞延收入		(92,247)	(86,583)
遞延稅項負債		(297,255)	(298,567)
撥備		(4,884)	(2,569)
非流動負債總額		<u>(1,202,555)</u>	<u>(992,542)</u>
資產淨值		<u><u>4,078,405</u></u>	<u><u>3,831,208</u></u>
股本			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本		157,136	138,280
儲備		3,929,537	3,698,666
		<u>4,086,673</u>	<u>3,836,946</u>
非控股權益		<u>(8,268)</u>	<u>(5,738)</u>
權益總值		<u><u>4,078,405</u></u>	<u><u>3,831,208</u></u>

附註

二零二二年三月三十一日

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。

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經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號、	利率基準改革—第二階段
香港會計準則第39號、	
香港財務報告準則第7號、	
香港財務報告準則第4號及	
香港財務報告準則第16號（修訂本）	
香港財務報告準則第16號（修訂本）	於二零二一年六月三十日之後與二零一九年新 型冠狀病毒肺炎相關的租金優惠

經修訂香港財務報告準則的性質及影響載於下文：

- (a) 當現有利率基準被其他無風險利率（「無風險利率」）替代時，香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號（修訂本）解決先前影響財務報告之修訂本未處理之問題。修訂本提供對於釐定金融資產及負債之合約現金流量之基準之變動進行會計處理時無需調整金融資產及負債之賬面值而更新實際利率之可行權宜方法，前提為該變動為利率基準改革之直接後果且釐定合約現金流量之新基準於經濟上等同於緊接變動前之先前基準。此外，該等修訂本允許利率基準改革所規定對對沖指定項目及對沖文件進行更改，而不會中斷對沖關係。過渡期間可能產生之任何損益均通過香港財務報告準則第9號的正常規定進行處理，以衡量及確認對沖無效性。當無風險利率被指定為風險組成部分時，該等修訂本亦暫時寬免實體必須滿足可單獨識別之要求。倘實體合理地預期無風險利率風險組成部分於未來24個月內將可單獨識別，則該寬免允許實體於指定對沖後假定已滿足可單獨識別之規定。此外，該等修訂本亦規定實體須披露額外資料，以使財務報表的使用者能夠了解利率基準改革對實體之金融工具及風險管理策略之影響。

於二零二二年三月三十一日，本集團持有根據香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）以港元計值的若干計息銀行借款。本集團預期香港銀行同業拆息將繼續存在，而並無對本集團根據香港銀行同業拆息之借款造成影響。

- (b) 於二零二一年四月頒佈之香港財務報告準則第16號（修訂本）將為承租人提供一個實際可行權宜方法以選擇不就二零一九年新型冠狀病毒肺炎疫情之直接後果所產生之租金寬減應用租賃修訂會計處理延長12個月。因此，該實際可行權宜方法適用租金寬減之租賃款項之任何減幅僅影響原到期日為二零二二年六月三十日或之前的付款，惟須符合其他應用實際權宜方法之條件。該修訂本於二零二一年四月一日或之後開始之年度期間生效，且應追溯應用，並將最初應用該修訂本之任何累積影響確認為對當前會計期間開始時之保留溢利期初餘額之調整。允許提早應用。

本集團已於二零二一年四月一日採納該修訂本，並選擇於截至二零二二年三月三十一日止年度將實際可行權宜方法應用於二零一九年新型冠狀病毒肺炎疫情之直接後果所產生由出租人授出之所有租金寬減，並僅影響原到期日為二零二二年六月三十日或之前的付款。因此，租金寬減而導致之租賃款項減少5,070,000港元已通過終止確認部分租賃負債將其作為可變租賃款項入賬，並計入截至二零二二年三月三十一日止年度的損益內。對於二零二一年四月一日的期初權益餘額並無影響。

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。

截至二零二二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	676,144	105,026	781,170
分部間之收入	<u>30,773</u>	<u>10,757</u>	<u>41,530</u>
	706,917	115,783	822,700
調節：			
撇銷分部間之收入			<u>(41,530)</u>
總收入			<u><u>781,170</u></u>
分部業績	51,070	56,990	108,060
調節：			
銀行利息收入			3,918
未分配其他收入及收益，淨額			5,324
企業及未分配支出			(15,531)
財務成本			<u>(53,199)</u>
除稅前溢利			<u><u>48,572</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
其他分部資料：			
投資物業之公平值變動，淨額	-	(29,865)	(29,865)
應佔聯營公司溢利	-	35,991	35,991
其他利息收入			
—分部	-	-	-
—未分配			21,344
			<u>21,344</u>
應收貿易賬款之減值／(減值撥回)，淨額	(2,281)	1,056	(1,225)
其他應收賬款減值，淨額	-	2,151	2,151
			<u>926</u>
物業、廠房及設備之折舊			
—分部	57,421	14,915	72,336
—未分配			1,017
			<u>73,353</u>

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
分部收入 (附註3)			
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
<i>調節：</i>			
撇銷分部間之收入			<u>(6,060)</u>
總收入			<u><u>796,026</u></u>
分部業績	105,049	100,801	205,850
<i>調節：</i>			
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
其他分部資料：			
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)	<u>(59,692)</u>
其他利息收入			
—分部	–	17	17
—未分配			<u>15,596</u>
			<u>15,613</u>
應收貿易賬款之減值／(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>
			<u>9,098</u>
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>
			<u>69,268</u>

地區資料

來自外部客戶之收入

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
香港	309,407	262,602
中國大陸	<u>471,763</u>	<u>533,424</u>
	<u>781,170</u>	<u>796,026</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

截至二零二二年及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。

3. 收入

收入分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
來自客戶合約之收入		
餐飲、食品及酒店業務收入	676,144	705,681
銷售物業所得款項、物業管理服務收入及佣金收入	<u>10,728</u>	<u>4,855</u>
	<u>686,872</u>	<u>710,536</u>
來自其他來源之收入		
租金收入總額	<u>94,298</u>	<u>85,490</u>
	<u><u>781,170</u></u>	<u><u>796,026</u></u>

4. 財務成本

財務成本分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銀行借貸之利息	47,864	54,880
可換股債券之利息	1,550	—
租賃負債之利息	<u>3,785</u>	<u>4,510</u>
	<u><u>53,199</u></u>	<u><u>59,390</u></u>

5. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
政府補助	(850)	(29,204)
物業、廠房及設備之折舊	73,353	69,268
使用權資產之折舊	51,373	62,989
以下各項之減值／(減值撥回)：		
—應收貿易賬款，淨額	(1,225)	(2,076)
—其他應收賬款，淨額	2,151	11,174
投資物業公平值變動，淨額	29,865	(121,886)
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	47,057	(10,586)
—於初步確認時按此指定	(643)	(217)
銀行利息收入	(3,918)	(3,802)
投資利息收入	(11,303)	(11,263)
其他利息收入	(21,344)	(15,613)
指定為按公平值列賬及於其他全面收入中 處理之權益投資之股息收入	(4,169)	(4,169)
按公平值列賬及於損益中處理之 金融資產之股息收入	(3,702)	(2,145)
出售／註銷物業、廠房及設備項目之虧損，淨額	825	1,457
商譽減值*	3,233	8,748
終止租賃之虧損	1,671	—
應收款項之折現值撥回	—	(13,373)
出售一間附屬公司之收益	—	(3,983)

* 商譽之減值及按公平值列賬及於損益中處理之金融資產之公平值虧損／(收益)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%（二零二一年：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（二零二一年：2,000,000港元）的應課稅利潤稅率為8.25%（二零二一年：8.25%），餘下的應課稅利潤稅率為16.5%（二零二一年：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。

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
即期—香港		
本年度支出	401	848
過往年度超額撥備	(330)	—
即期—中國大陸		
企業所得稅	32,868	45,404
土地增值稅	139	57
過往年度超額撥備	(14,852)	(20,323)
遞延	5,235	30,538
本年度稅項支出總額	<u>23,461</u>	<u>56,524</u>

7. 股息

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
建議末期—每股普通股1港仙（二零二一年：3港仙）	<u>15,714</u>	<u>47,141</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1,536,229,851股(二零二一年：1,257,431,944股)計算。

集團於截至二零二二年及二零二一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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
盈利		
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>3,822</u>	<u>81,004</u>
	股份數目	
	二零二二年	二零二一年
股份		
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>1,536,229,851</u>	<u>1,257,431,944</u>

9. 應收貿易賬款

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
應收貿易賬款	53,476	56,204
減值	(24,034)	(24,542)
	<u>29,442</u>	<u>31,662</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。

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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
即期至30日	9,212	19,271
31至60日	4,310	5,950
61至90日	5,525	1,578
超過90日	10,395	4,863
	<u>29,442</u>	<u>31,662</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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
即期至30日	17,815	26,395
31至60日	3,309	2,387
61至90日	7,451	11,632
超過90日	16,022	3,531
	<u>44,597</u>	<u>43,945</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

截至二零二二年三月三十一日止年度，物業分部營業額為105,026,000港元（二零二一年：90,345,000港元），較去年增加16%。有關增加主要由於年內出售幾個於連雲港的物業單位以及投資物業組合增添了於廣州南站及海南的新出租物業所致。年內分部溢利為56,991,000港元（二零二一年：100,801,000港元），較去年減少43%。分部溢利減少主要由於去年錄得重大物業重估收益所致。

年內本集團投資物業之租金收入為94,298,000港元（二零二一年：85,490,000港元），較去年增加10%。租金收入增加主要由於位於內地之投資物業組合增添了廣州南站及海南的新出租物業以及其他內地投資物業租金收入增加所致。

本集團擁有50%權益之東莞家匯廣場項目已完全投入運作，其中包括總樓面面積109,000平方米的東座傢俱及建築材料中心，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。管理層正致力改善商場的營運，聯營公司於二零二一年九月與佳兆業集團控股有限公司（「佳兆業集團」）訂立合作協議，就東莞家匯廣場項目二期及三期之業務營運及物業管理承包給佳兆業集團。自引進佳兆業集團後，管理層對整個家匯廣場之樓面佈局作出重新規劃，可出租樓面面積因此有所提升。年內本集團錄得分佔該聯營公司物業重估收益約87,761,000港元。預期商場的租用率及價值將會有所提升。

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，並已於二零二零年十月交付。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。該物業已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率已達至100%，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。該商住大廈由115個住宅單位及兩層商舖組成，並定於二零二二年七月預售住宅單位。該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，聯營公司已成功收購第一期發展大約90%之業權，預期所有餘下單位將於二零二二年第三季度透過業權強制性拍賣獲得收購。地盤勘察及拆卸工作將於其後進行。該項目預期將於二零二四年年中完成。

餐飲、食品及酒店

餐飲、食品及酒店分部截至二零二二年三月三十一日止年度之營業額為676,144,000港元(二零二一年：705,681,000港元)，較去年減少4%。雖然COVID-19於前三季度放緩以至餐飲、麵包及酒店之業務有所恢復，但該業務在本財政年度第四季度受到第五波COVID-19嚴重打擊，導致營業額有所減少。年內分部溢利為51,070,000港元(二零二一年：105,049,000港元)，較去年減少51%。大幅下降是由於第四季度第五波COVID-19對餐飲、麵包和酒店業務的干擾以及餐飲和麵包業務收到的COVID-19政府補貼與去年相比大幅減少所致。

年內本集團餐飲整體營業額為285,592,000港元(二零二一年：318,675,000港元)，較去年減少10%。儘管隨著COVID-19在前三個季度趨於穩定，政府放寬了社交距離的政策和對餐飲業務的限制，包括食客人數和餐館的用餐時間，但餐飲業務在本財政年度第四季度受到第五波COVID-19嚴重影響，導致營業額有所減少。餐飲業務錄得營運虧損19,389,000港元，相比去年溢利10,298,000港元，其主要由於第四季度第五波COVID-19對餐飲業務的嚴重干擾，以及相比去年今年政府「防疫抗疫基金」及「保就業計劃」資助下降所致。

新的餐飲業務線「順意」順德菜酒樓在年內繼續表現良好。前兩季度中國經濟快速反彈，本集團亦把握機遇，於2021年11月在深圳開設了第五家「順意」順德菜酒樓。「順意」順德菜酒樓將繼續為本集團的銷售增長和利潤作出貢獻。

在香港，位於灣仔的佳寧娜傳統潮州酒樓於二零二二年二月關閉進行裝修，並於二零二二年五月重新開業。翻新後的酒樓將為顧客提供全新的豪華用餐氛圍和各式潮州菜餚。

年內食品業務之營業額為368,361,000港元(二零二一年：363,337,000港元)，較去年輕微增加1%。食品業務營業額之增加主要由於麵包業務銷售增加所致。佳寧娜月餅銷售額大約維持在去年水平。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，及將會大幅提升月餅產能。麵包生產線亦已投入運作。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。本集團將在該領域推出更多新產品和新元素。管理層認為，食品業務將成為未來數年本集團盈利及增長的另一主要動力。

香港的麵包業務的營業額較去年增加16%至120,105,000港元。利駿食品集團年內錄得溢利6,102,000港元(二零二一年：11,942,000港元)，較去年減少49%。溢利減少主要由於去年之政府「防疫抗疫基金」及「保就業計劃」資助所致。廠房直銷業務持續保持增長。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。管理層已計劃在來年增購設備以擴大產能。

酒店業務錄得營業額22,191,000港元(二零二一年：23,629,000港元)，較去年減少6%。兩間酒店之經營虧損為24,234,000港元(二零二一年：15,685,000港元)，較去年增加55%。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，及在帶動客房出租率及租金收入之增長。然而，有關營運業績年內仍受到非經常性COVID-19爆發及政府營業限制之影響。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續漸提升。

展望

儘管國內不同地區偶爾爆發COVID-19，但於本財政年度上半年，香港和內地的疫情基本穩定。於本中期業績期間，本集團的業務得以顯著復甦。該情況持續至第三季度。

然而，隨著第四季度第五波COVID-19的爆發，本集團的餐飲及酒店業務受到嚴重影響。封城以及政府的堂食限制導致香港和內地的餐飲及酒店業務的營業天數和業務大幅減少。

儘管如此，由於疫苗接種的增加，COVID-19正趨於緩和，市場正逐步復甦。管理層對疫情限制解除後恢復增長充滿信心。本集團對來年的業務前景依然保持積極審慎樂觀態度。

管理層將繼續聚焦於大灣區的業務發展。管理層認為，該地區的消費能力將保持強勁。本集團將憑藉「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，雖然內地投資物業組合繼續為本集團帶來穩定收入來源，策略上本集團將會更加專注於香港商業／住宅項目的物業重建。管理層認為，有限的土地供應和剛性的終端用戶置業需求將繼續為香港住宅物業市場提供強大支持。新廣州南站物業及兩個深水埗物業重建項目將在中短期內為本集團帶來額外收入回報。本集團將繼續於大灣區尤其是香港物色具投資價值的新商業／住宅項目。

憑藉本集團食品業務的雄厚基礎及生產設施能力，本集團將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投入生產。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。

本集團將繼續實施有效的成本控制措施並因應市場變化調整其業務策略，以提升其競爭能力。隨著新冠肺炎開始穩定和商業限制減少，尤其是隨著內地邊境重新開放和內地與香港之間允許免隔離旅遊，管理層預計本集團將能迅速作出反應並恢復其業務增長。

此外，在根基穩固的基礎下，本集團將投入額外資源以提升其卓著的品牌聲譽，以推動業務的進一步增長。

財務回顧

整體業績

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團的營業額為781,170,000港元（二零二一年：796,026,000港元），較去年減少2%。本集團股東應佔溢利為3,822,000港元（二零二一年：81,004,000港元），較去年減少95%。儘管本集團的營業額維持於大約去年水平，股東應佔溢利減少乃由於去年錄得重大物業重估收益以及餐飲及食品業務得到政府的資助，部份抵銷了年內應佔聯營公司業績之改善所致。

流動資金及財政資源

於二零二二年三月三十一日，本集團的扣除非控股權益後綜合資產淨值為4,078,405,000港元（二零二一年三月三十一日：3,836,946,000港元），每股扣除非控股權益後綜合資產淨值為2.60港元（二零二一年三月三十一日：3.05港元）。

於二零二二年三月三十一日，本集團的現金及銀行結餘為279,616,000港元（二零二一年：413,573,000港元），其中77,237,000港元，194,515,000港元及7,864,000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279,616,000港元（二零二一年：563,222,000港元）。

於二零二二年三月三十一日，本集團之銀行借貸及可換股債券金額分別為1,629,186,000港元（二零二一年：1,638,199,000港元）及58,171,000港元（二零二一年：零港元）。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3%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1,643,884,000港元（二零二一年：1,593,376,000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1,364,268,000港元（二零二一年：1,030,154,000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、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33.5%（二零二一年：26.9%）。

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。

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(其於二零二一年三月三十一日完成)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49.69%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。

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。可換股債券之轉換權可自可換股債券發行日期後六個月當日(及包括當日)直至到期日內任何時間行使。

可換股債券配售已於二零二一年七月十五日根據可換股債券配售協議之條款及條件完成。本金總額75,425,251.80港元之可換股債券已成功配售予兩名承配人(為獨立第三方)，即(i)陳鐵先生(其已認購本金總額為38,000,000.00港元之可換股債券)及(ii)林克倫先生(其已認購本金總額為37,425,251.80港元之可換股債券)及可換股債券配售之所得款項淨額約為74,400,000港元。

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、二零二一年六月二十五日及二零二一年七月十五日公佈內解釋。

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。

由於買賣協議（威志）及買賣協議（佳貿）所載之所有先決條件已獲達成，有關交易已於二零二一年六月三十日完成。於完成後，威志成為本公司之間接非全資附屬公司，而威志及其附屬公司之財務業績將於本集團之財務報表內綜合入賬，及佳貿成為本公司之間接非全資附屬公司，而佳貿及其附屬公司之財務業績將繼續於本集團之財務報表內綜合入賬。

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及二零二一年六月三十日公佈內解釋。

有關訂立合作協議之須予披露交易

於二零二一年十一月十一日，佳寧娜（深圳）商業有限公司（本公司間接全資附屬公司）（「附屬公司」）與鄭俊嘉先生（「鄭先生」）、深圳市深汕特別合作區禦河天成實業有限公司（「禦河天成」）、廣東深汕森鋼投資發展有限公司（「森鋼投資」）及黃鍵先生（「黃先生」）就物業發展項目（定義見下文）的合作訂立合作協議，涉及（其中包括）提供高達人民幣120,000,000元（相當於約146,400,000港元）的資金（「資金」）。

禦河天成由鄭先生全資擁有及主要從事物業發展業務。森鋼投資由黃先生擁有10%權益及主要從事物業投資及發展業務。

根據合作協議，禦河天成及森鋼投資應聯合參與競標位於中國深汕特別合作區鵝埠片區深汕大道與邊溪河交匯處西南側之地塊（「該地塊」），佔地面積約15,290平方米及禦河天成將於該地塊上開展物業發展項目（「物業發展項目」）。該地塊作商業用途，容積率不超過3.0。根據該地塊的容積率計算，建築面積最多約為45,870平方米。倘禦河天成及森鋼投資成功中標該地塊，則該地塊之權益將由禦河天成擁有93%及森鋼投資擁有7%。

根據合作協議，(i)禦河天成將負責物業發展項目的開發；(ii)森鋼投資有權分佔物業發展項目中3,360平方米的物業（「7%項目權益」）；(iii)附屬公司須提供高達人民幣120,000,000元（相當於約146,400,000港元）的資金（「資金」）以支付該地塊的土地出讓金；及(iv)鄭先生須負責物業發展項目的所有其他發展成本及該地塊的土地出讓金的差額（如有）。

提供資金的期限應自禦河天成及森鋼投資中標該地塊之日起計為期兩(2)年。鄭先生及禦河天成承諾，物業發展項目將自禦河天成及森鋼投資中標該地塊之日起計兩(2)年內竣工並預售，且物業發展項目預售現金所得款項不少於40%將用於償還附屬公司的資金，直至資金獲悉數償還為止。

鄭先生及禦河天成承諾，資金將按月利率1.2%計息，須每季支付利息，其乃由鄭先生與附屬公司經考慮當前市況公平磋商後達致。

鄭先生及禦河天成承諾，於物業發展項目竣工並取得預售許可證後，鄭先生將免費向附屬公司轉讓3,800平方米公寓式辦公室（「指定物業」）。附屬公司可選擇委託鄭先生按當時現行市場價格出售指定物業，並將出售所得款項轉入附屬公司的指定銀行賬戶。指定物業的位置應從辦公大樓的第四層至第十二層抽籤予以確定。

除償還資金及其應計利息以及指定物業外，附屬公司並不享有物業發展項目的權利、物業及權益。資金及其應計利息的還款以及指定物業應來自禦河天成所擁有物業發展項目的權益，且不會影響森鋼投資所擁有物業發展項目的7%項目權益。

鄭先生同意以附屬公司為受益人質押禦河天成的100%股權，以作為根據合作協議償還資金及其應計利息、指定物業利益以及支付違約款項及實施成本的抵押。鄭先生、禦河天成、森鋼投資及黃先生同意，將於禦河天成及森鋼投資取得該地塊之土地證日期起計兩個營業日內以附屬公司為受益人質押該地塊的100%權益，以作為根據合作協議償還資金及其應計利息、指定物業利益以及支付違約款項及實施成本的抵押。鄭先生擔保履行合作協議項下禦河天成的義務。

上文之進一步詳情於本公司日期為二零二一年十一月十一日公佈內解釋。

所得款項用途

下文載列本公司於緊接本報告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	直至本報告日期之 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	根據股東於二零二零年八月二十八日之股東週年大會上授出之一般授權配售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	償還銀行借款約34,900,000港元；薪金開支、董事袍金及顧問費約14,200,000港元；專業費用約5,400,000港元；公用事業及行政開支約12,200,000港元；以及本集團的租金開支約16,600,000港元	約34,900,000港元用作償還銀行借款；薪金開支、董事袍金及顧問費約14,200,000港元；專業費用約5,400,000港元；公用事業及行政開支約12,200,000港元；以及本集團的租金開支約16,600,000港元
二零二一年六月二十一日、 二零二一年六月二十五日、 二零二一年七月十五日	根據股東於二零二零年八月二十八日之股東週年大會上授出之一般授權配售可換股債券(其悉數可轉換為125,708,753股轉換股份)	約74,400,000港元	償還銀行借款約24,400,000港元；以及本集團之業務發展約50,000,000港元	約24,400,000港元用作償還銀行借款；以及本集團之業務發展約50,000,000港元

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143,000港元(二零二一年：1,858,000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2,604,743,000港元(二零二一年：2,446,667,000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，負債及交易於二零二二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400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。

末期股息及暫停辦理股份過戶登記

董事建議就截至二零二二年三月三十一日止年度派發末期股息每股普通股1港仙(二零二一年：末期股息3港仙)。末期股息將於二零二二年十月十三日或之前派發，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，本公司將於二零二二年九月十五日(星期四)至二零二二年九月十六日(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二零二二年九月十四日(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

本公司謹訂於二零二二年八月二十六日(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，本公司將於二零二二年八月二十三日(星期二)至二零二二年八月二十六日(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二零二二年八月二十二日(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)、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，包括審閱截至二零二二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二零二二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，於截至二零二二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二零二二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二零二二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>)。而二零二二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，二零二二年六月二十七日

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）、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、黃思競先生及張華峰先生。