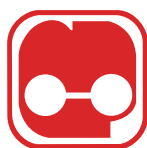


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零二三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」)截至二零二三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

截至二零二三年三月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收入	3	683,482	781,170
銷售成本		<u>(384,589)</u>	<u>(407,152)</u>
毛利		298,893	374,018
其他收入及收益，淨額		67,658	54,559
銷售及分銷開支		(136,163)	(140,231)
一般及行政開支		(150,826)	(135,146)
其他開支，淨額		(132,658)	(87,420)
財務成本	4	(84,283)	(53,199)
應佔聯營公司溢利／(虧損)		<u>(48,066)</u>	<u>35,991</u>
除稅前溢利／(虧損)	5	(185,445)	48,572
所得稅抵免／(開支)	6	<u>15,712</u>	<u>(23,461)</u>
本年度溢利／(虧損)		<u><u>(169,733)</u></u>	<u><u>25,111</u></u>

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應佔：			
母公司擁有人		(175,680)	3,822
非控股權益		<u>5,947</u>	<u>21,289</u>
		<u>(169,733)</u>	<u>25,111</u>
母公司普通股權持有人			
應佔每股盈利／(虧損)	8		
—基本		<u>(11.18)港仙</u>	<u>0.25港仙</u>
—攤薄		<u>(11.18)港仙</u>	<u>0.25港仙</u>

綜合全面收入報表

截至二零二三年三月三十一日止年度

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
本年度溢利／(虧損)	<u>(169,733)</u>	<u>25,111</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	(195,887)	86,075
分佔聯營公司之其他全面收入／(虧損)	<u>(79,528)</u>	<u>133,908</u>
	<u>(275,415)</u>	<u>219,983</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>(24,118)</u>	<u>(27,105)</u>
本年度其他全面收入／(虧損)	<u>(299,533)</u>	<u>192,878</u>
本年度全面收入／(虧損) 總額	<u><u>(469,266)</u></u>	<u><u>217,989</u></u>
應佔：		
母公司擁有人	(474,133)	196,366
非控股權益	<u>4,867</u>	<u>21,623</u>
	<u><u>(469,266)</u></u>	<u><u>217,989</u></u>

綜合財務狀況表

二零二三年三月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		858,120	899,700
投資物業		2,329,752	2,522,690
使用權資產		137,587	120,777
商譽		52,581	64,470
於聯營公司之權益		976,948	1,083,728
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		95,868	119,492
發展中物業		321,756	337,320
遞延稅項資產		20,964	18,999
其他應收賬款、按金及預付款項		34,066	46,405
非流動資產總值		<u>4,827,642</u>	<u>5,213,581</u>
流動資產			
持作出售物業		449,774	487,200
存貨		30,082	39,107
可收回稅項		4,120	78
應收貿易賬款	9	30,913	29,442
其他應收賬款、按金及預付款項		381,529	472,201
應收董事款項		2,765	5,109
應收非控股股東款項		–	15,253
應收一間聯營公司款項		283,038	300,974
按公平值列賬及於損益中處理之金融資產		124,238	159,941
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		33,663	35,553
受限制現金		32	92
已抵押定期存款		33,568	43,473
現金及銀行結餘		287,707	279,616
流動資產總值		<u>1,661,429</u>	<u>1,868,039</u>

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
流動負債			
應付貿易賬款	10	(56,819)	(44,597)
其他應付賬款、應計費用及已收按金撥備		(227,484)	(367,618)
可換股債券		–	(670)
應付董事款項		(57,988)	–
應付非控股股東款項		(3,067)	(4,349)
附息之銀行借貸		(37,956)	(39,756)
租賃負債		(1,189,482)	(943,028)
遞延收入		(36,366)	(40,754)
應付稅項		(31,213)	(34,491)
		<u>(306,710)</u>	<u>(325,397)</u>
流動負債總額		<u>(1,947,085)</u>	<u>(1,800,660)</u>
流動資產淨值／(負債)		<u>(285,656)</u>	<u>67,379</u>
資產總值減流動負債		<u>4,541,986</u>	<u>5,280,960</u>
非流動負債			
應計費用及已收按金		(6,779)	(7,073)
可換股債券		–	(58,171)
附息之銀行借貸		(509,565)	(686,158)
租賃負債		(81,782)	(56,767)
遞延收入		(82,678)	(92,247)
遞延稅項負債		(271,293)	(297,255)
撥備		(4,687)	(4,884)
非流動負債總額		<u>(956,784)</u>	<u>(1,202,555)</u>
資產淨值		<u><u>3,585,202</u></u>	<u><u>4,078,405</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		3,434,828	3,929,537
		<u>3,591,964</u>	<u>4,086,673</u>
非控股權益		<u>(6,762)</u>	<u>(8,268)</u>
權益總值		<u><u>3,585,202</u></u>	<u><u>4,078,405</u></u>

附註

二零二三年三月三十一日

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

截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團產生淨虧損約169,733,000港元（二零二二年：溢利約25,111,000港元），且於二零二三年三月三十一日，本集團之流動負債超出其流動資產約285,656,000港元（二零二二年：流動資產淨值約67,379,000港元）。於二零二三年三月三十一日，其流動負債包括付息之銀行融資約1,189,482,000港元，其中約713,880,000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，其涵蓋自二零二三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公告日期，本集團已就現有銀行融資約140,000,000港元獲得再融資；
- (b) 若不考慮任何即期還款條款的因素，於二零二三年三月三十一日分類為流動負債的140,000,000港元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) 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二零二三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經修訂香港財務報告準則。

《香港財務報告準則》

《香港會計準則》第16號的修訂

《香港會計準則》第37號的修訂

《香港財務報告準則》二零一八年至
二零二零年的年度改進

第3號的修訂引用概念框架

物業、廠房及設備：作擬定用途的所得款項

虧損合同–履行合同的成本

《香港財務報告準則》第1號、《香港財務報告準則》第9號、《香港財務報告準則》第16號相應闡釋範例及《香港會計準則》第41號的修訂

經修訂香港財務報告準則的性質及影響載於下文：

- (a) 《香港財務報告準則》第3號的修訂以二零一八年六月頒佈的引用財務報告概念框架（「概念框架」）取代引用先前財務報表編製及呈列框架，而毋須大幅度改變其規定。該等修訂亦就《香港財務報告準則》第3號就實體引用概念框架以釐定構成資產或負債之內容之確認原則增設一項例外情況。該例外情況規定，對於可能屬於《香港會計準則》第37號或《香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋》第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於業務合併中產生，則應用《香港財務報告準則》第3號的實體應分別參考《香港會計準則》第37號或《香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋》第21號，而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團已對於二零二二年一月一日或之後發生的業務合併追溯應用該等修訂。由於年內並無發生業務合併，故該等修訂並無對本集團的財務狀況及表現產生任何影響。
- (b) 《香港會計準則》第16號的修訂禁止實體從物業、廠房及設備的成本中扣除資產達到管理層預定的可使用狀態（包括位置與條件）過程中產生的任何出售項目所得款項。相反，實體必須將任何該等項目的出售所得款項及按《香港會計準則》第2號存貨所釐定的該等項目的成本於損益確認。本集團已對於二零二一年一月一日或之後可供使用的物業、廠房及設備項目追溯應用該等修訂。由於在物業、廠房及設備可供使用前並無產生出售項目，故該等修訂並無對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。
- (c) 《香港會計準則》第37號的修訂澄清，就評估一項合同在《香港會計準則》第37號下是否屬虧損性而言，履行合同的成本包括與合同直接相關的成本。與合同直接相關的成本包括履行該合同的增量成本（例如，直接人工及材料）以及與履行該合同直接相關的其他成本的分配（例如，用於履行合同的物業、廠房及設備項目的折舊開支的分配以及合同管理和監督成本）。一般及行政成本與合同沒有直接關係，因此被排除在外，除非該等費用根據合同明確應向對手方收取。本集團已對於二零二二年一月一日尚未履行全部義務的合同追溯應用該等修訂，且並無發現虧損性合約。因此，該等修訂並無對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。

(d) 《香港財務報告準則》二零一八年至二零二零年之年度改進載列《香港財務報告準則》第1號、《香港財務報告準則》第9號、《香港財務報告準則》第16號相應闡釋範例及《香港會計準則》第41號的修訂將適用於本集團的修訂的詳情如下：

- 《香港財務報告準則》第9號金融工具：澄清實體在評估新的或修改的金融負債的條款與原始金融負債的條款是否存在實質性差異時所包含的費用。該等費用僅包括在借款人與貸方之間支付或收取的費用，包括由借款人或貸方代表對方支付或收取的費用。本集團已自二零二二年一月一日起追溯應用該修訂。由於年內本集團並無修改或更換金融負債，故該修訂並無對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。

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	14,274	4,661	18,935
	588,735	113,682	702,417
調節：			
撇銷分部間之收入			(18,935)
總收入			683,482
分部業績	8,970	(96,642)	(87,672)
調節：			
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			(185,445)
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
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
			32,760
物業、廠房及設備之折舊			
—分部	67,517	23,952	91,469
—未分配			1,718
			93,187

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	30,773	10,757	41,530
	<u>706,917</u>	<u>115,783</u>	<u>822,700</u>
<i>調節：</i>			
撤銷分部間之收入			<u>(41,530)</u>
總收入			<u><u>781,170</u></u>
分部業績	51,070	56,990	108,060
<i>調節：</i>			
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>
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			21,344
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	<u>2,151</u>
			<u><u>926</u></u>
物業、廠房及設備之折舊			
—分部	57,421	14,915	72,336
—未分配			<u>1,017</u>
			<u><u>73,353</u></u>

地區資料

來自外部客戶之收入

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
香港	285,742	309,407
中國大陸	<u>397,740</u>	<u>471,763</u>
	<u>683,482</u>	<u>781,170</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

截至二零二三年及二零二二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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
來自客戶合約之收入		
餐飲、食品及酒店業務收入	574,461	676,144
銷售物業所得款項、物業管理服務收入及佣金收入	<u>12,976</u>	<u>10,728</u>
	<u>587,437</u>	<u>686,872</u>
來自其他來源之收入		
租金收入總額	<u>96,045</u>	<u>94,298</u>
	<u>683,482</u>	<u>781,170</u>

4. 財務成本

財務成本分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行借貸之利息	77,514	47,864
可換股債券之利息	2,079	1,550
租賃負債之利息	4,690	3,785
	<u>84,283</u>	<u>53,199</u>

5. 除稅前溢利／(虧損)

本集團除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)以下各項：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
政府補助	(10,199)	(850)
物業、廠房及設備之折舊	93,187	73,353
使用權資產之折舊	40,014	51,373
以下各項之減值／(減值撥回)：		
—應收貿易賬款，淨額	2,498	(1,225)
—其他應收賬款，淨額	18,373	2,151
投資物業公平值變動，淨額	90,003	29,865
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	7,674	47,057
—於初步確認時按此指定	—	(643)
銀行利息收入	(3,528)	(3,918)
投資利息收入	(2,081)	(11,303)
其他利息收入	(33,397)	(21,344)
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)
按公平值列賬及於損益中處理之 金融資產之股息收入	(3,323)	(3,702)
出售／註銷物業、廠房及設備項目之虧損，淨額	3,194	825
商譽減值*	11,889	3,233
終止租賃之虧損／(盈利)	(2,115)	1,671

* 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%（二零二二年：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（二零二二年：2,000,000港元）的應課稅利潤稅率為8.25%（二零二二年：8.25%），餘下的應課稅利潤稅率為16.5%（二零二二年：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。

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
即期—香港		
本年度支出	263	401
過往年度超額撥備	—	(330)
即期—中國大陸		
企業所得稅	28,192	48,174
土地增值稅	—	139
過往年度超額撥備	(11,655)	(14,852)
遞延	<u>(32,512)</u>	<u>(10,071)</u>
本年度稅項支出／(抵免)總額	<u><u>(15,712)</u></u>	<u><u>23,461</u></u>

7. 股息

董事會不建議就截至二零二三年三月三十一日止年度派付末期股息（二零二二年：1港仙）。

8. 母公司普通股權持有人應佔每股盈利／(虧損)

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／(虧損)及年內已發行普通股之加權平均數1,571,359,420股(二零二二年：1,536,229,851股)計算。

集團於截至二零二三年及二零二二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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
盈利／(虧損)		
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／(虧損)	<u>(175,680)</u>	<u>3,822</u>
	股份數目	
	二零二三年	二零二二年
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>1,571,359,420</u>	<u>1,536,229,851</u>

9. 應收貿易賬款

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應收貿易賬款	56,160	53,476
減值	(25,247)	(24,034)
	<u>30,913</u>	<u>29,442</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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
即期至30日	12,654	9,212
31至60日	3,967	4,310
61至90日	3,073	5,525
超過90日	11,219	10,395
	<u>30,913</u>	<u>29,442</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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
即期至30日	24,744	17,815
31至60日	6,883	3,309
61至90日	5,828	7,451
超過90日	19,364	16,022
	<u>56,819</u>	<u>44,597</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

截至二零二三年三月三十一日止年度，物業分部營業額為109,021,000港元（二零二二年：105,026,000港元），較去年增加4%。年內本集團投資物業之租金收入為96,045,000港元（二零二二年：94,298,000港元），較去年增加2%。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96,642,000港元，相對去年溢利56,990,000港元。分部虧損主要由於：(i) 年內人民幣兌港元匯價貶值對投資物業估值相對去年增加約60,138,000港元的淨虧損；及(ii) 去年由於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而導致分佔聯營公司物業重估收益約87,761,000港元所致。

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。東莞家匯廣場項目之業務營運及物業管理自承包給佳兆業集團後，項目已簽訂多張新租約，商場已引進一些新品牌租戶，商場的租用率及價值亦因此有所提升。

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%，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，並已賣出超過40個單位。該項目預期將於二零二三年年底完成。

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度符合預期。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。聯營公司已成功收購第一期發展之100%業權。地盤勘察及拆卸工作已於二零二三年第二季度展開。項目預期將於二零二六年年中完成。

餐飲、食品及酒店

餐飲、食品及酒店分部截至二零二三年三月三十一日止年度之營業額為574,461,000港元(二零二二年：676,144,000港元)，較去年減少15%。有關減少主要由於年內於香港及內地爆發新冠肺炎疫情為餐飲及食品業務帶來的影響，尤其是今年於中秋節前兩星期海南省封城為月餅銷售做成嚴重影響。年內分部溢利為8,970,000港元(二零二二年：51,070,000港元)，較去年減少82%。有關減少主要由於月餅銷售減少所致。

年內本集團餐飲營業額為270,267,000港元(二零二二年：285,592,000港元)，較去年減少5%。有關減少主要由於年內因關閉某些味皇餐飲集團虧損之門店而導致該集團營業額減少所致。餐飲業務錄得輕微營運虧損559,000港元，相比去年虧損19,389,000港元。儘管餐飲業務受到香港經濟復甦步伐慢於預期，加上第三季國內各地爆發COVID-19，嚴重影響在中國內地的餐飲業務表現。然而隨著疫情防控措施放寬，餐飲業務自二零二三年開始出現急劇反彈，因此全年整體錄得輕微虧損。業務整體保持穩健及已開始從拾收入及利潤升軌。

年內食品業務之營業額為283,257,000港元（二零二二年：368,361,000港元），較去年減少23%。食品業務營業額之減少主要由於今年於中秋節前兩星期海南省爆發COVID-19封城而導致月餅銷售減少所致。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，及將會大幅提升月餅產能。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8%至129,776,000港元。利駿食品集團期內錄得溢利8,441,000港元（二零二二年：6,102,000港元），相對去年增加38%。溢利增加由於年內廠房及零售業績有所增長，以及收到政府資助所致。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20,937,000港元（二零二二年：22,191,000港元），較去年減少6%。兩間酒店之經營虧損為18,929,000港元（二零二二年：24,234,000港元），較去年減少22%。有關營運業績期內仍受到非經常性COVID-19爆發及政府營業限制之影響。期內兩間酒店已達到正營運現金流量。隨著政府COVID-19限制之解除，客房入住率及租金已有所回升。

展望

隨著COVID-19疫情限制措施解除及通關，我們預期市場復甦步伐將會是漸進的。然而，市場仍充滿著經濟不確定因素-通漲、加息及俄烏戰爭局勢，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，該地區的消費能力將保持強勁。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。年內於昆明已開設了一「佳寧娜」潮州菜和「順意」順德菜新店，同時，趁著COVID-19期間能取得平宜租金的條件下，年內集團亦於深圳開設了三間「順意」順德菜新店。

物業發展方面，內地投資物業組合繼續為本集團帶來穩定收入來源。在香港，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支持。另外，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。集團對地產業務保持正面及審慎態度。

憑藉本集團食品業務的堅定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，實現集團在香港和中國內地市場的持續業務增長。

財務回顧

整體業績

截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團的營業額為683,482,000港元（二零二二年：781,170,000港元），較去年減少13%。本集團的股東應佔虧損為175,680,000港元，相對去年股東應佔溢利3,822,000港元。營業額減少主要由於年內餐飲及食品業務營業額減少所致。股東應佔營運虧損主要由於：(i)爆發新冠肺炎疫情為餐飲及食品業務帶來影響，尤其是於中秋節前兩星期海南省封城對本年度月餅銷售做成嚴重影響；(ii)人民幣兌港元匯價貶值對投資物業估值帶來匯兌虧損的影響；及(iii)由於銀行借貸利率上升導致財務成本增加所致。

流動資金及財政資源

於二零二三年三月三十一日，本集團的扣除非控股權益後綜合資產淨值為3,585,202,000港元（二零二二年三月三十一日：4,078,405,000港元），每股扣除非控股權益後綜合資產淨值為2.28港元（二零二二年三月三十一日：2.60港元）。

於二零二三年三月三十一日，本集團的現金及銀行結餘為287,707,000港元（二零二二年：279,616,000港元），其中61,446,000港元、223,205,000港元及3,056,000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287,707,000港元（二零二二年：279,616,000港元）。

於二零二三年三月三十一日，本集團之銀行借貸及可換股債券金額分別為1,699,047,000港元（二零二二年：1,629,186,000港元）及57,988,000港元（二零二二年：58,171,000港元）。所有附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，本集團的借貸淨額為1,723,467,000港元（二零二二年：1,643,884,000港元）。借貸淨額減自由現金及銀行結餘為1,435,760,000港元（二零二二年：1,364,268,000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40.0%(二零二二年：33.5%)。

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(二零二二年：143,000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2,030,345,000港元(二零二二年：2,604,743,000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，負債及交易於二零二三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500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。

末期股息

董事會不建議就截至二零二三年三月三十一日止年度派付末期股息（二零二二年：1港仙）。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記

本公司謹訂於二零二三年八月二十八日（星期一）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，本公司將於二零二三年八月二十三日（星期三）至二零二二年八月二十八日（星期一）（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二零二三年八月二十二日（星期二）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，包括審閱截至二零二三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二零二三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，於截至二零二三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二零二三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二零二三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>)。而二零二三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，二零二三年六月二十八日

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、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。