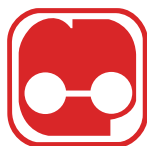


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零二五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」)截至二零二五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

截至二零二五年三月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收入	3	577,521	661,856
銷售成本		<u>(335,426)</u>	<u>(398,069)</u>
毛利		242,095	263,787
其他收入及收益，淨額		15,845	48,714
銷售及分銷開支		(125,463)	(141,847)
一般及行政開支		(88,883)	(119,075)
其他開支，淨額		(66,579)	(123,695)
財務成本	4	(107,860)	(127,036)
應佔聯營公司虧損		<u>(56,075)</u>	<u>(64,870)</u>
除稅前虧損	5	(186,920)	(264,022)
所得稅抵免	6	<u>45,020</u>	<u>2,933</u>
本年度虧損		<u><u>(141,900)</u></u>	<u><u>(261,089)</u></u>

	二零二五年	二零二四年
附註	千港元	千港元

應佔：

母公司擁有人	(135,187)	(250,250)
非控股權益	<u>(6,713)</u>	<u>(10,839)</u>

	<u>(141,900)</u>	<u>(261,089)</u>
--	------------------	------------------

母公司普通股權持有人應佔每股虧損

8

—基本	<u>(8.60)港仙</u>	<u>(15.93)港仙</u>
-----	-----------------	------------------

—攤薄	<u>(8.60)港仙</u>	<u>(15.93)港仙</u>
-----	-----------------	------------------

綜合全面收入報表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本年度虧損	<u>(141,900)</u>	<u>(261,089)</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虧損：		
匯兌差異：		
換算海外業務之匯兌差異	(26,588)	(145,950)
分佔聯營公司之其他全面虧損	(2,960)	(15,310)
出售一間附屬公司時解除匯兌儲備	<u>(15,907)</u>	<u>—</u>
	<u>(45,455)</u>	<u>(161,260)</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	<u>26,749</u>	<u>(66,414)</u>
本年度其他全面虧損	<u>(18,706)</u>	<u>(227,674)</u>
本年度全面虧損總額	<u><u>(160,606)</u></u>	<u><u>(488,763)</u></u>
應佔：		
母公司擁有人	(153,778)	(475,748)
非控股權益	<u>(6,828)</u>	<u>(13,015)</u>
	<u><u>(160,606)</u></u>	<u><u>(488,763)</u></u>

綜合財務狀況表

二零二五年三月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		583,554	629,138
投資物業		2,150,380	2,232,073
使用權資產		96,335	107,477
商譽		28,162	28,162
於聯營公司之權益		1,149,140	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		69,484	43,054
發展中物業		312,939	314,303
遞延稅項資產		14,836	34,269
其他應收賬款、按金及預付款項		18,904	22,764
非流動資產總值		4,423,734	4,587,053
流動資產			
持作出售物業		377,523	408,789
存貨		28,976	34,380
可收回稅項		3,703	3,954
應收貿易賬款	9	26,341	31,596
其他應收賬款、按金及預付款項		290,188	316,713
應收董事款項		817	5,133
應收一間聯營公司款項		192,556	354,064
按公平值列賬及於損益中處理之金融資產		22,196	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		15,995	17,329
已抵押定期存款		33,722	34,785
現金及銀行結餘		162,534	127,369
		1,154,551	1,369,421
分類為持作出售資產		–	178,437
流動資產總值		1,154,551	1,547,858

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
流動負債			
應付貿易賬款	10	(48,364)	(50,046)
其他應付賬款、應計費用及已收按金		(199,267)	(193,865)
可換股債券		(69,127)	(76,971)
應付董事款項		(35,876)	(660)
應付非控股股東款項		(42,485)	(38,770)
附息之銀行借貸		(1,260,478)	(1,450,391)
租賃負債		(46,480)	(34,747)
遞延收入		(27,857)	(28,230)
應付稅項		(239,128)	(291,531)
		<u>(1,969,062)</u>	<u>(2,165,211)</u>
與分類為持作出售資產直接相關之負債		<u>—</u>	<u>(226,696)</u>
流動負債總額		<u>(1,969,062)</u>	<u>(2,391,907)</u>
流動負債淨值		<u>(814,511)</u>	<u>(844,049)</u>
資產總值減流動負債		<u>3,609,223</u>	<u>3,743,004</u>
非流動負債			
應計費用及已收按金		(12,180)	(12,748)
附息之銀行借貸		(292,199)	(209,644)
租賃負債		(54,909)	(71,062)
遞延收入		(74,453)	(75,085)
遞延稅項負債		(253,485)	(274,919)
撥備		(4,214)	(4,254)
		<u>(691,440)</u>	<u>(647,712)</u>
非流動負債總額		<u>(691,440)</u>	<u>(647,712)</u>
資產淨值		<u><u>2,917,783</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		2,783,772	2,959,080
		<u>2,940,908</u>	<u>3,116,216</u>
非控股權益		<u>(23,125)</u>	<u>(20,924)</u>
權益總值		<u><u>2,917,783</u></u>	<u><u>3,095,292</u></u>

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

1. 會計政策

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會計準則（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

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團產生本年度虧損141,900,000港元。於二零二五年三月三十一日，本集團之現金及現金等值項目為162,534,000港元及計息借貸1,260,478,000港元已分類為流動負債。

以上情況顯示有重要不明朗因素可能導致本集團的持續經營能力存在重要疑問。鑑於該等情況，本公司董事正實施多項計劃及措施以改善本集團流動資金及財政狀況，其中包括：

- (i) 若不考慮任何即期還款條款的因素，於二零二五年三月三十一日分類為流動負債的173,948,000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；

- (ii) 集團一直積極及時與銀行磋商，以便本集團可繼續獲得融資及銀行借貸。根據本集團與銀行之關係以及並無違反契諾及成功續期銀行融資之歷史，本公司董事認為，本集團已經採取多方面行動降低銀行借貸，同時，本集團亦與銀行協商再融資方案；
- (iii) 根據目前已簽訂的買賣協議，本集團預期會收到出售海檀街重建項目住宅單位的所得款項淨額；
- (iv) 本集團繼續就可能變現若干物業以籌集進一步資金物色合適買家；
- (v) 本集團已採取措施加快催收未償還應收貿易賬款及其他應收賬款；及
- (vi) 為改善當前及未來的財務表現及流動資金狀況，本集團已實施／考慮多項財務表現及資源改善計劃及措施，以專注提升本集團的財務表現及流動資金狀況，並使本集團能夠利用未來的任何增長機會。

本公司董事已審閱管理層編製本集團自二零二五年三月三十一日起計不少於十二個月期間的現金流量預測。考慮到預期自本集團經營業務產生的現金流量及上述計劃及措施，董事認為本集團將具備足夠的營運資金以撥付其營運所需，並於自二零二五年三月三十一日起不少於十二月期間內能履行其到期財務責任。因此，本公司董事認為按持續經營基準編製本集團的該等綜合財務報表乃恰當之舉。

儘管如此，本集團能否自其經營業務產生充足現金流量及達成其上述計劃及措施仍有重要的不確定因素。本集團能否持續經營業務將取決於以下各項：(a)能否成功實施上述各項計劃及措施；(b)及時從上文附註(ii)所述的貸款中獲得資金；及(c)估計現金流量預測（包括結算應收貿易賬款及其他應收賬款所產生的現金流量、預測收入及預算成本和開支）時應用的主要假設是否恰當。

倘持續經營假設不適當，則須作出調整，將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，以備可能產生的進一步負債，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並無反映於該等合併財務報表中。

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會計準則。

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 供應商融資安排

香港財務報告準則第7號(修訂本)

經修訂香港財務報告準則會計準則的性質及影響載於下文：

- (a) 香港財務報告準則第16號修訂本訂明賣方—承租人計量售後租回交易產生之租賃負債時所採用之規定，以確保賣方—承租人不會確認與所保留使用權有關之任何收益或虧損金額。由於本集團自香港財務報告準則第16號首次應用日期起並無發生不取決於一項指數或利率的浮動租賃付款的售後租回交易，該等修訂本並無對本集團財務狀況或表現產生重大影響。
- (b) 二零二零年修訂本澄清將負債分類為流動及非流動的規定，包括推遲清償權利的義及在報告期結束時必須存在的推遲清償權利。負債的分類不受實體行使其權利延遲清償的可能性之影響。該修訂本亦澄清，負債可以其自有權益工具清償，並且只有當可轉換負債的轉換選擇權本身被作為權益工具處理時，負債的條款才不會影響其分類。二零二二年修訂本進一步闡明，在該等由貸款安排產生之負債契諾中，只有實體須於報告日期或之前遵守之契諾才會影響該負債分類為流動或非流動。此外，對於報告期後12個月內視乎該實體遵守未來契諾情況而定的非流動負債，須作出額外披露。

本集團已重新評估其於二零二三年及二零二四年四月一日的負債條款及條件，並認為在初始應用該等修訂後，其負債分類為流動或非流動仍保持不變。因此，該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

- (c) 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂闡明供應商融資安排的特點，並規定須就該等安排作出額外披露。該等修訂之披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體的負債、現金流量及流動資金風險之影響。由於本集團並無供應商融資安排，因此該等修訂對本集團的財務報表並無任何影響。

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／（虧損）而評估，該溢利／（虧損）為經調整除稅前／（虧損）溢利之計量。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。

截至二零二五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	472,523	104,998	577,521
分部間之收入	1,558	6,307	7,865
	474,081	111,305	585,386
調節：			
撇銷分部間之收入			(7,865)
總收入			577,521
分部業績	(22,539)	(34,802)	(57,341)
調節：			
銀行利息收入			2,234
未分配其他收入及收益，淨額			8,334
企業及未分配支出			(32,287)
財務成本			(107,860)
除稅前虧損			(186,920)
其他分部資料：			
投資物業之公平值變動，淨額	—	57,583	57,583
應佔聯營公司虧損	—	56,075	56,075
其他利息收入	—	(6,180)	(6,180)
應收貿易賬款之減值，淨額	74	—	74
其他應收賬款減值撥回，淨額	—	(161)	(161)
撇銷其他應收賬款	—	9,893	9,893
物業、廠房及設備之折舊			
— 分部	42,664	17,025	59,689
— 未分配			2,471
			62,160
使用權資產之折舊	35,414	—	35,414
資本開支			
— 分部	17,755	5,552	23,307
— 未分配			17
			23,324*

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備。

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	<u>2,751</u>	<u>7,682</u>	<u>10,433</u>
	562,042	110,247	672,289
調節： 撇銷分部間之收入			<u>(10,433)</u>
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			<u>(127,036)</u>
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			<u>2,189</u>
			<u>68,430</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			<u>2,379</u>
			<u><u>39,650*</u></u>

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備。

地區資料

來自外部客戶之收入

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
香港	197,603	229,051
中國大陸	379,918	432,805
	<u>577,521</u>	<u>661,856</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

截至二零二五年及二零二四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、其他收入及收益，淨額

收入分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
來自客戶合約之收入		
餐飲、食品及酒店業務收入	472,523	559,291
銷售物業所得款項、物業管理服務收入及佣金收入	<u>2,127</u>	<u>2,293</u>
	<u>474,650</u>	<u>561,584</u>
來自其他來源之收入		
租金收入總額	<u>102,871</u>	<u>100,272</u>
	<u>577,521</u>	<u>661,856</u>

4. 財務成本

財務成本分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行借貸之利息	100,773	119,804
可換股債券之利息	2,041	2,193
租賃負債之利息	5,046	5,039
	<u>107,860</u>	<u>127,036</u>

5. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損已扣除／（計入）以下各項：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
物業、廠房及設備之折舊	62,160	68,430
使用權資產之折舊	35,414	38,354
以下各項之減值／（減值撥回）		
—應收貿易賬款，淨額*	74	2,943
—其他應收賬款，淨額*	(161)	(163)
—物業、廠房及設備，及使用權資產*	5,264	7,856
撇銷其他應收賬款*	9,893	—
投資物業公平值變動，淨額*	57,583	38,047
公平值（收益）／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	(7,131)	16,067
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*	2,763	2,363
銀行利息收入	(2,234)	(10,607)
投資利息收入	(247)	(3,926)
其他利息收入	(6,180)	(17,976)
按公平值列賬及於損益中處理之金融資產之		
股息收入	(1,075)	(1,654)
出售／註銷物業、廠房及設備項目之虧損，淨額*	350	492
商譽減值*	—	24,419
租賃修訂收益	—	(215)

* 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%（二零二四年：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（二零二四年：2,000,000港元）的應課稅利潤稅率為8.25%（二零二四年：8.25%），餘下的應課稅利潤稅率為16.5%（二零二四年：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。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即期	(43,243)	4,038
遞延	<u>(1,777)</u>	<u>(6,971)</u>
本年度稅項抵免總額	<u><u>(45,020)</u></u>	<u><u>(2,933)</u></u>

7. 股息

董事會不建議就截至二零二五年三月三十一日止年度派付末期股息（二零二四年：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發行在外普通股之加權平均數1,571,359,420股（二零二四年：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二零二五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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
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虧損	<u>(135,187)</u>	<u>(250,250)</u>

	股份數目	
	二零二五年	二零二四年
股份		
用於計算每股基本及攤薄虧損之		
年內發行在外普通股加權平均數	<u>1,571,359,420</u>	<u>1,571,359,420</u>

9. 應收貿易賬款

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應收貿易賬款	53,524	58,809
減值	<u>(27,183)</u>	<u>(27,213)</u>
	<u>26,341</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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即期至30日	10,679	12,038
31至60日	3,761	5,481
61至90日	4,389	2,863
超過90日	<u>7,512</u>	<u>11,214</u>
	<u>26,341</u>	<u>31,596</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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即期至30日	20,227	21,631
31至60日	6,507	4,567
61至90日	3,876	6,714
超過90日	<u>17,754</u>	<u>17,134</u>
	<u>48,364</u>	<u>50,046</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。

其他資料

獨立核數師報告摘錄

以下為本集團截至二零二五年三月三十一日止年度綜合財務報表獨立核數師報告摘錄。

意見 (摘錄)

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之《香港財務報告準則會計準則》真實而公平地反映 貴集團於二零二五年三月三十一日的綜合財務狀況以及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

核數師報告中「強調事項」一段之摘錄

與持續經營相關的重要不明朗因素

我們提請注意綜合財務報表附註2.1，當中顯示截至二零二五年三月三十一日止年度， 貴集團產生淨虧損141,900,000港元，及於二零二五年三月三十一日， 貴集團之現金及現金等值項目為162,534,000港元及計息借貸為1,260,478,000港元（已分類為流動負債）。該等情況連同綜合財務報表附註2.1載列的其他事項顯示存在重要不明朗因素，可能導致對 貴集團的持續經營能力可能存在重要疑問。我們不會就此事修改意見（見以上「意見（摘錄）」）。

管理層討論及分析

業務回顧

地產

截至二零二五年三月三十一日止年度，物業分部營業額為104,998,000港元（二零二四年：102,565,000港元），較去年增加2.4%。增加主要由於年內物業管理服務收入增加及租金收入增加所致。年內本集團投資物業之租金收入為102,871,000港元（二零二四年：100,272,000港元），較去年增加2.6%。年內本集團之投資物業組合沒有重大變化。年內分部虧損為34,802,000港元（二零二四年：45,087,000港元），較去年減少10,285,000港元。分部虧損減少主要由於年內以下因素的綜合影響：(i)物業租賃售業務經營溢利增加21,481,000港元；(ii)海壇街重建項目減值虧損減少而導致分佔聯營公司虧損減少8,795,000港元；及(iii)投資物業估值淨虧損相對去年增加19,536,000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。西座商場年內改造為奧特萊斯購物中心，並於2025年6月14日正式開業，作為東莞首個城市級奧特萊斯，引進了200餘家國內外知名品牌，將成為城市消費的新增長點。同時將奧萊零售、餐飲、娛樂、文化等多元業態完美融合，致力於打造大灣區最具特色的「奧萊生活+」體驗中心。

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81%。

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，截至年末已售出105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。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，以保持在這一點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二零二五年三月三十一日止年度之營業額為472,523,000港元（二零二四年：559,291,000港元），較去年減少15.5%。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。年內分部虧損為22,539,000港元（二零二四年：73,781,000港元），減少51,242,000港元。有關減少主要由於：(i)由於本年沒有因為收縮港式「茶餐廳」業務規模而產生之商譽減值及使用權資產之減值減少；及(ii)由於食品業務之經營虧損減少所致。

年內本集團餐飲營業額為264,749,000港元（二零二四年：315,653,000港元），較去年減少16.1%。有關減少主要由於(i)於2023年年末前結束大部份的港式「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。

年內食品業務之營業額為58,260,000港元(二零二四年：86,110,000港元)，較去年減少32.3%。食品業務的營業額下降主要源於月餅銷售的減少，這受到多種因素的影響，包括自然災害和經濟狀況。2024年9月的海南台風擾亂了供應鏈，影響了月餅的生產和分銷。此外，由於消費者情緒低迷，消費者在購買決策上變得更加謹慎，進一步影響了營業額。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。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。

期內香港的麵包業務的營業額為132,381,000港元(二零二四年：132,336,000港元)，年內保持平穩。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17,133,000港元(二零二四年：25,192,000港元)，主要來自國內的兩間酒店，較去年減少32%。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

經濟不確定性顯著，風險主要偏向下行。中國大陸的復甦緩慢可能對香港的增長產生負面影響。此外，美國長期保持高利率可能會收緊香港的金融環境，減少國內需求。房地產市場的下滑可能會影響家庭和企業的信心，儘管在政府措施的支援下，復甦跡象正在顯現。預計中國經濟將表現出適度增長，受國內和全球因素的影響。關鍵考慮因素包括持續的房地產調整、中美貿易關係的潛在影響以及政府刺激措施的有效性。儘管面臨這些挑戰，集團對未來一年逐漸改善的前景保持謹慎樂觀。

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。

在物業開發方面，內地和香港的投資物業組合繼續為集團提供穩定的收入流。儘管需求回升和建築活動增強，香港的住宅物業價格仍呈下行趨勢。隨著政府解除市場降溫措施，利率持續逐步下降，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。本集團擁有50%權益的深水埗海壇街重建項目，截至年末出售單位總數已達至105個。管理層對未來數月內出售餘下的住宅單位保持樂觀。

佳寧娜品牌食品自上市以來，憑藉優質、時尚和尊貴的形象，贏得了廣泛的消費者青睞。我們的產品線多樣，涵蓋多個領域，滿足不同消費者的需求。在經歷近幾年的市場低迷後，我們積極調整戰略，專注於創新和提升品牌價值。在新的一年，管理層將全力以赴推進市場擴展，力求實現反彈，重塑競爭力。管理層堅信，依靠卓越的產品品質和品牌影響力，我們將迎來新的發展機遇。

香港及中國大陸經濟增速放緩面臨多重挑戰，包括貿易壁壘增加、政策不確定性、消費者信心下降以及房地產市場低迷。近期，地緣政治緊張局勢、特別是中東戰爭的爆發，對全球經濟產生了深遠影響，進一步加劇了這一局面。戰爭導致的能源價格波動和供應鏈中斷，影響了企業的運營成本和消費者的支出意願。貿易壁壘對出口造成影響，而政策不確定性使企業投資決策趨於謹慎。消費者信心的下降導致消費疲軟，房地產市場的低迷則對家庭財富和支出產生負面影響。此外，通貨膨脹壓力壓縮了可支配收入，影響了消費者的支出能力。

為應對上述挑戰，本集團將採取一系列措施：首先，持續優化成本管理，提升運營效率和財務控制，以降低運營風險；第二，加強市場調研，及時了解消費者需求變化，調整產品和服務策略；第三，擴大線上銷售管道，提升數位化轉型能力，以適應市場變化；最後但同樣重要，持續提升品牌形象和消費者信任。

通過這些綜合應對措施，本集團有望更有效地應對經濟波動，實現集團在香港和內地市場的持續穩健增長。

財務回顧

整體業績

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團的營業額為577,521,000港元（二零二四年：661,856,000港元），較去年減少12.7%。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135,187,000港元（二零二四年：250,250,000港元），相對去年減少46%。股東應佔虧損減少主要是由於年內以下因素的綜合影響：(i)由於按公平值列賬於損益中處理之金融資產公平值收益增加；商譽減值減少；及贖回可換股債券選擇權之公平值虧損減少導致的其他開支，淨額減少；(ii)由於銀行借貸之利息減少導致的財務成本減少；(iii)銷售及分銷開支及一般及行政開支減少；及(iv)所得稅抵免增加。

流動資金及財政資源

於二零二五年三月三十一日，本集團的扣除非控股權益後綜合資產淨值為2,917,783,000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1.86港元(二零二四年三月三十一日：1.97港元)。

於二零二五年三月三十一日，本集團的現金及銀行結餘為162,534,000港元(二零二四年：127,369,000港元)，其中38,366,000港元、118,841,000港元及5,327,000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162,534,000港元(二零二四年：127,369,000港元)。

於二零二五年三月三十一日，本集團之銀行借貸及可換股債券金額分別為1,552,677,000港元(二零二四年：1,660,035,000港元)及69,127,000港元(二零二四年：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1,588,082,000港元(二零二四年：1,702,221,000港元)。借貸淨額減自由現金及銀行結餘為1,425,548,000港元(二零二四年：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扣除借方儲備之權益總值之百分比)約為40.5%(二零二四年：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（二零二四年：無）。

本集團資產抵押

於報告期末，本集團已質押總賬面值約2,021,713,000港元（二零二四年：1,977,504,000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，負債及交易於二零二五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270名位於香港之僱員及約940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。

附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

出售益陽佳寧娜國際酒店管理有限公司之全部股權

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。

出售物業

於二零二五年一月十四日，恩通有限公司（本公司間接全資附屬公司）與買方及代理訂立臨時買賣協議，內容有關出售一個位於深水埗之商舖，代價為20,160,000港元。該物業現時由租戶根據現有租約佔用，並將根據所述租約連同其收益一併出售。臨時買賣協議乃作為有關買賣該物業之框架（包括簽立正式協議）。正式協議將於二零二五年一月二十日或之前簽署。該出售已於二零二五年二月十八日完成。交易的詳細資訊已在本公司於二零二五年一月十四發佈的公告列出。

除上述披露外，於至本年度，本集團概無任何重大的投資、重要收購和出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

末期股息

董事會不建議就截至二零二五年三月三十一日止年度派付末期股息（二零二四年：無）。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記

本公司謹訂於二零二五年八月二十八日（星期四）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，本公司將於二零二五年八月二十五日（星期一）至二零二五年八月二十八日（星期四）（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二零二五年八月二十二日（星期五）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黃思競先生(主席)、張華峰先生及廖玲玲小姐組成。

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，包括審閱截至二零二五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二零二五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，於截至二零二五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C1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C3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二零二五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二零二五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>)。而二零二五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，二零二五年六月二十七日

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）、梁銳先生及馬鴻文先生；及獨立非執行董事黃思競先生、張華峰先生及廖玲玲小姐組成。