

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」)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

截至二零二一年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
收入	4	516,446	475,968
銷售成本		<u>(199,126)</u>	<u>(186,983)</u>
毛利		317,320	288,985
其他收入及收益，淨額		55,756	117,454
銷售及分銷開支		(116,377)	(102,423)
一般及行政開支		(100,391)	(83,569)
其他開支，淨額		(1,402)	(1,414)
財務開支	5	(19,746)	(28,997)
應佔聯營公司溢利及虧損		<u>(24,225)</u>	<u>(34,373)</u>

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
除稅前溢利	6	110,935	155,663
所得稅開支	7	<u>(27,966)</u>	<u>(42,296)</u>
期內溢利		<u>82,969</u>	<u>113,367</u>
應佔：			
母公司擁有人		58,609	87,374
非控股權益		<u>24,360</u>	<u>25,993</u>
		<u>82,969</u>	<u>113,367</u>
		港仙	港仙
母公司普通股權持有人應佔每股盈利	9		
基本		<u>3.90</u>	<u>6.95</u>
攤薄		<u>3.90</u>	<u>6.95</u>

## 簡明綜合全面收入報表

截至二零二一年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利	<u>82,969</u>	<u>113,367</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	45,272	47,337
分佔聯營公司之其他全面收入	<u>6,285</u>	<u>22,345</u>
	51,557	69,682
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：		
公平值變動	<u>(27,793)</u>	<u>(4,804)</u>
期內其他全面收入	<u>23,764</u>	<u>64,878</u>
期內全面收入總額	<u><u>106,733</u></u>	<u><u>178,245</u></u>
應佔：		
母公司擁有人	81,954	152,085
非控股權益	<u>24,779</u>	<u>26,160</u>
	<u><u>106,733</u></u>	<u><u>178,245</u></u>

**簡明綜合財務狀況表**  
於二零二一年九月三十日

	二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
	附註	
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	861,811	756,137
投資物業	2,560,026	2,515,637
使用權資產	97,559	109,813
商譽	67,703	67,703
於聯營公司之權益	872,446	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	91,718	119,511
發展中物業	318,503	313,607
遞延稅項資產	12,092	12,106
其他應收賬款、按金及預付款項	34,596	29,485
非流動資產總值	<u>4,916,454</u>	<u>4,766,690</u>
<b>流動資產</b>		
持作出售物業	477,383	469,401
存貨	41,130	33,806
可收回稅項	132	140
應收貿易賬款	60,567	31,662
其他應收賬款、按金及預付款項	322,655	299,851
應收董事款項	12,324	4,779
應收非控股股東款項	4,080	8,280
應收一間聯營公司款項	294,806	290,305
按公平值列賬及於損益中處理之金融資產	260,379	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	35,233	34,657
結構性存款	170,014	149,649
受限制現金	76	106
已抵押定期存款	43,951	44,823
現金及現金等值項目	359,490	413,573
流動資產總值	<u>2,082,220</u>	<u>2,005,022</u>

	附註	二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	11	(70,100)	(43,945)
其他應付賬款、應計費用及已收按金撥備		(413,185)	(419,862)
應付非控股股東款項		(460)	(820)
附息之銀行借貸		(38,786)	(35,353)
租賃負債		(970,573)	(1,079,859)
遞延收入		(30,203)	(45,536)
應付稅項		(34,813)	(34,640)
		(300,952)	(287,947)
流動負債總額		<u>(1,859,072)</u>	<u>(1,947,962)</u>
流動資產淨值		<u>223,148</u>	<u>57,060</u>
資產總值減流動負債		<u>5,139,602</u>	<u>4,823,750</u>
<b>非流動負債</b>			
應計費用及已收按金		(4,424)	(4,372)
附息之銀行借貸		(624,122)	(558,340)
可換股債券		(75,670)	–
租賃負債		(46,946)	(42,111)
遞延收入		(87,334)	(86,583)
遞延稅項負債		(306,485)	(298,567)
撥備		(2,920)	(2,569)
非流動負債總額		<u>(1,147,901)</u>	<u>(992,542)</u>
資產淨值		<u><u>3,991,701</u></u>	<u><u>3,831,208</u></u>
<b>股本</b>			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本		157,136	138,280
儲備		3,815,729	3,698,666
		<u>3,972,865</u>	<u>3,836,946</u>
非控股權益		<u>18,836</u>	<u>(5,738)</u>
權益總值		<u><u>3,991,701</u></u>	<u><u>3,831,208</u></u>

## 附註：

### 1. 編製基準

本截至二零二一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16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」）編製截至二零二一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二零二一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）

二零二一年六月三十日後的COVID-19相關租金寬免

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）

利率基準改革—第二階段

除下文所述之影響外，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。

#### **香港財務報告準則第16號（修訂本）：二零二一年六月三十日後的COVID-19相關租金寬免**

本集團早前採納香港財務報告準則第16號的實際權宜方法，在符合資格條件的情況下，讓承租人無需評估直接因COVID-19疫情而產生的租金寬免是否屬於租賃修訂。其中一項合資格條件要求，租賃付款的減幅僅影響某原定時限或之前到期的付款，而二零二一年的修訂則將此時限從二零二一年六月三十日延長到二零二二年六月三十日。

於截至二零二一年九月三十日止六個月期間，本集團酒樓餐廳及麵包店租賃的若干每月租賃付款因COVID-19疫情而獲出租人減少或豁免，租賃條款並無其他變動。本集團已於二零二零年四月一日提早採納該修訂，並選擇不對截至二零二一年九月三十日止六個月期間因COVID-19疫情而獲出租人授出的所有租金減免應用租賃修改會計處理。因此，列為可變租賃款的租金減免產生的租賃付款減少港幣2,654,000已透過終止確認部分租賃負債及分別計入截至二零二一年九月三十日止六個月期間的損益。

**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)：利率基準改革－第二階段**

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) 旨在解決先前的修訂本中並未解決而於替代無風險利率取代現有利率基準時會影響財務報告的問題。有關第二階段的修訂本規定實際權宜方法，允許於對釐定金融資產及負債合約現金流量的基準變動入賬時，在並無調整賬面值的情況下更新實際利率，前提是變動為利率基準改革的直接後果，並且用於釐定合約現金流量的新基準與緊接變動前的原基準在經濟上相當。此外，該修訂本允許於對沖關係並無終止的情況下，對對沖指定及對沖文件作出利率基準改革要求的變動。過渡期間可能產生的任何收益或虧損透過香港財務報告準則第9號的一般規定處理，以計量及確認對沖無效。該修訂本亦於無風險利率被指定為風險成分時，向須符合單獨識別要求的實體提供暫時性濟助。倘實體合理預期無風險利率風險成分於未來24個月內可單獨識別，濟助允許實體於指定對沖時假設符合單獨識別規定。此外，該修訂本要求實體披露更多資料，令財務報表使用這了解利率基準改革對實體金融工具及風險管理策略的影響。

### 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		總計	
	截至九月三十日止六個月					
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
<b>分部收入：</b>						
來自外部客戶之收入	460,744	433,457	55,702	42,511	516,446	475,968
分部間之收入	828	281	4,433	3,514	5,261	3,795
	<b>461,572</b>	433,738	<b>60,135</b>	46,025	<b>521,707</b>	479,763
<b>調節：</b>						
撤銷分部間之收入					(5,261)	(3,795)
總收入					<b>516,446</b>	475,968
<b>分部業績</b>	<b>93,734</b>	113,126	<b>39,657</b>	55,694	<b>133,391</b>	168,820
<b>調節：</b>						
銀行利息收入					1,522	1,159
未分配其他收入及收益，淨額					14,376	30,646
企業及未分配支出					(18,608)	(15,965)
財務成本					(19,746)	(28,997)
除稅前溢利					<b>110,935</b>	155,663

#### 4. 收入

收入分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
來自客戶合約之收入		
餐飲、食品及酒店業務收入	460,744	433,457
出售物業所得款項、物業管理服務收入及佣金收入	4,254	565
	<u>464,998</u>	<u>434,022</u>
來自其他來源之收入		
租金收入總額	51,448	41,946
	<u>516,446</u>	<u>475,968</u>
來自客戶合約之收入		
收入分類資料		
截至二零二一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		
餐廳及麵包店經營	218,053	—
食品銷售	232,252	—
酒店經營	10,439	—
物業銷售	—	3,654
物業管理服務	—	600
來自客戶合約之總收入	<u>460,744</u>	<u>4,254</u>
地理市場		
香港	134,842	—
中國內地	325,902	4,254
來自客戶合約之總收入	<u>460,744</u>	<u>4,254</u>
收入確認時間		
於某一時間點	450,305	3,654
隨時間	10,439	600
來自客戶合約之總收入	<u>460,744</u>	<u>4,254</u>

截至二零二零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)
<b>貨品或服務種類</b>		
餐廳及麵包店經營	191,890	–
食品銷售	233,096	–
酒店經營	8,471	–
物業管理服務	–	565
來自客戶合約之總收入	<u>433,457</u>	<u>565</u>
<b>地理市場</b>		
香港	127,526	–
中國內地	305,931	565
來自客戶合約之總收入	<u>433,457</u>	<u>565</u>
<b>收入確認時間</b>		
於某一時間點	424,986	–
隨時間	8,471	565
來自客戶合約之總收入	<u>433,457</u>	<u>565</u>

## 5. 財務開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
利息：		
銀行貸款及銀行透支	17,623	26,817
可換股債券	455	–
租賃負債	1,668	2,180
	<u>19,746</u>	<u>28,997</u>

## 6. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除／(計入)：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
已售存貨及已提供服務之成本	199,126	186,983
物業、廠房及設備之折舊	38,000	29,173
未計入租賃負債計量之租賃付款	162	957
使用權資產之折舊	27,283	28,742
撥回其他應收賬款之減值	-	(496)
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	4,545	(1,897)
以權益結算之購股權開支	91	526
匯兌差額，淨額	142	(5,802)
銀行利息收入	(1,522)	(1,159)
投資物業公平值變動，淨額	(31,105)	(50,288)
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)
出售附屬公司之收益	-	(1,095)
應收款項之折現值撥回	-	(13,373)

## 7. 所得稅開支

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%（二零二零年：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	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
即期—香港		
期內支出	-	287
即期—中國大陸		
期內支出	20,426	29,718
遞延	7,540	12,291
	<u>27,966</u>	<u>42,296</u>
期內稅項支出總額	<u>27,966</u>	<u>42,296</u>

## 8. 中期股息

董事會不建議派付截至二零二一年九月三十日止六個月之任何中期股息（二零二零年：無）。

## 9. 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未經審核母公司普通股權持有人應佔期內溢利及期內已發行普通股之加權平均數1,501,292,246股（二零二零年：1,257,087,536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盈利金額沒有攤薄影響，因此對截至二零二一年九月三十日止六個月（二零二零年：無）所呈列之每股基本盈利金額沒有作出相關之攤薄調整。

截至二零二一年九月三十日止六個月之購股權及可換股債券攤薄影響如下所示。

每股基本盈利及攤薄盈利計算基於：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
<b>盈利</b>		
用於計算每股基本盈利之母公司普通股權持有人應佔溢利	<u>58,609</u>	<u>87,374</u>
	股份數目	
	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (未經審核)
<b>股份</b>		
用於計算每股基本盈利之期內已發行普通股加權平均數	1,501,292,246	1,257,087,536
攤薄之影響—普通股加權平均數：		
購股權	—	—
可換股債券	—	—
	<u>1,501,292,246</u>	<u>1,257,087,536</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：

	二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
30日內	42,291	19,271
31至60日	9,431	5,950
61至90日	1,382	1,578
超過90日	7,463	4,863
	<u>60,567</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附息。

## 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：

	二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
30日內	47,886	26,395
31至60日	5,843	2,387
61至90日	9,425	11,632
超過90日	6,946	3,531
	<u>70,100</u>	<u>43,945</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

截至二零二一年九月三十日止六個月內，集團的營業額為516,446,000港元（二零二零年：475,968,000港元），較去年同期增加9%。股東應佔溢利為58,609,000港元（二零二零年：87,374,000港元），較去年同期減少33%。營業額增加主要由於期內餐飲及麵包業務營業額以及租金及物業銷售收入增加所致。股東應佔溢利減少乃由於去年錄得重大物業重估收益及餐飲及食品業務得到政府的資助，部份抵銷了期內投資物業組合經營業績之改善所致。

#### 地產

截至二零二一年九月三十日止期間，物業分部營業額為55,702,000港元（二零二零年：42,511,000港元），較去年同期增加31%。有關增加主要由於期內出售幾個於連運港的物業單位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。期內分部溢利為39,657,000港元（二零二零年：55,694,000港元），較去年同期減少29%。分部經營溢利減少主要由於去年錄得重大物業重估收益所致。

期內本集團投資物業之租金收入為51,448,000港元（二零二零年：41,946,000港元），較去年同期增加23%。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，就東莞家滙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。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，萬科集團已於二零二零年十月交付本集團。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。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，預期將於二零二二年第一季度完成收購所有餘下單位。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

餐飲、食品及酒店分部截至二零二一年九月三十日止期間之營業額為460,744,000港元(二零二零年：433,457,000港元)，較去年同期增加6%。有關增加主要由於COVID-19疫情放緩以至餐飲、麵包及酒店之業務增加所致。期內分部溢利為93,734,000港元(二零二零年：113,126,000港元)，較去年同期減少17%。有關減少主要由於去年餐飲及麵包業務得到政府重大資助所致。

期內餐飲營業額為158,652,000港元(二零二零年：141,300,000港元)，較去年同期增加12%。該增加主要由於COVID-19得到有效遏制及隨著COVID-19疫苗注射增加，政府放寬為對抗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)所致。儘管內地及香港之餐飲業務從去年續漸恢復，期內內地亦有非經常性COVID-19的爆發。餐飲業務錄得營運虧損3,604,000港元，相比去年同期溢利4,220,000港元，其主要由於相比去年今年缺少政府「防疫抗疫基金」及「保就業計劃」資助所致。

佳寧娜餐飲集團之銷售收入反彈至97,765,000港元，較去年同期增加32%。期內本集團經營五間佳寧娜傳統潮州菜酒樓及四間「順意」順德菜酒樓。由於缺少政府資助及內地有非經常性COVID-19的爆發，相比去年同期溢利1,800,000港元，期內佳寧娜餐飲集團錄得虧損1,603,000港元。由於餐飲業務的旺季為下半年，管理層預期下半年之營業額及經營業績將較上半年為佳。「順意」順德菜酒樓持續增長，其收入較去年同期增加38%至43,456,000港元。

香港味皇餐飲集團收入較去年同期錄得10%減少至60,887,000港元。該主要由於期內關閉了數間虧損的餐廳所致。期內味皇餐飲集團經營9間以「味皇」、「嚐味」、「樂天廚房」及「嚐聚」為品牌的連鎖餐廳，以及3間以「麵皇」為品牌的中國北方麵食店。期內味皇餐飲集團錄得虧損2,001,000港元（二零二零年：溢利2,426,000港元）。有關營運業績之減少主要由於去年有政府「防疫抗疫基金」及「保就業計劃」資助所致。本集團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整合目前營運，為香港與內地解除通關限制時做好業務反彈之準備。

期內食品業務之營業額為291,653,000港元（二零二零年：283,686,000港元），較去年同期增加3%。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同期增加17%至59,401,000港元。期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。利駿食品集團期內錄得溢利2,546,000港元（二零二零年：7,440,000港元），相對去年同期減少66%。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。

酒店業務錄得營業額10,439,000港元(二零二零年：8,471,000港元)，較去年同期增加23%。兩間酒店之經營虧損為9,871,000港元(二零二零年：8,085,000港元)，較去年同期增加22%。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，及帶動客房出租率及租金收入之增長。然而，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COVID-19之放緩，客房入住率及租金已續漸提升。

## 展望

儘管疫情肆虐全球而導致經濟前景仍未明朗，嚴格的社交限制、COVID-19疫苗的注射增加及內地及香港遏制COVID-19之能力為地區從去年續漸帶來經濟之復甦。期內本集團改善其可持續發展情況，以減低營運成本及調整市場策略，藉以改善其市場佔有率及盈利。管理層對於本集團的物業投資及發展業務和餐飲、酒店及食品業務的前景依然抱持正面及謹慎樂觀的態度。

儘管國內在不同地方有著非經常性的COVID-19爆發，期內中國經濟迅速反彈。國內的餐飲業務表現及收入有著進一步改善。本集團也把握機遇於二零二一年十一月在深圳開設了第五間「順意」順德菜酒樓。預期中國會持續採納貨幣寬鬆政策，及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將強勁。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投資價值的商業及住宅項目。

隨著COVID-19疫苗的採用及注射增加，預期內地及香港之間將會逐步放寬封鎖、解除旅遊禁令及恢復商業活動，尤其是一旦內地邊境重新通關，來往香港及內地實行免隔離，管理層預期本集團的餐飲及麵包業務會有所反彈。本集團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。本集團對餐飲及麵包業務來年的表現保持謹慎樂觀。

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帶來增長。

## 財務回顧

### 流動資金及財政資源

於二零二一年九月三十日，本集團的扣除非控股權益後綜合資產淨值為3,972,865,000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2.65港元(二零二一年三月三十一日：3.05港元)。

於二零二一年九月三十日，本集團的現金及銀行結餘為359,490,000港元(二零二一年三月三十一日：413,573,000港元)，其中91,052,000港元，260,877,000港元及7,561,000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529,504,000港元(二零二一年三月三十一日：563,222,000港元)。

於二零二一年九月三十日，本集團之銀行借貸總額為1,596,275,000港元(二零二一年三月三十一日：1,638,199,000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1,552,324,000港元(二零二一年三月三十一日：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1,022,820,000港元(二零二一年三月三十一日：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26%（二零二一年三月三十一日：27%）。

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。在期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。

## **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完成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。

## 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	直至本公佈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6,300,000港元；專業費用約3,600,000港元；公用事業及行政開支約6,100,000港元；及本集團的租金開支約12,800,000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5,900,000港元用作本集團之業務發展

## 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。

## 或然負債

於報告期末，本集團之或然負債為就購買物業所獲授按揭貸款信貸而向銀行提供之擔保約840,000港元(二零二一年三月三十一日：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2,470,270,000港元(二零二一年三月三十一日：2,446,667,000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

截至二零二一年九月三十日止，本集團有約550名本港僱員及約1,000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。

## 報告期後事項

### 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。

## 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，包括審閱截至二零二一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」附錄十之標準守則，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二零二一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，截至二零二一年九月三十日止六個月，本公司一直遵守「上市規則」附錄十四「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二零二一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>)。而二零二一／二零二二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，二零二一年十一月二十六日

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。