

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)

截至二零二六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」)截至二零二六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

截至二零二六年三月三十一日止年度

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
收入	3	551,968	577,521
銷售成本		<u>(311,040)</u>	<u>(335,426)</u>
毛利		240,928	242,095
其他收入		16,354	15,845
銷售及分銷開支		(116,003)	(125,463)
一般及行政開支		(81,665)	(88,883)
其他收益及開支，淨額		(8,912)	(66,579)
財務成本	4	(85,838)	(107,860)
應佔聯營公司虧損		<u>(25,778)</u>	<u>(56,075)</u>
除稅前虧損	5	(60,914)	(186,920)
所得稅抵免	6	<u>20,877</u>	<u>45,020</u>
本年度虧損		<u><u>(40,037)</u></u>	<u><u>(141,900)</u></u>



## 綜合全面收入報表

截至二零二六年三月三十一日止年度

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
本年度虧損	<u>(40,037)</u>	<u>(141,900)</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)：		
匯兌差額：		
換算海外業務之匯兌差額	166,733	(26,588)
分佔聯營公司之其他全面收入／(虧損)	9,404	(2,960)
出售一間附屬公司時解除匯兌儲備	<u>122</u>	<u>(15,907)</u>
	<u>176,259</u>	<u>(45,455)</u>
將於其後期間不會重新分類至損益之 其他全面收入：		
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>3,633</u>	<u>26,749</u>
本年度其他全面收入／(虧損)	<u>179,892</u>	<u>(18,706)</u>
本年度全面收入／(虧損) 總額	<u><u>139,855</u></u>	<u><u>(160,606)</u></u>
應佔：		
母公司擁有人	149,517	(153,778)
非控股權益	<u>(9,662)</u>	<u>(6,828)</u>
	<u><u>139,855</u></u>	<u><u>(160,606)</u></u>

## 綜合財務狀況表

二零二六年三月三十一日

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		517,117	583,554
投資物業		2,324,849	2,150,380
使用權資產		90,434	96,335
商譽		28,162	28,162
於聯營公司之權益		1,133,358	1,149,140
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		28,118	69,484
發展中物業		330,426	312,939
遞延稅項資產		16,529	14,836
其他應收賬款、按金及預付款項		15,750	18,904
非流動資產總值		<u>4,484,743</u>	<u>4,423,734</u>
<b>流動資產</b>			
持作出售物業		390,272	377,523
存貨		23,433	28,976
可收回稅項		3,701	3,703
應收貿易賬款	9	32,127	26,341
其他應收賬款、按金及預付款項		295,073	290,188
應收董事款項		–	817
應收一間聯營公司款項		217,412	192,556
按公平值列賬及於損益中處理之 金融資產		12,490	22,196
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		16,747	15,995
已抵押定期存款		19,626	33,722
現金及銀行結餘		86,751	162,534
流動資產總值		<u>1,097,632</u>	<u>1,154,551</u>

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	10	(64,164)	(48,364)
其他應付賬款、應計費用及已收按金		(177,666)	(199,267)
可換股債券		(69,518)	(69,127)
應付董事款項		(29,259)	(35,876)
應付非控股股東款項		(37,948)	(42,485)
付息之銀行借貸		(1,230,665)	(1,260,478)
租賃負債		(47,313)	(46,480)
遞延收入		(29,467)	(27,857)
應付稅項		(192,253)	(239,128)
流動負債總額		<u>(1,878,253)</u>	<u>(1,969,062)</u>
流動負債淨值		<u>(780,621)</u>	<u>(814,511)</u>
資產總值減流動負債		<u>3,704,122</u>	<u>3,609,223</u>
<b>非流動負債</b>			
應計費用及已收按金		(16,515)	(12,180)
付息之銀行借貸		(239,611)	(292,199)
租賃負債		(47,860)	(54,909)
遞延收入		(79,183)	(74,453)
遞延稅項負債		(262,021)	(253,485)
撥備		(1,920)	(4,214)
非流動負債總額		<u>(647,110)</u>	<u>(691,440)</u>
資產淨值		<u><u>3,057,012</u></u>	<u><u>2,917,783</u></u>
<b>股本</b>			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本		157,136	157,136
儲備		<u>2,933,289</u>	<u>2,783,772</u>
		<b>3,090,425</b>	<b>2,940,908</b>
非控股權益		<u>(33,413)</u>	<u>(23,125)</u>
權益總值		<u><u>3,057,012</u></u>	<u><u>2,917,783</u></u>

## 附註

二零二六年三月三十一日

### 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。

### 可持續經營基準

截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團產生年度虧損40,037,000港元及於二零二六年三月三十一日，本集團有流動負債淨額780,621,000港元。於二零二六年三月三十一日，本集團之現金及現金等值項目為86,751,000港元及付息借貸1,230,665,000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，於二零二六年三月三十一日分類為流動負債的270,637,000港元付息借貸本應為非流動負債，並將根據銀行融資函件中所述的到期日償還；

- (ii) 本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。

本公司董事已審閱由管理層編製本集團自二零二六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，並於自二零二六年三月三十一日起不少於十二個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綜合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。

香港會計準則第21號（修訂本） *有關缺乏可兌換性的修訂*

經修訂香港財務報告準則的性質及影響載於下文：

香港會計準則第21號修訂本訂明，實體應如何評估某種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性的情況下，實體應如何估計於計量日期之即期匯率。該等修訂本要求披露能讓財務報表使用者了解貨幣不可兌換之影響的資料。由於本集團進行交易的貨幣以及海外附屬公司、合營企業及聯營公司換算為本集團呈列貨幣的功能貨幣均為可兌換貨幣，故該等修訂本對本集團的綜合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。

截至二零二六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	414,429	137,539	551,968
分部間之收入	588	7,944	8,532
	<b>415,017</b>	<b>145,483</b>	<b>560,500</b>
對賬：			
撇銷分部間之收入			(8,532)
總收入			<b>551,968</b>
<b>分部業績</b>	<b>(27,543)</b>	<b>77,680</b>	<b>50,137</b>
對賬：			
銀行利息收入			954
未分配其他收入及收益，淨額			6,400
企業及未分配支出			(32,567)
財務成本			(85,838)
除稅前虧損			<b>(60,914)</b>
<b>其他分部資料</b>			
投資物業之公平值收益，淨額	-	(23,113)	(23,113)
應佔聯營公司虧損	-	25,778	25,778
其他利息收入	-	(7,763)	(7,763)
應收貿易賬款之減值，淨額	120	-	120
其他應收賬款減值，淨額	327	35,319	35,646
物業、廠房及設備之折舊			
—分部	40,982	18,033	59,015
—未分配			1,977
			<b>60,992</b>
使用權資產之折舊	40,535	-	40,535
資本開支			
—分部	9,066	14,244	23,310
—未分配			-
			<b>23,310*</b>

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
<b>分部收入 (附註3)</b>			
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
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	474,081	111,305	585,386
<b>對賬：</b>			
撤銷分部間之收入			(7,865)
			<hr/>
總收入			<u>577,521</u>
<b>分部業績</b>	(22,539)	(34,802)	(57,341)
<b>對賬：</b>			
銀行利息收入			2,234
未分配其他收入及收益，淨額			8,334
企業及未分配開支			(32,287)
財務成本			(107,860)
			<hr/>
除稅前虧損			<u>(186,920)</u>
<b>其他分部資料</b>			
投資物業之公平值虧損，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)
撤銷其他應收賬款	–	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
			<hr/>
			<u>62,160</u>
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
			<hr/>
			<u>23,324*</u>

\* 資本開支包括添置物業、廠房及設備。

## 地理資料

### (a) 來自外部客戶之收入

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
香港	186,863	197,603
中國大陸	<u>365,105</u>	<u>379,918</u>
	<u><b>551,968</b></u>	<u><b>577,521</b></u>

上述收入資料乃根據客戶所在之地區而定。

### (b) 非流動資產

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
香港	734,968	769,581
中國大陸	<u>3,744,210</u>	<u>3,565,542</u>
	<u><b>4,479,178</b></u>	<u><b>4,335,123</b></u>

## 有關主要客戶之資料

截至二零二六年及二零二五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入之10%或以上。

### 3. 收入

收入分析如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
來自客戶合約之收入		
餐飲、食品及酒店業務收入	414,429	472,523
銷售物業所得款項、物業管理服務收入及佣金收入	<u>45,788</u>	<u>2,127</u>
	<u>460,217</u>	<u>474,650</u>
來自其他來源之收入		
租金收入總額	<u>91,751</u>	<u>102,871</u>
	<u><b>551,968</b></u>	<u><b>577,521</b></u>

### 4. 財務成本

財務成本分析如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
銀行借貸之利息	76,327	100,773
可換股債券之利息	5,726	2,041
租賃負債之利息	<u>3,785</u>	<u>5,046</u>
總計	<u><b>85,838</b></u>	<u><b>107,860</b></u>

## 5. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損已扣除／(計入)以下各項：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
物業、廠房及設備之折舊	60,992	62,160
使用權資產之折舊	40,535	35,414
以下各項之減值／(減值撥回)		
—應收貿易賬款，淨額*	120	74
—其他應收賬款，淨額*	35,646	(161)
—物業、廠房及設備，及使用權資產*	—	5,264
撇銷其他應收賬款*	—	9,893
投資物業公平值(收益)／虧損，淨額*	(23,113)	57,583
按公平值列賬及於損益中處理之金融資產之 公平值變動*	(3,025)	(7,131)
修訂可換股債券之(收益)／虧損*	(1,798)	2,763
銀行利息收入	(954)	(2,234)
投資利息收入	(2,239)	(247)
其他利息收入	(7,763)	(6,180)
按公平值列賬及於損益中處理之金融資產之股息收入	(306)	(1,075)
出售／撇銷物業、廠房及設備項目之虧損，淨額*	3,631	350
提早終止租賃收益*	(106)	—

\* 計入綜合損益表「其他收入及開支，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% (二零二五年：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 (二零二五年：2,000,000港元) 的應課稅溢利稅率為8.25% (二零二五年：8.25%)，餘下的應課稅溢利稅率為16.5% (二零二五年：16.5%)。本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。

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
即期		
—企業所得稅	(39,584)	(43,243)
—土地增值稅	13,126	—
遞延	<u>5,581</u>	<u>(1,777)</u>
本年度稅項抵免總額	<u><u>(20,877)</u></u>	<u><u>(45,020)</u></u>

## 7. 股息

董事會不建議就截至二零二六年三月三十一日止年度派付末期股息 (二零二五年：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(二零二五年：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具有反攤薄影響，故並無就攤薄調整截至二零二六年及二零二五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按以下計算：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
<b>虧損</b>		
用於計算每股基本及攤薄虧損之母公司 普通股權持有人應佔虧損	<u>(30,283)</u>	<u>(135,187)</u>
	<b>股份數目</b>	
	二零二六年	二零二五年
<b>股份</b>		
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

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
應收貿易賬款	60,481	53,524
減值	(28,354)	(27,183)
	<u>32,127</u>	<u>26,341</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：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
30日內	14,299	10,679
31至60日	2,933	3,761
61至90日	4,507	4,389
超過90日	10,388	7,512
	<u>32,127</u>	<u>26,341</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：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
30日內	22,318	20,227
31至60日	6,973	6,507
61至90日	6,586	3,876
超過90日	28,287	17,754
	<u>64,164</u>	<u>48,364</u>

應付貿易賬款為免計息及通常於正常營運週期內償還。

## 其他資料

### 獨立核數師報告摘錄

以下為本集團截至二零二六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 貴集團於二零二六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，當中顯示截至二零二六年三月三十一日止年度， 貴集團產生淨虧損40,037,000港元，及於二零二六年三月三十一日， 貴集團有流動負債淨額780,621,000港元，現金及現金等值項目為86,751,000港元及計息借貸為1,230,665,000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（請參閱以上「意見 (摘錄)」）。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 地產

截至二零二六年三月三十一日止年度，物業分部營業額為137,539,000港元（二零二五年：104,998,000港元），較去年增加31.0%。增加主要由於年內物業銷售額增加43,530,000港元所致。年內本集團投資物業之租金收入為91,751,000港元（二零二五年：102,871,000港元），較去年減少10.8%。年內本集團之投資物業組合沒有重大變化。年內分部溢利為77,680,000港元（二零二五年：分部虧損34,802,000港元）。轉虧為盈主要歸因於年內以下因素的綜合影響：(i)確認物業銷售毛利34,824,000港元（二零二五年：無）；及(ii)確認投資性房地產的公允價值收益，淨額為23,113,000港元（二零二五年：公允價值虧損57,583,000港元）。

本集團擁有50%權益之東莞家滙廣場項目已完全投入運作，其中包括東座家具及建築材料中心，及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。截至二零二六年三月三十一日年度，該物業之辦公室大樓的月平均出租率達至88.6%。

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，截至年末已售出全部住宅單位。

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。此前受地產大市低迷影響，本集團曾重新評估地塊發展策略以維持經營靈活性與競爭力，現時市場小戶型住宅需求升溫、成交量持續回暖，依託銀行及金融機構的融資支持，本集團將把握本次市場利好窗口提速推進項目開發，搶抓銷售行情紅利。

## 餐飲、食品及酒店

年內本集團餐飲營業額為216,426,000港元(二零二五年：264,749,000港元)，較去年減少18.3%。有關減少主要由於中國大陸餐廳營業額減少，其由於經濟疲弱，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。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提升顧客服務質素等以應對此挑戰。

本集團綜合食品板塊包含內地食品加工業務及香港麵包業務，整體經營呈現分化向好態勢。全年營業額為191,931,000港元（二零二五年：190,641,000港元），較去年上升0.7%。其中內地食品業務全年營業額為55,513,000港元（二零二五年：58,260,000港元），較去年小幅下滑4.7%，營收小幅調整主要是市場消費氛圍偏謹慎，大眾消費決策更趨保守所致；而香港麵包業務發展穩健，本期營業額為136,418,000港元（二零二五年：132,381,000港元），較去年上升3.1%，實現穩步增收，有效對沖內地食品業務短期營收波動。

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。精密的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。

酒店業務錄得營業額6,072,000港元（二零二五年：17,133,000港元），主要來自國內的一間（二零二五年：兩間）酒店，較去年減少64.6%。該減少主要由於主動出售益陽佳寧娜國際酒店管理有限公司所致，優化酒店資產結構，聚焦核心主業的戰略調整。

## 展望

全球經濟面臨顯著的不確定性，主要源於中東地緣政治不穩定，美國實施的貿易關稅影響、緊縮政策風險上升以及通脹壓力。這些因素持續削弱了消費者信心，並可能在短期內保持低迷。儘管中國及香港政府積極推行多項刺激政策以維持經濟穩步增長，政府的支持政策在一定程度上緩解了經濟下行壓力。為應對這些挑戰，本集團將採取一系列措施。首先，持續優化成本管理、提升營運效率和財務管控，以降低營運風險。第二，加強市場調研，及時掌握消費者需求變化，並相應調整產品及服務策略。第三，拓展線上銷售管道，提升數碼化轉型能力，以適應市場變化，進一步提升品牌形象及消費者信任。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。

儘管面臨這些挑戰，本集團對未來一年的經濟前景仍持謹慎樂觀態度。隨著執行強化的業務管理及成本控制，情況將進一步優化。

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。除此以外，管理層亦會重點評估目前持續經營虧損的門店，進行關店，以達開源節流。並且結合餐飲的發展模式，優化餐飲的產品結構，針對客戶達至專項的產品力提升。以及以精準的行銷方式，強化加寧娜潮州菜的進一步的深化，開發新的潮州菜料理，提升創新。同時增加人工智能在產業的應用，重點在未來一年強化人工智能對行業的提升，以強化產業的賦能，我們亦已經計畫引進一些資深的人工智能專家，破解產業的問題。透過擁抱互聯網後的新人工智能，為傳統行業帶來紅利。

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。隨著政府解除市場降溫措施，管理層認為根據青山道的地塊屬性，以及當前消費者的偏好，將加快項目的開發，踏準現在地產，特別是小型的剛需上車盤地產的市場紅利。

佳寧娜食品方面，將在現有的基礎上，重點發展常年食品。目前已經就常年食品的產品結構、經營模式在做深度的研究，並且已引進優質的團隊來促進本板塊的進一步的深化和落地。季節性食品及禮品方面，將充分的與佳寧娜品牌進行結合。並加強電商的推廣和銷售。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。

## 財務回顧

### 整體業績

截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團的營業額為551,968,000港元（二零二五年：577,521,000港元），較去年減少4.4%。營業額減少主要由於年內餐飲、食品及酒店業務營業額減少所致，惟部分因物業投資及發展業務營業額增加而抵銷。本集團的股東應佔虧損為30,283,000港元（二零二五年：135,187,000港元），相對去年減少77.6%。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)其他收益及開支，淨額減少主要由於確認投資性房地產的公允值收益增加；(ii)由於銀行借貸之利息減少導致的財務成本減少；及(iii)應佔聯營公司虧損減少。

### 流動資金及財政資源

於二零二六年三月三十一日，本集團的扣除非控股權益後綜合資產淨值為3,057,012,000港元（二零二五年三月三十一日：2,917,783,000港元），每股扣除非控股權益後綜合資產淨值為1.95港元（二零二五年三月三十一日：1.86港元）。

於二零二六年三月三十一日，本集團的現金及銀行結餘為86,751,000港元（二零二五年：162,534,000港元），其中27,011,000港元、59,686,000港元及54,000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86,751,000港元（二零二五年：162,534,000港元）。

於二零二六年三月三十一日，本集團之銀行借貸及可換股債券金額分別為1,470,276,000港元（二零二五年：1,552,677,000港元）及69,518,000港元（二零二五年：69,127,000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，本集團的借貸淨額為1,520,168,000港元（二零二五年：1,588,082,000港元）。借貸淨額減自由現金及銀行結餘為1,433,417,000港元（二零二五年：1,425,548,000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40.8%（二零二五年：40.5%）。

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（二零二五年：無）。

## **本集團資產抵押**

於報告期末，本集團已質押總賬面值約2,420,575,000港元（二零二五年：2,021,713,000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，負債及交易於二零二六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。

## **僱員及薪酬政策**

本集團之員工包括約256名位於香港之僱員及約736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Profit Share Investments Limited之全部股權

於二零二六年二月十三日(交易時段後)，本公司的全資直屬附屬公司佳寧娜地產發展有限公司(「賣方」)、Silver Chaser Holdings Limited(「買方」)及本公司(作為賣方的擔保人)訂立了一份買賣協議(「買賣協議」)，據此，賣方同意出售，買方同意收購賣方於買賣協議簽訂日全資擁有的Profit Share Investments Limited(「目標公司」)的100%股權，總代價為45,000,000港元(「該出售」)。

買賣協議下的所有先決條件均已滿足。根據買賣協議的條款及條件，該出售已於二零二六年五月八日完成。該出售完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，目標公司之財務業績將不再併入本集團之綜合財務報表。

除上述披露者外，於截至二零二六年三月三十一日止年度內，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二零二六年三月三十一日止年度派付末期股息(二零二五年：無)。

## 股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記

本公司謹訂於二零二六年九月二十八日(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>)。

為確定本公司股東出席股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將於二零二六年九月二十三日(星期三)至二零二六年九月二十八日(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。決定本公司股東符合資格出席本公司股東週年大會並於會上投票的記錄日期將為二零二六年九月二十八日(星期一)。本公司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二零二六年九月二十二日(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證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

## 審核委員會

本公司審核委員會(「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年度業績以及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，包括審閱截至二零二六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二零二六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中匯安達會計師事務所有限公司(「中匯」)核對與本集團截至二零二六年三月三十一日止年度之綜合財務報表草稿所載金額一致。中匯就此進行之工作並不構成核證委聘，因此，中匯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

本公司董事認為，於截至二零二六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之《企業管治守則》第二部分所載之適用守則條文。

## 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二零二六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二零二六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

本公司截至二零二六年三月三十一日止年度的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>)。而本公司二零二六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，二零二六年六月三十日

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