此乃要件　請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動**有任何疑問**，應諮詢　閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下之**佳寧娜集團控股有限公司**（「**本公司**」）股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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）

主要交易
提供財務資助

董事會函件載於本通函第4至16頁。

擔保、撥款協議及其項下分別擬進行之交易，已根據上市規則第14.44條獲得馬介璋先生、馬介欽先生、Regent World Investments Limited及Grand Wealth Investments Limited共同簽署之股東書面批准，以代替本公司股東大會。向股東寄發本通函僅供參考之用。

本通函將由刊發日期起最少一連七天於聯交所網站www.hkexnews.hk「最新上市公司公告」一頁內刊登，並於本公司網站www.carrianna.com刊登。

二零二六年十一月二十六日

目　錄

頁次

釋義 1

董事會函件 4

附錄一　－　本集團之財務資料 I-1

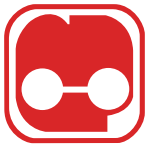
附錄二　－　一般資料 II-1

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該等協議」	指	融資協議及撥款協議之統稱
「董事會」	指	本公司董事會
「借款人」	指	興達發展(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為合營公司之直接全資附屬公司
「喜毅」	指	喜毅有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為合營公司之間接全資附屬公司
「宏達投資」	指	宏達投資控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「本公司」	指	佳寧娜集團控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：00126）
「該發展項目」	指	借款人及其附屬公司對該等物業進行之發展項目
「開發成本」	指	該發展項目之成本，包括建設成本及專業費用
「董事」	指	本公司董事
「融資協議」	指	借款人、貸款人、宏達投資及本公司於二零二六年九月二十九日訂立之融資協議
「融資文件」	指	該等協議及與定期貸款融資有關的其他抵押文件

「富成」	指	富成集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為合營公司持股50%之股東及宏達投資之間接全資附屬公司
「撥款協議」	指	借款人、貸款人、喜毅、益暉、宏達投資及本公司於二零二六年九月二十九日訂立之撥款協議
「益暉」	指	益暉有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為合營公司之間接全資附屬公司
「嘉豐置業」	指	嘉豐置業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為合營公司持股50%之股東及本公司之間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保」	指	本公司及宏達投資根據融資協議提供之共同及個別擔保
「擔保人」	指	本公司及宏達投資
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(定義見上市規則)，且獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)並與彼等概無關連之人士
「合營公司」	指	美成有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由本公司及富成分別實益擁有50%及50%
「最後實際可行日期」	指	二零二六年十一月二十五日，即本通函付印前可確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期

「貸款人」	指	王道商業銀行股份有限公司，一間總部設於台灣並於香港設有分行之商業銀行
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「債務人」	指	本公司、借款人、喜毅、益暉、宏達投資、富成、嘉豐置業及合營公司之統稱
「該等物業」	指	新九龍內地段第2811號B段餘下部分、新九龍內地段第2811號C段第1分段、新九龍內地段第2811號C段餘下部分、新九龍內地段第2811號D段、新九龍內地段第2811號E段及新九龍內地段第2811號餘下部分之統稱(物業地址：香港九龍青山道300至306號)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東協議」	指	由嘉豐置業、富成及合營公司於二零一九年五月二十四日訂立有關合營公司之股東協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「定期貸款融資」	指	貸款人根據融資協議向借款人授出本金總額最多為258,260,000港元之定期貸款融資
「%」	指	百分比



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)

執行董事:
馬介璋先生*(名譽主席)*
馬介欽先生*(主席)*
梁銳先生
馬鴻文先生

非執行董事:
馬鴻銘先生

獨立非執行董事:
黃思競先生
張華峰先生
廖玲玲女士

註冊辦事處:
Victoria Place, 5th Floor
31 Victoria Street
Hamilton HM10
Bermuda

香港主要營業地點:
香港
新界
葵涌
大連排道200號
偉倫中心
第二期26樓

敬啟者:

主要交易
提供財務資助

緒言

茲提述本公司日期為二零二六年九月二十九日之公告,內容有關(其中包括)擔保及撥款協議。

於二零二六年九月二十九日(交易時段後):

1. 借款人、貸款人、本公司及宏達投資就定期貸款融資訂立融資協議,據此,貸款人已同意向借款人提供定期貸款融資,且本公司及宏達投資已同意以共同及個別基準向貸款人提供擔保;及

2. 就定期貸款融資而言,借款人、貸款人、喜毅、益暉、宏達投資及本公司訂立撥款協議,據此(其中包括)本公司及宏達投資已向貸款人作出若干承諾以完成該發展項目。

融資協議、擔保及撥款協議

融資協議

融資協議(包括擔保)之主要條款如下:

日期	:	二零二六年九月二十九日
訂約方	:	(1) 借款人(作為借款人); (2) 貸款人(作為貸款人); (3) 本公司(作為共同及個別擔保人);及 (4) 宏達投資(作為共同及個別擔保人)
承諾本金總額	:	258,260,000港元,包括: (i) 融資A,涉及金額最多為50,000,000港元,或(如較少)相等於獨立估值師所釐定該等物業現行公開市值不超過27%之金額;及 (ii) 融資B,涉及金額最多為208,260,000港元,或(如較少)相等於建設成本及專業費用總額不超過75%之金額

先決條件	：	貸款人已接獲(其中包括)下列文件： (i) 下文「抵押品」一段所述該等抵押品之抵押文件； (ii) 撥款協議； (iii) 有關香港法例之法律意見及該等物業之業權報告； (iv) 由獨立估值師編製、日期不早於融資協議日期前兩個月的估值報告，以證明按光地基準計算之市值不少於310,000,000港元，而按完工基準計算之該發展項目市值不少於651,000,000港元；及 (v) 證明本公司已遵守上市規則(包括但不限於股東批准規定)及聯交所與融資文件有關之全部規定之證據 於最後實際可行日期，(i)、(ii)及(iii)項條件已獲達成。
最終到期日	：	(i)自融資協議日期起計屆滿48個月之日；或(ii)自整個發展項目之佔用許可證日期起計12個月，以較早者為準
利率	：	(i)相當於貸款人撥款成本之年利率百分比；及(ii)每年2%之總和 融資協議項下，撥款成本並非固定，利率因而亦非固定。每次根據定期貸款融資發放貸款(「**貸款**」)時，利率須另行釐定。

每筆貸款的利率須由貸款人於發放該筆貸款前釐定，方式為合計：(i)貸款人來自其可合理選擇的任何來源的每年撥款成本；及(ii)每年2%。貸款人須立即（不遲於每筆貸款的借款日期）通知借款人每筆貸款的利率。

設立費	：	借款人須就上文「承諾本金總額」一段所述融資B之金額（即最多208,260,000港元）支付按2%之費率計算之設立費
擔保	：	各擔保人共同及個別地(i)向貸款人擔保各其他債務人準時履行其於融資文件項下之所有義務；及(ii)向貸款人承諾，每當任何其他債務人並無根據任何融資文件於到期時支付任何款項，其須於接獲要求時支付該款項，猶如其為主要債務人一般
抵押品	：	抵押品包括(i)借款人全部已發行股本之股份按揭；(ii)合營公司全部已發行股本之股份按揭；(iii)喜毅全部已發行股本之股份按揭；(iv)益暉全部已發行股本之股份按揭；及(v)以該等物業設定之第一固定押記，以及以借款人、喜毅及益暉之營業、物業及資產設定之第一浮動押記
責任限制	：	本公司於擔保項下之最高責任應限於以下兩項之50%之總額：(i)於融資協議日期定期貸款融資項下總金額（即最多129,130,000港元）；及(ii)根據定期貸款融資已作出或將作出之貸款的應計利息金額，以及融資文件項下應付之一切費用、法律及其他成本、損失、開支或責任，此乃根據本公司透過合營公司持有借款人之股權而釐定

本集團於融資文件項下的最高風險額約為196,623,000港元(「**最高風險額**」),乃按以下各項之總和計算:(i)約159,363,000港元,即約318,726,000港元款項總額之50%,該款項總額為融資A及融資B項下之本金金額(即258,260,000港元)、按年利率5.45%就該本金計算之4年期間之應計利息(即約56,301,000港元)及設立費(即4,165,000港元)之總和;(ii)約34,710,000港元,即本公司對未獲融資B提供資金之開發成本及任何超支成本之責任及債務之最高金額;及(iii)利息儲備金額2,550,000港元,即貸款人要求借款人於利息儲備賬戶之貸方結餘之50%。

若干潛在成本(如有),例如倘該發展項目未能竣工時完成該發展項目之成本,現階段無法量化。

未撥款金額

並非由定期貸款融資項下融資B提供資金之開發成本(「**未撥款金額**」),估計約為69,420,000港元,須以借款人之內部資源及/或擔保人提供之資金撥付。

開發成本約為277,680,000港元,乃按下列各項合計釐定:(i)地盤準備的估計成本,包括地基、樁帽以及挖掘及橫向支撐工程;(ii)樓宇的估計建築成本;(iii)屋宇裝備裝置及外部工程的估計成本;(iv)所涉及的前期費用及應急費用的估計成本;(v)估計法律及專業費用;及(vi)儲備。

撥款協議

撥款協議之主要條款如下:

日期 : 二零二六年九月二十九日

訂約方 : (1) 借款人(作為借款人及按揭人);

(2) 貸款人(作為貸款人);

(3) 益暉(作為按揭人);

(4) 喜毅(作為按揭人);

(5) 本公司(作為共同及個別擔保人);及

(6) 宏達投資(作為共同及個別擔保人)

承諾 : (i) 各擔保人共同及個別向貸款人承諾，其須及時以即時可用資金向喜毅、益暉及借款人提供相等於未獲融資協議項下融資B提供融資之所有開發成本（見上文「融資協議」一節「承諾本金總額」一段所述）及任何超支成本的金額。

(ii) 倘該發展項目未能竣工，擔保人須自行承擔費用，共同及個別促使該發展項目竣工。

惟本公司於第(i)分段項下之上述責任及負債總額須以50%（即約34,710,000港元）為限，亦即未撥款金額（約69,420,000港元）之50%。

倘擔保人未能履行其於撥款協議項下之承諾，每名擔保人須按貸款人要求向貸款人作出彌償，以補償貸款人：(i)貸款人因（擔保人）未有履行責任而蒙受或產生的一切損失、成本、開支及損害賠償；及(ii)貸款人就行使或強制執行其於撥款協議項下權利而產生的一切成本（包括按全面彌償基準計算之法律費用）。

此外，貸款人可（但並無義務）：(i)代未能履行其承諾之擔保人履行該等義務，並就該擔保人應付予相關各方之款項進行支付，以完成（或嘗試完成）該發展項目，而各擔保人應於貸款人要求時，向貸款人支付貸款人所支出之所有該等款項及其利息；及／或(ii)要求（任何）擔保人依法律及／或衡平法履行其義務，並就貸款人因任何擔保人違約而蒙受或產生之所有損失、成本、開支及損害賠償收取補償，而無須先要求擔保人履行義務或強制執行任何擔保。

撥款來源

本集團於擔保及撥款協議項下之義務及責任將以本集團之內部資源撥付。

有關各方資料

貸款人

貸款人為一間於台灣註冊成立的有限責任公司，於香港設有分行，並為一間於台灣證券交易所上市的商業銀行。

宏達投資

宏達投資為一間於香港註冊成立的有限責任公司，主要從事物業發展及投資。其為富成的間接唯一股東。宏達投資由蔡馬愛娟、蔡少偉、蔡少洲、蔡少森及尹德輝最終實益擁有，彼等分別擁有24%、22%、22%、22%及10%的股權。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，貸款人、宏達投資及彼等其各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

本公司

本公司為一間於百慕達註冊成立之有限責任公司，本集團主要從事(i)酒店、酒樓及食品業務之營運；及(ii)物業之發展及銷售以及住宅、商業及工業物業之租賃。

合營公司

合營公司為一間於香港註冊成立之有限責任公司，其(i)由本公司間接擁有50%權益；及(ii)由獨立第三方富成擁有50%權益。合營公司透過其附屬公司主要從事該發展項目。

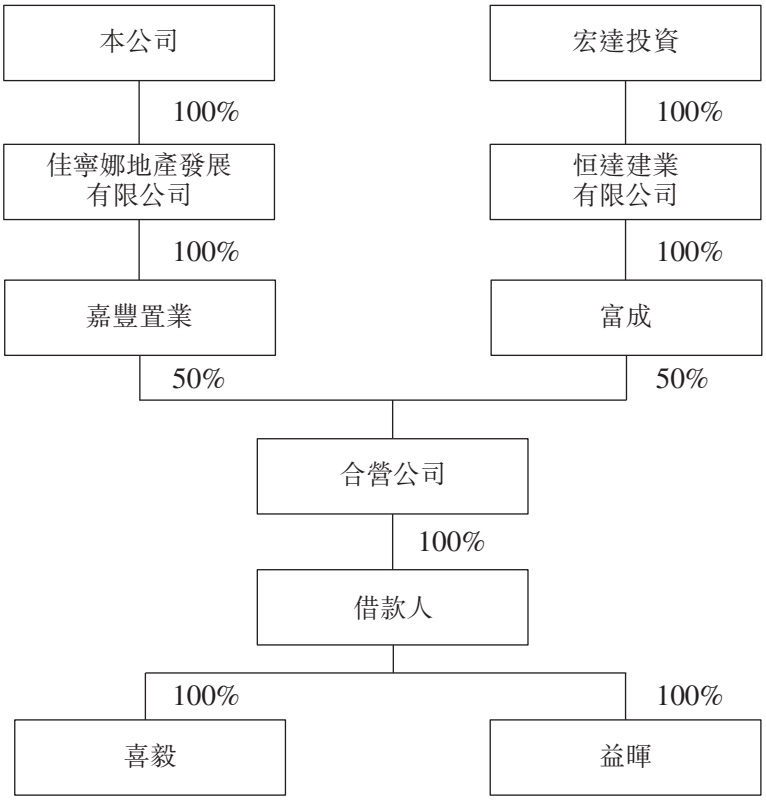
借款人

借款人為一間於香港註冊成立之有限責任公司，並為合營公司之直接全資附屬公司。借款人主要從事投資控股及該發展項目，並作為定期貸款融資之借款人。

喜毅及益暉

喜毅及益暉均為於香港註冊成立之有限責任公司，兩者均為合營公司之間接全資附屬公司，並主要從事物業發展。

下文載列有關各方或融資文件所提及各方(不包括貸款人)之股權架構：



訂立該等協議之理由及裨益

本集團主要從事(其中包括)物業開發及銷售業務。合營公司為本公司與宏達投資為從事該發展項目而成立之合營企業。

合營公司於二零一九年五月成立，以進行該等物業之收購及物業重建項目。於二零一九年五月二十四日，嘉豐置業（本公司之間接全資附屬公司）與富成及合營公司訂立股東協議，據此，嘉豐置業與富成同意（其中包括）(i)合營公司的業務範圍將為該等物業之重建、市場推廣及銷售；及(ii)彼等各自將持有合營公司100股股份，分別佔合營公司已發行股本總額之50%。

本集團於合營公司成立時對合營公司之預期資本承擔總額約為200,000,000港元（「**預期資本承擔**」），乃由董事會於估計本集團將負責之發展項目所涉成本後釐定。

根據預期資本承擔，股東協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易。因此，本公司已於二零一九年五月二十四日就訂立股東協議刊發公告（「**合營公司公告**」）。

於刊發合營公司公告時，董事相信，透過訂立股東協議組成合營公司為本集團進一步擴展其於香港之物業發展業務之絕佳機會。經考慮（其中包括）該等物業與長沙灣港鐵站之鄰近程度及區內周邊多個重建項目，董事認為該發展項目潛在利潤豐厚，並認為股東協議之條款屬公平合理、按正常商業條款訂立，且符合本公司及其股東之整體利益。詳情請參閱合營公司公告。

截至最後實際可行日期，本集團對合營公司之實際出資約為243,307,000港元（四捨五入至最接近的千位），包括50港元之股本出資，餘額為股東貸款。

合營公司及其業績於本集團綜合財務業績中列賬為於本集團聯營公司之投資。截至二零二六年三月三十一日止年度，歸屬於本集團權益之合營公司淨資產總額約為188,391,000港元，而歸屬於本集團權益之合營公司淨虧損約為1,716,000港元。

該發展項目因二零二零年出現2019冠狀病毒病疫情而導致住宅市場低迷、宏觀經濟下行、租賃需求疲弱、失業率上升及持續的可負擔能力壓力而有所延誤。有關情況已逐步改善，地面勘探、拆卸及圍板工程已於二零二三年年中展開。此外，截至二零二六年三月三十一日，本集團另一個物業發展項目之所有住宅單位均已售出，本集團可將其資源集中於該發展項目。

於最後實際可行日期，就該等物業之發展項目而言：(i)地面勘探、拆卸及圍板工程已完成；(ii)地基工程預期將於二零二八年一月之前完成；及(iii)主要合約工程預期將於二零二九年九月之前完成。整個發展項目之佔用許可證預期將於二零二九年八月之前取得。本公司管理層估計，根據目前進度，該發展項目可於二零二九年第三季度完成。董事認為，主要關注點在於該發展項目竣工時，能否配合當時之市場需求。

該等物業之收購成本約為483.4百萬港元，由以下方式撥付：(i)定期貸款融資之融資A項下之貸款（即50百萬港元）；及(ii)合營夥伴之出資（即約433.4百萬港元）。本集團出資的金額約為216.7百萬港元，佔合營夥伴出資的50%。該等物業之收購已於二零二零年年中完成。該等物業之法定業權由借款人、喜毅及益暉持有。

發展項目完成後，該等物業擬定(i)作住宅用途出售；及(ii)作商業用途出售或出租。

根據融資協議的條款，定期貸款融資的利率（「**利率**」）為以下各項之和：(i)貸款人與定期貸款融資項下作出的各自貸款有關的撥款成本；及(ii)每年2%的息差。為說明用途，於融資協議日期的利率為每年5.45%，即以下各項之和：(i)每年3.45%，相當於貸款人於融資協議日期的撥款成本；及(ii)每年2%。經考慮及計及以下各項後，董事認為利率屬公平合理，因利率與本集團的借貸成本並無重大差異：(i)誠如本公司截至二零二六年三月三十一日止年度的年報所述，本集團截至二零二六年三月三十一日止年度的銀行貸款實際利率約1.5%至8.0%；(ii)本集團截至二零二五年七月三十一日止月份與香港銀行之間的銀行貸款實際利率約3.9%至7.2%；(iii)誠如本公司截至二零二六年三月三十一日止年度的年報所述，本集團截至二零二六年三月三十一日止年度的平均撥款成本約5.19%，乃按期內已付銀行借款融資成本約76,327,000港元除以期內計息銀行借款總額約1,470,276,000港元計算得出；及(iv)本集團截至二零二六年七月三十一日止月份的平均撥款成本約為每年5.14%，乃按該月已付銀行借款融資成本約4,977,000港元除以該月計息銀行借款總額約1,161,811,000港元再乘以12計算得出。

銀行及第三方金融機構在向借款人提供貸款或融資前，通常要求借款人、其附屬公司或其股東提供擔保及其他抵押。定期貸款融資乃提供予合營公司，用於為該等物業之收購成本進行再融資，以及為最多75%之建設成本及專業費用提供融資。就此而言，本公司須按共同及個別基準以貸款人為受益人提供擔保及承諾。

訂立該等協議乃於本集團之一般及日常業務過程中進行。經考慮及計及上文各段所載事項，尤其是(i)利率屬公平合理；及(ii)銀行通常要求提供此類擔保，董事認為該等協議之條款乃經訂約方參考市場費率公平磋商後達致，按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

訂立該等協議之財務影響

對資產及負債之影響

根據融資文件提供財務資助，將不會對本集團之資產及負債構成任何重大影響。本公司於該承諾項下之責任視乎借款人之履約情況而定；同樣地，就嘉豐置業於借款人所持50%股權設定股份押記，並不會導致資產即時轉移，僅構成借款人於融資文件項下責任之抵押，其性質亦屬或然。倘借款人於融資協議項下違約，本集團可能須履行其於融資文件項下承諾之責任，而此可能導致於本集團之綜合財務報表中確認一項金融負債，且於二零二六年三月三十一日的總負債可能增加最多約196,623,000港元。此外，倘就嘉豐置業於借款人之50%權益設定之股份押記獲強制執行，本集團可能損失其於借款人之投資，導致於借款人之投資之賬面值可能出現減值或撇銷。該等事項可能導致於二零二六年三月三十一日的總資產及淨資產減少最多約243,307,000港元，其中包括嘉豐置業之聯營公司投資全額減值虧損約188,391,000港元及應收聯營公司款項約54,916,000港元之合計。於最後實際可行日期，借款人並無發生任何違約，故並無確認該等負債。

對盈利之影響

根據融資文件提供財務資助，將不會對本集團於本財政期間之盈利或損益構成任何即時影響。然而，倘借款人於融資協議項下違約及擔保被要求履行，本公司將須履行其於擔保項下按比例之責任（即最多為未償還負債總額之50%），此將產生開支及可能造成財務虧損，因而使本集團之除稅前及除稅後虧損增加最多合共約243,307,000港元。其中包括嘉豐置業之聯營公司投資全額減值虧損約188,391,000港元及應收聯營公司款項約54,916,000港元之合計。同樣地，儘管股份押記不會對本集團的盈利構成任何直接影響，惟股份押記一經強制執行，則可能影響本集團於借款人之股權，以及來自借款人之股息或資本收益之潛在日後收入，因而影響本集團之盈利。本集團將持續評估借款人之表現，其於借款人之投資之任何潛在減值或預期信貸虧損，將於必要時根據適用會計準則確認。本集團高度參與借款人的日常營運。於最後實際可行日期，一名董事負責監督借款人的整體營運，而本集團已向借款人董事會委派三名董事，該董事會預期合共由六名董事組成。本集團每月舉行正式會議，討論有關合營公司的重大事宜，而該合營公司直接及全資擁有借款人。借款人的銀行賬戶及管理賬目每週予以審閱，而借款人的每筆付款均須經負責監督其營運的相關董事批准。

上市規則的涵義

本公司已於二零一九年五月二十四日訂立股東協議，該協議根據上市規則構成本公司之須予披露交易，而本公司已遵守上市規則項下之適用規定。詳情，請參閱本公司日期為二零一九年五月二十四日之公告。

鑒於股東協議、擔保及撥款協議均與該發展項目有關，本公司於股東協議、擔保及撥款協議項下之負債及責任已根據上市規則第14.22條合併計算。鑒於擔保及承諾乃按共同及個別基準作出，根據上市規則，擔保及撥款協議構成本公司提供之財務資助。

儘管股東協議、擔保及撥款協議之一項或多項適用百分比率（按合併基準計算）超過100%，惟股東協議、擔保及撥款協議並不屬於收購資產，因此將構成本公司之

一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

書面股東批准

根據上市規則第14.44條，倘(a)發行人擬召開股東大會以獲得有關股東批准時，概無股東須放棄投票；及(b)於批准交易的股東大會上已取得合共持有50%以上投票權的一名股東或一組緊密聯繫股東書面股東批准，則股東批准可透過書面股東批准的方式取得，以代替舉行股東大會。

經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於該等協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，且倘本公司召開股東大會以批准該等協議及其項下分別擬進行之交易，概無股東須放棄表決權。

根據上市規則第14.44條，本公司已自馬介璋先生、馬介欽先生、Regent World Investments Limited及Grand Wealth Investments Limited收到書面批准，以代替於本公司股東大會上通過之決議案。於最後實際可行日期，馬介璋先生、馬介欽先生、Regent World Investments Limited及Grand Wealth Investments Limited分別擁有361,283,986股股份、204,888,714股股份、184,121,625股股份及74,651,040股股份，合共持有824,945,365股附帶權利可於股東大會上投票之股份(佔本公司已發行股本總額約52.50%)。因此，本公司將不會舉行股東大會以批准該等協議及其項下分別擬進行之交易。馬介璋先生及馬介欽先生為兄弟。Regent World Investments Limited由一項信託擁有，而馬介璋先生為該信託之受益人。Grand Wealth Investments Limited由一項信託擁有，而馬介欽先生為該信託之受益人。

本通函載有(其中包括)(i)該等協議及其項下擬進行交易之詳情；及(ii)上市規則規定之其他資料，僅為供股東參考而寄發予股東。

此　致

列位股東　台照

承董事會命
佳寧娜集團控股有限公司
主席
馬介欽博士

二零二六年十一月二十六日

1. 財務資料摘要

本公司之經審核財務資料於本公司截至二零二四年三月三十一日止年度(第75至246頁)、截至二零二五年三月三十一日止年度(第80至254頁)及截至二零二六年三月三十一日止年度(第74至242頁)之年報中披露,該等年報分別於二零二四年七月二十五日、二零二五年七月三十日及二零二六年七月三十日刊發。上述財務資料可於本公司網站http://www.carrianna.com及聯交所網站http://www.hkexnews.hk查閱:

(a) 本公司截至二零二四年三月三十一日止年度之年報,載有本集團同年之財務資料(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0725/2024072500341_c.pdf);

(b) 本公司截至二零二五年三月三十一日止年度之年報,載有本集團同年之財務資料(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0730/2025073000493_c.pdf);及

(c) 本公司截至二零二六年三月三十一日止年度之年報,載有本集團同年之財務資料(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0730/2026073001866_c.pdf)。

2. 債務聲明

於二零二六年九月三十日營業時間結束時(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期),本集團債務詳情概述如下:

i. 銀行借款

	百萬港元
銀行借款	
有抵押及有擔保	1,409.4
有抵押及無擔保	35.2
無抵押及無擔保	9.3
	1,453.9

上述有抵押銀行借款以本集團擁有之若干物業、廠房及設備、投資物業、定期存款及其他金融資產作抵押。

ii. 租賃負債

本集團之租賃負債總額約為77.3百萬港元，為無抵押及無擔保。

iii. 可換股債券

本集團有尚未償還之無抵押7%票息可換股債券，本金額約為70.2百萬港元。並無就可換股債券提供擔保。

iv. 應付非控股股東款項

本集團應付非控股股東款項約為32.4百萬港元，屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。並無就應付非控股股東款項提供擔保。

v. 或然負債

於二零二六年九月三十日，本集團並無或然負債。

除上述者外，以及除於日常業務過程中產生之正常應付貿易賬款及其他應付賬款外，且除集團內公司間負債外，於二零二六年九月三十日(即就釐定債務而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未償還或同意將予發行之貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他或然負債，亦無任何已授權或另行增設但尚未發行之債務證券。

3. 營運資金

董事認為，在並無任何不可預見之情況下，並經考慮本集團於擔保及撥款協議項下之義務及責任、本集團之內部資源、本集團可動用之銀行融資，以及若干銀行貸款之預計融資及再融資後，本集團具備充足之營運資金，足以應付其自本通函日期起計至少十二個月之需要。

本公司已取得上市規則第14.66(12)條規定之相關函件。

4. 重大不利變動

董事確認，自二零二六年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日期)起直至最後實際可行日期(包括該日)，本集團之財務或貿易狀況概無重大不利變動。

5. 本集團之財務及貿易前景

全球經濟面臨重大不確定性，主要由於中東地緣政治不穩、美國施加之貿易關稅影響、政策風險升溫及通脹壓力。該等因素持續削弱消費者信心，短期內可能持續低迷。儘管中國及香港政府積極實施多項刺激政策以維持經濟穩定增長，政府之支持政策有助於緩和經濟下行。

儘管面對該等挑戰，但本集團對來年經濟前景保持審慎樂觀態度。透過實施加強業務管理及成本控制，表現將逐步改善。

管理層將繼續聚焦於大灣區之業務發展。管理層認為，該地區之需求及消費開支會保持強勁及具持續性。本集團將憑藉已建立之「佳寧娜」潮州菜及「順意」順德菜之品牌美譽，繼續於該地區穩步擴展其餐飲業務。此外，管理層亦將專注評估並關閉持續虧損之門店，以達致開源節流。

物業發展方面，內地及香港之投資物業組合會繼續為本集團帶來穩定收入來源。隨著政府撤銷樓市降溫措施，管理層認為，根據青山道地塊之特性及目前消費者偏好，該項目之開發將會加快，並將實現當前房地產(尤其是小型入門級物業)之市場紅利。

就佳寧娜食品分部而言，本集團將在現有基礎上專注發展全年性食品。目前正就全年性食品之產品結構及業務模式進行深入研究，並已聘請一支優質團隊進一步發展及落實此業務。季節性食品及禮品將與佳寧娜品牌全面融合，推廣及電子商務將得到發展及完善。管理層堅信，憑藉優越之產品質量及品牌影響力，本集團將獲得新的發展機遇。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料，董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事宜，致使本通函所載任何陳述或本通函具有誤導成分。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司之權益

於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員及彼等之聯繫人於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括董事或本公司主要行政人員根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊內之權益及淡倉，或根據上市規則附錄C3所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「**標準守則**」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司股份之好倉

董事／主要行政人員姓名	**身份／權益性質**	**持有／擁有權益之股份數目**	**概約持股百分比** *(附註3)*
馬介璋（「**馬介璋先生**」）*(附註1)*	實益擁有人、於股份中擁有抵押權益、配偶權益及信託受益人	627,463,011	39.93%
馬介欽（「**馬介欽先生**」）*(附註2)*	實益擁有人、於股份中擁有抵押權益、配偶權益及信託受益人	309,289,754	19.68%
馬鴻銘（「**馬鴻銘先生**」）	實益擁有人	476,000	0.03%

附註：

1. 馬介璋先生根據證券及期貨條例被視為於合共627,463,011股股份中擁有權益。彼為361,283,986股股份之實益擁有人。馬介璋先生及其家族為一項全權信託之對象，該信託實際擁有Regent World Investments Limited（「**Regent World**」）之全部已發行股本及Bond Well Investments Limited（「**Bond Well**」）全部已發行股本之70%。於最後實際可行日期，Regent World擁有184,121,625股股份及Bond Well擁有75,007,400股本公司股份。馬介璋先生根據證券及期貨條例被視為於其配偶張蓮嬌女士持有之7,050,000股股份中擁有權益。

2. 馬介欽先生根據證券及期貨條例被視為於合共309,289,754股股份中擁有權益。彼為204,888,714股股份之實益擁有人。馬介欽先生及其家族為一項全權信託之對象，該信託實際擁有Grand Wealth Investments Limited（「**Grand Wealth**」）及Peaceful World Limited（「**Peaceful World**」）之全部已發行股本。於最後實際可行日期，Grand Wealth擁有74,651,040股股份及Peaceful World擁有19,050,000股本公司股份。Peaceful World擁有Real Potential Limited（「**Real Potential**」）之全部已發行股本。於最後實際可行日期，Real Potential擁有7,500,000股本公司股份。因此，Real Potential於本公司之權益被視為Peaceful World之權益，而馬介欽先生亦被視為於其中擁有權益。馬介欽先生根據證券及期貨條例被視為於其配偶郭潔薇女士持有之3,200,000股股份中擁有權益。

3. 百分比數字乃按最後實際可行日期已發行股份數目（即1,571,359,420股股份）計算得出。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有任何(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊內之權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 主要股東於本公司之權益

於最後實際可行日期，就董事所知，下列人士（並非董事或本公司主要行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有或被視為或被當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露，或須登記於根據證券及期貨條例第336條須予備存之登記冊內之權益或淡倉：

於本公司股份之好倉

股東名稱	身份／權益性質	持有／擁有權益之股份數目	概約持股百分比 *（附註4）*
East Asia International Trustees Limited *（附註1）*	受託人	360,330,065	22.93%
Golden Yield Holdings Limited *（附註2）*	於受控法團之權益	259,129,025	16.49%
Regent World Investments Limited *（附註2）*	控股公司	184,121,625	11.72%
Wealthy Platform Limited *（附註3）*	於受控法團之權益	101,201,040	6.44%
Bond Well Investments Limited *（附註2）*	控股公司	75,007,400	4.77%
Grand Wealth Investments Limited *（附註3）*	控股公司	74,651,040	4.75%

附註：

1. East Asia International Trustees Limited（「**EAIT**」）為一項全權信託之受託人，馬介璋先生及其家族為該信託之對象，並透過其全資附屬公司Golden Yield Holdings Limited（「**Golden Yield**」）間接於259,129,025股股份中擁有權益。EAIT亦為一項全權信託之受託人，馬介欽先生及其家族為該信託之對象，並透過其全資附屬公司Wealthy Platform Limited（「**Wealthy Platform**」）間接於101,201,040股股份中擁有權益。於最後實際可行日期，EAIT實際於合共360,330,065股股份中擁有權益。馬介璋先生及馬介欽先生為Regent World之董事。

2. Golden Yield擁有Regent World之全部已發行股本及Bond Well全部已發行股本之70%，並間接於合共259,129,025股股份中擁有權益。馬介璋先生為Bond Well之董事。

3. Wealthy Platform擁有Grand Wealth及Peaceful World之全部已發行股本，並透過Peaceful World間接擁有Real Potential之全部已發行股本，並間接於101,201,040股股份中擁有權益。馬介璋先生為Grand Wealth之董事，而馬介欽先生為Peaceful World及Real Potential之董事。

4. 百分比數字乃按最後實際可行日期已發行股份數目(即1,571,359,420股股份)計算得出。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉之公司之董事或僱員。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露，或須登記於本公司根據證券及期貨條例第XV部第336條須予備存之登記冊內之任何權益或淡倉。

3. 董事於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事直接或間接於本集團自二零二六年三月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)起所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何權益。於最後實際可行日期，概無董事於對本集團業務而言屬重大之任何存續合約或安排中擁有重大權益。

4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何不會於一年內屆滿，或本集團不可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約。

5. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自之任何聯繫人於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭之業務中擁有任何權益，或根據上市規則與本集團之間存在或可能存在任何其他利益衝突。

6. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何屬重大性質之訴訟、索償或仲裁，且據董事所知，本集團任何成員公司亦無尚未了結或面臨威脅之屬重大性質之訴訟、索償或仲裁。

7. 重大合約

本集團成員公司於本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期止，已訂立下列屬或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

(i) 由怡皇有限公司（作為賣方）、恩通有限公司（作為買方）及國金行物業代理有限公司（作為代理）就出售香港九龍深水埗基隆街270號地下商舖而訂立之日期為二零二五年一月十四日之臨時買賣協議，代價為20,160,000港元；

(ii) 由(i)本公司（作為發行人）與陳穎女士（作為認購人）；及(ii)本公司（作為發行人）與陳嘉妍女士（作為認購人）就有關建議修訂本金總額為75,425,251.80港元之可換股債券（「**可換股債券**」）之條款及條件而訂立之日期為二零二五年七月三十一日之第二份修訂契據；

(iii) 由佳寧娜地產發展有限公司（作為賣方）、Silver Chaser Holdings Limited（作為買方）及本公司（作為賣方之擔保人）就有關出售Profit Share Investments Limited之100%股權而訂立之日期為二零二六年二月十三日之買賣協議，總代價為45,000,000港元；

(iv) 由(i)本公司（作為發行人）與陳穎女士（作為認購人）；及(ii)本公司（作為發行人）與陳嘉妍女士（作為認購人）就有關建議修訂可換股債券之條款及條件而訂立之日期為二零二六年七月三十一日之第三份修訂契據；及

(v) 由精勇發展有限公司（作為賣方）、活富國際有限公司（作為買方）、朱鎮峰、Chu Chun Kit、Lai Che Mei及Chau Siu Lin（作為擔保人）及利駿集團控股有限公司（「**利駿**」）就出售利駿76.17%已發行股本而訂立之日期為二零二六年八月七日之買賣協議，總代價為66,150,000港元。

8. 雜項

(a) 本公司之公司秘書為茹文灝先生。茹先生畢業於澳洲格里菲斯大學(Griffith University)，取得商業學士學位。彼為澳洲會計師公會及香港會計師公會之會員。茹先生於財務管理及公司秘書領域擁有超過19年經驗。

(b) 本公司之香港股份過戶登記分處為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。

(c) 本通函之中英文版本如有歧異，一概以英文版本為準。

9. 展示文件

下列文件之副本將自本通函日期起計十四日期間內刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.carrianna.com)：

(a) 融資協議；及

(b) 撥款協議。