

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)

**截至二零二二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」)截至二零二二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**

截至二零二二年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
收入	4	379,115	516,446
銷售成本		<u>(149,014)</u>	<u>(199,126)</u>
毛利		230,101	317,320
其他收入及收益，淨額		46,438	55,756
銷售及分銷開支		(116,457)	(116,377)
一般及行政開支		(93,200)	(100,391)
其他開支，淨額		(188,314)	(1,402)
財務開支	5	(30,003)	(19,746)
應佔聯營公司虧損		<u>(30,274)</u>	<u>(24,225)</u>

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
除稅前(虧損)／溢利	6	(181,709)	110,935
所得稅抵免／(開支)	7	<u>32,340</u>	<u>(27,966)</u>
期內(虧損)／溢利		<u><u>(149,369)</u></u>	<u><u>82,969</u></u>
應佔：			
母公司擁有人		(157,586)	58,609
非控股權益		<u>8,217</u>	<u>24,360</u>
		<u><u>(149,369)</u></u>	<u><u>82,969</u></u>
		港仙	港仙
母公司普通股權持有人應佔每股(虧損)／盈利	9		
基本		<u><u>(10.03)</u></u>	<u><u>3.90</u></u>
攤薄		<u><u>(10.03)</u></u>	<u><u>3.90</u></u>

## 簡明綜合全面收入報表

截至二零二二年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
期內(虧損)／溢利	<u>(149,369)</u>	<u>82,969</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	(271,516)	45,272
分佔聯營公司之其他全面收入	<u>16,037</u>	<u>6,285</u>
	<u>(255,479)</u>	<u>51,557</u>
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>(39,605)</u>	<u>(27,793)</u>
期內其他全面(虧損)／收入	<u>(295,084)</u>	<u>23,764</u>
期內全面(虧損)／收入總額	<u><u>(444,453)</u></u>	<u><u>106,733</u></u>
應佔：		
母公司擁有人	(449,275)	81,954
非控股權益	<u>4,822</u>	<u>24,779</u>
	<u><u>(444,453)</u></u>	<u><u>106,733</u></u>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二二年九月三十日

	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	862,404	899,700
投資物業	2,253,372	2,522,690
使用權資產	89,565	120,777
商譽	64,470	64,470
於聯營公司之權益	1,063,203	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	79,887	119,492
發展中物業	304,999	337,320
遞延稅項資產	12,265	18,999
其他應收賬款、按金及預付款項	39,831	46,405
非流動資產總值	<u>4,769,996</u>	<u>5,213,581</u>
<b>流動資產</b>		
持作出售物業	438,328	487,200
存貨	25,333	39,107
可收回稅項	47	78
應收貿易賬款	44,003	29,442
其他應收賬款、按金及預付款項	481,931	472,201
應收董事款項	6,246	5,109
應收非控股股東款項	10,511	15,253
應收一間聯營公司款項	275,736	300,974
按公平值列賬及於損益中處理之金融資產	117,355	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	32,211	35,553
受限制現金	82	92
已抵押定期存款	43,478	43,473
現金及現金等值項目	219,448	279,616
流動資產總值	<u>1,694,709</u>	<u>1,868,039</u>

附註

		二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
	附註		
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	11	(49,869)	(44,597)
其他應付賬款、應計費用及已收按金撥備		(338,412)	(367,618)
應付董事款項		(670)	(670)
應付非控股股東款項		(3,783)	(4,349)
可換股債券		(35,067)	(39,756)
附息之銀行借貸		(58,171)	-
租賃負債		(789,892)	(943,028)
遞延收入		(50,242)	(40,754)
應付稅項		(30,647)	(34,491)
		(298,985)	(325,397)
流動負債總額		<u>(1,655,738)</u>	<u>(1,800,660)</u>
流動資產淨值		<u>38,971</u>	<u>67,379</u>
資產總值減流動負債		<u>4,808,967</u>	<u>5,280,960</u>
<b>非流動負債</b>			
應計費用及已收按金		(6,399)	(7,073)
可換股債券		-	(58,171)
附息之銀行借貸		(834,389)	(686,158)
租賃負債		(15,882)	(56,767)
遞延收入		(82,778)	(92,247)
遞延稅項負債		(246,532)	(297,255)
撥備		(4,729)	(4,884)
非流動負債總額		<u>(1,190,709)</u>	<u>(1,202,555)</u>
資產淨值		<u><u>3,618,258</u></u>	<u><u>4,078,405</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		3,464,568	3,929,537
非控股權益		<u>3,621,704</u>	<u>4,086,673</u>
		<u>(3,446)</u>	<u>(8,268)</u>
權益總值		<u><u>3,618,258</u></u>	<u><u>4,078,405</u></u>

## 附註：

### 1. 編製基準

本截至二零二二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」）編製截至二零二二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二零二二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。

香港會計準則第16號（修訂本）	物業、廠房及設備：未作擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號（修訂本）	虧損性合約—履行合約之成本
香港財務報告準則第3號（修訂本）	概念框架指引
香港財務報告準則2018年-2020年的 年度改進：	
香港財務報告準則第9號（修訂本）	金融工具：終止確認金融負債的「10%」測試中包含的 費用
香港財務報告準則第16號隨附的 說明性範例（修訂本）	租賃：租買優惠

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。

### 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 截至九月三十日止六個月		總計	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
<b>分部收入：</b>						
來自外部客戶之收入	323,606	460,744	55,509	55,702	379,115	516,446
分部間之收入	1,166	828	4,064	4,433	5,230	5,261
	<b>324,772</b>	<b>461,572</b>	<b>59,573</b>	<b>60,135</b>	<b>384,345</b>	<b>521,707</b>
<b>調節：</b>						
撇銷分部間之收入					(5,230)	(5,261)
<b>總收入</b>					<b>379,115</b>	<b>516,446</b>
<b>分部業績</b>	<b>22,635</b>	<b>93,734</b>	<b>(136,212)</b>	<b>39,657</b>	<b>(113,577)</b>	<b>133,391</b>
<b>調節：</b>						
銀行利息收入					477	1,522
未分配其他收入及收益，淨額					6,751	14,376
企業及未分配支出					(45,357)	(18,608)
財務成本					(30,003)	(19,746)
<b>除稅前(虧損)/溢利</b>					<b>(181,709)</b>	<b>110,935</b>

#### 4. 收入

收入分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 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	323,606	460,744
出售物業所得款項、物業管理服務收入及佣金收入	3,724	4,254
	<u>327,330</u>	<u>464,998</u>
來自其他來源之收入		
租金收入總額	51,785	51,448
	<u>51,785</u>	<u>51,448</u>
	<u><b>379,115</b></u>	<u><b>516,446</b></u>

來自客戶合約之收入

收入分類資料

截至二零二二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	190,394	—
食品銷售	122,126	—
酒店經營	11,086	—
物業銷售	—	3,130
物業管理服務	—	594
	<u>323,606</u>	<u>3,724</u>
來自客戶合約之總收入	<u><b>323,606</b></u>	<u><b>3,724</b></u>

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>地理市場</b>		
香港	108,602	-
中國內地	215,004	3,724
	<u>323,606</u>	<u>3,724</u>
來自客戶合約之總收入	<u>323,606</u>	<u>3,724</u>
<b>收入確認時間</b>		
於某一時間點	312,520	3,130
隨時間	11,086	594
	<u>323,606</u>	<u>3,724</u>
來自客戶合約之總收入	<u>323,606</u>	<u>3,724</u>

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)
<b>貨品或服務種類</b>		
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
	<u>460,744</u>	<u>4,254</u>
來自客戶合約之總收入	<u>460,744</u>	<u>4,254</u>

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>地理市場</b>		
香港	134,842	–
中國內地	325,902	4,254
	<u>460,744</u>	<u>4,254</u>
來自客戶合約之總收入	<u>460,744</u>	<u>4,254</u>
<b>收入確認時間</b>		
於某一時間點	450,305	3,654
隨時間	10,439	600
	<u>460,744</u>	<u>4,254</u>
來自客戶合約之總收入	<u>460,744</u>	<u>4,254</u>

## 5. 財務開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
利息：		
銀行貸款及銀行透支	26,679	17,623
可換股債券	1,134	455
租賃負債	2,190	1,668
	<u>30,003</u>	<u>19,746</u>

## 6. 除稅前(虧損)/溢利

本集團除稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
已售存貨及已提供服務之成本	149,014	199,126
物業、廠房及設備之折舊	32,204	38,000
未計入租賃負債計量之租賃付款	-	162
使用權資產之折舊	22,192	27,283
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	30,337	4,545
以權益結算之購股權開支	20	91
匯兌差額，淨額	268	142
銀行利息收入	(477)	(1,522)
投資物業公平值變動，淨額	158,314	(31,105)
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)

## 7. 所得稅抵免/(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% (二零二一年：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	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
即期—香港 期內支出	(952)	-
即期—中國大陸 期內支出	(7,132)	(20,426)
遞延	40,424	(7,540)
期內稅項抵免/(支出)總額	32,340	(27,966)

## 8. 中期股息

董事會不建議派付截至二零二二年九月三十日止六個月之任何中期股息(二零二一年：無)。

## 9. 母公司普通股權持有人應佔每股(虧損)／盈利

每股基本(虧損)／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(虧損)／溢利及期內已發行普通股之加權平均數1,571,359,420股(二零二一年：1,501,292,246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(虧損)／盈利金額沒有攤薄影響，因此對截至二零二二年九月三十日止六個月(二零二一年：無)所呈列之每股基本(虧損)／盈利金額沒有作出相關之攤薄調整。

截至二零二二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。

每股基本及攤薄(虧損)／盈利計算基於：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>(虧損)／盈利</b>		
用於計算每股基本(虧損)／盈利之母公司普通股權持有人應佔(虧損)／溢利	<u><u>(157,586)</u></u>	<u><u>58,609</u></u>

	股份數目	
	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核)	二零二一年 (未經審核)
<b>股份</b>		
用於計算每股基本(虧損)/盈利之期內已發行普通股加權 平均數	<b>1,571,359,420</b>	1,501,292,246
攤薄之影響—普通股加權平均數：		
購股權	-	-
可換股債券	-	-
	<b><u>1,571,359,420</u></b>	<b><u>1,501,292,246</u></b>

## 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：

	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
30日內	<b>23,865</b>	9,212
31至60日	<b>9,237</b>	4,310
61至90日	<b>2,075</b>	5,525
超過90日	<b>8,826</b>	10,395
	<b><u>44,003</u></b>	<b><u>29,442</u></b>

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：

	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
30日內	24,853	17,815
31至60日	7,376	3,309
61至90日	1,128	7,451
超過90日	16,512	16,022
	<u>49,869</u>	<u>44,597</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

截至二零二二年九月三十日止六個月內，本集團的營業額為379,115,000港元（二零二一年：516,446,000港元），較去年同期減少27%。本集團的股東應佔虧損為157,586,000港元，相對去年同期股東應佔溢利58,609,000港元。營業額減少主要由於期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)期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；及(ii)人民幣兌港元匯價貶值對物業估值帶來約110,000,000港元匯兌虧損的影響。

#### 地產

截至二零二二年九月三十日止期間，物業分部營業額為55,509,000港元（二零二一年：55,702,000港元），較去年同期減少0.3%。期內本集團投資物業之租金收入為51,785,000港元（二零二一年：51,448,000港元），較去年同期增加0.7%。期內本集團之投資物業組合沒有重大變化。期內分部虧損為136,212,000港元，相對去年同期溢利39,657,000港元。分部虧損主要由於期內人民幣兌港元匯價貶值對物業估值帶來約147,000,000港元稅前匯兌虧損的影響。

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。自二零二一年九月東莞家滙廣場項目之業務營運及物業管理承包給第三方後，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。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91%，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30個單位。該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。聯營公司已成功收購第一期發展大約90%之業權，亦與餘下單位業主達成初步出售協議，預期將於二零二二年底完成有關收購。預期地盤勘察及拆卸工作將於二零二三年第一季度進行。項目預期將於二零二四年年底完成。

## 餐飲、食品及酒店

餐飲、食品及酒店分部截至二零二二年九月三十日止期間之營業額為323,606,000港元(二零二一年：460,744,000港元)，較去年同期減少30%。有關減少主要由於期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。期內分部溢利為22,635,000港元(二零二一年：93,734,000港元)，較去年同期減少76%。有關減少主要由於月餅銷售及餐飲業務減少所致。

期內本集團餐飲營業額為126,446,000港元(二零二一年：158,652,000港元)，較去年同期減少20%。有關減少主要由於期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。餐飲業務錄得營運虧損7,408,000港元，相比去年同期虧損3,604,000港元。儘管香港政府續步放寬了社交距離和對餐飲業務的限制，然而期內國內非經常性COVID-19的爆發及政府的嚴緊限制對本集團的餐飲業績做成影響。

期內食品業務之營業額為186,074,000港元(二零二一年：291,653,000港元)，較去年同期減少36%。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同期增加8%至63,948,000港元。利駿食品集團期內錄得溢利6,047,000港元(二零二一年：2,546,000港元)，相對去年同期增加137%。溢利增加由於期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。利駿集團現正進行生產部裝修，以及增購設備以擴大其產能。

酒店業務錄得營業額11,086,000港元(二零二一年：10,439,000港元)，較去年同期增加6%。兩間酒店之經營虧損為8,766,000港元(二零二一年：9,871,000港元)，較去年同期減少11%。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限制之放緩，預期客房入住率及租金將會提升。

## 展望

雖然香港和內地的疫情漸趨穩定，但國內非經常性COVID-19的爆發對業務做成斷斷續續的影響。封城以及政府的堂食限制導致內地的餐飲及酒店業務的營業天數和業務大幅減少。

由於疫苗接種的增加，COVID-19正趨於緩和，市場正逐步復甦。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。管理層對本集團的業務前景保持積極及審慎態度。

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「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。期內於昆明已開設了一「佳寧娜」潮州菜和「順意」順德菜新店，同時將會於二零二二年最後一季度在深圳開設三間「順意」順德菜新店。

物業發展方面，雖然內地投資物業組合繼續為本集團帶來穩定收入來源，國內政策對房地產行業仍有嚴厲管控。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。管理層對地產業務保持審慎樂觀態度。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。本集團將繼續於大灣區尤其是香港物色具投資價值的新商業／住宅項目。

憑藉本集團食品業務的堅實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 and 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。期望COVID-19會漸趨穩定，商業限制減少，新一屆政府能盡快與內地政府達成邊境重新通關安排，令經濟得以復甦。

## 財務回顧

### 流動資金及財政資源

於二零二二年九月三十日，本集團的扣除非控股權益後綜合資產淨值為3,621,704,000港元(二零二二年三月三十一日：4,086,673,000港元)，每股扣除非控股權益後綜合資產淨值為2.30港元(二零二二年三月三十一日：2.60港元)。

於二零二二年九月三十日，本集團的自由現金及銀行結餘為219,448,000港元(二零二二年三月三十一日：279,616,000港元)，其中60,368,000港元，157,014,000港元及2,066,000港元分別以港元、人民幣及美元計值。

於二零二二年九月三十日，本集團之銀行借貸及可換股債券金額分別為1,624,281,000港元(二零二二年三月三十一日：1,629,186,000港元)及58,171,000港元(二零二二年三月三十一日：58,171,000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1,638,974,000港元(二零二二年三月三十一日：1,643,884,000港元)。借貸淨額減自由現金及銀行結餘為1,419,526,000港元(二零二二年三月三十一日：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39.2%(二零二二年三月三十一日：33.5%)。本集團之資本負債比率增加主要由於期內人民幣大幅貶值導致在換算中國業務時權益總值下降所致。

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。

## **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，本集團就物業買家獲得按揭貸款融資而向銀行提供擔保的責任已屆滿（二零二二年三月三十一日：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2,273,781,000港元（二零二二年三月三十一日：2,604,743,000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

截至二零二二年九月三十日止，本集團有約400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。

## 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，包括審閱截至二零二二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二零二二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，截至二零二二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二零二二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>)。而二零二二／二零二三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，二零二二年十一月二十五日

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。