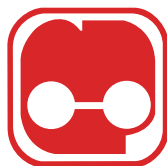


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



佳寧娜集團控股有限公司 CARRIANNA GROUP HOLDINGS COMPANY LIMITED

(前稱達成集團)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00126)

截至二零一三年三月三十一日止年度業績公佈

業績

佳寧娜集團控股有限公司(前稱達成集團)(「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」)截至二零一三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：

綜合收益表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (重列)
收入	3	748,479	1,172,769
銷售成本		<u>(401,851)</u>	<u>(697,751)</u>
毛利		346,628	475,018
其他收入及收益，淨額		230,323	122,389
銷售及分銷開支		(165,277)	(177,813)
行政開支		(137,426)	(121,688)
其他開支，淨額		(7,648)	(21,801)
財務成本	4	(47,305)	(42,626)
分佔聯營公司溢利及虧損		<u>(5,420)</u>	<u>(1,087)</u>
除稅前溢利	5	213,875	232,392
所得稅開支	6	<u>(46,296)</u>	<u>(75,600)</u>
本年度溢利		<u><u>167,579</u></u>	<u><u>156,792</u></u>

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (重列)
應佔：			
母公司擁有人		153,427	113,633
非控股權益		<u>14,152</u>	<u>43,159</u>
		<u>167,579</u>	<u>156,792</u>
		港仙	港仙
母公司普通股權持有人應佔每股盈利	8		(重列)
基本		<u>13.35</u>	<u>9.93</u>
攤薄		<u>12.63</u>	<u>9.81</u>

有關本年度擬派股息之詳情於附註7內披露。

綜合全面收入報表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (重列)
本年度溢利	<u>167,579</u>	<u>156,792</u>
其他全面收入／(虧損)		
可供出售投資：		
公平值變動	260,951	(186,683)
就已計入綜合收益表之出售收益之 重新分類調整	<u>(38,389)</u>	<u>—</u>
	222,562	(186,683)
換算海外業務之匯兌差額	<u>10,601</u>	<u>54,519</u>
本年度其他全面收入／(虧損)	<u>233,163</u>	<u>(132,164)</u>
本年度全面收入總額	<u><u>400,742</u></u>	<u><u>24,628</u></u>
下列人士應佔：		
母公司擁有人	385,478	(24,764)
非控股權益	<u>15,264</u>	<u>49,392</u>
	<u><u>400,742</u></u>	<u><u>24,628</u></u>

綜合財務狀況表

二零一三年三月三十一日

	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元 (重列)	二零一一年 四月一日 千港元 (重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	479,916	485,798	468,686
投資物業	1,501,351	1,446,897	1,346,196
預付土地租賃款項	13,051	13,372	13,306
商譽	40,111	40,111	40,111
其他無形資產	399,732	399,732	399,732
於共同控制實體之投資	-	-	-
於聯營公司之權益	253,323	256,527	217,214
可供出售投資	180,657	933,415	1,120,098
按公平值列賬及於損益中 處理之金融資產	15,313	8,918	497
發展中物業	964,595	991,084	950,004
結構性存款	12,250	-	-
已抵押定期存款	29,661	23,771	18,524
購買土地已付定金	890	-	-
非流動資產總值	3,890,850	4,599,625	4,574,368
流動資產			
發展中物業	604,216	360,888	209,926
持作出售物業	350,327	385,163	355,693
存貨	47,132	51,579	49,179
應收賬款、按金及預付款項	208,677	198,396	152,497
應收一名董事	-	-	652
應收非控股股東	-	-	67,234
按公平值列賬及於損益中 處理之金融資產	-	493	-
衍生金融工具	32,477	-	-
其他應收款	-	-	11,626
結構性存款	69,393	-	-
有限制現金	13,013	17,170	7,018
已抵押定期存款	13,865	13,766	2,044
現金及現金等值項目	479,413	305,200	221,606
流動資產總值	1,818,513	1,332,655	1,077,475
列為持作出售之可供出售投資	773,711	-	-
流動資產總值	2,592,224	1,332,655	1,077,475

	附註	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元 (重列)	二零一一年 四月一日 千港元 (重列)
流動負債				
應付貿易賬款	10	(108,064)	(130,612)	(75,207)
其他應付賬款、應計費用及 已收按金		(723,072)	(361,226)	(319,351)
應付董事		(5,986)	(1,351)	(2,362)
應付非控股股東		(5,833)	(13,005)	(11,566)
附息之銀行及其他借貸		(695,343)	(561,659)	(541,080)
衍生金融工具		(3,046)	–	–
應付融資租賃		(740)	–	–
遞延收入		(527)	(11,274)	(14,203)
可換股票據		(69,392)	–	–
應付稅項		(164,275)	(139,560)	(91,423)
流動負債總額		<u>(1,776,278)</u>	<u>(1,218,687)</u>	<u>(1,055,192)</u>
流動資產淨值		<u>815,946</u>	<u>113,968</u>	<u>22,283</u>
資產總值減流動負債		<u>4,706,796</u>	<u>4,713,593</u>	<u>4,596,651</u>
非流動負債				
應付董事		(22,492)	(30,700)	(37,522)
應付非控股股東		(47,083)	(48,711)	(49,126)
附息之銀行及其他借貸		(301,928)	(602,229)	(369,424)
應付融資租賃		(1,383)	–	–
衍生金融工具		(4,224)	(8,418)	(669)
遞延收入		(211,457)	(209,554)	(252,661)
已收按金		(8,227)	(6,827)	(5,884)
遞延稅項		(437,081)	(423,929)	(408,332)
非流動負債總額		<u>(1,033,875)</u>	<u>(1,330,368)</u>	<u>(1,123,618)</u>
資產淨值		<u>3,672,921</u>	<u>3,383,225</u>	<u>3,473,033</u>
股本				
母公司擁有人應佔權益				
已發行股本		115,577	114,442	114,412
儲備		3,014,833	2,955,636	3,025,193
建議末期及特別股息	7	404,520	45,777	22,882
非控股權益		<u>3,534,930</u>	<u>3,115,855</u>	<u>3,162,487</u>
		<u>137,991</u>	<u>267,370</u>	<u>310,546</u>
權益總值		<u>3,672,921</u>	<u>3,383,225</u>	<u>3,473,033</u>

附註：

1. 編製基準

本財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（其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）、香港普遍採納之會計原則及香港公司條例之披露規定，並採用歷史成本法編製（以公平值計量之若干租賃土地及樓宇、投資物業、衍生金融工具及若干金融資產除外）。本財務報表乃以港元呈列，而除另有說明外，所有價值已調整至最接近之千元單位。

營業週期

本集團的物業投資及發展業務營業週期是取得資產到資產變現為現金或現金等價物為止的這段時間。根據此業務性質，其營業週期通常大於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（例如發展中物業及持作出售物業），即使預期該等資產不會在報告期期末後的12個月內變現。

會計政策及披露之變動

本集團於本年度財務報表內首次採納下列經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號（修訂）	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—嚴重惡性通脹及就首次採納者撤銷固定日期之修訂
香港財務報告準則第7號（修訂）	香港財務報告準則第7號金融工具：披露—轉讓金融資產之修訂
香港會計準則第12號（修訂）	香港會計準則第12號所得稅—遞延稅項：收回相關資產之修訂

除下文進一步所述有關香港會計準則第12號之修訂影響外，採納該等經修訂香港財務報告準則對本財務報表並無重大財務影響。

香港會計準則第12號(修訂)澄清如何釐定按公平值計量之投資物業之遞延稅項及引入一項可推翻推定，按公平值計量之投資物業之遞延稅項，應按其賬面值將會藉出售而收回之基準而釐定。此外，修訂納入香港(常務詮釋委員會)－詮釋第21號*所得稅—已重估非折舊資產之收回*早前所載規定，即採用香港會計準則第16號之重估模式計量之非折舊資產之遞延稅項應一直按銷售基準計量。於採納此修訂前，有關本集團投資物業的遞延稅項之撥備是基於賬面值將透過使用而收回。因此，利得稅率已用於計算重估本集團投資物業產生之遞延稅項。當採納香港會計準則第12號(修訂)後，有關本集團投資物業之相關遞延稅項將基於賬面值透過銷售收回之假設而撥備。上述變動之影響概述如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<i>截至三月三十一日止年度之綜合收益表</i>		
所得稅開支減少	<u>1,106</u>	<u>528</u>
年度溢利增加	<u>1,106</u>	<u>528</u>
每股基本盈利增加(港仙)	<u>0.10</u>	<u>0.05</u>
每股攤薄盈利增加(港仙)	<u>0.09</u>	<u>0.05</u>
<i>於三月三十一日之綜合財務狀況表</i>		
遞延稅項負債及非流動負債總額減少	<u>2,146</u>	<u>1,040</u>
資產淨值及儲備增加	<u>2,146</u>	<u>1,040</u>
		二零一一年 千港元
<i>於四月一日之綜合財務狀況表</i>		
遞延稅項負債及非流動負債總額減少		<u>512</u>
資產淨值及儲備增加		<u>512</u>

已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並未於本財務報表內採納下列已頒佈但尚未生效之新增及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號(修訂)	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則－政府貸款之修訂 ²
香港財務報告準則第7號(修訂)	香港財務報告準則第7號金融工具：披露－金融資產抵銷金融負債之修訂 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	合營安排 ²
香港財務報告準則第12號	其他實體中之權益披露 ²
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂)	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號－過渡性指引之修訂 ²
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)(修訂)	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)－投資實體之修訂 ³
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港會計準則第1號(修訂)	香港會計準則第1號財務報表之呈列－呈列其他全面收入項目之修訂 ¹
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營公司之投資 ²
香港會計準則第32號(修訂)	香港會計準則第32號金融工具：呈列－金融資產抵銷金融負債之修訂 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第20號 二零零九年至二零一一年 週期之年度改進	露天礦場生產階段之剝採成本 ² 於二零一二年六月頒佈之多項香港財務報告準則之修訂 ²

¹ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

2. 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，並有以下三個報告經營分部：

- (a) 酒樓、食品及酒店分部乃從事酒樓及酒店經營以及提供食品及餐飲服務；
- (b) 物業投資及開發分部包括物業開發及銷售，以及租賃商業及住宅物業；及
- (c) 「其他」分部主要包括投資控股及其他業務。

管理層會個別監察其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，該溢利為經調整稅前溢利之計量。經調整稅前溢利之計量方法與本集團之稅前溢利一致，惟有關計量不包括銀行利息收入、其他應收款利息收入、來自本集團金融工具之若干公平值收益／（虧損）、財務成本及企業支出。

分部間之銷售及轉讓乃參考當時市場價格銷售予第三者之銷售價進行交易。

截至二零一三年三月三十一日止年度

	酒樓、 食品及酒店 千港元	物業投資 及發展 千港元	其他 千港元	總計 千港元
分部收入：				
銷售予外界客戶	600,821	147,658	–	748,479
分部間之銷售	1,922	6,526	–	8,448
				<u>756,927</u>
調節：				
撇銷分部間之銷售額				(8,448)
總收入				<u>748,479</u>
分部業績	98,837	194,581	(320)	293,098
調節：				
銀行利息收入				1,516
未分配其他收入及收益，淨額				8,180
企業及未分配支出				(41,614)
財務成本				(47,305)
除稅前溢利				<u>213,875</u>
其他分部資料：				
投資物業之公平值變動，淨額	–	70,693	–	70,693
按公平值列賬及於損益中處理之 金融資產之公平值收益，淨額 –未分配				<u>1,243</u>
衍生工具之公平值收益 – 不符合對 沖資格之交易，淨額				
–分部	–	32,477	–	32,477
–未分配				6,085
				<u>38,562</u>
應佔聯營公司溢利及虧損 以權益結算之購股權開支	–	5,420	–	5,420
–分部	–	652	–	652
–未分配				5,176
				<u>5,828</u>
應收貿易賬款之減值	270	1,295	–	1,565
確認預付土地租賃款項 折舊	409	–	–	409
–分部	27,012	8,486	–	35,498
–未分配				2,329
				<u>37,827</u>
聯營公司權益	–	253,165	158	253,323
資本開支				
–分部	14,344	11,419	–	25,763
–未分配				3,534
				<u>29,297*</u>

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備。

截至二零一二年三月三十一日止年度

	酒樓、 食品及酒店 千港元	物業投資 及發展 千港元	其他 千港元	總計 千港元
分部收入：				
銷售予外界客戶	621,958	550,811	–	1,172,769
分部間之銷售	1,010	6,318	–	7,328
				<u>1,180,097</u>
調節：				
撇銷分部間之銷售額				<u>(7,328)</u>
總收入				<u><u>1,172,769</u></u>
分部業績	96,828	214,059	(405)	310,482
調節：				
銀行利息收入				2,683
其他應收款之利息收入				137
未分配其他收入及收益，淨額				1,230
企業及未分配支出				(39,514)
財務成本				<u>(42,626)</u>
除稅前溢利				<u><u>232,392</u></u>
其他分部資料：				
投資物業之公平值變動	–	91,335	–	91,335
按公平值列賬及於損益中處理之 金融資產之公平值虧損，淨額 – 未分配				(26)
衍生工具之公平值虧損 – 不符合對 沖資格之交易 – 未分配				(11,085)
應佔聯營公司溢利及虧損 以權益結算之購股權開支 – 分部 – 未分配	–	1,087	–	1,087
	–	1,026	–	1,026
				<u>659</u>
				<u>1,685</u>
應收貿易賬款之減值	468	1,686	–	2,154
確認預付土地租賃款項 折舊	404	–	–	404
– 分部 – 未分配	28,918	10,180	–	39,098
				<u>1,637</u>
				<u>40,735</u>
聯營公司權益	–	256,369	158	256,527
資本開支 – 分部 – 未分配	8,357	31,955	–	40,312
				<u>3,732</u>
				<u><u>44,044**</u></u>

** 資本開支包括添置物業、廠房及設備及投資物業。

地域資料

(a) 來自外界客戶之收入

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港	45,715	47,461
中國大陸	<u>702,764</u>	<u>1,125,308</u>
	<u>748,479</u>	<u>1,172,769</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

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港	182,565	169,250
中國大陸	<u>3,280,774</u>	<u>3,276,857</u>
	<u>3,463,339</u>	<u>3,446,107</u>

上述非流動資產乃根據資產所在之地區而定（金融工具除外）。

截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止年度，並無客戶佔本集團總收入之10%或以上。

3. 收入

收入亦為本集團之營業額，指年內酒樓及食品業務收入總額及已售貨品發票淨值減相關營業稅及貿易折扣額；提供酒店及其他服務之收入；出售物業所得款項；及已收及應收之租金收入總額。

收入分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
酒店、酒樓及食品業務收入	600,821	621,958
租金收入總額	67,143	68,469
出售物業所得款項	80,515	482,342
	<u>748,479</u>	<u>1,172,769</u>

4. 財務成本

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
利息：		
銀行貸款、透支及須於五年內悉數償還或按要求償還之 其他貸款（包括可換股票據）	63,825	42,640
毋須於五年內悉數償還之銀行貸款	232	10,540
融資租約	98	—
	<u>64,155</u>	<u>53,180</u>
並非按公平值列賬及於損益中處理之金融負債之 利息開支總額	64,155	53,180
減：資本化利息	(16,850)	(10,554)
	<u>47,305</u>	<u>42,626</u>

5. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除／（計入）：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已售存貨及已提供服務之成本	401,851	697,751
折舊	37,827	40,735
確認預付土地租賃款項	409	404
有關土地及樓宇經營租約之租金：		
最低租金	27,475	26,787
或然租金	1,069	1,520
	<u>28,544</u>	<u>28,307</u>
核數師薪酬	2,850	2,923
僱員福利開支（董事薪酬除外）#：		
工資及薪金	105,487	104,507
以權益結算之購股權開支	787	1,319
退休金計劃供款（界定供款計劃）	10,390	8,967
	<u>116,664</u>	<u>114,793</u>
有關就所提供服務授予一名顧問之購股權之 以權益結算之購股權開支	2,678	—
匯兌差額淨值	835	5,606
應收貿易賬款之減值	1,565	2,154
公平值虧損／（收益），淨額：		
按公平值列賬及於損益中處理之金融資產	(1,243)	26
衍生工具—不符合對沖資格之交易	(38,562)	11,085
可供出售投資（於出售時自權益轉撥）	(38,389)	—
出售投資物業之收益	(8,000)	—
投資物業公平值變動，淨額	(70,693)	(91,335)
租金收入總額	(67,143)	(68,469)
賺取租金之投資物業產生之直接營運支出 （包括維修及保養）	4,526	1,800
	<u>(62,617)</u>	<u>(66,669)</u>
銀行利息收入	(1,516)	(2,683)
其他應收款之利息收入	—	(137)
可供出售上市股本投資之股息收入	(66,672)	(22,224)
出售物業、廠房及設備項目之虧損，淨額	217	214
	<u>217</u>	<u>214</u>

包括分類為已售存貨及已提供服務之成本78,429,000港元（二零一二年：74,733,000港元）。

6. 所得稅

香港利得稅乃根據年內源於香港之估計應課稅溢利按16.5%（二零一二年：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。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (重列)
即期－香港		
本年度支出	528	720
即期－中國大陸		
企業所得稅	29,132	46,989
土地增值稅	3,713	13,001
過往年度超額撥備	(46)	–
遞延	12,969	14,890
	<u>46,296</u>	<u>75,600</u>
本年度總稅項支出	<u>46,296</u>	<u>75,600</u>

7. 股息

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
建議末期－每股普通股5港仙（二零一二年：4港仙）	57,789	45,777
建議特別－每股普通股30港仙（二零一二年：無）	346,731	–
	<u>404,520</u>	<u>45,577</u>
二零一二年額外末期	<u>280</u>	<u>–</u>

本年度之建議末期及特別股息須待本公司股東於即將召開之股東週年大會上批准。

8. 母公司普通股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據母公司普通股權持有人應佔本年度溢利及年內已發行普通股之加權平均數1,149,564,913股（二零一二年：1,144,373,967股）計算。

每股攤薄盈利乃根據母公司普通股權持有人應佔本年度溢利計算，並作出調整以反映可換股票據之利息及可換股票據之衍生工具部份之公平值收益。在計算時所採用之普通股加權平均數即為計算每股基本盈利所採用之年內已發行普通股數目，以及視為行使或轉換所有攤薄潛在普通股為普通股後假設已無償發行的普通股加權平均數。

每股基本盈利及攤薄盈利計算基於：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (重列)
<u>盈利</u>		
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	153,427	113,633
可換股票據之利息	2,600	—
減：可換股票據之衍生工具部份之公平值收益	(8,041)	—
	<u>147,986</u>	<u>113,633</u>

	股份數目	
	二零一三年	二零一二年
<u>股份</u>		
用於計算每股基本盈利之年內已發行普通股加權平均數	1,149,564,913	1,144,373,967
攤薄之影響－普通股加權平均數：		
購股權	13,407,964	13,983,900
可換股票據	8,266,826	—
	<u>1,171,239,703</u>	<u>1,158,357,867</u>

9. 應收賬款、按金及預付款項

結餘包括40,203,000港元(二零一二年：62,180,000港元)為本集團之應收貿易賬款。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收貿易賬款	60,236	80,756
減值	(20,033)	(18,576)
	<u>40,203</u>	<u>62,180</u>

於報告期末，有關應收賬款按發票日期及扣除撥備之賬齡分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
即期至30日	8,410	33,331
31至60日	5,272	5,014
61至90日	2,149	4,611
超過90日	<u>24,372</u>	<u>19,224</u>
	<u>40,203</u>	<u>62,180</u>

信貸條款

就酒店、酒樓及食品業務而言，本集團與其客戶之貿易條款一般以現金及信用咭結算為主。就物業出售而言，信貸條款則按照買賣合同之條款而釐定。所有應收貿易賬款乃按其原發票金額扣除於不再可能悉數收回款項時而記賬之應收貿易賬款減值後確認及入賬。壞賬於產生時予以註銷。

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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
即期至30日	91,211	97,564
31至60日	5,879	9,557
61至90日	4,540	11,483
超過90日	<u>6,434</u>	<u>12,008</u>
	<u>108,064</u>	<u>130,612</u>

應付貿易賬款為不計利息及須於正常營運週期內償還。

11. 比較金額

誠如上文附註1所進一步解釋，由於在本年度內採納經修訂香港財務報告準則，故財務報表中之若干項目及結餘之會計處理已經修訂以遵守新規定。因此，已就上年度作出若干調整，若干比較金額已予重列，以與本年度之會計處理一致，並已呈列於二零一一年四月一日之第三份綜合財務狀況表。

12. 報告期後事項

於二零一三年四月十九日，本集團與袁偉文先生（「賣方」，於二零一三年六月十日前為本公司董事）訂立股權轉讓協議，據此，本集團有條件同意收購，而賣方有條件同意出售賣方分別於本集團之六家目標附屬公司持有之少數股權，現金總代價為人民幣32,000,000元（相等於約40,000,000港元）。此交易之進一步詳情亦載於本公司日期為二零一三年四月十九日之公告內。

管理層討論及分析

業績

截至二零一三年三十一日止年度，本集團營業額為748,479,000港元（二零一二年：1,172,769,000港元），較去年減少36%；股東應佔溢利為153,427,000港元（二零一二年：113,633,000港元（經重列）），比去年增加35%。營業額減少主要因為去年集團位於江蘇省連雲港市的商貿物流項目「華東國際商貿物料城」及位於湖南益陽市的住宅項目共錄得物業銷售金額480,436,000港元，本年度兩地物業銷售入帳金額為75,179,000港元，大幅減少405,257,000港元。股東應佔溢利增長主要因為出售華南城控股有限公司股份其中154,838,000股已在2013年3月31日完成並將相關盈利入帳，加上本年度收取華南城股息比去年增加44,448,000港元，連同食品業務盈利增長，抵銷並超過物業銷售減少對盈利的影響。

地產

本年度地產業務營業額為147,658,000港元（二零一二年：550,811,000港元），比去年減少73%；分部盈利為194,581,000港元（二零一二年：214,059,000港元），比去年減少9%，扣除投資物業公平值變動利潤，分部經營溢利為123,888,000港元（二零一二年：122,724,000港元），比去年輕微增長1%。

去年集團兩個物業發展項目售樓收益均大幅下降。其中湖南益陽市梓山湖新城項目，二期梓湖官邸六幢湖景高層住宅連購物中心工程進度理想，截至2013年六月底，合約銷售面積及金額已超過75,000平方米及350,000,000港元，連同2013年下半年度銷售金額，將在2013年底物業開始交付使用時分期入帳。年內，江蘇省連雲港市華東城項目錄得銷售收入67,118,000港元，主要為去年一期銷售於本年度交付使用入帳。

集團佔50%股權位於東莞市總面積410,000平方米的家具建材市場項目已經動工，預期2014年底開始銷售，並於2015年中開始分期完成。其中95,000平方米由國內家居商場第一品牌紅星美凱龍興建及經營，項目公司將佔其30%權益。其餘305,000平方米由項目公司興建及經營，包括面積約190,000平方米的商場和店舖，其餘為辦公樓、公寓、商務酒店及停車場等配套設施。

投資物業方面，受到國內調控政策影響，廣東省及深圳市餐飲娛樂及零售等行業普遍經營困難，集團在深圳的投資物業佳寧娜廣場及駿庭名園仍然維持超過97%的高出租率，唯年內部份商戶結業帶來租金減少，整體租金收益比去年減少2%至67,143,000港元。

集團在2013年2月6日訂立銷售合同，在2013年6月30日前以每股1.55港元出售750,000,000股華南城控股有限公司股份。（見2013年3月13日股東通函）。在2013年3月31日前，已經完成出售154,838,000股，相關利潤亦已計入本年度損益表。出售750,000,000股華南城股份可為集團帶來總額約11億6千萬港元現金，為集團提供充足的資源作業務發展，集團並將通過分派部份收益作特別股息，為股東提供良好的投資回報。

展望來年，地產分部收益將主要來自湖南省益陽市的住宅物業銷售入帳，租金收益亦將繼續帶來良好的現金及盈利貢獻。剩餘的共595,162,000股華南城股份出售亦將在來年入帳，預期地產分部收益將有理想的增長。

酒店、酒樓及食品

年內，酒店、酒樓及食品營業額為600,821,000港元（二零一二年：621,958,000港元），比去減少3%，經營溢利為98,837,000港元（二零一二年：96,828,000港元），比去年增加2%。

年內，食品營業額保持增長，比去年增加17%；唯餐飲業務營業額在上半年因經濟放緩減少10%後，至年底更受到公務消費節約政策影響加大跌幅，全年營業額下降17%；酒店營業額持續上半年受到經濟放緩影響，全年下跌12%。

在困難的經營環境之下，分部溢利仍然維持經微增長，主要為食品業務利潤增加及管理層努力控制成本的成果。

展望來年，中國經濟仍然不明朗，公務消費節約政策將持續執行，商務餐飲經營極度困難，雖然工資及食品原材料價格將會以較慢的速度上升，預期酒店、酒樓及食品業務將會有所倒退。管理層將努力改善經營效益，減少經營溢利的倒退幅度。另外，集團將繼續投資食品的營銷網絡及生產設備，保持食品業務的營利增長。集團亦積極尋求新的餐飲業務投資，以平衡商務餐飲市場低迷的不利影響。

流動資金及財政資源

在二零一三年三月三十一日，本集團的扣除非控股權益後綜合資產淨值為3,534,930,000港元（二零一二年：3,115,855,000港元（經重列）），每股扣除非控股權益後綜合資產淨值為3.06港元（二零一二年：2.72港元（經重列））。

本集團的自由現金及銀行結存及結構性存款為561,056,000港元。扣除借貸的已抵押現金存款後，本集團的銀行借貸淨額為953,745,000港元。銀行借貸淨額減自由現金及銀行結存及結構性存款為392,689,000港元，佔本集團綜合資產淨值11%（二零一二年：24%（經重列））。本集團的借貸主要以浮動利率計息。

重大收購及出售

於二零一三年二月六日本集團訂立協議，以每股1.55港元出售750,000,000股華南城股份（見二零一三年三月十三日致股東通函）。除此之外，本集團截至二零一三年三月三十一日止年度並無重大收購或出售事項。

或然負債及未來承諾

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229,194,000港元（二零一二年：197,686,000港元）。

本集團資產抵押

於報告期末，本集團共有總賬面值約2,734,460,000港元（二零一二年：2,285,644,000港元）之若干物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業、持作出售之物業、定期存款、結構性存款以及按公平值列賬及於損益中處理之金融資產，以作為一般銀行、貿易融資及其他信貸的抵押。本集團亦轉讓部份投資物業之租金收益予銀行，以作為貸款信貸之抵押。

外匯波動風險及庫務政策

本集團主要營運在香港及中國大陸而本集團貨幣資產，負債及交易主要以港元及人民幣計值。集團營運單位產生之銷售、採購及支出以該營運單位之功能貨幣計值。本集團並沒有採用任何衍生工具對沖外幣風險。

僱員及酬金政策

本集團有約100名位於香港之僱員及約2,200名位於香港以外地區之僱員。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。

末期股息及暫停辦理股份過戶登記

董事建議就截至二零一三年三月三十一日止年度派發末期股息每股普通股5港仙（二零一二年：每股4港仙）及特別股息30港仙（二零一二年：無）。末期及特別股息擬於二零一三年十月十五日或之前派發，惟須待股東在即將舉行之股東週年大會上通過方可作實。

為確定股東享有建議之末期及特別股息，本公司將於二零一三年九月二十七日（星期五）至二零一三年九月三十日（星期一），首尾兩天包括在內，暫停辦理股票過戶登記手續。為符合資格享有建議之末期及特別股息（惟須待於股東週年大會上獲股東批准），請將所有過戶文件連同有關股票最遲須於二零一三年九月二十六日（星期四）下午四時三十分前，送交香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓卓佳登捷時有限公司，即本公司之香港股份過戶登記分處。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記

本公司謹訂於二零一三年八月二十六日（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(www.hkexnews.hk)及本公司之網站(<http://www.carrianna.com>)，並載列於將於稍後寄發予各股東之二零一三年年報內。

為確定股東有權出席股東週年大會並於會上投票，本公司將於二零一三年八月二十三日（星期五）至二零一三年八月二十六日（星期一），首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。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二零一三年八月二十二日（星期四）下午四時三十分前，送交香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓卓佳登捷時有限公司，即本公司之香港股份過戶登記分處。

審核委員會

審核委員會由本公司三名獨立非執行董事組成。

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，包括審閱截至二零一三年三月三十一日止年度之財務報表。

遵守企業管治常規守則

董事認為，截至二零一三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證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載《企業管治常規守則》（「管治守則」）適用守則條文，惟下述與守則條文第A.2.1條有所偏離除外。

根據守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁之職能應分開，不應由一人同時兼任。於二零一二年十月二十二日，陳尚禮先生獲委任為本公司行政總裁。自此本公司完全遵守守則。

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上市公司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二零一三年三月三十一日止年度內遵守標準守則之規定標準。

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二零一三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。

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。

代表董事會
佳寧娜集團控股有限公司
主席
馬介璋博士

香港，二零一三年六月二十八日

於本公告日期，本公司之執行董事為馬介璋先生、馬介欽先生、陳尚禮先生、吳恩光先生及馬鴻銘先生。獨立非執行董事為勞明智先生、盧文傑先生及黃思競先生。