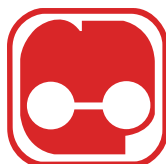


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零一九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」）截至二零一九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

截至二零一九年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
收入	4	572,958	590,471
銷售成本		<u>(220,819)</u>	<u>(209,386)</u>
毛利		352,139	381,085
其他收入及收益，淨額		113,372	37,507
銷售及分銷開支		(146,282)	(150,492)
一般及行政開支		(117,512)	(119,562)
其他開支，淨額		(22,415)	(112,681)
財務開支	5	(37,410)	(24,901)
應佔聯營公司溢利及虧損		<u>(33,305)</u>	<u>115,423</u>

		截至九月三十日止六個月	
	附註	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
除稅前溢利	6	108,587	126,379
所得稅開支	7	<u>(37,554)</u>	<u>(21,612)</u>
期內溢利		<u>71,033</u>	<u>104,767</u>
應佔：			
母公司擁有人		48,600	78,182
非控股權益		<u>22,433</u>	<u>26,585</u>
		<u>71,033</u>	<u>104,767</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>3.87</u>	<u>6.22</u>
攤薄		<u>3.86</u>	<u>6.20</u>

簡明綜合全面收入報表

截至二零一九年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利	71,033	104,767
其他全面虧損：		
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	(139,093)	(128,523)
分佔聯營公司之其他全面虧損	(16,619)	(57,819)
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	(42,682)	(72,542)
期內其他全面虧損	(198,394)	(258,884)
期內全面虧損總額	<u>(127,361)</u>	<u>(154,117)</u>
應佔：		
母公司擁有人	(147,187)	(175,459)
非控股權益	<u>19,826</u>	<u>21,342</u>
	<u>(127,361)</u>	<u>(154,117)</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一九年九月三十日

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
	附註	
非流動資產		
物業、廠房及設備	753,144	807,215
投資物業	1,949,509	1,822,580
使用權資產	169,018	-
預付土地租賃款項	-	31,315
商譽	50,207	50,207
於聯營公司之權益	1,125,183	993,174
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	129,239	175,098
衍生金融工具	12	41
發展中物業	283,335	298,520
遞延稅項資產	49	49
其他應收賬款、按金及預付款項	197,922	304,069
已抵押定期存款	-	35,492
非流動資產總值	4,657,618	4,517,760
流動資產		
發展中物業	87,309	68,392
持作出售物業	446,615	527,622
存貨	24,864	24,220
可收回稅項	691	535
應收貿易賬款	45,913	23,571
其他應收賬款、按金及預付款項	482,114	656,336
應收董事款項	7,438	10,498
應收非控股股東款項	206	206
應收一間聯營公司款項	55,150	60,736
按公平值列賬及於損益中處理之金融資產	249,245	197,097
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	38,630	37,643
結構性存款	116,086	817
有限制現金	82	90
已抵押定期存款	35,056	9,920
現金及現金等值項目	595,851	126,259
流動資產總值	2,185,250	1,743,942

	附註	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
流動負債			
應付貿易賬款	11	(80,761)	(51,012)
其他應付賬款、應計費用及已收按金撥備		(409,059)	(341,790)
應付董事款項		(990)	(1,050)
應付非控股股東款項		–	(485)
應付非控股股東款項		(29,832)	(22,391)
附息之銀行借貸		(1,279,268)	(976,323)
租賃負債		(72,685)	–
應付融資租賃		–	(18)
遞延收入		(32,883)	(35,328)
應付稅項		(250,750)	(248,556)
流動負債總額		<u>(2,156,228)</u>	<u>(1,676,953)</u>
流動資產淨值		<u>29,022</u>	<u>66,989</u>
資產總值減流動負債		<u>4,686,640</u>	<u>4,584,749</u>
非流動負債			
應計費用及按金		(53,898)	(56,735)
附息之銀行借貸		(507,423)	(308,576)
租賃負債		(68,134)	–
應付融資租賃		–	(25)
遞延收入		(134,962)	(142,646)
遞延稅項負債		(254,501)	(243,289)
撥備		(2,884)	(3,412)
非流動負債總額		<u>(1,021,802)</u>	<u>(754,683)</u>
資產淨值		<u><u>3,664,838</u></u>	<u><u>3,830,066</u></u>
股本			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本		125,709	125,709
儲備		3,559,274	3,744,101
非控股權益		<u>3,684,983</u>	<u>3,869,810</u>
		<u>(20,145)</u>	<u>(39,744)</u>
權益總值		<u><u>3,664,838</u></u>	<u><u>3,830,066</u></u>

附註：

1 編製基準

本截至二零一九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之適用披露規定及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」編製。

本未經審核中期簡明綜合財務報表應連同根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製截至二零一九年三月三十一日止年度的年度財務報表一併細閱。

除了採用於二零一九年四月一日生效之新訂準則和現有準則之修訂本，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二零一九年三月三十一日止年度之年度綜合財務報表所詳述者一致。本集團並無提前採納其他已頒佈但尚未生效的新訂準則、詮釋及現有準則之修訂本。

以下新訂以及經修訂之香港財務報告準則於二零一九年四月一日開始之財政年度獲本集團首次採納：

香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償的預付款項特性
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業的長期權益
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
二零一五年至二零一七年週期之 年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、 香港會計準則第12號及香港會計準則第23號之修訂

除了就採納香港財務報告準則16租賃之影響外，採納新訂以及經修訂之香港財務報告準則對本集團之未經審核中期簡明綜合財務報表並無重大財務影響。

2. 應用香港財務報告準則第16號租賃之影響及會計政策變動

本集團已於本中期期間首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港（準則詮釋委員會）－詮釋第15號經營租賃－優惠及香港（準則詮釋委員會）－詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易之內容。

本集團根據香港財務報告準則第16號之過渡條文應用下列會計政策。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，累計影響於首次應用日期（即二零一九年四月一日）確認。於首次應用日期之任何差額於期初保留溢利確認且比較資料不予重列。

新租賃之定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合約為以代價換取在一段時間內控制一項已識別資產的使用權，則該合約為租賃或包含租賃。

本集團選擇使用可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃識別為租賃之合約應用香港財務報告準則第16號，而並無就先前並未識別為包括租賃之合約應用該準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在之合約。

就於二零一九年四月一日或之後訂立或修訂之合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號所載之規定，應用租賃之定義以評估合約是否包含租賃。

作為承租人－先前分類為經營租賃之租賃

採納香港財務報告準則第16號之影響性質

本集團持有多項物業的租賃合約。根據香港財務報告準則第16號，本集團對某些餐廳及員工宿舍之租期自開始日期起計12個月或以下且並不包括購買選擇權的租賃土地及建築物之租賃應用短期租賃確認之豁免。本集團亦應用對低價值資產租賃確認之豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租期內按直線法確認為開支。

過渡影響

於過渡期應用香港財務報告準則第16號項下之經修訂追溯方法時，本集團就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃，按逐項租賃之基準與各租賃合約相關之範圍，應用以下可行權宜方法：

- i. 選擇不就租期於首次應用日期起計12個月內結束之租賃確認使用權資產及租賃負債；
- ii. 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本；
- iii. 就類似經濟環境中相似類別相關資產的類似剩餘租期的租賃組合應用單一貼現率。具體而言，香港及中國內地若干物業租賃的貼現率乃按組合基準釐定；及
- iv. 根據於首次應用日期之事實及情況於事後釐定本集團附有續租及終止選擇權之租賃之租期。

於過渡期，本集團於二零一九年四月一日應用香港財務報告準則第16號後確認租賃負債為175,693,000港元及使用權資產為209,317,000港元。

於早前分類為經營租賃的租賃確認為租賃負債時，本集團已應用相關集團實體於首次應用日期的增量借貸利率。相關集團實體所應用的加權平均增量借貸利率為4.57%。

於二零一九年三月三十一日的經營租賃承擔和於二零一九年四月一日的租賃負債對賬如下：

	於二零一九年 四月一日 千港元
於二零一九年三月三十一日披露的經營租賃承擔	185,020
減：確認之豁免	
－ 短期租賃	(5,946)
－ 低價值資產租賃	(906)
	178,168
於二零一九年四月一日之租賃承擔貼現	(2,475)
	<u>175,693</u>
於二零一九年四月一日應用香港財務報告準則第16號後 確認為與經營租賃有關的租賃負債	<u>175,693</u>
分析為	
流動	72,339
非流動	103,354
	<u>175,693</u>

於二零一九年四月一日之使用權資產賬面值包括以下各項：

	附註	千港元
應用香港財務報告準則第16號後確認與經營租賃相關之使用權資產		175,693
物業、廠房及設備重新分類		841
預付土地租賃款項重新分類		32,143
租賃按金之調整	(a)	2,010
租賃優惠負債之調整	(b)	(1,370)
		<u>209,317</u>
按類別：		
租賃土地及建築物		<u><u>209,317</u></u>

- (a) 於應用香港財務報告準則第16號前，本集團採用香港會計準則第17號將已付可退回租金按金確認為租賃項下的權利及責任。根據香港財務報告準則第16號下租賃付款的定義，該等按金並非與使用相關資產權利有關的款項，並經調整以反映於過渡時的貼現影響。因此，本集團將2,010,000港元調整至已付可退回租金按金及使用權資產。
- (b) 此與出租人為租賃物業提供免租期的應計租賃負債有關。租賃優惠負債於2019年4月1日的賬面值於過渡時調整至使用權資產。

	早前 於二零一九年 三月三十一日 呈報的賬面值 千港元	調整 千港元	根據香港 財務報告準則 第16號 於二零一九年 四月一日 的賬面值 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	807,215	(841)	806,374
預付土地租賃款項	31,315	(31,315)	-
使用權資產	-	209,317	209,317
流動資產			
其他應收賬款、按金及預付款項*	656,336	(2,838)	653,498
流動負債			
租賃負債	-	(72,339)	(72,339)
其他應付賬款、應計費用及已付按金	(341,790)	1,370	(340,420)
非流動負債			
租賃負債	-	(103,354)	(103,354)

- * 於二零一九年三月三十一日，包含於其他應收賬款、按金及預付款項之即期部份的預付土地租賃款項為828,000港元。

新會計政策摘要

使用權資產

使用權資產乃於租賃開始日期確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債金額、初步已產生直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃獎勵。除非本集團合理確定於租賃期結束時取得租賃資產所有權，否則已確認使用權資產於其估計可使用年期及租賃期（以較短者為準）按直線法折舊。

租賃負債

租賃負債乃於租賃開始日期按租賃期內將作出的租賃付款現值確認。租賃付款包括定額付款（包括實質定額款項）減任何租賃獎勵應收款項、取決於指數或利率的可變租賃付款以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及倘租賃期反映本集團行使選擇權予以終止時，則為有關終止租賃的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，倘租賃隱含的利率難以釐定，則本集團於租賃開始日期使用增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額增加反映利息增長，並就所作出的租賃付款而有所減少。此外，倘存在修改、由指數或利率變動產生的未來租賃付款變動、租賃期變動、實質定額租賃付款變動或購買相關資產的評估變動，則重新計量租賃負債的賬面值。

釐定有重續選擇權合約租賃期的重大判斷

本集團釐定租賃期為不可撤銷租賃期，倘合理確定將行使延長租賃的選擇權，租賃期應包括該選擇權所涵蓋的任何期間，或倘合理確定將不會行使終止租賃的選擇權時，租賃期應包括該選擇權所涵蓋的任何期間。

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按協定市場價格進行交易。

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	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)	截至九月三十日止六個月		二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
分部收入：						
來自外部客戶之收入	519,761	537,704	53,197	52,767	572,958	590,471
分部間之收入	628	548	2,656	2,118	3,284	2,666
	520,389	538,252	55,853	54,885	576,242	593,137
調節：						
撇銷分部間之收入					(3,284)	(2,666)
總收入					572,958	590,471
分部業績	83,530	102,649	48,688	47,024	132,218	149,673
調節：						
銀行利息收入					996	6,145
未分配其他收入及收益，淨額					36,868	13,488
企業及未分配支出					(24,085)	(18,026)
財務成本					(37,410)	(24,901)
除稅前溢利					108,587	126,379

4. 收入

收入分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 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	519,761	537,704
出售物業所得款項、物業管理服務收入及佣金收入	5,769	4,082
來自其他來源之收入		
租金收入總額	47,428	48,685
	<u>572,958</u>	<u>590,471</u>
來自客戶合約之收入		
收入分類資料		
截至二零一九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	273,399	—
食品銷售	226,410	—
酒店經營	19,952	—
物業管理服務	—	408
物業銷售	—	5,050
物業代理服務—佣金收入	—	311
來自客戶合約之總收入	<u>519,761</u>	<u>5,769</u>
地理市場		
香港	203,762	4,461
中國內地	315,999	1,308
來自客戶合約之總收入	<u>519,761</u>	<u>5,769</u>
收入確認時間		
於某一時間點	499,809	5,361
隨時間轉移服務	19,952	408
來自客戶合約之總收入	<u>519,761</u>	<u>5,769</u>

截至二零一八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	260,954	—
食品銷售	251,360	—
酒店經營	25,390	—
物業銷售	—	4,082
來自客戶合約之總收入	<u>537,704</u>	<u>4,082</u>
地理市場		
香港	194,544	—
中國內地	343,160	4,082
來自客戶合約之總收入	<u>537,704</u>	<u>4,082</u>
收入確認時間		
於某一時間點	512,314	4,082
隨時間轉移服務	25,390	—
來自客戶合約之總收入	<u>537,704</u>	<u>4,082</u>

5. 財務開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
利息：		
銀行貸款及銀行透支	33,712	24,901
租賃負債	3,698	—
	<u>37,410</u>	<u>24,901</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	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
已售存貨及已提供服務之成本	220,819	209,386
折舊	32,312	20,777
確認預付土地租賃款項	-	198
有關土地及樓宇經營租約之最低租金	-	43,582
使用權資產之折舊	39,028	-
撥回其他應收賬款之減值	(13,571)	-
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	6,316	2,619
以權益結算之購股權開支	73	257
匯兌差額，淨額	16,090	60,527
銀行利息收入	(996)	(6,145)
投資物業公平值變動，淨額	(66,817)	49,489
按公平值列賬及於其他全面收入處理之 金融資產之股息收入	(6,948)	(6,948)
出售附屬公司之收益	(133)	(8,290)
應收款項之折現值撥回	(8,752)	(4,612)

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%（二零一八年：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	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
即期－香港期內支出	417	1,264
即期－中國大陸 期內支出	23,774	34,313
遞延	13,363	(13,965)
期內稅項支出總額	<u>37,554</u>	<u>21,612</u>

8. 中期股息

董事會不建議派付截至二零一九年九月三十日止六個月之任何中期股息（二零一八年：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1,257,087,536股（二零一八年：1,256,224,148股）計算。

每股攤薄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計算。在計算時所採用之普通股加權平均股數即計算每股基本盈利所採用之期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：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
盈利		
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	48,600	78,182
	股份數目	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	(未經審核)	(未經審核)
股份		
用於計算每股基本盈利之期內已發行普通股加權平均數	1,257,087,536	1,256,224,148
攤薄之影響－普通股加權平均數：		
購股權	507,143	4,619,819
	1,257,594,679	1,260,843,967

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：

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
即期至30日	36,882	15,649
31至60日	4,399	4,038
61至90日	1,639	1,939
超過90日	2,993	1,945
	<u>45,913</u>	<u>23,571</u>

就酒樓、麵包店及酒店業務而言，本集團與其客戶之貿易條款一般以現金或信用卡結算。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。

本集團並無就該等結餘持有任何抵押或其他信貸提升。貿易應收賬款均為無需附息。

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：

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
即期至30日	51,558	30,495
31至60日	21,125	8,057
61至90日	4,796	7,367
超過90日	3,282	5,093
	<u>80,761</u>	<u>51,012</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

截至二零一九年九月三十日止六個月內，集團的營業額為572,958,000港元，比去年同期減少3%。股東應佔溢利為48,600,000港元，比去年同期減少38%。扣除出售佳寧娜（湖南）實業有限公司之應收款項匯兌虧損15,834,000港元及物業重估增值及相關稅項影響55,871,000港元，股東應佔經營溢利為8,563,000港元，比去年同期減少85%。營業額減少主要由於期內食品及酒店業務營業額減少所致，雖然餐飲業務營業額及租金收入有輕微增加。股東應佔經營溢利減少主要因為期內月餅銷售減少及分佔聯營公司的營運虧損。

地產

截至二零一九年九月三十日止期間物業分部營業額為53,197,000港元（二零一八年：52,767,000港元），較去年同期增加1%。本集團於期內保持大致相同水平之租金收入及物業銷售。期內分部溢利為48,688,000港元（二零一八年：47,024,000港元），較去年同期增加3%。扣除物業重估增值69,234,000港元及出售佳寧娜（湖南）實業有限公司之應收款項匯兌虧損15,834,000港元，本集團錄得分部經營虧損4,712,000港元（二零一八年：溢利39,390,000港元）。分部溢利減少主要由於期內分佔本集團擁有50%股權之東莞家滙廣場項目營運虧損33,816,000港元所致。

本集團擁有50%股權之東莞家滙廣場項目建設已全部完成。東座地面六層連地下二層總樓面面積109,000平方米的家具及建築材料中心已經全面開始營業。西座及北座共164,000平方米家居生活商場亦於二零一八年十二月開始營業。東座、西座及北座的整體出租率為65%。東莞家滙廣場項目之所有住宅單位已於去年售出，而聯營公司華南國際採購交易中心有限公司期內並無錄得物業銷售。聯營公司因租金收入不足以應付財務開支而錄得經營虧損。管理層持續努力透過組織推廣活動，吸引更多店舖租戶至家具及建築材料中心及家居生活商場，藉以提升租用率。

期內，本集團投資物業之租金收入為47,428,000港元（二零一八年：48,685,000港元），較去年同期減少2%。期內於內地之深圳佳寧娜友誼廣場及深圳駿庭廣場及香港等投資物業保持大致相同水平之租金收入，輕微減少主要由於人民幣貶值而導致之匯兌虧損。

於二零一八年十月，本集團與萬科集團下屬廣州市萬澈房地產有限公司訂立預約買賣協議，購買位於廣州市番禺高鐵廣州南站核心區的一幢建設中樓高13層的商業大樓（「廣州南站物業」）。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。廣州南站物業建設如期進行，並將於二零二零年第四季度落成。落成後，該物業將成為廣州南站其中一幢優質商業大樓，為本集團帶來額外租金收入。

發展中的亦有本集團於香港深水埗海壇街之重建項目。於二零一八年三月，本集團訂立協議以認購建鵬發展有限公司（「建鵬」）50%股權。建鵬主要業務為於海壇街之物業重建項目。該項目位於深水埗海壇街223-225A號，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。至今，建鵬已成功收購了90%之物業業權，並預計將於二零一九年年底完成收購。建設工程將於二零二零年第一季度展開，預期二零二二年中完成。

為進一步拓展香港物業發展業務，本集團於二零一九年五月訂立協議以認購美成有限公司（「美成」）50%股權。美成主要業務為位於青山道之物業重建項目。該項目位於深水埗青山道300-306號，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，美成已成功收購第一期發展大約90%的物業業權，預期所有餘下單位將於二零二零年第四季度獲收購。建設工作將於其後進行，預期將於二零二三年年底前完成。

本集團對投資物業市場之前景維持審慎樂觀態度。管理層相信，大灣區經濟發展將持續創造對商業大廈及辦公大樓之新需求。此外，管理層相信，香港的利率水平低、就業率高及置業需求強勁將為本集團的住宅重建項目提供良好優勢，有關項目位於深水埗市中心，交通極為方便。儘管現有投資物業組合為本集團提供穩定收入來源，惟管理層將繼續發掘新的物業投資機會。

餐飲、食品及酒店

在中美貿易戰及香港社會動盪的影響下，中國內地及香港經濟有所放緩，餐飲、食品及酒店分部業務在一定程度上受到影響。餐飲、食品及酒店分部截至二零一九年九月三十日止期間之營業額為519,761,000港元（二零一八年：537,704,000港元），較去年同期減少3%。有關減少主要由於月餅的銷售減少所致。期內分部溢利為83,530,000港元（二零一八年：102,649,000港元），較去年同期減少18%。有關減少主要由於佳寧娜月餅業務之溢利下跌及酒店業務經營虧損擴大所致。

期內餐飲營業額為215,475,000港元（二零一八年：201,552,000港元），較去年同期增加7%。此乃由於港式「茶餐廳」味皇餐飲集團、「順意」順德菜酒樓及新開業的「潮梅里」特色潮州菜餐廳之銷售增加所致，相關增長被佳寧娜潮州菜餐飲集團之銷售下跌部分抵銷。

儘管位於東莞的新佳寧娜酒樓開業，佳寧娜餐飲集團之收入較去年同期減少9%。雖然佳寧娜餐飲集團期內錄得經營虧損，但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，惟預期整個財政年度之利潤將比去年有所下降。「順意」順德菜酒樓期內持續貢獻銷售增長及溢利。第二間「順意」順德菜酒樓已於二零一九年九月於深圳新開業，並錄得比預期好的業績。第三間預期將於二零一九年十二月開業。深圳「順意」順德菜酒樓將會成為貢獻本集團利潤的另一酒樓系列。

隨著兩間新開業餐廳及一間新麵食店於期內營業，味皇餐飲集團錄得營業額增加12%至119,585,000港元。味皇餐飲集團於香港經營22間餐廳，當中包括18間以「味皇」、「嚐味」及「樂天廚房」為品牌的連鎖餐廳，以及4間以「麵皇」為品牌的中國北方麵食店。於二零一九年十一月，一間以「嚐聚」為新品牌的新東南亞菜餐廳已於沙田開業，並錄得良好業績。味皇餐飲集團之業務在一定程度上受近期香港社會動盪所影響。集團管理層將致力透過落實嚴謹成本控制措施來改善經營業績。

期內食品業務之營業額為284,334,000港元（二零一八年：310,762,000港元），較去年同期減少9%。食品業務營業額之減少主要是由於中國內地經濟放緩而導致月餅銷售減少。海南、昆明及深圳市場均錄得營業額及溢利減少。海南的新食品廠房建設已大致完成。新廠房佔地面積29,968平方米，總樓面面積為58,114平方米。生產基地共興建了6棟獨立大樓，包括綜合行政樓、員工宿舍樓、物流倉庫樓、生產大樓一（生產月餅及餡料）、生產大樓二（生產旅遊特色包裝食品及麵包）及生產大樓三（生產包裝肉製品）。每棟生產大樓都裝有現代化的先進自動化生產設備。月餅生產線已全面投入運作，並將會大幅提升月餅產能。管理層有信心，月餅市場明年將會重拾增長。麵包生產線將於二零一九年年底試運行，並將於二零二零年中全面生產。此外，廠房亦將於二零二零年年底前開始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，為本集團食品業務未來一年帶來新的增長。

附屬公司利駿集團於香港的麵包業務的營業額較去年同期輕微減少2%。經營虧損較去年同期收窄。管理層正嘗試透過於零售店舖引入新產品及推廣以改善銷售。隨著廠房直接銷售業務之強勁增長及零售店舖業務有所改善，管理層預期利駿集團下半年將會扭轉情況，並會於整個財政年度錄得盈利。

酒店業務環境於期內仍然艱難，營業額為19,952,000港元（二零一八年：25,390,000港元），較去年同期減少21%。兩間在佛山及益陽的酒店之經營虧損亦較去年同期有所增加。有關虧損增加主要由於益陽佳寧娜國際大酒店餐飲部經營業績未如理想。管理層正透過更嚴謹的成本控制及提供更佳服務的措施以改善酒店之整體業績。管理層在考慮對佛山佳寧娜大酒店作出翻新工程，以提升其競爭能力。經過實行以上措施，管理層相信佛山佳寧娜大酒店將會產生盈利，而益陽佳寧娜國際大酒店將會達到正現金流量。

展望

雖然未來有著經濟不確定因素及挑戰，管理層對於本集團的物業投資及發展業務和餐飲及食品業務的前景依然抱持樂觀正面的態度。除了已落實的廣州南站物業及深水埗兩個重建地產項目，集團會繼續探究其他地產項目的投資機會，同時，在已投入的海南大型食品生產基地的基礎上，集團會繼續擴充其內地月餅市場及發展其他肉製品、旅遊包裝食品及麵包市場，以爭取最大股東投資價值。

現時集團的流動資金情況極為強勁。於期末，集團持有自由現金、結構性存款及衍生金融工具總額711,949,000港元，另外集團持有各類可在短期內轉換成現金的股權及債權投資，總額為417,114,000港元。這都對集團未來業務擴展及投資提供充足資金來源。

財務回顧

流動資金及財政資源

在二零一九年九月三十日，本集團的扣除非控股權益後綜合資產淨值為3,684,983,000港元（二零一九年三月三十一日：3,869,810,000港元），每股扣除非控股權益後綜合資產淨值為2.93港元（二零一九年三月三十一日：3.08港元）。

在二零一九年九月三十日，本集團的現金及現金等值項目為595,851,000港元（二零一九年三月三十一日：126,259,000港元），其中278,081,000港元，313,170,000港元及4,600,000港元分別以港幣、人民幣及美元計值。本集團的自由現金及銀行結存、結構性存款以及衍生金融工具為711,949,000港元（二零一九年三月三十一日：127,117,000港元）。

在二零一九年九月三十日，本集團之銀行借貸總額為1,786,691,000港元（二零一九年三月三十一日：1,284,942,000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1,751,635,000港元（二零一九年三月三十一日：1,239,530,000港元）。銀行借貸淨額減自由現金及銀行結存、結構性存款及衍生金融工具為1,039,686,000港元（二零一九年三月三十一日：1,112,413,000港元）。

本集團之資本負債比率（即本集團付息之銀行及其他借貸減現金及現金等值項目、結構性存款及已抵押定期存款後總額佔權益總值之百分比）約為28%（二零一九年三月三十一日：29%）。

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，並擁有充裕資金以應付日常之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。

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4,665,000港元（二零一九年三月三十一日：6,144,000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1,945,343,000港元（二零一九年三月三十一日：1,943,288,000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

截至二零一九年九月三十日止，本集團有約930名本港僱員及約1,200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）、盧文傑先生及黃思競先生組成。

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，包括審閱截至二零一九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。經本公司作出之特定查詢後，各董事確認已於截至二零一九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，截至二零一九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，概無非執行董事及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二零一九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>)。而二零一九／二零二零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
馬介欽博士
主席

香港，二零一九年十一月二十七日

於本公告日期，董事會成員包括馬介璋先生（名譽主席及非執行董事）；執行董事馬介欽先生（主席）、馬鴻銘先生（副主席）、梁百忍先生及吳恩光先生；及獨立非執行董事勞明智先生、盧文傑先生及黃思競先生。