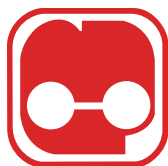


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# 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)

## 截至二零二零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」）欣然宣佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二零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

截至二零二零年三月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入	3	1,031,070	970,210
銷售成本		<u>(553,412)</u>	<u>(499,896)</u>
毛利		477,658	470,314
其他收入及收益，淨額		116,321	79,218
銷售及分銷開支		(200,261)	(206,806)
一般及行政開支		(140,075)	(147,680)
其他開支，淨額		(36,005)	(55,952)
財務成本	4	(77,259)	(53,345)
應佔聯營公司溢利及虧損		<u>(71,804)</u>	<u>256,623</u>
除稅前溢利	5	68,575	342,372
所得稅開支	6	<u>(53,714)</u>	<u>(41,652)</u>
本年度溢利		<u>14,861</u>	<u>300,720</u>

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應佔：		
母公司擁有人	<b>14,123</b>	277,958
非控股權益	<b>738</b>	22,762
	<u><b>14,861</b></u>	<u>300,720</u>

母公司普通股權持有人  
應佔每股盈利

8

— 基本	<u><b>1.12港仙</b></u>	<u>22.12港仙</u>
— 攤薄	<u><b>1.12港仙</b></u>	<u>22.11港仙</u>

## 綜合全面收入報表

截至二零二零年三月三十一日止年度

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本年度溢利	<u>14,861</u>	<u>300,720</u>
其他全面虧損		
將於其後期間可重新分類至 損益之其他全面虧損：		
匯兌差異：		
換算海外業務之匯兌差異及出售 及取消註冊海外業務之重新分類調整	(145,874)	(146,543)
分佔聯營公司之其他全面虧損	<u>(18,785)</u>	<u>(44,517)</u>
	<u>(164,659)</u>	<u>(191,060)</u>
將於其後期間不可重新分類至損益 之其他全面虧損：		
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>(66,973)</u>	<u>(70,902)</u>
本年度其他全面虧損	<u>(231,632)</u>	<u>(261,962)</u>
本年度全面收入／(虧損)總額	<u>(216,771)</u>	<u>38,758</u>
應佔：		
母公司擁有人	(211,662)	18,881
非控股權益	<u>(5,109)</u>	<u>19,877</u>
	<u>(216,771)</u>	<u>38,758</u>

## 綜合財務狀況表

二零二零年三月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		741,979	807,215
投資物業		1,982,167	1,822,580
使用權資產		137,355	–
預付土地租賃款項		–	31,315
商譽		76,451	50,207
於聯營公司之權益		916,728	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		104,225	175,098
衍生金融工具		–	41
發展中物業		286,440	298,520
遞延稅項資產		719	49
其他應收賬款、按金及預付款項		349,043	304,069
已抵押定期存款		15,014	35,492
		<u>4,610,121</u>	<u>4,517,760</u>
<b>非流動資產總值</b>			
<b>流動資產</b>			
發展中物業		–	68,392
持作出售物業		439,923	527,622
存貨		32,927	24,220
可收回稅項		573	535
應收貿易賬款	9	52,245	23,571
其他應收賬款、按金及預付款項		246,930	656,336
應收董事款項		5,984	10,498
應收非控股股東款項		6	206
應收一間聯營公司款項		272,656	60,736
按公平值列賬及於損益中處理之金融資產		185,995	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		39,004	37,643
結構性存款		241,103	817
受限制現金		167	90
已抵押定期存款		19,682	9,920
現金及現金等值項目		245,895	126,259
		<u>1,783,090</u>	<u>1,743,942</u>
<b>流動資產總值</b>			

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	10	(51,987)	(51,012)
其他應付賬款、應計費用及已收按金撥備		(317,802)	(341,790)
應付董事款項		(960)	(1,050)
應付非控股股東款項		(654)	(485)
應付非控股股東款項		(27,893)	(22,391)
附息之銀行借貸		(1,000,079)	(976,323)
租賃負債		(66,449)	–
應付融資租賃		–	(18)
遞延收入		(31,543)	(35,328)
應付稅項		(244,775)	(248,556)
流動負債總額		<u>(1,742,142)</u>	<u>(1,676,953)</u>
流動資產淨值		<u>40,948</u>	<u>66,989</u>
資產總值減流動負債		<u>4,651,069</u>	<u>4,584,749</u>
<b>非流動負債</b>			
應計費用及按金		(8,115)	(56,735)
附息之銀行借貸		(675,133)	(308,576)
租賃負債		(59,922)	–
應付融資租賃		–	(25)
遞延收入		(88,866)	(142,646)
遞延稅項負債		(253,217)	(243,289)
撥備		(2,812)	(3,412)
非流動負債總額		<u>(1,088,065)</u>	<u>(754,683)</u>
資產淨值		<u><u>3,563,004</u></u>	<u><u>3,830,066</u></u>
<b>股本</b>			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本		125,709	125,709
儲備		3,473,650	3,744,101
		<u>3,599,359</u>	<u>3,869,810</u>
非控股權益		<u>(36,355)</u>	<u>(39,744)</u>
權益總值		<u><u>3,563,004</u></u>	<u><u>3,830,066</u></u>

## 附註

二零二零年三月三十一日

### 1.1 編製基準

綜合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（「香港財務報告準則」）（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、衍生金融工具及若干金融資產除外。綜合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。

### 1.2 會計政策及披露之變動

本集團已就本年度由二零一九年四月一日開始之財務報表首次採納下列新訂及經修訂之香港財務報告準則。

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
香港財務報告準則 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

除與編製本集團之財務報表無關之香港財務報告準則第9號之修訂、香港會計準則第19號之修訂、香港會計準則第28號之修訂，以及香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進外，新訂及經修訂香港財務報告準則之性質及影響描述如下：

- (a) 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。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人就所有租賃按單一資產負債表模式入賬，以確認及計量使用權資產及租賃負債，惟若干確認豁免除外。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號類似的原則將租賃分類為經營租賃及融資租賃。香港財務報告準則第16號對本集團作為出租人的租賃並無構成任何財務影響。

本集團使用經修訂追溯法採納香港財務報告準則第16號，首次應用日期為二零一九年四月一日。根據此方法，該項準則已獲追溯應用，將初始採納的累計影響確認為二零一九年四月一日保留溢利期初結餘的調整，以及二零一九年的比較資料並不獲重列，而是繼續根據香港會計準則第17號及相關詮釋予以呈報。

### 租賃之新定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合約賦予權利在一段時間內控制一項已識別資產的使用，以換取代價，則該合約為或包含租賃。當客戶有權取得使用已識別資產的絕大部分經濟利益及有權指示使用已識別資產時，控制權即已轉移。本集團選擇使用過渡可行權宜方法，允許該準則僅適用於先前於初始應用日期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號識別為租賃的合約。未根據香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號識別為租賃的合約不會被重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下的租賃定義僅適用於二零一九年四月一日或之後訂立或變更的合約。

### 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號的影響性質*

本集團就多項物業訂有租賃合約。作為承租人，本集團先前根據對租賃是否將資產擁有權之絕大部分回報及風險轉讓予本集團之評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團應用單一方法確認及計量所有租賃的使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃（按租賃基準選擇）及租期為12個月或以下之租賃（「短期租賃」）（按相關資產類別選擇）的兩項選擇性豁免除外。本集團自二零一九年四月一日起不再於租賃期按直線法確認經營租賃的租賃開支，而是確認使用權資產的折舊（及減值（如有））及未付租賃負債的應計利息（作為財務費用）。

## 過渡影響

於二零一九年四月一日之租賃負債乃根據餘下租賃付款之現值確認，並使用二零一九年四月一日之增量借貸利率貼現。大多數租賃的使用權資產乃按照租賃負債的金額計量，並根據與於緊接二零一九年四月一日前於財務狀況表確認的租賃相關的任何預付或預提租賃付款金額調整。

本集團於該日根據香港會計準則第36號對所有該等資產進行減值評估。本集團選擇在財務狀況表中單獨列示使用權資產。

對於先前計入投資物業及按公平值計量的租賃土地及樓宇（持作以賺取租金收入及／或資本增值），本集團於二零一九年四月一日繼續將該等物業列為投資物業。其繼續應用香港會計準則第40號按公平值計量。

於二零一九年四月一日應用香港財務報告準則第16號時，本集團使用以下選擇性可行權宜方法：

- 對於租賃期將於由初始應用日期起計12個月內結束的租賃應用短期租賃豁免
- 對合約中包含延長／終止租賃選擇權的租賃，採用事後確認方式確定租賃期
- 計量二零一九年四月一日的租賃負債時對一系列擁有合理相似特點的租賃採用單一折現率
- 依賴對實體於緊接於二零一九年四月一日前透過應用香港會計準則第37號評估租賃是否屬繁重，作為進行減值審閱的替代方法



## 作為承租人－先前分類為融資租賃之租賃

對於先前分類為融資租賃的租賃，本集團並無更改於首次應用日期已確認資產及負債的初始賬面值。因此，於二零一九年四月一日之使用權資產及租賃負債之賬面值為根據香港會計準則第17號計量之已確認資產及負債（即應付融資租賃）之賬面值。

### 於二零一九年四月一日之財務影響

於二零一九年四月一日採納香港財務報告準則第16號所產生影響如下：

	增加／（減少） 千港元
<b>資產</b>	
使用權資產增加	196,774
物業、廠房及設備減少	(2,749)
預付土地租賃款項減少	(31,315)
其他應收賬款、按金及預付款項減少*	<u>(2,166)</u>
資產總值增加	<u><u>160,544</u></u>
<b>負債</b>	
租賃負債增加	162,093
其他應付賬款、應計費用及已收按金減少	<u>(1,549)</u>
負債總值增加	<u><u>160,544</u></u>

\* 於二零一九年四月一日，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。

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：

	千港元
於二零一九年三月三十一日的經營租賃承擔	185,020
減：與短期租賃及該等餘下租期於二零二零年三月三十一日 或之前結束的租賃相關的承擔	(5,946)
與低價值資產租賃相關的承擔	<u>(906)</u>
	178,168
於二零一九年四月一日的加權平均增量借貸利率	<u>4.57%</u>
於二零一九年四月一日的已貼現經營租賃承擔和租賃負債	<u><u>162,093</u></u>

- (b) 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第23號於稅項處理涉及影響香港會計準則第12號的應用的不確定性（通常指「不確定稅務狀況」）時處理所得稅（即期及遞延）之會計方法。該詮釋不適用於香港會計準則第12號範圍外的稅項或徵稅，及尤其亦不包括與不確定稅項處理相關的權益及處罰相關規定。詮釋具體處理(i)實體是否考慮不確定稅項進行單獨處理；(ii)實體對稅務機關的稅項處理檢查所作的假設；(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅收抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。於採納該詮釋時，本集團考慮於其集團內銷售的轉移定價是否會產生任何不確定稅務狀況。根據本集團的稅務合規及轉移定價研究，本集團認為稅務機關將很可能接受其轉移定價政策。因此，該詮釋不會對本集團的財務狀況或表現產生任何重大影響。

## 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、未分配其他收入及收益，淨額、非有關租賃之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。

截至二零二零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
分部收入 (附註3)			
來自外部客戶之收入	768,403	262,667	1,031,070
分部間之收入	1,121	9,686	10,807
	<u>769,524</u>	<u>272,353</u>	<u>1,041,877</u>
調節：			
撤銷分部間之收入			<u>(10,807)</u>
總收入			<u><u>1,031,070</u></u>
分部業績	22,634	137,731	160,365
調節：			
銀行利息收入			4,319
未分配其他收入及收益，淨額			20,852
企業及未分配支出			(39,702)
財務成本			<u>(77,259)</u>
除稅前溢利			<u><u>68,575</u></u>

	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>其他分部資料：</b>			
投資物業之公平值變動，淨額	-	<b>48,846</b>	<b>48,846</b>
應佔聯營公司溢利及虧損	-	<b>(71,804)</b>	<b>(71,804)</b>
其他利息收入			
— 分部	-	<b>161</b>	<b>161</b>
— 未分配			<b>10,328</b>
			<b>10,489</b>
應收貿易賬款之減值／（撥回），淨額	<b>5,422</b>	<b>(802)</b>	<b>4,620</b>
撥回其他應收賬款減值，淨額			
— 分部	-	<b>(26,204)</b>	<b>(26,204)</b>
— 未分配			<b>(5,887)</b>
			<b>(32,091)</b>
物業、廠房及設備之折舊			
— 分部	<b>61,619</b>	<b>6,514</b>	<b>68,133</b>
— 未分配			<b>1,640</b>
			<b>69,773</b>

截至二零一九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
分部收入 (附註3)			
來自外部客戶之收入	855,723	114,487	970,210
分部間之收入	1,406	7,574	8,980
	<u>857,129</u>	<u>122,061</u>	<u>979,190</u>
調節：			
撤銷分部間之收入			(8,980)
			<u>970,210</u>
分部業績	93,795	293,770	387,565
調節：			
銀行利息收入			1,816
未分配其他收入及收益，淨額			38,480
企業及未分配支出			(32,144)
財務成本			(53,345)
除稅前溢利			<u>342,372</u>
其他分部資料：			
投資物業之公平值變動，淨額	—	(9,079)	(9,079)
出售投資物業之收益	—	8,697	8,697
應佔聯營公司溢利及虧損	—	256,623	256,623
商譽減值	8,721	—	8,721
其他利息收入			
— 分部	—	8,386	8,386
— 未分配			24,909
			<u>33,295</u>
應收貿易賬款之減值／(撥回)，淨額	3,244	(83)	3,161
其他應收賬款減值，淨額			
— 分部	—	4,072	4,072
— 未分配			1,531
			<u>5,603</u>
物業、廠房及設備之折舊			
— 分部	44,209	6,915	51,124
— 未分配			1,107
			<u>52,231</u>

## 地區資料

### 來自外部客戶之收入

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
香港	387,321	404,406
中國大陸	643,749	565,804
	<u>1,031,070</u>	<u>970,210</u>

上述收入資料乃根據客戶所在之地區而定。

### 有關主要客戶之資料

截至二零二零年三月三十一日止年度，約172,218,000港元（二零一九年：無）收入來自向第三方出售物業投資及發展分部的發展中物業。

截至二零一九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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
來自客戶合約之收入		
餐飲、食品及酒店業務收入	768,403	855,723
銷售物業所得款項、物業管理服務收入及佣金收入	180,045	25,723
租金收入總額	<u>82,622</u>	<u>88,764</u>
	<u>1,031,070</u>	<u>970,210</u>

## 4. 財務成本

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行貸款之利息	74,520	56,059
租賃負債之利息	6,795	-
減：資本化利息	<u>(4,056)</u>	<u>(2,714)</u>
	<u>77,259</u>	<u>53,345</u>

## 5. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除／（計入）以下各項：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
物業、廠房及設備之折舊	69,773	52,231
使用權資產之折舊（2019：預付土地租賃款項之攤銷）	77,490	507
以下各項之減值／（減值虧損撥回）：		
－應收貿易賬款，淨額	4,620	3,161
－其他應收賬款，淨額	(32,091)	5,603
投資物業公平值變動，淨額	(48,846)	9,079
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		
－持作買賣	27,929	(3,474)
－於初步確認時按此指定	1,809	(878)
衍生工具		
－不符合對沖資格之交易	9	(3)
銀行利息收入	(4,319)	(1,816)
投資利息收入	(13,179)	(5,779)
其他利息收入	(10,489)	(33,295)
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	(6,948)	(12,073)
按公平值列賬及於損益中處理之權益投資之股息收入	(1,918)	(1,364)
出售投資物業之收益	–	(8,697)
出售物業、廠房及設備項目之虧損／（收益），淨額	5,166	(117)
出售附屬公司之收益	(422)	–
取消註冊附屬公司之虧損	919	–
商譽減值*	–	8,721
應收款項之折現值撥回	(19,112)	(11,643)

\* 商譽減值計入綜合損益表「其他開支，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%（二零一九年：16.5%）之稅率計算撥備，惟本集團一間附屬公司除外，該公司為符合自二零一九／二零二零課稅年度起生效之兩級制利得稅稅率制度之實體。該附屬公司首筆2,000,000港元（二零一九年：零）之應課稅溢利按8.25%之稅率繳稅，而餘下應課稅溢利則按16.5%之稅率繳稅。中國大陸應課稅溢利之稅項乃按中國大陸之相關現行稅率計算。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
即期－香港		
本年度支出	838	1,158
即期－中國大陸		
企業所得稅	39,778	53,976
土地增值稅	16,170	–
過往年度超額撥備	(14,435)	(9,577)
遞延	11,363	(3,905)
本年度稅項支出總額	<u>53,714</u>	<u>41,652</u>

## 7. 股息

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
建議末期－每股普通股3港仙（二零一九年：3港仙）	<u>37,713</u>	<u>37,713</u>

本年度之建議末期股息須待本公司股東於即將召開之股東週年大會上批准後，方可作實。



## 8. 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1,257,087,536股（二零一九年：1,256,654,659股）計算。

每股攤薄盈利金額乃根據母公司普通股權持有人應佔本年度溢利計算。在計算時所採用之普通股加權平均數即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潛在攤薄普通股為普通股後假設已無償發行的普通股加權平均數。

並無對截至二零二零年三月三十一日止年度之每股盈利金額作出有關攤薄之調整，原因為截至二零二零年三月三十一日止年度未行使購股權對所呈列之每股盈利並無攤薄影響。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>盈利</b>		
用於計算每股基本及攤薄盈利之		
母公司普通股權持有人應佔溢利	<u>14,123</u>	<u>277,958</u>
<b>股份數目</b>		
	二零二零年	二零一九年
<b>股份</b>		
用於計算每股基本盈利之		
年內已發行普通股加權平均數	1,257,087,536	1,256,654,659
攤薄之影響－普通股加權平均數：		
購股權	<u>-</u>	<u>749,055</u>
	<u>1,257,087,536</u>	<u>1,257,403,714</u>

## 9. 應收貿易賬款

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應收貿易賬款	78,890	46,868
減值	(26,645)	(23,297)
	<u>52,245</u>	<u>23,571</u>

於報告期末，應收貿易賬款按發票／借方通知單日期及扣除虧損撥備之賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
即期至30日	36,956	15,649
31至60日	7,174	4,038
61至90日	4,502	1,939
超過90日	3,613	1,945
	<u>52,245</u>	<u>23,571</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即時或信用卡結算。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。管理層定期對逾期結餘進行審閱。

## 10. 應付貿易賬款

於報告期末，應付貿易賬款按發票／借方通知單日期之賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
即期至30日	29,734	30,495
31至60日	4,217	8,057
61至90日	8,861	7,367
超過90日	9,175	5,093
	<u>51,987</u>	<u>51,012</u>

應付貿易賬款為免利息及通常須於正常營運週期內償還。

## 管理層討論及分析

### 整體業績

截至二零二零年三月三十一日止年度，集團的營業額為1,031,070,000港元（二零一九年：970,210,000港元），較去年增加6%。股東應佔溢利為14,123,000港元（二零一九年：277,958,000港元），較去年減少95%。扣除物業重估增值及相關稅款25,029,000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14,143,000港元，股東應佔經營溢利為3,237,000港元（二零一九年：35,333,000港元），較去年減少91%。營業額增加主要由於年內以人民幣160,344,000元出售連雲港項目H地塊及位於該土地之在建工程，部份抵銷了餐飲、食品及酒店收入之減少所致。股東應佔溢利減少主要由於餐飲、食品及酒店業務的業績受到爆發新型冠狀病毒（「新型冠狀病毒」）及社會事件嚴重影響，以及年內分佔聯營公司虧損之增加所致。

### 地產

截至二零二零年三月三十一日止年度，物業投資及發展分部外部營業額為262,667,000港元（二零一九年：114,487,000港元），較去年增加129%。有關增加主要由於年內以人民幣160,344,000元出售連雲港項目H地塊及位於該土地之在建工程，部份抵銷了本年第四季度因爆發新型冠狀病毒而導致租金收入輕微減少所致。年內分部溢利為137,731,000港元（二零一九年：293,770,000港元），較去年減少53%。扣除物業重估增值及相關稅款37,729,000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14,143,000港元，本集團錄得分部經營溢利114,145,000港元（二零一九年：55,054,000港元）。分部經營溢利增加主要由於上述出售連雲港物業的收益，部份抵銷了年內分佔本集團擁有50%權益之東莞家滙廣場項目之營運虧損所致。

年內本集團投資物業之租金收入為82,622,000港元（二零一九年：88,764,000港元），較去年減少7%。儘管香港投資物業組合之增加令租金收入有輕微增長，但由於爆發新型冠狀病毒，位於內地之深圳佳寧娜友誼廣場及深圳駿庭廣場等投資物業於本年第四季度因給予租戶減租而錄得租金收入之減少。該減少部份亦由於人民幣貶值而導致以港元折算的租金收入下降。

本集團擁有50%權益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全面開始營業。東座、西座及北座的整體出租率為60%。聯營公司因租金收入不足以應付營運開支而錄得經營虧損。管理層持續努力提高商場的吸引力，透過推廣活動及新賣點凝聚人流，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，藉以提升租用率及商場價值。

廣州南站物業（如以下定義）定於二零二零年第四季度落成。根據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，本集團同意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。在落成及交付後，該物業將成為廣州南站一幢優質商業大樓，為本集團帶來額外租金收入。

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仍在發展進行中。該項目佔地面積4,729平方呎，可建樓面面積42,500平方呎，可出售面積約34,400平方呎。至今，合營公司建鵬發展有限公司已成功收購了大約90%之物業業權，由於爆發新型冠狀病毒，業權強制性拍賣受到延遲，收購預計將於二零二零年年底完成。地盤勘察及拆卸工作預計會於二零二一年第一季度展開，建設工程將於其後進行。項目預期將於二零二三年年中完成。

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%股份權益。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二零二一年第一季度尾前獲得收購。地盤勘察及拆卸工作預計會於二零二一年第二季度展開，建設工程將於其後進行，項目預期將於二零二四年年中完成。

## 餐飲、食品及酒店

在中美貿易戰、香港社會事件及爆發新型冠狀病毒的影響下，內地及香港經濟有所放緩，餐飲、食品及酒店分部業務受到嚴重影響。餐飲、食品及酒店分部截至二零二零年三月三十一日止年度之營業額為768,403,000港元（二零一九年：855,723,000港元），較去年減少10%。年內分部溢利為22,634,000港元（二零一九年：93,795,000港元），較去年減少76%。有關減少由於月餅銷售，以及餐飲及酒店業務下跌所致。

年內本集團餐飲整體營業額為389,445,000港元（二零一九年：424,155,000港元），較去年減少8%。本年餐飲業務錄得虧損48,550,000港元，相比去年虧損8,044,000港元。

佳寧娜中式酒樓集團之收入較去年減少13%至166,808,000港元。隨著兩間「順意」順德菜酒樓於深圳新開業，年內本集團經營七間佳寧娜傳統潮州菜酒樓及三間「順意」順德菜酒樓。除了「順意」順德菜酒樓外，其他佳寧娜中式酒樓年內皆錄得銷售及業績倒退。年內佳寧娜中式酒樓集團錄得虧損17,900,000港元，相比去年溢利1,814,000港元。由於爆發新型冠狀病毒，及為配合當地政府的防疫政策，本集團於內地的佳寧娜中式酒樓集團業務於本年最後一個季度停工了差不多兩個月。「順意」順德菜酒樓持續為本集團貢獻銷售增長及溢利，第四間「順意」順德菜酒樓已於二零二零年六月在廣東佛山市開業，「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。

年內香港味皇餐飲集團收入較去年錄得2%減少至215,880,000港元。年內味皇餐飲集團經營18間以「味皇」、「嗜味」、「樂天廚房」及「嗜聚」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。年內味皇餐飲集團錄得虧損21,857,000港元（二零一九年：4,666,000港元）。味皇餐飲集團的業務嚴重受到社會事件及新型冠狀病毒爆發所影響。虧損亦由於因關閉門店導致固定資產及根據香港財務報告準則第16號使用權資產減值11,900,000港元所致。本集團已實施了一系列在食材、勞工及租金方面的成本控制措施，藉以把疫症爆發對本集團營運及財務的影響降至最低。本集團一直密切注視市場狀況並調整商業策略，增加推廣、優惠折扣和外賣及上門送遞等藉以刺激銷售。管理層已於二零二零三月及四月期間果斷地關閉了四間虧損的味皇餐廳及一間麵食店。由於經營環境困難，位於銅鑼灣的「ZZhang」韓國餐廳和「V. THAi」泰越茶餐廳亦於年內結業。本集團計劃來年新增兩至三間店舖。

年內食品業務之營業額為341,253,000港元（二零一九年：380,223,000港元），較去年減少10%。食品業務營業額之減少主要由於佳寧娜月餅銷售較去年減少15%。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。麵包生產線將於二零二零年年底試運行。此外，廠房亦將於二零二一年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，為本集團食品業務帶來新的增長。



附屬公司利駿食品集團於香港的麵包業務的營業額較去年輕微減少2%至111,924,000港元。年內利駿食品集團於全港經營17間以「馥軒」、「百樂麵包」及「V28」為品牌的連鎖麵包店。利駿食品集團年內轉虧為盈，由去年虧損4,573,000港元轉為今年錄得溢利1,826,000港元。利駿集團成功透過引入新產品及加強管理效率以改善零售店的業績。同時，藉著改善成本控制及直銷的可持續性，廠房業務表現繼續保持增長。利駿食品集團年內關閉了四間表現欠佳的零售店。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，並計劃來年會開設一至兩間新零售店。

酒店業務環境於年內仍然艱難，營業額為37,705,000港元（二零一九年：51,345,000港元），較去年減少27%。兩間酒店之經營虧損較去年減少24%至20,455,000港元。有關虧損減少主要由於有關佛山佳寧娜大酒店去年的一次性的商譽減值虧損8,721,000港元。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。佛山佳寧娜大酒店現正進行酒店房間翻新工程，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及益陽佳寧娜國際大酒店將能達到正現金流量。

## 展望

二零一九／二零二零年度是艱辛的一年。香港社會事件，加上全球貿易紛爭及新型冠狀病毒疫情阻礙經濟發展及導致經濟不穩。多個城市實施封鎖及旅遊禁令，使經濟活動廣泛受到破壞。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、食品及酒店業務的前景依然抱持正面及謹慎樂觀的態度。

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，香港的土地供應短缺、低利率水平及剛性置業需求均將對住宅物業市場提供良好支持。儘管現有投資物業組合為本集團提供穩定收入來源，廣州南站物業及深水埗兩個物業重建項目將為本集團於短期至中期內增添額外收入回報。管理層將會繼續發掘新的物業投資機會。

隨著放寬封鎖及業務活動逐步恢復，管理層已見得到本集團的餐飲及麵包業務於二零二零年第二季度重拾起來。管理層一直密切監察市場情況，並根據市場變化調整其業務策略，以提高競爭力。本集團有信心餐飲及麵包業務的表現於來年將有良好改善。

此外，在海南先進的食品生產基地已投入營運的基礎上，本集團將會擴充其內地月餅業務及發展其他肉製品、旅遊包裝食品及麵包市場，令食品業務變得多元化，為本集團食品業務於未來數年帶來新的增長。

## 財務回顧

### 流動資金及財政資源

於二零二零年三月三十一日，本集團的扣除非控股權益後綜合資產淨值為3,599,359,000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2.86港元（二零一九年三月三十一日：3.08港元）。

於二零二零年三月三十一日，本集團的現金及現金等值項目為245,895,000港元（二零一九年：126,259,000港元），其中62,498,000港元，127,695,000港元及55,702,000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存、結構性存款以及衍生金融工具為486,998,000港元（二零一九年：127,117,000港元）。

於二零二零年三月三十一日，本集團之銀行借款總額為1,675,212,000港元（二零一九年：1,284,899,000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1,640,516,000港元（二零一九年：1,239,487,000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1,153,518,000港元（二零一九年：1,112,370,000港元）。

本集團之資本負債比率（即本集團付息之銀行借貸減現金及現金等值項目、結構性存款、衍生金融工具及已抵押定期存款後佔權益總值之百分比）約為32%（二零一九年：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。在年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。

## 重大收購或出售事項

### 成立聯營公司

於二零一九年五月二十四日，嘉豐置業有限公司（「嘉豐」）（本公司之間接全資附屬公司）、富成集團有限公司（「富成」）與美成有限公司（「美成」）訂立股東協議，據此，(i)嘉豐將認購美成100股股份，佔其已發行股份之50%；及(ii)嘉豐及富成同意根據該協議之條款管理及經營美成位於香港九龍青山道300-306號之物業重建項目。預期嘉豐就該地產發展項目向美成作出之資金承擔總額將約為200,000,000港元。

上文之進一步詳情於本公司日期為二零一九年五月二十四日之公佈內解釋。

### 出售物業

於二零一九年十二月六日，華東國際時尚物料城開發（連雲港）有限公司（「賣方」）（本公司之間接全資附屬公司）與連雲港振盛置業有限公司（為獨立第三方）（「買方」）訂立轉讓協議，據此，賣方已同意出售而買方已同意收購(i)總土地面積約83,618平方米之在建土地，為賣方所擁有之連雲港經濟技術開發區臨港產業區H地塊連同其附帶之土地使用權（「該土地」），現金代價為人民幣100,344,000元（相當於約111,381,840港元）；及(ii)位於該土地預期總樓面面積約200,677平方米之在建工程，具體名為華東國際新城•東苑，現金代價為人民幣60,000,000元（相當於約66,600,000港元）。該交易已於二零二零年三月二十五日完成，並因出售該物業錄得約67,348,000港元的收益。

上文之進一步詳情於本公司日期為二零一九年十二月六日及二零二零年三月二十六之公佈內解釋。

## 或然負債

於報告期末，本集團之或然負債為就物業買家購買物業所獲授按揭貸款融資而向銀行提供之擔保約3,619,000港元（二零一九年：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1,811,441,000港元（二零一九年：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。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，負債及交易於二零二零年三月三十一日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（於報告日期就出售佳寧娜（湖南）實業有限公司之尚未收取應收代價約人民幣104,858,000元（相當於114,473,000港元）除外）。本集團並沒有採用任何衍生工具對沖其外幣風險。

## 僱員及酬金政策

本集團之員工包括約700名位於香港之僱員及約1,000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。

## 報告期後事項

### 收購物業

於二零二零年五月二十九日，深圳市佳意棧貿易有限公司（「買方」）（本公司之間接全資附屬公司）與雲南龍宇房地產開發有限公司（「賣方」）（為獨立第三方）訂立預約買賣協議，據此，賣方已同意出售而買方已同意購買包括將於中國雲南省昆明市潤城第五大道一地块上建設之四層樓宇（「該樓宇」）編號為8-S113、8-S212、8-S301及8-S401之所有商業單位，以及於該樓宇地庫1層之10個停車位（統稱「該物業」）。現金總代價為人民幣41,150,001元（相當於約44,474,921港元），代價中的人民幣40,000,001元乃分配予商業單位，而餘額（即人民幣1,150,000元）乃分配予停車位。商業單位之代價乃基於商業單位之預期合計總樓面面積2036.47平方米，以及各商業單位之協定價格按每平方米計算。商業單位之代價將於該樓宇建設完成及實際總樓面面積獲確定後予以調整。

根據預約買賣協議，賣方須於二零二一年七月三十日或之前向買方交付該物業。

上文之進一步詳情於本公司日期為二零二零年五月二十九日之公佈內解釋。

### 末期股息及暫停辦理股份過戶登記

董事建議就截至二零二零年三月三十一日止年度派發末期股息每股普通股3港仙（二零一九年：末期股息3港仙）。末期股息將於二零二零年十月九日或之前派發，惟須待股東在即將舉行之股東週年大會上批准後方可作實。

為確定股東享有建議末期股息之權利，本公司將於二零二零年九月十七日（星期四）至二零二零年九月十八日（星期五）（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末期股息之權利（惟須待於股東週年大會上獲股東批准後方可作實），請將所有過戶文件連同有關股票最遲須於二零二零年九月十六日（星期三）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登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

## 股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記

本公司謹訂於二零二零年八月二十八日（星期五）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，本公司將於二零二零年八月二十五日（星期二）至二零二零年八月二十八日（星期五）（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。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二零二零年八月二十四日（星期一）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登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

## 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，包括審閱截至二零二零年三月三十一日止年度之集團財務報表。

## 審閱初步公告

初步公告所載本集團截至二零二零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安永會計師事務所核對與本集團本年度之綜合財務報表所載金額一致。安永會計師事務所就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則進行之核證委聘，因此，安永會計師事務所並無就初步公告發出保證。

## 遵守企業管治守則

董事認為，除下文所披露外，於截至二零二零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》」）附錄十四所載之《企業管治守則》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。

## 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，除下文所披露外，各董事確認已於截至二零二零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。

根據《標準守則》第A.3(a)(ii)條，在本公司刊發財務業績當天及刊發半年度業績日期之前30日內，或有關半年度期間結束之日起至業績刊發之日止期間（以較短者為準），即由二零一九年十月二十八日至十一月二十七日（「禁售期間」），董事不得買賣本公司的任何證券。

由於無意疏忽原因，本公司執行董事馬鴻銘先生在禁售期間分別於二零一九年十月二十九日以每股平均價0.79港元出售4,000股公司股份及於二零一九年十月三十日以每股平均價0.78港元出售100,000股公司股份。

## 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二零二零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

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>)。而二零二零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，二零二零年六月二十九日

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）、梁百忍先生及陳炳權先生；及獨立非執行董事勞明智先生、盧文傑先生及黃思競先生。