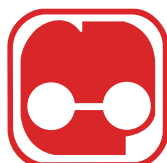


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零一三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（「本集團」）截至二零一三年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表載列如下，此簡明綜合中期報表未經審核，但已由本公司之審核委員會審閱。

簡明綜合收益表

截至二零一三年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
收益	2	431,681	502,537
銷售成本		<u>(194,329)</u>	<u>(246,695)</u>
毛利		237,352	255,842
其他收入及收益		160,882	79,384
分銷及銷售開支		(91,243)	(89,637)
行政開支		(65,548)	(66,769)
其他開支		(7,663)	(3,678)
財務開支	3	(18,479)	(22,090)
應佔聯營公司溢利及虧損		<u>(3,960)</u>	<u>(965)</u>

		截至九月三十日止六個月	
		二零一三年	二零一二年
	附註	千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
除稅前溢利	4	211,341	152,087
稅項	5	<u>(36,157)</u>	<u>(35,922)</u>
期內溢利		<u>175,184</u>	<u>116,165</u>
應佔：			
母公司股份持有人		149,407	88,922
非控股權益		<u>25,777</u>	<u>27,243</u>
		<u>175,184</u>	<u>116,165</u>
		港仙	港仙
母公司普通股持有人應佔每股盈利	6		
基本		<u>12.58</u>	<u>7.75</u>
攤薄		<u>12.44</u>	<u>7.69</u>
中期股息	7	<u>—</u>	<u>—</u>

簡明綜合全面收入報表

截至二零一三年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利	175,184	116,165
其他全面收入：		
可供出售投資：		
公平值變動	280,294	44,448
就已計入綜合收益表之出售收益 之重新分類調整	<u>(115,086)</u>	<u>—</u>
	165,208	44,448
換算海外業務之匯率差異	<u>38,898</u>	<u>(8,856)</u>
期內全面收入總額，扣除稅項	<u>379,290</u>	<u>151,757</u>
下列人士應佔：		
母公司擁有人	347,849	125,104
非控股權益	<u>31,441</u>	<u>26,653</u>
	<u>379,290</u>	<u>151,757</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一三年九月三十日

	二零一三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 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	479,896	479,916
投資物業	1,515,058	1,501,351
預付土地租賃款項	13,311	13,051
商譽	40,111	40,111
其他無形資產	399,732	399,732
佔共同控制實體權益	-	-
於聯營公司之權益	241,443	253,323
可供出售投資	344,637	180,657
按公平值列賬及於損益中處理之金融資產	15,490	15,313
發展中物業	1,006,103	964,595
結構性存款	12,250	12,250
已抵押定期存款	-	29,661
購買土地已付定金	907	890
	<u>4,068,938</u>	<u>3,890,850</u>
非流動資產總值		
流動資產		
發展中物業	901,132	604,216
持作出售物業	347,759	350,327
存貨	43,880	47,132
應收賬款、按金及預付款項	8 336,049	208,677
按公平值列賬及於損益中處理之 金融資產	22,899	-
衍生金融工具	-	32,477
結構性存款	111,130	69,393
有限制現金	6,432	13,013
已抵押定期存款	6,056	13,865
現金及現金等值項目	1,087,916	479,413
	<u>2,863,253</u>	<u>1,818,513</u>
列為持作出售之可供出售投資	-	773,711
	<u>2,863,253</u>	<u>2,592,224</u>
流動資產總值		

	附註	二零一三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
流動負債			
應付貿易賬款	9	(187,698)	(108,064)
其他應付賬款、應計費用及已收按金		(1,191,081)	(723,072)
應付董事		-	(5,986)
應付非控股股東		(1,043)	(5,833)
附息之銀行及其他借貸		(412,860)	(695,343)
衍生金融工具		(3,003)	(3,046)
應付融資租賃		(825)	(740)
遞延收入		(537)	(527)
可換股票據		-	(69,392)
應付稅項		(199,445)	(164,275)
流動負債總值		<u>(1,996,492)</u>	<u>(1,776,278)</u>
流動資產淨額		<u>866,761</u>	<u>815,946</u>
資產總值減流動負債		<u>4,935,699</u>	<u>4,706,796</u>
非流動負債			
應付董事		(24,629)	(22,492)
應付非控股股東		(37,781)	(47,083)
附息之銀行及其他借貸		(458,061)	(301,928)
應付融資租賃		(932)	(1,383)
衍生金融工具		(2,429)	(4,224)
遞延收入		(219,210)	(211,457)
已收按金		(10,636)	(8,227)
遞延稅項		(439,933)	(437,081)
非流動負債總值		<u>(1,193,611)</u>	<u>(1,033,875)</u>
資產淨值		<u><u>3,742,088</u></u>	<u><u>3,672,921</u></u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本		124,639	115,577
儲備		3,448,017	3,014,833
建議末期及特別股息		-	404,520
非控股權益		<u>3,572,656</u>	<u>3,534,930</u>
		<u>169,432</u>	<u>137,991</u>
權益總值		<u><u>3,742,088</u></u>	<u><u>3,672,921</u></u>

簡明綜合中期財務報告附註

截至二零一三年九月三十日止六個月

1. 主要會計政策

除下列影響本集團並於本期間財務報表首次採納之新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（當中包括全部香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）外，編製未經審核簡明綜合中期財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零一三年三月三十一日止年度之全年度財務報表所採納者一致。

財務報告準則第1號（修訂本）	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」之修訂本
財務報告準則第7號（修訂本）	財務報告準則第7號「金融工具：披露－抵銷金融資產及金融負債」之修訂本
財務報告準則第10號	綜合財務報告
財務報告準則第11號	共同安排
財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露
財務報告準則第10號、 財務報告準則第11號及 財務報告準則第12號（修訂本）	財務報告準則第10號、財務報告準則第11號及 財務報告準則第12號－過渡指引之修訂本
財務報告準則第13號	公平價值計量
會計準則第1號（修訂本）	會計準則第1號「財務報告呈報－呈報其他全面 收益項目」之修訂本
會計準則第19號（二零一一年）	僱員福利
會計準則第27號（二零一一年）	獨立財務報告
會計準則第28號（二零一一年）	聯營公司及合營公司投資
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本
二零零九年至二零一一年周期 之年度改進	於二零一二年六月頒佈之若干財務報告準則之修訂本

除下列披露外，採納該全新及經修訂之財務報告準則對本未經審核中期簡明綜合財務報告並無重大財務影響。

香港會計準則第1號 其他全面收入項目之呈列－香港會計準則第1號之修訂

香港會計準則第1號之修訂引入於其他全面收入內呈列之項目分組。可在未來某個時間重新分類至損益之項目現須與永不會重新分類之項目分開呈列。採納此等修訂僅影響呈列方式，並不會對本集團之經營業績或財務狀況構成影響。

香港財務報告準則第13號 公平值計量

香港財務報告準則第13號確立所有公平值計量於香港財務報告準則下之單一指引。香港財務報告準則第13號並無就本集團何時須使用公平值作任何變更，而是在需要使用或允許使用公平值時，就如何計量公平值提供指引。應用香港財務報告準則第13號並無對本集團進行的公平值計量產生任何重大影響。

香港財務報告準則第13號對公平值披露亦有特定要求，其中部分取代其他準則現時之披露要求，包括香港財務報告準則第7號 金融工具：披露。部分此等披露對簡明綜合中期財務報表內之金融工具有特定要求；因此，本集團於簡明綜合中期財務報表之附註中提供此等披露。

本集團並無提早採納已頒佈但尚未生效的任何其他準則、詮釋或修訂。

2. 分類資料－未經審核

本集團按主要經營決策者所審閱並賴以作出決策的報告釐定其經營分部。

本集團主要從事地產投資及發展，經營酒樓、食品及酒店業務。此等主要業務為本集團報告其首要分類資料之基準。

本集團截至二零一三年九月三十日止六個月按其主要業務劃分的收益及經營溢利貢獻／(虧損)分析如下：

	酒樓、食品及酒店		物業投資及發展		其他		總計	
	截至九月三十日止六個月							
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
分部收入：								
銷售予外界客戶	382,341	414,203	49,340	88,334	-	-	431,681	502,537
分部間之銷售	385	425	561	561	-	-	946	986
							432,627	503,523
調節：								
撤銷分部間之銷售額							(946)	(986)
總收入							<u>431,681</u>	<u>502,537</u>
分部業績	92,614	108,381	177,757	81,818	(11)	(255)	270,360	189,944
調節：								
銀行利息收入及 未分配企業收入							18,180	1,275
未能劃分之非業務及 企業支出							(58,720)	(17,042)
財務開支							(18,479)	(22,090)
除稅前溢利							<u>211,341</u>	<u>152,087</u>

3. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
有關下列各項之利息：		
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）	21,983	21,827
毋須於五年內悉數償還之銀行貸款	91	5,938
融資租約	47	42
	<hr/>	<hr/>
並非按公平值列賬及損益中處理之金融負債之利息開支總額	22,121	27,807
減：資本化利息	(3,642)	(5,717)
	<hr/>	<hr/>
	18,479	22,090
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

4. 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	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
折舊	26,571	24,978
有關土地及樓宇經營租約之最低租金	16,982	14,396
銀行利息收入	(3,582)	(870)
投資物業公平值變動，淨額	(9,324)	(6,000)
租金收入總額	(34,588)	(33,728)
可供出售投資之股息收入	(13,897)	(66,673)
出售可供出售投資之收益	(115,086)	-

5. 所得稅

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
集團：		
即期－香港		
期內支出	81	425
即期－中國大陸		
期內支出	33,808	35,497
遞延稅項支出	2,268	—
期內總稅項支出	<u>36,157</u>	<u>35,922</u>

香港利得稅乃根據年度內源於香港之估計應課稅盈利按稅率16.5%計算（二零一二年：16.5%）。中國大陸應課稅溢利之稅項乃根據中國大陸之現行稅率計算撥備。

6. 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期內溢利及期內已發行普通股之加權平均數計算。

每股攤薄盈利乃根據母公司普通股權持有人應佔期內溢利計算。在計算時所採用之加權平均股數即為計算每股基本盈利所採用之期內已發行普通股數目，以及假設所有尚未行使購股權於該期內被視為全面行使後以無代價方式發行之加權平均股數計算。

計算每股攤薄盈利並沒有包括可換股票據之影響，因為可換股票據入賬令每股攤薄盈利之數值增加，對期內之基本每股盈利並無攤薄影響。

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	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
<u>盈利</u>		
每股基本盈利之母公司普通股權持有人應佔溢利	<u>149,407</u>	<u>88,922</u>
	股份數目	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	(未經審核)	(未經審核)
<u>股份</u>		
計算每股基本盈利所採用之該期已發行普通股加權平均數	1,188,106,690	1,147,099,924
攤薄之影響－普通股加權平均數：		
購股權	<u>12,691,352</u>	<u>9,144,800</u>
	<u>1,200,798,042</u>	<u>1,156,244,724</u>

7. 中期股息

董事會不建議派付截至二零一三年九月三十日止六個月之任何中期股息（二零一二年：無）。

8. 應收賬款、按金及預付款項

其中包括150,996,000港元(二零一三年三月三十一日:40,203,000港元)為本集團之應收貿易賬款。於報告期末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 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
即日至30日	129,562	8,410
31-60日	13,538	5,272
61-90日	1,064	2,149
超過90日	6,832	24,372
	<u>150,996</u>	<u>40,203</u>

9. 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 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
即日至30日	125,354	91,211
31-60日	40,355	5,879
61-90日	13,707	4,540
超過90日	8,282	6,434
	<u>187,698</u>	<u>108,064</u>

業務回顧及展望

截至二零一三年九月三十日止六個月內，集團的營業額為431,681,000港元，比去年同期減少14%；股東應佔溢利為149,407,000港元，比去年同期大幅增加68%。扣除物業重估增值及相關稅項，股東應佔經營溢利為142,351,000港元，比去年同期大幅增加72%。營業額減少主要因為酒樓及酒店業務營業額受到政府節約消費政策的影響，同時住宅銷售入帳亦比去年同期減少。股東應佔溢利增加主要因為2013年2月出售750,000,000股華南城股票大部份在2013年4至6月交收入帳。

地產

期內，地產業務營業額為49,340,000港元，比去年同期減少44%；分部溢利為177,757,000港元，比去年大幅增加117%。扣除物業重估增值9,324,000港元，實際經營溢利為168,433,000港元，比去年大幅增加122%。營業額減少主要因為去年同期連雲港華東城商舖銷售完成交付手續入帳約5,300萬港元，今年同期祇有約1,030萬港元。

經營溢利增長主要因為集團於2013年2月6日簽約以每股1.55港元作價出售750,000,000股華南城股票，其中595,162,000股於期內交收入帳，扣除2013年3月31日已入帳的未完成合約估值利潤，期內入帳利潤淨額為115,086,000港元。交易全部完成後，集團繼續持有作為長期投資約138,966,649股華南城股票，按2013年9月30日收市價每股2.48港元計算，該批股票價值為344,637,000港元。

期內，湖南益陽市梓山湖新城二期銷售及建築進度理想，截至2013年10月31日，合同銷售額已經超過3億2千萬元人民幣，將於2013年底開始分批交付使用並入帳，預期全年物業銷售營業額及利潤均比去年有大幅增長。同時，梓山湖新城三期‘迷你空間’小戶型湖景住宅亦已於2013年第二季度全面動工，將於2014年初開始銷售，預期2015年初交付使用。迷你空間可銷售面積約60,000平方米，由於戶型較小，預期比二期平均每平方米售價有超過10%的增幅。

出租物業方面，佳寧娜友誼廣場租金收入比去年同期增加8%，加上連雲港華東城項目開始提供租金收益，期內租金收入增加至39,006,000港元，比去年同期增加11%。

集團佔50%股權位於東莞市的家具建材城項目，已在2013年3月動工，項目總建築面積約410,000平方米，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，項目公司佔其30%權益。其餘315,000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。項目施工進度理想，預期2014年底開始銷售，2015年底開始交付使用。

酒店、酒樓及食品

期內，酒店、酒樓及食品業務的營業額為382,341,000港元，比去年同期減少8%，分部溢利為92,614,000港元，比去年同期減少15%。期間政府繼續實行節約消費政策，引致酒店及酒樓的商務餐飲均受到明顯影響，酒店及酒樓營業額均比去年下降超過20%，唯集團佳寧娜品牌的月餅及其他食品銷售在困難及競爭激烈的環境下依然錄得約7%的增長，抵銷了部份酒店及酒樓營業額的跌幅。同時，食品業務溢利增長亦抵銷部份酒店及酒樓的溢利下降。

展望下半年，管理層已經進行各種開源節流措施，以增加酒店及酒樓的收入及控制成本，預期下半年度經營效益將有所改善。此外，集團亦積極投資食品營銷網絡及生產設備，計劃購置物業作為海南省食品分銷的總部；並已經在番禺購置約13,800平方米的工業用地用作建設新的生產廠房，滿足廣東省未來數年的市場需求；隨著昆明廠房明年中投產，雲南省的食品銷售將有顯著增長。管理層對食品業務的前景樂觀，預期食品業務將會帶動分部業務回復過去良好的增長動力。

財務回顧

現金流量及財政資源

本集團就其整體業務採納審慎資金及財務政策，並維持多項信貸融資額。於二零一三年九月三十日，本集團自由現金及銀行結存及結構性存款為1,211,296,000港元（二零一三年三月三十一日：561,056,000港元）。本集團於二零一三年九月三十日的銀行貸款淨額（總貸款減除用作貸款抵押之存款）為852,615,000港元（二零一三年三月三十一日：953,745,000港元），流動現金及銀行結存及結構性存款減去銀行貸款淨額後的淨現金餘額為358,681,000港元（二零一三年三月三十一日：淨借貸餘額為392,689,000港元）。本集團的借貸主要以浮息為基礎。

外匯風險

本集團主要於香港及中國大陸營運，承受的外匯交易風險主要為人民幣。外匯風險由日後商業交易，已確認資產及負債及於中國大陸之投資活動而產生。董事認為於可見未來港元兌人民幣的匯率相對穩定。本集團並沒有就匯率波動進行對沖。

本集團於中國大陸之重要投資產生匯兌差額風險。管理層認為外匯波動並沒有重大不利影響。

或然負債

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233,749,000港元。

借貸及本集團資產抵押

於報告期末，本集團共有總賬面值2,724,676,000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。

於二零一三年二月十五日，本公司發行本金總額為80,000,000港元之可換股票據給不少於六名獨立承配人。可換股票據按年利率5厘之單利計息，並將於發行日期之第一週年當日到期（即二零一四年二月十四日）。可換股票據之轉換價為每股轉換股份1.15港元。配售所得款項淨額78,000,000港元用作集團的一般營運資金。

截至二零一三年九月三十日，上述全部可換股票據已經轉換為69,565,208股本公司普通股，並根據一般授權發行（於二零一二年八月二十七日舉行之本公司股東週年大會上通過之普通決議案授予董事之一般授權，以發行、配發及處理不超過於有關決議案獲通過當日之已發行股本20%之股份）。

重大收購及出售事項

於二零一三年四月十九日，本集團與袁偉文先生訂立股權轉讓協議（於二零一三年六月十日前袁先生為本公司董事），收購袁先生在本集團持有六家附屬公司（每間公司各自在中國營運食品或酒樓業務）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）。該項收購可以擴展本集團在海南省之食品業務及集中控制管理酒樓業務，加強其營運效益。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。

僱員及薪酬政策

截至二零一三年九月三十日止，本集團有約100名本港僱員及約2,200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，包括審閱截至二零一三年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報告。

遵守董事進行證券交易的守則

本公司已採納載列於《證券上市規則》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二零一三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。

遵守企業管治常規守則

董事會認為，截至二零一三年九月三十日止六個月，本公司一直遵守《證券上市規則》附錄十四《企業管治常規守則》（「管治守則」）所載列之適用守則條文。

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(www.hkex.com.hk)。而二零一三／二零一四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。

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，二零一三年十一月二十七日

於本公佈日期，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。