

# 董 事 會 報 告 書

董事會謹此提呈本公司截至二零零二年十二月三十一日止年度之年報及經審核財務報表。

## 主要業務

本公司為一家投資控股公司。本公司主要附屬公司之業務載於財務報表附註48。

## 更改公司名稱

根據二零零二年十月二十八日召開之股東特別大會所通過之一項特別決議案，自二零零二年十二月九日起，本公司之名稱由China Land Group Limited易名為Rosedale Hotel Group Limited，並採納珀麗酒店集團有限公司取代中國置地集團有限公司為本公司之新中文名稱，以資識別。

## 業績及分配

本集團截至二零零二年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第21頁之綜合收益表。

董事不建議派付本年度之股息。

## 集團重組

年內，本公司進行集團重組，涉及(其中包括)以下事項：

### 認購本公司股份

於二零零二年七月二十二日，本公司與辰達永安旅遊(控股)有限公司(「辰達永安」)簽訂有條件認購協議(「認購協議」)，據此，辰達永安同意按每股0.30港元之認購價，認購本公司1,000,000,000股新股份，總代價為300,000,000港元。

### 配售本公司股份及可換股票據

於二零零二年七月二十二日，本公司與一名獨立配售代理簽訂有條件配售協議，按每股0.30港元之配售價，盡力配售本公司1,333,333,333股新股份。鑑於當時之市況令上述之股份未能大量配售，有關配售協議已於二零零二年十月三十一日失效。

於二零零二年十月二十八日，本公司與一名獨立配售代理簽訂兩項有條件可換股票據配售協議，以盡力配售方式，分別配售本金總額為66,000,000港元(「第一份可換股票據配售協議」)及45,000,000港元之本公司可換股票據，按每股0.30港元之初步換股價轉換為本公司股份。

於二零零二年十月三十一日，本公司與一名獨立配售代理簽訂另一項有條件配售協議（「該配售協議」），以盡力配售方式，按每股0.20港元之配售價，配售本公司45,000,000股新股份。

#### 收購Shropshire Property Limited（「Shropshire」）

於二零零二年七月二十二日，本公司與辰達永安簽訂一項有條件買賣協議，收購Shropshire之全部已發行股本及約44,400,000港元之股東貸款（「第一份買賣協議」），代價為110,000,000港元。有關代價乃以按每股代價股份0.30港元之價格發行366,666,666股本公司新股份支付。Shropshire則有權收購洛陽金水灣大酒店有限公司（「洛陽金水灣」）60%之權益。洛陽金水灣之主要資產為位於中華人民共和國（「中國」）洛陽之洛陽金水灣大酒店。

#### 收購珀麗酒店集團有限公司（「珀麗」）

於二零零二年七月二十二日，本公司與保華德祥建築集團有限公司（「保華德祥」）簽訂另一項有條件買賣協議，收購珀麗之全部已發行股本及約482,500,000港元之股東貸款（「第二份買賣協議」），現金代價為250,000,000港元。珀麗之主要資產為香港銅鑼灣珀麗酒店。

#### 收購Makerston Limited（「Makerston」）

於二零零二年七月二十二日，本公司之全資附屬公司Clever Basin Holdings Limited與Hutchison Hotels Holdings (International) Limited（「Hutchison Hotels Holdings」）簽訂一項有條件買賣協議，收購Makerston之全部已發行股本及約605,600,000港元之股東貸款（「第三份買賣協議」），總代價為515,000,000港元。有關代價乃以現金150,000,000港元及發行本金額365,000,000港元之承兌票據方式支付。Makerston持有北京海逸酒店有限責任公司（「北京海逸」）95%之間接權益，當中之主要資產為位於中國北京之北京珀麗酒店（前稱北京海逸酒店）。

該配售協議及第一份可換股票據配售協議已於二零零二年十一月二十九日完成。而認購協議、第一份、第二份及第三份買賣協議亦已於二零零二年十二月二日完成。

集團重組已於二零零二年十月二十八日召開之股東特別大會上獲得本公司股東批准。集團重組之詳情載於二零零二年十月五日及二零零二年十月二十一日向本公司股東發出之通函內，且亦載於二零零二年十一月七日及二零零二年十二月三日由中策集團有限公司（「中策」）、辰達永安及本公司發表之聯合公佈中。

# 董事會報告書

## 股本及可換股票據

根據於二零零二年五月三十一日及二零零二年十月二十八日通過之普通決議案，本公司之法定股本由38,000,000美元增加至60,000,000美元，然後又透過增設合共17,100,000,000股每股面值0.02美元之股份，將法定股本增加至380,000,000美元。

於完成認購協議、第一份可換股票據配售協議、該配售協議及第一份買賣協議後，本公司已發行及配發合共1,411,666,666股每股面值0.02美元之股份及66,000,000港元之可換股票據。配售及認購之所得收益淨額約為370,000,000港元，用作為收購珀麗及Makerston之資金。

本公司股本及可換股票據之上述變動及其他變動之詳情載於財務報表附註30及35。

## 主要股東之變動

該配售協議於二零零二年十一月二十九日完成後，中策及其附屬公司（「中策集團」）所持之本公司權益由65.6%減少至63.5%，並再於二零零二年十二月二日認購協議及第一份買賣協議完成時進一步減少至32.2%。同日，辰達永安及其附屬公司（「辰達永安集團」）則持有合共1,366,666,666股股份，佔本公司股本權益約49.3%，並成為本公司之主要股東。

於二零零二年十二月三十一日，本公司之主要股東辰達永安及中策合共實益擁有本公司2,259,883,286股股份，佔本公司已發行股本約81.5%。為符合香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）要求本公司須回復股份在公眾之流通量最少為25%之規定，中策集團將主動向獨立第三方配售約180,000,000股本公司股份，佔已發行股本之6.5%。

辰達永安集團及中策集團於二零零二年十二月三十一日在本公司股本中擁有之權益之詳情於「主要股東」一節披露。

## 附屬公司及聯營公司

年內，本集團與威新集團有限公司（「威新集團」）簽訂一項協議，收購Wintime Property Developments Limited（「Wintime」）65%之權益及約131,000,000港元之股東貸款，總代價為43,200,000港元及向威新集團出售Tenways Investments Limited之全部權益連同約44,500,000港元之股東貸款，總代價為43,200,000港元。Wintime之主要資產為位於香港屯門之若干住宅物業。

本集團亦簽訂一項協議，向一名獨立第三方出售其於深圳龍城星源實業有限公司（「龍城星源」）全部60%之股本權益，代價淨額約為60,000,000港元。龍城星源主要於中國深圳從事收費公路業務。

本公司及本集團於二零零二年十二月三十一日之主要附屬公司及聯營公司之詳情分別載於財務報表附註48及20。

### 投資物業

本集團於結算日重估其所有投資物業，重估帶來之虧損約9,100,000港元已自綜合收益表扣除。

本集團投資物業於年內之上述變動及其他變動之詳情載於財務報表附註15。

### 物業、廠房及設備

年內，因收購附屬公司而獲得賬面淨值合共約1,185,000,000港元之物業、廠房及設備。年內亦因出售附屬公司而出售賬面淨值合共約718,000,000港元之物業、廠房及設備，當中包括收費公路等若干項目。

年內，本集團已確認其於收費公路約70,000,000港元之減值虧損，已自綜合收益表中扣除。

本集團物業、廠房及設備於年內之上述變動及其他變動之詳情載於財務報表附註16。

### 發展中／待發展物業

本集團發展中／待發展物業於年內之變動載於財務報表附註17。

### 購買、出售或贖回上市股份

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市股份。

# 董事會報告書

## 董事

年內及截至本報告日期之本公司董事如下：

### 執行董事：

陳國鴻

陳佛恩

張漢傑

周美華

莫一帆

黃禮順 (於二零零三年三月十四日獲委任)

鄭燕菁

李劍英 (於二零零二年一月十五日請辭)

### 獨立非執行董事：

黃培輝

陳樹堅

根據本公司之公司細則第99條，陳佛恩先生、周美華小姐及莫一帆先生須於應屆股東週年大會上輪值告退，惟彼等願意膺選連任。

根據本公司之公司細則第102(B)條，新委任之董事黃禮順先生亦須於應屆股東週年大會上告退，惟彼願意膺選連任。

擬在應屆股東週年大會上膺選連任之董事，概無與本集團訂立本集團須作補償(法定賠償除外)方可於一年內終止之任何服務合約。

各非執行董事之任期至彼根據本公司之公司細則須輪值退任為止。

## 董事之證券權益

於二零零二年十二月三十一日，本公司董事、主要行政人員或其聯繫人士於本公司或其任何相聯法團(定義見證券(披露權益)條例(「披露權益條例」))之任何證券中，概無擁有任何須記入根據披露權益條例第29條所存置之登記冊之權益，或根據上市規則中之上市公司董事進行證券交易標準守則須知會本公司及聯交所之權益。

### 董事購入股份或債券之權利

本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註31。

於董事會報告書刊發之日期，根據本公司購股權計劃可供發行之股份總數為136,241,929股，佔本報告書刊發日期本公司已發行股份之4.9%。

本公司、其控股公司、同系附屬公司或附屬公司於年內任何時間概無參與訂立任何安排，使本公司董事可因購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而受惠。而董事或主要行政人員或其任何配偶或18歲以下子女並無任何權利認購本公司之證券，彼等亦無行使該等權利。

### 董事於重大合約之權益

於年終或年內任何時間，本公司、其任何控股公司、同系附屬公司或附屬公司並無達成本公司董事於其中直接或間接擁有重大權益之重大合約。

### 董事於競爭業務之權益

根據上市規則第8.10條所披露，本公司董事於二零二零年十二月三十一日在競爭業務之權益如下：

董事姓名	公司名稱	競爭業務之性質	權益性質
陳佛恩	德祥企業集團有限公司 (「德祥企業」)及其附屬公司	中國大陸 之地產業務	出任德祥企業之 執行董事
	保華德祥 及其附屬公司	中國大陸 之地產業務	出任保華德祥之 董事總經理
張漢傑	德祥企業 及其附屬公司	中國大陸 之地產業務	出任德祥企業之 執行董事
	保華德祥 及其附屬公司	中國大陸 之地產業務	出任保華德祥之 執行董事

## 董事會報告書

董事姓名	公司名稱	競爭業務之性質	權益性質
周美華	德祥企業 及其附屬公司	中國大陸 之地產業務	出任德祥企業之 董事總經理
	保華德祥 及其附屬公司	中國大陸 之地產業務	出任保華德祥之 執行董事
	東方魅力集團有限公司 (「東方魅力」) 及其附屬公司	中國大陸 之地產業務	出任東方魅力之 執行董事
莫一帆	保華德祥 若干附屬公司	中國大陸 之地產業務	出任保華德祥 該等附屬公司 之董事

於早前在本公司二零零一年年報中所披露之本公司董事於競爭業務之權益變動載列如下：

1. 陳佛恩先生、張漢傑先生及周美華小姐申報(1)於二零零二年十二月三十一日，本公司於香港之物業業務實為微不足道，因此不被視為與保華德祥上述業務有競爭之業務；(2)自二零零二年十二月起，保華德祥已成為德祥企業之附屬公司。有鑑於此，德祥企業於中國大陸之物業業務，被視為透過保華德祥及其附屬公司與本公司構成競爭之業務。
2. 莫一帆先生申報，於二零零二年十二月三十一日，本公司於香港之物業業務實為微不足道，因此不被視為與保華德祥上述業務有競爭之業務。

經考慮上述業務之性質、規模及範圍後，本公司董事相信其不會與本公司及／或其附屬公司之業務造成任何重大競爭。

本公司董事認為本公司及／或其附屬公司有以獨立於上述競爭業務之方式按公平原則經營其業務。

除上文所披露者及本集團之業務外，本公司各董事概無在任何與本集團業務有直接或間接競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。

**關 連 交 易**

於二零零二年七月二十二日，本公司與辰達永安簽訂第一份買賣協議及認購協議。辰達永安乃本公司控股股東中策集團之聯營公司，因此，根據上市規則，與辰達永安所進行之有關交易構成關連交易。根據第一份買賣協議，辰達永安亦已就收購洛陽金水灣一事承諾支付為數46,200,000港元之最後一筆款項。

於二零零二年十月二日，辰達永安就因未能完成轉讓洛陽金水灣大酒店之土地使用權而可能產生之任何損失向本公司作出進一步之賠償保證，包括有關轉讓土地溢價之任何付款。根據中國物業估值師之估計，有關之土地溢價約為人民幣39,700,000元。

自辰達永安成為中策集團之聯營公司當日起，本集團向辰達永安提供之酒店房間及其他配套酒店服務之款額為618,000港元。

獨立非執行董事確認，有關交易乃本公司在其日常業務過程中訂立，並按照規管有關交易之協議條款進行。

**主 要 股 東**

於二零零二年十二月三十一日，根據披露權益條例第16(1)條所存置之主要股東登記冊顯示，下列股東於本公司股本中擁有10%或以上權益：

	直接權益	股份數目 被視為 擁有之權益	權益總數	佔已 發行股本 百分比	附註
辰達永安	—	1,366,666,666	1,366,666,666	49.3%	(a)
Ananda Wing On Travel (BVI) Limited (「AWOTBVI」)	—	1,366,666,666	1,366,666,666	49.3%	(a)
Millennium Target Holdings Limited (「MTHL」)	1,366,666,666	—	1,366,666,666	49.3%	(a)
中策	—	893,216,620	893,216,620	32.2%	(b)
China WTO.com Limited (「CWTO」)	140,006,620	592,420,000	732,426,620	26.4%	(c)
Golden Flower Limited	342,420,000	—	342,420,000	12.3%	(c)

附註：

(a) 辰達永安實益持有AWOTBVI之全部權益，而AWOTBVI則實益持有MTHL之全部權益，因此，根據披露權益條例，辰達永安及AWOTBVI分別被視為擁有本公司1,366,666,666股股份之權益。

(b) Wealthy Gain Limited(直接擁有本公司160,790,000股股份)及CWTO均為中策之全資附屬公司，根據披露權益條例，中策被視為擁有本公司合共893,216,620股股份之權益。

# 董事會報告書

(c) Expert Commerce Limited(直接擁有本公司250,000,000股股份)及Golden Flower Limited(直接擁有本公司342,420,000股股份)均為CWTO之全資附屬公司，而CWTO則為中策之全資附屬公司，並直接擁有本公司140,006,620股股份，因此，根據披露權益條例，CWTO被視為擁有本公司合共732,426,620股股份之權益。

除上文所披露者外，本公司並無獲悉任何其他於二零零二年十二月三十一日在本公司已發行股本中擁有10%或以上權益之人士。

## 主要客戶及供應商

年內，本集團五大客戶之總銷售額佔本集團全年總銷售額不足30%。而本集團五大供應商之總採購額佔本集團全年總採購額不足30%。

## 公司監管

本公司於截至二零零二年十二月三十一日止年度內一直遵守上市規則附錄十四所載之最佳應用守則，除指引第一條，若干董事由於經常因公出差而無法出席當時召開及舉行之董事會會議；及指引第七條，因本公司之非執行董事並非以指定期限委任，而乃根據本公司之公司細則須在股東週年大會上輪值退任及膺選連任，則作別論。

## 優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例概無任何有關本公司須按持股比例向現有股東提呈發售新股之優先購買權條文。

## 結算日後事項

重大之結算日後事項詳情載於財務報表附註46。

## 核數師

在應屆股東週年大會上將會提呈有關續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

董事會代表

陳國鴻

主席

香港，二零零三年四月二十三日