



ROSEDALE HOTEL GROUP LIMITED

珀麗酒店集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

中期業績

截至二零零三年六月三十日止六個月

未經審核中期業績

珀麗酒店集團有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零三年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績，連同截至二零零二年六月三十日止六個月之未經審核比較數字。

	附註	截至六月三十日止六個月 二零零三年 千港元 (未經審核)	二零零二年 千港元 (未經審核) (重列)
營業額	3	57,240	58,416
銷售成本		(29,070)	(43,885)
減值及重估減值	4	(134,503)	(82,559)
其他經營收入		571	2,522
行政支出		(9,663)	(11,205)
其他經營支出		(43,033)	(15,612)
經營虧損	5	(158,458)	(92,323)
融資成本		(19,877)	(18,909)
攤佔聯營公司業績		—	(151)
除稅前虧損		(178,335)	(111,383)
稅項	6	10,655	—
未計少數股東權益虧損		(167,680)	(111,383)
少數股東權益		4,164	37,772
本期間虧損淨額		(163,516)	(73,611)
每股虧損	7		
— 基本		(0.059)港元	(0.054)港元
— 攤薄		(0.059)港元	不適用

附註：

1. 財務報表編製基準

本簡明財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會所頒佈之會計實務準則(「會計實務準則」)第25號「中期財務報告」而編製。

2. 主要會計政策

本簡明財務報表乃以歷史成本常規法為編製基準，惟已就投資物業及證券投資之重估作出修訂。

除下文所述者外，所採納之會計政策與編製本集團截至二零零二年十二月三十一日止年度之年度財務報表時所採用者貫徹一致。

利得稅

於本期間，本集團已採納會計實務準則第12號(經修訂)「利得稅」。實施會計實務準則第12號(經修訂)之主要影響乃關於遞延稅項。於以往年度，本集團使用收益表負債法就遞延稅項作出部份撥備，即就所產生之時差(並不預期將於可見將來出現逆轉之時差除外)確認負債。會計實務準則第12號(經修訂)規定採納資產負債表負債法，據此，遞延稅項乃就資產與負債於財務報表所示之賬面值與計算應課稅溢利時所使用之相應稅基兩者之所有暫時差額確認(有限制之例外情況)。在會計實務準則第12號(經修訂)並無任何特定過渡性規定之情況下，此項新會計政策已追溯應用至往年。採納此項會計實務準則對本會計期間或以往會計期間之業績並無任何重大影響。本集團之物業、廠房及設備以及遞延稅項負債於二零零三年六月三十日之結餘增加了232,450,000港元(二零零二年十二月三十一日：增加243,105,000港元)。

3. 分類資料

業務分類

為方便管理，本集團現按下列類別劃分業務。本集團按此分類基準呈報其基本分類資料。

本集團按業務分類分析之收益及經營業績貢獻如下：

截至二零零三年六月三十日止六個月

	持續經營業務			已終止業務		合計
	物業銷售 及發展	物業租賃	其他業務	酒店業務	撇銷	
	千港元	千港元	千港元	千港元 (附註)	千港元	千港元
收益						
向外銷售	—	5,491	571	51,749	—	57,811
內部銷售	—	—	—	—	—	—
總收益	—	5,491	571	51,749	—	57,811
業績						
分類業績	(4,727)	(487)	(625)	(140,529)	—	(146,368)
未分類企業支出						(12,090)
經營虧損						(158,458)
融資成本						(19,877)
除稅前虧損						(178,335)

截至二零零二年六月三十日止六個月

	持續經營業務			已終止業務			合計
	物業銷售 及發展	物業租賃	其他業務	收費 公路營運	酒店業務	撇銷	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元 (附註)	千港元	千港元
收益							
向外銷售	8,860	2,910	2,522	25,194	21,452	—	60,938
內部銷售	—	—	552	—	—	(552)	—
總收益	8,860	2,910	3,074	25,194	21,452	(552)	60,938
業績							
分類業績	(2,695)	(7,964)	2,217	(70,289)	(1,027)	—	(79,758)
未分類企業支出							(12,565)
經營虧損							(92,323)
融資成本							(18,909)
攤佔聯營公司業績							(151)
除稅前虧損							(111,383)

內部交易乃按訂約方釐定之條款進行。

附註：於二零零三年八月八日，本集團建議進行集團重組(定義見下文)。倘重組得以完成，本集團將並無酒店及休閒相關業務之權益，而本集團之酒店業務將被視為已終止業務。

地區分類

本集團按客戶所在地區分析之收益如下：

	總收益	
	截至六月三十日止六個月 二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元
中華人民共和國(「中國」)，不包括香港	33,051	49,634
香港	24,760	9,087
其他	—	2,217
	<u>57,811</u>	<u>60,938</u>
4. 減值虧損及重估減值		
	截至六月三十日止六個月 二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元
以下各項之減值虧損及重估減值：		
— 收費公路	—	82,559
— 投資物業	1,317	—
— 發展中／待發展物業	4,400	—
— 興建中物業	527	—
— 酒店物業	110,259	—
— 投資付款	18,000	—
	<u>134,503</u>	<u>82,559</u>
5. 經營虧損		
	截至六月三十日止六個月 二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元
經營虧損已扣除(計入)下列各項：		
折舊及攤銷		
自置資產	11,115	18,439
根據融資租約持有之資產	343	—
證券投資未變現虧損(收益)	137	(1,114)
負商譽解除(已計入其他經營收入)	(442)	—
	<u>11,953</u>	<u>17,325</u>

6. 稅項

期內之稅項指遞延稅項抵免。

由於本集團於兩個期間均無應課稅溢利，故此簡明綜合財務報表並無作出香港利得稅或其他司法權區所得稅之撥備。

7. 每股虧損

每股基本虧損乃根據本期間之虧損淨額約163,516,000港元(截至二零零二年六月三十日止六個月：73,611,000港元)及期內已發行普通股2,774,085,961股(截至二零零二年六月三十日止六個月：1,362,419,295股普通股)計算。

由於轉換可換股票據會導致本期間之每股虧損減少，故計算截至二零零三年六月三十日止期間之每股攤薄虧損時並無假設任何可換股票據獲兌換。

由於截至二零零二年六月三十日止期間內並無任何已發行具攤薄潛力之普通股，故無計算每股攤薄虧損。

業務回顧及業績

於二零零三年上半年，本集團之股東應佔虧損約為163,500,000港元，而去年同期則約為73,600,000港元。虧損主要是非典型肺炎導致酒店估值及物業估值下調、非典型肺炎爆發對香港及中國內地酒店業務之不利影響以及融資成本所致。

酒店業務

截至二零零三年六月三十日止六個月，珀麗酒店面對充滿挑戰之經濟狀況。各國爆發非典型肺炎，加上伊拉克戰事，令全球之旅遊業受到打擊，對本集團之酒店業務表現造成不利影響。繼世界衛生組織於二零零三年五月撤銷香港及廣東省之旅遊警報後，所有珀麗酒店(尤其香港珀麗酒店)之業績均顯示令人鼓舞之復蘇趨勢，預期酒店業務將於本年度之下半年恢復至非典型肺炎爆發前之水平。

物業租賃

廣州保華廣場於期內繼續為本集團提供穩定之租金收入。肯德基家鄉雞及中國移動已於保華廣場租用舖位，該等知名連鎖式快餐店及商舖增加了廣場之人流，提升了保華廣場之形象。於非典型肺炎爆發期間，商場之租賃活動因營商活動減少而受到短期影響。

擬出售之物業發展項目

台山市東方豪苑(前稱朗底洞)第一期之上蓋建築工程接近完成。第一期包括實用面積共約16,500平方米之多層住宅單位及別墅。該項目已於本年度之第三季開始帶來銷售收入。本集團將於短期內推出大型市場推廣活動。

建議集團重組、股本重組、更改每手買賣單位及更改公司名稱、就Apex Quality Group Limited(「Apex」)之股份提出可能無條件自願收購建議及就本公司股份提出可能有條件強制性收購建議(「建議交易」)

於二零零三年八月八日，本公司、辰達永安旅遊(控股)有限公司(「辰達永安」)、Millennium Target Holdings Limited(「Millennium Target」)、Velocity International Limited(「Velocity」)及Apex聯合宣佈建議交易。建議交易之主要部份如下：

(a) 建議集團重組

應本公司之實益控股股東辰達永安之要求，董事會向本公司股東(「股東」)提出本集團重組(「集團重組」)之建議，倘集團重組付諸實行及獲批准，將導致：

- (i) 本公司繼續保持公眾上市公司之地位，專注於本集團過往一貫從事之業務(包括於中國進行物業投資及發展，惟不包括酒店及休閒相關業務)(「珀麗集團」)；
- (ii) 本公司之現有全資附屬公司Apex主要持有本集團旗下所有有關酒店及休閒相關業務之資產與負債(「Apex集團」)；及
- (iii) 於將決定之記錄日期名列本公司股東名冊之股東會透過實物分派方式收取Apex之股份(「Apex股份」)，基準為每持有一股合併股份(定義見下文)將收取一股Apex股份。

集團重組須待(其中包括)股本重組完成及獨立股東批准後，方可進行。辰達永安、其聯繫人士及與其一致行動之人士不會就批准集團重組而提呈之決議案投票。

(b) 股本重組

股本重組涉及：

- (i) 註銷本公司每股面值0.02美元之已發行股份(「股份」)之繳足股本0.018美元，將每股已發行股份之面值由0.02美元削減至0.002美元，及註銷本公司之全部股份溢價賬(「削減股本」)；
- (ii) 將每股法定但未發行股份拆細成為10股每股面值0.002美元之削減股份(「股份拆細」)；及
- (iii) 每10股因削減股本及股份拆細產生之每股面值0.002美元之削減股份將於其後合併成為一股面值0.02美元之合併股份(「合併股份」)。

(c) 更改每手買賣單位

董事會建議於股本重組生效後將每手買賣單位由2,500股股份改為5,000股合併股份。

(d) 更改公司名稱

董事會亦建議本公司於集團重組完成後，將其公司名稱改為「China Land Group Limited」，並採納中文名稱「中國置地集團有限公司」僅作為識別用途。

(e) 就Apex股份提出可能無條件自願收購建議(「Apex收購建議」)

待(1)集團重組全面付諸實行，及(2)辰達永安之獨立股東批准辰達永安因Apex收購建議之提出而導致之可能主要及關連交易後，大福證券有限公司將代表Millennium Target(辰達永安之全資附屬公司)提出全面收購建議，向Apex之全體股東按每股Apex股份0.26港元收購Apex股份(不包括Millennium Target及與其一致行動之人士當時經已擁有之Apex股份)。

(f) 就本公司股份提出可能有條件強制性收購建議(「珀麗收購建議」)
董事會已獲辰達永安通知，辰達永安於二零零三年七月九日與Velocity訂立一份協議(「珀麗股份出售協議」)，據此並待(其中包括)集團重組全面付諸實行後，Velocity同意向辰達永安收購1,366,666,666股股份(相當於136,666,666股合併股份)，該等股份佔本公司當時之已發行股本約49.3%，作價88,000,000港元(相當於每股股份約0.0644港元(或每股合併股份0.644港元))。

待珀麗股份出售協議完成後，金利豐證券有限公司將代表Velocity按每股合併股份0.644港元提出有條件現金收購建議，以收購Velocity及與其一致行動之人士尚未持有之全部合併股份，該等合併股份被收購時不會附有根據集團重組項下收取實物分派Apex股份之權利。

建議交易之詳情已載於本公司、辰達永安、Millennium Target、Velocity及Apex於二零零三年八月八日刊發之聯合公佈。

流動資金及財務資源

期內，本集團之財務資源主要來自經營業務所得之現金、出售表現欠佳之投資、銀行借貸及借取聯屬公司之財務資源。

於二零零二年十二月三十一日至二零零三年六月三十日止期間，短期借貸由約30,000,000港元增至165,000,000港元，而長期借貸則由約979,000,000港元減至852,000,000港元。二零零三年六月三十日之借貸總額達1,017,000,000港元，較二零零二年十二月三十一日之借貸總額1,009,000,000港元微升0.8%。上述借貸主要用作於二零零二年收購酒店業務及物業發展。

於二零零三年六月三十日，本集團約93%之借貸乃按浮動利率計息，其餘7%則按固定利率計息。由於超過99%之借貸為港元借貸，本集團承擔之外匯風險極低。本集團並無訂立任何重大之外匯合約、利息及貨幣掉期或其他財務活動。於二零零三年六月三十日，本集團並無任何已承諾之借貸融資。

由於借貸需要偏向依隨資本開支及投資模式而定，故並非季節性。本集團亦從出租物業及酒店業務中賺取穩定收入。

本集團之借貸須於下列期間內償還：

一年內	16%
一年以上但不超過兩年	17%
兩年以上但不超過五年	45%
五年以上	22%
	<hr/>
	100%

於本期間，本集團之資本負債比率減至1.09(二零零二年十二月三十一日：1.03)。資本負債比率乃根據長期借貸852,000,000港元與股東資金總額784,000,000港元計算。現金及現金等值項目由約57,000,000港元減至約19,000,000港元。本集團大部份銀行存款均以港元或人民幣存放於銀行作為短期存款。有關存款與本集團在相關貨幣所流通地區之業務有直接關係。

資產抵押

於二零零三年六月三十日，本集團以下列資產作為借款抵押：

(a) 銀行借款

- (i) 賬面值600,000,000港元(二零零二年十二月三十一日：650,000,000港元)之酒店物業若干部份(包括其整體部份)。
- (ii) 賬面值16,628,000港元(二零零二年十二月三十一日：16,628,000港元)之發展中／待發展物業之若干部份。
- (iii) 以全資附屬公司Rosedale Park Limited(該公司於香港從事酒店業務)之所有收入作為固定抵押，及其所有資產作為浮動抵押。
- (iv) 以Hey Wealth Limited所有股份作為固定抵押。Hey Wealth Limited為本公司之全資附屬公司，持有香港一間酒店物業之業權。

(b) **承兌票據**

以Makerston Limited及於北京珀麗酒店持有95%權益之附屬公司之全部已發行股本及股東貸款作為固定抵押。

或然負債

擔保

本集團已就第三方所動用之銀行信貸向銀行作出14,045,000港元(二零零二年十二月三十一日:14,045,000港元)之擔保,該等銀行信貸乃用作撥付本集團於中國台山市之開發項目之資金。

訴訟

於本公佈發表日期,所有於本公司二零零二年年報披露之訴訟仍在進行中,年報所披露有關訴訟之資料並無任何重大變動,因此毋須作出額外披露事項。

僱員及員工福利

於二零零三年六月三十日,本集團在香港及中國共聘有約950名全職僱員。薪酬組合乃參照員工表現及市場上之現行薪金水平而釐定。本集團亦提供僱員培訓、公積金及醫療保險。

展望及未來計劃

待建議交易完成後,本集團將分拆為珀麗集團及Apex集團,珀麗集團將繼續經營主要與物業發展及投資有關之業務,而Apex集團則會主要經營酒店及其他休閒相關業務。股東可酌情決定保留彼等於珀麗集團及Apex集團之投資或接納珀麗收購建議及/或Apex收購建議。

購買、出售或贖回上市股份

截至二零零三年六月三十日止六個月內,本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何上市股份。

公司監管

本公司董事概不知悉有任何資料可合理顯示本公司於截至二零零三年六月三十日止六個月內並無或曾經無遵守聯交所證券上市規則附錄十四所載之最佳應用守則,惟除指引第一條,由於若干董事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本公司之股東週年大會上輪值退任及膺選連任,則作別論。

由審核委員會審閱

本集團截至二零零三年六月三十日止六個月之中期財務報告,已由審核委員會(由本公司兩名獨立非執行董事—黃培輝先生及陳樹堅先生組成)及本公司之核數師德勤•關黃陳方會計師行審閱。

鳴謝

董事會謹藉此機會,感謝本公司股東一直以來之鼎力支持,亦對全體員工竭誠盡力為本集團服務,致以由衷謝意。

於聯交所網站公佈中期業績

本公司截至二零零三年六月三十日止六個月載有聯交所證券上市規則附錄十六第46(1)至46(6)段規定之所有資料之詳盡業績公佈,將於適當時間在聯交所網站上刊登。

承董事會命
珀麗酒店集團有限公司
主席
陳國鴻

香港,二零零三年九月十九日

* 僅供識別

請同時參閱本公布於成報刊登的內容。