

### 業務回顧及業績

於二零零三年上半年，本公司及其附屬公司（「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。

本公司董事會（「董事會」）不建議就本期間派付任何中期股息（二零零二年：無）。

### 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項目。

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%
	100%

於本期間，本集團之資本負債比率增至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。

#### 或然負債及資產抵押

有關本集團或然負債及資產抵押之詳情分別載於簡明財務報表附註18及19。

#### 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。