

主席報告書

業績

本集團二零零二年的營業額為137,600,000港元，比二零零一年的256,300,000港元減少46.3%。本集團毛利為65,600,000港元，比去年的93,200,000港元降低29.6%。股東應佔溢利為27,500,000港元，比去年的41,200,000港元減少33.2%。每股盈利為每股10.63仙，較去年數字減少45.8%。

本集團營業額及溢利倒退，主要是因為本集團已完成項目以建築面積計，較二零零一年比較下跌47.6%。此外，上海西郊園中園的預售許可證於二零零二年十一月授出，使本年度只餘下十二月可作銷售活動，對本集團本年業績有不利影響。

青島項目

於二零零二年九月四日，本集團全資附屬公司正輝(青島)有限公司(「正輝青島」)與青島市國土局屬下的中國青島廣廈房地產實業總公司(「青島夥伴」)訂立合營合同，於青島成立合營公司青島正輝廣廈房地產開發有限公司(「青島合營公司」)，於青島房地產市場跨出一大步。青島合營公司從事青島市小魚山別墅重建(「小魚山項目」)。該項目的地盤面積約為400,000平方米，將發展為大型豪華住宅／商業綜合發展項目。本集團已為青島業務的未來發展打下穩固的基礎。

成功於主板上市

於二零零二年六月四日，本集團成功將其股份於香港聯合交易所(聯交所)主板上市，從而強化其融資靈活性。通過上市時的首次公開招股，本集團集得約62,600,000港元(已扣除有關開支)。本集團亦通過將業務重組成有效率架構，完成其精簡業務化。為配合重組，本集團委聘於物業市場具備豐富管理及營運經驗的專業人士及專才加入董事會及高級管理層，協助業務發展及項目實施。

主席報告書

中國住宅物業市場概覽

過去數年中華人民共和國(「中國」)經濟穩步發展，令人民收入大幅度增加，各大高增長城市的居民富得更快，從而引發擁有優質住宅樓宇的強烈需求。上述住宅物業市場的增長，進一步受到中國政府的住房改革、放寬按揭條款及攤長還款期政策的刺激。此外，中國加入世貿，環球片場主題公園計劃於二零零六年開幕，成功取得二零零八年奧運會主辦權，以及二零一零年在上海舉辦世界博覽會，長遠而言都能推動中國經濟向前及加快經濟增長。預期中商業活動的增加，將為長春、寧波、青島及上海等城市的物業市場帶來穩定增長。

展望

展望二零零三年，本集團將繼續積極增加土地儲備，以配合建造更多住宅單位以供出售及搶先取得土地價值增益。於二零零二年，本集團已擁有約358,000平方米的土地儲備。連同小魚山項目約400,000平方米的地盤面積，本人預期土地儲備足可維持本集團未來數年的發展。與此同時，本集團把握國內住房需求，繼續專注發展中檔至高檔住宅單位項目。於二零零三年，本集團定必加速完成手上項目，以增加銷售收入、現金流量及利潤。

致謝

本人謹藉此機會，代表集團向董事、員工、夥伴、股東和其他曾對本集團作出支持及貢獻的各界友好致謝。

主席兼董事總經理

蘇邦俊

二零零三年四月二十五日