

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

本集團於二零零二年的營業額約137,600,000港元，較二零零一年的256,300,000港元減少46.3%，而住宅及商業物業銷售額及土地銷售額則分別約為106,300,000港元（二零零一年：255,200,000港元）及31,300,000港元（二零零一年：1,100,000港元）。本集團毛利為65,600,000港元，與去年之93,200,000港元比較減少29.6%。然而，本年度本集團的毛利率為47.6%，與二零零一年之36.4%比較增加11.2%。股東應佔溢利為27,500,000港元，與二零零一年之41,200,000港元相較減少33.2%。

本集團錄得住宅及商業物業銷售總建築面積約29,713平方米（二零零一年：107,810平方米），比去年下跌72.4%，而銷售量主要是來自寧波的繁景花園及幸福苑、長春的長春豪園及上海的西郊園中園的已發展物業的銷售。

本集團銷售建築面積減少，主要是因為完工建築面積下跌。於年度內完工的總建築面積共約67,200平方米（二零零一年：128,300平方米），較去年下跌47.6%，當中包括上海西郊園中園的25,900平方米及長春長春豪園第一期第二部份的41,300平方米。

西郊園中園位於上海青浦縣徐涇鄉高涇路558號，距離上海市中心約20公里。該地盤開發成一個大型豪華住宅發展項目，包括73座別墅及相關設施，總建築面積達27,743平方米。於二零零二年底，興建工程已完成90%（即建築面積25,900平方米）左右。由於工程延誤及通過檢查過程需時，預售許可證於二零零二年十一月方才批出，而正式銷售活動則延至二零零二年十二月初開始，因此導致年度內本集團銷售額下降。

於二零零二年九月四日，本集團全資附屬公司與青島市國土局擁有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，於中國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」）。青島合營

## 管理層討論及分析

公司的註冊資本為人民幣20,000,000元，由正輝青島及青島夥伴分別擁有70%及30%權益。青島合營公司將從事青島市小魚山別墅重建（「小魚山項目」）。該項目位於金口一路，毗鄰魯迅公園，青島第一海水浴場，面向黃海，背靠小魚山。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。於二零零二年十二月三十一日，本集團已將約10,000,000港元注入青島合營企業的註冊資本。該項目現屆規劃階段。董事估計，此項目最早可於二零零四年底產生收入，並預期將於二零零八年前完成。

## 市場回顧

根據中國國家統計局資料，二零零二年中國的國內生產總值增長為8%，比中國的預期（增長7%）稍高。由於國內生產總值增長與去年相同（8%），中國經濟增長保持穩定，並預期可於未來數年持續。

於二零零二年，落實外來資本投資增長19.6%至約520億美元，而實際利用外來資本亦較去年增長12.5%。大量外國人訪華留華，而他們較願意購買或租住豪華物業，刺激對豪華物業的需求。國內方面，經濟增長令中國公民收入增加，全年國內城市人均國內生產總值由二零零一年的人民幣10,870元增長14.3%至二零零二年的人民幣12,422元，令城市出現更多具購買力樓房買家。此外，住房改革加快，二手住宅物業市場蓬勃，對優質住房要求殷切，與及寬鬆的按揭政策，著著加快物業市場的增長。

根據上海市統計局、長春市統計局、寧波市統計局及青島市統計局的統計數字，相對於二零零一年，區內生產總值分別有10.9%、14.1%、13.2%及14.6%的增長。根據中國國家統計局資料，二零零二年的國房景氣指數為104.18。指數高於100，表示中國物業市場處於高增長期。

## 附屬及聯營公司之重大收購及出售

本集團於本財政年度並無任何重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

#### 資產淨值

於二零零二年十二月三十一日，本集團錄得總資產及總負債分別約552,723,000港元及294,515,000港元。本集團於二零零二年十二月三十一日的資產淨值由二零零一年十二月三十一日約82,389,000港元上升約135,123,000港元至217,512,000港元。本集團資產淨值的上升，乃來自首次公開招股所得款項約82,600,000港元、資本化淨額約24,200,000港元、重估盈餘約800,000港元及年度內純利約27,500,000港元。

#### 流動資金及財務比率

於二零零二年十二月三十一日，本集團有銀行結餘及現金總額約68,657,000港元，而於二零零一年十二月三十一日則為54,215,000港元。於二零零二年十二月三十一日，流動比率為1.7，而於二零零一年十二月三十一日則為1.2。於二零零二年十二月三十一日的資本負債比率為53.3%，而於二零零一年十二月三十一日為74.6%。於二零零二年十二月三十一日，銀行借款佔股本的比率為19.5%，而於二零零一年十二月三十一日為47.2%。

#### 借款

於二零零二年十二月三十一日，本集團有帶息借款約83,500,000港元（二零零一年十二月三十一日：67,600,000港元），比二零零一年十二月三十一日增長約23.5%。所增加的借款主要用於上海項目。全部借款均以人民幣為計值。約50.8%借款須於一年內償還，其餘借款（指來自少數股東的借款）毋須於一年內償還，並無固定還款期。

#### 外匯風險

雖然本集團的借款、營業額及建築成本均主要以人民幣計值，但董事認為，鑒於人民幣的穩定性，本集團並無明顯外匯風險。董事亦認為，本集團有充裕以港元及人民幣計值的現金資源用來償還借款。年內，本集團並無使用任何金融工具作對沖，而於二零零二年十二月三十一日，本集團亦無任何未平倉的對沖工具。

## 管理層討論及分析

### 所得款項用途

本集團於二零零二年五月二十九日配售了82,600,000股每股面值1.00港元的股份（連同超額配發的12,600,000股股份）。所得款項淨額（已扣除有關開支），約為62,600,000港元。於截至二零零二年十二月三十一日止年度，所得款項已運用於以下各項：

- 約20,000,000港元用作償還銀行借款；
- 約14,000,000港元用作發展長春的長春豪園；
- 約10,000,000港元用作發展上海的西郊園中園；
- 約5,000,000港元用作本集團一般營運資金。

於二零零二年十二月三十一日之結餘約13,600,000港元已存作短期存款，其中約10,000,000港元以人民幣計值。

### 員工及薪酬政策

於二零零二年十二月三十一日，本集團於中國及香港共聘用約68名全職僱員。本集團按員工的表現、經驗及市場行情給予薪酬，而表現花紅則按酌情基準給予。其他僱員福利包括保險及醫療福利、資助教育及培訓計劃以及購股權計劃。

### 展望

來年中國經濟增長的目標是7%。為達到預期增長，中國政府將於二零零三年繼續刺激外商投資、國內需求及出口，預期對物業的龐大需求將會持續。此外，董事相信，成功主辦二零一零年上海世界博覽會，對上海西郊園中園的銷情將帶來刺激作用。

## 管理層討論及分析

二零零二年也浮現一些不利因素及指標：例如二零零二年房地產投資增加21.9%至人民幣7,740億元；在某些城市的供應呈現過熱。然而，中國政府在調節物業供應方面反應迅速。主要城市的供求平衡，有助中國物業市場健康及穩定發展。二零零二年對於中國房地產市場是蓬勃的一年，而這蓬勃的趨勢可望在二零零三年持續。

本集團的策略是繼續在高增長城市物色有潛力的優質地盤／土地，以補充其土地儲備，分散投資，以及增加其於國內有潛力城市的地理覆蓋面。本集團將專注發展中檔至高檔住宅物業，加上富經驗和才幹的員工的努力，當可順應中國物業市場發展潮流，把握增長升浪，再創佳績。