



劉國元先生
副主席

中心主題
為中手段
益為手基礎
市場為為基
效益為為根
市場為為本
服務為為
管理為為
隊伍為為

業務回顧

房地產

年內，本集團所持的八層中遠大廈為本集團的其中一個主要收入來源，出租率維持在 97% 以上的水平，提供了穩定的回報。惟香港甲級寫字樓的價值在這數年來續跌，故在重估中遠大廈八層樓價值後，須作出減值撥備。



中遠大廈



上海香港麗園一期一區

年內，上海市政府宣佈將內、外銷房併軌。本集團發展位於上海虹口區的香港麗園，原本屬於只能售予國內居民的內銷房，在新措施實施後，亦可以銷售予海外人士，擴大了其銷售層面。香港麗園一期一區的單位已基本售完，並已於二零零一年六月底開始辦理交付手續；一期二區亦經已開始預售工作，工程正進行得如火如荼，預計在二零零二年上半年可交付使用。至於第二期工程，正積極進行項目的前期工作，工程在二零零二年三月底開始動工。

二零零一年六月二十九日，本集團與北京中遠房地產開發公司（「中遠房地產」）組建的一家中外合資公司——北京市天麟房地產開發有限公司（「天麟」），發展位於北京的遠洋風景住宅小區及聖華原二期住宅小區兩個房地產項目。遠洋風景已於二零零一年進行預售，成績令人滿意；並計劃在二零零二年四月完工。而聖華原二期則預計在二零零二年內動工興建。

在香港沙田地段 217 號美禾圍興建的其中一幢獨立式洋房已經在二零零一年年底出售及交付，而餘下的另一幢洋房已在二零零二年推出市場。

樓宇建造

順成建築年內在提高工程質量、安全管理及工程進度方面的監控，更具成效。順成建築參與發展的雅濤閣，已在年內推出發售，反應非常熱烈，所有單位已全部售清，並於二零零一年年底向業主交樓。

除香港房屋委員會（「房委會」）的工程外，順成建築還承建了建築署的蒲崗村道的「設計包施工」學校工程及秀茂坪小學工程，藉此擴大工程的種類及層面。

此外，二零零一年底順成建築更獲得香港發展商在土瓜灣聯合發展的



香港麗園一期一區開園暨二期二區開盤儀式

大型私人住宅工程項目的建造合約，金額達 8.67 億港元。總建築面積共 173,075 平方米，地盤面積約為 14,180 平方米。

截至二零零一年十二月三十一日止年度，順成建築完成的工程合約總額達 22 億港元，而在進行之工程合約為 16.8 億港元。

基礎建設

河南新中益電力有限公司（「河南電廠」）為集團的主要基礎建設投資項目。回顧年內，儘管河南省的電力供應市場充滿競爭，河南電廠的總發電量仍有所上升。在固定回報期屆滿後，管理層實施了多項措施以控制成本及加強管理效益。



河南電廠

高科技

深圳艾科創新微電子有限公司(「艾科創新」)，主力開發集成電路芯片產品。艾科創新目前仍在產品開發階段，期望產品投放市場後，可扭轉國內有關市場一向依靠進口產品的狀況。

未來展望及策略

房地產

預料香港經濟將於二零零二年下半年開始復甦，而寫字樓租金會續步

回穩。本集團將繼續採取以客為本的政策，積極與租客溝通，滿足客戶的需要，維持高出租率。

市場一般看好國內樓市，國內房地產尤其是北京及上海的樓宇發展更是如火如荼；加上中央政府一系列加強監控房地產市場的措施，以及上海市實行內外銷商品房政策併軌，這對香港麗園的未來銷售十分有利。

國內經濟穩步增長，家庭收入及生活水平不斷提高，在爭取更好的居住環

境的大前提下，房地產發展將會有更好的發展。此外，現時息口處於低水平，而投資房地產亦有可觀回報，在資金沒有更好出路的情況下，物業投資是個不錯的選擇。

北京成功申辦奧運會及中國加入世貿，均為國內的房地產市場帶來新的沖擊。本集團將會繼續抓緊時機，積極拓展有潛力且質素高的地產發展項目，鞏固本集團的資產結構。



上海香港麗園一期二區

樓宇建造

由於香港政府暫時停售居屋及計劃減少公營房屋的建造量，導致香港的建屋工程大大減少，加上香港政府對承建商採取多項建築品質監控和管制措施，形成承建商的經營環境越來越困難。順成建築已即時採取應變措施，定下了承建工程多元化的發展策略，致力拓展房委會以外的工程，年內已成功爭取到建築署的學校工程及私人地產商的住宅工程項目。順成建築會繼續提高工程監管和質量、安全管理等工作，亦會積極拓展標源，不斷增加工程合約量。

基礎建設

國內的供電業正討論改革方向，一些未能控制的外在因素或會增加。儘管如此，本集團會繼續降低成本及提高管理效益以保持河南電廠的表現。

高科技及環保

雖然經濟環境尚未轉好，然而，高科技和環保業仍具有一定的發展潛力。我們會繼續謹慎處理任何投資項目，並以股東的回報，爭取最佳利潤為最終目標，積極提高公司的資產質素。

總結

在「效益為中心、市場為主題、服務為手段、管理為基礎、隊伍為根本」的方針指導下，本集團在新世紀的第一年克服了困難，在經濟的驚濤駭浪中仍然保持平穩的發展。

展望新一年，全體員工將緊密團結起來，實現企業價值最大化，本著「穩建、務實、高效、進取」的精神，忠誠敬業，務實高效，真正貫徹公司的經營管理理念；並按照已定的發展策略及市場定位，共同努力，不懈工作，共創更好的明天。

副主席

劉國元

香港，二零零二年三月二十八日

