

行政總裁報告書

此刻正值經濟復蘇，市民對本港物業市場已回復信心，我們適逢在市道蓬勃之際創立盈大地產，實在值得欣慶。





盈大地產截至2004年3月31日止年度的業績，反映2004年5月10日完成收購電訊盈科物業權益前東方燃氣集團有限公司的財務表現。

東方燃氣集團有限公司其後將名稱更改為盈科大衍地產發展有限公司，並由電訊盈科有限公司擁有大部分權益。

本年度錄得的綜合營業額，包括集團旗下的建築材料、證券買賣及燃氣業務，約為港幣1.492億元，去年則為港幣1.362億元。

本年度虧損淨額約為港幣1.424億元，而去年則約為港幣1.132億元；每股虧損為港幣0.12元，而去年則為港幣0.18元。隨著收購電訊盈科的物業權益後，本公司的業務重心已經改變，新管理層現正審慎檢討這些業務所擔當的策略性角色。

盈大地產現時的主要業務為發展及管理物業及基建設施，並在北京及香港持有頂級物業投資組合。

在本港，我們亦持有數碼港計劃的發展權，而數碼港計劃由香港特別行政區政府擁有，當中包括貝沙灣豪宅及洋房項目。

隨著貝沙灣豪宅陸續分批推出，這個發展項目將成為盈大地產現時至2008年間的主要收入來源。電訊盈科轉讓物業權益之前，貝沙灣已取得驕人的銷售成績，足證組成新公司的班子具備雄厚實力。舉例來說，雖然物業市道經營困難，但貝沙灣的銷售隊伍仍能在2004年初前售出首兩期全部單位，合共超過

行政總裁報告書



190萬平方呎的物業。貝沙灣第一及第二期於2003年推出市場，共售出1,204個單位，銷售所得收益已足夠整個項目發展，毋須額外注入現金。至今貝沙灣已成功售出超過1,460個豪宅單位，收益約達港幣140億元（約18億美元）。

盈大地產秉承貝沙灣的驕人往績，在市道蓬勃之際創立——整體經濟復蘇，市場資金充裕，投資氣氛熱烈，而且高尚住宅售價顯著上升。

市場上優質的高級住宅物業供應有限，加上投資者對物業市場回復信心，將大大刺激物業投資市場的穩定發展。

電訊盈科將物業權益注入獨立上市機構後，盈大地產可專注經營地產業務，而電訊盈科亦可全力經營資訊科技及電訊業務。

此後，投資者、分析員及評級機構將更清楚瞭解本公司的業務表現，同時對地產興趣濃於電訊的投資者，亦會感到本公司更具吸引力。

盈大地產旗下的人才結集了最合宜的技術、智慧、經驗，足可確保新公司能夠充分利用亞太區內物業市場復蘇的優勢，尤其是本港物業市場。

展望未來，盈大地產正積極考慮在取得政府批准後，重建電訊盈科集團旗下電話機樓的方案，而這些電話機樓可成為未來數年高級住宅及商業項目的土地來源。

與此同時，我們的頂級物業投資組合亦錄得逾九成的出租率，預期將會繼續為公司取得可觀的定期收入。

此外，盈大地產設有指定部門，專責為電訊盈科集團及其他商業客戶提供一流的物業管理、設施管理、企業服務及資產管理，日後亦會負責貝沙灣豪宅及洋房的物業管理工作。這個部門現時為盈大地產位於北京市中心的北京盈科中心綜合大樓提供物業管理及企業服務。

盈大地產的管理層經驗豐富，工作全情投入。在他們的領導下，盈大地產將會繼續在香港以至其他地方發掘高檔物業發展及管理的商機。

總括而言，本人相信盈科大衍地產發展旗下的人才結集了最合宜的技術、智慧、經驗，足可確保新公司能夠充分利用亞太區內物業市場復蘇的優勢，尤其是本港物業市場。 

行政總裁



李智康

2004年7月22日