

行政總裁報告書

在貝沙灣，我們開創了新穎的優越生活概念，並且為豪華府邸締造嶄新的標準，備受世界各地人士注目。



本人欣然呈報，盈科大衍地產發展有限公司（「盈大地產」）於2004年度錄得理想的財務表現，肯定了集團於物業發展、投資物業以及設施管理等領域上雄厚的實力。

截至2004年12月31日止年度，本集團錄得綜合營業額約港幣58.31億元，而2003年的綜合營業額則為港幣45.28億元，主要由於貝沙灣豪宅及洋房取得理想的銷售成績。而2004年純利達港幣4.87億元，去年則為港幣300萬元。本年度每股盈利為港幣27.96分。

董事會建議就截至2004年12月31日止年度派發末期股息每股港幣7分。

年度業務摘要

年內，貝沙灣項目的銷售策略非常成功，成績驕人，截至2004年12月底，貝沙灣已售出超過1,760個單位，套現約港幣187.6億元。貝沙灣其餘各期發展項目正籌劃於2005年推售。

貝沙灣項目不但獲公認為優越生活概念的典範，亦為尊貴居停訂下了新的定義。事實上，貝沙灣項目所取得的優異銷售成績，足以印證本集團的班子精湛的技術及專業才華，慎密的心思和投入，這些正是本集團賴以穩健發展的基礎。本集團將繼續秉承貝沙灣的驕人成績，營造及貫徹獨一無二的優質品牌標誌，加強品牌價值。

貝沙灣項目於年內屢獲業界殊榮，在香港測量師學會舉辦的「2004年十大樓盤頒獎禮」中榮獲「最佳市場推廣大獎」及「最佳樓書大獎」。

Club Bel-Air於2004年底開幕，為住戶提供別具特色的會所設施、至臻完善的服務及多姿多彩的消閒活動，充分體現優越生活品味的創

新理念，為本港的優質生活開創先河。Club Bel-Air致力為住戶帶來全方位優質生活體驗，成績有目共睹，自開幕後旋即被譽為地標項目。

集團的設施管理部門管理多項甲級工商物業、零售物業，以及關鍵電話機樓。自2004年9月起，部門更開始為貝沙灣豪宅、洋房及會所提供物業管理服務，致力推廣貝沙灣獨一無二的優質生活理念，貫徹優質服務承諾。此舉可增進集團在物業及設施管理上的豐富經驗，使業務範圍遍及香港以至外地的各種工商及豪華住宅物業。

本集團定當善用本身的設施管理能力，積極促進集團的核心業務，務求充分發揮專業知識及經驗，悉心拓展旗下的物業管理業務。

行政總裁報告書

至於投資物業方面，本集團的頂級物業組合年內繼續穩步增長。截至2004年12月31日止，香港電訊盈科中心及北京盈科中心的平均出租率超過九成，並且取得約港幣3.58億元的經常收入，較去年增加百分之三點五。

電訊盈科中心於2005年2月以代價港幣28.08億元售出，旨在發揮其資產價值。此舉不但令本集團的財務更為靈活，更可為本集團提供一般營運資金，有助物色其他商機及投資機會。

年內，北京盈科中心業績理想，辦公室出租率逾九成半。北京盈科中心面積約達200萬平方呎，設有辦公室、住宅及零售商舖，吸引租戶包括跨國企業、大使館及百貨商店。隨著內地經濟穩步增長，加上2008年北京奧運帶來的發展及契機，優質投資物業前景良好，本集團預期可繼續取得可觀的經常收入。



展望

本港優質豪宅物業供應有限，情況以港島區最為明顯，加上投資者對物業市場回復信心，大大刺激了物業投資市場的發展，市況令人鼓舞。本集團一直專注發展優質物業，穩佔市場優勢，定可受惠於暢旺的物業市道，抓緊市場契機，物色更多具策略意義的發展機會。

集團預期香港經濟在2005年將會繼續穩步增長，有見及此，我們除專注發展貝沙灣外，亦正積極在地產市場審視各種商機。現時籌劃中的新發展項目包括位於港島西區的首個電話機樓重建項目。該座電話機樓將會重建為該區優秀的住宅物業項目，提供約150個單位，預計在2008年底落成。我們亦正考慮多座電訊盈科電話機樓的重建方案。

本集團將與電訊盈科攜手開拓龐大的內地物業市場，並且積極物色投資機會，務求充分發揮資產潛力，提升股東的投資價值。我們熱切盼望能與電訊盈科的新股東中國網絡通信集團公司緊密合作，在物業重建的業務範疇上共同尋求發展機會。

展望未來，憑藉2004年度的驕人成績，本集團定能充分發揮貝沙灣品牌效應的強大優勢，把握更多市場機遇，並繼續在中港兩地以至亞太區，發掘更多優質物業的發展及管理商機。



李智康
行政總裁

2005年3月30日