

行政總裁報告書

過去六個月，我們取得驕人的成績及進展，我們將充分發揮貝沙灣強大的品牌效應及優勢，繼續在中港兩地以至亞太地區，發掘更多發展機會。

本人欣然呈報，盈科大衍地產發展有限公司（「盈大地產」）及其附屬公司（「本集團」）截至2005年6月30日止六個月錄得理想的財務表現，充分反映本集團在物業發展、投資及設施管理等領域上的卓越技巧及豐富經驗。

截至2005年6月30日止六個月，本集團錄得綜合營業額約港幣33.38億元，而2004年同期的綜合營業額則為港幣23.06億元。營業額上升主要因為期內確認了2004年貝沙灣及南岸落成後的銷售收益。

期內，純利達港幣2.63億元，去年則為港幣2.16億元，而上述六個月期間每股基本盈利為港幣11.77分，去年同期則為港幣12.86分。

董事會宣佈就截至2005年6月30日止六個月派發中期股息每股普通股港幣1.5分。

六個月期間業務摘要

貝沙灣項目於2005年繼續取得驕人的銷售成績。由2003年開售至2005年6月底，貝沙灣已售出1,962個單位，套現約港幣218.67億元。

貝沙灣項目取得的優異成績，不但肯定了本集團開創尊貴居停及優越生活設施的嶄新理念，更證明本集團專注於豪宅物業市場的策略非常成功。今後，本集團將繼續秉承貝沙灣的驕人成績，悉心拓展旗下業務，加強品牌價值。

本集團的設施管理部門為多項甲級工商物業、零售及電話機樓，提供世界級水平的物業管理服務。現在，該部門更將服務範圍擴展至貝沙灣豪宅、洋房及會所，致力為貝沙灣住戶提供高質素的物業管理服務。

設施管理部門在中港兩地工商物業管理服務行業中，已建立了良好聲譽，加上亦已在貝沙灣累積了近一年的豪華物業管理服務，因此該部門將可進一步擴展，令業務更多元化。

本集團的優質投資物業北京盈科中心，於截至2005年6月30日止六個月，平均出租率超過九成，取得約港幣1.03億元的收入。

2005年2月，本集團以代價港幣28.08億元售出位於香港鰂魚涌、樓高43層的電訊盈科中心。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。

展望

過去六個月，香港物業市道非常暢旺。由於優質豪宅供應有限及投資者對物業市場充滿信心，為物業市場的發展提供穩健的基礎。本集團一直專注發展優質物業，穩佔市場優勢，在豪宅物業市場上升的利好市況下，定可發揮最佳效益。住宅市場方面，尤其是豪宅市場，樓宇交投量及價格均錄得近年新高，為本港物業市場創下新的指標。

行政總裁報告書

隨著香港經濟在2005年穩步發展，本集團正積極審視亞太區內的各種商機，並致力探索內地龐大物業市場的發展機會。

電訊盈科有限公司（「電訊盈科」）與中國網絡通信集團公司的合作關係，有助盈大地產開拓內地蓬勃的物業市場。毗鄰北京商業中心區的電話機樓將為首個重建項目，計劃重建為豪華的住宅及商業大樓（有待政府審批），樓面面積可達500,000平方呎以上。

本港方面，首個電話機樓重建項目則為位於港島西區高陞街及和風街的電話機樓。該座電話機樓將會被重建為區內優質的住宅物業項目，提供150個單位，預計於2008年底落成，並計劃於2006年底推出市場預先發售。此外，本集團正在積極研究把電訊盈科持有的其他電話機樓改建為優質物業的潛力，預料將成為本集團未來住宅及商業發展的重點項目。

過去六個月，我們取得驕人的成績及進展，我們將充分發揮貝沙灣強大的品牌效應及優勢，繼續在中港兩地以至亞太地區，發掘更多發展機會。



李智康

行政總裁

2005年8月18日