

董事會報告書

董事會謹此向各股東提呈本公司及其附屬公司(下文統稱為「本集團」)截至2004年3月31日止年度的年度報告及經審核綜合財務報表。

更改公司名稱及採納中文名稱

本公司股東於2004年4月28日舉行的本公司股東特別大會上通過特別決議案，批准將本公司的名稱由Dong Fang Gas Holdings Limited更改為Pacific Century Premium Developments Limited，自2004年5月10日起生效。

本公司已採納「盈科大衍地產發展有限公司」為中文名稱，以資識別，並自2004年5月24日起生效。

主要業務

本公司為一家投資控股公司，其主要附屬公司及聯營公司的業務分別載於財務報表附註16及17。

主要交易

於2004年3月5日，電訊盈科有限公司(「電訊盈科」，一家股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市的香港公司)及本公司聯合宣佈，本公司已有條件同意購買：

- (i) Ipswich Holdings Limited及其附屬公司(「物業集團」)的全部已發行股本，而物業集團旗下公司持有位於中華人民共和國(「中國」)的北京盈科中心、位於香港的電訊盈科中心、其他投資物業及相關物業，以及電訊盈科及其附屬公司(「電訊盈科集團」)屬下的設施管理公司，包括數碼港計劃的發展商資訊港有限公司；及
- (ii) 座落於香港西區高陞街與和風街的物業，以及物業集團有關成員公司結欠電訊盈科為數合共約港幣35.29億元的計息貸款。

總代價約港幣65.57億元以下列方式支付：

- (i) 緊隨股本重組(包括每十股合併為一股股份)成為無條件及生效後，港幣29.67億元以本公司向電訊盈科(或按其指示)配發及發行約16.48億股每股面值港幣0.10元新股份的方式支付，該等股份入賬列作繳足股本，發行價為每股新股份港幣1.80元；及
- (ii) 餘額港幣35.9億元以本公司向電訊盈科(或按其指示)發行可換股票據的方式支付。

本公司亦進行以下股本重組：

- (i) 削減每股面值港幣0.40元已發行股份的面值，方式為將每股股份註銷港幣0.39元，另註銷所有未發行股份(「削減股本」)；
- (ii) 將每十股每股面值港幣0.01元的本公司股份合併為一股每股面值港幣0.10元的股份；
- (iii) 註銷於本公司股份溢價賬進賬額內約港幣4,714萬元的結餘金額(「註銷股份溢價」)；
- (iv) 本公司股份溢價賬的進賬餘額及削減股本及註銷股份溢價所產生的進賬總額為數約為港幣5.0003億元，該筆金額已轉撥至本公司的繳納盈餘賬內，並用作抵銷本公司的累計虧損；及
- (v) 藉額外增設9,883,873,460股每股面值港幣0.10元的股份，將法定股本由港幣11,612,654元增加至港幣1,000,000,000元。

上述購買事項已於2004年5月10日完成。有關詳情載於本公司於2004年4月2日刊發的通函。

附屬公司

年內，本公司的間接全資附屬公司Dong Fang Gas (China) Limited訂立一份協議，藉以按港幣8,000萬元的代價，收購Top Power Holdings Limited(「Top Power」)的百分之七十三股本權益。Top Power乃於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，擁有北京大陸燃氣有限公司(「北京大陸燃氣」)的百分之七十股權。北京大陸燃氣是一家中外合資經營企業，從事天然氣供應、儲存及有關服務的業務。

董事會報告書

業績

本集團截至2004年3月31日止年度的業績載於第38頁隨附的綜合收益表。

董事並不建議派發本年度的末期股息。

儲備

本集團及本公司於年內的儲備變動分別載於第42頁綜合權益變動報表，以及財務報表附註33。

財務概要

本集團於過去五個財務年度的綜合業績及資產與負債的概要載於第94頁。

物業、廠房及設備

年內，本集團的物業、廠房及設備產生開支約港幣198.8萬元。此外，總賬面淨值約為港幣521.6萬元的物業、廠房及設備亦隨著收購附屬公司而購入。

本集團於年內的物業、廠房及設備變動詳情載於財務報表附註14。

股本

本公司股本於年內並無變動，有關詳情載於財務報表附註31。

主要客戶及供應商

年內，本集團五大客戶應佔的總銷售額約佔本集團總銷售額的百分之七十，而本集團最大客戶應佔的銷售額約佔本集團總銷售額的百分之三十九。本集團五大供應商應佔的總購貨額約佔本集團總購貨額的百分之五十一，而本集團最大供應商應佔的購貨額約佔本集團總購貨額的百分之四十一。

於本年度所有時間，董事、其聯繫人士或就董事所知擁有本公司已發行股本百分之五以上的任何股東概無於本集團五大客戶或供應商中擁有任何權益。

董事

於年內並截至本報告書日期止在任的董事如下：

執行董事

李澤楷 (主席)	(於2004年5月10日獲委任)
袁天凡 (副主席)	(於2004年5月10日獲委任)
李智康 (行政總裁)	(於2004年5月10日獲委任)
艾維朗	(於2004年5月10日獲委任)
翟迪強	(於2004年5月10日獲委任)
陳國強博士	(於2004年5月10日辭任)
Yap, Allan博士	(於2004年5月10日辭任)
陳國鴻	(於2004年5月10日辭任)
張世臣	(於2003年10月16日獲委任，並於2004年5月10日辭任)

非執行董事

盛智文博士，GBS, JP	(於2004年6月7日獲委任)
---------------	-----------------

獨立非執行董事

詹伯樂，OBE, JP	(於2004年5月10日獲委任)
曾令嘉	
王于漸教授，SBS, JP	(於2004年7月9日獲委任)
趙文富	(於2003年10月15日獲委任，並於2004年5月10日辭任)
吳偉雄	(於2003年10月15日辭任)

根據本公司公司細則第86(2)條的規定，袁天凡、李智康、艾維朗、翟迪強、詹伯樂、王于漸教授及盛智文博士須於即將舉行的股東週年大會上退任，惟合資格膺選連任。

董事會報告書

董事服務合約

李智康與本公司一家全資附屬公司訂立一份可由任何一方發出六個月通知提早終止的服務合約。

非執行董事的任期直至他們依照本公司的公司細則輪席告退為止。

除上文所披露者外，擬於即將舉行的股東週年大會膺選連任的董事概無與本集團訂立不可於一年內由本集團終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)且尚未屆滿的服務合約。

董事於股份、相關股份及債權證的權益

於2004年3月31日，根據《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第352條須予備存的登記冊所載，或依據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》(「《標準守則》」)須知會本公司及聯交所，本公司董事及彼等的聯繫人士於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有下列權益及淡倉：

董事姓名	好倉／淡倉	權益性質	所持股份數目(附註)	佔已發行股本的概約百分比
陳國強博士	好倉	個人權益	2,520,900	0.22%

附註：本公司股本中每股面值港幣0.40元的股份。

除上文所披露者外，於2004年3月31日，本公司各董事或彼等的聯繫人士概無於本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的任何股份、相關股份及債權證中擁有任何權益或淡倉而登記於根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊內，或根據《標準守則》須知會本公司及聯交所。

購股權及董事認購股份或債權證的權利

本公司購股權計劃的詳情載於財務報表附註32。於2004年3月31日並無購股權尚未行使。

年內，董事並無批授或行使任何購股權，彼等於2004年3月31日亦無持有任何購股權。

於本年度任何時間內，本公司或其任何附屬公司概無參與訂立任何安排，以使本公司董事可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而獲得利益。

董事於重大合約的權益

本公司或其任何附屬公司概無參與訂立任何於年終或於年內任何時間仍然有效，並且由本公司董事直接或間接擁有重大權益的重大合約。

董事於競爭業務中的權益

於2004年3月31日，根據《聯交所證券上市規則》（「《上市規則》」）第8.10條須予披露本公司董事於競爭性業務的權益如下：

董事姓名	公司/合營公司/ 獨資企業名稱	競爭業務性質	權益性質
陳國強博士	德祥企業集團有限公司（「德祥」） 及其附屬公司	買賣建築材料	德祥的主要股東及主席
Yap, Allan博士	錦興集團有限公司（「錦興」）	證券投資及買賣	錦興的主席
陳國鴻	錦興	證券投資及買賣	錦興的董事總經理
	德祥及其附屬公司	買賣建築材料	德祥的執行董事
	錦興	證券投資及買賣	錦興的執行董事

除上文所披露者，於2004年3月31日，概無董事擁有與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務權益。

董事會報告書

主要股東的權益及淡倉

於2004年3月31日，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊所載，下列人士為本公司主要股東（定義見《上市規則》），並於本公司的股份及相關股份中擁有權益或淡倉：

股東名稱	好倉／淡倉	身份	所持股份數目	佔已發行股本的概約百分比
中策集團有限公司（「中策」）	好倉	由受控公司持有*	500,000,000	43.06%
China Strategic (B.V.I.) Limited	好倉	由受控公司持有*	500,000,000	43.06%
Great Joint Profits Limited	好倉	實益擁有人*	500,000,000	43.06%

*附註：該批股份由Great Joint Profits Limited持有，而Great Joint Profits Limited是China Strategic (B.V.I.) Limited的全資附屬公司，China Strategic (B.V.I.) Limited則是中策的全資附屬公司。

除上文所披露者外，本公司並無獲悉有任何其他人士（本公司董事或行政總裁除外）於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉而登記於根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊內。

可換股貸款

誠如在本公司截至2003年3月31日止年度的年報（「2003年年報」）中披露，Simonson International Development Limited（「Simonson」）（ING北京投資有限公司（「ING」）的全資附屬公司，並為獨立第三方）於1997年向本公司的全資附屬公司友聯中國有限公司墊支一筆1,200萬美元的無抵押可換股貸款（「可換股貸款」），該筆可換股貸款須按要求償還，並每年按複合年利率9.8%計息，為期六年。可轉換票據持有人有權選擇將可換股貸款及應計利息兌換為本公司繳足股款普通股，換股價為緊接根據可換股貸款契據的條款及條件刊發通告日期前二十個交易日本公司股份在聯交所所報平均收市價的百分之九十，有關詳情載於本公司在1997年5月13日及2000年12月20日寄發予股東的通函內。

透過於2002年2月18日簽訂的轉讓書，Simonson已將可換股貸款及所有相關權利及利息轉讓予Perfect Master Limited（「PML」），而PML是ING的全資附屬公司，並為獨立第三方。同日，PML的全部已發行股本及可換股貸款隨後出售予Galaxy Time Limited，而Galaxy Time Limited是一家由新世界實業控股有限公司持有的公司。有關詳情載於本公司在2002年2月18日刊發的公告內。

誠如本公司於2003年年報及截至2003年9月30日止六個月的中期報告中披露，本集團未能償還若干部分可換股貸款，導致全部尚未償還本金合計共1,190萬美元須按要求償還。將可換股貸款及應計利息兌換為本公司繳足股款普通股的換股權已於2003年6月25日失效，惟可換股貸款所附帶的一切其他權利將繼續有效。

管理合約

年內，概無就本公司整體或任何重大業務部分的管理及行政工作訂立或存在任何合約。

退休福利計劃

本集團的退休福利計劃詳情載於財務報表附註41。

最佳應用守則

於截至2004年3月31日止年度，本公司一直遵守《上市規則》附錄十四所載的《最佳應用守則》，惟非執行董事並無確定任期，而是根據本公司的公司細則於股東週年大會上輪席告退並符合資格膺選連任。

購買、出售或贖回上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

優先購買權

儘管百慕達法例並無限制批授優先購買權，惟本公司的公司細則亦無載有優先購買權的規定。

結算日後事項

重大結算日後事項的詳情載於財務報表附註43。

董事會報告書

關連交易

自刊發2003年年報後，本集團以下成員公司（於「主要交易」項下所述的購買事項完成後成為本集團的成員公司）訂立（或繼續訂立）若干交易，而有關交易屬於《上市規則》所界定的「關連交易」，且須根據《上市規則》第14A章的規定進行披露。該等交易的詳情如下：

1. 於2002年11月29日，電訊盈科的全資附屬公司香港電訊有限公司（「香港電訊」）與Reach Networks Hong Kong Limited（「Reach」）訂立了香港電訊共用服務（變更）總協議（「共用服務協議」）。Reach是Reach Ltd.的全資附屬公司，而Reach Ltd.則是電訊盈科與Telstra Corporation Limited各佔一半股權的合營公司。香港電訊是一家投資控股公司，旗下各附屬公司的主要業務是向商業機構提供資訊科技解決方案。Reach主要從事公眾電訊服務，包括國際公眾電話服務，以及國際電話、電報數據及傳真服務的專用線路。按照共用服務協議，雙方同意取代彼此於2000年10月13日訂立的香港電訊共用服務總協議附表14，而提供該等服務的條款則於2003年9月30日屆滿。電訊盈科確認，本公司的全資附屬公司PCCW Facilities Management Limited（「PCCW FM」）已於2002年12月全面運作。PCCW FM成立的目的是提供設施管理、項目管理及其他特定的物業/資產相關服務，有關工作人員則由電訊盈科及其附屬公司（「電訊盈科集團」）調派而來。電訊盈科集團自2002年11月29日以來一直向Reach提供的樓宇營運、保養及其他支援服務，亦按照香港電訊與PCCW FM當日的口頭協議轉交給PCCW FM。在2003年9月30日共用服務協議屆滿前，Reach向香港電訊表示需要延續服務。由於香港電訊與Reach有意於2003年10月1日起更新共用服務協議項下的服務內容，故香港電訊與PCCW FM於2003年9月1日達成了口頭協議（「附屬服務協議」），由PCCW FM代表香港電訊向Reach提供共用服務協議（經不時修訂）項下的一系列服務。此項附屬服務協議的有效期至2006年12月31日屆滿，但任何一方均可向對方發出不少於十天的書面通知，提前終止協議。自2003年10月1日起，除原定提供的樓宇營運、保養及其他支援服務外，PCCW FM還根據附屬服務協議向Reach提供了設施管理、項目管理及其他特定服務。在2004年3月4日前，香港電訊與Reach落實了香港電訊根據共用服務協議附表14提供給Reach的所有服務條款，並且達成了一項口頭協議（「更新協議」），據此協議，服務提供期為三十九個月，由2003年10月1日至2006年12月31日止。附屬服務協議的條款不會受更新協議所影響。根據更新協議，PCCW FM於附屬服務協議項下提供服務的剩餘期限將不足三年。

按照更新協議，Reach目前由2004年3月1日至2004年12月31日支付給PCCW FM的服務費約為港幣300萬元；由2005年1月1日至2005年12月31日的服務費約為港幣370萬元；由2006年1月1日至2006年12月31日的服務費則約為港幣390萬元。電訊盈科確認，每年服務費的金額乃按照全年估計員工成本另加一筆PCCW FM收取的管理報酬而釐定，前述的管理報酬則參照相若服務的市價、PCCW FM須承擔的估計間接成本及市場環境等因素決定。期間若涉及第三方服務供應商所收取的費用，PCCW FM將向Reach收取有關實額，不會另行標高費用。上述服務費規定每月按比例以現金支付。

2. 本公司的全資附屬公司PCCW Properties (HK) Limited與PCCW FM(統稱「服務供應商」)按照2003年10月1日及2002年10月1日分別達成的口頭協議，向PCCW Services Limited(電訊盈科的全資附屬公司，「PCCW Services」)及Gate Land Limited(電訊盈科控股股東李澤楷的聯繫人士)提供資產、物業及設施管理服務，而電訊盈科確認，有關服務費乃按時數分攤或所涉人數計算，每月按比例以現金支付。於截至2004年12月31日(即服務安排的屆滿日期)止十二個月內，服務供應商就提供上述服務所收取的服務費不會超過港幣5,070萬元。PCCW Services主要從事的業務是向電訊盈科集團提供管理服務。Gate Land Limited則是一家從事物業發展的項目公司。
3. 本公司的全資附屬公司Partner Link Investments Limited(「Partner Link」)與PCCW Services於2003年1月1日達成口頭協議(「租賃安排」)，根據該租賃安排，PCCW Services租用了電訊盈科中心內10個樓層，以及20樓及32樓部分地方，總樓面面積約179,843平方呎，租期一律由2003年起計，全部在2005年12月31日屆滿，每月租金總額約港幣318.4萬元(不包括差餉、空調及管理費，前述費用一律由租戶自行承擔)。上述月租反映租期開始時的現行市值，PCCW Services須於每個月第一日提前支付。
4. 按照2002年4月30日的協議，PCCW Services將香港薄扶林鋼線灣C1期數碼港2座第8層以特許權方式批授給PCCW Properties (HK) Limited作辦公室用途，期限由2002年4月2日至2007年4月1日止。雙方另於2003年7月2日訂立一份補充協議，將香港薄扶林鋼線灣C1期數碼港3座第7層若干單位以特許權方式批授給PCCW Properties (HK) Limited使用，期限由2003年9月2日至2007年4月1日止。總樓面面積約21,402平方呎，每月租金總額約港幣50萬元(包括管理費及差餉，以及保安、電力、清潔、維修、保養及其他支援服務等直接償付款項)。上述月租反映租期開始時的現行市值，PCCW Properties (HK) Limited須於每個月第一日提前支付。

董事會報告書

根據《上市規則》第 13.21 條作出披露

本集團違反若干銀行融資的一項契據條款，於2004年3月31日，該等已動用銀行融資約達港幣1.0333億元，由於還款方面出現違約事件，若干款項已變成原則上須於提出要求時償還。此外，本集團未能償還一筆未償還本金額約為1,190萬美元的可換股貸款（定義見「可換股貸款」一段），因此該筆可換股貸款已變成原則上須於提出要求時償還。

核數師

截至2004年3月31日止年度的財務報表已由德勤•關黃陳方會計師行審核，而德勤•關黃陳方會計師行將於即將舉行的股東週年大會結束後退任，且不會參選連任。本公司將於即將舉行的股東週年大會上提呈一項決議案，委聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司的新任核數師。

代表董事會

副主席

袁天凡

香港，2004年7月22日