

董事會報告書

以下為董事會提呈的年度報告及本公司及其附屬公司（「本集團」）截至2004年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

主要業務

本集團的主要業務為於亞洲發展優質的物業項目，以及投資於亞洲或其中大部分的頂級物業。

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，將本公司的名稱由Dong Fang Gas Holdings Limited更改為Pacific Century Premium Developments Limited。更改公司名稱自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。

主要交易

- (1) 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北京的盈科中心、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（「資訊港」）；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的全資附屬公司Asian Motion Limited(「Asian Motion」)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發行可換股票據的方式支付。

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。

(2) 於2004年5月10日，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。

(3) 於2004年11月19日，本公司與其間接全資附屬公司Partner Link Investments Limited(「Partner Link」)訂立一份臨時協議，藉以按現金代價港幣28.08億元向獨立第三方出售位於香港鰂魚涌的電訊盈科中心。出售事項已於2005年2月7日完成。有關詳情載於本公司於2004年12月30日刊發的通函。

董事會報告書

附屬公司

本公司的附屬公司的詳情載於綜合財務報表附註18。

業績

本集團截至2004年12月31日止年度的業績載於第56頁的綜合財務報表。

董事會建議就截至2004年12月31日止年度，向於2005年5月12日名列本公司股東名冊的股東派發末期股息每股普通股港幣7分，股息將於2005年5月19日或相近日子派發。由2005年5月6日至2005年5月9日期間(包括首尾兩日)，暫停辦理股份過戶登記手續。

儲備

本集團及本公司於年內的儲備變動分別載於第57頁的綜合權益變動報表，以及綜合財務報表附註26。

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126頁。

固定資產

本集團於年內的固定資產變動詳情載於綜合財務報表附註15。

股本

本公司於年內的股本變動詳情載於綜合財務報表附註23(b)。

主要客戶及供應商

截至2004年12月31日止年度，本集團五大客戶應佔的總營業額少於本集團總營業額的百分之三十。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五十八，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三十五。

根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《上市規則》」）的規定，由於其中一家主要供應商保華德祥營造有限公司在過去12個月曾經受前董事陳國強博士控制，故此該公司於年內為本公司的關連人士。

除上文所披露者外，於本年度任何時間內，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)
張建標	(於2004年10月25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2004年5月10日辭任)

董事會報告書

根據本公司公司細則第86(2)條的規定，張建標須於即將舉行的股東週年大會上退任，惟合資格膺選連任。

根據本公司公司細則第87(1)及(2)條的規定，李澤楷、袁天凡及曾令嘉須於即將舉行的股東週年大會上輪席告退，惟合資格膺選連任。

董事服務合約

李智康與本公司一家間接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。

董事及行政總裁於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於2004年12月31日，本公司各董事、行政總裁及彼等的聯繫人士於本公司或其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(a)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部的規定須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的權益及淡倉(包括根據《證券及期貨條例》有關條文彼等被視為或當作擁有的權益及淡倉)；或(b)記錄入根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊(「登記冊」)的權益及淡倉；或(c)依據《上市規則》的《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的權益及淡倉如下：

1. 本公司

於2004年12月31日，概無任何本公司董事、行政總裁或彼等的聯繫人士於本公司的股份、相關股份或債權證中擁有任何權益或淡倉。

2. 本公司的相聯法團

A. 於電訊盈科的權益

下表載列於2004年12月31日本公司各董事及行政總裁於電訊盈科(本公司的最終控股公司)持有的好倉股份及相關股份總數。

董事／行政總裁姓名	普通股數目				其他權益	根據股本衍生工具所持有的相關股份數目		總數	佔已發行股本百分比
	個人權益	家族權益	公司權益						
李澤楷	—	—	4,709,600 (註1(a))	1,746,122,668 (註1(b))	3,490,018 (註1(c))	1,754,322,286	32.65%		
袁天凡	—	—	—	—	17,068,000 (註2)	17,068,000	0.32%		
李智康	992,600 (註3(a))	511 (註3(b))	—	—	5,000,000 (註2)	5,993,111	0.11%		
艾維朗	760,000	—	—	—	12,800,200 (註4)	13,560,200	0.25%		
翟迪強	—	—	—	—	840,000 (註2)	840,000	0.02%		

董事會報告書

註：

1. (a) 該等權益由Pacific Century Diversified Limited (「PCD」) 持有。PCD是Chiltonlink Limited的全資附屬公司，而Chiltonlink Limited則由李澤楷全資擁有。
- (b) 該等權益指：
 - (i) 於36,726,857股電訊盈科股份中視作擁有的權益，該等股份由和記黃埔有限公司 (「和黃」) 的附屬公司Yue Shun Limited持有。長江實業(集團)有限公司 (「長實」) 透過若干附屬公司持有和黃三分之一以上的已發行股本。李澤楷是若干全權信託的受益人之一，該等全權信託持有長實及和黃的權益。李澤楷亦於兩家公司的三分之一已發行股本中擁有權益，而該兩家公司則擁有前述全權信託的信託公司 (作為受託人) 的所有股份。因此，根據《證券及期貨條例》，李澤楷被視為擁有Yue Shun Limited所持有的36,726,857股電訊盈科股份的權益；
 - (ii) 於20,354,286股電訊盈科股份中視作擁有的權益，該等股份由盈科拓展集團控股有限公司 (「盈科控股」) 持有。李澤楷是持有盈科控股全部權益的若干信託的創立人。因此，根據《證券及期貨條例》，李澤楷被視為擁有20,354,286股電訊盈科股份的權益；
 - (iii) 於1,526,094,301股電訊盈科股份中視作擁有的權益，該等股份由盈科亞洲拓展有限公司 (「盈科拓展」) 持有。盈科拓展由盈科控股透過若干全資附屬公司擁有合共百分之七十五點三三的權益，該等公司包括Anglang Investments Limited、Pacific Century Group (Cayman Islands) Limited、Pacific Century International Limited及Borsington Limited。李澤楷是持有盈科控股全部權益的若干信託的創立人。因此，根據《證券及期貨條例》，李澤楷被視為擁有1,526,094,301股電訊盈科股份的權益；及
 - (iv) 於162,947,224股電訊盈科股份中視作擁有的權益，該等股份由一個集體投資計劃持有，而李澤楷全權控制的PCD (見上文) 是該計劃的持有人。
- (c) 該數目指透過盈科控股控制的法團持有上市股本衍生工具的權益，而李澤楷被視為擁有盈科控股全部權益的若干信託的創立人。該等數目所指的權益包括：
 - (i) 於679,000股相關股份的權益，該等股份由盈科拓展以67,900份美國預託證券方式持有，每份美國預託證券相等於10股電訊盈科股份；及
 - (ii) 因持有合共價值1,400萬美元的可換股債券而擁有2,811,018股相關股份的權益，該等債券由電訊盈科一家全資附屬公司發行，並由盈科控股及盈科保險集團有限公司 (「盈科保險」，由盈科拓展擁有百分之四十五點一一的權益) 旗下一家全資附屬公司持有，可兌換為2,811,018股電訊盈科股份。

2. 該等權益指於2004年12月31日電訊盈科向董事及行政總裁(作為實益擁有人)授出購股權所涉及的相關股份權益。有關詳情如下：

董事／行政總裁姓名	授出日期	歸屬期	行使期	行使價 港幣元	購股權數目	
					於2004年 1月1日 尚未行使	於2004年 12月31日 尚未行使
袁天凡	08.28.1999	08.17.2000至 08.17.2004	08.17.2003至 08.17.2009	11.78	2,134,000	2,134,000
	08.26.2000	08.26.2001至 08.26.2005	08.26.2001至 08.26.2010	60.12	3,200,000	3,200,000
	02.20.2001	08.26.2001至 08.26.2005	08.26.2001至 01.22.2011	16.84	3,200,000	3,200,000
	07.25.2003	07.25.2004至 07.25.2006	07.25.2004至 07.23.2013	4.35	8,534,000	8,534,000
李智康	07.25.2003	07.25.2004至 07.25.2006	07.25.2004至 07.23.2013	4.35	5,000,000	5,000,000
艾維朗	08.28.1999	08.17.2000至 08.17.2004	08.17.2000至 08.17.2009	11.78	3,200,000	3,200,000
	08.26.2000	08.26.2001至 08.26.2005	08.26.2001至 08.26.2010	60.12	1,600,000	1,600,000
	02.20.2001	08.26.2001至 08.26.2005	08.26.2001至 01.22.2011	16.84	1,600,000	1,600,000
	07.25.2003	07.25.2004至 07.25.2006	07.25.2004至 07.23.2013	4.35	6,400,000	6,400,000
翟迪強	11.06.1999	10.25.2000至 10.25.2002	10.25.2000至 10.25.2009	22.76	300,000	300,000
	02.20.2001	01.22.2002至 01.22.2006	01.22.2002至 01.22.2011	16.84	300,000	300,000
	07.25.2003	07.25.2004至 07.25.2006	07.25.2004至 07.23.2013	4.35	240,000	240,000

註：所有日期均按月／日／年列示

3. (a) 該等股份由李智康及其配偶共同持有。
- (b) 該等股份由李智康的配偶持有。

董事會報告書

4. 該等權益指艾維朗於以下各項的實益權益：(i)以20份美國預託證券方式持有的200股相關股份，該等股份構成上市股本衍生工具；及(ii)電訊盈科向艾維朗(作為實益擁有人)授出購股權所涉及的12,800,000股相關股份。有關詳情載於上文註2。

B. 於電訊盈科股份及相關股份所持有的淡倉

根據《證券及期貨條例》，李澤楷於2004年12月31日因股本衍生工具被視為持有淡倉，涉及合共325,498,469股相關股份，佔電訊盈科全部已發行股本百分之六點零六，有關淡倉的詳情如下：

- (a) 電訊盈科91,764,705股相關股份(該等股份由盈科拓展實益持有)的淡倉，乃因盈科拓展發行若干非上市實物結算股本衍生工具而產生。衍生工具持有人可據此要求交付91,764,705股電訊盈科股份。李澤楷因身為持有盈科控股全部權益的若干信託的創立人而被視為擁有淡倉，而根據《證券及期貨條例》，盈科拓展是盈科控股的受控法團；
- (b) 電訊盈科229,411,764股相關股份(該等股份由盈科拓展實益持有)的淡倉，乃因盈科拓展發行若干非上市實物結算股本衍生工具而產生。衍生工具持有人可據此要求交付229,411,764股電訊盈科股份。李澤楷因身為持有盈科控股全部權益的若干信託的創立人而被視為擁有淡倉，而根據《證券及期貨條例》，盈科拓展是盈科控股的受控法團；及
- (c) 透過李澤楷全權控制的PCD(見上文)4,322,000股電訊盈科相關股份的淡倉，乃因與電訊盈科董事蘇澤光訂立協議而產生。據此協議，該等電訊盈科股份將分成兩等份，自蘇澤光受聘於電訊盈科的第二週年起逐年轉讓予蘇澤光。就《證券及期貨條例》而言，上述權益構成李澤楷一家受控法團依據非上市實物結算股本衍生工具所持有的淡倉。

C. 於PCCW Capital Limited的權益

盈科控股及盈科保險一家附屬公司分別持有價值400萬美元及1,000萬美元的可換股債券。該等債券由PCCW Capital Limited發行，該公司為電訊盈科的全資附屬公司，亦為本公司的相聯法團。因此，李澤楷因其身為持有盈科控股全部權益的若干信託的創立人，故被視為於PCCW Capital Limited發行的合共1,400萬美元可換股債券中擁有權益。

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綜合財務報表附註25。於截至2004年12月31日止年度，根據購股權計劃向以下類別參與者授予購股權的詳情如下：

1. 於2004年1月1日及2004年12月31日尚未行使購股權

參與者類別	授出日期	歸屬期	行使期	行使價 港幣元	購股權數目	
					於2004年 1月1日 尚未行使	於2004年 12月31日 尚未行使
本公司附屬公司的董事	12.20.2004	於12.20.2004 全面歸屬	12.20.2004 至12.19.2014	2.375	—	10,000,000

註：所有日期均按月／日／年列示。

2. 於截至2004年12月31日止年度已授出的購股權

參與者類別	授出日期	歸屬期	行使期	行使價 港幣元	授出購股權 的數目	緊接購股權 授出日期前的
						股份收市價 港幣元
本公司附屬公司的董事	12.20.2004	於12.20.2004 全面歸屬	12.20.2004 至12.19.2014	2.375	10,000,000	2.325

註：所有日期均按月／日／年列示。

董事會報告書

授出的購股權於行使時方於財務報表中確認。於2004年所授出的每份購股權的加權平均價值，於授出日期按三項式購股權定價模式計算估計為港幣1.29元。加權平均使用的假設如下：

	2004年	2003年
無風險利率	3.95%	—
預計年期	10	—
波幅	0.50	—
預期每股股息	—	—

三項式購股權定價模式用作估計可自由轉讓的股票期權的公平價值。該購股權定價模式需要作出極主觀假設，包括預期股價波幅。鑑於本公司的購股權的特徵與股票期權明顯不同，加上主觀假設的變動可能對所估計的公平價值產生重大影響，因此三項式購股權定價模式未必提供可靠的購股權公平價值。

3. 於截至2004年12月31日止年度已行使的購股權

於回顧年度內，概無任何購股權獲行使。

4. 於截至2004年12月31日止年度已註銷或失效的購股權

於回顧年度內，概無任何購股權被註銷或失效。

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

除本報告「主要客戶及供應商」一節所披露者外，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（定義見《上市規則》附錄十六）。

董事於競爭業務中的權益

於2004年12月31日，除本集團業務外，董事於其他業務中擁有下列權益，該等業務與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭：

董事姓名	所投資公司名稱	業務性質	權益性質
李澤楷	長江實業(集團)有限公司 (「長實」)及其附屬公司 (「長實集團」)	物業發展及投資、酒店 及服務式公寓運作、 物業及項目管理、 以及證券投資	被視為於長實擁有權益 (註1)
	和記黃埔有限公司(「和黃」) 及其附屬公司(「和黃集團」)	港口及相關服務、電訊、 物業及酒店、零售及製造、 以及能源及基建	於和黃擁有若干個人權益 及被視為擁有若干權益 (註2)
袁天凡	奇盛(集團)有限公司 (「奇盛」)及其附屬公司	化工及金屬原料銷售、 物業及證券投資	非執行董事及透過 受控公司及作為信託的 創立人被視為擁有奇盛 的22.84%權益

註：

1. 長實集團的若干業務可能與本集團業務的某些方面構成競爭。李澤楷為若干全權信託的其中一名全權受益人。該等全權信託持有單位信託，而有關單位信託則持有長實若干股份。李澤楷持有兩家公司的三分之一已發行股本，而該兩家公司則擁有受託人公司(即上述全權信託及單位信託的受託人)的全部股份。該等受託人公司乃獨立履行其受託人的職責，毋須諮詢李澤楷的意見。儘管如此，鑑於李澤楷身為全權受益人，而受託人公司獨立行事，本公司認為李澤楷不能控制或影響長實集團。

董事會報告書

2. 直至2000年8月16日(即收購香港電訊有限公司生效前一日)為止,李澤楷為和黃及其若干附屬公司的董事。和黃集團的若干業務與本集團業務某些方面構成競爭。李澤楷擁有110,000股和黃股份中的個人權益,亦為若干全權信託的其中一名全權受益人。該等全權信託持有單位信託,而有關單位信託則持有和黃若干股份。李澤楷持有兩家公司的三分之一已發行股本,而該兩家公司則擁有受託人公司(即上述全權信託及單位信託的受託人)的全部股份。該受託人公司乃獨立履行其受託人的職責,毋須諮詢李澤楷的意見。儘管如此,鑑於李澤楷個人僅持有少量和黃股權,並身為全權受益人,加上受託人公司獨立行事,本公司認為李澤楷不能控制或影響和黃集團。

此外,李澤楷、袁天凡、艾維朗及李智康為若干私人公司(「私人公司」)的董事,該等公司於香港及日本從事物業發展及投資,在香港的發展項目為歌賦山,在日本則投資若干住宅物業及商業樓宇。

此外,李澤楷及艾維朗為盈科拓展的董事。盈科拓展乃(其中包括)電訊盈科權益及新加坡與印度若干物業發展權益的投資控股公司。

與本集團的業務比較,香港私人公司的業務利益並不重大,而該等業務亦應該不會與本集團業務構成競爭。在日本、新加坡及印度的業務,亦應該不會與本集團現有業務構成競爭。

李澤楷於某些私人公司擁有控股權益。此外,基於本年報「董事及行政總裁於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉」一節上文一段所披露的權益,李澤楷擁有或可能被當作擁有盈科拓展及盈科控股的權益。

由於盈科拓展及私人公司從事的物業發展及/或投資各屬不同類型及/或位於不同地點,本集團一直按公平原則獨立經營該等公司的業務。

除上文所披露者外,除本集團業務外,各董事或其各自聯繫人士概無於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭(根據《上市規則》)的業務中擁有權益。

主要股東於股份的權益及淡倉

於2004年12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，下列股東（不包括本公司的董事或行政總裁）於本公司的股份或相關股份中擁有權益：

A. 於本公司的權益

股東名稱	所持股份／ 相關股份數目	佔已發行股本 百分比
電訊盈科	2,153,555,555 (註)	114.40%

註：

該等權益指：

- (i) 於本公司961,333,333股股份的權益，由Asian Motion持有；及
- (ii) 有關由電訊盈科持有本公司1,192,222,222股相關股份的權益，該等股份因持有本公司發行的可換股票據合共港幣35.9億元而產生，包括：
 - 第一批票據港幣11.7億元，可兌換成520,000,000股本公司股份；及
 - 第二批票據港幣24.2億元，可兌換成672,222,222股本公司股份。

B. 於本公司股份及相關股份所持的淡倉

於2004年12月31日，本公司並不知悉任何其他人士於本公司股份或相關股份中持有任何淡倉。

除上文所披露者外，於2004年12月31日，本公司並無獲悉任何其他人士（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。

董事會報告書

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綜合財務報表附註24。

《董事進行證券交易的標準守則》

本公司已採納《董事及高級管理層進行證券交易的標準守則》（「《盈大地產守則》」），所按條款與《上市規則》附錄10所載《標準守則》的規定標準相同。全部董事已確認於截至2004年12月31日止年度均已遵守《標準守則》及《盈大地產守則》的規定標準。

最佳應用守則

於截至2004年12月31日止年度，本公司一直遵守《上市規則》舊有附錄十四所載的《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。

獨立非執行董事

根據《上市規則》第3.13條，本公司已接獲各獨立非執行董事的獨立身份年度確認書，並認為該等非執行董事為獨立人士。

公眾持股量

於本年報刊發日期，根據本公司所獲得的公開資料及據本公司的董事所知，本公司一直保持《上市規則》規定的公眾持股量。

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綜合財務報表附註32。

關連交易

自刊發本公司截至2004年3月31日止年度的年報後，本集團以下成員公司訂立(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」或「持續關連交易」，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：

A. 關連交易

本集團與電訊盈科集團於2004年5月10日至2004年12月31日期間訂立下列有關數碼港計劃的交易。除下文第(1)項交易外，各項交易均獲豁免《上市規則》項下的申報及公告規定，惟根據聯交所按照《上市規則》第14A.25條的合併計算規定，該等交易必須予以申報及公告。

(1) 工程開始日期	:	2004年6月24日
協議雙方	:	(i) 資訊港；及 (ii) 電訊盈科的全資附屬公司電盈工程顧問服務有限公司 (「電盈工程」)
目的	:	電盈工程將為數碼港商場設計、供應、安裝、測試及運作LED顯示系統，以及提供操作培訓
代價	:	港幣6,824,350元

董事會報告書

- (2) 工程開始日期 : 2004年9月20日
- 協議雙方 : (i) 資訊港；及
(ii) 電訊盈科的全資附屬公司優創有限公司(「優創」)
- 目的 : 優創為數碼港計劃住宅部分設計及建造家居接入系統
- 代價 : 港幣1,113,882元
- (3) 協議日期 : 2004年10月12日
- 協議雙方 : (i) 資訊港；及
(ii) 電盈工程
- 目的 : 電盈工程為數碼港商場的控制室供應視聽設備
- 代價 : 港幣3,770,957元
- (4) 工程開始日期 : 2004年11月25日
- 協議雙方 : (i) Cyber-Port Management Limited(「CPML」)；及
(ii) 電訊盈科的全資附屬公司PCCW-HKT Business Services Limited
- 目的 : 數碼港計劃住宅部分的R1A期電話線重鋪改建及增設工程
- 代價 : 港幣36,112元
- (5) 協議日期 : 2004年12月30日
- 協議雙方 : (i) CPML；及
(ii) 優創
- 目的 : 優創提升CPML的成本管理系統
- 代價 : 港幣139,200元

B. 持續關連交易

- (1) 誠如本公司截至2004年3月31日止年度的年報所披露，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」）與電訊盈科的間接附屬公司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」）。於2003年9月1日，香港電訊與PCPD Facilities Management Limited（前稱PCCW Facilities Management Limited）（「PCPD FM」）口頭同意，PCPD FM將根據共用服務協議代表香港電訊向Reach提供一系列服務。於2004年4月29日，香港電訊與PCPD FM達成了一項協議（「更新協議」），據此協議向Reach提供服務，為期三十九個月，由2003年10月1日至2006年12月31日止。

由2004年5月10日至2004年12月31日支付給PCPD FM的服務費約為港幣240萬元。

- (2) 於2004年12月6日，PCPD FM與電訊盈科全資附屬公司PCCW Services Limited（「PCCW Services」）訂立了一項協議，據此協議，PCPD FM將提供設施管理、項目管理、企業服務及資產管理服務，服務費用根據協議計算，惟最高不得超過港幣6,500萬元。該協議的詳情載於本公司於2004年12月6日發表的公告。
- (3) 誠如本公司截至2004年3月31日止年度的年報所披露，PCPD FM按照2003年10月1日達成的口頭協議，向PCCW Services提供資產、物業及設施管理服務，以及企業服務。根據PCPD FM與PCCW Services於2004年4月29日訂立的書面協議，PCCW Services應向PCPD FM悉數支付提供服務所產生的所有員工薪金及員工相關成本。於2004年5月10日起至2004年12月31日止期間，PCPD FM所收取的服務費約為港幣2,400萬元。該協議由上文第(2)項所披露的協議取代。

董事會報告書

(4) 誠如本公司截至2004年3月31日止年度的年報及於2004年12月6日發表的公告所披露，Partner Link與PCCW Services已就電訊盈科中心訂立下列租賃：

- | | | | |
|-----|--------|---|--|
| (a) | 訂立租賃日期 | : | 2003年不同月份 |
| | 物業 | : | 電訊盈科中心14、15、27、29、33、34、39至42樓，以及20樓及32樓部分地方 |
| | 租期 | : | 自2003年不同月份起至2005年12月31日 |
| | 代價 | : | 月租總額港幣3,183,536元(不包括差餉、冷氣費及管理費) |
| (b) | 訂立租賃日期 | : | 2004年5月10日 |
| | 物業 | : | 使用電訊盈科中心的泊車位 |
| | 租期 | : | 自2004年5月10日起至2005年12月31日 |
| | 代價 | : | 月租港幣13.5萬元 |
| (c) | 訂立租賃日期 | : | 2004年6月1日 |
| | 物業 | : | 電訊盈科中心17及18樓 |
| | 租期 | : | 自2004年6月1日起至2005年12月31日止為期十九個月 |
| | 代價 | : | 月租港幣594,090元(包括冷氣費及管理費) |
| (d) | 訂立租賃日期 | : | 2004年8月1日 |
| | 物業 | : | 電訊盈科中心2303室及3101室 |
| | 租期 | : | 自2004年8月1日起至2005年12月31日止為期十七個月 |
| | 代價 | : | 月租港幣97,029.60元(包括冷氣費及管理費) |

誠如上文「主要交易」一節所載，本公司已於2005年2月7日完成電訊盈科中心的出售事項，故上述租賃自該日起不再為本公司的關連交易。

- (5) 誠如本公司截至2004年3月31日止年度的年報所披露，按照2002年4月30日的協議，PCCW Services將C1期數碼港2座第8層以特許權方式批授予PCPD Services作辦公室用途，自2002年4月2日起至2007年4月1日止為期五年。雙方另於2003年7月2日訂立一份補充協議，將C1期數碼港3座第7層若干單位額外面積以特許權方式批授予PCPD Services，自2003年9月2日起至2007年4月1日止為期三年零七個月。總樓面面積約為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)。

本公司獨立非執行董事已審核並確認，上文所載的持續關連交易乃按以下形式訂立：

- (i) 於本集團日常及一般業務中訂立；
- (ii) 按一般商業條款或不遜於本集團提供予獨立第三方或獲獨立第三方提供的條款訂立；及
- (iii) 符合監管該等交易的有關協議規定，其條款乃屬公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

此外，就上文披露的持續關連交易而言，本公司的核數師已向董事會作出以下書面確認：

- (i) 第(2)、(4)(c)及(d)項提述的交易已獲董事會批准(附註)；
- (ii) 所有交易均按照規管交易的有關協議的條款訂立；
- (iii) 第(2)及(3)項所述交易涉及提供貨品及服務，並按照本集團相關價格政策訂立；及
- (iv) 第(2)及(3)項所述的交易並不超過本公司2004年12月6日及2004年5月6日公告所披露的上限；其他交易乃租金固定的物業租賃。就第(1)項所述的交易而言，由於有關協議乃於2004年5月在完成收購物業集團前訂立，故毋須就其制訂任何限額。

附註：本公司注意到，其他交易乃於2004年5月完成收購物業集團前，由本集團訂立，因此，該等交易於訂立時並不構成關連交易，毋須獲得董事會批准。

董事會報告書

核數師

於截至2004年3月31日止財務年度，德勤•關黃陳方會計師行擔任本公司的核數師。於2004年9月10日舉行的本公司股東週年大會上，德勤•關黃陳方會計師行已退任本公司核數師一職，而羅兵咸永道會計師事務所已獲委任為本公司的新核數師。

截至2004年12月31日止財務年度的財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所審核，而羅兵咸永道會計師事務所將於即將舉行的股東週年大會結束後退任。本公司將於即將舉行的股東週年大會上提呈一項決議案，再次委聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師。

代表董事會

副主席

袁天凡

香港，2005年3月30日