

# 董事會報告書

以下為董事會提呈的年度報告及盈科大衍地產發展有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）截至2006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，以及投資亞洲頂級物業的全棟或其中一大部分。

分類資料詳情載於綜合財務報表附註5。

## 業績及分配

本集團截至2006年12月31日止年度的業績載於隨附的綜合損益表第54頁。

本公司已於2006年10月13日向股東派發每股普通股港幣1.5分（2005年：港幣1.5分）的中期股息，合共約港幣3,600萬元（2005年：港幣3,600萬元）。

董事會（「董事會」）建議向2007年5月10日名列本公司股東名冊的股東派發截至2006年12月31日止年度的末期股息每股普通股港幣5.5分（2005年：港幣5.5分），合共約港幣1.32億元（2005年：港幣1.32億元），惟須待本公司股東於即將舉行的股東週年大會上批准後方可作實。末期股息將於2007年5月23日或相近日子派發。

## 財務概要

本集團於過去五個財務年度的綜合業績及本集團資產與負債的概要載於本年報第134頁。

## 附屬公司

本公司主要附屬公司的詳情載於綜合財務報表附註18。

## 固定資產

本集團及本公司年內的投資物業、物業、設備及器材、發展中／持作出售物業及租賃土地權益的變動詳情載於綜合財務報表附註13至16。

## 借款

本集團及本公司的借款詳情載於綜合財務報表附註21。

## 股本

本公司年內的股本變動詳情載於綜合財務報表附註23。

## 儲備

本集團及本公司年內的儲備變動詳情分別載於第55頁的綜合權益變動表以及綜合財務報表附註26。

## 主要客戶及供應商

截至2006年12月31日止年度，本集團對五大客戶的總銷售額約佔本集團總銷售額的百分之二十一點一一，而本集團對最大客戶的銷售額約佔本集團總銷售額的百分之五點四一。本集團向五大供應商購貨的總購貨額約佔本集團總購貨額的百分之五十六點四三，而本集團向最大供應商購貨的購貨額約佔本集團總購貨額的百分之二十八點六七。

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。

# 董事會報告書

---

## 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)

李智康 (行政總裁)

艾維朗

陳進思

顏金施

袁天凡 (副主席)

(已於2006年6月5日辭任)

翟迪強 (財務總監)

(已於2007年2月9日辭任)

### 獨立非執行董事

張建標

曾令嘉

王于漸教授，SBS，JP

盛智文博士，GBS，JP

(已於2006年7月18日調任為獨立非執行董事)

詹伯樂，OBE，JP

(已於2006年3月17日辭任)

根據本公司的公司細則第87(1)及87(2)條的規定，李智康將於即將舉行的股東週年大會上輪席退任，他合資格及願意膺選連任。

此外，所有非執行董事的任期均為兩年。由於張建標及曾令嘉是於2005年舉行的股東週年大會上獲選連任為董事，故彼等須於即將舉行的股東週年大會上退任，他們均合資格及願意膺選連任。

## 獨立非執行董事

本公司已收到各獨立非執行董事根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）《證券上市規則》（「《上市規則》」）第3.13條就其獨立性而作出的年度確認函，並認為有關董事為獨立人士。

## 董事服務合約

李智康曾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而終止的服務合約。

陳進思及顏金施曾分別與本公司一家全資附屬公司訂立一份可由任何一方發出三個月通知而終止的服務合約。

非執行董事的任期為自委任或膺選連任當日起計兩年。

除上文所披露者外，擬於即將舉行的股東週年大會上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

本公司各董事、行政總裁及彼等的聯繫人士於2006年12月31日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)登記於根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的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2006年12月31日，本公司並不知悉本公司董事、行政總裁或彼等的聯繫人士於本公司股份、相關股份或債權證中持有任何權益或淡倉。

# 董事會報告書

## 董事及行政總裁於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉－續

### 2. 本公司的相聯法團

#### A. 於電訊盈科有限公司（「電訊盈科」）的權益

下表載列本公司各董事及行政總裁於2006年12月31日持有的電訊盈科（本公司的最終控股公司）好倉股份及相關股份總數。

董事／ 行政總裁姓名	普通股數目				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	其他權益			
李澤楷	—	—	250,109,824 (註I(a))	1,590,377,444 (註I(b))	—	1,840,487,268	27.27%
李智康	992,600 (註III(a))	511 (註III(b))	—	—	6,000,000 (註II)	6,993,111	0.10%
艾維朗	760,000	—	—	—	15,800,200 (註IV)	16,560,200	0.25%
翟迪強	—	—	—	—	2,840,000 (註II)	2,840,000	0.04%
陳進思	—	—	—	—	210,000 (註II)	210,000	0.003%
顏金施	—	—	—	—	420,000 (註II)	420,000	0.006%

## 董事及行政總裁於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉－續

### 2. 本公司的相聯法團－續

#### A. 於電訊盈科有限公司（「電訊盈科」）的權益－續

註：

- I. (a) 該等電訊盈科股份當中，其中216,362,824股由Pacific Century Diversified Limited（「PCD」）持有，PCD是Chiltonlink Limited的全資附屬公司，其餘33,747,000股則由Eisner Investments Limited持有。Chiltonlink Limited及Eisner Investments Limited均由李澤楷全資擁有。
- (b) 該等權益是指：
  - (i) 被視作擁有權益的36,726,857股電訊盈科股份，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，該等全權信託持有單位信託，而有關單位信託則持有長實及和黃若干股份的權益。李澤楷亦持有兩家公司的三分之一已發行股本的權益，而該兩家公司則擁有前述全權信託及單位信託的信託公司（作為受託人）的所有股份。因此，根據《證券及期貨條例》，李澤楷被視為擁有由Yue Shun Limited所持有的36,726,857股電訊盈科股份的權益；
  - (ii) 被視作擁有權益的26,877,286股電訊盈科股份，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》，李澤楷被視為擁有由盈科控股持有的26,877,286股電訊盈科股份的權益；及
  - (iii) 被視作擁有權益的1,526,773,301股電訊盈科股份，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》，李澤楷被視為擁有由盈科拓展持有的1,526,773,301股電訊盈科股份的權益。

# 董事會報告書

## 董事及行政總裁於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉－續

### 2. 本公司的相聯法團－續

#### A. 於電訊盈科有限公司(「電訊盈科」)的權益－續

註：－續

- II. 該等權益是指於2006年12月31日電訊盈科向本公司董事及行政總裁(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2006年 1月1日 尚未行使	於2006年 12月31日 尚未行使
李智康	07.25.2003	07.25.2004至 07.25.2006	07.25.2004至 07.23.2013	4.350	5,000,000	5,000,000
	02.08.2005	02.08.2006至 02.08.2007	02.08.2006至 02.07.2009	4.475	1,000,000	1,000,000
艾維朗	08.28.1999	08.17.2000至 08.17.2004	08.17.2000至 08.17.2009	11.780	3,200,000	3,200,000
	08.26.2000	08.26.2001至 08.26.2005	08.26.2001至 08.26.2010	60.120	1,600,000	1,600,000
	02.20.2001	08.26.2001至 08.26.2005	08.26.2001至 01.22.2011	16.840	1,600,000	1,600,000
	07.25.2003	07.25.2004至 07.25.2006	07.25.2004至 07.23.2013	4.350	6,400,000	6,400,000
	02.08.2005	02.08.2006至 02.08.2007	02.08.2006至 02.07.2009	4.475	3,000,000	3,000,000
翟迪強	11.06.1999	10.25.2000至 10.25.2002	10.25.2000至 10.25.2009	22.760	300,000	300,000
	02.20.2001	01.22.2002至 01.22.2006	01.22.2002至 01.22.2011	16.840	300,000	300,000
	07.25.2003	07.25.2004至 07.25.2006	07.25.2004至 07.23.2013	4.350	240,000	240,000
	02.08.2005	02.08.2006至 02.08.2007	02.08.2006至 02.07.2009	4.475	2,000,000	2,000,000
陳進思	07.25.2003	07.25.2004至 07.25.2006	07.25.2004至 07.23.2013	4.350	210,000	210,000
顏金施	01.22.2001	01.22.2002至 01.22.2004	01.22.2002至 01.22.2011	16.840	180,000	180,000
	07.25.2003	07.25.2004至 07.25.2006	07.25.2004至 07.23.2013	4.350	240,000	240,000

## 董事及行政總裁於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉－續

### 2. 本公司的相聯法團－續

#### A. 於電訊盈科有限公司（「電訊盈科」）的權益－續

註：－續

III. (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。

IV. 該等權益是指艾維朗於以下各項的實益權益：(a) 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(b)電訊盈科向艾維朗（作為實益擁有人）授出購股權所涉及的15,800,000股相關股份。有關詳情載於上文註II。

V. 所有日期均按月／日／年列示。

#### B. 於電訊盈科股份及相關股份所持有的淡倉

於2006年12月31日，本公司並不知悉本公司董事、行政總裁或彼等的聯繫人士於電訊盈科股份、相關股份或債權證中持有淡倉。



# 董事會報告書

## 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。截至2006年12月31日止年度，根據2003年購股權計劃授出且尚未行使的購股權詳情如下：

### 1. 於2006年1月1日及2006年12月31日尚未行使的購股權

參與者類別	授出日期	歸屬期	行使期	行使價 港幣元	購股權數目	
					於2006年 1月1日 尚未行使	於2006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 全部歸屬	12.20.2004 至12.19.2014	2.375	10,000,000	10,000,000

註：所有日期均按月／日／年列示

### 2. 截至2006年12月31日止年度已授出的購股權

於回顧年度內，概無任何購股權獲授出。

### 3. 截至2006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. 截至2006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。

## 主要股東於股份的權益及淡倉

### 1. 於本公司的權益

於2006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，下列人士(不包括本公司的董事或行政總裁)於本公司的股份及相關股份中擁有權益：

股東名稱	身份	所持股份／ 相關股份數目	佔已發行股本 百分比
電訊盈科	實益擁有人	2,153,555,555 (註I)	89.64%
Desmarais Paul G.	投資經理	146,441,000 (註II)	6.10%
Nodex Inc.	投資經理	146,441,000 (註II)	6.10%
Gelco Enterprises Ltd.	投資經理	146,441,000 (註II)	6.10%
Power Corporation of Canada	投資經理	146,441,000 (註II)	6.10%
Power Financial Corporation	投資經理	146,441,000 (註II)	6.10%
IGM Financial Inc.	投資經理	146,441,000 (註II)	6.10%
Peter Cundill & Associates (Bermuda) Ltd.	投資經理	124,952,000	5.20%
OZ Management, L.L.C.	投資經理	120,498,000	5.02%

註：

- I. (a) 該等權益是指由電訊盈科的全資附屬公司Asian Motion Limited持有的1,481,333,333股本公司股份的權益；及
- (b) 該等權益是指由電訊盈科的全資附屬公司PCCW-HKT Partners Limited持有的672,222,222股本公司相關股份的權益，該等股份因持有本公司全資附屬公司PCPD Wealth Limited於2006年12月29日發行價值港幣24.2億元的擔保可換股票據(以取代本公司發行的第二批價值港幣24.2億元的可換股票據)而產生。

# 董事會報告書

## 主要股東於股份的權益及淡倉－續

### 1. 於本公司的權益－續

註：－續

- II. 該等實體及人士各自對投資經理Mackenzie Cundill Investment Management Ltd.擁有直接或間接控制權，因此被視為於Mackenzie Cundill Investment Management Ltd.所持有的146,441,000股本公司股份中擁有權益。

### 2. 於本公司股份及相關股份所持有的淡倉

於2006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而登記於本公司根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊內。

除上文所披露者外，於2006年12月31日，本公司並不知悉任何其他人士於本公司股份及相關股份中持有權益或淡倉而登記於本公司根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊內。

## 董事於重大合約的權益

本公司或其任何附屬公司於年內任何時間概無參與訂立任何仍然有效、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16)。

## 董事於競爭業務中的權益

除本集團業務外，本公司董事於2006年12月31日擁有下列與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務的權益：

董事姓名	所投資公司名稱	業務性質	權益性質
李澤楷	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、 物業及項目管理及 證券投資	被視為於長實 擁有權益 (註I)
	和黃及其附屬公司 (「和黃集團」)	港口及相關服務、 物業及酒店、零售及 製造、能源、基建、 金融及投資及電訊	於和黃擁有若干個人 權益及被視為擁有 若干權益 (註II)

註：

- I. 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的若干股份。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。有鑑於此，本公司認為李澤楷不能控制或影響長實集團。
- II. 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。有鑑於此，本公司認為李澤楷不能控制或影響和黃集團。

# 董事會報告書

## 董事於競爭業務中的權益－續

此外，李澤楷、艾維朗及李智康為若干私人公司（「私人公司」）的董事，而該等公司分別在香港及日本從事物業發展及投資，前者為香港一個名為歌賦山的發展項目，後者為日本若干住宅物業的投資。於年度結束後，艾維朗不再擔任私人公司的董事。

此外，李澤楷及艾維朗為盈科拓展的董事。盈科拓展是作為擁有（其中包括）於電訊盈科及於印度與越南投資權益的投資控股公司。

與本集團的業務相比，私人公司於香港的業務利益並不重大，而該等業務權益應該不會與本集團的業務構成競爭。在日本、印度及越南的業務權益亦應該不會與本集團現有業務構成競爭。

李澤楷於部分私人公司中擁有控制性權益。此外，基於本報告書「董事及行政總裁於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉」一節所披露的權益下，李澤楷已經或可能會被視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涉及不同類型及／或不同地區的物業發展及／或投資，本集團一直按公平原則與該等公司的業務分開獨立運作。

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的業務中擁有權益。

## 購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

## 管理合約

本公司於年內並無就本公司整體或任何重大部分的業務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。

## 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。

## 關連交易

自刊發本公司截至2005年12月31日止年度的年報後，本集團訂立(或繼續參與)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。本公司已遵守該等披露規定。於年內，與電訊盈科集團的持續關連交易的詳情如下：

1. 誠如本公司截至2005年12月31日止年度的年報所披露，PCPD Facilities Management Limited (「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將向PCCW Services提供設施管理、項目管理、企業及資產管理服務，服務費用根據協議計算，惟每年最高不得超過港幣6,500萬元。截至2006年12月31日止的年度，PCPD FM所收取的服務費為港幣4,900萬元。
2. 誠如本公司於2005年6月30日發表的公告所披露，於2005年6月30日，本公司與PCCW Services訂立了一項產品及服務總協議(「總協議」)，內容有關電訊盈科集團向本集團提供若干產品及服務，當中包括電話設備及服務(「電話項目」)、電腦系統及資訊科技與相關服務(「資訊科技」)及行政工作以外的企業服務(「其他服務」)，自2005年6月1日起至2008年5月31日止為期三年。

# 董事會報告書

## 關連交易－續

年內，總協議項下各類服務的合約總額概述如下：

各類服務	由2006年1月1日 至2006年5月31日 止期間的 合約總額	由2005年6月1日 至2006年5月31日止 期間的年度上限	由2006年6月1日 至2006年12月31日 止期間的 合約總額	由2006年6月1日 至2007年5月31日止 期間的年度上限
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
電話項目	0	2,000	98	2,000
資訊科技	2,307	11,450	2,974	7,500
其他服務	894	1,700	63	2,700

本公司的獨立非執行董事已審閱並確認本年度的持續關連交易乃按以下形式進行：

- A. 於本集團日常及一般業務中訂立；
- B. 按一般商業條款或不遜於本集團提供予獨立第三方或從獨立第三方取得的條款訂立；及
- C. 符合規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，就本年度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：

- A. 所有交易已獲董事會批准；
- B. 所有交易均按照規管該等交易的有關協議的條款進行；
- C. 上述第(1)項所述的交易涉及提供貨品及服務，並已按照本集團相關價格政策訂立；及
- D. 上述的交易並不超過本公司分別於2004年12月6日及2005年6月30日發表公告所披露的上限。

## 關聯方交易

本集團於正常業務過程中進行關聯方交易的詳情載於綜合財務報表附註33。根據《上市規則》構成關連交易的各項關聯方交易，均遵守《上市規則》的適用規定。

## 公眾持股量

根據本公司以公開途徑取得的資料及據本公司董事所知，於本報告書日期，本公司一直維持《上市規則》所訂明的公眾持股量。

## 企業管治

本公司的企業管治原則及常規載於本年報第26至第34頁的企業管治報告。

## 核數師

截至2006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時退任。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的核數師。

代表董事會

公司秘書

陳雅麗

香港，2007年3月28日