

## | 管理層之討論及分析 |

### 業務回顧

#### 基建及公用設施

##### 收費公路

北京首都機場高速公路二零零五年的車流量增長7.7%，達到4,596萬輛次，創造了機場高速公路的新高峰。日平均車流量已達到125,918輛次，接近原設計負荷的135,000輛次。倘若機場高速公路不再進行擴建，車流量增長將受到限制。



深圳石觀公路二零零五年的車流量下滑7.3%至1,007萬輛次，主要是該收費公路若干橋樑結構在進行重建工程所致。

收費公路的收益比去年增長9.7%，達到4.77億港元。本集團應佔分類淨利潤增長11.8%，達到2.27億港元。

##### 自來水特許權

本集團應佔經營溢利仍然穩定於約1.28億港元。於二零零五年，自來水特許權所帶來的現金回報仍為本集團的主要現金收入來源。



#### 消費品



##### 啤酒

燕京啤酒的銷售量在二零零五年增長8.7%至313萬噸，創該企業的歷史新高。二零零五年營業額為45.56億港元，比去年增長約30.4%。燕京啤酒在北京市的市場佔有率估計為85%，在全國的市場佔有率為12%，而於高檔啤酒市場的增長形勢尤其令人鼓舞，於二零零五年的銷售量增長接近38%，達9萬噸。



本集團應佔經營溢利增長4.7%至1.34億港元。同時，因燕京啤酒可換股債券持有人行使換股權，為本集團帶來1,223萬港元的特殊收益。燕京啤酒的啤酒產品毛利率保持穩定，主要是由於實行了有效的成本控制措施所致。

## | 管理層之討論及分析 |

燕京啤酒在中國範圍內已設立及收購19個地區啤酒業務單位，總產能已達450萬噸。燕京啤酒將致力維持其在中國啤酒市場的領導地位，並計劃努力躋身全球啤酒業十強之列。

### 零售及旅遊服務

#### 零售

王府井百貨之營業額躍升45.3%至47.37億港元，主要是由於在北京及中國其他省份收購及新開門店所致。王府井百貨在中國合共經營13家大中型百貨商店，總樓面面積達299,043平方米。

營業額的強勁增長，令本集團應佔淨利潤增至1,570萬港元。若干新開門店仍未達到規模經濟效益而暫時處於經營虧損情況。同時，百貨業務所帶來的經營溢利在很大程度上被新開門店的利息支出及開辦費抵銷。



#### 旅遊

本集團正處於轉型期，旨在成為以基建及公用設施業務為主、消費品業務為輔的有限多元化企業集團。為達致該策略目標，本集團於去年出售了建國飯店，在本年度本公司亦成功出售八達嶺旅遊發展股份有限公司，使本集團在旅遊業務方面僅剩下龍慶峽景點。

二零零五年，由於龍慶峽之投資作出之減值撥備，令旅遊業務溢利貢獻略為下降。本集團日後將全面退出旅遊業。

### 科技

#### 資訊科技

北京發展（香港）有限公司是本集團資訊科技業務之旗艦。該公司於二零零五年的綜合營業額為5.31億港元，與去年基本持平。本集團攤佔經營虧損淨額1,956萬港元，主要是由於對過往年度若干服務收入的應收款項作出撥備所致。北京發展最近獲得北京地鐵系統的重大系統集成服務合約，預計會在將來帶來收益及溢利的增長。



## | 管理層之討論及分析 |

### 其他業務

恆有源科技發展有限公司從事淺層地能(熱)的開發與利用。經過近五年的實踐,淺層地能(熱)已應用於不同地質條件、不同地區、不同使用功能的建築物。目前,淺層地能之產品受到知識產權保障,並已標準化和規模化生產。



二零零五年恆有源科技發展有限公司開始實施組建區域能源服務公司,並對其實行特許經營,推廣淺層地能(熱)作為首選供暖替代能源之戰略。

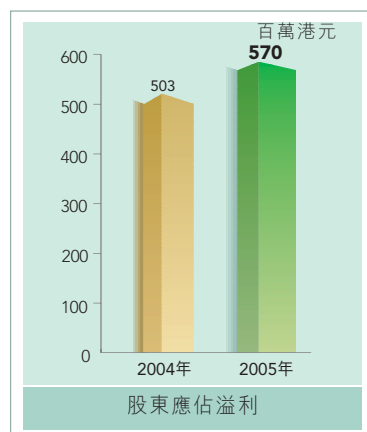
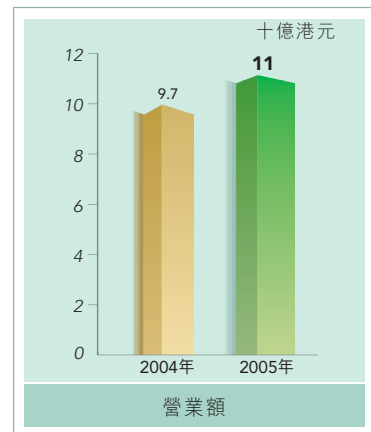
恆有源科技發展公司正從過往的工程承包商,轉型為在集成技術平台支持下的產品供應商和技術服務商。由區域公司在當地進行銷售、施工、運作服務和零件及配件的供應。

由於經營模式的調整,恆有源科技發展有限公司營業額大幅下滑。於二零零五年,本集團應佔恆有源科技發展有限公司經營虧損淨額約3,000萬港元。鑑於選用淺層地能作為供暖替代能源戰略的實施,預計其業務在不久之將來會有好轉。

## | 管理層之討論及分析 |

**財務回顧****整體業績分析**

本集團本年度之營業額約為110億港元，比去年增長13.8%。強勁增長主要是由於北京之雙安百貨及東安百貨併入王府井集團、王府井集團新開門店以及燕京啤酒擴展地區業務所致。



二零零五年本公司股東應佔溢利增加13.3%至5.704億港元。每股盈利以相同幅度增長至0.92港元。受惠於自二零零五年年初起無需再合併虧損之奶製品業務，淨利潤錄得良性增長。機場高速公路在年內的強勁收入增長以及王府井百貨零售業務之好轉，均有助促進本集團經營溢利增長。

毛利率整體維持於27%之水平，主要是由於產品價格及原材料成本穩定所致。銷售及分銷成本大幅上揚同時亦是由於合併雙安百貨、東安百貨以及惠泉啤酒業績所致。

**特殊溢利**

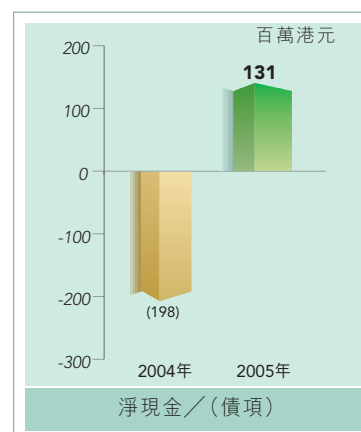
年內，本集團成功完成出售三元食品、八達嶺旅遊發展有限公司以及其他數個較小型項目之股權，從而獲得特殊收益總額約2.17億港元。本集團亦藉此為若干不良資產應佔商譽減值以及若干其他投資項目減值作出撥備。本集團應佔特殊收益淨額約為1.28億港元。

## | 管理層之討論及分析 |

## 現金流量及財務狀況

	二零零五年終 百萬港元	二零零四年終 百萬港元
現金	3,558	4,195
短期貸款	2,505	2,100
長期貸款	922	2,293
淨現金／(債項)	131	(198)
淨負債資本比率	不適用	2.5%

現金狀況減少約6.37億港元，主要是由於提早償付部份銀團貸款所致。包括長期貸款在內之銀行借款總額降低9.66億港元，下降幅度擴大，主要原因是出售三元乳製品及八達嶺旅遊發展有限公司所收取之若干所得款項所致。二零零五年末，現金狀況淨額（扣除銀行貸款及可換股債券之現金）為1.31億港元。



	二零零五年終 十億港元	二零零四年終 十億港元
非流動資產	12.04	10.88
流動資產	7.58	8.51
流動負債	6.0	5.32
流動資產淨額	1.58	3.19

非流動資產增長約11.6億港元，主要是由於雙安百貨與東安百貨合併後，加上於收購惠泉啤酒之控股權益後，將其合併計算所致。年末流動資產大幅減少9.21億港元，主要是在完成出售三元股權後無需合併其有關資產及燕京啤酒預付轉至固定資產之支出所致。流動負債增長約6.76億港元，主要是由於合併計算惠泉啤酒及雙安百貨與東安百貨合併所致。本集團於二零零五年末之流動資產淨值為15.8億港元。

## | 管理層之討論及分析 |

### 結算日後事項

本集團已啓動北京燕京啤酒股份有限公司（在深圳證券交易所A股市場上市）之股權分置改革方案。初步股權分置改革方案之詳情及潛在財務影響於二零零六年三月三十一日另行發出之公佈中公佈。在股權分置改革方案完成後，本集團於燕京啤酒的股權將成為流通股，其價值很可能會更高。

於二零零六年三月三十一日，本集團訂立一項有條件買賣協議，藉此出售持有王府井百貨（集團）股份有限公司全數共50.13%之控股權益。交易詳情已於二零零六年四月三日另行發出之公佈中公佈。在該項交易完成後，本集團預計可獲得特殊收益約1.80億港元。同時，本集團將完全退出零售及旅遊業，集中資源致力在北京地區開發及經營公用設施及基建項目。

### 資本化

於二零零五年十二月三十一日，股東權益增加至約84.4億港元，而少數股東權益則為約40.6億港元。

### 前景

待完成出售於王府井百貨（集團）股份有限公司之控股權益後，本集團將更專注於基建及公用事業。現時，本集團將繼續經營品牌啤酒業務，持續發展其為國家品牌。

於收費公路業務上，本集團繼續致力投資及興建北京首都高速公路之北部支線。新支線預期將增加整體交通流量，並帶來額外收入。

就公用事業而言，本集團正於北京市進行新食水淨化計劃之可行性研究。此外，本集團亦正物色於北京及鄰近省份投資管道燃氣業務之機會。