



管理層討論與分析



業務回顧

回顧期內，本公司仍以房地產開發為主要業務，並透過其上市附屬公司中國數碼信息有限公司（「中國數碼」）專注發展企業IT應用服務、金融財經資訊服務及遠程教育服務。截至2006年12月31日止，營業額為2,099,200,000港元（2005年：154,800,000港元），而虧損淨額為34,700,000港元（2005年：溢利淨額56,000,000港元），本集團之資產淨值約為4,884,800,000港元（2005年：4,870,200,000港元），相當於每股0.058港元。

2006年虧損淨額主要基於業務策略之改變，而對約2.9億港元的商譽額進行一次性的撇帳安排。如不計算這撇帳的商譽額，本集團2006年之溢利淨額應為255,100,000港元。由於業績的改善和可預見的財務能力，本公司認為是次撇帳之財務安排將有利於日後的業績增長和長遠發展。

房地產開發

回顧期內，營業額為1,447,800,000港元（2005年：無）及溢利淨額約為269,800,000港元（2005年：無），全年的營業額及溢利均來自深圳市蛇口區「半島•城邦」一期項目之銷售。

「半島•城邦」一期於2006年2月開始預售，開盤5日內即售出了1,012個單位，可售面積合共14萬平方米，平均售價達每平方米人民幣11,500元，總銷售所得款項約為人民幣1,500,000,000元。

「半島•城邦」項目共分五期。本集團正在對二期開發做最後階段的準備工作。二期總建築面積約220萬平方米，工程將於2007年全面展開，預期2008年初推出銷售，為本公司在未來幾年中提供持續現金流。

「半島•城邦」項目第一期的開發有40%提供給了合作夥伴，但「半島•城邦」項目餘下數期的開發全部歸納本公司，由於深圳房價的上升，預計本公司的收入及利潤將有顯著的上升。



除「半島•城邦」項目外，廣州開發項目將以建設國際先進的商務居住區為目標，包括文化娛樂和商務配套設施，總建築面積約為100萬平方米。現正處於整體規劃審核和第一期的設計階段，預期項目一期將於2007年第三季度動工。



管理層討論與分析

企業IT應用服務

回顧期內，本公司透過中國數碼經營的企業IT應用服務業務保持着穩健發展的態勢。營業額為585,200,000港元（2005年：128,900,000港元（4個月）），溢利淨額約為126,800,000港元（2005年：55,800,000港元（4個月））。營業額及溢利淨額的增長得益於中小企業客戶對IT服務及產品需求的持續增加，以及本公司成功的經營策略。

中小企業用戶持續攀升的IT投資推動著IT市場的快速發展。為了適應不斷增長的市場需求，中國數碼必須在與客戶的長期合作中保持其競爭優勢，並不斷為中小企業提供創新的產品和優質的服務。



本公司整合了包括市場營銷、技術研發、服務運營等各方面的資源，充分實現了內部的優勢互補和資源共享，不斷激勵創新，提高經營效益。

中企動力

中企動力始終秉承「以客戶為中心」的服務理念，建立了遍佈全國的商務網絡和專業技術團隊，不斷為客戶提供高質量的產品與服務。由於業績突出，中企動力在業界獲得了以下榮譽：

- 中國企業IT服務第一品牌獎
- 財富中國十大成長性企業獎
- 連續兩年榮獲「中國信息產業誠信企業獎」
- 中國最佳IT業務增長企業獎
- 「中國電子商務最佳服務商」稱號
- 連續兩年榮獲「中國IT創新企業獎」
- 中國信息產業年度創新企業獎
- 信息化影響中國2006年度貢獻獎
- 用戶最滿意的IT應用服務商
- 中國IT外包服務優秀廠商
- 2005年度首選互聯網應用服務品牌



新網

作為企業信息化基礎應用服務運營商，新網加強了代理商渠道建設，現已在全國開設了27家分公司，擁有10,000餘家代理商。

新網在域名保有量及註冊量兩方面均列中國域名服務商之首。此外，新網被中國互聯網絡信息中心（CNNIC）認證為2006年CN域名金牌註冊機構及2006年中文域名金牌註冊機構；還獲得了中國互聯網大會頒發的「自由郵」特別獎。



管理層討論與分析



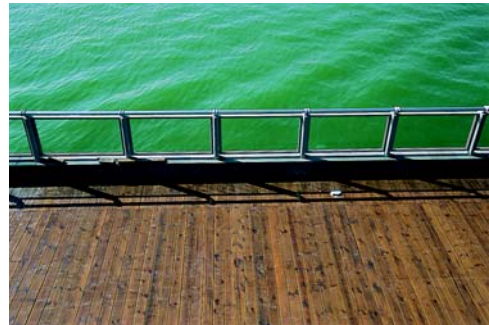
金融財經資訊服務

年內，該業務部門營業額為39,600,000港元（2005年：5,500,000港元（4個月））及虧損淨值為283,100,000港元（2005年：6,600,000港元（4個月））。

世華將繼續專注於金融財經資訊服務領域，通過優化的信息交流、專業的內容分析、實時的信息傳播，為中國信息市場提供準確、詳盡的金融財經資訊。

遠程教育服務

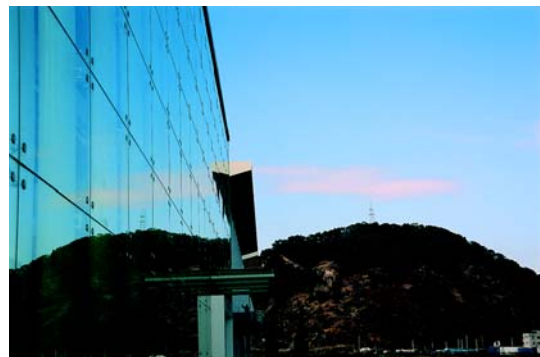
年內，該業務部門營業額為17,600,000港元（2005年：15,900,000港元（4個月））及溢利淨額為5,100,000港元（2005年：10,400,000港元（4個月））。



2006年，華夏大地累計開發了300多門精品網絡課程，與全國20多個省市招生考試權威機構建立了廣泛、深度的合作關係，以此促進遠程教育服務市場。目前，華夏大地已擁有80多萬個註冊用戶，並在全國8大主要城市建立了分支機構，網站日平均PV值達到346萬，峰值475萬。

流動資金、財務資源及資本

本集團繼續採取謹慎的資金及財務政策。於2006年12月31日，本集團之股東應佔資產淨值約為3,977,500,000港元（2005年：3,921,100,000港元），包括現金及銀行結存約108,600,000港元（2005年：98,100,000港元）（主要以人民幣及港元為單位）。截至2006年12月31日止，本集團之銀行及其他貸款，包括股東貸款分別為474,200,000港元及850,800,000港元（2005年：930,800,000港元及1,277,100,000港元）。本集團之銀行及其他貸款負擔固定利





管理層討論與分析

率計息約225,400,000港元，以及浮動利率下的利息248,800,000港元。在銀行及其他借貸總額，不包括股東貸款的淨百分比的基礎上衡量，歸於股東的本公司資本借貸比率從2005年12月31日之23.7%（包括股東貸款的比率為32.6%）減少為11.9%（包括股東貸款的比率為21.4%）。

於2006年12月31日，信貸機構擔保的有關本公司或然債務為104,800,000港元。

於2006年12月31日，本集團之信貸融資以作支持情況如下：

- (a) 位於蛇口六灣土地編號K708-0005的在建地塊的不動產，以及本集團若干附屬公司之股份；
- (b) 銀行存款抵押22,300,000港元；
- (c) 除去預付的土地租賃付款，帳面現行價值為13,675,000港元；
- (d) 于品海先生提供之個人擔保；
- (e) 第三者提供人民幣263,500,000元之擔保；
- (f) 本公司若干股東將其權益抵押至本公司名下；及
- (g) 中國數碼在若干證券經紀處所做的押記總值約為中國數碼總值的19.6%（2005年：13.8%）。



匯率波動風險

由於本集團大部份借貸及交易主要以港元、美元及人民幣為單位，本集團所承受之匯率波動風險相對較低。整體而言，年內本集團主要以所賺得之人民幣收入支付中國業務之資金支出，並無使用任何金融工具對沖人民幣銀行借貸，至於該等借貸主要用於中國業務之人民幣資金需求。

員工

本公司員工的聘用及薪酬均以員工之學歷、經驗及表現為基礎。除基本薪金外，其他福利包括住房、強制性公積金供款、團體醫療保險、團體個人意外保險及考試休假。員工可根據本公司購股權計劃並按董事會之酌情決定獲授購股權。一般而言，每年均會進行薪金檢討。於2006年12月31日，本集團約有7,457名員工（2005年：6,603名）。截至2006年12月31日止，員工之薪金及津貼共約為272,000,000港元（2005年：58,000,000港元）。





管理層討論與分析

展望

「半島•城邦」一期物業的售賣，標誌著本公司在地產開發業務上的成功。另外，廣州項目的持續進展也預示其在未來幾年內將為本公司帶來更多的收益。

未來，本公司將延續「半島•城邦」一期的成功模式拓展地產業務，並將以更多的精力配合來自政府宏觀調控所產生的挑戰。本公司樂觀地相信，中國地產市場將保持健康、穩健的發展態勢，上述兩個項目在未來五年內都將為本公司帶來豐厚的利潤。



同時，本公司已經將眼光投向了土地儲備的擴張，以保障未來地產業務的延續性，確保長期、穩定、豐厚的利潤回報。在業務擴張方面，本公司將慎重擴大土地儲備和開發面積，有效使用增加的資源。

通過上市附屬公司－中國數碼，本公司將繼續聚焦中國IT服務和文化與傳播市場。

作為本集團在IT領域的旗艦，中企動力將繼續開發新產品，提高市場份額，以自有軟件解決方案為基礎的應用產品和服務將進一步在電子商務領域鞏固我們的領導地位。



金融財經資訊市場將在未來呈穩步發展態勢。作為該市場的主要參與者，世華通過為銀行業提供FOREX資訊實現了迅速擴張，目前在該領域佔據了主要的市場份額。基於外匯和期貨資訊市場上的經驗，世華將在中、高端有價證券產品、國庫券電子產品等方面提供整套的解決方案。隨著更多全面、專業的資訊和分析內容，先進的技術和新平台的出現，世華有信心成為中國專業金融財經資訊市場的主導力量。此外，中國金融監管機構已經將金融改革作為首要任務，本公司相信未來的市場環境將會有顯著改善，同時對金融財經資訊業務將會有更佳的市場表現充滿信心。



管理層討論與分析

在遠程教育領域，政府對於華夏大地的服務模式、服務能力、服務質量給予了高度的認可，強大的政策支持和實質合作的承諾。本公司相信，未來遠程教育將成為我們一個關鍵的商業領域。

2006年，本公司透過中國數碼開始了數字電影行業的開拓和發展。自2007年第一季度以來，先後建設與運營的十家影院均取得了鼓舞人心的成績。通過這十家影院的建設和運營，本公司積累了一定的行業經驗，一個成功的商業模式已經形成。本公司堅信中國數字影院巨大的市場潛力，將在未來幾年為本公司帶來極好的商業機遇。

