

業績

於回顧年度內，本集團之營業額約為港幣 116,800,000 元（二零零二年：約港幣 302,300,000 元），較去年下跌約 61.3%。股東應佔溢利約為港幣 35,600,000 元（二零零二年：股東應佔虧損約港幣 115,400,000 元），較去年上升約 130.9%。而本年度之每股盈利為港幣 9.0 仙（二零零二年：每股虧損港幣 77.4 仙）。

經營回顧

建造業務

建造項目產生約為港幣 60,500,000 元之營業額，佔本集團總營業額之 51.8%。於回顧期內，香港普遍營商環境持續蕭條，直接對建造業造成影響。新施工建造項目減少，投標價格亦不斷下調。營業額較去年下跌約 77.1%。儘管營業額放緩，重組及審慎之成本控制令本集團錄得約港幣 600,000 元之溢利，較去年增加約 102%。若干項目正在進行，其中包括新華通訊社及南丫島發電站。

零售業務

儘管爆發非典型肺炎，但隨著中國政府放寬旅遊限制，本集團零售業務之營業額上揚。零售業務帶來之營業額約港幣 56,400,000 元，較去年增加約 161.3%，相當於本集團總營業額約 48.2%。本年度錄得經營虧損約港幣 20,000 元，其中已出售之附屬公司錄得約港幣 900,000 元之虧損（二零零二年：約港幣 500,000 元）。

財務回顧

資產抵押

於二零零三年九月三十日，本集團就定期融資押予金融機構之若干資產約為港幣 1,000,000 元，其中約港幣 100,000 元須於一年內償還（二零零二年：約港幣 100,000 元）。

或然負債

於二零零三年九月三十日，本集團概無或然負債。



管理層討論及分析

流動資金、財務資源及資本負債比率

於二零零三年九月三十日，本集團之流動資產淨額約為港幣 19,300,000 元（二零零二年：約港幣 11,400,000 元），而資產淨額約為港幣 29,300,000 元（二零零二年：虧絀淨額約港幣 95,200,000 元）。本集團之負債淨額回升至資產淨額之水平乃由於本集團在年內進行債務重組活動。

於二零零三年九月三十日，本集團財務借貸總額約為港幣 11,500,000 元，於上個財政年度結算日則約為港幣 118,300,000 元，其中約港幣 30,000 元（二零零二年：約港幣 140,000 元）為根據財務租賃之債務。

本集團之財務借貸總額均以港幣為單位，並按浮動利率計息。於財務借貸總額之中，約港幣 10,600,000 元（二零零二年：約港幣 140,000 元）須於一年之內或於通知時償還，而約港幣 900,000 元（二零零二年：約港幣 118,200,000 元）須於一年後償還。

為數約港幣 1,000,000 元之銀行貸款乃以賬面值約為港幣 2,300,000 元（二零零二年：約港幣 2,300,000 元）之物業、廠房及設備作抵押。

本集團於二零零三年九月三十日之股東資金錄得盈餘，約達港幣 29,300,000 元（二零零二年：虧絀約為港幣 95,200,000 元）。因此，本年度以本集團之股東資金對借貸總額基準計算之資本負債比率乃為 39.3%。

資本架構

股本重組

年內，本公司於二零零三年二月六日舉行之股東特別大會上通過一項特別決議案，根據該決議案及在香港特別行政區高等法院於二零零三年五月二十一日發出之命令所批准下，本公司之繳足股本由港幣 1,600,000,000 元（分為 400,000,000 股每股面值港幣 4.00 元之普通股）削減至港幣 4,000,000 元（分為 400,000,000 股每股面值港幣 0.01 元之普通股（「經削減股份」）），方式為註銷每股股份中港幣 3.99 元之繳足股本（「削減股本」）。於削減股本後，按本公司於二零零三年五月二十一日之已發行股份數目計算，本公司股本賬中約港幣 594,000,000 元之金額已予註銷及納入本公司之實繳盈餘賬內，並用以撇銷本公司部份累計虧損。削減股本一事於二零零三年六月二日生效，據此，每 10 股經削減股份已合併為 1 股每股面值港幣 0.01 元之股份，而本公司藉著增設 159,600,000,000 股每股面值港幣 0.01 元之普通股而將其股本由港幣 4,000,000 元增加至港幣 1,600,000,000 元。



認購新股份

本公司與劭富澳門發展有限公司、Spring Wise Investments Limited 及 Leader Assets Limited 分別於二零零三年五月二十日及二零零三年六月十日訂立了認購協議及補充協議，內容關於按每股港幣 0.0671 元之價格認購合共 1,043,200,000 股新股（「認購事項」）。認購事項已於二零零三年七月二十五日完成。

配售新股份

本公司與大福證券有限公司分別於二零零三年五月二十日及二零零三年六月十日訂立了配售協議及補充協議，內容關於按每股港幣 0.0671 元之價格配售 298,000,000 股新股予不少於六名獨立投資者（「第一項配售事項」）。第一項配售事項已於二零零三年七月三十一日完成。

認購事項及第一項配售事項之所得款項淨額約達港幣 89,000,000 元，其中約港幣 20,000,000 元已用作支付償付金額（定義見本公司於二零零三年七月二日刊發之通函），約港幣 25,000,000 元用作支付 Full Ample 債務（定義見本公司日期為二零零三年七月二日刊發之通函），餘額約港幣 44,000,000 元則撥作一般營運資金，以應付本集團經營業務之財務所需，並於商機湧現時投資於具優厚潛力之新業務。

於該期間後，本公司與大福證券有限公司分別於二零零三年十一月三日及二零零三年十一月十七日訂立了配售協議及補充協議，內容關於按每股港幣 0.4325 元之價格配售 97,200,000 股新股予不少於六名獨立投資者（「第二項配售事項」）。所得款項淨額約為港幣 41,000,000 元，其中約港幣 10,000,000 元已撥作本集團之一般營運資金，餘額約港幣 31,000,000 元則於商機湧現時投資於香港具優厚潛力之旅遊及零售相關業務。第二項配售事項已於二零零三年十一月十七日完成。

職員

於二零零三年九月三十日，本集團約有 148 名僱員。薪酬乃參照彼等之資歷、經驗、責任及有關職員之工作表現而定。除基本薪酬外，僱員福利包括醫療保險、強制性公積金計劃下之退休金福利等。

前景

建造工程及零售業務仍為本集團之主要業務。然而，由於物業市道依舊呆滯，新建築工程之數目有所減少。另一方面，投標價亦因割喉式減價戰而下降。因此，建造業務之前景並不理想。

為使本集團業務更多元化，本集團於二零零三年十月成立實德之旅有限公司以發展旅遊業務。此外，本集團已訂立協議收購一艘郵輪之 55% 權益及其庫存物品，總代價約為港幣 52,000,000 元。於二零零四年一月十二日完成收購事項後，郵輪已易名為「澳門實德」（「該郵輪」）。該郵輪已租予 Hover Management



管理層討論及分析

Limited，租期為 36 個月，每月定額租款已協定為港幣 2,500,000 元，另加一筆相當於該郵輪每月收入總額 15%（倘每曆月之收入高於港幣 20,000,000 元，則此百份比可予上調至不多於 25%）之浮動租款。

根據一項由萬事達國際進行之調查顯示，消費信心指數（「指數」）由非典型肺炎爆發期間之 23.2 飆升至二零零三年第四季之 81.1，增長 3.5 倍。指數亦較金融風暴前高出 45%。與此同時，「自由行計劃」亦大大刺激了零售市場。預期零售業務將有令人滿意之表現。

隨著香港政府實行一系列振興經濟之措施，以及在中國政府自二零零三年七月起實行「自由行計劃」之帶動下，本地之旅遊及零售業務已大幅復甦。此外，於二零零五年揭幕之香港迪士尼樂園、於澳門政府批出更多賭場經營牌照後，澳門變革為「亞洲拉斯維加斯」以及港珠澳大橋之興建，將進一步刺激娛樂及旅遊業務。

因此，本集團將策略性地專注於發展零售、旅遊及郵輪業務，同時亦將抓緊增長及進一步發掘商機，並於機會湧現時投資於澳門具優厚潛力之嶄新業務。

本集團管理層承諾藉推行策略性發展及計劃，以及憑藉管理層之專業知識及經驗提高股東價值。本集團將充份掌握香港經濟復甦及中國越趨富裕所帶來之優勢。

