



管理層討論及分析

流動資產、財務資源及資金

於二零零二年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金達港幣211,976,000元，銀行貸款及透支則合計為港幣89,895,000元。本集團之銀行貸款均由本集團持有之若干投資物業及其他物業作擔保。該等已抵押物業之帳面淨值合共港幣131,323,000元及其償還期表列如下：

須於下列期間償還	港幣千元
一年內	45,436
一年後但兩年內	16,155
兩年後但五年內	28,304

本公司具有本金總額為港幣70,000,000元之可換股票據，而按年息率6厘計息須於每期後支付。本公司已於二零零二年七月二日全數（連利息）償還尚欠之本金額。

此外，本集團獲數家銀行提供未動用之銀行信貸額為港幣120,017,000元。本集團之借貸全以港幣計價，故不會面對重大外匯波動風險。本集團獲批授之銀行貸款及透支額度均按浮動利率計息。

於二零零二年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為21%。資產負債比率乃根據總銀行借款除以本集團股東資金之基準計算。

董事會認為本公司具備充裕之財政資源，足以應付本公司之資本承擔及持續營運資金所需。

收購及投資

根據美聯數碼網有限公司（「美聯數碼網」，前稱美聯物業數碼代理有限公司）、Gorich Profits Limited（「Gorich」，前稱Hong Kong Property Services (Holdings) Limited）及本公司於二零零零年四月十日訂立之認購協議，Gorich同意認購美聯數碼網全部已發行股本20%，認購價為港幣40,000,000元（「認購價」）。於二零零零年六月三十日（即認購協議之完成日期），美聯數碼網配發及發行20,000股股份（「認購股份」），佔緊隨其於配發股份予Gorich委任之代理人Litech Investment Limited（「Litech」）後之全部已發行股本20%（「出售事項」）。

根據認購協議，美聯數碼網及Gorich同意，倘美聯數碼網於二零零零年六月三十日起計兩年內並未於任何認可證券交易所上市（於上市時之資本市值不少於港幣250,000,000元），則Gorich可要求將認購股份轉讓予一名由本公司提名之人士，而本公司須支付或促使支付認購價，並須承擔上述轉讓事宜之印花稅（「權利」）。出售事項所得收益港幣30,443,000元已予以遞延，並於過往期間入帳為非流動負債。

於二零零二年七月八日，由於美聯數碼網並未於二零零二年六月三十日或之前上市，故Gorich根據認購協議行使權利，認購股份由Litech轉讓予本公司之全資附屬公司Atomic Resources Limited，代價為港幣40,000,000元（相等於認購價）。遞延收入港幣30,443,000元因而撥



管理層討論及分析

僱員及薪酬政策

於二零零二年十二月三十一日，本集團共聘用2,742名全職僱員，其中2,439人為營業代理，其餘303人則為辦公室後勤員工。

本集團之僱員薪酬制度大致參照業內一般水平、個人表現、資歷及經驗釐定。此外，本集團會因應本身之業績及僱員之個人表現，考慮向合資格僱員授予酌定花紅、溢利分享計劃及購股權，並向僱員提供其他福利，包括教育津貼、醫療及退休福利（包括董事及僱員）。此外，本集團並定期提供僱員培訓及發展計劃以提高僱員之能力。

回。於完成轉讓認購股份後，美聯數碼網及其有關附屬公司成為本公司之全資附屬公司。

年內，本集團以港幣29,800,000元之代價，收購一家現正申請在香港聯合交易所有限公司創業板上市之公司之30%股權。於二零零二年十二月三十一日後，由於本集團及賣方所訂立之買賣協議中之若干條件未能完成，故本集團決定撤回有關投資。本集團已支付之港幣29,800,000元已獲悉數退還。因此，於二零零二年十二月三十一日已支付之款項被列作流動資產作為暫付款項處理。

年內，本集團購入於二零零三年六月九日到期之上市公司零息債券，於年結日，其金額為港幣31,487,000元。

或然負債

本公司簽立公司擔保，以作為授予若干全資附屬公司之一般銀行信貸額之部份擔保。此外，本公司亦就其全資附屬公司租借若干物業之經營租賃之租金支付作出擔保。