



# SAFETY GODOWN COMPANY, LIMITED

## 安全貨倉有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：237)

### 中期業績報告 — 2007/2008

安全貨倉有限公司(「本公司」)董事會欣然宣佈，截至二零零七年九月三十日止六個月之未經審核股東應佔綜合溢利為港幣71,984,000元，較去年同期港幣102,677,000元減少30%。每股盈利為港幣53.3分(二零零六年同期為港幣76.1分)。此中期財務報告未經審核，但已由德勤·關黃陳方會計師行按照香港會計師公會頒佈之「香港審閱委聘準則第2410號 — 獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。

#### 簡明綜合收益表

截至二零零七年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零零七年 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 (未經審核) 港幣千元
收入	3	<u>74,965</u>	<u>47,890</u>
貨倉營運收入		13,744	15,760
物業投資收入		31,695	28,133
投資溢利(損失)			
持作買賣投資公平值增值(減值)		11,672	(1,918)
出售可供出售投資溢利		11,419	—
利息收入		2,844	938
股息收入		1,146	1,806
其他收入		1,404	594
投資物業公平值增值		28,300	95,400
員工成本		(9,825)	(9,892)
物業、機器及設備折舊		(1,504)	(1,765)
預付租賃款項攤銷		(219)	(220)
其他費用		<u>(5,269)</u>	<u>(4,506)</u>
除稅前溢利		85,407	124,330
稅項	4	<u>(13,423)</u>	<u>(21,653)</u>
股東應佔溢利		<u>71,984</u>	<u>102,677</u>
股息	5		
已付		<u>20,250</u>	<u>12,150</u>
建議		<u>13,500</u>	<u>9,450</u>
每股盈利 — 基本	6	<u>港幣 53.3 分</u>	<u>港幣 76.1 分</u>

## 簡明綜合資產負債表

二零零七年九月三十日結算

	附註	二零零七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		1,217,800	1,189,500
物業、機器及設備		13,940	16,176
預付租賃款項		21,056	21,275
可供出售投資		38,539	45,669
		<u>1,291,335</u>	<u>1,272,620</u>
<b>流動資產</b>			
預付租賃款項		441	441
持作買賣投資		10,090	21,519
貿易及其他應收款項	7	10,039	10,359
可收回稅款		—	1,074
銀行結餘及現金		205,455	144,398
		<u>226,025</u>	<u>177,791</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項		26,683	27,909
應繳稅項		3,386	1,653
		<u>30,069</u>	<u>29,562</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>195,956</u>	<u>148,229</u>
		<u><b>1,487,291</b></u>	<u><b>1,420,849</b></u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		135,000	135,000
儲備		1,215,178	1,157,338
		<u>1,350,178</u>	<u>1,292,338</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		134,791	126,236
長期服務金準備		2,322	2,275
		<u>137,113</u>	<u>128,511</u>
		<u><b>1,487,291</b></u>	<u><b>1,420,849</b></u>

附註：

## 1. 編製基準

本簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16之適用披露規定及香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

## 2. 主要會計政策

除若干物業及金融工具以公平值計量外，本簡明綜合財務報表按歷史成本基礎編製。

本簡明綜合財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之全年財務報表所採用者一致。

於本期內，本集團首次採用以下由香港會計師公會頒佈之新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），該等準則適用於本集團於二零零七年四月一日開始之會計年度。

香港會計準則第1號（經修訂）

香港財務報告準則第7號

香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第7號

香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第8號

香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第9號

香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第10號

香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第11號

資本披露<sup>1</sup>

金融工具：披露<sup>1</sup>

根據香港會計準則第29號

在惡性通貨膨脹之經濟環境

下在財務報告中應用重列法<sup>2</sup>

香港財務報告準則第2號之範疇<sup>3</sup>

重估內含衍生工具<sup>4</sup>

中期財務報告及減值<sup>5</sup>

香港財務報告準則第2號

－ 集團及庫存股份交易<sup>6</sup>

<sup>1</sup>於二零零七年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>2</sup>於二零零六年三月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>3</sup>於二零零六年五月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>4</sup>於二零零六年六月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>5</sup>於二零零六年十一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>6</sup>於二零零七年三月一日或其後開始之年度期間生效

採用這些新香港財務報告準則對本會計期間及以往會計期間之業績編製及本集團之財務狀況並無重大影響。因此，毋須作前期調整。

本集團並無提早採用已頒佈但未生效之新訂及經修訂準則或詮釋。本公司董事預期應用該等新準則或詮釋所產生之結果不會對本集團的業績及財務狀況造成重大影響。

香港會計準則第23號(經重訂)	借貸成本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	營運分類 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號	服務特許權安排 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定利益資產之規限、最低融資規定及其互動關係 <sup>2</sup>

<sup>1</sup>於二零零九年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>2</sup>於二零零八年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>3</sup>於二零零八年七月一日或其後開始之年度期間生效

### 3. 分類資料

在管理上，本集團目前由三個分部組成－貨倉營運、物業投資及財務投資。本集團之主要分類報告按該等分類呈報。

主要業務如下：

貨倉營運－經營貨倉  
 物業投資－投資物業租賃  
 財務投資－證券投資和買賣

業務之分類報告如下：

截至二零零七年九月三十日止六個月

	貨倉營運 港幣千元	物業投資 港幣千元	財務投資 港幣千元	沖銷 港幣千元	綜合 港幣千元
收益					
對外收入	13,744	31,695	29,526	—	74,965
業務間收入	—	2,838	—	(2,838)	—
總額	<u>13,744</u>	<u>34,533</u>	<u>29,526</u>	<u>(2,838)</u>	<u>74,965</u>
業務間收入按市場 / 折讓價格釐定。					
分類業績	<u>5,062</u>	<u>55,797</u>	<u>26,919</u>	<u>—</u>	87,778
未分配之企業支出					(2,371)
除稅前溢利					85,407
稅項					(13,423)
股東應佔溢利					<u>71,984</u>

截至二零零六年九月三十日止六個月

	貨倉營運 港幣千元	物業投資 港幣千元	財務投資 港幣千元	沖銷 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>收益</b>					
對外收入	15,760	28,133	3,997	–	47,890
業務間收入	–	2,838	–	(2,838)	–
總額	<u>15,760</u>	<u>30,971</u>	<u>3,997</u>	<u>(2,838)</u>	<u>47,890</u>
業務間收入按市場／折讓價格釐定。					
<b>分類業績</b>	<u>6,868</u>	<u>118,769</u>	<u>749</u>	<u>–</u>	126,386
未分配之企業支出					(2,056)
除稅前溢利					124,330
稅項					(21,653)
股東應佔溢利					<u>102,677</u>

4. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 (未經審核) 港幣千元
稅項包括：		
香港利得稅：		
本期	3,710	1,835
上年度準備少計	–	3
中華人民共和國企業所得稅：		
上年度準備少計	1,158	–
	<u>4,868</u>	1,838
遞延稅項	<u>8,555</u>	19,815
	<u>13,423</u>	<u>21,653</u>

香港利得稅乃根據管理層預期整個會計年度之加權平均年度所得稅率之最佳估計予以確認。截至二零零七年九月三十日止六個月所使用之平均年度稅率估計為 15.7% (二零零六年同期為：17.4%)。

於香港以外之司法權區所產生之稅項乃根據管理層預期整個會計年度之加權平均年度所得稅率之最佳估計予以確認。截至二零零七年九月三十日止六個月所使用之平均年度稅率估計為 33%。

## 5. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 (未經審核) 港幣千元
已付股息		
截至二零零七年三月三十一日止年度 每股普通股之末期股息為港幣7分 (二零零六年同期為港幣7分)	9,450	9,450
截至二零零七年三月三十一日止年度 每股普通股之特別股息為港幣8分 (二零零六年同期為港幣2分)	10,800	2,700
	<u>20,250</u>	<u>12,150</u>
建議股息		
每股普通股之中期股息為港幣7分 (二零零六年同期為港幣7分)	9,450	9,450
每股普通股之特別股息為港幣3分 (二零零六年同期：無)	4,050	—
	<u>13,500</u>	<u>9,450</u>

於本期結算日後，董事會建議派發中期股息每股港幣7分(二零零六年同期為每股港幣7分)及特別股息每股港幣3分(二零零六年同期：無)予於二零零八年一月四日星期五名列本公司股東名冊內之股東。中期及特別股息將約於二零零八年一月十一日星期五派付。

## 6. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本期之股東應佔溢利港幣71,984,000元(二零零六年同期為港幣102,677,000元)，並按期內已發行股數135,000,000股(二零零六年同期為135,000,000股)計算。

由於本期及去年同期均沒有潛在攤薄的股份，所以沒有提呈每股攤薄盈利。

## 7. 貿易及其他應收款項

本集團給予客戶 60 天之信貸期。

應收賬項賬齡分析如下：

	二零零七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
貿易應收款項		
六十天內	3,555	4,269
六十一至九十天	559	102
九十天以上	656	334
	<hr/>	<hr/>
	4,770	4,705
其他應收款項	5,269	5,654
	<hr/>	<hr/>
	10,039	10,359
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 業務回顧

### 貨倉營運

承接去年內地經濟強勁增長的勢頭，特別是金融市場日漸開放，香港經濟持續增長。然而國內於零七年七月調整出口退稅政策，令內地港資廠商之成本增加，於庫存量管理上亦顯得較謹慎。

### 投資物業

受惠於本港商廈市場租售均較暢旺之環境，本集團主要投資物業振萬廣場在回顧期內一直保持九成以上的出租率，租金亦隨大市上調，故整體租金收入較去年同期增加。

## 展望

### 貨倉營運

倉儲業務於下半年度將繼續受到各種不利因素影響，如油價高企，美國經濟呈疲態，尤其是次按危機未解除，都在在影響本港出口動力。另外，內地人民幣升值及通脹升溫繼續加重原材料及勞工成本；出口退稅收緊，將進一步縮窄紗布出口利潤空間；還有歐美市場對內地紡織品貿易壁壘不斷增加。預料本港貨倉業仍將持續面對壓力。

但是，受惠於內地「合格境內機構投資者計劃(QDII)」帶動壯旺的股市，就業率上升，樓市同步轉活，以及消費力增強等積極因素，集團將積極開拓新貨源，加強與老客戶緊密合作，進一步提升良好服務質素，以期保持平穩業績。

### 投資物業

由於東九龍近期內將有多幢商廈相繼落成，寫字樓供應量驟增，必對振萬廣場的租務構成壓力。集團除會加強租務推廣工作，招攬新租戶之外，亦會本着一貫為客戶服務至上的宗旨，全力穩定原有租戶，繼續為集團提供穩定的租金收入。

### 財務回顧

過去六個月本集團的總收入達港幣74,965,000元(去年同期為港幣47,890,000元)，與去年同期相比大幅增加了56.5%。期內，股東應佔溢利約為港幣71,984,000元(去年同期為港幣102,677,000元)。若撇除未變現投資物業公平值增值及相關的遞延稅項，股東應佔溢利為港幣48,636,000元(去年同期為港幣23,972,000元)，比去年同期增長102.9%，主要原因為物業收入及財務投資收益增長表現理想。



## 貨倉營運

於回顧期內，倉儲業務營業額下跌12.8%至港幣13,744,000元(去年同期為港幣15,760,000元)，倉儲業務溢利下跌26.3%至港幣5,062,000元(去年同期為港幣6,868,000元)。

於業務回顧內提及之原因下，集團之倉儲業務於期內一直被受壓力。感謝管理層及員工的努力，安全貨倉之平均倉儲率於期內仍得以維持超過90%之水平，惟柴灣貨倉倉儲率與去年同期比較則顯著放緩。

## 投資物業

本集團之租金收益於期內大幅增長，投資物業租金收入與去年同期比較上升12.7%至港幣31,695,000元(去年同期為港幣28,133,000元)。於二零零七年九月三十日，本集團投資物業價值重估為港幣1,217,800,000元(31.3.2007: 港幣1,189,500,000元)，反映本集團之投資物業進一步增值。

由於本集團之核心投資物業振萬廣場於期內之出租率及租金上升，若撇除未變現投資物業公平值增值，投資物業業務溢利顯著增長17.7%至港幣27,497,000元(去年同期為港幣23,369,000元)。

## 財務投資

本集團於財務投資繼續有良好表現。於期內，本集團乘股票市場暢旺之機，出售部份長期投資證券獲利，並減低持作買賣證券投資組合比重。財務投資收入大幅增加至港幣29,526,000元(去年同期為港幣3,997,000元)，盈利亦大增至港幣26,919,000元(去年同期為港幣749,000元)。

於二零零七年九月三十日，本集團之可供出售投資總值為港幣38,539,000元(31.3.2007: 港幣45,669,000元)，持作買賣投資總值為港幣10,090,000元(31.3.2007: 港幣21,519,000元)。

## 流動資金及財務資源

於二零零七年九月三十日，本集團的資產淨值為港幣1,350,178,000元或每股港幣10元(31.3.2007: 港幣1,292,338,000元或每股港幣9.6元)。

我們保持非常穩健的流動資金水平。於結算日，現金結餘高達港幣205,455,000元(31.3.2007: 港幣144,398,000元)，流動比率為7.52倍(31.3.2007: 6.01倍)。於期內及去年同期，本集團並無任何貸款，故無財務支出。

集團於期內經營業務及投資活動所得淨現金流入為港幣81,307,000元(去年同期為港幣7,274,000元)。現金流入增加主要來自出售持作買賣投資及可供出售投資所得。期內已派發股息為港幣20,250,000元(去年同期為港幣12,150,000元)。

## 財務風險與管理

本集團設有內部監控機制，以防止因欺詐或越權行為、人為錯誤或系統失誤而招致任何損失。我們亦委託外聘核數師就內部監控機制進行獨立檢討。

集團之可供出售投資及持作買賣投資令集團面對證券價格風險，管理層會密切留意市場波動及以持有不同風險程度之投資組合來管理此風險。

董事認為由於本集團無積聚之貿易應收賬款及帶息貸款。而業務主要以現金交易，同時只與信貸評級良好的對手方進行投資及現金交易，因此本集團並無重大信貸風險、流動資金風險或利率風險。

本集團亦須面對有關於銀行結餘之外匯風險。本集團緊密監督有關匯率，並於適當情況下採取必要措施以減低匯兌風險。

本集團定期檢討租戶組合、收租政策及租金拖欠情況。此外，我們亦向租戶收取按金以減低拖欠租金壞賬風險。

## 資產抵押

於二零零七年九月三十日，本集團之銀行信貸額為港幣72,000,000元(31.3.2007：港幣72,000,000元)，以本集團賬面值分別港幣1,023,000,000元(31.3.2007：港幣1,015,000,000元)之投資物業及港幣5,238,000元(31.3.2007：港幣5,333,000元)之物業、機器及設備作抵押。於二零零七年九月三十日當日集團並無動用該信貸額。

## 員工

於二零零七年九月三十日，本集團僱用員工共79人。期內，員工成本維持在港幣9,825,000元(去年同期為港幣9,892,000元)。

## 暫停辦理股票過戶

本公司於二零零八年一月二日星期三至二零零八年一月四日星期五，首尾兩天包括在內，暫停辦理過戶登記手續。為確保收取所應享有之中期及特別股息，請於二零零七年十二月三十一日星期一下午四時正前，將股票及過戶文件送達香港皇后大道東28號金鍾匯中心26樓，卓佳標準有限公司，辦理過戶登記手續。

## 購買、出售或贖回股份

期內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市股份。

## 審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事及一名非執行董事組成，顏溪俊先生為委員會主席，其他成員包括林明良先生、梁文釗先生及李嘉士先生。

審核委員會(連同本公司管理層)已檢討本集團所採用之會計政策及慣例，並已討論審計、內部監控及財務報告事宜，包括審閱本集團截至二零零七年九月三十日止六個月之未經審核綜合中期財務報表。

## 企業管治常規

除以下所述的偏離行為外，本公司截至二零零七年九月三十日止六個月內已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）建議之守則條文：

守則條文 A.2.1 規定主席與行政總裁的角色應有區分，不應由一人同時兼任。

呂辛先生為本公司的主席兼行政總裁。呂先生乃為本公司之創辦人及主要股東，具有豐富之業內經驗。董事會認為此架構不會影響董事會與管理層間權力和職權的平衡，並認為獨立非執行董事於整年內均佔董事會超過三分之一席位，足以確保權力與職權之平衡。董事會認為此架構能使本集團迅速而有效地作出及施行決定。

主席確保各董事就會議上提出的事項能得到充足的匯報，亦有責任使董事能適時取得足夠的訊息。

守則條文第 A.4.1 條規定要訂明非執行董事之委任期間。

所有董事（包括非執行董事）須根據本公司之組織章程細則及企業管治常規守則第 A.4.1 條所訂明之輪值方式，每三年輪值告退，但可膺選連任。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採用「上市規則」附錄十所載有關董事進行證券交易的標準守則（以下簡稱「標準守則」），作為其有關董事進行證券交易之操守準則。經向所有董事作出查詢後，在二零零七年九月三十日止六個月期間，本公司董事均有遵守「標準守則」中所要求的標準。

承董事會命  
黃良威  
秘書

香港：二零零七年十二月十四日

於本公佈日期，本公司董事會成員包括下列人士：

**執行董事**

呂辛先生(主席)  
呂自龍先生  
溫民征先生

**非執行董事**

呂榮里先生  
李嘉士先生

**獨立非執行董事**

顏溪俊先生  
林明良先生  
梁文釗先生