



# 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)

### 2008/2009 年度業績報告

安全貨倉有限公司(「本公司」)董事會欣然宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零九年三月三十一日止年度經審核之綜合業績如下：

#### 綜合收益表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
營業額	3	<b>109,786</b>	<b>100,001</b>
貨倉營運收入		<b>23,914</b>	26,507
物業投資收入		<b>82,718</b>	66,981
投資(虧損)溢利			
持作買賣投資公平值(減值)增值		<b>(10,871)</b>	11,404
出售可供出售投資溢利		–	11,419
可供出售投資減值虧損		<b>(7,568)</b>	–
利息收入		<b>2,071</b>	5,049
股息收入		<b>1,083</b>	1,464
其他收入		<b>1,873</b>	11,632
投資物業公平值(減值)增值		<b>(264,075)</b>	95,000
員工成本		<b>(20,263)</b>	(21,487)
物業、機器及設備折舊		<b>(1,902)</b>	(2,827)
預付租賃款項攤銷		<b>(227)</b>	(412)
其他費用		<b>(13,155)</b>	(11,000)
除稅前(虧損)溢利	5	<b>(206,402)</b>	193,730
稅項	6	<b>39,456</b>	(32,047)
股東應佔(虧損)溢利		<b>(166,946)</b>	<b>161,683</b>
股息	7		
已付		<b>25,650</b>	<b>33,750</b>
建議派發		<b>5,400</b>	<b>20,250</b>
每股(虧損)盈利 – 基本	8	<b>(1.24 港元)</b>	<b>1.20 港元</b>

# 綜合資產負債表

二零零九年三月三十一日結算

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		1,143,600	1,372,200
物業、機器及設備		8,499	10,014
預付租賃款項		10,490	10,717
可供出售投資		14,779	32,997
		<u>1,177,368</u>	<u>1,425,928</u>
<b>流動資產</b>			
預付租賃款項		227	227
持作買賣投資		18,726	11,056
貿易及其他應收款項	9	8,326	7,866
可收回稅款		338	546
作投資用途銀行存款		184,792	207,377
銀行結餘及現金		36,861	28,559
		<u>249,270</u>	<u>255,631</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項		30,310	31,142
應繳稅款		1,397	4,247
		<u>31,707</u>	<u>35,389</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>217,563</u>	<u>220,242</u>
		<u><b>1,394,931</b></u>	<u><b>1,646,170</b></u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		135,000	135,000
儲備		1,144,776	1,347,277
		<u>1,279,776</u>	<u>1,482,277</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項		112,857	161,356
長期服務金撥備		2,298	2,537
		<u>115,155</u>	<u>163,893</u>
		<u><b>1,394,931</b></u>	<u><b>1,646,170</b></u>

## 附註：一

### 1. 編製基準

除投資物業及部分金融工具以公平值計量外，本財務報表以歷史成本為編製基礎。

本財務報表按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例編製。此外，財務報表亦依循香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則之披露規定。

### 2. 採用新頒佈及經重訂的香港財務報告準則

於本年度，本集團已採用以下由香港會計師公會頒佈並已生效之修訂及詮釋（下文統稱「新香港財務報告準則」）。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號（經修訂）	金融資產重新分類
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
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

採用新香港財務報告準則對本集團於本會計期間或以往會計期間編製及呈列之業績及財務狀況並無重大影響。因此，毋須作出前期調整。

本集團並無提早採用下列已頒佈但未生效之新訂及重訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則（經修訂）	香港財務報告準則之改善 <sup>1</sup>
香港財務報告準則（經修訂）	香港財務報告準則之改善（二零零九） <sup>2</sup>
香港會計準則第1號（經重訂）	財務報告之呈列 <sup>3</sup>
香港會計準則第23號（經重訂）	借貸成本 <sup>3</sup>
香港會計準則第27號（經重訂）	綜合及個別財務報告 <sup>4</sup>
香港會計準則第32號及第1號（經修訂）	可沽金融工具及於清盤時產生之責任 <sup>3</sup>
香港會計準則第39號（經修訂）	合資格對沖項目 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號（經修訂）	投資於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之成本 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第1號（經重訂）	首次採用香港財務報告準則 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第2號（經修訂）	歸屬條件及註銷 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第3號（經重訂）	業務合併 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第7號（經修訂）	改善有關金融工具之披露事項 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第8號	營運分部 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第9號及香港會計準則第39號（經修訂）	嵌入式衍生工具 <sup>5</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>6</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第15號	房地產建築合約 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第16號	海外業務投資淨額對沖 <sup>7</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第17號	分派非現金資產予股東 <sup>4</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓 <sup>8</sup>

- 1 於二零零九年一月一日或其後開始之期間生效，惟香港財務報告準則第5號之修訂於二零零九年七月一日或其後開始之期間生效。
- 2 分別於二零零九年一月一日、二零零九年七月一日及二零一零年一月一日或其後開始之期間生效。
- 3 於二零零九年一月一日或其後開始之期間生效。
- 4 於二零零九年七月一日或其後開始之期間生效。
- 5 於二零零九年六月三十日或其後結束之期間生效。
- 6 於二零零八年七月一日或其後開始之期間生效。
- 7 於二零零八年十月一日或其後開始之期間生效。
- 8 於二零零九年七月一日或其後之轉讓時生效。

採用香港會計準則第1號(經重訂)將會改變財務報表內主報表之呈列方式。採用香港財務報告準則第3號(經重訂)或會影響本集團於二零一零年一月一日或其後所收購之業務之會計合併處理。香港會計準則第27號(經重訂)將影響本集團於附屬公司所擁有權益發生變動時之會計處理。

本公司董事預期應用其他新訂及重訂準則、修訂或詮釋將不會對本集團的業績及財務狀況有重大影響。

### 3. 營業額

本年度營業額為下述已確認的收入：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
貨倉營運收入	23,914	26,507
物業投資收入	82,718	66,981
上市證券股息收入	1,083	1,464
利息收入	2,071	5,049
	<u>109,786</u>	<u>100,001</u>

### 4. 分部資料

#### 分部報告

分部為本集團所從事提供服務(業務分部)或在某一特定經濟環境(地域分部)內提供服務之可區別組成部分，而每個分部所承受之風險及回報均與其他分部有所不同。

根據本集團之內部財務報告制度，本集團已選擇業務分部資料作為主要呈報方式。由於本集團多於90%之業務位於及源自香港，本財務報表並不呈報地域分部資料。

#### 業務分部

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

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	—	證券投資和買賣及港元和外幣銀行存款

業務之分部報告如下：

截至二零零九年三月三十一日止年度

	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	財務投資 千港元	沖銷 千港元	綜合 千港元
<b>營業額</b>					
對外收入	23,914	82,718	3,154	—	109,786
業務間收入	—	5,676	—	(5,676)	—
<b>總額</b>	<b>23,914</b>	<b>88,394</b>	<b>3,154</b>	<b>(5,676)</b>	<b>109,786</b>
業務間收入按市場／折讓價格釐定。					
<b>分部業績</b>	<b>9,385</b>	<b>(192,576)</b>	<b>(18,207)</b>	<b>—</b>	<b>(201,398)</b>
未分配之企業支出					(5,004)
除稅前虧損					(206,402)
稅項					39,456
股東應佔虧損					<b>(166,946)</b>

截至二零零八年三月三十一日止年度

	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	財務投資 千港元	沖銷 千港元	綜合 千港元
<b>營業額</b>					
對外收入	26,507	66,981	6,513	–	100,001
業務間收入	–	5,676	–	(5,676)	–
<b>總額</b>	<b>26,507</b>	<b>72,657</b>	<b>6,513</b>	<b>(5,676)</b>	<b>100,001</b>
業務間收入按市場／折讓價格釐定。					
<b>分部業績</b>	<b>7,785</b>	<b>151,897</b>	<b>37,916</b>	<b>–</b>	<b>197,598</b>
未分配之企業支出					(4,864)
註銷附屬公司時產生之溢利					996
除稅前溢利					193,730
稅項					(32,047)
股東應佔溢利					<b>161,683</b>

## 5. 除稅前(虧損)溢利

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前(虧損)溢利經已扣除下列費用：		
核數師酬金	698	690
貿易應收款項減值虧損	–	61
匯兌淨虧損	2,654	–
及包括下列收益：		
投資物業租金毛收入	82,718	66,981
減：年內產生租金收入之投資物業之 直接經營開支	(1,844)	(1,800)
租金淨收入	80,874	65,181
上市證券股息收入		
– 可供出售投資	892	1,058
– 持作買賣投資	191	406
出售物業、機器及設備溢利	–	313
註銷附屬公司時產生之溢利	–	996
非於損益表中按公平值處理的金融資產利息收入	2,071	5,049
匯兌淨收益	–	8,823

## 6. 稅項

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
稅項(多計)支出包括：		
香港利得稅		
本年度	8,567	8,838
上年度撥備多計	(269)	(36)
中國企業所得稅		
以往年度撥備少計	—	1,158
	<b>8,298</b>	9,960
遞延稅項		
本年度	(39,279)	22,087
稅率變動之影響	(8,475)	—
	<b>(47,754)</b>	22,087
	<b>(39,456)</b>	32,047

於二零零八年六月二十六日香港立法會通過二零零八年收入條例草案，降低公司利得稅率1%至16.5%，並於2008-2009之課稅年度生效。稅率下調之影響已反映於本年度之利得稅及遞延稅項內。於二零零九年三月三十一日之遞延稅項結餘值已作調整，以反映遞延稅項資產或負債於預期清償時之適用稅率。

香港利得稅乃根據該年度之估計應課稅溢利按稅率16.5%（二零零八年為17.5%）計算。

於中國產生之稅項乃按有關司法權區通行稅率計算。

## 7. 股息

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
派付二零零九年度中期股息每股普通股港幣4分 （二零零八年為每股普通股港幣7分）	5,400	9,450
派付二零零九年度中期特別股息 - 無 （二零零八年為每股普通股港幣3分）	—	4,050
派付二零零八年度末期股息每股普通股港幣7分 （二零零七年為每股普通股港幣7分）	9,450	9,450
派付二零零八年度特別股息每股普通股港幣8分 （二零零七年為每股普通股港幣8分）	10,800	10,800
	<b>25,650</b>	33,750

二零零九年  
千港元

二零零八年  
千港元

建議派發：

末期股息－每股普通股港幣4分 (二零零八年為每股普通股港幣7分)	5,400	9,450
特別股息－無 (二零零八年為每股普通股港幣8分)	—	10,800
	<u>5,400</u>	<u>20,250</u>

董事會建議派發本年度末期股息每股港幣4分，共港幣5,400,000元。建議派發之末期股息須待股東在即將舉行之股東週年大會上通過。

#### 8. 每股(虧損)盈利－基本

每股基本(虧損)盈利乃根據本年度集團之股東應佔虧損港幣166,946,000元(二零零八年為股東應佔溢利港幣161,683,000元)，並按該兩年度內已發行之股數135,000,000股計算。

由於本年度及上年度均沒有潛在攤薄的股份，所以沒有提呈每股攤薄(虧損)盈利。

#### 9. 貿易及其他應收款項

本集團給予貨倉業務客戶六十日之信貸期。本集團通常會預發帳單予物業租務的客戶。

本集團之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
六十日內	2,873	3,112
六十一日至九十日	149	426
超過九十日	36	71
	<u>3,058</u>	<u>3,609</u>
其他應收款項	3,501	2,680
預付費用及按金	1,767	1,577
	<u>8,326</u>	<u>7,866</u>



## 股息

董事會建議派發截至二零零九年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣四分，共港幣5,400,000元予於二零零九年八月七日名列本公司股東名冊之股東。該項建議如在即將舉行之股東週年大會上獲得通過，擬派末期股息將約於二零零九年八月十四日寄予各股東。連同已派發之中期股息每股港幣四分，全年派發之股息共為每股港幣八分。上年度派發之股息共為每股港幣二角五分。

## 股東週年大會

本公司之股東週年大會訂於二零零九年八月七日(星期五)舉行。股東週年大會通告將按「上市規則」之規定於聯交所網頁 [www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk) 及本公司網頁 [www.safetygodown.com](http://www.safetygodown.com) 刊登及在適當時候寄發予各股東。

## 暫停過戶登記

本公司將於二零零九年八月五日(星期三)至二零零九年八月七日(星期五)(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股票過戶手續。為確保收取應享有之末期股息，持有未過戶股票者務請於二零零九年八月四日(星期二)下午四時前，將有關股票連同過戶文件送達本公司之股票登記處：香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓卓佳標準有限公司辦理登記。

## 業務回顧

由於金融海嘯之影響，資產價格普遍下跌，本集團亦不能倖免，年內重估投資物業所出現之減值反映在損益帳上，致令本集團於2008-2009年度錄得虧損。

金融海嘯爆發後，影響面擴散至全球其他領域，香港面對極具挑戰性的環境，本集團業務亦受影響，尤以下半年度雷曼兄弟倒閉後為甚。物業租務業績雖較預期好，但主要得力於年前簽定之租約租金略高，且出租物業之面積又較前稍大。倉儲業務在上半年相對較穩定，不過踏入09年，業務則明顯下降，倉儲率及流轉均呈現弱勢。在財務投資方面，雖然集團不時檢討所持金融資產之表現及新投資的可行性，希望在波動的市況中，於保本之餘，也能取得正回報，但由於股票及外匯市場持續動盪，以及銀行存款利息收入偏低，令本年度在財務投資方面錄得虧損約港幣1,800萬元，其中包括可供出售投資減值約港幣760萬元。集團並無持有股權或外匯累計期權產品。

## 展望

全球金融海嘯嚴重危及香港經濟，工商業及貨倉物業亦難免會受經濟放緩影響，經營環境日趨困難，物業租務市況疲弱，租價受壓下調，加上東九龍新落成寫字樓租盤供應增多，競爭加劇，在續租上預期會遇到困難，故會在適當時候用所持現金翻新物業以保持租值。

香港整體出入口及轉口量下滑，近月公佈之統計數字顯示，跌幅超過兩成，為幾十年來罕見！縱然倉儲需求大減，經營成本卻未見有太大減低空間。

因此，集團對未來之業務經營持比較審慎態度。除非歐美政府及央行對金融體系再進一步採取根本而有效之挽救及改革措施，否則，在可見將來，全球經濟仍有極大隱憂，在香港經濟仍疲不能興之際，集團之業務同樣難言樂觀。

## 財務回顧

集團本年度營業額為港幣109,786,000元，較去年上升港幣9,785,000元或9.78%。營業額主要包括投資物業租金收入及貨倉營運收入。營業額增加主要因為投資物業租金收入增加所致。

## 物業投資

本年度集團物業租金收入上升23.49%至港幣82,718,000元(二零零八年為港幣66,981,000元)。物業投資業務撇除公平值變動所產生之虧損港幣264,075,000元(二零零八年為公平值增值港幣95,000,000元)後之溢利為港幣71,499,000元，與二零零八年溢利港幣56,897,000元相比增長25.66%。上升原因主要為投資物業租金收入增長所致。

## 貨倉營運

由於部份貨倉單位轉至投資物業作出租用途，貨倉業務營業額下跌9.78%。但因營運成本控制得宜，貨倉業務溢利增加20.55%至港幣9,385,000元(二零零八年為港幣7,785,000元)。

## 財務投資

本年度集團財務投資表現直接受環球股票市場下跌影響，錄得虧損港幣18,207,000元(二零零八年為溢利港幣37,916,000元)，其中包括匯兌虧損港幣2,654,000元(二零零八年為匯兌收益港幣8,823,000元)。雖然集團於年內並無變賣可供出售投資，惟該等投資面值大幅下跌至低於購入成本，管理層視該證券已出現重大及持久之下跌徵兆，故已於年內作出減值虧損撇賬。

於二零零九年三月三十一日，集團可供出售投資面值減少至港幣14,779,000元(二零零八年為港幣32,997,000元)，而持作買賣投資組合則因年內增加上市股份投資而增加69.37%至港幣18,726,000元(二零零八年為港幣11,056,000元)。投資組合主要為於香港上市之股份證券。

## 財務資源及流動資金

年內集團資本結構並無改變。於二零零九年三月三十一日，集團之銀行存款及現金結餘為港幣221,653,000元(二零零八年三月三十一日為港幣235,936,000元)。經營業務所得之現金淨額為港幣47,229,000元(二零零八年為港幣98,855,000元)，計及派付股息港幣25,650,000元(二零零八年為港幣33,750,000元)及添置投資物業港幣35,475,000元後，集團於本年度之現金淨流入為港幣8,302,000元(二零零八年為港幣20,974,000元)。

集團於年內並無借貸。於二零零九年三月三十一日，集團之流動比率為7.86倍(二零零八年為7.22倍)。

## 經營開支

本集團之經營開支總額為港幣35,547,000元(二零零八年為港幣35,726,000元)。集團總營業額雖然上升9.78%，但因管理層有效地管理資源及控制經營開支，員工成本反較上年減少5.7%至港幣20,263,000元(二零零八年為港幣21,487,000元)。

## 股息政策

以往本集團之股息政策為股東提供了可觀的股息收入。然而，金融海嘯無可避免對本集團的業務有負面的影響。因此，為了確保財務穩健，本集團需削減本年度派發之股息。未來，管理層將根據業績及營商環境回復派發較高股息。

## 資產抵押

於二零零九年三月三十一日，本集團之銀行信貸額為港幣69,000,000元(二零零八年為港幣72,000,000元)，以本集團賬面值分別為港幣80,500,000元(二零零八年為港幣1,078,700,000元)之投資物業及港幣4,953,000元(二零零八年為港幣5,143,000元)之物業、機器及設備作抵押。於二零零八年及二零零九年三月三十一日均沒有使用該信貸額。

## 僱員

於二零零九年三月三十一日，本集團僱用員工 74 (2008 : 78) 名。本集團之薪酬政策根據工作之性質、市場趨勢、公司業績及個別員工之表現而定期檢討。集團向員工提供各方面的培訓及以員工的績效表現和集團之業績發放花紅。本集團並無可供僱員認購之股權計劃。

## 財務風險與管理

本集團部分貨幣資產以外幣列值，故而令本集團面對外匯風險。就外幣風險而言，本集團現時並無外幣對沖政策。然而，管理層對有關外匯風險密切監控，並將於必要時考慮對沖重大外匯風險。

集團之可供出售投資及持作買賣投資令集團面對股本價格風險，管理層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。本集團之股本價格風險主要集中於在香港聯合交易所有限公司掛牌之股本工具。管理層已委派一員工小組密切留意該等投資的價格，並於有需要時作出對沖。

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

## 或然負債

於二零零九年三月三十一日，本集團沒有任何重大或然負債。

## 購買、出售或贖回股份

本年度內本公司或任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何股份。

## 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二零零九年三月三十一日止年度經審核之綜合財務報表。

## 企業管治常規

除下述第 A.2.1 及 A.4.1 條偏離行為外，本公司截至二零零九年三月三十一日止年度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（「守則」）建議之守則條文：

守則條文第 A.2.1 條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至少三分之一席位，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 條規定非執行董事應有指定任期。所有非執行董事並無固定任期乃與守則條文第 A.4.1 條偏離。

董事會將不斷檢討及改善本公司之企業管治常規及水平，確保業務活動及決策過程受到適當及審慎之規管。

## 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，在二零零九年三月三十一日止年度，本公司董事均有遵守「標準守則」中所要求的標準。

## 其他資料

有關本年度業績公佈之全文將於二零零九年六月二十六日在聯交所網頁 [www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk) 及本公司網頁 [www.safetygodown.com](http://www.safetygodown.com) 刊登。載有上市規則規定所有資料之截至二零零九年三月三十一日止年度之年報將於適當時候在聯交所網頁及本公司網頁上刊登及寄發予股東。

承董事會命  
黃良威  
公司秘書

香港，二零零九年六月二十六日

於本公佈日期，本公司董事會成員包括下列人士：

呂 辛	主席兼常務董事
呂自龍	執行董事
呂榮義	執行董事
溫民征	執行董事
呂榮里	非執行董事
李嘉士	非執行董事
顏溪俊	獨立非執行董事
林明良	獨立非執行董事
梁文釗	獨立非執行董事