

集團業績

安全貨倉有限公司董事會欣然宣佈截至二零零二年九月三十日止半年度之溢利穩健增長。期內未經審核股東應佔綜合溢利約為港幣23,837,000元，與去年同期比較有19.07%之增長。每股盈利為港幣17.7仙（二零零一年同期為港幣14.8仙）。

業務回顧

過去一年，全球經濟仍然表現不振，香港經濟轉型加劇，失業率及長期通縮互動影響，加上國內港口迅速發展，分薄貨源，令倉儲需求持續疲弱。為減輕倉儲業務之壓力，針對倉儲量減少之情況，本集團已將部份貨倉面積以固定租約形式租出，開增收入來源。

由於香港寫字樓租務市況低迷，租金不斷下滑，加上陸續有新商廈落成，形成供過於求，致令本集團之投資物業《振萬廣場》近期的出租率略為下降，租金亦因此作出適當之調整，租金收入略受影響。

展望

下半年度，雖然經營環境稍見輕微改善，但基本不明朗因素仍未消除，全球政經形勢變化不定，削弱投資者信心。在此情勢下，倉儲業務難見突破。本集團由於已減少倉儲面積，增加固定租金收入，同時在精簡日常營運開支，減低經營成本方面，取得較滿意之進展，可望維持整體業務，渡過未來艱辛之經營環境。

《振萬廣場》之租務由於經濟大氣候之影響，預料下半年度仍將趨向平淡。本集團將進一步積極開拓租務市場，力求提高出租率，保持穩定之租金收入。

暫停辦理股票過戶

本公司於二零零三年一月十三日至二零零三年一月十七日，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股息，請於二零零三年一月十日下午四時正前，將股票及過戶文件送達香港中環干諾道中一百一十一號永安中心五樓，標準證券登記有限公司，辦理過戶登記手續。

董事之股份權益

於二零零二年九月三十日，各董事及其聯繫人士，根據證券(公開權益)條例(「公開權益條例」)第二十九條規定，載入本公司登記冊其在本公司之股本權益之記錄披露如下：

董事姓名	擁有普通股股數				總權益
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	
呂辛先生	4,400,000	2,589,500	57,553,445 (附註)	—	64,542,945
呂自龍先生	947,884	—	—	—	947,884
黃克立先生	1,812,000	—	—	—	1,812,000
顏溪俊先生	—	—	—	—	—
呂榮里先生	—	—	—	—	—
李嘉士先生	—	—	—	—	—

附註：包括如下列主要股東權益所提及之建南財務有限公司所持有之47,203,445股及呂辛先生擁有控制性權益之Eargold Limited所持有之10,350,000股在內。

除上述披露外，並無任何董事或高級行政人員或其聯繫人士於本公司或其任何相聯公司(按公開權益條例之定義)之股份中擁有任何權益，及並無任何董事或高級行政人員、或其配偶、或其18歲以下之子女，於本半年度獲得任何權利認購本公司之證券，或曾行使任何有關之權利。

董事認購股份或債券之權益

於本半年內本公司或其任何附屬公司，並無參與任何安排致令本公司各董事藉此獲得本公司或任何其他機構之股份或債券之利益。

主要股東

於二零零二年九月三十日，根據載錄在公開權益條例第16(1)條規定設置之登記冊內，除以上披露之董事外，擁有本公司百分之十或以上已發行股份之股東如下：

主要股東	所持普通股股數	
	直接權益	間接權益
建南財務有限公司	47,203,445	—
逸華有限公司	2,007,628	47,203,445 (附註)
呂辛有限公司	—	47,203,445 (附註)

附註：逸華有限公司及呂辛有限公司所擁有之間接權益乃重複建南財務有限公司所擁有之直接權益。由於逸華有限公司及呂辛有限公司直接擁有建南財務有限公司之權益，根據公開權益條例第8條，逸華有限公司及呂辛有限公司乃當作擁有該等47,203,445股之權益。

除上述所披露之權益外，於二零零二年九月三十日，本公司並未獲通知有其他人士擁有本公司百分之十或以上已發行股份。

管理層討論及分析

財務回顧

於二零零二年九月三十日止六個月期內，倉儲業務持續承受沉重壓力。倉儲業務收入比去年同期下降**34.5%**至港幣**14,200,000**元。本集團隨之而修訂有關策略，將部份貨倉物業轉作投資物業。租金收入比去年同期上升**16.4%**至港幣**27,400,000**元。由於節省成本之措施卓有成效，主要業務之溢利貢獻較去年同期錄得**5%**之增長。

財政資源及流動資金

本集團主要之財務數據繼續改善。與二零零二年三月三十一日比較，於二零零二年九月三十日，集團之流動資產總額增加**7.9%**達港幣**72,300,000**元，包括港幣**46,200,000**元之有抵押銀行存款及現金。負債總額亦減少**7.9%**。銀行貸款減少港幣**14,900,000**元至港幣**93,100,000**元。於二零零二年九月三十日尚未提取之已承諾貸款達港幣**66,900,000**元。

本集團對現金及財務管理採取審慎之庫務政策。於二零零二年九月三十日，本集團之銀行借貸總額為港幣**93,100,000**元（二零零二年三月三十一日：港幣**108,000,000**元）及股東資金為港幣**827,500,000**元（二零零二年三月三十一日：港幣**788,900,000**元），按此計算，集團之負債比率維持於約百分之**11.25%**低水平（二零零二年三月三十一日：**13.68%**）。

集團資產抵押

本公司以港幣**30,000,000**元之定期存款作為抵押，向銀行取得港幣**30,000,000**元短期借款。此外，本集團之其他銀行信貸額約港幣**109,000,000**元分別由本集團賬面值港幣**744,000,000**元及**6,200,000**元之投資物業及物業、機器及設備作抵押。

僱員

本集團僱用員工共87名。期內員工費用開支(不包括董事酬金)約港幣9,200,000元，比去年同期下跌20.5%。本集團員工於期內勤奮及出色的表現，誠值嘉許。

本集團明白培訓員工的重要性，除在職培訓外，亦為員工提供內部培訓，並會派員工接受認可培訓課程。

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。

最佳應用守則

本公司董事概無獲悉有任何資料，可合理地指出本公司於截至二零零二年九月三十日止六個月任何部份未有遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄14所載之最佳應用守則。

承董事會命

呂辛

主席

香港：二零零二年十二月二十日

獨立審閱報告

德勤·關黃陳方會計師行

Certified Public Accountants
26/F, Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

香港中環干諾道中111號
永安中心26樓

Deloitte
Touche
Tohmatsu

致安全貨倉有限公司董事會
(於香港註冊成立之有限公司)

引言

吾等受 貴公司指示經審閱列載於第7頁至第16頁之中期財務報告。

董事責任

香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，編製中期財務報告須遵照香港會計師公會頒佈之會計實務準則第25條「中期財務報告」及其他有關編製。中期財務報告屬董事會之責任，並且由其批准。

執行審閱工作

吾等根據由香港會計師公會頒佈之核數準則第700條「中期財務報告審閱方法」進行審閱工作。審閱主要包括向公司及其附屬公司管理層提出查問，並對中期財務報告實施分析程序，由此評估其會計政策及呈報方式是否貫徹採用(除非另作披露)。審閱報告不包括諸如監控測試及核實資產、負債及交易等審核程序，其範圍遠較審核為小，因此只能提供較審核為低之保證水平。基於此，吾等對中期財務報告不給予審核意見。

審閱結論

根據吾等之審閱(並不構成核數工作)，吾等並不知悉應就截至二零零二年九月三十日止六個月中期財務報告作出之任何重大修訂。

德勤·關黃陳方會計師行
執業會計師

香港，二零零二年十二月二十日

簡明綜合收益表

截至二零零二年九月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至九月三十日止六個月	
		二零零二年	二零零一年
		港幣千元	港幣千元
營業額	3	41,638	45,254
其他營業收入	4	2,899	3,127
員工費用		(9,201)	(11,571)
折舊		(2,900)	(2,728)
證券投資之未兌現虧損淨額		(698)	(115)
證券投資虧損		—	(16)
其他證券虧損		(35)	—
其他營業費用		(5,779)	(8,142)
		<hr/>	<hr/>
營業溢利		25,924	25,809
融資成本		(1,317)	(3,130)
		<hr/>	<hr/>
除稅前溢利		24,607	22,679
稅項	5	(770)	(2,660)
		<hr/>	<hr/>
本期溢利		<u>23,837</u>	<u>20,019</u>
		<hr/>	<hr/>
股息	6	<u>5,400</u>	<u>6,750</u>
		<hr/>	<hr/>
每股盈利	7	<u>17.7仙</u>	<u>14.8仙</u>

簡明綜合資產負債表

二零零二年九月三十日結算

		未經審核 二零零二年 九月三十日 港幣千元	已經審核 二零零二年 三月三十一日 港幣千元
非流動資產			
投資物業	8	832,100	763,600
物業、機器及設備	9	49,226	86,537
證券投資		13,019	22,856
		<u>894,345</u>	<u>872,993</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	10	10,395	8,199
證券投資		11,191	9,123
預付稅款		4,490	3,716
抵押銀行存款		30,000	30,000
銀行結餘及現金		16,223	15,966
		<u>72,299</u>	<u>67,004</u>
流動負債			
其他應付款項		42,189	39,632
稅項準備		505	107
銀行借貸 — 一年內到期		83,118	87,991
		<u>125,812</u>	<u>127,730</u>
流動負債淨值		<u>(53,513)</u>	<u>(60,726)</u>
		<u>840,832</u>	<u>812,267</u>
股本及儲備			
股本		135,000	135,000
儲備		692,493	653,928
		<u>827,493</u>	<u>788,928</u>
非流動負債			
銀行借貸 — 一年後到期		10,000	20,000
遞延稅項		3,339	3,339
		<u>13,339</u>	<u>23,339</u>
		<u>840,832</u>	<u>812,267</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零零二年九月三十日止六個月

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	投資物業		投資		總值 港幣千元
			重估儲備 港幣千元	重估儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	
於二零零一年							
四月一日	135,000	43,216	143,740	(17,570)	42	431,697	736,125
未經綜合收益表內							
確認之投資證券							
重估減少	—	—	—	(1,685)	—	—	(1,685)
期內溢利	—	—	—	—	—	20,019	20,019
已付股息	—	—	—	—	—	(9,450)	(9,450)
於二零零一年							
九月三十日	135,000	43,216	143,740	(19,255)	42	442,266	745,009
投資物業重估增加	—	—	29,278	—	—	—	29,278
投資證券重估減少	—	—	—	(3,829)	—	—	(3,829)
未經綜合收益表內							
確認之淨收益							
(虧損)	—	—	29,278	(3,829)	—	—	25,449
期內溢利	—	—	—	—	—	25,220	25,220
已付股息	—	—	—	—	—	(6,750)	(6,750)
於二零零二年							
三月三十一日	135,000	43,216	173,018	(23,084)	42	460,736	788,928
投資物業重估增加	—	—	32,630	—	—	—	32,630
投資證券重估減少	—	—	—	(9,802)	—	—	(9,802)
未經綜合收益表內							
確認之淨收益(虧損)	—	—	32,630	(9,802)	—	—	22,828
期內溢利	—	—	—	—	—	23,837	23,837
已付股息	—	—	—	—	—	(8,100)	(8,100)
於二零零二年							
九月三十日	135,000	43,216	205,648	(32,886)	42	476,473	827,493

簡明綜合現金流量表

截至二零零二年九月三十日止六個月

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零零二年	二零零一年
	港幣千元	港幣千元
來自經營業務之現金流入淨額	26,776	29,364
投資活動(使用)流入之現金淨額	(3,546)	4,266
融資活動使用之現金淨額	(23,600)	(32,950)
現金及現金等值淨額(減少)增加	(370)	680
於期初之現金及現金等值	11,975	13,834
於期末之現金及現金等值	11,605	14,514
現金及現金等值結存分析		
前期報告之現金及現金等值		(52,986)
銀行借款重新分類之影響		67,500
現金及現金等值重列		14,514
等如：		
銀行存款及現金	16,223	16,145
銀行透支	(4,618)	(1,631)
	11,605	14,514

簡明財務報告附註

截至二零零二年九月三十日止六個月

1. 編製基準

本簡明財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之會計實務準則第25條「中期財務報告」而編製，並符合證券上市規則附錄第16條之規定。

2. 會計政策

除了某些物業及證券投資乃以重估價值列賬外，本簡明財務報表乃按歷史成本為基礎編製。

除下文所述者外，本中期報告所採納之會計政策與編製本集團截至二零零二年三月三十一日止年度之財務報表所採納者符合一致。

期內，本集團首次採納以下多項全新及經修訂之實務準則：

會計實務準則第1號（經修訂）：	財務報表之呈報方式
會計實務準則第11號（經修訂）：	外幣換算
會計實務準則第15號（經修訂）：	現金流量表
會計實務準則第34號	僱員福利

由於採納這些實務準則而導致現金流量表及權益變動表所呈報之方式有所改變，但對本期及過往會計期間之業績並無構成重大影響。因此無須對過往期間作出調整。比較數字已按本期之呈報方式作重列。

3. 分類資料

業務分類：

本集團經營業務，主要從事貨倉營運及物業投資，並以這兩個部門為基礎，報告有關分類資料。

截至二零二零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	沖銷 港幣千元	綜合 港幣千元
收益				
對外收益	14,219	27,419	—	41,638
業務間收益	—	2,538	(2,538)	—
收益總額	<u>14,219</u>	<u>29,957</u>	<u>(2,538)</u>	<u>41,638</u>
分類業績	<u>1,070</u>	<u>23,569</u>	<u>—</u>	24,639
銀行利息收入				372
證券投資股息收入				1,646
證券投資之未兌現 虧損淨額				(698)
其他證券虧損				(35)
營業溢利				<u>25,924</u>

截至二零零一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	沖銷 港幣千元	綜合 港幣千元
收益				
對外收益	21,700	23,554	—	45,254
業務間收益	—	3,558	(3,558)	—
收益總額	<u>21,700</u>	<u>27,112</u>	<u>(3,558)</u>	<u>45,254</u>
分類業績	<u>1,810</u>	<u>21,663</u>	<u>—</u>	<u>23,473</u>
銀行利息收入				879
證券投資股息收入				1,588
證券投資之未兌現 虧損淨額				(115)
證券投資虧損				<u>(16)</u>
營業溢利				<u>25,809</u>

4. 其他營業收入

其他營業收入包括：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
銀行利息收入	372	879
證券投資股息收入	<u>1,646</u>	<u>1,588</u>

5. 稅項

稅項支出乃按期內估計應課稅溢利以16%計算之香港利得稅。

6. 股息

截至九月三十日止六個月
二零零二年 二零零一年
港幣千元 港幣千元

中期股息為每股港幣4仙
(二零零一年同期為每股港幣5仙)

	<u>5,400</u>	<u>6,750</u>
--	--------------	--------------

董事會宣佈派發中期股息每股港幣4仙(二零零一年同期為每股港幣5仙)予於二零零三年一月十七日名列於股東名冊內之股東。

期內已支付截至二零零二年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣6仙(二零零一年同期為港幣7仙)，合共港幣8,100,000元(二零零一年同期為港幣9,450,000元)予各股東。

7. 每股盈利

每股盈利乃根據本期之股東應佔溢利港幣23,837,000元(二零零一年同期為港幣20,019,000元)並按期內已發行股數135,000,000股(二零零一年同期為135,000,000股)計算。

8. 投資物業

	港幣千元
於二零零二年四月一日	763,600
由物業、機器及設備轉入	35,870
重估盈餘	<u>32,630</u>
於二零零二年九月三十日	<u>832,100</u>

期內，董事會參考二零零二年九月三十日之市場價值而作出重估，將某些物業以置存值港幣35,870,000元重新分類為投資物業。重估盈餘港幣32,630,000元已直接撥入投資物業重估儲備內。

各董事認為於二零零二年九月三十日其他投資物業之價值與二零零二年三月三十一日經專業估值相差不大，因此期內不須作出重估增加或減少確認。

9. 物業、機器及設備

	於香港之 長期契約 貨倉大廈 港幣千元	於香港之 中期契約 貨倉大廈 港幣千元	於中國有 中期土地 使用權之 寫字樓 及車位 港幣千元	傢俬、 裝修及 設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
成本值						
於二零零二年						
四月一日	140,113	32,975	1,668	17,415	3,146	195,317
增加	—	—	—	1,459	—	1,459
轉至投資物業	(65,615)	—	—	(847)	—	(66,462)
於二零零二年						
九月三十日	<u>74,498</u>	<u>32,975</u>	<u>1,668</u>	<u>18,027</u>	<u>3,146</u>	<u>130,314</u>
折舊						
於二零零二年						
四月一日	63,472	25,629	364	16,169	3,146	108,780
期內折舊	2,472	112	26	290	—	2,900
轉至投資物業	(30,592)	—	—	—	—	(30,592)
於二零零二年						
九月三十日	<u>35,352</u>	<u>25,741</u>	<u>390</u>	<u>16,459</u>	<u>3,146</u>	<u>81,088</u>
賬面淨值						
於二零零二年						
九月三十日	<u>39,146</u>	<u>7,234</u>	<u>1,278</u>	<u>1,568</u>	<u>—</u>	<u>49,226</u>
於二零零二年						
三月三十一日	<u>76,641</u>	<u>7,346</u>	<u>1,304</u>	<u>1,246</u>	<u>—</u>	<u>86,537</u>

10. 貿易及其他應收款項

本集團現行政策為向其貿易客戶提供平均60天之賒帳期。

以下為應收賬項賬齡分析：

	二零零二年 九月三十日 港幣千元	二零零二年 三月三十一日 港幣千元
貿易應收款項		
零至六十天	4,335	3,547
六十一至九十天	517	277
九十天以上	744	483
	<hr/>	<hr/>
	5,596	4,307
其他應收款項	4,799	3,892
	<hr/>	<hr/>
	10,395	8,199
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>