



SAFETY GODOWN COMPANY, LIMITED

安全貨倉有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

2002/2003年度業績報告

經審核綜合收益表

截至二零零三年三月三十一日止年度

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額	2	84,950	88,739
其他營業收入		4,330	8,068
員工費用		(18,983)	(22,830)
折舊及攤銷		(4,118)	(6,143)
其他營業費用		(12,978)	(15,485)
營業溢利	3	53,201	52,349
融資成本	4	(2,392)	(5,189)
除稅前溢利		50,809	47,160
稅項	5	(6,060)	(1,921)
本年度溢利		<u>44,749</u>	<u>45,239</u>
股息			
已付中期股息－每股四分 (二零零二年為每股五分)		5,400	6,750
建議末期股息－每股五分 (二零零二年為每股六分)		6,750	8,100

		<u>12,150</u>	<u>14,850</u>
每股盈利－基本	6	<u>0.33港元</u>	<u>0.34港元</u>

附註：－

1. 採納新訂立及經修訂會計實務準則

在本年度，本集團首次採納以下由香港會計師公會頒佈之多項新訂立及經修訂會計實務準則。

採納此等會計實務準則對本集團之會計政策及呈報現金流量表及股權變動表之方式有所改動，但對本年度或以往年度之業績並無任何重大影響。因此，無須就此作前期調整。

會計實務準則第1條(修訂本)「財務報告之呈報」引入股東權益變動表之呈列方式。

會計實務準則第11條(修訂本)「外幣換算」取消以往可按結算日匯率換算海外附屬公司損益表之選擇，本集團先前以該方法換算海外附屬公司之損益表。海外附屬公司之損益表現時須按年內平均匯率換算。

會計實務準則第34條「僱員福利」引進僱員福利(包括退休福利計劃)的計算規則及披露要求。由於本集團只參與界定供款退休福利計劃，故採納會計實務準則第34條對財務報表並無構成任何重大影響。

2. 分類報告

業務分類

業務之二個主要分類報告如下：

截至二零零三年三月三十一日止年度

	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	沖銷 千港元	綜合 千港元
收入				
對外收入	26,958	57,992	—	84,950
業務間收入	—	5,676	(5,676)	—
收入總額	<u>26,958</u>	<u>63,668</u>	<u>(5,676)</u>	<u>84,950</u>
分類業績	<u>10,780</u>	<u>45,336</u>	—	56,116
銀行利息收入				679
上市證券投資股息收入				1,877
未分配之企業支出				(5,471)
營業溢利				53,201
融資成本				(2,392)
除稅前溢利				50,809
稅項				(6,060)

安全貨倉有限公司

本年度溢利					44,749
截至二零零二年三月三十一日止年度					
	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	其他業務 千港元	沖銷 千港元	綜合 千港元
收入					
對外收入	36,127	52,612	—	—	88,739
業務間收入	—	6,516	—	(6,516)	—
收入總額	<u>36,127</u>	<u>59,128</u>	<u>—</u>	<u>(6,516)</u>	<u>88,739</u>
分類業績	<u>10,207</u>	<u>42,854</u>	<u>2,024</u>	<u>—</u>	<u>55,085</u>
銀行利息收入					1,338
上市證券投資股息收入			3,209		3,209
未分配之企業支出					(7,283)
營業溢利					52,349
融資成本					(5,189)
除稅前溢利					47,160
稅項					(1,921)
本年度溢利					<u>45,239</u>

地域分類

由於本集團超過90%之營業額、營業溢利、資產及負債，均來自或位於香港，故無提供地域分類。

3. 營業溢利

營業溢利經已扣除下列各項費用：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
核數師酬金	450	476
其他證券已變現虧損	35	—
物業、機器及設備減值虧損	300	—
及包括下列收益：		
投資物業租金毛收入	57,992	52,612
減：直接支出	(4,699)	(3,906)
租金淨收入	<u>53,293</u>	<u>48,706</u>
銀行利息收入	679	1,338
上市證券投資股息收入	1,877	3,209
證券投資之未變現溢利淨額	153	1,601
證券投資之已變現溢利淨額	—	458

安全貨倉有限公司

07-07-2003

安全貨倉有限公司

長期服務金準備撥回	3,000	—
出售物業、機器及設備之溢利	—	62

4. 融資成本

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
利息：		
須於五年內償還之銀行借款及透支利息	2,268	4,978
須於五年內償還之其他借款利息	124	211
	<u>2,392</u>	<u>5,189</u>

5. 稅項

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
稅項包括：		
香港利得稅		
本年度	1,965	2,396
上年度準備多計	(105)	(84)
	<u>1,860</u>	<u>2,312</u>
遞延稅項	4,200	(391)
	<u>6,060</u>	<u>1,921</u>

香港利得稅乃根據本年度預計應課稅溢利，以百分之十六計算（二零零二年為百分之十六）。

6. 每股盈利 - 基本

每股盈利乃根據本年度集團之股東應佔溢利港幣44,749,000元（二零零二年為港幣45,239,000元）並按該兩年度內已發行之股數135,000,000股計算。

本年度股東應佔溢利

本集團經審核截至二零零三年三月三十一日止財政年度除稅後之綜合純利為港幣44,749,000元，較上年度之港幣45,239,000元輕微下跌1.08%。

股息

董事會建議派發截至二零零三年三月三十一日止年度之末期股息為每股五分，連同已派發之中期股息每股四分，全年分發之股息共為每股九分。上年度之股息為每股一角一分。

業務回顧

本年度集團之貨倉及物業投資業務雖經歷了全球經濟持續不振，中東局勢

安全貨倉有限公司

動盪，"9.11"後遺症和非典型肺炎影響，以及香港通縮和失業率高企不下，幸而尚可維持平穩，這有賴於縮減倉儲面積，將部份貨倉物業以長期租金收益之形式出租，保證較固定收入，亦有賴於《振萬廣場》合理的租務政策和較高素質的管理，獲得租戶支持，使出租率維持約九成左右。另一方面，集團由於精簡人手和嚴謹控制非必要支出以降低經營成本。此外，利率低企及因投資環境不明朗，未有新投資項目，亦令利息支出減少。上述之主要因素令集團整年度達致較穩定之業績。

展望

中東戰爭及「非典」之後遺症未完全浮現，故倉儲及租務經營仍然困難，集團未來經營壓力尚未舒緩。但與其他行業對比，倉儲業務受害較為輕微，隨著「非典」受控，商貿消費恢復正常，倉儲流轉將會漸趨活躍。本集團深信在進一步降低經營成本及繼續精簡日常營運開支之下，整體業務將可相對維持穩定。本集團將秉承穩健之經營作風，努力耕耘，希望在較艱難的經營環境下，盡量爭取合理回報。

管理層討論及分析

倉儲業

雖然由於本集團將部份倉儲物業轉為投資物業用途及經濟委縮令倉儲需求下降，使本年度倉儲業之營業額下跌25%至港幣26,958,000元，然而，倉儲業收益貢獻卻較去年上升港幣573,000元至港幣10,780,000元，增長5.61%。

物業租務

儘管本港租務市場疲弱，本集團物業租務收入（不包括業務間收入）比去年增加10%至港幣57,992,000元。投資物業之業績收益，增加港幣2,482,000元至港幣45,336,000元，較去年上升5.79%。

雖然面對倉租及租金持續下調之壓力，本年度之股東應佔溢利仍維持於去年之水平。在實施一系列節省成本措施下，營運及員工開支進一步減少，盈利及效率得以提升。

財務資源及流動資金

投資物業總值增加4.9%至港幣801,000,000元，主要由於將賬面值港幣35,869,000元之倉儲物業重新分類為投資物業及投資物業增值。本集團之所有投資物業已由獨立物業估值行按二零零三年三月三十一日之市場價值作出重估，重估盈餘淨額港幣1,531,000元已於本年度列賬。

本集團繼續維持穩健的資本架構，資金負債比率（根據銀行借貸總額與股東

安全貨倉有限公司

資金計算)維持於7.58%之低水平(二零零二年為13.69%)。總負債減少港幣39,952,000元至港幣111,117,000元，主要由於銀行借貸減少，因此本年度之財務支出大幅減少53.9%至港幣2,392,000元。

於二零零三年三月三十一日，本集團之現金及作抵押用之銀行存款共港幣36,361,000元，加上證券投資及可動用銀行貸款額，本集團有足夠財務資源以應付營運資金需求。

本集團主要業務往來皆為港元，故此外匯風險極低。此外，本集團沒有參與任何衍生工具的投機活動，於年結日亦無重大資產負債表外債項及或然負債。

資產抵押

本集團之銀行借款以港幣20,000,000元之銀行存款，賬面值港幣700,000,000元之投資物業及賬面值港幣6,093,000元之物業、機器及設備作抵押。

員工

於二零零三年三月三十一日，本集團共有82名員工(二零零二年為87名)。本年度的員工總支出為港幣18,983,000元，比去年減少16.85%。

本集團根據員工之表現、資歷及業內市場薪酬水平制訂員工的薪酬福利。本集團並無僱員認股計劃。

在聯交所網頁刊登詳盡業績公佈

關於本集團本年度之詳細業績(即包括香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄第十六第45(1)至45(3)段所規定的全部資料)，將在適當時間在聯交所網頁上刊載。

承董事會命
呂辛
主席

香港，二零零三年七月四日

股東週年大會通告

茲訂於二零零三年八月八日(星期五)正午十二時假九龍觀塘榮業街二號振萬廣場十九樓舉行股東週年大會，議程如下：

- 一、省覽截至二零零三年三月三十一日止年度之經審核財務報告書，董事會報告書及核數師報告書。

安全貨倉有限公司
07-07-2003

安全貨倉有限公司

- 二、通過派發二零零三年度之末期股息。
- 三、重選董事及授權董事會釐定其酬金。
- 四、重聘核數師及授權董事會釐定其酬金。
- 五、作為特別事項，考慮並酌情通過下列特別決議案：

特別決議案

「動議在本公司現有之組織章程細則第92條後加入以下之細則，並將其後之細則順序重新編號：—

93. 董事會會議或任何董事會下之委員會會議，均可透過使所有出席人士皆能同時並即時彼此聽到及溝通的會議電話或類似之通訊方式舉行。於計算法定人數上在任何情況下，透過該等方式參與的人士均被視為已親自出席該等會議。」

- 六、作為特別事項，考慮並酌情通過下列普通決議案：

普通決議案

- (i) 「動議無條件授權董事會增發、配發及處理數量不超過本公司已發行股本百分之二十之新股，此項授權於下屆股東週年大會前仍屬有效。」

- (ii) 「動議：

- (a) 在本決議案(b)段之限制下，一般性及無條件批准本公司董事會可於有關期間(定義見下文)內行使本公司之一切權力，按照所有適用之法例，購回本公司每股面值港幣一元正之股份；
- (b) 本公司根據本決議案(a)段之批准而購回之股份，其面值總額不得超過本公司於此項決議案通過日期之已發行股本面值總額百分之十，而上文之批准亦須受此限制；及
- (c) 就本決議案而言，「有關期間」乃指由本決議案通過之日期至下列三者中較早之日期：
 - (1) 本公司下屆股東週年大會結束；
 - (2) 按法律規定須舉行下屆股東週年大會之期間屆滿時；及
 - (3) 本公司之股東於股東大會上以普通決議案通過撤銷或修訂本決議案之日。」

- (iii) 「動議擴大授予董事會依據本大會通告內普通決議案第六(i)項行使本公司增發、配發及處理新股之一般性授權。由於擴大權力而增發之新股數額乃依據本大會通告內普通決議案第六(ii)項授出之權力所購回本公司股份面值總額，故該總額不得超過本公司於上述決議案通過日期之已發行股本面值總額百分之十。」

- 七、處理本公司其他適宜事項。

承董事會命

安全貨倉有限公司

07-07-2003

香港，二零零三年七月四日

附註：

- (1) 凡有權出席上述會議並投票之股東皆有權委派一位代表出席並代其投票，代表無需為本公司股東。委派代表書須於指定開會時間四十八小時之前送達本公司之註冊辦事處。
- (2) 本公司將於二零零三年八月四日起至八月八日止（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二零零三年八月一日下午四時前，將有關股票連同過戶文件送達本公司之股票登記處：香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下標準證券登記有限公司辦理登記。
- (3) 倘獲股東大會通過，末期股息將於二零零三年八月九日派發給於二零零三年八月八日登記在冊之股東。

請同時參閱本公佈於信報於07-07-2003刊登的內容。