

集團業績

安全貨倉有限公司董事會欣然宣佈，截至二零零四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29,975,000元，較去年同期增長17.63%。每股盈利為港幣22.2仙（二零零三年同期為港幣18.9仙）。

中期股息

董事會欣然宣佈派發二零零五年中期股息每股港幣7仙（二零零四年為每股港幣5仙）予於二零零四年十二月二十四日星期五名列於股東名冊內之股東，合共港幣9,450,000元。股息將約於二零零四年十二月三十日星期四派付。

業務回顧

回顧期內，香港經濟因受外圍經濟影響及中央政策之支持，各行各業穩步復甦，貨倉業務自今年首季起再度活躍，加上國內再次進行宏觀調控，部份轉口貨受政策收緊影響，導致倉儲需求增加，同時因奧運的效應，亦令貨流暢順，倉儲業獲益。期內集團之倉儲業務收益及業績較去年同期為勝，分別增長11%及9%。

投資物業方面，雖然香港經濟增長及香港政府勾地成績理想，帶動房地產市場趨旺，寫字樓租金上揚，但各區增幅不一，尤其東九龍幾幢大型寫字樓新入伙，以低於市場租值招租，致令東九龍租金無法攀升，換言之，集團於租務方面未能受惠於整體租務環境，租金收益較去年同期減少11%，然而，因嚴控經營成本取得一定成績，租務業績輕微上升。

證券投資方面，股市於2004年大半年向上，集團錄得約港幣800萬元之盈利。

由於集團之債項續減，加上有效控制營運成本，精簡節約，故期內集團整體業績較去年度同期為佳。

展望

下半年度，由於內地宏觀調控基本結束，貨品轉口恢復正常，倉位舒緩，貨物流轉將較本期為高，滿倉率將難維持。此外油價長期高企，中東局勢不穩，全球之經濟仍有不明朗因素，但由於集團之兩個貨倉結存量仍處高位，預計倉務業績可維持平穩。

租務市場競爭甚劇，集團將進一步提升管理及服務質素，並盡力將租金維持在合理水平。香港寫字樓租金向上，希望東九龍區能同步受益。

財務回顧

本集團截至二零零四年九月三十日止未計利息支出前營業溢利為港幣33,466,000元，較去年同期增長達港幣3,228,000元或10.68%。總營業額則因物業租金收入減少而下跌4.38%至港幣40,663,000元。

本港經濟復甦，進出口貿易興旺，對貨倉業起着頗大作用。倉儲業收入由去年同期港幣13,948,000元增至港幣15,462,000元，升幅達10.85%，而倉儲業績亦上升8.97%至港幣7,156,000元。

東九龍區新商業樓宇供應量大增，影響該區租金。集團物業之租金收入減少11.82%至港幣25,201,000元。但本集團仍能創佳績，物業出租率由去年同期之87%增加至約90%，毛利亦提高2%。

本期之買賣上市證券收益為港幣8,147,000元（30/9/2003：港幣6,647,000元），其中包括出售之溢利為港幣6,111,000元（30/9/2003：港幣1,542,000元）及未變現溢利為港幣2,036,000元（30/9/2003：港幣5,105,000元）。上市公司股息收入為港幣1,256,000元（30/9/2003：港幣132,000元），主要從長期證券所得。

財務資源及流動資金

本集團維持穩健的財務資源及財政狀況，期內經營業務所得現金約港幣23,947,000元（30/9/2003：港幣19,293,000元），大升24.12%。於二零零四年九月三十日，本集團之現金及銀行結存較去年上升76.77%，達港幣64,124,000元（31/3/2004：港幣36,276,000元），而買賣證券投資增加68.38%至港幣20,398,000元（31/3/2004：港幣12,114,000元）。流動比率（以流動資產對流動負債比率計算）由上年年結日之1.02倍改善至1.32倍。

在利率低企的利好環境下，本集團之銀行借貸總額增加約港幣11,213,000元至港幣35,000,000元（31/3/2004：港幣23,787,000元），新增之貸款用作集團之營運資金。銀行借貸/股東權益比率約3.9%，繼續保持在合理的低水平中。本期之利息支出大幅度下調，全期為港幣148,000元（30/9/2003：港幣574,000元）。

於二零零四年九月三十日，集團之資產總值為港幣992,833,000元（31/3/2004：港幣961,395,000元）及股東權益約為港幣905,275,000元（31/3/2004：港幣886,081,000元）。

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720,018,000元之投資物業及賬面值約港幣5,808,000元之物業、機器及設備作抵押。

董事之委任及調任

由二零零四年九月二十八日起，溫民征先生已被委任為本公司獨立非執行董事及審核委員會委員，而本公司前任獨立非執行董事李嘉士先生調任為本公司非執行董事。

僱員

期內，本集團錄得員工支出約為港幣9,751,000元，較去年同期約港幣9,300,000元增加4.85%，員工總數現為81人。集團充分肯定員工個人或群體的努力和成就，於今年9月晉升一批工作出色之員工進入管理層，此舉有助於調動員工之積極性及發揮才能，並加強公司之管理。

除了增薪、升職外，公司還發放雙薪、特別花紅及頒發長期服務金章予員工，藉以確認員工工作表現。另一方面，資助員工個人進修，支持員工自我增值，如安排修讀五常法審核領袖（綠帶）課程、貨櫃業強制性基本安全訓練課程等。

董事權益

於二零零四年九月三十日，本公司各董事及其聯繫人士擁有根據香港法例第371章證券及期貨條例（以下簡稱《證券條例》）第352條而存置之登記冊所載或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司的股份權益如下：

董事姓名	擁有本公司普通股股數			總權益	佔本公司已發行股本比率
	個人權益	家族權益	公司權益		
呂辛先生	4,400,000	2,589,500	59,553,445 (附註)	66,542,945	49%
呂自龍先生	947,884	—	—	947,884	1%
林明良先生	10,000	—	—	10,000	—

附註：由於擁有呂辛有限公司及Earngold Limited之權益，呂辛先生被視為於本公司59,553,445股股份中擁有權益。呂辛有限公司及Earngold Limited分別直接持有2,000,000股及10,350,000股本公司股份。呂辛有限公司擁有持有本公司47,203,445股股份之建南財務有限公司已發行股本三分之一以上的股權。

除上述披露外，於二零零四年九月三十日並無任何董事或其聯繫人士擁有本公司或其相聯法團（定義見證券條例第XV部）股份的權益或淡倉。

主要股東權益

於二零零四年九月三十日，根據證券條例第336條規定存置之登記冊所載，除上文「董事權益」所披露有關某董事擁有之權益外，以下股東曾知會本公司擁有本公司已發行股份百分之五或以上之權益：

主要股東姓名	持普通股股數		佔本公司已發行股本比率
	直接權益	間接權益	
逸華有限公司	2,007,628	47,203,445 (附註)	36%
建南財務有限公司	47,203,445	—	35%
福南企業有限公司	11,999,661	—	9%

附註：由於逸華有限公司擁有建南財務有限公司之權益，逸華有限公司被視為擁有該等47,203,445股之權益。

除上述所披露之權益外，於二零零四年九月三十日，本公司並未獲通知有其他人士擁有本公司之有關權益或淡倉。

暫停辦理股票過戶

本公司於二零零四年十二月二十二日星期三至二零零四年十二月二十四日星期五，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股息，請於二零零四年十二月二十一日星期二下午四時正前，將股票及過戶文件送達香港灣仔告士打道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

審核委員會定期與集團之管理人員及外間之核數師舉行會議，以考慮及檢討本集團的財務報表及內部運作監管的效能。審核委員會由本公司三名獨立非執行董事顏溪俊先生、林明良先生和溫民征先生，及一名非執行董事李嘉士先生組成。審核委員會已與管理層及外間之核數師審閱本集團截至二零零四年九月三十日止六個月之未經審核中期賬目。

最佳應用守則

在本期內，本公司遵守香港聯合交易所有限公司上市規則附錄十四所載之最佳應用守則，惟本公司的非執行董事並無指定任期。根據本公司之公司細則，該等董事須於本公司之週年大會上輪值告退及重選連任。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司上市規則附錄十所載有關董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其有關董事進行證券交易之操守準則。經向全體董事作出查詢後，董事確認已於截至二零零四年九月三十日止六個月期間遵守標準守則之要求。

承董事會命
呂辛
主席

香港，二零零四年十二月三日

獨立審閱報告



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9頁至第17頁之中期財務報告。

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。

根據吾等接受委聘之協定條款，吾等之責任乃根據審閱工作，對中期財務報告作出獨立之結論，並將此結論僅向董事會報告，而不作其他用途。吾等概不就本報告之內容而向任何其他人士負責或承擔任何責任。

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二零零四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，二零零四年十二月三日

簡明綜合收益表

截至二零零四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	
		二零零四年	二零零三年
		港幣千元	港幣千元
營業額	3	40,663	42,527
其他營業收入	4	9,961	7,463
員工費用		(9,751)	(9,300)
折舊及攤銷		(1,995)	(1,871)
其他營業費用		(5,412)	(8,581)
營業溢利		33,466	30,238
融資成本		(148)	(574)
除稅前溢利		33,318	29,664
稅項	5	(3,343)	(4,182)
本期溢利		29,975	25,482
中期股息	6	9,450	6,750
每股盈利－基本	7	22.2仙	18.9仙

簡明綜合資產負債表

二零零四年九月三十日結算

	附註	未經審核 二零零四年 九月三十日 港幣千元	已經審核 二零零四年 三月三十一日 港幣千元
非流動資產			
投資物業	8	823,018	823,000
物業、機器及設備	9	45,595	47,425
證券投資		29,100	31,781
		897,713	902,206
流動資產			
貿易及其他應收款項	10	10,437	10,678
證券投資		20,398	12,114
預付稅款		161	121
抵押銀行存款		20,000	20,000
銀行結餘及現金		44,124	16,276
		95,120	59,189
流動負債			
其他應付款項		30,991	30,882
稅項準備		6,061	3,201
銀行借貸		35,000	23,787
		72,052	57,870
流動資產淨值		23,068	1,319
		920,781	903,525
股本及儲備			
股本		135,000	135,000
儲備		770,275	751,081
		905,275	886,081
非流動負債			
遞延稅項負債	11	12,302	12,150
長期服務金準備		3,204	5,294
		15,506	17,444
		920,781	903,525

簡明綜合權益變動表

截至二零零四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 重估儲備 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	保留盈餘 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零三年四月一日	135,000	43,216	174,549	(32,886)	42	488,832	808,753
未經簡明綜合收益表內確認 之重估增值	-	-	-	8,883	-	-	8,883
期內溢利	-	-	-	-	-	25,482	25,482
已付2003年末期股息	-	-	-	-	-	(6,750)	(6,750)
於二零零三年九月三十日	135,000	43,216	174,549	(24,003)	42	507,564	836,368
未經簡明綜合收益表內確認 之重估增值	-	-	22,000	9,879	-	-	31,879
期內溢利	-	-	-	-	-	24,584	24,584
已付2004年中期股息	-	-	-	-	-	(6,750)	(6,750)
於二零零四年三月三十一日	135,000	43,216	196,549	(14,124)	42	525,398	886,081
未經簡明綜合收益表內確認 之重估減值	-	-	-	(2,681)	-	-	(2,681)
期內溢利	-	-	-	-	-	29,975	29,975
已付2004年末期股息	-	-	-	-	-	(8,100)	(8,100)
於二零零四年九月三十日	<u>135,000</u>	<u>43,216</u>	<u>196,549</u>	<u>(16,805)</u>	<u>42</u>	<u>547,273</u>	<u>905,275</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零零四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	
	二零零四年	二零零三年
	港幣千元	港幣千元
經營業務所得之現金淨額	23,947	19,293
投資活動所得之現金淨額	936	1,286
融資活動所得(所耗)之現金淨額	4,252	(14,824)
現金及現金等值增加淨額	29,135	5,755
於期初現金及現金等值	14,989	12,808
於期末現金及現金等值	44,124	18,563
現金及現金等值結存分析		
銀行存款及現金	44,124	19,317
銀行透支	—	(754)
	44,124	18,563

簡明財務報告附註

截至二零零四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」編製，並符合證券上市規則附錄第16條之規定。

2. 主要會計政策

除了物業及證券投資以重估價值列賬外，本簡明財務報表按歷史成本基礎編製。

本中期報告所採用之會計政策與編製本集團截至二零零四年三月三十一日止年度之財務報表所採用者符合一致。

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。

以下為該兩個部門之分類資料：

截至二零零四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
營業額				
對外收入	15,462	25,201	—	40,663
業務間收入	—	2,538	(2,538)	—
總額	<u>15,462</u>	<u>27,739</u>	<u>(2,538)</u>	<u>40,663</u>
分類業績	<u>7,156</u>	<u>19,527</u>	<u>—</u>	26,683
銀行利息收入				42
上市證券股息收入				1,256
買賣上市證券之未變現溢利				2,036
出售買賣上市證券之溢利				6,111
未分配企業開支				(2,662)
營業溢利				<u>33,466</u>

截至二零零三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
營業額				
對外收入	13,948	28,579	—	42,527
業務間收入	—	2,538	(2,538)	—
總額	<u>13,948</u>	<u>31,117</u>	<u>(2,538)</u>	<u>42,527</u>
分類業績	<u>6,567</u>	<u>19,137</u>	<u>—</u>	25,704
銀行利息收入				186
上市證券股息收入				132
買賣上市證券之未變現溢利				5,105
出售買賣上市證券之溢利				1,542
未分配企業開支				(2,431)
營業溢利				<u>30,238</u>

4. 其他營業收入

其他營業收入包括如下：

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
銀行利息收入	42	186
上市證券股息收入	1,256	132
買賣上市證券之未變現溢利	2,036	5,105
出售買賣上市證券之溢利	<u>6,111</u>	<u>1,542</u>

5. 稅項

未經審核
截至九月三十日止六個月
二零零四年 二零零三年
港幣千元 港幣千元

稅項支出包括：

香港利得稅乃根據本期間之估計

應課稅溢利按稅率 17.5%

(二零零三年同期為 17.5%) 計算

遞延稅項

3,191

2,724

152

1,458

3,343

4,182

遞延稅項負債詳情已載於財務報表附註 11。

6. 中期股息

未經審核
截至九月三十日止六個月
二零零四年 二零零三年
港幣千元 港幣千元

中期股息為每股港幣 7 仙

(二零零三年同期為每股港幣 5 仙)

9,450

6,750

董事會宣佈派發中期股息每股港幣 7 仙(二零零三年同期為每股港幣 5 仙) 予於二零零四年十二月二十四日星期五名列於股東名冊內之股東。

期內已支付截至二零零四年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣 6 仙(二零零三年為港幣 5 仙)，合共港幣 8,100,000 元(二零零三年為港幣 6,750,000 元) 予股東。

7. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本期之股東應佔溢利港幣29,975,000元(二零零三年同期為港幣25,482,000元)並按期內已發行股數135,000,000股(二零零三年同期為135,000,000股)計算。

由於本期及去年同期沒有潛在攤薄的股份，所以沒有提呈每股攤薄盈利。

8. 投資物業

董事會認為於二零零四年九月三十日集團投資物業之賬面值與當日市場價值相若。

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	租約 物業裝修、 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						
於二零零四年四月一日	74,498	32,975	1,668	19,977	2,536	131,654
增加	—	—	—	165	—	165
於二零零四年 九月三十日	<u>74,498</u>	<u>32,975</u>	<u>1,668</u>	<u>20,142</u>	<u>2,536</u>	<u>131,819</u>
折舊及攤銷						
於二零零四年四月一日	38,200	26,068	770	17,941	1,250	84,229
期內折舊	1,173	106	26	489	201	1,995
於二零零四年 九月三十日	<u>39,373</u>	<u>26,174</u>	<u>796</u>	<u>18,430</u>	<u>1,451</u>	<u>86,224</u>
賬面淨值						
於二零零四年 九月三十日	<u>35,125</u>	<u>6,801</u>	<u>872</u>	<u>1,712</u>	<u>1,085</u>	<u>45,595</u>
於二零零四年 三月三十一日	<u>36,298</u>	<u>6,907</u>	<u>898</u>	<u>2,036</u>	<u>1,286</u>	<u>47,425</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天之除帳期。

應收賬項賬齡分析如下：

	未經審核 二零零四年 九月三十日 港幣千元	已經審核 二零零四年 三月三十一日 港幣千元
貿易應收款項		
零至六十天	4,633	4,521
六十一至九十天	158	133
九十天以上	341	154
	<u>5,132</u>	<u>4,808</u>
其他應收款項	5,305	5,870
	<u>10,437</u>	<u>10,678</u>

11. 遞延稅項負債

以下為本集團確認之主要遞延稅項負債及於本期及前期報告期間內之變動：

	加速稅項折舊 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零三年四月一日	10,692	—	10,692
期內自收益表扣除	456	—	456
自收益表扣除之稅率變動影響	1,002	—	1,002
	<u>12,150</u>	<u>—</u>	<u>12,150</u>
於二零零三年九月三十日	12,150	—	12,150
期內自收益表扣除(轉入)	2,300	(2,300)	—
	<u>14,450</u>	<u>(2,300)</u>	<u>12,150</u>
於二零零四年三月三十一日	14,450	(2,300)	12,150
期內自收益表扣除(轉入)	1,714	(1,562)	152
	<u>16,164</u>	<u>(3,862)</u>	<u>12,302</u>

為符合資產負債表之呈列，以上之稅項資產及負債已作抵銷。

公司資料

董事會

呂辛	主席兼常務董事
呂自龍	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
溫民征	獨立非執行董事

秘書

黃良威

銀行

香港上海匯豐銀行
中國銀行(香港)有限公司
UFJ 銀行

律師

胡關李羅律師行

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

註冊辦事處

香港九龍觀塘榮業街2號
振萬廣場19樓

股票登記及轉戶處

標準證券登記有限公司
香港灣仔告士打道56號
東亞銀行港灣中心地下