



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 — 2006/2007

安全貨倉有限公司(「本公司」)董事會欣然宣佈，截至二零零六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102,677,000元，較去年同期增長27%。每股盈利為港幣76.1分(二零零五年同期為港幣59.8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《核數準則》第700號「中期財務報告的審閱之委聘」審閱。

簡明綜合收益表

截至二零零六年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零零六年 (未經審核)	二零零五年 (未經審核)
	附註	港幣千元	港幣千元
收益	3	47,890	68,083
其他收入		594	553
投資物業公平值增值		95,400	60,000
持作買賣投資公平值(減值)增值		(2,101)	7,447
持作買賣投資銷售成本		(1,070)	(20,664)
員工費用		(9,892)	(9,711)
折舊及攤銷		(1,985)	(1,937)
其他費用		(4,506)	(6,684)
融資成本		—	(134)
除稅前溢利		124,330	96,953
稅項	4	(21,653)	(16,180)
股東應佔溢利		102,677	80,773
股息	5		
已付		12,150	9,450
建議		9,450	9,450
每股盈利 — 基本	6	港幣76.1分	港幣59.8分

簡明綜合資產負債表
二零零六年九月三十日結算

	附註	二零零六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動資產			
投資物業		1,142,400	1,047,000
物業、機器及設備		17,457	18,408
預付租賃款項		21,497	21,716
可供出售投資		74,880	69,189
		<u>1,256,234</u>	<u>1,156,313</u>
流動資產			
預付租賃款項		441	441
持作買賣投資		39,455	24,673
貿易及其他應收款項	7	15,577	14,811
可收回稅款		69	69
銀行結餘及現金		70,966	75,842
		<u>126,508</u>	<u>115,836</u>
流動負債			
其他應付款項		29,618	26,359
法律賠償撥備		1,120	9,672
應繳稅項		3,105	2,449
		<u>33,843</u>	<u>38,480</u>
流動資產淨值		<u>92,665</u>	<u>77,356</u>
		<u>1,348,899</u>	<u>1,233,669</u>
股本及儲備			
股本		135,000	135,000
儲備		1,096,952	1,001,873
		<u>1,231,952</u>	<u>1,136,873</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		114,640	94,825
長期服務金準備		2,307	1,971
		<u>116,947</u>	<u>96,796</u>
		<u>1,348,899</u>	<u>1,233,669</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」而編製。

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。

除下文所述者外，本簡明綜合財務報表所採用之會計政策與編製本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零六年三月三十一日止年度之綜合財務報表所採用者一致。

於本期內，本集團首次採用香港會計師公會頒佈之一條新準則、和若干修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），該等準則適用於二零零五年十二月一日，二零零六年一月一日，二零零六年三月一日或其後開始之會計期間。採用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呈報並無重大影響，因此，毋須作前期調整。

本集團並無提早採用下列已頒佈但未生效之新準則、修訂或詮釋。本公司董事預期應用該等新準則、修訂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1號（經修訂）	資本披露 ¹
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第9號	重估內含衍生工具 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第10號	中期財務報告及減值 ⁴

¹ 於二零零七年一月一日或其後開始之年度期間生效

² 於二零零六年五月一日或其後開始之年度期間生效

³ 於二零零六年六月一日或其後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零六年十一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
收益					
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>
分類業績	<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					<u>124,330</u>

截至二零零五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	15,993	24,755	27,335	—	68,083
業務間收入	—	2,838	—	(2,838)	—
總額	<u>15,993</u>	<u>27,593</u>	<u>27,335</u>	<u>(2,838)</u>	<u>68,083</u>
分類業績	<u>7,595</u>	<u>78,831</u>	<u>13,984</u>	<u>—</u>	100,410
未分配之企業支出					(3,323)
融資成本					(134)
除稅前溢利					<u>96,953</u>

4. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 (未經審核) 港幣千元
稅項支出包括：		
香港利得稅：		
本期	1,835	3,942
上年度準備少計(多計)	3	(534)
遞延稅項	19,815	12,772
	<u>21,653</u>	<u>16,180</u>

香港利得稅乃根據截至二零零六年九月三十日止六個月之估計應課稅溢利，按稅率17.5% (二零零五年同期為17.5%) 計算。

5. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 (未經審核) 港幣千元
已付股息		
截至二零零六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 (二零零五年同期為港幣7分)	9,450	9,450
截至二零零六年三月三十一日止年度 每股普通股之特別股息為港幣2分	2,700	—
	<u>12,150</u>	<u>9,450</u>
建議股息		
每股普通股中期股息為港幣7分 (二零零五年同期為港幣7分)	9,450	9,450

董事會建議派發中期股息每股港幣7分(二零零五年同期為每股港幣7分) 予於二零零七年一月十二日星期五名列本公司股東名冊內之股東。

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102,677,000元(二零零五年同期為港幣80,773,000元) 並按期內已發行股數135,000,000股(二零零五年同期為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。

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：

	二零零六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
貿易應收款項		
零至六十天	4,382	4,777
六十一至九十天	343	708
九十天以上	356	183
	<u>5,081</u>	<u>5,668</u>
其他應收款項	10,496	9,143
	<u>15,577</u>	<u>14,811</u>

業務回顧

由於中國經濟維持強勁增長，香港這兩年亦受惠於貿易、旅遊業等方面的發展。在本地和外圍利好因素帶動下，本港就業率續有改善，投資及消費意欲亦見明顯回升。

於回顧期內，基於利息上調、油價高企等因素影響，倉儲需求及貨物流轉普遍呈下降現象，但個別行業所面對之景況不同，例如紙品行業得益於投資意欲增加及地產暢旺，貯倉需求較多，周轉亦較快；紡織品則因受保護主義衝擊及鄰近南亞地區之競爭而致貨物流轉較為呆滯。此外，因中國港口地區之高速成長及不斷擴充，物流業北移轉劇。2006年首季，因入口商轉移部份訂單及壓縮庫存，令倉位需求驟降，較諸以往二年略低，直至第二季度開始貨倉營運才重拾升軌。整體而言貨倉業務之滿倉率較上期為佳，營業額及收益與去年同期大致相若。

香港經濟持續表現良好，市場對寫字樓需求甚殷，本集團投資物業同告受惠，不僅整體出租率得以提升，新租或續租之租金亦取得合理之升幅，期內投資物業為集團提供之租金收益較去年同期優勝，增幅達13.65%。

展望

雖然影響全球經濟之高油價、加息周期等不利因素暫時消退，但基於美元資產貶值、人民幣升值及地緣政治衝突等不明朗風險，香港經濟前景於持續穩定中仍存在隱憂。

集團之倉儲業務更因物流業加劇北移而削弱競爭力，展望下半年度料僅可維持平穩。相對於倉儲營運，投資物業於下半年度應較能為集團提供穩定之收益。

財務回顧

營業額

本集團營業額為港幣47,890,000元，較上年同期錄得之港幣68,083,000元減少港幣20,193,000元或29.66%。營業額下降主要由於集團減少證券買賣活動所致。

倉儲業務繼續為集團帶來穩定收入。本期倉儲營業額維持於港幣15,760,000元（二零零五年同期為港幣15,993,000元）。本集團安全貨倉接近滿倉，收入錄得8%的增長，惟柴灣貨倉因一客戶遷至自設廠房，令收入下調達15%。

投資物業方面有令人鼓舞的增長，營業額上升13.65%至港幣28,133,000元。集團之核心投資物業，振萬廣場的租務表現理想，全期之平均出租率上升近10%至逾90%，繼續為集團提供穩定的租金收入。

營業溢利

期內，本集團繼續在財務及經營上維持穩健的表現。本期之除稅前溢利為港幣124,330,000元，較上年同期之港幣96,953,000元大幅上升28.24%，增加港幣27,377,000元。營業溢利增加乃投資物業錄得理想業績所致。

在本港經濟強勁增長帶動下，新造及續租租約的租金均有明顯的增長。本集團投資物業的整體營業溢利增長50.66%或港幣39,938,000元至港幣118,769,000元。

集團於期內按香港財務報告準則的要求，重估投資物業，重估盈餘港幣95,400,000元（二零零五年同期為港幣60,000,000元）已計入集團盈利。投資物業價值由去年年結日的港幣1,047,000,000元升值至港幣1,142,400,000元，達9.11%。若不計入該項重估盈餘，本集團之溢利則由上年同期的港幣36,953,000元，減少21.71%至港幣28,930,000元。

由於香港及華南地區間之競爭日益激烈，使倉儲服務收費下調及營運支出增加，貨倉業績下跌9.57%至港幣6,868,000元。貨倉業總營運支出，包括改善工程支出，增加5.88%至港幣8,892,000元（二零零五年同期為港幣8,398,000元）。

期內，集團出售投資證券數量減少，所以本期之證券買賣營業額大幅減少至港幣3,997,000元（二零零五年同期為港幣27,335,000元），佔集團總營業額8.34%（二零零五年同期為40.15%）。於二零零六年九月三十日，在收益表內確認的持作買賣證券公平值變動虧損合港幣2,101,000元，而可供出售之金融投資公平值變動溢利港幣4,552,000元則計入投資重估儲備內。投資公平值的增加或減少為該等金融工具按市值計算之公平值變動總額。

財務支出

本集團於期內並無任何銀行貸款，故無財務支出，持續上升的利率對本集團並無任何負面影響。

流動資金及財務資源

於二零零六年九月三十日，本集團的資產淨值為港幣1,231,952,000元或每股港幣9.13元(31/3/2006：港幣1,136,873,000元或每股港幣8.42元)。

流動資產對流動負債比率為3.74倍(31/3/2006年：3.01倍)。流動資產淨值為港幣92,665,000元(31/3/2006：港幣77,356,000元)，其中包括銀行及現金結餘港幣70,966,000元(31/3/2006：港幣75,842,000元)及持作買賣投資證券港幣39,455,000元(31/3/2006：港幣24,673,000元)。

於期內，經營業務所得現金淨額達港幣9,144,000元，較去年之港幣32,705,000元減少港幣23,561,000元，差額主要為買賣投資證券實現溢利下降所致。期內，派予股東的股息總額共港幣12,150,000元(二零零五年同期為港幣9,450,000元)。在整個半年期間，本集團保持充裕的流動資金供營運。

證券投資

截至二零零六年九月三十日止，於計入按公平值計量而增加的未變現溢利港幣4,552,000元(二零零五年同期為港幣2,992,000元)後，可供出售投資總值增加港幣5,691,000元至港幣74,880,000元。

於持作買賣投資方面，於計入公平值變動虧損港幣2,101,000元(二零零五年同期為公平值變動溢利港幣7,447,000元)後，持作買賣之證券投資總值增加港幣14,782,000元至港幣39,455,000元。

集團嚴格控制衍生金融工具的運用，集團之證券投資組合主要為香港上市證券。

風險管理

本集團已設立風險管理之政策及程序，並由董事及管理高層定期進行檢討，以確保本集團所有活動所產生的重大風險均受到適當的監管及控制。風險管理功能由個別業務單位執行，並由集團之管理高層經常監督，所有風險限額均經過董事批准。

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帶息貸款及業務主要以港幣結算，同時只與信貸評級良好的對手方進行投資及現金交易，因此本集團並無信貸風險、流動資金風險、重大利率及匯率風險。

資產抵押

本集團之銀行信貸額合港幣72,000,000元(31/3/2006為港幣72,000,000元)，分別由本集團賬面值港幣981,000,000元(31/3/2006為港幣898,000,000元)之投資物業及港幣5,428,000元(31/3/2006為港幣5,523,000元)之物業、機器及設備作抵押。於二零零六年九月三十日集團並無動用該信貸額。

或然負債

於二零零六年三月三十一日，本集團有二宗訴訟仍未完結。於二零零六年九月三十日，該等訴訟進展如下：

- (a) 一宗涉及本集團已收取收入之擁有權之未完訴訟，已於本期內庭外和解，本集團已全數支付索償。
- (b) 另一宗有關本集團遺失存倉貨物之訴訟，法庭於二零零五年四月作出裁決，本集團須作出賠償。經徵詢法律意見後，本集團向上訴法庭提出上訴。於二零零六年四月四日，上訴法庭維持原判，本集團也決定結束該訴訟。

於二零零六年九月三十日後，本集團已全數支付該宗訴訟之索償。

員工

於二零零六年九月三十日，本集團僱用員工80人。期內，員工費用約為港幣9,892,000元，與去年同期比較上升1.86%。

暫停辦理股票過戶

本公司於二零零七年一月十日星期三至二零零七年一月十二日星期五，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，請於二零零七年一月九日星期二下午四時正前，將股票及過戶文件送達香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，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

審核委員會已連同管理層及外聘核數師審閱截至二零零六年九月三十日止六個月未經審核之中期報告。

企業管治常規

除以下所述的偏離行為外，本公司截至二零零六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。呂辛先生為本集團的主席兼行政總裁。呂辛先生乃本集團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之權力和職權平衡。並認為由於獨立非執行董事於期內均佔董事會超過三分之一席位，故權力與職權之平衡可獲確保。

守則條文第A.4.1條規定非執行董事應有指定任期。現時，所有董事（包括非執行董事）只根據本公司之組織章程細則及企業管治守則第A.4.1條，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，在二零零六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：二零零六年十二月十五日

於本公佈日期，本公司董事會成員包括下列人士：

呂辛先生 (主席)	執行董事
呂自龍先生	執行董事
溫民征先生	執行董事
呂榮里先生	非執行董事
李嘉士先生	非執行董事
顏溪俊先生	獨立非執行董事
林明良先生	獨立非執行董事
梁文釗先生	獨立非執行董事

請同時參閱本公佈於信報刊登的內容。