



# SAFETY GODOWN COMPANY, LIMITED

## 安全貨倉有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股票代號：237)

### 2006/2007 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」)截至二零零七年三月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

#### 綜合收益表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收入	3	<u>154,176</u>	<u>142,402</u>
貨倉營運收入		30,797	30,769
物業投資收入		58,540	51,816
投資溢利			
持作買賣投資公平值增值		7,730	14,701
出售可供出售投資溢利		10,986	—
利息收入		2,975	1,828
股息收入		2,827	2,404
其他收入		2,679	1,281
投資物業公平值增值		142,500	133,600
員工成本		(20,294)	(19,868)
物業、機器及設備折舊		(3,595)	(3,514)
預付租賃款項攤銷		(441)	(441)
其他費用		(11,047)	(11,410)
融資成本		—	(134)
除稅前溢利	5	<u>223,657</u>	<u>201,032</u>
稅項	6	<u>(36,952)</u>	<u>(33,605)</u>
股東應佔溢利		<u>186,705</u>	<u>167,427</u>
股息			
已付	7	<u>21,600</u>	<u>18,900</u>
建議派發		<u>20,250</u>	<u>12,150</u>
每股盈利 — 基本	8	<u>1.38 港元</u>	<u>1.24 港元</u>

# 綜合資產負債表

二零零七年三月三十一日結算

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		1,189,500	1,047,000
物業、機器及設備		16,176	18,408
預付租賃款項		21,275	21,716
可供出售投資		45,669	69,189
		<u>1,272,620</u>	<u>1,156,313</u>
<b>流動資產</b>			
預付租賃款項		441	441
持作買賣投資		21,519	24,673
貿易及其他應收款項	9	10,359	14,811
可收回稅款		1,074	69
銀行結餘及現金		144,398	75,842
		<u>177,791</u>	<u>115,836</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項		27,909	26,359
法律賠償撥備		—	9,672
應繳稅款		1,653	2,449
		<u>29,562</u>	<u>38,480</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>148,229</u>	<u>77,356</u>
		<u><b>1,420,849</b></u>	<u><b>1,233,669</b></u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		135,000	135,000
儲備		1,157,338	1,001,873
		<u>1,292,338</u>	<u>1,136,873</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項		126,236	94,825
長期服務金撥備		2,275	1,971
		<u>128,511</u>	<u>96,796</u>
		<u><b>1,420,849</b></u>	<u><b>1,233,669</b></u>

附註：

## 1. 編製基準

除若干物業及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（「上市規則」）及香港公司條例之披露規定。

## 2. 採用香港財務報告準則

於本年度，本集團及本公司首次採用香港會計師公會頒佈之一項新準則及多項修訂及詮釋（下文統稱「新香港財務報告準則」），該等準則適用於二零零六年四月一日或其後開始之會計期間。採用新香港財務報告準則並無對本會計期間或以往會計期間已經編製及呈列之業績及財務狀況有重大影響。因此，毋須作出前期調整。

本集團及本公司並無提早採用下列已頒佈但未生效之新會計準則、修訂或詮釋。本公司董事預期採用該等新會計準則、修訂或詮釋將不會對本集團及本公司之業績及財務狀況有重大影響。

香港會計準則第1號（經修訂）	「資本披露」 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號（經重訂）	「借貸成本」 <sup>7</sup>
香港財務報告準則第7號	「金融工具：披露」 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	「營運分部」 <sup>7</sup>
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號的範疇 <sup>2</sup>
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」 <sup>3</sup>
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」 <sup>4</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第11號	「香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易」 <sup>5</sup>
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」 <sup>6</sup>

<sup>1</sup> 於二零零七年一月一日或其後開始之期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零六年五月一日或其後開始之期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零六年六月一日或其後開始之期間生效。

<sup>4</sup> 於二零零六年十一月一日或其後開始之期間生效。

<sup>5</sup> 於二零零七年三月一日或其後開始之期間生效。

<sup>6</sup> 於二零零八年一月一日或其後開始之期間生效。

<sup>7</sup> 於二零零九年一月一日或其後開始之期間生效。

### 3. 收入

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
貨倉營運收入	30,797	30,769
物業投資收入	58,540	51,816
出售持作買賣投資所得	59,037	55,585
上市證券股息收入	2,827	2,404
利息收入	2,975	1,828
	<u>154,176</u>	<u>142,402</u>

### 4. 分類報告

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：

截至二零零七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
收入					
對外收入	30,797	58,540	64,839	—	154,176
業務間收入	—	5,676	—	(5,676)	—
	<u>30,797</u>	<u>64,216</u>	<u>64,839</u>	<u>(5,676)</u>	<u>154,176</u>
總額	<u>30,797</u>	<u>64,216</u>	<u>64,839</u>	<u>(5,676)</u>	<u>154,176</u>
業務間收入按市場／折讓價格釐定。					
分類業績	<u>12,850</u>	<u>191,833</u>	<u>24,009</u>	<u>—</u>	<u>228,692</u>
未分配之企業支出					(5,035)
除稅前溢利					223,657
稅項					(36,952)
股東應佔溢利					<u>186,705</u>

截至二零零六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
收入					
對外收入	30,769	51,816	59,817	—	142,402
業務間收入	—	5,676	—	(5,676)	—
	<u>30,769</u>	<u>57,492</u>	<u>59,817</u>	<u>(5,676)</u>	<u>142,402</u>
總額	<u>30,769</u>	<u>57,492</u>	<u>59,817</u>	<u>(5,676)</u>	<u>142,402</u>

業務間收入按市場／折讓價格釐定。

分類業績	<u>12,514</u>	<u>177,267</u>	<u>17,802</u>	<u>—</u>	207,583
未分配之企業支出					(6,417)
融資成本					(134)
除稅前溢利					201,032
稅項					(33,605)
股東應佔溢利					<u>167,427</u>

5. 除稅前溢利

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
除稅前溢利經已扣除下列費用：		
核數師酬金	658	650
及包括下列收益：		
投資物業租金毛收入	58,540	51,816
減：年內產生租金收入之投資物業之 直接經營開支	<u>(2,590)</u>	<u>(4,520)</u>
租金淨收入	55,950	47,296
上市證券股息收入		
—可供出售投資	1,767	1,605
—持作買賣投資	1,060	799
出售物業、機器及設備溢利	84	—
利息收入	<u>2,975</u>	<u>1,828</u>

## 6. 稅項

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
稅項包括：		
香港利得稅		
本年度	5,490	5,747
上年度準備少計(多計)	51	(597)
	<u>5,541</u>	<u>5,150</u>
遞延稅項	31,411	28,455
	<u>36,952</u>	<u>33,605</u>

香港利得稅乃根據該兩年度之估計應課稅溢利，按稅率17.5%計算。

## 7. 股息

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
派付二零零七年度中期股息每股普通股港幣7分 (二零零六年為每股普通股港幣7分)	9,450	9,450
派付二零零六年度末期股息每股普通股港幣7分 (二零零五年為每股普通股港幣7分)	9,450	9,450
派付二零零六年度特別股息每股普通股港幣2分 (二零零五年：無)	2,700	—
	<u>21,600</u>	<u>18,900</u>

建議派發：

末期股息—每股普通股港幣7分 (二零零六年為每股普通股港幣7分)	9,450	9,450
特別股息—每股普通股港幣8分 (二零零六年為每股普通股港幣2分)	10,800	2,700
	<u>20,250</u>	<u>12,150</u>

## 8. 每股盈利—基本

每股基本盈利乃根據本年度集團之股東應佔溢利港幣186,705,000元(二零零六年為港幣167,427,000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盈利。

## 9. 貿易及其他應收款項

本集團給予客戶六十日之信貸期。

本集團應收款項之賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
貿易應收款項		
六十日內	4,269	4,777
六十一日至九十日	102	708
超過九十日	334	183
	<hr/>	<hr/>
	4,705	5,668
其他應收款項	5,654	9,143
	<hr/>	<hr/>
	10,359	14,811
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 股息

董事會建議派發截至二零零七年三月三十一日止年度之末期股息每股七分及特別股息每股八分，合共港幣20,250,000元予於二零零七年八月二十四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，擬派末期及特別股息將約於二零零七年八月三十一日寄予各股東。連同已派發之中期股息每股七分，全年派發之股息共為每股二角二分。上年度派發之股息共為每股一角六分。

## 股東週年大會

本公司之股東週年大會訂於二零零七年八月二十四日(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

本公司將於二零零七年八月二十二日(星期三)至二零零七年八月二十四日(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及特別股息，持有未過戶股票者務請於二零零七年八月二十一日(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樓標準證券登記有限公司辦理登記。

## 業務回顧

### 貨倉營運

於回顧期內，香港經濟錄得高於預期的增長。這主要源於下半年油價下降，美息穩定，通脹適度溫和；內地及亞太區貿易增加，本港內需強勁，特別是金融市場活躍，股市暢旺，由此抵銷美國市場疲弱對本港整體出口表現不利之影響。

在上述正面因素支持下，香港物流倉儲業的營商環境得以穩定，集團貨倉之儲倉率保持平穩，全年整體業績表現與去年相若。

### 投資物業

承接去年香港經濟持續增長的良好勢頭，加上今年首季政府賣地成績理想，令甲級商廈租金上揚，不少租戶遷移至如港島東區及東九龍一帶非核心區域之優質租盤，集團屬下貨倉及寫字樓之出租率，增長滿意，租金亦隨市場租值之普遍提升而適當上調，故整體租金收入較去年增加。

## 展望

### 貨倉營運

下半年度，美息下調希望渺茫，加息機會反增，低息環境可能消失。內地乃至全球通脹升溫，引致本港與內地及海外市場之競爭加劇，尤其內地大型港口設施高速擴張，助長物流行業發展，更加削弱本港轉口港的地位，貨物留港停放時間減少。倉儲業經營日趨困難。

然而，外圍總的投資環境尚算健康，人民幣升值相應減輕內地對港投資成本，中央放寬QDII(合格境內機構投資)的投資範圍，將進一步活躍香港金融市場，刺激外商來港投資意欲，帶動各行各業興旺，希望物流倉儲業能同樣受惠。工廈陸續重建將令倉位需求相應緊張，彼消此長，希望集團來年之倉儲業務能保持平穩。

## 投資物業

集團將繼續把部份倉位出租，確保租金收入平穩向上。整個香港，尤其東九龍，將有多幢大型高級寫字樓商廈落成，供應量大增，勢必對振萬廣場租務構成壓力，集團將進一步提升管理服務質素，並因應租務市場實際情況在租賃策略、租金調整等方面靈活應變，期以來年能保持穩定之出租率及租金收益。

## 業績

本集團總營業額為港幣154,176,000元，較去年上升8.3%。本年收入增加主要由於投資物業租金收入進一步增加及集團的金融投資回報佳。

二零零七年度本公司股東應佔溢利為港幣186,705,000元，較去年港幣167,427,000元增長11.5%。每股盈利為港幣1.38元(二零零六年：港幣1.24元)。本年溢利增加乃由於：

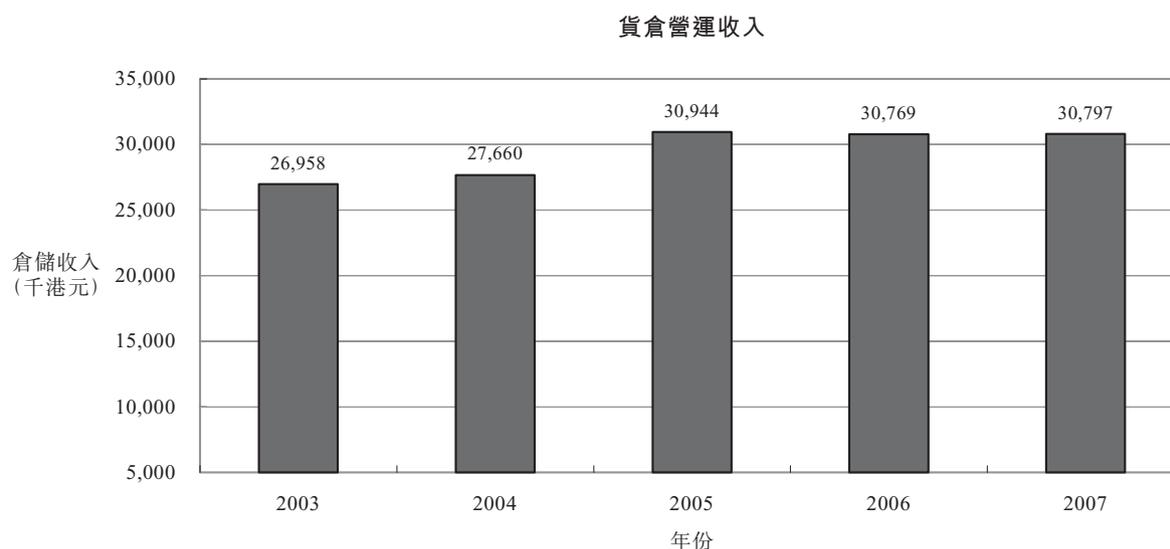
- (a) 集團的投資物業租金收入增加；
- (b) 財務投資收益增加；及
- (c) 集團之投資物業公平值增值。

不包括未變現投資物業公平值增值港幣142,500,000元(二零零六年：港幣133,600,000元)的本年度溢利為港幣44,205,000元(二零零六年：港幣33,827,000元)，較上年溢利上升30.7%。

## 業務分類資料

### 貨倉營運

本年度倉儲業營業額維持約港幣30,797,000元(二零零六年：港幣30,769,000元)，倉儲率持續位於高水平。儘管員工薪酬及支出因市場變化而調高，倉儲業溢利仍較去年輕微增長2.7%至港幣12,850,000元(二零零六年：港幣12,514,000元)，主要得益於精簡經營運作及提高營運效率。

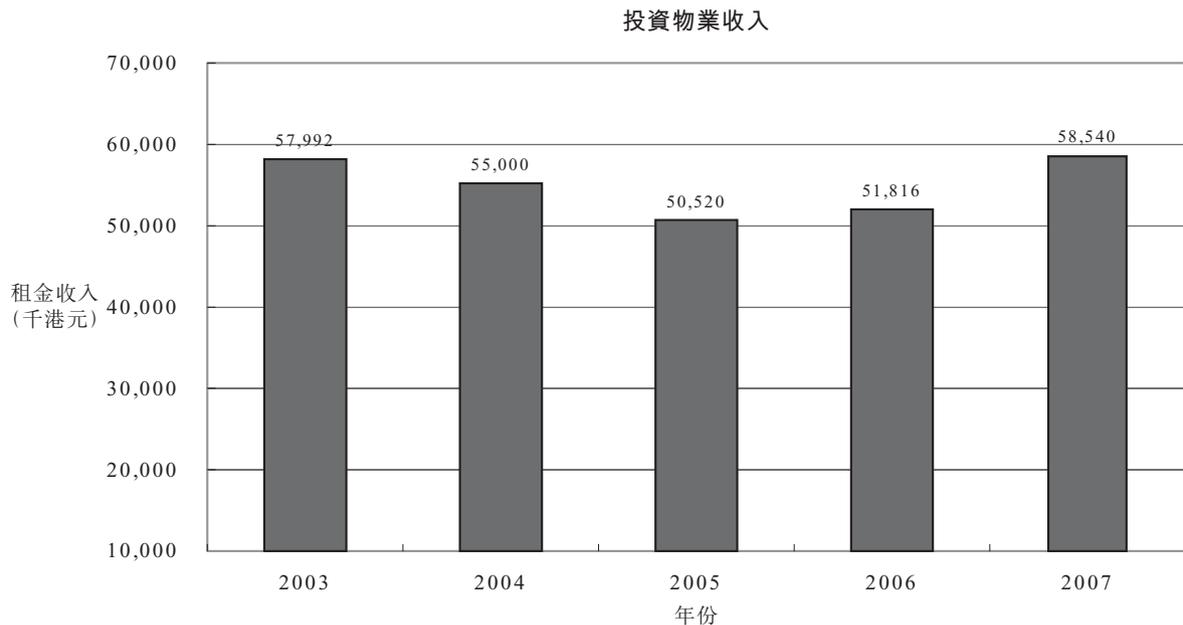


圖表顯示過去五年倉儲收入保持平穩。

### 投資物業

本集團振萬廣場於截至二零零七年三月三十一日止年度內維持高出租率。由於新租及續租之租金上升，投資物業租金收入增加至港幣58,540,000元，較二零零六年大幅增長13%，而溢利較去年上升8.2%至港幣191,833,000元(二零零六年：港幣177,267,000元)。若撇除未變現投資物業公平值增值，溢利則增長13%至港幣49,333,000元(二零零六年：港幣43,667,000元)。

於二零零七年三月三十一日，本集團投資物業價值由獨立專業估值師重估為港幣1,189,500,000元(二零零六年：港幣1,047,000,000元)。錄得公平值增值港幣142,500,000元(二零零六年：港幣133,600,000元)，表示年中香港的工商業地產市道一片暢旺。所有投資物業位於香港。



圖表顯示過去五年租金收入保持平穩。

## 金融投資

回顧年內，金融投資營業額及盈利均有增長。營業額增加8.4%至港幣64,839,000元(二零零六年：港幣59,817,000元)，盈利上升34.9%至港幣24,009,000元(二零零六年：港幣17,802,000元)，年內收益顯著增加主要因股票市場暢旺所致。

本集團之財務投資致力維持本集團資本及保證提供長期投資回報。本集團為財務投資制定嚴謹的政策及指引，且已切實遵循。

## 流動資金及財務資源

於二零零七年三月三十一日，股東應佔權益為港幣1,292,338,000元或每股港幣9.57元，較二零零六年三月三十一日增加港幣155,465,000元或上升13.7%。

本集團之銀行結餘及現金總額為港幣144,398,000元(二零零六年：港幣75,842,000元)。流動資產總額為港幣177,791,000元(二零零六年：港幣115,836,000元)，而流動負債總額為港幣29,562,000元(二零零六年：港幣38,480,000元)。年內，集團並無任何銀行貸款。集團於年中的營運資金主要來自經營業務所得之現金。於二零零七年三月三十一日流動比率為6.01倍(二零零六年為3.01倍)，反映集團之財務結構穩健。

本年度經營業務產生的現金流入為港幣66,569,000元(二零零六年：港幣69,997,000元)，反映業務表現理想。投資活動產生之現金淨額為港幣23,039,000元(二零零六年：港幣15,267,000元)。

## 財務風險與管理

本集團之收入以港幣為主，現金及證券投資均主要以港元持有，因此本集團面對匯率波動的風險較低。可供出售投資及持作買賣用途之證券投資均受市場價格變動所影響。本集團會密切注意市況變動及其對該等證券投資的影響，以減低價格變動的風險，本集團將保持一貫嚴謹之投資策略以管理財務及投資風險。

## 資產抵押

於二零零七年三月三十一日，本集團之銀行信貸額港幣72,000,000元(二零零六年為港幣72,000,000元)，以本集團賬面值分別為港幣1,015,000,000元(二零零六年為港幣898,000,000元)之投資物業及港幣5,333,000元(二零零六年為港幣5,523,000元)之物業、機器及設備作抵押。於二零零六年及二零零七年三月三十一日均沒有使用該信貸額。

## 僱員

於二零零七年三月三十一日，本集團僱用員工78人。截至二零零七年三月三十一日止年度，員工總開支約為港幣20,294,000元(二零零六年為港幣19,868,000元)。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盈利發放花紅。本集團並無僱員認購股權計劃。

## 股息政策

本公司之股息政策為向股東提供較穩定的長期股息收入。過去五年內，本集團秉持穩定的股息政策，每年派發的股息超過25%可分配溢利。

## 或然負債

於二零零六年三月三十一日，本集團仍有下列二宗訴訟未解決及於年中有以下情況發展：

- (a) 一宗涉及本集團已收取收入之擁有權的訴訟。年中，該宗訴訟於庭外和解，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，本集團向上訴法庭上訴。於二零零六年四月四日，上訴法庭維持原判。本集團已全數支付索償。

## 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

審核委員會主要職責包括檢討本集團之財務報表、內部監控及風險管理制度、審閱中期及週年年報、檢討核數師之委任及監控其獨立性。

審核委員會現在之成員包括三位獨立非執行董事及一位非執行董事，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。顏先生及梁先生均持有符合上市規則規定的專業資格或於會計或有關財務管理方面之經驗。

審核委員會已與管理層及外聘核數師審閱截至二零零七年三月三十一日止年度之本集團經審核財務報表。

## 企業管治

截至二零零七年三月三十一日止年度內，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則建議之守則條文，惟守則條文第A.2.1條除外。

守則條文A.2.1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超過三分之一席位，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。

遵照上市規則條文第C.2條，董事會承認其須對集團的內部監控系統負責並有責任檢討該制度的有效性。年中，集團對其內部監控系統及各方面的風險管理進行全面檢討，董事認為該等系統運作有效並感滿意。

有關本公司企業管治常規之詳盡資料，載於本公司將於適當時候向股東寄發之截至二零零七年三月三十一日止年度年報內企業管治報告。

## 其他資料

有關本年度業績公佈之全文將於二零零七年七月十三日在聯交所網頁 [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二零零七年三月三十一日止年度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  
秘書

香港，二零零七年七月十三日

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
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