



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)

2007／2008 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」)截至二零零八年三月三十一日止年度經審核之綜合業績如下：

綜合收益表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	3	100,001	95,139
貨倉營運收入		26,507	30,797
物業投資收入		66,981	58,540
投資溢利			
持作買賣投資公平值增值		11,404	7,730
出售可供出售投資溢利		11,419	10,986
利息收入		5,049	2,975
股息收入		1,464	2,827
其他收入		11,632	2,679
投資物業公平值增值		95,000	142,500
員工成本		(21,487)	(20,294)
物業、機器及設備折舊		(2,827)	(3,595)
預付租賃款項攤銷		(412)	(441)
其他費用		(11,000)	(11,047)
除稅前溢利	5	193,730	223,657
稅項	6	(32,047)	(36,952)
股東應佔溢利		161,683	186,705
股息	7		
已付		33,750	21,600
建議派發		20,250	20,250
每股盈利 — 基本	8	1.20 港元	1.38 港元

綜合資產負債表

二零零八年三月三十一日結算

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
投資物業		1,372,200	1,189,500
物業、機器及設備		10,014	16,176
預付租賃款項		10,717	21,275
可供出售投資		32,997	45,669
		<u>1,425,928</u>	<u>1,272,620</u>
流動資產			
預付租賃款項		227	441
持作買賣投資		11,056	21,519
貿易及其他應收款項	9	7,866	10,359
可收回稅款		546	1,074
銀行結餘及現金		235,936	144,398
		<u>255,631</u>	<u>177,791</u>
流動負債			
其他應付款項		31,142	27,909
應繳稅款		4,247	1,653
		<u>35,389</u>	<u>29,562</u>
流動資產淨值			
		<u>220,242</u>	<u>148,229</u>
		<u>1,646,170</u>	<u>1,420,849</u>
股本及儲備			
股本		135,000	135,000
儲備		1,347,277	1,157,338
		<u>1,482,277</u>	<u>1,292,338</u>
非流動負債			
遞延稅項		161,356	126,236
長期服務金撥備		2,537	2,275
		<u>163,893</u>	<u>128,511</u>
		<u>1,646,170</u>	<u>1,420,849</u>

附註：一

1. 編製基準

除投資物業及部分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及香港公司條例編製。此外，財務報表亦依循香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則之披露規定。

2. 採用新頒佈及經重訂的香港財務報告準則

於本年度，本集團及本公司首次採用以下香港會計師公會頒佈之新準則、修訂及詮釋（下文統稱「新香港財務報告準則」），該等準則適用於本集團及本公司於二零零七年四月一日開始之會計期間。

香港會計準則第1號（經修訂）	「資本披露」
香港財務報告準則第7號	「金融工具：披露」
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號之範疇」
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」
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」
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」

上述的新香港財務報告準則並未有對本會計期間財務報表採用之會計政策造成重大改變。但因採用香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」及經修訂之香港會計準則第1號「資本披露」而新增之披露詳列如下：

採用香港財務報告準則第7號，本財務報表對集團金融工具的重要性及由該等金融工具產生之風險性質及範圍之披露，較以往香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」之要求為多。這些披露分佈於本財務報表各處。

香港會計準則第1號之修訂新增有關資本水平之資料和本集團及本公司管理資本之目標、政策及過程之披露。

香港財務報告準則第7號及香港會計準則第1號之修訂對本財務報表之歸類、確認及確認金額之計量並無重大影響。

採用其他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並無重大影響。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訂及經修訂準則、修訂或詮釋。本公司董事正評估潛在影響及直至結算日期認為採用該等新準則、修訂或詮釋將不會對本集團及本公司之財務報表產生重大影響。

香港會計準則第1號(經重訂)	「財務報告之呈列」 ¹
香港會計準則第23號(經重訂)	「借貸成本」 ¹
香港會計準則第27號(經重訂)	「綜合及獨立財務報告」 ²
香港會計準則第32號及第1號(經修訂)	「可沽金融工具及清盤時之責任」 ¹
香港財務報告準則第2號(經修訂)	「歸屬條件及註銷」 ¹
香港財務報告準則第3號(經重訂)	「業務合併」 ²
香港財務報告準則第8號	「營運分部」 ¹
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」 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	「客戶忠誠計劃」 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號	「香港會計準則第19號－界定利益資產之規限、最低供款規定及其相互關係」 ³

¹ 於二零零九年一月一日或其後開始之期間生效。

² 於二零零九年七月一日或其後開始之期間生效。

³ 於二零零八年一月一日或其後開始之期間生效。

⁴ 於二零零八年七月一日或其後開始之期間生效。

3. 營業額

本年度營業額為下述已確認的收入：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
貨倉營運收入	26,507	30,797
物業投資收入	66,981	58,540
上市證券股息收入	1,464	2,827
利息收入	5,049	2,975
	<u>100,001</u>	<u>95,139</u>

4. 分部資料

分部報告

分部為本集團所從事提供服務(業務分部)或在某一特定經濟環境(地域分部)內提供服務之可區別組成部分，而每個分部所承受之風險及回報均與其他分部有所不同。

根據本集團之內部財務報告制度，本集團已選擇業務分部資料作為主要呈報方式。由於本集團多於90%之業務位於香港，本財務報表並不呈報地域分部資料。

業務分部

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，本集團之主要分部報告按該等分部呈報。

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 — 證券投資和買賣及銀行存款

業務之分部報告如下：

截至二零零八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
營業額					
對外收入	26,507	66,981	6,513	—	100,001
業務間收入	—	5,676	—	(5,676)	—
總額	<u>26,507</u>	<u>72,657</u>	<u>6,513</u>	<u>(5,676)</u>	<u>100,001</u>
業務間收入按市場／折讓價格釐定。					
分部業績	<u>7,785</u>	<u>151,897</u>	<u>37,916</u>	<u>—</u>	<u>197,598</u>
未分配之企業支出					(4,864)
註銷附屬公司溢利					996
除稅前溢利					<u>193,730</u>
稅項					<u>(32,047)</u>
股東應佔溢利					<u><u>161,683</u></u>

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
營業額					
對外收入	30,797	58,540	5,802	—	95,139
業務間收入	—	5,676	—	(5,676)	—
總額	<u>30,797</u>	<u>64,216</u>	<u>5,802</u>	<u>(5,676)</u>	<u>95,139</u>
業務間收入按市場／折讓價格釐定。					
分部業績	<u>12,850</u>	<u>191,833</u>	<u>24,009</u>	<u>—</u>	228,692
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>

5. 除稅前溢利

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前溢利經已扣除下列費用：		
核數師酬金	690	658
貿易應收款項已確認之減值虧損	61	—
及包括下列收益：		
投資物業租金毛收入	66,981	58,540
減：年內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	(1,800)	(2,590)
租金淨收入	<u>65,181</u>	<u>55,950</u>
上市證券股息收入		
— 可供出售投資	1,058	1,767
— 持作買賣投資	406	1,060
出售物業、機器及設備溢利	313	84
註銷附屬公司溢利	996	—
非於損益賬按公平值處理的金融資產利息收入	5,049	2,975
匯兌淨收益	<u>8,823</u>	<u>—</u>

6. 稅項

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
稅項包括：		
香港利得稅		
本年度	8,838	5,490
上年度準備(多計)少計	(36)	51
中國企業所得稅		
以往年度撥備少計	1,158	—
遞延稅項	9,960	5,541
	22,087	31,411
	32,047	36,952

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。

於中國產生之稅項乃按有關司法權區通行稅率計算。

7. 股息

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
派付二零零八年度中期股息每股普通股港幣7分 (二零零七年為每股普通股港幣7分)	9,450	9,450
派付二零零八年度中期特別股息每股普通股港幣3分 (二零零七年：無)	4,050	—
派付二零零七年度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
派付二零零七年度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
	33,750	21,600
建議派發：		
末期股息 — 每股普通股港幣7分 (二零零七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 (二零零七年為每股普通股港幣8分)	10,800	10,800
	20,250	20,250

董事會建議派發本年度末期股息每股港幣7分，共港幣9,450,000元及特別股息每股港幣8分，共港幣10,800,000元。建議派發之末期及特別股息須待股東在即將舉行之股東週年大會上通過。

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161,683,000元(二零零七年為港幣186,705,000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

本集團及本公司給予貨倉業務客戶六十日之信貸期。本集團通常會預發帳單予投資物業業務的客戶。

本集團應收款項之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
貿易應收款項		
六十日內	3,112	4,269
六十一日至九十日	426	102
超過九十日	71	334
	<hr/>	<hr/>
	3,609	4,705
其他應收款項	2,680	4,066
預付費用及按金	1,577	1,588
	<hr/>	<hr/>
	7,866	10,359
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

股息

董事會建議派發截至二零零八年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣七分，共港幣9,450,000元及特別股息每股港幣八分，共港幣10,800,000元予於二零零八年八月二十二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二零零八年八月二十九日寄予各股東。連同已派發之中期股息每股七分及中期特別股息每股三分，全年派發之股息共為每股港幣二角五分。上年度派發之股息共為每股港幣二角二分。

股東週年大會

本公司之股東週年大會訂於二零零八年八月二十二日(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 及本公司網頁 www.safetygodown.com 刊登及在適當時候寄發予各股東。

暫停過戶登記

本公司將於二零零八年八月二十日(星期三)至二零零八年八月二十二日(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二零零八年八月十九日(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樓卓佳標準有限公司辦理登記。

業務回顧

貨倉營運

零七年上半年度，中美經濟繼續增長，特別是中國經濟保持強勁而健康的發展態勢，促進香港商機，就業市場活躍，工作階層收入改善，市民生活持續改善，香港經濟狀況仍然穩健，惠及本集團之貨倉業務。

下半年度，因美國次按危機接連爆發，衍生出其他經濟問題，國際信貸市場緊縮，樓價及金融資產價格跌勢未止，引致歐美減少中國產品入口。內地亦因石油和原材料價格上升，加重廠商生產成本，人民幣升值，政府實行從緊貨幣政策，加強調控力度對付通脹，廠商減少接單，香港倉儲業受壓。

此外，柴灣貨倉繼續增加對外出租面積，減少自營業務，因而本集團之倉租收益與去年比較，有所下降。

投資物業

由於柴灣貨倉擴大對外出租面積，物業租金收益相應增加。集團主要投資物業振萬廣場全年度均保持九成以上的出租率，新租及續租租金亦受惠於租務市場利好環境而逐步調升，今年集團物業租金收益比去年錄得一定增幅。

展望

貨倉營運

由於歐美經濟明顯放緩，投資市場波動甚大，利率走勢向上，國際油價飆升，本港出口將再受一定打擊。而內地商品價格上漲，通脹壓力續增，廠商無可避免地受成本上漲所影響而更謹慎地接受訂單，加上香港物流業又受珠三角地區影響及海峽兩岸即將全面實施三通，預料經香港轉口貨物需求下滑，成為倉儲業務的負面因素。因此，對新年度之貨倉前景仍需抱審慎態度。然而，本集團為適應新的形勢，除進一步改善倉儲環境，提高服務素質外，亦會探討其他經營模式，希望能保持穩定之業績。

投資物業

由於受人民幣不斷升值，國內新勞動法出台等不明朗因素影響，廠家經營壓力大增，展望來年工貿大廈之租務未必能如今年暢旺。加上08/09年度東九龍多幢商廈相繼落成，寫字樓供應量遽然增加，對振萬廣場的租務必將構成壓力。集團當因應情況，改善及加強大廈硬件建設，提高租務競爭力，穩定原有租戶，開拓新客源，以期為集團提供穩定的租金收入。

財務回顧

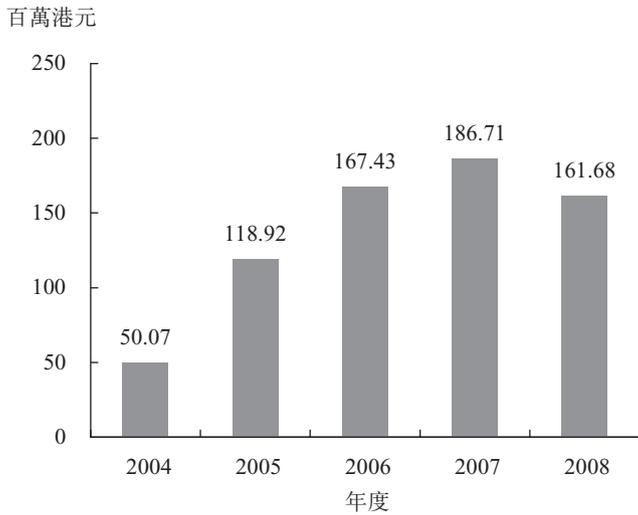
綜合財務業績

截至二零零八年三月三十一日止年度，本集團錄得總收益港幣100,001,000元，較上年度錄得的港幣95,139,000元，增加5.11%或港幣4,862,000元。該增長大部分是因為本年度之投資物業租金收入上升。

集團盈利及分部業績

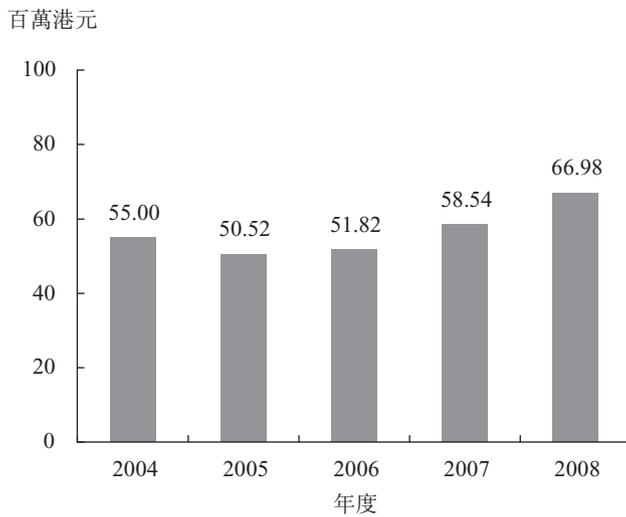
集團本年度未計稅項前盈利為港幣193,730,000元，與上年度港幣223,657,000元減少13.38%或港幣29,927,000元，主要由於投資物業公平值增值較上年度減少港幣47,500,000元。若撇除投資物業公平值增值，本年度之稅前盈利為港幣98,730,000元，較上年度錄得之港幣81,157,000元，上升21.65%或港幣17,573,000元。

股東應佔溢利



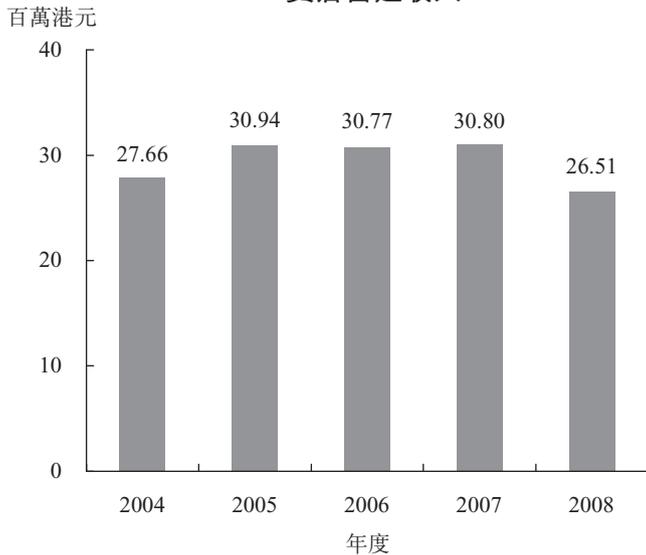
隨著二零零四年至二零零七年之強勁增長，本年度之股東應佔溢利調整至港幣161,683,000元。調整主要原因為投資物業公平值增值下降。

投資物業收入



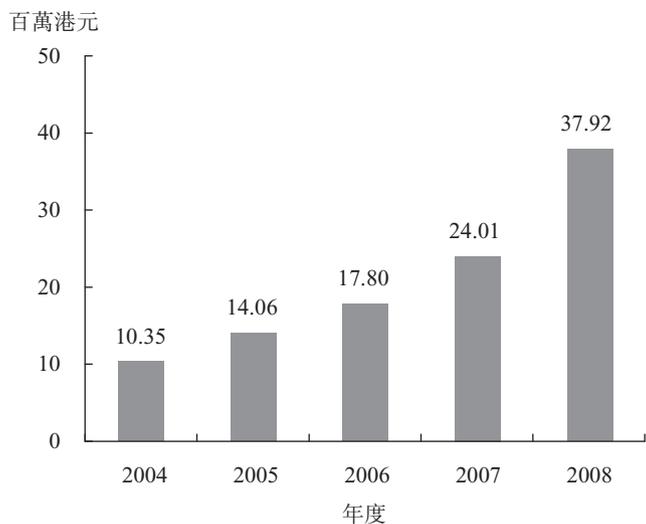
投資物業收入佔集團整體收入最大比例。本年度物業租金收入總額港幣66,981,000元，較去年錄得之港幣58,540,000元增加14.42%。物業分部(撇除投資物業公平值增值後)之盈利為港幣56,897,000元，較去年之港幣49,333,000元上升15.33%。

貨倉營運收入



二零零七年下半年，倉儲業受到美國房屋及信貸市場的危機，以及食品和燃料價格高漲的衝擊。由於市場狀況變化，本集團已將部分柴灣貨倉倉位改作出租物業用途，為集團增加租金收入。因此，倉儲收入較去年下降13.93%而分部盈利則較去年減少39.42%。

財務投資收入



二零零七年，香港股票市場暢旺，集團之財務投資因而受惠。投資分部盈利增長達57.92%至港幣37,916,000元。整年間，集團堅守嚴謹的投資管理政策，自信貸危機出現，本集團已採取更審慎的投資態度以減低股市波動所受的影響。

年內，本集團出售部分可供出售證券投資，為集團帶來港幣11,419,000元的淨收益（二零零七年為港幣10,986,000元）。於二零零八年三月三十一日，本集團所持之可供出售證券投資組合之市值由去年港幣45,669,000元減少27.75%至港幣32,997,000元。持作買賣之證券投資組合之市值亦由去年港幣21,519,000元減少48.62%至港幣11,056,000元，主要由於出售部分組合內之證券及證券價格變化所致。

除證券投資外，本集團亦於外幣存款獲得港幣8,823,000元（二零零七年：無）之匯兌收益。該收益已載入綜合收益表內之其他收入項目。

經營開支

本集團之經營開支總額為港幣35,726,000元(二零零七年為港幣35,377,000元)，與去年同期相若。員工成本總額為港幣21,487,000元，較上年度錄得之港幣20,294,000元上升5.88%。年內由於本集團並無銀行借貸，故無利息支出。

財務狀況

於二零零八年三月三十一日，本集團之資產淨值為港幣1,482,277,000元，即每股資產淨值為港幣10.98元，較去年底上升14.70%或港幣189,939,000元。集團之流動比率全年均保持高水平，於二零零八年三月三十一日，流動比率為7.22倍，較上年同日之6.01倍上升20%。

於年結日，集團流動資產總額上升至港幣255,631,000元，較上年的總額港幣177,791,000元，增加達43.78%。銀行存款及現金總額達港幣235,936,000元，較去年底上升63.39%。

本集團之流動負債總額維持在港幣35,389,000元之低水平(二零零七年為港幣29,562,000元)。年內，集團並無銀行借貸。營運資金主要來自經營業務所得之現金。本年經營業務所得之現金淨額達港幣98,855,000元(二零零七年為港幣66,569,000元)。

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，為求達到每年派發的股息不少於集團當年於撇除投資物業公平值變動及相應之遞延稅項調整後溢利的25%。按上述經調整溢利計算的股息比率如下：

	二零零八年	二零零七年	二零零六年	二零零五年	二零零四年
每股股息	25分	22分	16分	14分	11分
股息比率	40.51%	42.95%	37.76%	41.50%	29.66%

資產抵押

於二零零八年三月三十一日，本集團之銀行信貸額為港幣72,000,000元(二零零七年為港幣72,000,000元)，以本集團賬面值分別為港幣1,078,700,000元(二零零七年為港幣1,015,000,000元)之投資物業及港幣5,143,000元(二零零七年為港幣5,333,000元)之物業、機器及設備作抵押。於二零零七年及二零零八年三月三十一日均沒有使用該信貸額。

僱員

於二零零八年三月三十一日，本集團僱用員工78人。截至二零零八年三月三十一日止年度，員工總開支約為港幣21,487,000元(二零零七年為港幣20,294,000元)，佔本集團總營業支出60.14%(二零零七年為57.36%)。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。

財務風險與管理

本集團之部分貨幣資產以外幣列值，故而令本集團面對外匯風險。就外幣風險而言，本集團現時並無外幣對沖政策。然而，管理層對有關外匯風險密切監控，並將於必要時考慮對沖重大外匯風險。

集團之可供出售投資及持作買賣投資令集團面對股本價格風險，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。本集團之股本價格風險主要集中於在香港聯合交易所有限公司掛牌之地產類股本工具。管理層已委派一員工小組密切留意該等投資的價格，並於有需要時作對沖。

董事認為由於本集團無積聚之貿易應收賬款及帶息貸款。同時只與信貸評級良好的對手方進行投資及現金交易，因此本集團並無重大信貸風險、流動資金風險或利率風險。

或然負債

於二零零八年三月三十一日，本集團沒有任何重大或然負債。

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

審核委員會由三名獨立非執行董事及一名非執行董事組成，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。

審核委員會(連同本公司管理層)已檢討本集團所採用之會計政策及慣例，並已討論審計、內部監控及財務報告事宜，包括審閱本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核的財務報表。

企業管治常規

除下述第 A.2.1 及 A.4.1 條偏離行為外，本公司截至二零零八年三月三十一日止年度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。主席確保各董事就會議上提出的事項能得到充足的匯報，亦有責任使董事能適時取得足夠的訊息。

守則條文第 A.4.1 條規定非執行董事應有指定任期。所有非執行董事並無固定任期乃與守則條文第 A.4.1 條偏離。

董事會將不斷檢討及改善本公司之企業管治常規及守則，確保業務活動及決策過程受到適當及審慎之規管。

修訂組織章程細則

守則條文第 A.4.2 條規定所有為填補臨時空缺而被委任的董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉。為確保本公司之組織章程細則符合最新之上市規則，董事會建議修訂本公司之組織章程細則第 83 條。

此外，愈來愈多透過中央結算系統持有上市公司證券之投資者要求親身出席股東大會或委任受委代表代其投票。為配合此方面之需求，證券在聯交所上市及有資格被接納在中央結算系統存放、結算及交收之發行人，須於其公司章程中載入條文，容許香港中央結算(代理人)有限公司(或其任何繼承人)委任多名受委代表／公司代表出席上市發行人之股東大會。為此，董事會建議修訂本公司之組織章程細則第 61 條及 67A 條 (b) 段。

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，在二零零八年三月三十一日止年度，本公司董事均有遵守標準守則中所要求的標準。

其他資料

有關本年度業績公佈之全文將於二零零八年七月十一日在聯交所網頁 www.hkex.com.hk 及本公司網頁 www.safetygodown.com 刊登。載有上市規則規定所有資料之截至二零零八年三月三十一日止年度之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，二零零八年七月十一日

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