

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

安全貨倉有限公司

SAFETY GODOWN CO LTD

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：237)

中期業績公佈－2011/2012

財務摘要

- 營業額：港幣 54,482,000 元，上升 16% (二零一零年：港幣 47,013,000 元)
- 股東應佔溢利：港幣 92,765,000 元 (二零一零年：港幣 162,383,000 元)
- 銀行淨現金：港幣 210,952,000 元 (二零一一年三月三十一日：港幣 186,060,000 元)
- 每股盈利：港幣 0.69 元 (二零一零年：港幣 1.20 元)
- 中期股息：每股港幣 7 分 (二零一零年：每股港幣 7 分) 及特別股息每股港幣 93 分 (二零一零年：每股港幣 3 分)

安全貨倉有限公司(「本公司」)董事會欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一一年九月三十日止六個月之未經審核中期業績。此業績已由本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行按照「香港審閱委聘準則第 2410 號－獨立核數師對中期財務資料的審閱」及本公司審核委員會進行審閱。

二零一一年上半年股東應佔溢利為港幣 92,765,000 元，去年同期為港幣 162,383,000 元，每股盈利為港幣 0.69 元 (二零一零年同期為港幣 1.20 元)。在撇除物業重估公平值變動及相關遞延稅項後，股東應佔溢利由二零一零年上半年之港幣 59,962,000 元下跌 78% 至本期的港幣 12,956,000 元。

簡明綜合全面收益表

截至二零一一年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元
營業額		54,482	47,013
貨倉營運收入		15,363	10,742
物業投資收入		36,270	33,840
持作買賣投資公平值(減值)增值		(14,917)	34,281
利息收入		1,049	471
股息收入		1,800	1,960
其他收入及收益		36	6,779
投資物業公平值增值		95,580	122,660
員工成本		(9,702)	(10,917)
物業、機器及設備折舊		(4,502)	(995)
其他費用		(7,942)	(5,528)
除稅前溢利		113,035	193,293
稅項	4	(20,270)	(30,910)
股東應佔溢利		92,765	162,383
其他全面(支出)收益			
可供出售投資公平值(減值)增值		(10,128)	2,484
股東應佔總全面收益		82,637	164,867
每股盈利—基本	6	0.69 港元	1.20 港元

簡明綜合財務狀況表

二零一一年九月三十日結算

	附註	二零一一年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一一年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
投資物業		1,634,834	1,539,254
物業、機器及設備		117,901	122,006
可供出售投資		21,722	31,850
持有至到期投資		7,717	—
		<u>1,782,174</u>	<u>1,693,110</u>
流動資產			
持作買賣投資		100,861	145,123
貿易及其他應收款項	7	16,847	10,463
可收回稅款		572	1,965
銀行及其他存款		145,781	165,382
銀行結餘及現金		65,171	20,678
		<u>329,232</u>	<u>343,611</u>
流動負債			
其他應付款項		30,970	32,301
應繳稅項		7,167	4,568
		<u>38,137</u>	<u>36,869</u>
流動資產淨值		<u>291,095</u>	<u>306,742</u>
		<u>2,073,269</u>	<u>1,999,852</u>
股本及儲備			
股本		135,000	135,000
儲備		1,721,425	1,664,438
本公司股東應佔權益		<u>1,856,425</u>	<u>1,799,438</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		214,141	197,863
長期服務金撥備		2,703	2,551
		<u>216,844</u>	<u>200,414</u>
		<u>2,073,269</u>	<u>1,999,852</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」編製。

2. 主要會計政策

除投資物業及某些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。

截至二零一一年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一一年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相同。然而，於本期內集團採用下述有關本集團持有，於二零一六年十一月二十三日到期，年息7.75%，本金1,000,000澳元之帶息票據投資之分類及計量之會計政策：

持有至到期投資為具有固定或可確定付款及固定到期日之非衍生金融資產，集團之管理層有意並有能力持有至到期日。於初次確認後，持有至到期投資以按實際利率法之攤銷成本值減去任何已識別減值虧損計算。

再者，於本期內，本集團首次採用以下由香港會計師公會頒佈之新頒佈及經重訂準則、修訂及詮釋（下文統稱「新頒佈及經重訂香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則（經修訂）	二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港會計準則第24號（2009年重訂）	關連人士之披露
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號（經修訂）	最低資金要求之預付款項
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債

於本期內應用以上新頒佈及經重訂香港財務報告準則對於本簡明綜合財務報表內呈報之金額及/或載列之披露並無重大影響。

本集團並無提早採用已頒佈但未生效之新頒佈及經重訂香港財務報告準則。下列為於截至二零一一年三月三十一日綜合財務報表已批准發出後頒佈但仍未生效之新頒佈及經重訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號（經修訂）	其他全面收入項目呈列 ¹
香港會計準則第19號（於2011年重訂）	員工福利 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第20號	露天礦生產階段之剝離成本 ²

¹ 於二零一二年七月一日或其後開始之期間生效

² 於二零一三年一月一日或其後開始之期間生效

正如集團於截至二零一一年三月三十一日止年度之綜合財務報表所披露，採用香港財務報告準則第9號「金融工具」只會影響本集團可供出售投資之分類及計量，但採用香港會計準則第12號「遞延稅項：相關資產之收回」將對以公平值模式計量之投資物業已確認遞延稅項產生重大影響。除採用香港財務報告準則第9號及香港會計準則第12號之潛在影響外，本公司董事預期應用新頒佈或經重訂之香港財務報告準則將不會對集團業績及財務狀況有重大影響。

3. 分部資料

本集團按以下營運分部資料向主要營運決策者，即公司主席，匯報各分部的資源分配及評核表現：

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

期內集團營運分部收入及業績之分析如下：

截至二零一一年九月三十日止六個月

	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	財務投資 千港元	分部總額 千港元	沖銷 千港元	綜合 千港元
營業額						
對外收入	15,363	36,270	2,849	54,482	—	54,482
分部間收入	—	2,119	—	2,119	(2,119)	—
總額	15,363	38,389	2,849	56,601	(2,119)	54,482
分部間收入按市場/優惠價格釐定						
分部盈利	3,841	29,404	(13,203)	20,042	—	20,042
投資物業公平值增值						95,580
中央行政成本						(2,587)
除稅前溢利						113,035

截至二零一零年九月三十日止六個月

	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	財務投資 千港元	分部總額 千港元	沖銷 千港元	綜合 千港元
營業額						
對外收入	10,742	33,840	2,431	47,013	–	47,013
分部間收入	–	2,119	–	2,119	(2,119)	–
總額	<u>10,742</u>	<u>35,959</u>	<u>2,431</u>	<u>49,132</u>	<u>(2,119)</u>	<u>47,013</u>

分部間收入按市場/優惠價格釐定

分部盈利	<u>3,386</u>	<u>27,597</u>	<u>43,080</u>	<u>74,063</u>	<u>–</u>	<u>74,063</u>
投資物業公平值增值						122,660
中央行政成本						<u>(3,430)</u>
除稅前溢利						<u>193,293</u>

各分部所呈報之盈利/虧損，並未攤分任何與其核心業務無直接關連之中央行政成本、董事袍金、其他費用及所得稅，這是本集團向主要營運決策者(即公司主席)匯報資源分配及評估表現之基準。

集團於各營運分部之資產分析如下：

	二零一一年 九月三十日 千港元	二零一一年 三月三十一日 千港元
貨倉營運	128,856	127,099
物業投資	1,640,437	1,544,265
財務投資	276,370	342,709
總分部資產	<u>2,045,663</u>	<u>2,014,073</u>

4. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
稅項支出包括：		
香港利得稅	3,992	9,751
遞延稅項	16,278	21,159
	<u>20,270</u>	<u>30,910</u>

香港利得稅乃根據本期及前期之估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

5. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
已付股息：		
截至二零一一年三月三十一日止年度之末期股息， 每股普通股為港幣7分(二零一零年：每股普通股為港幣7分)	9,450	9,450
截至二零一一年三月三十一日止年度之特別股息， 每股普通股為港幣12分(二零一零年：每股普通股為港幣18分)	16,200	24,300
	<u>25,650</u>	<u>33,750</u>
建議股息：		
每股普通股之中期股息為港幣7分 (截至二零一零年九月三十日止六個月每股普通股為港幣7分)	9,450	9,450
每股普通股之特別股息為港幣93分 (截至二零一零年九月三十日止六個月每股普通股為港幣3分)	125,550	4,050
	<u>135,000</u>	<u>13,500</u>

於本期結算日後，董事會建議派發中期股息每股港幣7分(二零一零年同期為港幣7分)及特別股息每股港幣93分(二零一零年同期為港幣3分)予於二零一一年十二月二十一日名列本公司股東名冊內之股東。中期股息及特別股息將約於二零一二年一月七日派發。

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92,765,000元(二零一零年同期為港幣162,383,000元)，並按期內已發行股數135,000,000股(二零一零年同期為135,000,000股)計算。

由於本期及去年同期均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

本集團給予貨倉業務客戶六十日及物業租戶三十日之信貸期。本集團通常會預發帳單予物業投資業務的客戶。

應收款項賬齡(按發票日期編排)分析如下：

	二零一一年 九月三十日 千港元	二零一一年 三月三十一日 千港元
貿易應收款項		
六十日內	5,970	3,940
六十一至九十日	295	195
超過九十日	581	153
	<hr/>	<hr/>
	6,846	4,288
其他應收款項	3,151	3,724
預付費用及按金	6,850	2,451
	<hr/>	<hr/>
	16,847	10,463
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

8. 關連人士交易

於本期間，董事及主要管理層酬金為港幣2,777,000元(二零一零年同期為港幣2,796,000元)。

業務回顧

回顧期內，全球仍受美債、歐債危機困擾，加上內地宏觀調控持續，中港兩地相繼推出打壓房地產措施，香港經濟明顯放緩，地產行業進入調整期。

然而，本集團貨倉有賴內需品及紙類原料等獨特貨物貯存得以維持平穩，上半年整體倉務收入較去年同期上升。集團投資物業出租率維持在90%左右，租金收入輕微上升，而金融投資回報則因股票市場大幅波動下滑而錄得虧損。

展望

歐債危機甚於美債危機，而歐盟援助希臘方案一波三折，全球經濟風險增加，且充滿變數，要化解兩債危機需時，市場十分關注美國會否推出第三輪量化寬鬆政策。內地當前推出適時適度之微調政策，若能下調存款準備金率，當有助紓減中小企業資金周轉困難，香港貨倉物流業可望有轉機；房地產市場下半年走勢料反覆向下，或會影響租務市場。

本集團位於葵涌之安全四倉物業重建計劃，仍處初步探討階段。有鑑於經濟及金融市況不穩，集團決定暫緩有關發展計劃，將預留發展之部份資金作特別股息發放予股東，餘額則留待將來適當時機作重建物業之啟動資金。

財務回顧

截至二零一一年九月三十日止六個月本集團之營業額較去年同期上升16%至港幣54,482,000元。集團之貨倉營運及物業投資業務均錄得增長。本期間之股東應佔溢利為港幣92,765,000元，較去年同期下跌43%。

貨倉營運

期內本集團貨倉營運收入較去年同期錄得43%的增幅。由於受到紙類原料之倉儲需求支持，貨倉業務之盈利較去年增長13%至港幣3,841,000元。

物業投資

期內，租金及出租率均穩步回升。投資物業租金收入較去年增加7%至港幣36,270,000元，物業投資之盈利上升7%至港幣29,404,000元。期內，集團主要投資物業－振萬廣場之平均出租率仍維持於90%水平。

於二零一一年九月三十日，集團投資物業組合之公平值重估為港幣1,634,834,000元（二零一一年三月三十一日為港幣1,539,254,000元）。估值為集團帶來未變現公平值增值港幣95,580,000元，去年同期之公平值增值為港幣122,660,000元。

財務投資

在美國及歐洲等地經濟不景、歐洲債務問題以及中國政府採取緊縮措施等陰霾下，回顧期內香港股票市場大幅下滑逾25%，恒生指數從二零一一年三月三十一日之23,527點下跌至二零一一年九月三十日之17,592點。股票市場影響本集團財務投資的表現，集團財務投資業務上半年錄得虧損港幣13,203,000元，去年同期則錄得盈利港幣43,080,000元。

集團之可供出售投資錄得未變現公平值減值港幣10,128,000元（二零一零年同期為公平值增值港幣2,484,000元）。

集團並沒有參與衍生工具或對沖投資工具。

持作買賣投資及可供出售投資主要為在香港上市之股份證券。由於股票市場動盪，集團已減持其持作買賣投資之投資組合。於回顧期日，持作買賣投資組合之總市值已減低30%至港幣100,861,000元。

於期內，集團已購入一持至到期投資，將為集團帶來穩定的利息收益。

流動資金及財務資源

集團繼續維持穩健的財務狀況。於結算日，集團之銀行存款及現金總結餘為港幣210,952,000元(二零一一年三月三十一日為港幣186,060,000元)，較二零一一年三月三十一日時上升13%。集團並無銀行借貸及其他貸款，亦無任何利息支出。於二零一一年九月三十日之流動比率為8.63倍(二零一一年三月三十一日為9.32倍)。集團有足夠財務資源滿足其承約及流動資金需求。

於二零一一年九月三十日，股東資金總額為港幣1,856,425,000元(二零一一年三月三十一日為港幣1,799,438,000元)，半年增加3%。每股資產淨值由二零一一年三月三十一日之港幣13.33元增加至每股港幣13.75元。

外匯風險

本集團部分貨幣資產以外幣列值，故而令本集團面對外匯風險。於二零一一年九月三十日，集團之外幣存款額為港幣22,352,000元(二零一一年三月三十一日為港幣42,329,000元)。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。

資產抵押

於二零一一年九月三十日，本集團之有抵押銀行信貸額為港幣69,000,000元(二零一一年三月三十一日為港幣69,000,000元)，以本集團賬面值港幣105,419,000元(二零一一年三月三十一日為港幣109,433,000元)之物業、機器及設備作抵押。於二零一一年九月三十日當日集團並無動用該信貸額。

僱員

於二零一一年九月三十日，本集團僱員人數共 65 人(二零一一年三月三十一日為 65 人)，而於二零一零年九月三十日為 68 人。期內，員工成本(包括董事薪酬)下降 11% 至港幣 9,702,000 元(二零一零年同期為港幣 10,917,000 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以及根據員工的表現和集團之業績發放花紅。本集團並無可供僱員認購之購股權計劃。

暫停辦理股票過戶

本公司於二零一一年十二月十九日(星期一)至二零一一年十二月二十一日(星期三)，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及特別股息，請於二零一一年十二月十六日(星期五)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，卓佳標準有限公司，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。

企業管治常規

除以下所述的偏離行為外，本公司截至二零一一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 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期內佔董事會三分之一席位，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。

守則條文第 A.4.1 條規定須訂明非執行董事之指定任期。

所有董事（包括非執行董事）須根據本公司之組織章程細則所訂明之輪值方式，每三年輪值告退。鑒於本公司之組織章程細則規定董事須輪值告退，故董事認為無需為非執行董事的委任指定任期。

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」），作為董事進行證券交易之操守準則。經向所有董事查詢後，本公司全體董事已書面確認，在二零一一年九月三十日止六個月期間，彼等已遵守標準守則載列之規定準則。

刊登中期業績公佈及中期報告

中期業績公佈已於二零一一年十一月二十五日在香港交易及結算所有限公司網站 www.hkex.com.hk 及本公司網站 www.safetygodown.com 刊登。載有上市規則規定所有資料之截至二零一一年九月三十日止六個月之中期報告將於適當時候在上述網站刊登及寄發予股東。

承董事會命
黃良威
公司秘書

香港，二零一一年十一月二十五日

於本公佈日期，本公司董事會成員包括下列人士：

執行董事

呂辛先生(主席兼常務董事)

呂自龍先生

呂榮義先生

溫民征先生

非執行董事

李嘉士先生

獨立非執行董事

顏溪俊先生

林明良先生

梁文釗先生