

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－2012/2013

財務摘要

- 營業額：港幣 59,749,000 元，上升 9.67% (二零一一年：港幣 54,482,000 元)
- 股東應佔溢利：港幣 301,834,000 元 (二零一一年：港幣 107,511,000 元)
- 銀行淨現金：港幣 210,042,000 元 (二零一二年三月三十一日：港幣 170,094,000 元)
- 每股盈利：港幣 2.24 元 (二零一一年：港幣 0.80 元)
- 中期股息：每股港幣 7 分 (二零一一年：每股港幣 7 分) 及特別股息每股港幣 8 分 (二零一一年：每股港幣 93 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」)截至二零一二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。

二零一二年上半年股東應佔溢利為港幣 301,834,000 元，去年同期為港幣 107,511,000 元，每股盈利為港幣 2.24 元 (二零一一年同期為港幣 0.80 元)。在撇除投資物業公平值變動後，股東應佔溢利由二零一一年上半年之港幣 11,931,000 元上升 175.30% 至本期之港幣 32,846,000 元。

簡明綜合全面收益表

截至二零一二年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元 (重列)
營業額	3	59,749	54,482
貨倉營運收入		16,990	15,363
物業投資收入		40,992	36,270
利息收入		637	1,049
股息收入		1,130	1,800
持作買賣投資公平值增值(減值)		591	(14,917)
其他收入及收益		52	36
投資物業公平值增值		268,988	95,580
員工成本		(8,962)	(9,702)
物業、機器及設備折舊		(3,493)	(4,502)
其他費用		(7,717)	(7,942)
除稅前溢利		309,208	113,035
稅項	4	(7,374)	(5,524)
本公司股東應佔溢利		301,834	107,511
其他全面收益(支出)			
可供出售投資公平值增值(減值)		11,848	(10,128)
本公司股東應佔全面收益總額		313,682	97,383
每股盈利—基本	6	2.24 港元	0.80 港元

簡明綜合財務狀況表

二零一二年九月三十日結算

	附註	二零一二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
投資物業		2,048,400	1,775,820
物業、機器及設備		111,146	114,394
可供出售投資		34,780	22,932
持有至到期投資		8,163	8,156
		<u>2,202,489</u>	<u>1,921,302</u>
流動資產			
持作買賣投資		52,006	74,484
貿易及其他應收款項	7	9,616	9,695
可收回稅款		47	492
銀行及其他存款		139,304	88,474
銀行結餘及現金		70,738	81,620
		<u>271,711</u>	<u>254,765</u>
流動負債			
其他應付款項		22,306	20,806
應繳稅項		6,937	1,659
		<u>29,243</u>	<u>22,465</u>
流動資產淨值		<u>242,468</u>	<u>232,300</u>
		<u>2,444,957</u>	<u>2,153,602</u>
股本及儲備			
股本		135,000	135,000
儲備		2,246,891	1,958,859
本公司股東應佔權益		<u>2,381,891</u>	<u>2,093,859</u>
非流動負債			
長期租戶按金		12,914	11,567
遞延稅項負債		47,586	45,935
長期服務金撥備		2,566	2,241
		<u>63,066</u>	<u>59,743</u>
		<u>2,444,957</u>	<u>2,153,602</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。

截至二零一二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二零一二年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相同。

集團首次採用由香港會計師公會發出，於本中期報告期間生效之經修訂香港財務報告準則，惟香港會計準則第12號之修訂「遞延稅項：相關資產之收回」除外。香港會計準則第12號之修訂之生效日期為二零一二年四月一日或其後開始之年度。惟集團已提前於二零一二年三月三十一日止年度採用。

應用經修訂之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。

香港會計準則第12號之修訂對以公平值計量之投資物業在遞延稅項之計算上，假設該等投資物業之賬面值通過出售以收回。由於在二零一二年三月三十一日止年度之財務報表內提早採用香港會計準則第12號之修訂，簡明綜合全面收益表內二零一一年九月三十日止六個月之比較數字已作調整，闡述如下：

	千港元
截至二零一一年九月三十日止六個月集團稅項減少及溢利增加	14,746
	<hr/> <hr/>
	截至二零一一年 九月三十日止六個月 港元
於每股基本盈利之影響：	
調整前之每股基本盈利	0.69
根據香港會計準則第12號之修訂對投資物業之遞延稅項調整	0.11
	<hr/>
呈報之每股基本盈利	0.80
	<hr/> <hr/>

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：

截至二零一二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	16,990	40,992	1,767	59,749	—	59,749
分部間收入	—	2,999	—	2,999	(2,999)	—
總額	16,990	43,991	1,767	62,748	(2,999)	59,749
分部盈利	6,524	35,762	968	43,254	—	43,254
投資物業公平值增值						268,988
中央行政成本						(3,034)
除稅前溢利						309,208

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
分部盈利(虧損)	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

各分部之盈利／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、投資物業公平值變動及其他費用，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：

	二零一二年 九月三十日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元
貨倉營運	117,702	119,659
物業投資	2,050,963	1,779,867
財務投資	234,750	194,429
	<u>2,403,415</u>	<u>2,093,955</u>
總分部資產	<u>2,403,415</u>	<u>2,093,955</u>

4. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
稅項支出包括：		
香港利得稅	5,723	3,992
遞延稅項	1,651	1,532
	<u>7,374</u>	<u>5,524</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
二零一二年 二零一一年
千港元 千港元

已付股息：

截至二零一二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(二零一一年：每股普通股為港幣7分)

9,450 9,450

截至二零一二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(二零一一年：每股普通股為港幣12分)

16,200 16,200

25,650 **25,650**

建議股息：

每股普通股之中期股息為港幣7分

(截至二零一一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8分

(截至二零一一年九月三十日止六個月每股普通股為港幣93分)

10,800 125,550

20,250 **135,000**

於本期結算日後，董事會建議派發中期股息每股港幣7分(二零一一年同期為港幣7分)及特別股息每股港幣8分(二零一一年同期為港幣93分)予於二零一二年十二月二十四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二零一三年一月七日派發。

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301,834,000元(二零一一年同期為港幣107,511,000元)，並按期內已發行股數135,000,000股(二零一一年同期為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：

	二零一二年 九月三十日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元
貿易應收款項		
六十日內	6,038	4,663
六十一至九十日	196	614
超過九十日	1	4
	<hr/>	<hr/>
其他應收款項	6,235	5,281
預付費用及按金	1,283	1,120
	<hr/>	<hr/>
	2,098	3,294
	<hr/>	<hr/>
	9,616	9,695
	<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1,972,000元(二零一一年同期為港幣2,777,000元)。

9. 比較數字

於本期間，部份比較數字已作重列以配合本期間之呈列方式。

業務回顧

回顧期內，歐債危機仍揮之不去。雖然美國聯儲局先後推出透過買長債沽短債的扭曲操作及第三輪量化寬鬆措施，造成低息環境，惟美國經濟復甦尚未見改善。

與此同時，中國實施微觀調控政策以壓縮通貨膨脹，但因逢全球經濟放緩，欠缺外需帶動出口，外貿大受打擊，導致經濟下行壓力持續。香港出入口貿易亦明顯受到歐美市場需求疲弱拖累，貨倉物流業務放緩。然本集團因受惠於收存紙類原料等獨特貨物，倉租收益較上年同期增加。投資物業方面，出租率仍保持九成，租金收入穩步上升。金融投資回報則表現平穩。

展望

下半年歐元財困成員國須推出更多緊縮措施，全球經濟應仍陷困境。預料中國「十八大」後會陸續推出基建投資、減息及下調存款準備金率等措施刺激經濟，本港經濟回暖可期。惟鑑於美國的第三輪無限時量化寬鬆政策之推行，並處於長期低息環境下，避險熱錢湧入物業投資市場，引發物價上升，高通脹環境或會再次浮現，從而加重香港貿易及物流貨倉行業成本壓力，因實體經濟增長緩慢形成價格競爭局面，加上中美貿易戰及中日貿易戰潛在風險，營商環境充滿不明朗因素，香港貨倉物流前景亦然。

本集團有意申請將屬於工貿寫字樓的《振萬廣場》改變為商業／寫字樓用途物業，現仍繼續委聘顧問公司及建築工程師按照活化措施之要求作可行性研究及規劃，根據在市場所獲得的一般成本數據資料，初步估計改動費用約需1.5億港元。

至於位於葵涌國瑞道之貨倉物業，一如2012年9月25日之公佈，本集團已委託地產代理以公開招標形式出售該物業，招標計劃已於2012年11月8日結束，地產代理現與潛在買家進行磋商，如有進一步發展，當會作出適當披露。

財務回顧

集團於二零一二年上半年的營業額為港幣59,749,000元，較去年同期上升9.67%。集團貨倉營運及物業投資業務持續表現理想。期內股東應佔溢利增長高達180.75%，由去年港幣107,511,000元增至港幣301,834,000元。而不包括投資物業公平值變動的基本溢利為港幣32,846,000元，較去年同期上升175.30%。

貨倉營運

因倉儲租金上升、出租率改善及成本減少，貨倉業務之營業額增長10.59%至港幣16,990,000元，盈利則增加69.85%，由港幣3,841,000元增至港幣6,524,000元。

物業投資

集團上半年之物業租金收入為港幣40,992,000元，較去年同期增加港幣4,722,000元或13.02%。期內，物業出租率保持在90%之水平。續約租金上升及節省成本令物業租務收益增加21.62%至港幣35,762,000元。

於二零一二年九月三十日，集團的投資物業的估值為港幣2,048,400,000元，期內公平值增值為港幣268,988,000元。

財務投資

回顧期內，香港股票市場投資氣氛低迷，成交量委縮，期內恒生指數只錄得1.38%微量升幅。集團繼續恪守審慎之理財政策並於期內減持證券投資。於二零一二年九月三十日，持作買賣投資組合之總值為港幣52,006,000元(二零一二年三月三十一日為港幣74,484,000元)，只佔本集團之資產淨值2.18%(二零一二年三月三十一日為3.56%)。財務投資分部收益為港幣968,000元(二零一一年同期為虧損港幣13,203,000元)。

於二零一二年九月三十日，持作長期投資之可供出售投資總值為港幣34,780,000元，期內公平值增值為港幣11,848,000元或上升51.67%。該收益已於投資重估儲備內確認。

流動資金及財務資源

雖然本集團近年均派發豐厚的股息給股東，但集團於結算日之銀行存款及現金仍能維持於港幣210,042,000元之高水平(二零一二年三月三十一日為港幣170,094,000元)，上升23.49%。於二零一二年九月三十日，集團之流動資產及流動負債分別為港幣271,711,000元(二零一二年三月三十一日為港幣254,765,000元)及港幣29,243,000元(二零一二年三月三十一日為港幣22,465,000元)。集團並無銀行借款，故資本負債比率為零(按銀行及其他借款總額佔總權益基準計算)，集團保持穩健的財務狀況及健康的現金流量。

外匯風險

本集團部分貨幣資產以外幣列值，故令本集團面對外匯風險。於二零一二年九月三十日，集團之外幣存款額為港幣1,419,000元(二零一二年三月三十一日為港幣24,339,000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

於二零一二年九月三十日，本集團之有抵押銀行信貸額為港幣69,000,000元(二零一二年三月三十一日為港幣69,000,000元)，以本集團賬面值港幣99,348,000元(二零一二年三月三十一日為港幣102,386,000元)之租賃物業作抵押。於二零一二年九月三十日當日本集團並無動用該信貸額。

僱員

於二零一二年九月三十日，本集團僱員人數共63人(二零一二年三月三十一日為64人)而於二零一一年九月三十日為65人。期內，員工成本(包括董事薪酬)下降7.63%至港幣8,962,000元(二零一一年同期為港幣9,702,000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

本公司於二零一二年十二月二十日(星期四)至二零一二年十二月二十四日(星期一)，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，請於二零一二年十二月十九日(星期三)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，本公司截至二零一二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，在二零一二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

本中期業績公佈已於二零一二年十一月二十六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二零一二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，二零一二年十一月二十六日

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