

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 - 2013/2014

財務摘要

- 營業額：港幣 68,247,000 元，上升 14.22% (二零一二年：港幣 59,749,000 元)
- 股東應佔溢利：港幣 102,507,000 元 (二零一二年：港幣 301,834,000 元)
- 銀行淨現金：港幣 218,127,000 元 (二零一三年三月三十一日：港幣 208,188,000 元)
- 每股盈利：港幣 0.76 元 (二零一二年：港幣 2.24 元)
- 中期股息：每股港幣 7 分 (二零一二年：每股港幣 7 分) 及特別股息每股港幣 4 分 (二零一二年：每股港幣 8 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」)截至二零一三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。

二零一三年上半年股東應佔溢利為港幣 102,507,000 元，去年同期為港幣 301,834,000 元。每股盈利為港幣 0.76 元(二零一二年同期為港幣 2.24 元)。在撇除投資物業公平值增值後，股東應佔溢利為港幣 25,013,000 元(二零一二年同期為港幣 32,846,000 元)，較去年同期下跌 23.85%。每股盈利則為港幣 18.53 分(二零一二年同期為港幣 24.33 分)。

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一三年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
營業額	3	68,247	59,749
貨倉營運收入		18,525	16,990
物業投資收入		47,115	40,992
利息收入		424	637
股息收入		2,183	1,130
持作買賣投資公平值(減值)增值		(10,911)	591
其他收入及收益		62	52
投資物業公平值增值		77,494	268,988
員工成本		(9,332)	(8,962)
物業、機器及設備折舊		(3,526)	(3,493)
其他費用		(11,096)	(7,717)
除稅前溢利		110,938	309,208
稅項	4	(8,431)	(7,374)
本公司股東應佔溢利		102,507	301,834
其他全面(支出)收益			
其後可能重新分類至損益之項目：			
可供出售投資公平值(減值)增值		(3,886)	11,848
本公司股東應佔全面收益總額		98,621	313,682
每股盈利 - 基本	6	0.76 港元	2.24 港元

簡明綜合財務狀況表

二零一三年九月三十日結算

	附註	二零一三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
投資物業		2,612,400	2,534,400
物業、機器及設備		104,951	108,196
可供出售投資		28,028	31,914
持有至到期投資		7,267	8,164
		<u>2,752,646</u>	<u>2,682,674</u>
流動資產			
持作買賣投資		73,261	73,769
貿易及其他應收款項	7	10,113	8,871
可收回稅款		18	21
銀行及其他存款		52,026	102,497
銀行結餘及現金		166,101	105,691
		<u>301,519</u>	<u>290,849</u>
流動負債			
其他應付款項		27,108	23,711
應繳稅項		9,416	2,540
		<u>36,524</u>	<u>26,251</u>
流動資產淨值		<u>264,995</u>	<u>264,598</u>
		<u>3,017,641</u>	<u>2,947,272</u>
股本及儲備			
股本		135,000	135,000
股本溢價賬及儲備		2,817,682	2,746,061
本公司股東應佔權益		<u>2,952,682</u>	<u>2,881,061</u>
非流動負債			
長期租戶按金		11,233	13,910
遞延稅項負債		50,810	49,255
長期服務金撥備		2,916	3,046
		<u>64,959</u>	<u>66,211</u>
		<u>3,017,641</u>	<u>2,947,272</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。

除以下闡述外，截至二零一三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二零一三年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相同。

於本中期報告期間，集團首次採用由香港會計師公會發出於本期內強制生效之新頒佈或經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第13號「公平值之計量」

本集團於本中期報告期間首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號就公平值計量及對公平值計量之披露訂下單一指引，並取代先前載列於其他香港財務報告準則之相關規定。香港會計準則第34號已作出相應修改，規定在中期簡明綜合財務報表作出若干披露。

香港財務報告準則第13號之應用範圍廣泛，除少數情況外，適用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露之金融工具及非金融工具項目。香港財務報告準則第13號為「公平值」作了新的定義，將公平值定義為於計量日當日在主要（或在最有利）市場之有序交易中出售一項資產所收取之價格或轉讓一項負債所支付之價格。故香港財務報告準則第13號下之公平值為退場價，不論有關價格是否可以從觀察直接得到或利用另一估值技術所估計者。非金融資產公平值之計量則參考市場參與者可從使用該資產得到之最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用之市場參與者所產生之經濟效益。此外，香港財務報告準則第13號包括廣泛之披露規定。

根據香港財務報告準則第13號之過渡條文，本集團已按非追溯方式應用新公平值計量及披露規定。應用香港財務報告準則第13號並未對本簡明綜合財務報表之呈報金額構成重大影響。根據經修訂之香港財務報告準則第34號有關公平值資料之披露及其他根據香港財務報告準則第13號附加披露之資料，特別關於集團投資物業之公平值，將於截至二零一四年三月三十一日止年度之綜合財務報表呈列。

2. 主要會計政策－續

香港會計準則第1號「其他全面收益項目之呈列」之修訂

香港會計準則第1號之修訂引入全面收益表之新術語。根據香港會計準則第1號之修訂，全面收益表已易名為損益及其他全面收益表。香港會計準則第1號之修訂規定於其他全面收益一節內作出額外之披露，將其他全面收益項目劃分為兩類：(a)其後不會重新分類至損益之項目；及(b)於符合特定條件，其後可能重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須按相同基準分配，惟有關修訂並無改變可按除稅前或除稅後基準呈列其他全面收益項目之選擇。該修訂已被追溯應用，因此其他全面收益項目之呈列已修改以反映有關變動。

除上述所示外，於本中期報告期間內應用其他新頒佈或經修訂之香港財務報告準則於本簡明綜合財務報表內呈報之金額及／或載列披露並無重大影響。

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：

截至二零一三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						
分部收入	<u>18,525</u>	<u>47,115</u>	<u>2,607</u>	<u>68,247</u>	－	<u>68,247</u>
分部盈利(虧損)	<u>7,026</u>	<u>42,318</u>	<u>(13,380)</u>	<u>35,964</u>	－	<u>35,964</u>
投資物業公平值增值						77,494
中央行政成本						<u>(2,520)</u>
除稅前溢利						<u>110,938</u>

3. 分部資料－續

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						
分部收入	<u>16,990</u>	<u>40,992</u>	<u>1,767</u>	<u>59,749</u>	<u>–</u>	<u>59,749</u>
分部盈利	<u>6,524</u>	<u>35,762</u>	<u>968</u>	<u>43,254</u>	<u>–</u>	<u>43,254</u>
投資物業公平值增值						268,988
中央行政成本						<u>(3,034)</u>
除稅前溢利						<u>309,208</u>

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。

於過往，各分部業務間之收入亦作分部資料呈列。由於主要營運決策者只查閱各分部之對外收入及盈利(虧損)，故部份比較數字已重新呈列以配合本中期報告之呈列方式。

集團於各營運分部之資產及負債分析如下：

	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
貨倉營運	110,278	112,977
物業投資	2,616,488	2,536,999
財務投資	160,775	217,021
總分部資產	<u>2,887,541</u>	<u>2,866,997</u>
貨倉營運	3,477	4,144
物業投資	31,591	29,881
總分部負債	<u>35,068</u>	<u>34,025</u>

4. 稅項

截至九月三十日止六個月
二零一三年 二零一二年
千港元 千港元

稅項支出包括：

香港利得稅	6,876	5,723
遞延稅項	1,555	1,651
	<u>8,431</u>	<u>7,374</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
二零一三年 二零一二年
千港元 千港元

已付股息：

截至二零一三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(二零一二年：每股普通股為港幣7分) 9,450 9,450

截至二零一三年三月三十一日止年度之特別股息，

每股普通股為港幣13分(二零一二年：每股普通股為港幣12分) 17,550 16,200

27,000 25,650

建議股息：

每股普通股之中期股息為港幣7分

(截至二零一二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4分

(截至二零一二年九月三十日止六個月每股普通股為港幣8分) 5,400 10,800

14,850 20,250

於本期結算日後，董事會建議派發中期股息每股港幣7分(二零一二年同期為港幣7分)及特別股息每股港幣4分(二零一二年同期為港幣8分)予於二零一三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二零一四年一月八日派發。

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102,507,000元(二零一二年同期為港幣301,834,000元)，並按期內已發行股數135,000,000股(二零一二年同期為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。接受新客戶前，本集團會評估該客戶的授信度，並且每年檢討一次。

貿易應收款項按發單日期(與收入確認日期接近)計之賬齡分析如下：

	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
貿易應收款項		
六十日內	6,372	5,479
六十一至九十日	350	558
超過九十日	37	27
	<hr/>	<hr/>
	6,759	6,064
其他應收款項	1,093	702
預付費用及按金	2,261	2,105
	<hr/>	<hr/>
	10,113	8,871
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

8. 關連人士交易

於本期間，董事及主要管理層之酬金為港幣2,005,000元(二零一二年同期為港幣1,972,000元)。

業務回顧

2013年上半年，全球經歷「歐債」危機及「美國財政懸崖」之風險，猶幸於美國持續之量寬政策的低息環境下，經濟得以緩慢復甦。

中國首季之國民生產總值增長略遜預期，反映製造業擴張速度放緩。本港則因政府為壓抑樓市所實施之各項印花稅措施而間接波及其他經濟領域，貿易及出口業務受到外圍諸多不利因素制約而呈疲弱。

本集團倉儲業務有賴於新聞紙對倉儲之需求，貨倉業務表現尚算平穩，租金收入較去年同期增加將近一成。

由於本集團對投資物業一貫保持專業的管理及維修水平，且租價緊貼市場，《振萬廣場》租用率逾九成，整體物業租金收入較去年同期增加15%。

財務投資方面，因個別上市股票證券及澳元於期內表現不太理想而錄得虧損，但集團現金流充沛，整體財務狀況仍然穩健。

展望

歐債危機持續緩和及美國債限達成協議，加上美國聯儲局退市減債計劃押後，並承諾維持一段頗長時間之低息環境，預期下半年經濟將穩步復甦。

內地下半年之經濟增長呈現穩中向好的積極態勢，預期增長可望超標完成。隨著來年經濟改革全力推行，將刺激經濟市場，經濟反彈仍具活力。本港之貿易出口、物流及貨倉業務可望在周邊地區整體經濟利好環境下能有較樂觀的表現。

為進一步提高本集團經濟效益，集團於2012年曾以公開招標形式出售位於新界葵涌國瑞路132-140號貨倉物業未果，隨後仍一直與潛在買家進行磋商，有實質進展時當即向公眾披露。

《振萬廣場》轉型為非工業用途之申請已送政府有關部門審批中。

財務回顧

集團於二零一三年上半年的營業額為港幣 68,247,000 元，較去年同期之港幣 59,749,000 元上升 14.22%。

貨倉營運

因現有租戶對物流需求平穩，貨倉業務之營業額增長 9.03% 至港幣 18,525,000 元 (二零一二年同期為港幣 16,990,000 元)。隨著倉儲收入增加及穩定的邊際毛利，貨倉營運分部盈利較去年同期增加 7.69% 至港幣 7,026,000 元 (二零一二年同期為港幣 6,524,000 元)。

物業投資

集團上半年之物業租金收入為港幣 47,115,000 元 (二零一二年同期為港幣 40,992,000 元)，較去年同期上升 14.94%。受惠於租金上揚，物業投資分部盈利由去年之港幣 35,762,000 元增加至港幣 42,318,000 元，上升 18.33%。振萬廣場之出租率於期內保持於 90% 以上。

於二零一三年九月三十日，集團的投資物業之估值為港幣 2,612,400,000 元 (二零一三年三月三十一日為港幣 2,534,400,000 元)，期內公平值增值為港幣 77,494,000 元 (二零一二年同期為港幣 268,988,000 元)。

財務投資

財務投資之收益，主要為股息及利息收入，期內增長 47.54% 至港幣 2,607,000 元 (二零一二年同期為港幣 1,767,000 元)。主要由於錄得上市證券投資未變現虧損港幣 9,698,000 元 (二零一二年同期為未變現收益港幣 1,973,000 元)，財務投資分部錄得虧損港幣 13,380,000 元 (二零一二年同期為盈利港幣 968,000 元)。

於二零一三年九月三十日，持作買賣投資組合維持於港幣 73,261,000 元 (二零一三年三月三十一日為港幣 73,769,000 元)。

財務資源及流動資金

集團繼續保持穩健的財務狀況。於二零一三年九月三十日，集團之銀行及現金結存維持於港幣 218,127,000 元 (二零一三年三月三十一日為港幣 208,188,000 元)，業務的經常性現金淨流入額為港幣 37,726,000 元 (二零一二年同期為港幣 69,435,000 元)。

集團並無任何借貸。流動比率維持於8.26倍(二零一三年三月三十一日為11.08倍)之高水平，非流動負債則只有港幣64,959,000元(二零一三年三月三十一日為港幣66,211,000元)。

外匯風險

本集團有參與外幣投資。外幣投資主要為澳元定期存款及債券，致令集團面對匯兌風險。於期內，集團已出售大部份澳元定期存款，因而產生匯兌虧損約港幣3,843,000元。於二零一三年九月三十日，並沒有大額外幣定期存款(二零一三年三月三十一日澳元定期存款約港幣41,871,000元)。於二零一三年九月三十日集團仍持有澳元債券。

資產抵押

所有抵押保證及銀行信貸額已於截至二零一三年三月三十一日止年度內解除。

僱員

於二零一三年九月三十日，本集團僱員人數共63人(二零一三年三月三十一日為61人)而於二零一二年九月三十日為63人。期內，員工成本(包括董事薪酬)增加4.13%至港幣9,332,000元(二零一二年同期為港幣8,962,000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。

股息

董事會宣佈派發截至二零一三年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣7分(二零一二年同期為每股港幣7分)及特別股息每股港幣4分(二零一二年同期為每股港幣8分)予於二零一三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二零一四年一月八日派發。

暫停辦理股票過戶

本公司於二零一三年十二月二十日(星期五)至二零一三年十二月二十四日(星期二)，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，請於二零一三年十二月十九日(星期四)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

除以下所述的偏離行為外，本公司截至二零一三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」）附錄十四所載企業管治守則之守則條文（「守則條文」）建議：

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。呂先生乃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。

守則條文第 A.4.1 條規定非執行董事應有指定任期，惟現時所有非執行董事並無固定任期。守則條文第 D.1.4 條規定發行人應有正式的董事委任書，訂明有關委任的主要條款及條件。

本公司並沒有正式的董事委任書。然而，所有董事（包括非執行董事）已根據本公司之組織章程細則之輪值方式，每三年輪值告退，但可膺選連任。董事會認為該規定足以達至有關守則條文之相關目標。

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，在二零一三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二零一三年十一月二十八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二零一三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，二零一三年十一月二十八日

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