

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－2014/15

### 財務摘要

- 營業額：港幣 75,130,000 元，上升 10.09% (二零一三年：港幣 68,247,000 元)
- 股東應佔溢利：港幣 174,681,000 元 (二零一三年：港幣 102,507,000 元)
- 銀行淨現金：港幣 299,331,000 元 (二零一四年三月三十一日：港幣 230,399,000 元)
- 每股盈利：港幣 1.29 元 (二零一三年：港幣 0.76 元)
- 中期股息：每股港幣 7 分 (二零一三年：每股港幣 7 分) 及特別股息每股港幣 13 分 (二零一三年：每股港幣 4 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」)截至二零一四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。

二零一四年上半年集團錄得股東應佔溢利港幣 174,681,000 元(二零一三年同期為港幣 102,507,000 元)，較去年同期上升 70.41%。在扣除投資物業公平值增值後，溢利為港幣 45,909,000 元(二零一三年同期為港幣 25,013,000 元)，較去年大幅上升 83.54%。

簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至二零一四年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
營業額	3	<u>75,130</u>	<u>68,247</u>
貨倉營運收入		19,495	18,525
物業投資收入		52,528	47,115
利息收入		1,262	424
股息收入		1,845	2,183
持作買賣投資公平值增值(減值)		713	(10,911)
其他收入及收益		64	62
投資物業公平值增值		128,772	77,494
員工成本		(8,075)	(9,332)
物業、機器及設備折舊		(3,403)	(3,526)
其他費用		<u>(8,898)</u>	<u>(11,096)</u>
除稅前溢利		184,303	110,938
稅項	4	<u>(9,622)</u>	<u>(8,431)</u>
本公司股東應佔溢利		174,681	102,507
其他全面收益(支出)			
其後可能重新分類至損益之項目：			
可供出售投資公平值增值(減值)		<u>2,166</u>	<u>(3,886)</u>
本公司股東應佔全面收益總額		<u>176,847</u>	<u>98,621</u>
每股盈利－基本	6	<u>1.29 港元</u>	<u>0.76 港元</u>

簡明綜合財務狀況表  
二零一四年九月三十日結算

	附註	二零一四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		2,796,400	2,667,400
物業、機器及設備		98,185	101,460
可供出售投資		29,557	27,391
持有至到期投資		6,813	7,215
		<u>2,930,955</u>	<u>2,803,466</u>
<b>流動資產</b>			
持作買賣投資		52,555	89,886
貿易及其他應收款項	7	13,436	10,977
可收回稅款		2,002	2,002
銀行及其他存款		194,904	152,824
銀行結餘及現金		104,427	77,575
		<u>367,324</u>	<u>333,264</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項		28,644	29,448
應繳稅項		12,213	4,202
		<u>40,857</u>	<u>33,650</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>326,467</u>	<u>299,614</u>
		<u><b>3,257,422</b></u>	<u><b>3,103,080</b></u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		178,216	178,216
股本溢價賬及儲備		3,004,226	2,861,129
<b>本公司股東應佔權益</b>		<u>3,182,442</u>	<u>3,039,345</u>
<b>非流動負債</b>			
長期租戶按金		19,126	9,405
遞延稅項負債		54,055	52,444
長期服務金撥備		1,799	1,886
		<u>74,980</u>	<u>63,735</u>
		<u><b>3,257,422</b></u>	<u><b>3,103,080</b></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。

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一份新詮釋及若干經修訂之香港財務報告準則。

於本中期報告期間內應用新頒佈之詮釋或經修訂之香港財務報告準則對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：

截至二零一四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	總額 千港元	綜合 千港元
營業額					
分部收入	<u>19,495</u>	<u>52,528</u>	<u>3,107</u>	<u>75,130</u>	<u>75,130</u>
分部盈利	<u>9,873</u>	<u>45,859</u>	<u>2,764</u>	<u>58,496</u>	<u>58,496</u>
投資物業公平值增值					128,772
中央行政成本					<u>(2,965)</u>
除稅前溢利					<u>184,303</u>

### 3. 分部資料－續

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	總額 千港元	綜合 千港元
<b>營業額</b>					
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>	35,964
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>

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和其他費用及所得稅支出。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及負債分析如下：

	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
貨倉營運	104,326	107,551
物業投資	2,799,526	2,670,898
財務投資	<u>287,647</u>	<u>278,103</u>
總分部資產	<u>3,191,499</u>	<u>3,056,552</u>
貨倉營運	3,288	4,076
物業投資	<u>39,741</u>	<u>31,702</u>
總分部負債	<u>43,029</u>	<u>35,778</u>

#### 4. 稅項

截至九月三十日止六個月  
二零一四年      二零一三年  
千港元              千港元

稅項支出包括：

香港利得稅	8,011	6,876
遞延稅項	1,611	1,555
	<u>9,622</u>	<u>8,431</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  
二零一四年      二零一三年  
千港元              千港元

已付股息：

截至二零一四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(二零一三年：每股普通股為港幣7分)

9,450      9,450

截至二零一四年三月三十一日止年度之特別股息，

每股普通股為港幣18分(二零一三年：每股普通股為港幣13分)

24,300      17,550

33,750      27,000

於本期結算日後，董事會建議派發中期股息每股港幣7分共港幣9,450,000元及特別股息每股港幣13分共港幣17,550,000元予於二零一四年十二月二十三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二零一五年一月九日派發。

## 6. 每股盈利－基本

每股基本盈利乃根據本期之股東應佔溢利港幣174,681,000元(二零一三年同期為港幣102,507,000元)，並按期內已發行股數135,000,000股(二零一三年同期為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：

	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
貿易應收款項		
六十日內	6,518	6,867
六十一至九十日	364	612
超過九十日	50	5
	<hr/>	<hr/>
	6,932	7,484
其他應收款項	4,242	942
預付費用及按金	2,262	2,551
	<hr/>	<hr/>
	13,436	10,977
	<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2,085,000元(二零一三年同期為港幣2,005,000元)。

## 業務回顧

美國經濟雖經多次的量化寬鬆買債刺激，卻未能帶來經濟創新和實體的強勁增長，儘管復甦步伐加快，但對新興經濟影響減弱。內地二零一四年第三季度經濟增幅為自二零零九年第一季以來最低，主因為內需增長減慢。猶幸本集團倉儲貨源以新聞紙為主，故業務經營仍屬平穩，倉租收入較去年同期增加5%。

整體物業租金收入較去年同期增加11%，其中《振萬廣場》平均出租率約八成半，而柴灣貨倉因受惠於租戶續約租金增幅理想，物業租金收入上升25%。

財務投資在本回顧期內表現平穩，上市股票股息及利息總收入較去年同期上升19%。財務投資業務溢利港幣2,764,000元，去年同期則錄得虧損港幣13,380,000元。

## 展望

美國結束為期兩年量化寬鬆買債計劃，預料美國經濟會溫和擴張而可能提前加息，投資者正靜觀經濟走向。國內提出「經濟改革將伴隨法治支撐，改革決策要伴隨立法同行」以及推行禁奢政策，加上樓市降溫，國內經濟增長持續放緩。由於內需增長進一步減慢，對本港的倉儲、物流業可能造成影響。

《振萬廣場》活化申請獲地政署批准後，並獲屋宇署批核有關加改圖則，現正進行各項工程招標程序，預計將於二零一五年中展開工程。由於近期建築成本普遍上漲，大廈活化工程費用可能超出預算達雙位百份比數字，具體費用尚有待招標之結果而定。

有關本集團位於新界葵涌國瑞路132-140號貨倉物業，仍與潛在買家磋商中。根據二零一四年十月二十九日本公司公告，本集團有意向一名潛在買家作出要約以出售該物業，但本集團並無就可能出售事項訂立具約束力的協議，可能出售事項不一定進行。

## 財務回顧

集團於二零一四年上半年的營業額為港幣 75,130,000 元(二零一三年同期為港幣 68,247,000 元)，較去年同期上升 10.09%，期內除稅前溢利由港幣 110,938,000 元增加至港幣 184,303,000 元，增幅 66.13%。營業額及利潤增加主要為物業投資租金收入增加及貨倉營運成本減少所致。

## 貨倉營運

貨倉營運營業額穩步增長。由於對物流之穩定需求及倉費提升，貨倉業務之營業額增長 5.24% 至港幣 19,495,000 元(二零一三年同期為港幣 18,525,000 元)。因去年同期屆退休年歲之員工退休，令倉儲業務之員工成本大幅減少。營運分部盈利與去年同期相比大增 40.52% 至港幣 9,873,000 元(二零一三年同期為港幣 7,026,000 元)。邊際利潤由去年 37.93% 增加至 50.64%，反映集團對資源之有效管理。

## 物業投資

物業租金收入繼續增長，較去年同期增加 11.49% 至港幣 52,528,000 元(二零一三年同期為港幣 47,115,000 元)。物業投資盈利扣除投資物業公平值增值後增幅達 8.37% 至港幣 45,859,000 元(二零一三年同期為港幣 42,318,000 元)。集團核心投資物業振萬廣場之平均出租率於期內下跌至 85%。集團另一主要投資物業柴灣貨倉之租金收入亦錄得滿意增長，增幅 25.24% 至港幣 19,152,000 元(二零一三年同期為港幣 15,292,000 元)。

期內，集團的投資物業公平值增加港幣 128,772,000 元(二零一三年同期為港幣 77,494,000 元)，投資物業公平值總值增加至港幣 2,796,400,000 元(二零一四年三月三十一日為港幣 2,667,400,000 元)。

## 財務投資

財務投資之投資收益增加 19.18% 至港幣 3,107,000 元(二零一三年同期為港幣 2,607,000 元)。集團將營運資金餘額存於港元定期存款賺取利息。連同股息收入及上市證券買賣之溢利／虧損，財務投資錄得盈利共港幣 2,764,000 元，去年同期虧損為港幣 13,380,000 元。

可供出售投資亦錄得未變現溢利港幣 2,166,000 元(二零一三年同期為未變現虧損港幣 3,886,000 元)，未變現收益於期內已包括在其他全面收益內。

## 財務資源及流動資金

集團繼續保持穩健的財務狀況。於二零一四年九月三十日，集團之銀行及現金結存為港幣299,331,000元(二零一四年三月三十一日為港幣230,399,000元)，業務的經常性現金淨流入額為港幣103,038,000元(二零一三年同期為港幣37,726,000元)，與去年同期相比大幅增加173.12%。業務經常性現金增加主要為核心業務收入上升及出售部份持作買賣投資所致。

集團並無任何借貸。流動比率維持於8.99倍(二零一四年三月三十一日為9.90倍)之高水平，非流動負債則只有港幣74,980,000元(二零一四年三月三十一日為港幣63,735,000元)。

## 外匯風險

本集團有參與外幣投資。外幣投資主要為澳元債券，致令集團面對匯兌風險。於期內，集團錄得澳元資產匯兌虧損約港幣439,000元(二零一三年同期為港幣4,755,000元)。於二零一四年九月三十日，持有至到期投資總值為港幣6,813,000元(二零一四年三月三十一日為港幣7,215,000元)。

## 資產抵押

於二零一四年九月三十日，本集團並無資產抵押(二零一四年三月三十一日：無)。

## 僱員

於二零一四年九月三十日，本集團僱員人數共53人(二零一四年三月三十一日為54人)而於二零一三年九月三十日為63人。期內，員工成本(包括董事薪酬)減少13.47%至港幣8,075,000元(二零一三年同期為港幣9,332,000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二零一四年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣7分(二零一三年同期為每股港幣7分)及特別股息每股港幣13分(二零一三年同期為每股港幣4分)予於二零一四年十二月二十三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二零一五年一月九日派發。

## 暫停辦理股票過戶

本公司於二零一四年十二月十九日(星期五)至二零一四年十二月二十三日(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，請於二零一四年十二月十八日(星期四)下午四時正前，將股票及過戶文件送達香港灣仔皇后大道東183號合和中心22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，本公司截至二零一四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，在二零一四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二零一四年十一月二十七日在香港交易及結算所有限公司網站[www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)及本公司網站[www.safetygodown.com](http://www.safetygodown.com)刊登。載有上市規則規定所有資料之截至二零一四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，二零一四年十一月二十七日

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