



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)

中期業績報告 — 2008/2009

安全貨倉有限公司(「本公司」)董事會宣佈，截至二零零八年九月三十日止六個月之未經審核股東應佔綜合虧損為港幣9,944,000元(二零零七年同期為溢利港幣71,984,000元)，每股虧損為港幣7.4分(二零零七年同期為溢利港幣53.3分)。此中期財務報告未經審核，但已由德勤·關黃陳方會計師行按照香港會計師公會頒佈之「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」進行審閱。

簡明綜合收益表

截至二零零八年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
營業額	3	<u>55,363</u>	<u>49,429</u>
貨倉營運收入		12,693	13,744
物業投資收入		40,552	31,695
投資(虧損)溢利			
持作買賣投資公平值(減值)增值		(9,026)	11,672
出售可供出售投資溢利		—	11,419
利息收入		1,372	2,844
股息收入		746	1,146
其他收入		436	1,404
投資物業公平值(減值)增值		(39,475)	28,300
員工成本		(10,214)	(9,825)
物業、機器及設備折舊		(926)	(1,504)
預付租賃款項攤銷		(113)	(219)
其他費用		<u>(14,054)</u>	<u>(5,269)</u>
除稅前(虧損)溢利		(18,009)	85,407
稅項	4	<u>8,065</u>	<u>(13,423)</u>
股東應佔(虧損)溢利		<u>(9,944)</u>	<u>71,984</u>
股息	5		
已付		<u>20,250</u>	<u>20,250</u>
建議		<u>5,400</u>	<u>13,500</u>
每股(虧損)盈利 — 基本	6	<u>(港幣7.4分)</u>	<u>港幣53.3分</u>

簡明綜合資產負債表

二零零八年九月三十日結算

	附註	二零零八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
投資物業		1,368,200	1,372,200
物業、機器及設備		9,276	10,014
預付租賃款項		10,604	10,717
可供出售投資		27,391	32,997
		<u>1,415,471</u>	<u>1,425,928</u>
流動資產			
預付租賃款項		227	227
持作買賣投資		7,086	11,056
貿易及其他應收款項	7	9,112	7,866
可收回稅款		—	546
銀行結餘及現金		206,411	235,936
		<u>222,836</u>	<u>255,631</u>
流動負債			
其他應付款項		32,198	31,142
應繳稅項		8,408	4,247
		<u>40,606</u>	<u>35,389</u>
流動資產淨值		<u>182,230</u>	<u>220,242</u>
		<u>1,597,701</u>	<u>1,646,170</u>
股本及儲備			
股本		135,000	135,000
儲備		1,312,222	1,347,277
		<u>1,447,222</u>	<u>1,482,277</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		147,839	161,356
長期服務金準備		2,640	2,537
		<u>150,479</u>	<u>163,893</u>
		<u>1,597,701</u>	<u>1,646,170</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

除若干物業及金融工具以重估值或公平值計量外，本簡明綜合財務報表按歷史成本基礎編製。

本簡明綜合財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之全年財務報表所採用者一致。

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修訂之準則及詮釋（「新香港財務報告準則」）。

香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號（經修訂）	金融資產重新分類
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
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、 最低融資規定及其互動關係

採用這些新香港財務報告準則對本集團於本會計期間及以往會計期間之業績及財務狀況並無重大影響。因此，毋須作前期調整。

本集團並無提早採用已頒佈但未生效之重訂或經修訂準則或詮釋。本公司董事預期應用該等新準則或詮釋所產生之結果不會對本集團的業績及財務狀況有重大影響。

香港財務報告準則（經修訂）	對香港財務報告準則之改善 ⁵
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）	綜合及個別財務報告 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
香港會計準則第39號（經修訂）	合資格對沖項目 ²
香港財務報告準則第1號 及香港會計準則第27號（經修訂）	投資於附屬公司、共同控制實體 或聯營公司之成本 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13號	客戶忠誠計劃 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第15號	房地產建築合約 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第16號	海外業務投資淨額對沖 ⁴

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 於二零零八年七月一日或其後開始之期間生效。

⁴ 於二零零八年十月一日或其後開始之期間生效。

⁵ 除香港財務報告準則第5號之修訂於二零零九年七月一日或其後開始之期間生效外，其他財務報告準則之修訂於二零零九年一月一日或其後開始之期間生效。

3. 分部資料

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。本集團按該等分部呈報主要營運分部資料。

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	沖銷 千港元	綜合 千港元
營業額					
對外收入	12,693	40,552	2,118	–	55,363
業務間收入	–	2,838	–	(2,838)	–
總額	<u>12,693</u>	<u>43,390</u>	<u>2,118</u>	<u>(2,838)</u>	<u>55,363</u>
業務間收入按市場/優惠價格釐定。					
分部業績	<u>5,062</u>	<u>(4,996)</u>	<u>(15,336)</u>	<u>–</u>	<u>(15,270)</u>
未分配之企業支出					<u>(2,739)</u>
除稅前虧損					<u>(18,009)</u>
稅項					<u>8,065</u>
股東應佔虧損					<u>(9,944)</u>

截至二零零七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	沖銷 千港元	綜合 千港元
營業額					
對外收入	13,744	31,695	3,990	–	49,429
業務間收入	–	2,838	–	(2,838)	–
	<u>13,744</u>	<u>34,533</u>	<u>3,990</u>	<u>(2,838)</u>	<u>49,429</u>
總額	<u>13,744</u>	<u>34,533</u>	<u>3,990</u>	<u>(2,838)</u>	<u>49,429</u>
業務間收入按市場/優惠價格釐定。					
分部業績	<u>5,062</u>	<u>55,797</u>	<u>26,919</u>	<u>–</u>	87,778
未分配之企業支出					(2,371)
除稅前溢利					85,407
稅項					(13,423)
股東應佔溢利					<u>71,984</u>

4. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
稅項包括：		
香港利得稅：		
本期	4,707	3,710
中國企業所得稅：		
上年度少計	–	1,158
	<u>4,707</u>	<u>4,868</u>
遞延稅項		
稅率變動之影響	(8,475)	–
本期	(4,297)	8,555
	<u>(12,772)</u>	<u>8,555</u>
	<u>(8,065)</u>	<u>13,423</u>

香港利得稅乃根據管理層預期整個會計年度之加權平均年度所得稅率之最佳估計予以確認。於二零零八年六月二十六日香港立法會通過二零零八年收入草案，降低公司利得稅率1%至16.5%，並於2008-2009之課稅年度生效。遞延稅項結餘值已作調整，以反映預期於稅務負債清償時之相關期間所適用之稅率。

5. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
已付股息		
截至二零零八年三月三十一日止年度 每股普通股之末期股息為港幣7分 (二零零七年同年為港幣7分)	9,450	9,450
截至二零零八年三月三十一日止年度 每股普通股之特別股息為港幣8分 (二零零七年同年為港幣8分)	10,800	10,800
	<u>20,250</u>	<u>20,250</u>
建議股息		
每股普通股之中期股息為港幣4分 (二零零七年同期為港幣7分)	5,400	9,450
每股普通股之特別股息—無 (二零零七年同期為港幣3分)	—	4,050
	<u>5,400</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4分(二零零七年同期為中期股息每股港幣7分及特別股息每股港幣3分)予於二零零九年一月九日名列本公司股東名冊內之股東。中期股息將約於二零零九年一月十六日派發。

6. 每股(虧損)盈利

每股基本(虧損)盈利乃根據本期之股東應佔虧損港幣9,944,000元(二零零七年同期為盈利港幣71,984,000元)，並按期內已發行股數135,000,000股(二零零七年同期為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(虧損)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之信貸期。本集團通常會預發帳單予投資物業業務的客戶。

應收款項賬齡分析如下：

	二零零八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
貿易應收款項		
六十天內	3,466	3,112
六十一至九十天	190	426
九十天以上	44	71
	<hr/>	<hr/>
	3,700	3,609
其他應收款項	3,643	2,680
預付費用及按金	1,769	1,577
	<hr/>	<hr/>
	9,112	7,866
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

8. 比較數字

若干比較數字已遵照本期間呈列方式予以重列。

業務回顧

貨倉營運

中國的經濟發展有賴對外出口。最近歐美發達國家之金融問題相繼浮現，對中國及香港的經濟造成不利的影響。猶幸集團為減低受經濟波動之影響，貨倉之營運方式早已有所改變，將相當部份樓層轉變成投資物業出租，雖令自營之倉租收入相應減少，但得以保證穩定之租金收入。

投資物業

由於美國次按危機在上半年已逐漸波及香港，租務市場開始放緩，加上東九龍之新盤湧現，對集團之投資物業租務帶來壓力。本集團之投資物業於上半年尚能保持滿意之出租率，而部份單位於續約時，租金亦有所調升，兼且出租工業貨倉面積增加，故整體租金收益錄得增長。

財務投資

由於金融海嘯，股票市場及外匯市場經歷罕見的波動，集團於上半年度在投資方面蒙受損失約港幣1,533萬元。正如於本年十一月二十日發出之通告所示，本集團財務狀況仍然穩健，於二零零八年十二月十二日集團手頭現金約港幣2.3億元。集團重申並無持有貨幣及股權之累積期權合約。

展望

美國金融危機的規模比估計大，擴散速度亦較以往快，所引致的全球金融海嘯之嚴重危害性和後遺症不斷湧現。銀行信貸收縮，消費意欲差，造成負面影響，估計本港將有不少企業出現困難。未來一兩年，市場仍會相當波動，本集團之倉務及租務必然會受影響，公司對未來一兩年業績未敢抱大期望。為此貨倉之經營方向會積極吸納內需貨源，力求穩住倉儲業績，保持平穩。而本港房地產市場亦趨於淡靜，房地產價格及租金明顯有下調壓力，集團會盡量保持投資物業之穩定性，將進一步完善成本管理機制，盡量精簡節約，保持合理之經營成本。鑒於物業市場前景不明朗，集團未來有可能錄得重估投資物業公平值之減值虧損。至於財務投資方面，集團會採取嚴格的企業風險管理措施，在市場波動的環境下，主要持有貨幣資產，並密切留意股權投資的組合。集團亦會留意其他發展機會，以擴充業務。

財務回顧

期內，本集團錄得總收入港幣55,363,000元，較去年同期之總收入港幣49,429,000元增長12%。期內之股東應佔虧損為港幣9,944,000元(二零零七年同期股東應佔溢利為港幣71,984,000元)，主要由於本集團投資物業重估減值港幣39,475,000元(二零零七年同期重估增值為港幣28,300,000元)及持作買賣投資虧損及外匯匯兌虧損共港幣17,335,000元(二零零七年同期為持作買賣投資溢利及外匯匯兌收益共港幣12,072,000元)所致。倘若不計算物業重估減值／增值之影響，本集團應可錄得盈利港幣23,018,000元(二零零七年同期為港幣48,636,000元)。

貨倉營運

期內，本集團之倉儲業務發展尚算穩定。倉儲業務收入減少7.65%至港幣12,693,000元(二零零七年同期為港幣13,744,000元)。雖然集團將部份倉儲樓層轉為投資物業而令倉儲收入減少，倉儲業務之溢利仍維持於港幣5,062,000元，與上年度同期相若(二零零七年同期為港幣5,062,000元)。

投資物業

集團之出租業務持續增長。投資物業租金收入上升27.94%至港幣40,552,000元(二零零七年同期為港幣31,695,000元)。若撇除物業重估減值之影響，投資物業業務之溢利為港幣34,479,000元，較二零零七年同期之港幣27,497,000元，增加25.39%。這反映期內物業之出租率及租金提升及投資物業面積增加後之效應。

期內，本集團動用港幣35,091,000元購入若干工業物業作收租之用。

於二零零八年九月三十日，投資物業之重估價值為港幣13.68億元(二零零八年三月三十一日：港幣13.72億元)。期內投資物業重估減值為港幣39,475,000元(二零零七年同期重估增值為港幣28,300,000元)。

財務投資

近期，美國之金融及經濟危機觸發金融海嘯，全球股市因而全面受到影響。香港之股票市場亦經歷重大調整。本集團之財務投資錄得虧損港幣15,336,000元(二零零七年同期為投資溢利港幣26,919,000元)，主要包括持作買賣投資虧損港幣9,026,000元及外幣定期存款之匯兌虧損港幣8,309,000元。於期內，可供出售投資市值由港幣32,997,000元下跌16.99%至港幣27,391,000元。外匯匯兌虧損中，其中港幣2,850,000元屬於已變現虧損而未變現虧損為港幣5,459,000元。持作買賣投資虧損中，其中港幣5,055,000元屬於已變現虧損而未變現虧損為港幣3,971,000元。

在這動盪不定的時勢，本集團會堅守謹慎的態度，嚴密監管投資組合。於期末，集團之持作買賣股票投資組合市值較二零零八年三月三十一日減少近35.91%至港幣7,086,000元。持作買賣股票投資組合市值只佔集團流動資產3.18%或佔集團總資產0.43%，該投資組合主要包括上市公司股權投資。

流動資金及財務資源

本集團之財務狀況穩固，擁有充足流動資金。於二零零八年九月三十日，現金餘額達港幣206,411,000元(二零零八年三月三十一日：港幣235,936,000元)。集團之流動比率及資本負債比率均維持穩健。於期末，流動比率為5.49倍，(二零零八年三月三十一日：7.22倍)。因本集團並無借貸，處於現金淨額狀況。集團於期內經營業務淨現金流入為港幣26,388,000元(二零零七年同期為港幣54,611,000元)。於期內，港幣35,475,000元已投放於購買及改善投資物業。

於二零零八年九月三十日，本集團總資產淨值為港幣14.47億元(二零零八年三月三十一日：港幣14.82億元)，而每股資產淨值為港幣10.72元(二零零八年三月三十一日：港幣10.98元)。

外匯風險

本集團之資產及負債、業務之收入及支出主要以港元列值或結算。集團之主要外匯風險來自外匯存款。於結算日，集團之外匯存款額為港幣78,743,000元(二零零八年三月三十一日：港幣56,732,000元)，並無任何外匯對沖合約。集團正密切監察貨幣市場。

資產抵押

於二零零八年九月三十日，本集團部份銀行信貸額港幣69,000,000元(二零零八年三月三十一日：港幣72,000,000元)以本集團賬面值分別為港幣88,700,000元(二零零八年三月三十一日：港幣1,078,700,000元)之投資物業及港幣5,048,000元(二零零八年三月三十一日：港幣5,143,000元)之物業、機器及設備作抵押。於二零零八年九月三十日當日集團並無動用該信貸額。

員工

於二零零八年九月三十日，本集團僱用員工共77人(二零零七年同期為79人)。期內，員工成本微增至港幣10,214,000元(二零零七年同期為港幣9,825,000元)。

暫停辦理股票過戶

本公司於二零零九年一月七日星期三至二零零九年一月九日星期五，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，請於二零零九年一月六日星期二下午四時正前，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。

審閱業績

本集團截至二零零八年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表（「財務報表」）未經審核，但已由本公司外聘獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行（「德勤」），執業會計師審閱。

審核委員會於二零零八年十二月五日舉行會議，與管理層一同審閱未經審核財務報表，並無就本集團採用之會計政策及準則表示異議，德勤之代表亦於會議列席。

企業管治常規

除以下所述的偏離行為外，本公司截至二零零八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 條規定須訂明非執行董事之特定委任期間。

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，故董事認為無需按特定年期委任獨立非執行董事。

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。經向所有董事查詢後，在二零零八年九月三十日止六個月期間，本公司董事均有遵守「標準守則」中所要求的標準。

刊登中期業績公佈及中期報告

中期業績公佈已於二零零八年十二月十二日在香港交易及結算所有限公司網頁 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九月三十日止六個月之中期報告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，二零零八年十二月十二日

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)
呂自龍先生
溫民征先生
呂榮義先生

非執行董事

呂榮里先生
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