

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。



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)

中期業績公佈－2009/2010

財務摘要

- 營業額：港幣48,154,000元，下跌13.02% (二零零八年：港幣55,363,000元)
- 股東應佔溢利：港幣96,850,000元 (二零零八年：股東應佔虧損港幣9,944,000元)
- 銀行淨現金：港幣221,284,000元 (二零零九年三月三十一日：港幣221,653,000元)
- 每股盈利：港幣72分 (二零零八年：每股虧損港幣7.4分)
- 中期股息：每股港幣4分 (二零零八年：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」)截至二零零九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。

二零零九年上半年股東應佔溢利為港幣96,850,000元，去年同期為虧損港幣9,944,000元。每股盈利為港幣72分(二零零八年為每股虧損港幣7.4分)。在撇除物業重估公平值變動及相關遞延稅項後，股東應佔溢利由二零零八年上半年之港幣23,018,000元增加71%至本期的港幣39,374,000元。

簡明綜合全面收益表

截至二零零九年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
營業額	3	48,154	55,363
貨倉營運收入		8,460	12,693
物業投資收入		39,189	40,552
持作買賣投資公平值增值(減值)		6,710	(9,026)
利息收入		34	1,372
股息收入		471	746
其他收入		6,793	436
投資物業公平值增值(減值)		68,834	(39,475)
員工成本		(10,150)	(10,214)
物業、機器及設備折舊		(953)	(926)
預付租賃款項攤銷		(113)	(113)
其他費用		(4,374)	(14,054)
除稅前溢利(虧損)		114,901	(18,009)
稅項	4	(18,051)	8,065
股東應佔溢利(虧損)		96,850	(9,944)
其他全面收入(支出)			
可供出售投資公平值增值(減值)		6,561	(5,606)
從自用物業轉入投資物業時之重估增值		1,714	—
從自用物業轉入投資物業時之重估增值之遞延稅項		(283)	—
因稅率變動對重估增值之遞延稅項影響		—	745
其他全面收入(支出)(除稅後)		7,992	(4,861)
股東應佔總全面收入(支出)		104,842	(14,805)
每股盈利(虧損)－基本	6	港幣 72 分	(港幣 7.4 分)

簡明綜合財務狀況表

二零零九年九月三十日結算

	附註	二零零九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零九年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
投資物業		1,228,166	1,143,600
物業、機器及設備		7,545	8,499
預付租賃款項		10,377	10,490
可供出售投資		21,340	14,779
		<u>1,267,428</u>	<u>1,177,368</u>
流動資產			
預付租賃款項		227	227
持作買賣投資		39,875	18,726
貿易及其他應收款項	7	15,184	8,326
可收回稅款		—	338
作投資用途銀行存款		144,193	184,792
銀行結餘及現金		77,091	36,861
		<u>276,570</u>	<u>249,270</u>
流動負債			
其他應付款項		30,188	30,310
應繳稅項		6,325	1,397
		<u>36,513</u>	<u>31,707</u>
流動資產淨值		<u>240,057</u>	<u>217,563</u>
		<u>1,507,485</u>	<u>1,394,931</u>
股本及儲備			
股本		135,000	135,000
儲備		1,244,218	1,144,776
		<u>1,379,218</u>	<u>1,279,776</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		125,925	112,857
長期服務金撥備		2,342	2,298
		<u>128,267</u>	<u>115,155</u>
		<u>1,507,485</u>	<u>1,394,931</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。

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二零零九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訂或重訂準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則（經修訂）	於二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進， 除於二零零九年七月一日或其後開始之期間 生效之香港財務報告準則第5號之修訂外
香港財務報告準則（經修訂）	於二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進， 涉及香港會計準則第39號第80段之修訂
香港會計準則第1號（二零零七年重訂）	財務報告之呈列
香港會計準則第23號（二零零七年重訂）	借貸成本
香港會計準則第32號及第1號（經修訂）	可沽金融工具及於清盤時產生之責任
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
香港財務報告準則第2號（經修訂）	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號（經修訂）	金融工具披露之改進
香港財務報告準則第8號	營運分部
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第9號及香港會計準則第39號 （經修訂）	嵌入式衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃
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
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
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓

除下列所述外，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簡明綜合財務報表並無重大影響。

香港會計準則第1號(二零零七年重訂)「財務報告之呈列」

該重訂準則引入了若干詞彙變更(包括更改簡明綜合財務報表之標題)並導致若干呈列及披露之變動,但對集團之業績及財務狀況並無任何影響。

本集團並無提早採用下列已頒佈但未生效之新訂或重訂準則、修訂及詮釋。

香港財務報告準則(經修訂)	二零零八年香港財務報告準則之改進,有關香港財務報告準則第5號之修訂部份 ¹
香港財務報告準則(經修訂)	二零零九年香港財務報告準則之改進 ²
香港會計準則第24號(二零零九年重訂)	關連交易披露 ⁵
香港會計準則第27號(二零零八年重訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號(經修訂)	供股的分類 ³
香港會計準則第39號(經修訂)	合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納者之額外豁免 ⁴
香港財務報告準則第2號(經修訂)	集團現金結算之股權支付交易 ⁴
香港財務報告準則第3號(二零零八年重訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向股東分派非現金資產 ¹

¹ 於二零零九年七月一日或其後開始之期間生效。

² 於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日或其後開始之期間生效之修訂本(按適用情況而定)。

³ 於二零一零年二月一日或其後開始之期間生效。

⁴ 於二零一零年一月一日或其後開始之期間生效。

⁵ 於二零一一年一月一日或其後開始之期間生效。

⁶ 於二零一三年一月一日或其後開始之期間生效。

採用香港財務報告準則第3號(二零零八年重訂)或會影響本集團於二零一零年四月一日或其後所收購之業務的會計合併處理。香港會計準則第27號(二零零八年重訂)將影響母公司於附屬公司所擁有權益發生變動時之會計處理。本公司董事預期應用其他新訂及重訂準則、修訂或詮釋將不會對本集團的簡明綜合報表有重大影響。

3. 分部資料

集團已於本期間採用香港財務報告準則第8號「營運分部」。按該準則，營運分部之界定乃基於集團內部日常為資源分配及評估表現而向主要營運決策者匯報的內容劃分。因董事會就資源分配及評估表現作策略性決定，故為集團之主要營運決策者。反觀前準則香港會計準則第14號「分部報告」，規定以風險及回報界定兩類分部（即業務分部及區域分部），並以對主要管理人員之內部財務報告體系則僅為界定該等分部之起點。應用香港財務報告準則第8號並無改變集團之分部界定。

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。

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：

截至二零零九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	8,460	39,189	505	—	48,154
業務間收入	—	2,441	—	(2,441)	—
總額	<u>8,460</u>	<u>41,630</u>	<u>505</u>	<u>(2,441)</u>	<u>48,154</u>
業務間收入按市場／優惠價格釐定。					
分部業績	<u>2,499</u>	<u>33,554</u>	<u>12,670</u>	<u>—</u>	48,723
投資物業公平值增值					68,834
中央行政成本					(2,656)
除稅前溢利					<u>114,901</u>

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)	–
	<u>12,693</u>	<u>43,390</u>	<u>2,118</u>	<u>(2,838)</u>	<u>55,363</u>
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>34,479</u>	<u>(15,336)</u>	<u>–</u>	24,205
投資物業公平值減值					(39,475)
中央行政成本					(2,739)
除稅前虧損					<u>(18,009)</u>

分部盈利是以各分部所得，而並未有分配投資物業公平值變動及中央行政成本之盈利。這是本集團向主要營運決策者匯報作資源分配及評估表現之基準。

4. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核)	二零零八年 (未經審核)
	千港元	千港元
稅項支出(多計)包括：		
香港利得稅		
本期	<u>5,266</u>	<u>4,707</u>
遞延稅項		
稅率變動之影響	–	(8,475)
本期	<u>12,785</u>	<u>(4,297)</u>
	<u>12,785</u>	<u>(12,772)</u>
	<u>18,051</u>	<u>(8,065)</u>

香港利得稅乃根據該期及前期之估計應課稅溢利(虧損)按稅率16.5%計算。

5. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
已付股息		
截至二零零九年三月三十一日止年度每股普通股 之末期股息為港幣4分(二零零八年為港幣7分)	5,400	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	—	10,800
	<u>5,400</u>	<u>20,250</u>
建議股息		
每股普通股之中期股息為港幣4分(二零零八年同期為港幣4分)	<u>5,400</u>	<u>5,400</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(二零零八年為港幣4分)予二零零九年十二月二十四日名列本公司股東名冊內之股東。中期股息將約於二零一零年一月八日派發。

6. 每股盈利(虧損)

每股基本盈利(虧損)乃根據本期之股東應佔溢利(虧損)港幣96,850,000元(二零零八年同期為虧損港幣9,944,000元)，並按期內已發行股數135,000,000股(二零零八年同期為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(虧損)。

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：

	二零零九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零九年 三月三十一日 (經審核) 千港元
貿易應收款項		
六十日內	2,471	2,873
六十一至九十日	405	149
超過九十日	5	36
	<hr/>	<hr/>
	2,881	3,058
其他應收款項	9,886	3,501
預付費用及按金	2,417	1,767
	<hr/>	<hr/>
	15,184	8,326
	<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2,700,500元(二零零八年同期為港幣2,313,500元)。

業務回顧

一場金融海嘯令全球經濟陷入嚴重衰退，經過幾個大調整，經濟前景已漸露曙光，相信最壞時刻已過。本集團整體業績轉虧為盈，主要是去年同期因有較大額投資物業重估引致虧損，而今期則有小量回撥，並且在財務投資上亦錄得溫和盈利。但租務及貨倉業務則未見突出。

租務方面，非核心區辦公室及貨倉工業大廈供應量仍多，尤其東九龍多個新盤推出，因而租務市場依然面對一定壓力。

貨倉業務持續表現疲弱，尤以四至六月份為甚，倉儲率平均比去年同期下滑三至四成，主要是出入口商對前景仍然持保守態度。

整體而言，本地市場信心尚處鞏固階段，集團僅於財務投資取得較佳回報。

展望

全球經濟雖然回穩向好，但美國經濟仍存隱憂，因此貨倉業務前景未許樂觀，很大程度上取決於整體經濟全面復甦，內地及本港出入口收縮狀況改善，歐美消費市場好轉。

租務方面，由於非核心區辦公室及貨倉工業大廈供應量多，租務市場在可見將來仍面對一定壓力，租金收益無可避免會繼續受到同區物業競爭。上年度因金融海嘯，集團暫緩若干資本開支，今後將按實際需要以預留之資本開支為投資物業增值。至於香港特別行政區政府在今年10月份施政報告提出活化工業物業措施，主要協助重建及改裝舊型工廈，經初步研究對集團之物業幫助不大，具體有待政府公佈詳細措施再作考慮。然而，本集團在經濟環境好轉時，將以審慎態度不斷提高投資物業價值，並會考慮翻新物業、更改物業用途或將現有物業重建，以增加經營效益及資產價值。

財務回顧

於二零零九年上半年本集團總收入約港幣48,154,000元(二零零八年同期為港幣55,363,000元)，與去年同期相比下跌13.02%。收入下跌原因分析如下：

貨倉營運

倉儲業務受到金融海嘯後環球經濟衰退之負面影響。期內，雖然經濟漸趨穩定，但進出口商信心仍然疲弱，對倉儲服務需求大幅減少。與去年同期相比，貨倉營運收入及盈利分別下跌33.35%及50.63%至港幣8,460,000元及港幣2,499,000元。因營運成本下調空間有限，縮減開支亦不足以彌補收入的減少。

物業投資

雖然面對來自東九龍新落成商廈的激烈競爭，本集團的投資物業租金收入較去年同期只微跌3.36%。集團主要投資物業一振萬廣場之出租率於二零零九年九月三十日仍然維持於九成以上。物業投資上半年盈利維持約港幣33,554,000元，與去年同期港幣34,479,000元相比，只微跌2.68%。

期內，集團動用港幣13,132,000元增購投資物業作收租之用。由於物業市場開始從金融海嘯後復甦，集團之投資物業錄得重估增值達港幣68,834,000元(二零零八年同期重估減值港幣39,475,000元)。於二零零九年九月三十日，投資物業賬面值為港幣1,228,166,000元(二零零九年三月三十一日為港幣1,143,600,000元)。

財務投資

於回顧期內，恒生指數大幅回升，於二零零九年九月三十日升至約21,000點。集團於財務投資方面錄得盈利港幣12,670,000元(二零零八年同期為虧損港幣15,336,000元)，主要包括持作買賣投資公平值增值港幣6,710,000元(二零零八年為公平值減值港幣9,026,000元)及外幣存款之匯兌收益港幣5,650,000元(二零零八年為匯兌虧損港幣8,309,000元)。於期內，持作買賣投資組合市值增加港幣21,149,000元至港幣39,875,000元；可供出售投資公平值亦增加港幣6,561,000元，去年同期確認的公平值減值為港幣5,606,000元。

集團之投資組合包括於香港上市之證券及信託基金。

流動資金及財務資源

與最近期的年報比較，集團的資本結構並無重大改變。於二零零九年九月三十日，股東資金總額達港幣1,379,218,000元，與二零零九年三月三十一日結算相比，增加港幣99,442,000元，即上升7.77%。於期末之每股資產淨值為港幣10.22元(二零零九年三月三十一日為每股港幣9.48元)。集團繼續持有充裕的現金，銀行結餘及作投資用途銀行存款總額達港幣221,284,000元(二零零九年三月三十一日為港幣221,653,000元)。於期末集團之總流動負債只為港幣36,513,000元(二零零九年三月三十一日為港幣31,707,000元)。

集團並無借貸，所有營運資金均源自經營業務所得。期內，經營業務所得之現金淨額為港幣19,048,000元(二零零八年為港幣26,388,000元)。集團的高流動比率水平(流動資產 / 流動負債)顯示出集團穩健而良好的資產流動性。於二零零九年九月三十日，流動比率高達7.57倍(二零零九年三月三十一日為7.86倍)。

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。就外幣風險而言，本集團現時並無外幣對沖政策。於結算日，集團之外匯存款額為港幣43,862,000元(二零零九年三月三十一日：港幣40,479,000元)。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

於二零零九年九月三十日，本集團部份銀行信貸額港幣69,000,000元(二零零九年三月三十一日為港幣69,000,000元)以本集團賬面值分別為港幣84,000,000元(二零零九年三月三十一日為港幣80,500,000元)之投資物業及港幣4,858,000元(二零零九年三月三十一日為港幣4,953,000元)之物業、機器及設備作抵押。於二零零九年九月三十日當日集團並無動用該信貸額。

僱員

於二零零九年九月三十日，本集團僱員人數共74人(二零零八年同期為77人)。期內，員工成本(包括董事薪酬)約港幣10,150,000元(二零零八年同期為港幣10,214,000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

本公司於二零零九年十二月二十二日星期二至二零零九年十二月二十四日星期四，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，請於二零零九年十二月二十一日星期一下午四時正前，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，本公司截至二零零九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，故董事認為無需為獨立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，本公司全體董事已書面確認，在二零零九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

中期業績公佈已於二零零九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 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二零零九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
秘書

香港，二零零九年十一月二十七日

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)
呂自龍先生
呂榮義先生
溫民征先生

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