

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－2010/2011

財務摘要

- 營業額：港幣47,013,000元，下跌2.37% (二零零九年：港幣48,154,000元)
- 股東應佔溢利：港幣162,383,000元 (二零零九年：港幣96,850,000元)
- 銀行淨現金：港幣161,687,000元 (二零一零年三月三十一日：港幣225,529,000元)
- 每股盈利：港幣1.2元 (二零零九年：港幣0.7元)
- 中期股息：每股港幣7分 (二零零九年：每股港幣4分) 及特別股息每股港幣3分 (二零零九年：無)

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」)截至二零一零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。

二零一零年上半年股東應佔溢利為港幣162,383,000元，去年同期為溢利港幣96,850,000元，每股盈利為港幣1.2元(二零零九年每股盈利為港幣0.7元)。在撇除物業重估公平值變動及相關遞延稅項後，股東應佔溢利由二零零九年上半年之港幣39,374,000元增加52%至本期的港幣59,962,000元。

簡明綜合全面收益表

截至二零一零年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
營業額	3	47,013	48,154
貨倉營運收入		10,742	8,460
物業投資收入		33,840	39,189
持作買賣投資公平值增值		34,281	6,710
利息收入		471	34
股息收入		1,960	471
其他收入		6,779	6,793
投資物業公平值增值		122,660	68,834
員工成本		(10,917)	(10,150)
物業、機器及設備折舊		(995)	(1,066)
其他費用		(5,528)	(4,374)
除稅前溢利		193,293	114,901
稅項	4	(30,910)	(18,051)
股東應佔溢利		162,383	96,850
其他全面收入			
可供出售投資公平值增值		2,484	6,561
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)
其他全面收入(除稅後)		2,484	7,992
股東應佔總全面收入		164,867	104,842
每股盈利—基本	6	港幣 1.2 元	港幣 0.7 元

簡明綜合財務狀況表

二零一零年九月三十日結算

	附註	二零一零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一零年 三月三十一日 (經審核及 重列) 千港元
非流動資產			
投資物業		1,441,535	1,369,375
物業、機器及設備		68,245	18,305
可供出售投資		27,136	24,652
		<u>1,536,916</u>	<u>1,412,332</u>
流動資產			
持作買賣投資		157,219	61,518
貿易及其他應收款項	7	18,329	8,979
可收回稅款		—	861
銀行存款		114,305	156,732
銀行結餘及現金		47,382	68,797
		<u>337,235</u>	<u>296,887</u>
流動負債			
其他應付款項		33,013	29,692
應繳稅項		10,800	2,006
		<u>43,813</u>	<u>31,698</u>
流動資產淨值		<u>293,422</u>	<u>265,189</u>
		<u>1,830,338</u>	<u>1,677,521</u>
股本及儲備			
股本		135,000	135,000
儲備		1,520,858	1,389,741
本公司股東應佔權益		<u>1,655,858</u>	<u>1,524,741</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		171,582	150,423
長期服務金撥備		2,898	2,357
		<u>174,480</u>	<u>152,780</u>
		<u>1,830,338</u>	<u>1,677,521</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。

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二零一零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）	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
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
香港會計準則第27號（重訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第32號（經修訂）	供股的分類
香港會計準則第39號（經修訂）	合資格對沖項目
香港財務報告準則第1號（經修訂）	首次採用者之額外豁免
香港財務報告準則第2號（經修訂）	集團以現金結算之股權支付交易
香港財務報告準則第3號（重訂）	業務合併
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

對收購日期為二零一零年四月一日或其後之業務合併，本集團將應用香港財務報告準則第3號（重訂）「業務合併」之會計合併處理。於二零一零年四月一日或其後取得或失去附屬公司控制權之附屬公司擁有權之發生變動時，本集團將應用香港會計準則第27號（重訂）「綜合及獨立財務報表」之要求處理。

由於在本中期報告期間，並無出現香港財務報告準則第3號（重訂）及香港會計準則第27號（重訂）適用之業務合併，採用香港財務報告準則第3號（重訂）、香港會計準則第27號（重訂）或其他香港會計準則之相關修訂，對本集團於本會計期間或過往會計期間之簡明綜合財務報表並無影響。

本集團日後之業績可能會受香港財務報告準則第3號（重訂）、香港會計準則第27號（重訂）或其他香港會計準則之相關修訂適用之未來交易所影響。

除下列所述外，採用這些新訂及重訂之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17號「租賃」之修訂

作為於二零零九年所頒佈香港財務報告準則之改進之部份，香港會計準則第17號「租賃」對租賃土地之劃分已作出修訂。於修訂香港會計準則第17號之前，本集團須將租賃土地之租約劃分為經營租賃，並於簡明綜合財務狀況表列作預付租賃款項。有關修訂已刪除此規定。該修訂要求租賃土地須根據香港會計準則第17號所載之一般原則劃分，即租賃資產之擁有權所承擔之絕大部份風險及回報是否已轉移予承租人。

根據香港會計準則第17號之修訂本所載之過渡條文，本集團須把於二零一零年四月一日時尚未期滿之租賃土地按租賃開始時之資料重新劃分。合資格劃分為融資租賃之租賃土地已由預付租賃款項追溯重新分類為物業、機器及設備，於二零零九年四月一日賬面值港幣10,717,000元之預付租賃款項已據此重新劃分至物業、機器及設備。

應用香港會計準則第17號之修訂對集團財務狀況之影響如下：

	於二零一零年 三月三十一日 (原呈列) 千港元	調整 千港元	於二零一零年 三月三十一日 (重列) 千港元
物業、機器及設備	7,814	10,491	18,305
預付租賃款項－非流動	10,264	(10,264)	—
預付租賃款項－流動	227	(227)	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	於二零零九年 四月一日 (原呈列) 千港元	調整 千港元	於二零零九年 四月一日 (重列) 千港元
物業、機器及設備	8,499	10,717	19,216
預付租賃款項－非流動	10,490	(10,490)	—
預付租賃款項－流動	227	(227)	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

應用香港會計準則第17號之修訂對集團業績之影響如下：

	截至二零零九年 九月三十日 止六個月 (原呈列) 千港元	調整 千港元	截至二零零九年 九月三十日 止六個月 (重列) 千港元
物業、機器及設備折舊	953	113	1,066
預付租賃款項攤銷	113	(113)	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

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)	二零一零年香港財務報告準則之改進 ¹
香港會計準則第24號(重訂)	關連交易披露 ³
香港財務報告準則第1號(經修訂)	香港財務準則第7號對首次採用者 之披露之豁免限制 ²
香港財務報告準則第7號(經修訂)	金融資產轉移—披露 ⁵
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(經修訂)	最低資本要求之預付款項 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ²

¹ 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日或其後開始之期間生效(按適用情況而定)。

² 於二零一零年七月一日或其後開始之期間生效。

³ 於二零一一年一月一日或其後開始之期間生效。

⁴ 於二零一三年一月一日或其後開始之期間生效。

⁵ 於二零一一年七月一日或其後開始之期間生效。

香港財務報告準則第9號「金融工具」引入對金融資產之分類及計量之新規定，並將於本集團二零一三年四月一日起之財政年度生效，並可提前應用。該準則規定所有符合香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範疇之已確認金融資產將按攤銷成本或公平值計量，特別是就(i)根據業務模式以收取合約現金流量為目的所持有；及(ii)僅為支付本金及未償還本金之利息而產生合約現金流量之債務投資，一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資按公平值計量。應用香港財務報告準則第9號可能影響本集團及本公司金融資產之分類及計量。

本公司董事預期應用新訂及重訂準則、修訂或詮釋將不會對本集團的業績及財務狀況有重大影響。

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

下述報告為以上各分部資料。

期內集團營運分部收入及業績之分析如下：

截至二零一零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	10,742	33,840	2,431	47,013	–	47,013
分部間收入	–	2,119	–	2,119	(2,119)	–
總額	<u>10,742</u>	<u>35,959</u>	<u>2,431</u>	<u>49,132</u>	<u>(2,119)</u>	<u>47,013</u>
分部間收入按市場／優惠價格釐定						
分部盈利	<u>3,386</u>	<u>27,597</u>	<u>43,080</u>	<u>74,063</u>	<u>–</u>	<u>74,063</u>
投資物業公平值增值						122,660
中央行政成本						(3,430)
除稅前溢利						<u>193,293</u>

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	分部總額 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	–	48,154
分部間收入	–	2,441	–	2,441	(2,441)	–
總額	<u>8,460</u>	<u>41,630</u>	<u>505</u>	<u>50,595</u>	<u>(2,441)</u>	<u>48,154</u>
分部間收入按市場／優惠價格釐定						
分部盈利	<u>2,499</u>	<u>33,554</u>	<u>12,670</u>	<u>48,723</u>	<u>–</u>	<u>48,723</u>
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>

各分部所呈報之盈利，並未包括投資物業公平值變動及攤分任何中央行政成本，這是本集團向主要營運決策者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：

	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
貨倉營運	72,364	22,525
物業投資	1,447,198	1,374,134
財務投資	307,207	242,902
總分部資產	<u>1,826,769</u>	<u>1,639,561</u>

4. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
稅項支出包括：		
香港利得稅	9,751	5,266
遞延稅項	21,159	12,785
	<u>30,910</u>	<u>18,051</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	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
已付股息：		
截至二零一零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(二零零九年：截至二零零九年三月三十一日止年度之末期股息，每股普通股為港幣4分)	9,450	5,400
截至二零一零年三月三十一日止年度之50周年特別股息，每股普通股為港幣18分(二零零九年：無)	24,300	—
	<u>33,750</u>	<u>5,400</u>
建議股息：		
每股普通股之中期股息為港幣7分(截至二零零九年九月三十日止六個月每股普通股為港幣4分)	9,450	5,400
每股普通股之特別股息為港幣3分(二零零九年：無)	4,050	—
	<u>13,500</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7分(二零零九年為港幣4分)及特別股息每股港幣3分(二零零九年：無)予於二零一零年十二月二十二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二零一一年一月七日派發。

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162,383,000元(二零零九年同期為港幣96,850,000元)，並按期內已發行股數135,000,000股(二零零九年同期為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：

	二零一零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一零年 三月三十一日 (經審核) 千港元
貿易應收款項		
六十日內	3,579	2,823
六十一至九十日	222	285
超過九十日	232	3
	<hr/>	<hr/>
	4,033	3,111
其他應收款項	12,368	3,696
預付費用及按金	1,928	2,172
	<hr/>	<hr/>
	18,329	8,979
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

8. 關連人士交易

於本期間，董事酬金及主要管理層為港幣2,796,500元(二零零九年同期為港幣2,700,500元)。

業務回顧

二零一零年上半年歐洲債務危機浮現，加上美國由於失業率高企和過低的通脹率，令經濟復甦步伐異常緩慢，全球經濟危機持續。中國更需面對勞動成本快速上升，人民幣升值的壓力，大大影響其出口業，令經香港的轉口貿易減少，以及同業間價格競爭等因素，倉儲經營日趨困難。猶幸本集團大部分倉儲面積已租予大客戶，而自營之貨倉有賴老客戶的長年支持，整體倉務收入尚算穩健，較去年同期有所提升。

集團投資物業的出租率，因受東九龍寫字樓單位供過於求的壓力而有所下降，但仍維持在 85% 水平，整體租務較去年同期略遜。

財務投資回報則受惠於股市上升，表現令人滿意。

展望

歐美傳統市場經濟裹足不前，為刺激經濟，美國聯儲局不但加推第二輪量化寬鬆政策，而且討論管理通脹預期，引發匯市動盪。另一方面，由於熱錢涌入新興國家，導致商品資產泡沫迅速膨脹，預料中國經濟今年增長將出現前高後低的走勢而影響出口業。雖然香港貨運業受外圍環境不利因素的影響，惟受益於政府活化工廈政策，部分工廈陸續轉型或重建，下半年之倉儲業務可望好轉。

葵涌的安全貨倉申請改作住宅用途一事，已向城市規劃委員會申請，目前正等候審批中。

財務回顧

於二零一零年上半年本集團總收入約港幣47,013,000元(二零零九年同期為港幣48,154,000元)，與去年同期相比下跌2%。收入分析如下：

貨倉營運

受惠於政府的活化工廈政策，部份同業的倉儲設施陸續轉作其他用途，令集團倉儲需求顯著上升，集團需把部份空置的投資物業撥作貨倉營運用途。貨倉營運收入及盈利分別較去年同期上升27%及35%至港幣10,742,000元(二零零九年同期為港幣8,460,000元)及港幣3,386,000元(二零零九年同期為港幣2,499,000元)。

物業投資

由於來自東九龍新落成商廈的激烈競爭，物業投資上半年的收入及盈利分別較去年同期下跌14%及18%至港幣33,840,000元(二零零九年同期為港幣39,189,000元)及港幣27,597,000元(二零零九年同期為港幣33,554,000元)。

期內，賬面值港幣50,500,000元之投資物業已轉撥作儲倉用途。由於物業市道於期內持續暢旺，集團的投資物業錄得港幣122,660,000元(二零零九年同期為港幣68,834,000元)之增值。於二零一零年九月三十日，投資物業賬面值為港幣1,441,535,000元(二零一零年三月三十一日為港幣1,369,375,000元)。

財務投資

雖然於回顧期內恒生指數波幅不大，但集團於財務投資方面仍錄得可觀盈利港幣43,080,000元(二零零九年同期為港幣12,670,000元)，主要包括持作買賣投資公平值增值港幣34,281,000元(二零零九年同期為港幣6,710,000元)及外幣匯兌收益港幣6,739,000元(二零零九年同期為港幣5,650,000元)。於期內，持作買賣投資組合市值增加港幣95,701,000元至港幣157,219,000元(二零一零年三月三十一日為港幣61,518,000元)；可供出售投資公平值亦增加港幣2,484,000元(二零零九年同期為港幣6,561,000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

於回顧期內，集團的資本結構並無重大改變。於二零一零年九月三十日，股東資金總額達港幣1,655,858,000元，與二零一零年三月三十一日結算之港幣1,524,741,000元相比，增加港幣131,117,000元，即上升9%。於期末之每股資產淨值為港幣12.27元(二零一零年三月三十一日為每股港幣11.29元)。集團繼續持有充裕的現金，銀行結餘及銀行存款總額達港幣161,687,000元(二零一零年三月三十一日為港幣225,529,000元)，而期末集團之總流動負債只為港幣43,813,000元(二零一零年三月三十一日為港幣31,698,000元)。

集團並無借貸，所有營運資金均源自經營業務所得。期內，撇除用於增持持作買賣投資的港幣66,016,000元(二零零九年同期為港幣16,909,000元)，經營業務所得之現金淨額為港幣36,569,000元(二零零九年同期為港幣35,957,000元)。集團穩健而良好的資產流動性亦可自其高流動比率水平(流動資產／流動負債)反映。雖然由於稅務撥備的增加，流動比率由二零一零年三月三十一日的9.37倍有所下降，於二零一零年九月三十日流動比率亦高達7.70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。於二零一零年九月三十日，集團之外匯存款額為港幣20,088,000元(二零一零年三月三十一日為港幣63,246,000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

於二零一零年九月三十日，本集團之有抵押銀行信貸額為港幣69,000,000元(二零一零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51,500,000元(二零一零年三月三十一日為港幣93,000,000元)之投資物業及港幣53,168,000元(二零一零年三月三十一日為港幣4,763,000元)之物業、機器及設備作抵押。於二零一零年九月三十日當日集團並無動用該信貸額。

僱員

於二零一零年九月三十日，本集團僱員人數共68人(二零一零年三月三十一日為74人)。期內，員工成本(包括董事薪酬)約港幣10,917,000元(二零零九年同期為港幣10,150,000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

本公司於二零一零年十二月二十日(星期一)至二零一零年十二月二十二日(星期三)，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，請於二零一零年十二月十七日(星期五)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，本公司截至二零一零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，在二零一零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

中期業績公佈已於二零一零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二零一零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，二零一零年十一月二十六日

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)
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