



**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)

**2003/2004年度業績報告**

**經審核綜合收益表**

截至二零零四年三月三十一日止年度

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元 (重列)
營業額	2	82,660	84,950
其他營業收入	3	11,819	4,330
員工費用		(19,491)	(18,983)
折舊及攤銷		(3,842)	(4,118)
其他營業費用		(14,776)	(12,978)
營業溢利	4	56,370	53,201
融資成本	5	(769)	(2,392)
除稅前溢利		55,601	50,809
稅項	6	(5,535)	(5,189)
本年度溢利		<u>50,066</u>	<u>45,620</u>

## 股息

已付中期股息－每股普通股五分 (二零零三年為每股普通股四分)		6,750	5,400
建議末期股息－每股普通股六分 (二零零三年為每股普通股五分)		8,100	6,750
		<u>14,850</u>	<u>12,150</u>
每股盈利－基本	7	<u>0.37港元</u>	<u>0.34港元</u>

附註：

### 1. 採納經修訂香港財務報告準則

本年度，本集團首次採用實務準則第12條(經修訂)「所得稅」。實施實務準則第12條(經修訂)之主要影響與遞延稅項有關。於以往年度，遞延稅項乃按收益表負債法作出部份撥備(即確認因時差而產生之負債，惟倘該等時差預期將不會於可見將來撥除外)。實務準則第12條(經修訂)規定採用資產負債表負債法，據此，除有限之例外情況外，遞延稅項乃按財務報表中資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利而採用之相應稅基間所產生之所有暫時性差異予以確認。由於實務準則第12條(經修訂)並無任何特殊過渡性規定，因此該新會計政策已追溯應用，比較數字亦已相應重列。

鑑於此項會計政策變動，本集團於二零零二年四月一日之保留盈餘減少港幣4,024,000元，於二零零三年三月三十一日止年度之溢利增加港幣871,000元，而對於本年度之業績並無任何重大影響。

### 2. 分類報告

#### 業務分類

在管理上，本集團目前由二個分部組成－貨倉營運及物業投資。本集團之主要分類報告按該等分類呈報。

業務之分類報告如下：

截至二零零四年三月三十一日止年度

	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	沖銷 千港元	綜合 千港元
營業額				
對外收入	27,660	55,000	—	82,660
業務間收入	—	5,676	(5,676)	—
總額	<u>27,660</u>	<u>60,676</u>	<u>(5,676)</u>	<u>82,660</u>
業務間收入是按市場價格釐定。				
分類業績	<u>12,230</u>	<u>39,273</u>	<u>—</u>	51,503
銀行利息收入				242
上市證券股息收入				996
買賣上市證券之未變現溢利				4,492
出售買賣上市證券之溢利				4,731
未分配之企業支出				(5,594)
營業溢利				56,370
融資成本				(769)
除稅前溢利				55,601
稅項				(5,535)
本年度溢利				<u>50,066</u>

於二零零三年三月三十一日

	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	沖銷 千港元	綜合 千港元 (重列)
營業額				
對外收入	26,958	57,992	—	84,950
業務間收入	—	5,676	(5,676)	—
總額	<u>26,958</u>	<u>63,668</u>	<u>(5,676)</u>	<u>84,950</u>

業務間收入是按市場價格釐定。

分類業績	<u>10,627</u>	<u>45,336</u>	<u>—</u>	55,963
銀行利息收入				679
上市證券股息收入				1,877
買賣上市證券之未變現溢利				153
未分配之企業支出				<u>(5,471)</u>
營業溢利				53,201
融資成本				<u>(2,392)</u>
除稅前溢利				50,809
稅項				<u>(5,189)</u>
本年度溢利				<u><u>45,620</u></u>

### 地域分類

由於本集團超過90%之營業額、營業溢利、資產及負債，均來自或位於香港，故無提供地域分類。

### 3. 其他營業收入

其他營業收入包括如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
銀行利息收入	242	679
上市證券股息收入	996	1,877
買賣上市證券之未變現溢利	4,492	153
出售買賣上市證券之溢利	4,731	—
出售物業、機器及設備之溢利	<u>30</u>	<u>—</u>

#### 4. 營業溢利

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業溢利經已扣除下列各項費用：		
核數師酬金	450	450
出售其他非上市證券虧損	—	35
物業、機器及設備減值虧損	—	300
法律賠償及費用撥備	4,806	200
及包括下列收益：		
投資物業租金毛收入	55,000	57,992
減：直接支出	(3,573)	(4,699)
租金淨收入	51,427	53,293
長期服務金準備撥回	—	3,000

#### 5. 融資成本

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
於五年內償還之借款利息：		
銀行	724	2,268
其他	45	124
	769	2,392

#### 6. 稅項

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元 (重列)
稅項包括：		
香港利得稅		
本年度	4,526	1,965
上年度準備多計	(449)	(105)

	4,077	1,860
遞延稅項	1,458	3,329
	<u>5,535</u>	<u>5,189</u>

## 7. 每股盈利－基本

每股盈利乃根據本年度集團之股東應佔溢利港幣50,066,000元(二零零三年為港幣45,620,000元)並按該兩年度內已發行之股數135,000,000股計算。

## 本年度股東應佔溢利

本集團經審核截至二零零四年三月三十一日止年度錄得股東應佔溢利港幣50,066,000元，較去年之港幣45,620,000元增加9.75%。

## 股息

董事會建議於二零零四年八月二十一日向於二零零四年八月二十日名列股東名冊之本公司股東派發截至二零零四年三月三十一日止年度之末期股息每股六分，合共港幣8,100,000元。連同已派發之中期股息每股五分，全年派發之股息共為每股一角一分。上年度派發之股息共為每股九分。

## 業務回顧

上半年度“非典”及美伊戰爭打擊全球經濟及商貿活動，導致倉儲需求下降及流轉緩慢，貨倉業務略受影響，但相對其他行業，影響較為輕微。下半年度隨著情況受控，加上中央政策上的支持，更緊密經貿安排及自由行帶動各行各業穩步復甦，貨流恢復順暢，整體倉儲業務維持穩定，並較上年度略勝。本年度貨倉營業額輕微上升3%至港幣27,660,000元。

集團之主要投資物業<振萬廣場>，過去一年亦保持比較平穩之出租率。但由於部份新租及續約之租約於去年“非典”期間或之後簽訂，租金水平較低，加上東九龍區新商業大廈相繼落成，寫字樓供應量急速大增，租務市場競爭加劇。所以，儘管經濟開始好轉，本年度之租金收益仍微跌約5%。

本年度，由於股市自“非典”後大幅回升，集團於證券投資上錄得約港幣9,223,000元利潤。因此，本年度溢利較去年上升約10%至港幣50,066,000元。

## 展望

雖然面對油價持續高企、中東局勢動盪不安、息率趨向上升周期、大陸宏觀調控經濟等不利因素影響，香港短期經濟增長或受不明朗因素而存隱憂，但相信雅典奧運即將舉行及上述不利因素被逐步消化後，倉儲業可望維持平穩。寄望經濟持續增長，寫字樓需求隨之增加，而東九龍區寫字樓供應逐漸消化之後，〈振萬廣場〉之租金可望在明年度內企穩。而隨着空置單位被吸納，以及新供應量減少，預期租金可於明年下半年度輕微回升。

集團除經營傳統貨倉業務之外，還於今年四月份成立安全物流服務有限公司，為有需要的客戶提供更全面的現代化物流服務。初期擬投資港幣5,000,000元，公司將積極、審慎地進行此新投資項目。

## 管理層討論及分析

### 財務比率及指標

#### 三年綜合帳表概要

	二零零二年		二零零三年		二零零四年	
	千港元	佔營業額 之百分比	千港元 (重列)	佔營業額 之百分比	千港元	佔營業額 之百分比
貨倉業務營運	36,127	40.7%	26,958	31.7%	27,660	33.5%
投資物業租金	52,612	59.3%	57,992	68.3%	55,000	66.5%
營業額	88,739	100.0%	84,950	100.0%	82,660	100.0%
其他營業收入	6,009	6.8%	4,177	4.9%	2,596	3.1%
買賣上市證券之已 變現及未變現溢利	2,059	2.3%	153	0.2%	9,223	11.2%
員工費用	(22,830)	25.7%	(18,983)	22.3%	(19,491)	23.6%
折舊及攤銷	(6,143)	6.9%	(4,118)	4.8%	(3,842)	4.6%
其他營業費用	(15,485)	17.5%	(12,978)	15.3%	(14,776)	17.9%
營業溢利	52,349	59.0%	53,201	62.6%	56,370	68.2%
融資成本	(5,189)	5.8%	(2,392)	2.8%	(769)	0.9%

除稅前溢利	47,160	53.2%	50,809	59.8%	55,601	67.3%
稅項	(1,921)	2.2%	(5,189)	6.1%	(5,535)	6.7%
本年度溢利	<u>45,239</u>	51.0%	<u>45,620</u>	53.7%	<u>50,066</u>	60.6%

分析過去三年之營業額，有輕微下跌趨勢，主要是香港經濟轉型，轉口業務受鄰近地區競爭之影響，令倉儲收入下跌所致。集團因應時勢將部份倉位以長期租約形式出租，令物業租金收入上升，減輕倉儲收入下降的影響。在成本控制方面，從上面之綜合帳表可以看出2002年度費用佔營業額之百分比：員工費用25.7%，折舊及攤銷6.9%，其他營業費用17.5%，總數為50.1%；而2004年，營業費用總額明顯減少，員工費用23.6%，折舊及攤銷4.6%，其他營業費用17.9%，共佔46.1%。換言之，雖然營業額下跌，但支出節約幅度更大。另一方面，利息支出亦因貸款減少及利率持續下調而減少，從2002年港幣5,189,000元減至現在低於港幣1,000,000元。因此，集團淨盈利比率由2002年之51%，上升至2004年之61%。

### 營業額及分類業績

本集團於利息支出及稅項前之營業溢利為港幣56,370,000元，較二零零三年增加港幣3,169,000元，增長達5.96%。營業溢利增加主要由於倉儲業毛利上升，控制成本收效及證券投資表現出色所致。

於下半財政年度，香港經濟轉好，倉儲需求上升，倉儲業收入較去年增加2.6%而毛利則增加15.08%至港幣12,230,000元，惟因“非典”之影響，令本集團物業之租金收入及毛利分別減少5.16%及13.37%，致令本年度之整體營業額較去年下降2.69%至港幣82,660,000元。

### 證券投資

於二零零四年三月三十一日，本集團擁有之長期證券投資組合市值由上年港幣13,019,000元大幅飆升144%至港幣31,781,000元，未變現之溢利合港幣18,762,000元。長期證券投資未變現之溢利於儲備內處理，直至該證券出售時，該累積收益或虧損才包括在綜合損益表內。

本年度證券買賣總收益為港幣9,223,000元，包括已變現溢利港幣4,731,000元及未變現溢利港幣4,492,000元。證券投資組合主要為香港上市公司之股份。



## 銀行借貸及融資成本

本集團致力減低借貸比率，於年內以內部現金資源用作償還銀行貸款。於二零零四年三月三十一日，銀行借貸總額大幅下降61.36%至港幣23,787,000元（二零零二／零三財政年度：銀行借貸減少43%）。因此，本年度之利息開支亦大幅減少67.85%至港幣769,000元（二零零二／零三財政年度：利息開支減少54%）。本集團之資本負債比率（以帶息借款總額對資產總值之比率計算）由二零零三年三月三十一日之6.67%減少至結算日之2.47%。

## 財務資源及流動資金

本集團繼續維持穩健的資本架構及財政狀況。年內，經營業務所得現金約港幣44,000,000元，投資活動之現金流入淨額為港幣8,244,000元。於二零零四年三月三十一日總流動負債減少40.95%至港幣57,870,000元，而流動比率由去年0.61：1改善至今年之1.02：1。本年度之流動資金狀況較往年更優勝。

於二零零四年三月三十一日，集團之現金及作抵押用之銀行存款共港幣36,276,000元。加上證券投資及可動用銀行貸款額，本集團有足夠財務資源以應付營運資金需求。

本集團主要業務往來皆為港元，故此外匯風險極低。此外，本集團沒有參與任何衍生工具的投機活動，於年結日亦無重大資產負債表外債項及或然負債。

## 資產抵押

本集團之銀行借款以港幣20,000,000元之銀行存款，賬面值港幣720,000,000元之投資物業及賬面值約港幣6,000,000元之物業、機器及設備作抵押。

## 員工

現集團員工總數為82人。公司一貫關注員工的工作及生活，除對薪酬及獎金之評定之外，還提供醫療福利及為員工培訓、增值，提升工作團隊表現，並致力營造關懷員工之氣氛。

## 暫停過戶登記

本公司將於二零零四年八月十八日起至八月二十日止(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股票過戶手續。為確保收取應享有之末期股息，持有未過戶股票者務請於二零零四年八月十七日(星期二)下午四時前，將有關股票連同過戶文件送達本公司之股票登記處：香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下標準證券登記有限公司辦理登記。

## 在聯交所網頁刊登詳盡業績公佈

關於本集團本年度之詳細業績(即包括香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄第十六第45(1)至45(3)段所規定的全部資料)，將在適當時間在聯交所網頁上刊載。

承董事會命  
呂辛  
主席

香港，二零零四年六月十八日

於本公佈日期，本公司董事會成員包括下列人士：

呂辛	主席兼常務董事
呂自龍	執行董事
呂榮里	非執行董事
顏溪俊	獨立非執行董事
李嘉士	獨立非執行董事
林明良	獨立非執行董事