

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)

2004/2005年度業績報告

安全貨倉有限公司(「本公司」)董事會欣然宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零五年三月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

綜合收益表

截至二零零五年三月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
營業額	2	123,687	103,886
其他營業收入		1,369	1,358
買賣上市證券之未變現溢利		4,019	4,492
出售上市證券成本		(31,906)	(15,257)
員工費用		(19,360)	(19,491)
折舊及攤銷		(4,010)	(3,842)
其他營業費用		(19,015)	(14,776)
營業溢利	3	54,784	56,370
融資成本		(242)	(769)
除稅前溢利		54,542	55,601
稅項	4	(9,003)	(5,535)
本年度溢利		45,539	50,066

股息		二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
已付中期股息—每股普通股七分 (二零零四年為每股普通股五分)		9,450	6,750
建議末期股息—每股普通股七分 (二零零四年為每股普通股六分)		9,450	8,100
		18,900	14,850

每股盈利—基本 5 **0.34港元** **0.37港元**

綜合資產負債表

二零零五年三月三十一日結算

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非流動資產		
投資物業	913,400	823,000
物業、機器及設備	43,717	47,425
證券投資	46,408	31,781
	1,003,525	902,206
流動資產		
貿易及其他應收款項	8,986	10,678
證券投資	37,249	12,114
預付稅金	—	121
抵押銀行存款	20,000	20,000
銀行結餘及現金	29,282	16,276
	95,517	59,189
流動負債		
其他應付款項	25,011	25,855
法律賠償撥備	13,679	5,027
稅項準備	2,097	3,201
銀行借貸	20,000	23,787
	60,787	57,870
流動資產淨值	34,730	1,319
	1,038,255	903,525
股本及儲備		
股本	135,000	135,000
儲備	884,097	751,081
	1,019,097	886,081
非流動負債		
遞延稅項負債	16,438	12,150
長期服務金撥備	2,720	5,294
	19,158	17,444
	1,038,255	903,525

附註：

1. 因最近頒佈之會計準則產生之潛在影響

於二零零四年，香港會計師公會頒佈多項全新或經修訂之香港會計準則及香港財務申報準則(統稱為「新香港財務申報準則」)，一般於二零零五年一月一日或其後開始之會計期間生效。本集團於編製截至二零零五年三月三十一日止年度之財務報表時，並無提前採納新香港財務申報準則。

本集團已開始考慮該等新香港財務申報準則之潛在影響，惟尚未能確定該等新香港財務申報準則在編製及呈報其營運業績及財政狀況時會否造成重大影響。該等新香港財務申報準則可能導致日後業績及財務狀況之編製及呈報方式有所改變。

2. 分類報告

財務投資於本年度分拆為本集團主要業務之一部份。因此為符合本年度呈列方式，部份列於綜合收益表及有關附註之比較數字已重新分類。

在管理上，本集團目前由三個分部組成—貨倉營運、物業投資及財務投資。本集團之主要分類報告按該等分類呈報。

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

業務之分類報告如下：

截至二零零五年三月三十一日止年度

	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	30,944	50,520	42,223	—	123,687
業務間收入	—	5,676	—	(5,676)	—
總額	30,944	56,196	42,223	(5,676)	123,687
業務間收入是按市場價格釐定。					
分類業績	12,266	34,192	14,061	—	60,519
未分配之企業支出					(5,735)
營業溢利					54,784
融資成本					(242)
除稅前溢利					54,542
稅項					(9,003)
本年度溢利					45,539

於二零零四年三月三十一日

	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	27,660	55,000	21,226	—	103,886
業務間收入	—	5,676	—	(5,676)	—
總額	27,660	60,676	21,226	(5,676)	103,886
業務間收入是按市場價格釐定。					
分類業績	12,230	39,273	10,354	—	61,857
未分配之企業支出					(5,487)
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					50,066

3. 營業溢利

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
營業溢利經已扣除下列費用：		
核數師酬金	450	450
及包括下列收益：		
銀行利息收入	122	242
上市證券股息收入	2,210	996
出售買賣上市證券之溢利	7,985	4,731
出售物業、機器及設備之溢利	—	30
投資物業租金毛收入	50,520	55,000
減：直接支出	(3,060)	(3,573)
租金淨收入	47,460	51,427

4. 稅項

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
稅項包括：		
香港利得稅		
本年度	5,219	4,526
上年度準備多計	(504)	(449)
	4,715	4,077
遞延稅項	4,288	1,458
	9,003	5,535

5. 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45,539,000元(二零零四年為港幣50,066,000元)並按該兩年度內已發行之股數135,000,000股計算。

股息

董事會建議向於二零零五年八月十二日名列股東名冊之本公司股東派發截至二零零五年三月三十一日止年度之末期股息每股七分，合共港幣9,450,000元。連同已派發之中期股息每股七分，全年派發之股息共為每股一角四分。上年度派發之股息共為每股一角一分。

業務回顧

受惠於中央政策之配合與支持，本港的零售及消費市道顯著恢復，樓市轉活，就業率逐步回揚，香港經濟穩步復甦。

國內的宏觀調控雖一度令貨物流通略為停滯，卻導致倉儲需求急增，集團的貨倉於期內長時間維持相當高之滿倉率。年初各類貨源均有相若升幅，第二季度貨流亦轉為暢順，雖然期內原材料價格居高不下，但第三季度棉花價格下降較大，加上二零零五年取消紡織成衣配額，下半年度貨物周轉率略為波動。整體而言，本年度貨倉業務收益較去年為勝，增幅達12%。

隨著經濟持續反彈，出租貨倉業務亦因房地產趨旺而需求上升，年內空置率顯著改善，租金有所增長，貨倉出租物業收益仍屬穩定。

至於集團之主要投資物業振萬廣場之租務，由於東九龍工貿寫字樓供應量日增，競爭加劇，平均出租率略為下降，整體租金收入較去年同期減少。

展望

來年度貨倉經營面對不明朗因素，隱憂仍多。例如於二零零五年全球紡織品配額取消後，第一季輸往歐美之紡織品數額激增，引致歐美保護主義抬頭，持續之貿易磨擦將不利於中國以及香港之出口及轉口貿易；又原材料價格升幅持續並劇烈波動，油價長期高企之影響，均不利於全球經濟，加上物流業運作模式的改變，預期貨倉業務將面對更大競爭，業務增幅難以維持。

出租之貨倉物業租約於來年度亦相繼到期，續約租金可望受惠於年內貨倉物業需求之增加而有適度增長。

展望未來二、三年內東九龍仍將有大量寫字樓單位推出，對振萬廣場之租務，形成一定的壓力。有見及此，集團將透過加強維修保養工作，增添、改善設施，不斷提升大廈素質，藉以提高租務市場之競爭力及積極吸納新租戶。期望振萬廣場之出租率得以保持。

營業額及分類業績

倉儲業務

二零零五年，倉儲業務取得良好業績。年內經濟復甦，倉儲業務的營業額大幅增加增加11.87%至港幣30,944,000元。現時安全貨倉及柴灣貨倉的平均倉儲率分別維持於92%及95%的高水平。毛利率因營業額增長由去年度44.22%上升至本年度47.14%，倉儲業績在末扣除法律賠償撥備前較往年上升19%。在扣除法律賠償撥備後，倉儲業務溢利仍能維持在港幣12,266,000元水平(二零零四年：港幣12,230,000元)。

投資物業

投資物業租金總收入下降8.15%至港幣50,520,000元(二零零四年：港幣55,000,000元)，溢利則下跌12.94%至港幣34,192,000元(二零零四年：港幣39,273,000元)。租金收入及溢利減少之主要原因是部份物業租約期滿，空置率增加所致。投資物業平均出租率整體上下跌，租金保持平穩。

隨著地產市場復甦，投資物業估值上升，於二零零五年三月三十一日，投資物業賬面值增加港幣90,400,000元(二零零四年：港幣22,000,000元)，此項資產增值於投資物業重估儲備內處理。

財務投資

本集團之財務投資錄得良好溢利增長。集團財務投資致力保固集團資本及獲取長期資本增值。年內，香港證券市場表現良好，集團錄得證券投資溢利總額港幣14,061,000元(二零零四年(重列)：港幣10,354,000元)，主要包括出售買賣證券溢利港幣7,985,000元(二零零四年：港幣4,731,000元)及未變現買賣證券溢利港幣4,019,000元(二零零四年：港幣4,492,000元)。於二零零五年三月三十一日，本集團之流動資產及以帶息借款總額對資產總值計算之資本負債比率分別為1.57:1(二零零四年為1.02:1)及1.82%(二零零四年為2.47%)。

財務資源及流動資金

集團之流動比率，資本負債比率及每股資產淨值不斷加強，顯示本集團之財政狀況持續改善。回顧之五年內，流動比率從二零零一年的0.41:1大幅增強至今年的1.57:1，資本負債比率由二零零一年的16.34%減低至年結日時約1.82%。每股資產淨值(按重估價值計算)於五年內增值38.53%至每股港幣7.55元。於二零零五年三月三十一日，本集團之流動比率及以帶息借款總額對資產總值計算之資本負債比率分別為1.57:1(二零零四年為1.02:1)及1.82%(二零零四年為2.47%)。

由於本集團之借貸維持在低水平及利率持續下降，本年度之利息開支創下新低至港幣242,000元(二零零四年：港幣769,000元)。於結算日，集團之銀行借貸為港幣20,000,000元(二零零四年：港幣23,787,000元)，而包括作抵押之銀行存款共港幣49,282,000元(二零零四年：港幣36,276,000元)，較去年上升35.85%。

股息政策

本集團之股息政策為向股東提供較穩定的長期股息收入。在過去五年內，本集團秉持穩定的股息政策，每年派發的股息超過25%之股東可分配溢利。

或然負債

本集團主要業務往來為港元，故此外匯風險極低。投資證券附帶股票市場風險，惟本集團沒有參與任何衍生工具的投機活動(因收取股息憑證而獲得的認股權證除外)，所以除有關下列三項未判決訴訟外，於年結日並無重大資產負債表外債項及或然負債：

- 兩宗有關本集團之訴訟仍未判決。其中一宗涉及本集團以前擁有一物業被宣稱因損壞而引致損失，另一宗爭論關於本集團已收取之收入。
- 一宗有關本集團遺失存倉貨物之訴訟仍未判決。原訟法庭已於結算日後作出裁決，本集團須作出賠償。經徵詢法律意見後，本集團現正向上訴法庭提出上訴。

董事會認為已為該等訴訟在財務報表內作出足夠撥備，最終如需作出賠償亦不會對本集團之財務狀況有重大影響。

資產抵押

本集團之銀行信貸額港幣7,200萬元(二零零四年：港幣7,900萬元)以港幣2,000萬元(二零零四年：港幣2,000萬元)之銀行存款，賬面值港幣7億9千5百元(二零零四年：港幣7億2千萬元)之投資物業及賬面值約港幣600萬元(二零零四年：港幣600萬元)之物業、機器及設備作抵押。

暫停過戶登記

本公司將於二零零五年八月十日(星期三)至二零零五年八月十二日(星期五)(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二零零五年八月九日(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。

購買、出售或贖回股份

本年度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。

審核委員會

審核委員會定期與集團之管理人員及外間之核數師舉行會議，以考慮及檢討本集團的財務報表及內部運作監管的效能。審核委員會由本公司三名獨立非執行董事顏溪俊先生、林明良先生和溫民征先生，及一名非執行董事李嘉士先生組成。審核委員會已與管理人員及外間之核數師審閱本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之經審核年度賬目。

最佳應用守則

在本期內，本公司遵守香港聯合交易所有限公司上市規則附錄十四所載之最佳應用守則，惟本公司的非執行董事並無指定任期，根據本公司之公司組織章程細則，該等董事須於本公司之週年大會上輪值告退及重選連任。

股東週年大會

本公司之股東週年大會訂於二零零五年八月十二日(星期五)舉行。股東週年大會通告將按「上市規則」之規定在適當時候刊登及寄發予各股東。

其他資料

根據香港聯合交易所有限公司上市規則附錄十六第45段所需，有關本集團年度業績公佈之全文將在香港聯合交易所有限公司網頁刊登。

承董事會命
黃良威
秘書

香港，二零零五年六月三十日

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
李嘉士	非執行董事
顏溪俊	獨立非執行董事
林明良	獨立非執行董事
溫民征	獨立非執行董事