

SAFETY GODOWN COMPANY, LIMITED

安全貨倉有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)
(股票代號：237)

2005/2006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」）截至二零零六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			
截至二零零六年三月三十一日止年度			
	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
收入	4	142,402	123,687
其他收入		1,281	1,369
投資物業公平值增值		133,600	90,400
持作買賣投資公平值增值		4,940	—
買賣上市證券之未變現溢利		—	4,019
持作買賣投資銷售成本		(45,824)	—
出售買賣上市證券成本		—	(31,906)
員工費用		(19,868)	(19,360)
折舊及攤銷		(3,955)	(4,010)
其他費用		(11,410)	(19,015)
融資成本		(134)	(242)
除稅前溢利	5	201,032	144,942
稅項	6	(33,605)	(26,025)
股東應佔溢利		167,427	118,917
股息	7		
已付		18,900	17,550
建議派發		12,150	9,450
每股盈利－基本	8	1.24港元	0.88港元

綜合資產負債表			
二零零六年三月三十一日結算			
	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
非流動資產			
投資物業		1,047,000	913,400
物業、機器及設備		18,408	21,119
預付租賃款項		21,716	22,157
非買賣證券投資		—	46,408
可供出售投資		69,189	—
		1,156,313	1,003,084
流動資產			
預付租賃款項		441	441
買賣證券投資		—	37,249
持作買賣投資		24,673	—
貿易及其他應收款項	9	14,811	8,986
可收回稅款		69	—
已抵押銀行存款		—	20,000
銀行結餘及現金		75,842	29,282
		115,836	95,958
流動負債			
其他應付款項		26,359	25,011
法律賠償撥備		9,672	13,679
應繳稅款		2,449	2,097
銀行借貸		—	20,000
		38,480	60,787
流動資產淨值		77,356	35,171
		1,233,669	1,038,255

股本及儲備			
股本		135,000	135,000
儲備		1,001,873	834,165
		1,136,873	969,165
非流動負債			
遞延稅項		94,825	66,370
長期服務金撥備		1,971	2,720
		96,796	69,090
		1,233,669	1,038,255

附註：－
1. **編製基準**
除以下載列之會計政策所闡述之若干物業及金融工具以公平值計量外，本財務報表以歷史成本為編製基礎。
本財務報表按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，財務報表亦依循香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例之披露規定。

2. **採用新香港財務報告準則／會計政策之變動**
於本年度，本集團及本公司首次應用香港會計師公會頒佈之若干新香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋（下文統稱「新香港財務報告準則」）。該等準則適用於二零零五年一月一日或其後開始之會計期間。採用新香港財務報告準則導致本集團之會計政策在下列範疇有改變，影響本會計期間或以往會計期間之業績編製及呈列方式。

業主自用土地租賃權益
在以往年度，業主自用租賃土地及樓宇轉入物業、機器及設備，並以成本值模式入賬。於本會計年度，本集團則應用香港會計準則第17號「租賃」；根據此會計準則，租賃之土地及樓宇應根據租賃類別分別入賬，若租賃款額未能可靠地分配為土地或樓宇部份，則一概以租賃租賃方式處理。若能就租賃款額可靠地分配為土地或樓宇部份，於土地之租賃權益則重新分類為營運租約下之預付租賃款項，以成本入賬並按租賃期作直線攤銷。此項會計政策之變更已追溯應用，比較數字亦作重列（財務影響請參閱附註第3項）。若未能於土地及樓宇之間作出可靠分配，則土地租賃權益將繼續作物業、機器及設備入賬。

投資物業
於本年度，本集團應用香港會計準則第40號「投資物業」，並選擇將投資物業以公平值模式入賬。此模式規定將投資物業之公平值變動所產生之利益或虧損，直接確認於產生盈虧之年度內。在以往年度，根據原先準則將投資物業以公開市價計量，重估盈餘或虧損撥入或扣除於投資物業重估儲備內，除非儲備結餘低於重估所產生之減值，則重估減值高出投資物業重估儲備結餘之數額將自收益表中扣除。若早前自收益表扣除除值而其後重估出現升值，則該項升值將列入收益表內，惟以早前於收益表中扣除之減值數額為限。本集團已應用香港會計準則第40號之過渡性規定，並選擇追溯應用香港會計準則第40號，比較數字亦重列（財務影響請參閱附註第3項）。

與投資物業有關之遞延稅項
於以往年度，根據以往之詮釋，重估投資物業所產生之遞延稅項乃根據出售物業可收回之賬面值評估。於本年度，本集團採用香港詮釋常務委員會詮釋第21號「所得稅－重估之不可折舊資產之收回」，不再假設投資物業賬面值可通過出售而收回。因此，投資物業之遞延稅項影響現時根據本集團預期於每一結算日有關物業可收回之方式計算。由於香港詮釋常務委員會詮釋第21號並無任何具體過渡性規定，此項會計政策之變更已追溯應用，比較數字亦已重列（財務影響請參閱附註第3項）。

金融工具
於本年度，本集團及本公司應用香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。香港會計準則第32號規定追溯應用。於二零零五年一月一日或其後開始之會計年度生效之香港會計準則第39號，基本上不允許按追溯基準確認、終止確認或計量金融資產及負債。應用香港會計準則第32號對本年度及過往年度之金融工具在財務報表上之表達並無重大影響。本集團及本公司已就香港會計準則第39號所界定之金融資產範圍內，應用香港會計準則第39號有關分類及計量之過渡性規定。其主要影響綜合如下：
金融資產及金融負債之分類及計量

截至二零零五年三月三十一日，本集團及本公司根據會計實務準則第24號「證券投資的會計處理」為其投資證券投資分類及計量，類別有「買賣證券投資」及「非買賣證券投資」，均以公平值計量。「買賣證券投資」之未變現損益呈列於產生損益當年之收益表中，而「非買賣證券投資」之未變現損益則呈列於權益中，直至該等證券售出或經釐定出現減值。屆時，過往於權益確認之原計利益或虧損將計入該期間之溢利。由二零零五年四月一日起本集團及本公司按照香港會計準則第39號為股份證券投資分類及計量，將「非買賣證券投資」及「買賣證券投資」分別歸類為「可供出售投資」及「持作買賣投資」並按照過渡規定計量該等投資。「可供出售投資」及「持作買賣投資」均按公平值列賬，而有關公平值之變動分別於權益及損益中確認。這項會計政策變更對本期及過往之損益並無影響。

仍未生效之最新準則或詮釋
於本財務報告通過之日，本集團及本公司並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新會計準則、修訂或詮釋。本公司董事預期應用該等會計準則，修訂或詮釋對本集團及本公司之財務報表並無重大影響。

香港會計準則第1號（經修訂）	「股本披露」 ¹
香港會計準則第19號（經修訂）	「精算盈虧、集團計劃及披露」 ²
香港會計準則第21號（經修訂）	「海外業務投資淨額」 ³
香港會計準則第39號（經修訂）	「預測集團內交易之現金流量對沖會計處理法」 ⁴
香港會計準則第39號（經修訂）	「公平價值列值之選擇權」 ⁵
香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號（經修訂）	「財務擔保合約」 ⁶

香港財務報告準則第6號	「礦產資源之勘探及評估」 ⁷
香港財務報告準則第7號	「金融工具：披露」 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號	「釐定一項安排是否包含租賃性質」 ⁸
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第5號	「來自解除、復原及環境修復基金所產生權益之權利」 ⁹
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第6號	「參與特定市場-廢棄電力及電子設備-所產生之負債」 ¹⁰
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第7號	根據香港會計準則第29號「在惡性通貨膨脹之經濟環境下之財務報告」應用重列方法 ¹¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號的範疇 ¹²
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號	「重估嵌入式衍生工具」 ¹³

- ¹ 於二零零七年一月一日或其後開始之期間生效。
 - ² 於二零零六年一月一日或其後開始之期間生效。
 - ³ 於二零零五年十二月一日或其後開始之期間生效。
 - ⁴ 於二零零六年三月一日或其後開始之期間生效。
 - ⁵ 於二零零六年五月一日或其後開始之期間生效。
 - ⁶ 於二零零六年六月一日或其後開始之期間生效。
3. **會計政策變更之影響摘要**
在附註第2項敘述之會計政策變更構成如下：
(a) 對本集團本期及過往之損益影響：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
投資物業之公平值增加	133,600	90,400
與投資物業有關之遞延稅項增加	(23,380)	(17,022)
本年度溢利增加	110,220	73,378

根據項目性質劃分之分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
投資物業之公平值增加	133,600	90,400
稅項增加	(23,380)	(17,022)
本年度溢利增加	110,220	73,378

(b) 對二零零五年三月三十一日及二零零五年四月一日之資產負債表影響概述如下：

	於 二零零五年 三月 三十一日 (原先呈列)	香港會計 準則 第17號 千港元	香港會計 準則 第40號 千港元	香港詮釋 常務委員 會第21號 千港元	於 二零零五年 三月 三十一日 (重列)	於 二零零五年 四月一日 千港元
物業、機器及設備	43,717	(22,598)	—	—	21,119	21,119
預付租賃款項	—	22,157	—	—	22,157	22,157
—非流動部份	—	441	—	—	441	441
—流動部份	—	—	—	—	—	—
非買賣證券投資	46,408	—	—	46,408	(46,408)	—
可供出售投資	—	—	—	—	46,408	46,408
買賣證券投資	37,249	—	—	37,249	(37,249)	—
持作買賣投資	—	—	—	—	37,249	37,249
遞延稅項負債	(16,438)	—	(49,932)	(66,370)	—	(66,370)
對資產及負債總影響之總額	110,936	—	—	(49,932)	61,004	61,004
保留盈餘	553,387	—	286,949	(49,932)	790,404	—
投資物業重估儲備	286,949	—	(286,949)	—	—	—
對權益影響之總額	840,336	—	—	(49,932)	790,404	790,404

(c) 於二零零四年四月一日對本集團股東權益之影響為投資物業重估儲備減少港幣196,549,000元，而保留盈餘增加港幣163,639,000元。

4. 分類報告

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：

截至二零零六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
收入					
對外收入	30,769	51,816	59,817	—	142,402
業務間收入	—	5,676	—	(5,676)	—
總額	30,769	57,492	59,817	(5,676)	142,402
業務間收入按市場價格釐定。					
分類業績	12,514	177,267	17,802	—	207,583
未分配之企業支出					(6,417)
融資成本					(134)
除稅前溢利					201,032
稅項					(33,605)
股東應佔溢利					167,427

於二零零五年三月三十一日（重列）					
	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
收入					
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
業務間收入按市場價格釐定。					
分類業績	12,266	124,592	14,061	—	150,919
未分配之企業支出					(5,735)
融資成本					(242)
除稅前溢利					144,942
稅項					(26,025)
股東應佔溢利					118,917

5. 除稅前溢利					
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元			
除稅前溢利經已扣除下列費用：					
核數師酬金	650	450			
及包括下列收益：					
投資物業租金毛收入	51,816	50,520			
減：年內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	(4,520)	(3,060)			
租金淨收入	47,296	47,460			
上市證券股息收入	1,605	1,531			
－可供出售投資／非買賣證券投資	799	679			
－持作買賣投資／買賣證券投資	9,611	7,985			
出售買賣上市證券之溢利	1,828	122			
利息收入					

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
稅項包括：		
香港利得稅	5,747	5,219
本年度	(597)	(504)
上年度準備多計		
遞延稅項	5,150	4,715
	28,455	21,310
	33,605	26,025
香港利得稅乃根據該兩年度之估計應課稅溢利，按稅率17.5%計算。		

7. 股息					
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元			
已付股息：					
年內已付中期股息－每股普通股港幣七分 (二零零五年為每股普通股港幣七分)	9,450	9,450			
二零零五年度通過及於二零零六年派付之末期股息	9,450	—			
－每股普通股港幣七分					
二零零四年度通過及於二零零五年派付之末期股息	—	8,100			
－每股普通股港幣六分					
	18,900	17,550			
建議派發：					
末期股息－每股普通股港幣七分 (二零零五年為每股普通股港幣七分)	9,450	9,450			
特別股息－每股普通股港幣二分 (二零零五年：無)	2,700	—			
	12,150	9,450			

8. 每股盈利－基本					
每股基本盈利乃根據本年度集團之股東應佔溢利港幣167,427,000元（二零零五年為港幣118,917,000元－重列）並按該兩年度內已發行之股數135,000,000股計算。					
會計政策變更對每股基本盈利之影響（於附註第2項詳述）列表如下：					
	二零零六年 港元	二零零五年 港元			
調整前匯報數字	0.42	0.34			
會計政策變更產生之調整（參閱附註第3項）	0.82	0.54			
匯報／重列	1.24	0.88			
由於本年度及上年度均沒有潛在攤薄的股份，所以沒有提呈每股攤薄盈利。					

9. 貿易及其他應收款項					
本集團給予客戶六十日之信貸期。 本集團應收款項之賬齡分析如下：					
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元			
貿易應收款項	4,777	4,067			
六十日內	708	233			
六十一日至九十日	183	185			
超過九十日	5,668	4,485			
	9,143	4,501			
其他應收款項	14,811	8,986			

股息

董事會建議向於二零零六年八月十一日名列股東名冊之本公司股東派發截至二零零六年三月三十一日止年度之末期股息每股二分，合共港幣12,150,000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六分。上年度派發之股息共為每股一角四分。

業務回顧

貨倉營運

過去一年，香港整體營商環境持續改善，經濟活動穩步向好，本集團倉儲業務承續上期較高之儲倉率，且因二零零五年取消全球紡織品配額，令此類商品期初流轉暢旺，因此，上半年度業績錄得較佳表現。但此後由於中國紡織品大量湧入，歐美各國紛紛制定保護措施，令紡織品倉儲流轉減慢，加上油價長期處於高位，息率上升周期未止，均影響多類貨品入庫意欲，使下半年度倉儲需求下降，但集團全年整體倉儲業務可算平穩，表現與去年同期若若。

投資物業

受惠於全球經濟景氣持續，香港經濟增長，房地產市場興旺，寫字樓及工廈租金上揚，東九龍的寫字樓供應雖然充裕，但因服務性業務遷入之需求未獲得消化。集團的投資物業在進一步提升管理及服務質素後，整體租務環境持續改善。在回顧期內，本集團之投資物業，不論貨倉或辦公室，均取得滿意之出租率。雖然上半年度因供應仍屬充裕，租金未能大幅上調，但期內整體租金亦有適度增加，故全年度租金收益較去年略勝。

展望

貨倉營運

雖然中歐、中美均先後就紡織品貿易達成協定，但與業界的預期仍有落差，此可能與油價高企、商品價格飆升，以及市場息率逐步調高，入口商為降低營運成本而轉移訂單有關。同時製造商為降低營運壓力而壓縮庫存，倉儲需求勢將進一步減緩。因此，來年度高滿倉率料難保持，但由於短期內因工廈重建而倉位將會減少，來年倉儲業務可望維持平穩。

投資物業

由於經濟全面復甦，就業理想，東九龍整體租務氛圍持續好轉，本集團出租物業於回顧期後之出租及續租率理想，經適度調升後之租金收益將充分反映於來年度之業績中。

財務回顧

截至二零零六年三月三十一日止年度，本集團錄得總營業額港幣142,400,000元，與上年度總額港幣123,700,000元比較，上升15.1%。營業額增加主要原因為本集團在財務投資活動增多，持作買賣用途之證券營業額佔全年總營業額為42%（二零零五年為34.1%）。

集團之除稅前溢利為港幣201,000,000元，較去年錄得之溢利港幣144,900,000元，上升38.7%。

貨倉營運

隨著去年貨倉業務之營業額大幅增長11.9%後，本年度之貨倉業務收益與去年同期相若，維持在港幣30,800,000元水平（二零零五年為港幣30,900,000元）。本年度，貨倉業務表現平穩，平均倉儲率持續保持在高水平，貨倉業務溢利增加2%至港幣12,500,000元（二零零五年為港幣12,300,000元）。

物業投資

物業投資租金收入總額為港幣51,800,000元（二零零五年為港幣50,500,000元），較去年增長2.6%。租金收入增加是由於振萬廣場錄得穩定的出租率及租金水平輕微上調所致。根據專業估值評估，本集團於結算日錄得物業增值港幣133,600,000元（二零零五年為港幣90,400,000元），該增值額已在收益表內列