

集團業績

安全貨倉有限公司董事會欣然宣佈，截至二零零三年九月三十日止六個月之未經審核股東應佔綜合溢利為港幣**25,482,000**元，較去年同期增長**21.67%**。每股盈利為港幣**18.9**仙（二零零二年同期為港幣**15.5**仙）。

業務回顧

回顧期內，美伊戰爭爆發，加上「非典」肆虐之影響，香港的航空及旅遊業遭受打擊，零售及服務行業陷於困境，消費疲弱，失業率飆升，部份商貿活動嚴重受損。集團的倉儲業務方面，所受影響雖較其他行業輕微，但流轉緩慢，倉儲需求減少，期內倉儲收益微減**2%**。

投資物業方面，面對東九龍寫字樓供應量大增，競爭激烈，市場租金承受一定程度壓力，集團之投資物業租金亦隨市場普遍下調。然而因集團把部份公用貨倉面積改為出租用途，整體租金收入卻有輕微上升。

證券方面，由於上半年度股市於「非典」過後升幅較大，集團錄得約**600**萬元之盈利。

集團在低息率及嚴控經營成本下取得一定成果，於扣除證券方面之盈利後，期內整體業務尚算穩定，與去年度同期比較相若。

展望

隨著「非典」過去，訪港旅客持續增加，帶動各行業回穩，港人消費信心恢復，地產轉趨穩定，全球亦出現較強之復甦勢頭，在原材料價格不斷上升，集資活動頻繁及來年奧運會效應的帶動下，倉儲業務轉趨穩定。

地產方面，由於市場轉活，租金回穩，稍減供應增加之不利因素，亦有助本集團維持投資物業之出租率及收益。

證券方面，由於上半年度股市升幅較大，所以不期望下半年度股市再有較大的升幅，集團從證券投資獲得較大盈利的機會不大。

雖然來年是美國總統選舉年度，政經局勢不明朗，但預期本集團下半年度整體業務仍可維持平穩。

暫停辦理股票過戶

本公司於二零零四年一月十三日至二零零四年一月十六日，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，請於二零零四年一月十二日下午四時正前，將股票及過戶文件送達香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下，標準證券登記有限公司，辦理過戶登記手續。

董事權益

於二零零三年九月三十日，根據證券及期貨條例（以下簡稱《證券條例》）第三五二條而存置之登記冊所載，各董事及高級行政人員擁有本公司或其相聯公司股份之權益如下：

董事姓名	擁有普通股股數			總權益
	個人權益	家族權益	公司權益	
呂辛先生	4,400,000	2,589,500	59,553,445 (附註)	66,542,945
呂自龍先生	947,884	—	—	947,884
黃克立先生	1,812,000	—	—	1,812,000

附註：由於擁有呂辛有限公司及Earngold Limited之權益，呂辛先生被視為於本公司 59,553,445 股股份中擁有權益。呂辛有限公司及 Earngold Limited 分別直接持有 2,000,000 股及 10,350,000 股本公司股份。呂辛有限公司擁有持有本公司 47,203,445 股股份之建南財務有限公司已發行股本三分之一以上的股權。

除上述披露者外，並無任何董事或高級行政人員或其聯繫人士於本公司或其任何相聯公司（按證券條例之定義）之股份中擁有任何權益或淡倉，及並無任何董事或高級行政人員、或其配偶、或其 18 歲以下之子女、於期內獲得任何權利認購本公司之證券，或曾行使任何有關之權利。

主要股東權益

於二零零三年九月三十日，根據證券條例第三三六條規定存置之登記冊所載，除上文「董事權益」所披露呂辛有限公司及 Earngold Limited 擁有之權益外，擁有本公司已發行股份百分之五或以上之股東如下：

主要股東姓名	持普通股股數		佔已發行股本比率
	直接權益	間接權益	
逸華有限公司	2,007,628	47,203,445 (附註)	36.45%
建南財務有限公司	47,203,445	—	34.97%
福南企業有限公司	11,999,661	—	8.89%

附註：由於逸華有限公司擁有建南財務有限公司之權益，逸華有限公司被視為擁有該等 47,203,445 股之權益。

除上述所披露者外，於二零零三年九月三十日，概無任何人士擁有本公司股份或相聯公司股份中之權益或淡倉而須根據證券條例第三三六條予以披露。

管理層討論及分析

財務回顧

儘管「非典」疫情帶來之種種困難，本集團仍取得理想業績，營業額及溢利均錄得增長。本期之純利達港幣25,482,000元，較去年同期增長21.67%。集團來自物業投資之收入增加4.23%，而自倉庫業務之收入則略微下降1.91%，此為集團採取縮減倉庫面積換取較穩定租金收入策略之成效。總營業額增加2.14%至港幣42,527,000元。

全球股市反彈使本集團受益。期間，本集團於證券買賣之投資組合上升30.64%至港幣15,730,000元，主要為香港上市證券。買賣證券所得收益為港幣6,647,000元，其中包括未兌現收益港幣5,105,000元，已計入本期間之收益表內。

財務資源及流動資金

在這六個月期間內，本集團之資產負債狀況保持良好。於二零零三年九月三十日，流動資產總額增加10.41%至港幣65,881,000元，而流動負債總額則減少14.33%至港幣83,956,000元。比較上年度之財政狀況，本集團之現金結餘由港幣16,361,000元增至港幣19,317,000元，而銀行借貸則由港幣61,553,000元減至港幣51,254,000元。

期內股東資金於扣除已派發二零零三年之末期股息後，由港幣808,753,000元增至港幣836,368,000元。資產負債比率按銀行借貸總額除以股東資金總額計算，保持在6.13%（二零零三年三月三十一日：重列為7.61%）。銀行貸款及借貸利率逐年持續下降，進一步將期內融資成本較去年同期減少56.42%至港幣574,000元。

資產抵押

本集團之銀行借款及信貸額以港幣20,000,000元之銀行存款，賬面值港幣700,000,000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。

僱員

經歷數年之整合及採取成本控制措施後，本集團人力資源調配已趨合理化。二零零三年九月三十日之僱員人數為85名，本期間之總員工支出保持在港幣9,300,000元。本集團將繼續透過培訓發展員工之潛力。

委任新董事

林明良先生於二零零三年十二月十七日舉行之董事會上，被委任為本公司之獨立非執行董事，生效日期為二零零四年一月一日。林先生曾任浙江興業銀行香港分行董事總經理及一間上市公司獨立非執行董事。本公司歡迎林先生加入董事會，相信他的加入將有助本集團事業的發展。

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。

最佳應用守則

本公司董事概無獲悉有任何資料，可合理地指出本公司於截至二零零三年九月三十日止六個月任何部份未有遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄14所載之最佳應用守則。

承董事會命
呂辛
主席

香港：二零零三年十二月十七日

獨立審閱報告

德勤·關黃陳方會計師行

Certified Public Accountants
26/F, Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

香港中環干諾道中111號
永安中心26樓

**Deloitte
Touche
Tohmatsu**

致安全貨倉有限公司董事會
(於香港註冊成立之有限公司)

引言

吾等受 貴公司指示經審閱列載於第7頁至第16頁之中期財務報告。

董事責任

香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，編製中期財務報告須遵照香港會計師公會頒佈之會計實務準則第25條「中期財務報告」及其他有關編製。中期財務報告屬董事會之責任，並且由其批准。

根據吾等接受委聘之協定條款，吾等之責任乃根據審閱工作，對中期財務報告作出獨立之結論，並將此結論僅向董事會報告，而不作其他用途。吾等概不就本報告之內容而向任何其他人士負責或承擔任何責任。

執行審閱工作

吾等根據由香港會計師公會頒佈之核數準則第700條「中期財務報告審閱方法」進行審閱工作。審閱主要包括向集團管理層提出查問，並對中期財務報告實施分析程序，由此評估其會計政策及呈報方式是否貫徹採用(除非另作披露)。審閱報告不包括諸如監控測試及核實資產、負債及交易等審核程序，其範圍遠較審核為小，因此只能提供較審核為低之保證水平。基於此，吾等對中期財務報告不給予審核意見。

審閱結論

根據吾等之審閱(並不構成核數工作)，吾等並不知悉應就截至二零零三年九月三十日止六個月中期財務報告作出之任何重大修訂。

德勤·關黃陳方會計師行
執業會計師

香港，二零零三年十二月十七日

簡明綜合收益表

截至二零零三年九月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至九月三十日止六個月 二零零三年	二零零二年 重列
		港幣千元	港幣千元
營業額	3	42,527	41,638
其他營業收入	4	816	2,899
員工費用		(9,300)	(9,201)
折舊		(1,871)	(2,900)
證券投資之未兌現 溢利(虧損)淨額		5,105	(698)
證券投資溢利		1,542	—
其他證券虧損		—	(35)
其他營業費用		(8,581)	(5,779)
營業溢利		30,238	25,924
融資成本		(574)	(1,317)
除稅前溢利		29,664	24,607
稅項	5	(4,182)	(3,663)
本期溢利		25,482	20,944
中期股息	6	6,750	5,400
每股盈利	7	18.9仙	15.5仙

簡明綜合資產負債表

二零零三年九月三十日結算

		未經審核 二零零三年 九月三十日	已經審核 二零零三年 三月三十一日 重列
	附註	港幣千元	港幣千元
非流動資產			
投資物業	8	801,000	801,000
物業、機器及設備	9	49,274	49,335
證券投資		21,902	13,019
		872,176	863,354
流動資產			
貿易及其他應收款項	10	10,795	10,404
證券投資		15,730	12,041
預付稅款		39	863
抵押銀行存款		20,000	20,000
銀行結餘及現金		19,317	16,361
		65,881	59,669
流動負債			
其他應付款項		30,398	36,039
稅項準備		2,304	403
銀行借貸		51,254	61,553
		83,956	97,995
流動負債淨值		(18,075)	(38,326)
		854,101	825,028
股本及儲備			
股本		135,000	135,000
儲備		701,368	673,753
		836,368	808,753
非流動負債			
長期服務金準備		5,583	5,583
遞延稅項	11	12,150	10,692
		17,733	16,275
		854,101	825,028

簡明綜合權益變動表

截至二零零三年九月三十日止六個月

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	投資物業 重估儲備 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總值 港幣千元
於二零零二年四月一日							
— 原先呈列	135,000	43,216	173,018	(23,084)	42	460,736	788,928
— 前期調整 (附註 2)	—	—	—	—	—	(4,024)	(4,024)
— 重列	135,000	43,216	173,018	(23,084)	42	456,712	784,904
未經簡明綜合收益表內 確認之重估 增值(減值)	—	—	32,630	(9,802)	—	—	22,828
期內溢利	—	—	—	—	—	20,944	20,944
已付2002年末期股息	—	—	—	—	—	(8,100)	(8,100)
於二零零二年九月三十日	135,000	43,216	205,648	(32,886)	42	469,556	820,576
未經簡明綜合收益表內 確認之重估減值	—	—	(31,099)	—	—	—	(31,099)
期內溢利	—	—	—	—	—	24,676	24,676
已付2003年中期股息	—	—	—	—	—	(5,400)	(5,400)
於二零零三年 三月三十一日	135,000	43,216	174,549	(32,886)	42	488,832	808,753
未經簡明綜合收益表內 確認之重估增值	—	—	—	8,883	—	—	8,883
期內溢利	—	—	—	—	—	25,482	25,482
已付2003年末期股息	—	—	—	—	—	(6,750)	(6,750)
於二零零三年九月三十日	<u>135,000</u>	<u>43,216</u>	<u>174,549</u>	<u>(24,003)</u>	<u>42</u>	<u>507,564</u>	<u>836,368</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零零三年九月三十日止六個月

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年	二零零二年
	港幣千元	港幣千元
經營業務所得現金淨額	19,293	26,776
投資活動所得(所耗)之現金淨額	1,286	(3,546)
融資活動所耗之現金淨額	(14,824)	(23,600)
現金及現金等值增加(減少)淨額	5,755	(370)
於期初現金及現金等值	12,808	11,975
於期末現金及現金等值	18,563	11,605
現金及現金等值結存分析		
銀行存款及現金	19,317	16,223
銀行透支	(754)	(4,618)
	18,563	11,605

簡明財務報告附註

截至二零零三年九月三十日止六個月

1. 編製基準

本簡明財務報告乃根據香港會計師公會頒佈之會計實務準則第25條「中期財務報告」編製，並符合證券上市規則附錄第16條之規定。

2. 主要會計政策

除了物業及證券投資以重估價值列賬外，本簡明財務報告按歷史成本基礎編製。

除因本期間首次採用會計實務準則第12號(修訂本)「入息稅」之改變外，本中期報告所採用之會計政策與編製本集團截至二零零三年三月三十一日止年度之財務報表所採用者符合一致。

採用會計實務準則第12號(修訂本)主要改變遞延稅項的會計處理。於過往年度，遞延稅項以收益表負債法提撥部份撥備，即就產生之時差確認負債(除非有關時差預期於可預見將來不會撥回)。會計實務準則第12號(修訂本)規定採用資產負債表負債法，並就財務報表中資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利相應稅基之所有暫時性差異確認遞延稅項，惟於少數情況下除外。鑑於會計實務準則第12號(修訂本)並無訂明任何具體過渡規定，該新訂會計政策已獲追溯應用。前期之比較數字亦已相應重列。

由於會計政策之改變，於二零零三年四月一日之保留盈餘減少港幣3,153,000元(二零零二年四月一日：港幣4,024,000元)及截至二零零三年九月三十日止六個月之溢利減少港幣200,000元(二零零二年同期：港幣2,893,000元)。

3. 分類資料

業務分類：

本集團經營業務，主要從事貨倉營運及物業投資，並以這兩個部門為基礎，報告有關分類資料。

以下為該兩個部門之分類資料：

截至二零零三年九月三十日止六個月

	貨倉營運 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他 港幣千元	沖銷 港幣千元	綜合 港幣千元
收益					
對外收益	13,948	28,579	—	—	42,527
業務間收益	—	2,538	—	(2,538)	—
收益總額	<u>13,948</u>	<u>31,117</u>	<u>—</u>	<u>(2,538)</u>	<u>42,527</u>
分類業績	<u>6,567</u>	<u>19,137</u>	<u>(5)</u>	<u>—</u>	25,699
銀行利息收入					186
證券投資股息收入			132		132
證券投資之未兌現溢利					
淨額			5,105		5,105
證券投資溢利			1,542		1,542
未分配企業開支					(2,426)
營業溢利					<u>30,238</u>

截至二零零二年九月三十日止六個月

	貨倉營運 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他 港幣千元	沖銷 港幣千元	綜合 港幣千元
收益					
對外收益	14,219	27,419	—	—	41,638
業務間收益	—	2,538	—	(2,538)	—
收益總額	<u>14,219</u>	<u>29,957</u>	<u>—</u>	<u>(2,538)</u>	<u>41,638</u>
分類業績	<u>3,412</u>	<u>23,569</u>	<u>43</u>	<u>—</u>	<u>27,024</u>
銀行利息收入					372
證券投資股息收入			1,646		1,646
證券投資之未兌現 虧損淨額			(698)		(698)
其他證券虧損			(35)		(35)
未分配企業開支					<u>(2,385)</u>
營業溢利					<u>25,924</u>

4. 其他營業收入

其他營業收入包括：

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月 二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
銀行利息收入	186	372
證券投資股息收入	<u>132</u>	<u>1,646</u>

5. 稅項

未經審核
截至九月三十日止六個月
二零零三年 二零零二年
重列
港幣千元 港幣千元

稅項支出包括：

香港利得稅乃根據本期間之

估計應課稅溢利按稅率 17.5%

(二零零二年同期為 16%) 計算

遞延稅項

2,724	770
<u>1,458</u>	<u>2,893</u>
<u>4,182</u>	<u>3,663</u>

遞延稅項詳情已載於財務報告附註 11。

6. 中期股息

未經審核
截至九月三十日止六個月
二零零三年 二零零二年
港幣千元 港幣千元

中期股息為每股港幣 5 仙

(二零零二年同期為每股港幣 4 仙)

<u>6,750</u>	<u>5,400</u>
--------------	--------------

董事會宣佈派發中期股息每股港幣 5 仙(二零零二年同期為每股港幣 4 仙) 予於二零零四年一月十六日名列於股東名冊內之股東。

期內已支付截至二零零三年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣 5 仙(二零零二年同期為港幣 6 仙)，合共港幣 6,750,000 元(二零零二年同期為港幣 8,100,000 元) 予各股東。

7. 每股盈利

每股盈利乃根據本期之股東應佔溢利港幣25,482,000元(二零零二年同期(重列)為港幣20,944,000元)並按期內已發行股數135,000,000股(二零零二年同期為135,000,000股)計算。

8. 投資物業

董事會認為於二零零三年九月三十日集團投資物業之賬面值與當日市場價值相若。

9. 物業、機器及設備

	於香港之 長期契約 貨倉大廈 港幣千元	於香港之 中期契約 貨倉大廈 港幣千元	於中國有 中期土地 使用權之 寫字樓及車位 港幣千元	租約 物業裝修、 傢俬、 裝修及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
成本值						
於二零零三年四月一日	74,498	32,975	1,668	19,408	3,392	131,941
增加	—	—	—	448	1,362	1,810
於二零零三年九月三十日	<u>74,498</u>	<u>32,975</u>	<u>1,668</u>	<u>19,856</u>	<u>4,754</u>	<u>133,751</u>
折舊						
於二零零三年四月一日	35,855	25,854	717	17,009	3,171	82,606
期內折舊	1,173	107	26	464	101	1,871
於二零零三年九月三十日	<u>37,028</u>	<u>25,961</u>	<u>743</u>	<u>17,473</u>	<u>3,272</u>	<u>84,477</u>
賬面淨值						
於二零零三年九月三十日	<u>37,470</u>	<u>7,014</u>	<u>925</u>	<u>2,383</u>	<u>1,482</u>	<u>49,274</u>
於二零零三年三月三十一日	<u>38,643</u>	<u>7,121</u>	<u>951</u>	<u>2,399</u>	<u>221</u>	<u>49,335</u>

10. 貿易及其他應收款項

本集團現行政策為向其貿易客戶提供平均60天之除賬期。

以下為應收賬項賬齡分析：

	未經審核 二零零三年 九月三十日 港幣千元	已經審核 二零零三年 三月三十一日 港幣千元
貿易應收款項		
零至六十天	4,724	4,208
六十一至九十天	84	261
九十天以上	375	589
	<u>5,183</u>	<u>5,058</u>
其他應收款項	5,612	5,346
	<u>10,795</u>	<u>10,404</u>

11. 遞延稅項

以下為本集團確認之遞延稅項負債及於本期及前期報告期間內之變動：

	加速稅項折舊 港幣千元
於二零零二年四月一日	
— 原先呈列	3,339
— 採用會計實務準則第12號(修訂本)之前期調整	4,024
	<u>7,363</u>
— 重列	7,363
期內收益表撥備	2,893
	<u>10,256</u>
於二零零二年九月三十日	10,256
期內收益表撥備	436
	<u>10,692</u>
於二零零三年三月三十一日	10,692
期內收益表撥備	456
稅率更改之影響	1,002
	<u>12,150</u>
於二零零三年九月三十日	<u>12,150</u>