



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)

中期業績報告－2005／2006

安全貨倉有限公司（「本公司」）董事會欣然宣佈，截至二零零五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80,773,000元，較去年同期大幅增長169%。每股盈利為港幣59.8分（二零零四年同期為港幣22.2分）。此中期財務報表是未經審核的，但德勤•關黃陳方會計師行已按照香港會計師公會頒佈之《核數準則》第700號「中期財務報表的審閱」，審閱此中期財務報表。

簡明綜合收益表

截至二零零五年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)
		港幣千元	港幣千元
收益	4	68,083	75,229
其他收入		553	516
持作買賣證券公平值增值		7,447	2,036
投資物業公平值增值		60,000	—
持作買賣證券銷售成本		(20,664)	(27,157)
員工費用		(9,711)	(9,751)
折舊及攤銷		(1,937)	(1,995)
其他費用		(6,684)	(5,412)
匯資成本		(134)	(148)
除稅前溢利		96,953	33,318
稅項	5	(16,180)	(3,343)
股東應佔溢利		80,773	29,975
中期股息	6	9,450	9,450
每股盈利－基本	7	59.8分	22.2分

簡明綜合資產負債表

二零零五年九月三十日結算

		二零零五年 九月三十日 (未經審核)		二零零五年 三月三十一日 (已經審核)	
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
非流動資產					
投資物業		973,400	913,400		
物業、機器及設備		42,321	43,717		
非買賣證券投資		—	46,408		
可供出售投資		50,762	—		
		1,066,483	1,003,525		
流動資產					
貿易及其他應收款項		15,113	8,986		
買賣證券投資		—	37,249		
持作買賣投資		38,274	—		
抵押銀行存款		—	20,000		
銀行結餘及現金		50,500	29,282		
		103,887	95,517		
流動負債					
其他應付款項		26,693	25,011		
法律賠償撥備		13,679	13,679		
稅項準備		4,473	2,097		
銀行借貸		—	20,000		
		44,845	60,787		
流動資產淨值		59,042	34,730		
		1,125,525	1,038,255		
股本及儲備					
股本		135,000	135,000		
儲備		908,480	834,165		
		1,043,480	969,165		
非流動負債					
遞延稅項負債		79,142	66,370		
長期服務金準備		2,903	2,720		
		82,045	69,090		
		1,125,525	1,038,255		

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」而編製。

2. 主要會計政策

除下文所述者外，本簡明綜合財務報表所採用之會計政策與編製本集團（包括本公司及其附屬公司）截至二零零五年三月三十一日止年度財務報表所採用者一致。

於本會計期間，本集團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。應用新香港財務報告準則導致收益表、資產負債表及權益變動表之呈列方法有所改變，該等呈列方法之變動亦已追溯應用。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所改變，影響本會計期間或以往會計期間之業績編製及呈列方式。

業主自用之土地租賃權益

於以往會計期間，業主自用租賃土地及樓宇乃歸入物業、機器及設備，並以成本值模式入賬。於本會計期間，本集團則應用香港會計準則第17號「租賃」；根據此會計準則，有租賃之土地及樓宇應分別考慮租賃類別獨立入賬，除非有關租賃付款額未能可靠地分配為土地或樓宇部份，則一概以融資租賃處理。若能就租賃付款額可靠地分配為土地或樓宇部份，於土地之租賃權益應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間作直線攤銷，因未能於土地及樓宇之間作出可靠分配，本集團之土地租賃權益將繼續作物業、機器及設備入賬。

投資物業

於本會計期間，本集團應用香港會計準則第40號「投資物業」。本集團選擇將旗下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，直接確認於有關損益產生期間之收益表內。在以往會計期間，根據會計實務準則第13號「投資物業的會計處理」之規定，投資物業也公開市值計量，重估盈餘或虧損撥入或扣除於投資物業重估儲備，除非儲備結餘不足以掩蓋重估所產生之減值，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減值而其後重估出現升值，則該項升值將列入收益表內，惟以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號之相關過渡性條文，並選擇應用香港會計準則第40號。比較數字已作重列。

與投資物業有關之遞延稅項

於以往會計期間，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作評估。於本會計期間，本集團採用香港會計準則詮釋第21號「所得稅－收回重估非折舊資產」，不再假設投資物業賬面值可透過出售而收回。因此，投資物業之遞延稅項影響乃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。由於香港會計準則詮釋第21號並無任何具體過渡性條文，此項會計政策之變更已追溯應用。比較數字已作重列。

金融工具

於本會計期間，本集團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號規定作追溯應用。於二零零五年一月一日或其後開始之會計期間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號對本期及過往之會計期間之金融工具在財務報表上表並無重大影響。本集團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相關過渡性條文及主要影響綜合如下：

截至二零零五年三月三十一日，本集團根據會計實務準則第24號「證券投資的會計處理」另一處理方法對其債務及股份證券進行分類及計量。根據會計實務準則第24號，債務或股份證券投資應適當分類為「買賣證券」、「非買賣證券」或「持至到期投資」。「買賣證券」及「非買賣證券」均以公平值計量，「買賣證券」之未變現損益呈列於有關損益產生期間之損益賬中，而「非買賣證券」之未變現損益則呈列於權益中，直至該等證券售出或經認定為出現減值；屆時，過往於權益確認之累計利益或虧損將計入有關期間之損益淨額。自二零零五年四月一日開始，本集團已按照香港會計準則第39號將債務及股份證券分類及計量。根據香港會計準則第39號，金融資產分類為「公平計值之金融資產」、「可供出售之金融資產」、「貸款及應收款項」或「持至到期之金融資產」，而有關分類須視乎收購資產之目的而定。「公平計值之金融資產」及「可供出售之金融資產」均按公平值列賬，而有關公平值之變動分別於收益表及權益中確認。「貸款及應收款項」及「持至到期之金融資產」則採用實際利率法按攤銷成本計量。

於二零零五年四月一日，本集團已將港幣46,408,000元之非買賣證券投資及港幣37,249,000元之買賣證券投資分別歸類為「可供出售投資」及「持作買賣投資」。改變分類對本期及過往之損益並無影響。

尚未生效之新準則或詮釋

本集團並未提早應用下列尚未生效之新會計準則或詮釋。本公司董事預期應用該等會計準則或詮釋對本集團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」
香港會計準則第19號（經修訂）	「精算損益、集團計劃及披露」
香港會計準則第39號（經修訂）	「預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理法」
香港會計準則第39號（經修訂）	「公平價值法之選擇」
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」
香港財務報告準則第6號	「礦產資源之勘探及評估」
香港財務報告準則第7號	「財務文書：披露」
香港（國際財務匯報準則）－詮釋第4號	「釐定安排是否包括租賃」
香港（國際財務匯報準則）－詮釋第5號	「解除運作、復原及環境修復基金所產生權益之權利」
香港（國際財務匯報準則）－詮釋第6號	「參與特定市場廢物電業及電子設備所產生之負債」

3. 會計政策變更之影響摘要

在附註2敘述之會計政策變更構成之影響綜合如下：

(a) 對本期及過往之損益影響：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元
投資物業公平值之增加	60,000	—
稅項增加	(10,500)	—
期內溢利增加	49,500	—

(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40號		於二零零五年 三月三十一日 (重列)		香港會計 準則第39號		於二零零五年 四月一日 (重列)	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元		
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	—	—	—	—	
遞延稅項負債	(16,438)	—	(49,932)	(66,370)	—	—	—	—	(66,370)	
資產及負債影響之總額	67,219	—	(49,932)	17,287	—	—	—	—	17,287	
累積溢利	553,387	286,949	(49,932)	790,404	—	—	—	—	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	

二零零四年四月一日之資產負債表之影響，投資物業重估儲備減少港幣196,549,000元，同時遞延稅項負債及保留盈餘分別增加港幣32,910,000元及港幣163,639,000元。

4. 分類資料

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

商業業務之分類報告如下：

	截至二零零五年九月三十日止六個月				綜合 港幣千元
	貨倉營運 港幣千元	物業投資 港幣千元	金融投資 港幣千元	沖銷 港幣千元	
收益	15,993	24,755	27,335	—	68,083
對外收入	—	2,838	—	(2,838)	—
業務間收入	—	—	—	—	—
總額	15,993	27,593	27,335	(2,838)	68,083
分類業績	7,595	78,831	13,984	—	100,410
未分配之企業支出	—	—	—	—	(3,323)
融資成本	—	—	—	—	(134)
除稅前溢利	—	—	—	—	96,953

	截至二零零四年九月三十日止六個月				綜合 港幣千元
	貨倉營運 港幣千元	物業投資 港幣千元	金融投資 港幣千元	沖銷 港幣千元	
收益	15,462	25,201	34,566	—	75,229
對外收入	—	2,538	—	(2,538)	—
業務間收入	—	—	—	—	—
總額	15,462	27,739	34,566	(2,538)	75,229
分類業績	7,156	19,527	9,445	—	36,128
未分配之企業支出	—	—	—	—	(2,662)
融資成本	—	—	—	—	(148)
除稅前溢利	—	—	—	—	33,318

5. 稅項

	截至九月三十日止六個月				綜合 港幣千元
	二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)	二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
稅項支出包括：					
香港利得稅：					
本期	—	—	3,942	—	3,191
上年度準備多計	—	—	(534)	—	—
遞延稅項	—	—	12,772	—	152
	—	—	16,180	—	3,343
香港利得稅乃根據本期間之估計應課稅溢利按稅率17.5%計算。					

6. 中期股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元
建議中期股息每股普通股港幣7分 (二零零四年同期為每股普通股港幣7分)	9,450	9,450

期內已支付截至二零零五年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣7分（二零零四年為港幣6分），合共港幣9,450,000元（二零零四年為港幣8,100,000元）予股東。

董事會宣佈派發中期股息每股港幣7分（二零零四年同期為每股港幣7分）予於二零零五年十二月三十日星期五名列於股東名冊內之股東。

7. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本期之股東應佔溢利港幣80,773,000元（二零零四年同期為港幣29,975,000元）並按期內已發行股數135,000,000股（二零零四年同期為135,000,000股）計算。

由於本期及去年同期沒有潛在攤薄的股份，所以沒有提呈每股攤薄盈利。

展望

隨著外圍經濟氣氛持續好轉，市場氣氛不斷改善下，香港經濟活動保持穩步暢旺，倉儲業務承續去年維持較高之倉儲率。由於在2005年初取消全球紡織品配額後，歐美就中國紡織品大量湧入而引發保護措施之未明朗局面，加上油價長期高企，息率向上，進口商顯存觀望，導致入口下降，因此倉儲業務於回顧期間難以維持去年之增幅而略為放緩，但與同期比較，整體貨倉業務收入仍有3.4%之增幅。

貨倉出租業務同樣受惠於地產市道趨旺，於期內因續約租金適度增加而有所增長。

由於東九龍寫字樓供應量驟增，租務市場競爭加劇，振萬廣場首季出租率下跌，租金收入亦略受影響。有見及此，集團加強租務推廣工作，不斷吸納新租戶，目前出租率已穩步回升。未來東九龍續有新商廈落成，振萬廣場之租務工作仍有壓力，但今年已吸納大量新客戶，出租率可望保持平穩。且受惠於香港寫字樓租金升勢，振萬廣場之租值亦已上調。

有關紡織品及服裝貿易，由於中國與歐、美已先後達成協定，對此類貨品倉儲需求可望回復正常，但由於油價居高不下，利率上升周期仍未結束，加上於回顧期後，香港及亞洲經濟均有放緩跡象，以及禽流感爆發之危機，下半年度，相信貨倉經營仍需面對以上未明朗因素，預期倉儲業務可維持平穩而未能保持以往增幅。

業務回顧

貨倉營運

隨著2005年財務年度溢利有顯著增幅，本上半年度貨倉營運仍保持穩定增長。倉儲業營業額及業績與去年同期比較分別增加3.4%及6.1%。毛利率亦輕微上升。毛利率增長主要是持續精簡人力資源及物流管理。

物業投資

振萬廣場為集團提供穩定的租金收入。期內，投資物業的租金收入總計港幣2,470萬元，與去年比較下跌1.8%。由於採納新訂之香港會計政策，投資物業的公平值因而增加港幣6,000萬元，該溢利已反映在收益表內。投資物業總溢利較去年同期激增達304%。

金融投資

本集團在金融投資方面有卓越的表現。截止二零零五年九月三十日止六個月期間，本集團錄得投資回報溢利約港幣1,400萬元，按持作買賣用途之證券投資平均成本約港幣3,770萬元計算，投資回報率於六個月期間達37%，期內恒生指數上升14%。為了更有效控制風險管理，本集團已制定一套嚴謹的投資指引及政策，同時亦成立一投資委員會以確保嚴格地執行該指引及政策。投資組合主要包括香港上市證券，本集團並沒有參與任何期貨、期權或其他衍生工具之投資活動。

為符合採納新會計政策的應用，非買賣證券投資已重新分類為「可供出售投資」。可供出售投資之未變現溢利約為港幣300萬元已確認在投資重估儲備內。於二零零五年九月三十日，可供出售投資賬面值增加9.4%至約港幣5,080萬元。

財務資源及流動資金

本集團財務狀況穩健，物業投資及貨倉營運的業務為集團帶來穩定的淨現金流入。由營運及投資活動所得之現金達港幣5,080萬元，與去年同期比較增越100%。期內，本集團已償還全部銀行借貸。於二零零五年九月三十日，本集團並無任何銀行借貸亦無任何資產抵押。近期銀行利率上升對本集團財務狀況並無影響。流動資產對流動負債比率為2.32倍（31/3/2005：1.57倍）。

現金及銀行存款總額平穩維持在港幣5,050萬元（31/3/2005：港幣4,930萬元），同時買賣證券投資組合亦維持在港幣3,830萬元（31/3/2005：港幣3,720萬元），即少於本集團之股東總權益之4%，投資管理穩健。

於二零零五年九月三十日本集團之股東總權益達港幣104,300萬元（31/3/2005：港幣96,900萬元），每股資產淨值上升7.7%至港幣7.73元（31/3/2005：每股港幣7.18元）。本集團仍會繼續以保守作風處理財務及投資風險管理。

暫停辦理股票過戶

本公司於二零零五年十二月二十八日星期三至二零零五年十二月三十日星期五，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，請於二零零五年十二月二十三日星期五下午四時正前，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。

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。

企業管治常規守則

除以下所述的偏離行為外，本集團截至二零零五年九月三十日止六個月內已遵守《上市規則》附錄十四「企業管治常規守則」中的全部守則條文：

守則條文第A.2.1條規定主席和行政總裁的角色應有區分，不應由一人同時兼任。

呂辛先生為本集團主席及行政總裁。呂先生乃為本集團之創辦人及主要股東，彼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兩者之間的權力和職權的平衡。集團擁有一位最熟悉本集團業務的執行主席，最能帶領集團發展及適時向董事會作出各項匯報，以及促進董事會及管理層之間的對話。同時，董事會認為管理層在呂先生帶領之下制定策略性計劃並付諸實施將最大程度地符合本集團業務的利益。

守則條文第A.4.1條規定非執行董事應有指定任期，並須予重選。

本公司之非執行董事均無指定任期。然而，根據本公司之公司組織章程細則第78條，所有非執行董事均應於本公司之股東週年大會上輪值告退及接受重新選舉，而彼等之任期將於彼等到期重選時予以審議。

守則條文第B.1.1條規定薪酬委員會的大部份成員應為獨立非執行董事。

本集團現任薪酬委員會成員為主席兼行政總裁呂辛先生，獨立非執行董事溫民征先生，及自二零零四年九月二十八日起由獨立非執行董事調任為非執行董事之李嘉士先生。為確保完全遵從守則，董事會考慮盡快委任一獨立非執行董事作為薪酬委員會成員。

	承董事會命
	黃良威
	秘書

香港：二零零五年十二月十二日

於本公佈日期，本公司董事會成員包括下列人士：

執行董事	非執行董事	獨立非執行董事
呂辛先生 (主席)	呂榮里先生	顏漢俊先生
呂自龍先生	李嘉士先生	林明良先生
		溫民征先生