



Interim Report
中期報告 2016/17

安全貨倉有限公司

SAFETY GODOWN CO LTD

(Stock code 股份代號: 237)

集團業績

截至二零一六年九月三十日止六個月，本集團未經審核之股東應佔溢利為港幣146,051,000元，較上年同期錄得的港幣153,608,000元，下調4.92%。期內，集團營業額下跌22.63%至港幣63,028,000元(二零一五年同期為港幣81,462,000元)，主要由於去年出售柴灣貨倉令倉儲收入及租金收入減少。撇除投資物業公平值增值之集團基本溢利則上升18.39%至港幣51,977,000元(二零一五年同期為港幣43,904,000元)。

股息

董事會宣佈派發截至二零一六年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣8分(二零一五年同期為每股港幣7分)及特別股息每股港幣22分(二零一五年同期為每股港幣15分)予於二零一六年十二月二十三日名列本公司股東名冊內之股東。中期股息及特別股息將約於二零一七年一月十二日派發。

業務回顧

回顧期內，適逢美國總統大選，其選情不斷左右股市走勢，美國近期經濟數據較理想，通脹持續上升，增加加息機會。

內地繼續肅貪反腐、嚴打走資潮，並推出多項措施壓抑樓市，經濟放緩，深受外圍疲弱形勢拖累，香港政府又突推「加辣」樓市措施，對息口敏感的地產股雪上加霜，香港前景隱憂增加，貿易物流仍萎靡不振，物業價格及租金壓力加重。

本集團因去年12月完成出售柴灣貨倉，本期內租金收入減少，物業投資業務租金收入減少34%，業務利潤下跌44%。『振萬廣場』之活化工程可望於今年底基本完成，其受工程影響隨著活化將完成而明顯減少。而倉儲業務方面亦因出售柴灣貨倉只租回八樓繼續營運(將於今年底租約屆滿，不再續租)，在營運面積減少下，倉租收入下跌4%，業績下跌11%。

至於金融投資方面，錄得輕微增長。而出售可供出售投資亦額外獲得一次性溢利港幣19,782,000元。

展望

雖然美國經濟環境優於其他國家和地區，但資產估值未算吸引，美國加息將構成一大負面因素。

內地經濟持續放緩，全球對貿易出現結構性疲軟，香港經濟前景恐不樂觀，消費者消費意欲下降，出口疲弱、房地產市場經歷不尋常調整等。

本集團出售柴灣貨倉後，倉儲營運面積減少，貨倉收入相應下跌，金融市場反覆波動將會造成投資收益不穩。

面對嚴峻形勢，本集團正積極尋找優質項目投資渠道來增加收入，而『振萬廣場』活化工程已進入最後階段，各項工程正朝著所定時間表完成，活化後的『振萬廣場』，加上提供多種優質服務的配套，將以全商業樓宇的物業新貌出租，租金收入將會逐漸提升。

財務回顧

期內，集團支付二零一六年度之末期及特別股息共港幣540,000,000元，二零一六年九月三十日之股東應佔權益因而減少9.15%至港幣4,113,962,000元（二零一六年三月三十一日：港幣4,528,512,000元），每股資產淨值相等於港幣30.47元（二零一六年三月三十一日：港幣33.54元）。期內，每股盈利達港幣1.08元（二零一五年同期為港幣1.14元）。

貨倉營運

香港經濟於二零一六年第二季度重拾動力，回顧期內，全球經濟增長溫和，出口回穩，貨倉租金大致維持平穩。

由於上年度柴灣貨倉售出，集團貨倉總面積縮減約10,000平方呎。倉儲收入因而減少4.06%至港幣17,854,000元（二零一五年同期為港幣18,609,000元），且因集團從買方租回柴灣貨倉八樓以維持倉儲業務，營運支出增加，令倉儲業務盈利縮減10.52%至港幣8,193,000元（二零一五年同期為港幣9,156,000元），但倉儲業務毛利率稍下跌至46%水平（二零一五年同期為49.20%），出租率維持於77%水平。

物業投資

回顧期內，物業租金總收入下降，主要原因為柴灣貨倉已售出及九龍東寫字樓供應持續增加，租金升幅受到限制。

物業租金收入下跌近33.87%至港幣39,118,000元（二零一五年同期為港幣59,155,000元），期內盈利為港幣29,294,000元（二零一五年同期為港幣52,613,000元），下降44.32%。振萬廣場整體出租率維持在約77%。

期內，本集團購入九龍觀塘海濱道181號一層寫字樓及八個車位，總值約港幣88,800,000元(包括律師費及印花稅支出)作出租物業之用。

於截至二零一六年三月三十一日止財政年度，本集團以售價港幣1,550,000,000元售出於香港柴灣嘉業街60號之柴灣貨倉並錄得出售物業溢利港幣618,542,000元。該收入所得用作以下用途：-

- (a) 分配給股東末期及特別股息總額港幣540,000,000元；
- (b) 購買觀塘海濱道181號投資物業；
- (c) 振萬廣場活化工程；
- (d) 增加持作買賣證券投資組合；及
- (e) 餘額存放銀行作營運資金及作未來投資用途。

因為柴灣貨倉已出售，董事預期下半年物業租金及倉儲收入將較去年會有明顯倒退。倘若集團有新主要投資而會對集團之收入有重大影響，定必根據上市規則刊登公佈通知股東。

財務投資

回顧期內，香港股票市場波動但交投大致活躍。隨著市場對美國快將加息憂慮消減、英國脫歐對環球經濟造成的影響較預期少及深港通實施計劃獲批准，市場氣氛改善。恒生指數於九月底收報23,297點，較二零一六年三月底上升12.13%。

期內，集團增加其證券投資組合並錄得溢利港幣24,430,000元(二零一五年同期為虧損港幣4,116,000元)，該溢利包括出售可供出售投資溢利港幣19,782,000元及期指和期權合約公平值虧損港幣34,559,000元(二零一五年同期：無)。於二零一六年九月三十日之持作買賣投資總值達港幣258,676,000元(二零一六年三月三十一日：港幣197,684,000元)，較二零一六年財政年度結束時增加30.85%。

利息收入港幣1,524,000元(二零一五年同期為港幣1,134,000元)主要來自銀行存款及澳元債券，股息收入港幣4,532,000元(二零一五年同期為港幣2,564,000元)來自香港上市之證券投資。

於二零一六年九月三十日，本集團持有指數期權衍生金融工具負債市值港幣545,000元(二零一六年三月三十一日：無)。

財務資源及流動資金

期內，本集團之財務及現金狀況持續強健。於二零一六年九月三十日，集團之現金及銀行結餘達港幣940,334,000元（二零一六年三月三十一日：港幣1,634,474,000元），且無銀行貸款。債務與資本比率（附息銀行借貸除以股東權益）為零，流動比率（流動資產除以流動負債）則為16.38倍（二零一六年三月三十一日：32.62倍）。集團並無抵押任何資產以作透支或其他貸款額之擔保。

營運支出

鑑於期內集團租回柴灣貨倉八樓及聘用專業物業管理公司來管理葵涌貨倉以精簡營運及提升物業價值，租金及管理費支出均增加，令其他開支上升28.93%至港幣15,885,000元（二零一五年同期為港幣12,321,000元）。

僱員

於二零一六年九月三十日，本集團僱員人數共42人（二零一六年三月三十一日為44人），而於二零一五年九月三十日為51人。期內，員工成本（包括董事薪酬）減少12.48%至港幣6,374,000元（二零一五年同期為港幣7,283,000元）。員工成本減少主要因為資深員工退休及業務重組影響。

本集團之薪酬政策根據工作之性質、市場趨勢、公司業績及個別員工之表現而定期檢討。集團向員工提供各方面的培訓以及根據員工的表現和集團之業績發放花紅。本集團並無可供僱員認購之購股權計劃。

外匯風險

本集團有參與外幣投資。外幣投資主要為美元、歐元定期存款及澳元債券，致令集團面對匯兌風險。於期內，集團錄得匯兌虧損港幣1,249,000元（二零一五年同期為港幣1,753,000元）。於二零一六年九月三十日，美元、歐元定期存款及澳元債券總值分別為港幣207,533,000元、港幣86,998,000元及港幣5,922,000元（二零一六年三月三十一日分別為港幣207,395,000元、港幣87,758,000元及港幣5,946,000元）。

或然負債

於二零一六年九月三十日，本集團沒有任何重大或然負債。

資產抵押

於二零一六年九月三十日，本集團並無資產抵押（二零一六年三月三十一日：無）。

董事之股份權益

於二零一六年九月三十日，本公司各董事擁有根據香港法例第571章證券及期貨條例（以下簡稱《證券條例》）第352條而存置之登記冊所載或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司的股份之權益如下：

董事姓名	擁有本公司已發行 普通股股數(好倉)				總權益	佔本公司 已發行 股本比率
	個人權益	家族權益	公司權益	其他		
呂榮義先生	7,910,420	-	1,523,440 ¹	4,400,000 ²	13,833,860	10.25%
林明良先生	10,000	-	-	-	10,000	0.0074%

附註：

1. 呂榮義先生通過由其控制100%股權之公司，而被視為擁有該1,523,440股股份之權益。
2. 呂榮義先生為呂辛先生遺產其中一名遺囑執行人，亦被視為擁有該4,400,000股股份之權益。

除上述披露外，於二零一六年九月三十日並無任何董事、主要行政人員或其聯繫人士擁有本公司或其相聯法團（定義見證券條例第XV部）的股份或相關股份或債券的權益或淡倉。

主要股東

於二零一六年九月三十日，根據本公司按照證券條例第336條規定存置之登記冊所載，除上文「董事之股份權益」所披露有關董事擁有之權益外，以下股東曾知會本公司其擁有本公司已發行股份之權益：

主要股東姓名	擁有已發行普通股股數		佔本公司已 發行股本比率
	直接權益	間接權益	
建南財務有限公司	49,203,445	-	36.45%
Earngold Limited	10,350,000	-	7.67%
陳觀峰女士	2,989,500	69,953,106 ¹	54.03%

附註：

1. 於此69,953,106股股份中，(a) 10,350,000股由Earngold Limited持有，而陳觀峰女士因擁有Earngold Limited 50%之股權而被視為擁有該10,350,000股股份；(b) 49,203,445股由建南財務有限公司持有，而陳女士因擁有建南財務有限公司38.98%之股權而被視為擁有該49,203,445股股份；(c) 5,999,661股由呂辛有限公司持有，而陳女士因擁有呂辛有限公司38.75%之股權而被視為擁有該5,999,661股股份；及(d) 陳女士為呂辛先生遺產其中一名遺囑執行人，亦被視為擁有4,400,000股股份。

除上述所披露之權益外，於二零一六年九月三十日，根據本公司按照證券條例第336條規定存置之主要股東名冊所載，並沒有記錄有其他人士擁有本公司已發行股份之權益或淡倉。

暫停辦理股票過戶

本公司於二零一六年十二月二十一日(星期三)至二零一六年十二月二十三日(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及特別股息，請於二零一六年十二月二十日(星期二)下午四時正前，將股票及過戶文件送達香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓，卓佳標準有限公司，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。

審閱業績

本集團截至二零一六年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表(「財務報表」)未經審核，但已由本公司外聘獨立核數師德勤·關黃陳方會計師行(「德勤」)審閱，其審閱報告載於本中期報告第26頁。

審核委員會於二零一六年十一月二十一日舉行會議，與管理層一同審閱未經審核財務報表，並無就本集團採用之會計政策及準則表示異議，德勤之代表亦於會議列席。

企業管治

截至二零一六年九月三十日止六個月內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則之守則條文(「守則條文」)，惟下列守則條文除外：

守則條文第A.2.1條至A.2.9條規定(i)董事會主席與行政總裁的角色應有區分，不應由一人同時兼任及(ii)董事會主席及行政總裁的角色與責任。

已故呂辛先生為本公司的主席兼行政總裁。在其於二零一五年四月五日辭世後，主席及行政總裁職位一直懸空及至本中期報告發表當日仍未填補。

董事會不時審視現時架構，若在集團內或其外物色到具適當能力及經驗之合適人選，當會委任其填補空缺。

守則條文第A.4.1條規定非執行董事應有指定任期，惟現時本公司所有非執行董事並無固定任期。

守則條文第D.1.4條規定發行人應有正式的董事委任書，訂明有關委任的主要條款及條件，惟本公司並沒有與董事簽署正式的委任書。然而，所有本公司董事(包括非執行董事)已根據本公司之組織章程細則之輪值方式，每三年輪值告退，但可膺選連任。董事會認為該規定足以達至有關守則條文之相關目標。

守則條文第 E.1.2 條規定董事會主席須出席週年大會。

自主席呂辛先生去世後，主席之職一直懸空。執行董事呂榮義先生於二零一六年八月十八日舉行之週年大會上，根據本公司組織章程細則被選為是次會議主席。

守則條文第 F.1.3 條規定公司秘書須向董事會主席及／或行政總裁稟命。

因董事會主席及行政總裁職位懸空，故公司秘書已向執行董事接受指示。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採用上市規則附錄十所載有關董事進行證券交易的標準守則（以下簡稱「標準守則」），作為董事進行證券交易之操守準則。經向所有董事查詢後，本公司全體董事已書面確認，在二零一六年九月三十日止六個月期間，彼等已遵守標準守則載列之規定準則。

根據上市規則第 13.51B(1) 條之董事資料變更

根據上市規則第 13.51B(1) 條，由 2016 年年報後至本中期報告當日之董事資料之變動如下：

- (1) 本公司非執行董事李嘉士先生獲委任為財務匯報局財務匯報檢討委員會召集人暨委員團成員，由二零一六年七月十六日至二零一九年七月十五日任期三年。
- (2) 本公司獨立非執行董事梁文釗先生於二零一六年九月十九日被委任為節能元件有限公司（該公司於二零一六年十月七日在香港聯合交易所有限公司創業版上市，股份代號 8231）之獨立非執行董事。

於本中期報告當日，除上述披露之資料外，本公司未有察覺其他根據上市規則第 13.51(B)(1) 條須予披露之董事資料。

呂榮義
董事

香港，二零一六年十一月二十八日

中期財務資料審閱報告
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

本行(以下簡稱「我們」)已審閱載於第27頁至第35頁的中期財務資料,包括安全貨倉有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)於二零一六年九月三十日的簡明綜合財務狀況表、截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表及若干解釋附註。按香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定,中期財務資料報告須符合該規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈之「香港會計準則第34號—中期財務報告」編製。貴公司董事須根據香港會計準則第34號編製及列報本中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論,並按照委聘之條款僅向整體董事會報告,除此之外,本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們的審閱按照香港會計師公會頒佈之「香港審閱委聘準則第2410號—獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行。中期財務資料的審閱工作包括主要向負責財務和會計事務的人員查詢及應用分析性和其他審閱程序。由於審閱範圍遠小於根據香港審計準則進行審核之範圍,故不能保證我們會知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此,我們不會就此發表審核意見。

結論

根據我們的審閱,我們沒有察覺任何事項,令我們相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

香港,二零一六年十一月二十八日

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一六年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一六年 (未經審核) 千港元	二零一五年 (未經審核) 千港元
營業額	3	<u>63,028</u>	<u>81,462</u>
貨倉營運收入		17,854	18,609
物業投資收入		39,118	59,155
利息收入		1,524	1,134
股息收入		4,532	2,564
出售可供出售投資溢利		19,782	-
其他收入及虧損		1,432	(4,147)
投資物業公平值增值		94,074	109,704
員工成本		(6,374)	(7,283)
物業、機器及設備折舊		(3,506)	(3,349)
其他費用		(15,885)	(12,321)
除稅前溢利	4	<u>152,551</u>	<u>164,066</u>
稅項	5	<u>(6,500)</u>	<u>(10,458)</u>
本公司股東應佔溢利		<u>146,051</u>	<u>153,608</u>
其他全面(虧損)收益			
其後不會分類至損益之項目：			
由自用物業轉至投資物業之重估增值		-	214,389
其後可能重新分類至損益之項目：			
可供出售投資公平值增值		-	19,619
於出售可供出售投資時撥回 之投資重估儲備		(20,601)	-
期內其他全面(虧損)收益		<u>(20,601)</u>	<u>234,008</u>
本公司股東應佔全面收益總額		<u>125,450</u>	<u>387,616</u>
每股盈利－基本	7	<u>1.08 港元</u>	<u>1.14 港元</u>

簡明綜合財務狀況表
二零一六年九月三十日結算

	附註	二零一六年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
投資物業	8	2,951,000	2,694,200
物業、機器及設備	9	76,362	76,963
可供出售投資		–	23,155
		<u>3,027,362</u>	<u>2,794,318</u>
流動資產			
持有至到期投資		5,922	5,946
持作買賣投資		258,676	197,684
貿易及其他應收款項	10	26,099	16,962
可收回稅款		–	1,219
銀行存款		446,536	834,146
其他存款		108,160	114,988
銀行結餘及現金		385,638	685,340
		<u>1,231,031</u>	<u>1,856,285</u>
流動負債			
其他應付款項		58,495	44,084
應繳稅項		16,111	12,831
衍生金融工具	11	545	–
		<u>75,151</u>	<u>56,915</u>
流動資產淨值		<u>1,155,880</u>	<u>1,799,370</u>
		<u>4,183,242</u>	<u>4,593,688</u>
股本及儲備			
股本	12	178,216	178,216
儲備		3,935,746	4,350,296
本公司股東應佔權益		<u>4,113,962</u>	<u>4,528,512</u>
非流動負債			
長期租戶按金		11,264	9,162
遞延稅項負債		57,055	55,053
長期服務金撥備		961	961
		<u>69,280</u>	<u>65,176</u>
		<u>4,183,242</u>	<u>4,593,688</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零一六年九月三十日止六個月

	股本 千港元	投資 重估儲備 千港元	物業 千港元	保留盈餘 千港元	總額 千港元
於二零一五年四月一日(經審核)	178,216	21,849	63,618	3,323,419	3,587,102
期內溢利	-	-	-	153,608	153,608
期內其他全面收益總額	-	19,619	214,389	-	234,008
期內全面收益總額	-	19,619	214,389	153,608	387,616
已付股息(附註6)	-	-	-	(87,750)	(87,750)
於二零一五年九月三十日(未經審核)	178,216	41,468	278,007	3,389,277	3,886,968
於二零一六年四月一日(經審核)	178,216	20,601	215,821	4,113,874	4,528,512
期內溢利	-	-	-	146,051	146,051
期內其他全面虧損總額	-	(20,601)	-	-	(20,601)
期內全面(虧損)收益總額	-	(20,601)	-	146,051	125,450
已付股息(附註6)	-	-	-	(540,000)	(540,000)
於二零一六年九月三十日(未經審核)	178,216	-	215,821	3,719,925	4,113,962

簡明綜合現金流量表

截至二零一六年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 千港元	二零一五年 (未經審核) 千港元
經營業務		
除稅前溢利	152,551	164,066
作以下調整：		
持作買賣投資未變現(溢利)虧損	(17,081)	23,176
衍生金融工具未變現虧損	545	–
出售可供出售投資溢利	(19,782)	–
投資物業公平值增值	(94,074)	(109,704)
持有至到期投資匯兌虧損	24	508
物業、機器及設備折舊	3,506	3,349
營運資金變動前之經營現金流量	25,689	81,395
持作買賣投資增加	(43,911)	(9,313)
營運資金其他變動	7,377	(3,946)
經營業務(耗用)所得之現金淨額	(10,845)	68,136
投資活動		
提取銀行存款	389,969	51,570
出售可供出售投資所得	22,336	–
證券代理存款減少(增加)	6,828	(55,956)
投資物業增加	(162,726)	(13,296)
購置物業、機器及設備	(2,905)	(9)
銀行存款增加	(2,359)	–
投資活動所得(耗用)之現金淨額	251,143	(17,691)
用於融資活動之現金淨額		
已付股息	(540,000)	(87,750)
現金及現金等值減少淨額	(299,702)	(37,305)
於期初現金及現金等值	685,340	141,429
於期末現金及現金等值 等於銀行結餘及現金	<u>385,638</u>	<u>104,124</u>

綜合財務報表附註

截至二零一六年九月三十日止六個月

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」編製。

2. 主要會計政策

除投資物業及某些金融工具以公平值計量外，本簡明綜合財務報表按歷史成本基礎編製。

本簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與製備集團二零一六年三月三十一日止年度之財務報表所用者相同。

於本中期報告期間，本集團首次採用以下由香港會計師公會頒佈之經修訂之香港會計準則及香港財務報告準則（統稱「經修訂香港財務報告準則」）：

香港會計準則第1號之修訂	自願披露
香港會計準則第16號 及第38號之修訂	澄清折舊及攤銷之可接受方法
香港會計準則第16號 及第41號之修訂	農業：生產性植物
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表中之權益法
香港財務報告準則第10號、 第12號及香港會計準則 第28號之修訂	投資實體：應用綜合入賬之例外情況
香港財務報告準則第11號之修訂	收購合營業務權益的會計處理
香港財務報告準則之修訂	二零一二年至二零一四年期間香港財務報告 準則之年度改進

於本中期報告期間內應用上述經修訂香港財務報告準則，對本期間或過往期間之簡明綜合財務報表內本集團之財務表現與狀況及／或有關披露並無重大影響。

3. 分部資料

本集團按以下營運分部資料向主要營運決策者，即公司執行董事，匯報各分部的資源分配及評核表現：

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

3. 分部資料 (續)

期內集團營運分部收入及業績之分析如下：

截至二零一六年九月三十日止六個月

	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	財務投資 千港元	總額 千港元	綜合 千港元
營業額					
分部收入	<u>17,854</u>	<u>39,118</u>	<u>6,056</u>	<u>63,028</u>	<u>63,028</u>
分部盈利	<u>8,193</u>	<u>29,294</u>	<u>24,430</u>	<u>61,917</u>	61,917
投資物業公平值增值					94,074
中央行政成本					<u>(3,440)</u>
除稅前溢利					<u>152,551</u>

截至二零一五年九月三十日止六個月

	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	財務投資 千港元	總額 千港元	綜合 千港元
營業額					
分部收入	<u>18,609</u>	<u>59,155</u>	<u>3,698</u>	<u>81,462</u>	<u>81,462</u>
分部盈利 (虧損)	<u>9,156</u>	<u>52,613</u>	<u>(4,116)</u>	<u>57,653</u>	57,653
投資物業公平值增值					109,704
中央行政成本					<u>(3,291)</u>
除稅前溢利					<u>164,066</u>

各分部之盈利 (虧損)，並未攤分任何與其核心業務無直接關連之中央行政成本、董事袍金、投資物業公平值變動、其他與其核心業務無直接關係的支出及所得稅支出。這是本集團向主要營運決策者匯報資源分配及評估表現之基準。

集團於各營運分部之資產及負債分析如下：

	二零一六年 九月三十日 千港元	二零一六年 三月三十一日 千港元
貨倉營運	80,040	84,771
物業投資	2,959,956	2,700,443
財務投資	<u>830,051</u>	<u>1,176,764</u>
總分部資產	<u>3,870,047</u>	<u>3,961,978</u>
貨倉營運	3,050	3,374
物業投資	29,290	41,838
財務投資	<u>3,207</u>	<u>497</u>
總分部負債	<u>35,547</u>	<u>45,709</u>

4. 除稅前溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
除稅前溢利經已扣除(計入)：		
匯兌虧損淨額	1,249	1,753
持作買賣投資公平值增值(虧損)(附註)	35,912	(4,401)
衍生金融工具公平值虧損(附註)	(34,559)	—
	<u> </u>	<u> </u>

附註： 已包括在其他收入及虧損。

5. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
稅項支出包括：		
香港利得稅	4,498	9,379
遞延稅項	2,002	1,079
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>6,500</u>	<u>10,458</u>

香港利得稅乃根據本期及前期之估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

6. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
已付股息：		
截至二零一六年三月三十一日止年度 之末期股息，每股普通股為港幣12分 (二零一五年：每股普通股為港幣10分)	16,200	13,500
截至二零一六年三月三十一日止年度 之特別股息，每股普通股為港幣3.88元 (二零一五年：每股普通股為港幣55分)	523,800	74,250
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>540,000</u>	<u>87,750</u>

於本報告期末後，董事會建議派發中期股息每股港幣8分共港幣10,800,000元及特別股息每股港幣22分共港幣29,700,000元予於二零一六年十二月二十三日名列本公司股東名冊內之股東。中期股息及特別股息將約於二零一七年一月十二日派發。

7. 每股盈利－基本

每股基本盈利乃根據本期之股東應佔溢利港幣146,051,000元(二零一五年同期為港幣153,608,000元)，並按期內已發行股數135,000,000股(二零一五年同期為135,000,000股)計算。

由於本期及去年同期均沒有潛在攤薄的股份，所以沒有提呈每股攤薄盈利。

8. 投資物業

	二零一六年 九月三十日 千港元	二零一六年 三月三十一日 千港元
公平值		
於期初／年初	2,694,200	3,176,400
增加	162,726	67,267
出售	–	(1,197,118)
轉自物業、機器及設備	–	216,000
於損益中確認之公平值增值	94,074	431,651
於期末／年末	<u>2,951,000</u>	<u>2,694,200</u>

於前期，集團將部份自用物業出租予獨立第三者以賺取租金收入及／或作資本增值。故此，該等自用物業已從物業、機器及設備轉撥至投資物業，其於二零一五年九月十六日（即營運租約開始日）公平值與賬面值差額港幣214,389,000元於轉撥當日在物業重估儲備內確認。

本集團的投資物業於二零一六年九月三十日公平值合共港幣2,922,800,000元（二零一六年三月三十一日為港幣2,694,200,000元），已由與本集團無任何關連的獨立專業估值師，仲量聯行有限公司及環亞物業顧問有限公司進行估值。仲量聯行有限公司及環亞物業顧問有限公司負責估值之董事均為香港測量師學會會員。投資物業之公平值乃按適用之收益法及市場比較法作出。按收益法，該等估值之基準以適當之折現率資本化應收租金及可收回潛在收入。按市場比較法，該等估值乃參照市場近期可比較之成交記錄；此項方法乃以公認市場交易為最佳指標之依據，並假定可從市場相關交易推斷出類似物業的情況，惟須考慮當中涉及的變量因素。

於二零一六年九月三十日經由本公司董事確定公平值的本集團投資物業總值港幣28,200,000元（二零一六年三月三十一日：無），該等投資物業未經獨立專業估值師估值，董事對該等估值之基準為以適當之資本化比率資本化應收租金及可收回潛在收入。

重估公平值所產生之溢利港幣94,704,000元（二零一五年同期為港幣109,704,000元）已計入簡明綜合損益及其他全面收益表內。

9. 物業、機器及設備

期內，本集團動用約港幣2,905,000元（二零一五年同期為港幣9,000元）添置物業、機器及設備。

10. 貿易及其他應收款項

本集團給予貨倉業務客戶六十日及物業租戶三十日之信貸期。接受新客戶前，本集團會評估該客戶的授信度，並且每年檢討一次。

貿易應收款項按發單日期（與收入確認日期接近）計之賬齡分析如下：

	二零一六年 九月三十日 千港元	二零一六年 三月三十一日 千港元
貿易應收款項		
六十日內	8,213	6,100
六十一至九十日	525	535
超過九十日	—	261
	<hr/>	<hr/>
	8,738	6,896
其他應收款項	9,674	3,342
預付費用及按金	7,687	6,724
	<hr/>	<hr/>
	26,099	16,962

11. 衍生金融工具

	二零一六年 九月三十日 千港元	二零一六年 三月三十一日 千港元
股票指數期權負債	<hr/> 545	<hr/> —

於二零一六年九月三十日六個月期間，股票指數期貨及期權公平值減值港幣34,559,000元（二零一五年同期：無）已於損益中確認。

12. 股本

	二零一六年 九月三十日及三月三十一日 股份數目	二零一六年 三月三十一日 千港元
發行及繳足股本		
普通股，無面值	135,000,000	178,216

13. 以公平值計量之金融資產

衍生金融工具、可供出售投資及持作買賣投資之香港上市證券之公平值分別為港幣545,000元（二零一六年三月三十一日：無）、無（二零一六年三月三十一日為港幣23,155,000元）及港幣258,676,000元（二零一六年三月三十一日為港幣197,684,000元），均以活躍市場中所報價格計量。

衍生金融工具、可供出售投資及持作買賣投資之估值皆屬於公平值階層之第一級，其公平值計量乃根據相同資產或負債於活躍市場中所報價格（未作任何調整）得出。

於本期間及過往期間，第一級與第二級公平值計量之間並無轉撥。

本公司董事認為於簡明綜合財務報表中按攤銷成本列賬之其他金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

14. 關連人士披露

於本期間，董事及主要管理層之酬金為港幣576,800元（二零一五年同期為港幣978,000元）。

公司資料及重要日期

董事

執行董事

呂榮義先生

非執行董事

李嘉士先生

獨立非執行董事

顏溪俊先生

林明良先生

梁文釗先生

公司秘書

黃良威先生

銀行

香港上海滙豐銀行

中國銀行(香港)有限公司

三菱東京UFJ銀行

中國工商銀行(亞洲)有限公司

律師

胡關李羅律師行

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

重要日期

公佈中期業績

暫停辦理股票過戶手續

中期及特別股息記錄日期

派發中期及特別股息日期

審核委員會

顏溪俊先生(主席)

李嘉士先生

林明良先生

梁文釗先生

薪酬及提名委員會

林明良先生(主席)

李嘉士先生

梁文釗先生

顏溪俊先生

註冊辦事處

香港九龍觀塘榮業街2號

振萬廣場18樓1801室

股票登記及轉戶處

卓佳標準有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心22樓

網址

<http://www.safetygodown.com>

股份代號

237

二零一六年十一月二十八日

二零一六年十二月二十一日至二十三日

(首尾兩天包括在內)

二零一六年十二月二十三日

約於二零一七年一月十二日

安全貨倉 集團

SAFETY GODOWN GROUP

香港九龍觀塘榮業街2號振萬廣場18樓1801室

Unit 1801, 18/F., Lu Plaza, 2 Wing Yip Street, Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong.