

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

安全貨倉有限公司

SAFETY GODOWN CO LTD

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：237)

中期業績公佈－2017/18

財務摘要

- 營業額：60,799,000 港元，下跌 3.54% (二零一六年：63,028,000 港元)
- 股東應佔溢利：208,965,000 港元，上升 43.08% (二零一六年：146,051,000 港元)
- 銀行結餘：608,490,000 港元 (二零一七年三月三十一日：792,478,000 港元)
- 每股盈利：1.55 港元 (二零一六年：1.08 港元)
- 每股資產淨值：32.22 港元 (二零一七年三月三十一日：31.09 港元)
- 中期股息：每股 28 港分 (二零一六年：每股 8 港分及特別股息每股 22 港分)

安全貨倉有限公司(「本公司」)董事會欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一七年九月三十日止六個月之未經審核中期業績。此業績已由本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行按照「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」及本公司審核委員會進行審閱。

截至二零一七年九月三十日止六個月，本集團錄得股東應佔溢利約 208,965,000 港元(截至二零一六年九月三十日止六個月：146,051,000 港元)，較二零一六年同期增加 43.08%。總收入由 63,028,000 港元微跌 3.54% 至 60,799,000 港元，主要是由於倉儲業務收入減少所致。撇除投資物業公平值收益後，本集團的基本溢利上升 10.39% 至 57,380,000 港元(截至二零一六年九月三十日止六個月：51,977,000 港元)。

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一七年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一七年 (未經審核) 千港元	二零一六年 (未經審核) 千港元
收入	3	60,799	63,028
貨倉營運收入		11,249	17,854
物業投資收入		40,659	39,118
利息收入		2,131	1,524
股息收入		6,760	4,532
出售可供出售投資溢利		–	19,782
其他收入及虧損		26,955	1,432
投資物業公平值增值		151,585	94,074
員工成本		(6,299)	(6,374)
物業、機器及設備折舊		(3,788)	(3,506)
其他費用		(14,694)	(15,885)
除稅前溢利		214,558	152,551
稅項	4	(5,593)	(6,500)
本公司股東應佔溢利		208,965	146,051
其他全面收益(虧損)			
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		78,092	–
其後可能重新分類至損益之項目：			
於出售可供出售投資時撥回之投資重估儲備		–	(20,601)
期內其他全面收益(虧損)		78,092	(20,601)
本公司股東應佔全面收益總額		287,057	125,450
每股盈利－基本	6	HK\$1.55	HK\$1.08

簡明綜合財務狀況表
二零一七年九月三十日結算

	附註	二零一七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
投資物業		3,133,200	3,081,000
物業、機器及設備		84,065	87,708
持有至到期投資		23,239	23,239
衍生金融工具		—	15,049
		<u>3,240,504</u>	<u>3,206,996</u>
流動資產			
持作買賣投資		424,488	313,621
貿易及其他應收款項	7	15,617	17,095
可收回稅款		190	604
銀行存款		252,195	563,534
其他存款		167,348	13,763
銀行結餘及現金		188,947	215,181
		<u>1,048,785</u>	<u>1,123,798</u>
分類為持有待售之資產	8	<u>194,280</u>	<u>—</u>
		<u>1,243,065</u>	<u>1,123,798</u>
流動負債			
其他應付款項		49,723	58,883
應繳稅款		4,117	905
		<u>53,840</u>	<u>59,788</u>
與分類為持有待售之資產相關之負債	8	<u>420</u>	<u>—</u>
		<u>54,260</u>	<u>59,788</u>
流動資產淨值		<u>1,188,805</u>	<u>1,064,010</u>
總資產減流動負債		<u>4,429,309</u>	<u>4,271,006</u>

	二零一七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動負債		
長期租戶按金	18,183	13,499
遞延稅項負債	61,616	60,054
長期服務金撥備	412	412
	<u>80,211</u>	<u>73,965</u>
資產淨值	<u>4,349,098</u>	<u>4,197,041</u>
股本及儲備		
股本	178,216	178,216
儲備	4,068,255	4,018,825
分類為持有待售之非流動資產於其他全面 收益確認及於權益中之累計總額	102,627	—
本公司股東應佔權益	<u>4,349,098</u>	<u>4,197,041</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一七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。

於簡明綜合財務報表中載有有關截至二零一七年三月三十一日止年度財務資料之比較數字並不構成本公司於該年度之法定年度綜合財務報表，惟皆來自於該財務報表。有關法定財務報表所披露之進一步資料如下：

本公司已根據香港《公司條例》第662(3)條及附表6第3部之要求遞交截至二零一七年三月三十一日止年度之財務報表予公司註冊處。

本公司之核數師對該財務報表發出無保留意見之核數師報告；報告中並無提述任何核數師於不作保留意見之情況下，以關注事項之方式提請垂注之任何事宜；亦未載有根據香港《公司條例》第406(2)條、第407(2)或(3)條所指之聲明。

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。

除下文所述者外，截至二零一七年九月三十日止六個月之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二零一七年三月三十一日止年度之財務報表所用者相同。

持有待售之非流動資產

倘非流動資產或出售組別的賬面值將主要透過出售交易（而非透過持續使用）收回，且有關資產（或出售組別）可按其現況即時出售（僅受有關資產（或出售組別）的一般及慣常出售條款所規限），而有關出售很可能發生時，其將被分類為持有待售。管理層必須致力達成，並應預期自分類為持有待售之日一年內可確認完成有關出售。

分類為持有待售之非流動資產(及出售組別)乃按賬面值與公平值減出售成本兩者較低者計量。

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7號修訂本	披露主動性
香港會計準則第12號修訂本	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則第12號修訂本	作為香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期的年度改進之一部分

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。有關因應用香港會計準則第7號修訂本，來自融資活動產生之負債變動(包括來自現金流量之變動以及非現金變動)之額外披露，將於截至二零一八年三月三十一日止年度之綜合財務報表內提供。

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

集團可呈報營運分部之收入及業績分析如下：

截至二零一七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	分部總額 千港元	綜合 千港元
收入					
分部收入	<u>11,249</u>	<u>40,659</u>	<u>8,891</u>	<u>60,799</u>	<u>60,799</u>
分部盈利	<u>5,976</u>	<u>26,467</u>	<u>33,945</u>	<u>66,388</u>	<u>66,388</u>
投資物業公平值增值					151,585
中央行政成本					<u>(3,415)</u>
除稅前溢利					<u>214,558</u>

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	分部總額 千港元	綜合 千港元
收入					
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>

各分部之盈利是指各分部並未分配中央行政成本、董事酬金、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而產生之盈利。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。

集團可呈報營運分部之資產及負債分析如下：

	二零一七年 九月三十日 千港元	二零一七年 三月三十一日 千港元
貨倉營運	71,130	77,802
物業投資	3,157,762	3,106,384
財務投資	869,166	930,201
總分部資產	4,098,058	4,114,387
貨倉營運	2,165	2,474
物業投資	37,226	31,612
財務投資	2,254	24,149
總分部負債	41,645	58,235

4. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
稅項支出包括：		
香港利得稅	3,626	4,498
遞延稅項	1,967	2,002
	5,593	6,500

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。

5. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
已付股息：		
截至二零一七年三月三十一日止年度之末期股息，每股普通股為12港分 (二零一六年同期為12港分)	16,200	16,200
截至二零一七年三月三十一日止年度之特別股息，每股普通股為88港分 (二零一六年同期為3.88港元)	118,800	523,800
	135,000	540,000

於本報告期末後，董事會建議派發中期股息每股28港分(二零一六年同期為8港分及特別股息每股22港分)共37,800,000港元(二零一六年同期為40,500,000港元)予於二零一七年十二月二十二日名列本公司股東名冊內之股東。中期股息將約於二零一八年一月十二日派發。

6. 每股盈利－基本

每股基本盈利乃根據本期集團之股東應佔溢利208,965,000港元(二零一六年同期為146,051,000港元)，並按期內已發行股數135,000,000股(二零一六年同期為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。

7. 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計之賬齡分析如下：

	二零一七年 九月三十日 千港元	二零一七年 三月三十一日 千港元
貿易應收款項		
六十日內	4,912	4,872
六十一至九十日	295	322
超過九十日	21	454
	<u>5,228</u>	<u>5,648</u>
其他應收款項	1,190	2,490
預付費用及按金	9,199	8,957
	<u>15,617</u>	<u>17,095</u>

8. 持有待售組別

期內，董事決議出售本集團通過其間接全資附屬公司持有之投資物業(出售組別)。買賣協議已於二零一七年七月十八日簽署。出售組別應佔之資產及負債(預期於十二個月內出售)已分類為持有待售，並分別於簡明綜合財務狀況表呈列。預期出售所得將超過相應之資產及負債之賬面淨額，因此並無確認減值虧損。

分類為持有待售組別之主要資產及負債分類如下：

二零一七年
九月三十日
千港元

投資物業	193,800
預付費用及按金	<u>480</u>
分類為持有待售之資產總額	<u><u>194,280</u></u>
其他應付款項	(14)
遞延稅項負債	<u>(406)</u>
與分類為持有待售之資產有相關之負債總額	<u><u>(420)</u></u>

持有待售組別相關之累計金額合共 102,627,000 港元已於其他全面收益確認及計入權益內。

9. 關連人士披露

於本期間，董事及主要管理層之酬金為 559,000 港元（二零一六年同期為 577,000 港元）。

業務回顧

回顧期內，美國經濟溫和擴張，人力資源緊張壓力逐漸推高薪酬，引致通脹回升，預料未來仍會繼續漸進加息，但幅度應該比較溫和。尚幸本港有祖國支持，加上天時及良好基建地利、運輸設施和國際貿易優勢，經濟保持穩步增長。

本集團上半年倉儲業績稍跌。為因應新形勢，在保持傳統倉儲穩健經營的同時，正計劃加強倉儲物流服務，目前已投資數百萬港元以改善安全物流（葵涌倉）的硬件設備，希望可提升效率及降低營運成本。

上半年之倉儲業務收入 11,249,000 港元（二零一六年九月三十日止六個月：17,854,000 港元），利潤 5,976,000 港元（二零一六年九月三十日止六個月：8,193,000 港元），主要是出售柴灣貨倉的影響。

物業投資業務租金收入 40,659,000 港元（二零一六年九月三十日止六個月：39,118,000 港元），利潤 26,467,000 港元（二零一六年九月三十日止六個月：29,294,000 港元），利潤稍減與振萬廣場活化工程而引致之維修保養費用增加有關。

金融投資方面,業務收入8,891,000港元(二零一六年九月三十日止六個月:6,056,000港元),利潤33,945,000港元(二零一六年九月三十日止六個月:24,430,000港元),比去年略為增加。

振萬廣場活化工程已完成,並順利通過了有關部門的嚴格檢驗。租務部正在積極尋找合適之租戶,招徠零售食肆/商舖,力求打造具商業風格之物業形象,進一步為租戶提升優質服務。

展望

美國以至全球主要經濟體債息率在未來可能上升,將對日後經濟有重要影響。香港經濟亦面對不同挑戰,須發揮其電子貿易、跨境通、背靠大陸巨大經濟體之優勢,方能進一步飛躍發展。香港已融入國家發展大局,可望作為本港四大傳統支柱之一的倉儲及物流業在“一帶一路”及粵港澳大灣區建設中找到商機。

至於振萬廣場商業大廈的租務,在大廈完成活化工程後,預料租金將有所增加。

財務回顧

貨倉營運

內地經濟放緩,全球貿易市場疲弱,加上跨境激烈的競爭,為香港的貨倉業奠定了充滿挑戰的環境。客戶減少庫存以降低成本,對倉儲服務需求普遍減少。由於去年十二月終止售後租回柴灣倉八樓,倉庫面積減少。因此,倉儲收入較去年同期下降36.99%至11,249,000港元。倉儲分部溢利下跌27.06%至5,976,000港元(二零一六年九月三十日止六個月:8,193,000港元)。

疲弱的外貿環境繼續拖累貨倉租金,每立方米平均倉儲租金從二零一六年九月三十日止六個月之74港元降至69港元,而回顧期內之平均出租率由二零一六年九月三十日止六個月之77%減至66%。

物業投資

東九龍的租金輕微反彈。在現有租戶續租的支持下，振萬廣場的租賃業務略有回升，物業投資總租金收入上升3.94%至40,659,000港元(二零一六年九月三十日止六個月：39,188,000港元)，而分部溢利下降至26,467,000港元(二零一六年九月三十日止六個月：29,294,000港元)。分部溢利減少主要由於振萬廣場維修保養費增加及支付地產代理引入新租戶的佣金增加。二零一七年第三季度出租率上升至約83%。鑒於未來數年東九龍區的寫字樓供應量龐大，預期東九龍的租金將維持低迷。

在長期實際負利率的支持下，香港房地產投資活動興旺。今年頭九個月，寫字樓物業市場表現強勁。於二零一七年七月十八日，本集團簽訂買賣協議以作價196,000,000港元出售其全資附屬公司，Topgrade Enterprises Limited和Magic Aim Enterprises Limited，其資產淨值於二零一七年九月三十日為102,600,000港元，成交日期為二零一七年十一月十七日。該等全資附屬公司擁有觀塘海濱道181號One Harbour Square八樓全層及八個停車位。有關出售交易事項之詳情已於二零一七年七月十八日公布。該物業已在二零一七年九月三十日的簡明綜合財務狀況表中重新分類為持有待售之資產。

期內，本集團錄得投資物業公平值收益151,585,000港元(二零一六年九月三十日止六個月：94,074,000港元)，並已計入簡明綜合損益及其他全面收益表。此外，若干賬面值908,000港元之物業已轉為投資物業作租金收入用途，重新分類產生之公平值收益78,092,000港元已於物業重估儲備及其他全面收益內入賬。

財務投資

本集團繼續在財務投資上取得良好業績。期內，財務投資利潤攀升了38.95%至33,945,000港元(二零一六年九月三十日止六個月：24,430,000港元)。股息及利息總收入達8,891,000港元(二零一六年九月三十日止六個月：6,056,000港元)，增加46.81%。持作買賣投資公平值增值達26,217,000港元(二零一六年九月三十日止六個月：35,912,000港元)，衍生金融工具公平值增值為110,000港元(二零一六年九月三十日止六個月：虧損34,559,000港元)。

為維持多元化投資組合以分散投資風險，本集團已擴大了投資組合，包括美國股票、全球股票基金及債券等。於二零一七年九月三十日，持作買賣投資總值增加35.35%至424,488,000港元(二零一七年三月三十一日：313,621,000港元)，佔集團資產淨值9.76%(二零一七年三月三十一日：7.47%)。集團在財務投資方面將繼續採取審慎的投資方式。

流動資金及財務資源

於二零一七年九月三十日，集團之現金及銀行結餘達608,490,000港元(二零一七年三月三十一日：792,478,000港元)，流動負債總額為53,840,000港元(二零一七年三月三十一日：59,788,000港元)。流動比率為22.91倍(二零一七年三月三十一日：18.80倍)。集團並無銀行貸款。

集團之資產淨值增加3.62%至4,349,098,000港元(二零一七年三月三十一日：4,197,041,000港元)，每股資產淨值升至32.22港元(二零一七年三月三十一日：31.09港元)。

營運支出

其他開支減少7.5%至14,694,000港元(二零一六年九月三十日止六個月：15,885,000港元)，主要因為柴灣倉售後租回合約於去年已終止。

僱員

於二零一七年九月三十日，本集團僱員人數共34人(二零一七年三月三十一日：37人)，員工之薪酬是根據資歷、經驗、職責及表現釐定。期內，員工成本(包括董事薪酬)減少1.18%至6,299,000港元(二零一六年九月三十日止六個月：6,374,000港元)。

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

本集團的外幣風險主要與其投資在美國證券和存款及澳元存款等投資有關。由於港元與美元掛鈎，管理層認為以美元計值的金融工具的外匯風險並不顯著。期內，集團錄得匯兌收益609,000港元(二零一六年九月三十日止六個月：匯兌虧損1,249,000港元)。於二零一七年九月三十日，澳元存款總值約7,995,000港元(二零一七年三月三十一日：1,166,000港元)。

或然負債

於二零一七年九月三十日，本集團沒有任何重大或然負債(二零一七年三月三十一日：無)。

資產抵押

於二零一七年九月三十日，本集團並無資產抵押(二零一七年三月三十一日：無)。

股息

董事會宣佈派發截至二零一七年九月三十日止六個月之中期股息每股28港分(二零一六年同期為每股8港分及特別股息每股22港分) 予於二零一七年十二月二十二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二零一八年一月十二日派發。

暫停辦理股票過戶

本公司於二零一七年十二月二十日(星期三)至二零一七年十二月二十二日(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，請於二零一七年十二月十九日(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。

企業管治

本公司董事會致力達致及維持高水平的企業管治，目的為其業務營運及發展提供一個架構及穩固基礎。有效的企業管治通過高度誠信，具透明度及負責任的處事態度，為企業成功作出重要貢獻，並提升股東價值。

本公司於截至二零一七年九月三十日止六個月內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」)附錄十四所載之企業管治守則(「管治守則」)的全部守則條文，惟下列守則條文第A.2.1條至A.2.9條、A.4.1條、D.1.4條、E.1.2條及F.1.3條除外。

管治守則第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之間職責的分工應清楚界定。

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。

管治守則第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。

管治守則第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。

管治守則第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二零一七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。

管治守則第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。

董事會將不斷檢討及改善本公司之企業管治常規及水平，確保業務活動及決策過程受到適當及審慎之規管。

董事進行證券交易的標準守則

本公司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，在二零一七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。

刊登中期業績公佈及中期報告

本中期業績公佈已於二零一七年十一月二十八日在香港交易及結算所有限公司網站www.hkex.com.hk及本公司網站www.safetygodown.com刊登。載有上市規則規定截至二零一七年九月三十日止六個月之中期報告的所有資料將於適當時候在上述網站刊登及寄發予股東。

承董事會命
黃良威
公司秘書

香港，二零一七年十一月二十八日

於本公佈日期，本公司董事會成員包括下列人士：

執行董事

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