

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－2018/19

財務摘要

- 營業額：69,465,000 港元，上升 14.3% (二零一七年：60,799,000 港元)
- 股東應佔溢利：155,703,000 港元，減少 25.5% (二零一七年：208,965,000 港元)
- 銀行結餘：833,316,000 港元 (二零一八年三月三十一日：778,354,000 港元)
- 每股盈利：1.15 港元 (二零一七年：1.55 港元)
- 每股資產淨值：35.57 港元 (二零一八年三月三十一日：33.88 港元)
- 中期股息：每股 28 港分 (二零一七年：每股 28 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」)截至二零一八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。

截至二零一八年九月三十日止六個月，本集團錄得股東應佔溢利約155,703,000港元(截至二零一七年九月三十日止六個月：208,965,000港元)，較二零一七年同期減少25.5%。總收入由60,799,000港元增加14.3%至69,465,000港元，主要是由於物業投資收入增加所致。撇除投資物業公平值收益後，本集團的基本溢利下降56.9%至24,730,000港元。

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一八年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
收入	3	69,465	60,799
貨倉營運收入		11,786	11,249
物業投資收入		45,467	40,659
利息收入		7,447	2,131
股息收入		4,765	6,760
其他收益及虧損		(8,004)	26,346
匯兌(虧損)收益，淨額		(4,488)	609
投資物業公平值增值		130,973	151,585
員工成本		(6,891)	(6,299)
物業、機器及設備折舊		(8,046)	(3,788)
其他費用		(10,057)	(14,694)
除稅前溢利		162,952	214,558
稅項	5	(7,249)	(5,593)
期內本公司股東應佔溢利		155,703	208,965
其他全面收益			
不會重新分類至損益之項目：			
由自用物業轉至投資物業之重估增值		110,121	78,092
期內其他全面收益		110,121	78,092
期內本公司股東應佔全面收益總額		265,824	287,057
每股盈利－基本	7	1.15 港元	1.55 港元

簡明綜合財務狀況表
二零一八年九月三十日結算

	附註	二零一八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
投資物業		3,538,200	3,398,200
物業、機器及設備		194,895	85,807
持有至到期投資		–	23,241
按攤銷成本計量之債務工具		23,242	–
		<u>3,756,337</u>	<u>3,507,248</u>
流動資產			
持作買賣投資		318,616	384,219
貿易及其他應收款項	8	25,958	28,606
可收回稅款		244	1,390
銀行存款		702,736	311,904
其他存款		79,028	285,280
銀行結餘及現金		51,552	181,170
		<u>1,178,134</u>	<u>1,192,569</u>
流動負債			
其他應付款項		26,518	24,153
應繳稅款		21,226	17,328
		<u>47,744</u>	<u>41,481</u>
流動資產淨值		<u>1,130,390</u>	<u>1,151,088</u>
		<u><u>4,886,727</u></u>	<u><u>4,658,336</u></u>

	二零一八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
股本及儲備		
股本	178,216	178,216
儲備	<u>4,623,354</u>	<u>4,395,330</u>
本公司股東應佔權益	<u>4,801,570</u>	<u>4,573,546</u>
非流動負債		
已收長期租戶按金	18,590	20,428
遞延稅項負債	66,155	63,950
長期服務金撥備	<u>412</u>	<u>412</u>
	<u>85,157</u>	<u>84,790</u>
	<u>4,886,727</u>	<u>4,658,336</u>

附註：

1. 編製基準

本簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「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」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16之適用披露規定編製。

於該等簡明綜合財務報表中載有有關截至二零一八年三月三十一日止年度之財務資料作為比較資料並不構成本公司於該年度之法定年度綜合財務報表，惟皆來自於該等財務報表。有關該等法定財務報表之進一步資料如下：

本公司已根據香港公司條例第662(3)條及附表6第3部之要求遞交截至二零一八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等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

除若干投資物業及金融工具以公平值計量外（如適用），本簡明綜合財務報表按歷史成本基礎編製。

除下文所述及於中期期間首次適用且應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及修訂本產生之會計政策變動外，截至二零一八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編製本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之年度財務報表所用者相同。

物業、機器及設備

物業、機器及設備乃按投資物業轉撥後之成本減其後累計折舊及累計減值虧損列賬。

確認之折舊乃以撇銷物業、機器及設備項目之成本減去其剩餘價值後在估計可使用年期用直線法計算。估計可使用年期、剩餘價值和折舊方法會於各報告期末覆核，並採用未來適用法對估計任何變更之影響進行核算。

倘有證據顯示投資物業項目因業主自用開始改變而成為物業、機器及設備，根據本集團有關物業、機器及設備之會計政策，該物業於轉變當日之公平值被視為其後會計處理之視作成本。

物業、機器及設備項目於出售或預期持續使用資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。出售或棄用物業、機器及設備項目所產生的任何收益或虧損，乃按出售所得款項與資產賬面值之差額釐定，並於損益內確認。

應用新訂香港財務報告準則及修訂本

於本中期期間，本集團首次採用香港會計師公會所頒佈並對於編製本集團於二零一八年四月一日或之後開始之年度期間之簡明綜合財務報表強制生效之以下新訂香港財務報告準則及修訂本：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入及相關修訂本
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預收預付代價
香港財務報告準則第2號修訂本	以股份付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號修訂本	於香港財務報告準則第4號「保險合約」下應用香港財務報告準則第9號「金融工具」
香港會計準則第28號修訂本	作為二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則之年度改進之一部分
香港會計準則第40號修訂本	轉撥投資物業

新訂香港財務報告準則及修訂本已按照相應準則及修訂本內之相關過渡條文應用，產生下文所述會計政策、呈報金額及／或披露資料變動。

2.1 應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」的影響及會計政策變動

本集團已於本中期期間首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則(「香港會計準則」)第18號「收入」、香港會計準則第11號「建造合約」及相關詮釋。

本集團確認來自下列主要來源之收入：

- 貨倉營運
- 物業投資
- 財務投資

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而首次應用該準則的累計影響已於二零一八年四月一日首次應用日期確認。於首次應用日期的任何差額已於期初保留溢利(或權益的其他部分(如適用))確認，且並無重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團選擇僅就於二零一八年四月一日尚未完成的合約追溯應用該準則。

2.1.1 應用香港財務報告準則第15號所產生的會計政策主要變動

香港財務報告準則第15號引入五個步驟來確認收入：

- 步驟1：識別與客戶訂立的合約
- 步驟2：識別合約內須履行之責任
- 步驟3：釐定交易價格
- 步驟4：按合約內須履行之責任分配交易價格
- 步驟5：當(或於)本集團履行責任時確認收入。

根據香港財務報告準則第15號，本集團當(或於)完成履約責任時確認收入，即於特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。

履約責任指可區分的商品及服務(或一組商品或服務)或一系列大致相同的可區分商品或服務。

倘符合以下其中一項標準，則控制權隨時間轉移，而收入則參照完全履行相關履約責任的進展情況而隨時間確認：

- 於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約產生及提升一項資產，而該項資產於本集團履約時由客戶控制；或
- 本集團的履約並未產生讓本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約的付款具有可強制執行的權利。

否則，收入於客戶獲得可區分商品或服務控制權的時間點確認。

具多項履約責任的合約(包括分配交易價格)

就包含多於一項履約責任的合約(包括入倉及出倉伙力服務和運輸服務)而言，本集團按照相對獨立售價基準將交易價格分配至各履約責任。

有關各履約責任的可區分商品或服務的獨立售價於合約開始時釐定。該價格指本集團將單獨向客戶出售承諾商品或服務的價格。倘獨立售價不可直接觀察，本集團將使用適當技術進行估計，以使最終分配至任何履約責任的交易價格可反映本集團向客戶轉讓承諾商品或服務預期有權獲得的代價金額。

2.1.2 首次應用香港財務報告準則第15號所產生的影響概要

應用香港財務報告準則第15號並無對本中期期間收入的時間及金額以及於二零一八年四月一日的保留溢利造成重大影響。

2.2 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」的影響及會計政策變動

於本期間，本集團已應用香港財務報告準則第9號「金融工具」及對其他香港財務報告準則作出的有關相應修訂本。香港財務報告準則第9號引進有關(i)金融資產及金融負債的分類及計量；(ii)金融資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)；及(iii)一般對沖會計的新規定。

本集團已按香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對於二零一八年四月一日(首次應用日期)並無終止確認的工具追溯應用分類及計量規定(包括減值)，且並無對已於二零一八年四月一日終止確認的工具應用有關規定。於二零一八年三月三十一日的賬面金額與於二零一八年四月一日的賬面金額之間的差額於保留溢利及權益的其他部分確認，毋須重列比較資料。

由於比較資料乃按照香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」編製，因此，若干比較資料可能無法用作比較。

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號所產生的會計政策主要變動

金融資產之分類及計量

客戶合約產生的貿易應收款項首次按香港財務報告準則第15號計量。

於香港財務報告準則第9號範圍內所有已確認之金融資產其後按攤銷成本或公平值計量，包括根據香港會計準則第39號按成本扣除減值計量的無報價權益投資。

符合下列條件的債務工具於其後按攤銷成本計量：

- 目的為持有金融資產以收回合約現金流量的業務模式下持有的金融資產；及
- 金融資產的合約條款令於特定日期產生僅為支付本金及未償還本金利息的現金流量。

符合以下條件的債務工具於其後按公平值計入其他全面收益（「按公平值計入其他全面收益」）計量：

- 目的為收取合約現金流量及出售金融資產的業務模式下持有的金融資產；及
- 金融資產的合約條款令於特定日期產生僅為支付本金及未償還本金利息的現金流量。

所有其他金融資產其後按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）計量，倘該股權投資並非持作買賣或收購方應用香港財務報告準則第3號「業務合併」於業務合併中確認或然代價，於金融資產首次應用／首次確認日期本集團可作不可撤回選擇於其他全面收益（「其他全面收益」）內呈列股權投資其後的公平值變動除外。

此外，倘可消除或大幅減少會計錯配，本集團可能會不可撤銷地指定符合攤銷成本準則或按公平值計入其他全面收益計量準則的債務工具為按公平值計入損益計量。

按公平值計入損益之金融資產

金融資產如不符合按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益計量或指定為按公平值計入其他全面收益計量的條件，則按公平值計入損益計量。

於各報告期末，按公平值計入損益之金融資產按公平值計量，而任何公平值收益或虧損於損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額不包括就金融資產所賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項目內。

本公司董事根據當日存在的事實及情況審閱及評估本集團於二零一八年四月一日的金融資產。持作買賣投資須根據香港財務報告準則第9號分類為按公平值計入損益。並無對就自應用香港財務報告準則第9號之該等資產確認之金額產生影響。本集團金融資產分類及計量之變動及有關變動之影響於附註2.2.2詳述。

預期信貸虧損模式下的減值

本集團就根據香港財務報告準則第9號須予減值之金融資產(包括貿易及其他應收款項)的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新以反映信貸風險自首次確認以來的變動。

全期預期信貸虧損指於有關工具之預計年期內所有可能違約事件而產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指於報告日期後12個月內因可能發生的違約事件而預期產生的部分全期預期信貸虧損。評估乃根據本集團過往信貸虧損經驗作出，並就債務人特定因素、整體經濟狀況以及對於報告日期之現時狀況及未來狀況預測的評估作出調整。

本集團一直就貿易及其他應收款項確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損乃就具有重大結餘的應收賬款進行個別評估及／或使用適當分組的撥備矩陣進行集體評估。

就所有其他工具而言，本集團計量與12個月預期信貸虧損等額的虧損撥備，除非信貸風險自首次確認以來已大幅增加，則本集團確認全期預期信貸虧損。應否確認全期預期信貸虧損乃根據自首次確認以來出現違約的可能性或風險顯著上升而評估。

信貸風險顯著增加

於評估信貸風險是否自首次確認顯著增加時，本集團比較金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於首次確認日期發生違約的風險。作此評估時，本集團會考慮合理及具理據的定量及定性資料，包括過往經驗及毋需付出過多成本或努力即可得的前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是否顯著增加時會考慮以下資料：

- 金融工具外部(倘適用)或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 信貸風險的外部市場指標顯著惡化，例如債務人的信貸息差、信貸違約掉期價格顯著增加；
- 預計將導致債務人履行其債務責任的能力顯著下降的業務、財務或經濟情況的現有或預期不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；
- 債務人在監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動下，導致債務人履行其債務責任的能力顯著下降。

無論上述評估的結果如何，本集團假定倘合約付款逾期超過30天，則信貸風險自首次確認以來已顯著增加，除非本集團有合理及具理據資料證明情況並非如此，則作別論。

儘管存在上述情況，倘債務工具於報告日期釐定為具有低信貸風險，本集團假設債務工具的信貸風險自首次確認起並無顯著增加。倘(i)其違約風險偏低，(ii)借方有強大能力於短期滿足其合約現金流量責任，及(iii)較長期的經濟及業務狀況存在不利變動，惟將未必削弱借方履行其合約現金流量責任的能力，則債務工具的信貸風險會被釐定為偏低。當債務工具的內部或外部信貸評級為「投資級別」(按照全球理解的釋義)，則本集團會視該債務工具的信貸風險偏低。

本集團認為，當工具已逾期超過60日，則發生違約事件，除非本集團有合理及具理據資料證明較寬鬆的違約標準更為合適，則作別論。

預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率(即違約損失程度)及違約風險的函數。違約概率及違約損失率乃基於根據前瞻性資料調整的歷史數據評估。

一般而言，預期信貸虧損估計為本集團根據合約應收的所有合約現金流量與本集團預計收取的所有現金流量之間的差額，並按首次確認時釐定的實際利率貼現。

利息收入乃按金融資產之賬面總值計算，除非金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入乃按金融資產之攤銷成本計算。

本集團透過調整財務工具之賬面值於損益確認其減值收益或虧損，惟貿易應收款項之調整乃透過虧損撥備賬目確認。

於二零一八年四月一日，本公司董事根據香港財務報告準則第9號之規定審閱及評估本集團現有財務資產之減值情況。評估之結果及有關影響於附註2.2.2詳述。

2.2.2 首次應用香港財務報告準則第9號所產生的影響概要

下表列示須遵守香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號項下預期信貸虧損之金融資產及金融負債及其他項目於首次應用日期(即二零一八年四月一日)之分類及計量(包括減值)。

	持有至到期 投資 千港元	按攤銷成本 計量之債務工具 千港元
於二零一八年三月三十一日之期末結餘		
— 香港會計準則第39號	23,241	—
首次應用香港財務報告準則第9號產生之影響：		
持有至到期投資重新分類(附註)	<u>(23,241)</u>	<u>23,241</u>
於二零一八年四月一日	<u>—</u>	<u>23,241</u>

附註：

由持有至到期投資轉至按攤銷成本計量之債務工具

於應用香港財務報告準則第9號後，先前分類為持有至到期投資之上市債券已重新分類並按攤銷成本計量。本集團有意持有該等資產至到期日，以收取合約現金流量，而該等現金流量僅包含本金及未償還本金金額的利息付款。該等先前賬面值與二零一八年四月一日的經修訂賬面值之間並無差額。

預期信貸虧損模式下的減值

相較於根據香港會計準則第39號確認之累計金額，應用香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損模式並無對本集團於二零一八年四月一日將確認之減值虧損之累計金額(主要歸因於就貿易及其他應收款項作出之預期信貸虧損撥備)產生重大影響。

2.3 應用香港會計準則第40號修訂本「轉撥投資物業」的影響及會計政策變動

該等修訂澄清轉撥至或轉撥自投資物業須評估物業是否符合或不再符合投資物業的定義，並須以證據證明已改變用途。該等修訂本進一步澄清香港會計準則第40號所列以外的情況可證明用途改變，而在建物業可能會改變用途(即用途改變不限於已竣工物業)。

於首次應用日期，本集團根據該日存在的條件評估若干物業的分類，對於二零一八年四月一日的分類並無影響。

除上文所述者外，於本中期期間應用香港財務報告準則的其他修訂本並無對該等簡明綜合財務報表呈報的金額及／或所載披露資料產生重大影響。

3. 收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
貨倉營運收入	11,786	11,249
物業投資收入	45,467	40,659
上市投資股息收入	4,765	6,760
銀行利息收入	6,834	2,131
其他利息收入	613	—
	<u>69,465</u>	<u>60,799</u>

4. 分部資料

本集團按向主要營運決策者(即本公司執行董事)匯報的資料劃分以作各營運分部的資源分配及表現評核之營運及呈報分部如下：

貨倉營運	—	經營貨倉
物業投資	—	投資物業租賃
財務投資	—	證券買賣及投資

本集團按呈報及營運分部劃分之收入及業績分析如下：

截至二零一八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>11,786</u>	<u>45,467</u>	<u>12,212</u>	<u>69,465</u>	<u>69,465</u>
分部溢利(虧損)	<u>4,384</u>	<u>33,868</u>	<u>(2,780)</u>	<u>35,472</u>	<u>35,472</u>
投資物業公平值增值					<u>130,973</u>
中央行政成本					<u>(3,493)</u>
除稅前溢利					<u>162,952</u>

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>
分部溢利	<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					<u>151,585</u>
中央行政成本					<u>(3,415)</u>
除稅前溢利					<u>214,558</u>

分部溢利指各分部所賺取之溢利，但未計入投資物業公平值增值、中央行政成本(包括董事袍金)、其他與核心業務無直接關係的支出及所得稅支出。此乃本集團向主要營運決策者匯報資源分配及表現評估之基準。

本集團按呈報及營運分部劃分之資產及負債分析如下：

	二零一八年 九月三十日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
貨倉營運	180,778	72,523
物業投資	3,570,700	3,425,592
財務投資	1,127,849	1,006,966
總分部資產	4,879,327	4,505,081
貨倉營運	1,778	1,744
物業投資	36,571	35,615
財務投資	49	48
總分部負債	38,398	37,407

5. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
稅項支出包括：		
香港利得稅	5,044	3,626
遞延稅項	2,205	1,967
	7,249	5,593

香港利得稅乃就本期間及過往期間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	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已付股息：		
派付截至二零一八年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股 28 港分 (二零一七年：12 港分)	37,800	16,200
派付截至二零一八年三月三十一日止年度之特別股息每股普通股：無 (二零一七年：88 港分)	—	118,800
	37,800	135,000

於本中期期間結束後，本公司董事決定將派付中期股息每股28港分(截至二零一七年九月三十日止六個月：28港分)合共37,800,000港元(截至二零一七年九月三十日止六個月：37,800,000港元)予於二零一八年十二月二十四日名列股東名冊內之本公司股東。中期股息將於二零一九年一月十一日派付。

7. 每股盈利－基本

每股基本盈利乃根據本公司之股東應佔期內溢利155,703,000港元(截至二零一七年九月三十日止六個月：208,965,000港元)，並按期內已發行股份135,000,000股(截至二零一七年九月三十日止六個月：135,000,000股)計算。

由於兩個期間均無潛在攤薄的普通股股份，故並無提呈每股攤薄盈利。

8. 貿易及其他應收款項

本集團之政策為向貨倉業務客戶提供60日及向物業租戶提供30日之信貸期。於接受任何新客戶前，本集團將評估潛在客戶的信貸質素。向客戶提供的信貸限額會每年檢討一次。

貿易應收款項按發單日期呈列之賬齡分析如下：

	二零一八年 九月三十日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
貿易應收款項		
60日內	7,768	4,689
61至90日	413	105
超過90日	3	—
	<u>8,184</u>	<u>4,794</u>
其他應收款項	3,682	3,022
預付費用及按金	<u>14,092</u>	<u>20,790</u>
	<u><u>25,958</u></u>	<u><u>28,606</u></u>

9. 關連人士披露

於期內，董事及其他主要管理人員之酬金為614,000港元(截至二零一七年九月三十日止六個月：559,000港元)。

業務回顧

回顧期內，美國經濟進一步擴張，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，而且和去年不同的是，加息的趨勢已蔓延至其他經濟體，這會對全球經濟帶來不明朗因素。再者，自本年中開始，中美之間貿易摩擦升溫，對中國以及香港的負面影響陸續浮現，股市、樓市、採購經理指數等指標均反映各界的擔憂。

貨倉營運

上半年貨倉收入輕微扭轉去年跌勢，收入增加4.8%至11,786,000港元(二零一七年九月三十日止六個月：11,249,000港元)，倉儲分部溢利下跌26.6%至4,384,000港元(二零一七年九月三十日止六個月：5,976,000港元)。每立方米平均倉儲租金從二零一七年九月三十日止六個月之69港元升至77港元，而回顧期內之平均出租率由二零一七年九月三十日止六個月之67%減至66%。

物業投資

物業投資方面，本集團旗艦物業振萬廣場自活化工程完成後，租金及出租率有輕微增長。加上於今年四月出租葵涌安全貨倉一層樓面，及佣金支出減少，令上半年租金收入及利潤有所增加，物業投資總租金收入上升11.8%至45,467,000港元(二零一七年九月三十日止六個月：40,659,000港元)，而分部溢利上升至33,868,000港元(二零一七年九月三十日止六個月：26,467,000港元)。分部溢利的增加主要是由於振萬廣場平均出租率及呎租增加，二零一八年第三季度出租率上升至約84.8%。

財務投資

財務投資收入上升37.4%至12,212,000港元(二零一七年九月三十日止六個月：8,891,000港元)，但因受到全球股市波動影響，令投資組合價值下跌，財務投資虧損2,780,000港元。

展望

美國以至全球主要發達國家債息率已經進入上升週期，而且不少發展中國家，如阿根廷、土耳其、印尼等均面對貨幣貶值的經濟危機，加上中美之間的經濟矛盾加劇，香港經濟面對不同挑戰。

誠如去年年報所載，公司已投資數百萬港元以改善安全物流(葵涌倉)的硬件設備，加強倉儲物流服務，希望可提升效率及降低營運成本，貨倉營運得以保持穩定。

鑒於未來數年東九龍區的寫字樓供應量龐大，加上貿易戰升級的不明朗因素，預期東九龍的租金只能保持平穩。振萬廣場憑借活化後成為商業大廈優勢及籌備開設三樓商務中心，以進一步提升物業價值和形象，希望租金可以有所提升。

財務回顧

簡明綜合損益及其他全面收益表

本公司於期內總收入 69,465,000 港元，其中物業投資收入 45,467,000 港元；貨倉營運收入 11,786,000 港元；財務投資收入包括利息收入 7,447,000 港元及股息收入 4,765,000 港元，共 12,212,000 港元。三者分別比去年同期增加 11.8%、4.8% 及 37.4%。但由於期內金融市場波動，外匯及股票投資分別錄得虧損，令投資分部出現虧損 2,780,000 港元(二零一七年九月三十日止六個月：盈利 33,945,000 港元)，為中期業績下跌的主要原因。

期內員工成本支出上升 9.4% 至 6,891,000 港元(二零一七年九月三十日止六個月：6,299,000 港元)。

物業、機器及設備折舊上升是因為原本持作出租之貨倉物業轉為自營貨倉，產生額外折舊而上升至 8,046,000 港元(二零一七年九月三十日止六個月：3,788,000 港元)。期內葵涌安全貨倉折舊費用由二零一七年同期 3,008,000 港元上升至 6,724,000 港元。

其他費用下降至 10,057,000 港元(二零一七年九月三十日止六個月：14,694,000 港元)，主要因支付予經紀之佣金減少所致。

簡明綜合財務狀況表

本公司之資產淨值為 4,801,570,000 港元，主要包括投資物業(包括振萬廣場，安全貨倉出租部份，以及其他工業物業及車位) 3,538,200,000 港元，固定資產(主要是安全貨倉自營部份之物業) 共 194,895,000 港元，及其他主要資產是流動資產部份，包括存款及金融投資等。

投資物業賬面值因獨立專業物業估值師所作出之評估值而增加。估值增加主要因為期內租金收入上升，以及觀塘及葵涌之可比較物業價格上升所致。

其他金融資產數額總數與二零一八年三月三十一日比較無重大變動，但鑒於市場波動，現金及存款（包括存放在經紀，非銀行金融機構之款項）比重上升7.1%至833,316,000港元（二零一八年三月三十一日：778,354,000港元）。

期內，本集團錄得投資物業公平值收益130,973,000港元（二零一七年九月三十日止六個月：151,585,000港元），並已計入簡明綜合損益及其他全面收益表。此外，若干固定資產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110,121,000港元已於物業重估儲備及其他全面收益內入賬。

流動資金及財務資源

於二零一八年九月三十日，集團之現金及銀行結餘達833,316,000港元（二零一八年三月三十一日：778,354,000港元），流動負債總額為47,744,000港元（二零一八年三月三十一日：41,481,000港元）。流動比率為24.68倍（二零一八年三月三十一日：28.75倍）。集團並無銀行貸款。

集團之資產淨值增加5%至4,801,570,000港元（二零一八年三月三十一日：4,573,546,000港元），每股資產淨值升至35.57港元（二零一八年三月三十一日：33.88港元）。

僱員

於二零一八年九月三十日，本集團僱員人數共37人（二零一八年三月三十一日：34人），員工之薪酬是根據其資歷、經驗、職責及表現而釐定。期內，員工成本（包括董事薪酬）增加9.4%至6,891,000港元（二零一七年九月三十日止六個月：6,299,000港元）。

本集團之薪酬政策是根據工作之性質、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，集團錄得匯兌虧損4,488,000港元（二零一七年九月三十日止六個月：匯兌收益609,000港元）。於二零一八年九月三十日，澳元存款總值約7,421,000港元（二零一八年三月三十一日：7,854,000港元）。

或然負債

於二零一八年九月三十日，本集團沒有任何重大或然負債(二零一八年三月三十一日：無)。

資產抵押

於二零一八年九月三十日，本集團並無資產抵押(二零一八年三月三十一日：無)。

股息

董事會宣佈派發截至二零一八年九月三十日止六個月之中期股息每股28港分(二零一七年：每股28港分)予二零一八年十二月二十四日名列本公司股東名冊內之股東。中期股息將於二零一九年一月十一日派發。

暫停辦理股票過戶

本公司於二零一八年十二月二十日(星期四)至二零一八年十二月二十四日(星期一)，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，請於二零一八年十二月十九日(星期三)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。

本公司於截至二零一八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、(ii)董事會主席及行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面形式列出，及(iii)董事會主席須履行的職責。

自二零一五年四月五日起，主席及行政總裁職位一直懸空及至本中期業績公佈發表當日仍未填補。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。現時董事會共同履行董事會主席的職務，而執行董事在高級管理人員協助之下，繼續監察集團業務及營運。

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。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(「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，董事須根據細則退任及合資格重選。此外，董事須遵守法規及普通法、上市規則、《公司條例》、法律及其他監管規定(如適用)。

管治守則第E.1.2條規定董事會主席須出席週年大會。自二零一五年四月五日起，主席之職一直懸空。執行董事呂榮義先生於二零一八年八月十七日舉行之週年大會上，根據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匯報及接受指示。

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，在二零一八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二零一八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二零一八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
安全貨倉有限公司
呂榮義
執行董事

香港，二零一八年十一月二十八日

於本公佈日期，本公司董事會成員包括下列人士：

呂榮義先生	執行董事
李嘉士先生	非執行董事
顏溪俊先生	獨立非執行董事
林明良先生	獨立非執行董事
梁文釗先生	獨立非執行董事