

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 COMPANY, LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：237)

## 2018/2019 年度業績公告

安全貨倉有限公司(「本公司」)董事會欣然宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一九年三月三十一日止年度經審核之綜合業績如下：

### 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入	3	<u>142,275</u>	<u>123,515</u>
貨倉營運收入		24,411	22,195
物業投資收入		93,947	85,257
利息收入		16,866	4,990
股息收入		7,051	11,073
其他收益及虧損		(19,280)	12,478
匯兌(虧損)收益，淨額		(4,537)	289
出售物業、機器及設備之收益		7	—
出售附屬公司之虧損		—	(1,510)
投資物業公平值之增值		227,873	412,146
員工成本		(15,493)	(12,821)
物業、機器及設備之折舊		(16,283)	(9,409)
其他費用		<u>(23,755)</u>	<u>(26,123)</u>
除稅前溢利	5	290,807	498,565
稅項	6	<u>(11,765)</u>	<u>(27,352)</u>
年內本公司股東應佔溢利		<u>279,042</u>	<u>471,213</u>

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
其他全面收益			
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		<u>110,121</u>	<u>78,092</u>
		<u>110,121</u>	<u>78,092</u>
年內本公司股東應佔全面收益總額		<u>389,163</u>	<u>549,305</u>
每股盈利－基本	8	<u>2.07 港元</u>	<u>3.49 港元</u>

# 綜合財務狀況表

二零一九年三月三十一日結算

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		3,635,100	3,398,200
物業、機器及設備		188,980	85,807
按攤銷成本計量之債務工具		23,244	—
持有至到期投資		—	23,241
		<u>3,847,324</u>	<u>3,507,248</u>
<b>流動資產</b>			
持作買賣投資		292,744	384,219
貿易及其他應收款項	9	22,775	28,606
可收回稅款		—	1,390
銀行存款		757,584	311,904
其他存款		84,150	285,280
銀行結餘及現金		17,541	181,170
		<u>1,174,794</u>	<u>1,192,569</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項		32,249	24,153
應繳稅款		20,335	17,328
		<u>52,584</u>	<u>41,481</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,122,210</u>	<u>1,151,088</u>
		<u>4,969,534</u>	<u>4,658,336</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		178,216	178,216
儲備		4,708,893	4,395,330
<b>本公司股東應佔權益</b>		<u>4,887,109</u>	<u>4,573,546</u>
<b>非流動負債</b>			
已收長期租戶按金		15,662	20,428
遞延稅項負債		66,185	63,950
長期服務金撥備		578	412
		<u>82,425</u>	<u>84,790</u>
		<u>4,969,534</u>	<u>4,658,336</u>

附註：

## 1. 編製基準

本綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）而編製。此外，本綜合財務報表亦包括聯合交易所證券上市規則（《上市規則》）及香港公司條例（《公司條例》）規定之適用披露。

除投資物業及若干金融工具於各報告期末以公平值計量外，本綜合財務報表以歷史成本為編製基礎。

公告中載有有關截至二零一九年三月三十一日止年度及二零一八年三月三十一日止年度之財務資料，並不構成本公司就該兩年度之法定綜合財務報表，惟此財務資料均摘錄自該等綜合財務報表。香港公司條例第436條規定披露的該等法定財務報表之其他資料如下：

本公司已按公司條例第662(3)條及第3部附表6之規定，向公司註冊處遞交截至二零一八年三月三十一日止年度之財務報表，並將於適當時候遞交截至二零一九年三月三十一日止年度之財務報表。

本公司之核數師已就本集團該兩年度之財務報表發表報告。該等報告並無保留意見；並無載有核數師於出具無保留意見的情況下，提請注意任何引述之強調事項；亦不載有根據公司條例第406(2)或407(2)或(3)條作出的陳述。

## 2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則

### 於本年度強制生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則

本集團於本年度首次採用下列由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則修訂本：

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

除下文所述者外，於本年度內應用新訂及經修訂之香港財務報告準則對本年度或過往年度綜合財務報表內本集團之綜合財務表現與狀況及／或有關披露並無重大影響。

### **香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」**

本集團已於本年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。因此，若干比較資料未必能與根據香港會計準則第18號「收入」及相關詮釋編製的比較資料具可比性。

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

有關本集團履約責任及應用香港財務報告準則第15號引致的會計政策的資料於集團之綜合財務報表附註披露。

#### **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號並無對本年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。

### **香港財務報告準則第9號「金融工具」**

於本年間，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及ii)金融資產的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）。

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（包括預期信貸虧損模式下的減值），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期初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。

應用香港財務報告準則第9號導致的會計政策於集團之綜合財務報表附註披露。

## 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(a))	(23,241)	23,241
於二零一八年四月一日	<u>—</u>	<u>23,241</u>

附註：

### (a) 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。

### (b) 持作買賣投資

根據香港會計準則第39號，本集團已重新評估其分類為持作買賣之股本證券投資，猶如本集團於首次應用日期已購買該等投資。根據於首次應用日期之事實及情況，本集團之投資384,219,000港元為持作買賣，並會繼續透過按公平值計入損益。

### (c) 預期信貸虧損下之減值

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，對全部應收貿易賬款使用全期預期信貸虧損。除根據香港會計準則第39號被釐定為信貸減值之該等款項外，應收貿易賬款是基於逾期分析之分組撥備矩陣進行整體評估。

按攤銷成本計量之其他金融資產(包括銀行存款、其他存款、銀行結餘、其他應收款項及按攤銷成本計量之債務工具)乃按12個月預期信貸虧損基準評估，且信貸風險自首次確認以來並無顯著增加。

本公司董事按照香港財務報告準則第9號的規定使用毋需花費不必要的成本或努力下獲得的合理及有支持性資料審閱及評估本集團持有金融資產的減值。於二零一八年四月一日並無確認減值撥備，因所涉金額並不重大。

#### 香港會計準則第40號修訂本「轉撥投資物業」

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。

#### 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但未生效之新頒佈及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會—詮釋第23號）	所得稅處理之不確定性 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號修訂本	業務的定義 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號修訂本	具負補償之預付款項特點 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本	重大的定義 <sup>5</sup>
香港會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或結清 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合資公司的長期權益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則修訂本	二零一五年至二零一七年週期香港財務報告準則之年度改進 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一九年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於待定日期或以後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二一年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間開始或之後的收購日期的業務合併與資產收購生效

<sup>5</sup> 於二零二零年一月一日或以後開始之年度期間生效

除下文所述新訂香港財務報告準則外，本公司董事預計應用所有新訂香港財務報告準則於可預見未來將不會對綜合財務報表產生任何重大影響。

#### 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號為識別租賃安排，以及對出租人及承租人的會計處理方法引入一個統一模式。香港財務報告準則第16號於生效後，將取代香港會計準則第17號「租賃」以及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制來區分租賃與服務合約。此外，香港財務報告準則第16號要求根據香港財務報告準則第15號的規定就相關資產轉讓是否應作為銷售入賬釐定銷售及售後租回交易。香港財務報告準則第16號亦包括有關轉租及租賃修改的規定。

承租人之會計處理方法不再有經營租賃與融資租賃之區分，據此承租人須就所有租賃確認資產使用權及相應之負債，惟短期租賃及低價值資產租賃則除外。

資產使用權初始按成本計量並隨後按成本(惟若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就其相應之租賃負債重新計量而調整。租賃負債初始按當日尚未支付的租賃款項之現值計量。隨後，租賃負債就(其中包括)利息及租賃款項以及租賃修訂的影響作出調整。就現金流量分類而言，本集團現時將經營租賃付款則呈列為營運現金流量。於應用香港財務報告準則第16號後，有關租賃負債的租賃付款分配至本金及利息部份，此將分別呈列為融資現金流量。

除若干規定也適用於出租人的外，香港財務報告準則第16號大致繼承香港會計準則第17號的出租人會計處理規定，並繼續要求出租人將其租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號規定作出更詳盡之披露。

此外，本集團現時認為已收可退回短期租賃按金18,154,000港元(包括在其他應付款中)及已收可退回長期租賃按金15,662,000港元是租賃項下之義務，適用於香港會計準則第17號。按香港財務報告準則第16號租賃付款之定義，上述按金並非與使用相關資產權利有關之付款，因此，上述按金的賬面值可予調整至經攤銷成本，而有關調整乃被視為額外租賃付款。已付可退回租賃按金之調整將被視為預收租賃付款。

採用新規定或會導致上述計量、呈列及披露的變動。

### 3. 收入

有關金額為本年度確認之下述收入：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
貨倉營運收入(附註a)	24,411	22,195
物業投資收入	93,947	85,257
上市投資股息收入	7,051	11,073
銀行利息收入	16,189	4,308
其他利息收入	677	682
	<u>142,275</u>	<u>123,515</u>



附註：

(a) 貨倉營運收入總額

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
進出倉伏力收入	2,538	2,581
運輸收入及其他收入	552	442
倉儲租金收入	21,321	19,172
<b>貨倉營運收入總額</b>	<b>24,411</b>	<b>22,195</b>

(b) 分拆本集團來自客戶合約的收入及地區市場

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>商品或服務類型(收入確認時間)：</b>		
進出倉伏力收入(於某一時間點確認)	2,538	2,581
運輸收入及其他收入(於某一時間點確認)	552	442
	<b>3,090</b>	<b>3,023</b>
<b>地區市場：</b>		
香港	<b>3,090</b>	<b>3,023</b>

4. 分部資料

本集團之營運資料按經營業務(包括貨倉營運、物業投資及財務投資)劃分，並向主要營運決策者(即本公司執行董事)匯報，以作各營運分部之資源分配及表現評核。根據香港財務報告準則第8號「營運分部」，本集團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

各營運及呈報分部之分部資料載列如下：

截至二零一九年三月三十一日止年度

	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	財務投資 千港元	綜合 千港元
分部收入	<u>24,411</u>	<u>93,947</u>	<u>23,917</u>	<u>142,275</u>
分部盈利(虧損)	<u>8,526</u>	<u>66,218</u>	<u>(4,039)</u>	<u>70,705</u>
投資物業公平值增值				227,873
中央行政成本				<u>(7,771)</u>
除稅前溢利				<u>290,807</u>
	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	財務投資 千港元	綜合 千港元
<b>資產</b>				
分部資產	175,720	3,665,746	1,160,852	5,002,318
銀行結餘及現金				17,541
未分配之其他資產				<u>2,259</u>
綜合資產總額				<u>5,022,118</u>
<b>負債</b>				
分部負債	2,580	37,149	171	39,900
應繳稅款				20,335
遞延稅項負債				66,185
未分配之其他負債				<u>8,589</u>
綜合負債總額				<u>135,009</u>
	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	財務投資 千港元	綜合 千港元
<b>其他資料</b>				
其金額已包括在分部損益或分部資產之計量中：				
資本支出	242	5,093	—	5,335
物業、機器及設備折舊	13,310	2,973	—	16,283
持作買賣投資公平值減值	—	—	19,783	<u>19,783</u>

截至二零一八年三月三十一日止年度

	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	財務投資 千港元	綜合 千港元
分部收入	<u>22,195</u>	<u>85,257</u>	<u>16,063</u>	<u>123,515</u>
分部盈利	<u>10,754</u>	<u>58,761</u>	<u>23,534</u>	93,049
投資物業公平值增值				412,146
中央行政成本				<u>(6,630)</u>
除稅前溢利				<u>498,565</u>
	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	財務投資 千港元	綜合 千港元
<b>資產</b>				
分部資產	72,523	3,425,592	1,006,966	4,505,081
銀行結餘及現金				181,170
可收回稅款				1,390
未分配之其他資產				<u>12,176</u>
綜合資產總額				<u>4,699,817</u>
<b>負債</b>				
分部負債	1,744	35,615	48	37,407
應繳稅款				17,328
遞延稅項負債				63,950
未分配之其他負債				<u>7,586</u>
綜合負債總額				<u>126,271</u>
	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	財務投資 千港元	綜合 千港元
<b>其他資料</b>				
其金額已包括在分部損益或分部資產之計量中：				
資本支出	1,499	27,971	—	29,470
物業、機器及設備折舊	7,260	2,149	—	9,409
衍生金融工具公平值增值	—	—	(110)	(110)
持作買賣投資公平值增值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(12,063)</u>	<u>(12,063)</u>

分部盈利指各分部所賺取之盈利，但未計入投資物業公平值增值、其他行政成本(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。這是本集團向主要營運決策者匯報作資源分配及表現評估之基準。

就監控分部表現及分部間資源分配：

- 除本集團之企業資產以及銀行結餘及現金外，所有資產皆分配至各營運分部；及
- 除本集團之企業負債、應繳稅款及遞延稅項負債外，所有負債皆分配至各營運分部。

### 主要客戶資料

本集團五大客戶共佔本集團總營業額26%(二零一八年：25%)。本年度，最大客戶(計入貨倉營運及物業投資分部)之營業額為12,634,000港元(二零一八年：9,794,000港元)，佔本集團總營業額9%(二零一八年：8%)，其餘四名客戶於本年各佔本集團總營業額不足9%(二零一八年：8%)。

### 主要服務及投資收入

本集團來自主要服務及投資收入之分析於附註3中詳述。

於本年及去年本集團之全部業務及主要非流動資產皆位於及源自香港。

## 5. 除稅前溢利

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
除稅前溢利經已扣除(計入)：		
核數師酬金		
— 審計服務	1,000	925
— 非審計服務	358	384
折舊	16,283	9,409
匯兌虧損(收益)，淨額	4,537	(289)
投資物業租金毛收入	(93,947)	(85,257)
減：年內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	8,253	10,884
年內未產生租金收入之投資物業之直接經營開支	635	—
租金淨收入	(85,059)	(74,373)
上市證券股息收入		
— 持作買賣投資	(7,051)	(11,073)
銀行利息收入	(16,189)	(4,308)
按攤銷成本計量之債務工具／持有至到期投資利息收入	(677)	(682)
衍生金融工具公平值增值(附註)	—	(110)
持作買賣投資公平值減值(增值)(附註)	19,783	(12,063)

附註：金額包含在其他收益及損失內

## 6. 稅項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
稅項支出包括：		
香港利得稅		
本年度	9,715	23,662
上年度撥備多計	(185)	(611)
	<u>9,530</u>	<u>23,051</u>
遞延稅項		
本年度	2,235	4,301
	<u>2,235</u>	<u>4,301</u>
	<u><u>11,765</u></u>	<u><u>27,352</u></u>

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過2017年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，其引入兩級制利得稅率制度。條例草案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律並於翌日刊登憲報。根據兩級制利得稅率制度，合資格企業實體之首2百萬港元利潤將按8.25%之稅率徵稅，而超過2百萬港元之利潤將按16.5%之稅率徵稅。

本公司董事認為，於實施兩級制利得稅率制度後涉及之金額就綜合財務報表而言並不重大。香港利得稅乃根據兩個年度之估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

## 7. 股息

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
派付二零一九年度中期股息每股普通股28港仙 (二零一八年：每股普通股28港仙)	37,800	37,800
派付二零一八年度末期股息每股普通股28港仙 (二零一七年：每股普通股12港仙)	37,800	16,200
派付二零一八年度特別股息每股普通股：無 (二零一七年：每股普通股88港仙)	—	118,800
	<u>75,600</u>	<u>172,800</u>

本公司董事會建議派發本年度末期股息每股12港仙，共16,200,000港元及特別股息每股88港仙，共118,800,000港元。建議派發之末期股息及特別股息須待股東在即將舉行之股東週年大會上通過。

## 8. 每股盈利－基本

每股基本盈利乃根據本年度集團之股東應佔溢利279,042,000港元(二零一八年：471,213,000港元)，並按該兩年度內已發行之股數135,000,000股(二零一八年：135,000,000股)計算。

由於本年度及上年度均沒有潛在攤薄的普通股股份，所以沒有提呈每股攤薄盈利。

## 9. 貿易及其他應收款項

本集團之貿易應收款項按發單日期計之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
六十日內	5,821	4,689
六十一日至九十日	71	105
超過九十日	7	—
	<u>5,899</u>	<u>4,794</u>
其他應收款項	5,020	3,022
預付費用及按金	11,856	20,790
	<u>22,775</u>	<u>28,606</u>

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。

## 股息

董事會建議派發截至二零一九年三月三十一日止年度之末期股息每股12港仙(二零一八年：28港仙)，共16,200,000港元及特別股息每股88港仙(二零一八年：無)，共118,800,000港元予於二零一九年八月二十九日名列本公司股東名冊之股東。該項建議如在即將舉行之股東週年大會上獲得通過，擬派發之末期股息及特別股息將於二零一九年九月十三日寄予各股東。連同已派發之中期股息每股28港仙，全年派發之股息合共為每股1.28港元(二零一八年：每股56港仙)。

## 股東週年大會

本公司之股東週年大會訂於二零一九年八月十六日(星期五)舉行。股東週年大會通告將按「上市規則」之規定在香港交易及結算所有限公司(「港交所」)網站[www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)及本公司網站[www.safetygodown.com](http://www.safetygodown.com)刊登及在適當時候寄發予各股東。

## 暫停過戶登記

為確定股東享有出席股東週年大會並投票之權利，本公司將於二零一九年八月十三日(星期二)至二零一九年八月十六日(星期五)，包括首尾兩天在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保符合資格出席股東週年大會並投票，所有股份過戶文件連同有關之股票須於二零一九年八月十二日(星期一)下午四時三十分前送抵本公司之過戶登記處，卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓(將於二零一九年七月十一日搬遷至香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓)，辦理登記。

為確定股東享有收取建議派發末期股息及特別股息之權利，本公司將於二零一九年八月二十六日(星期一)至二零一九年八月二十九日(星期四)，包括首尾兩天在內，暫停辦理股份過戶登記手續。如欲享有該末期股息及特別股息，所有股份過戶文件連同有關之股票須於二零一九年八月二十三日(星期五)下午四時三十分前送抵本公司之過戶登記處，卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓(將於二零一九年七月十一日搬遷至香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓)，辦理登記。

## 業務回顧

於回顧期內，本集團股東應佔盈利為279,042,000港元，而撇除投資物業重估增值及出售物業、機器及設備溢利後的核心盈利為51,162,000港元較去年度下跌約7,905,000港元(二零一八年：59,067,000港元)；主要原因是由於期內各股票市場大幅波動引致財務投資產生虧損，抵消了租金及倉租收益的增長。

貨倉營運：由於去年度集團倉務經營依然面對較大挑戰，過去半年本集團存倉貨物種類較大部份為傳統工業物料，如以紙張、塑料、紡織品等為主，但傳統工業逐漸式微，加上內地及其他鄰近國家對傳統工業物料需求逐漸下降，以上因素均對倉儲需求構成不利影響。由於本集團本年度致力改善競爭條件，倉儲量由去年底約1.8萬立方米增至本年底約2.7萬立方米，整體倉儲率約為82%，而倉儲收入由22,195,000港元上升至24,411,000港元，升幅約10%。

物業投資：『振萬廣場』之出租率在期內保持穩定，加上停車場活化後重新投入服務，租金連停車場收入總數約上升約6%；而連同其他出租物業，整體物業投資租金收入增加至93,947,000港元。

財務投資：受到中美貿易摩擦等外在全球政經因素所影響，本年度股市表現十分波動，整體財務投資表現錄得虧損為4,039,000港元(二零一八年：盈利為23,534,000港元)。

## 展望

集團貨倉物流業務在二零一九年四月取得ISO9001:2015國際標準認證，加上與若干物流業上下游策略夥伴之配合，希望能提供更合市場需求的服務，包括文件處理、貨物提取派送及倉儲及補貨管理等。而在倉儲物流發展上，本集團將繼續投資更新倉庫管理系統，希望吸收本地消費、零售批發商等客戶，以減輕來自傳統工業產品業務下跌之影響。

由於經過活化工程，『振萬廣場』之整體質素已顯著提高。雖然東九龍物業市場仍供過於求，每呎租金未能大幅提升，但因出租率提高，以及逐步調整租戶組合，租金收入未來仍會逐漸增長。貨倉於二零一八年四月出租多一層予租客後，二零一九年再出租半層，每年租金收入額外增加約200萬港元。整體而言，集團租金收入均有所提升。而本集團亦已開展貨倉防水翻新及電力提升工程，希望藉此改善貨倉的質素及租金收入的機會。

截至今年年底，集團淨流動資產約1,122,210,000港元，大約以757,584,000港元部份作港元、美元定期存款，而餘款則用於投資美股、港股、房地產信託基金。由於全球各股票市場波動極大，金融市場仍存在不穩定因素。本集團將繼續密切檢視市場情況和尋找合適的投資機會。

## 業績

### 財務摘要

本集團於回顧年內之業績，核心盈利則較去年下跌。截至二零一九年三月三十一日止年度，本公司股東應佔溢利下跌41%至279,042,000港元(二零一八年：471,213,000港元)，而撇除投資物業重估溢利227,873,000港元(二零一八年：412,146,000港元)及出售物業、機械及設備收益7,000港元(二零一八年：無)後之核心盈利下跌13%至51,162,000港元(二零一八年：59,067,000港元)。集團總收入則增加15%至142,275,000港元(二零一八年：123,515,000港元)。



核心盈利較去年下跌7,905,000港元之原因主要由於財務投資去年盈利是23,534,000港元，而今年度虧損為4,039,000港元，同時貨倉營運盈利亦下跌2,228,000港元。雖然物業投資盈利上升7,457,000港元，但未能填補財務投資及貨倉營運之盈利下跌。

回顧年內，本公司派付股息總額共75,600,000港元(二零一八年：股息及特別股息總額共172,800,000港元)。於二零一九年三月三十一日，綜合股東應佔權益為4,887,109,000港元(二零一八年：4,573,546,000港元)，每股資產淨值為36.20港元(二零一八年：33.88港元)。本年度每股盈利為2.07港元(二零一八年：3.49港元)。

### **貨倉營運**

如上所述，由於貨倉服務需求持續減少而引致以工業原材料產品為主要客戶的傳統倉儲營運逐漸式微。尚幸公司得到新舊客戶支持，加上本集團管理層及員工之努力不懈，今年已成功扭轉過去幾年跌勢並改善貨倉業務收入。今年度內倉儲業務收入回升10%至24,411,000港元(二零一八年：22,195,000港元)，而倉儲業務盈利則減少21%至8,526,000港元(二零一八年：10,754,000港元)，主要因部份貨倉面積由投資物業用途改為自用後的計提折舊。

今年貨倉業務之盈利減少至35%(二零一八年：48%)，貨倉平均出租率(二零一八年：總容量為35,500立方米)由62%上升至69%(如扣除本年度初租出一層貨倉而減低貨倉總容量至31,600立方米，則平均出租率為75%)，平均倉租則輕微上調1%至約每立方米74港元(二零一八年：73港元)。

### **物業投資**

『振萬廣場』活化工程已全部完成，而平均出租率於年內約為86%。該物業的租戶構成了一個多元化組合，包括從事製造、貿易、物流、資訊科技、工程以及餐飲業如酒樓及餐廳，改善了租金收入之穩定性。

全年物業投資租金收入達93,947,000港元(二零一八年：85,257,000港元)，較去年上升10%。物業投資分部利潤為66,218,000港元(二零一八年：58,761,000港元)，較去年同期上升13%。其中『振萬廣場』之租金(包括停車場收入)由去年度之72,029,000元增加至本年度之76,274,000元。

於二零一九年三月三十一日，集團投資物業公平值達3,635,100,000港元(二零一八年：3,398,200,000港元)，年內未變現公平值增值為227,873,000港元(二零一八年：412,146,000港元)，並已計入損益內。

集團主要投資物業之平均出租率由二零一八年之 82% 上升至今年之 86%。

## 財務投資

財務投資業務是投資於在本港及海外金融市場上市之證券、債券及基金、港幣及外幣銀行存款和其他金融產品。本集團已制訂了一個包括高息及高增長香港及美國股票的均衡投資組合；外幣銀行存款則以美元為主；亦有投資於債券以收取利息及基金投資，房地產信託基金。集團之財務投資目標是從風險與回報取得平衡並為股東創造最大之回報。

年內港股受到外在因素的影響特別是中美貿易摩擦，恒生指數表現相當波動。

本年投資業務收入達 23,917,000 港元 (二零一八年：16,063,000 港元)，上升 49%。主要由於利息收入增加。而虧損為 4,039,000 港元 (二零一八年：溢利 23,534,000 港元)，主要由於持作買賣投資公平值減值 19,783,000 港元 (二零一八年：公平值增值 12,063,000 港元) 所致。於二零一九年三月三十一日，持作買賣證券投資減少至 292,744,000 港元 (二零一八年：384,219,000 港元)，減少 24%。

本年度因將部份港元轉為外幣，錄得虧損 4,537,000 港元 (二零一八年：收益 289,000 港元)。由於美元與港元掛鈎，於二零一九年三月三十一日，本集團之外匯風險並不重大。

## 營運支出

營運支出主要包括員工成本、維修保養、折舊及其他行政費用，其中包括物業經紀佣金、物業管理費、維修保養費及證券經紀費用等等減少 9 % 至 23,755,000 港元 (二零一八年：26,123,000 港元)。本年度員工成本為 15,493,000 港元 (二零一八年：12,821,000 港元)。在中期及全年額外撥出約 860,000 港元作為業績表現掛鈎花紅，主要是用作激勵員工工作表現。本年度折舊為 16,283,000 港元 (二零一八年：9,409,000 港元)，上升 73 %，主要因部份貨倉面積由投資物業用途改為自用，因而須額外計提折舊。

## 流動資金及財務資源

本集團繼續堅持審慎的財務管理政策，並維持強健的現金狀況。於二零一九年三月三十一日，現金及銀行結餘總額為859,275,000港元(二零一八年：778,354,000港元)，主要銀行存款為港元及美元存款。強健的現金儲備狀況可於艱鉅時期提供保障，並讓集團可在日後遇見投資機會出現時有更多選擇。本集團具備充裕的財務資源以應付日常營運。

本集團之業務主要以強健之經營現金流入提供資金。營運資金變動前之經營業務所得現金流入達85,067,000港元(二零一八年：94,680,000港元)，下跌10%。於二零一九年三月三十一日，流動資產淨值為1,122,210,000港元(二零一八年：1,151,088,000港元)，流動比率(按流動資產除以流動負債計算)為22.34倍(二零一八年：28.75倍)。

於年內，本集團並無任何貸款或借貸。所以資本負債率是零。雖然過往幾年來持續派發可觀股息予股東，集團之資產淨值仍繼續增長。於二零一九年三月三十一日，集團之資產淨值為4,887,109,000港元(二零一八年：4,573,546,000港元)或每股36.20港元(二零一八年：33.88港元)。

## 股息政策

本集團之股息政策是為股東提供較穩定之長期股息收入。在過往十年，本集團均派付相當可觀股息予股東。對管理層方面不構成具有法律約束力的承諾為前提，管理層將根據業績及營商環境維持派發令人滿意之股息。

二零一九年已派付中期及末期股息合共75,600,000港元(二零一八年：已派付中期、末期及特別股息合共172,800,000港元)。

## 與僱員、客戶及供應商之關係

集團認為員工是達致可持續業務增長的關鍵，並致力為所有員工提供安全、不受騷擾的工作環境，並在僱傭、獎勵管理、培訓及職業發展方面提供平等機會。安全工作場所是集團的優先考慮事項，確保員工在履行職務時遵從健康及安全措施，減少工傷損失。集團已設立公平有效的表現評核制度及獎勵花紅計劃，激勵及獎勵各級員工盡展所長及達成業務績效目標。在員工個人持續發展方面，本集團提供在職培訓，並為尋求個人發展及學習的員工提供贊助／補助。

於二零一九年三月三十一日，本集團僱用員工37名(二零一八年：35名)。員工成本為15,493,000港元(二零一八年：12,821,000港元)。本集團之薪酬政策乃根據工作之性質、市場趨勢、公司業績及個別員工之表現而定期檢討。本集團並無可供僱員認購之股權計劃。

本集團明白客戶關係是生意基礎的道理，故會與客戶保持密切的關係以滿足他們當下及長期的需要。本集團為倉儲業務客戶提供高質素物流服務，滿足客戶需要。物業投資業務方面，本集團已聘用優質物業管理公司管理主要投資物業。租戶的需要及意見不時透過物業經理反映，以便改進管理服務，確保租戶的滿意度。

因業務性質，本集團並沒有對運作有重大影響之供應商。然而，本集團仍致力與供應商保持公平及合作之關係。本集團根據其相關的制度透過投標程序來甄選主要供應商或承包商。本集團管理層亦會定期檢討採購及投標程序，確保該等程序以公平公開方式進行。

### **資產抵押**

於二零一九年三月三十一日，本集團並無抵押任何資產。

### **或然負債**

於二零一九年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

### **購買、出售或贖回股份**

本年度內本公司或任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何股份。

### **審核委員會**

審核委員會由三名獨立非執行董事及一名非執行董事組成，顏溪俊先生為委員會主席，其他成員包括林明良先生、梁文釗先生及李嘉士先生。

審核委員會連同本公司管理層已檢討本集團所採用之會計政策及慣例，並已討論審計、內部監控及財務報告事宜，包括審閱本集團截至二零一九年三月三十一日止年度經審核之綜合財務報表。

## 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。

本公司於截至二零一九年三月三十一日止年度內已遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）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，及(iii)董事會主席須履行的職責。

自二零一五年四月五日起，本公司主席及行政總裁職位一直懸空及至本公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。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，繼續監察本集團業務及營運。

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，根據細則被選為並擔任是次會議主席。

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，故公司秘書是向執行董事匯報。

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。

### 遵守董事進行證券交易之標準守則

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之標準守則（「標準守則」），作為本公司監管全體董事買賣本公司證券的操守準則。本公司全體董事已書面確認，於截至二零一九年三月三十一日止年度期間，彼等已遵守標準守則載列之規定準則。

### 其他資料

載有上市規則規定所有資料之截至二零一九年三月三十一日止年度之年報將於適當時候在港交所網站 [www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk) 及本公司網站 [www.safetygodown.com](http://www.safetygodown.com) 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：二零一九年六月二十七日

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