

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)

## 2015/2016 年度業績報告

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」)截至二零一六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

截至二零一六年三月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
營業額	3	<u>154,002</u>	<u>156,416</u>
貨倉營運收入		37,456	38,141
物業投資收入		108,612	111,347
持作買賣投資公平值(減值)增值		(44,511)	2,479
出售可供出售投資溢利		62,206	—
利息收入		2,813	2,669
股息收入		5,121	4,259
其他收入及收益		753	327
出售物業、機器及設備溢利		326,574	—
投資物業公平值增值		431,651	508,772
員工成本		(18,550)	(17,318)
物業、機器及設備折舊		(6,705)	(6,806)
其他費用		<u>(32,261)</u>	<u>(25,364)</u>
除稅前溢利	5	873,159	618,506
稅項	6	<u>(27,440)</u>	<u>(19,236)</u>
本公司股東應佔溢利		<u>845,719</u>	<u>599,270</u>

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
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		214,389	–
其後可能分類至損益之項目：			
可供出售投資公平值增值		16,830	9,237
於出售可供出售投資時撥回之投資重估儲備		<u>(18,078)</u>	<u>–</u>
年內其他全面收益		<u>213,141</u>	<u>9,237</u>
本公司股東應佔全面收益總額		<u><u>1,058,860</u></u>	<u><u>608,507</u></u>
每股盈利－基本	8	<u><u>6.26 港元</u></u>	<u><u>4.44 港元</u></u>

# 綜合財務狀況表

二零一六年三月三十一日結算

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		2,694,200	3,176,400
物業、機器及設備		76,963	94,790
可供出售投資		23,155	36,628
持有至到期投資		—	5,958
		<u>2,794,318</u>	<u>3,313,776</u>
<b>流動資產</b>			
持有至到期投資		5,946	—
持作買賣投資		197,684	92,201
貿易及其他應收款項	9	16,962	10,364
可收回稅款		1,219	2,002
銀行存款		834,146	101,411
其他存款		114,988	31,073
銀行結餘及現金		685,340	141,429
		<u>1,856,285</u>	<u>378,480</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項		44,084	26,498
應繳稅款		12,831	2,244
		<u>56,915</u>	<u>28,742</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,799,370</u>	<u>349,738</u>
		<u><b>4,593,688</b></u>	<u><b>3,663,514</b></u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		178,216	178,216
儲備		4,350,296	3,408,886
<b>本公司股東應佔權益</b>		<u>4,528,512</u>	<u>3,587,102</u>
<b>非流動負債</b>			
長期租戶按金		9,162	18,635
遞延稅項		55,053	55,519
長期服務金撥備		961	2,258
		<u>65,176</u>	<u>76,412</u>
		<u><b>4,593,688</b></u>	<u><b>3,663,514</b></u>

附註：

## 1. 編製基準

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。

本綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之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。

新公司條例(第622章)有關編製帳目、董事會報告書及審計之規定於本公司截至二零一六年三月三十一日之財政年度生效。此外，上市規則有關年度帳目之披露要求已按照新公司條例更改及已簡化並與香港財務報告準則趨同。故此，截至二零一六年三月三十一日之綜合財務報表內資料之呈列及披露已遵照新規定作出修改。

載於此二零一六年度初步業績公告中，有關截至二零一六年三月三十一日止年度及二零一五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法定所需之周年綜合財務報表，惟僅由該兩年度之周年綜合財務報表所拮取。根據公司條例第436條規定，有關該等法定財務報表所須披露之其他資料如下：

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二零一五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二零一六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. 採用新頒佈及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度，本集團已首次採用以下由香港會計師公會頒佈之新頒佈及經修訂之香港會計準則及香港財務報告準則(統稱「新頒佈及經修訂香港財務報告準則」)。

香港會計準則第19號之修訂  
香港財務報告準則之修訂

香港財務報告準則之修訂

界定福利計劃－僱員供款  
二零一零年至二零一二年期間香港財務報告  
準則之年度改進  
二零一一年至二零一三年期間香港財務報告  
準則之年度改進

於本年度內應用上述之新頒佈及經修訂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財務表現與狀況及／或有關披露並無重大影響。

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9號	金融工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第14號	規管遞延帳戶 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>5</sup>
香港會計準則第1號之修訂	自願披露 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港會計準則第16號 及第41號之修訂	農業：生產性植物 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表中之權益法 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產 <sup>4</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號之修訂	香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入之明釋 <sup>3</sup>
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 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一六年一月一日或其後開始之期間生效，可提早應用。

<sup>2</sup> 於二零一六年一月一日或其後開始之首份採用香港財務報告準則之年度財務報表生效。

<sup>3</sup> 於二零一八年一月一日或其後開始之期間生效，可提早應用。

<sup>4</sup> 開始生效期間之日期待定。

<sup>5</sup> 於二零一九年一月一日或其後開始之期間生效，可提早應用。

#### 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」

香港財務報告準則第15號建立一個單一而全面的模式供實體用作將來自客戶合約所產生的收入入賬。香港財務報告準則第15號於生效後，將取代現時載於香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋的收入確認指引。

香港財務報告準則第15號的核心原則為實體所確認，向客戶轉讓承諾貨品或服務的收入金額，能反映該實體預期就交換該等貨品或服務應得的代價。具體而言，該準則引入確認收入的五個步驟：

- 步驟1：識別與客戶之合同
- 步驟2：識別合同內須履行之責任
- 步驟3：釐定交易價格
- 步驟4：按合同內須履行之責任分配交易價格
- 步驟5：當（或於）實體履行責任時確認收入

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時(或就此)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。香港財務報告準則第15號已就特別情況的處理方法加入更明確的指引。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡的披露。

#### 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號於生效日起將取代香港會計準則第17號「租賃」。香港財務報告準則第16號引入單一的承租人會計處理模式，除於相關的資產價值甚低之情況外，規定承租人就為期超過12個月的所有租賃確認資產及負債。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產(表示其有權使用相關租賃資產)及租賃負債(表示其有責任支付租賃款項)。因此，承租人應確認使用權資產之折舊及租賃負債利息，並將租賃負債的現金還款分類為本金及利息部分，並於現金流量表中呈列。此外，使用權資產及租賃負債於期初按現值基準計量。計量包括不可註銷租賃付款，亦包括在承租人合理肯定會行使選擇權延續租賃，或不行使選擇權而中止租賃的情況下，將於選擇權期間內作出的付款。此會計處理方法與根據其前身香港會計準則第17號就分類為經營租賃的租賃所採用的承租人會計處理方法存在重大差異。

就出租人會計處理方法而言，香港財務報告準則第16號大致轉承了香港會計準則第17號的出租人會計處理之規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並按不同的會計方法處理。

董事現正評估應用此兩則新香港財務報告準則對綜合財務報表的影響；惟直至本集團完成詳細檢討前，實難以對應用該等新香港財務報告準則的影響作出合理的估算。

除以上外，本公司董事認為應用其他新頒佈及經修訂的香港財務報告準則對本集團綜合財務報表之財務表現與狀況及／或披露並沒有重大影響。

### 3. 營業額

本年度營業額為下述已確認的收入：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
貨倉營運收入	37,456	38,141
物業投資收入	108,612	111,347
上市投資股息收入	5,121	4,259
銀行利息收入	2,382	2,155
其他利息收入	431	514
	<u>154,002</u>	<u>156,416</u>

#### 4. 分部資料

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(即執行董事)匯報，以作各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」，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－證券投資和買賣

各營運及呈報分部資料如下：

##### 截至二零一六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
營業額				
分部收入	<u>37,456</u>	<u>108,612</u>	<u>7,934</u>	<u>154,002</u>
分部盈利	<u>20,354</u>	<u>82,241</u>	<u>21,547</u>	124,142
出售物業、機器及設備溢利				326,574
投資物業公平值增值				431,651
其他行政成本				<u>(9,208)</u>
除稅前溢利				<u>873,159</u>

##### 截至二零一五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
營業額				
分部收入	<u>38,141</u>	<u>111,347</u>	<u>6,928</u>	<u>156,416</u>
分部盈利	<u>22,568</u>	<u>90,168</u>	<u>2,928</u>	115,664
投資物業公平值增值				508,772
其他行政成本				<u>(5,930)</u>
除稅前溢利				<u>618,506</u>

分部損益指各分部所賺取之盈利或承受之虧損，但未計入投資物業公平值增值及其他行政成本（包括董事袍金），其他與核心業務無直接關係的支出等。這是本集團向主要營運決策者，即執行董事，匯報作資源分配及評估表現之基準。

就監控分部表現及分部間資源分配：

- 除集團總部之企業資產及應收稅款外，所有資產皆分配至各營運分部；及
- 除集團總部之企業負債、應繳稅款及遞延稅項外，所有負債皆分配至各營運分部。

### 主要客戶資料

本集團最大五個客戶共佔本集團總營業額百分之三十五（二零一五年為百分之三十六）。本年度，最大客戶（包括貨倉營運及物業投資分部）本年度之營業額為港幣20,236,000元，約佔集團總收入百分之十三（二零一五年為百分之十二），其餘四個客戶各佔集團總收入少於百分之十。

### 主要服務及投資收入

集團來自主要服務及投資收入之分析於附註第3項中詳述。

本年及去年度內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

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
除稅前溢利經已扣除（計入）：		
核數師酬金		
— 審計服務	869	861
— 非審計服務	630	258
匯兌淨虧損	983	5,461
貿易應收款項已確認減值	2	414
投資物業租金毛收入	(108,612)	(111,347)
減：年內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	9,316	7,621
租金淨收入	(99,296)	(103,726)
上市證券股息收入		
— 可供出售投資	(701)	(701)
— 持作買賣投資	(4,420)	(3,558)
銀行利息收入	(2,382)	(2,155)
持有至到期投資利息收入	(431)	(514)

## 6. 稅項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
稅項支出包括：		
香港利得稅		
本年度	27,902	16,164
上年度撥備少計(多計)	4	(3)
	<u>27,906</u>	<u>16,161</u>
遞延稅項		
本年度	(466)	3,075
	<u>27,440</u>	<u>19,236</u>

香港利得稅乃根據該年度之估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零一五年為16.5%)計算。年內，因出售物業而產生之結餘課稅額港幣87,630,000元所引致之所得稅支出合港幣14,459,000元已被確認。

## 7. 股息

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
派付二零一六年度中期股息每股普通股港幣7分 (二零一五年為每股普通股港幣7分)	9,450	9,450
派付二零一六年度特別股息每股普通股港幣15分 (二零一五年為每股普通股港幣13分)	20,250	17,550
派付二零一五年度末期股息每股普通股港幣10分 (二零一四年為每股普通股港幣7分)	13,500	9,450
派付二零一五年度特別股息每股普通股港幣55分 (二零一四年為每股普通股港幣18分)	74,250	24,300
	<u>117,450</u>	<u>60,750</u>

董事會建議派發本年度末期股息每股港幣一角二分，共港幣16,200,000元及特別股息每股港幣3.88元，共港幣523,800,000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

每股基本盈利乃根據本年度集團之股東應佔溢利港幣845,719,000元(二零一五年為港幣599,270,000元)，並按該兩年度內已發行之股數135,000,000股計算。

由於本年度及上年度均沒有潛在攤薄的股份，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(與收入確認日期接近)計之賬齡分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
六十日內	6,100	5,882
六十一日至九十日	535	184
超過九十日	261	165
	<hr/>	<hr/>
其他應收款項	6,896	6,231
預付費用及按金	3,342	1,152
	<hr/>	<hr/>
	6,724	2,981
	<hr/>	<hr/>
	16,962	10,364
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 股息

董事會建議派發截至二零一六年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣一角二分，共港幣16,200,000元及特別股息每股港幣3.88元，共港幣523,800,000元予於二零一六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約於二零一六年九月九日寄予各股東。連同已派發之中期股息每股港幣七分及特別股息每股港幣一角五分，全年派發之股息共為每股港幣4.22元。上年度派發之股息共為每股港幣八角五分。

## 股東週年大會

本公司之股東週年大會訂於二零一六年八月十八日(星期四)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大會並投票之權利，本公司將於二零一六年八月十五日(星期一)至二零一六年八月十八日(星期四)，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二零一六年八月十二日(星期五)下午四時正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，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，本公司將於二零一六年八月二十五日(星期四)至二零一六年八月二十九日(星期一)，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二零一六年八月二十四日(星期三)下午四時正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，辦理登記。

## 業務回顧

本年度內本港、美國及中國的經濟均有放緩跡象，美國經濟一六年首季只有0.5%增長，中國增長率則跌至低於7%，而且未來下行壓力趨增，經濟前景不無隱憂。本港經濟亦受牽連而增長乏力，加上自一五年中以來股市下跌影響，以及旅遊及零售業出現萎縮，本港之貿易物流及其他輔助的工商業亦多有不同程度的負面影響。整體地產市道，除個別貴重物業之外，亦面對價格及租金的壓力。

本集團本年度之租金收入下跌2.46%至港幣108,612,000元，主要因期內出售柴灣貨倉物業以及主要投資物業振萬廣場因活化工程影響所致。若非因大廈活化工程影響，租金收入應可增加。

貨倉業務方面，雖然經濟大氣候並不明朗，尚幸集團與客戶保持良好關係，而且收費公道，收入僅輕微下跌1.8%至港幣37,456,000元。

投資業務盈利為港幣21,547,000元。

本年度股東應佔溢利為港幣845,719,000元，較去年增加港幣246,449,000元。溢利增加的原因，主要是出售柴灣貨倉的額外盈利。若扣除出售柴灣貨倉的盈利及投資物業重估增值，集團核心盈利為港幣102,071,000元，較去年增加港幣11,573,000元。

## 出售柴灣貨倉

集團於二零一五年十一月簽署買賣合約，向Apollo Luck Limited以港幣1,550,000,000元出售本集團全資附屬公司柴灣貨倉有限公司名下，位於柴灣嘉業街之柴灣貨倉物業。出售事項令集團錄得共港幣618,542,000元收益，其中港幣292,118,000元為投資物業公平值增值及港幣326,424,000元為出售物業、機器及設備溢利。交易已於二零一五年十二月完成。有關出售柴灣貨倉交易之通函已於二零一五年十二月三十日刊載並寄發予股東。集團當時認為，考慮到美國將會加息，可能對地產價格的影響，出售決定乃屬恰當，以讓投資價值得以釋放。

## 特別股息

鑑於出售柴灣貨倉錄得大額非經常性收益，董事會決定派發特別股息，每股港幣3.88元，連同末期股息港幣一角二分，本年度末期分派共每股港幣4.00元，總額港幣540,000,000元。以酬謝回饋股東多年來支持。該等股息將在股東大會批准有關議案後派發。

## 展望

目前全球經濟面臨較多不明確因素，無論是發達國家或發展中國家均面對增長放緩甚至衰退的難題。原本美國預期今年內會有較大幅度加息，但最近的疲弱經濟數據似乎會令加息速度放慢。儘管如此，在已經甚低的利率情況下低息對經濟可以起的作用令人懷疑：資產市場方面，特別是已經偏高之股市及樓市，在各國央行不斷推出或繼續實行量化寬鬆影響下，前景甚不明朗。本港經濟，特別是受制於聯繫率及中國經濟增長減速的因素，未來一段時間預料仍會比較波動。上週揭盅的英國公投脫歐，勢必令全球經濟更加波動。

展望二零一六至一七年度本集團之業績，在出售柴灣貨倉物業後，租金收入將會減少約三千萬元，而振萬廣場活化工程仍在積極施工階段，租金收入未能即時提升，因此整體租金會較本年度為低。貨倉收入在本港經濟放緩的前提下亦難以樂觀。投資收益亦面對金融市場波動而難寄予厚望，集團計劃把出售柴灣貨倉所得，於派發末期股息後，將部分投放在債券及房地產信託基金，希望可以收取穩定收入以彌補減少的租金收入，而其餘資金將積極物色投資機會。本集團相信未來一段時間全球經濟仍會波動，股市及樓市可能會有較大幅度升跌，給予集團趁低吸納優質項目的良機。

## 業績

### 財務回顧

本年度本集團股東應佔經審核綜合溢利上升41.12%至港幣845,719,000元(二零一五年：上升193%至港幣599,270,000元)。該溢利包括未變現投資物業公平增值港幣139,533,000元，去年同期則為港幣508,772,000元。集團之基本溢利(撇除未變現投資物業公平值變動之影響)為港幣706,186,000元，急升680.33%，而去年則為港幣90,498,000元。溢利增加主要由於本年度出售柴灣貨倉錄得收益港幣618,542,000元。由於全球經濟增長的情況，本集團之總收入輕微減少1.54%至港幣154,002,000元(二零一五年：港幣156,416,000元)。

於二零一六年三月三十一日之股東應佔權益增加26.24%至港幣4,528,512,000元(二零一五年三月三十一日：港幣3,587,102,000元)，本公司股份之每股資產淨值為港幣33.54元(二零一五年三月三十一日：港幣26.57元)。本年度之每股盈利錄得港幣6.26元(二零一五年：港幣4.44元)。以二零一六年三月三十一日本公司股票之收市價港幣18.92元(二零一五年三月三十一日：港幣12.20元)計算，市盈率为3.02(二零一五年三月三十一日：2.75)。

### 貨倉營運

回顧年度內，香港經濟面對挑戰及不穩定的外圍環境。大部份發達經濟體狀況脆弱，香港貨物出口惡化。貨物及貿易流量仍然呆滯。外圍經濟長期疲弱對貨倉業務造成影響。鑑於全球經濟放緩及美國可能再加息，董事會決定出售柴灣貨倉物業，釋放集團投資的價值。

年內，集團已按代價港幣1,550,000,000元，出售賬面值約港幣915,000,000元的位於香港柴灣嘉業街60號之柴灣貨倉，並確認出售收益港幣618,542,000元。

於出售前，在柴灣貨倉的賬目中，柴灣貨倉一樓至七樓列為投資物業，而該貨倉的地下、八樓及其餘部份列為物業、機器及設備。因此出售收益港幣618,542,000元亦分為兩部份於第1及2頁的綜合損益及其他全面收益表中列報。下文所示為有關明細：

千港元

出售柴灣貨倉一樓至七樓的投資物業公平值增值	292,118
集團其餘投資物業的未變現公平值增值	139,533

綜合損益及其他全面收益表所示投資物業公平值增值 431,651

出售柴灣貨倉地下、八樓及其餘部份的收益	326,424
出售其他物業、機器及設備的收益	150

綜合損益及其他全面收益表所示出售物業、機器及設備收益 326,574

倉儲業務收入由港幣38,141,000元下降1.8%至港幣37,456,000元，倉儲業務盈利減少9.81%至港幣20,354,000元。收入及盈利減少主要由於出售柴灣貨倉，倉儲收入因而減少。營運支出增加是由於貨倉租金開支有所增加，原因為集團從買方租回柴灣貨倉的八樓，以維持倉儲業務，由二零一五年十二月中完成出售日期起計為期一年。集團過往將柴灣貨倉的地下及八樓用於倉儲業務。

位於葵涌的貨倉一部份已租予第三方，以收取租金收入。由於貨倉容量減少，集團貨倉的平均出租率按年計由64%上升至69%。由於倉租上升及貨源有所改變，平均倉租亦跳升至港幣78元(二零一五年：港幣67元)。

## 物業投資

回顧年度內，香港物業市場仍然處於整固狀態，成交量大跌，住宅物業價格下降。住宅單位及店舖租金下跌，而寫字樓租金則維持強勢。

租金收入減少2.46%至港幣108,612,000元(二零一五年：港幣111,347,000元)。租金收入減少主要由於出售柴灣貨倉所致。振萬廣場寫字樓平均租金上升至每平方呎約港幣16元(二零一五年：約港幣15元)，整體平均出租率下降至約76.5%(二零一五年：85%)。集團將不時調整其物業投資的物業組合及貨倉物業的用途，並提升現有投資物業，以提高集團的經常性收入。

振萬廣場之活化工程自二零一五年六月起一直進行，將其轉為非工業用途，提升物業質素。預期活化工程於二零一七年初完成。

於年結日，本集團擁有投資物業組合約港幣2,694,200,000元，主要為寫字樓及工業樓宇，並錄得公平值增值港幣431,651,000元(二零一五年：港幣508,772,000元)。該公平值增值包括出售柴灣貨倉的投資物業部份的已變現增值港幣292,118,000元(二零一五年：未變現公平值增值港幣119,000,000元)。

集團投資物業的平均出租率由二零一五年91%下降至本年度84%。出租率下降主要由於出售柴灣貨倉，該貨倉於出售前完全租出。於二零一五年十二月出售柴灣貨倉，拉低了整體平均出租率至80%以下，儘管該等物業的出租率並無重大變動。每平方呎每月平均租金收入由二零一五年港幣12.9元上升至港幣15元，乃由於年內租金上升所致。

## 財務投資

年內，受到全球經濟前景低迷、憂慮美國再加息及商品價格急挫的影響，中國股市急升驟跌，香港股市亦大幅波動。恒生指數於二零一五年四月上升至七年高位28,442點，其後於二零一五年夏季大幅調整，於二零一六年初低見18,319點。於二零一六年三月三十一日，恒生指數收報20,776點，於回顧期間下跌16.75%。

在市波動市況下，本集團於年內減少其投資組合中可供出售投資的比重，並錄得出售收益港幣62,206,000元。年內，可供出售投資亦錄得公平值增值港幣16,830,000元(二零一五年：港幣9,237,000元)，於其他全面收入確認，並於投資重估儲備內累計。包括利息收入及股息收入的財務投資收入增加14.52%至港幣7,934,000元。而持作買賣投資工具則錄得公平值減值港幣44,511,000元(二零一五年：公平值增值港幣2,479,000元)。

於年末，持作買賣證券投資增加至港幣197,684,000元(二零一五年：港幣92,201,000元)。可供出售投資及持作買賣投資包括在香港及海外股票市場上市的證券。

年內，美元兌澳元、歐元及人民幣等大部分主要貨幣轉強，令本集團所持有的外幣定期存款蒙受虧損。外匯虧損為港幣983,000元(二零一五年：港幣5,461,000元)。

## 營運支出

營運開支主要包括員工成本、維修保養及其他行政費用，本年度員工成本增加7.11%至港幣18,550,000元(二零一五年：港幣17,318,000元)。年內，集團部份營運支出有所增加，包括貨倉租金開支(因租回柴灣貨倉八樓)、向為本集團投資物業引介租戶的物業代理支付的佣金，以及就買賣上市投資向證券經紀支付的費用。

## 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。於二零一六年三月三十一日，現金及銀行結餘總額增加496.71%至港幣1,634,474,000元(二零一五年三月三十一日：港幣273,913,000元)，包括出售柴灣貨倉所得款項港幣1,550,000,000元，集團並無任何貸款或借貸。主要銀行存款為港元存款。強健的現金狀況可於艱鉅時期提供保障，並讓集團於日後投資時有更多選擇。

未計營運資金變動前之經營業務所得現金流入減少17.97%至港幣97,237,000元(二零一五年：港幣118,545,000元)，主要由於出售柴灣貨倉，導致貨倉收入及租金收入減少。於二零一六年三月三十一日，淨流動資產值為港幣1,799,370,000元(二零一五年三月三十一日：港幣349,738,000元)，流動比率為32.62倍(二零一五年三月三十一日：13.17倍)。穩健的經常性收入為集團未來發展提供穩固財務基礎。

## 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，集團均派付相當可觀股息予股東。管理層將根據業績及營商環境維持派發令人滿意之股息。

## 資產抵押

於二零一六年三月三十一日，本集團並無任何資產抵押。

## 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。工作場所安全是集團的優先考慮事項。集團積極確保員工在履行職務時遵從健康及安全措施，因工傷而損失的工作日數亦可因而減少。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，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。

於二零一六年三月三十一日，本集團僱用員工44(二零一五年三月三十一日為53)名，人數減少的原因主要為部份資深員工退休及集團業務重組所致。員工成本增加7.11%至港幣18,550,000元(二零一五年：港幣17,318,000元)，成本增加的原因是年內發放一次性特別花紅。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。

關係是生意的根本，集團十分明白此原理，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。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，集團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，保持租戶的滿意度。

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。集團業務的主要供應商或承包商透過投標程序甄選。集團管理層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。

## 或然負債

於二零一六年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

## 購買、出售或贖回股份

本年度內本公司或其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二零一六年三月三十一日止年度經審核之綜合財務報表。

## 企業管治

截至二零一六年三月三十一日止年度內，本公司一直遵守守則條文，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。

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年報發表當日仍未填補。

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二零一五年八月十四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」)，作為其有關董事進行證券交易之操守準則。經向所有董事作出查詢後，在二零一六年三月三十一日止年度，本公司董事均有遵守「標準守則」中所要求的標準。

## 其他資料

載有「上市規則」規定所有資料之截至二零一六年三月三十一日止年度之年報將於適當時候在香港交易及結算所有限公司網站[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  
黃良威  
公司秘書

香港：二零一六年六月二十八日

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