

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－2016/17

財務摘要

- 營業額：港幣 63,028,000 元，下跌 22.63% (二零一五年：港幣 81,462,000 元)
- 股東應佔溢利：港幣 146,051,000 元 (二零一五年：港幣 153,608,000 元)
- 銀行淨現金：港幣 940,334,000 元 (二零一六年三月三十一日：港幣 1,634,474,000 元)
- 每股盈利：港幣 1.08 元 (二零一五年：港幣 1.14 元)
- 中期股息：每股港幣 8 分 (二零一五年：每股港幣 7 分) 及特別股息每股港幣 22 分 (二零一五年：每股港幣 15 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」)截至二零一六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)。

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		63,028	81,462
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		152,551	164,066
稅項	4	(6,500)	(10,458)
本公司股東應佔溢利		146,051	153,608
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		(20,601)	234,008
本公司股東應佔全面收益總額		125,450	387,616
每股盈利—基本	6	1.08 港元	1.14 港元

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		2,951,000	2,694,200
物業、機器及設備		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	7	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		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		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>

附註：

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

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>	<u>61,917</u>
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	830,051	1,176,764
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	3,207	497
總分部負債	<u>35,547</u>	<u>45,709</u>

4. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	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	4,498	9,379
遞延稅項	2,002	1,079
	<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。

5. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 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>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。

6. 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。

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(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
	<u>8,738</u>	<u>6,896</u>
其他應收款項	9,674	3,342
預付費用及按金	<u>7,687</u>	<u>6,724</u>
	<u><u>26,099</u></u>	<u><u>16,962</u></u>

8. 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)。

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)。

流動資金及財務資源

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。

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)。

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。

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)。

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。

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。

企業管治

截至二零一六年九月三十日止六個月內，本公司已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。

刊登中期業績公佈及中期報告

本中期業績公佈已於二零一六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。載有上市規則規定所有資料之截至二零一六年九月三十日止六個月之中期報告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，二零一六年十一月二十八日

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