

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－2015/16

### 財務摘要

- 營業額：港幣 81,462,000 元，上升 8.43% (二零一四年：港幣 75,130,000 元)
- 股東應佔溢利：港幣 153,608,000 元 (二零一四年：港幣 174,681,000 元)
- 銀行淨現金：港幣 240,994,000 元 (二零一五年三月三十一日：港幣 273,913,000 元)
- 每股盈利：港幣 1.14 元 (二零一四年：港幣 1.29 元)
- 中期股息：每股港幣 7 分 (二零一四年：每股港幣 7 分) 及特別股息每股港幣 15 分 (二零一四年：每股港幣 13 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」)截至二零一五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。

本集團之股東應佔溢利，經過二零一五年度 193% 強勁增長後，於二零一五年九月三十日止之半年度對比去年同期下滑 12.06% 至港幣 153,608,000 元 (二零一四年同期上升 70.41% 至港幣 174,681,000 元)。本集團溢利(不包括投資物業公平值增值)下跌 4.37% 至港幣 43,904,000 元 (二零一四年同期為港幣 45,909,000 元)。在本半年期內之股東應佔權益增加 8.36% 至港幣 3,886,968,000 元 (二零一五年三月三十一日為港幣 3,587,102,000 元)。

簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至二零一五年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
營業額		<b>81,462</b>	75,130
貨倉營運收入		<b>18,609</b>	19,495
物業投資收入		<b>59,155</b>	52,528
利息收入		<b>1,134</b>	1,262
股息收入		<b>2,564</b>	1,845
持作買賣投資公平值(減值)增值		<b>(4,401)</b>	713
其他收入及收益		<b>254</b>	64
投資物業公平值增值		<b>109,704</b>	128,772
員工成本		<b>(7,283)</b>	(8,075)
物業、機器及設備折舊		<b>(3,349)</b>	(3,403)
其他費用		<b>(12,321)</b>	(8,898)
除稅前溢利		<b>164,066</b>	184,303
稅項		<b>(10,458)</b>	(9,622)
本公司股東應佔溢利		<b>153,608</b>	174,681
其他全面收益			
其後不會重新分類至損益之項目：			
由自用物業轉至投資物業之估值增值		<b>214,389</b>	—
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		<b>19,619</b>	2,166
期內其他全面收益		<b>234,008</b>	2,166
本公司股東應佔全面收益總額		<b>387,616</b>	176,847
每股盈利—基本	6	<b>1.14 港元</b>	1.29 港元

## 簡明綜合財務狀況表

二零一五年九月三十日結算

	附註	二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		3,515,400	3,176,400
物業、機器及設備		89,839	94,790
可供出售投資		56,247	36,628
持有至到期投資		5,450	5,958
		<u>3,666,936</u>	<u>3,313,776</u>
<b>流動資產</b>			
持作買賣投資		78,338	92,201
貿易及其他應收款項	7	17,092	10,364
可收回稅款		2,002	2,002
銀行及其他存款		136,870	132,484
銀行結餘及現金		104,124	141,429
		<u>338,426</u>	<u>378,480</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項		31,614	26,498
應繳稅項		11,623	2,244
		<u>43,237</u>	<u>28,742</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>295,189</u>	<u>349,738</u>
		<u><b>3,962,125</b></u>	<u><b>3,663,514</b></u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		178,216	178,216
儲備		3,708,752	3,408,886
<b>本公司股東應佔權益</b>		<u>3,886,968</u>	<u>3,587,102</u>
<b>非流動負債</b>			
長期租戶按金		16,458	18,635
遞延稅項負債		56,598	55,519
長期服務金撥備		2,101	2,258
		<u>75,157</u>	<u>76,412</u>
		<u><b>3,962,125</b></u>	<u><b>3,663,514</b></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二零一五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，集團首次採用由香港會計師公會發出於本期內強制生效之一份新詮釋及若干經修訂之香港財務報告準則。於本中期報告期間內應用新頒佈之詮釋或經修訂之香港財務報告準則對本簡明綜合財務報表內呈報之金額及／或載列披露並無重大影響。

### 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>

截至二零一四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>19,495</u>	<u>52,528</u>	<u>3,107</u>	<u>75,130</u>	<u>75,130</u>
分部盈利	<u>9,873</u>	<u>45,859</u>	<u>2,764</u>	<u>58,496</u>	58,496
投資物業公平值增值					128,772
中央行政成本					<u>(2,965)</u>
除稅前溢利					<u>184,303</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、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：

	二零一五年 九月三十日 千港元	二零一五年 三月三十一日 千港元
貨倉營運	96,500	99,887
物業投資	3,518,658	3,179,823
財務投資	282,315	268,447
總分部資產	<u>3,897,473</u>	<u>3,548,157</u>
貨倉營運	2,823	3,269
物業投資	38,217	37,142
總分部負債	<u>41,040</u>	<u>40,411</u>

#### 4. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
稅項支出包括：		
香港利得稅	9,379	8,011
遞延稅項	1,079	1,611
	<u>10,458</u>	<u>9,622</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  
二零一五年      二零一四年  
千港元      千港元

已付股息：

截至二零一五年三月三十一日止年度之末期股息，

每股普通股為港幣10分(二零一四年：每股普通股為港幣7分)

13,500      9,450

截至二零一五年三月三十一日止年度之特別股息，

每股普通股為港幣55分(二零一四年：每股普通股為港幣18分)

74,250      24,300

87,750      33,750

於本期結算日後，董事會建議派發中期股息每股港幣7分共港幣9,450,000元及特別股息每股港幣15分共港幣20,250,000元予於二零一五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二零一六年一月十一日派發。

## 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153,608,000元(二零一四年同期為港幣174,681,000元)，並按期內已發行股數135,000,000股(二零一四年同期為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：

	二零一五年 九月三十日 千港元	二零一五年 三月三十一日 千港元
貿易應收款項		
六十日內	7,349	5,882
六十一至九十日	412	184
超過九十日	9	165
	<hr/>	<hr/>
	7,770	6,231
其他應收款項	6,481	1,152
預付費用及按金	2,841	2,981
	<hr/>	<hr/>
	17,092	10,364
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

#### 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978,000元(二零一四年同期為港幣2,085,000元)。

#### 9. 報告期末後事項

於二零一五年十一月十一日，集團與Apollo Luck Limited達成買賣合約，以港幣1,550,000,000元出售部份投資物業及貨倉物業。有關交易詳情已於二零一五年十一月十一日本公司公告內刊載。



## 業務回顧

美國二零一五年下半年經濟就業增長雖然數據低於預期，但失業率為二零零八年四月以來最低點，經濟增長前景趨於樂觀。不過勞動市場仍未平衡，加上聯儲局採取較為溫和的措施，故回顧期內尚維持低息。

內地經歷6個月以來之股市下跌、8月份人民幣貶值衝擊，以及一、二手樓價同步降溫，第三季經濟增長率低於百分之七以下，末季保持增長壓力更大。

香港營商環境深受全球經濟影響，本期內倉儲客戶對倉位需求放緩，倉租收入下跌5%，業務利潤亦隨之下調7%；物業投資業務之租金收入上升9%，業務利潤則上升15%，主要由於出租之工業貨倉物業租金上升所致。『振萬廣場』之活化工程自六月份開始施工已接近半年時間，基本上按制訂的進度進行，部分冷氣機機組已開始更新，地下大堂及部份公眾地方工程亦在進行中。在管理公司及工程承辦商通力安排下，將工程對租客造成的影響減至最低，『振萬廣場』租金收入大致平穩。

金融投資收入有5%增幅，但因期內香港股市及外匯市場均劇烈波動，因此錄得港幣4,116,000元虧損（去年同期錄得溢利港幣2,764,000元）。

## 展望

全球經濟步伐雖較穩且略微加快，但仍然存在顯著下行風險。此外，美國經濟基本因素優於其他國家，令今年底輕微加息之可能性大增。

內地經濟相對較差，『十三.五』規劃出台，強調提升港澳在國家經濟發展和對外開放中的地位和功能，冀能刺激出口，帶動內需，激活本港倉儲業，預料倉儲業績可平穩發展。

當『振萬廣場』活化轉為非工業樓宇後，將可吸收更高質素之客源，使集團有更佳收益。

誠如於十一月十一日於本集團及港交所網站之公告，出售柴灣貨倉之事宜估計將於本年十二月中完成，屆時當可獲得一筆可觀的一次性出售收益。

## 財務回顧

回顧期內之集團營業收入增長8.43%至港幣81,462,000元(二零一四年同期為港幣75,130,000元)，而不包括投資物業公平值增值之集團除稅前溢利維持在港幣54,362,000元(二零一四年同期為港幣55,531,000元)，營業收入增長主要因為投資物業租金收入上升。

## 貨倉營運

回顧期內，外圍環境不穩定，全球經濟放緩，尤其是俄羅斯、中國及歐洲等市場。香港出口疲弱，貿易及貨流持續不振，令集團之倉儲業收益降低。營業收入減少4.54%至港幣18,609,000元(二零一四年同期為港幣19,495,000元)，倉儲業務溢利亦減少7.26%至港幣9,156,000元(二零一四年同期為港幣9,873,000元)，但毛利率仍維持在約50%水平。

## 物業投資

回顧期內，本港樓市雖然轉靜，物業成交量進一步萎縮，但集團之物業租金收入仍繼續錄得12.62%增長至港幣59,155,000元(二零一四年同期增長11.49%至港幣52,528,000元)，而物業投資分部溢利上升14.73%至港幣52,613,000元(二零一四年同期為港幣45,859,000元)，包括投資物業公平值增值港幣109,704,000元(二零一四年同期為港幣128,772,000元)。於二零一五年九月三十日，投資物業總值為港幣3,515,400,000元(二零一五年三月三十一日為港幣3,176,400,000元)。期內，本集團將賬面值港幣1,611,000元之自用物業轉作投資物業作收租用途。

## 財務投資

於二零一五年第三季，香港股市經歷大幅調整，憂慮全球金融市場前景。國內經濟數據疲弱，油價持續下跌及預期美國利率回升等負面因素引發全球金融市場動蕩。恒生指數收報20,846點，較二零一五年三月三十一日之年結日下跌4,054點，跌幅達16.28%。

面對嚴峻的股市環境，集團繼續堅守嚴格管理市場風險，期內財務投資收入增加19.02%至港幣3,698,000元(二零一四年同期為港幣3,107,000元)，而財務投資業績則錄得港幣4,116,000元之虧損(二零一四年同期為港幣2,764,000元之溢利)。鑑於近期股票市場波動較大，本集團已減持股票投資組合。於二零一五年九月三十日，持作買賣之證券投資組合減少至港幣78,338,000元(二零一五年三月三十一日為港幣92,201,000元)。

持作長期投資用途之可供出售投資大幅增值53.56%至港幣56,247,000元(二零一五年三月三十一日為港幣36,628,000元)，公平值增值達港幣19,619,000元(二零一四年同期為港幣2,166,000元)。

## 財務資源及流動資金

本集團繼續維持穩健之財務狀況。於二零一五年九月三十日，集團之銀行及現金結餘總額達港幣240,994,000元(二零一五年三月三十一日為港幣273,913,000元)，總流動資產為港幣338,426,000元(二零一五年三月三十一日為港幣378,480,000元)，流動比率下調至7.83倍水平(二零一五年三月三十一日為13.17倍)。

集團之總負債維持於港幣118,394,000元之低水平(二零一五年三月三十一日為港幣105,154,000元)，且並無任何銀行借貸。集團之營運資金主要由經營業務所得之現金流提供。

## 外匯風險

本集團之匯兌風險，主要源自人民幣銀行定期存款及澳元債券。於期內，集團錄得匯兌虧損約港幣1,753,000元(二零一四年同期為港幣439,000元)。於二零一五年九月三十日，人民幣銀行定期存款及持作買賣投資總值分別為港幣49,841,000元及港幣5,450,000元(二零一五年三月三十一日分別為港幣50,203,000元及港幣5,958,000元)。

## 資產抵押

於二零一五年九月三十日，本集團並無資產抵押(二零一五年三月三十一日：無)。

## 僱員

於二零一五年九月三十日，本集團僱員人數共51人(二零一五年三月三十一日為53人)，而於二零一四年九月三十日為53人。期內，員工成本(包括董事薪酬)減少9.81%至港幣7,283,000元(二零一四年同期為港幣8,075,000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。

## 股息

董事會宣佈派發截至二零一五年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣7分(二零一四年同期為每股港幣7分)及特別股息每股港幣15分(二零一四年同期為每股港幣13分)予於二零一五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二零一六年一月十一日派發。

## 暫停辦理股票過戶

本公司於二零一五年十二月十八日(星期五)至二零一五年十二月二十二日(星期二)，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，請於二零一五年十二月十七日(星期四)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

除以下所述的偏離行為外，本公司截至二零一五年九月三十日止六個月內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」)建議：

守則條文第A.2.1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得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。

本公司並沒有正式的董事委任書。然而，所有董事(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。

已故主席自呂幸先生去世後，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，在二零一五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二零一五年十一月二十六日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。載有上市規則規定所有資料之截至二零一五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，二零一五年十一月二十六日

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