

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)

2016/2017 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」)截至二零一七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

截至二零一七年三月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收入	3	<u>122,404</u>	<u>154,002</u>
貨倉營運收入		31,816	37,456
物業投資收入		79,988	108,612
出售可供出售投資溢利		19,782	62,206
利息收入		3,367	2,813
股息收入		7,233	5,121
其他收益及損失		8,994	(43,758)
出售物業、機器及設備(虧損)溢利		(9)	326,574
投資物業公平值增值		187,389	431,651
員工成本		(12,705)	(18,550)
物業、機器及設備折舊		(7,156)	(6,705)
其他費用		<u>(35,996)</u>	<u>(32,261)</u>
除稅前溢利	5	282,703	873,159
稅項	6	<u>(13,073)</u>	<u>(27,440)</u>
本公司股東應佔溢利		<u>269,630</u>	<u>845,719</u>

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
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
其後可能分類至損益之項目：			
可供出售投資公平值增值		–	16,830
於出售可供出售投資時撥回之投資重估儲備		<u>(20,601)</u>	<u>(18,078)</u>
年內其他全面(虧損)收益		<u>(20,601)</u>	<u>213,141</u>
本公司股東應佔全面收益總額		<u><u>249,029</u></u>	<u><u>1,058,860</u></u>
每股盈利－基本	8	<u><u>2.00 港元</u></u>	<u><u>6.26 港元</u></u>

綜合財務狀況表

二零一七年三月三十一日結算

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
非流動資產			
投資物業		3,081,000	2,694,200
物業、機器及設備		87,708	76,963
可供出售投資		–	23,155
持有至到期投資		23,239	–
衍生金融工具		15,049	–
		<u>3,206,996</u>	<u>2,794,318</u>
流動資產			
持有至到期投資		–	5,946
持作買賣投資		313,621	197,684
貿易及其他應收款項	9	17,095	16,962
可收回稅款		604	1,219
銀行存款		563,534	834,146
其他存款		13,763	114,988
銀行結餘及現金		215,181	685,340
		<u>1,123,798</u>	<u>1,856,285</u>
流動負債			
其他應付款項		58,883	44,084
應繳稅款		905	12,831
		<u>59,788</u>	<u>56,915</u>
流動資產淨值		<u>1,064,010</u>	<u>1,799,370</u>
		<u>4,271,006</u>	<u>4,593,688</u>
股本及儲備			
股本		178,216	178,216
儲備		4,018,825	4,350,296
本公司股東應佔權益		<u>4,197,041</u>	<u>4,528,512</u>
非流動負債			
長期租戶按金		13,499	9,162
遞延稅項負債		60,054	55,053
長期服務金撥備		412	961
		<u>73,965</u>	<u>65,176</u>
		<u>4,271,006</u>	<u>4,593,688</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。

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二零一七年三月三十一日止年度及二零一六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二零一六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二零一七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. 採用新頒佈及香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)修訂本

於本年度強制生效的香港財務報告準則修訂本

本集團於本年度初始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：

香港會計準則第1號修訂本	披露主動性
香港會計準則第16號及第38號修訂本	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號修訂本	農業：生產性植物
香港財務報告準則修訂本	二零一二年至二零一四年週期香港財務報告準則之年度改進
香港財務報告準則第10號、第12號 及香港會計準則第28號修訂本	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號修訂本	收購共同經營權益的會計法

於本年度內應用香港財務報告準則修訂本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。

已頒佈但尚未生效之新訂及香港財務報告準則修訂本

本集團並無提早應用下列已頒佈但未生效之新頒佈及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 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
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 ¹
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」 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入 ³
香港會計準則第7號修訂本	披露主動性 ⁴
香港會計準則第12號修訂本	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ⁴
香港會計準則第40號修訂本	轉撥投資物業 ¹
香港財務報告準則修訂本	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 ⁵

¹ 於二零一八年一月一日或以後開始之年度期間生效。

² 於二零一九年一月一日或以後開始之年度期間生效。

³ 於待定日期或以後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一七年一月一日或以後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一七年一月一日或二零一八年一月一日(如適用)或以後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號引入了有關金融資產、金融負債之分類及計量、一般對沖會計法，以及金融資產的減值要求的新規定。

香港財務報告準則第9號中適用於本集團之主要規定為：

- 所有屬香港財務報告準則第9號範疇內之已確認金融資產，其後均須按攤銷成本或公平值計量。尤其是，按商業模式持有而目的為收取合約現金流之債務投資，以及純粹為支付本金及未償還本金之利息而擁有合約現金流之債務投資，一般均於其後之會計期間結算日按攤銷成本計量。至於目的為同時收回合約現金流及出售金融資產之業務模式下持有之債務工具，以及按合約條款於特定日期產生之現金流純粹為支付本金及未償還本金之利息的債務工具，一般以按公平值計入其他全面收益計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後之會計期間結算日按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤銷地選擇在其他全面收益中呈列股權投資(並非持作交易)之公平值變動，並只在損益賬中確認股息收入。
- 就金融資產之減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各結算日計量預期信貸虧損及相關變動，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。

根據本集團於二零一七年三月三十一日之金融工具及風險管理政策，將來應用香港財務報告準則第9號可能對本集團金融資產之分類及計量產生重大影響。本集團之可供出售金融投資，包括目前按成本扣除減值列賬之金融投資，未來將按公平值通過損益賬計量，或指定為按公平值計入其他全面收益列賬之方式計量（須符合指定標準）。此外，預期信貸虧損模式可能導致就本集團以攤銷成本計量之金融資產尚未發生之信貸虧損提早計提撥備。

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條制定一個單一全面模式供實體用作將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確認來自向客戶轉讓所承諾貨品或服務的收入金額，應能反映實體預期就交換該等貨品或服務所獲得的代價。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）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。

於二零一六年，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號有關識別履約責任、委託人與代理人之考量，與及授權應用指引之澄清。

本公司董事預期，於日後應用香港財務報告準則第15號可能會導致更多披露事項，但不會對相關報告期間所確認之收入的時間及金額造成重大影響。

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號以是否存在由客戶控制的已識別資產，來區分租賃合約與服務合約。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。就現金流分類而言，本集團目前將有關自用租賃土地或投資物業的預付租賃款項呈列為投資現金流量，而其他經營租賃付款則呈列為經營現金流量。根據香港財務報告準則第16號，有關租賃負債的租賃款項將分配為本金及利息的部分，並呈列為融資現金流量。

根據香港會計準則第17號，本集團(作為承租人)已確認融資租賃安排的資產和相關融資租賃負債及土地使用權之預付租賃款項。應用香港報告準則第16號可能導致該等資產在分類上之可能變動，取決於本集團是否單獨呈列資產使用權，或在呈列相應相關資產(若有關資產由集團擁有)之同一項目呈列。

相比承租人的會計處理方法，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，並且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。

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. 收入

金額為本年度下述已確認的收入：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
貨倉營運收入	31,816	37,456
物業投資收入	79,988	108,612
上市投資股息收入	7,233	5,121
銀行利息收入	3,083	2,382
其他利息收入	284	431
	<u>122,404</u>	<u>154,002</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

各營運及呈報分部之分部資料如下：

截至二零一七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>31,816</u>	<u>79,988</u>	<u>10,600</u>	<u>122,404</u>
分部盈利	<u>15,079</u>	<u>58,019</u>	<u>28,451</u>	101,549
出售物業、機器及設備虧損				(9)
投資物業公平值增值				187,389
其他行政成本				<u>(6,226)</u>
除稅前溢利				<u>282,703</u>

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
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>

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、銀行結餘及現金及應收稅款外，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28%(二零一六年：35%)。本年度，最大客戶(包括貨倉營運及物業投資分部)之營業額為11,395,000港元，約佔集團總收入9%(二零一六年：13%)，其餘四個客戶於本年度及去年度各佔集團總收入少於8%。

主要服務及投資收入

集團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

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
除稅前溢利已扣除(計入)：		
核數師酬金		
— 審計服務	935	869
— 非審計服務	373	630
匯兌淨虧損	6,220	983
貿易應收款項減值	—	2
投資物業租金總收入	(79,988)	(108,612)
減：年內產生租金收入之物業之直接經營開支	<u>8,858</u>	<u>9,316</u>
租金淨收入	(71,130)	(99,296)
上市證券股息收入		
— 可供出售投資	—	(701)
— 持作買賣投資	(7,233)	(4,420)
銀行利息收入	(3,083)	(2,382)
持有至到期投資利息收入	(284)	(431)
衍生金融工具公平值減值(附註)	39,384	21,721
持作買賣投資公平值(增值)減值(附註)	<u>(46,962)</u>	<u>22,790</u>

附註：金額包含在其他收益及損失內

6. 稅項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
稅項支出包括：		
香港利得稅		
本年度	8,160	27,902
上年度撥備(多計)少計	(88)	4
	<u>8,072</u>	<u>27,906</u>
遞延稅項		
本年度	5,001	(466)
	<u>13,073</u>	<u>27,440</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%(二零一六年為16.5%)計算。於截至二零一六年三月三十一日止年度內，因出售物業而產生之結餘課稅額87,630,000港元所引致之所得稅支出14,459,000港元已被確認。

7. 股息

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
派付二零一七年度中期股息每股普通股8港仙 (二零一六年為每股普通股7港仙)	10,800	9,450
派付二零一七年度特別股息每股普通股22港仙 (二零一六年為每股普通股15港仙)	29,700	20,250
派付二零一六年度末期股息每股普通股12港仙 (二零一五年為每股普通股10港仙)	16,200	13,500
派付二零一六年度特別股息每股普通股3.88港元 (二零一五年為每股普通股55港仙)	523,800	74,250
	<u>580,500</u>	<u>117,450</u>

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

每股基本盈利乃根據本年度集團之股東應佔溢利269,630,000港元(二零一六年為845,719,000港元)，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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
六十日內	4,872	6,100
六十一日至九十日	322	535
超過九十日	454	261
減：呆壞賬撥備	—	—
	<hr/>	<hr/>
	5,648	6,896
其他應收款項	2,490	3,342
預付費用及按金	8,957	6,724
	<hr/>	<hr/>
	17,095	16,962
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

股息

董事會建議派發截至二零一七年三月三十一日止年度之末期股息每股12港仙，共16,200,000港元及特別股息每股88港仙，共118,800,000港元予於二零一七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二零一七年九月十二日寄予各股東。連同已派發之中期股息每股8港仙及特別股息每股22港仙，全年派發之股息共為每股1.3港元。上年度派發之股息共為每股4.22港元。

股東週年大會

本公司之股東週年大會訂於二零一七年八月十八日(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網站 www.hkex.com.hk 及本公司網站 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，本公司將於二零一七年八月十五日(星期二)至二零一七年八月十八日(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二零一七年八月十四日(星期一)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，本公司將於二零一七年八月二十五日(星期五)至二零一七年八月二十九日(星期二)，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二零一七年八月二十四日(星期四)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

回顧期內，美國加快加息步伐，市場充滿不穩定因素，投資者多抱觀望態度。去年下半年，內地經濟基本面好轉超過預期，驅動香港股市向上；此外，香港樓市屢掀狂潮，何時逆轉，難以預料。受外圍經濟環境影響，加上近年內地物流業發展迅速，港口分流增多，兼且購物模式轉變，本港倉儲、物流業面臨激烈競爭，增長不斷放緩，前景不容樂觀。

本集團自2015年12月出售柴灣貨倉，獲利618,542,000港元後，本年度失去柴灣貨倉貢獻的租金收入，故投資物業租金總收入下跌26.4%至約80,000,000港元；貨倉業務亦受外圍經濟之不利影響，收入在逆境中下跌15.1%至約31,820,000港元；投資業務收入10,600,000港元，較去年上升33.6%，盈利28,451,000港元(二零一六年：收入7,934,000港元，盈利21,547,000港元)，加上來自未變現重估投資物業公平值增值187,389,000港元(二零一六年：103,533,000港元)，本年度股東應佔溢利269,630,000港元(二零一六年：845,719,000港元)，較去年減少576,089,000港元。

振萬廣場活化工程原計劃於2017年3月完成，然而許多工程因政府以最新標準要求驗收，故需時改善。在各方努力下，主要工程已大致完工，可望於今年第三季通過驗收。至於大廈之地下商舖，租務部門正積極尋找合適的租戶。振萬廣場不久將以商業大廈的嶄新面貌展現。

展望

美國及本港利息將上升，加上政府不斷推出收緊樓宇買賣政策，令投資者卻步，樓市可望降溫。因下半年宏觀風向轉變，估計股市整體偏向中性。

原預料美國總統特朗普上台後，股市會回軟，孰料反而向上，現時樓股價格均甚高，本集團在作出新投資之決定時將會更加審慎。

中央積極推動『一帶一路』，將成為香港經濟的增長動力，本港之倉儲及物流業可利用科技優勢，提升服務質素，與內地加強合作，優勢互補，當能從中受惠。

本集團在貨倉業務發展方面，對軟件、硬件將作新的投資，以提升物流服務水準，增加客源，維持競爭力。

於完成『振萬廣場』整個活化工程後，相信投資物業租金方面也將穩步上升。

業績

財務摘要

本集團於二零一七年財政年度之業績，一如預期，因去年出售柴灣貨倉後，貨倉業務及物業投資的利潤均比去年大幅下降。截至二零一七年三月三十一日止年度，本公司股東應佔溢利下跌68.12%至269,630,000港元(二零一六年：845,719,000港元)，其中包括未變現投資物業重估溢利187,389,000港元(二零一六年：103,533,000港元)。去年的利潤亦包括出售柴灣貨倉溢利618,542,000港元。集團總收入減少20.52%至122,404,000港元(二零一六年：154,002,000港元)。

回顧年內，本公司派付股息及特別股息總額共580,500,000港元(二零一六年：117,450,000港元)。於二零一七年三月三十一日，綜合股東應佔權益為4,197,041,000港元(二零一六年三月三十一日：4,528,512,000港元)，每股資產淨值為31.09港元(二零一六年三月三十一日：33.54港元)。本年度每股盈利為2.00港元(二零一六年：6.26港元)。

貨倉營運

倉儲業面臨很大的挑戰。香港經濟增長乏力，全球經濟環境不穩及市場競爭加劇對香港倉儲業的增長產生不利影響。自二零一五年十二月出售柴灣貨倉後，集團只租回柴灣貨倉八樓營運一年，倉儲業務因而縮減。倉儲業務收入下跌15.06%至31,816,000港元(二零一六年：37,456,000港元)，而倉儲業務盈利減少25.92%至15,079,000港元(二零一六年：20,354,000港元)，主要由於縮減及終止柴灣貨倉營運，令收益下滑。

今年貨倉業務之淨邊際利潤減少6%至48% (二零一六年：54%)，主要是因為集團由二零一五年十二月十六日起向買家租回柴灣貨倉八樓一年，令貨倉租金支出增加。該租賃合約於二零一六年十二月十五日期滿後結束。

年內，倉儲需求平穩，貨倉平均出租率由69%提升至73%，但平均倉租則下調5%至約每立方米74港元 (二零一六年：78港元)，變更原因是收到較多低利潤之貨源以彌補減少的較高利潤貨源。

物業投資

九龍東經歷重大轉變，現正在邁向發展成為香港第二個中央商業區。然而，鑒於大量新商廈落成帶來更激烈的競爭，令東九龍商廈租金持續受壓。振萬廣場之活化工程自二零一五年一直進行，將其轉為高質素的商廈以保持在市場的競爭力。活化工程預計於二零一七年第三季完成。

全年物業投資租金收入達79,988,000港元 (二零一六年：108,612,000港元)，較去年下跌26.35%。物業投資分部所得利潤為58,019,000港元 (二零一六年：82,241,000港元)，較去年同期減少29.45%。收入及盈利減少主要由於出售柴灣貨倉令出租樓面面積減少。隨着振萬廣場活化工程將於今年稍後完成，我們相信物業投資租金收入將會有所回升。

年內，本集團以88,950,000港元購入位於觀塘海濱道181號One Harbour Square寫字樓及車位物業作長線收租用途。於二零一七年三月三十一日，集團投資物業公平值達3,081,000,000港元 (二零一六年三月三十一日：2,694,200,000港元)，年內未變現公平值增值為187,389,000港元 (二零一六年：103,533,000港元)，並已計入損益內。

集團主要投資物業之平均出租率由二零一六年之84%下降至今年之81%，主要因為集團在二零一五年十二月出售具有出租率100%的柴灣貨倉，這令整體出租率下降，然而其餘物業出租率並無重大改變。本年度租金收入輕微上調，每月平均尺租由二零一六年之15港元升至16港元。

財務投資

儘管近年環球經濟發展令人擔憂，尤其是較早時美國加息步伐、全球前景及英國脫歐等不明朗因素，但香港股市在下半年反彈，投資者對中國經濟放緩的憂慮減少及港股成交量增加，投資氣氛改善。恒生指數於二零一七年第一季收報24,112點，較年初上升16.05%。

年內，集團出售所有持作長線投資的可供出售證券投資並錄得出售溢利19,782,000港元(二零一六年：62,206,000港元)。然而，持作買賣的證券投資組合則增加。於二零一七年三月三十一日，持作買賣證券投資增加至313,621,000港元(二零一六年三月三十一日：197,684,000港元)，上升58.65%。

持作買賣投資之公平值變動收益為46,962,000港元(二零一六年：虧損22,790,000港元)。持作買賣投資組合主要是在香港股票市場上市的證券。衍生金融工具的公平值損失為39,384,000港元(二零一六年：21,721,000港元)。衍生金融工具包括恒生指數期貨及期權及以美元計價的參與票據。財務投資收入包括利息及股息收入。年內，利息收入上升19.69%至3,367,000港元(二零一六年：2,813,000港元)，主要為銀行存款利息，而股息收入上升41.24%至7,233,000港元(二零一六年：5,121,000港元)。

回顧年內，集團為了降低外匯風險，把其歐元存款轉至美元存款，而錄得外匯虧損6,220,000港元(二零一六年：983,000港元)，並以23,239,000港元購入年息率3%以美元計價無抵押的優先債券。由於港元與美元掛鈎，於二零一七年三月三十一日本集團之外匯風險並不重大。

營運支出

營運開支主要包括員工成本、維修保養及其他行政費用，其中包括物業管理費，證券經紀費用等。同時，因售後租回柴灣貨倉八樓，所以這兩年需要支付貨倉租金，其他費用因而增加11.58%至35,996,000港元(二零一六年：32,261,000港元)。本年度員工成本大幅減少31.51%由18,550,000港元縮減至12,705,000港元，主要原因是去年出售柴灣貨倉後發放一次性特別花紅給董事及員工。

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。於二零一七年三月三十一日，現金及銀行結餘總額為792,478,000港元(二零一六年三月三十一日：1,634,474,000港元)，主要銀行存款為港元及美元存款。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。本集團具備充裕的財務資源以應付其日常營運。

本集團之業務主要以其穩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75,211,000港元(二零一六年：97,237,000港元)跌幅22.65%，主要由於出售柴灣貨倉令貨倉收入及租金收入減少。於二零一七年三月三十一日，流動資產淨值為1,064,010,000港元(二零一六年：1,799,370,000港元)，流動比率(按流動資金除以流動負債計算)為18.80倍(二零一六年三月三十一日：32.62倍)。

全年內，本集團並無任何貸款或借貸，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，集團之資產淨值仍維持在高水平。於二零一七年三月三十一日，集團之資產淨值為4,197,041,000港元(二零一六年三月三十一日：4,528,512,000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，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。

二零一七年派付中期、末期及特別股息共580,500,000港元(二零一六年：117,450,000港元)。

資產抵押

於二零一七年三月三十一日，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，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，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。

於二零一七年三月三十一日，本集團僱用員工37(二零一六年三月三十一日為44)名。員工成本減少31.51%至12,705,000港元(二零一六年：18,550,000港元)，原因是去年出售柴灣貨倉後，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。

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。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

於二零一七年三月三十一日，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二零一七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。

本公司於截至二零一七年三月三十一日止年度內已遵守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。

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。

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，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。

管治守則第 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。

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。

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（以下簡稱「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，於截至二零一七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二零一七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及本公司網站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：二零一七年六月二十八日

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