

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告之內容概不負責，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告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)

### 中期業績公告－2021/22

#### 財務摘要

- 總收入：60,053,000港元，增加約6.8% (二零二零年：56,234,000港元)
- 股東應佔虧損：75,483,000港元，減少約24.1% (二零二零年：虧損99,457,000港元)
- 銀行結餘、銀行存款及其他存款：557,509,000港元 (二零二一年三月三十一日：620,189,000港元)
- 每股虧損：0.19港元 (二零二零年：虧損0.25港元)
- 中期股息：每股4港分 (二零二零年：每股9港分)

安全貨倉有限公司(「本公司」)董事會公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二一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準則第2410號「實體的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。

截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團錄得股東應佔虧損約75,483,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：虧損99,457,000港元)，較二零二零年同期減少約24.1%。總收入由56,234,000港元增加約6.8%至60,053,000港元。撇除投資物業公平值虧損後，本集團的基本溢利由70,543,000港元減少約66%至23,957,000港元。

簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至二零二一年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元
收入	3	<b>60,053</b>	56,234
貨倉營運收入		8,653	7,421
物業投資收入		46,863	45,847
利息收入		922	1,535
股息收入		3,615	1,431
其他收益及虧損		3,653	50,028
其他收入		–	771
匯兌收益，淨額		752	120
投資物業公平值減值		(99,440)	(170,000)
員工成本		(8,173)	(7,401)
物業、機器及設備折舊		(12,116)	(10,635)
預期信貸虧損「(預期信貸虧損)」模式下之 貿易應收款項減值虧損		(621)	–
其他費用		(13,260)	(12,562)
除稅前虧損		(69,152)	(93,445)
稅項	5	(6,331)	(6,012)
本公司股東應佔期內虧損及全面開支總額		<b>(75,483)</b>	<b>(99,457)</b>
每股虧損－基本	7	<b>(0.19港元)</b>	<b>(0.25港元)</b>

## 簡明綜合財務狀況表

二零二一年九月三十日結算

	附註	二零二一年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>3,001,960</b>	3,101,400
物業、機器及設備		<b>250,875</b>	252,955
		<b>3,252,835</b>	3,354,355
<b>流動資產</b>			
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產		<b>381,361</b>	470,161
貿易及其他應收款項	8	<b>14,357</b>	21,421
可收回稅款		–	756
銀行存款		<b>215,030</b>	331,049
其他存款		<b>76,024</b>	41,166
銀行結餘及現金		<b>266,455</b>	247,974
		<b>953,227</b>	1,112,527
<b>流動負債</b>			
其他應付款項		<b>42,074</b>	35,556
應繳稅款		<b>19,000</b>	17,285
		<b>61,074</b>	52,841
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>892,153</b>	1,059,686
		<b>4,144,988</b>	4,414,041

	<i>附註</i>	二零二一年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 千港元
<b>股本及儲備</b>			
股本	9	178,216	178,216
儲備		<u>3,875,175</u>	<u>4,145,058</u>
<b>本公司股東應佔權益</b>		<u><b>4,053,391</b></u>	<u>4,323,274</u>
<b>非流動負債</b>			
已收長期租戶按金		13,761	15,444
遞延稅項負債		77,081	74,709
長期服務金撥備		<u>755</u>	<u>614</u>
		<u><b>91,597</b></u>	<u>90,767</u>
		<u><b>4,144,988</b></u>	<u><b>4,414,041</b></u>

附註：

## 1. 編製基準

本簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16之適用披露規定編製。

於該等簡明綜合財務報表中載有有關截至二零二一年三月三十一日止年度之財務資料作為比較資料並不構成本公司於該年度之法定年度綜合財務報表，惟皆來自於該等財務報表。有關該等法定財務報表之進一步資料如下：

本公司已根據香港公司條例第662(3)條及附表6第3部之要求遞交截至二零二一年三月三十一日止年度之財務報表予公司註冊處。

本公司之核數師對該等財務報表發出無保留意見之核數師報告；報告中並無提述任何核數師於不作保留意見之情況下，以關注事項之方式提請垂注之事宜；亦未載有根據香港公司條例第406(2)條、第407(2)或(3)條所指之聲明。

## 2. 主要會計政策

除若干投資物業及金融工具以公平值計量外，簡明綜合財務報表乃按歷史成本基礎編製。

截至二零二一年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與本集團截至二零二一年三月三十一日止年度之年度財務報表所呈列者相同。

### 應用經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本中期期間，本集團首次應用香港會計師公會所頒佈並對於編製本集團於二零二一年四月一日或之後開始之年度期間之簡明綜合財務報表強制生效之以下新訂香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第16號修訂本	與2019冠狀病毒病相關的租金減免
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、	利率基準改革－第二階段
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則	
第4號及香港財務報告準則第16號之修訂	

於本中期期間應用經修訂香港財務報告準則對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或於該等簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

### 3. 收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貨倉營運收入	8,653	7,421
物業投資收入	46,863	45,847
上市投資股息收入	3,615	1,431
銀行利息收入	284	892
其他利息收入	638	643
	<u>60,053</u>	<u>56,234</u>

### 4. 分部資料

本集團按向主要營運決策者(即本公司執行董事)匯報的資料劃分以作各營運分部的資源分配及表現評核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

該等營運分部及呈報分部的分部資料呈列如下：

截至二零二一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	綜合總額 千港元
收入				
分部收入	<u>8,653</u>	<u>46,863</u>	<u>4,537</u>	<u>60,053</u>
分部溢利(虧損)	<u>1,057</u>	<u>(73,245)</u>	<u>7,186</u>	<u>(65,002)</u>
中央行政成本				<u>(4,150)</u>
除稅前虧損				<u>(69,152)</u>

截至二零二一年九月三十日止

	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	財務投資 千港元	綜合總額 千港元
<b>資產</b>				
分部資產	228,936	3,037,629	672,694	3,939,259
銀行結餘及現金				266,455
未分配之其他資產				348
綜合資產總額				<u>4,206,062</u>
<b>負債</b>				
分部負債	2,205	40,007	1,964	44,176
應繳稅款				19,000
遞延稅項負債				77,081
未分配之其他負債				12,414
綜合負債總額				<u>152,671</u>

截至二零二零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	綜合總額 千港元
<b>收入</b>				
分部收入	<u>7,421</u>	<u>45,847</u>	<u>2,966</u>	<u>56,234</u>
分部溢利(虧損)	<u>143</u>	<u>(140,754)</u>	<u>51,274</u>	(89,337)
中央行政成本				<u>(4,108)</u>
除稅前虧損				<u>(93,445)</u>

截至二零二一年三月三十一日止

	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	財務投資 千港元	綜合總額 千港元
<b>資產</b>				
分部資產	234,338	3,139,129	844,083	4,217,550
銀行結餘及現金				247,974
未分配之其他資產				<u>1,358</u>
綜合資產總額				<u><u>4,466,882</u></u>
<b>負債</b>				
分部負債	1,483	39,962	1,130	42,575
應繳稅款				17,285
遞延稅項負債				74,709
未分配之其他負債				<u>9,039</u>
綜合負債總額				<u><u>143,608</u></u>

分部溢利／虧損指各分部所賺取之溢利／所產生之虧損，但未計入中央行政成本(包括董事酬金)、其他與核心業務無直接關係的支出及所得稅支出。此乃本集團向主要營運決策者匯報資源分配及表現評估之基準。

## 5. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
稅項支出包括：		
香港利得稅	3,959	4,275
遞延稅項	<u>2,372</u>	<u>1,737</u>
	<u><u>6,331</u></u>	<u><u>6,012</u></u>

香港利得稅乃就本期間及過往期間之估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。



## 6. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
撥付／已付股息：		
撥付／派付截至二零二一年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股5港分 (二零二零年：3港分)	20,250	12,150
撥付截至二零二一年三月三十一日止年度之特別股息每股普通股43港分 (二零二零年：無)	174,150	—
	<u>194,400</u>	<u>12,150</u>

於本中期期間結束後，本公司董事決定將派付中期股息每股4港分(截至二零二零年九月三十日止六個月：9港分)合共16,200,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：36,450,000港元)予於二零二一年十二月二十二日名列股東名冊內之本公司股東。

## 7. 每股虧損－基本

每股基本虧損乃根據本公司之股東應佔期內虧損75,483,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：虧損99,457,000港元)，並按期內已發行股份405,000,000股(截至二零二零年九月三十日止六個月：405,000,000股)計算。

由於兩個期間均無潛在攤薄的已發行普通股股份，故並無呈列每股攤薄虧損。

## 8. 貿易及其他應收款項

本集團之政策為在發出發票時給予貨倉業務客戶提供六十日及物業租戶三十日之信貸期。於接受任何新客戶前，本集團將評估潛在客戶的信貸質素。向客戶提供的信貸限額會每年檢討一次。

貿易應收款項按發單日期呈列之賬齡分析如下：

	二零二一年 九月三十日 千港元	二零二一年 三月三十一日 千港元
	60日內	4,942
61至90日	90	3
超過90日	72	3
	<u>5,104</u>	<u>3,014</u>

## 9. 股本

	股份數目	金額 千港元
--	------	-----------

發行及繳足股本：

普通股，無面值

於二零二零年九月三十日、二零二一年三月三十一日及  
二零二一年九月三十日

405,000,000

178,216

## 10. 關連人士披露

於期內，董事及其他主要管理人員之酬金為712,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：549,000港元)。

## 業務回顧

在回顧截至二零二一年九月三十日止六個月(「期內」)，新型冠狀病毒變種個案在不同國家不時出現之際，香港整體經濟繼續逐步改善。然而，經濟前景仍受到有限的商業活動及來港旅客人流的不確定性所影響。

### 貨倉營運分部

由於社會不安及新型冠狀病毒疫情的影響逐步消退，貨倉營運分部收入在回顧期內均錄得滿意的改善。隨著香港特區政府採取有效的控制措施及社交限聚，本港經濟和市民消費信心得到改善。快速消費品的客戶在收入中所佔比重的增加代表過往分部業務主要所依靠的工業原材料(如紙張、紡織品原材料)亦會改變。

回顧期內，分部收入上升約16.6%至8,653,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：7,421,000港元)。每立方米平均租金從二零二零年九月三十日止之約86港元上升至約94港元及平均出租率由截至二零二零年九月三十日止六個月之約40.2%上升至約50%。

### 物業投資分部

回顧期內，總租金收入上升約2.2%至46,863,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：45,847,000港元)，而分部溢利(撇除投資物業公平值減值)下跌約10.4%至26,195,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：29,246,000港元)。主要投資物業振萬廣場的租金收入為36.9百萬港元。平均出租率由截至二零二零年九月三十日止六個月約80.1%上升至期內約81.2%。

於二零二一年六月二十五日開幕的振萬廣場多功能商務中心「The LU+」標誌著活化工程全部竣工並翻開新一頁。期內「The LU+」相當受歡迎，錄得超過100項由各商會、非牟利機構和租戶在「The LU+」舉辦的活動。全新設計的振萬廣場及「The LU+」的網頁及臉書專頁亦同時啟用務求吸引更多瀏覽人次。「The LU+」的目標是為租戶提供更全面及貼心的服務，從而提升振萬廣場之形象來增加回報。

## 財務投資分部

儘管利息收入減少，但受惠於股息收入增加，財務投資分部收入增加約53%至4,537,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：2,966,000港元)。分部溢利減少約86%至7,186,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：51,274,000港元)，主要原因是按公平值計入損益之金融資產之公平值收益下跌，包括股票、債券、非實物黃金及投資基金。由於香港恒生指數在期內表現不濟，相關投資錄得虧損9,097,000港元。然而，外國股票投資表現較好並錄得收益3,950,000港元。

在回顧期內，投資組合持有的非實物黃金減低至9,000盎司(截至二零二零年九月三十日止六個月：18,000盎司)。於二零二一年三月四日出售的4,400盎司非實物黃金及於二零二一年八月二十三日出售的4,600盎司非實物黃金錄得2,827,000港元收益。有關出售非實物黃金詳細資料可參考本公司於二零二一年八月二十四日刊發的公告。

## 展望

因社會不安及新型冠狀病毒疫情引致經濟衰退時，香港特別行政區政府有效採取不同的行政措施和通過不同法例來恢復和平及秩序，並且實行各樣防控措施和接種疫苗計劃。若果現時情況持續，貨倉營運的生意量很可能維持在二零二一年九月的15,000立方米的水平，相比在經濟情況最差時在10,000立方米之下。進一步的增長需要依靠整體經濟復蘇和貿易活動及零售的反彈。

振萬廣場的出租率從最差時的80%以下回升至二零二一年九月三十日的82.2%。從二零二一年十月一日起，新簽約合共增加約5%的出租率。本集團已有計劃改進貨倉及物流營運的軟件及硬件設備來迎接即將來臨的經濟復蘇。

考慮到經濟衰退對租戶的影響，本集團主動協助需要縮減租用面積安排的租戶並且按情況提供租金減免。所以，本集團成功地保留大部分續租租戶。

預期振萬廣場的出租率可以輕微上升，而租金將會保持平穩。然而，在短至中期並不能預見租金可重返20港元或以上歷史高位。

世界各國實施急進的刺激經濟政策所引致的低利息環境影響到銀行定期及債券投資的利息收入。股票投資的回報將受到現時環球股票市場波動的影響而產生較大不確定性。本集團的投資委員會將繼續觀察市場環境並以審慎的態度調整投資組合內的資產。繼二零二一年三月四日出售之4,400盎司非實物黃金及二零二一年八月二十三日出售之4,600盎司非實物黃金後，本集團現在仍持有9,000盎司非實物黃金，並繼續根據本集團投資策略調整有關投資。

## 財務回顧

### 簡明綜合損益及其他全面收益表

本公司於期內總收入為60,053,000港元，其中貨倉營運分部收入8,653,000港元；物業投資分部收入46,863,000港元及財務投資分部收入4,537,000港元(利息收入922,000港元及股息收入3,615,000港元)。三者分別比去年同期增加約16.6%、2.2%及53.0%。

於期內，本集團錄得投資物業公平值虧損99,440,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：虧損170,000,000港元)，並已計入簡明綜合損益及其他全面收益表。

員工成本增加約10.4%至8,173,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：7,401,000港元)，由於新增僱員及績效花紅撥備增加所致。

物業、機器及設備折舊增加約13.9%至12,116,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：10,635,000港元)。

其他費用增加約5.6%至13,260,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：12,562,000港元)。

### 簡明綜合財務狀況表

本公司之資產淨值為4,053,391,000港元，主要是投資物業3,001,960,000港元、物業、機器及設備250,875,000港元(主要為本集團位於葵涌的自用貨倉大廈)、按公平值計入損益之金融資產381,361,000港元及其他流動資產(包括現金及銀行結餘連同銀行及其他存款)。

基於獨立專業估值師於二零二一年九月三十日按照公開市場基準進行的評估，公平值下調引致投資物業賬面值減少。

按公平值計入損益之金融資產減少約18.9%至381,361,000港元，主要由於出售非實物黃金4,600盎司所致。現金及存款(包括於投資戶口中的存款)減少約10.1%至557,509,000港元(二零二一年三月三十一日：620,189,000港元)，主要由於向股東支付截至二零二一年三月三十一日止年度的末期及特別股息。

## 流動資金及財務資源

於二零二一年九月三十日，本集團之現金及銀行結餘達266,455,000港元(二零二一年三月三十一日：247,974,000港元)及流動負債總額為61,074,000港元(二零二一年三月三十一日：52,841,000港元)。流動比率約為15.61倍(二零二一年三月三十一日：21.05倍)及本集團並無銀行貸款。

本集團之資產淨值減少約6.2%至4,053,391,000港元(二零二一年三月三十一日：4,323,274,000港元)，每股資產淨值減少約6.2%至10.01港元(二零二一年三月三十一日：10.67港元)。

## 僱員

於二零二一年九月三十日，本集團僱員人數共37人(二零二一年三月三十一日：37人)，員工之薪酬是根據其資歷、經驗、職責及表現而釐定。期內，員工成本(包括董事薪酬)增加約10.4%至8,173,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：7,401,000港元)。

本集團之薪酬政策根據工作之性質、市場趨勢、公司業績及個人表現而定期檢討。本集團亦為員工提供合適的培訓以及根據員工的表現和本集團之業績發放花紅。本集團並無可供僱員認購之股權計劃。

## 外匯風險

本集團的外幣風險主要與其美元證券投資和存款有關。由於港元與美元掛鈎，管理層認為以美元計值的金融工具的外匯風險並不顯著。期內，本集團錄得匯兌收益752,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：120,000港元)。

## 或然負債

於二零二一年九月三十日，本集團沒有任何重大或然負債(二零二一年三月三十一日：無)。

## 資產抵押

於二零二一年九月三十日，本集團並無資產抵押(二零二一年三月三十一日：無)。

## 中期股息

本公司董事會(「董事會」)宣佈派發期內之中期股息每股4港分(二零二零年：每股9港分)予二零二一年十二月二十二日名列本公司股東名冊內之股東。中期股息將於二零二二年一月十一日派發。

## 暫停辦理股票過戶

本公司於二零二一年十二月十七日(星期五)至二零二一年十二月二十二日(星期三)，首尾兩天包括在內，暫停辦理過戶登記手續。為符合資格獲派發中期股息，請於二零二一年十二月十六日(星期四)下午四時三十分前，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54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。

## 企業管治常規

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。

本公司於截至二零二一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(「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及(ii)董事會主席及行政總裁之間職責的分工應清楚界定。

自二零一五年四月五日起，本公司董事會主席及行政總裁職位一直懸空及至本公告之日期仍未填補。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。現時董事會在高級管理層的協助下共同履行主席的職務，而執行董事則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，董事須根據細則輪值告退任及合資格重選。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二零二一年八月十三日舉行之本公司週年大會上，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，故公司秘書已向本公司執行董事匯報。

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。

### **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，於截至二零二一年九月三十日止六個月內，彼等已遵守標準守則載列之規定準則。



## 刊登中期業績公告及中期報告

本中期業績公告已於二零二一年十一月二十五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。載有上市規則規定截至二零二一年九月三十日止六個月之中期報告的所有資料將於適當時候在上述網站刊登及寄發予股東。

承董事會命  
安全貨倉有限公司  
呂榮義  
執行董事

香港，二零二一年十一月二十五日

於本公告日期，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
林明良先生	獨立非執行董事
梁文釗先生	獨立非執行董事
溫莉玲女士	獨立非執行董事