

安全貨倉有限公司

SAFETY GODOWN COMPANY, LIMITED

(Stock code 股份代號: 237)

中期報告
2020/21

公司業績

截至二零二零年九月三十日止六個月（「期內」），安全貨倉有限公司（「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」）錄得之本公司股東應佔虧損約99,457,000港元，較二零一九年同期之虧損33,060,000港元增加約200.8%。總收入由72,558,000港元減少約22.5%至56,234,000港元。期內每股虧損由0.08港元（本公司於二零二零年八月十八日透過將本公司每一股股份轉換為本公司三股股份的方式將本公司一股股份拆細為三股本公司股份（「股份拆細」），計算每股虧損的股份數量已根據股份拆細的影響進行了調整）增加至0.25港元（經股份拆細後影響的調整）。

撇除投資物業公平值虧損後，本集團的基本溢利由33,840,000港元增加約108.5%至70,543,000港元。

期內之本公司股東應佔全面收益總額減少約364.4%至全面開支99,457,000港元（截至二零一九年九月三十日止六個月：收益37,613,000港元）。本集團之稅前及稅後淨虧損分別為93,445,000港元（截至二零一九年九月三十日止六個月：虧損26,015,000港元）及99,457,000港元（截至二零一九年九月三十日止六個月：虧損33,060,000港元），分別上升約259.2%及200.8%。

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9.00港分（二零一九年：每股2.67港分（計算每股股息的股份數量已根據股份拆細的影響進行了調整））予二零二零年十二月二十三日名列本公司股東名冊內之股東。中期股息將於二零二一年一月十一日派發。

業務回顧

在回顧期內，全球經濟仍然受到2019冠狀病毒病之疫情蔓延的影響。在香港，中美關係緊張、美國對香港的制裁及香港重現感染個案的不明朗因素令本地低迷的經濟狀況進一步惡化，並繼續壓制寫字樓租賃需求及租金。本集團的現有及潛在租戶在商討租約條款和租金時更為慎重。

貨倉營運分部

期內貨倉營運分部收入下跌約34.9%至7,421,000港元（截至二零一九年九月三十日止六個月：11,394,000港元）。貨倉營運分部溢利下跌約95.5%至143,000港元（截至二零一九年九月三十日止六個月：3,183,000港元）。在回顧期內，每立方米平均租金從二零一九年九月三十日止六個月之74港元上升至86港元，而平均出租率由二零一九年九月三十日止六個月之約72%下跌至40.2%。

業務回顧(續)

物業投資分部

投資物業分部總租金收入下跌5.2%至45,847,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：48,364,000港元)，而分部溢利下跌至29,246,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：32,425,000港元)。分部溢利下跌主要由於向租戶提供租金優惠及振萬廣場的平均出租率下跌所致。振萬廣場的平均出租率由二零一九年九月三十日止六個月之約84.8%下跌至期內之80.1%。

財務投資分部

財務投資分部收入下跌約76.8%至2,966,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：12,800,000港元)。分部溢利上升約444.9%至51,274,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：9,410,000港元)，主要由於按公平值計入損益之金融資產之公平值收益(包括已變現收益11,903,000港元及未變現收益38,105,000港元)所致。

展望

2019冠狀病毒病的疫情持續爆發，迫使企業根據疫情造成的實際及預測潛在影響評估來檢視及重新調整疫情前的發展策略及計劃。由於全球疫情持續導致出行、旅遊及商業活動有所限制，經濟短期內重拾持續增長的期望變得渺茫。儘管多國已竭力避免大規模封城措施，務求重燃經濟活動增長動力及恢復大眾正常生活，惟因疫情持續時間及感染個案不時回升可成為全球經濟復甦的長期拖累因素，成功開發及廣泛應用高效疫苗前仍難以實現經濟全面復甦。綜觀上述情況，在當前政治風波及全球營商環境下，二零二一年全球經濟前景預期會繼續面臨各種挑戰及不明朗因素。

於回顧期內，香港整體辦公室租金呈下行趨勢。九龍東辦公室供應過剩，導致本集團主要投資物業『振萬廣場』所在的觀塘區空置率增加及租金水平下跌。因此，本集團仍將靈活處理新租務及續租事宜，並提供適當優惠。在並無發生任何不可預見的情況下，董事會認為本集團的租金收入在經過疫情的初步影響後將保持穩定。

董事會藉此機會感謝長期以來一直支持本集團的所有員工及持份者包括租戶及顧客，本集團將繼續實施謹慎的風險管理及內部監控措施來進行業務管理及發展，致力保護本集團的資產，實現股東回報最大化。

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56,234,000港元，其中貨倉營運分部收入7,421,000港元；物業投資分部收入45,847,000港元及財務投資分部收入包括利息收入1,535,000港元及股息收入1,431,000港元，共2,966,000港元。三者分別比去年同期減少約34.9%、5.2%及76.8%。

於期內，本集團確認有關2019冠狀病毒病之補貼771,000港元，該補貼與香港政府提供的「保就業」計劃相關。

於期內，本集團錄得投資物業公平值虧損170,000,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：虧損66,900,000港元)，並已計入簡明綜合損益及其他全面收益表。

員工成本下跌3.1%至7,401,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：7,639,000港元)。

物業、機器及設備折舊上升至10,635,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：9,478,000港元)，主要是因為一項投資物業轉為自營貨倉，因而產生額外折舊。

其他費用略跌至12,562,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：12,859,000港元)。

簡明綜合財務狀況表

本公司之資產淨值為4,407,848,000港元，主要是投資物業3,159,600,000港元、物業、機器及設備255,037,000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507,046,000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及董事於二零二零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增加127.2%至507,046,000港元，主要由於投資非實物黃金14,000盎司及投資組合公平值增加所致。現金及存款(包括該等於投資戶口中的存款)減少25.4%至595,140,000港元(二零二零年三月三十一日：798,077,000港元)。

流動資金及財務資源

於二零二零年九月三十日，本集團之現金及銀行結餘達595,140,000港元(二零二零年三月三十一日：798,077,000港元)及流動負債總額為51,447,000港元(二零二零年三月三十一日：48,974,000港元)。流動比率約為22.05倍(二零二零年三月三十一日：21.91倍)及本集團並無銀行貸款。

本集團之資產淨值減少約2.5%至4,407,848,000港元(二零二零年三月三十一日：4,519,455,000港元)，每股資產淨值降至10.88港元(二零二零年三月三十一日：11.16港元，經股份拆細影響後的調整)。

僱員

於二零二零年九月三十日，本集團僱員人數共34人(二零二零年三月三十一日：34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)減少約3.1%至7,401,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：7,639,000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120,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：無)。

或然負債

於二零二零年九月三十日，本集團沒有任何重大或然負債(二零二零年三月三十一日：無)。

資產抵押

於二零二零年九月三十日，本集團並無資產抵押(二零二零年三月三十一日：無)。

董事之證券權益

於二零二零年九月三十日，本公司各董事及其聯繫人士擁有根據香港法例第571章證券及期貨條例(以下簡稱《證券條例》)第352條而存置之登記冊所載或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司的股份之權益如下：

董事姓名	個人權益	擁有本公司已發行普通股股數(好倉)				總權益	佔本公司 已發行股份 大約百分比 ³
		家族權益	公司權益	其他權益			
呂榮義先生	28,231,260	-	70,320 ¹	13,200,000 ²	41,501,580	10.25%	
林明良先生	30,000	-	-	-	30,000	0.0074%	

附註：

1. 一間由呂榮義先生控制100%股權之公司持有該70,320股股份，呂先生因而被視為擁有該些股份之權益。
2. 呂榮義先生為呂辛先生(已故)遺產其中一名遺囑執行人，因而被視為與陳觀峰女士共同擁有該13,200,000股股份之權益。
3. 以截至二零二零年九月三十日已發行股份405,000,000股計算。

除上述披露外，於二零二零年九月三十日並無任何董事、主要行政人員或其聯繫人士擁有本公司或其相聯法團(定義見證券條例第XV部)的股份或相關股份的權益或淡倉。

主要股東

於二零二零年九月三十日，根據證券條例第336條規定存置之登記冊所載，除上文「董事之證券權益」所披露有關董事擁有之權益外，以下股東曾知會本公司其擁有本公司已發行股份之權益：

主要股東姓名	身份	擁有已發行普通股股數		佔本公司
		直接權益	間接權益	已發行股份 大約百分比 ³
建南財務有限公司	實益權益	147,610,335	–	36.45%
Eargold Limited	實益權益	31,050,000	–	7.67%
Chelton Trading Limited	所控制法團的權益	–	31,050,000 ¹	7.67%
Gladiator Investments Co.	所控制法團的權益	–	31,050,000 ¹	7.67%
陳觀峰女士	實益權益／所控制法團的權益／ 委託人	8,968,500	209,859,318 ²	54.03%

附註：

1. 該等股份由Eargold Limited持有。Chelton Trading Limited及Gladiator Investments Co.分別控制Eargold Limited之50%權益。因此，該等被視為擁有Eargold Limited所持有的31,050,000股本公司股份。
2. 於此209,859,318股中，(a)陳觀峰女士透過持有Gladiator Investments Co. (50%控制權) 及Chelton Trading Limited (50%控制權) 分別擁有50%之Eargold Limited的權益，因此，被視為控制Eargold Limited而所擁有31,050,000股本公司股份；(b)陳女士被視為通過由其擁有38.98%之建南財務有限公司擁有147,610,335股本公司股份；(c)陳女士被視為通過由其擁有38.75%之呂辛有限公司擁有17,998,983股本公司股份；及(d)陳女士為呂辛先生(已故)遺產其中一名遺囑執行人，亦被視為與呂榮義先生共同擁有13,200,000股本公司股份。
3. 以截至二零二零年九月三十日已發行股份405,000,000股計算。

除上述所披露之權益外，於二零二零年九月三十日，根據本公司按照證券條例第336條規定存置之主要股東名冊所載，並沒有記錄有其他人士擁有本公司已發行股份之權益或淡倉。

暫停辦理股票過戶

本公司於二零二零年十二月十八日(星期五)至二零二零年十二月二十三日(星期三)，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，請於二零二零年十二月十七日(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。

審閱業績

本集團截至二零二零年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表(未經審核)，但已由本公司外聘獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)審閱，其審閱報告載於本中期報告第8頁。

審核委員會已與管理層及德勤一併審閱本公司未經審核之綜合財務報表及本期間之中期報告，包括本集團所採用之會計政策及慣例。

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。

本公司於截至二零二零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，本公司主席及行政總裁職位一直懸空及至本中期報告之日期仍未填補。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。現時董事會共同履行董事會主席的職務，而執行董事在高級管理人員協助之下，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二零二零年八月十四日舉行之週年大會上，根據細則被選為並擔任是次會議主席。

企業管治常規(續)

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。

誠如本公司於二零二零年六月十九日所公佈，顏溪俊先生(「顏先生」)已辭任本公司獨立非執行董事，自二零二零年八月十七日生效。於顏先生辭任後，董事會由四名成員組成，包括一名執行董事、一名非執行董事及兩名獨立非執行董事。根據上市規則第3.10(1)條，董事會不符合必須最少有三名獨立非執行董事的規定。

因此，本公司一直積極物色可委任為本公司獨立非執行董事的合適人選以符合上市規則第3.10(1)條的規定。於二零二零年十一月十六日，溫莉玲女士獲委任為本公司獨立非執行董事，此乃於上市規則第3.11條容許的三個月寬限期之內。因此，本公司自二零二零年十一月十六日起已遵守上市規則第3.10(1)條的規定。

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，於截至二零二零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。

董事資料變更

根據上市規則第13.51(B)(1)條須披露，自本公司二零二零年年報獲批准之日起董事資料變更如下：

本公司非執行董事李嘉士先生於二零二零年五月十二日辭任中國太平洋保險(集團)股份有限公司(股份代號：2601)之獨立非執行董事。

本公司獨立非執行董事梁文釗先生於二零二零年七月二十一日辭任維亮控股有限公司(股份代號：8612)之非執行董事。

除上文所述外，自本公司二零二零年年報日期起，並無其他須按上市規則第13.51(B)條予以披露的董事資料變更。

呂樂義
執行董事

香港
二零二零年十一月二十五日

簡明綜合財務報表審閱報告
致安全貨倉有限公司董事會
(於香港註冊成立之有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們»)已審閱載於第9頁至第23頁的安全貨倉有限公司(「貴公司»)及其附屬公司(統稱「貴集團»)的簡明綜合財務報表,包括於二零二零年九月三十日的簡明綜合財務狀況表、截至該日止六個月期間之相關簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表及若干解釋附註。按香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定,中期財務資料報告須按照該規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號»)編製。貴公司董事須根據香港會計準則第34號編製及列報該等簡明綜合財務報表。我們的責任是根據我們的審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論,並按照委聘之條款僅向整體董事會報告,除此之外,本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們的審閱乃按照香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「實體之獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行。該等簡明綜合財務報表的審閱工作包括主要向負責財務和會計事務的人員查詢及應用分析性和其他審閱程序。由於審閱範圍遠小於根據香港審計準則進行審核之範圍,故不能保證我們會知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此,我們不會就此發表審核意見。

結論

根據我們的審閱,我們沒有察覺任何事項,令我們相信簡明綜合財務報表在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

香港
二零二零年十一月二十五日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
收入	3	<u>56,234</u>	<u>72,558</u>
貨倉營運收入		7,421	11,394
物業投資收入		45,847	48,364
利息收入		1,535	10,455
股息收入		1,431	2,345
其他收益及虧損		50,028	(1,697)
其他收入	5	771	-
匯兌收益，淨額		120	-
投資物業公平值減值		(170,000)	(66,900)
員工成本		(7,401)	(7,639)
物業、機器及設備折舊		(10,635)	(9,478)
其他費用		<u>(12,562)</u>	<u>(12,859)</u>
除稅前虧損	6	(93,445)	(26,015)
稅項	7	<u>(6,012)</u>	<u>(7,045)</u>
期內本公司股東應佔虧損		<u>(99,457)</u>	<u>(33,060)</u>
其他全面收益			
不會重新分類至損益之項目：			
由自用物業轉至投資物業之重估增值		-	70,673
期內其他全面收益		<u>-</u>	<u>70,673</u>
期內本公司股東應佔全面(開支)收益總額		<u>(99,457)</u>	<u>37,613</u>
每股虧損－基本(經重列)	9	<u>(0.25港元)</u>	<u>(0.08港元)</u>

簡明綜合財務狀況表

二零二零年九月三十日結算

	附註	二零二零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二零年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
投資物業	10	3,159,600	3,351,900
物業、機器及設備	11	255,037	233,559
		<u>3,414,637</u>	<u>3,585,459</u>
流動資產			
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」) 之金融資產		507,046	223,208
按攤銷成本計量之債務工具		–	23,248
貿易及其他應收款項	12	31,520	27,689
可收回稅款		756	567
銀行存款		341,478	610,190
其他存款		69,221	26,016
銀行結餘及現金		184,441	161,871
		<u>1,134,462</u>	<u>1,072,789</u>
流動負債			
其他應付款項		31,114	30,641
應繳稅款		20,333	18,333
		<u>51,447</u>	<u>48,974</u>
流動資產淨值			
		<u>1,083,015</u>	<u>1,023,815</u>
		<u>4,497,652</u>	<u>4,609,274</u>
股本及儲備			
股本	13	178,216	178,216
儲備		4,229,632	4,341,239
本公司股東應佔權益			
		<u>4,407,848</u>	<u>4,519,455</u>
非流動負債			
已收長期租戶按金		16,783	18,401
遞延稅項負債		72,323	70,586
長期服務金撥備		698	832
		<u>89,804</u>	<u>89,819</u>
		<u>4,497,652</u>	<u>4,609,274</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零二零年九月三十日止六個月

	股本 千港元	物業重估 儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零一九年四月一日(經審核)	<u>178,216</u>	<u>404,034</u>	<u>4,304,859</u>	<u>4,887,109</u>
期內虧損	-	-	(33,060)	(33,060)
期內其他全面收益	-	70,673	-	70,673
期內全面收益(開支)總額	-	70,673	(33,060)	37,613
已付股息(附註8)	-	-	(135,000)	(135,000)
於二零一九年九月三十日(未經審核)	<u>178,216</u>	<u>474,707</u>	<u>4,136,799</u>	<u>4,789,722</u>
於二零二零年四月一日(經審核)	<u>178,216</u>	<u>474,707</u>	<u>3,866,532</u>	<u>4,519,455</u>
期內虧損	-	-	(99,457)	(99,457)
已付股息(附註8)	-	-	(12,150)	(12,150)
於二零二零年九月三十日(未經審核)	<u>178,216</u>	<u>474,707</u>	<u>3,754,925</u>	<u>4,407,848</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零二零年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
經營業務		
除稅前虧損	(93,445)	(26,015)
作以下調整：		
按公平值計入損益之金融資產之公平值(收益)虧損	(38,105)	1,728
出售物業、機器及設備之收益	-	(8)
投資物業公平值減值	170,000	66,900
按攤銷成本計量之債務工具匯兌收益	-	(2)
物業、機器及設備折舊	10,635	9,478
長期服務金撥備之撥回	(134)	-
營運資金變動前之經營現金流量	48,951	52,081
按公平值計入損益之金融資產增加	(245,733)	(30,093)
營運資金其他變動	(4,976)	(5,938)
(用於)來自經營業務之現金	(201,758)	16,050
已付所得稅	(2,464)	(1,687)
(用於)來自經營業務之現金淨額	(204,222)	14,363
投資活動		
提取銀行存款	445,121	574,505
銀行存款增加	(176,409)	(468,523)
提取其他存款	138,262	234,613
其他存款增加	(181,467)	(215,545)
購置物業、機器及設備	(9,813)	(1,128)
出售物業、機器及設備所得款項	-	8
贖回按攤銷成本計量之債務工具	23,248	-
來自投資活動之現金淨額	238,942	123,930
用於融資活動之現金		
已付股息	(12,150)	(135,000)
現金及現金等值增加淨額	22,570	3,293
於期初現金及現金等值	161,871	17,541
於期末現金及現金等值 等於銀行結餘及現金	184,441	20,834

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止六個月

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二零二零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部之要求遞交截至二零二零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。

除應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)修訂本產生之新增會計政策及應用若干與本集團有關之會計政策外，截至二零二零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二零二零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

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二零二零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提述香港財務報告準則概念框架之修訂及以下香港財務報告準則修訂本：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本	重大的定義
香港財務報告準則第3號修訂本	業務的定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號修訂本	利率基準改革

2. 主要會計政策(續)

應用經修訂香港財務報告準則(續)

除下文所述者外，於本期間應用提述香港財務報告準則概念框架之修訂及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表現及狀況及／或於該等簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

2.1 應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本「重大的定義」之影響

修訂本對重大提供新定義，指出「倘遺漏、錯誤陳述或掩蓋資料可合理地預期會對一般用途財務報表之主要使用者基於該等財務報表(提供特定報告實體的財務資料)作出之決策造成影響，則有關資料屬重大」。修訂本亦澄清，重要性視乎資料於整份財務報表中(單獨而言或與其他資料結合使用)之性質或重要性而定。

本期間應用修訂本對簡明綜合財務報表並無影響。應用修訂本之呈列及披露之變更(如有)將於截至二零二一年三月三十一日止年度之綜合財務報表中反映。

2.2 本集團新應用之會計政策

此外，於本中期期間，本集團已應用以下與本集團有關之會計政策。

政府補助

除非可合理確定本集團將遵守政府補助附帶之條件及將收到補助，否則不會確認政府補助。

政府補助乃於本集團將擬補償的相關成本確認為開支之期間按系統性基準於損益內確認。

與收入相關及用於補償已產生開支或虧損或旨在為本集團提供即時而無未來相關成本的財務援助之應收政府補助於其應收期間於損益內確認。有關補助於「其他收入」項下呈列。

衍生金融工具

衍生工具初步按於衍生工具合約訂立日期之公平值確認及隨後按其於報告期末之公平值重新計量。所產生之收益或虧損於損益內確認。

2. 主要會計政策(續)

應用經修訂香港財務報告準則(續)

2.3 判斷及估計不確定性之主要來源之重大變動

按公平值計入損益之金融資產之公平值計量

於二零二零年九月三十日，本集團若干金融資產(即衍生金融工具)為753,000港元(二零二零年三月三十一日：無)，乃由獨立專業估值師行按公平值計量，而公平值乃根據不可觀察輸入數據使用估值方法釐定。確立有關估值方法及其有關輸入數據需運用判斷及估計。與該等因素相關的假設如出現變動，可能會影響該等工具呈報之公平值。有關進一步披露，請參閱附註14。

3. 收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
貨倉營運收入(附註a)	7,421	11,394
物業投資收入	45,847	48,364
上市投資股息收入	1,431	2,345
銀行利息收入	892	9,515
其他利息收入	643	940
	<u>56,234</u>	<u>72,558</u>

附註：

(a) 貨倉營運收入總額

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
進出倉伏力收入	677	1,019
運輸收入及其他收入	289	280
倉儲租金收入	6,455	10,095
貨倉營運收入總額	<u>7,421</u>	<u>11,394</u>

3. 收入(續)

附註：(續)

(b) 分拆本集團來自客戶合約的收入及地區市場

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
商品或服務類型(收入確認時間)：		
進出倉伏力收入(於某一時間點確認)	677	1,019
運輸收入及其他收入(於某一時間點確認)	289	280
倉儲服務收入(隨時間確認)	6,455	10,095
	<hr/>	<hr/>
	7,421	11,394
	<hr/>	<hr/>
地區市場：		
香港	7,421	11,394
	<hr/>	<hr/>

就進出倉伏力收入以及運輸及其他收入與客戶訂立的合約而言，合約所載相關服務乃根據客戶指定要求提供，並無其他替代用途，且本集團在向客戶完成相關服務前對付款不具有可強制執行之權利。因此，進出倉伏力收入以及運輸及其他收入所得款項於資產的實質擁有權發生轉移之時間點確認，即服務完成而本集團現時有權獲得付款且有可能收取代價之時間點確認。

倉儲服務收入所得款項參照完全履行相關履約責任之進展情況隨時間確認，而於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供之利益。本集團就每日提供的服務開具定額賬單。本集團選擇採取可行權宜方法，將收入確認於本集團有權開具發票之款項內。如香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」准許，分配至該等未履行合約之交易價格不作披露。

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

本集團按呈報及營運分部劃分之收入及業績分析如下：

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	分部總額 千港元	綜合 千港元
收入					
分部收入	<u>7,421</u>	<u>45,847</u>	<u>2,966</u>	<u>56,234</u>	<u>56,234</u>
分部溢利	<u>143</u>	<u>29,246</u>	<u>51,274</u>	<u>80,663</u>	80,663
投資物業公平值減值					(170,000)
中央行政成本					<u>(4,108)</u>
除稅前虧損					<u>(93,445)</u>

截至二零一九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	分部總額 千港元	綜合 千港元
收入					
分部收入	<u>11,394</u>	<u>48,364</u>	<u>12,800</u>	<u>72,558</u>	<u>72,558</u>
分部溢利	<u>3,183</u>	<u>32,425</u>	<u>9,410</u>	<u>45,018</u>	45,018
投資物業公平值減值					(66,900)
中央行政成本					<u>(4,133)</u>
除稅前虧損					<u>(26,015)</u>

4. 分部資料(續)

分部溢利指各分部所賺取之溢利，但未計入投資物業公平值減值、中央行政成本(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。

本集團按呈報及營運分部劃分之資產及負債分析如下：

	二零二零年 九月三十日 千港元	二零二零年 三月三十一日 千港元
貨倉營運	240,129	173,385
物業投資	3,198,460	3,435,052
財務投資	924,541	886,718
	<hr/>	<hr/>
總分部資產	<u>4,363,130</u>	<u>4,495,155</u>
貨倉營運	1,620	1,757
物業投資	38,410	39,041
財務投資	265	1,175
	<hr/>	<hr/>
總分部負債	<u>40,295</u>	<u>41,973</u>

5. 其他收入

於本中期期間，本集團就有關2019冠狀病毒病之補貼確認771,000港元，其與香港政府提供之保就業計劃有關。

6. 除稅前虧損

	截至九月三十日止六個月 二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
除稅前虧損經已扣除(計入)：		
匯兌收益，淨額	(120)	-
按公平值計入損益之金融資產之公平值(收益)虧損 (附註)	(50,008)	1,728
	<hr/>	<hr/>

附註：金額包含在其他收益及虧損內。

7. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
稅項支出包括：		
香港利得稅	4,275	4,881
遞延稅項	1,737	2,164
	<u>6,012</u>	<u>7,045</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。

8. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
已付股息：		
派付截至二零二零年三月三十一日止年度 之末期股息每股普通股1.00港分 (二零一九年：4.00港分)	12,150	16,200
派付截至二零二零年三月三十一日止年度 之特別股息每股普通股：無 (二零一九年：29.33港分)	—	118,800
	<u>12,150</u>	<u>135,000</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9.00港分(截至二零一九年九月三十日止六個月：2.67港分)合共36,450,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：10,800,000港元)予於二零二零年十二月二十三日名列股東名冊內之本公司股東。中期股息將於二零二一年一月十一日派付。

計算每股股息的股份數量已根據如附註13所述之股份拆細的影響進行了調整。

9. 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99,457,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：虧損33,060,000港元)，並按期內已發行股份405,000,000股(截至二零一九年九月三十日止六個月：405,000,000股)計算。計算每股基本虧損的股份數量已根據如附註13所述之股份拆細的影響進行了調整。

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盈利。

10. 投資物業

	二零二零年 九月三十日 千港元	二零二零年 三月三十一日 千港元
公平值		
於期初／年初	3,351,900	3,635,100
轉自物業、機器及設備	–	71,000
轉至物業、機器及設備	(22,300)	(46,600)
於損益中確認之公平值減值	(170,000)	(307,600)
於期末／年末	<u>3,159,600</u>	<u>3,351,900</u>

期內，一項投資物業已轉為物業、機器及設備，因本集團已開始自用此物業。物業之後續會計期間的認定成本為用途變更當日的公平值。轉撥當日之公平值22,300,000港元乃根據環亞物業顧問有限公司進行之估值而釐定。估值乃參考類似物業近期交易價格的市場憑證而得出。

本集團的大多數投資物業於二零二零年九月三十日之公平值為3,126,000,000港元(二零二零年三月三十一日：3,351,900,000港元)，乃根據仲量聯行有限公司及環亞物業顧問有限公司於該日進行之估值而釐定。仲量聯行有限公司及環亞物業顧問有限公司(特許測量師)進行估值之董事，均為香港測量師學會會員。投資物業之公平值乃按適用之收入法及市場比較法而釐定。就收入法而言，估值乃根據採用適當資本化比率將應收租金收入資本化及回歸收益潛力而得出。就市場比較法而言，估值乃參照相關市場可得之可比較銷售交易而得出。此項方法乃以公認市場交易為最佳指標為依據，並假定可從市場相關交易推斷出類似物業的情況，惟須考慮當中涉及的變量因素。

於二零二零年九月三十日經本公司董事確定本集團其他投資物業之公平值為33,600,000港元(二零二零年三月三十一日：無)。本公司董事進行之估值乃根據採用適當資本化比率將應收租金收入資本化及回歸收益潛力而得出。

重估所產生之公平值變動虧損170,000,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：虧損66,900,000港元)已計入簡明綜合損益及其他全面收益表內。

本集團釐定主要投資物業公平值時，聘請獨立合格專業估值師進行估值。管理層與獨立合格專業估值師密切合作，為計價模型確定適當的方法及輸入數據。管理層每半年向本公司董事會呈報估值報告及調查結果，解釋投資物業公平值變動的原因。

所用之估值方法於過往年度並無變動。於估計物業之公平值時，物業當時之使用情況為最高及最好。

11. 物業、機器及設備

於截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團賬面值為327,000港元的自用物業於向第三方開始經營租賃時轉撥至投資物業(截至二零二零年九月三十日止六個月：無)。

期內，因物業用途變更，投資物業轉至物業、機器及設備，公平值為22,300,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：46,600,000港元)。

期內，本集團增購9,813,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：1,128,000港元)之物業、機器及設備。

12. 貿易及其他應收款項

本集團之政策為向貨倉業務客戶提供60日及向物業租戶提供30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：

	二零二零年 九月三十日 千港元	二零二零年 三月三十一日 千港元
30日內	2,700	2,313
31至60日	999	731
61至90日	154	272
超過90日	12	4
	<u>3,865</u>	<u>3,320</u>

13. 股本

	股份數目	金額 千港元
發行及繳足股本：		
普通股，無面值		
於二零一九年九月三十日及 二零二零年三月三十一日	135,000,000	178,216
於期內因股份拆細而新增股份(附註)	270,000,000	—
	<u>405,000,000</u>	<u>178,216</u>
於二零二零年九月三十日		

附註：於二零二零年八月十八日，本公司以將每一股本公司股份轉換為三股本公司股份的方式將一股本公司股份拆細為三股本公司股份。所有股份在各方面均享有同等權益。

14. 金融工具公平值計量

本集團若干金融資產於各報告期末按公平值計量。下表提供有關此等金融資產的公平值釐定方式(尤其是所採用的估值方法及輸入數據)的資料,以及根據公平值計量的輸入數據的可觀察程度,公平值計量分類的公平值等級(第一至三級)的水平。

- 第一級公平值計量按相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)得出;
- 第二級公平值計量按資產或負債可直接(即價格)或間接(即源自價格)觀察獲得之輸入數據(除屬第一級之報價外)得出;及
- 第三級公平值計量乃根據估值方法得出,包括並非基於可觀察的市場數據(不可觀察的輸入數據)的資產或負債的輸入數據。

金融資產	公平值		公平值等級	估值方法及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據
	於二零二零年 九月三十日 千港元	三月三十一日 千港元			
上市之股本投資	135,611	72,384	第一級	於活躍市場的交易報價。	不適用
非上市之股本投資	264,352	-	第二級	經紀/金融機構提供的報價	不適用
非上市之投資基金	66,342	111,904	第二級	有關投資基金根據基金之相關資產所報的贖回價值。	不適用
非上市之債務工具	39,988	38,920	第二級	經紀/金融機構提供的報價	不適用
衍生金融工具— 認沽期權	367	-	第三級	布萊克-舒爾斯期權定價模型 主要輸入數據:相關資產的即期匯率及波幅	21.14%的波幅(附註i)
衍生金融工具— 貨幣票據	386	-	第三級	布萊克-舒爾斯期權定價模型 主要輸入數據:相關資產的即期匯率及波幅	3.70%的波幅(附註ii)

14. 金融工具公平值計量(續)

附註：

- i. 單獨使用的波幅增加將導致認沽期權的公平值計量顯著增加，反之亦然。
- ii. 單獨使用的波幅增加將導致貨幣票據的公平值計量顯著增加，反之亦然。

本集團之政策為確認截至引致轉撥之事件或情況變動日期公平值層級之間的轉入及轉出。

金融資產第三級公平值計量對帳：

	截止九月三十日止六個月	
	二零二零年	二零二零年
	千港元	千港元
於期初	-	-
增加	2,531	-
於損益中之收益或虧損總額	(1,778)	-
	<hr/>	<hr/>
於期末	753	-
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

計入損益之期內收益或虧損總額當中，虧損214,000港元及1,564,000港元分別與本報告期末持有之認沽期權及貨幣票據有關(截至二零一九年九月三十日止六個月：無)。有關公平值收益或虧損計入「其他收益及虧損」。

於本期間及過往年度，第一級、第二級與第三級之間並無轉撥。

本公司董事認為，於簡明綜合財務報表中按攤銷成本列賬之其他金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

15. 關連人士披露

於期內，董事及其他主要管理人員之酬金為549,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：591,000港元)。

公司資料及重要日期

董事

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

林明良先生

梁文釗先生

溫莉玲女士(於二零二零年十一月十六日
獲委任)

顏溪俊先生(於二零二零年八月十七日
辭任)

公司秘書

梅雅美小姐

銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
中國銀行(香港)有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
MUFG Bank, Ltd.

律師

胡關李羅律師行

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
註冊公眾利益實體核數師

重要日期

中期業績公佈
暫停辦理股票過戶登記

中期股息記錄日期
派發中期股息日期

審核委員會

梁文釗先生(主席)(於二零二零年八月十七日
獲委任為主席)

李嘉士先生

林明良先生

溫莉玲女士(於二零二零年十一月十六日
獲委任為委員)

顏溪俊先生(於二零二零年八月十七日
辭任主席及委員)

薪酬及提名委員會

林明良先生(主席)

李嘉士先生

梁文釗先生

溫莉玲女士(於二零二零年十一月十六日
獲委任為委員)

顏溪俊先生(於二零二零年八月十七日
辭任委員)

註冊辦事處

香港九龍觀塘榮業街2號
振萬廣場18樓1801室

股票登記及過戶處

卓佳標準有限公司
香港灣仔皇后大道東183號
合和中心54樓

網址

<http://www.safetygodown.com>

股份代號

237

二零二零年十一月二十五日
二零二零年十二月十八日至二十三日
(首尾兩天包括在內)
二零二零年十二月二十三日
二零二一年一月十日