

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 COMPANY, LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：237)

### 2019/2020年度業績公告

安全貨倉有限公司(「本公司」)董事會謹此宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零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

截至二零二零年三月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入	3	<u>137,612</u>	<u>142,275</u>
貨倉營運收入		19,958	24,411
物業投資收入		96,651	93,947
利息收入		16,672	16,866
股息收入		4,331	7,051
其他收益及虧損		(46,271)	(19,280)
匯兌虧損，淨額		(19)	(4,537)
出售物業、機器及設備之收益		8	7
投資物業公平值之(減值)增值		(307,600)	227,873
員工成本		(16,087)	(15,493)
物業、機器及設備之折舊		(19,320)	(16,283)
貿易應收款項之減值虧損		(906)	—
其他應收款項之減值虧損		(1,592)	—
其他費用		<u>(25,102)</u>	<u>(23,755)</u>
除稅前(虧損)溢利	5	(279,277)	290,807
稅項	6	<u>(13,250)</u>	<u>(11,765)</u>
年內本公司股東應佔(虧損)溢利		<u>(292,527)</u>	<u>279,042</u>

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年內其他全面收益			
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		<u>70,673</u>	<u>110,121</u>
年內本公司股東應佔全面(開支)收益總額		<u>(221,854)</u>	<u>389,163</u>
每股基本(虧損)盈利	8	<u>(2.17港元)</u>	<u>2.07港元</u>

## 綜合財務狀況表

二零二零年三月三十一日結算

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		3,351,900	3,635,100
物業、機器及設備		233,559	188,980
按攤銷成本計量之債務工具		—	23,244
		<u>3,585,459</u>	<u>3,847,324</u>
<b>流動資產</b>			
持作買賣投資		223,208	292,744
按攤銷成本計量之債務工具		23,248	—
貿易及其他應收款項	9	27,689	22,775
可收回稅款		567	—
銀行存款		610,190	757,584
其他存款		26,016	84,150
銀行結餘及現金		161,871	17,541
		<u>1,072,789</u>	<u>1,174,794</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項		30,641	32,249
應繳稅款		18,333	20,335
		<u>48,974</u>	<u>52,584</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,023,815</u>	<u>1,122,210</u>
		<u>4,609,274</u>	<u>4,969,534</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		178,216	178,216
儲備		4,341,239	4,708,893
<b>本公司股東應佔權益</b>		<u>4,519,455</u>	<u>4,887,109</u>
<b>非流動負債</b>			
已收長期租戶按金		18,401	15,662
遞延稅項負債		70,586	66,185
長期服務金撥備		832	578
		<u>89,819</u>	<u>82,425</u>
		<u>4,609,274</u>	<u>4,969,534</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(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「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二零二零年三月三十一日止年度及二零一九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二零一九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二零二零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. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度強制生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則

本集團於本年度首次採用下列由香港會計師公會頒佈的新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第9號修訂本	具負補償之預付款項特性
香港會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合營公司之長期權益
香港財務報告準則修訂本	二零一五年至二零一七年週期香港財務報告準則之年度改進

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或於該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

## 香港財務報告準則第16號「租賃」

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號已取代香港會計準則第17號「租賃」(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。

### 租賃之定義

本集團選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而無對於先前並未識別為包括租賃的合約應用該準則。因此，本集團並未重新評估於首次應用日期前已存在的合約。

就二零一九年四月一日或之後訂立或修訂的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號所載的規定應用租賃的定義，以評估合約是否包括租賃。

### 作為出租人

根據香港財務報告準則第16號之過渡性條文，本集團毋須對本集團作為出租人之租賃作出任何過渡調整，惟須由首次應用日期起按香港財務報告準則第16號將該等租賃入賬，且並未重列比較資料。

- (a) 於應用香港財務報告準則第16號後，已訂立但於首次應用日期後開始且與現有租賃合約項下相同相關資產有關的新租賃合約按猶如現有租賃於二零一九年四月一日修訂之方式入賬。應用有關準則對本集團於二零一九年四月一日的綜合財政狀況表並無影響。然而，自二零一九年四月一日起，有關修訂後的經修訂租期的租賃付款於延長後的租期內按直線基準確認為收入。
- (b) 於應用香港財務報告準則第16號前，已收可退還租賃按金被視為獲應用香港會計準則第17號的租賃項下的權利及責任。根據香港財務報告準則第16號項下租賃付款的定義，有關按金並非與使用權資產相關的付款，並已作出調整以反映過渡的貼現影響。有關的調整金額被視為並不重大。
- (c) 自二零一九年四月一日起，本集團應用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號」)，將合約訂明的代價分配至各租賃及非租賃成分。分配基準變動並無對本集團本年度的綜合財務報表造成任何重大影響。

### 作為承租人

於應用香港財務報告準則第16號後，本集團將物業、機器及設備內租賃土地的賬面值89,444,000港元重新分類為使用權資產。

根據本公司董事的評估，除若干物業、機器及設備之重新分類外，作為出租人及承租人香港財務報告準則第16號過渡對本集團於二零一九年四月一日的綜合財務報表並無重大影響。

## 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號修訂本	與Covid-19相關的租金減免 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第3號修訂本	業務的定義 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入 <sup>3</sup>
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 <sup>4</sup>
香港會計準則第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 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零二一年一月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間開始或之後的收購日期的業務合併與資產收購生效。

<sup>3</sup> 於待定日期或以後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零二零年一月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零二零年六月一日或以後開始之年度期間生效。

除上述新訂及經修訂香港財務報告準則外，二零一八年頒佈了經修訂財務報告概念框架。其相應修訂「提述香港財務報告準則概念框架之修訂」將於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效。

除下文所述新訂香港財務報告準則外，本公司董事預計應用所有新訂香港財務報告準則於可預見未來將不會對綜合財務報表產生任何重大影響。

### 二零一八年財務報告概念框架(「新框架」)及提述香港財務報告準則概念框架之修訂

新框架：

- 重新引入監管及審慎等字眼；
- 引入以權利為重點的新資產定義及可能較其取代的定義更為廣泛的新負債定義，但並無改變區分負債與權益工具之方式；
- 討論過往成本及現值的計量方法，並就如何為特定資產或負債選擇計量基準提供額外指引；
- 指出財務表現的主要計量指標為損益，並且僅於特殊情況下才會使用其他全面收益，及僅用於資產或負債現值變動所產生的收入或開支；及
- 討論不確定性、終止確認、會計單位、報告實體及合併財務報表。

已作出後續修訂，使若干香港財務報告準則的提述獲更新為新框架，而若干香港財務報告準則仍然會提述該框架的先前版本。該等修訂於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提前應用。除仍然提述該框架先前版本之特定準則外，本集團將於其生效日期依據新框架釐定會計政策，特別是並無按會計準則處理之交易、事件或情況。

### 3. 收入

有關金額為本年度確認之下述收入：

	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)	19,958	24,411
物業投資收入	96,651	93,947
上市投資股息收入	4,331	7,051
銀行利息收入	14,683	16,189
其他利息收入	1,989	677
	<u>137,612</u>	<u>142,275</u>

附註：

(a) 貨倉營運收入總額

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
進出倉伏力收入	2,052	2,538
運輸收入及其他收入	594	552
倉儲服務收入	17,312	21,321
貨倉營運收入總額	<u>19,958</u>	<u>24,411</u>

(b) 分拆本集團來自客戶合約的收入及地區市場

	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)	2,052	2,538
運輸收入及其他收入(於某一時間點確認)	594	552
倉儲服務收入(隨時間確認)	17,312	21,321
	<u>19,958</u>	<u>24,411</u>
地區市場：		
香港	<u>19,958</u>	<u>24,411</u>

就進出倉伙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，進出倉伙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號准許，分配至該等未履行合約之交易價格不作披露。

(c) 租賃

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
就經營租賃而言：		
固定或取決於指數或比率之租賃付款物業投資收入	<u>96,651</u>	<u>93,947</u>

概無(二零一九年：無)租賃收入來自於並非取決於指數或比率之可變租賃付款。

4. 分部資料

本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(即本公司執行董事)匯報，以作各營運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」，本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	— 證券買賣及投資



各營運及呈報分部之分部資料載列如下：

截至二零二零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	綜合總額 千港元
分部收入	<u>19,958</u>	<u>96,651</u>	<u>21,003</u>	<u>137,612</u>
分部溢利(虧損)	<u>3,562</u>	<u>63,509</u>	<u>(29,042)</u>	<u>38,029</u>
投資物業公平值減值				(307,600)
中央行政成本				(9,706)
除稅前虧損				<u>(279,277)</u>
	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	173,385	3,435,052	886,718	4,495,155
銀行結餘及現金				161,871
未分配之其他資產				<u>1,222</u>
綜合資產總額				<u>4,658,248</u>
<b>負債</b>				
分部負債	1,757	39,041	1,175	41,973
應繳稅款				18,333
遞延稅項負債				70,586
未分配之其他負債				<u>7,901</u>
綜合負債總額				<u>138,793</u>
	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>其他資料</b>				
其金額已包括在分部損益或分部資產之計量中：				
資本支出	13,032	4,594	—	17,626
物業、機器及設備之折舊	15,496	3,824	—	19,320
持作買賣投資公平值虧損	—	—	46,590	46,590
貿易應收款項減值虧損	<u>—</u>	<u>906</u>	<u>—</u>	<u>906</u>

截至二零一九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	綜合總額 千港元
分部收入	24,411	93,947	23,917	142,275
分部溢利(虧損)	8,526	66,218	(4,039)	70,705
投資物業公平值增值				227,873
中央行政成本				(7,771)
除稅前溢利				290,807
	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	175,720	3,665,746	1,160,852	5,002,318
銀行結餘及現金				17,541
未分配之其他資產				2,259
綜合資產總額				5,022,118
<b>負債</b>				
分部負債	2,580	37,149	171	39,900
應繳稅款				20,335
遞延稅項負債				66,185
未分配之其他負債				8,589
綜合負債總額				135,009
	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>其他資料</b>				
其金額已包括在分部損益或分部資產之計量中：				
資本支出	242	5,093	—	5,335
物業、機器及設備之折舊	13,310	2,973	—	16,283
持作買賣投資公平值虧損	—	—	19,783	19,783

分部溢利／虧損指各分部所賺取之溢利／所產生之虧損，但未計入投資物業公平值增值／減值、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及所得稅支出。這是本集團向主要營運決策者匯報作資源分配及表現評估之基準。

就監控分部表現及分部間資源分配：

- 除本集團之企業資產以及銀行結餘及現金外，所有資產皆分配至各營運分部；及
- 除本集團之企業負債、應繳稅款及遞延稅項負債外，所有負債皆分配至各營運分部。

### 主要客戶資料

本集團五大客戶共佔本集團總營業額 29%(二零一九年：26%)。本年度，最大客戶(計入貨倉營運及物業投資分部)之營業額為12,615,000港元(二零一九年：12,634,000港元)，佔本集團總營業額9%(二零一九年：9%)，其餘四名客戶於本年各佔本集團總營業額不足8%(二零一九年：9%)。

### 主要服務及投資收入

本集團來自主要服務及投資收入之分析於附註3中詳述。

於本年及去年本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(虧損)溢利

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
除稅前(虧損)溢利經已扣除(計入)：		
核數師酬金		
— 審計服務	1,020	1,000
— 非審計服務	382	358
折舊	19,320	16,283
匯兌虧損，淨額	19	4,537
投資物業租金毛收入	(96,651)	(93,947)
減：年內產生租金收入之投資物業直接經營開支	9,757	8,253
年內未產生租金收入之投資物業之直接經營開支	1,030	635
租金淨收入	(85,864)	(85,059)
上市投資股息收入		
— 持作買賣投資	(4,331)	(7,051)
銀行利息收入	(14,683)	(16,189)
按攤銷成本計量之債務工具利息收入	(1,989)	(677)
持作買賣投資公平值減值(附註)	46,590	19,783

附註：金額包含在其他收益及虧損內。

## 6. 稅項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
稅項支出包括：		
香港利得稅		
本年度	8,674	9,715
過往年度撥備少計(多計)	175	(185)
	<u>8,849</u>	<u>9,530</u>
遞延稅項		
本年度	4,401	2,235
	<u>13,250</u>	<u>11,765</u>

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過2017年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，其引入兩級制利得稅率制度。條例草案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律並於翌日刊登憲報。根據兩級制利得稅率制度，合資格企業實體之首2百萬港元利潤將按8.25%之稅率徵稅，而超過2百萬港元之利潤將按16.5%之稅率徵稅。

本公司董事認為，於實施兩級制利得稅率制度後涉及之金額就綜合財務報表而言並不重大。香港利得稅乃根據兩個年度之估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

## 7. 股息

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
派付二零二零年度中期股息每股普通股8港仙 (二零一九年：每股普通股28港仙)	10,800	37,800
派付二零一九年度末期股息每股普通股12港仙 (二零一八年：每股普通股28港仙)	16,200	37,800
派付二零一九年度特別股息每股普通股88港仙 (二零一八年：無)	118,800	—
	<u>145,800</u>	<u>75,600</u>

本公司董事會建議在股份拆細(按下文「建議股份拆細」一節內的定義)後派發末期股息每股3港仙(如股份拆細並不生效，則相等於每股9港仙)，共12,150,000港元。建議派發之末期股息須待股東在即將舉行之股東週年大會上通過。

## 8. 每股基本(虧損)盈利

每股基本(虧損)盈利乃根據本公司股東應佔本年度虧損292,527,000港元(二零一九年：溢利279,042,000港元)，並按該兩年度內已發行股份135,000,000股(二零一九年：135,000,000股)計算。

由於本年度及上年度均沒有潛在攤薄的普通股股份，故並無提呈每股攤薄(虧損)盈利。

## 9. 貿易及其他應收款項

本集團之貿易應收款項(扣除信貸虧損撥備)按發單日期(與收入確認日期接近)計之賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
三十日內	2,313	4,428
三十一日至六十日	731	1,393
六十一日至九十日	272	71
超過九十日	4	7
	<b>3,320</b>	5,899
其他應收款項	4,546	5,020
預付費用及按金	19,823	11,856
	<b>27,689</b>	22,775

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。

## 建議股份拆細

董事會建議按每一股本公司現有已發行股份拆細為三股本公司拆細股份之基準進行股份拆細(「股份拆細」)，建議生效日期為二零二零年八月十八日。股份拆細的更多詳情在公司日期為二零二零年六月二十六日的公告中披露。

## 股息

董事會決議建議在股份拆細後派發截至二零二零年三月三十一日止年度(「期內」)之末期股息每股3港仙(如股份拆細並不生效，則相等於每股9港仙(二零一九年：12港仙))，共12,150,000港元(二零一九年：16,200,000港元)予於二零二零年八月二十七日名列本公司股東名冊(「股東名冊」)之股東，該項建議須待股東在本公司即將舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)上通過，擬派發之末期股息將於二零二零年九月十一日寄予各股東。按股份拆細生效後隨即為已發行之405,000,000股本公司股份計算，連同已派發之中期股息大約每股2.67港仙(按已發行405,000,000股本公司股份計算)，期內派發

之股息合共為大約每股5.67港仙，(或相等於按股份拆細生效前本公司已發行股份總數135,000,000股計算的每股17港仙(二零一九年：每股1.28港元))。

## 股東週年大會

本公司之股東週年大會訂於二零二零年八月十四日(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(「港交所」)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股東週年大會並投票之權利，本公司將於二零二零年八月十一日(星期二)至二零二零年八月十四日(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股東週年大會並投票，所有股份過戶文件連同有關之股票須於二零二零年八月十日(星期一)下午四時三十分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54樓，辦理登記。

為確定股東享有收取建議派發末期股息之權利，本公司將於二零二零年八月二十四日(星期一)至二零二零年八月二十七日(星期四)，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，所有股份過戶文件連同有關之股票須於二零二零年八月二十一日(星期五)下午四時三十分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54樓，辦理登記。

## 業務回顧

於期內，本集團股東應佔虧損為292,527,000港元(二零一九年：溢利279,042,000港元)，而撇除投資物業公平值減值後的核心盈利為15,065,000港元(二零一九年：51,162,000港元)。

## 貨倉營運分部

由於二零一九年六月起在香港發生的社會事件，加上二零二零年第一季度全球爆發的新冠肺炎疫情，集團去年度倉務經營受到嚴重影響。整體倉儲率由77%降至約58%，而倉儲收入由24,411,000港元減少約18%至19,958,000港元。

為共同應對疫情迅速蔓延所帶來的影響，集團於二零二零年二月為倉儲客戶提供了收費折扣。

## 物業投資分部

於期內，『振萬廣場』租金收入總數微升約1%至76,773,000港元；而連同其他出租物業，整體投資物業租金收入增加3%至96,651,000港元(二零一九年：93,947,000港元)。「振萬廣場」平均出租率於期內為83%，下降約2%。

面對二零二零年一月尾突如其來的新冠疫情爆發，本集團與物業管理公司聯手，致力採取最高水平的衛生保健及工作場所健康措施，包括(i)強制執行就所有公共區域和公共設施的日常清潔及消毒衛生準則，(ii)在建築物所有入口安排全天候安全防護和體溫檢測，(iii)經常對空調所有通風設備的過濾器進行清潔及消毒，及(iv)在通風口安裝紫外線消毒設施。此外，『振萬廣場』的所有公共區域和本公司的工作地方均已噴灑光觸媒噴劑，這種高科技納米保護劑具有抗菌、消毒、防霉及分解甲醛的作用。本集團竭力確保僱員及租客的衛生、安全及健康狀況。

自二零一九年初開始經濟氛圍因中美貿易糾紛已呈現疲弱之勢態，接著香港發生社會事件，在此背景下全球又爆發大流行病，引致香港以及全世界的整體營商環境雪上加霜。在此前所未有艱困時期，本集團租戶無疑亦受到影響，因此二零二零年三月，我們主動向租戶提供租金優惠以減輕其財務負擔及困擾。

## 財務投資分部

期內因受全球經濟環境不穩定及世界各地爆發新冠疫情所影響，財務投資表現錄得虧損為29,042,000港元(二零一九年：虧損4,039,000港元)。

鑒於疫情持續時間不確定，同時中美兩大經濟體之間的貿易糾紛一觸即發，預期二零二零年金融市場並不樂觀。管理層將密切關注有關情況發展，並以保守的投資策略審慎管理投資組合。

## 展望

儘管香港疫情最近情況似乎漸趨穩定，但遊客缺乏、店舖關閉、零售業務拓展有限及消費者實體惠顧次數減少引致寫字樓及零售租務活動受到嚴重影響。考慮到香港寫字樓方面的租賃需求情況不斷變化，我們預期即使疫情結束，工作場地從核心區撤離及／或整合安排亦將作為一項成本節約措施及資源調整而成為許多企業的常態，以鞏固中長期財務狀況從而渡過難關。加上東九龍物業市場供過於求，包括原機場舊址啟德發展區、觀塘及九龍灣商貿區，而本集團主要投資物業『振萬廣場』則

位於觀塘，當區整體租金水平預料不可避免將受到壓制。相應的重大租賃決定傾向延遲就算沒有取消的話。無論潛在或現有租戶的拓展或搬遷計劃卻相當慎重小心，甚至採取觀望態度。因此，本公司管理層仍將靈活處理新租務及續租事宜。

董事會深知疫情對香港所有商業與公眾活動的影響，亦了解財務困擾對所有商業持份者的影響。為發揚本公司已故創辦人呂辛先生畢生堅守的企業文化及公司使命，致力為香港社會及工商界作出貢獻，董事會決定向集團租戶提供各種租金優惠並向倉儲客戶給予折扣，冀能提供一定程度上之緩解以協助其渡過此前所未有的危機時期。

本集團計劃於二零二零年第四季度左右針對個人和家庭倉儲需求推出迷你倉服務。該設施包括智能卡24/7自由進出、閉路電視保安系統、免費Wi-Fi以及溫控環境，及有不同大小的儲存空間可供選擇。

預期疫情可能會持續一段時間且繼續對全球商業活動造成干擾。事實上，影響的規模及程度是前所未有的，並且波及世界各地。經濟或許不會立即復甦，各國政府或需較長時間方能使經濟好轉，而這一持續時間很可能超過預期。董事會將繼續密切關注局勢發展，同時採取適當的風險管理及內控措施，必要時亦將調整集團的業務策略及經營方式。於二零二零年三月三十一日，本集團現金及銀行結餘總額為798,077,000港元，其中約610,190,000港元為港元及美元定期存款，而部分結餘審慎分配作財務投資，包括股票、債券及信託基金。基於本集團財務實力穩健，控制政策有效，董事會相信集團業務仍會正常運營，並繼續帶動股東價值增長。

今年正值是本公司成立六十週年。董事會謹借此機會對全體員工及持份者一直以來的辛勤付出、貢獻及支持表示感謝。由於全球及本地經濟持續不明朗，加之政治不確定性增加，未來將會困難重重，故二零二零年依舊會充滿挑戰。尤其是二零二零年下半年可能至為關鍵，因為第二波大流行病的威脅可能會出現，而中美或將恢復第二輪貿易談判。這些未知因素將會決定全球是否會陷入長期經濟衰退的出現。因此，主要依賴政府採取積極刺激措施推動經濟持續復甦的情況不會如預期般快速到來。故此，董事會將認真評估當前的發展情況及新冠疫情後的新常態，並審視及重新制定整體發展策略及實施方案。董事會將一如既往盡力保持本集團的長期競爭力及盈利能力。



## 業績

### 財務摘要

於期內，本集團股東應佔虧損為292,527,000港元(二零一九年：溢利279,042,000港元)，而撇除投資物業重估虧損307,600,000港元(二零一九年：溢利227,873,000港元)後的核心溢利下跌71%至15,065,000港元(二零一九年：51,162,000港元)。集團總收入下跌3%至137,612,000港元(二零一九年：142,275,000港元)。

核心盈利下跌之主要原因主要由於期內錄得持作買賣投資公平值虧損46,590,000港元，而去年同期錄得虧損19,783,000港元。貨倉營運溢利及物業投資分部分別下跌4,964,000港元及2,709,000港元。

於期內，本公司派付股息總額共145,800,000港元(二零一九年：75,600,000港元)。於二零二零年三月三十一日，綜合股東應佔權益為4,519,455,000港元(二零一九年三月三十一日：4,887,109,000港元)及每股資產淨值為33.48港元(二零一九年三月三十一日：36.20港元)。期內每股虧損為2.17 港元(二零一九年：每股盈利為2.07港元)。

### 貨倉營運分部

於期內，集團貨倉營運收入下跌18%至19,958,000港元(二零一九年：24,411,000港元)及分部溢利下跌58%至3,562,000港元(二零一九年：8,526,000港元)。

貨倉營運之邊際利潤減少至18%(二零一九年：35%)，貨倉平均出租率(二零一九年：總容量為31,600立方米)由69%下跌至58%，平均倉租則上調7%至約每立方米79港元(二零一九年：74港元)。

預計香港公眾貨倉業之業務競爭仍為激烈，本集團將繼續維持自身各項競爭優勢來保持持續增長。

### 物業投資分部

『振萬廣場』為本集團之主要投資物業，其平均出租率於期內約為83%。『振萬廣場』之租戶包括從事消費產品、貿易、物流、資訊科技、工程以及餐飲業。

全年物業投資租金收入達96,651,000港元(二零一九年：93,947,000港元)，較去年上升3%。分部溢利為63,509,000港元(二零一九年：66,218,000港元)，較去年同期減少4%。其中『振萬廣場』之租金(包括停車場收入)由去年之76,274,000 港元增加至期內之76,773,000港元。

於二零二零年三月三十一日，本集團投資物業公平值達3,351,900,000港元(二零一九年三月三十一日：3,635,100,000港元)，期內公平值虧損為307,600,000港元(二零一九年：增值為227,873,000港元)，並已計入損益內。

本集團主要投資物業之平均出租率由86%下跌至今年之83%。每平方呎每月平均租金由16港元輕微上升至17港元。

『振萬廣場』位於九龍東內之觀塘區。由於近年九龍東充足之新甲級寫字樓供應量，九龍東寫字樓租務市場競爭激烈。我們的競爭對手主要為寫字樓的業主，尤其是鄰近『振萬廣場』辦公物業的業主。競爭因素包括地點、質量及租金等。此等競爭對我們提高出租率及收取租金收入的能力均可能有重大的負面影響。

### **財務投資分部**

期內，由於全球疫情突發蔓延，全球金融市場出現拋售潮，不僅抹去所有未變現累計溢利，期內亦錄得重大虧損。預計投資環境將受到外部因素影響，尤其中美貿易摩擦加劇所引發之緊張局勢及相應報復措施以及疫情之持續發展。

期內財務投資業務收入下跌約12%至21,003,000港元(二零一九年：23,917,000港元)，主要由於股息收入減少。同時，錄得虧損為29,042,000港元(二零一九年：虧損4,039,000港元)，主要由於已變現及未變現虧損分別為24,595,000港元及21,995,000港元所致。於二零二零年三月三十一日，持作買賣證券投資為223,208,000港元(二零一九年三月三十一日：292,744,000港元)，減少24%。

由於期內本集團將部份港元轉為外幣，錄得虧損19,000港元(二零一九年：虧損4,537,000港元)。由於美元與港元掛鈎，於二零二零年三月三十一日，本集團之外匯風險並不重大。

### **營運支出**

本集團營運支出主要包括員工成本、維修保養、折舊及其他行政費用，其中包括物業經紀佣金、物業管理費及證券經紀費用等，增加6%至25,102,000港元(二零一九年：23,755,000港元)。本年度員工成本為16,087,000港元(二零一九年：15,493,000港元)。其中額外撥出約184,000港元作為中期及全年業績表現掛鈎花紅，主要是用作激勵員工士氣及表現。期內折舊為19,320,000港元(二零一九年：16,283,000港元)，上升19%，主要因部份投資物業用途改為自用，因而須額外計提折舊。

## 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充足的現金狀況。於二零二零年三月三十一日，現金及銀行結餘總額為798,077,000港元(二零一九年三月三十一日：859,275,000港元)。主要銀行存款為港元及美元存款。充足的現金儲備狀況可於動蕩時期提供保障，並讓集團可在日後遇見投資機會出現時有更多選擇。本集團具備充裕的財務資源以繼續應付日常營運。

本集團之業務主要以內部現金儲備及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淨額達72,496,000港元(二零一九年：85,067,000 港元)，下跌15%。於二零二零年三月三十一日，流動資產淨值為1,023,815,000港元(二零一九年三月三十一日：1,122,210,000港元)，流動比率(按流動資產總額除以流動負債總額計算)為21.91倍(二零一九年三月三十一日：22.34倍)。

於期內，本集團並無任何貸款或借貸，所以資本負債率是零。於二零二零年三月三十一日，本集團之資產淨值為4,519,455,000港元(二零一九年三月三十一日：4,887,109,000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合理之股息，但對董事方面不構成具有法律約束力的承諾。

二零二零年已派付中期、末期及特別股息共 145,800,000港元(二零一九年：已派付中期及末期股息共75,600,000港元)。

## 與僱員、客戶及供應商之關係

管理層認為員工是達致本集團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。安全工作場所是管理層的優先考慮事項，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，本集團提供在職培訓，並為尋求專業發展及培訓的員工提供贊助／補助。

於二零二零年三月三十一日，本集團僱用員工34名(二零一九年三月三十一日：37名)。員工成本為16,087,000港元(二零一九年：15,493,000港元)。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。

本集團明白客戶關係是生意基礎的道理，故會與客戶保持良好的關係以滿足他們當下及長期的需要。本集團為倉儲營運客戶提供高質素服務，滿足客戶需要。物業投資方面，本集團已聘用優質物業管理公司管理主要投資物業。租戶的需要及反饋不時透過物業經理反映，以便滿足租戶需求及確保迅速回應。

因業務性質，本集團並沒有對其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。本集團於日常業務過程中透過投標程序來甄選主要供應商或承包商。本集團管理層亦會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。

### **資產抵押**

於二零二零年三月三十一日，本集團並無抵押任何資產。

### **或然負債**

於二零二零年三月三十一日，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**

審核委員會現在之成員包括三位獨立非執行董事及一位非執行董事。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二零二零年三月三十一日止年度經審核之綜合財務報表。

## 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，(ii)董事會主席及行政總裁之間職責的分工應清楚界定，及(iii)董事會主席須履行的職責。

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。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二零一九年八月十六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。

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。

### 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（「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二零二零年三月三十一日止年度之年報將於適當時候在港交所網站 [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：二零二零年六月二十六日

於本公佈日期，本公司董事會成員包括下列人士：

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