

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)

2020/2021 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」)截至二零二一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

截至二零二一年三月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入	3	<u>109,784</u>	<u>137,612</u>
貨倉營運收入		14,168	19,958
物業投資收入		91,396	96,651
利息收入		2,486	16,672
股息收入		1,734	4,331
其他收益及虧損		46,788	(46,271)
其他收入		1,701	—
匯兌收益(虧損)，淨額		113	(19)
出售物業、機器及設備之收益		—	8
投資物業公平值之減值		(232,333)	(307,600)
員工成本		(15,434)	(16,087)
物業、機器及設備之折舊		(22,538)	(19,320)
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		(693)	(906)
預期信貸虧損模式下之其他應收款項減值虧損		—	(1,592)
其他費用		<u>(23,373)</u>	<u>(25,102)</u>

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
除稅前虧損	5	(135,985)	(279,277)
稅項	6	<u>(11,596)</u>	<u>(13,250)</u>
年內本公司股東應佔虧損		<u>(147,581)</u>	<u>(292,527)</u>
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>—</u>	<u>70,673</u>
年內本公司股東應佔全面開支總額		<u>(147,581)</u>	<u>(221,854)</u>
			(經重列)
每股虧損－基本	8	<u><u>(0.36港元)</u></u>	<u><u>(0.72港元)</u></u>

綜合財務狀況表

二零二一年三月三十一日結算

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動資產			
投資物業		3,101,400	3,351,900
物業、機器及設備		<u>252,955</u>	<u>233,559</u>
		<u>3,354,355</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		470,161	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	9	21,421	27,689
可收回稅款		756	567
銀行存款		331,049	610,190
其他存款		41,166	26,016
銀行結餘及現金		<u>247,974</u>	<u>161,871</u>
		<u>1,112,527</u>	<u>1,072,789</u>
流動負債			
其他應付款項		35,556	30,641
應繳稅款		<u>17,285</u>	<u>18,333</u>
		<u>52,841</u>	<u>48,974</u>
流動資產淨值		<u>1,059,686</u>	<u>1,023,815</u>
		<u>4,414,041</u>	<u>4,609,274</u>
股本及儲備			
股本	10	178,216	178,216
儲備		<u>4,145,058</u>	<u>4,341,239</u>
本公司股東應佔權益		<u>4,323,274</u>	<u>4,519,455</u>
非流動負債			
已收長期租戶按金		15,444	18,401
遞延稅項負債		74,709	70,586
長期服務金撥備		<u>614</u>	<u>832</u>
		<u>90,767</u>	<u>89,819</u>
		<u>4,414,041</u>	<u>4,609,274</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。

載於本二零二一年年度業績初步公佈有關截至二零二一年三月三十一日止年度及二零二零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二零二零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二零二一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經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用香港會計師公會所頒佈並對於編製於二零二零年四月一日或之後開始之年度期間之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

除下文所述者外，於本年度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。

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

本集團於本年度首次採用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本。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。

於本年度應用修訂本對綜合財務報表並無影響。

已頒佈但未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

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	保險合約及相關修訂 ⁵
香港財務報告準則第3號修訂本	提述概念框架 ⁴
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 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號修訂本	利率基準改革－第二階段 ²
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資企業之間的資產出售或投入 ⁶
香港財務報告準則第16號修訂本	與Covid-19相關的租金減免 ¹
香港財務報告準則第16號修訂本	二零二一年六月三十日後與Covid-19相關的租金減免 ³
香港會計準則第1號修訂本	負債分類為流動或非流動負債及香港詮釋第5號之相關修訂 (二零二零年) ⁵
香港會計準則第1號及香港財務報告準則 實務報告第2號修訂本	會計政策披露 ⁵
香港會計準則第8號修訂本	會計估計的定義 ⁵
香港會計準則第12號修訂本	與單項交易產生的資產及負債有關的遞延稅項 ⁵
香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備－作擬定用途前之所得款項 ⁴
香港會計準則第37號修訂本	虧損合約－履行合約之成本 ⁴
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進 ⁴

¹ 對二零二零年六月一日或其後開始的年度期間生效

² 對二零二一年一月一日或其後開始的年度期間生效

³ 對二零二一年四月一日或其後開始的年度期間生效

⁴ 對二零二二年一月一日或其後開始的年度期間生效

⁵ 對二零二三年一月一日或其後開始的年度期間生效

⁶ 對特定日期或其後開始的年度期間生效

除下文所述香港財務報告準則修訂本外，董事預計應用所有其他新訂及經修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。

香港財務報告準則第16號修訂本「與Covid-19相關的租金減免」

該修訂本對二零二零年六月一日或其後開始的年度期間生效。

該修訂本引入一項新的可行權宜方法，允許承租人選擇不評估與Covid-19相關的租金減免是否構成一項租賃修訂。該可行權宜方法僅適用於滿足以下所有條件的Covid-19直接引致的租金減免：

- 租賃付款的變動使租賃代價有所修改，而經修改的代價與緊接變動前租賃代價大致相同或少於緊接變動前租賃代價；
- 租賃付款的任何減少僅影響原到期日為二零二一年六月三十日或之前的付款；及
- 租賃的其他條款及條件並無實質變動。

應用該可行權宜方法的承租人就租金減免產生的租賃付款變動所用的入賬方式，與其應用香港財務報告準則第16號「租賃」時就變動(倘有關變動並非租賃修改)所用的入賬方式相同。租賃付款的寬免或豁免作為可變租賃付款入賬。相關租賃負債予以調整以反映寬免或豁免的金額，並於該事件發生期間於損益確認相應調整。

由於本集團不擬應用該可行權宜方法，故預期有關應用不會對本集團的財務狀況及表現產生影響。

3. 收入

有關金額為本年度確認之下述收入：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貨倉營運收入(附註a)	14,168	19,958
物業投資收入	91,396	96,651
股息收入	1,734	4,331
銀行利息收入	1,184	14,683
其他利息收入	1,302	1,989
	<u>109,784</u>	<u>137,612</u>

附註：

(a) 分拆本集團來自客戶合約的收入及地區市場

	二零二一年 千港元	二零二零年 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)	1,305	2,052
運輸收入及其他收入(於某一時間點確認)	603	594
倉儲服務收入(隨時間確認)	12,260	17,312
	14,168	19,958
地區市場：		
香港	14,168	19,958

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「來自客戶合約的收入」准許，分配至該等未履行合約之交易價格不作披露。

(b) 租賃

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
就經營租賃而言：		
固定之租賃付款		
物業投資收入	91,396	96,651

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：

截至二零二一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>14,168</u>	<u>91,396</u>	<u>4,220</u>	<u>109,784</u>
分部(虧損)溢利	<u>(758)</u>	<u>(173,988)</u>	<u>47,611</u>	<u>(127,135)</u>
中央行政成本				<u>(8,850)</u>
除稅前虧損				<u>(135,985)</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
資產				
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>4,466,882</u>
負債				
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>143,608</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
其他資料				
其金額已包括在分部損益或分部資產之計量中：				
資本支出	14,538	9,229	—	23,767
物業、機器及設備之折舊	16,446	6,092	—	22,538
按公平值計入損益之金融資產公平值收益	—	—	46,477	46,477
貿易應收款項減值虧損	<u>—</u>	<u>693</u>	<u>—</u>	<u>693</u>

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>(244,091)</u>	<u>(29,042)</u>	(269,571)
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
資產				
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>
負債				
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
其他資料				
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
按公平值計入損益之金融資產公平值虧損	–	–	46,590	46,590
貿易應收款項減值虧損	<u>–</u>	<u>906</u>	<u>–</u>	<u>906</u>

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

來自一名客戶(物業投資分部)的收入佔本集團總營業額超過10%，本年度為12,261,000港元(二零二零年：無)。

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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
除稅前虧損經已扣除(計入)：		
核數師酬金		
— 審計服務	1,100	1,020
— 非審計服務	586	472
投資物業租金毛收入	(91,396)	(96,651)
減：年內產生租金收入之投資物業直接經營開支	8,772	9,757
年內未產生租金收入之投資物業直接經營開支	735	1,030
租金淨收入	(81,889)	(85,864)
按公平值計入損益之金融資產公平值(收益)虧損(附註)	(46,477)	46,590

附註：金額包含在其他收益及虧損內。

6. 稅項

	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		
本年度	7,499	8,674
過往年度撥備(多計)少計	(26)	175
	<u>7,473</u>	<u>8,849</u>
遞延稅項		
本年度	4,123	4,401
	<u>4,123</u>	<u>4,401</u>
	<u>11,596</u>	<u>13,250</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二百萬港元利潤將按8.25%之稅率徵稅，而超過二百萬港元之利潤將按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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
派付二零二一年度中期股息每股普通股9港仙(二零二零年：2.67港仙(經重列))	36,450	10,800
派付二零二零年度末期股息每股普通股3港仙(二零一九年：4港仙(經重列))	12,150	16,200
派付二零二零年度特別股息每股普通股：無(二零一九年：29.33港仙(經重列))	-	118,800
	<u>48,600</u>	<u>145,800</u>

本公司董事會建議派發末期股息每股5港仙，共20,250,000港元及特別股息每股43港仙，共174,150,000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。

計算每股股息的股份數量已根據如附註10所述之股份拆細的影響進行了調整。

8. 每股虧損－基本

每股基本虧損乃根據本公司之股東應佔本年度虧損147,581,000港元(二零二零年：292,527,000港元)，並按該兩年度內已發行股份405,000,000股(二零二零年：405,000,000股(經重列))計算。計算二零二零年每股基本虧損的股份數量已根據如附註10所述之股份拆細的影響進行了調整。

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。

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貿易應收款項		
六十日內	3,008	3,044
六十一日至九十日	3	272
超過九十日	3	4
	<u>3,014</u>	<u>3,320</u>
其他應收款項	2,580	4,546
遞延應收租賃款項	8,769	10,025
預付費	6,086	7,154
按金	972	2,644
	<u>21,421</u>	<u>27,689</u>

本集團在發出發票時給予貨倉業務客戶六十日及物業租戶三十日之信貸期。

10. 股本

	股數 千股	金額 千港元
發行及繳足股本：		
普通股，無面值		
於二零一九年四月一日及二零二零年三月三十一日	135,000	178,216
股份拆細(附註)	270,000	—
	<u>405,000</u>	<u>178,216</u>

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。

股息

董事會決議建議派發截至二零二一年三月三十一日止年度(「期內」)之末期股息每股5港仙(二零二零年：3港仙)(按股份拆細後隨即為已發行405,000,000股本公司股份計算，股份拆細按每一股本公司現有股份拆細為三股本公司拆細股份之基準進行，生效日期為二零二零年八月十八日(「股份拆細」))，共20,250,000港元(二零二零年：12,150,000港元)及特別股息每股43港仙(二零二零：無)，港174,150,000港元予於二零二一年八月二十六日名列本公司股東名冊(「股東名冊」)之本公司股東(「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。擬派發之末期股息及特別股息將於二零二一年九月十日寄予各股東。連同二零二一年一月十一日已派發之中期股息每股9港仙，期內派發之股息合共為約每股57港仙(二零二零年：約每股5.67港仙(經股份拆細後重列))。

董事會經常會為增強公司的溢利能力而考慮不同的投資項目或機會，但鑑於目前受疫情影響的經濟情況下，董事會預期在短期內不會落實任何重大的交易或項目。考慮本公司的健康財務狀況，特別股息是代表本公司對股東的長期支持和信任的回饋。

股東週年大會

本公司之股東週年大會訂於二零二一年八月十三日(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股東週年大會並投票之權利，本公司將於二零二一年八月十日(星期二)至二零二一年八月十三日(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二零二一年八月九日(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及特別股息之權利，本公司將於二零二一年八月二十三日(星期一)至二零二一年八月二十六日(星期四)，包括首尾兩天在內，暫停辦理股份過戶登記手續。如欲享有該建議派發之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二零二一年八月二十日(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，本公司股東應佔虧損為147,581,000港元(二零二零年：292,527,000港元)，而本集團撇除投資物業公平值減值及出售物業、機器及設備之收益後的核心盈利為84,752,000港元(二零二零年：15,065,000港元)。

貨倉營運分部

於期內，整體倉務運營受到持續爆發的新冠肺炎疫情嚴重影響，倉儲收入及表現分別由19,958,000港元減少約29%至14,168,000港元，以及由溢利3,562,000港元減少121%至虧損758,000港元。倉儲率由58%下降至約36%，每立方米平均倉租則由79港元上漲至約92港元。

物業投資分部

於期內，本集團主要物業投資『振萬廣場』的租金收入由76,773,000港元減少約6%至72,124,000港元。『振萬廣場』平均出租率於期內下降約3%至約80%。

為吸引和留住租戶，本集團將於二零二一年六月推出位於『振萬廣場』三樓的商務中心兼辦公空間「The LU+」。該商務中心設有多功能會議室、娛樂健身房和休息室。會議室配備高速Wi-Fi連接、液晶顯示屏、投影儀和線上會議設備，以滿足各類活動、項目、培訓、演示和商務會議需求。娛樂健身房提供泰諾健最先進的心血管和重量訓練設備。新設施旨在回應租戶在後疫情時代工作環境中的新需求，並促進租戶員工緊密協作、集思廣益、銳意創新、發揮創造力及共享精神以及取得工作與生活的平衡。

其他租金收入在期內稍微下降，錄得19,272,000港元。

財務投資分部

於期內，收入減少約80%至4,220,000港元(二零二零年：21,003,000港元)，溢利則增加約264%至47,611,000港元(二零二零年：虧損29,042,000港元)。

為加強投資組合管理，明確投資目標和指引，董事會於二零二一年二月九日成立投資委員會。投資目標仍將側重於優質股票和固定收益投資，以實現長期資本增值。

展望

香港整體經濟因新冠肺炎疫情爆發而受到嚴重衝擊。二零二一年上半年，經濟雖然從低位出現一定程度的回升，但是恢復遊客入境和取消社交隔離措施是經濟復甦的關鍵決定因素。儘管如此，我們謹慎樂觀地認為，世界各國政府均有能力應對疫情的複雜情況，以審慎的態度推進平穩過渡的重回常態。全球經濟全面復甦取決於高效疫苗的成功研製和在全世界範圍內推行疫苗接種計劃，從而有效推動地方和國際旅行及跨境限制逐步放寬。

二零二零年第四季至二零二一年上半年，香港辦公室租賃市場總體形勢仍然疲弱，因受到企業業務整頓及靈活的遠程工作安排的情況下，企業普遍持保守態度和有限的擴張需求。經濟前景黯淡將繼續限制香港辦公室租金漲幅。於期內，本集團成功推行靈活的租賃談判方法，透過提供適當的優惠留住和吸引租戶。

迄今為止，「The LU+」成功吸引了近三十家公司和組織舉辦活動或會議，其中多家為商會和非牟利組織。我們預計，「The LU+」將成為『振萬廣場』引人注目的亮點，冀能吸引更多的人流及潛在租戶。

受惠於本地商業活動逐漸增多，貨倉營運業務於二零二一年四月及五月均有所回升。我們希望本財政年度之表現有所改進及錄得滿意溢利。

於二零二一年三月三十一日，本集團現金及銀行結餘總額為約620,189,000港元，其中約331,049,000港元為定期存款，而部分結餘分配作財務投資。

本集團對整體經營環境及疫情的發展保持謹慎態度，以期迅速應對現時及日後在業務運營中所面對的挑戰。

業績

財務摘要

於期內，本集團股東應佔虧損為147,581,000港元(二零二零年：292,527,000港元)，而撇除投資物業重估虧損232,333,000港元(二零二零年：307,600,000港元)及出售物業、機器及設備之收益為零(二零二零：8,000港元)後的核心溢利增加463%至84,752,000港元(二零二零年：15,065,000港元)。集團總收入下跌約20%至109,784,000港元(二零二零年：137,612,000港元)。

核心盈利增加之主要原因是由於期內錄得按公平值計入損益之金融資產公平值收益46,477,000港元，而去年同期錄得虧損46,590,000港元。貨倉營運溢利及物業投資分部(撇除投資物業公平值減少)分別下跌4,320,000港元及5,164,000港元。

於期內，本公司宣派股息總額共48,600,000港元(二零二零年：145,800,000港元)。於二零二一年三月三十一日，綜合股東應佔權益為4,323,274,000港元(二零二零年三月三十一日：4,519,455,000港元)及每股資產淨值為10.67港元(二零二零年三月三十一日：11.16港元(經重列))。期內每股虧損為0.36港元(二零二零年：0.72港元(經重列))。

貨倉營運分部

於期內，貨倉營運收入下跌29%至14,168,000港元(二零二零年：19,958,000港元)及分部表現下跌約121%至虧損758,000港元(二零二零年：溢利3,562,000港元)。

貨倉營運之邊際利潤減少至負5%(二零二零年：邊際利潤18%)，貨倉平均出租率由58%下跌至36%，平均倉租則上調約16%至約每立方米92港元(二零二零年：79港元)。

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80%。『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91,396,000港元(二零二零年：96,651,000港元)，較去年下跌約5%。分部溢利(撇除投資物業公平值減少)為58,345,000港元(二零二零年：63,509,000港元)，較去年同期減少約8%。其中『振萬廣場』之租金(包括停車場收入)由去年之76,773,000港元減少至期內之72,124,000港元。

於二零二一年三月三十一日，本集團投資物業公平值達3,101,400,000港元(二零二零年三月三十一日：3,351,900,000港元)，期內未變現虧損為232,333,000港元(二零二零年：307,600,000港元)，並已計入損益內。

『振萬廣場』之平均出租率由約83%下跌至今年約80%。每平方呎每月平均租金保持約17港元。

『振萬廣場』位於九龍東內的觀塘區。由於近年甲級寫字樓新增供應充足，九龍東區的租金水平仍然低迷。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』的物業業主。競爭因素包括地點、質素及租金等。此等競爭對我們保持穩定出租率及收取租金收入的能力均可能有重大負面影響。

財務投資分部

期內財務投資業務收入下跌約80%至4,220,000港元(二零二零年：21,003,000港元)，主要由於股息收入及銀行利息收入減少。同時，錄得溢利為47,611,000港元(二零二零年：虧損29,042,000港元)，主要由於已變現及未變現收益分別為14,190,000港元及32,287,000港元(二零二零年：分別虧損24,595,000港元及虧損21,995,000港元)所致。於二零二一年三月三十一日，按公平值計入損益之金融資產為470,161,000港元(二零二零年三月三十一日：223,208,000港元)，增加約111%。

由於本集團將部份港元轉為外幣，期內錄得匯兌收益113,000港元(二零二零年：虧損19,000港元)。由於美元與港元掛鈎，於二零二一年三月三十一日，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，其中包括物業管理費、法律及專業費用，以及證券經紀費用等，減少約7%至23,373,000港元(二零二零年：25,102,000港元)。本年度員工成本為15,434,000港元(二零二零年：16,087,000港元)。期內折舊為22,538,000港元(二零二零年：19,320,000港元)，上升約17%，主要因部份投資物業改為自用物業而須額外計提折舊，以及新增裝修、傢私及設備之金額大幅增加。

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。於二零二一年三月三十一日，現金及銀行結餘總額為620,189,000港元(二零二零年三月三十一日：798,077,000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不穩定時期提供保障，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87,074,000港元(二零二零年：72,496,000港元)，上升20%。於二零二一年三月三十一日，流動資產淨值為1,059,686,000港元(二零二零年三月三十一日：1,023,815,000港元)，流動比率(按流動資產總額除以流動負債總額計算)為21.05倍(二零二零年三月三十一日：21.91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。於二零二一年三月三十一日，本集團之資產淨值為4,323,274,000港元(二零二零年三月三十一日：4,519,455,000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。本集團一般派付相當慷慨股息予股東。對董事會方面不構成具有法律約束力的承諾為前提，董事會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。

本公司於年內宣派的中期及末期股息共48,600,000港元(二零二零年：中期、末期及特別股息共145,800,000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。

於二零二一年三月三十一日，本集團僱用員工37名(二零二零年三月三十一日：34名)。員工成本為15,434,000港元(二零二零年：16,087,000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

於二零二一年三月三十一日，本集團並無抵押任何資產。

或然負債

於二零二一年三月三十一日，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。梁文釗先生為委員會主席，其他成員包括林明良先生、李嘉士先生及溫莉玲女士。梁先生，審核委員會主席，擁有符合上市規則所規定的適當專業資格或於會計或相關財務管理的專業知識。

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二零二一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。

本公司於截至二零二一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。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。

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，於截至二零二一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二零二一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及本公司網站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：二零二一年六月二十四日

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
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