



## 公司業績

截至二零二一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75,483,000港元，較二零二零年同期之虧損99,457,000港元減少約24.1%。總收入由56,234,000港元增加約6.8%至60,053,000港元。期內每股虧損由0.25港元下跌至0.19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。

本集團之稅前及稅後淨虧損分別為69,152,000港元（截至二零二零年九月三十日止六個月：虧損93,445,000港元）及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），分別減少約26.0%及約24.1%。

## 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。

## 業務回顧

在回顧期內，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%（基於截止二零二零年九月三十日止六個月的最高容量31,100立方米）上升至約50%（基於期內的最高容量26,200立方米）。

## 業務回顧(續)

### 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。

為提高本集團投資組合的透明度，截至二零二一年九月三十日的資產分佈明細如下：

	百萬港元
香港股票	74
外國股票	62
債券	42
基金投資	80
非實物黃金	123
	<hr/>
總額	381
	<hr/> <hr/>

## 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。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。

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，新簽租約合共增加約5%的出租率。

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。

本人謹藉此機會感謝各位董事及員工的付出和辛勤努力。董事會對股東的信任及持分者的貢獻和一直以來的支持表示感謝。

## 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。

## 財務回顧(續)

### 簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

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)。

## 董事之證券權益

於二零二一年九月三十日，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	約佔本公司 已發行 股份百分比 <sup>3</sup>
		家族權益	公司權益	其他權益		
呂榮義先生	28,231,260	-	70,320 <sup>1</sup>	13,200,000 <sup>2</sup>	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. 以截至二零二一年九月三十日已發行股份405,000,000股計算。

除上述披露外，於二零二一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。

## 主要股東之證券權益

於二零二一年九月三十日，根據證券條例第336條規定存置之主要股東名冊所載，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：

主要股東名稱	身份	擁有已發行普通股股數 (好倉)		約佔本公司 已發行 股份百分比 <sup>3</sup>
		直接權益	間接權益	
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 <sup>1</sup>	7.67%
Gladiator Investments Co.	所控制法團的權益	–	31,050,000 <sup>1</sup>	7.67%
陳觀峰女士	實益擁有人／所控制法團 的權益／受託人	8,968,500	209,859,318 <sup>2</sup>	54.03%

附註：

- 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。
- 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。
- 以截至二零二一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，於二零二一年九月三十日，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

在回顧期內，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

本集團截至二零二一年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表，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9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

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)。



## 企業管治常規(續)

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。

呂榮義  
執行董事

香港  
二零二一年十一月二十五日

**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10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,包括於二零二一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準則第2410號「實體的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  
二零二一年十一月二十五日

## 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	<u>60,053</u>	<u>56,234</u>
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	5	–	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		<u>(13,260)</u>	<u>(12,562)</u>
除稅前虧損	6	(69,152)	(93,445)
稅項	7	<u>(6,331)</u>	<u>(6,012)</u>
本公司股東應佔期內虧損及全面開支總額		<u>(75,483)</u>	<u>(99,457)</u>
每股虧損－基本	9	<u>(0.19港元)</u>	<u>(0.25港元)</u>

## 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	10	3,001,960	3,101,400
物業、機器及設備	11	250,875	252,955
		<u>3,252,835</u>	<u>3,354,355</u>
<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		381,361	470,161
貿易及其他應收款項	12	14,357	21,421
可收回稅款		–	756
銀行存款		215,030	331,049
其他存款		76,024	41,166
銀行結餘及現金		266,455	247,974
		<u>953,227</u>	<u>1,112,527</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項		42,074	35,556
應繳稅款		19,000	17,285
		<u>61,074</u>	<u>52,841</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>892,153</u>	<u>1,059,686</u>
		<u>4,144,988</u>	<u>4,414,041</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	13	178,216	178,216
儲備		3,875,175	4,145,058
<b>本公司股東應佔權益</b>		<u>4,053,391</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		755	614
		<u>91,597</u>	<u>90,767</u>
		<u>4,144,988</u>	<u>4,414,041</u>

## 簡明綜合權益變動表

截至二零二一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>
期內虧損及全面開支總額	–	–	(99,457)	(99,457)
已付股息(附註8)	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(12,150)</u>	<u>(12,150)</u>
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>
於二零二一年四月一日(經審核)	<u>178,216</u>	<u>474,707</u>	<u>3,670,351</u>	<u>4,323,274</u>
期內虧損及全面開支總額	–	–	(75,483)	(75,483)
撥付股息(附註8)	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(194,400)</u>	<u>(194,400)</u>
於二零二一年九月三十日(未經審核)	<u>178,216</u>	<u>474,707</u>	<u>3,400,468</u>	<u>4,053,391</u>

## 簡明綜合現金流量表

截至二零二一年九月三十日止六個月

	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
<b>經營業務</b>		
除稅前虧損	(69,152)	(93,445)
作以下調整：		
按公平值計入損益之金融資產之未變現收益	(5,948)	(38,105)
投資物業公平值減值	99,440	170,000
物業、機器及設備折舊	12,116	10,635
長期服務金撥備之增加(減少)	141	(134)
預期信貸虧損模式下之貿易應收款項減值虧損	621	-
	<hr/>	<hr/>
營運資金變動前之經營現金流量	37,218	48,951
按公平值計入損益之金融資產減少(增加)	94,748	(245,733)
營運資金其他變動	7,675	(4,976)
	<hr/>	<hr/>
來自(用於)經營業務之現金	139,641	(201,758)
已付所得稅	(1,488)	(2,464)
	<hr/>	<hr/>
來自(用於)經營業務之現金淨額	138,153	(204,222)
	<hr/>	<hr/>
<b>投資活動</b>		
提取銀行存款	116,250	445,121
銀行存款增加	(231)	(176,409)
提取其他存款	11,787	138,262
其他存款增加	(46,645)	(181,467)
購置物業、機器及設備	(10,036)	(9,813)
贖回按攤銷成本計量之債務工具	-	23,248
	<hr/>	<hr/>
來自投資活動之現金淨額	71,125	238,942
	<hr/>	<hr/>
<b>用於融資活動之現金</b>		
已付股息	(190,797)	(12,150)
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值增加淨額	18,481	22,570
於期初現金及現金等值	247,974	161,871
	<hr/>	<hr/>
於期末現金及現金等值 等於銀行結餘及現金	266,455	184,441

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一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)條所指定之聲明。

### 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、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	利率基準改革－第二階段

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(附註a)	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>

附註：

(a) 貨倉營運收入總額

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
進出倉伏力收入	792	677
運輸收入及其他收入	610	289
倉儲服務收入	7,251	6,455
貨倉營運收入總額	<u>8,653</u>	<u>7,421</u>

(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)	792	677
運輸收入及其他收入(於某一時間點確認)	610	289
倉儲服務收入(隨時間確認)	7,251	6,455
	<u>8,653</u>	<u>7,421</u>
地區市場：		
香港	<u>8,653</u>	<u>7,421</u>



### 3. 收入(續)

就進出倉伕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，進出倉伕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

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>	(65,002)
中央行政成本				<u>(4,150)</u>
除稅前虧損				<u>(69,152)</u>

#### 4. 分部資料(續)

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
				<hr/>
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
				<hr/>
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				<hr/> (4,108)
除稅前虧損				<u>(93,445)</u>

#### 4. 分部資料(續)

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				1,358
綜合資產總額				<u>4,466,882</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				9,039
綜合負債總額				<u>143,608</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. 其他收入

截至二零二零年九月三十日止六個月，本集團就有關2019冠狀病毒病之補貼確認771,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：無)，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  
二零二一年      二零二零年  
千港元              千港元

除稅前虧損經已計入：

匯兌收益，淨額	(752)	(120)
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益(附註)	<u>(3,617)</u>	<u>(50,008)</u>

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	2,372	1,737
	<u>6,331</u>	<u>6,012</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。

## 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。

## 10. 投資物業

	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
公平值		
於期初／年初	3,101,400	3,351,900
增加	–	4,133
轉至物業、機器及設備	–	(22,300)
於損益中確認之公平值減值	(99,440)	(232,333)
	<u>3,001,960</u>	<u>3,101,400</u>
於期末／年末		

本集團之投資物業於二零二一年九月三十日之公平值為3,001,960,000港元(二零二一年三月三十一日：3,101,400,000港元)，乃根據高力國際物業顧問(香港)有限公司及環亞物業顧問有限公司(特許測量師)(與本集團無關之獨立合資格專業估值師)於該日進行之估值而釐定。高力國際物業顧問(香港)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比較銷售交易而得出。市場比較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。

重估所產生之公平值變動虧損99,440,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：170,000,000港元)已計入簡明綜合損益及其他全面收益表內。

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

於截至二零二零年九月三十日止六個月，由於物業用途改變，投資物業已按公平值22,300,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：無)轉至物業、機器及設備。

於本期間，本集團增購10,036,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：9,813,000港元)之物業、機器及設備。

## 12. 貿易及其他應收款項

本集團之政策為在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	3,008
61至90日	90	3
超過90日	72	3
	<u>5,104</u>	<u>3,014</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	<u>405,000,000</u>	<u>178,216</u>

## 14. 金融工具公平值計量

於估計公平值時，本集團盡可能採用可從市場觀察得到的資料。若沒有第一級公平值計量數據，本集團聘請合資格第三方估值師進行估值或從經紀／金融機構取得報價。管理層與合資格第三方估值師緊密合作以建立適當估值方法及輸入數據。

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

## 14. 金融工具公平值計量(續)

- 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
	於二零二一年 九月三十日 千港元	於二零二一年 三月三十一日 千港元			
<b>按公平值計入損益之金融資產</b>					
上市之股本投資	136,143	171,963	第一級	於活躍市場的交易報價。	不適用
非上市之投資基金	71,654	68,646	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
	8,387	6,520	第三級	有關投資基金根據基金之相關資產淨值。	資產淨值增加，公平值便會增加
非實物黃金	122,621	179,993	第二級	經紀/金融機構提供的報價	不適用
非上市之債務工具	42,556	41,885	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	-	1,154	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	不適用(二零二一年三月三十一日：18.65%的波幅(附註))

附註：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。

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。

## 14. 金融工具公平值計量(續)

金融資產第三級公平值計量對帳：

	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
於期初	7,674	-
增加	725	2,531
於損益中之淨虧損(附註)	(12)	(1,778)
於期末	<u>8,387</u>	<u>753</u>

附註：計入損益之期內淨虧損當中，本報告期內產生的虧損1,154,000港元及溢利1,142,000港元分別與認沽期權及非上市之投資基金有關(截至二零二零年九月三十日止六個月：虧損214,000港元及1,564,000港元分別與認沽期權及貨幣票據有關)。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。該等金融資產及金融負債的公平值乃根據基於折現現金流量分析之被普遍接受之計價模型計量。

## 15. 承擔

於本中期期末，本集團已承諾(i)購置部份物業、機器及設備及投資物業翻新5,919,000港元(二零二一年三月三十一日：3,179,000港元)及(ii)為非上市投資基金出資1,837,000港元(二零二一年三月三十一日：2,561,000港元)。

## 16. 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)。



## 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

### 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

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

### 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

### 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)

李嘉士先生

林明良先生

溫莉玲女士

### 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

### 投資委員會

呂榮義先生(主席)

溫莉玲女士

### 註冊辦事處

香港九龍觀塘榮業街2號

振萬廣場18樓1801室

### 網址

<http://www.safetygodown.com>

### 股份代號

237

二零二一年十一月二十五日

二零二一年十二月十七日至二十二日

(首尾兩天包括在內)

二零二一年十二月二十二日

二零二二年一月十一日