

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)

2021/22 年度全年業績公告

安全貨倉有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二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

截至二零二二年三月三十一日止年度

| | 附註 | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|------------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| 收入 | 3 | <u>122,850</u> | <u>109,784</u> |
| 貨倉營運收入 | | 19,719 | 14,168 |
| 物業投資收入 | | 96,095 | 91,396 |
| 利息收入 | | 2,090 | 2,486 |
| 股息收入 | | 4,946 | 1,734 |
| 其他收益及虧損 | | 11,403 | 46,788 |
| 其他收入 | | – | 1,701 |
| 匯兌收益，淨額 | | 695 | 113 |
| 投資物業公平值之減值 | | (136,558) | (232,333) |
| 員工成本 | | (16,796) | (15,434) |
| 物業、機器及設備之折舊 | | (25,054) | (22,538) |
| 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 | | (751) | (693) |
| 其他費用 | | <u>(28,303)</u> | <u>(23,373)</u> |
| 除稅前虧損 | 5 | (72,514) | (135,985) |
| 稅項 | 6 | <u>(12,024)</u> | <u>(11,596)</u> |
| 年內本公司擁有人應佔虧損及全面開支總額 | | <u>(84,538)</u> | <u>(147,581)</u> |
| 每股虧損－基本 | 8 | <u>(HK\$0.21)</u> | <u>(HK\$0.36)</u> |

綜合財務狀況表

二零二二年三月三十一日結算

| | 附註 | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|---------------------------|----|-------------------------|-------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | | 2,966,340 | 3,101,400 |
| 物業、機器及設備 | | 242,744 | 252,955 |
| | | <u>3,209,084</u> | <u>3,354,355</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 | | 332,538 | 470,161 |
| 貿易及其他應收款項 | 9 | 19,449 | 21,421 |
| 可收回稅款 | | 115 | 756 |
| 銀行存款 | | 414,538 | 331,049 |
| 其他存款 | | 61,069 | 41,166 |
| 銀行結餘及現金 | | 139,167 | 247,974 |
| | | <u>966,876</u> | <u>1,112,527</u> |
| 流動負債 | | | |
| 其他應付款項 | | 35,674 | 35,556 |
| 應繳稅款 | | 16,447 | 17,285 |
| | | <u>52,121</u> | <u>52,841</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>914,755</u> | <u>1,059,686</u> |
| | | <u>4,123,839</u> | <u>4,414,041</u> |
| 股本及儲備 | | | |
| 股本 | 10 | 178,216 | 178,216 |
| 儲備 | | 3,849,920 | 4,145,058 |
| 本公司擁有人應佔權益 | | <u>4,028,136</u> | <u>4,323,274</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 已收長期租戶按金 | | 15,350 | 15,444 |
| 遞延稅項負債 | | 79,662 | 74,709 |
| 長期服務金撥備 | | 691 | 614 |
| | | <u>95,703</u> | <u>90,767</u> |
| | | <u>4,123,839</u> | <u>4,414,041</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2021/22年度全年業績初步公告之有關截至二零二二年三月三十一日止年度及二零二一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)條及附表6第3部之規定，向公司註冊處處長遞交截至二零二一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二零二二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，本集團於編製本集團綜合財務報表時已首次應用香港會計師公會所頒佈於二零二一年四月一日或之後開始之年度期間強制生效的下列香港財務報告準則之修訂本：

| | |
|--|-----------------------------|
| 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16號修訂本 | 二零二一年六月三十日後之2019冠狀病毒病相關租金減免 |
| 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號修訂本 | 利率基準改革－第二階段 |

於本年度應用香港財務報告準則之修訂本對本期間及過往期間的本集團財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

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 ² |
| 香港財務報告準則第3號修訂本 | 概念框架之提述 ¹ |
| 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 ³ |
| 香港會計準則第1號修訂本 | 流動或非流動負債分類及香港詮釋第5號之相關修訂 (二零二零年) ² |
| 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 ² |
| 香港會計準則第8號修訂本 | 會計估計的定義 ² |
| 香港會計準則第12號修訂本 | 與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項 ² |
| 香港會計準則第16號修訂本 | 物業、廠房及設備－擬定用途前之所得款項 ¹ |
| 香港會計準則第37號修訂本 | 虧損合約－履行合約之成本 ¹ |
| 香港財務報告準則修訂本 | 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進 ¹ |

¹ 於二零二二年一月一日或其後開始的年度期間生效

² 於二零二三年一月一日或其後開始的年度期間生效

³ 於待定日期或其後開始的年度期間生效

本公司董事預期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重大影響。

3. 收入

有關金額為本年度確認之下述收入：

| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 貨倉營運收入(附註a) | 19,719 | 14,168 |
| 物業投資收入(附註b) | 96,095 | 91,396 |
| 上市及非上市投資股息收入 | 4,946 | 1,734 |
| 銀行利息收入 | 751 | 1,184 |
| 其他利息收入 | 1,339 | 1,302 |
| | <u>122,850</u> | <u>109,784</u> |

附註：

(a) 分拆本集團來自客戶合約的收入及地區市場

| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| 貨倉營運收入 | | |
| 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) | 2,260 | 1,305 |
| 運輸收入及其他收入(於某一時間點確認) | 1,235 | 603 |
| 倉儲服務收入(隨時間確認) | 16,224 | 12,260 |
| | <u>19,719</u> | <u>14,168</u> |
| 地區市場： | | |
| 香港 | <u>19,719</u> | <u>14,168</u> |

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，由於隨本集團履約時，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，以本集團有權開具發票的金額確認收入。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。

(b) 租賃

| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|-----------------|--------------|--------------|
| 就經營租賃而言： | | |
| 固定之租賃付款 | | |
| 物業投資收入 | 96,095 | 91,396 |

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：

截至二零二二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>19,719</u> | <u>96,095</u> | <u>7,036</u> | <u>122,850</u> |
| 分部溢利(虧損) | <u>3,016</u> | <u>(83,128)</u> | <u>15,580</u> | <u>(64,532)</u> |
| 中央行政成本 | | | | <u>(7,982)</u> |
| 除稅前虧損 | | | | <u>(72,514)</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 | 215,590 | 3,012,292 | 808,324 | 4,036,206 |
| 銀行結餘及現金 | | | | 139,167 |
| 未分配之其他資產 | | | | <u>587</u> |
| 綜合資產總額 | | | | <u>4,175,960</u> |
| 負債 | | | | |
| 分部負債 | 2,324 | 40,421 | 295 | 43,040 |
| 應繳稅款 | | | | 16,447 |
| 遞延稅項負債 | | | | 79,662 |
| 未分配之其他負債 | | | | <u>8,675</u> |
| 綜合負債總額 | | | | <u>147,824</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 | 201 | 16,079 | 61 | 16,341 |
| 物業、機器及設備之折舊 | 18,919 | 6,135 | - | 25,054 |
| 按公平值計入損益之金融資產公平值收益 | - | - | 11,005 | 11,005 |
| 貿易應收款項減值虧損 | <u>-</u> | <u>751</u> | <u>-</u> | <u>751</u> |

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 | 14,168 | 91,396 | 4,220 | 109,784 |
| 分部(虧損)溢利 | (758) | (173,988) | 47,611 | (127,135) |
| 中央行政成本 | | | | (8,850) |
| 除稅前虧損 | | | | (135,985) |
| | 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 | | | | 1,358 |
| 綜合資產總額 | | | | 4,466,882 |
| 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 | | | | 9,039 |
| 綜合負債總額 | | | | 143,608 |
| | 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 | – | 693 | – | 693 |

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)、與核心業務無直接關係的其他支出及所得稅支出。這是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之間資源分配：

- 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)的收入佔本集團總收入約9.9%(二零二一年：11.2%)，本年度為12,177,000港元(二零二一年：12,261,000港元)。

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

| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|-------------------------|-----------------|--------------|
| 除稅前虧損經已扣除(計入)： | | |
| 核數師酬金 | | |
| — 審計服務 | 1,188 | 1,100 |
| — 非審計服務 | 643 | 586 |
| 投資物業總租金收入 | (96,095) | (91,396) |
| 減：年內產生租金收入之投資物業之直接經營開支 | 10,093 | 8,772 |
| 年內未產生租金收入之投資物業之直接經營開支 | 1,004 | 735 |
| 租金淨收入 | (84,998) | (81,889) |
| 按公平值計入損益之金融資產之公平值收益(附註) | (11,005) | (46,477) |

附註：金額包含在其他收益及虧損內。

6. 稅項

| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|----------|----------------------|----------------------|
| 稅項支出包括： | | |
| 香港利得稅 | | |
| 本年度 | 7,293 | 7,499 |
| 過往年度撥備多計 | (222) | (26) |
| | <u>7,071</u> | <u>7,473</u> |
| 遞延稅項 | | |
| 本年度 | 4,953 | 4,123 |
| | <u>4,953</u> | <u>4,123</u> |
| | <u>12,024</u> | <u>11,596</u> |

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

| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|---|-----------------------|----------------------|
| 分派／已付二零二二年度中期股息每股普通股4港仙 (二零二一年：每股普通股9港仙) | 16,200 | 36,450 |
| 分派／已付二零二一年度末期股息每股普通股5港仙 (二零二零年：每股普通股3港仙) | 20,250 | 12,150 |
| 分派／已付二零二一年度特別股息每股普通股：43港仙(二零二零年：無) | 174,150 | — |
| | <u>210,600</u> | <u>48,600</u> |

本公司董事會建議派發末期股息每股6港仙，共24,300,000港元，惟須待股東於應屆股東週年大會批准後方可作實。

8. 每股虧損－基本

每股基本虧損乃根據本公司擁有人應佔本年度虧損84,538,000港元(二零二一年：147,581,000港元)，並按該兩年度內已發行股份405,000,000股(二零二一年：405,000,000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。

9. 貿易及其他應收款項

本集團按發票日期呈列之貿易應收款項(扣除信貸虧損撥備)之賬齡分析如下：

| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|-----------------|---------------|---------------|
| 貿易應收款項 | | |
| 六十日內 | 5,249 | 3,008 |
| 六十一日至九十日 | 851 | 3 |
| 超過九十日 | 76 | 3 |
| | <u>6,176</u> | <u>3,014</u> |
| 其他應收款項，扣除信貸虧損撥備 | 842 | 2,580 |
| 遞延應收租賃款項 | 11,061 | 8,769 |
| 預付款項 | 550 | 6,086 |
| 按金 | 820 | 972 |
| | <u>19,449</u> | <u>21,421</u> |

本集團的政策是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

| | 股份 千股 | 金額 千港元 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| 已發行及繳足股本： | | |
| 普通股，無面值 | | |
| 於二零二零年四月一日 | 135,000 | 178,216 |
| 股份拆細(附註) | 270,000 | — |
| | <u>405,000</u> | <u>178,216</u> |
| 於二零二一年三月三十一日及二零二二年三月三十一日 | <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。

股息

董事會決議建議截至二零二二年三月三十一日止年度(「期內」)之末期股息每股6港仙(二零二一年：末期股息每股5港仙及特別股息每股43港仙)，共24,300,000港元(二零二一年：194,400,000港元)予於二零二二年八月三十一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於二零二二年八月十九日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二零二二年九月十六日寄予各股東。

連同二零二二年一月十一日已派發之中期股息每股4港仙，期內派發之股息合共約每股10港仙(二零二一年：每股57港仙)。

股東週年大會

本公司之股東週年大會訂於二零二二年八月十九日(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，本公司將於二零二二年八月十六日(星期二)至二零二二年八月十九日(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二零二二年八月十五日(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，本公司將於二零二二年八月二十六日(星期五)至二零二二年八月三十一日(星期三)，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，所有股份過戶文件連同有關之股票須於二零二二年八月二十五日(星期四)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

在期內，本公司之股東應佔虧損約84,538,000港元，較二零二一年同期之虧損147,581,000港元減少約43%。總收入由109,784,000港元增加約12%至122,850,000港元。每股虧損約由0.36港元下跌至0.21港元。

撇除投資物業公平值虧損後，本集團的核心溢利減少約34%由96,348,000港元至64,044,000港元。

本集團之稅前虧損錄得72,514,000港元(二零二一年：虧損135,985,000港元)，減少約47%。

貨倉營運分部

如二零二一／二二年中期報告所述，由於社會事件及新型冠狀病毒疫情的影響逐步消退，期內貨倉營運分部整體收入較去年錄得改善。儘管Omicron疫情爆發令貨倉週轉率有所下降，但整體倉儲在二零二二年三月三十一日維持在約15,000立方米。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依靠的工業原材料(如紙張及紡織品原材料)的改變。

在期內，分部收入及溢利分別上升約39%由14,168,000港元至19,719,000港元及由虧損758,000港元轉為溢利3,016,000港元。平均使用率由約36%(基於最高容量31,100立方米)上升至約48%(基於最高容量30,100立方米)，而每立方米平均租金上升至約95港元。

物業投資分部

在期內，總租金收入上升約5%至96,095,000港元(二零二一年：91,396,000港元)，而分部溢利(撇除投資物業公平值虧損)下跌約8%至53,430,000港元(二零二一年：58,345,000港元)。

在期內，主要投資物業「振萬廣場」的租金收入由72,124,000港元上升約5%至75,661,000港元，平均出租率上升約4.1%至約84%。撇除其中約6,200呎是以低於市值租金租予非牟利社福機構和慈善機構，平均出租率錄得約3.5%升幅。

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+」標誌著翻開新一頁。在開幕時本集團與香港浸信會愛群社會服務處合辦「跳出一片天」活動。隨後本集團非常榮幸邀請到林廣兆先生及陳守仁博士蒞臨指導「The LU+」，本集團不勝感激。「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。我們將繼續過去的工作及透過「The LU+」創造多樣的社會及經濟效益，從而進一步提升整體收益。

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及提升「振萬廣場」之形象。

財務投資分部

財務投資分部收入及溢利分別增加約67%至7,036,000港元(二零二一年：4,220,000港元)及減少約67%至15,580,000港元(二零二一年：47,611,000港元)，收入上升原因是股息上升及溢利下跌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。

在期內，合共8,400盎司非實物黃金已出售(包括二零二一年八月二十三日出售的4,600盎司非實物黃金及在二零二二年二月十一日和二零二二年三月十五日之間出售的3,800盎司非實物黃金)。出售錄得約767萬港元溢利。連同於二零二二年四月二十六日出售的1,000盎司非實物黃金，現時投資組合內持有的非實物黃金投資為4,200盎司。有關出售詳情可參閱二零二一年八月二十四日及二零二二年四月二十七日之公告。由於利率趨升，出售所有款項暫時以長期定期存款安排。有待近期市場調整完成後再調整投資組合。

展望

自從二零二一年十一月底開始爆發由高傳播率的Omicron變種病毒引起的第五波疫情，隨後政府實施了新一輪嚴厲的防疫措施及圍封，香港各行各業受到了嚴重的影響。特別是餐飲業和廣泛零售服務業幾乎完全停頓。再加上疫情發展及香港特區政府計劃的全民強檢可能引發的封鎖的不確定性，香港二零二二年第一季的經濟表現比預期差及香港特區政府因而下調二零二二年的經濟預測。整體經濟復甦亦將被推遲。環顧全球經濟情況，在油價推升的通脹壓力，供應鏈中斷，美國加息周期的來臨，地緣政治的緊張和烏克蘭戰爭等因素均在多國取消或減輕防疫措施及重啟經濟的背景對應下發展。盼望香港在疫情逐漸緩解後放寬社交限制和新一輪消費券計劃下，香港整體經濟預期可以從第三季開始有所回升。

貨倉營運分部

雖然Omicron疫情爆發造成巨大衝擊，但香港特區政府已盡最大努力採取各樣防控措施和接種疫苗安排，目前疫情已趨於緩和並在可控範圍內。六月至今每日確診宗數在幾百至一千左右，而經歷過第五波疫情高峰的經驗後，相信香港特區政府、商界及市民將更有能力去面對疫情的新發展。若現時情況持續，來年貨倉營運的生意量預期將維持在二零二二年三月三十一日之15,000立方米的水平。並希望在貨倉空間使用率方面作出提升。進一步的業務增長，則需要依靠整體經濟復蘇和貿易活動及零售的反彈，以及防疫政策進一步有秩序鬆綁。

物業投資分部

「振萬廣場」的出租率從經濟最差時的80%以下回升至二零二二年三月三十一日約89%。但東九龍寫字樓供應量仍高企，租金將難免受壓。本集團將更加努力繼續加強市場推廣，大廈管理和配套設施，利用「The LU+」商務中心作為平台，吸引更多租戶。

由於利息與投資物業價值呈現相反關係，倘若利息進一步上升，未來在重估投資物業之公平值時或會出現公平值之虧損。

財務投資分部

世界經濟下行及地緣政治引起的金融及經濟波動，影響到股票投資的回報及債券投資的利息收入。預期股票的回報將受到現時環球股票市場的影響而產生不確定性。本集團的投資委員會將審慎地觀察市場環境並適時調整投資組合內的資產。

於二零二二年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘達至約614,774,000港元，其中約414,538,000港元為定期存款及部份結餘分配作為財務投資。

本集團將對整體經營環境及疫情的發展保持謹慎，務求能迅速應對任何現時及日後在業務運營中所遇到的挑戰，藉以保護本集團的資產及達至股東價值最大化。

業績

財務摘要

期內，本集團股東應佔虧損為84,538,000港元(二零二一年：虧損147,581,000港元)，而撇除投資物業公平值之減值136,558,000港元(二零二一年：虧損232,333,000港元)後的核心溢利減少約39%至52,020,000港元(二零二一年：84,752,000港元)。總收入增加約12%至122,850,000港元(二零二一年：109,784,000港元)。

期內，本公司派付股息總額共210,600,000港元(二零二一年：48,600,000港元)。於二零二二年三月三十一日，綜合股東應佔權益及每股資產淨值分別為4,028,136,000港元(二零二一年三月三十一日：4,323,274,000港元)及9.95港元(二零二一年三月三十一日：10.67港元)。每股虧損為0.21港元(二零二一年：每股虧損為0.36港元)。

貨倉營運分部

於期內，貨倉營運收入及溢利分別增加約39%至19,719,000港元(二零二一年：14,168,000港元)及轉虧為盈至3,016,000港元(二零二一年：虧損758,000港元)。利潤率增加至約15%(二零二一年：負5%)。

平均使用率由約36%(基於總容量31,100立方米)增加到約48%(基於總容量30,100立方米)，平均倉租則上調約3%至約每立方米約95港元(二零二一年：92港元)。

物業投資分部

物業投資分部的總租金收入及溢利分別較去年同期增加約5%至96,095,000港元(二零二一年：91,396,000港元)及減少約8%至53,430,000港元(二零二一年：58,345,000港元)。

本集團主要投資物業「振萬廣場」的租金收入為75,661,000港元(二零二一年：72,124,000港元)，增長約5%(二零二一年：下降6%)。於二零二二年三月三十一日，「振萬廣場」的出租率增加至約89%(二零二一年三月三十一日：80%)。

於二零二二年三月三十一日，本集團投資物業的公平值為2,966,340,000港元(二零二一年三月三十一日：3,101,400,000港元)，基於期內損益中確認的未變現公平值虧損136,558,000港元(二零二一年：虧損232,333,000港元)。

財務投資分部

基於已變現及未變現收益分別為2,749,000港元(二零二一年：14,190,000)及8,256,000港元(二零二一年：32,287,000港元)，財務投資分部的收入及溢利增加約67%至7,036,000港元(二零二一年：4,220,000港元)及減少約67%至15,580,000港元(二零二一年：47,611,000港元)。截至二零二二年三月三十一日，按公平值計入損益之金融資產價值為332,538,000港元(二零二一年：470,161,000港元)，減少約29%。

於期內，本集團的外匯風險主要與港元掛鈎的美元有關。截至二零二二年三月三十一日，本集團之外匯風險為輕微。

營運成本

期內，員工成本增加約9%至16,796,000港元(二零二一年：15,434,000港元)及折舊增加約11%至25,054,000港元(二零二一年：22,538,000港元)。其他營運支出增加約21%至28,303,000港元(二零二一年：23,373,000港元)。

流動資金及財務資源

本集團繼續採取審慎的財務管理政策並維持充足的現金狀況。於二零二二年三月三十一日，現金及銀行結餘總額為614,774,000港元(二零二一年年三月三十一日：620,189,000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盪時期提供保障，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可繼續應付日常營運。

本集團主要以內部現金儲備及經營產生之現金流為營運提供資金。營運資金變動前之經營業務所得經常性現金流淨額達81,814,000港元(二零二一年：87,074,000港元)，下跌約6%。於二零二二年三月三十一日，流動資產淨值為914,755,000港元(二零二一年三月三十一日：1,059,686,000港元)，流動比率(按流動資產總額除以流動負債總額計算)為18.55倍(二零二一年三月三十一日：21.05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。於二零二二年三月三十一日，本集團之資產淨值為4,028,136,000港元(二零二一年三月三十一日：4,323,274,000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可觀股息予股東。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。

本公司於期內派付的中期、末期及特別股息共210,600,000港元(二零二一年：中期及末期股息共48,600,000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。本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。

於二零二二年三月三十一日，本集團僱用員工36名(二零二一年三月三十一日：37名)。總員工成本16,796,000港元(二零二一年：15,434,000)。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定期檢討。本集團並無可供僱員認購之股權計劃。

客戶關係是生意的基礎。本集團明白此道理並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以滿足客戶需要。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管理公司反映，以便滿足租戶需求及確保滿意。

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造商。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

於二零二二年三月三十一日，本集團並無抵押任何資產。

或然負債

於二零二二年三月三十一日，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，包括審閱本集團期內經審核之綜合財務報表。

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。

於二零二二年一月一日，上市規則附錄十四所載企業管治守則(「管治守則」)已修訂(「新企業管治守則」)，大部分修訂適用於二零二二年一月一日或之後開始的財政年度。為加強及提升最高水平的企業管治常規和誠信的承諾，本公司已在二零二二／二三財政年度採用新企業管治守則中的多項守則條文，並將根據新披露規定在下一份年報的企業管治報告中作出必要的披露。本公告內守則條文編號沿用新企業管治守則生效前企業管治守則的守則條文編號。

本公司於期內已遵守管治守則生效的守則條文，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，以及在高級管理人員協助之下，執行董事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二零二一年八月十三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。

董事會將持續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彼等於期內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期內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：二零二二年六月二十三日

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 |