

公司業績

截至二零一九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」）錄得之股東應佔虧損約33,060,000港元（二零一八年九月三十日止六個月：股東應佔溢利155,703,000港元），較二零一八年同期減少約121.2%。總收入由69,465,000港元增加約4.5%至72,558,000港元，主要是由於物業投資收入增加所致。期內每股盈利由1.15港元下跌約120.9%至虧損0.24港元。

撇除投資物業公平值虧損後，本集團的淨溢利增加約36.8%至33,840,000港元。

期內之股東應佔全面收益總額減少約85.9%至37,613,000港元（二零一八年九月三十日止六個月：265,824,000港元）。本集團之稅前及稅後淨虧損分別為26,015,000港元（二零一八年九月三十日止六個月：溢利162,952,000港元）及33,060,000港元（二零一八年九月三十日止六個月：溢利155,703,000港元），分別下跌約116.0%及121.20%。

中期股息

基於期內業績表現欠佳，董事會決定減少每股中期股息。董事會宣佈派發截至二零一九年九月三十日止六個月之中期股息每股8港分（二零一八年：每股28港分）予二零一九年十二月二十三日名列本公司股東名冊內之股東。中期股息將於二零二零年一月十日派發。

業務回顧

在回顧期內，香港的經濟及商業活動因近期發生廣泛的社會事件而受到嚴重影響。中美貿易衝突的升級再加上脫歐的不確定性引致全球經濟表現疲弱，並壓制香港的寫字樓需求及租金。本集團的現有租戶及客戶在續約時都採取比較觀望的態度，而新租戶及客戶均對租約條款和租金保持慎重的態度。

貨倉營運

期內貨倉收入下跌約3.3%至11,394,000港元（二零一八年九月三十日止六個月：11,786,000港元）。貨倉營運分部溢利下跌約27.4%至3,183,000港元（二零一八年九月三十日止六個月：4,384,000港元）。每立方米平均倉儲租金從二零一八年九月三十日止六個月之77港元減至回顧期內之74港元，而平均出租率由二零一八年九月三十日止六個月之66%（如用本期降低後的總容量至31,100立方米之基數計算，則平均出租率約為69%）上升至回顧期內之72%。

業務回顧（續）

物業投資

振萬廣場租金錄得上升而出租率則有輕微下跌。振萬廣場在回顧期內之平均出租率約為84.8%。由於今年五月出租葵涌安全貨倉約半層樓面，總租金收入上升約6.4%至48,364,000港元（二零一八年九月三十日止六個月：45,467,000港元），而物業投資分部溢利則下跌約4.3%至32,425,000港元（二零一八年九月三十日止六個月：33,868,000港元）。分部溢利的下跌主要是由於振萬廣場及葵涌安全貨倉之管理費補貼增加所致。

財務投資

財務投資收入上升約4.8%至12,800,000港元（二零一八年九月三十日止六個月：12,212,000港元）。財務投資分部溢利上升約438.5%至9,410,000港元（二零一八年九月三十日止六個月：虧損2,780,000港元），主要由於利息收入上升所致。

展望

在經濟及社會政治的挑戰包括持續的中美貿易衝突，英國脫歐及不斷的香港社會事件的影響下，二零二零年的經濟展望將繼續嚴峻。隨著企業租戶的租賃決定抱持觀望的態度，寫字樓租務活動與需求亦受到影響，加上九龍東充足的新寫字樓供應量，租金上升空間必然受阻，其結果是租金增長受壓以及新租約和續租談判的時間也會相應拖長。所以，本集團將保持彈性的態度來應對目前的寫字樓租務市場狀況。從七月起，貨倉業務的儲貨量及周轉率均呈現持續跌勢，這狀況在十月後明顯加劇。倘若香港的社會動盪狀況持續，本集團下半年業績將難免受到不利影響。

董事局藉此機會感謝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 72,558,000 港元，其中物業投資收入 48,364,000 港元；貨倉營運收入 11,394,000 港元；財務投資收入包括利息收入 10,455,000 港元及股息收入 2,345,000 港元，共 12,800,000 港元。三者分別比去年同期增加約 6.4%、減少約 3.3% 及增加約 4.8%。

期內員工成本支出上升約 10.9% 至 7,639,000 港元（二零一八年九月三十日止六個月：6,891,000 港元），主要由於增聘人手及增加績效花紅撥備所致。

物業、機器及設備折舊上升是因為原本持有作投資物業用途轉為貨倉營運之物業，因而產生額外折舊而上升至 9,478,000 港元（二零一八年九月三十日止六個月：8,046,000 港元）。

其他費用上升至 12,859,000 港元（二零一八年九月三十日止六個月：10,057,000 港元），主要因為物業管理費、物業管理公司之管理費補貼及財務投資相關費用增加所致。

簡明綜合財務狀況表

本公司之資產淨值為 4,789,722,000 港元，主要是投資物業（包括振萬廣場，安全貨倉出租部份，以及工業物業及車位）3,592,600,000 港元，固定資產（主要是貨倉業務自營部份之物業）為 226,903,000 港元，及流動資產，包括存款及金融投資等。

基於獨立專業物業估值師及董事按照截至二零一九年九月三十日之公開市場的評估，公平值下調引致投資物業賬面值減少。

其他金融資產總值與二零一九年三月三十一日比較無重大變動，現金及存款（包括存放在投資戶口內之款項）比重下跌約 14.2% 至 737,518,000 港元（二零一九年三月三十一日：859,275,000 港元）。

期內，本集團錄得投資物業公平值減值 66,900,000 港元（二零一八年九月三十日止六個月：增值 130,973,000 港元），並已計入簡明綜合損益及其他全面收益表。此外，若干固定資產已轉為投資物業作出租用途，截至轉撥當日之累計公平值增值 70,673,000 港元已於物業重估儲備及其他全面收益內入賬。

流動資金及財務資源

於二零一九年九月三十日，集團之現金及銀行結餘達737,518,000港元(二零一九年三月三十一日：859,275,000港元)及流動負債總額為54,740,000港元(二零一九年三月三十一日：52,584,000港元)。流動比率為20.33倍(二零一九年三月三十一日：22.34倍)及集團並無銀行貸款。

集團之資產淨值減少約2%至4,789,722,000港元(二零一九年三月三十一日：4,887,109,000港元)，每股資產淨值降至35.48港元(二零一九年三月三十一日：36.20港元)。

僱員

於二零一九年九月三十日，本集團僱員人數共37人(二零一九年三月三十一日：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10.9%至7,639,000港元(二零一八年九月三十日止六個月：6,891,000港元)。

本集團之薪酬政策是根據工作之性質、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投資在美國證券和存款有關。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，集團並無錄得匯兌收益或虧損(二零一八年九月三十日止六個月：虧損4,488,000港元)。

或然負債

於二零一九年九月三十日，本集團沒有任何重大或然負債(二零一九年三月三十一日：無)。

資產抵押

於二零一九年九月三十日，本集團並無資產抵押(二零一九年三月三十一日：無)。

董事之證券權益

於二零一九年九月三十日，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	擁有本公司已發行股份數目(好倉)			總權益	佔本公司已發行股份比率 ³
		家族權益	公司權益	其他權益		
呂榮義先生	9,410,420	-	23,440 ¹	4,400,000 ²	13,833,860	10.25%
林明良先生	10,000	-	-	-	10,000	0.0074%

附註：

- 一間由呂榮義先生控制100%股權之公司持有該23,440股股份，呂先生因而被視為擁有該些股份之權益。
- 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4,400,000股股份之權益。
- 以截至二零一九年九月三十日已發行股份135,000,000股計算。

除上述披露外，於二零一九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

於二零一九年九月三十日，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	擁有已發行股份數目		佔本公司已發行股份比率 ³
		直接權益	間接權益	
建南財務有限公司	實益權益	49,203,445	-	36.45%
Earngold Limited	實益權益	10,350,000	-	7.67%
Chelton Trading Limited	所控制法團的權益	-	10,350,000 ¹	7.67%
Gladiator Investments Co.	所控制法團的權益	-	10,350,000 ¹	7.67%
陳觀峰女士	實益權益/所控制法團的權益/委託人	2,989,500	69,953,106 ²	54.03%

主要股東（續）

附註：

1. 該等股份由 Earngold Limited 持有。Chelton Trading Limited 及 Gladiator Investments Co. 分別控制 Earngold Limited 之 50% 權益。因此，該等被視為擁有 Earngold Limited 所持有的 10,350,000 股本公司股份。
2. 於此 69,953,106 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 Earngold Limited 的權益，因此，被視為控制 Earngold Limited 而所擁有 10,350,000 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 49,203,445 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 5,999,661 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 4,400,000 股本公司股份。
3. 以截至二零一九年九月三十日已發行股份 135,000,000 股計算。

除上述所披露之權益外，於二零一九年九月三十日，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

本公司於二零一九年十二月十九日 (星期四) 至二零一九年十二月二十三日 (星期一)，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，請於二零一九年十二月十八日 (星期三) 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

本集團截至二零一九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九頁。

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。

本公司於截至二零一九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。

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。

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，於截至二零一九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，自本公司二零一九年年度報告獲批准之日起董事資料變更如下：

於二零一九年七月五日，非執行董事李嘉士先生被任命為聯交所上市覆核委員會主席。此外，於二零一九年九月十三日，李先生退任添利工業國際（集團）有限公司（香港聯合交易所有限公司上市公司）（股份代號：00093）之非執行董事。李先生亦於二零一九年十一月五日獲委任為彩星集團有限公司（香港聯合交易所有限公司上市公司）（股份代號：00635）之非執行董事。

獨立非執行董事梁文釗先生於二零一七年四月二十六日被任命為維亮控股有限公司（「維亮」）之非執行董事。維亮之股票於二零一九年七月十二日在聯交所上市（股份代號：08612）。

除上文所述外，自本公司二零一九年年報日期起，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。

呂榮義
執行董事

香港
二零一九年十一月二十七日

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

本行(以下簡稱「我們」)已審閱載於第十頁至第二十三頁的安全貨倉有限公司(「貴公司」)及其附屬公司的簡明綜合財務報表,包括於二零一九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

二零一九年十一月二十七日

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一九年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
收入	3	<u>72,558</u>	<u>69,465</u>
貨倉營運收入		11,394	11,786
物業投資收入		48,364	45,467
利息收入		10,455	7,447
股息收入		2,345	4,765
其他收益及虧損		(1,697)	(8,004)
匯兌虧損，淨額		-	(4,488)
投資物業公平值(減值)增值		(66,900)	130,973
員工成本		(7,639)	(6,891)
物業、機器及設備折舊		(9,478)	(8,046)
其他費用		<u>(12,859)</u>	<u>(10,057)</u>
除稅前(虧損)溢利	5	(26,015)	162,952
稅項	6	<u>(7,045)</u>	<u>(7,249)</u>
期內本公司股東應佔(虧損)溢利		<u>(33,060)</u>	<u>155,703</u>
其他全面收益			
不會重新分類至損益之項目：			
由自用物業轉至以公平值計量的投資 物業之重估增值		<u>70,673</u>	<u>110,121</u>
期內其他全面收益		<u>70,673</u>	<u>110,121</u>
期內本公司股東應佔全面收益總額		<u>37,613</u>	<u>265,824</u>
每股(虧損)盈利－基本	8	<u>(0.24 港元)</u>	<u>1.15 港元</u>

簡明綜合財務狀況表
二零一九年九月三十日結算

	附註	二零一九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一九年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
投資物業	9	3,592,600	3,635,100
物業、機器及設備	10	226,903	188,980
按攤銷成本計量之債務工具		–	23,244
		<u>3,819,503</u>	<u>3,847,324</u>
流動資產			
持作買賣投資		321,109	292,744
按攤銷成本計量之債務工具		23,246	–
貿易及其他應收款項	11	31,111	22,775
銀行存款		651,602	757,584
其他存款		65,082	84,150
銀行結餘及現金		20,834	17,541
		<u>1,112,984</u>	<u>1,174,794</u>
流動負債			
其他應付款項		31,211	32,249
應繳稅款		23,529	20,335
		<u>54,740</u>	<u>52,584</u>
流動資產淨值		<u>1,058,244</u>	<u>1,122,210</u>
		<u>4,877,747</u>	<u>4,969,534</u>
股本及儲備			
股本	12	178,216	178,216
儲備		4,611,506	4,708,893
本公司股東應佔權益		<u>4,789,722</u>	<u>4,887,109</u>
非流動負債			
已收長期租戶按金		19,098	15,662
遞延稅項負債		68,349	66,185
長期服務金撥備		578	578
		<u>88,025</u>	<u>82,425</u>
		<u>4,877,747</u>	<u>4,969,534</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零一九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
於二零一八年四月一日(經審核)	178,216	293,913	4,101,417	4,573,546
期內溢利	–	–	155,703	155,703
期內其他全面收益	–	110,121	–	110,121
期內全面收益總額	–	110,121	155,703	265,824
已付股息(附註7)	–	–	(37,800)	(37,800)
於二零一八年九月三十日(未經審核)	<u>178,216</u>	<u>404,034</u>	<u>4,219,320</u>	<u>4,801,570</u>
於二零一九年四月一日(經審核)	178,216	404,034	4,304,859	4,887,109
期內虧損	–	–	(33,060)	(33,060)
期內其他全面收益	–	70,673	–	70,673
期內全面收益總額	–	70,673	(33,060)	37,613
已付股息(附註7)	–	–	(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>

簡明綜合現金流量表

截至二零一九年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
經營業務		
除稅前(虧損)溢利	(26,015)	162,952
作以下調整：		
持作買賣投資公平值虧損	1,728	8,256
出售物業、機器及設備之收益	(8)	–
投資物業公平值(減值)增值	66,900	(130,973)
按攤銷成本計量之債務工具匯兌收益	(2)	(1)
物業、機器及設備折舊	9,478	8,046
	<hr/>	<hr/>
營運資金變動前之經營現金流量	52,081	48,280
持作買賣投資(增加)減少	(30,093)	57,347
營運資金其他變動	(5,938)	3,175
	<hr/>	<hr/>
來自經營業務之現金	16,050	108,802
已付所得稅	(1,687)	–
	<hr/>	<hr/>
來自經營業務之現金淨額	14,363	108,802
	<hr/>	<hr/>
投資活動		
提取銀行存款	574,505	979,508
銀行存款增加	(468,523)	(1,370,340)
提取其他存款	234,613	333,135
其他存款增加	(215,545)	(126,883)
投資物業增加	–	(13,027)
購置物業、機器及設備	(1,128)	(3,013)
出售物業、機器及設備所得款項	8	–
	<hr/>	<hr/>
來自(用於)投資活動之現金淨額	123,930	(200,620)
	<hr/>	<hr/>
用於融資活動之現金		
已付股息	(135,000)	(37,800)
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值增加(減少)淨額	3,293	(129,618)
	<hr/>	<hr/>
於期初現金及現金等值	17,541	181,170
	<hr/>	<hr/>
於期末現金及現金等值	20,834	51,552
等於銀行結餘及現金	<hr/>	<hr/>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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二零一九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部之要求遞交截至二零一九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，本簡明綜合財務報表按歷史成本基礎編製。

除應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）產生之會計政策變動外，截至二零一九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編製本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之年度財務報表所遵循者相同。

應用新訂及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二零一九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及修訂本：

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，於本期間應用新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。

2. 主要會計政策（續）

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」的影響及會計政策變動

本集團已於本中期期間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」相關詮釋。

2.1.1 應用香港財務報告準則第16號導致會計政策的主要變動

本集團已根據香港財務報告準則第16號的過渡條文應用以下會計政策。

租賃的定義

倘合約賦予權利於一段時間內控制已識別資產的用途以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

就首次應用當日或之後訂立或修訂的合約而言，本集團會於開始或修訂日期根據香港財務報告準則第16號項下的定義評估合約是否為租賃或包含租賃。有關合約將不會被重新評估，除非合約中的條款與條件隨後被改動。

作為出租人

將代價分配至合約成分

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租賃及非租賃成分。非租賃成分乃按相對獨立售價基準與租賃成分區分。

可退回租賃按金

已收可退回租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號「金融工具」入賬，初步按公平值計量。就初步確認的公平值作出的調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

租賃修訂

本集團將經營租賃的修訂作為自修訂生效日期起計的新租賃進行入賬，並將與原租賃相關的任何預付或應計租賃付款視作新租賃的部分租賃付款。

2.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號所產生的過渡及影響概要

租賃的定義

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）—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。

2. 主要會計政策（續）

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」的影響及會計政策變動（續）

2.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號所產生的過渡及影響概要（續）

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簡明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，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期間的簡明綜合財務報表造成任何重大影響。

根據本公司董事的評估，作為出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簡明綜合財務報表並無重大影響。

3. 分部資料

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
貨倉營運收入 (附註 a)	11,394	11,786
物業投資收入	48,364	45,467
上市投資股息收入	2,345	4,765
銀行利息收入	9,515	6,834
其他利息收入	940	613
	<u>72,558</u>	<u>69,465</u>

附註：

(a) 貨倉營運收入總額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
進出倉佚力收入	1,019	1,530
運輸收入及其他收入	280	254
倉儲租金收入	10,095	10,002
貨倉營運收入總額	<u>11,394</u>	<u>11,786</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	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
商品或服務類型		
(收入確認時間)：		
進出倉佚力收入		
(於某一時間點確認)	1,019	1,530
運輸收入及其他收入		
(於某一時間點確認)	280	254
	<u>1,299</u>	<u>1,784</u>
地區市場：		
香港	<u>1,299</u>	<u>1,784</u>

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>

截至二零一八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>11,786</u>	<u>45,467</u>	<u>12,212</u>	<u>69,465</u>	<u>69,465</u>
分部溢利(虧損)	<u>4,384</u>	<u>33,868</u>	<u>(2,780)</u>	<u>35,472</u>	35,472
投資物業公平值增值					130,973
中央行政成本					<u>(3,493)</u>
除稅前溢利					<u>162,952</u>

分部溢利(虧損)指各分部所賺取之溢利(產生之虧損)，但未計入投資物業公平值(減值)增值、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。

4. 分部資料 (續)

本集團按呈報及營運分部劃分之資產及負債分析如下：

	二零一九年 九月三十日 千港元	二零一九年 三月三十一日 千港元
貨倉營運	167,050	175,720
物業投資	3,677,103	3,665,746
財務投資	1,065,236	1,160,852
總分部資產	<u>4,909,389</u>	<u>5,002,318</u>
貨倉營運	2,631	2,580
物業投資	39,430	37,149
財務投資	52	171
總分部負債	<u>42,113</u>	<u>39,900</u>

5. 除稅前(虧損)溢利

	截至九月三十日止六個月 二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
除稅前(虧損)溢利經已扣除：		
匯兌虧損淨額	–	4,488
持作買賣投資公平值減值(附註)	1,728	8,256

附註：金額包含在其他收益及虧損內。

6. 稅項

	截至九月三十日止六個月 二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
稅項支出包括：		
香港利得稅	4,881	5,044
遞延稅項	2,164	2,205
	<u>7,045</u>	<u>7,249</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。

7. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
已付股息：		
派付截至二零一九年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股 12 港分 (二零一八年：28 港分)	16,200	37,800
派付截至二零一九年三月三十一日止年度之特別股息每股普通股 88 港分 (二零一八年：無)	118,800	—
	<u>135,000</u>	<u>37,800</u>

於本中期間結束後，本公司董事決定將派付中期股息每股 8 港分（截至二零一八年九月三十日止六個月：28 港分）合共 10,800,000 港元（截至二零一八年九月三十日止六個月：37,800,000 港元）予於二零一九年十二月二十三日名列股東名冊內之本公司股東。中期股息將於二零二零年一月十日派付。

8. 每股（虧損）盈利－基本

每股基本（虧損）盈利乃根據本公司之股東應佔期內虧損 33,060,000 港元（截至二零一八年九月三十日止六個月：溢利 155,703,000 港元），並按期內已發行股份 135,000,000 股（截至二零一八年九月三十日止六個月：135,000,000 股）計算。

由於兩個期間均無潛在攤薄的普通股股份，故並無提呈每股攤薄盈利。

9. 投資物業

	二零一九年 九月三十日	二零一九年 三月三十一日
	千港元	千港元
公平值		
於期初／年初	3,635,100	3,398,200
增加	—	13,027
轉自物業、機器及設備	71,000	123,000
轉至物業、機器及設備	(46,600)	(127,000)
於損益中確認之公平值（減值）增值	(66,900)	227,873
於期末／年末	<u>3,592,600</u>	<u>3,635,100</u>

9. 投資物業（續）

期內，若干自用物業轉為投資物業，因本集團已將該等物業出租予獨立第三者以賺取租金收入及／或作資本增值。因此，相關自用物業的賬面值已從物業、機器及設備轉撥至投資物業。於轉撥當日之公平值71,000,000港元乃根據與本集團無關連的獨立合格專業估值師環亞物業顧問有限公司（特許測量師）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。該等自用物業於轉撥當日之公平值與賬面值之差額70,673,000港元在物業重估儲備內確認。

若干投資物業已轉為物業、機器及設備，因本集團已開始自用該等物業。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46,600,000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二零一九年九月三十日之公平值為3,557,000,000港元（二零一九年三月三十一日：3,635,100,000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近期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。

於二零一九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35,600,000港元（二零一九年三月三十一日：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66,900,000港元（截至二零一八年九月三十日止六個月：收益130,973,000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。

10. 物業、機器及設備

期內，本集團賬面值327,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：12,879,000港元)之自用物業於與獨立第三方之經營租賃開始後轉至投資物業。

截至二零一九年九月三十日止期間，因物業用途變更，投資物業轉至物業、機器及設備，公平值為46,600,000港元。

期內，本集團增購1,128,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：3,013,000港元)之物業、機器及設備。

11. 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：

	二零一九年 九月三十日 千港元	二零一九年 三月三十一日 千港元
貿易應收款項		
60日內	5,429	5,821
61至90日	206	71
超過90日	—	7
	<u>5,635</u>	<u>5,899</u>
其他應收款項	6,134	5,020
預付費用及按金	19,342	11,856
	<u>31,111</u>	<u>22,775</u>

12. 股本

	二零一九年九月三十日 及三月三十一日 股份數目	金額 千港元
發行及繳足股本：		
普通股，無面值	<u>135,000,000</u>	<u>178,216</u>

13. 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
	於二零一九年九月三十日	於二零一九年三月三十一日			
	千港元	千港元			
上市之股本投資	184,187	144,043	第一級	於活躍市場的交易報價。	不適用
非上市之投資基金	96,487	110,591	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	40,435	38,110	第二級	經紀/金融機構提供的報價。	不適用

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。

於本期間及過往年度,第一級及第二級與第三級之間並無轉撥。

14. 關連人士披露

於期內,董事及其他主要管理人員之酬金為591,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月:614,000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

顏溪俊先生

林明良先生

梁文釗先生

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

重要日期

中期業績公佈

暫停辦理股票過戶手續

中期股息記錄日期

派發中期股息日期

審核委員會

顏溪俊先生(主席)

李嘉士先生

林明良先生

梁文釗先生

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

顏溪俊先生

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

二零一九年十一月二十七日

二零一九年十二月十九日至二十三日

(首尾兩天包括在內)

二零一九年十二月二十三日

二零二零年一月十日