

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告之內容概不負責，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告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)

截至二零二三年九月三十日止六個月 中期業績公告

財務摘要

- 總收入：88,864,000港元，增加約30.2% (二零二二年：68,243,000港元)
- 本公司擁有人應佔虧損：51,740,000港元，減少約61.6% (二零二二年：虧損134,744,000港元)
- 銀行結餘及現金、銀行存款及其他存款：870,762,000港元 (二零二三年三月三十一日：827,240,000港元)
- 每股虧損：0.13港元 (二零二二年：虧損0.33港元)
- 中期股息：每股2.5港分 (二零二二年：每股2港分)

安全貨倉有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三年九月三十日止六個月(「期內」)之未經審核中期業績。此業績已由本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行按照香港審閱準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」及本公司審核委員會進行審閱。

截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損約51,740,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：虧損134,744,000港元)，較二零二二年同期減少約61.6%。總收入由68,243,000港元增加約30.2%至88,864,000港元。撇除投資物業公平值虧損後，本集團之基本溢利由二零二二年同期虧損15,604,000港元轉為期內溢利38,960,000港元。

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二三年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
收入	3	88,864	68,243
貨倉營運收入		9,000	10,293
物業投資收入		55,976	49,012
利息收入		21,194	5,512
股息收入		2,694	3,426
其他收益及虧損		(6,021)	(43,997)
其他收入		–	665
匯兌(虧損)收益，淨額		(670)	169
投資物業公平值之減值		(90,700)	(119,140)
員工成本		(10,923)	(8,950)
物業、機器及設備之折舊		(12,071)	(12,858)
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		–	(936)
其他費用		(12,876)	(11,536)
除稅前虧損		(44,397)	(128,340)
稅項	5	(7,343)	(6,404)
本公司擁有人應佔期內虧損		(51,740)	(134,744)
期內其他全面收益			
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		123,555	–
本公司擁有人應佔期內全面收益(開支)總額		71,815	(134,744)
每股虧損－基本	7	(HK\$0.13)	(HK\$0.33)

簡明綜合財務狀況表
於二零二三年九月三十日

	附註	二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
投資物業		2,916,700	2,854,500
物業、機器及設備		187,807	221,439
		3,104,507	3,075,939
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		128,612	134,018
貿易及其他應收款項	8	22,051	19,337
銀行存款		848,759	716,827
其他存款		1,767	11,107
銀行結餘及現金		20,236	99,306
		1,021,425	980,595
流動負債			
其他應付款項		36,331	29,158
應繳稅款		24,009	19,296
		60,340	48,454
流動資產淨值		961,085	932,141
		4,065,592	4,008,080

	<i>附註</i>	二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
股本及儲備			
股本	9	178,216	178,216
儲備		<u>3,782,522</u>	<u>3,722,857</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>3,960,738</u>	<u>3,901,073</u>
非流動負債			
已收長期租戶按金		18,422	21,687
遞延稅項負債		85,486	84,599
長期服務金撥備		<u>946</u>	<u>721</u>
		<u>104,854</u>	<u>107,007</u>
		<u>4,065,592</u>	<u>4,008,080</u>

附註：

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二零二三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部之要求遞交截至二零二三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，簡明綜合財務報表乃按歷史成本基礎編製。

除因應用新訂及修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）導致的額外會計政策外，截至二零二三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二零二三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

於本中期期間，本集團首次應用香港會計師公會所頒佈並於二零二三年四月一日或之後開始之年度期間強制生效之下列香港財務報告準則之修訂本，以編製本集團之簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第17號(包括二零二零年十月及二零二二年二月的香港財務報告準則第17號之修訂本)	保險合約
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂本	會計政策披露
香港會計準則第8號之修訂本	會計估計之定義
香港會計準則第12號之修訂本	與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂本	國際稅務改革－支柱二規則範本

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	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
貨倉營運收入	9,000	10,293
物業投資收入	55,976	49,012
上市及非上市投資股息收入	2,694	3,426
銀行利息收入	20,419	4,809
其他利息收入	775	703
	<u>88,864</u>	<u>68,243</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

該等營運分部及呈報分部的分部資料呈列如下：

截至二零二三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 千港元
收入				
分部收入	<u>9,000</u>	<u>55,976</u>	<u>23,888</u>	<u>88,864</u>
分部(虧損)溢利	<u>(2,411)</u>	<u>(53,435)</u>	<u>16,094</u>	<u>(39,752)</u>
中央行政成本				<u>(4,645)</u>
除稅前虧損				<u>(44,397)</u>

截至二零二三年九月三十日止

	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	財務投資 千港元	綜合 千港元
資產				
分部資產	164,987	2,954,812	985,085	4,104,884
銀行結餘及現金				20,236
未分配之其他資產				812
綜合總資產				<u>4,125,932</u>
負債				
分部負債	2,384	43,161	83	45,628
應繳稅款				24,009
遞延稅項負債				85,486
未分配之其他負債				10,071
綜合總負債				<u>165,194</u>

截至二零二二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 千港元
收入				
分部收入	<u>10,293</u>	<u>49,012</u>	<u>8,938</u>	<u>68,243</u>
分部溢利(虧損)	<u>750</u>	<u>(88,706)</u>	<u>(36,084)</u>	(124,040)
中央行政成本				<u>(4,300)</u>
除稅前虧損				<u>(128,340)</u>

截至二零二三年三月三十一日止

	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	財務投資 千港元	綜合 千港元
資產				
分部資產	196,341	2,893,953	865,823	3,956,117
銀行結餘及現金				99,306
未分配之其他資產				<u>1,111</u>
綜合總資產				<u><u>4,056,534</u></u>
負債				
分部負債	2,314	39,974	104	42,392
應繳稅款				19,296
遞延稅項負債				84,599
未分配之其他負債				<u>9,174</u>
綜合總負債				<u><u>155,461</u></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. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
稅項支出包括：		
香港利得稅	6,456	4,328
遞延稅項	<u>887</u>	<u>2,076</u>
	<u><u>7,343</u></u>	<u><u>6,404</u></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。

6. 股息

截至九月三十日止六個月
二零二三年 二零二二年
千港元 千港元

撥付股息：

撥付截至二零二三年三月三十一日止年度之
末期股息每股普通股3港分(二零二二年：6港分)

12,150 **24,300**

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2.5港分(截至二零二二年九月三十日止六個月：2港分)合共10,125,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：8,100,000港元)予於二零二三年十二月二十一日名列股東名冊內之本公司股東。

7. 每股虧損－基本

每股基本虧損乃根據本公司之擁有人應佔期內虧損51,740,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：虧損134,744,000港元)，並按期內已發行股份405,000,000(截至二零二二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。

8. 貿易及其他應收款項

本集團之政策為在發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(扣除信貸虧損撥備)按發單日期呈列之賬齡分析如下：

	二零二三年 九月三十日 千港元	二零二三年 三月三十一日 千港元
60日內	3,401	3,284
61至90日	190	518
超過90日	972	170
	4,563	3,972

9. 股本

	股份數目 千股	金額 千港元
--	------------	-----------

發行及繳足股本：

普通股，無面值

於二零二二年九月三十日、二零二三年三月三十一日及
二零二三年九月三十日

405,000

178,216

10. 關連人士披露

於期內，董事及其他主要管理人員之酬金為667,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：778,000港元)。

於期內，本集團從一間被視為由陳觀峯女士(已故呂辛主席之配偶)及本公司執行董事呂榮義先生作為呂辛先生遺產其中一名遺囑執行人身份所控制的公司收取租金收入232,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：無)。

業務回顧

貨倉營運分部

上半年度，由於全球高息環境、國際雙邊貿易爭端、地緣政治關係持續緊張等問題影響經濟復甦步伐，海外及內地對本港貨物及轉口需求持續疲弱；本地私人消費對比去年疫情高峰時期雖有改善，外出境旅客人次增加也對本地消費有所影響；種種原因引致本港整體營商氣氛仍持保守及觀望態度。本集團物流客戶同樣表現出謹慎的倉儲策略，令上半年度業績較預期及去年同期遜色。總倉儲量在二零二三年九月底跌至約一萬立方米，是自二零二零年疫情以來最低。本集團因應營商環境變化亦改變策略，將位於葵涌倉庫的兩樓層出租，縮減貨倉業務的倉儲面積，使其能保持約平均64.0%倉儲率。

本集團之貨倉營運分部上半年度業績較預期及去年同期遜色。總收入下跌至900萬港元，比去年同期之1,029萬港元下跌129萬港元或12.6%。

物業投資分部

至於租務方面，自今年初開始，本港逐步放寬防疫要求，加上香港與內地通關，商業活動有所恢復。但振萬廣場仍受到東九龍區寫字樓供應增加的影響，呎租租金持續受壓，加上觀塘碼頭正在進行改善工程(過程估計到二零二五年中完工)，期間對吸引新租客有影響。尚幸集團於上年度期末及本年度伊始，成功出租位於葵涌安全四倉物業兩層樓面，因此上半年度租金收入增至5,598萬港元，比去年同期之4,901萬港元，增加696萬港元或14.2%。

財務投資分部

由於集團過往採取保守策略，大部份流動資產以定期存款存於可信賴、有良好評級之金融機構。上半年度來自銀行利息收入增加約3.2倍至2,042萬港元，加上股息269萬港元及債券利息收入78萬港元，減去公平值損失608萬港元，分部錄得淨溢利1,609萬港元。財務投資收入表現尚算滿意，此方面收入勉強可以彌補貨倉物流經營環境不利的影響。

展望

香港經濟，特別是本地消費的恢復速度較為疲弱，以及物流客戶謹慎的倉儲策略，對現時的貨倉業務有重大影響。有鑑於疫情後消費模式和以往有所改變，特區政府及其他機構亦開始著力推廣夜市及其他計劃，用於刺激消費。由於貨倉客戶組合已由工業產品客戶改為本地消費品客戶為主，倘若有關計劃能取得成效，本地消費市場希望在年尾開始有改善，並推動本集團下半年度儲倉率及週轉率上升。

集團自二零二一年商務中心The LU+開張起，一直著力加強振萬廣場的配套及服務水平，這些舉措已取得一定成效。然而由於大環境變化，加上觀塘碼頭正在進行翻新工程令大廈附近環境有負面影響，上述努力只能勉強保持收入而未能令業務進一步突破。本集團將繼續在各項改進工作上下功夫，期望振萬廣場的競爭力及吸引力進一步加強。待碼頭工程完成，並隨商廈物業市場及經濟大環境改善時，出租率及平均呎租可望突破。

全球利率自二零二二年開始上升，令與物業價值有關連的風險溢價亦隨之上升。加上香港地產市場面對供求因素影響，集團之投資物業在過去幾年均錄得重估虧損，本期亦不例外。儘管預期利率將持續維持高位一段時間，集團在全年業績公佈時(除非利率或物業市場前景有重大改變)，投資物業重估價值時相信仍會錄得進一步虧損。

投資計劃

香港地產市場自加息潮開始，已出現若干調整，部份商住土地出讓價較二零二零年高峰前已有較大幅下調。自本年度開始，本集團有就若干投資機會進行探討，包括聘請專業顧問公司進行發展研究。倘若有重要計劃落實而需要作出應予公佈交易，本集團將按條例作公告。

香港目前受到中短期經濟環境衝擊，但隨著中國中央人民政府及香港特區政府在提振經濟舉措陸續實施後，香港在中長期冀能重拾昔日輝煌。本集團將密切留意投資機會，希望為股東在下一個經濟上升周期帶來更高回報。

財務回顧

簡明綜合損益及其他全面收益表

期內，本公司總收入達88,864,000港元，其中貨倉營運分部收入9,000,000港元；物業投資分部收入55,976,000港元及財務投資分部收入23,888,000港元(利息收入21,194,000港元及股息收入2,694,000港元)。貨倉營運分部的收入較去年同期下跌約12.6%，其他兩個分部(物業投資分部及財務投資分部)收入分別上升約14.2%及167.3%。

於期內，本集團錄得投資物業公平值虧損90,700,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：虧損119,140,000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22.0%至10,923,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：8,950,000港元)，主要由於基本工資及花紅增加所致。

物業、機器及設備折舊減少約6.1%至12,071,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：12,858,000港元)。

其他費用增加約11.6%至12,876,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：11,536,000港元)，主要由於投資物業之冷氣及管理費補貼增加所致。

簡明綜合財務狀況表

本公司之資產淨值為3,960,738,000港元，主要是投資物業2,916,700,000港元、物業、機器及設備187,807,000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(「按公平值計入損益」)之金融資產128,612,000港元及其他流動資產(包括銀行結餘及現金連同銀行及其他存款)。

基於獨立專業估值師於二零二三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與二零二三年三月三十一日比較並無重大變動。銀行結餘及現金、銀行存款及其他存款總額增加約5.3%(二零二三年三月三十一日：827,240,000港元)。

流動資金及財務資源

於二零二三年九月三十日，本集團之銀行結餘及現金為20,236,000港元(二零二三年三月三十一日：99,306,000港元)及流動負債總額為60,340,000港元(二零二三年三月三十一日：48,454,000港元)。流動比率約為16.93倍(二零二三年三月三十一日：20.24倍)及本集團並無銀行貸款。

本集團之資產淨值增加約1.5%至3,960,738,000港元(二零二三年三月三十一日：3,901,073,000港元)，每股資產淨值增加約1.5%至9.78港元(二零二三年三月三十一日：9.63港元)。

僱員

於二零二三年九月三十日，本集團僱員人數共39人(二零二三年三月三十一日：39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(包括董事酬金)增加約22.0%至10,923,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：8,950,000港元)。

本集團之薪酬政策會根據工作之性質、市場趨勢、公司業績及個人表現作定期檢討。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。本集團並無任何僱員股份計劃。

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重大。期內，本集團錄得匯兌虧損670,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：收益169,000港元)。

或然負債

於二零二三年九月三十日，本集團沒有任何重大或然負債(二零二三年三月三十一日：無)。

資產抵押

於二零二三年九月三十日，本集團並無資產抵押(二零二三年三月三十一日：無)。

中期股息

本公司董事會宣佈派發期內之中期股息每股2.5港分(截至二零二二年九月三十日止六個月：每股2港分)予二零二三年十二月二十一日名列本公司股東名冊內之股東。中期股息將於二零二四年一月十五日派發。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二三年十二月十八日(星期一)至二零二三年十二月二十一日(星期四)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲派發中期股息，請於二零二三年十二月十五日(星期五)下午4時30分前，將股票及過戶文件送達香港夏慤道16號遠東金融中心17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

於期內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之任何股份。

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。

本公司於期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C.2.1條至C.2.9條、C.3.3條、C.6.3條及F.2.2條除外。

管治守則第C.2.1條至C.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，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C.3.3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，董事須根據本公司之組織章程細則（「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C.6.3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。

管治守則第F.2.2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二零二三年八月十八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。

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。

本公司於二零二三年九月五日公告，溫莉玲女士（「溫女士」）已辭任本公司獨立非執行董事，自二零二三年九月四日起生效。溫女士辭任後，董事會由四名成員組成，包括一名執行董事、一名非執行董事及兩名獨立非執行董事。董事會未符合上市規則第3.10(1)條規定的至少三名獨立非執行董事的要求。

因此，本公司一直積極物色合適人選以委任為本公司獨立非執行董事，以符合上市規則第3.10(1)條的規定。於本公告日期，為遵守上市規則第3.10(1)條，本公司仍在物色合適候選人以委任為獨立非執行董事，以填補因溫女士辭任而產生之臨時空缺。本公司將於適當時候另行刊發公告。

遵守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」），作為本公司規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，於期內，彼等已遵守標準守則載列之規定準則。

刊登中期業績公告及中期報告

本中期業績公告已於二零二三年十一月二十八日在香港交易及結算所有限公司網站www.hkex.com.hk及本公司網站www.safetygodown.com刊登。載有上市規則規定截至二零二三年九月三十日止六個月之中期報告的所有資料將於適當時候在上述網站刊登及寄發予股東。

承董事會命
安全貨倉有限公司
呂榮義
執行董事

香港，二零二三年十一月二十八日

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