

# 安全貨倉有限公司

SAFETY GODOWN COMPANY, LIMITED

(Stock code 股份代號: 237)

2023 香港活力鼓令 24 式擂台賽  
Hong Kong Synergy 24 Drum Competition

LU  
PLAZA

迎國慶·賀中秋·綠燈會暨  
仁善福來慈善總社成立三周年

中期報告  
2023/24

# 場場去  
LU+

LU  
PLAZA

THE  
LU+

## 公司業績

截至二零二三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」錄得之本公司擁有人應佔虧損約51,740,000港元，較二零二二年同期之虧損134,744,000港元減少約61.6%。總收入由68,243,000港元增加約30.2%至88,864,000港元。期內每股虧損由0.33港元減少至0.13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。

本集團除稅前淨虧損及除稅後淨虧損錄得44,397,000港元（截至二零二二年九月三十日止六個月：虧損128,340,000港元）及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），分別減少約65.4%和61.6%。

## 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。

## 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%。

## 業務回顧(續)

### 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。

## 財務回顧(續)

### 簡明綜合財務狀況表(續)

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)。

## 董事之證券權益

於二零二三年九月三十日，本公司各董事（「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	持有本公司已發行普通股股數(好倉)			總權益	約佔本公司
		家族權益	公司權益	其他權益		已發行 股份百分比 <sup>3</sup>
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：

- 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。
- 呂榮義先生為呂辛先生(已故)遺產其中一名遺囑執行人，因而被視為與陳觀峯女士共同擁有該13,200,000股股份之權益。
- 以截至二零二三年九月三十日已發行股份405,000,000股計算。

除上述披露外，於二零二三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

於二零二三年九月三十日，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	持有已發行普通股股數(好倉)		約佔本公司
		直接權益	間接權益	已發行 股份百分比 <sup>3</sup>
建南財務有限公司	實益權益	147,610,335	-	36.45%
Earngold 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%
陳觀峯女士	實益擁有人/所控制法團的 權益/執行人或管理人	8,968,500	210,813,318 <sup>2</sup>	54.27%

## 主要股東之證券權益(續)

附註：

1. 該等股份由Earngold Limited持有。Chelton Trading Limited及Gladiator Investments Co.各自擁有Earngold Limited之50%權益。因此，該等被視為擁有Earngold Limited所持有的31,050,000股股份的權益。
2. 於此210,813,318股中，(a)陳觀峯女士透過持有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18,952,983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。公司獲悉，Lusin And Company Limited於期內共購買本公司股份954,000股，未觸發任何披露責任。
3. 以截至二零二三年九月三十日已發行股份405,000,000股計算。

除上述所披露外，於二零二三年九月三十日，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。

## 審閱業績

本集團期內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，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。於本報告日期，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。

**呂榮義**  
*執行董事*

香港  
二零二三年十一月二十八日



**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,包括於二零二三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

二零二三年十一月二十八日

## 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	<u>88,864</u>	<u>68,243</u>
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	5	-	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		<u>(12,876)</u>	<u>(11,536)</u>
除稅前虧損	6	(44,397)	(128,340)
稅項	7	<u>(7,343)</u>	<u>(6,404)</u>
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		<u>123,555</u>	<u>-</u>
本公司擁有人應佔期內全面收益(開支)總額		<u>71,815</u>	<u>(134,744)</u>
每股虧損－基本	9	<u>(0.13港元)</u>	<u>(0.33港元)</u>

**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
<b>非流動資產</b>			
投資物業	10	2,916,700	2,854,500
物業、機器及設備	11	187,807	221,439
		<u>3,104,507</u>	<u>3,075,939</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		128,612	134,018
貿易及其他應收款項	12	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
		<u>1,021,425</u>	<u>980,595</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項		36,331	29,158
應繳稅款		24,009	19,296
		<u>60,340</u>	<u>48,454</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>961,085</u>	<u>932,141</u>
		<u>4,065,592</u>	<u>4,008,080</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	13	178,216	178,216
儲備		3,782,522	3,722,857
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<u>3,960,738</u>	<u>3,901,073</u>
<b>非流動負債</b>			
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		946	721
		<u>104,854</u>	<u>107,007</u>
		<u>4,065,592</u>	<u>4,008,080</u>

## 簡明綜合權益變動表

截至二零二三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
於二零二二年四月一日(經審核)	<u>178,216</u>	<u>474,707</u>	<u>3,375,213</u>	<u>4,028,136</u>
期內虧損及全面開支總額	–	–	(134,744)	(134,744)
撥付股息(附註8)	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(24,300)</u>	<u>(24,300)</u>
於二零二二年九月三十日(未經審核)	<u>178,216</u>	<u>474,707</u>	<u>3,216,169</u>	<u>3,869,092</u>
於二零二三年四月一日(經審核)	<u>178,216</u>	<u>568,333</u>	<u>3,154,524</u>	<u>3,901,073</u>
期內虧損	–	–	(51,740)	(51,740)
由自用物業轉至投資物業之重估增值	<u>–</u>	<u>123,555</u>	<u>–</u>	<u>123,555</u>
期內全面收益(開支)總額	–	123,555	(51,740)	71,815
撥付股息(附註8)	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(12,150)</u>	<u>(12,150)</u>
於二零二三年九月三十日(未經審核)	<u>178,216</u>	<u>691,888</u>	<u>3,090,634</u>	<u>3,960,738</u>

## 簡明綜合現金流量表

截至二零二三年九月三十日止六個月

	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
<b>經營業務</b>		
除稅前虧損	(44,397)	(128,340)
作以下調整：		
按公平值計入損益之金融資產之未變現虧損	6,109	28,718
投資物業公平值減值	90,700	119,140
物業、機器及設備折舊	12,071	12,858
長期服務金撥備之增加	225	504
物業、機器及設備之撇銷虧損	2	-
預期信貸虧損模式下之貿易應收款項減值虧損	-	936
	<hr/>	<hr/>
營運資金變動前之經營現金流量	64,710	33,816
按公平值計入損益之金融資產(增加)減少	(703)	133,287
營運資金其他變動	1,104	376
	<hr/>	<hr/>
來自經營業務之現金	65,111	167,479
已付所得稅	(1,743)	(77)
	<hr/>	<hr/>
<b>來自經營業務之現金淨額</b>	<b>63,368</b>	<b>167,402</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>投資活動</b>		
提取銀行存款	2,272,724	1,933,550
存放銀行存款	(2,404,656)	(2,246,549)
提取其他存款	15,606	176,595
存放其他存款	(6,266)	(126,207)
購置物業、機器及設備	(7,786)	(3,481)
	<hr/>	<hr/>
<b>用於投資活動之現金淨額</b>	<b>(130,378)</b>	<b>(266,092)</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>用於融資活動之現金</b>		
已付股息	(12,060)	(24,153)
	<hr/>	<hr/>
<b>現金及現金等值減少淨額</b>	<b>(79,070)</b>	<b>(122,843)</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>於期初現金及現金等值</b>	<b>99,306</b>	<b>139,167</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>於期末現金及現金等值， 為銀行結餘及現金</b>	<b>20,236</b>	<b>16,324</b>
	<hr/>	<hr/>

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三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十六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處長。

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準編製。

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(附註a)	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>

附註：

(a) 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	
	二零二三年 千港元	二零二二年 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)	521	937
運輸收入及其他收入(於某一時間點確認)	755	618
倉儲服務收入(隨時間確認)	7,724	8,738
	<u>9,000</u>	<u>10,293</u>
地區市場：		
香港	<u>9,000</u>	<u>10,293</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，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				<u>812</u>
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				<u>10,071</u>
綜合總負債				<u>165,194</u>

#### 4. 分部資料(續)

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>4,056,534</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>155,461</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

於截至二零二二年九月三十日止六個月期間，本集團就有關2019冠狀病毒病之補貼確認665,000港元，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	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
除稅前虧損經已扣除(計入)：		
匯兌虧損(收益)，淨額	670	(169)
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損(附註)	<u>6,079</u>	<u>44,028</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	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	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>7,343</u>	<u>6,404</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)	<u>12,150</u>	<u>24,300</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。

## 9. 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。

## 10. 投資物業

	二零二三年 九月三十日	二零二三年 三月三十一日
	千港元	千港元
公平值		
於期初／年初	2,854,500	2,966,340
轉自物業、機器及設備	152,900	100,000
於損益中確認之公平值減值	<u>(90,700)</u>	<u>(211,840)</u>
於期末／年末	<u>2,916,700</u>	<u>2,854,500</u>

本集團之所有物業權益均以經營租約持有，藉以賺取租金或達致資本增值。該等物業權益均以公平值模式計量，並分類為投資物業及按此入賬。

## 10. 投資物業(續)

在釐定相關物業的公平值時，本集團委聘獨立合資格專業估值師進行估值。本公司管理層與獨立合資格專業估值師緊密合作，為模型建立合適的估值技術和輸入數據。

期內，若干自用物業及租賃土地轉為投資物業，因本集團已將該物業出租予獨立第三方以賺取租金收入及／或作資本增值。因此，該等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為152,900,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：無)乃根據與本集團無關連的獨立合資格專業估值師高力國際(香港)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。該等自用物業及租賃土地於轉撥當日之公平值與賬面值之差額123,555,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：無)在物業重估儲備內確認。

本集團投資物業於二零二三年九月三十日之公平值為2,916,700,000港元(二零二三年三月三十一日：2,854,500,000港元)，乃根據與本集團無任何關連的獨立合資格專業估值師(特許測量師)，高力國際物業顧問(香港)有限公司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(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。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90,700,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：119,140,000港元)已計入簡明綜合損益及其他全面收益表內。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。

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

期內，賬面值為29,345,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：無)之本集團自用物業及租賃土地於結束自用及開始向獨立第三方經營租賃時轉為投資物業。

於本期間，本集團增購7,786,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：3,481,000港元)之物業、機器及設備。

於本期間，本集團撤銷了若干傢俬、裝置及設備，賬面總額為2,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：無)，導致撤銷虧損2,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：無)。

## 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(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
	<u>4,563</u>	<u>3,972</u>

## 13. 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	<u>405,000</u>	<u>178,216</u>

## 14. 金融工具公平值計量

於估計公平值時，本集團盡可能使用可觀察市場數據。若沒有第一級輸入數據，本集團從經紀／金融機構取得報價。管理層與基金經理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
- 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
	於二零二三年				
	九月三十日 千港元	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	64,903	71,095	第一級	於活躍市場的交易報價。	不適用
非上市之股本投資	15,313	15,366	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
	8,541	8,009	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
非上市之債務工具	39,855	39,548	第二級	於不活躍的市場報價。	不適用

## 14. 金融工具公平值計量(續)

本集團之政策為確認截至引致轉撥之事件或情況變動之日期確認公平值層級之間的轉入及轉出。

金融資產第三級公平值計量對賬：

	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
於期初	8,009	9,906
增加	–	349
於損益中之淨收益(虧損) (附註)	532	(1,245)
於期末	<u>8,541</u>	<u>9,010</u>

附註：計入損益之期內淨虧損當中，收益532,000港元與本報告期末持有之非上市之投資基金有關(截至二零二二年九月三十日止六個月：虧損1,245,000港元與非上市之投資基金有關)。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，以及投資物業翻新22,357,000港元(二零二三年三月三十一日：8,274,000港元)及(ii)為非上市投資基金出資1,411,000港元(二零二三年三月三十一日：1,411,000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)。

## 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(於二零二三年九月四日辭任)

### 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

註冊公眾利益實體核數師

### 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(於二零二三年九月四日辭任)

### 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(於二零二三年九月四日辭任)

### 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

香港夏愨道16號

遠東金融中心17樓

### 網址

<http://www.safetygodown.com>

### 股份代號

237

二零二三年十一月二十八日

二零二三年十二月十八日至二十一日

(首尾兩天包括在內)

二零二三年十二月二十一日

二零二四年一月十五日