

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)

截至二零二四年九月三十日止六個月 中期業績公告

財務摘要

- 總收入：93,409,000港元，增幅約5.1% (二零二三年：88,864,000港元)
- 本公司擁有人應佔溢利：184,000港元，改善約100.4% (二零二三年：虧損51,740,000港元)
- 銀行結餘及現金、銀行存款及其他存款：857,963,000港元 (二零二四年三月三十一日：865,397,000港元)
- 每股盈利：0.05港仙 (二零二三年：虧損12.78港仙)
- 中期股息：每股3港仙 (二零二三年：每股2.5港仙)

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」)截至二零二四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。

截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔溢利184,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：虧損51,740,000港元)，較二零二三年同期改善約100.4%，轉虧為盈。總收入由88,864,000港元增加約5.1%至93,409,000港元。本集團的核心除稅後溢利(非香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)財務計量指標)扣除投資物業公平值虧損後，由二零二三年同期38,960,000港元增至期內73,884,000港元。

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二四年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
收入	3	93,409	88,864
貨倉營運收入		7,789	9,000
物業投資收入		55,777	55,976
利息收入		24,063	21,194
股息收入		5,780	2,694
其他收益及虧損		21,766	(6,021)
匯兌虧損，淨額		—	(670)
投資物業公平值之減值		(73,700)	(90,700)
員工成本		(9,806)	(10,923)
物業、機器及設備之折舊		(11,502)	(12,071)
其他費用		(12,816)	(12,876)
除稅前溢利(虧損)		7,351	(44,397)
稅項	5	(7,167)	(7,343)
本公司擁有人應佔期內溢利(虧損)		184	(51,740)
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總額		184	71,815
每股盈利(虧損)－基本(港仙)	7	0.05	(12.78)

簡明綜合財務狀況表
於二零二四年九月三十日

	附註	二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
投資物業		2,738,700	2,812,400
物業、機器及設備		170,777	173,419
		2,909,477	2,985,819
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		229,210	175,577
貿易及其他應收款項	8	30,459	19,130
銀行存款		835,138	844,926
其他存款		9,605	2,190
銀行結餘及現金		13,220	18,281
		1,117,632	1,060,104
流動負債			
其他應付款項		34,592	41,617
應繳稅款		24,812	20,289
		59,404	61,906
流動資產淨值		1,058,228	998,198
		3,967,705	3,984,017

	<i>附註</i>	二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 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>3,683,447</u>	<u>3,701,488</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>3,861,663</u>	<u>3,879,704</u>
非流動負債			
已收長期租戶按金		16,630	15,319
遞延稅項負債		88,300	87,667
長期服務金撥備		<u>1,112</u>	<u>1,327</u>
		<u>106,042</u>	<u>104,313</u>
		<u>3,967,705</u>	<u>3,984,017</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（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄D2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二零二四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部之要求遞交截至二零二四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. 重大會計政策資料

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，截至二零二四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二零二四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二零二四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16號(修訂本)	售後租回交易中的租賃負債
香港會計準則第1號(修訂本)	負債歸類為流動或非流動及香港詮釋第5號(2020年)的相關修訂本
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
貨倉營運收入	7,789	9,000
物業投資收入	55,777	55,976
上市及非上市投資股息收入	5,780	2,694
銀行利息收入	22,579	20,419
其他利息收入	1,484	775
	<u>93,409</u>	<u>88,864</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：

截至二零二四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>7,789</u>	<u>55,777</u>	<u>29,843</u>	<u>93,409</u>
分部(虧損)溢利	<u>(457)</u>	<u>(39,589)</u>	<u>51,184</u>	<u>11,138</u>
中央行政成本				<u>(3,787)</u>
除稅前溢利				<u>7,351</u>

截至二零二四年九月三十日止

	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	151,262	2,776,817	1,084,940	4,013,019
銀行結餘及現金				13,220
未分配之其他資產				870
綜合總資產				<u>4,027,109</u>
負債				
分部負債	2,191	39,785	112	42,088
應繳稅款				24,812
遞延稅項負債				88,300
未分配之其他負債				10,246
綜合總負債				<u>165,446</u>

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>	(39,752)
中央行政成本				<u>(4,645)</u>
除稅前虧損				<u>(44,397)</u>

截至二零二四年三月三十一日止

	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	152,349	2,847,607	1,026,884	4,026,840
銀行結餘及現金				18,281
未分配之其他資產				802
綜合總資產				<u>4,045,923</u>
負債				
分部負債	2,541	43,338	2,060	47,939
應繳稅款				20,289
遞延稅項負債				87,667
未分配之其他負債				10,324
綜合總負債				<u>166,219</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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
稅項支出包括：		
香港利得稅	6,534	6,456
遞延稅項	633	887
	<u>7,167</u>	<u>7,343</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
二零二四年 二零二三年
千港元 千港元

撥付股息：

撥付截至二零二四年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股4.5港仙
(二零二三年：3港仙)

18,225 12,150

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3港仙(截至二零二三年九月三十日止六個月：2.5港仙)合共12,150,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：10,125,000港元)予於二零二四年十二月二十日名列股東名冊內之本公司股東。

7. 每股盈利(虧損)－基本

每股基本盈利(虧損)乃根據本公司之擁有人應佔期內溢利184,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：虧損51,740,000港元)，並按期內已發行股份405,000,000(截至二零二三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盈利(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：

	二零二四年 九月三十日 千港元	二零二四年 三月三十一日 千港元
60日內	4,641	4,624
61至90日	41	215
超過90日	2,007	234
	<u>6,689</u>	<u>5,073</u>

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

於二零二三年九月三十日、二零二四年三月三十一日及
二零二四年九月三十日

405,000

178,216

10. 關連人士披露

期內，董事及其他主要管理人員之酬金為1,952,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：1,085,000港元)。

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已故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18,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：232,000港元)。

業務回顧

貨倉經營分部

期內，本集團之貨倉營運分部業績較預期及二零二三年同期遜色。總收入進一步下跌至7,789,000港元，比去年同期之9,000,000港元下跌1,211,000港元或13.5%。本地私人消費表現令人失望，加上出境旅客人次增加也對本地消費有所影響，種種因素引致本港整體營商氣氛仍持保守及觀望態度。根據政府統計處數據二零二四年首八個月零售業總銷貨價值比較去年同期平均下跌大約7.7%。本集團客戶同樣表現出謹慎的倉儲策略，令期內業績較預期及去年同期遜色。總倉儲量在九月底跌至約9,000多立方米，是自二零二零年疫情以來最低。

物業投資分部

至於租務方面，振萬廣場仍受到東九龍區寫字樓供應增加的影響，租金及出租率持續受壓，加上觀塘碼頭正在進行改善工程(預計將於二零二五年中完工)，期間對吸引新租客造成影響。尚幸葵涌安全貨倉物業去年度增加出租樓面，因此期內整體租金收入勉強得以維持在55,777,000港元(二零二三年同期：55,976,000港元)。

財務投資分部

由於集團過往採取較穩健的策略，分部錄得淨溢利51,184,000港元(二零二三年同期：16,094,000港元)。大部份流動資產以定期存款存於可信賴及有良好評級之金融機構。期內來自銀行利息及債券利息收入為24,063,000港元，以及股息收入5,780,000港元。此外，期內投資組合公平值錄得淨溢利21,625,000港元，與去年同期損失6,079,000港元比較有明顯改善，因此財務投資分部表現尚算滿意。

展望

本地消費疲弱，令物流客戶採取謹慎的倉儲策略，這對現時的貨倉業務有重大影響。由於零售市道尚未呈顯著復甦，倉儲業務前景不容樂觀。

本地租務市場，無論是辦公室抑或工業貨倉物業，均受到經濟放緩及供過於求影響而受壓。振萬廣場的出租率及租金恐怕待碼頭工程完成，以及商廈物業市場及經濟大環境改善時，才有望出現突破。

投資計劃

香港地產市場自加息潮開始，已出現若干調整，部份物業成交價較二零二零年高峰前已有較大幅度下調。自本年度開始，本集團已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並應予公佈交易，本集團將按條例作出公告。

本集團在保持謹慎理財方針的前題下，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93,409,000港元，其中貨倉營運分部收入7,789,000港元，物業投資分部收入55,777,000港元及財務投資分部收入29,843,000港元(利息收入24,063,000港元及股息收入5,780,000港元)。與去年同期相比，貨倉營運分部的收入下跌約13.5%，物業投資分部收入保持穩定，而財務投資分部收入增長了24.9%。

期內，本集團錄得投資物業公平值虧損73,700,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：虧損90,700,000港元)，並已反映在簡明綜合損益及其他全面收益表中。

員工成本下降了約10.2%至9,806,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：10,923,000港元)，主要由於獎金的減少。

物業、機器及設備折舊下降約4.7%至11,502,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：12,071,000港元)。

其他費用保持穩定，為12,816,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：12,876,000港元)。

簡明綜合財務狀況表

本公司之資產淨值為3,861,663,000港元，主要是投資物業2,738,700,000港元、物業、機器及設備170,777,000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229,210,000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二零二四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增加了約30.5%，達到229,210,000港元，主要由於在債券和香港股票方面的投資增加，以及整體投資的公平值提升。總銀行結餘及現金、銀行存款和其他存款保持相對穩定，為857,963,000港元(二零二四年三月三十一日：865,397,000港元)。

流動資金及財務資源

於二零二四年九月三十日，本集團之銀行及其他存款、現金及銀行結餘總額為857,963,000港元(二零二四年三月三十一日：865,397,000港元)及流動負債總額為59,404,000港元(二零二四年三月三十一日：61,906,000港元)。流動比率約為18.81倍(二零二四年三月三十一日：17.12倍)及本集團並無銀行貸款。

本集團的淨資產維持在3,861,663,000港元(二零二四年三月三十一日：3,879,704,000港元)，每股資產淨值保持相對穩定，為9.53港元(二零二四年三月三十一日：9.58港元)。

僱員

於二零二四年九月三十日，本集團僱員人數共35人(二零二四年三月三十一日：38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)減少約10.2%至9,806,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：10,923,000港元)，主要是由於獎金減少所致。

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，本集團並無匯兌損益(截至二零二三年九月三十日止六個月：虧損670,000港元)。

或然負債

於二零二四年九月三十日，本集團沒有任何重大或然負債(二零二四年三月三十一日：無)。

資產抵押

於二零二四年九月三十日，本集團並無資產抵押(二零二四年三月三十一日：無)。

中期股息

董事會宣佈派發期內之中期股息每股3港仙(截至二零二三年九月三十日止六個月：每股2.5港仙)予二零二四年十二月二十日名列本公司股東名冊內之股東。中期股息將於二零二五年一月十五日派發。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二四年十二月十八日(星期三)至二零二四年十二月二十日(星期五)，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，請於二零二四年十二月十七日(星期二)下午四時三十分前，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，辦理登記。

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上市規則附錄C1所載企業管治守則（「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。執行董事呂榮雯女士於二零二四年八月十九日舉行之股東週年大會上，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。

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C3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

本公告已於二零二四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二零二四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，二零二四年十一月二十八日

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
呂榮雯女士	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
王煒基先生	獨立非執行董事