

# 安全貨倉有限公司

SAFETY GODOWN COMPANY, LIMITED

(股份代號：237)

LU  
PLAZA



中期報告  
2024/25

## 公司業績

截至二零二四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」）轉虧為盈並錄得本公司擁有人應佔溢利184,000港元（二零二三年同期：虧損51,740,000港元）。總收入由88,864,000港元增加4,545,000港元至93,409,000港元。去年同期每股虧損由12.78港仙改善至期內每股盈利0.05港仙。

撇除投資物業公平值虧損後，本集團之除稅後核心溢利（非香港財務報告準則財務計量指標）由二零二三年同期38,960,000港元增加至期內73,884,000港元。

本集團除稅前溢利及除稅後淨溢利分別錄得7,351,000港元（二零二三年同期：虧損44,397,000港元）及184,000港元（二零二三年同期：虧損51,740,000港元）。

## 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3港仙（二零二三年同期：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。

## 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去年同期遜色。總收入進一步下跌至7,789,000港元，比二零二三年同期之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。

## 業務回顧(續)

### 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週期帶來更高回報。

## 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(「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。由於港元與美元掛鉤，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)。

## 董事之證券權益

於二零二四年九月三十日，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（「標準守則」）須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）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 已發行 股份百分比 <sup>2</sup>
		家族權益	公司權益	其他權益		
呂榮義先生	28,301,580	-	-	13,200,000 <sup>1</sup>	41,501,580	10.25%
呂榮雯女士	19,447,500	-	-	-	19,447,500	4.802%
林明良先生	30,000	-	-	-	30,000	0.0074%
王焯基先生	120,000	-	-	-	120,000	0.0296%

附註：

1. 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。
2. 以截至二零二四年九月三十日已發行股份405,000,000股計算。

除上述披露外，於二零二四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

於二零二四年九月三十日，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 已發行 股份百分比 <sup>4</sup>
		直接權益	間接權益	
建南財務有限公司	實益權益	147,610,335	-	36.45%
Eargold Limited	實益權益	31,050,000	-	7.67%
呂辛有限公司	實益權益	22,012,983 <sup>3</sup>	-	5.44%
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／受託人	8,968,500	213,873,318 <sup>2</sup>	55.02%

## 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.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31,050,000股股份的權益。
2. 於此213,873,318股中，(a)陳觀峯女士透過持有Chelton Trading Limited(50%控制權)及Gladiator Investments Co.(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股股份；(b)陳女士被視為透過由其擁有38.98%之建南財務有限公司擁有147,610,335股股份；(c)陳女士被視為透過由其擁有38.75%之呂辛有限公司擁有22,012,983股股份；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股股份。
3. 根據陳觀峯女士於二零二四年七月五日提交的權益披露通知，呂辛有限公司直接擁有該22,012,983股股份。
4. 以截至二零二四年九月三十日已發行股份405,000,000股計算。

除上述所披露外，於二零二四年九月三十日，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。

## 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期內之未經審核之綜合財務報表及中期報告，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聯交所證券上市規則（「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所載之標準守則，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。

## **董事及行政總裁資料的變動**

根據上市規則第13.51(B1)條，董事之資料變動載列如下：

李嘉士先生於二零二四年七月四日於起不再擔任聯交所上市覆核委員會主席團成員。

**呂榮義**  
*執行董事*

香港  
二零二四年十一月二十八日

**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,包括於二零二四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

二零二四年十一月二十八日

## 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	<u>93,409</u>	<u>88,864</u>
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		<u>(12,816)</u>	<u>(12,876)</u>
除稅前溢利(虧損)	5	7,351	(44,397)
稅項	6	<u>(7,167)</u>	<u>(7,343)</u>
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		<u>–</u>	<u>123,555</u>
本公司擁有人應佔期內全面收益總額		<u>184</u>	<u>71,815</u>
每股盈利(虧損)－基本(港仙)	8	<u>0.05</u>	<u>(12.78)</u>

**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
<b>非流動資產</b>			
投資物業	9	2,738,700	2,812,400
物業、機器及設備	10	170,777	173,419
		<u>2,909,477</u>	<u>2,985,819</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		229,210	175,577
貿易及其他應收款項	11	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
		<u>1,117,632</u>	<u>1,060,104</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項		34,592	41,617
應繳稅款		24,812	20,289
		<u>59,404</u>	<u>61,906</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,058,228</u>	<u>998,198</u>
		<u><u>3,967,705</u></u>	<u><u>3,984,017</u></u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	12	178,216	178,216
儲備		3,683,447	3,701,488
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<u>3,861,663</u>	<u>3,879,704</u>
<b>非流動負債</b>			
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		1,112	1,327
		<u>106,042</u>	<u>104,313</u>
		<u><u>3,967,705</u></u>	<u><u>3,984,017</u></u>

## 簡明綜合權益變動表

截至二零二四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	–	123,555	–	123,555
期內全面收益(開支)總額	–	123,555	(51,740)	71,815
撥付股息(附註7)	–	–	(12,150)	(12,150)
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>
於二零二四年四月一日(經審核)	<u>178,216</u>	<u>691,888</u>	<u>3,009,600</u>	<u>3,879,704</u>
期內溢利及全面收益總額	–	–	184	184
撥付股息(附註7)	–	–	(18,225)	(18,225)
於二零二四年九月三十日(未經審核)	<u>178,216</u>	<u>691,888</u>	<u>2,991,559</u>	<u>3,861,663</u>

## 簡明綜合現金流量表

截至二零二四年九月三十日止六個月

	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
<b>經營業務</b>		
除稅前溢利(虧損)	7,351	(44,397)
作以下調整：		
按公平值計入損益之金融資產之未變現(溢利)虧損	(23,389)	6,109
投資物業公平值減值	73,700	90,700
物業、機器及設備折舊	11,502	12,071
長期服務金撥備之(回撥)增加	(215)	225
物業、機器及設備撇銷損失	8	2
	<hr/>	<hr/>
營運資金變動前之經營現金流量	68,957	64,710
按公平值計入損益之金融資產增加	(30,244)	(703)
營運資金其他變動	(16,841)	1,104
	<hr/>	<hr/>
經營產生之現金	21,872	65,111
已付所得稅	(2,011)	(1,743)
	<hr/>	<hr/>
<b>經營業務產生之現金淨額</b>	<b>19,861</b>	<b>63,368</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>投資活動</b>		
提取銀行存款	1,536,254	2,272,724
存放銀行存款	(1,526,466)	(2,404,656)
提取其他存款	31,285	15,606
存放其他存款	(38,700)	(6,266)
購置物業、機器及設備	(8,868)	(7,786)
	<hr/>	<hr/>
<b>用於投資活動之現金淨額</b>	<b>(6,495)</b>	<b>(130,378)</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>用於融資活動之現金</b>		
已付股息	(18,427)	(12,060)
	<hr/>	<hr/>
<b>現金及現金等值減少淨額</b>	<b>(5,061)</b>	<b>(79,070)</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>於期初現金及現金等值</b>	<b>18,281</b>	<b>99,306</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>於期末現金及現金等值， 為銀行結餘及現金</b>	<b>13,220</b>	<b>20,236</b>
	<hr/>	<hr/>

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二四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。

### 採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(附註a)	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>

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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>貨倉營運收入</b>		
<b>商品或服務類型(收入確認時間)：</b>		
進出倉伕力收入(於某一時間點確認)	518	521
運輸收入及其他收入(於某一時間點確認)	703	755
倉儲服務收入(隨時間確認)	6,568	7,724
	<u>7,789</u>	<u>9,000</u>
<b>地區市場：</b>		
香港	7,789	9,000

就進出倉伕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，進出倉伕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>	11,138
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				<u>870</u>
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				<u>10,246</u>
綜合總負債				<u>165,446</u>

#### 4. 分部資料(續)

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				<u>802</u>
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				<u>10,324</u>
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. 除稅前溢利(虧損)

	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
除稅前溢利(虧損)經已扣除(計入)：		
匯兌虧損，淨額	-	670
按公平值計入損益之金融資產之公平值 (收益)損失(附註)	(21,625)	6,079
	<u>(21,625)</u>	<u>6,079</u>

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	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	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。

## 7. 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)	<u>18,225</u>	<u>12,150</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。

## 8. 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)。

## 9. 投資物業

	二零二四年 九月三十日	二零二四年 三月三十一日
	千港元	千港元
公平值		
於期初／年初	2,812,400	2,854,500
增加	–	1,920
轉自物業、機器及設備	–	162,736
於損益中確認之公平值減值	<u>(73,700)</u>	<u>(206,756)</u>
於期末／年末	<u>2,738,700</u>	<u>2,812,400</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。

## 9. 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。

截至二零二四年三月三十一日止年度，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，該等自用物業於轉撥當日之賬面值已從物業、機器及設備轉撥至投資物業。於轉撥當日之公平值為162,736,000港元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物業顧問(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港元在物業重估儲備內確認。

本集團投資物業於二零二四年九月三十日之公平值為2,738,700,000港元(二零二四年三月三十一日：2,812,400,000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73,700,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：90,700,000港元)已計入簡明綜合損益及其他全面收益表內。

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

於本期間，本集團增購8,868,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：7,786,000港元)之物業、機器及設備。

於本期間，本集團撇銷了若干傢俬、裝置及設備，賬面總額為8,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：2,000港元)，導致撇銷虧損8,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：2,000港元)。

## 11. 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>

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

### 13. 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
	於二零二四年				
	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	116,153	66,191	第一級	於活躍市場的交易報價。	不適用
非上市之股本投資	17,591	16,714	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
	8,720	8,351	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	86,746	84,321	第二級	於不活躍的市場報價。	不適用

### 13. 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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於期初	8,351	8,009
於損益中之淨收益(附註)	369	532
於期末	<u>8,720</u>	<u>8,541</u>

附註：計入損益之期內淨收益當中，來自本報告期末持有之非上市投資基金的收益為369,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：532,000港元)。此公平值收益計入「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。

### 14. 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，以及部分投資物業翻新11,492,000港元(二零二四年三月三十一日：16,959,000港元)及(ii)為非上市投資基金出資1,411,000港元(二零二四年三月三十一日：1,411,000港元)。

### 15. 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)。

## 公司資料

### 董事

#### 執行董事

呂榮義先生  
呂榮雯女士

#### 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  
王焯基先生

### 公司秘書

梅雅美小姐

### 銀行

香港上海匯豐銀行有限公司  
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

### 審核委員會

梁文釗先生(主席)  
李嘉士先生  
林明良先生  
王焯基先生

### 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

### 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

[www.safetygodown.com](http://www.safetygodown.com)

### 股份代號

237