

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)

截至二零二五年九月三十日止六個月
中期業績公告

財務摘要

- 總收入：84,100,000港元，跌幅10% (二零二四年：93,409,000港元)
- 本公司擁有人應佔虧損：17,560,000港元，由盈轉虧 (二零二四年：溢利184,000港元)
- 銀行結餘及現金、銀行存款及其他存款：819,453,000港元 (二零二五年三月三十一日：824,299,000港元)
- 每股虧損：4.34港仙 (二零二四年：盈利0.05港仙)
- 中期股息：每股3港仙 (二零二四年：每股3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」)截至二零二五年九月三十日止六個月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。

截至二零二五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17,560,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：溢利184,000港元)，由盈轉虧。總收入由93,409,000港元下跌10%至84,100,000港元。本集團扣除投資物業公平值虧損後之稅後核心溢利(非香港財務報告準則財務計量指標)，由二零二四年同期73,884,000港元增至期內96,140,000港元。

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二五年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
收入	3	84,100	93,409
貨倉營運收入		8,467	7,789
物業投資收入		53,650	55,777
利息收入		14,879	24,063
股息收入		7,104	5,780
其他收益及虧損		54,941	21,766
匯兌收益，淨額		1,318	—
投資物業公平值之減值		(113,700)	(73,700)
員工成本		(10,141)	(9,806)
物業、機器及設備之折舊		(9,297)	(11,502)
其他費用		(14,434)	(12,816)
除稅前(虧損)溢利		(7,213)	7,351
稅項	5	(10,347)	(7,167)
本公司擁有人應佔期內(虧損)溢利及應佔期內全面 (開支)收益總額		(17,560)	184
每股(虧損)盈利－基本(港仙)	7	(4.34)	0.05

簡明綜合財務狀況表
於二零二五年九月三十日

	附註	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
投資物業		2,329,100	2,442,800
物業、機器及設備		<u>138,198</u>	<u>145,934</u>
		<u>2,467,298</u>	<u>2,588,734</u>
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		428,554	316,994
貿易及其他應收款項	8	12,735	16,770
可收回稅款		—	484
銀行存款		783,610	771,615
其他存款		10,782	33,723
銀行結餘及現金		<u>25,061</u>	<u>18,961</u>
		<u>1,260,742</u>	<u>1,158,547</u>
流動負債			
其他應付款項		49,911	36,046
應繳稅款		<u>24,658</u>	<u>18,166</u>
		<u>74,569</u>	<u>54,212</u>
流動資產淨值		<u>1,186,173</u>	<u>1,104,335</u>
		<u><u>3,653,471</u></u>	<u><u>3,693,069</u></u>

	附註	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 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>3,367,794</u>	<u>3,405,604</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>3,546,010</u>	<u>3,583,820</u>
非流動負債			
已收長期租戶按金		16,778	18,994
遞延稅項負債		89,630	89,080
長期服務金撥備		<u>1,053</u>	<u>1,175</u>
		<u>107,461</u>	<u>109,249</u>
		<u><u>3,653,471</u></u>	<u><u>3,693,069</u></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二零二五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部之要求遞交截至二零二五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. 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。

除因應用修訂香港財務報告準則導致的會計政策變動外，截至二零二五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二零二五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二零二五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：

香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性
-----------------	--------

於本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	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
貨倉營運收入	8,467	7,789
物業投資收入	53,650	55,777
上市及非上市投資股息收入	7,104	5,780
銀行利息收入	13,192	22,579
其他利息收入	1,687	1,484
	<u>84,100</u>	<u>93,409</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：

截至二零二五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>8,467</u>	<u>53,650</u>	<u>21,983</u>	<u>84,100</u>
分部溢利(虧損)	<u>382</u>	<u>(81,394)</u>	<u>77,612</u>	<u>(3,400)</u>
中央行政成本				<u>(3,813)</u>
除稅前虧損				<u>(7,213)</u>

於二零二五年九月三十日

	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	122,499	2,355,114	1,224,362	3,701,975
銀行結餘及現金				25,061
未分配之其他資產				1,004
				<u>3,728,040</u>
綜合總資產				<u><u>3,728,040</u></u>
負債				
分部負債	1,840	43,987	11,621	57,448
應繳稅款				24,658
遞延稅項負債				89,630
未分配之其他負債				10,294
				<u>182,030</u>
綜合總負債				<u><u>182,030</u></u>

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><u>7,351</u></u>

截至二零二五年三月三十一日止

	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	129,092	2,473,364	1,124,751	3,727,207
銀行結餘及現金				18,961
未分配之其他資產				1,113
綜合總資產				<u>3,747,281</u>
負債				
分部負債	2,399	44,399	111	46,909
應繳稅款				18,166
遞延稅項負債				89,080
未分配之其他負債				9,306
綜合總負債				<u>163,461</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. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
稅項支出包括：		
香港利得稅	9,797	6,534
遞延稅項	<u>550</u>	<u>633</u>
	<u>10,347</u>	<u>7,167</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	
二零二五年	二零二四年
千港元	千港元

撥付股息：

撥付截至二零二五年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股5港仙
(二零二四年：4.5港仙)

20,250	18,225
---------------	---------------

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(截至二零二四年九月三十日止六個月：3港仙)合共12,150,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：12,150,000港元)予於二零二五年十二月十九日名列股東名冊內之本公司股東。

7. 每股(虧損)盈利－基本

每股基本(虧損)盈利乃根據本公司之擁有人應佔期內虧損17,560,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：溢利184,000港元)，並按期內已發行股份405,000,000(截至二零二四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)盈利。

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。

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：

二零二五年 九月三十日 千港元	二零二五年 三月三十一日 千港元
-----------------------	------------------------

60日內	2,141	4,771
61至90日	268	1,239
超過90日	143	68
	2,552	6,078

9. 股本

	股份數目 千股	金額 千港元
已發行及繳足普通股：		
於二零二四年九月三十日、二零二五年三月三十一日及 二零二五年九月三十日	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2,078,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：1,952,000港元)。

截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團從一間被視為由陳觀峯女士(已故呂辛主席之配偶)，以及本公司執行董事呂榮義先生及呂榮雯女士所控制的公司收取租金收入18,000港元。

業務回顧

貨倉營運分部

期內，本集團之貨倉營運分部業績較去年同期略有改善，收入為8,467,000港元，比去年同期之7,789,000港元上升678,000港元或9%。雖然本地私人消費市場仍然未全面復甦，加上貿易關稅戰持續，但兩者所帶來之負面影響較今年初時已有所緩和。然而，客戶對服務提供者的選擇標準日益提高，無論在價格或服務質素方面的要求均持續提升，令本集團在價格上仍面對不少競爭。期內平均倉儲量約為9,900多立方米。

物業投資分部

期內，租金收入由去年同期之55,777,000港元下降至53,650,000港元，下跌4%。本港商業樓宇租金受到寫字樓供過於求影響，截至二零二五年八月底，整體寫字樓空置率約13.5%，令投資物業租金水平及出租率仍承受下行壓力。振萬廣場空置率上升3%，而其他物業之租金收入則大致持平。

財務投資分部

分部於期內錄得收入21,983,000港元及溢利77,612,000港元。收入較去年同期之29,843,000港元下跌26%，而溢利則較去年同期之51,184,000港元上升52%。溢利增加主要由於期內投資組合錄得公平值溢利(包括已變現及未變現溢利，分別為7,826,000港元及46,949,000港元)54,775,000港元，較去年同期之21,625,000港元大幅增加。儘管銀行存款利息收入有所減少(其中以利率下跌為主要原因，較去年同期減少9,387,000港元)，整體表現尚算令人滿意。

展望

倉儲物流市道受本地經濟及國際環境影響，未來仍存在眾多不確定因素。隨着企業持續調整營運模式，本集團亦須不斷投資以提升設施，以應對市場需求。儘管業務前景較早前略為樂觀，惟仍須保持審慎態度。

就物業租賃市場而言，預期本港物業在可見將來仍受供求關係所主導，因此本集團不期望來自租金收入能恢復增長。本集團現正優先致力維持出租率，並在成本效益考量下維持並增強物業之質素，以應對日益加劇之市場競爭。長遠而言，投資物業租金收入能否復甦，取決於本港經濟轉型步伐是否加快、本地企業營商環境的改善程度，以及政府推進經濟發展政策能否落實並達致預期成效。

財務投資方面，由於金融資產價格存在波動，而存款利息及債券票息走勢可能受美國聯儲局減息計劃影響而下降，本集團對下半年度收益能否維持尚難以確定。

財務回顧

簡明綜合損益及其他全面收益表

本集團於截至二零二五年九月三十日止六個月之總收入為84,100,000港元，包括貨倉業務分部收入8,467,000港元、物業投資分部收入53,650,000港元及財資投資分部收入21,983,000港元(其中包括利息收入14,879,000港元及股息收入7,104,000港元)。與二零二四年同期比較，貨倉業務收入增加9%，而物業投資及財資投資分部收入則分別下跌4%及26%。

本集團錄得投資物業公平值虧損113,700,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：73,700,000港元)，並已反映於期內之綜合損益及其他全面收益表。

員工成本增加3%至10,141,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：9,806,000港元)。

物業、廠房及設備折舊減少19%至9,297,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：11,502,000港元)，原因是部分成本較高的資產已完全折舊。

其他開支增加13%至14,434,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：12,816,000港元)，主要由於物業管理費上升及物業管理費補貼開支增加(去年同期包括過往期間之撥備撥回)。

簡明綜合財務狀況表

本集團之資產淨值為3,546,010,000港元，主要由投資物業2,329,100,000港元、物業、機器及設備138,198,000港元(主要為本集團位於葵涌之自用貨倉大樓)、按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產428,554,000港元、銀行存款783,610,000港元，以及其他流動資產(包括銀行結餘及現金，以及其他存款)所組成。

投資物業之賬面值因其公平值下調而減少，該等估值乃由獨立專業估值師於二零二五年九月三十日按公開市場基準釐定。

按公平值計入損益之金融資產增加至428,554,000港元(截至二零二五年三月三十一日：316,994,000港元)，整體結餘增長35%。增幅乃由公平值溢利及新增投資於上市股票、上市投資基金及債券所帶動。總銀行結餘及現金、銀行存款和其他存款保持相對穩定，為819,453,000港元(截至二零二五年三月三十一日：824,299,000港元)。

流動資金及財務資源

於二零二五年九月三十日，本集團持有銀行及其他存款連同現金及銀行結餘總額為819,453,000港元(二零二五年三月三十一日：824,299,000港元)，而流動負債總額為74,569,000港元(二零二五年三月三十一日：54,212,000港元)。流動比率為16.91倍(二零二五年三月三十一日：21.37倍)及本集團並無任何外部貸款。

本集團之資產淨值為3,546,010,000港元(二零二五年三月三十一日：3,583,820,000港元)，每股資產淨值保持相對穩定，為8.76港元(二零二五年三月三十一日：8.85港元)。

僱員

於二零二五年九月三十日，本集團僱員人數共36人(二零二五年三月三十一日：36人)。員工成本(包括董事酬金)增加3%至10,141,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：9,806,000港元)。

薪酬乃根據相關僱員之資歷、經驗、職責及個人表現釐定。本集團之薪酬政策會定期檢討，並以工作性質、市場趨勢、公司業績及個人表現為基準。本集團亦為員工提供合適的培訓，並根據員工之表現及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

本集團之外幣風險主要源自其以美元計值之投資證券及存款。雖然港元目前與美元掛鈎，管理層持續監察該掛鈎之穩定性，並認為與美元計值金融工具相關之外匯風險目前並不重大。本集團亦持有以澳元及日圓計值之存款及投資證券，構成兌港元之外匯風險；惟相關風險仍屬輕微。本集團持續監察該等風險，並及時採取適當措施以有效管理潛在的貨幣風險。期內，本集團錄得外匯收益港幣1,318,000元(截至二零二四年九月三十日止六個月：無)。

或然負債

於二零二五年九月三十日，本集團沒有任何重大或然負債(二零二五年三月三十一日：無)。

資產抵押

於二零二五年九月三十日，本集團並無任何資產抵押(二零二五年三月三十一日：無)。

中期股息

董事會宣佈派發期內之中期股息每股3港仙(截至二零二四年九月三十日止六個月：每股3港仙)予二零二五年十二月十九日名列本公司股東名冊內之股東。中期股息將於二零二六年一月十四日派發。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二五年十二月十七日(星期三)至二零二五年十二月十九日(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，請於二零二五年十二月十六日(星期二)下午四時三十分前，將過戶文件連同有關股票送達香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，卓佳證券登記有限公司，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」）當時有效的所有適用守則條文，惟下列守則條文第C.2.1條至C.2.9條、C.3.3條及C.6.3條方面的偏離外，而有關偏離已於二零二五年七月一日重新遵守。

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，直至二零二五年七月一日委任呂榮義先生為董事會主席及呂榮雯女士為董事總經理為止。於截至二零二五年六月三十日止期間，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，執行董事持續監察本集團業務及營運。因此，本公司自二零二五年七月一日起重新遵守管治守則第C.2.1至C.2.9條之守則條文。

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，惟本公司於截至二零二五年六月三十日止之期間並沒有與董事簽署正式的委任書。於二零二五年七月一日，本公司已與各董事簽署正式的委任書。因此，本公司自二零二五年七月一日起重新遵守管治守則第C.3.3條。

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。由於董事會主席及行政總裁職位於截至二零二五年六月三十日止期間一直懸空，公司秘書遂向本公司執行董事匯報。於二零二五年七月一日該等職位填補後，本公司已重新遵守管治守則第C.6.3條。

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所載上市發行人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，於截至二零二五年九月三十日止期內，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

本公告已於二零二五年十一月二十七日在香港交易及結算所有限公司(www.hkexnews.hk)及本公司(www.safetygodown.com)之指定網站刊登。載有上市規則規定截至二零二五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
主席兼執行董事

香港，二零二五年十一月二十七日

於本公告日期，董事會成員包括六位董事：執行董事為呂榮義先生(主席)及呂榮雯女士(董事總經理)；非執行董事為李嘉士先生；獨立非執行董事為林明良先生、梁文釗先生及王煒基先生。