

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)

截至二零二二年九月三十日止六個月 中期業績公告

財務摘要

- 總收入：68,243,000港元，增加約13.6% (二零二一年：60,053,000港元)
- 股東應佔虧損：134,744,000港元，增加約78.5% (二零二一年：虧損75,483,000港元)
- 銀行結餘及現金、銀行存款及其他存款：754,542,000港元 (二零二二年三月三十一日：614,774,000港元)
- 每股虧損：0.33港元 (二零二一年：虧損0.19港元)
- 中期股息：每股2港分 (二零二一年：每股4港分)

安全貨倉有限公司(「本公司」)董事會公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二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。

截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團錄得股東應佔虧損約134,744,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：虧損75,483,000港元)，較二零二一年同期增加約78.5%。總收入由60,053,000港元增加約13.6%至68,243,000港元。撇除投資物業公平值虧損後，本集團的基本溢利由二零二一年同期溢利23,957,000港元轉為虧損15,604,000港元。

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二二年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
收入	3	<u>68,243</u>	<u>60,053</u>
貨倉營運收入		10,293	8,653
物業投資收入		49,012	46,863
利息收入		5,512	922
股息收入		3,426	3,615
其他收益及虧損		(43,997)	3,653
其他收入		665	–
匯兌收益，淨額		169	752
投資物業公平值減值		(119,140)	(99,440)
員工成本		(8,950)	(8,173)
物業、機器及設備折舊		(12,858)	(12,116)
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)	(621)
其他費用		<u>(11,536)</u>	<u>(13,260)</u>
除稅前虧損		(128,340)	(69,152)
稅項	5	<u>(6,404)</u>	<u>(6,331)</u>
本公司擁有人應佔期內虧損及全面開支總額		<u>(134,744)</u>	<u>(75,483)</u>
每股虧損－基本	7	<u>(0.33港元)</u>	<u>(0.19港元)</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二二年九月三十日

	附註	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
投資物業		2,847,200	2,966,340
物業、機器及設備		233,367	242,744
		3,080,567	3,209,084
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		170,533	332,538
貿易及其他應收款項	8	17,979	19,449
可收回稅款		-	115
銀行存款		727,537	414,538
其他存款		10,681	61,069
銀行結餘及現金		16,324	139,167
		943,054	966,876
流動負債			
其他應付款項		31,658	35,674
應繳稅款		20,583	16,447
		52,241	52,121
流動資產淨值		890,813	914,755
		3,971,380	4,123,839

	<i>附註</i>	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 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>3,690,876</u>	<u>3,849,920</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>3,869,092</u>	<u>4,028,136</u>
非流動負債			
已收長期租戶按金		19,355	15,350
遞延稅項負債		81,738	79,662
長期服務金撥備		<u>1,195</u>	<u>691</u>
		<u>102,288</u>	<u>95,703</u>
		<u>3,971,380</u>	<u>4,123,839</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二零二二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部之要求遞交截至二零二二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。

除因國際會計準則理事會的國際財務報告準則詮釋委員會（「委員會」）的議程決定導致的會計政策變動外，截至二零二二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二零二二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（「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二零二二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3號(修訂本)	對概念框架的提述
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備－擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	繁重合約－履行合約的成本
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年周期的年度改善方案

於本中期期間應用經修訂香港財務報告準則及委員會議程決定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	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
貨倉營運收入	10,293	8,653
物業投資收入	49,012	46,863
上市及非上市投資股息收入	3,426	3,615
銀行利息收入	4,809	284
其他利息收入	703	638
	<u>68,243</u>	<u>60,053</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	綜合總額 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>	<u>(124,040)</u>
中央行政成本				<u>(4,300)</u>
除稅前虧損				<u>(128,340)</u>

截至二零二二年九月三十日止

	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	財務投資 千港元	綜合總額 千港元
資產				
分部資產	210,023	2,885,691	911,152	4,006,866
銀行結餘及現金				16,324
未分配之其他資產				431
綜合資產總額				<u>4,023,621</u>
負債				
分部負債	2,514	40,149	151	42,814
應繳稅款				20,583
遞延稅項負債				81,738
未分配之其他負債				9,394
綜合負債總額				<u>154,529</u>

截至二零二一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	綜合總額 千港元
收入				
分部收入	<u>8,653</u>	<u>46,863</u>	<u>4,537</u>	<u>60,053</u>
分部溢利(虧損)	<u>1,057</u>	<u>(73,245)</u>	<u>7,186</u>	(65,002)
中央行政成本				<u>(4,150)</u>
除稅前虧損				<u>(69,152)</u>

截至二零二二年三月三十一日止

	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	財務投資 千港元	綜合總額 千港元
資產				
分部資產	215,590	3,012,292	808,324	4,036,206
銀行結餘及現金				139,167
未分配之其他資產				587
綜合資產總額				<u>4,175,960</u>
負債				
分部負債	2,324	40,421	295	43,040
應繳稅款				16,447
遞延稅項負債				79,662
未分配之其他負債				8,675
綜合負債總額				<u>147,824</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	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
稅項支出包括：		
香港利得稅	4,328	3,959
遞延稅項	2,076	2,372
	<u>6,404</u>	<u>6,331</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
二零二二年 二零二一年
千港元 千港元

撥付股息：

撥付截至二零二二年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股6港分 (二零二一年：5港分)	24,300	20,250
撥付截至二零二二年三月三十一日止年度之特別股息每股普通股：無 (二零二一年：43港分)	—	174,150
	<u>24,300</u>	<u>194,400</u>

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港分(截至二零二一年九月三十日止六個月：4港分)合共8,100,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：16,200,000港元)予於二零二二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134,744,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：虧損75,483,000港元)，並按期內已發行股份405,000,000(截至二零二一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：

	二零二二年 九月三十日 千港元	二零二二年 三月三十一日 千港元
60日內	3,963	5,249
61至90日	418	851
超過90日	8	76
	<u>4,389</u>	<u>6,176</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

於二零二一年九月三十日、二零二二年三月三十一日及
二零二二年九月三十日

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778,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：712,000港元)。

業務回顧

在回顧截至二零二二年九月三十日止六個月（「期內」），新型冠狀病毒及國際地緣政治形勢持續對香港經濟帶來不確定因素，特別是金融市場出現較罕見的大幅波動。

貨倉營運分部

回顧期內，分部收入10,293,000港元，整體上升的原因主要是本港經濟環境較本年初新冠疫情大爆發時已有所改善。雖然香港在上半年受到疫情的衝擊，尚幸情況在五、六月已陸續恢復，因此，對業務的影響尚算輕微。

物業投資分部

自去年振萬廣場多功能商務中心「The LU+」開業後，大廈的形象及知名度均有所提升；振萬廣場的出租率保持在九成以上，成績可喜。較高的平均出租率足夠抵銷因東九龍市場供應增加而令呎價租金輕微下跌的影響。

財務投資分部

財務投資分部，因期內股票及債券市場下跌而表現令人失望，錄得虧損約36,084,000港元。來自股票虧損約26,730,000港元，債券虧損2,529,000港元，基金下跌6,543,000港元，及非實物黃金虧損8,226,000港元。

期內由於利率上升趨勢，利息收入增至5,512,000港元，而股息收益為3,426,000港元。

展望

本集團預期，倘若新冠肺炎疫情沒有重大不利發展，貨倉業務收入將可以維持上半年表現。而當安全貨倉物業大廈進一步改善工程在二零二四年完成後，貨倉營運將可以增高處理現貨能力，從而吸引更多高流轉及高增值客戶。

租務市場方面，振萬廣場出租率已達約九成，出租率已較同區商用物業表現為佳，在此情況下租金再上升空間應該有限。本集團目標是希望持續提升大廈質素及配套服務，希望在未來經濟及商廈市場放緩的情況下，可以保持比較穩定的租金收入。

財務投資方面，本集團在回顧期內及二零二二年十月已經將大部份證券及相關投資轉為定期存款。由於利率趨升，截至二零二二年十一月美國聯邦儲備局利率已經上升至近4厘，而歐美國家等發達經濟體的中央銀行預期在未來數個月內仍會有最少兩次加息，因此本集團來自存款之利息收入應會上升。

在經濟環境波動情況下，利息收入的增加將有助提升盈利，希望公司可以在下次經濟上升週期時有充足資源可作發展業務之用。

在回顧期內本集團積極研究並探討多項設施及運作系統的提升及改進，在二零二二年十月及十一月已經或將會批准在下半年度進行有關項目。當上述提升項目完成後，本集團在資訊收集、處理單據及文書工作，以至應對其他突發情況(如因疫情而需在家工作等)將更加完善。

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68,243,000港元，其中貨倉營運分部收入10,293,000港元；物業投資分部收入49,012,000港元及財務投資分部收入8,938,000港元(利息收入5,512,000港元及股息收入3,426,000港元)。三者分別較去年同期增加約19.0%、4.6%及97.0%。

於期內，本集團錄得投資物業公平值虧損119,140,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：虧損99,440,000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9.5%至8,950,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：8,173,000港元)，主要由於員工人數增加所致。

物業、機器及設備折舊增加約6.1%至12,858,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：12,116,000港元)。

其他費用減少約13.0%至11,536,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：13,260,000港元)，主要由於投資物業之冷氣及管理費補貼減少所致。

簡明綜合財務狀況表

本公司之資產淨值為3,869,092,000港元，主要是投資物業2,847,200,000港元、物業、機器及設備233,367,000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170,533,000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二零二二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減少約48.7%至170,533,000港元，主要由於出售若干投資基金及所有非實物黃金所致。現金及存款(包括於投資戶口中的存款)增加約22.7%至754,542,000港元(二零二二年三月三十一日：614,774,000港元)，主要由於前述出售按公平值計入損益之金融資產所得款項淨額所致。

流動資金及財務資源

於二零二二年九月三十日，本集團之銀行結餘及現金為16,324,000港元(二零二二年三月三十一日：139,167,000港元)及流動負債總額為52,241,000港元(二零二二年三月三十一日：52,121,000港元)。流動比率約為18.05倍(二零二二年三月三十一日：18.55倍)及本集團並無銀行貸款。

本集團之資產淨值減少約3.9%至3,869,092,000港元(二零二二年三月三十一日：4,028,136,000港元)，每股資產淨值減少約4.0%至9.55港元(二零二二年三月三十一日：9.95港元)。

僱員

於二零二二年九月三十日，本集團僱員人數共39人(二零二二年三月三十一日：36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9.5%至8,950,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：8,173,000港元)。

本集團之薪酬政策根據工作之性質、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。本集團並無可供僱員認購之股權計劃。

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，本集團錄得匯兌收益169,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：752,000港元)。

或然負債

於二零二二年九月三十日，本集團沒有任何重大或然負債(二零二二年三月三十一日：無)。

資產抵押

於二零二二年九月三十日，本集團並無資產抵押(二零二二年三月三十一日：無)。

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港分(截至二零二一年九月三十日止六個月：每股4港分)予二零二二年十二月二十一日名列本公司股東名冊內之股東。中期股息將於二零二三年一月十日派發。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二二年十二月十六日(星期五)至二零二二年十二月二十一日(星期三)，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，請於二零二二年十二月十五日(星期四)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，辦理過戶登記手續。

購買、出售或贖回股份

在回顧期內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市股份。

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二零二二年八月十九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。

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二零二二年十一月二十四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。期內之中期報告載有上市規則規定之所有資料將於適當時候在上述網站刊載及寄發予股東。

承董事會命
安全貨倉有限公司
呂榮義
執行董事

香港，二零二二年十一月二十四日

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
溫莉玲女士	獨立非執行董事