

安全貨倉有限公司 SAFETY GODOWN COMPANY, LIMITED

(股份代號 : 237)

中期報告
2025/26

LU
PLAZA



公司業績

截至二零二五年九月三十日止六個月，安全貨倉有限公司(「本公司」)，連同其附屬公司統稱(「本集團」)錄得本公司股東應佔虧損17,560,000港元(二零二四年同期：溢利184,000港元)，由盈轉虧。期內總收入由93,409,000港元減少10%至84,100,000港元。本集團於期內錄得每股虧損4.34港仙，而去年同期則錄得每股盈利0.05港仙。

扣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)由二零二四年同期73,884,000港元增加至本期之96,140,000港元。

本集團錄得稅前虧損7,213,000港元(二零二四年同期：溢利7,351,000港元)及稅後淨虧損17,560,000港元(二零二四年同期：溢利184,000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(二零二四年同期：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。

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。

業務回顧(續)

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)。

董事之證券權益

於二零二五年九月三十日，本公司董事（「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（《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	所持本公司已發行普通股數目（好倉）				約佔本公司 已發行 股份百分比 ¹	
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總權益	
呂榮義先生	28,301,580	-	-	-	28,301,580	6.988%
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：

- 以截至二零二五年九月三十日已發行股份405,000,000股計算。

除上述披露外，於二零二五年九月三十日並無任何董事、主要行政人員或其聯繫人士持有本公司或其相聯法團（定義見證券條例第XV部）的任何股份或相關股份的權益或淡倉。

主要股東之證券權益

於二零二五年九月三十日，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	所持已發行普通股數目（好倉）			約佔本公司 已發行 股份百分比 ³	
		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%	
Earngold Limited	實益權益	31,050,000	-	-	7.67%	
呂辛有限公司	實益權益	51,244,519	-	-	12.65%	
Chelton Trading Limited	受控法團權益	-	31,050,000 ¹	-	7.67%	
Gladiator Investments Co.	受控法團權益	-	31,050,000 ¹	-	7.67%	
陳觀峯女士	實益擁有人／受控法團權益	8,968,500	229,904,854 ²	-	58.98%	

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229,904,854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；及(c)陳女士被視為透過由其擁有38.75%之呂辛有限公司擁有51,244,519股股份。
3. 以截至二零二五年九月三十日已發行股份405,000,000股計算。

除上述所披露外，於二零二五年九月三十日，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。

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」）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。

呂榮義
主席兼執行董事

香港
二零二五年十一月二十七日

簡明綜合財務報表審閱報告

Deloitte.

德勤

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，包括於二零二五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，以及簡明綜合財務報表附註。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(「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
二零二五年十一月二十七日

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	<u>84,100</u>	<u>93,409</u>
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		<u>(14,434)</u>	<u>(12,816)</u>
除稅前(虧損)溢利	5	(7,213)	7,351
稅項	6	<u>(10,347)</u>	<u>(7,167)</u>
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		<u>(17,560)</u>	<u>184</u>
每股(虧損)盈利－基本(港仙)	8	<u>(4.34)</u>	<u>0.05</u>

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	9	2,329,100	2,442,800
物業、機器及設備	10	138,198	145,934
		<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	11	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		25,061	18,961
		<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		24,658	18,166
		<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>3,653,471</u>	<u>3,693,069</u>
股本及儲備			
股本	12	178,216	178,216
儲備		3,367,794	3,405,604
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		1,053	1,175
		<u>107,461</u>	<u>109,249</u>
		<u>3,653,471</u>	<u>3,693,069</u>

簡明綜合權益變動表
截至二零二五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>
於二零二五年四月一日 (經審核)	<u>178,216</u>	<u>691,888</u>	<u>2,713,716</u>	<u>3,583,820</u>
期內虧損及全面開支總額	—	—	(17,560)	(17,560)
撥付股息 (附註7)	—	—	(20,250)	(20,250)
於二零二五年九月三十日 (未經審核)	<u>178,216</u>	<u>691,888</u>	<u>2,675,906</u>	<u>3,546,010</u>

簡明綜合現金流量表
截至二零二五年九月三十日止六個月

	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
經營業務		
除稅前(虧損)溢利	(7,213)	7,351
作以下調整：		
按公平值計入損益之金融資產之未變現溢利	(46,949)	(23,389)
投資物業公平值減值	113,700	73,700
物業、機器及設備之折舊	9,297	11,502
長期服務金撥備之減少	(122)	(215)
物業、機器及設備撇銷損失	2	8
	<hr/>	<hr/>
營運資金變動前之經營現金流量	68,715	68,957
按公平值計入損益之金融資產資增加	(64,611)	(30,244)
營運資金其他變動	15,558	(16,841)
	<hr/>	<hr/>
來自經營業務之現金	19,662	21,872
已付所得稅	<hr/>	<hr/>
	(2,821)	(2,011)
來自經營業務之現金淨額	<hr/>	<hr/>
	16,841	19,861
投資活動		
提取銀行存款	5,208,032	1,536,254
存放銀行存款	(5,220,027)	(1,526,466)
提取其他存款	107,249	31,285
存放其他存款	(84,308)	(38,700)
購置物業、機器及設備	<hr/>	<hr/>
	(1,563)	(8,868)
來自(用於)投資活動之現金淨額	<hr/>	<hr/>
	9,383	(6,495)
用於融資活動之現金		
已付股息	<hr/>	<hr/>
	(20,124)	(18,427)
現金及現金等值增加(減少)淨額	<hr/>	<hr/>
	6,100	(5,061)
於期初現金及現金等值	<hr/>	<hr/>
	18,961	18,281
於期末現金及現金等值， 為銀行結餘及現金	<hr/>	<hr/>
	25,061	13,220

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五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；報告中並無提及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 千港元	二零二四年 千港元
貨倉營運收入 (附註a)	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
	<hr/>	<hr/>
	84,100	93,409
	<hr/>	<hr/>

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	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
貨倉營運收入		
商品或服務類型(收入確認時間)：		
進出倉俠力收入(於某一時間點確認)	688	518
運輸收入及其他收入(於某一時間點確認)	911	703
倉儲服務收入(隨時間確認)	6,868	6,568
	<hr/>	<hr/>
	8,467	7,789
	<hr/>	<hr/>
地區市場：		
香港	8,467	7,789
	<hr/>	<hr/>

就進出倉俠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，進出倉俠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				<u>1,004</u>
綜合總資產				<u>3,728,040</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				<u>10,294</u>
綜合總負債				<u>182,030</u>

4. 分部資料(續)

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				<u>1,113</u>
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				<u>9,306</u>
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. 除稅前(虧損)溢利

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

除稅前(虧損)溢利經已計入：

匯兌溢利，淨額	1,318	-
按公平值計入損益之金融資產之公平值		
收益(附註)	<u>54,775</u>	<u>21,625</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
二零二五年 二零二四年
千港元 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。

7. 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)	<u>20,250</u> <u>18,225</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。

8. 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。

9. 投資物業

二零二五年	二零二五年
九月三十日	三月三十一日
千港元	千港元

公平值		
於期初／年初	2,442,800	2,812,400
增加	—	14,401
轉自物業、機器及設備	—	11,312
於損益中確認之公平值減值	(113,700)	(395,313)
	<u>2,329,100</u>	<u>2,442,800</u>

9. 投資物業(續)

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。

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。

本集團投資物業於二零二五年九月三十日之公平值為2,329,100,000港元(二零二五年三月三十一日：2,442,800,000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高力國際物業顧問(香港)有限公司(特許測量師)(「高力」)於該日進行之估值而釐定。高力進行估值之董事，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)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，物業之最高及最佳用途為其現有用途。

10. 物業、機器及設備

於本期間，本集團增購1,563,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：8,868,000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2,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：8,000港元)，導致撇銷虧損2,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：8,000港元)。

11. 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
	<hr/>	<hr/>
	2,552	6,078
	<hr/>	<hr/>

12. 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	<hr/> 405,000	<hr/> 178,216
	<hr/>	<hr/>

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 於二零二五年 九月三十日 三月三十一日		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			
	千港元	千港元						
按公平值計入損益 之金融資產								
上市股權投資	176,516	89,677	第一級	於活躍市場的交易報價。	不適用			
上市投資基金	125,520	113,426	第一級	於活躍市場的交易報價。	不適用			
非上市投資基金	18,064	17,383	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			
	7,765	8,482	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。			
非上市債務工具	100,689	88,026	第二級	於不活躍的市場報價。	交易報價增加， 公平值便會增加。			

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	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元	
於期初	8,482	8,351	
增加	78	-	
於損益中之淨(虧損)收益(附註)	<u>(795)</u>	<u>369</u>	
於期末	<u>7,765</u>	<u>8,720</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虧損為795,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：收益369,000港元)。該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。

14. 承擔

於本中期期末，本集團並無承擔購置物業、廠房及設備的承諾(2025年3月31日：595,000港元)，但承擔向一項非上市投資基金出資1,333,000港元(二零二五年三月三十一日：1,411,000港元)。

15. 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。

公司資料

董事

執行董事

呂榮義先生

(獲委任為主席並由二零二五年七月一日
起生效)

呂榮雯女士

(獲委任為董事總經理並由二零二五年
七月一日起生效)

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

三菱UFJ銀行

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

呂榮雯女士

(獲委任並由二零二五年七月一日起生效)

王焯基先生

(獲委任並由二零二五年七月一日起生效)

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

卓佳證券登記有限公司

香港夏慤道16號

遠東金融中心17樓

網址

www.safetygodown.com

股份代號

237