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)

截至二零二六年九月三十日止六個月
中期業績公告

財務摘要

- 總收入：82,543,000港元，跌幅1.9%(二零二五年：84,100,000港元)
- 本公司擁有人應佔虧損：32,089,000港元，虧損增加82.7%(二零二五年：虧損17,560,000港元)
- 銀行結餘及現金、銀行存款及其他存款：890,176,000港元(二零二六年三月三十一日：929,783,000港元)
- 每股虧損：7.92港仙(二零二五年：虧損4.34港仙)
- 中期股息：每股3港仙(二零二五年：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」)截至二零二六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。

截至二零二六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32,089,000港元(截至二零二五年九月三十日止六個月：虧損17,560,000港元)，虧損增加82.7%。總收入由84,100,000港元下跌1.9%至82,543,000港元。撇除投資物業公平值虧損後，本集團除税前核心溢利(非香港財務報告準則會計準則財務計量指標)，由二零二五年同期106,487,000港元減至期內50,339,000港元。倘進一步撇除按公平值計入損益之金融資產的非現金未變現公平值變動，即期內未變現虧損213,000港元及二零二五年同期未變現收益46,949,000港元，本集團之經調整除税前核心溢利由59,538,000港元減少15.1%至50,552,000港元。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二六年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 **二零二六年** **(未經審核)** ***千港元***	 二零二五年 (未經審核) *千港元*
收入	*3*	**82,543**	84,100
貨倉營運收入		**7,367**	8,467
物業投資收入		**50,875**	53,650
利息收入		**16,192**	14,879
股息收入		**8,109**	7,104
其他收益及虧損		**1,385**	54,941
匯兑收益，淨額		**3,997**	1,318
投資物業公平值之減值		**(76,000)**	(113,700)
員工成本		**(10,935)**	(10,141)
物業、機器及設備之折舊		**(8,892)**	(9,297)
其他費用		**(17,759)**	(14,434)
除税前虧損		**(25,661)**	(7,213)
税項	*5*	**(6,428)**	(10,347)
本公司擁有人應佔期內虧損		**(32,089)**	(17,560)
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		**84,537**	–
本公司擁有人應佔期內全面收益(開支)總額		**52,448**	(17,560)
每股虧損－基本(港仙)	*7*	**(7.92)**	(4.34)

簡明綜合財務狀況表

於二零二六年九月三十日

	附註	二零二六年九月三十日 (未經審核)	二零二六年三月三十一日 (經審核)
		千港元	*千港元*
非流動資產			
投資物業		**2,181,200**	2,172,200
物業、機器及設備		**123,193**	130,675
非上市投資之已付按金		**13,000**	–
		2,317,393	2,302,875
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		**399,770**	356,093
貿易及其他應收款項	*8*	**17,710**	15,782
銀行存款		**844,930**	867,340
其他存款		**24,406**	28,156
銀行結餘及現金		**20,840**	34,287
		1,307,656	1,301,658
流動負債			
其他應付款項		**35,937**	50,285
應繳税款		**25,541**	22,126
		61,478	72,411
流動資產淨值		**1,246,178**	1,229,247
		3,563,571	3,532,122

	附註	二零二六年 九月三十日 (未經審核) *千港元*	二零二六年 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		**3,276,866**	3,244,668
本公司擁有人應佔權益		**3,455,082**	3,422,884
非流動負債			
已收長期租戶按金		**16,631**	17,837
遞延稅項負債		**90,792**	90,320
長期服務金撥備		**1,066**	1,081
		108,489	109,238
		3,563,571	3,532,122

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二零二六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部之要求遞交截至二零二六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。

除因應用經修訂香港財務報告準則導致的會計政策變動外，截至二零二六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二零二六年三月三十一日止年度之年度綜合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二零二六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9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量(修訂本)
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源生產電力的合約
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則的年度改進–第11冊

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	
	二零二六年	**二零二五年**
	千港元	*千港元*
貨倉營運收入	**7,367**	8,467
物業投資收入	**50,875**	53,650
上市及非上市投資股息收入	**8,109**	7,104
銀行利息收入	**14,232**	13,192
其他利息收入	**1,960**	1,687
	82,543	84,100

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：

截至二零二六年九月三十日止六個月

	貨倉營運	**物業投資**	**財務投資**	**綜合**
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
收入				
分部收入	**7,367**	**50,875**	**24,301**	**82,543**
分部(虧損)溢利	**(753)**	**(49,120)**	**28,707**	**(21,166)**
中央行政成本				**(4,495)**
除税前虧損				**(25,661)**

於二零二六年九月三十日

	貨倉營運	**物業投資**	**財務投資**	**綜合**
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
資產				
分部資產	**110,363**	**2,209,369**	**1,270,518**	**3,590,250**
銀行結餘及現金				**20,840**
未分配之其他資產				**13,959**
綜合資產總額				**3,625,049**
負債				
分部負債				**42,626**
應繳税款				**25,541**
遞延税項負債				**90,792**
未分配之其他負債				**11,008**
綜合負債總額				**169,967**

截至二零二五年九月三十日止六個月

	貨倉營運	物業投資	財務投資	綜合
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
收入				
分部收入	8,467	53,650	21,983	84,100
分部溢利(虧損)	382	(81,394)	77,612	(3,400)
中央行政成本				(3,813)
除税前虧損				(7,213)

於二零二六年三月三十一日

	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	116,029	2,197,405	1,256,230	3,569,664
銀行結餘及現金				34,287
未分配之其他資產				582
綜合資產總額				3,604,533
負債				
分部負債	1,823	42,358	15,917	60,098
應繳稅款				22,126
遞延稅項負債				90,320
未分配之其他負債				9,105
綜合負債總額				181,649

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	
	二零二六年 ***千港元***	二零二五年 *千港元*
稅項支出包括：		
香港利得稅	**5,956**	9,797
遞延稅項	**472**	550
	6,428	10,347

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	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	*千港元*
撥付股息：		
撥付截至二零二六年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股5港仙（二零二五年：5港仙）	**20,250**	20,250

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(截至二零二五年九月三十日止六個月：3港仙)合共12,150,000港元(截至二零二五年九月三十日止六個月：12,150,000港元)予於二零二六年十二月十八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32,089,000港元(截至二零二五年九月三十日止六個月：虧損17,560,000港元)，並按期內已發行股份405,000,000(截至二零二五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。

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：

	二零二六年	二零二六年
	九月三十日	三月三十一日
	千港元	*千港元*
六十日內	**4,112**	3,438
六十一至九十日	**118**	22
超過九十日	**1,203**	48
	5,433	3,508

9. 股本

	股份數目 *千股*	金額 *千港元*
已發行及繳足普通股：		
於二零二五年九月三十日、二零二六年三月三十一日及二零二六年九月三十日	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2,205,000港元(截至二零二五年九月三十日止六個月：2,078,000港元)。

業務回顧

貨倉營運分部

回顧期內，貨倉營運分部收入較去年同期下跌13.0%，惟已較去年度下半年度有所回升，主要由於部分客戶補貨及倉儲需求增加，帶動存倉率輕微改善。

物業投資分部

物業投資分部方面，期內租金收入較去年同期下跌約5.2%，主要受商業物業市場持續疲弱，以及若干貨倉及工業物業續租租金下降所影響。

鑑於商業物業市場疲弱，加上部分高槓桿業主因自身財務問題而低價出售物業，令若干地區及類別的商業物業價格創下近年新低，因此期內因物業估值下跌，而令本集團需要作非現金減值約7,600萬港元。由於本集團財務狀況穩健且並無負債，此等減值對本集團影響輕微，但資產價格下跌難免令市場、業主及金融機構對借貸更加謹慎，從而對價格及市場信心構成壓力。

財務投資分部

財務投資分部方面，股息及利息收入錄得輕微增長，惟整體表現較去年同期顯著回落，主要由於期內已變現及未變現溢利淨額約116萬港元，遠低於去年同期約5,478萬港元所致。其中，期內錄得按公平值計入損益之金融資產未變現公平值虧損約21萬港元，而去年同期則錄得未變現公平值收益約4,695萬港元。

展望

展望下半年度，貨倉營運業務仍受到地緣政治、通脹壓力及本地經濟復甦步伐等不確定因素影響。至於商業物業及貨倉工業物業租務市場，儘管在核心商業已有回穩跡象，惟東九龍區仍面對相當供過於求的壓力，預計市場仍需一段較長時間去消化現有供應，因此對下半年度市場前景仍趨審慎。工業物業市場表現雖然較商業物業為佳，惟預料租金仍有輕微下調壓力。

本集團在過去一段時間，積極留意不同投資機會，希望在物業市場作多元化投資。誠如二零二六年九月十六日的公告，本集團已訂立協議，透過收購30%權益參與一項位於香港島區的高端住宅項目。未來集團將秉持積極而穩健的投資策略，善用目前較充裕的流動資金，拓展更廣泛的收入來源，並涉足更多不同類型的物業項目，以提升整體盈利能力。

本集團對香港經濟，特別是政府於九月施政報告中同時公佈未來的五年規劃，以及香港更好融入國家「十五五」規劃發展抱有信心。相信配合各方努力，加上中央人民政府的全力支持、有效舉措及政策的陸續推動，進一步鞏固香港國際金融中心的優勢，香港經濟定能更快更好地發展，從而裨益工商百業。本集團業績可望在未來數年間回復增長。

財務回顧

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二六年九月三十日止六個月，本集團錄得總收入82,543,000港元(二零二五年同期：84,100,000港元)，微跌1.9%；貨倉營運及物業投資分部收入分別下跌13.0%至7,367,000港元及下跌5.2%至50,875,000港元，而財務投資分部收入則上升10.5%至24,301,000港元(包括利息收入16,192,000港元及股息收入8,109,000港元)。

本集團於期內錄得投資物業公平值虧損76,000,000港元(二零二五年同期：113,700,000港元)，相關虧損已於期內損益中確認。

營運開支方面，員工成本增加7.8%至10,935,000港元(二零二五年同期：10,141,000港元)；物業、機器及設備折舊為8,892,000港元(二零二五年同期：9,297,000港元)，減少4.4%；而其他開支則錄得23.0%的增幅，升至17,759,000港元(二零二五年同期：14,434,000港元)。

期內本公司擁有人應佔虧損為32,089,000港元(二零二五年同期：虧損17,560,000港元)。其他全面收益包括因將若干自用物業重新分類為投資物業而產生的重估盈餘84,537,000港元。計入該盈餘後，本集團錄得全面收益總額52,448,000港元(二零二五年同期：全面虧損總額17,560,000港元)。

簡明綜合財務狀況表

於二零二六年九月三十日，本集團之資產淨值為3,455,082,000港元(於二零二六年三月三十一日：3,422,884,000港元)。

非流動資產總值為2,317,393,000港元，主要為投資物業2,181,200,000港元，以及物業、機器及設備123,193,000港元所組成。期內投資物業總值之變動，主要受物業公平值下調及部分自用物業重新分類為投資物業之綜合影響所致。

流動資產淨值為1,246,178,000港元，主要包括按公平值計入損益之金融資產399,770,000港元，以及總額為890,176,000港元之銀行結餘及現金、銀行存款及其他存款。

流動資金及財務資源

於二零二六年九月三十日，本集團持有銀行及其他存款連同現金及銀行結餘總額為890,176,000港元(二零二六年三月三十一日：929,783,000港元)，而流動負債總額為61,478,000港元(二零二六年三月三十一日：72,411,000港元)。流動比率為21.3倍(二零二六年三月三十一日：18.0倍)及本集團並無任何外部貸款。

本集團之資產淨值為3,455,082,000港元(二零二六年三月三十一日：3,422,884,000港元)，每股資產淨值為8.53港元(二零二六年三月三十一日：8.45港元)。

僱員

於二零二六年九月三十日，本集團僱用員工34名(於二零二六年三月三十一日：35名)。期內總員工成本(包括董事酬金)為10,935,000港元(二零二五年同期：10,141,000港元)。薪酬政策乃根據職務性質、市場趨勢、公司業績及個別員工之表現定期檢討。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，並認為相關外匯風險目前並不重大。然而，本集團亦持有以澳元計值之存款及投資證券，而期內曾持有之日圓資產則已於期結日前全數兑換為美元，外圍匯率之非預期波動將構成潛在的外匯風險承擔。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，本集團錄得外匯溢利淨額3,997,000港元(二零二五年同期：1,318,000港元)。

資產抵押

於二零二六年九月三十日，本集團並無抵押任何資產(二零二六年三月三十一日：無)。

或然負債

於二零二六年九月三十日，本集團並無任何重大或然負債(二零二六年三月三十一日：無)。

中期股息

董事會宣佈派發期內之中期股息每股3港仙(二零二五年同期：每股3港仙)予二零二六年十二月十八日名列本公司股東名冊內之股東。中期股息將於二零二七年一月十四日派發。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二六年十二月十六日(星期三)至二零二六年十二月十八日(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，請於二零二六年十二月十五日(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概無購買、出售或贖回本公司之任何上市股份(包括出售庫存股份，如有)。於二零二六年九月三十日，本公司並無持有任何庫存股份。

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。

本公司於截至二零二六年九月三十日止六個月已遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載企業管治守則的所有適用守則條文。

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，於截至二零二六年九月三十日止六個月，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

本公告已於二零二六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。載有上市規則規定截至二零二六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，二零二六年十一月二十四日

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。