

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)

截至二零二五年三月三十一日止年度
全年業績公告

安全貨倉有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二五年三月三十一日止年度經審核之綜合業績如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收入	3	<u>177,462</u>	<u>177,192</u>
貨倉營運收入		15,808	17,284
物業投資收入		110,930	111,811
利息收入		44,424	44,822
股息收入		6,300	3,275
其他收益及虧損		33,706	(2,433)
匯兌虧損，淨額		—	(1,403)
投資物業公平值之減值		(395,313)	(206,756)
員工成本		(20,728)	(22,215)
物業、機器及設備之折舊		(21,878)	(23,699)
預期信貸虧損「(預期信貸虧損)」模式下之貿易及 其他應收款項減值虧損		—	(178)
其他費用		<u>(28,384)</u>	<u>(30,278)</u>
除稅前虧損	5	(255,135)	(109,770)
稅項	6	<u>(10,374)</u>	<u>(12,879)</u>
年內本公司股東應佔虧損		<u>(265,509)</u>	<u>(122,649)</u>

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
年內其他全面收益			
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>
年內本公司股東應佔全面(開支)收益總額		<u>(265,509)</u>	<u>906</u>
每股虧損－基本	8	<u><u>(0.66港元)</u></u>	<u><u>(0.30港元)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二五年三月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產			
投資物業		2,442,800	2,812,400
物業、機器及設備		145,934	173,419
		<u>2,588,734</u>	<u>2,985,819</u>
流動資產			
公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產		316,994	175,577
貿易及其他應收款項	9	16,770	19,130
可收回稅款		484	—
銀行存款		771,615	844,926
其他存款		33,723	2,190
銀行結餘及現金		18,961	18,281
		<u>1,158,547</u>	<u>1,060,104</u>
流動負債			
其他應付款項		36,046	41,617
應繳稅款		18,166	20,289
		<u>54,212</u>	<u>61,906</u>
流動資產淨值		<u>1,104,335</u>	<u>998,198</u>
		<u>3,693,069</u>	<u>3,984,017</u>
股本及儲備			
股本	10	178,216	178,216
儲備		3,405,604	3,701,488
本公司股東應佔權益		<u>3,583,820</u>	<u>3,879,704</u>
非流動負債			
已收長期租戶按金		18,994	15,319
遞延稅項負債		89,080	87,667
長期服務金撥備		1,175	1,327
		<u>109,249</u>	<u>104,313</u>
		<u>3,693,069</u>	<u>3,984,017</u>

附註：

1. 綜合財務報表編製基準

本綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則而編製。此外，本綜合財務報表亦包括聯合交易所證券上市規則(《上市規則》)及香港公司條例(《公司條例》)規定之適用披露。

除投資物業及若干金融工具於各報告期末以公平值計量外，本綜合財務報表以歷史成本為編製基礎。

載於本二零二四／二五年度全年業績初步公告之有關截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度之財務資料，並不構成本公司就該兩年度之法定綜合財務報表，惟此財務資料均摘錄自該等綜合財務報表。香港公司條例第436條規定披露的該等法定財務報表之其他資料如下：

本公司已按公司條例第662(3)條及附表6第3部之規定，向公司註冊處遞交截至二零二四年三月三十一日止年度之財務報表，並將於適當時候遞交截至二零二五年三月三十一日止年度之財務報表。

本公司之核數師已就本集團該兩年度之財務報表發表報告。該等報告並無保留意見；並無載有核數師於出具無保留意見的情況下，提請注意任何引述之強調事項；亦不載有根據公司條例第406(2)或407(2)或(3)條作出的陳述。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已就編製綜合財務報表首次應用下列由香港會計師公會頒佈新訂及經修訂的香港財務報告準則，有關修訂於二零二四年四月一日開始的本集團年度期間強制生效：

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	供應商融資安排
香港財務報告準則第7號(修訂本)	

於本年度應用經修訂香港財務報告準則對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

已頒布但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並未提前應用下列已發布但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

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) ³
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 ³
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ¹
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 ³
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ⁴

¹ 於待定日期或其後開始的年度期間生效。

² 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

除下文所述之新訂香港財務報告準則外，本公司董事預期應用所有香港財務報告準則修訂本於可見將來將不會對綜合財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露

香港財務報告準則第18號*財務報表的呈列及披露*將取代香港會計準則第1號*財務報表的呈列*，該準則載有財務報表的呈列及披露規定。此項新訂香港財務報告準則會計準則繼承了香港會計準則第1號的多項規定，並引入了在損益表中呈列指定類別及界定小計的新規定，在財務報表附註中就管理層界定的表現指標提供披露，以及改善財務報表所披露資料的總計及分類。此外，部分香港會計準則第1號段落已移至香港會計準則第8號*會計政策，會計估計變更和差錯*及香港財務報告準則第7號*金融工具：披露*。香港會計準則第7號*現金流量表*及香港會計準則第33號*每股盈利*亦作出輕微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則之修訂本將於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。預期應用新訂準則將影響日後財務報表中損益表的呈列及披露。本集團現正評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的詳細影響。

3. 收入

有關金額為本年度確認之下述收入：

	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)	15,808	17,284
物業投資收入(附註b)	110,930	111,811
上市及非上市投資股息收入	6,300	3,275
銀行利息收入	41,309	43,199
其他利息收入	3,115	1,623
	<u>177,462</u>	<u>177,192</u>

附註：

(a) 分拆本集團來自客戶合約的收入及地區市場

	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)：		
進出倉伋力收入(於某一時間點確認)	1,297	1,101
運輸及其他收入(於某一時間點確認)	1,503	1,371
倉儲服務收入(隨時間確認)	13,008	14,812
	<u>15,808</u>	<u>17,284</u>
地區市場：		
香港	<u>15,808</u>	<u>17,284</u>

就進出倉伋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，進出倉伋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，由於隨本集團履約時，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，以本集團有權開具發票的金額確認收入。如香港財務報告準則第15號准許，分配至該等未履行合約之交易價格不作披露。

(b) 租賃

二零二五年
千港元

二零二四年
千港元

就經營租賃而言：

收到之租賃付款乃物業投資之固定收入

110,930

111,811

4. 分部資料

本集團之營運資料按經營業務(包括貨倉營運、物業投資及財務投資)劃分，並向主要營運決策者(即本公司執行董事之一)匯報，以作各營運分部之資源分配及表現評核。根據香港財務報告準則第8號「營運分部」，本集團之營運及呈報分部如下：

貨倉營運	－ 經營貨倉營運業務
物業投資	－ 投資物業租賃
財務投資	－ 證券買賣及投資

各營運及呈報分部之分部資料載列如下：

截至二零二五年三月三十一日止年度

	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
分部收入	15,808	110,930	50,724	177,462
分部(虧損)溢利	(1,232)	(332,807)	85,381	(248,658)
中央行政成本				(6,477)
除稅前虧損				(255,135)

	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
綜合資產總額				3,747,281

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
綜合負債總額				163,461

	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
其他資料				
其金額已包括在分部損益或分部資產：				
資本支出	123	19,970	22	20,115
物業、機器及設備之折舊	17,060	4,701	117	21,878
按公平值計入損益之金融資產公平值溢利	—	—	33,140	33,140

截至二零二四年三月三十一日止年度

	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
分部收入	17,284	111,811	48,097	177,192
分部(虧損)溢利	(2,042)	(144,378)	44,253	(102,167)
中央行政成本				(7,603)
除稅前虧損				(109,770)

	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				802
綜合資產總額				4,045,923
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				10,324
綜合負債總額				166,219
	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
其他資料				
其金額已包括在分部損益或分部資產：				
資本支出	991	15,699	199	16,889
物業、機器及設備之折舊	18,778	4,794	127	23,699
按公平值計入損益之金融資產公平值虧損	—	—	2,745	2,745
貿易應收款項減值虧損	79	—	—	79

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、與核心業務無直接關係的其他支出及所得稅支出)。這是向主要營運決策者匯報作資源分配及表現評估之基準。

就監控分部表現及分部之間資源分配：

- 除本集團之企業資產以及銀行結餘及現金外，所有資產皆分配至各營運分部；及
- 除本集團之企業負債、應繳稅款及遞延稅項負債外，所有負債皆分配至各營運分部。

主要客戶資料

截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止各年度，並無來自客戶的相應收入佔本集團總收入超過10%。

主要服務及投資收入

本集團來自主要服務及投資收入之分析於附註3中詳述。

本集團於兩個年度之全部業務及主要非流動資產皆位於及源自香港。

5. 除稅前虧損

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
除稅前虧損經已扣除(計入)：		
核數師酬金		
— 審計服務	1,288	1,247
— 非審計服務	602	595
投資物業總租金收入	(110,930)	(111,811)
減：年內產生租金收入之投資物業直接經營開支	15,038	19,571
年內未產生租金收入之投資物業直接經營開支	866	925
租金淨收入	(95,026)	(91,315)
按公平值計入損益之金融資產之公平值(溢利)虧損(附註)	(33,140)	2,745

附註：金額包含在其他收益及虧損內。

6. 稅項

	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		
本年度	8,860	9,930
過往年度撥備不足(超額撥備)	101	(119)
	8,961	9,811
遞延稅項		
本年度	1,413	3,068
	10,374	12,879

根據香港利得稅的兩級制利得稅率制度，合資格集團實體之首二百萬港元利潤將按8.25%之稅率徵稅，而超過二百萬港元之利潤將按16.5%之稅率徵稅。

本公司董事認為，於實施兩級制利得稅率制度後涉及之金額就綜合財務報表而言並不重大。香港利得稅乃根據兩個年度之估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

7. 股息

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
分派／已付二零二五年度中期股息每股普通股3港仙 (二零二四年：2.5港仙)	12,150	10,125
分派／已付二零二四度末期股息每股普通股4.5港仙 (二零二三年：3港仙)	18,225	12,150
	30,375	22,275

於報告期末後，本公司董事建議派付截至二零二五年三月三十一日止年度末期股息每股普通股5港仙(二零二四年：4.5港仙)，合共20,250,000港元(二零二四年：18,225,000港元)，惟須待股東於應屆股東周年大會批准後方可作實。

8. 每股虧損－基本

每股基本虧損乃根據本公司擁有人應佔本年度虧損265,509,000港元(二零二四年：122,649,000港元)，並按該兩年度內已發行股份405,000,000股(二零二四年：405,000,000股)計算。

由於於兩個年度均沒有潛在攤薄的普通股股份，故並無呈列每股攤薄虧損。

9. 貿易及其他應收款項

本集團按發票日期呈列之貿易應收款項(扣除信貸虧損撥備)之賬齡如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
貿易應收款項		
六十日內	4,771	4,624
六十一日至九十日	1,239	215
超過九十日	68	234
	<u>6,078</u>	<u>5,073</u>
其他應收款項，扣除信貸虧損撥備	4,305	6,107
遞延應收租賃款項	4,897	6,262
預付款項	801	474
按金	689	1,214
	<u>16,770</u>	<u>19,130</u>

本集團的政策是在出發票時給予貨倉業務客戶六十日及物業租戶三十日之信貸期。

10. 股本

	股份 千股	金額 千港元
已發行及繳足股本：		
普通股，無面值		
於二零二三年四月一日、二零二四年三月三十一日及 二零二五年三月三十一日	405,000	178,216

股息

董事會決議建議截至二零二五年三月三十一日止年度之末期股息每股5港仙(二零二四年：4.5港仙)，共20,250,000港元(二零二四年：18,225,000港元)予於二零二五年九月二日名列本公司股東名冊(「股東名冊」)之本公司股東(「股東」)，該項建議須待股東在本公司二零二五年八月十五日舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)上通過。擬派發之末期股息將於二零二五年九月十七日寄予各股東。

連同二零二五年一月十五日已派發之中期股息每股3港仙，全年分派之股息合共每股8港仙(二零二四年：7港仙)。

股東週年大會

本公司之股東週年大會訂於二零二五年八月十五日(星期五)舉行。股東週年大會通告將按上市規則之規定在香港交易及結算所有限公司(「港交所」)網站www.hkex.com.hk及本公司網站www.safetygodown.com刊載及在適當時候寄發予各股東。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東享有出席股東週年大會、在會上發言及投票之權利，本公司將於二零二五年八月十二日(星期二)至二零二五年八月十五日(星期五)，包括首尾兩天在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保符合資格出席股東週年大會、在會上發言及投票，所有股份過戶文件連同有關之股票須於二零二五年八月十一日(星期一)下午四時三十分前送抵本公司之過戶登記處，卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理登記。

為確定股東享有收取建議末期股息之權利，本公司將於二零二五年八月二十八日(星期四)至二零二五年九月二日(星期二)，包括首尾兩天在內，暫停辦理股份過戶登記手續。如欲享有該建議派發之末期股息，所有股份過戶文件連同有關之股票須於二零二五年八月二十七日(星期三)下午四時三十分前送抵本公司之過戶登記處，卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理登記。

業務回顧

年內，本公司之股東應佔虧損265,509,000港元，較二零二四年同期之虧損122,649,000港元增加142,860,000港元。收入為177,462,000港元，與去年度177,192,000港元相若。每股虧損由0.30港元增加至0.66港元。撇除投資物業公平值虧損後，本集團的稅前核心溢利(非香港財務報告準則財務計量指標)由96,986,000港元增加至140,178,000港元。稅前虧損為255,135,000港元(二零二四年：虧損109,770,000港元)，增加132%。

貨倉營運分部

自疫情後，本港經濟復甦未及預期，企業普遍保持觀望及保守營業策略。因此，本集團物流業務較去年相比錄得相當幅度下跌，平均倉儲量由去年約11,000立方米下跌至本年度約9,400立方米，表現較為失望。惟本集團因應營商環境變化而縮減貨倉業務的倉儲面積，使其能保持全年平均56%倉儲率。因此，年內分部收入下跌1,476,000港元至15,808,000港元(二零二四年：17,284,000港元)，分部錄得虧損1,232,000港元(二零二四年：虧損2,042,000港元)。本年每立方米平均倉租則比去年上升6%。

物業投資分部

年內，物業投資收入減少881,000港元至110,930,000港元(二零二四年：111,811,000港元)，而分部溢利(撇除投資物業公平值虧損)為62,506,000港元(二零二四年：62,378,000港元)，與去年相若。

本集團主要投資物業振萬廣場的租金收入減少2,218,000港元至74,909,000港元(二零二四年：77,127,000港元)。平均出租率下跌3%至86%(二零二四年：89%)。續租租金面對較大壓力，反映本港辦公室市場疲弱。振萬廣場的租務在年內遇到不少挑戰。雖然意見調查反映租戶對大廈整體活動及設施如「The LU+」商務中心、健身中心及餐飲設施均表示滿意，但鑑於整體租賃市場不利氣氛的大環境，租金收入及出租率難免呈現輕微下跌。

來自工業及貨倉(包括車位)物業之租金收入則錄得輕微上升，主要因去年度新增出租貨倉物業，於本年內錄得全年租金收入。

物業投資分部溢利持平，主要原因為物業相關開支減少。儘管本集團在採取節流措施，但仍致力確保物業的服務水平及設施質素與競爭力。

由於利率持續高企及香港的呆滯營商環境未能扭轉，市場對投資房地產信心仍未恢復，故此投資物業公平值於年內進一步減值395,313,000港元。

財務投資分部

年內財務投資分部收入增加至50,724,000港元(二零二四年：48,097,000港元)，而溢利則顯著提升至85,381,000港元(二零二四年：44,253,000港元)。

年內股票市場表現有所回升，加上年內利率相對在較高水平令存款利息收入較穩定，因此財務投資分部業績表現較好。

展望

貨倉營運分部

目前本港市民北上消費已經成為常態，本港消費市場尚未呈現較大復甦的勢頭，加上近期有若干餐飲零售集團結業，即使在爭取客戶方面投入資源，成效仍有待實現，故此來年對貨倉營運分部仍持觀望態度。

物業投資分部

根據香港特別行政區差餉物業估價署最近發表的《香港物業報告2025》，香港整體寫字樓的空置率依然維持在16.3%高水平，這無疑對振萬廣場的租務帶來極大的挑戰。自二零二零年新冠疫情對爆發以來，全球商業營運模式帶來翻天覆地的變化，更多企業採取靈活的在家工作模式，並透過視像及電子通訊方式聯繫，導致辦公室需求減少。疫情後，市場吸納量一直處於低水平，令空置率增加並持續高企。預計可見將來出租率及租金水平仍面臨相當大的下調壓力，這情況可能要到本港寫字樓市場供求趨於穩定才有望改善。

本港商業物業樓價(包括辦公室及零售物業)自二零零九年起，因經濟蓬勃及低息環境，經歷長達十年的大幅飆升。目前經濟遇上逆風，加上利息持續高企及地緣政治等問題困擾，金融機構對有關貸款採取保守政策。因此，在可見將來辦公室市場的價格前景仍未許樂觀。

財務投資分部

截至二零二五年三月三十一日，本集團之現金、銀行結餘及存款824,299,000港元，管理層將繼續審慎地觀察市場環境而決定下一步投資去向。

近期港元利率大幅下滑，對本集團來年利息及其他固定收益工具、証券產生的收入難免構成負面影響。目前的全球金融市場及國際地緣政治的不確定性，特別是關稅及貿易戰的影響所帶來的投資及匯率市場波動，令投資回報的不穩定性加劇。

業績

財務摘要

本公司於本年度錄得股東應佔虧損為265,509,000港元(二零二四年：虧損122,649,000港元)。撇除投資物業公平值虧損395,313,000港元(二零二四年：虧損206,756,000港元)及出售物業、機器及設備之虧損8,000港元(二零二四年：虧損1,000港元)的除稅後核心溢利(非香港財務報告準則財務計量指標)增加54%至129,812,000港元(二零二四年：84,108,000港元)。年內總收入維持在177,462,000港元，與去年相若。

本公司於年內已分派股息總額共30,375,000港元(二零二四年：22,275,000港元)。於二零二五年三月三十一日，本公司之綜合股東應佔權益及每股資產淨值分別為3,583,820,000港元(二零二四年三月三十一日3,879,704,000港元)及8.85港元(二零二四年三月三十一日：9.58港元)。年內每股虧損為0.66港元(二零二四年：虧損0.30港元)。

貨倉營運分部

年內，收入減少約9%至15,808,000港元(二零二四年：17,284,000港元)，錄得虧損1,232,000港元(二零二四年：虧損2,042,000港元)，惟虧損幅度較去年有所收窄。

受倉儲需求減少及市場環境挑戰影響，本集團精簡貨倉營運，縮減倉儲容量，以提升資源效益。年內平均使用率約為56%(基於平均最高容量16,200立方米)(二零二四年：約為58%(基於平均最高容量19,400立方米))，而每立方米平均倉租按年增加6%，主要因貨品流轉率增加所推動。

物業投資分部

年內，總租金收入為110,930,000港元(二零二四年：111,811,000港元)，而撇除投資物業公平值虧損之溢利(非香港財務報告準則財務計量指標)為62,506,000港元(二零二四年：62,378,000港元)，兩者均與去年相若。

本集團主要投資物業振萬廣場的租金收入為74,909,000港元(二零二四年：77,127,000港元)。年內，振萬廣場的平均出租率下降至86%(二零二四年：89%)。租金收入及平均出租率均錄得輕微跌幅，反映辦公室市場仍然疲弱及續租租金面臨壓力。儘管租戶對大廈設施持正面評價，但整體市場環境仍對租務表現及出租率構成影響。

於二零二五年三月三十一日，本集團投資物業公平值為2,442,800,000港元(二零二四年三月三十一日：2,812,400,000港元)，乃基於年內損益中確認的未變現公平值虧損395,313,000港元(二零二四年：虧損206,756,000港元)。投資物業公平值減值主要受到高企利率及市場低迷影響，反映本港房地產市場信心尚待回復。

財務投資分部

收入增長5%至50,724,000港元(二零二四年：48,097,000港元)，而溢利大幅上升93%至85,381,000港元(二零二四年：44,253,000港元)。其中包括按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產已變現溢利5,982,000港元(二零二四年：306,000港元)及未變現溢利27,158,000港元(二零二四年：虧損3,051,000港元)。分部溢利較去年上升93%，主要受惠於公平值計入損益的金融資產公平值上升及股息收入增長。

截至二零二五年三月三十一日，按公平值計入損益之金融資產價值為316,994,000港元(二零二四年：175,577,000港元)，按年增長81%。除公平值上升外，增幅亦主要來自年內新增113,117,000港元的上市投資基金。

年內，本集團的外匯風險主要與港元掛鈎的美元有關。截至二零二五年三月三十一日，本集團之外匯風險為輕微。

營運成本

年內各類成本均有所下降，反映出審慎的資源管理及成本控制策略。員工費用減少7%至20,728,000港元(二零二四年：22,215,000港元)，主要受長期服務金撥備及獎金調整影響。折舊為21,878,000港元(二零二四年：23,699,000港元)，較去年減少約8%。其他營運及行政成本減少6%至28,384,000港元(二零二四年：30,278,000港元)，部分原因為物業管理費補貼支出較去年降低，以及租務佣金下降，相較去年較大面積租賃所產生的較高費用有所減少。然而，財務投資相關費用則因投資增加而有所上升。整體而言，成本減少反映出運營效率的提升，同時資源配置亦進一步優化。

流動資金及財務資源

本集團持續採取審慎的財務管理政策，並維持充裕的現金狀況。於二零二五年三月三十一日，銀行及其他存款連同現金及銀行結餘總額為824,299,000港元(二零二四年：865,397,000港元)，主要為港元或美元存款。充足的現金儲備有助於應對市場波動，並在未來投資機會出現時提供更大靈活性。本集團擁有穩健的財務資源，可持續支持日常營運需求。

本集團主要以現金儲備及經營產生之現金流為營運提供資金。年內，營運資金變動前之經營現金流量所得經常性現金流淨額達134,754,000港元(二零二四年：124,735,000港元)，按年增長8%。於二零二五年三月三十一日，流動資產淨值為1,104,335,000港元(二零二四年三月三十一日：998,198,000港元)，流動比率(按流動資產總額除以流動負債總額計算)提升至21.4倍(二零二四年三月三十一日：17.1倍)。

年內，本集團並無任何貸款或借貸，資本負債率是零。於二零二五年三月三十一日，本集團之資產淨值為3,583,820,000港元(二零二四年三月三十一日：3,879,704,000港元)。

股息政策

董事會旨在為股東提供較穩定之長期股息收入。本集團一般派付相對慷慨股息予股東。董事會將根據營商環境及本集團業績來維持派發合理之股息，但對董事會方面不構成具有法律約束力的承諾。

本公司於年內分派之股息(包括中期及末期股息)，總額為30,375,000港元(二零二四年：22,275,000港元)。

與僱員、客戶及供應商之關係

管理層認為員工是達致本集團可持續業務增長的關鍵，並致力為所有員工提供安全、不受騷擾的工作環境，並在僱傭、獎勵管理、培訓及職業發展方面提供平等機會。安全工作場所是管理層的優先考慮事項，確保員工在履行職務時遵從健康及安全措施，以減少工傷發生。本集團已設立公平有效的表現評核制度及獎勵花紅計劃，激勵及獎勵各級員工盡展所長及達成業務績效目標。在員工個人持續發展方面，本集團提供在職培訓，並為尋求專業發展及培訓的員工提供贊助／補助。

於二零二五年三月三十一日，本集團僱用員工36名(二零二四年三月三十一日：38名)。總員工成本20,728,000港元(二零二四年：22,215,000港元)。本集團之薪酬政策乃根據工作之性質、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。

客戶關係是本集團業務的關鍵要素之一。本集團明白此道理並會與客戶保持良好的關係以滿足他們當下及長期的需要。為倉儲營運客戶提供高質素服務以滿足客戶需要。物業投資方面，本集團已聘用優質物業管理公司管理主要投資物業。租戶的需要及反饋不時透過物業管理公司反映，以便滿足租戶需求及確保滿意。

因業務性質，本集團並沒有對運作有重大影響之供應商。然而，本集團仍致力與供應商保持公平且俱合作性之關係。本集團於日常業務過程中透過招標程序來甄選主要供應商或承辦商。本集團管理層亦會定期檢討採購及投標程序，確保該等程序以公平公開方式進行。

資產抵押

於二零二五年三月三十一日，本集團並無抵押任何資產。

或然負債

於二零二五年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

購買、出售或贖回股份

年內，本公司或任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市股份(包括庫存股份(如有))。

審核委員會審核委員會

現在之成員包括三位獨立非執行董事及一位非執行董事。梁文釗先生為委員會主席，其他成員包括林明良先生、李嘉士先生及王煒基先生。梁先生(審核委員會主席)擁有符合上市規則所規定的適當專業資格或會計或相關財務管理的專業知識。審核委員會連同本公司管理層已檢討本集團所採用之會計政策及慣例，並已討論審計、內部監控及財務報告事宜，包括審閱本集團年內經審核之綜合財務報表。

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。

本公司於截至二零二五年三月三十一日止年度內已遵守上市規則附錄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公告發表當日仍未填補。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之標準守則

本公司已採用上市規則附錄C3所載有關董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」），作為本公司監管全體董事買賣本公司證券的操守準則。全體董事已書面確認，於截至二零二五年三月三十一日止年度期間，彼等已遵守標準守則載列之規定準則。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

初步公告所載本集團截至二零二五年三月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及其相關附註中之數字已獲本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行同意與於二零二五年六月二十五日經董事會批准之本集團本年度經審核之綜合財務報表所載數字一致。德勤•關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成核證委聘，因此，德勤•關黃陳方會計師行並無對初步公告發表任何意見或核證結論。

其他資料

載有上市規則規定所有資料之截至二零二五年三月三十一日止年度之年報將於適當時候在港交所網站www.hkex.com.hk及本公司網站www.safetygodown.com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，二零二五年六月二十五日

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及呂榮雯女士；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。