

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佈之內容概不負責，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佈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」)截至二零二六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

截至二零二六年三月三十一日止年度

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
收入	3	<u>160,307</u>	<u>177,462</u>
貨倉營運收入		15,686	15,808
物業投資收入		104,752	110,930
利息收入		30,318	44,424
股息收入		9,551	6,300
其他收益及虧損		68,629	33,706
匯兌收益，淨額		1,327	—
投資物業公平值之減值		(271,450)	(395,313)
員工成本		(21,393)	(20,728)
物業、機器及設備之折舊		(18,357)	(21,878)
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		(183)	—
其他費用		<u>(32,566)</u>	<u>(28,384)</u>
除稅前虧損	5	(113,686)	(255,135)
稅項	6	<u>(14,850)</u>	<u>(10,374)</u>
年內本公司股東應佔虧損及全面開支總額		<u>(128,536)</u>	<u>(265,509)</u>
每股虧損－基本	8	<u>(HK\$0.32)</u>	<u>(HK\$0.66)</u>

# 綜合財務狀況表

於二零二六年三月三十一日

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		2,172,200	2,442,800
物業、機器及設備		130,675	145,934
		<u>2,302,875</u>	<u>2,588,734</u>
<b>流動資產</b>			
公平值計入損益(「按公平值計入損益」) 之金融資產		356,093	316,994
貿易及其他應收款項	9	15,782	16,770
可收回稅款		–	484
銀行存款		867,340	771,615
其他存款		28,156	33,723
銀行結餘及現金		34,287	18,961
		<u>1,301,658</u>	<u>1,158,547</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項		50,285	36,046
應繳稅款		22,126	18,166
		<u>72,411</u>	<u>54,212</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,229,247</u>	<u>1,104,335</u>
		<u><b>3,532,122</b></u>	<u><b>3,693,069</b></u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	10	178,216	178,216
儲備		3,244,668	3,405,604
<b>本公司股東應佔權益</b>		<u>3,422,884</u>	<u>3,583,820</u>
<b>非流動負債</b>			
已收長期租戶按金		17,837	18,994
遞延稅項負債		90,320	89,080
長期服務金撥備		1,081	1,175
		<u>109,238</u>	<u>109,249</u>
		<u><b>3,532,122</b></u>	<u><b>3,693,069</b></u>

附註：

## 1. 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。

載於本二零二五／二六年度全年業績初步公告之有關截至二零二六年及二零二五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)條及第3部附表6之規定，向公司註冊處遞交截至二零二五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二零二六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經修訂的香港財務報告準則，有關修訂於二零二五年四月一日開始的本集團年度期間強制生效：

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

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：

香港會計準則第21號(修訂本)	換算為惡性通脹呈列貨幣 <sup>3</sup>
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) <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第20號	監管資產與監管負債 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於待定日期或其後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零二九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、會計估變更及錯誤」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。香港財務報告準則第18號要求追溯應用，並設有特定的過渡條文。預期應用新準則不會在確認及計量方面對本集團之財務表現及狀況，或綜合損益及其他全面收益表之結構及呈報產生重大影響。

### 3. 收入

有關金額為本年度確認之下述收入：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
貨倉營運收入(附註a)	15,686	15,808
物業投資收入(附註b)	104,752	110,930
上市及非上市投資股息收入	9,551	6,300
銀行利息收入	26,682	41,309
其他利息收入	3,636	3,115
	<u>160,307</u>	<u>177,462</u>

附註：

(a) 分拆本集團來自客戶合約的收入及地區市場

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
<b>貨倉營運收入</b>		
<b>商品或服務類型(收入確認時間)：</b>		
進出倉伕力收入(於某一時間點確認)	1,223	1,297
運輸及其他收入(於某一時間點確認)	2,030	1,503
倉儲服務收入(隨時間確認)	12,433	13,008
	<u>15,686</u>	<u>15,808</u>
<b>地區市場：</b>		
香港	<u>15,686</u>	<u>15,808</u>

就進出倉伕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，進出倉伕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「來自客戶合約的收入」准許，分配至該等未履行合約之交易價格不作披露。

(b) 租賃

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
就經營租賃而言：		
屬於物業投資固定收入的已收租賃付款	<u>104,752</u>	<u>110,930</u>

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	- 貨倉營運
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：

截至二零二六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	<u>15,686</u>	<u>104,752</u>	<u>39,869</u>	<u>160,307</u>
分部(虧損)溢利	<u>(1,793)</u>	<u>(214,560)</u>	<u>109,495</u>	<u>(106,858)</u>
中央行政成本				<u>(6,828)</u>
除稅前虧損				<u>(113,686)</u>

	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
<b>資產</b>				
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				<u>3,604,533</u>

<b>負債</b>				
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				<u>181,649</u>

	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
<b>其他資料</b>				
其金額已包括在分部損益或分部資產：				
資本支出	32	3,918	–	3,950
物業、機器及設備之折舊	16,073	2,205	79	18,357
按公平值計入損益之金融資產公平值溢利	–	–	67,903	67,903
貿易應收款項減值虧損	183	–	–	183
	<u>183</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>183</u>

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

	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
<b>資產</b>				
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				<u>3,747,281</u>
<b>負債</b>				
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				<u>163,461</u>
	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
<b>其他資料</b>				
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

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

截至二零二六年及二零二五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

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
除稅前虧損經已扣除(計入)：		
核數師酬金		
— 審計服務	1,314	1,288
— 非審計服務	649	602
投資物業總租金收入	(104,752)	(110,930)
減：年內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	19,036	15,038
年內未產生租金收入之投資物業之直接經營開支	1,088	866
租金淨收入	(84,628)	(95,026)
按公平值計入損益之金融資產之公平值溢利(附註)	(67,903)	(33,140)

附註：金額包含在其他收益及虧損內。

## 6. 稅項

	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		
本年度	13,076	8,860
過往年度撥備不足	534	101
	<u>13,610</u>	<u>8,961</u>
遞延稅項		
本年度	1,240	1,413
	<u>1,240</u>	<u>1,413</u>
	<u>14,850</u>	<u>10,374</u>

根據香港利得稅的兩級制利得稅率制度，合資格企業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

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
二零二六年度中期股息分派—每股普通股3港仙 (二零二五年：3港仙)	12,150	12,150
二零二五年度末期股息分派—每股普通股5港仙 (二零二四年：4.5港仙)	20,250	18,225
	<u>32,400</u>	<u>30,375</u>

於報告期末後，本公司董事建議派付截至二零二六年三月三十一日止年度末期股息每股普通股5港仙(二零二五年：5港仙)，合共20,250,000港元(二零二五年：20,250,000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128,536,000港元(二零二五年：265,509,000港元)，並按該兩年度內已發行股份405,000,000股(二零二五年：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，故並無提呈每股攤薄虧損。

## 9. 貿易及其他應收款項

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
貿易應收款項		
六十日內	3,438	4,771
六十一日至九十日	22	1,239
超過九十日	48	68
	<u>3,508</u>	<u>6,078</u>
其他應收款項，扣除信貸虧損撥備	6,927	4,305
遞延應收租賃款項	4,057	4,897
預付款項	521	801
按金	769	689
	<u>15,782</u>	<u>16,770</u>

上述本集團貿易應收款項(扣除信貸虧損撥備)之賬齡分析乃按發票日期呈列。

本集團的政策是在發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		
於二零二四年四月一日、二零二五年三月三十一日及 二零二六年三月三十一日	<u>405,000</u>	<u>178,216</u>

## 股息

董事會決議建議截至二零二六年三月三十一日止年度之末期股息每股5港仙(二零二五年：5港仙)，共20,250,000港元(二零二五年：20,250,000港元)予於二零二六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二零二六年八月十四日舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)上通過。建議之末期股息將於二零二六年九月十六日派發予股東。

連同二零二六年一月十四日已派付之中期股息每股3港仙，全年分派之股息合共每股8港仙(二零二五：8港仙)。

## 股東週年大會

本公司之股東週年大會訂於二零二六年八月十四日(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](http://www.hkex.com.hk)及本公司網站[www.safetygodown.com](http://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，本公司將於二零二六年八月十一日(星期二)至二零二六年八月十四日(星期五)，包括首尾兩天在內，暫停辦理股份過戶登記手續。股東週年大會之記錄日期將為二零二六年八月十一日(星期二)。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股票須於二零二六年八月十日(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，辦理登記手續。

為確定股東享有收取建議末期股息之權利，本公司將於二零二六年八月二十七日(星期四)至二零二六年九月二日(星期三)，包括首尾兩天在內，暫停辦理股份過戶登記手續。建議末期股息之記錄日期將為二零二六年九月二日(星期三)。為符合資格獲派建議末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二六年八月二十六日(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，辦理登記手續。

## 財務摘要

於回顧年度內，本集團繼續專注發展其三大核心業務，包括貨倉營運、物業投資以及財務投資。年內，本集團之總收入為160,307,000港元，較上年度之177,462,000港元減少9.7%，主要受外部營商環境挑戰影響，以及銀行存款利息收入受利率回落影響而有所減少所致。於本年度錄得股東應佔虧損為128,536,000港元(二零二五年：虧損265,509,000港元)，賬面虧損按年收窄51.6%。稅前虧損則由上年度的255,135,000港元減少55.4%至本年度的113,686,000港元。每股基本虧損由二零二五年0.66港元下降至本年度0.32港元。

從核心營運層面來看，儘管綜合業績已計入投資物業公平值虧損，但若撇除投資物業公平值虧損271,450,000港元(二零二五年：虧損395,313,000港元)及出售物業、機器及設備之虧損2,000港元(二零二五年：虧損8,000港元)後，本集團的除稅後核心溢利(非香港財務報告準則財務計量指標)由上年度之129,812,000港元增加10.1%至本年度的142,916,000港元。

於二零二六年三月三十一日，本公司之綜合股東應佔權益為3,422,884,000港元(二零二五年三月三十一日：3,583,820,000港元)，每股資產淨值為8.45港元(二零二五年三月三十一日：8.85港元)。本公司於年內分派之股息(包括中期及末期股息)，總額為32,400,000港元(二零二五年：30,375,000港元)。

## 業務回顧

### 貨倉營運分部

於回顧年度內，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63.0%(基於平均最高容量14,000立方米)，而上年度之平均使用率則為56.4%(基於平均最高容量16,200立方米)。受貨物流轉率增加推動，每立方米平均倉租按年增加1.1%。

年內，分部收入由上年度的15,808,000港元輕微減少0.8%至本年度的15,686,000港元。錄得分部虧損1,793,000港元(二零二五年：虧損1,232,000港元)。雖然年內平均使用率因總容量精簡後之基數調整而有所上升，惟實際計租體積受本地倉儲市場整體需求疲弱拖累而有所回落，致使分部虧損有所擴大。

## 物業投資分部

年內，振萬廣場的平均出租率下降至83.8%(二零二五年：86.2%)，反映辦公室市場仍然疲弱及續租租金面臨壓力。此項走勢主要由於本地寫字樓大市結構性供過於求、空置率持續徘徊於歷史高位，導致物業未來經常性租金收益承壓。在本地營商環境疲弱及融資渠道收緊的挑戰下，市場對商業房地產的資本化率預期普遍上調，進而引致本地商業物業估值持續走軟，整體市場環境仍對租務表現及出租率構成影響。

年內總租金收入為104,752,000港元(二零二五年：110,930,000港元)，按年下跌5.6%。其中，本集團主要投資物業振萬廣場的租金收入為70,394,000港元(二零二五年：74,909,000港元)，按年下跌6.0%。撇除投資物業公平值虧損後之分部溢利(非香港財務報告準則財務計量指標)為56,890,000港元，較上年度的62,506,000港元有所回落，此乃由於整體租賃大市疲弱導致經常性收益減少，同時年內物業相關營運開支有所增加所致。

於二零二六年三月三十一日，本集團投資物業公平值重估為2,172,200,000港元(二零二五年三月三十一日：2,442,800,000港元)，相關公平值變動虧損271,450,000港元(二零二五年：虧損395,313,000港元)已於損益中確認。

## 財務投資分部

年內，本集團之財務投資主要受到全球及本地證券市場回升與復甦的正面帶動。因應外圍息率見頂回落及銀行定期存款利息收益顯著收窄的宏觀環境，本集團主動優化財資管理策略，增加了對香港及海外優質股票資產與多元基金之投資配置。此舉旨在拓寬集團之多元化投資收益來源，並透過捕捉市場機遇以優化整體財資收益率，從而減輕物業投資及貨倉營運分部因本地經濟逆風帶來的影響。

本年度財務投資分部收入(利息及股息收入)為39,869,000港元(二零二五年：50,724,000港元)，按年減少21.4%。其中存款利息收入受外圍利率下滑及資金轉投至金融資產影響由去年的41,309,000港元減少至26,682,000港元，惟股息收入由去年的6,300,000港元增長至9,551,000港元，主要受惠於本集團增加了對股票資產的投資配置。然而，受惠於股票市場回升，分部核心損益表現理想，按公平值計入損益之金融資產組合錄得總體收益67,903,000港元(二零二五年：33,140,000港元)，按年大幅攀升104.9%。其中已變現溢利為18,915,000港元(二零二五年：5,982,000港元)，而佔有關分部收益絕大部分之未變現公平值變動溢利則為48,988,000港元(二零二五年：27,158,000港元)。此外，年內本集團錄得外匯收益淨額1,327,000港元(二零二五年：無)。

截至二零二六年三月三十一日，按公平值計入損益之金融資產價值增長至356,093,000港元(二零二五年三月三十一日：316,994,000港元)，按年增長12.3%。資產規模的增幅除公平值上升外，亦主要源於年內新增之香港及海外證券與多元化基金投資。

## 財務回顧

### 營運成本

年內，本集團持續採取審慎的資源管理及成本控制策略以優化運營效率。員工成本按年增加3.2%至21,393,000港元(二零二五年：20,728,000港元)，主要受年度正常薪金通脹調整影響。折舊開支為18,357,000港元(二零二五年：21,878,000港元)，較去年減少約16.1%，主要是由於部分高成本固定資產已於前期折舊完畢。其他營運及行政成本按年增加14.7%至32,566,000港元(二零二五年：28,384,000港元)，有關增幅主要源於物業組合之日常營運與維護成本有所調升，以及處理常規商務與進行潛在投資項目盡職審查之法律暨專業顧問費用增加所致。

### 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。於二零二六年三月三十一日，銀行及其他存款連同現金及銀行結餘總額增加至929,783,000港元(二零二五年三月三十一日：824,299,000港元)，主要為港元、美元及澳元存款。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。

本集團主要以內部現金儲備及經營活動產生之現金流為業務運作提供資金。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為127,224,000港元(二零二五年：134,754,000港元)，按年減少5.6%。

於二零二六年三月三十一日，流動資產淨值增長至1,229,247,000港元(二零二五年三月三十一日：1,104,335,000港元)。流動比率(按流動資產總額除以流動負債總額計算)受流動負債基數變動影響，由二零二五年三月三十一日的21.4倍回落至18.0倍，但整體流動性依然保持極為充裕的水平。

年內，本集團並無任何外部銀行貸款或借貸，資本負債率為零。於二零二六年三月三十一日，本集團之資產淨值為3,422,884,000港元(二零二五年三月三十一日：3,583,820,000港元)。本集團擁有穩健的財務資源，其現時之內部現金儲備及經營活動產生的經常性現金流，足以支持未來之日常業務運作需求。

## 資本承擔

於二零二六年三月三十一日，本集團之資本及投資承擔合共為1,375,000港元(二零二五年：2,006,000港元)，主要涉及已訂約但未於綜合財務報表中撥備之資本開支，以及向非上市投資基金出資之承擔。上述資本承擔將完全以本集團之內部現金儲備撥付。

## 資產抵押

於二零二六年三月三十一日，本集團並無抵押任何資產。

## 或然負債

於二零二六年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

## 展望

展望未來，本集團將繼續維持穩健的資本結構及充足的流動資金，以配合未來投資及業務發展需要。管理層會持續審慎監察房地產及物業租賃市場走勢，並因應市場環境及競爭情況，適時優化資源配置並提升營運效率，以及推進多元化發展策略。

在業務策略方面，本集團將繼續透過主動物業管理及增值措施，提升投資物業的吸引力及整體回報；同時以審慎務實的原則，探索有助穩定收入來源的商業模式，並留意具發展潛力的物業投資機會。就貨倉業務而言，本集團將審視部分倉儲空間的用途及租賃安排，以提升資產運用效益。

年內，香港特別行政區政府就特區經濟及社會發展首個五年規劃展開公眾諮詢。有關規劃方向或可為倉儲、物流及相關不動產市場的長遠發展提供支持。本集團對有關規劃所帶來的發展前景抱持正面期望，並相信相關方向將有助進一步提升香港整體競爭力及促進經濟持續發展，從而為業界營造有利本集團相關行業的發展環境。未來，本集團將秉持謹慎務實的經營方針，致力維持穩健發展，並以長遠提升本公司及全體股東整體利益為目標。

## 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且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。保障工作場所安全乃管理層的首要考量，確保員工在履行職務時遵從健康及安全措施，以減少工傷事故。本集團已設立公平有效的表現評核制度及獎勵花紅計劃，以激勵及獎勵各級員工盡展所長及達成業務績效目標。為促進持續發展，本集團提供與工作相關的培訓，並為致力於專業發展與培訓的員工提供資助或補助。

於二零二六年三月三十一日，本集團僱用員工35名(二零二五年三月三十一日：36名)。總員工成本為21,393,000港元(二零二五年：20,728,000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。

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，因此與客戶保持良好的關係，滿足其當下及長期的需要。本集團為貨倉客戶提供高質素服務以滿足其需要。物業投資方面，本集團已聘用優質物業管理公司管理其主要投資物業。租戶的需要及反饋不時透過物業管理公司反映，以配合其需求並確保其滿意。

基於業務性質，本集團並無任何對業務營運具有重大影響的主要供應商。然而，本集團仍致力與供應商保持公平且具合作性之關係。於日常業務過程中，主要供應商或承辦商的甄選均透過招標程序進行。本集團管理層亦會定期檢討採購及招標程序，確保該等程序以公平公開方式進行。

## 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水平，惟此舉並不構成董事會具法律約束力之承諾。

## 購買、出售或贖回股份

年內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市股份(包括出售庫存股份，如有)。於二零二六年三月三十一日，本公司並無持有任何庫存股份。

## 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。

本公司於截至二零二六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」)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之職位一直懸空，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。於截止二零二五年六月三十日期間，董事會共同履行主席之職務，以及在高級管理人員之協助下，執行董事持續監察本集團之業務及營運。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條至第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，於截至二零二六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二零二六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二零二六年六月二十三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二零二六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](http://www.hkex.com.hk)及本公司網站[www.safetygodown.com](http://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  
主席兼執行董事

香港，二零二六年六月二十三日

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。