

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)

截至二零二四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」)截至二零二四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

截至二零二四年三月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收入	3	<u>177,192</u>	<u>147,353</u>
貨倉營運收入		17,284	20,232
物業投資收入		111,811	101,644
利息收入		44,822	21,472
股息收入		3,275	4,005
其他收益及虧損		(2,433)	(41,117)
其他收入		-	815
匯兌(虧損)收益，淨額		(1,403)	218
投資物業公平值之減值		(206,756)	(211,840)
員工成本		(22,215)	(18,836)
物業、機器及設備之折舊		(23,699)	(25,824)
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)	(1,414)
其他費用		<u>(30,278)</u>	<u>(24,648)</u>
除稅前虧損	5	(109,770)	(175,293)
稅項	6	<u>(12,879)</u>	<u>(12,996)</u>
年內本公司股東應佔虧損		<u>(122,649)</u>	<u>(188,289)</u>

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 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>123,555</u>	<u>93,626</u>
年內本公司股東應佔全面收益(開支)總額		<u><u>906</u></u>	<u><u>(94,663)</u></u>
每股虧損－基本	8	<u><u>(HK\$0.30)</u></u>	<u><u>(HK\$0.46)</u></u>

綜合財務狀況表
於二零二四年三月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產			
投資物業		2,812,400	2,854,500
物業、機器及設備		173,419	221,439
		<u>2,985,819</u>	<u>3,075,939</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		175,577	134,018
貿易及其他應收款項	9	19,130	19,337
銀行存款		844,926	716,827
其他存款		2,190	11,107
銀行結餘及現金		18,281	99,306
		<u>1,060,104</u>	<u>980,595</u>
流動負債			
其他應付款項		41,617	29,158
應繳稅款		20,289	19,296
		<u>61,906</u>	<u>48,454</u>
流動資產淨值		<u>998,198</u>	<u>932,141</u>
		<u>3,984,017</u>	<u>4,008,080</u>
股本及儲備			
股本	10	178,216	178,216
儲備		3,701,488	3,722,857
本公司股東應佔權益		<u>3,879,704</u>	<u>3,901,073</u>
非流動負債			
已收長期租戶按金		15,319	21,687
遞延稅項負債		87,667	84,599
長期服務金撥備		1,327	721
		<u>104,313</u>	<u>107,007</u>
		<u>3,984,017</u>	<u>4,008,080</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(「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。

本截至二零二四年三月三十一日止年度初步全年業績公告所載截至二零二四年及二零二三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二零二三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二零二四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. 採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的新訂及經修訂香港財務報告準則，有關修訂於二零二三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17號(包括2020年10月 保險合約
及2022年2月香港財務報告準則第17號
(修訂本))

香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅務改革-支柱二模型規則
香港會計準則第1號及香港財務報告準則 實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露

除下文所述者外，於本年度應用新訂及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。

2.1 應用香港會計準則第8號的修訂「會計估計的定義」的影響

本集團於本年度首次應用該等修訂。該修訂定義會計估計為「存在計量不明朗因素的財務報表之貨幣金額」。會計政策可能規定對計量不明朗因素的財務報表的項目進行計量。於此情況下，一間實體應編製會計估計，旨在達到會計政策載列的目標。香港會計準則第8號修訂本釐清會計估計變動與會計政策變動及錯誤更正之間的區別。

本年度應用該等修訂對本集團的綜合財務報表並無重大影響。

2.2 應用香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)會計政策披露的影響

本集團於本年度首次應用該等修訂。香港會計準則第1號財務報表的呈列修訂以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」一詞的所有情況。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂亦澄清，即使涉及款項並不重大，但基於相關交易性質、其他事項或情況，會計政策資料仍可屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關的會計政策資料本身即屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務報告第2號作出重大性判斷(「實務報告」)亦經修訂，以說明一間實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露及判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務報告已增加指導意見及實例。

應用該等修訂本預期不會對本集團財務狀況及表現產生重大影響，但可能影響在合併財務報表中本集團之會計政策披露。

3. 收入

有關金額為本年度確認之下述收入：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
貨倉營運收入(附註a)	17,284	20,232
物業投資收入(附註b)	111,811	101,644
上市及非上市投資股息收入	3,275	4,005
銀行利息收入	43,199	20,039
其他利息收入	1,623	1,433
	<u>177,192</u>	<u>147,353</u>

附註：

(a) 分拆本集團來自客戶合約的收入及地區市場

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
貨倉經營收入		
商品或服務類型(收入確認時間)：		
進出倉伏力收入(於某一時間點確認)	1,101	1,864
運輸及其他收入(於某一時間點確認)	1,371	1,042
倉儲服務收入(隨時間確認)	<u>14,812</u>	<u>17,326</u>
	<u>17,284</u>	<u>20,232</u>
地區市場：		
香港	<u>17,284</u>	<u>20,232</u>

就進出倉伏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，進出倉伏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

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
就經營租賃而言：		
固定物業投資收入之租賃付款	<u>111,811</u>	<u>101,644</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	- 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

各營運及呈報分部之分部資料載列如下：

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	<u>17,284</u>	<u>111,811</u>	<u>48,097</u>	<u>177,192</u>
分部(虧損)溢利	<u>(2,042)</u>	<u>(144,378)</u>	<u>44,253</u>	<u>(102,167)</u>
中央行政成本				<u>(7,603)</u>
除稅前虧損				<u>(109,770)</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
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				<u>802</u>
綜合資產總額				<u>4,045,923</u>
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				<u>10,324</u>
綜合負債總額				<u>166,219</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
其他資料				
其金額已包括在分部損益或分部資產之計量中：				
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
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

截至二零二三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>20,232</u>	<u>101,644</u>	<u>25,477</u>	<u>147,353</u>
分部溢利(虧損)	<u>729</u>	<u>(149,449)</u>	<u>(17,830)</u>	(166,550)
中央行政成本				<u>(8,743)</u>
除稅前虧損				<u>(175,293)</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
資產				
分部資產	196,341	2,893,953	865,823	3,956,117
銀行結餘及現金				99,306
未分配之其他資產				1,111
綜合資產總額				<u>4,056,534</u>
負債				
分部負債	2,314	39,974	104	42,392
應繳稅款				19,296
遞延稅項負債				84,599
未分配之其他負債				9,174
綜合負債總額				<u>155,461</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
其他資料				
其金額已包括在分部損益或分部資產之計量中：				
資本支出	2,844	7,995	54	10,893
物業、機器及設備之折舊	22,972	2,742	110	25,824
按公平值計入損益之金融資產公平值虧損	-	-	41,453	41,453
貿易應收款項減值虧損	-	1,414	-	1,414

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

截至二零二四年及二零二三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。

於本年及去年本集團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

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
除稅前虧損經已扣除(計入)：		
核數師酬金		
— 審計服務	1,247	1,223
— 非審計服務	595	663
投資物業總租金收入	(111,811)	(101,644)
減：年內產生租金收入之投資物業直接經營開支	19,571	11,873
年內未產生租金收入之投資物業直接經營開支	925	583
租金淨收入	(91,315)	(89,188)
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損(附註)	2,745	41,453

附註：金額包含在其他收益及虧損內。

6. 稅項

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
稅項支出包括：		
香港利得稅		
本年度	9,930	8,225
過往年度撥備多計	(119)	(166)
	<u>9,811</u>	<u>8,059</u>
遞延稅項		
本年度	3,068	4,937
	<u>12,879</u>	<u>12,996</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

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
分派／已付二零二四年度中期股息每股普通股2.5港仙(二零二三年：2港仙)	10,125	8,100
分派／已付二零二三年度末期股息每股普通股3港仙(二零二二年：6港仙)	12,150	24,300
	<u>22,275</u>	<u>32,400</u>

於報告期末後，本公司董事建議派付截至二零二四年三月三十一日止年度末期股息每股普通股4.5港仙(二零二三年：3港仙)，合共18,225,000港元(二零二三年：12,150,000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122,649,000港元(二零二三年：188,289,000港元)，並按該兩年度內已發行股份405,000,000股(二零二三年：405,000,000股)計算。

由於本年度及上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

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)之賬齡分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
貿易應收款項		
六十日內	4,624	3,284
六十一日至九十日	215	518
超過九十日	234	170
	<u>5,073</u>	<u>3,972</u>
其他應收款項，扣除信貸虧損撥備	6,107	5,181
遞延應收租賃款項	6,262	8,508
預付款項	474	978
按金	1,214	698
	<u>19,130</u>	<u>19,337</u>

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，無面值		
於二零二二年四月一日、二零二三年三月三十一日及二零二四年三月三十一日	405,000	178,216

股息

董事會決議建議截至二零二四年三月三十一日止年度之末期股息每股4.5港仙(二零二三年：3港仙)，共18,225,000港元(二零二三年：12,150,000港元)予於二零二四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二零二四年八月十九日舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)通過。擬派發之末期股息將於二零二四年九月十七日寄予各股東。

連同二零二四年一月十五日已派發之中期股息每股2.5港仙，全年分派之股息合共每股7港仙(二零二三年：5港仙)。

股東週年大會

本公司之股東週年大會訂於二零二四年八月十九日(星期一)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刊登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，本公司將於二零二四年八月十四日(星期三)至二零二四年八月十九日(星期一)，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二零二四年八月十三日(星期二)下午四時三十分前送抵本公司之過戶登記處，卓佳標準有限公司，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，本公司將於二零二四年八月二十八日(星期三)至二零二四年九月二日(星期一)，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二零二四年八月二十七日(星期二)下午四時三十分前送抵本公司之過戶登記處，卓佳標準有限公司，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，本公司股東應佔虧損122,649,000港元，較二零二三年同期之虧損188,289,000港元減少35%。收入由147,353,000港元增加20%至177,192,000港元。每股虧損由0.46港元減少至0.30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36,547,000港元增加165%至96,986,000港元。而稅前虧損為109,770,000港元(二零二三年：虧損175,293,000港元)，減少37%。

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14,000立方米下跌至本年度約11,000立方米，表現較為失望。惟本集團因應營商環境變化而將位於葵涌倉庫的兩樓層出租，縮減貨倉業務的倉儲面積，使其能保持全年平均58%倉儲率。因此，年內分部收入下跌15%至17,284,000港元(二零二三年：20,232,000港元)，導致轉盈為虧並錄得虧損2,042,000港元(二零二三年：溢利729,000港元)。本年平均倉租則比去年上升14%。

物業投資分部

年內，物業投資收入增加10%至111,811,000港元(二零二三年：101,644,000港元)，而分部溢利(撇除投資物業公平值虧損)為62,378,000港元(二零二三年：62,391,000港元)，與去年相約。

本集團主要投資物業振萬廣場的租金收入減少1%至77,127,000港元(二零二三年：77,637,000港元)。平均出租率下跌2%至89%(二零二三年：91%)。續租租金面對較大壓力，反映本港辦公室市場疲弱情況。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其整體大廈活動及設施如「The LU+」商務中心、健身中心及餐飲設施均表示滿意，但由於租賃市場的不利氣氛，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上升，主要來自近年新出租貨倉物業，合共約六萬餘呎面積。

物業投資分部收入上升，但溢利持平，原因包括物業相關開支增加，反映通脹情況。此外由於市場競爭激烈，本公司亦投入額外資源於市場推廣、物業質素提升，以及增加中介佣金以招徠租客，因此相關支出亦無可避免增加。

由於利率持續高企及香港的呆滯營商環境未能扭轉，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206,756,000港元。

財務投資分部

年內財務投資分部業績因利率上升及財務投資公平值虧損減少而有所回升。收入增加至48,097,000港元(二零二三年：25,477,000港元)，溢利錄得44,253,000港元(二零二三年：虧損17,830,000港元)。收入增加絕大部分來自存款利息收入增加。

鑑於利率高企及全球經濟不明朗持續，本集團年內大部分現金分配至銀行定期存款，以賺取較穩定收入，抵禦負面經濟環境的影響。

展望

貨倉營運分部

目前本集團尚未見消費市場有較大復甦的勢頭，故此對貨倉營運分部仍持觀望態度。

物業投資分部

本港寫字樓供應是在二零二零年前經濟蓬勃期間增加，但自疫情後市場吸納量一直處於低水平，令空置率增加。此情況至今仍對商業物業造成不利影響。預計來年租金水平仍有若干下調壓力。集團將透過更積極市場推廣行動，以及更善用「The LU+」商務中心作為吸引聚焦賣點，力求減少負面市場氣氛及環境對振萬廣場租務所造成之影響。

根據一份房地產服務公司最近發表的香港物業市場月報，香港整體寫字樓的空置率依然維持在13%的高水平，而九龍東更高達17.7%。這無疑對振萬廣場的租務帶來極大的挑戰。自二零二零年爆發的新冠疫情對整個世界的商業營運模式帶來翻天覆地的變化，更多企業採取靈活在家工作模式，並透過視像電子方式聯繫，令辦公室需求減少。本港商業樓價(辦公室及零售)自二零零九年起大幅飆升十年之久，主要因經濟蓬勃及低息環境所致。目前經濟遇上逆風，加上利息持續高企，金融機構對有關貸款採取保守政策。因此，在中短期辦公室市場的租務成交及價格未許樂觀。

目前六個月本港銀行同業拆息較三年前以倍數上升。倘若利率進一步上升或繼續保持在目前較高水平，估計物業價值仍受負面影響。

財務投資分部

目前的全球金融市場及國際地緣政治的憂慮，令投資回報的不穩定性加劇。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。截至二零二四年三月三十一日，本集團之現金、銀行結餘及存款865,397,000港元。目前利率已處於近十多年來最高水平，並預期最少在未來數月只有輕微下跌或持平。除非全球經濟及金融市場出現重大變化或本集團作業出重大投資令存款減少，否則下年度來自存款利息收入估計只有輕微下跌甚至大致持平。

業績

財務摘要

年內，本公司股東應佔虧損為122,649,000港元(二零二三年：虧損188,289,000港元)，而撇除投資物業公平值虧損206,756,000港元(二零二三年：虧損211,840,000港元)及出售物業、機器及設備之虧損1,000港元(二零二三年：無)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257%至84,108,000港元(二零二三年：23,551,000港元)。總收入增加20%至177,192,000港元(二零二三年：147,353,000港元)。

年內，已分派股息總額共22,275,000港元(二零二三年：32,400,000港元)。於二零二四年三月三十一日，本公司之綜合股東應佔權益及每股資產淨值分別為3,879,704,000港元(二零二三年三月三十一日3,901,073,000港元)及9.58港元(二零二三年三月三十一日：9.63港元)。年內每股虧損為0.30港元(二零二三年：虧損0.46港元)。

貨倉營運分部

年內，收入減少15%至17,284,000港元(二零二三年：20,232,000港元)，並轉為虧損2,042,000港元(二零二三年：溢利729,000港元)。

平均使用率為58%(基於平均最高容量19,400立方米(「立方米」))(二零二三年：52%(基於平均最高容量27,500立方米))，而每立方米平均倉租按年增加14%。

物業投資分部

總租金收入增加10%至111,811,000港元(二零二三年：101,644,000港元)，而扣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62,378,000港元(二零二三年：62,391,000港元)，與去年持平。

本集團主要投資物業振萬廣場的租金收入為77,127,000港元(二零二三年：77,637,000港元)，與去年相若。於二零二四年三月三十一日，振萬廣場的出租率減少至89%(二零二三年三月三十一日：91%)。

於二零二四年三月三十一日，本集團投資物業公平值為2,812,400,000港元(二零二三年三月三十一日：2,854,500,000港元)，基於年內損益中確認的未變現公平值虧損206,756,000港元(二零二三年：虧損211,840,000港元)。

財務投資分部

收入增加89%至48,097,000港元(二零二三年：25,477,000港元)及溢利為44,253,000港元(二零二三年：虧損17,830,000港元)(包括按公平值計入損益之金融資產之已變現溢利及未變現虧損分別為306,000港元(二零二三年：虧損26,417,000港元)及3,051,000港元(二零二三年：虧損15,036,000港元)。截至二零二四年三月三十一日，按公平值計入損益之金融資產價值為175,577,000港元(二零二三年：134,018,000港元)，增加31%。

年內，本集團的外匯風險主要與港元掛鈎的美元有關。截至二零二四年三月三十一日，本集團之外匯風險為輕微。

營運成本

本集團的營運成本主要包括員工成本、維修及保養、折舊，以及其他營運及行政成本。年內，由於花紅、年度薪酬調整及委任高級行政人員，員工成本增加18%至22,215,000港元(二零二三年：18,836,000港元)。年內折舊為23,699,000港元(二零二三年：25,824,000港元)，減少8%，乃由於若干自用物業及租賃土地重新分類為投資物業所致。其他營運及行政成本(包括物業管理費、地產代理費，以及差餉和地租)增加23%至30,278,000港元(二零二三年：24,648,000港元)。

流動資金及財務資源

本集團繼續採取審慎的財務管理政策並維持充足的現金狀況。於二零二四年三月三十一日，銀行及其他存款，以及現金及銀行結餘總額為865,397,000港元(二零二三年三月三十一日：827,240,000港元)。主要銀行存款為港元或美元存款。充足的現金儲備狀況可於動蕩時期提供保障，並讓集團可在日後遇見投資機會出現時有更多選擇。本集團具備充裕的財務資源可繼續應付日常營運。

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。營運資金變動前之經營業務所得經常性現金流淨額達124,735,000港元(二零二三年：79,294,000港元)，增加57%。於二零二四年三月三十一日，流動資產淨值為998,198,000港元(二零二三年三月三十一日：932,141,000港元)，流動比率(按流動資產總額除以流動負債總額計算)為17.12倍(二零二三年三月三十一日：20.24倍)。

年內，本集團並無任何貸款或借貸。因此，資本負債率是零。於二零二四年三月三十一日，本集團之資產淨值為3,879,704,000港元(二零二三年三月三十一日：3,901,073,000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。本集團一般派付相當慷慨股息予股東。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。

本公司於年內派付的中期及末期股息共22,275,000港元(二零二三年：32,400,000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，減少工傷。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。

於二零二四年三月三十一日，本集團僱用員工38名(二零二三年三月三十一日：39名)。總員工成本22,215,000港元(二零二三年：18,836,000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及合作之關係。本集團於日常業務過程中透過投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

於二零二四年三月三十一日，本集團並無抵押任何資產。

或然負債

於二零二四年三月三十一日，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股份。

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。

本公司於截至二零二四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。執行董事呂榮義先生於二零二三年八月十八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，於截至二零二四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二零二四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二零二四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二零二四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刊登及寄發予股東。

承董事會命
安全貨倉有限公司
呂榮義
執行董事

香港，二零二四年六月二十五日

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
呂榮雯女士	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
王煒基先生	獨立非執行董事