

安全貨倉有限公司

SAFETY GODOWN COMPANY, LIMITED

(Stock code 股份代號 : 237)

THE
LU+

LU
PLAZA



年 報
2023





振萬廣場

振萬廣場位於香港第二個核心商業區 (CBD2) 九龍東內觀塘榮業街 2 號，位置得天獨厚，鄰近觀塘碼頭，海濱公園，面向啟德郵輪碼頭，180 度維港景色一覽無遺。

Lu Plaza is located at 2 Wing Yip Street, Kwun Tong within the CBD2 of Hong Kong - Kowloon East. It is in the immediate proximity of the Kwun Tong Ferry Pier, Kwun Tong Promenade and Kai Tak Cruise Terminal, overlooking a spectacular 180 degree Victoria Harbour seaview.



匯聚在舒適環境中的中西日美食。

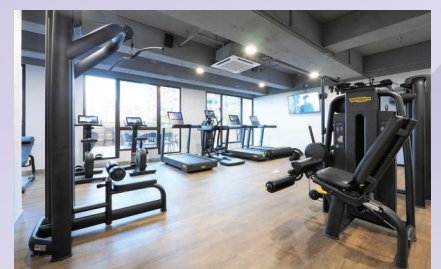
Signature Chinese, Western and Japanese cuisine restaurants are housed in a comfortable ambience.



THE
LU+

商務中心提供優質的多功能用途會議場地，並設有先進健身室。

THE LU+ Business Centre features with high quality meeting venues for multi function purpose and a state-of-the-art gym room.



租務熱線：2628 0026 WhatsApp：6544 6699

目錄

	頁數
公司資料	2
董事及高層管理人員履歷	3
五年財務摘要	5
執行董事報告書	6
管理層討論及分析	9
企業管治報告	13
環境、社會及管治報告	28
董事會報告書	57
獨立核數師報告書	62
綜合損益及其他全面收益表	66
綜合財務狀況表	67
綜合權益變動表	68
綜合現金流量表	69
綜合財務報表附註	70
主要物業資料	122

公司資料

董事

執行董事

呂榮義先生

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

溫莉玲女士

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

MUFG Bank, Ltd.

律師

胡關李羅律師行

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

註冊公眾利益實體核數師

股份登記及過戶處

卓佳標準有限公司

香港夏慤道16號

遠東金融中心17樓

重要日期

公佈末期業績

股東週年大會

暫停辦理股票過戶手續

末期股息記錄日期

派發末期股息日期

審核委員會

梁文釗先生(主席)

李嘉士先生

林明良先生

溫莉玲女士

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

溫莉玲女士

投資委員會

(於二零二三年六月二十八日解散)

呂榮義先生(主席)

溫莉玲女士

註冊辦事處

香港九龍觀塘榮業街2號

振萬廣場18樓1801室

網址

<http://www.safetygodown.com>

股份代號

237

二零二三年六月二十八日

二零二三年八月十八日

i) 二零二三年八月十五日至十八日(首尾兩天包括在內)(為確定股東可出席股東週年大會、發言及投票)

ii) 二零二三年八月二十八日至三十一日(首尾兩天包括在內)(為確定股東可收取建議派發之末期股息)

二零二三年八月三十一日

二零二三年九月十八日

董事及高層管理人員履歷

執行董事

呂榮義先生，49歲，於二零零八年十二月十二日出任本公司之執行董事。彼自二零零一年七月加入本集團。於出任執行董事前為本集團之集團經理，負責本集團之日常運作。彼於會計、審計、財務管理及營運監控上均有廣泛經驗。呂先生持有工商管理碩士學位、理學(企業管理)學士及風險管理文憑，亦為美國會計師公會會員，曾任職會計師事務所、證券公司及上市地產公司。呂先生是建南財務有限公司(本公司之主要股東，根據香港法例第571章《證券及期貨條例》(「證券條例」)第XV部定義)之董事及股東。呂先生為已故前本公司主席呂辛先生之子。

呂先生擔任本公司投資委員會主席直至二零二三年六月二十八日。

非執行董事

李嘉士先生，*太平紳士*，63歲，自二零零零年起出任本公司董事。李先生自二零零零年七月一日至二零零四年九月二十八日期間出任為本公司獨立非執行董事，於二零零四年九月二十八日起調任為本公司非執行董事。李先生為胡關李羅律師行高級合夥人，於香港大學取得法律學士學位及法律深造證書。李先生為中國移動有限公司(於二零二二年五月十八日獲委任)及合景泰富集團控股有限公司之獨立非執行董事，以及彩星集團有限公司之非執行董事(該等公司均於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市)。彼亦為順豐控股股份有限公司獨立非執行董事(於二零二二年十二月二十日獲委任)，該公司於深圳證券交易所上市。

李先生曾任四家香港上市公司之非執行董事，分別是石藥集團有限公司、添利工業國際(集團)有限公司、梧桐國際發展有限公司及合和實業有限公司。彼亦曾任兩家香港上市公司之獨立非執行董事，分別是中國太平洋保險(集團)股份有限公司及思捷環球控股有限公司。

李先生為聯交所上市覆核委員會主席團成員、上訴審裁團(建築物)主席及InnoHK督導委員會非官方委員。彼於二零二二年七月十六日卸任香港財務匯報局財務匯報檢討委員會召集人及成員。

李先生為本公司審核委員會及薪酬及提名委員會成員。

獨立非執行董事

林明良先生，71歲，自二零零四年一月一日起出任本公司獨立非執行董事。林先生曾任浙江興業銀行香港分行董事兼總經理。

林先生為本公司薪酬及提名委員會主席及審核委員會成員。

董事及高層管理人員履歷

梁文釗先生，75歲，自二零零六年六月十六日起出任本公司獨立非執行董事。梁先生亦為白花油國際有限公司及蜆壳電業有限公司之獨立非執行董事（該兩間公司於聯交所上市）。梁先生曾任維亮控股有限公司（該公司於聯交所上市）之非執行董事。梁先生曾任節能元件有限公司之獨立非執行董事直至該公司於二零二二年三月二十五日私有化。梁先生為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。彼於一九六九年畢業於香港工業學院（現稱香港理工大學），獲頒會計文憑，並於一九七二年取得註冊會計師資格。梁先生為執業會計師並執業超過40年。彼於會計及審計方面經驗豐富，曾為多間香港上市公司籌備上市及審計，現為鄧榮祖霍熙元會計師事務所合夥人。

梁先生為本公司審核委員會主席及薪酬及提名委員會成員。

溫莉玲女士，61歲，自二零二零年十一月十六日起出任本公司獨立非執行董事。溫女士從事金融業24年，於企業銀行、信貸研究及風險管理方面擁有豐富經驗。於退休之前，溫女士於美國友邦保險有限公司擔任高級信貸主任。溫女士持有數學學士學位及統計學碩士學位。溫女士亦獲得主修金融及會計的工商管理碩士學位。

溫女士為本公司審核委員會及薪酬及提名委員會成員。彼擔任投資委員會成員直至二零二三年六月二十八日。

高級管理層

黃慧如先生，74歲，為本集團助理總經理。彼負責營運之整體管理。彼於一九七六年加入本集團，由一九九一年至二零一六年出任本集團之柴灣貨倉主管。

黃毅先生，75歲，現任建南財務有限公司（本公司主要股東，根據證券條例第XV部定義）之顧問。彼為本公司若干全資附屬公司之董事。彼於一九七三年加入本集團，於一九九二年至二零一五年期間出任已故本公司主席呂辛先生之助理。

唐玉嬋小姐，60歲，為本集團助理總經理，負責集團投資物業之租務及物業管理。彼於一九九七年一月加入本集團租務部，並於二零一一年晉升為高級經理。彼持有香港理工大學取得公司行政管理深造文憑及建築及房地產學理碩士學位。彼亦為香港公司治理公會（前稱為「香港特許秘書公會」）會員，及地產代理監管局所頒發地產代理（個人）牌照持有人。

五年財務摘要

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
綜合損益及其他全面收益表					
營業額					
貨倉營運	20,232	19,719	14,168	19,958	24,411
物業投資	101,644	96,095	91,396	96,651	93,947
財務投資	25,477	7,036	4,220	21,003	23,917
	147,353	122,850	109,784	137,612	142,275
股東應佔(虧損)溢利					
貨倉營運	729	3,016	(758)	3,562	8,526
物業投資	62,391	53,430	58,345	63,509	66,218
財務投資	(17,830)	15,580	47,611	(29,042)	(4,039)
出售物業、機器及設備溢利	—	—	—	8	7
投資物業公平值減值	(211,840)	(136,558)	(232,333)	(307,600)	227,873
其他行政成本	(8,743)	(7,982)	(8,850)	(9,714)	(7,778)
除稅前(虧損)溢利	(175,293)	(72,514)	(135,985)	(279,277)	290,807
稅項	(12,996)	(12,024)	(11,596)	(13,250)	(11,765)
年內本公司股東應佔(虧損)溢利	(188,289)	(84,538)	(147,581)	(292,527)	279,042
除稅後核心溢利	23,551	52,020	84,752	15,065	51,162
綜合財務狀況表					
資產總值	4,056,534	4,175,960	4,466,882	4,658,248	5,022,118
負債總值	(155,461)	(147,824)	(143,608)	(138,793)	(135,009)
本公司股東應佔權益	3,901,073	4,028,136	4,323,274	4,519,455	4,887,109
每股計					
每股(虧損)盈利	(0.46港元)	(0.21港元)	(0.36港元)	(0.72港元)	0.69港元
每股核心盈利(附註一)	0.06港元	0.13港元	0.21港元	0.04港元	0.13港元
每股股息	5港仙	10港仙	57港仙	5.67港仙	42.67港仙
派息比率(附註二)	85.98%	77.85%	272.38%	152.26%	337.70%
每股資產淨值	9.63港元	9.95港元	10.67港元	11.16港元	12.07港元
比率					
平均股東資金回報率	-4.75%	-2.02%	-3.34%	-6.22%	5.90%
流動比率	20.24:1	18.55:1	21.05:1	21.91:1	22.34:1
資本負債比率(附註三)	—	—	—	—	—
市盈率(附註四)	不適用	不適用	不適用	不適用	6.72

附註：

- (一) 每股核心盈利為股東應佔(虧損)溢利撇除未變現投資物業公平值變動及出售物業、機器及設備溢利後計算。
- (二) 派息比率乃按當年派發股息總額，包括已派中期股息、建議派發末期股息和特別股息(如有)及股東應佔(虧損)溢利撇除未變現投資物業公平值變動之影響後計算。
- (三) 資本負債比率乃按各年末之帶息借款總額對資產總值之比率計算。由於過去五年內均沒有任何借貸，故資本負債比率為零。
- (四) 按各年末收市價為準。

執行董事報告書

本人謹此提呈安全貨倉有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三年三月三十一日止年度(「年內」)之年度業績。

股息

本公司董事會(「董事會」)決議建議截至二零二三年三月三十一日止年度之末期股息每股3港仙(二零二二年：6港仙)，共12,150,000港元(二零二二年：24,300,000港元)予於二零二三年八月三十一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二零二三年八月十八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二零二三年九月十八日寄予各股東。

連同二零二三年一月十日已派發之中期股息每股2港仙，年內分派之股息合共每股5港仙(二零二二年：10港仙)。

業務回顧

年內，本公司之股東應佔虧損約188,289,000港元，較二零二二年同期之虧損84,538,000港元增加約123%。收入由122,850,000港元增加約20%至147,353,000港元。每股虧損由約0.21港元增加至約0.46港元。

撇除投資物業公平值虧損後，本集團的稅前核心溢利由64,044,000港元減少約43%至約36,547,000港元。而稅前虧損為175,293,000港元(二零二二年：虧損72,514,000港元)，增加約142%。

貨倉營運分部

年內平均倉儲率維持在約14,000立方米。平均使用率為約52%(基於平均最高容量27,500立方米)(二零二二年：約48%(基於最高容量30,100立方米))。每立方米平均租金上升至約97港元(二零二二年：約95港元)。

過去一年疫情雖然反覆，但本地經濟正逐漸回穩，自去年年底中國(包括香港特別行政區)各級政府開始放寬防疫要求，最近基本上已經完全復常，經濟活動已經回復到較為正常水平。貨倉營運分部業績和去年比較持平，主要因為若干本公司客戶在產品來源上有所調整，因此貨倉營業分部業績未能完全跟上市場復甦步伐。

年內，分部收入增加約3%至20,232,000港元(二零二二年：19,719,000港元)，而溢利減少約76%至729,000港元(二零二二年：3,016,000港元)。

物業投資分部

年內，總租金收入增加約6%至101,644,000港元(二零二二年：96,095,000港元)，而溢利(撇除投資物業公平值虧損)增加約17%至62,391,000港元(二零二二年：53,430,000港元)。

本集團主要投資物業振萬廣場的租金收入增加約3%至77,637,000港元(二零二二年：75,661,000港元)。平均出租率增加約8%至約91%。整體出租率錄得滿意升幅。

執行董事報告書

透過振萬廣場的「The LU+」商務中心為平台，本集團成功建立一個為租戶，區內商業活動及社區慈善工作的聚腳點；促進持份者與社區共融和提升社區的影響力，對於吸引和保留租戶發揮關鍵作用。此外，這一兩年對商鋪餐飲商戶作出不少活動宣傳，振萬廣場的知名度及受歡迎程度進一步提升，而社交媒體的觀看人數及流覽量亦持續改進，相信振萬廣場已經能夠被納入較大型企業選擇東九龍辦公室候選地點之一。本集團將繼續過去的工作及透過「The LU+」創造多樣的社會及經濟價值，從而進一步提升收益。

而來自工業及貨倉(包括車位)物業之租金收入亦錄得上升，主要因為在年內額外出租約三萬餘呎面積。

財務投資分部

年內財務投資分部業績令人失望，錄得較大虧損。

收入增加約262%至25,477,000港元(二零二二年：7,036,000港元)及虧損為17,830,000港元(二零二二年：溢利15,580,000港元)。收入增加的原因是利息及股息收入增加而出現虧損原因是按公平值計入損益之金融資產(包括股票、債券及投資基金)之公平值虧損增加。

年內，共出售5,200盎司非實物黃金(二零二二年四月二十六日出售的1,000盎司，二零二二年七月十三日出售的2,100盎司及二零二二年九月十九日出售的2,100盎司)並錄得約8,226,000港元虧損。完成上述出售後，現時投資組合沒有持有非實物黃金。此外，年內亦出售所有海外股票共錄得虧損13,392,000港元。

鑑於利率高企及全球經濟不明朗，目前大部份現金分配至定期存款。管理層將繼續監察市場環境並適時地調整投資組合的資產配置。

展望

在二零二二年，香港經歷了第五波疫情及全球經濟低迷的不確定性。而地緣政治的持續緊張、烏克蘭戰爭持續、能源價格高企及通脹壓力等問題對於全球經濟復甦構成極大威脅。從二零二二年下半年起，香港特區政府已積極地開展不同工作推動香港經濟盡快回復正軌，隨著香港與中國內地恢復通關，世界各國(包括中國及所屬香港特別行政區)已基本上採取與病毒共存政策，經濟活動整體已經復常。即使近期疫情有所上升，但各方面(包括醫療系統)亦能從容應對，並未對經濟造成困擾。長遠而言，希望在香港特區政府繼續加強香港營商環境和競爭優勢下，以加快經濟復甦。

貨倉營運分部

年內，本集團已提升其倉庫的空間使用效率，並期望業務能隨著經濟復甦而增長。惟我們注意到本年度的實際收入增長比預期疲弱，且部份客戶於年底的倉儲量較過去三年平均有所減少。這可能是由於疫情後運輸和物流恢復時，客戶無須再為減低供應鏈中斷的風險而保持高庫存水平。因此貨倉營運收入預計將面對壓力。

執行董事報告書

物業投資分部

在租務及物業管理部全人的努力下，加上近兩年進行更積極的宣傳推廣活動，包括「The LU+」的成功，振萬廣場的出租率上升至超過九成。由於東九龍新寫字樓供應量仍然高企，加上由本年四月開始，租務部收到若干單位租戶提出退租或減少租用面積要求。倘若未能成功挽留，未來下年度租金收入將難免持續受壓。本集團將繼續加強市場推廣及大廈管理，完善物業管理及軟硬件設施的配套，利用「The LU+」商務中心作為平台以及靈活租務條款爭取更多的租戶，從而希望鞏固面對充滿挑戰之租務環境。

而其他物業方面，隨著部份原本用作自營貨倉的樓面改作出租用途，租金收入預期可輕微上升。

財務投資分部

目前的全球金融市場情況將繼續引致投資回報的不確定性。管理層將繼續審慎地觀察市場環境並適時調整投資組合內的資產分佈。

截至二零二三年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約827,240,000港元，其中約716,827,000港元為定期存款及部分為存放於金融機構投資戶口之結餘。

隨著利率上升，除非加息週期未來數月急劇改變，否則來自存款利息收入仍可較本年度有所提升。

本人謹藉此機會感謝各位董事及員工的付出和辛勤努力。董事會對股東的信任及持分者的貢獻和一直以來的支持表示感謝。

呂榮義
執行董事

香港，二零二三年六月二十八日

管理層討論及分析

財務摘要

年內，本公司股東應佔虧損為188,289,000港元(二零二二年：虧損84,538,000港元)，而撇除投資物業公平值之虧損211,840,000港元(二零二二年：虧損136,558,000港元)後的除稅後核心溢利減少約55%至23,551,000港元(二零二二年：52,020,000港元)。總收入增加約20%至147,353,000港元(二零二二年：122,850,000港元)。

年內，派付股息總額共32,400,000港元(二零二二年：210,600,000港元)。於二零二三年三月三十一日，本公司之綜合股東應佔權益及每股資產淨值分別為3,901,073,000港元(二零二二年三月三十一日：4,028,136,000港元)及9.63港元(二零二二年三月三十一日：9.95港元)。年內每股虧損為0.46港元(二零二二年：虧損0.21港元)。

貨倉營運分部

年內，收入及溢利分別增加約3%至20,232,000港元(二零二二年：19,719,000港元)及減少約76%至729,000港元(二零二二年：3,016,000港元)。利潤率減少至約4%(二零二二年：15%)。

平均使用率約為52%(基於平均最高容量27,500立方米)(二零二二年：約48%(基於最高容量30,100立方米))，平均倉租則上調約2%至約每立方米約97港元(二零二二年：95港元)。

主要績效數據之計算方法：

- 定義與計算方法：平均使用率為已使用貨倉空間比率。每立方米平均倉租為每立方米貨倉容量之平均租值
- 基礎數據來源：公司內部數據
- 假設：貨倉之平均最高容量為27,500立方米(二零二二年：30,100立方米)
- 目的：使用率及每立方米平均倉租值為業績之關鍵要素

物業投資分部

總租金收入及溢利(不包括投資物業公平值虧損)分別較去年同期增加約6%至101,644,000港元(二零二二年：96,095,000港元)及增加約17%至62,391,000港元(二零二二年：53,430,000港元)。

本集團主要投資物業振萬廣場的租金收入為77,637,000港元(二零二二年：75,661,000港元)，增長約3%(二零二二年：5%)。於二零二三年三月三十一日，振萬廣場的出租率增加至約91%(二零二二年三月三十一日：89%)。

於二零二三年三月三十一日，本集團投資物業公平值為2,854,500,000港元(二零二二年三月三十一日：2,966,340,000港元)，基於年內損益中確認的未變現公平值虧損211,840,000港元(二零二二年：虧損136,558,000港元)。

管理層討論及分析

主要績效數據之計算方法：

- 定義及計算方法：平均出租率為已出租樓面面積比率。每平方呎每月平均租金收入為每平方呎出租樓面面積之平均租金收入
- 基礎數據來源：公司內部數據
- 目的：出租率及每平方呎每月平均租金收入為業績之關鍵要素
- 數據來源或所用計算方法與二零二二年比較並無變動

財務投資分部

收入增加約262%至25,477,000港元(二零二二年：7,036,000港元)及虧損為17,830,000港元(二零二二年：溢利15,580,000港元)(基於按公平值計入損益之金融資產已變現及未變現虧損分別為26,417,000港元(二零二二年：收益2,749,000港元)及15,036,000港元(二零二二年：收益8,256,000港元))。截至二零二三年三月三十一日，按公平值計入損益之金融資產價值為134,018,000港元(二零二二年：332,538,000港元)，減少約60%。

於年內，本集團的外匯風險主要與港元掛鈎的美元有關。截至二零二三年三月三十一日，本集團之外匯風險為輕微。

營運成本

年內，員工成本增加約12%至18,836,000港元(二零二二年：16,796,000港元)及折舊增加約3%至25,824,000港元(二零二二年：25,054,000港元)。其他營運支出減少約13%至24,648,000港元(二零二二年：28,303,000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。於二零二三年三月三十一日，現金及銀行結餘總額為827,240,000港元(二零二二年三月三十一日：614,774,000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。

本集團主要以內部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79,294,000港元(二零二二年：81,814,000港元)，減少約3%。於二零二三年三月三十一日，流動資產淨值為932,141,000港元(二零二二年三月三十一日：914,755,000港元)，流動比率(按流動資產總額除以流動負債總額計算)為20.24倍(二零二二年三月三十一日：18.55倍)。

年內，本集團並無任何貸款或借貸，所以資本負債率是零。於二零二三年三月三十一日，本集團之資產淨值為3,901,073,000港元(二零二二年三月三十一日：4,028,136,000港元)。

法規遵從

本集團的所有不動產及主要業務均在香港。集團已制定合規程序，確保遵從適用法例、規則及規例，尤其是對貨倉營運及物業投資分部有重大影響者。在對貨倉營運及物業投資有影響的適用法例、規則及規例不時出現轉變時，會督促管理層及業務團隊注意。本集團亦致力保障個人資料的安全。於收集及處理該等資料時，本集團是遵從個人資料(私隱)條例及個人資料私隱專員公署發出的指引。

管理層討論及分析

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。

於二零二三年三月三十一日，本集團僱用員工39名(二零二二年三月三十一日：36名)。總員工成本18,836,000港元(二零二二年：16,796,000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。

客戶關係是生意的基礎。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。本集團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。

主要風險及不確定性

一般而言，集團的所有不動產均位於香港，集團的大部份收入亦來自香港。因此，香港倉儲行業和寫字樓租賃市場的整體狀況，利率變動及香港的政治及政府政策均會對本集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。本集團業務的特定主要風險於下文論述，其並未盡列所有風險，除下文所述主要風險範圍外可能尚有其他風險及不確定性。

貨倉營運

國際貿易或會受到全球經濟及政治狀況的影響，特別是中國內地、歐洲、亞太地區以及香港，並繼而對倉儲業務造成重大影響。本集團主要從事為製造商、批發商、零售商、傳媒及印刷商和其他相關客戶提供貨倉服務，故本集團的業績取決於客戶的業務績效及其領域、市場和行業之前景。

物業投資

倘若租金水平或出租率下跌，或在簽訂續租租約或取得新租戶方面碰到困難，則本集團財務表現或會受到不利影響。管理層無法保證現有租戶會於租約到期時續租，或本集團可按相等於或高於現有租金水平取得新租戶。集團亦可能受政府部門政策變動及／或整體業務環境影響而令租金收入出現變動，例如香港特區政府如果繼續推行工廈活化政策，則在九龍東以及其他地區的潛在商廈供應量將會上升，繼而令租金受壓。

管理層討論及分析

財務投資

財務投資方面，投資組合之市值變動可能對本集團之盈利能力有重大影響。按香港財務報告準則，本集團持有上市證券的增值／減值須按公平值計入損益之金融資產之公平值收益／虧損均須記入損益及其他全面收益表內，不論其是否已出售。故投資組合內的資產的市場或交易價格之變動對本集團之盈利可能有正面或負面之影響。管理層將密切留意整體持續投資情緒，並於必要時調整投資組合以保障本集團資產及將股東回報最大化。

本集團於日常業務過程中承受與利率、外幣、股票價格、流動資金及信貸風險有關的金融風險。有關該等風險及相關管理政策詳情，請參閱第111頁至118頁的綜合財務報表附註27。

集團為目前及將來業務運作之融資能力

本集團現時完全以內部現金儲備及營運產生之現金盈餘為其營運提供資金，並無銀行借貸。管理層預期無需任何銀行借貸以維持本集團現時及未來之運作。本集團對客戶之信貸政策及債務追討程序均已實行多年，並須每年由管理層檢討，故認為壞賬之風險不高。

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。

已派發及建議派發之股息詳情請參閱本年報第6頁至8頁執行董事報告書內股息部分一節。

資產抵押

於二零二三年三月三十一日，本集團並無抵押任何資產。

或然負債

於二零二三年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

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，本公司將於二零二三年八月十五日(星期二)至二零二三年八月十八日(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二零二三年八月十四日(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，本公司將於二零二三年八月二十八日(星期一)至二零二三年八月三十一日(星期四)，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二零二三年八月二十五日(星期五)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。

企業管治報告

企業管治常規

本公司董事會(「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。

本公司於截至二零二三年三月三十一日止年度內已遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則(「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年報發表當日仍未填補。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二零二二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。

企業文化及價值

董事會設定整體營運基調及界定本公司的願景、使命、價值和策略，以建立支持本公司業務長期發展的企業文化。董事會負責評估並確保企業文化、願景、使命、企業價值和策略保持一致。

誠信及行為守則

本公司注重高標準的商業道德及公司治理的重要性及要求各層級員工的所有行事均要合法和符合道德，按照本公司的員工手冊，反貪污政策及舉報政策作為行為守則的最高標準。

企業管治報告

客戶服務及員工發展

本公司致力員工發展，工作場所安全及健康，多元化與可持續發展和以設備優良及俱生產力的員工隊伍努力爭取超越客戶期望及提供高質服務。我們提供培訓及員工福利推廣持續學習環境達到長期穩定及可持續增長的目的。

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十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，於截至二零二三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。

董事會

本公司董事會現時由一位執行董事、一位非執行董事及三位獨立非執行董事組成。董事會有超過二分之一成員為獨立非執行董事，故可有效地作出獨立判斷。經更新之本公司董事名單及彼等各自之角色及職能已登載於本公司及聯交所網站。本年度董事會的成員名單刊載於下表。

董事會成員之間概無任何財務、業務、家族及其他重要關係。各董事的簡介已刊載於本年報第3至4頁之董事及高層管理人員個人資料內。

於本年度內，本公司舉行一次股東週年大會及五次董事會會議。董事會成員之會議出席記錄列載如下：

董事姓名	於任期內出席／舉行會議次數	
	董事會	股東週年大會
執行董事		
呂榮義先生	5/5	1/1
非執行董事		
李嘉士先生	5/5	0/1
獨立非執行董事		
林明良先生	5/5	0/1
梁文釗先生	5/5	0/1
溫莉玲女士	5/5	1/1

董事於會議日期最少三日前獲得有關會議之議程及詳盡之文件。會議記錄在會議結束後的合理時間內送交各董事審閱及存檔。

在執行董事的領導下，管理層負責日常運作。董事會定期舉行會議，以檢討本集團整體策略之成效，並監察其經營及財務表現。

企業管治報告

董事會及管理層有明確分工。董事會之角色為提供高層次之領導與監察，而本集團業務之日常管理則委派予各附屬公司之管理層負責。一般而言，董事會之職責包括：

- 制定本集團之長遠策略及對策略之執行進行監控；
- 審批中期及末期股息；
- 檢討及批准通函、代表委任表格、公告、全年及中期報告；
- 確保良好企業管治及遵守有關守則；
- 監控管理層的表演；
- 檢討及批准任何重大收購及資產出售；及
- 定期監控管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察。

本公司已接獲各位獨立非執行董事根據上市規則第3.13條規定之獨立性確認函。董事會通過薪酬與提名委員會評估了其獨立性，並認同彼等之獨立性。

董事具備適合本集團業務所需之技巧、經驗及多樣的觀點與角度。所有董事可透過管理層取得本集團一切準確、相關及最新之資料，且可於需要時諮詢獨立專業意見，而費用由本公司承擔。

向董事會提出獨立意見的機制

本公司明白董事會的獨立性對良好的企業管治至關重要。董事會已建立一項機制，讓董事能夠在履行董事職責時尋求獨立的專業意見以作決策，以確保董事會作出的決定具有強大的獨立性，這是有效董事會的關鍵。

根據該項機制，在本公司執行董事事先批准(不得無理拒絕或延遲批准)的情況下，董事可在適當情況下，在必要時向獨立於本公司的顧問尋求獨立的法律、財務或其他專業意見，以使他們能夠有效地履行其對本公司事務或受託或其他職責的責任，費用由本公司承擔。如董事會正在尋求獨立專業意見，必須事先獲得本公司執行董事的批准(不得無理拒絕或延遲批准)。

董事會將每年對該機制進行檢討，以確保該機制的實施和有效性。

董事之培訓及專業發展

董事能適時獲得與本集團有關之法律及法規事宜變動之最新消息。本公司亦鼓勵董事參加相關專業發展課程，持續提升及進一步加強相關知識及技能。

本公司已提供資助鼓勵董事參加專業發展課程及研討會，以發展及更新其知識和技能。

企業管治報告

所有董事均已聲明其已於截至二零二三年三月三十一日止年度參加了培訓及各董事於截至二零二三年三月三十一日年度接受的培訓概述如下：

董事姓名	有關監管更新及企業管治事宜	
	閱讀材料	出席講座／內部研討會
執行董事		
呂榮義先生	✓	✓
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	✓	✓
溫莉玲女士	✓	✓

主席與行政總裁

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。

已故呂辛先生為本集團之創辦人，同時兼任本公司主席及常務董事。呂辛先生於二零一五年四月五日身故後，主席兼行政總裁兩個職位直至本年報發表日仍然懸空。於委任新主席前，董事將共同專注於集團之整體策略規劃及發展，並致力領導董事會之有效運作。與此同時，於委任新行政總裁前，在高級管理人員協助下，執行董事會繼續監察本集團業務及營運之日常管理工作的。

非執行董事

董事會現時有四名非執行董事，其中三名為獨立非執行董事。本公司所有非執行董事須至少每三年輪值告退一次。彼等提供獨立判斷，並為本集團之發展貢獻寶貴指引及意見。

董事會委員會

董事會已成立三個委員會，分別為薪酬及提名委員會、審核委員會和投資委員會，並已書面訂明各委員會的具體職權範圍。投資委員會於二零二三年六月二十八日解散。

薪酬及提名委員會

薪酬及提名委員會於二零零四年四月成立。薪酬及提名委員會的大部分成員為獨立非執行董事。委員會現有四名成員包括一名非執行董事及三名獨立非執行董事。委員會主席由林明良先生擔任。其他成員包括李嘉士先生、梁文釗先生以及溫莉玲女士。

企業管治報告

薪酬及提名委員會職責包括向董事會建議委任或續委董事或高級管理人員；審議高級管理人員的繼任安排；訂立、審議及建議本公司董事及高級管理人員的薪酬政策及待遇；及審批本集團員工職責、薪酬及績效表現報告。

新董事主要經由介紹及內部提升。董事會就被提名人士之獨立性、經驗及專長以及個人操守和承諾之服務時間等各方面評審其是否適合出任為公司董事。提名程序，選拔準則及繼承計劃均列明在董事會已接納的提名政策內（「提名政策」）。董事的薪酬是按照每位董事的技能、知識及在公司事務之參與度，並取決於公司的表現及盈利能力。

根據提名政策，薪酬及提名委員會已獲委派物色具備合適資格成為董事會成員的人士，並就甄選獲提名擔任董事職位的人士作出選擇或向董事會提出建議。董事會負責最終挑選及任命新董事。

薪酬及提名委員會應使用各種方法物色董事候選人，包括董事會成員、管理層及專業獵頭公司的推薦。此外，薪酬及提名委員會將考慮本公司股東正式提交的董事候選人。

薪酬及提名委員會對董事候選人的評估可能包括（但不限於）審閱簡歷及工作經驗、個人面試以及進行背景調查。董事會將考慮薪酬及提名委員會的建議，並負責指定董事候選人以供股東在本公司股東大會上選出，或委任合適人選擔任董事以填補董事會空缺或作為額外董事會成員（在遵守章程的規限下）。

薪酬及提名委員會應考慮以下資格，作為向董事會推薦候選人成為新委任或重選董事所需的最低資格：

- 最高個人及職業操守及誠信；
- 提名人於個人領域的傑出成就及能力以及作出穩健商業判斷的能力；
- 與現有董事會相輔的技能；
- 協助及支持管理的能力以及為本公司成功作出重大貢獻；
- 了解董事會成員所需受信責任及勤勉履行該等責任所需的時間及精力投入；及
- 獨立性：獨立非執行董事候選人應符合上市規則所定「獨立性」標準，而董事會的組成符合上市規則的條文。

薪酬及提名委員會亦可考慮其認為符合本公司及其股東整體最佳利益的其他因素。

企業管治報告

年內，薪酬及提名委員會共召開一次會議，其成員出席率如下：

成員	於任期內出席／舉行會議次數
林明良先生(委員會主席)	1/1
李嘉士先生	1/1
梁文釗先生	1/1
溫莉玲女士	1/1

薪酬及提名委員會於年內的工作包括以下各項：

- (a) 就重新委任退任董事向董事會提出建議；
- (b) 評核獨立非執行董事的獨立性；
- (c) 審閱及批准集團員工週年薪酬及花紅檢討；
- (d) 審閱及建議執行董事及高級管理人員之薪酬；及
- (e) 就非執行董事之薪酬向董事會提出建議。

薪酬及提名委員會獲得足夠資源，包括專業意見(如需要)，以履行其職責。

截至二零二三年三月三十一日止年度高級管理層人員(包括執行董事)之薪酬組別如下：

薪酬組別(港元)	人數
0至1,000,000	4

董事薪酬政策

本公司已就董事薪酬及其他薪酬相關事項制定一項正式及透明政策。該薪酬政策旨在確保所有董事因應其投入本公司之精力及時間給予充裕酬勞且所提供之薪酬適合彼等之職責且符合市場慣例。概無董事或其任何聯繫人參與釐定其本人薪酬。

該政策主要條款如下：

- (a) 獨立非執行董事及非執行董事收取基本袍金，且不享受任何類型之激勵或與績效掛鈎之薪酬。該基本袍金設定在一個水平，以反映基於本集團之複雜性、責任範圍以及彼必須出席的董事會會議或董事委員會相關會議的次數所需之能力及貢獻。除基本袍金外，倘獨立非執行董事及非執行董事並非董事會主席，彼將因擔任董事委員會主席而獲得報酬。本公司一般不應給予獨立非執行董事帶有績效表現相關元素的股本權益酬金，因為這或導致其決策偏頗並影響其客觀性及獨立性，惟該限制不適用於非執行董事。

企業管治報告

- (b) 當執行董事以合約形式受僱時，按本公司與執行董事共同商定，其薪酬根據香港現行市場利率及條件而定，並須每年或定期重新評估。薪酬及提名委員會應就其有關其他執行董事薪酬之建議諮詢董事會主席，並在認為有必要時尋求專業意見。

董事會成員多元化政策

本公司已訂立董事會成員多元化政策，目的是為本公司董事會成員的多元化訂立方向。

董事會明白一個多元化的董事會對於提高董事會效率及企業管治的重要性。多元化的董事會包括善用董事的不同技能、行業知識和經驗、教育、背景和其他素質，而不會產生基於種族、年齡、性別或宗教的歧視。在決定最佳董事會組合時會考慮該等因素，並盡可能取得適當的平衡。

薪酬及提名委員會負責物色及提名董事候選人予董事會批准；負責評估董事會所需經驗、專業知識、技能和多元化因素的適當組合，及評估董事會所需技能所代表之程度；以及檢討董事會的有效性。

薪酬及提名委員會亦負責審查及向董事會報告有關董事會成員的多元化事宜。董事的任命將根據提名政策內的要求作出，並充分考慮所須的資格及因素對於董事會成員多元化的好處。

董事會認為董事會成員的多元化，對於本公司是一項重要的資產。

目前，薪酬及提名委員會尚未就實踐董事會成員多元化政策而訂定任何可計量目標。然而，薪酬及提名委員會將會不時考慮及檢討董事會成員多元化政策以及訂定任何可計量目標。

自二零二零年十一月十六日起，董事會已實現董事會的性別多元化。員工層面(包括高級管理人員)的性別多元化已在本年報的環境、社會及管治報告中披露。公司將繼續不時監督和評估多元化政策，以確保其持續有效。

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、李嘉士先生及溫莉玲女士。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。

本公司已遵守上市規則第3.21條之規定，(i)審核委員會最少須由三名非執行董事組成，(ii)必須由獨立非執行董事擔任主席，(iii)最少一名成員為具有適當專業資格或會計或相關財務管理經驗之獨立非執行董事，及(iv)大部份的審核委員會成員為獨立非執行董事。

於回顧年度內，審核委員會按照其職權範圍與企業管治守則履行職務及責任。審核委員會職權範圍可於本公司網站及聯交所網站查閱。

企業管治報告

根據審核委員會職權範圍，審核委員會之職責包括：監察本公司與外聘核數師之關係，審閱本集團之初步中期及年度業績、中期及年度財務報表、監察本集團之企業管治，包括對法規與上市規則之遵守情況、審閱本集團財務匯報系統、風險管理及內部監控之工作範疇、範圍與成效、在其認為必需時委聘獨立之法律及其他顧問。

審核委員會於年內共召開兩次會議，其成員出席率如下：

成員	於任期內出席／ 舉行會議次數
梁文釗先生(委員會主席)	2/2
李嘉士先生	2/2
林明良先生	2/2
溫莉玲女士	2/2

審核委員會協助董事會履行維持有效之風險管理及內部監控系統之責任。委員會接收並考慮管理層之報告，包括檢討本集團風險管理及內部監控系統之效益、檢討公司財務報表的完整性、準確性及公平性、向董事會呈交中期和末期財務報表並在股東週年大會上批准前對該等報表進行審閱、就外聘核數師的委任提供建議、以及批准外聘核數師的薪酬及聘用條款。審核委員會獲提供充足資源，包括獨立會晤外聘核數師及獲得外聘核數師的意見。

審核委員會所提出之事項已交回管理層處理。審核委員會工作情況及審閱結果已向董事會報告。在年內提交董事會及管理層留意的事項，其重要性均不足以須在年報內披露。

投資委員會

年內，投資委員會由一名執行董事及一名獨立非執行董事組成。委員會主席由呂榮義先生擔任，另一名成員為溫莉玲女士。

成立投資委員會是為了協助董事會監督本公司(i)將盈餘資金投資於金融資產及(ii)買入或出售投資物業的過程及程序。委員會於二零二三年六月二十八日解散。

企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則之守則條文第A.2.1條所載之職能。於本年度，董事會已檢討本公司之企業管治政策及常規、董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展、本公司就遵守法律及監管規定、遵守標準守則及僱員書面指引，以及遵守企業管治守則方面之情況及在本企業管治報告中內之披露。

組織章程文件

本公司之組織章程文件可於本公司及聯交所網站查閱。

年內，本公司的組織章程文件並無任何變動。

企業管治報告

核數師之薪酬

董事會同意審核委員會再度聘任德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)為本集團二零二三／二四年度獨立核數師的建議。推薦建議將在二零二三年八月十八日舉行的股東週年大會上提呈予股東批准。

年內，德勤提供之審計及其他非審計服務已支付／應付費用如下：

服務性質	截至三月三十一日止年度	
	二零二三年 港元	二零二二年 港元
中期業績審閱費	225,000	209,000
末期業績審計費	1,223,000	1,188,000
稅務諮詢服務費	181,800	168,000
內部監控評估和企業風險管理諮詢服務費	138,000	138,000
製備環境、社會及管治報告諮詢費	118,000	128,000
審計及非審計費總額	1,885,800	1,831,000

問責

董事會須負責適當地監督本集團之事務，而董事知悉彼等有責任依照香港一般採用之會計準則、上市規則之規定及適用法例編製公司之財務報表，並須對所呈報之財務資料之誠信負責。該責任不僅適用於年度及中期報告，亦同時涵蓋根據上市規則所涉及之本公司公佈及其他財務披露資料。

財務報表乃按持續經營基準編製。董事確認，就彼等所知，彼等並未知悉有關事件或情況之不明朗因素會對本公司持續經營能力存在重大之疑慮。

獨立核數師之主要職責為審核及報告財務報表，致股東之獨立核數師報告書已列載於本年報第62至65頁。本集團各項業務之管理人員向董事提供該等所需資料及說明，使彼等可就提交予董事會審批的財務及其他資料作出知情評估。

風險管理及內部監控

集團風險管理

董事會有全權責任確保本集團有一套穩健及有效的風險管理及內部監控系統。審核委員會負責協助董事會履行其職責。風險管理及內部監控檢討將至少每年進行一次。董事會明白，本集團業務承受風險為無可避免，而藉著適當的風險管理及持續風險監察，承擔風險亦能為本公司締造價值。董事會相信，經過審慎評估風險的影響及其出現的可能性後，風險是可接受。憑藉合適的風險管理與監控措施，本公司可在保護其資產及股東利益的同時亦能締造價值。系統包含制定的管理結構，如權力的限制、資產的保管以防止未經授權的使用或處置、會計記錄的保存以確保財務資料的可靠性以供內部或公佈之用、及確保有關法例及規例的遵守。系統需要設計為提供合理理但非絕對的保證以防止重大的錯誤陳述或損失，及管理就有關本集團營運系統失效及未能達標的風險。

企業管治報告

風險評估方針及風險辨識

董事會有全權責任評估及釐定本集團所面對之風險性質及程度，並須至少每年檢討及監察本集團應對此等風險之方針。此外，董事會負責監督管理層在風險管理及內部監控系統方面之設計、實施及監察。

年內實施之風險管理計劃乃旨在確保本集團面對之所有重大風險均已妥為辨識、評估、管理、監察及向審核委員會與董事會彙報。風險辨識乃依據向各部門高級管理人員發出之問卷調查而進行。風險主要由高級管理人員從總體風險範疇中辨識，所謂總體風險範疇即依據環境分析及外界基準、彙集在公司層面或特定業務過程層面足以對本集團構成影響之風險總彙。總體風險範疇涵蓋四個主要範疇的內在及外在風險，即策略風險、營運風險、財務風險及合規風險。進行問卷調查後即總結有關結果，從而辨識主要的風險因素。

風險衡量及訂出風險先後次序

第二步是風險衡量，評估各個已辨識主要風險因素之相關影響及其出現之可能性。高級管理人員其後以評分機制進一步評估該等已辨識主要風險因素，以衡量其影響及出現之可能性。除評分機制外，高級管理人員亦會以面談或電話訪談，以評定該等已辨識主要風險因素背後之邏輯依據。

訂出風險先後次序亦即製訂風險趨勢圖，用以根據已辨識主要風險因素之影響及出現之可能性而訂出先後次序。

風險彙報、管理及監察

風險彙報及監察為風險管理之重要一環。風險評估報告會呈交予審核委員會及董事會。風險評估報告涵蓋：(i)本集團最主要之風險；及(ii)將最主要風險降低至適當水平(如適用)之相應行動計劃及監控。管理層會持續進行評估以更新公司層面的風險因素並定期向董事會彙報。

處理及發放內幕消息

本公司致力貫徹執行及時、準確及充足地詳細披露本集團之重大消息。本公司已採納內幕消息披露政策，當中載有處理及發佈內幕消息之責任，指引及程序。在該等指引及程序之基礎下，本集團已設有管理監控，確保能夠及時識別、評估及提交潛在內幕消息以供董事會決定是否需要作出披露。

本集團藉著(包括但不限於)以下方法嚴格監控內幕消息之處理及發報以及確保內幕消息保持機密：

1. 限制只有少數僱員在有需要時方能取得內幕消息；
2. 提醒擁有內幕消息之僱員應透徹了解其保密責任；
3. 本集團與第三方進行重大磋商或交易時確保制訂合適的保密協議；及
4. 由指定人員處理內幕消息及向外界第三方發放。

企業管治報告

內部審核職能

本集團已委聘專業機構為外聘內部審核職能（「內部審核職能」），協助董事會審閱本集團內部監控系統的主要部份。根據風險評估結果，內部審核職能向管理層建議一個為期三年的內部審核計劃，此計劃已獲董事會及審核委員會審批。年內進行之內部審核檢討範圍包括a)按審核委員會及董事會所同意訂出審核範圍及制訂審核計劃；b)辨識已實施之主要監控措施及釐定監控措施設計的重大漏洞，從而檢討內部監控結構的設計；c)測試主要監控措施；及d)向審核委員會彙報設計的主要紕漏之處並提出意見，從而改善營運程序、系統及監控之內部監控。

年內，內部審計職能已審查集團以下程序：

1. 迷你倉營運；
2. 停車場營運；
3. 「The LU+」商務中心營運管理；及
4. 採購管理。

有關的報告連同意見已呈上審核委員會及董事會，而董事會已根據意見內容作出跟進，並作出監察。

舉報政策及反貪污政策

為實現並保持最高標準的公開、廉潔和問責制，公司採用了舉報政策。本政策旨在公正及恰當地管治和處理公司員工及持份者提出的有關公司內部財務報告、內部監控或其他事項的任何可疑不當行為及舞弊。

為了誠實、道德和正直地開展業務，公司採取了反腐敗政策。本政策旨在規定集團所有業務部門和員工遵守適用的反腐敗法律、法規和規章的責任。本集團對腐敗行為採取零容忍原則，

有關舉報及反貪污的進一步披露載於本年報的環境、社會及管治報告。

管理層對風險管理之確認

基於上文所述之風險管理機制及內部審核檢討，管理層向董事會確認，本公司於截至二零二三年三月三十一日止財政年度已實行有效的風險管理機制及內部監控系統。

鑑於上述安排，本公司認為風險管理及內部監控系統屬有效及足夠。

企業管治報告

與股東溝通

本公司已採納股東溝通政策(「股東溝通政策」)，目的乃確保股東及潛在投資者能夠隨時、平等和及時地獲得本公司無任何偏見且易於理解的資料。

除向股東寄發年報、中期報告、通函及通告外，本公司亦會適時將該等有本集團業務詳盡資料之文件，刊載於聯交所及本公司自設之網站內以供股東查閱。

本公司鼓勵股東出席股東週年大會，及所有其他股東大會(如有)，藉以商討進程及事項。董事會在該等會議上會解答股東提問。根據上市規則第13.39(4)條，所有將於二零二三年股東週年大會上提呈之決議案將以投票方式表決。本公司之股份過戶登記處將擔任監票員進行點票，有關投票結果將由本公司按照上市規則規定盡快於聯交所及本公司自設之網站內公佈。股東大會主席將確保股東於二零二三年股東週年大會(及其任何股東大會)上所作出之任何表決，會透過投票方式進行，以遵守上述之上市規則第13.39(4)條。

年內，董事會已審閱股東通訊政策的實施情況及成效，對上述政策感到滿意，並認為採用上述多種通訊途徑與股東的整體溝通有效。

股東權利

(a) 股東要求召開的股東大會

根據公司條例(香港法例第622章)(「公司條例」)第566條，佔全體有權在股東大會上表決的股東的總表決權最少5%的股東可要求召開股東大會。

有關要求：

- (i) 必須列明大會上將予處理業務之一般性質；
- (ii) 可包含在該大會恰當地動議並擬於該大會動議之決議案文本；
- (iii) 可包括多份以類似格式編製的文件；
- (iv) 可以以印刷本或以電子形式寄發；及
- (v) 必需經提出該要求的人士認證。

根據公司條例第567條，董事須於彼等受到該規定所規限的日期後的21日內召開股東大會，而該大會須在召開股東大會的通知的發出日期後的28日內舉行。

根據公司條例第568條，倘董事未能召開大會，要求召開大會的股東或佔全部股東總投票權一半以上的任何股東可自行召開股東大會。大會必須於董事須根據規定召開大會之日起計不超過三個月內召開大會。要求召開大會之股東如因有關董事並無妥為召開股東大會而招致任何合理開支，該等開支須由本公司償付。

企業管治報告

(b) 股東向董事會作出查詢之程序

股東可透過公司秘書(彼將有關查詢交由董事會處理)向董事會作出查詢。聯絡資料如下：

公司秘書
安全貨倉有限公司
香港九龍觀塘榮業街2號
振萬廣場18樓1801室

電郵：info@safetygodown.com.hk
電話：(852) 2622 1100
傳真：(852) 2598 6123

(c) 於股東週年大會(「股東週年大會」)上提呈建議

根據公司條例第615條，股東可要求本公司發出關於可在該股東週年大會上恰當地動議並擬在該股東週年大會上動議的決議案的通知。該要求須由以下成員發出：

- (i) 佔全體有權在該要求相關的股東週年大會上，就該決議案表決的股東的總表決權最少2.5%的股東，或
- (ii) 最少五十名有權在該要求相關的股東週年大會上就該決議案表決的股東。

有關要求：

- (i) 可以以印刷本或以電子形式寄發；
- (ii) 指出有待發出通知所關乎的決議案；
- (iii) 必需經提出該要求的人士認證；及
- (iv) 須於以下時間送抵本公司：該要求相關的股東週年大會舉行前的六個星期之前；或(如在上述時間之後送抵本公司的話)該股東週年大會的通知發出之時。

(d) 股東提名人士參選董事的程序

根據細則第82A條，一份由一位股東簽署表明其建議某人士競選之意向的通知，以及一份由該人士(「候選人」)簽署表明其願意參選之通知，均不得在寄發有關選舉所召開的股東大會通告之日前，及不得遲於該股東大會舉行日期前七日，遞交至本公司註冊辦事處。

候選人須按上市規則第13.51(2)條之規定提供彼之履歷詳情。

薪酬及提名委員會(如適用)將根據薪酬及提名委員會的職權範圍作出檢討及向董事會就任何提名董事人選提出建議。

本公司(如適當)將向股東發出一份補充通函，載有候選人之姓名及履歷詳情(如上市規則第13.51(2)條所載)，以讓股東在股東大會上作出決定。

企業管治報告

公司秘書

本公司外聘梅雅美小姐為本公司之公司秘書。梅小姐具備所需之資格及經驗，並有能力履行公司秘書之職責。本公司執行董事呂榮義先生為梅小姐於本公司之主要聯絡人。梅小姐確認年內已獲得不少於15小時之專業訓練。

投資者關係

本公司之股東大會為股東及董事會提供了一個溝通平台。本公司董事將於股東大會上回答問題，並提供股東可能問詢之資料。本公司將繼續加強與投資者之溝通及關係，並就投資者之查詢盡快提供詳盡之資料。

本公司利用各種資源，與股東保持定期及適時之溝通，以確保股東充分獲悉本公司業務過程中之任何重要事項，並在知情情況下行使其當時作為股東之權利。

本公司持續促進與投資者的關係，並加強與現有股東及潛在投資者的溝通。本公司歡迎投資者、持份者及公眾人士提供意見。向董事會或本公司作出的查詢可致函本公司之香港註冊辦事處。

股息政策

董事會致力向股東提供長期相對穩定的股息收入。對董事會方面不構成具有法律約束力的承諾為前提，董事會將根據業績及營商環境維持派發令人滿意之股息。根據經營業績、營運資金、財務狀況、未來前景及資本要求，以及董事會不時認為有關的任何其他因素，股東的宣派，推薦及派付是基於管理層的建議並須待董事會批准後方可作實。未來任何宣派，建議及派付股息可能會或可能不會反映股息的歷史宣派及派付，並由董事會全權酌情決定。

社會責任與服務及環境保護的政策

可持續發展是企業成功的關鍵。本集團在創造利潤的同時，緊記回饋社會及履行對社會、環境及員工的責任，熱心參與及舉辦各種慈善公益活動。

本集團自二零零三年起連續20年獲頒《商界展關懷》計劃標誌。於二零二二年，香港社會服務聯會頒授本公司「20年Plus商界展關懷」標誌。

我們的員工積極參與義工活動，本集團於二零二二年度獲頒由民政及青年事務局與義務工作發展局合辦的「香港義工獎」之「香港義工獎2022 – 傑出企業／非商業機構」組別嘉許獎。「香港義工獎」是致力嘉許本地傑出義工、企業、各界機構和團體、以及義工協作計劃對社會的貢獻和成就，並鼓勵各界積極投入義務工作，關顧弱勢社群，傳揚關愛之心，承傳行義精神，建立多元共融社會。

企業管治報告

本集團參與慈善公益活動包括推動和鼓勵員工參與由「香港紅十字會」舉辦一年一度之捐血活動；支持「保良局」助養《家舍贊助》計劃；捐款「播道兒童之家」給予低收入家庭，幫助有特殊成長需要的孩子，提供綜合日間院護及支援服務；響應及贊助「香港公益金」舉辦一系列活動，如《公益行善<折>食日》為露宿者、籠屋及板間房居民服務；認購《綠色低碳日》紀念車票為公益金支持環保相關項目及認購《公益愛牙日》口腔護理用品之愛牙日禮包，支援有需要人士加強口腔護理服務；贊助「香港中樂團」《香港活力鼓令二十四式》擂台賽，以響亮鼓聲激勵港人；支持「中英劇團」項目發展，為長者、婦女、學生、精神病康復者籌辦戲劇教育及外展項目，以支持藝術文化產業；贊助「香港華人基督教聯會」舉辦《平安喜樂主恩臨》新春敬老聚會2022，攜手對長者表達關愛，一同推動敬老愛老護老文化；贊助場地予「基恩敬拜」Action關懷事工舉辦《潮聖誕Fashion Show》，為基層及單親家庭舉行親子活動包括派發聖誕禮物及午餐。

我們亦贊助香港女子排球隊之五年發展計劃經費，經費主要聘請前中國女排隊員指導香港女子排球隊改進技術，希望為港增取佳績。此外，亦贊助二零二三年六月於香港舉辦的FIVB世界女排聯賽香港站賽事，以支持國際體育盛事。

我們免費借出振萬廣場商務中心THE LU+場地予社福機構舉辦各式各樣的文藝及康樂活動；如書法、中醫課程、瑜伽健身班及話劇等，以推動社區康樂活動發展。

我們贊助場地予「浸信會愛群社會服務處」舉辦《從身得力》新年團拜活動，節目包括午餐、派發禮物及義工團隊以布偶話劇表演傳遞正能量訊息予家長及孩子，讓大家感受佳節歡愉。

本集團與「浸信會愛群社會服務處」實施各項社區服務計劃，以優惠租金資助開設社企《悅己坊·美甲專門店》及ERB《專業培訓中心》，幫助基層婦女及失業人士轉型，提供就業支援和發展。《悅己坊·美甲專門店》另提供《Room for Life》專櫃，售賣復康人士或低收入人士的手工藝品，為培訓學員店務營運技巧、增加學員信心及創意力，使其自力更生。產品多樣化，有天然手工香水、永生花香薰蠟燭台、手繪心意卡等。

持續支持「浸信會愛群社會服務處」之《友膳飯堂》，將飯盒及餐券派送予弱勢社群及長者。於二零二三年二月八至十日本集團在「振萬廣場」大堂舉行《迎新春、飯飯掂慈善嘉年華》義賣，活動中得到不少熱心人士支持，包括租戶，所籌得善款全數捐贈「浸信會愛群社會服務處」，可為弱勢社羣提供1,608個飯盒。

本集團不間斷支持各社福機構，向各地區基層人士及無家者派送飯盒及水果；亦資助無依靠長者維修及清潔家居等項目。

本集團設立《員工子女獎助學金》計劃，目的鼓勵員工子女努力學習，並為減輕員工在培育子女就學的經濟負擔，祈望他們學有所成，回饋社會。

我們致力推動參與環境保護項目；鼓勵員工回收利是封、月餅盒、電腦、電器及塑膠製品等。在各辦公室實行節能及循環再用紙張和推動落實大廈綠化工作環境計劃等。

呂榮義
執行董事

香港，二零二三年六月二十八日

環境、社會及管治報告

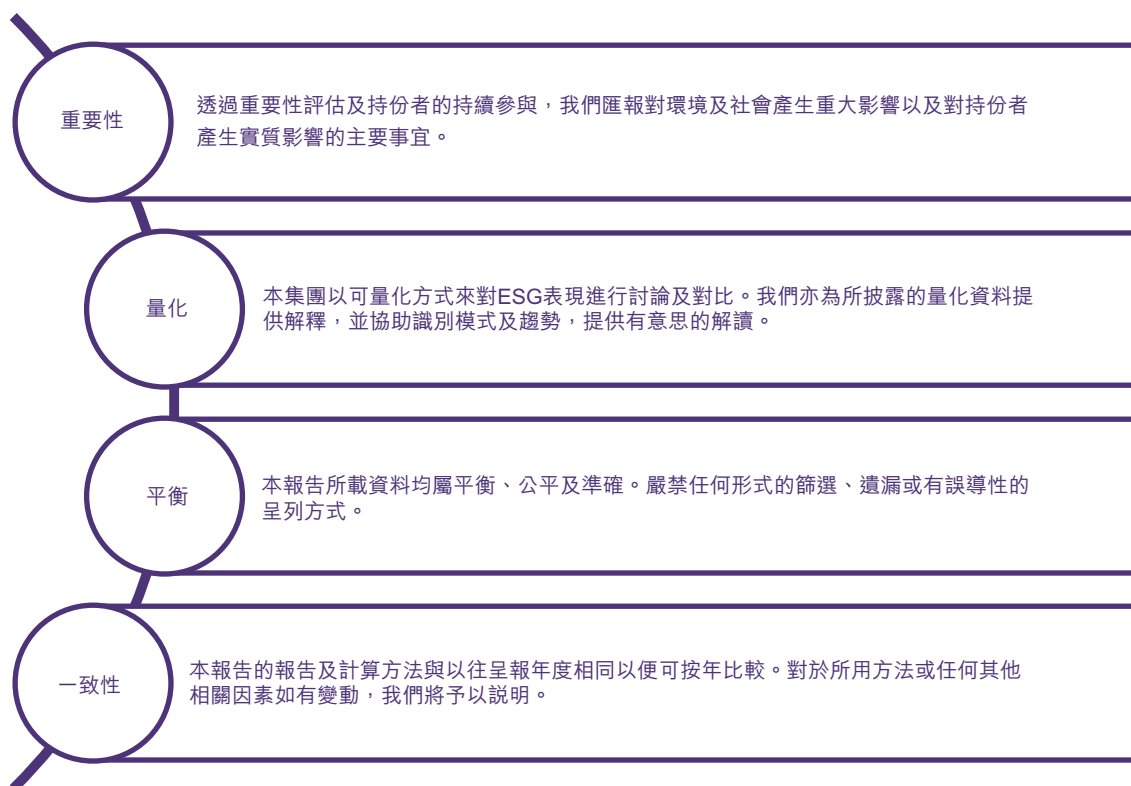
本環境、社會及管治(「ESG」)報告(「本報告」)為安全貨倉有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」或「我們」)的第七份 ESG 報告。本報告闡述了本集團的 ESG 策略以及致力促進整個業務組合的可持續性發展的承諾。

報告範圍

本報告涵括截至二零二三年三月三十一日止年度(「報告期間」)本集團兩大主要業務包括物業投資及貨倉經營的 ESG 信息。本報告重點闡述本集團內部及外部持份者所確認為重大 ESG 議題之政策、措施及表現。此外，有關本集團企業管治常規的詳情，載於本集團年報中的「企業管治報告」內。

報告原則

本報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄二十七所載的環境、社會及管治報告指引(「ESG 報告指引」)編製，並嚴格遵循披露義務以及重要性、量化、平衡及一致性報告原則以釐定本報告的內容及呈列方式。



環境、社會及管治報告

願景與策略

本集團董事會(「董事會」)已採納企業文化備忘錄，以明確闡述與企業文化結合的本集團願景、使命、價值觀及策略。董事會將繼續在高管層設定基調，以在本集團各層級推動並維護理想的企業文化。

願景

本集團致力以實現合理盈利為目標而進行所有業務活動，從而向股東提供穩定回報，為社會作出貢獻並服務商界，既保護環境又促進可持續發展。本集團亦積極致力於環境保護及持份者共融。

使命

本集團致力於實現業務長期發展及可持續增長，以優質服務滿足客戶及租戶需求，依從可持續方式發展及營運並重視及平衡各持份者利益。

價值觀

本集團追求誠信、卓越、共融及高瞻遠矚。

報告確認與批准

本集團高級管理層及董事會已於二零二三年六月審閱及批准 ESG 報告，確認有關披露均如實地反映本集團在 ESG 的表現及貫徹 ESG 報告指引所載的呈報準則。

ESG方針

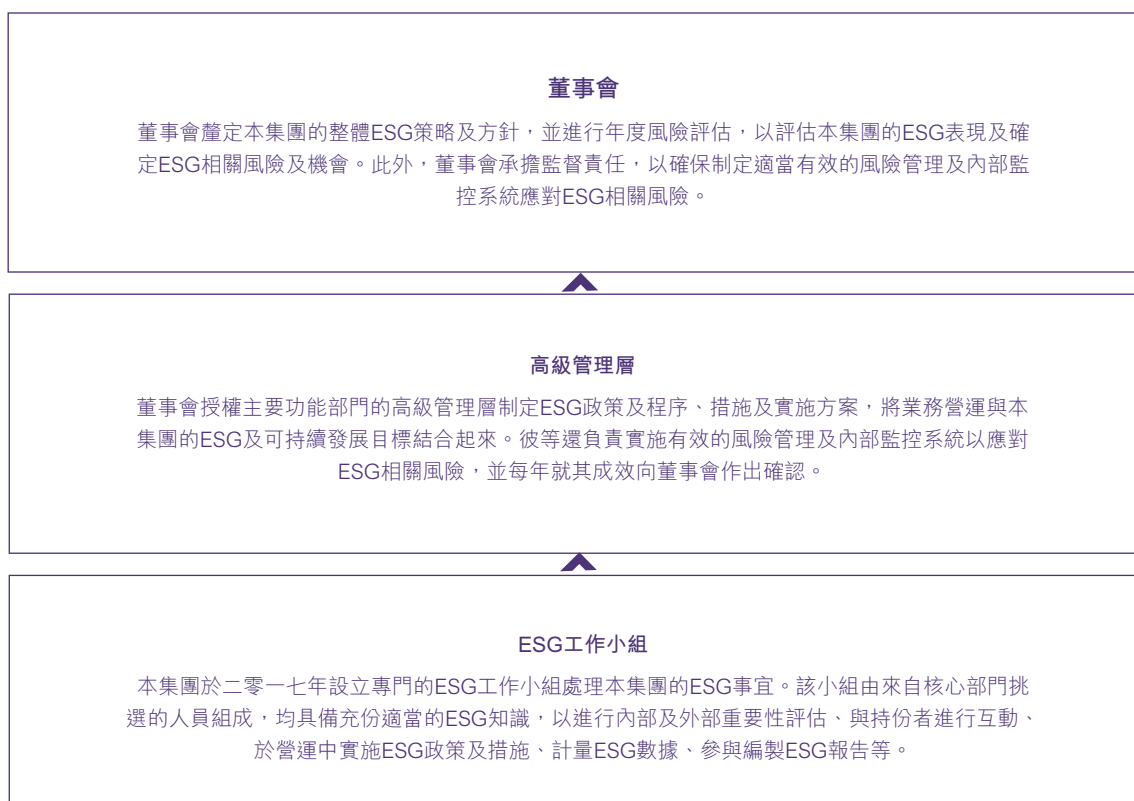
本集團致力於履行社會責任，在制定企業策略及實施計劃的同時兼顧可持續發展責任：

- 關注業務營運對環境及天然資源的影響。
- 遵守勞動法律及法規，保障員工權益。
- 採取一切適當措施為員工及租戶提供安全的工作環境。
- 為員工提供足夠的培訓及資源，以實現專業發展及個人成長。

環境、社會及管治報告

ESG管治

我們擁有良好全面的ESG管治框架，由董事會帶領為日常業務中實行可持續性發展提供堅實的基礎，並確保於制定集團發展策略及實施計劃時充分考慮持份者的利益及期望。完善的管治框架有助促進溝通及劃分公司上下的角色及職責，以便妥善處理ESG事宜。本集團ESG管治架構呈列如下：



環境、社會及管治報告

持份者參與

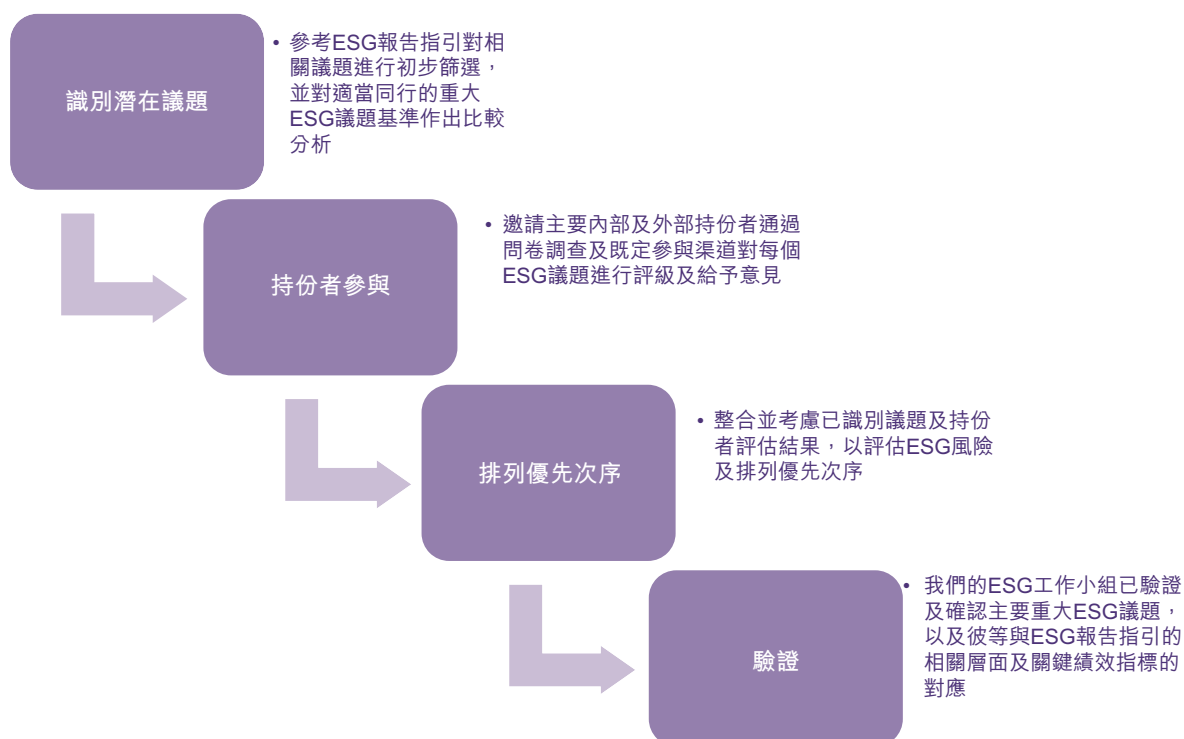
我們注重持份者的反饋意見。我們致力於制定均衡的可持續發展策略，可於本集團增長及持份者預期之間達至平衡。我們與本集團的內部及外部持份者進行溝通，並通過多種參與渠道提供有關近期發展的最新資料。下表概述主要持份者及溝通渠道：

主要持份者群體	主要參與渠道
僱員	✓ 電郵及刊物 ✓ 員工活動 ✓ 培訓課程及會議 ✓ 績效考核
客戶	✓ WhatsApp群組 ✓ 公司網站 ✓ 客戶調查 ✓ 客戶服務熱線 ✓ 客戶會議
投資者及股東	✓ 股東週年大會 ✓ 公告 ✓ 中期及年度報告
供應商及業務夥伴	✓ 電子郵件 ✓ 業務會議 ✓ 供應商評估 ✓ 現場考察
政府及監管機構	✓ 公眾諮詢 ✓ 行業論壇
社會團體及公眾	✓ 慈善活動 ✓ 捐獻
媒體	✓ 官方網站

環境、社會及管治報告

重要性評估

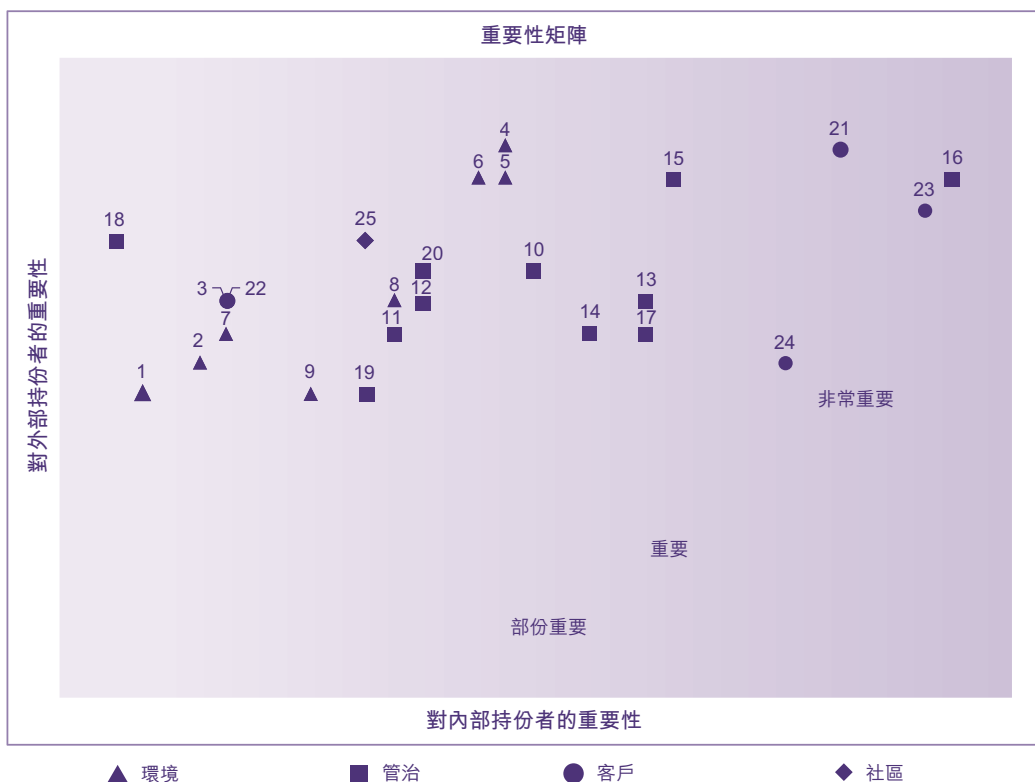
為識別及處理持份者關注的主要ESG事宜，我們展開了重要性評估，藉此了解業務對環境及社會的影響。我們邀請了我們的外部持份者代表及集團高級管理層評估一系列潛在重大議題的重要性。重要性評估流程載列如下：



環境、社會及管治報告

重要性矩陣

於報告期間進行的重要性評估確定了7個「非常重要」、10個「重要」以及8個「部份重要」的議題。工作環境健康與安全、服務質素以及資料私隱保護仍是我們的首要重點。以下矩陣載列已識別於報告期間對本集團而言屬重大的ESG議題。



層面

環境 ▲

管治 ■

客戶 ●

社區 ◆

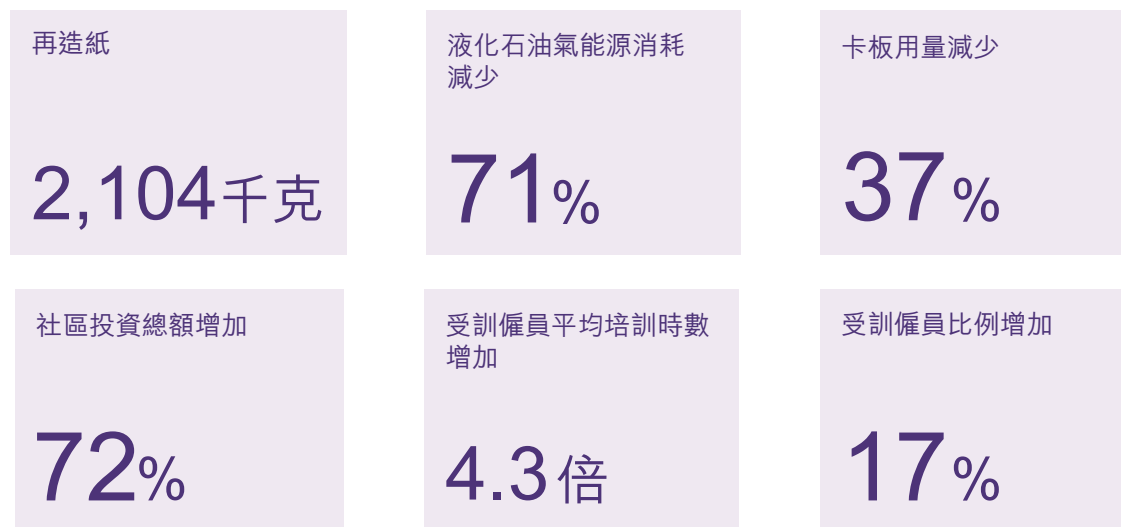
議題

1. 廢氣排放
2. 溫室氣體排放
3. 無害廢物
4. 廢物處理管理
5. 能源使用
6. 用水
7. 包裝材料使用
8. 綠色裝修工程
9. 氣候抵禦力
10. 招聘及晉升
11. 補償及解僱
12. 工時及假期
13. 平等機會及多元化
14. 反歧視
15. 待遇及福利
16. 工作環境健康及安全
17. 培訓及發展
18. 禁止童工及強制勞工
19. 供應鏈管理
20. 綠色採購
21. 服務質素
22. 廣告及標籤
23. 資料私隱和保護
24. 反貪污及反洗錢
25. 社區投資

環境、社會及管治報告

二零二二／二零二三年度ESG表現一覽

面對充滿挑戰的二零二二／二零二三年度，本集團繼續致力提升 ESG 表現。下文載列若干表現摘要：



重視員工

本集團深明我們的業務發展及營運有賴於員工及本地社區的支持。作為負責任的企業，本集團關心員工福祉。同時，本集團熱心投資社區，期望為社會帶來長期價值。

下表列出根據我們的持份者進行的重要性評估結果所確定的相關重大 ESG 議題。

重大ESG議題	ESG主題	涉及的港交所ESG指標	相應可持續發展目標
<ul style="list-style-type: none"> 工作環境健康及安全 	管治 ■	關鍵績效指標B2.2 關鍵績效指標B2.3	3 良好健康與福祉 8 合適工作和經濟增長 5 性別平等 10 減少不平等
<ul style="list-style-type: none"> 待遇及福利 平等機會及多元化 	管治 ■ 管治 ■	關鍵績效指標B1 關鍵績效指標B1.1 關鍵績效指標B1.2	
<ul style="list-style-type: none"> 培訓及發展 	管治 ■	關鍵績效指標B3.1 關鍵績效指標B3.2	
<ul style="list-style-type: none"> 招聘及晉升 工時及假期 補償及解僱 	管治 ■ 管治 ■ 管治 ■	關鍵績效指標B1 關鍵績效指標B1 關鍵績效指標B1	

環境、社會及管治報告

工作環境健康及安全

本集團致力為僱員及承辦商建立及維持安全的工作環境，以提高職業安全及健康意識，並盡量降低業務營運的潛在風險及危害。我們亦與物業管理公司(仲量聯行物業管理有限公司)緊密合作以制定操作手冊及突發事件匯報流程。我們亦就安全狀況展開系統性檢查，並遵循ISO45001:2018及工作場所安全監管法律及法規制定風險減輕及防範措施。我們僅會聘用有能力且合資格的承辦商進行維修及保養作業。

貨倉營運安全措施

我們確保充分培訓及監管，以降低發生工傷風險。我們定期向貨倉營運的員工提供安全培訓，並透過WhatsApp群組向員工發送相關通告。在貨倉裝卸區，不但張貼鏟車警示標語，且所有鏟車均已安裝聲音警報器，以便在操作員倒車時向附近的行人發出警告。此外，根據危險品條例(第295章)，貨倉不得儲存危險貨品。我們定期檢討及更新載有貨倉營運健康及安全指引及慣例的員工安全手冊。

於報告期間，並無錄得因工傷亡：

	二零二零／二一年	二零二一／二二年	二零二二／二三年
僱員因工傷亡人數	0	0	0
僱員因工傷損失工作日數	3	0	0

相關法律及法規的遵守

我們遵守工廠及工業經營條例(第59章)、職業健康及安全條例(第509章)以及其他安全相關法律及法規。

於報告期間，我們並無任何重大違反職業健康及安全相關法律及法規的情況。

僱員薪酬、待遇及福利

本集團提供具競爭力的薪酬方案，以吸引保留住員工，因為彼等為業務成功的主要驅動因素。福利包括提供強制性公積金(「強積金」)、醫療保險、長期服務獎、婚嫁特別津貼、午餐津貼、全勤獎及僱員子女教育津貼。

我們會每年檢討僱員薪酬，並根據宏觀經濟狀況、公司業績以及員工的整體表現(如資歷、相關主管及管理層的積極反饋)等多種因素作出調整。

環境、社會及管治報告

工時及假期

本集團非常重視僱員福祉，並鼓勵工作生活平衡。一般而言，工時數量固定不變。我們根據相關法律及法規支付加班薪酬。此外，僱員享有年假、產假及考試假等有薪假期。

平等機會、多元化及反歧視

我們公平及平等對待所有員工的招聘、晉升、轉職及培訓。我們制定招聘及晉升評估標準，以評估候選人或僱員的專長、技能及經驗。我們亦致力於按照本集團的業務發展需要建立擁有不同背景及資質的多元化團隊。

公平公正的人才管理流程

就招聘過程而言，人力資源部制定了公平、公正及客觀的選拔標準，客觀地評估候選人的經驗及能力，並無任何形式的性別、種族、年齡、宗教、懷孕、殘疾、家庭狀況或性取向偏見。

本集團已建立年度績效考核制度，以評估員工的績效，而晉升是根據公平公正的評價標準得出的考核結果為依據。僱員有權根據僱傭條例終止僱傭關係。

抵制童工及強制勞工

作為負責任的僱主，我們嚴禁在業務營運的任何環節僱用童工及強制勞工。我們認為，兒童是社會的未來支柱，不應參與任何形式的勞動。此外，每個人均應有選擇自身職業及工作環境的權利，因為人人生而自由，擁有平等的尊嚴及權利。

承諾負責任的招聘和反強迫性勞動

所有僱員與本公司簽署正式僱傭合約，並擁有合資格的身份證明文件。在招聘過程中妥當核查身份資料，以確保候選人符合本地勞工法律規定的工作年齡。我們已將我們對反童工及強制勞工的承諾擴大至我們的供應鏈合作夥伴。供應商須要採取一切適當措施，禁止僱員或其委聘的其他人士涉及童工及強制勞工。

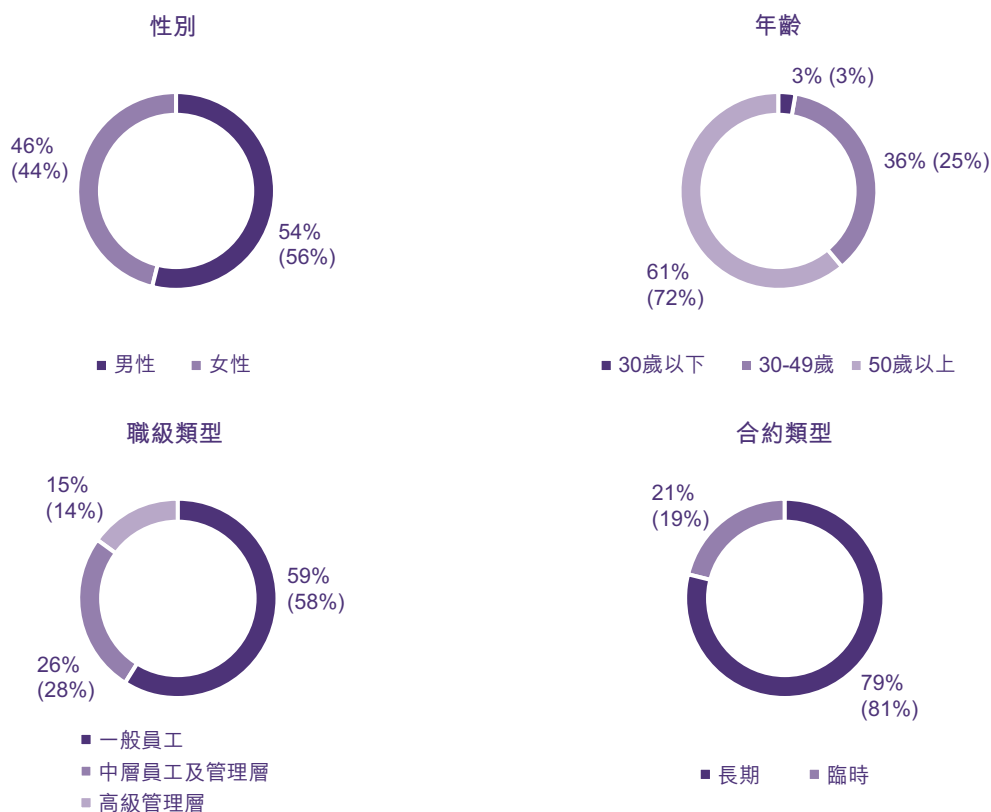
相關法律及法規的遵守

我們嚴格遵守僱傭條例下的僱用兒童規例及僱用青年(工業)規例，並對於業務營運及供應鏈中僱用童工及強制勞工採取零容忍態度。於報告期間，我們並無發現任何重大違反反童工及強制勞工相關法律法規的情況。

環境、社會及管治報告

截至二零二三年三月三十一日，我們在香港共有39名僱員(二零二二年：36名僱員)。詳細明細如下：

員工總數



* 二零二二年數據見於括號()內

相關法律及法規的遵守

我們參考僱傭條例(第57章)及反歧視條例(第480章)制定人力資源政策及程序以及僱傭合約。人力資源部確保遵守有關薪資、假期、休息時間及休假、其他僱傭保護以及防止員工遭受歧視、騷擾及不公平對待的法律規定。我們努力保障僱員權益，並營造和諧的工作環境，倡導平等、關愛及尊重理念。

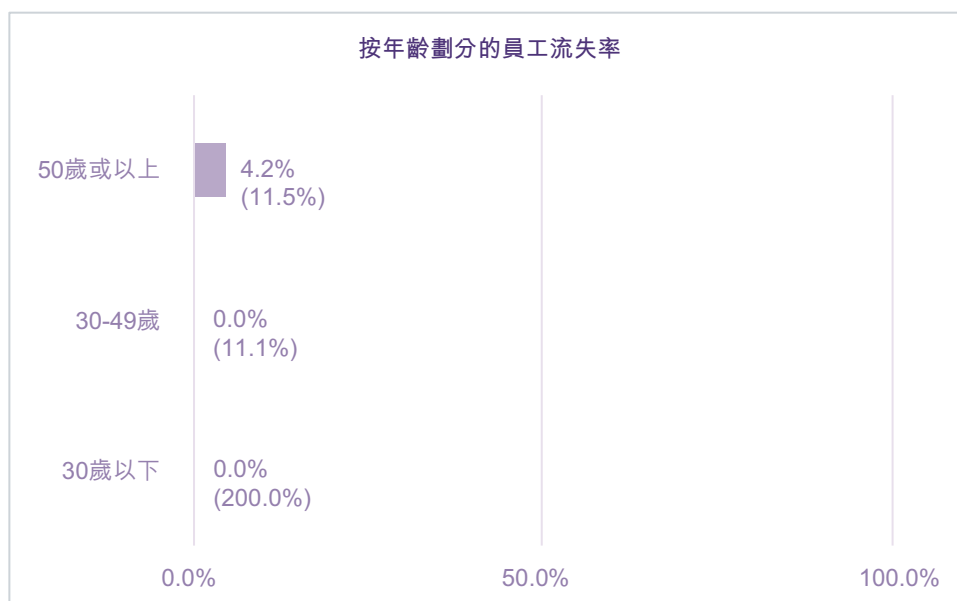
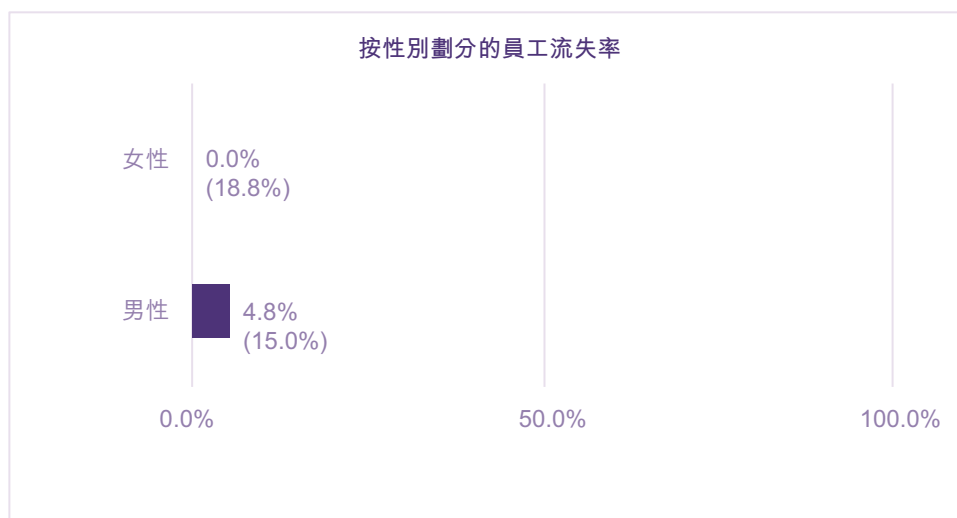
於報告期間，我們並無重大違反僱傭相關法律及法規的情況。

環境、社會及管治報告

招聘、晉升及解僱

本集團努力吸納高質素人才以踐行本集團的企業文化、宗旨及目標，同時盡最大努力留住現有員工，彼等所付出的一切努力均將獲得認可及回報。人力資源部每年根據本集團的需要制定人力資源計劃。

於報告期間，員工流失總數為1人(二零二二年：6人)。詳細明細如下：



* 二零二二年數據見於括號 () 內

環境、社會及管治報告

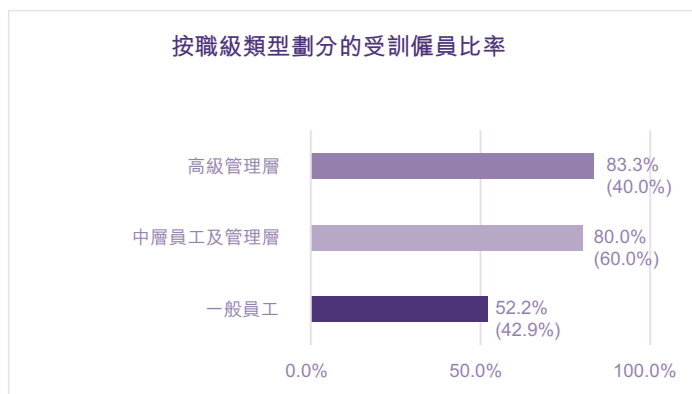
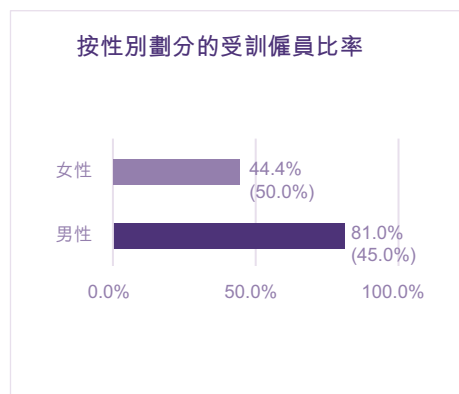
類別	二零二一／二二年		二零二二／二三年	
	員工流失人數	員工總數	員工流失人數	員工總數
性別				
女性	3	16	0	18
男性	3	20	1	21
年齡				
50歲以上	3	26	1	24
30-49歲	1	9	0	14
30歲以下	2	1	0	1

培訓及發展

僱員發展對個人成就及業務成功均至關重要。因此，本集團支持員工的職業發展及個人發展。我們促使彼等能夠實現其職業抱負。

我們在需要時向僱員提供內部培訓以提升其績效。同時，我們亦鼓勵僱員參加外部培訓課程，以提升其工作知識及改善技能。合資格僱員可獲得全額教育資助和考試假期。

於報告期間，受訓僱員共25名(二零二二年：17名)，培訓總時數達922小時(二零二二年：118.5)¹。詳細明細如下：

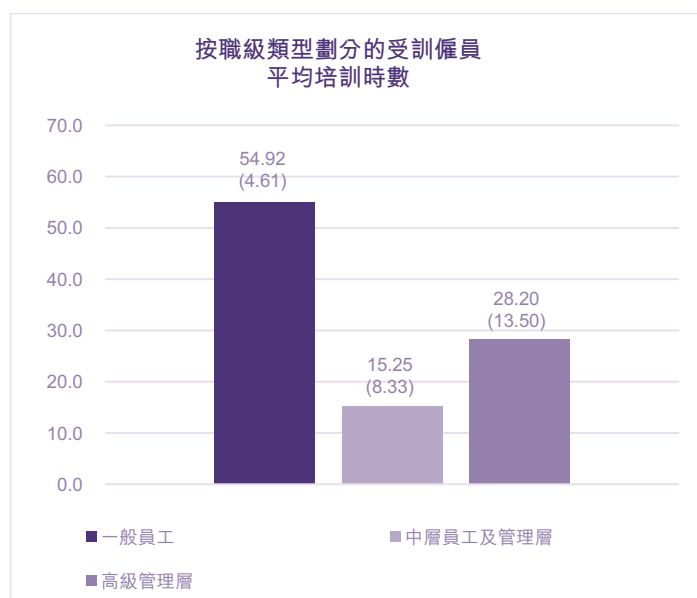
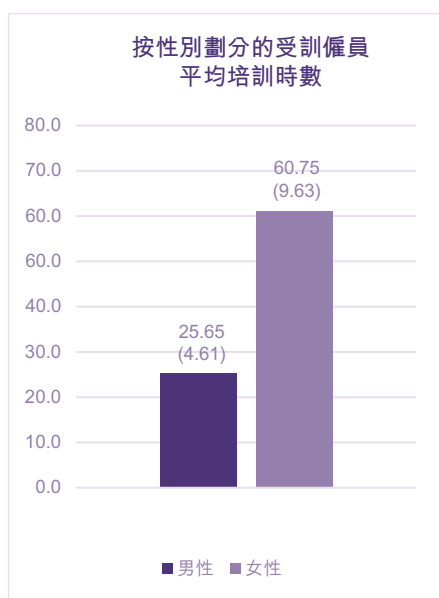


* 二零二二年數據見於括號 () 內

1 受COVID-19疫情影響，二零二二年總培訓時數比較一般。因此，管理層推動安排培訓並鼓勵僱員於二零二三年參加更多的外部課程。

環境、社會及管治報告

類別	二零二一／二二年		二零二二／二三年	
	受訓僱員人數	員工總數	受訓僱員人數	員工總數
性別				
女性	8	16	8	18
男性	9	20	17	21
職級類型				
高級管理層	2	5	5	6
中層員工及管理層	6	10	8	10
一般員工	9	21	12	23



* 二零二二年數據見於括號 () 內

類別	二零二一／二二年		二零二二／二三年	
	受訓僱員人數	培訓總時數	受訓僱員人數	培訓總時數
性別				
女性	8	77	8	486
男性	9	42	17	436
職級類型				
高級管理層	2	27	5	141
中層員工及管理層	6	50	8	122
一般員工	9	42	12	659

環境、社會及管治報告

關注社會

我們深明當地社區的包容性增長對本公司可持續發展至關重要，因此我們不斷投入資源，通過組織各種活動並維持不同通訊渠道，與我們社區的不同持份者共融。

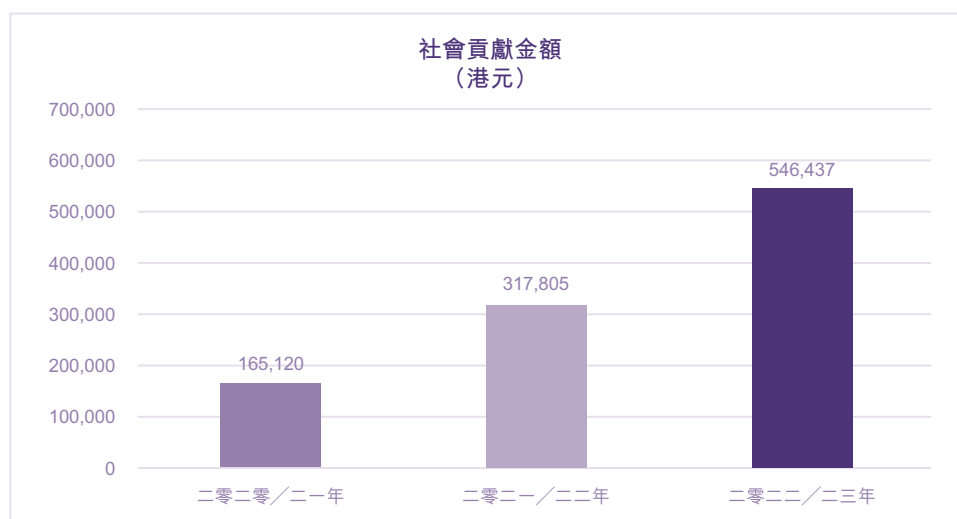
下表列出根據我們的持份者進行的重要性評估結果所確定的相關重大ESG議題。

重大ESG議題	ESG主題	涉及的港交所ESG指標	相應可持續發展目標
• 社區投資	社區 ◆	關鍵績效指標B8.1 關鍵績效指標B8.2	

社區投資

我們亦致力為社會創造正面的影響，並投資於未來世代。

於報告期間，本集團捐款546,437港元(二零二二年：317,805港元)，以支持多項社會發展項目。以下數字顯示我們回饋社會貢獻金額數目：



社區相關獎項及表彰

我們繼續支持香港中樂團演出精彩的中國音樂。我們相信音樂是保留、傳承及傳播文化價值的獨特媒介，演出可創造社交互動及推動無邊界創造力。

此外，2019冠狀病毒病疫情為本地經濟帶來前所未有的挑戰。為幫助紓緩對食物援助日益增長的需求，我們與浸信會愛群社會服務處合作推出「友膳飯堂」項目。該項目旨在為有需要的人士(包括露宿者及弱勢社群人士等)提供免費的飯盒。我們亦在振萬廣場舉辦義賣活動，以鼓勵客戶及租戶捐款及參與該項計劃。

環境、社會及管治報告

本集團自二零零三年起連續20年獲頒《商界展關懷》標誌。於二零二二年，香港社會服務聯會頒授本公司「20年Plus商界展關懷」標誌。本集團更於二零二二年度獲頒由民政及青年事務局與義務工作發展局合辦的「香港義工獎」之「香港義工獎2022－傑出企業／非商業機構」組別嘉許獎，以表彰我們對社區服務的奉獻以及對推動義工服務的傑出貢獻。於報告期間，我們所支持的詳細社區計劃及組織如下：

主辦方	活動名稱	目的及目標受益者
香港華人基督教聯會	新春敬老午餐會	與長者共度農曆新年
播道兒童之家	「Shine.Empower.Network. 2.0」	自二零二零年起連續三年每年捐款100,000港元，支持為特殊學習需要的兒童提供全面學習及發展服務
保良局	家舍贊助	支持需要住宿看護的兒童及青少年
安全貨倉集團／浸信會愛群社會服務處	「友膳飯堂」項目	派發飯盒予露宿者及弱勢社群人士
香港公益金	綠色低碳日 公益愛牙日 公益行善「折」食日	支持低碳生活 為有需要人士提供口腔護理服務 支持露宿者、籠屋及板間房居民服務
香港紅十字會輸血服務中心	捐血活動	推動振萬廣場租戶參與捐血活動
香港中樂團	第十八屆香港活力鼓令24式擂台賽	推廣中樂
基恩敬拜「ACTION」	聖誕歡聚會	與單親家庭的孩子和母親一起慶祝
浸信會愛群社會服務處／ 基恩敬拜「ACTION」	新春歡聚會	與弱勢家庭一起慶祝
仁善福來慈善總社	中國書法、瑜伽及中醫課程	於振萬廣場的商務中心The LU+ 提供免費場地給員工、租戶及觀塘社區舉辦康樂活動
仁善福來慈善總社／ 香港泉州慈善促進總會有限公司	贈送福袋	向仁善福來慈善總社長者派發福袋

環境、社會及管治報告

主辦方	活動名稱	目的及目標受益者
安全貨倉集團／ 浸信會愛群社會服務處／ 基恩敬拜「ACTION」	中秋快樂同享	向弱勢社群人士派發新鮮水果及飯盒
安全貨倉集團／振萬廣場	「跳出一片天2.0」 迎新春「飯飯掂」慈善義賣嘉年華	通過充滿活力的跳繩運動傳遞積極精神 為浸信會愛群社會服務處的「友膳飯堂」籌款
世界自然基金會香港分會	「地球一小時2023」	支持零碳生活方式及環保習慣
香港排球總會	香港女子排球隊五年發展計劃 FIVB世界女排聯賽香港2023	提高培訓質素，取得更好成績 支持香港及推廣排球運動


安全貨倉義工隊

自二零二零年起，我們成立安全貨倉義工隊，由一般員工及管理層員工組成，以彰顯我們對服務社會的承諾。展望未來，我們將組織及參與各類志願者活動，以幫助有需要的人士以及培養團隊凝聚力及精神。

注重服務

本集團以客戶滿意度為依據，監察及改善貨倉及物業投資業務的服務質素。

下表列出根據我們的持份者進行的重要性評估結果所確定的相關重大ESG議題。

重大ESG議題	ESG主題	涉及的港交所ESG指標	相應可持續發展目標
<ul style="list-style-type: none"> 資料私隱及保護 	客戶	<ul style="list-style-type: none"> 關鍵績效指標B6.3 關鍵績效指標B6.5 	 <p>9 工業、創新和基礎設施</p> <p>12 負責任消費和生產</p> <p>16 和平、正義與有力的制度</p>
<ul style="list-style-type: none"> 服務質素 反貪污及反洗錢(道德操守) 	<ul style="list-style-type: none"> 客戶 客戶 	<ul style="list-style-type: none"> 關鍵績效指標B6.2 關鍵績效指標B7.1 關鍵績效指標B7.2 關鍵績效指標B7.3 	
<ul style="list-style-type: none"> 綠色採購 	管治 ■	<ul style="list-style-type: none"> 關鍵績效指標B5.1 關鍵績效指標B5.2 關鍵績效指標B5.3 關鍵績效指標B5.4 	

環境、社會及管治報告

資料私隱及保護

客戶資料的保障為我們首要關注。我們嚴格遵守個人資料(私隱)條例(「私隱條例」)(第486章)，並就我們業務營運中收集的客戶個人數據及其他機密資料的獲取、存儲及處理保持明確的指引。我們已對營運應用私隱條例所載的以下資料保障原則：

- 我們僅收集及保留與業務營運相關的個人資料；
- 除非獲同意用於新目的，否則我們僅將個人資料用於收集資料的目的或直接的相關目的；
- 在未經同意時，我們將不會向並非本集團成員公司的任何機構轉交或披露個人資料，除非屬法律要求或先前已通知者則不在此限；及
- 我們設有適當的保安系統及措施，以避免未經授權獲得個人資料。

數據安全措施

為進一步保護我們的數據免受網絡攻擊，我們已在伺服器中安裝標準的防病毒軟件。此外，我們要求僱員採取預防措施以防止泄露或濫用敏感資料及知識產權，包括但不限於商標及專利、個人資料及版權資料。

於報告期間，我們並無任何重大違反資料私隱相關法律及法規的情況。

服務質素及安全

我們的貨倉營運系統已取得ISO9001：2015品質管理體系認證，這表明我們有能力始終如一地提供滿足客戶需求及適用法律法規要求的服務，並通過有效應用該系統來提高客戶滿意度，包括改進系統及確保符合顧客及適用的法律法規要求的流程。

保障貨倉安全及安保措施

為保障客戶在貨倉中的貨物安全，我們已制定並實施以下措施：

- 貨倉門鎖
- 24小時保安人員
- 閉路電視
- 訪客登記及身份驗證
- 在庫存進出庫控制方面實施嚴格的程序保障貨倉安全

環境、社會及管治報告

優質設施管理

就物業投資業務而言，我們繼續聘用優質的物業管理公司。物業管理公司會時常傳達租戶或客戶的需要及回饋意見。我們亦定期監測租戶或客戶的滿意度，並要求我們的物業管理公司持續提升其服務質素。

如租戶或客戶投訴，物業管理公司會按程序指示處理相關投訴，而多方管理人員亦將調查會跟進處理。本公司將會積極改善措施，並討論現有問題的解決辦法及如何預防未來發生同類事件。所有案件均將被歸檔並進行年度審閱，以確保所有案件均按照標準進行處理。

於報告期間，我們收到一名振萬廣場顧客的投訴，該顧客投訴接待人員的態度及行為。我們實施標準化的投訴處理程序，確保顧客的回饋意見得到公平及時處理。我們的物業及租賃經理對有關投訴進行調查，並與顧客溝通以獲取事件詳情及呈報予管理層，以便了解事件成因及作出適當處理。

相關法律及法規的遵守

我們嚴格遵守服務提供(隱含條款)條例(第457章)、建築物管理條例(第344章)、工廠及工業經營條例(第59章)以及其他服務質素及安全相關法律及法規。為確保貨倉及物業投資業務的服務質素，本集團遵守法定規定，並會持續監察合規情況。

於報告期間，我們並無任何重大違反服務質素及安全相關法律及法規的情況。

道德操守

鑒於誠信、廉正及公平乃本集團的核心價值，本集團不會容忍與任何業務營運相關的任何形式的貪污、賄賂、敲詐、洗黑錢及其他欺詐行為。我們的員工須時刻維持最高誠信及操守水平。任何違反集團內部政策的行為將受到警告及紀律處分。

反貪污政策

為履行有關承諾，本集團已採用反貪污政策，明確規定所有業務部門及員工的最低道德操守標準，以及彼等遵守適用反貪污法律、條例及法規的責任。本集團對貪污行為採取零容忍原則。本集團通過採購程序對供應鏈實施反貪污慣常做法。

所有僱員禁止由或給客戶、供應商或與本集團有任何業務往來的任何人士索取、接受或提供利益。道德及反貪污指引載於僱員手冊，為員工提供在不同情況下詳細指引。

環境、社會及管治報告

舉報政策

本公司制定舉報政策旨在為僱員及持份者提供機制，通過保密舉報渠道向本集團舉報任何可疑不當行為或瀆職行為。關注事項可為任何賄賂及腐敗、不當行為、瀆職行為或不法行為事宜。本公司鼓勵僱員及持份者(包括客戶、供應商、承辦商、租戶)舉報其於與本集團交涉時面臨的關注事項。

即使舉報事項被證明查無實據，亦須確保以適當方式進行舉報的僱員免受不公平解僱、迫害或不必要的紀律處分。對舉報人作出迫害或報復行為將會受到紀律處分。倘舉報人居心叵測作惡意虛假舉報，無合理理由證明舉報資料屬準確或可靠或為私利，舉報人或會遭受紀律處分，包括解僱的可能。每項舉報將會在嚴格保密的情況下進行調查，而調查結果將會呈報予董事會轄下的審核委員會，以取得建議行動。

於報告期間，我們並無任何重大違反反貪污及反洗錢相關法律及法規的情況。

綠色採購

本著我們以對社會及環境負責的態度來營運的承諾，本集團在經營業務的過程中倡導綠色採購，因為使用可持續產品可減少對環境的影響。本集團的物業管理公司擁有下列環境及社會風險管理認證：

- ISO 9001：2015 品質管理系統
- ISO 14001：2015 環境管理系統
- ISO 45001：2018 職業健康及安全管理系統

可持續採購

於作出採購決定之前，我們會平衡考慮環境影響、成本及產品質素。以再生材料製作、不含有毒物質、可重複使用及可回收以及具長久耐用及易於維護特點的產品為本集團首選。用於物業管理的物品嚴格遵守物業管理公司所制定的綠色採購慣例。

可持續發展評估標準

我們已為裝修承辦商及服務供應商制定甄選標準。每名承辦商或服務供應商均需承諾其服務符合環保慣例，以在工作期間及完工後最大程度地減少環境影響。此外，需要制定工地安全計劃，以確保操作風險管理、風險緩解計劃及監控機制旨在保護工地工人及其他相關方。

我們首選與已實行可持續發展慣常做法的承辦商及服務供應商合作。通過與該等公司的密切合作，我們能夠建立可持續的供應鏈，同時為社會作出貢獻，實現我們的可持續發展目標。截至二零二三年三月三十一日，活躍供應商數目列於下表：

	二零二零／二一年	二零二一／二二年	二零二二／二三年
活躍供應商數目	118	118	118

環境、社會及管治報告

注重環境

本集團在營運過程中採取措施盡量減少對環境的影響。我們與物業管理公司共同制定節能及廢物處置計劃，以減少碳足跡。

下表列出根據我們的持份者進行的重要性評估結果所確定的相關重大ESG議題。

重大ESG議題	ESG主題	涉及的港交所ESG指標	相應可持續發展目標
<ul style="list-style-type: none"> 廢物處理管理 	環境 ▲	<ul style="list-style-type: none"> 關鍵績效指標A1.5 關鍵績效指標A1.6 	 
<ul style="list-style-type: none"> 能源使用 	環境 ▲	<ul style="list-style-type: none"> 關鍵績效指標A2.1 關鍵績效指標A2.3 	 
<ul style="list-style-type: none"> 用水 	環境 ▲	<ul style="list-style-type: none"> 關鍵績效指標A2.2 關鍵績效指標A2.4 	
<ul style="list-style-type: none"> 綠色裝修工程 	環境 ▲	<ul style="list-style-type: none"> 關鍵績效指標A3.1 	

資源管理

我們提倡通過減少資源使用、監察資源消耗及推動員工行為改變來保護環境。我們與物業管理公司尋求利用先進技術提高能源效益。

提高用水效益

為繼續提升節約用水的意識，本集團認識到宣傳節約用水的重要性。

<p>用水效益目標</p> <p>通過宣傳活動，不斷提醒我們在日常業務過程中節約用水</p>

我們認為減少用水的做法可對耗水量產生影響。因此，本集團為實現上述目標而採用下列措施：

- 使用海報及內部通訊等方式進行宣傳；
- 鼓勵僱員及租戶為節約用水作出貢獻；及
- 追蹤用水情況。

環境、社會及管治報告

LED照明改善

本集團已制定LED照明改善計劃，自二零二三／二四年財政年度起未來五年內更換貨倉內的熒光光管，以提高能源效益及節省公用事業開支。

能源使用效率目標

於二零二七／二八年，耗電密度較二零二二／二三年減少6%

本集團將會繼續與物業管理公司共同確定資源使用及能源效益方面的潛在改進空間，並密切監察結果及成效。

振萬廣場致力提倡環保，並獲得環境運動委員會認證為香港綠色機構，獲頒節能證書(基礎級別)。由於我們於二零一九年委聘香港生產力促進局對振萬廣場進行碳審計，我們已根據審計結果制定節能計劃，以進一步減少振萬廣場的整體用電量。未來，我們將繼續尋求機會，進一步提高能源效率及減少我們與租戶的碳足跡。

排放及廢物管理

顧及到社區的長期可持續性，我們保護自然資源，並致力提高資源使用效率。鑒於本集團的主要業務為物業投資及貨倉營運，排放物控制及無害廢物管理成為我們可持續發展策略的核心部份。

減少日常營運過程中的廢氣及溫室氣體排放

我們業務營運的主要廢氣排放來自私家車及鏟車的使用。而廢氣及溫室氣體排放的主要來源是日常營運過程中所使用的無鉛汽油及液化石油氣。關於間接的溫室氣體排放則是由我們購買的電力、廢物處理、用水和紙張消耗引起的。

排放目標

逐步以清潔能源汽車替代傳統化石燃料汽車

為實現目標，本集團於業務營運中實施各種措施：

- 貨倉使用的大部分鏟車為電動鏟車；
- 貨倉使用的其餘鏟車為液化石油氣鏟車，而石油氣為排放量較低的清潔燃料；及
- 在汽車生命週期結束時逐步淘汰化石燃料汽車。

優化無害廢棄物管理

鑒於我們的業務性質，於報告期間我們的營運活動並無產生重大有害廢棄物。因此，有關有害廢棄物量的披露並不適用。我們的日常業務營運所產生的無害廢棄物主要為一般生活廢物、廢紙及卡板。

環境、社會及管治報告

減廢目標

在適當情況下，於日常營運過程中持續推廣3R原則，以提高減廢意識

為實現目標，我們已採取廣泛措施，從源頭減少廢物並在切實可行情況下促進回收，例如：

- 將3R(減少、再利用及再循環)廢物管理原則納入我們的業務營運程序以供員工遵守，從而推廣該原則；
- 採取無紙辦公策略，諸如鼓勵雙面打印及使用電子通訊渠道分享文件，藉此節省紙張用量；
- 提供適當的設施，例如紙張及塑料瓶回收箱，以促進源頭分類及廢物回收；
- 與環保團體合辦各種活動，包括二手書及月餅盒收集活動，提高資源循環再造及再用意識；及
- 監測從源頭到整個廢物管理系統的廢物產生。

氣候變化

我們深明氣候變化是一個需要我們重點關注的關鍵議題，因為其影響給全球帶來不可逆轉的損害，我們的貨倉及物業投資業務亦受到影響。儘管我們並非重污染企業，但我們盡力向持份者表明我們致力於應對氣候變化帶來的氣候相關風險及機會。

緩解及適應氣候變化措施對於應對氣候變化對本集團營運的影響至關重要。董事會監管本集團面臨的氣候變化問題，並應對氣候相關風險及機會。為確保本集團充分知悉氣候相關風險及機會，氣候變化問題已納入企業風險評估，以考量氣候相關風險及機會對本集團的業務、策略及決策的實際及潛在影響。

我們已識別與我們業務性質相關的氣候風險，並將設法解決已識別的風險。我們將根據全球標準及行業慣例制定策略以進行零碳營運轉型。

極端天氣事件已在全球範圍內造成嚴重破壞。為防止惡劣天氣帶來的實體損害及建立氣候適應能力，我們已採取涵蓋氣候變化造成的情況的預防措施及應對計劃。

環境、社會及管治報告

氣候相關財務信息披露工作組的建議

我們已採用氣候相關財務信息披露工作組(TCFD)的建議框架確定氣候相關風險及機會。

氣候相關風險		
實體風險		
類別	描述	預期結果及財務影響
極端天氣事件	嚴重程度及頻率可能會對本公司的營運產生嚴重影響	<ul style="list-style-type: none"> • 颱風、洪水等可能造成財產損失及生命傷害 • 維修成本、採購成本以及法律責任相關成本增加 • 業務中斷導致收入損失 • 保險費增加
平均氣溫上升	增加使用空調為室內工作環境降溫	<ul style="list-style-type: none"> • 用電量增加 • 維修成本增加 • 空調系統提前報廢
過渡風險		
類別	描述	風險事件及財務影響
政策及監管風險	更加嚴格的氣候相關法律及法規可能引發合規挑戰及潛在訴訟	<ul style="list-style-type: none"> • 政府可能會加快推廣綠色建築。遵守相關法規將增加整體營運成本及資本支出。
技術	新技術需要投資，以減少排放及實現能源效益	<ul style="list-style-type: none"> • 擱淺資產 • 經營資產提前報廢 • 資本支出增加
市場及名譽風險	倘本公司無法滿足持份者對本公司可持續發展倡議的期望，本公司的商譽將會受到影響	<ul style="list-style-type: none"> • 租戶偏好的轉變導致收入損失 • 獲得綠色融資的途徑受限 • 租戶傾向於要求綠色工作環境 • 用於改善的資本支出增加 • 租金可能受到抑制
氣候相關機會		
類別	描述	預期結果及財務影響
綠色建築	投資物業的環保改善工程	<ul style="list-style-type: none"> • 估值增加 • 租戶環保訴求 • 租金水平上漲 • 營運成本減少 • 綠色工作環境
能源來源	清潔替代燃料或可再生能源	<ul style="list-style-type: none"> • 溫室氣體排放量減少 • 碳稅減少
綠色金融	進入與可持續發展相關的資本市場	<ul style="list-style-type: none"> • 利率降低 • ESG評級提升
抵禦力	將適應性及緩解措施納入風險管理	<ul style="list-style-type: none"> • 營運抵禦能力提升 • 實體損害減少 • 財務影響減少

環境、社會及管治報告

環境表現數據

報告項目	單位	二零二二/二三年			二零二一/二二年			二零二零/二一年		
		總計	每名員工	每建築面積	總計	每名員工	每建築面積	總計	每名員工	每建築面積
能源消耗²										
無鉛汽油	升	3,420	87.68	0.01	3,459	96.08	0.01	3,093	83.59	0.01
電力	千瓦時	198,682	5,094.41	0.72	231,371	6,426.97	0.75	169,717	4,586.95	0.55
液化石油氣	千克	208	5.33	0.0008	720	20.00	0.0023	496	13.41	0.0016
用水^{3,4}										
水	立方米	1,058 ⁵	27.13	0.0039	726	20.17	0.0024	756	20.43	0.0025
包裝材料										
塑料包裝膜	千克	120 ⁶			80			90		
廢氣排放⁷										
氮氧化物	千克	1.56			1.50			1.56		
硫氧化物	千克	0.05			0.05			0.05		
懸浮粒子	千克	0.11			0.10			0.11		
溫室氣體排放⁸										
範疇1	噸	9.72	0.25	0.000035	11.37	0.32	0.000037	9.87	0.27	0.000032
範疇2	噸	77.49	1.99	0.000283	90.23	2.51	0.000293	62.80	1.70	0.000204
範疇3	噸	10.77 ⁹	0.28	0.000039	1.51	0.04	0.000005	1.47	0.04	0.000005
溫室氣體總排放量	噸	97.98	2.51	0.000357	103.11	2.86	0.000335	74.14	2.00	0.000241
有害/無害廢棄物										
一般廢棄物	噸	19.58 ¹⁰			17.72			19.97		
廢棄物回收										
紙張回收	噸	2.10 ¹¹			0.22			0.21		
卡板回收	噸	0			0			0		

2 這僅涵蓋本集團直接消耗及控制的能源，不包括租戶及其他第三方的消耗。

3 由於我們物業內的所有用水均透過中央城市管道提供，因此在報告期間內我們沒有發現任何關於尋求適用水源的問題。

4 這僅涵蓋本集團直接消耗及控制的水，不包括租戶及其他第三方的消耗。

5 該增加乃由於自二零二三年起納入辦公室茶水間的用水數據。

6 該增加乃由於貨倉營運於二零二三年的業務活動增加。

7 廢氣排放乃按照港交所環境、社會及管治指引附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引計算。

8 溫室氣體總排放量乃按照港交所環境、社會及管治指引附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引計算。

9 該增加乃由於自二零二三年起納入辦公室茶水間的用水數據。

10 該增加乃由於2019冠狀病毒病疫情後辦公室恢復營運。

11 該增加乃由於處理廢棄文件及回收意識普遍提高。

環境、社會及管治報告

港交所環境、社會及管治報告指引內容索引

主要範疇／層面／ 一般披露及關鍵績效指標	描述	參考
環境		
A：環境		
A1 排放		
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (i) 政策；及 (ii) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及法規的資料	注重環境(第47至50頁)
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據	環境表現數據(第51頁)
關鍵績效指標A1.2	直接(範疇1)及能源間接(範疇2)溫室氣體排放量(以噸計算)及(如適用)密度	環境表現數據(第51頁)
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度	環境表現數據(第51頁)
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度	環境表現數據(第51頁)
關鍵績效指標A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟	排放及廢物管理(第48至49頁)
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟	排放及廢物管理(第48至49頁)
A2 資源使用		
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策	注重環境(第47至50頁)
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度	環境表現數據(第51頁)
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度	環境表現數據(第51頁)
關鍵績效指標A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟	資源管理(第47至48頁)
關鍵績效指標A2.4	描述尋找適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟	資源管理(第47頁)
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)參考每生產單位估量	環境表現數據(第51頁)

環境、社會及管治報告

主要範疇／層面／ 一般披露及關鍵績效指標	描述	參考
A3 環境及天然資源		
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策	資源管理(第47至48頁)
關鍵績效指標A3.1	描述對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動	資源管理(第47至48頁)
A4 氣候變化		
一般披露	識別及緩解已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策	氣候變化(第49頁)
關鍵績效指標A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動	氣候變化(第49頁)
社會		
僱傭及勞工常規		
B1 僱傭		
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (i) 政策；及 (ii) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及法規的資料	僱員薪酬、待遇及福利(第35頁) 平等機會、多元化及反歧視(第36頁) 招聘、晉升及解僱(第38至39頁)
關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數	招聘、晉升及解僱(第38至39頁)
關鍵績效指標B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率	招聘、晉升及解僱(第38至39頁)
B2 健康與安全		
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (i) 政策；及 (ii) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及法規的資料	工作環境健康及安全(第35頁)
關鍵績效指標B2.1	過去三年(包括報告年度)每年因工傷亡的人數及比率	工作環境健康及安全(第35頁)
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數	工作環境健康及安全(第35頁)
關鍵績效指標B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法	工作環境健康及安全(第35頁)

環境、社會及管治報告

主要範疇／層面／ 一般披露及關鍵績效指標	描述	參考
B3 發展與培訓		
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動	培訓及發展 (第39至40頁)
關鍵績效指標B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓僱員百分比	培訓及發展 (第39至40頁)
關鍵績效指標B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成培訓的平均時數	培訓及發展 (第39至40頁)
B4 勞工準則		
一般披露	有關防止童工及強制勞工的： (i) 政策；及 (ii) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及法規的資料	重視員工 (第36頁) 於報告期間並未發現任何違反童工及強制勞工相關法律及法規的事件。
關鍵績效指標B4.1	描述檢討招聘常規的措施以避免童工及強制勞工	供應商將採取一切適當措施，禁止僱員或其委聘的其他人士涉及童工及強制勞工。
關鍵績效指標B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟	供應商將採取一切適當措施，禁止僱員或其委聘的其他人士涉及童工及強制勞工。

環境、社會及管治報告

主要範疇／層面／ 一般披露及關鍵績效指標	描述	參考
營運慣例		
B5 供應鏈管理		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策	綠色採購(第46頁)
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目	綠色採購(第46頁)
關鍵績效指標B5.2	描述有關聘用供應商的常規，向其執行有關常規的供應商數目，以及相關執行及監察方法	綠色採購(第46頁)
關鍵績效指標B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的常規，以及相關執行及監察方法	綠色採購(第46頁)
關鍵績效指標B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的常規，以及相關執行及監察方法	綠色採購(第46頁)
B6 產品責任		
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (i) 政策；及 (ii) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及法規的資料	注重服務(第43至46頁)
關鍵績效指標B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比	此關鍵績效指標不適用於我們目前的業務範圍。
關鍵績效指標B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法	服務質素及安全(第44至45頁)
關鍵績效指標B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的常規	資料私隱及保護(第44頁)
關鍵績效指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序	此關鍵績效指標不適用於我們目前的業務範圍。
關鍵績效指標B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法	資料私隱及保護(第44頁)

環境、社會及管治報告

主要範疇／層面／ 一般披露及關鍵績效指標	描述	參考
B7 反貪污		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (i) 政策；及 (ii) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及法規的資料	道德操守(第45至46頁)
關鍵績效指標B7.1	於報告期間對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果	道德操守(第45至46頁)
關鍵績效指標B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法	道德操守(第45至46頁)
關鍵績效指標B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓	道德操守(第45至46頁)
B8 社區投資		
一般披露	有關以社區參與來了解發行人營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策	關注社區(第41至43頁)
關鍵績效指標B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)	關注社區(第41至43頁)
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所投入資源(如金錢或時間)	關注社區(第41至43頁)

董事會報告書

董事會同寅謹提呈其年度報告書及本公司及附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三年三月三十一日止年度之已審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股及財務投資。各主要附屬公司之主要業務刊載於綜合財務報表附註30。

業績及盈利分配

本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之業績刊載於第66頁之綜合損益及其他全面收益表內。

年內已向股東派付中期股息每股2港仙共8,100,000港元。董事會現建議向於二零二三年八月三十一日名列股東名冊之股東派發末期股息每股3港仙共12,125,000港元。

本公司可供分派儲備

於二零二三年三月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備為保留溢利合共767,760,000港元(二零二二年：819,247,000港元)。

董事

(a) 本公司董事

年內及截至本報告書發表當日之本公司董事如下：

執行董事

呂榮義先生

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

溫莉玲女士

按照本公司之組織章程細則第78及79條，李嘉士先生及梁文釗先生將於即將舉行之股東週年大會上輪值退任，並符合資格且願意重選連任。

所有在二零二三年股東週年大會重選董事之資料，載於連同本年報寄發予股東的股東通函內。

擬於應屆股東週年大會上參選連任之董事概無與本公司訂立不可由本公司於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)之服務合約。

根據本公司之組織章程細則，各非執行董事(包括獨立非執行董事)之任期至其輪值退任日為止及須膺選連任。

董事會報告書

董事(續)

(b) 本公司附屬公司之董事

年內及截至本報告書發表當日，呂榮義先生亦為本公司所有附屬公司之董事。年內及截至本報告書發表當日本公司附屬公司之其他董事包括陳觀峯女士、黃毅先生、黃慧如先生及黃鴻展先生。

董事之證券權益

於二零二三年三月三十一日，本公司各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(以下簡稱《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須知會本公司及香港聯合交易所有限公司的股份之權益如下：

董事姓名	擁有本公司已發行普通股股數(好倉)					約佔本公司 已發行股份 百分比 ³
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總權益	
呂榮義先生	28,231,260	—	70,320 ¹	13,200,000 ²	41,501,580	10.25%
林明良先生	30,000	—	—	—	30,000	0.0074%

附註：

- 一間由呂榮義先生控制100%股權之公司持有該70,320股股份，呂先生因而被視為擁有該些股份之權益。
- 呂榮義先生為呂辛先生(已故)遺產其中一名遺囑執行人，因而被視為與陳觀峯女士共同擁有該13,200,000股股份之權益。
- 按於二零二三年三月三十一日已發行的405,000,000股份總數計算。

除上述披露外，於二零二三年三月三十一日並無任何董事、主要行政人員或其聯繫人士擁有本公司或其相聯法團(定義見證券條例第XV部)的股份或相關股份的權益或淡倉。

董事認購股份或債券之權利

年內本公司或其任何附屬公司，並無參與任何安排，致令本公司董事藉此獲得本公司或任何其他機構之股份或債券之利益。此外，並無董事或其配偶或其未滿18歲之子女於年內賦有權利可認購本公司之證券或已行使該認購權。

董事在交易、安排或合約中之重大權益

除於綜合財務報表附註8披露外，於本年度終結時或於年內任何時間，概無任何本公司董事或其關連實體在本公司或其附屬公司涉及本公司業務之重大交易、安排或合約中直接或間接擁有任何重大權益。

董事會報告書

董事於競爭業務之權益

年內及截至本報告日期，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」），呂榮義先生被視為與本集團業務構成或可能構成競爭，因彼於兩家公司擔任董事職務，分別為KNF Investment Holdings Ltd.和Globotech Enterprises Limited，該兩家公司在證券投資（包括權益和債務證券投資）中擁有權益。

董事會認為本集團有能力獨立於上段所述權益繼續經營集團業務。在就財務投資業務作出決策時，呂先生在履行其作為本公司董事的職責時，已經並將繼續以本集團的最佳利益行事。

除上述披露，根據上市規則，概無本公司董事與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務中擁有任何權益。

管理合約

年內，本公司並無簽訂或存在任何就本公司全部或重大部份業務之管理及行政有關之合約。

獲准許的彌償條文

按本公司之組織章程細則，公司當其時的每名董事、常務董事、核數師、公司秘書及其他高級人員，在獲判勝訴或獲判無罪或藉任何根據組織章程細則提出的申請而獲法院給予寬免的民事或刑事法律程序中進行辯護所招致的任何與公司有關的法律責任，均須從公司的資產中撥付彌償。

主要股東之證券權益

於二零二三年三月三十一日，本公司根據證券條例第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	擁有已發行普通股股數（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%
Eargold Limited	實益權益	31,050,000	—	7.67%
Chelton Trading Limited	所控制法團的權益	—	31,050,000 ¹	7.67%
Gladiator Investments Co.	所控制法團的權益	—	31,050,000 ¹	7.67%
陳觀峰女士	實益擁有人／所控制法團的權益／受託人	8,968,500	209,859,318 ²	54.03%

附註：

- 該等股份由Eargold Limited持有。Chelton Trading Limited及Gladiator Investments Co.分別控制Eargold Limited之50%權益。因此，被視作擁有該等由Eargold Limited持有的31,050,000股本公司股份。
- 於此209,859,318股中，(a)陳觀峰女士透過持有Chelton Trading Limited(50%控制權)及Gladiator Investments Co.(50%控制權)分別擁有50%之Eargold Limited的權益，因此，被視為控制Eargold Limited而所擁有31,050,000股本公司股份；(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股本公司股份；(c)陳女士被視為透過由其擁有38.75%之呂辛有限公司擁有17,998,983股本公司股份；及(d)陳女士為呂辛先生(已故)遺產其中一名遺囑執行人，亦被視為與呂榮義先生共同擁有13,200,000股本公司股份。
- 按於二零二三年三月三十一日已發行的405,000,000股股份計算。

董事會報告書

主要股東之證券權益(續)

除上述所披露外，於二零二三年三月三十一日，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。

股票掛鈎協議

概無任何股票掛鈎協議於年內訂立或於年末生效。

關連人士交易

關連人士交易的詳情載於綜合財務報表附註25，該等關連人士交易並未構成上市規則中關連交易或持續關連交易及／或構成上市規則中已豁免關連交易或已豁免持續關連交易。

董事及行政總裁資料的變動

根據上市規則第13.51B(1)條，董事之資料變動載列如下：

- (i) 李嘉士先生於二零二二年十二月二十日獲委任為順豐控股股份有限公司之獨立非執行董事(深圳證券交易所上市公司)(股票代碼：002352)。
- (ii) 本公司各董事之董事袍金將增加約2.5%。
- (iii) 呂榮義先生於二零二三年六月二十八日不再擔任本公司投資委員會主席及委員。
- (iv) 溫莉玲女士於二零二三年六月二十八日不再擔任本公司投資委員會委員。

主要客戶及供應商

年內，本集團最大客戶佔本集團營業額9%(二零二二年：10%)。

本集團最大五個客戶共佔本集團總營業額28%(二零二二年：34%)。

此外，由於本集團之業務性質關係，本集團並沒有任何主要之採購供應商。

本公司董事、其聯繫人士或任何股東(據董事會所知擁有5%以上本公司已發行股份者)於年內任何時候並無持有集團五大客戶之權益。

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。

獨立非執行董事之獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條規定每年所作之獨立性確認函，而本公司亦認同彼等之獨立性。

董事會報告書

薪酬政策

本集團之僱員薪酬政策由薪酬及提名委員會制訂，並按員工之貢獻、資歷及能力而不時檢討。

本公司董事之薪酬由薪酬及提名委員會根據公司業績、董事之個人表現及市場情況審閱。

公眾持股量

根據本公司所得之公開資料及據董事所悉，本公司於截至二零二三年三月三十一日止年度內一直維持足夠公眾持股量。

捐款

年內，本集團之慈善及其他捐款合共546,000港元。

企業管治

董事會致力達到及維持高水平之企業管治。於截至二零二三年三月三十一日止年度，除若干偏離外，本公司在整個年度均遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則的守則條文，有關本公司之企業管治施行情況及若干偏離已詳載於本年報第13至27頁之企業管治報告內。

業務回顧及業績

有關本公司業務的審視及本集團年內表現的論述及分析、影響業績及財務狀況相關的重要因素(包括使用財務關鍵績效指標的分析)及集團業務的未來發展分別載於第6至8頁的執行董事報告書，第9至12頁的管理層討論及分析及第5頁的五年財務摘要中。

本集團業務分部的財務表現回顧、財務資源、法規遵循、與主要持份者的關係以及面對的主要風險及不確定性的情況亦載於第9至12頁的管理層討論及分析中，而社會責任及環境保護政策則刊載於第13至56頁的企業管治報告及環境、社會及管治報告中。

本年報中不同部分，載有本集團遵守對其有重大影響的相關法律及法規情況。環境、社會及管治報告亦載有各項環境政策及表現資料，和本集團與各主要業務持份者的關係。

本年報提供的執行董事報告書、管理層討論及分析、五年財務摘要、企業管治報告以及環境、社會及管治報告中對上述議題的討論，均構成本董事會報告書的一部分。

核數師

於即將舉行之股東週年大會上，將會提出繼續委任德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

承董事會命

呂榮義
執行董事

香港，二零二三年六月二十八日

獨立核數師報告書

Deloitte

德勤

致安全貨倉有限公司股東
(在香港註冊成立之有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第66頁至第121頁之安全貨倉有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，此綜合財務報包括於二零二三年三月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映 貴集團於二零二三年三月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例妥為編製。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則(「香港審核準則」)進行審核。我們就該等準則下承擔的責任在本報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」部分中進一步闡述。根據香港會計師公會的《專業會計師道德守則》(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。

獨立核數師報告書

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項。這些事項是在我們就整體綜合財務報表進行審核及出具意見時處理的，我們不對這些事項提供單獨的意見。

關鍵審核事項

投資物業之估值

由於投資物業估值之結餘對綜合財務報表整體而言屬重大，以及於釐定公平值時涉及之重大判斷，我們將投資物業之估值視為關鍵審核事項。

於二零二三年三月三十一日，貴集團之投資物業合共2,854,500,000港元，約佔貴集團資產總額的70%。年內，於綜合損益及其他全面收益表內確認之投資物業公平值減少合共211,840,000港元。

貴集團之投資物業根據獨立專業合資格估值師進行之估值按公平值列賬。有關估值所用之方法、重要假設及主要輸入數據詳情於綜合財務報表附註第14項內披露。估值的結果取決於管理層評定之若干關鍵輸入數據，包括資本化比率、個別物業的市場租金及類似物業的市場可觀察交易。

其他信息

貴公司董事須對其他信息承擔責任。其他信息包括年報中所包含的信息，但不包括綜合財務報表及我們就此發出的核數師報告。

我們對綜合財務報表作出的意見並不涵蓋其他信息，且我們概不就其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審核，我們的責任為閱讀其他信息，於此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們於審核過程中所瞭解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，倘我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們續報告有關事實。就此，我們沒有任何報告。

我們之審核如何處理關鍵審核事項

我們等就有關評估投資物業價值所執行之程序包括：

- 了解管理層對投資物業的估值流程，包括獨立專業合資格估值師的參與，以及評估獨立專業合資格估值師之勝任能力、專業能力及客觀性；
- 了解估值過程和方法、物業市場表現、所採用的重大假設、重要判斷領域以及管理層和獨立專業合資格估值師用作估值之主要輸入數據
- 透過對比行業正常範圍，評估估值方法及估值所採用之假設的合理性；及
- 為評估於估值中所用之關鍵輸入數據的合理性，與鄰近其他類似物業的市場單位租金、資本化比率及市場可觀察交易的相關市場信息進行比較。

獨立核數師報告書

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在編製綜合財務報表時，董事須負責評估 貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項(如適用)，以及採用持續經營會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止營運，或別無其他實際可行的方案。

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標乃對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告，並按照香港公司條例第405條僅向 閣下(作為整體)報告我們的意見，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。合理保證為高水平的保證，但不能保證按照香港審核準則進行的審核，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可由欺詐或錯誤引起，倘合理預期有關錯誤陳述個別或整體可影響使用者根據該等綜合財務報表所作出的經濟決定時，則有關錯誤陳述可被視作重大。

根據香港審核準則進行審核時，我們於整個審核過程中運用專業判斷，並保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部監控，以設計在有關情況下屬適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的適當性以及作出會計估計及相關披露的合理性。

獨立核數師報告書

- 對董事採用持續經營會計基礎的適當性作出結論，並根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論乃基於直至核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營業務。
- 評估綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審核的方向、監督及執行。我們為審核意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與治理層溝通審核的計劃範圍及時間以及重大審核發現等，其中包括我們在審核中識別出內部監控的任何重大不足之處。

我們亦向治理層提交聲明，表明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與彼等溝通可能合理被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

從與治理層溝通的事項中，我們確定該等對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項，因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律或規例不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，倘合理預期於我們的報告中註明某事項所造成的負面後果超過所產生的公眾利益，則我們決定不應在報告中註明該事項。

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人為李嘉敏。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

香港
二零二三年六月二十八日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年三月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收入	5	<u>147,353</u>	<u>122,850</u>
貨倉營運收入		20,232	19,719
物業投資收入		101,644	96,095
利息收入		21,472	2,090
股息收入		4,005	4,946
其他收益及虧損		(41,117)	11,403
其他收入	7	815	–
匯兌收益，淨額		218	695
投資物業公平值之減值	14	(211,840)	(136,558)
員工成本		(18,836)	(16,796)
物業、機器及設備之折舊		(25,824)	(25,054)
預期信貸虧損「(預期信貸虧損)」模式下之貿易應收款項減值虧損		(1,414)	(751)
其他費用		<u>(24,648)</u>	<u>(28,303)</u>
除稅前虧損	10	(175,293)	(72,514)
稅項	11	<u>(12,996)</u>	<u>(12,024)</u>
年內本公司股東應佔虧損		<u>(188,289)</u>	<u>(84,538)</u>
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>93,626</u>	<u>–</u>
年內本公司股東應佔全面開支總額		<u>(94,663)</u>	<u>(84,538)</u>
每股虧損－基本	13	<u>(HK\$0.46)</u>	<u>(HK\$0.21)</u>

綜合財務狀況表

於二零二三年三月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動資產			
投資物業	14	2,854,500	2,966,340
物業、機器及設備	15	221,439	242,744
		<u>3,075,939</u>	<u>3,209,084</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	16	134,018	332,538
貿易及其他應收款項	17	19,337	19,449
可收回稅款		—	115
銀行存款	18	716,827	414,538
其他存款	18	11,107	61,069
銀行結餘及現金	18	99,306	139,167
		<u>980,595</u>	<u>966,876</u>
流動負債			
其他應付款項	19	29,158	35,674
應繳稅款		19,296	16,447
		<u>48,454</u>	<u>52,121</u>
流動資產淨值		<u>932,141</u>	<u>914,755</u>
		<u>4,008,080</u>	<u>4,123,839</u>
股本及儲備			
股本	20	178,216	178,216
儲備		3,722,857	3,849,920
本公司股東應佔權益		<u>3,901,073</u>	<u>4,028,136</u>
非流動負債			
已收長期租戶按金		21,687	15,350
遞延稅項負債	21	84,599	79,662
長期服務金撥備	22	721	691
		<u>107,007</u>	<u>95,703</u>
		<u>4,008,080</u>	<u>4,123,839</u>

第66至121頁所載之綜合財務報表已於二零二三年六月二十八日經董事會批准及授權刊發，並由下列人士代表簽署：

呂榮義
董事

李嘉士
董事

綜合權益變動表

截至二零二三年三月三十一日止年度

	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
於二零二一年四月一日	178,216	474,707	3,670,351	4,323,274
年內虧損及全面開支總額	—	—	(84,538)	(84,538)
股息分派(附註12)	—	—	(210,600)	(210,600)
於二零二二年三月三十一日	178,216	474,707	3,375,213	4,028,136
年內虧損	—	—	(188,289)	(188,289)
由自用物業轉至投資物業之重估增值	—	93,626	—	93,626
年內全面收益(開支)總額	—	93,626	(188,289)	(94,663)
股息分派(附註12)	—	—	(32,400)	(32,400)
於二零二三年三月三十一日	178,216	568,333	3,154,524	3,901,073

綜合現金流量表

截至二零二三年三月三十一日止年度

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
經營業務		
除稅前虧損	(175,293)	(72,514)
作以下調整：		
按公平值計入損益之金融資產之公平值未變現虧損(溢利)	15,036	(8,256)
投資物業公平值減值	211,840	136,558
長期服務金撥備之增加	473	221
物業、機器及設備之折舊	25,824	25,054
預期信貸虧損模式模式下之貿易應收款項減值虧損	1,414	751
營運資金變動前之經營現金流量	79,294	81,814
貿易及其他應收款項增加	(1,302)	(4,215)
按公平值計入損益之金融資產減少	183,484	145,879
其他應付款項及已收長期租戶按金減少	(337)	(531)
已支付長期服務金	(443)	(144)
來自用於經營業務之現金	260,696	222,803
已付所得稅	(5,095)	(7,268)
來自用於經營業務之現金淨額	255,601	215,535
投資活動		
提取銀行存款	3,685,562	439,659
存放銀行存款	(3,987,851)	(523,148)
提取其他存款	224,145	79,225
存放其他存款	(174,183)	(99,128)
投資物業增加	—	(1,498)
購置物業、機器及設備	(10,893)	(9,407)
用於投資活動之現金淨額	(263,220)	(114,297)
用於融資活動之現金		
已付股息	(32,242)	(210,045)
現金及現金等值減少淨額	(39,861)	(108,807)
於期初現金及現金等值	139,167	247,974
於期末現金及現金等值	99,306	139,167
結存現金及現金等值項目分析		
銀行結餘及現金	99,306	139,167

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

1. 一般事項

安全貨倉有限公司(「本公司」)為於香港註冊成立之公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。其最終控股方為陳觀峯女士，彼亦為本公司部份附屬公司之董事。本公司之註冊辦事處地址及主要營業地址已在年報之「公司資料」內披露。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為投資控股、財務投資、物業投資及公眾貨倉營運。各主要附屬公司之主要業務刊載於財務報表附註第30項。

本綜合財務報表以港幣(「港元」)呈列，港幣為本公司之功能貨幣。

2. 採用經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度強制生效之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(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則之修訂本，有關修訂於二零二二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3號之修訂本

香港會計準則第16號之修訂本

香港會計準則第37號之修訂本

香港財務報告準則之修訂本

概念框架之提述

物業、廠房及設備－作擬定用途前之所得款項

虧損合約－履行合約之成本

香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進

於本年度應用香港財務報告準則之修訂本對本年度及過往年度的本集團財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

2. 採用經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

已頒佈但未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號(包括 二零二零年十月及二零二二年二月 的香港財務報告準則第17號之修訂本)	保險合約 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入 ²
香港財務報告準則第16號之修訂本	售後租回的租賃負債 ³
香港會計準則第1號之修訂本	流動或非流動負債分類及香港詮釋第5號(二零二零年)之相關修訂 ³
香港會計準則第1號之修訂本	有契約的非流動負債 ³
香港會計準則第1號及香港財務報告準則 實務報告第2號之修訂本	會計政策披露 ¹
香港會計準則第8號之修訂本	會計估計之定義 ¹
香港會計準則第12號之修訂本	與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項 ¹

1 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

2 於待定日期或其後開始的年度期間生效。

3 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效。

除下文所述之新訂及經修訂香港財務報告準則外，本公司董事預期應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則於可預見未來將不會對綜合財務報表產生重大影響。

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂「會計政策披露」

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。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

2. 採用經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

已頒佈但未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號的修訂「會計政策披露」(續)

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。

應用該等修訂預期不會對本集團財務狀況或表現產生重大影響，但可能影響本集團主要會計政策之披露。有關應用影響(如有)將於日後本集團的綜合財務報表中予以披露。

香港會計準則第8號的修訂「會計估計的定義」

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—即會計政策可能規定將按貨幣金額計量的有關項目不可直接觀察而須予以估計。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。編製會計估計包括根據最新可得可靠的資料作出的判斷或假設用途。

此外，香港會計準則第8號的會計估計變更的概念予以保留，惟有進一步澄清。

應用該等修訂預期不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策

3.1 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所頒佈之香港財務報告準則編製。就編製綜合財務資料而言，倘有關資料合理預期會影響主要用戶作出的決定，則有關資料被視為重大。此外，本綜合財務報表亦包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露資料。

下述之會計政策所載，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，本綜合財務報表按歷史成本法編製。

歷史成本一般基於換取商品及服務之代價之公平值釐定。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.1 綜合財務報表編製基準(續)

公平值為市場參與者於計量日在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格，不論該價格是否由可直接觀察或其他估值方法所得。於估計資產或負債之公平值時，若市場參與者於定價日計量該資產或負債時可能會考慮到之特性，本集團亦將加以考慮。於該等綜合財務報表內計量及／或披露之公平值均按此基準釐定，除非屬於香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」範圍內以股份基礎支付之交易、根據香港財務報告準則第16號「租賃」列賬之租賃交易，及與公平值類似，但並非公平值之計量，如香港會計準則第2號「存貨」內之可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」內之使用價值。

非金融資產公平值之計量乃經參考市場參與者可從使用該資產得到之最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用之市場參與者所產生之經濟效益。

按公平值交易之金融工具及投資物業，凡於其後期間採用不可觀察輸入數據計量公平值之估值方法，則估值方法應予以校正，以致估值方法之結果相等於交易價格。

此外，就財務報告而言，根據公平值計量的輸入數據之可觀察程度及其對整體計量之重要性程度，公平值計量分為第一、二及三級，說明如下：

- 第一級輸入數據乃於計量日可於活躍市場中相同之資產或負債所得之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據乃根據與資產或負債相關的，除屬第一級之報價外，可直接或間接由觀察獲得的資料；及
- 第三級輸入數據乃根據資產或負債的不可觀察輸入數據。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及受本公司控制之實體及附屬公司之財務報表。倘本公司符合以下情況，則取得控制權：

- 有權控制被投資方；
- 因參與被投資方業務而獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力以其權力影響其回報。

倘事項及狀況顯示上文列示三項控制元素之一項或多項有變，本集團會重新評估其是否控制被投資方。

合併附屬公司由本集團對附屬公司擁有控制權開始，並於本集團失去對附屬公司的控制權時終止。特別是對於年內所收購或出售的附屬公司，其收入及支出將由本集團獲得控制權日起，直至本集團終止控制該附屬公司當日止，計入綜合損益及其他全面收益表。

如有需要，附屬公司之財務報表會作出調整，以符合本集團之會計政策。

本集團內所有成員公司之間交易的有關資產及負債、權益、收入、支出及現金流動均於綜合時全數對銷。

來自客戶合約的收入

本集團當(或於)完成履約責任時確認收入，即於特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。

履約責任指可區分的商品及服務(或一組商品或服務)或一系列大致相同的可區分商品或服務。

倘符合以下其中一項標準，則控制權隨時間轉移，而收入則參照完全履行相關履約責任之進展情況而隨時間確認：

- 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；
- 本集團之履約產生及提升一項資產，而該項資產於本集團履約時由客戶控制；或
- 本集團之履約並未產生讓本集團有替代用途之資產，且本集團對迄今已完成履約之付款具有可強制執行之權利。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

來自客戶合約的收入(續)

否則，收入於客戶獲得可區分商品或服務控制權之時間點確認。

具多項履約責任之合約(包括分配交易價格)

就包含多於一項履約責任之合約而言，本集團按照相對獨立售價基準將交易價格分配至各履約責任。

有關各履約責任之可區分商品或服務之獨立售價於合約開始時釐定。該價格指本集團將單獨向客戶出售承諾商品或服務之價格。倘獨立售價不可直接觀察，本集團將使用適當技術進行估計，以使最終分配至任何履約責任之交易價格可反映本集團向客戶轉讓承諾商品或服務預期有權獲得之代價金額。

按時間確認收益：計量完全達成履約責任的進度

完全達成履約責任的進度按輸出法計量，該輸出法根據直接計量至今已轉移予客戶的貨品或服務價值與該合約項下承諾的餘下貨品或服務相比較確認收益，可以最佳方式描述本集團轉移貨品或服務控制權的履約情況。

作為一項可行權宜方法，倘本集團有權收取與本集團至今已完成履約價值直接對應的金額，則本集團有權按本集團有權開具發票的金額確認收益。

投資物業

投資物業乃持有作賺取租金及／或資本升值用途之物業。

投資物業亦包括本集團根據經營租賃確認為使用權資產及轉租的租賃物業。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔費用)計量。於初始確認後，投資物業按彼等之公平值計算，經調整後不包括任何預付或應計經營租賃收入。投資物業公平值變動所產生的收益或虧損計入其產生期間內之損益內。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

投資物業(續)

投資物業於出售時，或當該投資物業永久不再使用，且預期該物業不會於將來出售時產生經濟效益時，均會終止確認。因終止確認物業所產生之盈虧(按出售所得款項淨額與資產之賬面值之差額計算)計入物業終止確認期間之綜合損益表內。

物業、機器及設備

物業、機器及設備為有形資產用於生產或提供貨品或服務，或作行政用途(除下文所述在建工程外)，乃按成本減隨後之累計折舊及隨後之累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

作生產、供應或行政用途的在建物業、機器及設備按成本減任何已確認減值虧損計值。成本包括任何直接歸因於將資產達致使其能夠以集團管理層預期方式營運的必要地點及條件的直接成本，包括測試相關資產正常運行的成本。該等資產在資產可作擬定用途時按與其他物業資產相同的基準開始折舊。

租賃土地及樓宇的擁有權權益

當本集團就物業的擁有權權益(包括租賃土地及樓宇成分)付款時，全部代價於租賃土地及樓宇成分之間按初始確認時相對的公平值比例分配。

在相關付款能夠可靠分配的情況下，入賬列為經營租賃的租賃土地權益於綜合財務狀況表內呈列為物業、機器及設備包含的使用權資產，惟根據公平值模式分類及入賬列為投資物業者除外。當代價無法於相關租賃土地的非租賃樓宇成分及未分割權益間可靠分配時，整項物業分類為物業、機器及設備。

倘有證據顯示一項物業因更改用途而由業主自用變更為投資物業，則該項目於轉變當日賬面值與公平值之間的任何差額(包括歸類為使用權資產的相關租賃土地)，將於其他全面收益確認及於物業重估儲備中累計。當該物業隨後出售或停用時，物業重估儲備將會直接轉入保留盈餘。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

物業、機器及設備(續)

折舊按估計可使用年期，以直線法撇銷資產成本(在建物業、機器及設備除外)減剩餘價值後確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法會在報告期末檢討，並採用未來適用法對估計變更的影響進行核算。

物業、機器及設備項目於出售或預期持續使用資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。出售或棄用物業、機器及設備項目所產生的任何損益，乃按出售所得款項與資產賬面值之差額計算，並於損益內確認。

物業、機器及設備減值

於報告期末，本集團檢討其物業、機器及設備之賬面值，以釐定該等資產是否出現蒙受減值虧損之跡象。倘存在任何有關跡象，則估計有關資產之可收回金額，以釐定減值虧損之程度(如有)。

物業、機器及設備可個別地估計可收回金額，當未能單獨估計某項資產可收回金額時，本集團估算該項資產所屬現金產生單位之可收回金額。

於測試現金產生單位的減值時，倘可建立合理及一致的分配基準，則公司資產分配至相關現金產生單位，否則分配至可建立合理及一致分配基準的最小現金產生單位組別。可收回金額按公司資產所屬現金產生單位或現金產生單位組別釐定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值比較。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值中之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流使用反映當前市場對貨幣時間價值及資產(或現金產生單位)之特定風險評估的稅前貼現率折算成現值，而估計未來現金流並未被調整。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

物業、機器及設備減值(續)

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回金額將少於其賬面值，則資產(或現金產生單位)之賬面值將調減至其可收回金額。就無法以合理及一致基準分配至現金產生單位的公司資產或公司資產部分而言，本集團將現金產生單位組別的賬面值(包括分配至該現金產生單位組別的公司資產或公司資產部分的賬面值)與現金產生單位組別的可收回金額進行比較。於分配減值虧損時，首先分配減值虧損以減少任何商譽的賬面值(如適用)，然後按比例根據該單位或該現金產生單位組別各資產的賬面值分配至其他資產。資產賬面值不得減少至低於其公平值減出售成本(如可計量)、其使用價值(如可計量)及零之中的最高值。已另行分配至資產之減值虧損數額按比例分配至該單位或該現金產生單位組別其他資產。減值虧損會即時於損益內確認。

倘其後撥回減值虧損，則資產(或現金產生單位或該現金產生單位組別)之賬面值將增至其經修訂估計可收回金額，惟因此已增加之賬面值不會超出資產(或現金產生單位或該現金產生單位組別)於過往年度未有確認減值虧損時之賬面值。減值虧損之撥回會即時於損益內確認。

金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為該工具合約條文之訂約方時，方可確認。所有正常購買或出售的金融資產按交易日的基準確認及解除確認。常規購買或出售乃按市場規定或慣例須在一段期限內進行資產交付的金融資產買賣。

該等金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟按香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」初步計量的來自客戶合約的貿易應收款項除外。收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益之金融資產及金融負債除外)直接應佔之交易成本於初步確認時加入金融資產或金融負債之公平值或從中扣除(如適用)。直接自收購按公平值計入損益之金融資產及金融負債產生之交易成本即時於損益內確認。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

實際利率法乃計算金融資產或金融負債之攤銷成本及於相關期間分配利息收入及利息開支之方法。實際利率為於金融資產或金融負債之預計年期或(如適用)較短期間內可將估計未來現金收入及付款(包括構成實際利率不可或缺部分之所有已付或已收費用及點子、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認之賬面淨值之比率。

本集團日常業務過程產生之利息及股息收入呈列為收入。

金融資產

金融資產之分類及其後計量

符合以下條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

- 目的為收取合約現金流量之業務模式內持有之金融資產；及
- 合約條款令於特定日期產生之現金流量僅為支付本金及未償還的本金利息。

所有其他金融資產其後按公平值計入損益計量，但於初步確認金融資產當日，倘股權投資並非持作買賣或亦非於香港財務報告準則第3號「業務合併」適用的業務合併中收購方確認的或然代價，本集團可作出不可撤回選擇，於其他全面收益呈列股權投資公平值之其後變動。

倘屬下列情況，則金融資產為持作買賣：

- 購入該金融資產之主要目的為於不久將來出售；或
- 於初步確認時該金融資產為本集團共同管理之已識別金融工具組合之部分，且近期實際錄得短期獲利；或
- 該金融資產為並非指定及有效作為對沖工具之衍生工具。

此外，本集團可以不可撤回地將需要按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)計量之金融資產指定為按公平值計入損益計量，倘如此可消除或顯著減少會計錯配。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之分類及其後計量(續)

(i) 攤銷成本及利息收入

利息收入就其後按攤銷成本計量之金融資產而以實際利率法確認。利息收入透過將實際利率應用於金融資產總賬面值計算，惟其後已變為信貸減值之金融資產(見下文)則除外。就其後已變為信貸減值之金融資產而言，利息收入透過將實際利率應用於自下個報告期起計之金融資產攤銷成本確認。倘信貸減值金融工具之信貸風險改善，以使金融資產不再維持信貸減值，則利息收入在釐定資產不再維持信貸減值後，透過將實際利率應用於自報告期開始時起計之金融資產總賬面值確認。

(ii) 按公平值計入損益之金融資產

不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益或指定為按公平值計入其他全面收益計量標準之金融資產將按公平值計入損益計量。

按公平值計入損益之金融資產乃於各報告期末按公平值計量，任何公平值收益或虧損於損益中確認。於損益確認之收益或虧損淨額不包括就金融資產賺取之任何股息或利息，並計入「其他收益及損失」項目。

須根據香港財務報告準則第9號作減值評估的金融資產減值

本集團根據香港財務報告準則第9號「金融工具」按預期信貸虧損模式就金融資產(包括貿易應收款項及其他應收款項、銀行存款、其他存款及銀行結餘)進行減值評估。預期信貸虧損數額於各報告日期更新，以反映自初步確認後信貸風險之變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具預期期限內發生所有可能之違約事件而導致之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指預期於報告日期後12個月內可能發生之違約事件導致之全期預期信貸虧損部分。評估乃根據本集團之過往信貸虧損經驗進行，並根據債務人特有之因素、一般經濟狀況及於報告日期對當前狀況及未來狀況預測之評估而作出調整。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

須根據香港財務報告準則第9號作減值評估的金融資產減值(續)

本集團經常就貿易應收款項及遞延應收租賃款項確認全期預期信貸虧損。就所有其他工具而言，本集團計量與12個月預期信貸虧損等額之虧損撥備，除非信貸風險自初步確認以來已大幅增加，在此情況下，則本集團確認全期預期信貸虧損。評估是否應確認全期預期信貸虧損，乃基於自初步確認起出現違約之可能性或風險是否大幅增加。

(i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險是否自初步確認以來已大幅增加時，本集團比較金融工具於報告日期出現違約之風險與該金融工具於初步確認日期出現違約之風險。作此評估時，本集團將同時考慮合理及有理據之定量及定性資料，包括過往經驗及無須花費不必要成本或精力即可獲得之前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級之實際或預期重大惡化；
- 信貸風險之外界市場指標之重大惡化，例如信貸息差大幅增加、債務人之信貸違約掉期價格；
- 預期將導致債務人履行其債務責任之能力大幅下降之業務、財務或經濟狀況之現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績之實際或預期重大惡化；及
- 導致債務人履行其債務責任之能力大幅下降之債務人監管、經濟或技術環境之實際或預期重大不利變動。

不論上述評估結果如何，本集團假定合約付款逾期超過30日時，信貸風險自初步確認以來已大幅增加，除非本集團有合理及可靠資料證明可予收回則另當別論。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

須根據香港財務報告準則第9號作減值評估的金融資產減值(續)

(i) 信貸風險大幅增加(續)

本集團定期監察識別信貸風險是否顯著上升所用標準之有效性，並酌情修訂以確保該標準能夠在款項逾期前識別信貸風險之大幅增加。

(ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為當內部產生或獲取自外部來源之資料表明，債務人不太可能向債權人(包括本集團)全額還款(未計及本集團所持任何抵押品)時，即屬發生違約事件。

不論上述，本集團認為當金融資產逾期超過90日時，即屬發生違約，除非本集團有合理及有理據之資料證明較寬鬆之違約標準更為適用則當別論。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

須根據香港財務報告準則第9號作減值評估的金融資產減值(續)

(iii) 信貸減值金融資產

倘發生一項或多項事件對金融資產之預期未來現金流量造成負面影響時，金融資產即會出現信貸減值。金融資產信貸減值之證據包括有關以下事件之可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人出現嚴重財務困難；
- (b) 違反合約(如違約或逾期的情況)；
- (c) 借款人之貸款人因有關借款人財務困難之經濟或合約考慮，給予借款人在其他情況不會考慮之讓步；
或
- (d) 借款人有可能陷入破產或其他財務重組。

(iv) 撤銷政策

當有資料顯示對方處於嚴重財務困難及無實際收回款項的可能時(例如，對方已處於清盤狀態或已進行破產程序)或貿易應收款項逾期兩年以上(以較早發生者為準)，則本集團撤銷金融資產。經考慮法律意見後(倘合適)，遭撤銷之金融資產可能仍須按本集團收回程序進行強制執行。撤銷構成取消確認事件。任何其後收回在損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

須根據香港財務報告準則第9號作減值評估的金融資產減值(續)

(v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約損失(即違約損失程度)及違約風險之函數。違約概率及違約損失乃基於根據前瞻性資料調整之歷史數據評估。預期信貸虧損之估計反映無偏及概率加權金額，以發生違約之風險作為加權確定金額。除有重大未償餘額或單獨評估的信貸減值的債務人外，本集團採用撥備矩陣估計貿易應收款項及遞延租賃應收款項的預期信貸虧損，並考慮過往信貸虧損經驗，並就不過多投入資金或精力即可獲得的前瞻性資料而作調整。

一般而言，預期信貸虧損為本集團根據合約應收之所有合約現金流量與本集團預期收取之現金流量之間之差額，並按初步確認時釐定之實際利率貼現。對於租賃應收款項，用於確定預期信貸虧損的現金流量與根據香港財務報告準則第16號計量應收租賃款所使用的現金流量一致。

利息收入按金融資產之總賬面值計算，惟倘金融資產信貸減值，則利息收入按金融資產之攤銷成本計算。

本集團透過調整所有金融工具之賬面值於損益中確認減值損益，但透過虧損撥備賬確認相應調整的貿易及其他應收款項除外。

終止確認金融資產

僅當從資產收取現金流量之合約權利屆滿，或當本集團轉讓金融資產且將該資產擁有權之絕大部份風險及回報轉移至另一實體，本集團終止確認金融資產。

當按攤銷成本計量之金融資產被終止確認時，資產賬面值與已收及應收代價總和之差額於損益確認。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及權益工具

債務或權益分類

債務及權益工具按合約安排之性質，以及金融負債及權益工具之定義歸類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具乃某一實體經扣除其所有負債後，其資產仍有剩餘權益之任何合約。由本公司發行之權益工具按已收取之所得款項扣除直接發行成本確認。

按攤銷成本計量之金融負債

金融負債(包括其他應付款項及已收長期租戶按金)隨後使用實際利率法按攤銷成本計量。

終止確認金融負債

當及僅當本集團之責任已被解除、取消或屆滿時，本集團方會終止確認金融負債。終止確認金融負債之賬面值與已付或應付代價之差額於損益確認。

現金及現金等價物

於綜合財務狀況表呈列的現金及現金等價物包括：

- (a) 現金，包括手持現金及活期存款，不包括受監管限制而導致其餘額不再符合現金定義的銀行餘額；及
- (b) 現金等價物，包括短期(一般原到期日為三個月或以內)、隨時可轉換為已知金額現金且價值變動風險不大的高流動投資。現金等價物乃為應付短期現金承擔而持有，而非用作投資或其他用途。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括上文定義的現金及現金等價物。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

外幣

在編製各個別集團公司之財務報表時，以該公司功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行的交易按交易當日現行之匯率確認。於報告期末，以外幣計值之貨幣項目按該日現行之匯率重新換算。以外幣計值按公平值列賬之非貨幣項目按釐定公平值當日現行之匯率重新換算。以外幣計值的以公平值計量的非貨幣性項目按確定公平值當日的現行匯率重新換算。以外幣歷史成本計量之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目產生之匯兌差額於其產生期間在損益中確認。

稅項

所得稅支出指即期應付稅項及遞延稅項之總額。

即期應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與除稅前溢利／虧損不同，乃由於前者不包括於其他年度應課稅或可扣減之收入或費用，亦不包括永不須課稅或可扣減之項目。本集團之即期稅項負債乃按報告期末已頒佈或實際頒佈之稅率計算。

遞延稅項就綜合財務報表上之資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基之暫時差額而確認。通常所有應課稅暫時差額均被確認為遞延稅項負債，而遞延稅項資產則於有應課稅溢利可與可抵扣暫時性差額抵銷時方確認。倘於一項交易中，因初始確認(非因業務合併而引起)資產及負債而引致之暫時差額，若不影響應課稅溢利及會計溢利，則不會被確認為遞延稅項資產及負債。

遞延稅項資產之賬面值會於各報告期末進行審閱，倘不再可能有足夠應課稅溢利可用於收回全部或部份資產則會予以扣減。

遞延稅項資產及負債乃根據報告期結束前已頒佈或實際上已頒佈之稅率(及稅法)為基準按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映本集團於報告期末預期對收回或償還其資產及負債之賬面值之方式所產生之稅務結果。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

稅項(續)

就計量遞延稅項而言，採用公平值模式計量之投資物業之賬面值乃假設透過出售全數收回，惟該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於本集團之業務模式(其業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益)內持有時，有關假設會被推翻。

倘有在法律上可強制執行之權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且彼等與同一稅務機關向同一繳稅實體徵收之所得稅相關，則會抵銷遞延稅項資產及負債。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟倘其與在其他全面收益確認或直接於權益中確認之項目有關，則在此情況下，即期及遞延稅項亦會分別於其他全面收益或直接於權益中確認。對一項業務合併進行初步會計處理產生即期稅項或遞延稅項時，該稅務影響則計入該業務合併之會計處理。

租賃

租賃的定義

倘合約賦予權利於一段時間內控制已識別資產的用途以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

就首次應用香港財務報告準則第16號當日或之後訂立或修訂或因業務合併而產生的合約而言，本集團會於開始、修訂日期或收購日期(視適用情況而定)根據香港財務報告準則第16號項下的定義評估合約是否為租賃或包含租賃。有關合約將不會被重新評估，除非合約中的條款與條件隨後被改動。

本集團作為承租人

使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃款項，減任何已收租賃優惠；
- 本集團已產生的任何初始直接成本；及
- 本集團因拆卸並移除相關資產、令所在位置恢復原貌或令相關資產恢復租賃條款及條件規定的狀態而產生的估計成本。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

使用權資產(續)

除分類為投資物業及按公平值模式計量者外，使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量。

本集團合理確定於租期結束時會取得相關租賃資產所有權的使用權資產，自開始日期起至可使用年期結束期間折舊。在其他情況下，使用權資產以直線法於其估計可使用年期與租期兩者中的較短者折舊。

本集團將不符合投資物業定義的使用權資產呈列於「物業、機器及設備」中，相應相關資產(倘擁有)會於同一項目內呈列。符合投資物業定義的使用權資產於「投資物業」呈列。

本集團作為出租人

租賃的分類及計量

本集團作為出租人的租賃分類為融資或經營租賃。當租賃的條款實際上將與相關資產擁有權相關的全部風險及回報轉移予承租人時，該合約分類為融資租賃。其他租賃均分類為經營租賃。

從經營租賃收取的租金收入按有關租賃年期以直線法於損益中確認。磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，有關成本於租賃期內以直線法確認為開支，惟投資物業按公平值模式計量。倘租賃合約包含特定條款，規定相關資產(或其任何部分)受到非本集團及承租人所能控制事件的不利影響，致使相關資產不適合或無法使用時，可享減租或暫時免租，因特定條款引致的相關減租或暫時免租入賬列為原租賃的一部分而非租賃修訂。有關減租或暫時免租於觸發該等付款的事件或情況發生期間內於損益中確認。

來自本集團日常業務過程的租金收入呈列為收入。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為出租人(續)

將代價分配至合約成分

當合約包含租賃及非租賃成分時，本集團應用香港財務報告準則第15號將合約訂明的代價分配至租賃及非租賃成分。非租賃成分乃按相對獨立售價基準與租賃成分區分。

可退回租賃按金

已收可退回租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬，初步按公平值計量。就初步確認的公平值作出的調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

租賃修訂

不屬於原定條款及條件部分的租賃合約代價的變動作為租賃修訂入賬，包括通過寬免或減少租金提供的租賃優惠。

本集團將經營租賃的修訂作為自修訂生效日期起計的新租賃進行入賬，並將與原租賃相關的任何預付或應計租賃付款視作新租賃的部分租賃付款。

撥備

倘本集團因過往事件而承擔現有責任(法定或推定)，而本集團可能須履行該項責任，且有關責任涉及之金額能可靠地估計時確認撥備。

經考慮與該責任相關之風險及不確定性，確認為撥備之金額為報告期末對履行現有責任所需代價之最佳估計。倘使用估計用以清償現時責任的現金流量計算撥備，則該撥備賬面值為該等現金流量現值(倘金錢時間值的影響屬重大)。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

政府補貼

政府補助於合理確定本集團將符合所附帶之條件及將獲發補助前不予確認。

作為已產生開支或虧損之補償或用作為本集團提供即時財務支持而無未來相關成本之與收入相關應收政府補貼於應收期間在損益內確認。該等補貼呈列為其他收入。

退休福利成本

退休福利計劃定額供款的款項於僱員提供服務而有權獲得有關供款時確認為開支。

短期及其他長期僱員福利

當僱員提供服務時，短期僱員福利按預期將支付的未貼現福利金額確認。除非另有香港財務報告準則規定或允許將僱員福利列入資產成本，否則所有短期僱員福利均確認為開支。

僱員之應計福利(例如工資及薪金，以及年假)，於扣除任何已付的金額後，確認為負債。

其他長期僱員福利負債的確認，按本集團預期就僱員提供截至報告日止之服務作出之估計未來現金流出之現值計量。任何因服務成本、利息和重新計量所產生的負債賬面價值變動皆於損益內確認，惟香港財務報告準則另有規定或允許將其列入資產成本除外。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

4. 重要會計判斷及估計不確定性之主要來源

在應用本集團於附註3內詳述之會計政策時，本公司董事須對不能顯易地從其他途徑獲得其價值之各項資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及其他認為相關之因素而作出，惟實際結果可能有別於此等估計。

該等估計及相關假設會不時予以檢討。倘會計估計之修訂僅影響對有關估計作出修訂之期間，則於當期內確認有關修訂，或倘有關修訂影響本期間及未來期間，則於當期及未來期間確認。

應用會計政策時所作之重要判斷

除涉及估計之重要判斷(見下文)外，下述為本公司董事於應用本集團會計政策過程中所作出且對綜合財務報表內所確認金額產生最重大影響之重要判斷。

投資物業之遞延稅項

為計量採用公平值模式計算之投資物業之遞延稅項，本公司董事已審閱本集團之投資物業組合，並斷定本集團之投資物業並非以旨在隨時間流逝消耗投資物業所包含絕大部分經濟利益之商業模式持有。因此，於釐定本集團就投資物業之遞延稅項時，本公司董事認為有關採用公平值模式計量之投資物業之賬面值乃透過出售全額收回之假設成立。由於本集團無須就出售投資物業之公平值變動繳納任何所得稅，故本集團並未就投資物業公平值變動確認任何遞延稅項。

估計不確定性之主要來源

下列為於報告期末有關未來之主要假設及估計不確定性之其他主要來源，該等因素極有可能導致對下個財政年度資產及負債之賬面值作出重大調整。

a. 投資物業公平值

於報告期末，基於獨立合資格專業估值師進行之估值，本集團之投資物業以總公平值2,854,500,000港元(二零二二年：2,966,340,000港元)列賬。公平值的確定涉及附註14所載的市場條件和重大不可觀察輸入數據的若干假設。

在信賴有關估值報告的基礎下，本公司董事已作出判斷，並信納估值假設方法及關鍵輸入數據反映市場現況。該等假設的變動將導致本集團投資物業的公平值變動，以及對綜合損益及其他全面收益表內呈報的損益金額作出相應調整。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

4. 重要會計判斷及估計不確定性之主要來源(續)

估計不確定性之主要來源(續)

b. 物業、機器及設備之折舊

在釐定物業、機器及設備的估計可使用年期時，本集團管理層參考了類似性質及功能的物業、機器及設備實際使用年期之過往經驗。物業、機器及設備的估計可使用年期的任何變動可能導致下一個財政年度的賬面值及折舊費用發生重大調整。

於二零二三年三月三十一日，物業、機器及設備之賬面值為221,439,000港元(二零二二年：242,744,000港元)。變動詳情載於附註15。

c. 金融工具的公平值計量

於二零二三年三月三十一日，本集團的若干按公平值計入損益之金融資產為8,009,000港元(二零二二年：9,906,000港元)，該公平值根據重大不可觀察輸入數據使用估值技術釐定。確立相關估值技術及其相關輸入數據需要判斷及估計。有關該等因素的假設的變動會導致該等工具公平值的重大調整。更多披露請參閱附註27c。

d. 貿易應收款項的預期信貸虧損撥備

具重大結餘及出現信貸減值的貿易應收款項個別評估預期信貸虧損。

此外，本集團採用可行權宜方法，利用撥備矩陣估計未作個別評估的貿易應收款項的預期信貸虧損。撥備率以各項債項分組的賬齡為基準，並計及本集團的歷史違約率以及毋須付出不必要成本或精力即可獲得的合理可靠前瞻性資料。於各報告日期，可觀察的歷史違約率將予重新評估，而前瞻性資料變動亦會納入考慮。

預期信貸虧損撥備對估計變動非常敏感。有關預期信貸虧損及本集團貿易應收款項的資料分別披露於附註27b。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

5. 收入

有關金額為本年度確認之下述收入：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
貨倉營運收入(附註a)	20,232	19,719
物業投資收入(附註b)	101,644	96,095
上市及非上市投資股息收入	4,005	4,946
銀行利息收入	20,039	751
其他利息收入	1,433	1,339
	<u>147,353</u>	<u>122,850</u>

附註：

(a) 分拆本集團來自客戶合約的收入及地區市場

	二零二三年 千港元	二零二二年 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)	1,864	2,260
運輸及其他收入(於某一時間點確認)	1,042	1,235
倉儲服務收入(隨時間確認)	17,326	16,224
	<u>20,232</u>	<u>19,719</u>
地區市場：		
香港	<u>20,232</u>	<u>19,719</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。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

5. 收入(續)

附註：(續)

(b) 租賃

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
就經營租賃而言： 固定物業投資收入之租賃付款	<u>101,644</u>	<u>96,095</u>

6. 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)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	綜合總額 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>	<u>(166,550)</u>
中央行政成本				<u>(8,743)</u>
除稅前虧損				<u>(175,293)</u>

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

截至二零二三年三月三十一日止年度(續)

	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

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

截至二零二二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	綜合總額 千港元
分部收入	<u>19,719</u>	<u>96,095</u>	<u>7,036</u>	<u>122,850</u>
分部溢利(虧損)	<u>3,016</u>	<u>(83,128)</u>	<u>15,580</u>	(64,532)
中央行政成本				<u>(7,982)</u>
除稅前虧損				<u>(72,514)</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	215,590	3,012,292	808,324	4,036,206
銀行結餘及現金				139,167
未分配之其他資產				<u>587</u>
綜合資產總額				<u>4,175,960</u>
負債				
分部負債	2,324	40,421	295	43,040
應繳稅款				16,447
遞延稅項負債				79,662
未分配之其他負債				<u>8,675</u>
綜合負債總額				<u>147,824</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	201	16,079	61	16,341
物業、機器及設備之折舊	18,919	6,135	—	25,054
按公平值計入損益之金融資產公平值收益	—	—	11,005	11,005
貿易應收款項減值虧損	<u>—</u>	<u>751</u>	<u>—</u>	<u>751</u>

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

營運分部之會計政策與附註3所述本集團會計政策相同。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

截至二零二三年及二零二二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5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。

7. 其他收入

截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團就有關2019冠狀病毒病補貼確認814,800港元(二零二二：無)，其與香港政府提供之保就業計劃有關。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

8. 董事酬金

本年內五名(二零二二年：五名)董事之已付或應付酬金如下：

	執行董事	非執行董事	獨立非執行董事			總額 千港元
	呂榮義 千港元	李嘉士 千港元	林明良 千港元	梁文釗 千港元	溫莉玲 千港元	
二零二三年						
董事袍金	167	285	285	320	411	1,468
退休金計劃供款	18	-	-	-	-	18
酬金總額	<u>185</u>	<u>285</u>	<u>285</u>	<u>320</u>	<u>411</u>	<u>1,486</u>
二零二二年						
董事袍金	158	275	275	309	398	1,415
退休金計劃供款	18	-	-	-	-	18
酬金總額	<u>176</u>	<u>275</u>	<u>275</u>	<u>309</u>	<u>398</u>	<u>1,433</u>

上述執行董事酬金為彼等就管理本公司及本集團事務所提供服務之酬金；非執行董事及獨立非執行董事酬金則為擔任本公司董事所提供服務之酬金。

於年內董事概無根據任何安排放棄或同意放棄任何酬金。

本公司行政總裁一職至本年報發表當日仍然懸空。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

9. 五名最高薪僱員

於兩個年度，本集團五名最高薪酬人士並無董事在內。該五名(二零二二：五名)最高薪酬人士之酬金如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
薪金及其他福利	4,581	4,176
酌情支付的花紅	161	364
退休金計劃供款	49	54
	<u>4,791</u>	<u>4,594</u>

個別的薪酬在以下範圍內：

	二零二三年 僱員人數	二零二二年 僱員人數
零至1,000,000港元	3	4
1,000,001港元至1,500,000港元	<u>2</u>	<u>1</u>

10. 除稅前虧損

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
除稅前虧損經已扣除(計入)：		
核數師酬金		
— 審計服務	1,223	1,188
— 非審計服務	663	643
投資物業總租金收入	(101,644)	(96,095)
減：年內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	7,794	10,093
年內未產生租金收入之投資物業直接經營開支	<u>583</u>	<u>1,004</u>
租金淨收入	(93,267)	(84,998)
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損(收益)(附註)	<u>41,453</u>	<u>(11,005)</u>

附註：金額包含在其他收益及虧損內。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

11. 稅項

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
稅項支出包括：		
香港利得稅		
本年度	8,225	7,293
過往年度撥備多計	(166)	(222)
	<u>8,059</u>	<u>7,071</u>
遞延稅項(附註21)		
本年度	4,937	4,953
	<u>12,996</u>	<u>12,024</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。

本年度稅項支出可與根據綜合損益及其他全面收益表之除稅前虧損對賬如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
除稅前虧損	<u>(175,293)</u>	<u>(72,514)</u>
按本地所得稅稅率16.5%(二零二二年：16.5%)計算之稅項扣抵	(28,923)	(11,965)
不可扣稅支出之稅務影響	40,606	25,844
毋須課稅收入之稅務影響	(4,138)	(4,353)
未確認稅務虧損之稅務影響	5,432	2,405
使用以前未確認的稅務虧損之稅務影響	(132)	—
過往年度超額撥備	(166)	(222)
其他	317	315
本年度稅項開支	<u>12,996</u>	<u>12,024</u>

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

12. 股息

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
分派／已付二零二三年度中期股息每股普通股2港仙(二零二二年：4港仙)	8,100	16,200
分派／已付二零二二年度末期股息每股普通股6港仙(二零二一年：5港仙)	24,300	20,250
分派／已付二零二二年度特別股息每股普通股：無(二零二一年：43港仙)	-	174,150
	32,400	210,600

於報告期末後，本公司董事建議派付截至二零二三年三月三十一日止年度末期股息每股普通股3港仙(二零二二年：6港仙)，合共12,150,000港元(二零二二年：24,300,000港元)，惟須待股東於應屆股東周年大會批准後方可作實。

13. 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188,289,000港元(二零二二年：84,538,000港元)，並按該兩年度內已發行股份405,000,000股(二零二二年：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。

14. 投資物業

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
公平值		
於年初	2,966,340	3,101,400
增加	-	1,498
轉自物業、機器及設備	100,000	-
於損益中確認之公平值減值	(211,840)	(136,558)
於年末	2,854,500	2,966,340

本集團根據經營租賃出租多個辦公室及貨倉物業，每月收取租金。該等租賃一般初步為期一至五年(二零二二年：一至五年)，僅給予承租人單方面權利於初步時間之後將租賃延長。大多數租賃合約載有適用於承租人行使續租權之市場檢討條款。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

14. 投資物業(續)

租賃合約並無載有剩餘價值擔保及／或承租人於租賃期結束時購買物業之選擇權。

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。

年內，一項自用物業及一項租賃土地轉為投資物業，因本集團已將該物業出租予獨立第三者以賺取租金收入及／或作資本增值。因此，該自用物業的賬面值已從物業、機器及設備轉撥至投資物業。於轉撥當日之公平值為100,000,000港元(二零二二年：無)乃根據與本集團無關連的獨立合格專業估值師高力國際(香港)有限公司(特許測量師)進行之估值而釐定。估值乃參考類似物業近期交易價格的市場憑證而得出。該自用物業及租賃土地於轉撥當日之公平值與賬面值之差額93,626,000港元(二零二二年：無)在物業重估儲備內確認。

本集團投資物業於二零二三年三月三十一日之公平值為2,854,500,000港元(二零二二年：2,966,340,000港元)，乃根據與本集團無任何關連的獨立專業估值師(特許測量師)，高力國際物業顧問(香港)有限公司(二零二二年：高力國際物業顧問(香港)有限公司)於該日進行之估值而釐定。高力國際物業顧問(香港)有限公司(二零二二年：高力國際物業顧問(香港)有限公司)(特許測量師)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211,840,000港元(二零二二年：136,558,000港元)已計入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。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

14. 投資物業(續)

下表提供有關如何釐定主要投資物業的公平值(特別是所用的估值方法及關鍵輸入數據)，以及根據公平值計量的輸入數據的可觀察程度釐定公平值計量所劃分之公平值等級(第一至第三級)的資料。

於綜合財務狀況表之本集團所持投資物業	公平值		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	不可觀察輸入數據與公平值之關係	敏感度
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元					
位於觀塘之工業/辦公室物業 — 振萬廣場	2,181,000	2,357,000	第三級	收益資本化法： 主要輸入數據： (i) 資本化率 (ii) 市場單位租金	資本化率為4.3%(二零二二年：4.1%)，因素包括租金收入潛力的資本化，物業性質，現行市場情況。 市場單位租金，因素包括物業間的直接市場可比性。	資本化率越高，公平值越低，反之亦然。 市場單位租金越高，公平值越高，反之亦然。	附註(a) 附註(b)
位於葵涌之工業/貨倉物業 — 安全貨倉	596,800	530,440	第三級	收益資本化法： 主要輸入數據： (i) 資本化率 (ii) 市場單位租金	資本化率為4.1%(二零二二年：4.0%)，因素包括租金收入潛力的資本化，物業性質，現行市場情況。 市場單位租金，因素包括物業間的直接市場可比性。	資本化率越高，公平值越低，反之亦然。 市場單位租金越高，公平值越高，反之亦然。	附註(a) 附註(b)

附註：

- (a) 資本化率輕微上升或下降會導致公平值大幅下降或上升，反之亦然。
- (b) 市場單位租金顯著增加或減少將導致公平值顯著增加或減少，反之亦然。

於兩個年度內並無轉撥出入第三級。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

15. 物業、機器及設備

	使用權資產 — 租賃土地 千港元	自用物業 千港元	裝修、 傢俬及設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總額 千港元
成本值						
於二零二一年四月一日	151,642	162,865	53,264	1,145	6,717	375,633
增加	—	—	10,198	—	4,645	14,843
出售/撤銷	—	—	(78)	—	—	(78)
於二零二二年三月三十一日	151,642	162,865	63,384	1,145	11,362	390,398
增加	—	—	7,891	—	3,002	10,893
重新分類	—	—	2,170	—	(2,170)	—
轉至投資物業	(7,300)	(13,200)	—	—	—	(20,500)
於二零二三年三月三十一日	144,342	149,665	73,445	1,145	12,194	380,791
折舊						
於二零二一年四月一日	21,628	75,347	24,558	1,145	—	122,678
年內撥備	4,959	11,147	8,948	—	—	25,054
於出售/撤銷時對銷	—	—	(78)	—	—	(78)
於二零二二年三月三十一日	26,587	86,494	33,428	1,145	—	147,654
年內撥備	4,989	10,974	9,861	—	—	25,824
轉至投資物業	(2,458)	(11,668)	—	—	—	(14,126)
於二零二三年三月三十一日	29,118	85,800	43,289	1,145	—	159,352
賬面值						
於二零二三年三月三十一日	<u>115,224</u>	<u>63,865</u>	<u>30,156</u>	<u>—</u>	<u>12,194</u>	<u>221,439</u>
於二零二二年三月三十一日	<u>125,055</u>	<u>76,371</u>	<u>29,956</u>	<u>—</u>	<u>11,362</u>	<u>242,744</u>

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

15. 物業、機器及設備(續)

以上物業、機器及設備(除在建工程外)經計入其估計剩餘價值後按下列年率以直線法在估計可使用年期限內計提折舊以撇銷資產成本：

使用權資產－租賃土地	土地租約所餘年期
自用物業	按樓宇之可使用年期或土地租約所餘年期(以較短者為準)攤銷 (年率百份之三至七)
裝修、傢俬及設備	年率百份之十至二十五
汽車	年率百份之二十五

年內，本集團賬面淨值6,374,000港元(二零二二年：無)之一項自用物業及一項租賃土地之分類由租與獨立第三方之經營租賃開始時轉至投資物業。該自用物業於轉撥日之公平值100,000,000港元(二零二二年：無)，93,626,000港元(二零二二年：無)之估值升值撥入物業重估儲備內。

本集團擁有多個貨倉物業，乃其貨倉設施的主要所在地。本集團為該等物業權益(包括相關租賃土地)之註冊擁有人。本集團已預付一次性款項以收購該等物業權益。對於該等擁有的物業，其中租賃土地部分僅於付款能夠可靠分配時方另行呈列。

於二零二三年三月三十一日，本集團已完全折舊但仍然使用之物業、機器及設備之成本值為18,864,000港元(二零二二年：13,157,000港元)。

16. 按公平值計入損益之金融資產

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
按公平值計量之權益投資：		
於以下地區上市：		
香港	71,095	74,141
海外	—	64,377
	71,095	138,518
按公平值計量之非上市投資基金	23,375	76,365
按公平值計量之非上市非實物黃金	—	78,077
按公平值計量之非上市債務工具	39,548	39,578
	134,018	332,538

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

17. 貿易及其他應收款項

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
貿易應收款項	7,736	8,526
減：信貸虧損撥備	(3,764)	(2,350)
	3,972	6,176
其他應收款項，扣除信貸虧損撥備	5,181	842
遞延應收租賃款項	8,508	11,061
預付款項	978	550
按金	698	820
	19,337	19,449

貿易應收款項包括租賃應收款項及客戶合約之貿易應收款項。於二零二三年及二零二二年三月三十一日及二零二一年四月一日，來自客戶合約的貿易應收款項分別為2,841,000港元、3,589,000港元及1,572,000港元。

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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
六十日內	3,284	5,249
六十一日至九十日	518	851
超過九十日	170	76
	3,972	6,176

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。

於二零二三年三月三十一日，包括於集團的貿易應收款項(扣除信貸虧損撥備)內有為數1,019,000港元(二零二二年：980,000港元)之賬戶，於報告日期已到期。本公司董事認為，基於過往經驗及相關還款記錄，已逾期但未信貸減值之貿易應收款項被視為可收回。本集團沒有向其他客戶收取抵押品。

由集團管理層內部所作之評估，沒有逾期或減值之貿易應收款項為具有良好之信貸條件及低違約率。

有關貿易及其他應收款項減值評估之詳情載於附註27b。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

18. 銀行存款／其他存款／銀行結餘及現金

銀行存款乃用作財務投資用途。

銀行存款之固定年利率範圍為年息0.01%至5.39% (二零二二年：0.15%至0.87%)。

其他存款為存於證券代理之款項，年息介乎0.001%至0.625% (二零二二年：0.001%至0.02%)。

銀行結餘乃按現行市場息率。

於報告期末，本集團有以下以外幣列值之銀行存款、其他存款以及銀行結餘及現金：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行存款、其他存款以及銀行結餘及現金列值貨幣：		
美元	625,472	461,990
歐元(「歐元」)	455	—

有關銀行存款、其他存款以及銀行結餘減值評估之詳情載於附註27b。

19. 其他應付款項

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
租戶按金	13,701	19,554
預收款項	2,993	2,926
應付股息	6,284	6,126
應付工資和獎金	1,473	1,292
應計費用	1,848	1,208
其他	2,859	4,568

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

20. 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		
於二零二一年四月一日、二零二二年三月三十一日 及二零二三年三月三十一日	405,000	178,216

21. 遞延稅項負債

以下為本年度及過往年度集團已確認之主要遞延稅項負債(資產)及有關變動：

	加速稅項折舊 千港元	稅項虧損 千港元	總額 千港元
於二零二一年四月一日	75,739	(1,030)	74,709
自損益扣除(計入損益)	5,021	(68)	4,953
於二零二二年三月三十一日	80,760	(1,098)	79,662
自損益扣除(計入損益)	5,298	(361)	4,937
於二零二三年三月三十一日	86,058	(1,459)	84,599

為在合併財務狀況表中列報，同一稅務機關對同一應納稅實體產生的上述遞延所得稅資產和負債進行了抵銷。

於二零二三年三月三十一日，本集團估計尚有未動用且可無限期結轉，可供抵銷未來溢利之稅項虧損163,632,000港元(二零二二年：129,322,000港元)。已就其中8,848,000港元(二零二二年：6,658,000港元)之該等虧損確認遞延稅項資產。由於未能估計將來之溢利來源，因此未有就餘下稅項虧損154,784,000港元(二零二二年：122,664,000港元)確認遞延稅項資產。稅務虧損可無限期結轉。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

22. 長期服務金撥備

在參加強積金計劃之前，本集團並無正式之退休金計劃，但每年會在賬目內提撥長期服務金撥備。董事認為在報告日期所作出之提撥足以應付本集團所需承擔之責任。有關該項撥備之數目，每年均作檢討及適當調整。

長期服務金撥備在本年度之變動如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
上年度餘額	691	614
增加	473	221
年內使用	(443)	(144)
餘額結轉下年度	<u>721</u>	<u>691</u>

除長期服務金撥備外，本集團由二零零零年十二月一日開始為所有僱員向強積金計劃供款，本年度之供款額為491,000港元(二零二二年：449,000港元)。

23. 融資活動產生之負債對賬

下表詳列本集團融資活動產生之負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債乃為其現金流量或未來現金流量於本集團綜合現金流量表中分類為融資活動現金流量之負債。

	應付股息 (包括在其他 應付款內) 千港元
於二零二一年四月一日	5,571
非現金變動－已宣派股息(附註12)	210,600
融資現金流量變動－已付股息	<u>(210,045)</u>
於二零二二年三月三十一日	6,126
非現金變動－已宣派股息(附註12)	32,400
融資現金流量變動－已付股息	<u>(32,242)</u>
於二零二三年三月三十一日	<u>6,284</u>

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

24. 經營租賃

本集團作為出租人

年內賺取之物業租金收入為101,644,000港元(二零二二年：96,095,000元)。持作租賃用途之物業承諾租期介乎一個月至四年(二零二二年：一個月至五年)不等。

應收的未貼現租賃付款如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
一年內	99,686	83,478
第二年	57,760	52,548
第三年	21,334	18,358
第四年	2,393	2,222
第五年	—	1,888
	<u>181,173</u>	<u>158,494</u>

25. 關連人士披露

於年內，本集團及本公司從一間被視為由陳觀峯女士(已故呂辛主席之配偶)和本公司之執行董事呂榮義先生作為呂辛先生遺產其中一名遺囑執行人身份所控制的公司收到一筆240,000港元(二零二二年：240,000港元)補償之費用。該補償之費用為分攤就佔用辦公室物業及向該關連公司提供一般行政服務產生的費用。

有關執行董事(即本集團主要管理人員)的酬金詳情已在附註8披露。董事之薪酬由薪酬及提名委員會按個別人士之表現及市場趨勢釐定。

本公司財務狀況表內之應收／應付附屬公司款項於附註29披露。

26. 資本風險管理

本集團管理其資本以確保本集團之實體成員可持續經營，同時透過優化權益結構為股東帶來最大回報。本集團之整體策略與去年相同。

本集團之資本結構由本公司股東應佔權益組成，包括已發行股本、保留盈餘及物業重估儲備。

本集團管理層定期檢討資本結構。作為檢討之一部分，本集團管理層考慮資本成本及與已發行股本有關之風險，並將透過派發股息及發行新股調整整體資本結構。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

27. 金融工具

a. 金融工具分類

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
金融資產		
按攤銷成本計量之金融資產	837,091	622,612
按公平值計入損益之金融資產	<u>134,018</u>	<u>332,538</u>
金融負債		
攤銷成本	<u>46,004</u>	<u>46,890</u>

b. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括貿易及其他應收款項、銀行及其他存款、銀行結餘及現金、按公平值計入損益之金融資產、若干其他應付款項及已收長期租戶按金。該等金融工具之詳情已於各自的附註內披露，其相關的風險為市場風險(貨幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。下文載列有關如何降低該等風險之政策。本集團管理層管理及監控該等風險，確保能及時有效地採取適當措施。

市場風險

(i) 貨幣風險

本集團之若干銀行結餘、銀行及其他存款，以及按公平值計入損益之金融資產以外幣計值，因而令本集團面對匯兌風險。本集團現時並無外幣對沖政策。然而，本集團管理層定期監控其匯兌風險，並將於必要時考慮對沖重大匯兌風險。本集團以外幣計值之貨幣資產於報告期末之賬面值如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
美元	688,395	719,871
歐元	<u>455</u>	<u>516</u>

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

27. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(i) 貨幣風險(續)

由於港元與美元掛鈎，本集團管理層認為以美元計值的金融工具所受的匯兌風險不大。

下表詳列本集團對港元兌歐元匯率上升或下降5%(二零二二年：5%)之敏感度。5%(二零二二年：5%)之敏感度為管理層對匯率可能合理變動之評估。此敏感度分析僅包括以外幣計值之尚未支付貨幣項目及就外匯匯率變動5%(二零二二年：5%)對其於報告期末之換算作出調整。下表正數表示港元兌有關貨幣貶值5%(二零二二年：5%)時令年內虧損增加。倘港元兌有關貨幣升值5%(二零二二年：5%)，則會對年內虧損產生相反但相同數額之影響，及以下結餘將為負數。

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
歐元	<u>19</u>	<u>22</u>

管理層認為，敏感度分析不能代表固有外匯風險，因為年末風險無法反映年內風險。

(ii) 利率風險

本集團面對主要與銀行存款有關之公平值利率風險(詳見附註18)。本集團亦面對與可變利率其他存款及銀行結餘有關的現金流量利率風險(詳情見附註18)。本集團的現金流量利率風險主要集中於其他存款及銀行結餘利率之波動。

本集團管理層密切監控現金流量利率風險，並於有需要時採取適當行動。

鑑於管理層認為可變利率其他存款及銀行結餘產生的現金流量利率風險並不重大，因此其他存款及銀行結餘並無納入敏感度分析。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

27. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(iii) 其他價格風險

本集團之按公平值計入損益之金融資產令本集團面對股本價格風險，本集團管理層通過密切監控市場波動及持有具不同風險程度之投資組合來管理該風險。本集團之股本價格風險主要集中於在聯交所(二零二二年：聯交所、紐約證券交易所及法蘭克福證券交易所)掛牌之權益工具。此外，本集團亦投資若干具有相關權益工具之非上市投資基金。本集團已委派特別小組人員密切監控價格風險，並將於有需要時考慮對沖有關風險。

以下之敏感度分析乃基於報告期末之股本價格風險作出。管理層認為10%(二零二二年：10%)之敏感度為有關投資股本價格可能合理之改變。

倘權益工具之價格上升/下降10%(二零二二年：10%)，按公平值計入損益之金融資產之公平值變動將令本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之虧損減少/增加7,910,000港元(二零二二年：14,842,000港元)。

信貸風險及減值評估

本集團所面對的信貸風險，為金融工具合約的交易對手未能履行其責任而令本集團承受之財務損失。本集團信貸風險主要來自銀行及其他存款、銀行結餘、貿易及其他應收款項、遞延應收租賃款項以及按公平值計入損益之非上市債務工具。

除以按公平值計入損益之非上市債務工具外，本集團對預期信貸虧損模式下之金融資產等項目進行了減值評估。有關本集團的信貸風險管理、最大信貸風險及相關減值評估(如適用)之資料概述如下：

按公平值計入損益之非上市債務工具

本集團投資於信貸評級為Baa3或以上的債務證券。管理層定期檢討及監察債務證券組合。這些投資的詳情在附註16中披露。

銀行存款、其他存款及銀行結餘

本集團的銀行及其他存款以及銀行結餘之信貸風險只屬有限，因交易對手擁有國際信貸評級機構給予之高信貸評級。本集團參考由外部信用評級機構發佈有關各自信貸評級的違約概率及違約損失率資料，以評估銀行及其他存款的12個月預期信貸虧損。根據平均損失率，銀行及其他存款的12個月預期信貸虧損被認為並不重大，因此未確認損失準備。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

27. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

本集團之貿易應收賬款總額和遞延租賃應

本集團並不存在來自本集團最大客戶(包括租戶)之總應收賬款之集中信貸風險(二零二二年：信貸風險為18.3%)，而來自本集團最大客戶(包括租戶)之總遞延租賃應收賬款之集中信貸風險為11.4%(二零二二年：7.8%)。

為盡可能減低信貸風險，本集團管理層已經委派一個小組專門負責釐定信貸限額及信貸審批。接納任何新客戶前，本集團使用內部信貸評分系統評估潛在客戶之信貸質素及釐定客戶之信貸額度，並會每年審閱客戶之額度及評分。本集團亦備有其他監控過程，確保採取跟進措施以收回逾期債項。此外，除具有重大未償還結餘或有信貸減值之債務人進行個別評估外，本集團使用可行權宜方法以撥備矩陣估計貿易應收款項及遞延應收租賃款項的預期信貸虧損，並考慮過往信貸虧損經驗，並就不過多投入資金或精力即可獲得的前瞻性資料而作調整。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大大降低。

其他應收款項及按金

惟已計提虧損撥備1,592,000港元(二零二二年：1,592,000港元)之已發生信貸減值之其他應收款項，本集團的其他應收款項及按金之信貸風險只屬有限，因交易對手並無任何逾期款項，且基於內部信貸風險評級評估得出的風險較低。

本集團之內部信貸風險評級評估包括以下類別：

內部信貸評級	說明	貿易應收賬款 及遞延 租賃應收賬款	其他金融資產
低風險	交易對手之違約風險相當低，且並無任何已逾期款項	全期預期信貸虧損－無信貸減值	12個月預期信貸虧損
監察名單	債務人經常於到期日後還款，惟通常過後悉數結算	全期預期信貸虧損－無信貸減值	12個月預期信貸虧損
可疑	根據內部資料或外部資源確認信貸風險自初始確認以來大幅增加	全期預期信貸虧損－無信貸減值	全期預期信貸虧損－無信貸減值
虧損	有證據顯示該資產已出現信貸減值	全期預期信貸虧損－信貸減值	全期預期信貸虧損－信貸減值
撇銷	有證據顯示債務人陷入嚴重財務困難，且本集團收款機會渺茫	撇銷有關金額	撇銷有關金額

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

27. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

下表詳列本集團須進行預期信貸虧損評估之金融資產之信貸風險：

	附註	外部信貸評級		內部信貸評級		12個月或全期預期信貸虧損		賬面總值	
		二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
								千港元	千港元
按攤銷成本計量之									
金融資產									
貿易應收款項	17	不適用	不適用	低風險	低風險	全期預期 信貸虧損 (無信貸減值)	全期預期 信貸虧損 (無信貸減值)	3,284	5,196
		不適用	不適用	監察名單	監察名單	全期預期 信貸虧損 (無信貸減值)	全期預期 信貸虧損 (無信貸減值)	688	980
		不適用	不適用	虧損	虧損	全期預期 信貸虧損 (信貸減值)	全期預期 信貸虧損 (信貸減值)	3,764	2,350
其他應收款項及按金	17	不適用	不適用	低風險	低風險	12個月預期 信貸虧損	12個月預期 信貸虧損	5,879	1,662
		不適用	不適用	虧損	虧損	全期預期 信貸虧損 (信貸減值)	全期預期 信貸虧損 (信貸減值)	1,592	1,592
銀行存款	18	A1 - Aa3	A1 - Aa3	不適用	不適用	12個月預期 信貸虧損	12個月預期 信貸虧損	716,827	414,538
其他存款	18	Baa3 - Aa2	Ba3 - Aa2	不適用	不適用	12個月預期 信貸虧損	12個月預期 信貸虧損	11,107	61,069
銀行結餘	18	A1 - Aa2	A1 - Aa2	不適用	不適用	12個月預期 信貸虧損	12個月預期 信貸虧損	99,298	139,149
其他項目									
遞延應收租賃款項	17	不適用	不適用	低風險	低風險	全期預期 信貸虧損	全期預期 信貸虧損	8,508	11,061

附註：

- i. 就貿易應收款項及遞延應收租賃款項而言，本集團已採用香港財務報告準則第9號之簡化方法計量全期預期信貸虧損之虧損撥備。除具有重大未償還結餘或有信貸減值之債務人進行個別評估外，本集團使用撥備矩陣對按賬齡分析分組之該等項目釐定預期信貸虧損。

截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度，概無根據撥備矩陣評估就貿易應收款項計提減值撥備並單獨評估重大未償餘額，因為有關金額被視為微不足道。已就有信貸減值之債務人計提減值撥備3,764,000港元(二零二二年：2,350,000港元)。

- ii. 就內部信貸風險管理而言，本集團使用逾期資料評估其他應收款項和按金自初始確認後信貸風險是否顯著增加。已就信貸減值債務人作出減值撥備1,592,000港元(二零二二年：1,592,000港元)。考慮到交易對手之信貸質素，以及出現違約之可能性極低，餘下結餘之信貸風險有限。因此，並無就該等結餘計提減值撥備。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

27. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

下表顯示按簡化方法就貿易應收款項以及就其他應收款項確認之全期預期信貸虧損(信貸減值)變動情況。

	貿易 應收款項 千港元	其他 應收款項 千港元
於二零二一年四月一日	1,599	1,592
新金融資產產生	751	—
於二零二二年三月三十一日	2,350	1,592
新金融資產產生	1,414	—
於二零二三年三月三十一日	<u>3,764</u>	<u>1,592</u>

流動資金風險

本公司董事負有流動資金風險管理之最終責任，並已就管理本集團之短期、中期及長期資金及流動資金需求制定適當之流動資金風險管理框架。本集團透過維持充足之營運資金及可獲取之銀行融資額管理流動資金風險，並持續監察預算及實際現金流量及比較金融資產及負債之資料。

本集團之非衍生工具金融負債之尚餘合約到期時間之詳情如下表所載。該表乃根據金融負債之未折現現金流量，基於本集團可被要求之最早償還日期編製。

	免息	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
0至1年	24,317	31,540
1至2年	13,314	7,680
2至5年	8,373	7,670
總未折現現金流量	<u>46,004</u>	<u>46,890</u>
賬面值	<u>46,004</u>	<u>46,890</u>

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

27. 金融工具(續)

c. 金融工具公平值計量

於估計公平值時，本集團使用其所得市場可觀察數據。如無法獲得第一級輸入值，本集團會聘請合資格的外部估值師進行估值或從經紀／金融機構獲取報價。管理層與合資格的外部估值師緊密合作，以建立適當的估值技術及輸入值。

(i) 本集團按經常性基準以公平值計量之金融資產的公平值

本集團若干金融資產於各報告期末按公平值計量。下表提供如何釐定該等金融資產之公平值(尤其是所用估值技術及輸入數據)之資料。

金融資產	於三月三十一日 之公平值		公平值 層級	估值方法及 主要輸入數據	重大的不可 觀察輸入數據
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元			
按公平值計入損益之金融資產					
上市之股本投資	71,095	138,518	第一級	於活躍市場的交易報價。	不適用
非上市之投資基金	15,366	66,459	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
	8,009	9,906	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
非實物黃金	—	78,077	第二級	活躍市場的黃金報價及管理費調整。	不適用
非上市之債務工具	39,548	39,578	第二級	於不活躍的市場報價。	不適用

附註：單獨使用的波幅增加將導致認沽期權的公平值計量顯著增加，反之亦然。

本集團之政策是在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。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

27. 金融工具(續)

c. 金融工具公平值計量(續)

(i) 本集團按經常性基準以公平值計量之金融資產的公平值(續)

金融資產第三級公平值計量對帳：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於年初	9,906	7,674
增加	426	725
損益中的淨(虧損)收益(附註)	(2,323)	1,507
於年末	<u>8,009</u>	<u>9,906</u>

附註：計入損益之年內收益或虧損總額當中，本報告年度產生的虧損2,323,000港元與非上市之投資基金有關(二零二二年：虧損1,154,000港元及收益2,661,000港元分別與認沽期權及非上市之投資基金有關)。有關公平值收益或虧損計入「其他收益及虧損」。

於兩個年度，第一級、第二級與第三級之間並無轉撥。

(ii) 集團並非按經常性基準以公平值計量之金融資產及金融負債之公平值

本公司董事認為，於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。該等金融資產及金融負債之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。

28. 承擔

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
已簽訂合約之資本開支但未於本綜合財務報表內撥備：		
— 投資物業翻新工程	2,545	2,131
— 購置物業、機器及設備	5,729	2,017
	<u>8,274</u>	<u>4,148</u>
為非上市投資基金出資之承擔	1,411	1,837
	<u>9,685</u>	<u>5,985</u>

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

29. 本公司財務狀況表

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動資產		
物業、機器及設備	188	245
於附屬公司投資	51,852	58,267
應收附屬公司款項	635,397	277,119
	<u>687,437</u>	<u>335,631</u>
流動資產		
其他應收款項	3,027	582
應收附屬公司款項	70,427	623,186
銀行存款	377,388	288,124
銀行結餘及現金	6,486	22,281
	<u>457,328</u>	<u>934,173</u>
流動負債		
其他應付款項	8,580	8,108
應付附屬公司款項	39,004	130,247
應繳稅款	16,387	16,387
	<u>63,971</u>	<u>154,742</u>
流動資產淨值	<u>393,357</u>	<u>779,431</u>
	<u>1,080,794</u>	<u>1,115,062</u>
股本及儲備		
股本	178,216	178,216
保留溢利(附註)	902,458	936,744
	<u>1,080,674</u>	<u>1,114,960</u>
非流動負債		
長期服務金撥備	120	102
	<u>1,080,794</u>	<u>1,115,062</u>

本公司財務狀況表於二零二三年六月二十八日獲董事會批准及授權刊發，並由下列人士代表簽署：

呂榮義
董事

李嘉士
董事

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

29. 本公司財務狀況表(續)

附註：保留溢利變動

	保留溢利 千港元
於二零二一年四月一日	1,167,910
年內虧損及年內全面開支總額	(20,566)
股息分派(附註12)	(210,600)
	<hr/>
於二零二二年三月三十一日	936,744
年內虧損及年內全面開支總額	(1,886)
股息分派(附註12)	(32,400)
	<hr/>
於二零二三年三月三十一日	<u>902,458</u>

30. 本公司主要附屬公司資料

於二零二三年及二零二二年三月三十一日之主要附屬公司資料：

公司名稱	註冊成立/ 登記/營運地點	實繳股本	本公司所佔 已發行股本面值		主要業務
			二零二三年	二零二二年	
安全物流服務有限公司	香港	10,000,000港元 普通股	100%	100%	經營貨倉
志基置業有限公司	香港	500,000港元普通股	100%	100%	物業投資
柴灣貨倉有限公司	香港	10,000,000港元 普通股	100%	100%	證券投資
Cofine Investment Limited	英屬維爾京群島/香港	1美元普通股	100%	100%	證券投資
Gaylake Limited	香港	1,000港元普通股	100%	100%	物業投資及持有貨倉
南寧發展有限公司	香港	2港元普通股	100%	100%	物業投資
好利達投資有限公司	香港	2港元普通股	100%	100%	物業投資
瑞升發展有限公司	香港	1港元普通股	100%	100%	經營迷你倉
殷華發展有限公司	香港	2港元普通股	100%	100%	證券投資

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

30. 本公司主要附屬公司資料(續)

上表列舉董事認為對本集團業績或資產構成主要影響之本公司主要附屬公司。董事認為，倘詳述其他附屬公司將會導致資料詳情過於冗長。

於年末或本年度任何時間，概無附屬公司發行任何債務證券。

主要物業資料

本集團於二零二三年三月三十一日所擁有之主要物業資料如下：

(a) 位於香港之工業／貨倉樓宇：

地址	租期	所持實際權益	本集團所佔 概約樓面面積 平方米	用途
香港新界葵涌國瑞路132-140號 安全貨倉全幢(地下、閣樓、 4樓、5樓及6樓A部分除外)	中期租賃	100%	272,000	工業／貨倉

(b) 位於香港之投資物業：

地址	租期	所持實際權益	本集團所佔 概約樓面面積 平方米	用途
香港九龍觀塘榮業街2號	中期租賃	100%	430,000及 191個車位	辦公室
香港新界葵涌國瑞路132-140號 安全貨倉地下、閣樓、 4樓、5樓及6樓A部分	中期租賃	100%	149,000	工業／貨倉



安全貨倉集團、振萬廣場、THE LU+ 商務中心支持社會公益事務不遺餘力 Safety Godown Group, Lu Plaza and "THE LU+" Business Centre continuously support different kinds of charitable events with full commitment and dedication



安全貨倉有限公司及志基置業有限公司獲頒連續 20 年或以上「商界展關懷」標誌。

Safety Godown Company, Limited and Chi Kee Investment Company Limited have been awarded the Caring Company recognition for 20 consecutive years.



安全貨倉有限公司獲選為「傑出企業義工獎」榮譽。

Safety Godown Company, Limited was presented with the Outstanding Volunteer Award in 2022.



仁善福來慈善總社聯同“THE LU+”商務中心及香港泉州慈善促進總會聯合主辦「國慶福袋贈長者」活動，向長者派發福袋。仁善福來發起人及全國人大代表陳亨利博士蒞臨出席指導。

Renshan Fortune Charity Association ("Renshan") in partnership with THE LU+ Business Centre and Hong Kong Quanzhou Charity Promotion Limited distributed fortune bags to the elderly. Dr. Henry Tan (the convener of Renshan and a NPC delegate) participated in the event.



《振萬廣場》租戶「開花結果」餐廳熱心贊助新鮮水果予浸信會愛群社會服務處「友膳飯堂」的弱勢社群及長者。

Hoi Fa Kit Guo Restaurant (a tenant of Lu Plaza) donated fresh fruit to the Baptist Oi Kwan Social Services ("BOKSS") for the underprivileged and elderly.



迎新春「飯飯掂」慈善義賣嘉年華，將善款全數捐贈予浸信會愛羣社會服務處的「友膳飯堂」，由服務總監李潔露女士（右一）接收支票。

Donation raised from a New Year charitable event was gifted with the Baptist Oi Kwan Social Service (BOKSS). Cheque presentation to Ms. Carol Lee of BOKSS.

振萬廣場活動 2022-2023 年度 The activities organized by Lu Plaza in 2022-2023



第十八屆「香港活力鼓令 24 式」擂台賽頒獎儀式假《振萬廣場》舉行。

The 18th Hong Kong Synergy 24 Drum Competition Award Presentation Ceremony was held at Lu Plaza.



「跳出一片天」2.0 邀請了「香港花式跳繩隊」比賽冠軍及其 3 位隊友進行表演。

Competition Champion and 3 athletes from the Hong Kong Rope Skipping Team were invited to showcase rope skipping skills for the Let's Reach for the Sky event.



書法家林清樂先生（左一）及安全貨倉集團助理總經理黃慧如先生（右一），在「跳出一片天」2.0 活動後親手書寫揮春送贈參與人士。

Mr. Lam Ching Lok, a calligrapher (left) and Mr. Huang Huei Ru, Assistant General Manager of Safety Godown Company, Limited wrote Fai Chun to distribute to the participants of the Let's Reach for the Sky event.