

安士貨倉有限公司

SAFETY GODOWN COMPANY, LIMITED

(股份代號：237)



LU
PLAZA

年報
2023/24



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.



中西日美食匯聚，不僅環境舒適，而且各有風味。

Signature Chinese, Western and Japanese cuisines are housed in a comfortable environment.



商務中心提供優質的會議場所和多用途活動場地，並附設健身室，適合舉辦不同的會議和活動。

The LU+ Business Centre features with high quality meeting venues and multi-purpose function rooms with fully equipped and fitness space.



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	14
環境、社會及管治報告	30
董事會報告書	59
獨立核數師報告書	65
綜合損益及其他全面收益表	69
綜合財務狀況表	70
綜合股東權益變動表	71
綜合現金流量表	72
綜合財務報表附註	73
主要物業資料	116

公司資料

董事

執行董事

呂榮義先生
呂榮雯女士(於二零二三年十二月十二日獲委任)

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
王煒基先生(於二零二三年十二月十二日獲委任)
溫莉玲女士(於二零二三年九月四日辭任)

公司秘書

梅雅美女士

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
註冊公眾利益實體核數師

審核委員會

梁文釗先生(主席)
李嘉士先生
林明良先生
王煒基先生(於二零二三年十二月十二日獲委任)
溫莉玲女士(於二零二三年九月四日離任)

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(於二零二三年九月四日離任)

註冊辦事處

香港九龍觀塘榮業街2號
振萬廣場18樓1801室

股票登記及過戶處

卓佳標準有限公司
香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓

網址

www.safetygodown.com

股份代號

237

董事及高層管理人員履歷

執行董事

呂榮義先生，50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。彼亦為美國會計師公會會員。呂先生曾任職會計師事務所、證券公司及上市地產公司。呂先生亦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。彼為已故本集團創辦人及主席呂辛先生及主要股東陳觀峯女士之子，以及本公司之執行董事呂榮雯女士之胞兄。

呂榮雯女士，48歲，於二零二三年十二月十二日獲委任為本公司之執行董事。呂女士自二零二三年七月加入本集團，並擔任集團經理職位。彼於銀行金融、財務管理方面擁有豐富經驗。呂女士持有理學(企業管理)學士學位。加入本集團前，呂女士曾任職銀行，最後職位是美國摩根大通銀行董事總經理及亞洲槓桿融資和銀團貸款部主管。彼於美國摩根大通銀行服務期間，代表銀行擔任亞太區貸款市場公會董事局成員及執行委員會成員。呂女士亦是建南財務有限公司(本公司之主要股東(定義見證券條例第XV部))之董事及股東。彼為已故本集團創辦人及主席呂辛先生及主要股東陳觀峯女士之女兒，以及本公司之執行董事呂榮義先生之胞妹。

非執行董事

李嘉士先生，太平紳士，64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管理合夥人，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之獨立非執行董事，以及彩星集團有限公司之非執行董事(兩者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，該公司於深圳證券交易所上市。

李先生於二零二四年三月一日前擔任合景泰富集團控股有限公司之獨立非執行董事，該公司於聯交所上市。

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，72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，76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四十年。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。

王煒基先生，51歲，於二零二三年十二月十二日獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼於策略顧問、工業、財務及供應鏈管理擁有非常豐富經驗。王先生持有美國紐約哥倫比亞大學理科學士（土木工程）學位及理科碩士（運籌學）學位，以及美國麻省理工學院史隆商學院工商管理碩士學位。王先生現任職為溢達集團，一家全球領先，知識型創新的紡織服裝企業集團之首席財務官，負責集團財務，物流業務及企業傳訊。彼自二零零四年加入該集團，在紡織工業相關財務以及供應鏈管理上累積非常廣泛及豐富的管理經驗。在加入溢達集團前，王先生任職麥肯錫公司，擔任大中華區管理顧問，為國際及本地企業提供諮詢服務，尤其專注消費品和零售業發展，彼在策略及商業發展、併購諮詢、組織重組和運營改進方面擁有豐富的諮詢經驗。王先生亦義務性質擔任中華基督教會大角咀基全堂有限公司董事及中華基督教會基真小學校董工作。

王先生為本公司審核委員會成員。

高級管理層

黃慧如先生，75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。

唐玉嬋女士，61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

	二零二四年 千港元	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
綜合損益及其他全面收益表					
收入					
貨倉營運	17,284	20,232	19,719	14,168	19,958
物業投資	111,811	101,644	96,095	91,396	96,651
財務投資	48,097	25,477	7,036	4,220	21,003
	177,192	147,353	122,850	109,784	137,612
股東應佔虧損					
貨倉營運	(2,042)	729	3,016	(758)	3,562
物業投資	62,378	62,391	53,430	58,345	63,509
財務投資	44,253	(17,830)	15,580	47,611	(29,042)
出售物業、機器及設備(虧損)溢利	(1)	—	—	—	8
投資物業公平值減值	(206,756)	(211,840)	(136,558)	(232,333)	(307,600)
其他行政成本	(7,602)	(8,743)	(7,982)	(8,850)	(9,714)
除稅前虧損	(109,770)	(175,293)	(72,514)	(135,985)	(279,277)
稅項	(12,879)	(12,996)	(12,024)	(11,596)	(13,250)
股東應佔虧損	(122,649)	(188,289)	(84,538)	(147,581)	(292,527)
除稅後核心盈利(附註一)	84,108	23,551	52,020	84,752	15,065
綜合財務狀況表					
資產總值	4,045,923	4,056,534	4,175,960	4,466,882	4,658,248
負債總值	(166,219)	(155,461)	(147,824)	(143,608)	(138,793)
股東資金總額	3,879,704	3,901,073	4,028,136	4,323,274	4,519,455
每股計					
每股虧損	(0.30港元)	(0.46港元)	(0.21港元)	(0.36港元)	(0.72港元)
每股核心盈利(附註一)	0.21港元	0.06港元	0.13港元	0.21港元	0.04港元
每股股息	7港仙	5港仙	10港仙	57港仙	5.67港仙
派息比率(附註二)	33.71%	85.98%	77.85%	272.38%	152.26%
每股資產淨值	9.58港元	9.63港元	9.95港元	10.67港元	11.16港元
比率					
平均股東資金回報率	-3.15%	-4.75%	-2.02%	-3.34%	-6.22%
流動比率	17.12:01	20.24:1	18.55:1	21.05:1	21.91:1
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	不適用

附註：

- (一) 除稅後核心盈利(「核心盈利」)為非香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)財務計量指標，乃根據股東應佔虧損撇除投資物業公平值減值及出售物業、機器及設備(虧損)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)溢利撇除投資物業公平值減值之影響後計算。
- (三) 資本負債比率乃按該年度三月三十一日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) 以該年度三月三十一日收市價為準。

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」)截至二零二四年三月三十一日止年度之年度業績。

股息

本公司董事會(「董事會」)決議建議截至二零二四年三月三十一日止年度之末期股息每股4.5港仙(二零二三年：3港仙)，共18,225,000港元(二零二三年：12,150,000港元)予於二零二四年九月二日名列本公司股東名冊(「股東名冊」)之本公司股東(「股東」)，該項建議須待股東在本公司二零二四年八月十九日舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)上通過。擬派發之末期股息將於二零二四年九月十七日寄予各股東。

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

業務回顧

年內，本公司之股東應佔虧損122,649,000港元，較二零二三年同期之虧損188,289,000港元減少35%。收入由147,353,000港元增加20%至177,192,000港元。每股虧損由0.46港元減少至0.30港元。撇除投資物業公平值虧損後，本集團的稅前核心溢利(非香港財務報告準則財務計量指標)由36,547,000港元增加165%至96,986,000港元。而稅前虧損為109,770,000港元(二零二三年：虧損175,293,000港元)，減少37%。

貨倉營運分部

自疫情後，本港經濟復甦未及預期，企業普遍保持觀望及保守營業策略。因此本集團物流業務較去年相比錄得相當幅度下跌，平均倉儲量由去年約14,000立方米下跌至本年度約11,000立方米，表現較為失望。惟本集團因應營商環境變化而將位於葵涌倉庫的兩樓層出租，縮減貨倉業務的倉儲面積，使其能保持全年平均58%倉儲率。因此，年內分部收入下跌15%至17,284,000港元(二零二三年：20,232,000港元)，導致轉盈為虧並錄得虧損2,042,000港元(二零二三年：溢利729,000港元)。本年平均倉租則比去年上升14%。

物業投資分部

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

本集團主要投資物業振萬廣場的租金收入減少1%至77,127,000港元(二零二三年：77,637,000港元)。平均出租率下跌2%至89%(二零二三年：91%)。續租租金面對較大壓力，反映本港辦公室市場疲弱情況。振萬廣場的租務在年內遇到不少挑戰。雖然意見調查反映租戶對其整體大廈活動及設施如「The LU+」商務中心、健身中心及餐飲設施均表示滿意，但由於租賃市場的不利氣氛，租金收入及出租率難免呈現輕微下跌。

執行董事報告書

來自工業及貨倉(包括車位)物業之租金收入則錄得上升，主要來自近年新出租貨倉物業，合共約六萬餘呎面積。

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

由於利率持續高企及香港的呆滯營商環境未能扭轉，投資房地產信心仍未恢復，故此投資物業公平值於年內進一步減值206,756,000港元。

財務投資分部

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

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

展望

貨倉營運分部

目前本集團尚未見消費市場有較大復甦的勢頭，故此對貨倉營運分部仍持觀望態度。

物業投資分部

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

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

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

執行董事報告書

財務投資分部

目前的全球金融市場及國際地緣政治的憂慮，令投資回報的不穩定性加劇。管理層將繼續審慎地觀察市場環境而決定下一步投資去向。截至二零二四年三月三十一日，本集團之現金、銀行結餘及存款865,397,000港元。目前利率已處於近十多年來最高水平，並預期最少在未來數月只有輕微下跌或持平。除非全球經濟及金融市場出現重大變化或本集團作業出重大投資令存款減少，否則下年度來自存款利息收入估計只有輕微下跌甚至大致持平。

感謝

本人謹藉此機會感謝各位董事及員工的努力，持份者的支持及股東的信任。期望本集團在面對目前經濟低迷後，可以把握機遇尋求發展，為將來創造更有利條件，為股東謀取更大回報。

呂榮義
執行董事

香港，二零二四年六月二十五日

管理層討論及分析

財務摘要

年內，本公司股東應佔虧損為122,649,000港元(二零二三年：虧損188,289,000港元)，而撇除投資物業公平值虧損206,756,000港元(二零二三年：虧損211,840,000港元)及出售物業、機器及設備之虧損1,000港元(二零二三：無)的除稅後核心溢利(非香港財務報告準則財務計量指標)增加257%至84,108,000港元(二零二三年：23,551,000港元)。總收入增加約20%至177,192,000港元(二零二三年：147,353,000港元)。

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

貨倉營運分部

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

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

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19,400立方米(二零二三年：27,500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

總租金收入增加10%至111,811,000港元(二零二三年：101,644,000港元)，而扣除投資物業公平值虧損之溢利(非香港財務報告準則財務計量指標)為62,378,000港元(二零二三年：62,391,000港元)，與去年持平。

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

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

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：平均出租率為現有租戶佔用的可出租建築面積（「可出租建築面積」）的比率。每平方呎（「平方呎」）每月平均租金收入為每平方呎可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二零二三年比較並無變動

財務投資分部

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

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

營運成本

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

流動資金及財務資源

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

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

年內，本集團並無任何貸款或借貸。因此，資本負債率是零。於二零二四年三月三十一日，本集團之資產淨值為3,879,704,000港元（二零二三年三月三十一日：3,901,073,000港元）。

管理層討論及分析

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。

與僱員、客戶及供應商之關係

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

於二零二四年三月三十一日，本集團僱用員工38名(二零二三年三月三十一日：39名)。總員工成本22,215,000港元(二零二三年：18,836,000港元)。本集團之薪酬政策乃根據工作之性質、市場趨勢、公司業績及個別員工之表現定期檢討。本集團並無僱員股份計劃。

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

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

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。

管理層討論及分析

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。

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105至112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至8頁執行董事報告書內股息部分一節。

管理層討論及分析

資產抵押

於二零二四年三月三十一日，本集團並無抵押任何資產。

或然負債

於二零二四年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東享有出席股東週年大會、在會上發言及投票之權利，本公司將於二零二四年八月十四日(星期三)至二零二四年八月十九日(星期一)，包括首尾兩天在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保符合資格出席股東週年大會、在會上發言及投票，所有股份過戶文件連同有關之股票須於二零二四年八月十三日(星期二)下午四時三十分前送抵本公司之過戶登記處，卓佳標準有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理登記。

為確定股東享有收取建議末期股息之權利，本公司將於二零二四年八月二十八日(星期三)至二零二四年九月二日(星期一)，包括首尾兩天在內，暫停辦理股份過戶登記手續。如欲享有該建議派發之末期股息，所有股份過戶文件連同有關之股票須於二零二四年八月二十七日(星期二)下午四時三十分前送抵本公司之過戶登記處，卓佳標準有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理登記。

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。

本公司於截至二零二四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C1所載企業管治守則(「管治守則」)的全部守則條文，惟下列守則條文第C.2.1條至C.2.9條、C.3.3條、C.6.3條及F.2.2條除外。

管治守則第C.2.1條至C.2.9條規定(i)董事會主席與行政總裁的角色應有區分，不應由一人同時兼任；及(ii)董事會主席及行政總裁之間職責的分工應清楚界定。

自二零一五年四月五日起，本公司董事會主席及行政總裁職位一直懸空及至本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二零二三年八月十八日舉行之股東週年大會上，根據細則被選為並擔任是次會議主席。

董事會將持續檢討及改善本公司之企業管治常規及水平，確保業務活動及決策過程受到適當及審慎之規管。

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合符道德，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C3所載有關董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)，作為本公司監管全體董事買賣本公司證券的操守準則。全體董事已書面確認，於截至二零二四年三月三十一日止年度期間，彼等已遵守標準守則載列之規定準則。

董事會

本公司董事會現時由兩位執行董事、一位非執行董事及三位獨立非執行董事組成。董事會成員中半數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。

自溫莉玲女士於二零二三年九月四日辭任獨立非執行董事後，董事會由四名成員組成，包括一名執行董事、一名非執行董事和兩名獨立非執行董事，並構成單一性別的董事會。董事會並未符合上市規則第3.10(1)條及第13.92條分別規定最少有三名獨立非執行董事及性別多元化之要求。

於二零二三年十二月十二日，王煒基先生獲委任為獨立非執行董事及呂榮雯女士獲委任為執行董事。因此，本公司自二零二三年十二月十二日起已遵守上市規則第3.10(1)條第13.92條之規定。呂榮雯女士及王煒基先生於二零二三年十二月十九日取得上市規則第3.09D條所述的法律意見，呂女士及王先生均確認彼等明白其作為本公司董事的義務。

除履歷細節所披露的呂榮義先生與呂榮雯女士之間的家庭關係外，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：

成員	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	4/5	1/1
呂榮雯女士(於二零二三年十二月十二日獲委任)	1/1	不適用
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	1/1
王煒基先生(於二零二三年十二月十二日獲委任)	1/1	不適用
溫莉玲女士(於二零二三年九月四日辭任)	2/2	0/1

企業管治報告

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。

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；
- 監控管理層的表現；
- 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，在本公司任何一名執行董事事先批准(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任何一名執行董事的批准(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。

企業管治報告

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。

所有董事均已聲明其已於截至二零二四年三月三十一日止年度參加了培訓及各董事於截至二零二四年三月三十一日年度接受的培訓概述如下：

成員	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	✓	-
呂榮雯女士(於二零二三年十二月十二日獲委任)	✓	✓
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	✓	✓
王煒基先生(於二零二三年十二月十二日獲委任)	✓	✓
溫莉玲女士(於二零二三年九月四日辭任)	✓	-

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。

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。

企業管治報告

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。委員會現有三名成員包括一名非執行董事及兩名獨立非執行董事。委員會主席由林明良先生擔任。其他成員包括李嘉士先生及梁文釗先生。

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
林明良先生(委員會主席)	2/2
李嘉士先生	2/2
梁文釗先生	2/2
溫莉玲女士(於二零二三年九月四日離任)	1/1

薪酬及提名委員會於年內的工作包括以下各項：

- (a) 就任命新董事及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。

截至二零二四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
零至1,000,000	1
1,000,001至2,000,000	3

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執行董事薪酬之建議諮詢董事會，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至二零二三年九月四日溫莉玲女士辭任董事期間，董事會實現了董事會的性別多元化。本公司於二零二三年十二月十二日重新遵守性別多元化的要求，當呂榮雯女士獲委任為本公司董事。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、李嘉士先生及王煒基先生。梁先生(審核委員會主席)擁有符合上市規則所規定的適當專業資格或會計或相關財務管理的專業知識。

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
王煒基先生(於二零二三年十二月十二日獲委任)	不適用
溫莉玲女士(於二零二三年九月四日離任)	1/1

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

投資委員會由呂榮義先生擔任主席及溫莉玲女士擔任成員於二零二一年二月九日成立，並於二零二三年六月二十八日解散。

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。

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」)為本集團二零二四／二五年度獨立核數師的建議。推薦建議將在二零二四年八月十九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	
	二零二四年 港元	二零二三年 港元
中期業績審閱費	229,000	225,000
末期業績審計費	1,247,000	1,223,000
稅務諮詢服務費	185,500	181,800
內部監控評估和企業風險管理諮詢服務費	90,000	138,000
製備環境、社會及管治報告諮詢費	90,000	118,000
審計及非審計費總額	1,841,500	1,885,800

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。

外聘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65至68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情理而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。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。董事會每年透過審核委員會對內部監控制度進行檢討。

年內，內部審計職能已審查集團以下程序：

1. 財務報告及披露控制；及
2. 租賃業務管理。

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，本公司於截至二零二四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。

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。

企業管治報告

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，所有將於二零二四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二零二四年股東週年大會(及其任何股東大會)上所作之任何表決，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二十一日期內召開股東大會，而該大會須在召開股東大會的通知的發出日期後的二十八日期內舉行。

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

本公司外聘梅雅美女士為本公司之公司秘書。梅女士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女士於本公司之主要聯絡人。梅女士確認年內已獲得不少於十五小時之專業訓練。

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，建議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的政策

本集團在堅守可持續發展的同時，積極履行企業社會責任，致力實現關愛員工，保護環境及和諧社會的三大目標。

本集團自二零零三年起已連續21年榮獲《商界展關懷》標誌。於二零二四年再度獲得「香港社會服務聯會」認可並授予《20 Years Plus Caring Company》標誌獎狀。

本集團對公益慈善事業不遺餘力，年來本集團於振萬廣場與「香港紅十字會」舉辦兩次捐血活動；支持「保良局」助養《家舍贊助》計劃，為缺乏家庭照顧兒童及青少年提供住宿；持續捐款「播道兒童之家」給予低收入家庭，幫助有特殊教育需要的孩子，提供綜合日間院護及支援服務，使孩子得到全面學習及發展機會。

企業管治報告

響應及贊助「香港公益金」舉辦一系列公益活動，支持《公益行善<折>食日》，為露宿者、籠屋及板間房居民服務籌款；認購《綠色低碳日》紀念車票，支持環保相關項目籌款；認購《公益愛牙日》口腔護理用品禮品包，支援有需要人士加強口腔護理服務；參加《公益慈善馬拉松》半馬及十公里賽事，為公益金資助之《復康及善導服務》籌款；全力支持「香港中樂團」舉辦之香港鼓樂節《2023香港活力鼓令24式擂台賽》，讓不同界別人士挑戰各項鼓樂曲目，以鼓聲對壘；贊助「香港華人基督教聯會」舉辦《耆年康健主恩濃》新春敬老午餐會2024，對長者表達關愛，一同推動敬老、愛老、護老文化；捐款贊助「香港華人基督教聯會廣蔭頤養院」舉辦《中秋團圓·中秋遊樂園》及《生日聯歡會》，與院舍職員陪伴長者一同參與慶祝活動；贊助場地予「基恩敬拜」Action關懷事工舉辦聖誕親子聯歡會《尋找耶穌BABY的腳蹤》暨《冬至愛筵》活動，集團除了派送聖誕禮物外，更備有豐富冬至午餐招待參加聚會的基層及單親家庭成員。

贊助香港女子排球隊之五年發展計劃經費仍在進行中，經費主要用於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，集團繼續贊助「FIVB世界女排聯賽香港2024」賽事，以支持國際體育盛事。

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；如健康養生講座、國畫班、少林古法八段錦課程、中醫課程、瑜伽健身班及話劇班等，以推動社區康樂活動發展。

集團與「浸信會愛群社會服務處」合作無間，透過贊助場地，使其舉辦不同類型活動及講座；如《全港賣旗日》活動；聖誕永生花香蠟燭台工作場坊；伸展運動訓練課程；執屋告別雜物講座；照顧者關注日研討會；「社創黑客松：跨世代合作競賽」等。其中「社創黑客松：跨世代合作競賽」以《如何改善劏房基層兒童的身心健康》為題，透過比賽匯聚各界的協作，找出劏房戶基層兒童真正需求，尋找核心原因。

在二零二四年初，集團資助「浸信會愛群社會服務處」與「VTC社區參與辦事處」及「香港知專設計學院」合作，設計一個《多功能學習工具箱》予劏房戶學童。目的是透過學習工具箱的使用，協助學童在狹小的居住環境中改善坐姿，並以充足的光線下在家學習。學習工具箱利用環保物料製造，希望籍著項目，讓學童了解環保概念，透過環保達至可持續發展目標。項目預計在二零二四年八至九月可以完成，派送予學童前，機構首先會向各界人士展出《多功能學習工具箱》，讓大眾認識此箱的好處及環保木材的可塑性。

此外，集團一直與「浸信會愛群社會服務處」攜手實施各項社區服務計劃，資助「浸信會愛群社會服務處」開設社企《悅己坊·美甲專門店》及ERB《專業培訓中心》，兩年來已協助不少基層婦女及失業人士轉型，提供就業支援和發展服務。

我們支持各社福機構，向各地區基層人士及無家者派送熱飯及水果；資助無依靠長者維修及清潔家居等項目。

企業管治報告

本集團致力關注全球環保議題，為了保護環境生態，積極推動參與環境保護項目，鼓勵員工在日常工作節省能源，並採取了一系列環保措施。包括有：

1. 將室內溫度調較恆溫至25.5℃，以節省用電量。
2. 空置之房間或主管外出時將辦公室的照明關掉，以節省電力。
3. 減省個人傳真機及影印機使用，讓員工共同使用一機多用的大型影印機，以節省耗電量、碳粉及個別機件的維修費用。
4. 提醒員工盡量翻印用過的紙張，充分利用紙張／信封循環再用。
5. 致力提升電腦系統，內部提交審批文件已經由電腦系統優化處理，即時減省紙張列印。
6. 對外客戶，改以電郵方式傳遞文件及帳單，以減省郵寄文件紙張及郵遞過程中的碳排放。

集團除鼓勵員工提高節省能源、保護環境生態外，還積極要求集團大廈「振萬廣場」轄下管理處「仲量聯行物業管理有限公司」積極響應及配合，將節能及環保意識提升。包括有：

1. 於集團大樓各層設置環保回收箱，收集各式各樣的循環可持續使用物件。
2. 鼓勵大廈租戶回收利是封、月餅盒、電腦，電器及塑膠製品等。
3. 在各層洗手間安裝自動水喉龍頭以節約用水、自動感應抹手紙以節約用紙，紅外線自動感應燈以節約用電。
4. 改用環保燈泡並在非繁忙時間把部份升降機鎖上，以節省電能。
5. 來往地鐵穿梭巴士已設立多年，為整座大廈提供服務，希望大家盡量使用公共交通工具代替私家車，以節省能源。
6. 駕駛電動汽車已經是環球大趨勢，集團大廈設有電動汽車充電位，為駕駛電動汽車人士帶來更便捷服務。
7. 響應及支持二零二四年三月二十三日世界自然基金會《地球一小時》。
8. 自二零一六年開始與「世界宣明會」合作，舉辦《舊書回收義賣大行動》。於二零二三年七月，舉辦《舊書回收義賣大行動2023》設置舊書收集站於大廈禮賓部回收舊書。是次活動得到大廈租戶踴躍支持，捐出大量書籍。項目除支持舊書回收外，主要目的為了支持「世界宣明會」義賣書籍，籌募善款《支持本地有特殊教育需要(SEN)兒童的項目》。
9. 集團大廈「振萬廣場」活化工程加入環保元素及不斷改善大廈設施，以符合節能減廢要求，並積極推動落實大廈綠化工作環境計劃等。

呂榮義
執行董事

香港，二零二四年六月二十五日

環境、社會及管治報告

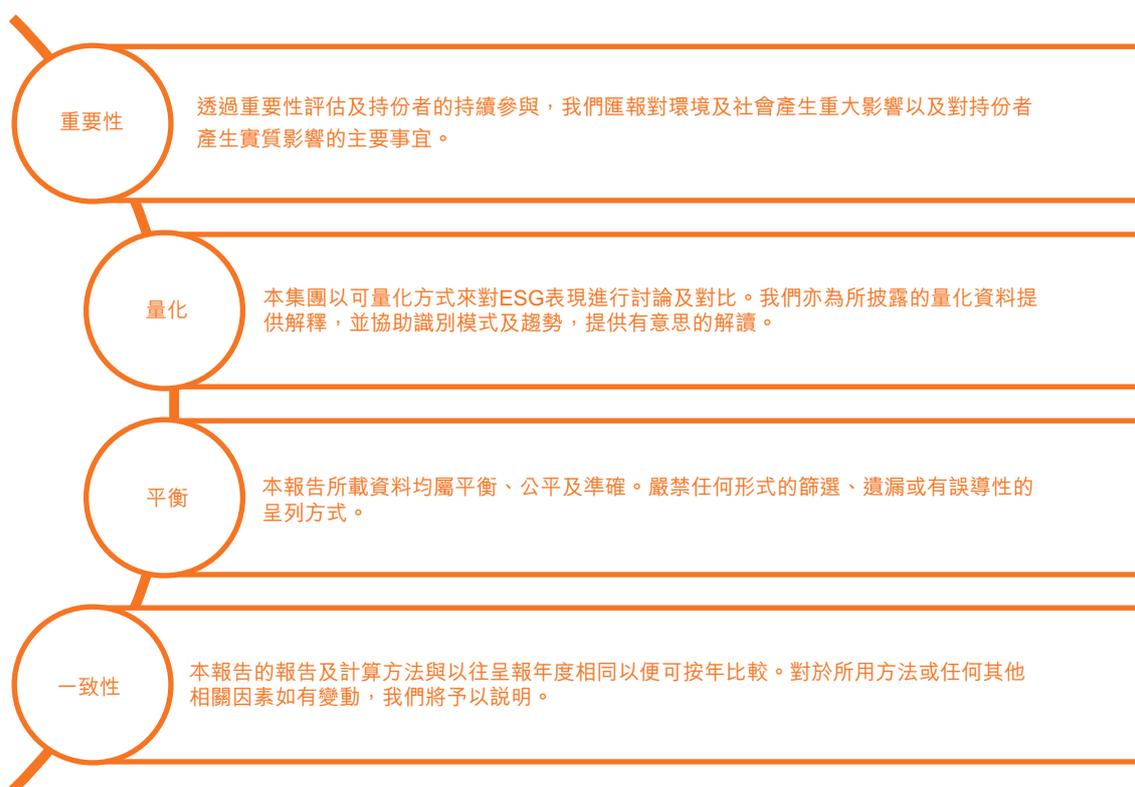
本環境、社會及管治(「ESG」)報告(「本報告」)為安全貨倉有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」或「我們」)的第八份ESG報告。本報告闡述了本集團的ESG策略以及致力促進整個業務組合的可持續性發展的承諾。

報告範圍

本報告涵括截至二零二四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C2所載的環境、社會及管治報告指引(「ESG報告指引」)編製，並嚴格遵循披露規定以及重要性、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

本集團致力以既保護環境又促進可持續發展，為社會作出貢獻並服務商界的方式進行所有業務活動，同時確保我們仍能實現合理盈利，向股東提供穩定合理回報。

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，依從可持續方式營運並重視及平衡各持份者利益，並以合理方式平衡整體成本及溢利。

價值觀

本集團秉承誠信、卓越及社會責任。

報告確認與批准

本集團高級管理層及董事會已於二零二四年六月審閱及批准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

本集團致力於透過其可持續業務策略促進社會責任：

- 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。
- 採取一切合理及適當措施為員工及租戶提供安全的工作環境。
- 支持及鼓勵僱員參與課程，為僱員提供適當的培訓及資源，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分公司上下的溝通，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

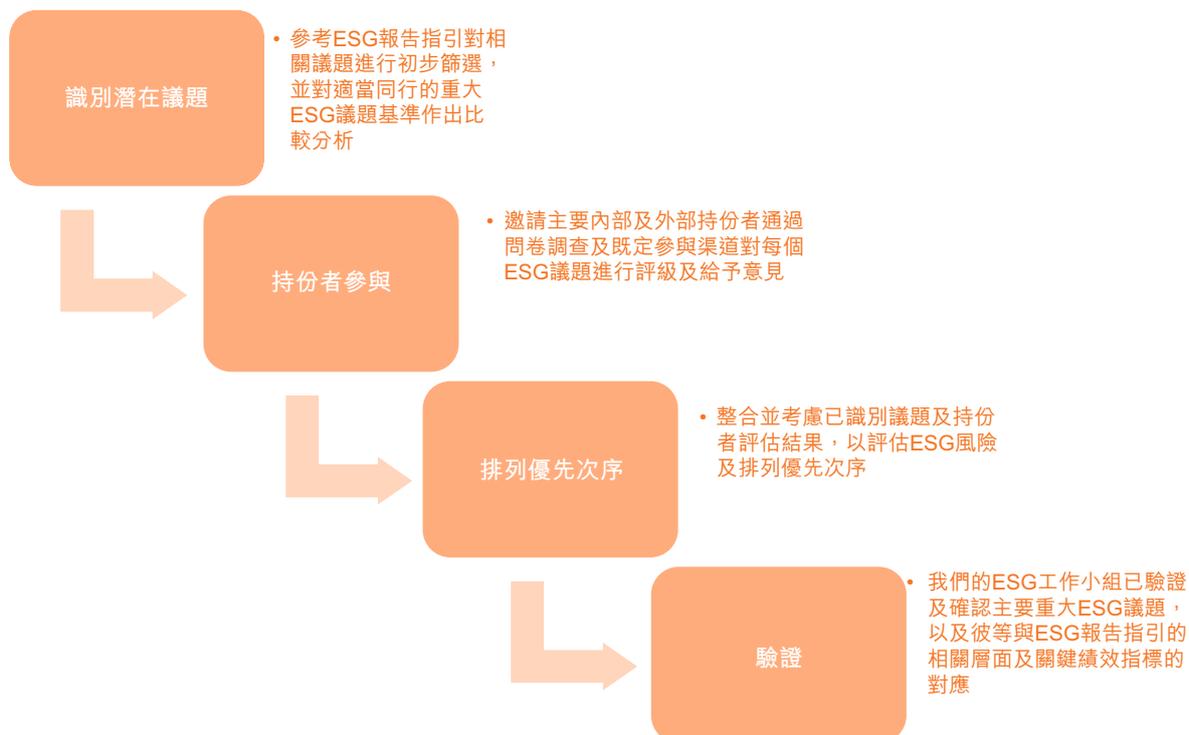
我們注重持份者的反饋意見。我們致力於制定均衡的可持續發展策略，可於本集團增長及持份者預期之間達至平衡。我們與本集團的內部及外部持份者進行溝通，並通過多種參與渠道提供有關近期發展的最新資料。下表概述主要持份者及溝通渠道：

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 ✓ 電子郵件
供應商及業務夥伴	✓ 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

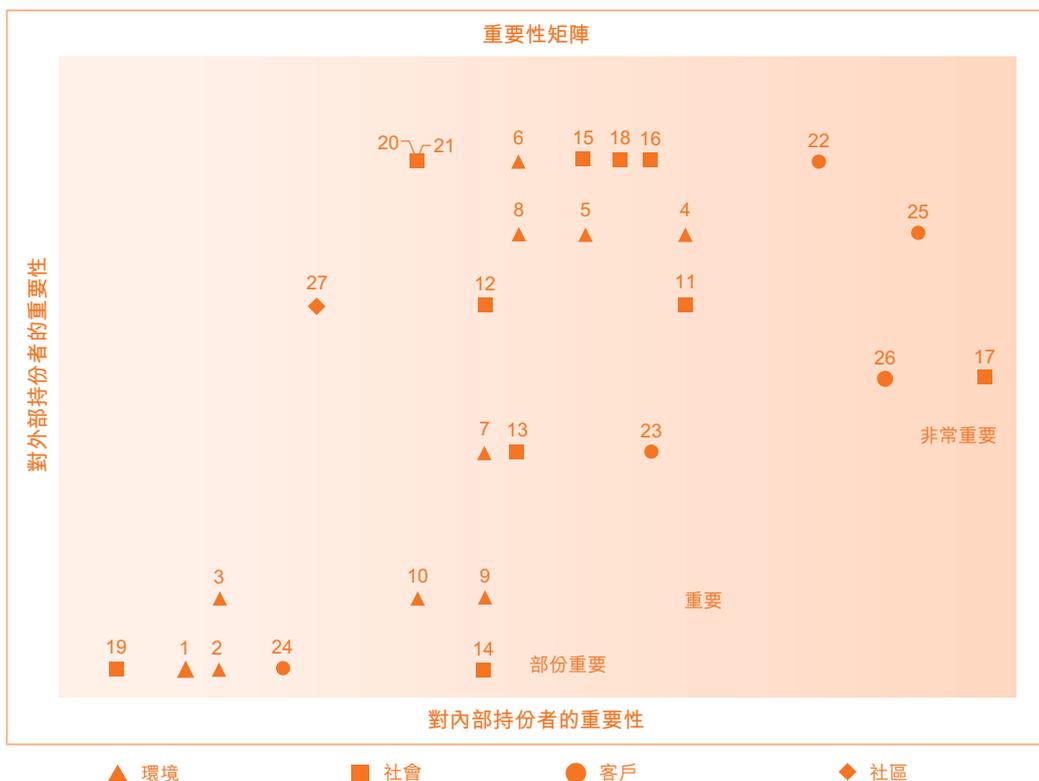
為識別及處理持份者關注的主要ESG事宜，我們展開了重要性評估，藉此了解業務對環境及社會的影響。我們邀請了我們的外部持份者代表及集團高級管理層評估一系列潛在重大議題的重要性。重要性評估流程載列如下：



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」、11個「重要」以及9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 ▲

社會 ■

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. 綠色建築
10. 氣候抵禦力
11. 招聘及晉升
12. 補償及解僱
13. 工時及假期
14. 平等機會及多元化
15. 反歧視
16. 待遇及福利
17. 工作環境健康及安全
18. 培訓及發展
19. 禁止童工及強制勞工
20. 供應鏈管理
21. 綠色採購
22. 服務質素
23. 租戶及客戶參與
24. 廣告及標籤
25. 資料私隱和保護
26. 反貪污及反洗錢
27. 社區投資

環境、社會及管治報告

二零二三／二零二四年度ESG表現一覽

面對充滿挑戰的二零二三／二零二四年度，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 	社會 ■	<ul style="list-style-type: none"> 關鍵績效指標B2.2 關鍵績效指標B2.3 	
<ul style="list-style-type: none"> 待遇及福利 平等機會及多元化 	<ul style="list-style-type: none"> 社會 ■ 社會 ■ 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	社會 ■	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 社會 ■ 社會 ■ 社會 ■ 	<ul style="list-style-type: none"> 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營造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。例如，於報告期間，在倉庫安裝更多通風設備，以提供更好的通風環境，努力解決夏季高溫問題。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：

	二零二三／二四年	二零二二／二三年	二零二一／二二年
僱員因工傷亡人數	0	0	0
僱員因工傷損失工作日數	0	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／撫恤特別津貼、全勤獎及(僱員子女及僱員(倘適用))教育津貼。

我們會定期檢討僱員薪酬，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(依據附帶解釋／說明的公平公正的評價標準)，以評估員工的績效。僱員有權根據僱傭條例終止僱傭關係。

禁止童工及強制勞工

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。

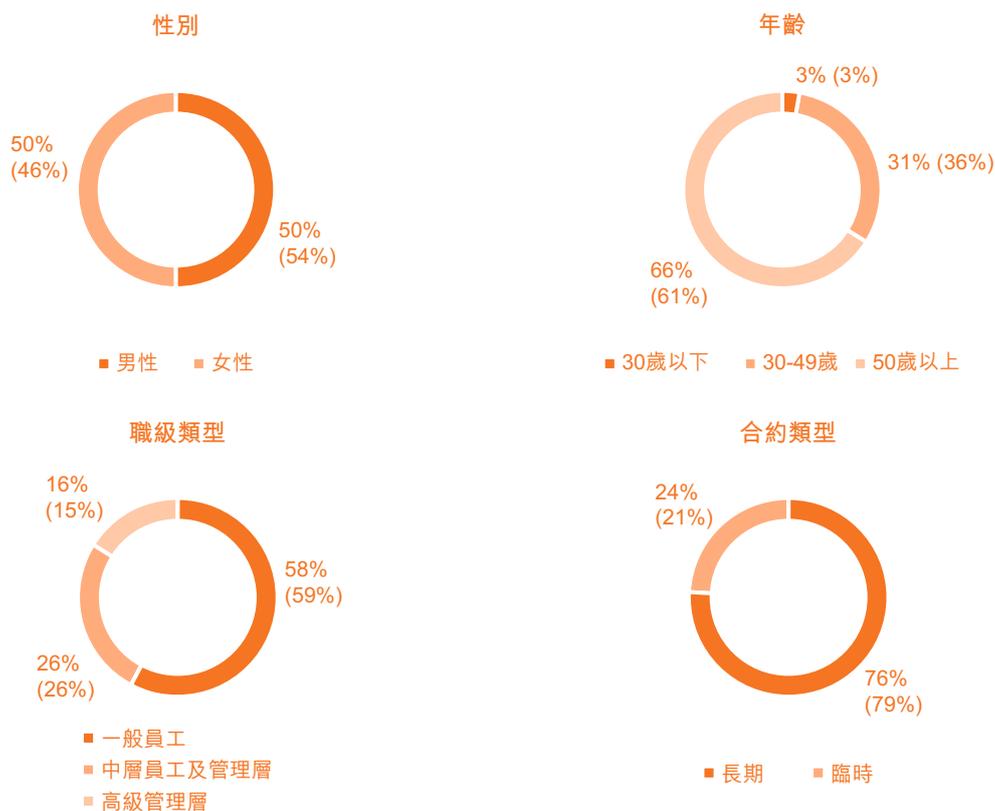
相關法律及法規的遵守

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

截至二零二四年三月三十一日，我們在香港共有38名僱員(二零二三年：39名僱員)。詳細明細如下：

員工總數



* 二零二三年數據見於括號()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。

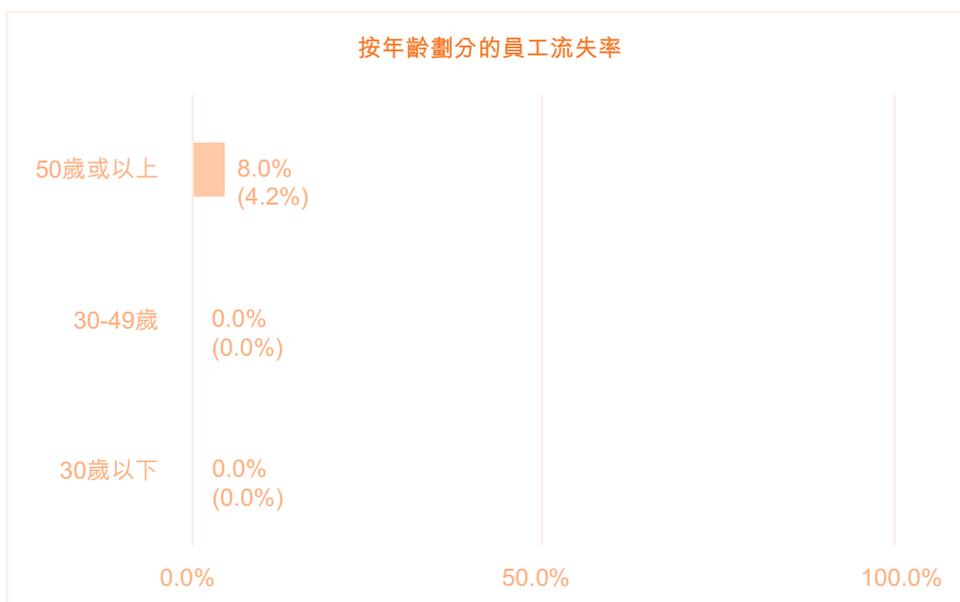
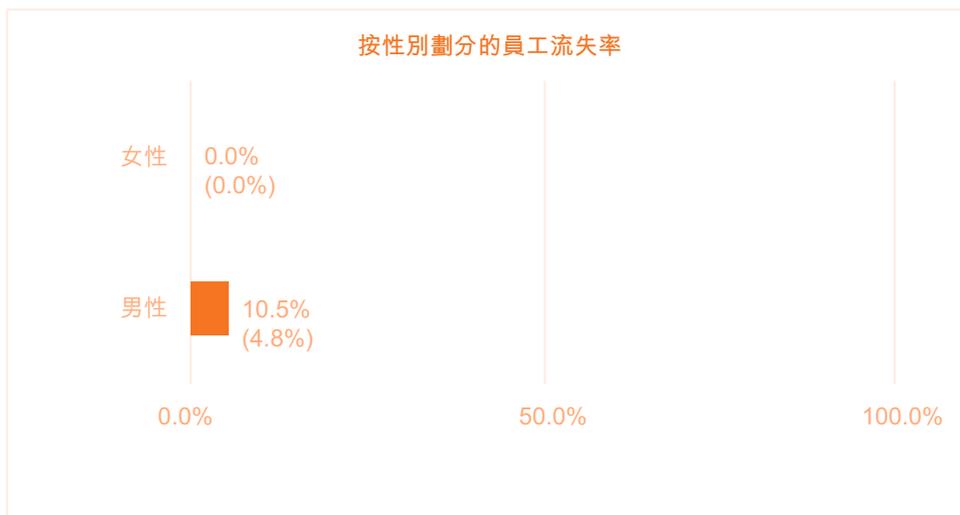
於報告期間，我們並無重大違反僱傭相關法律及法規的情況。

環境、社會及管治報告

招聘、晉升及解僱

本集團努力吸納合適及合資格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，認可及適當獎勵彼等付出的努力。人力資源部定期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2人(二零二三年：1人)。詳細明細如下：



* 二零二三年數據見於括號 () 內

環境、社會及管治報告

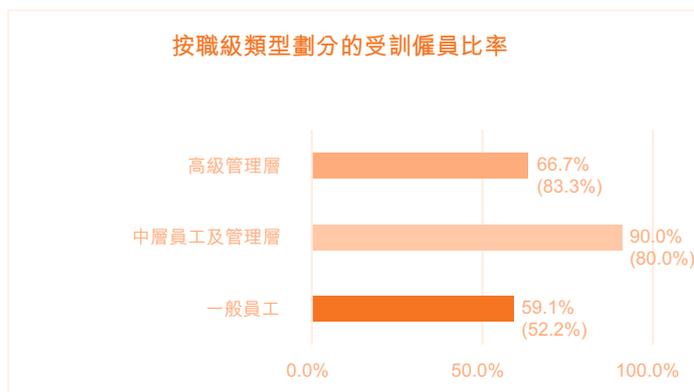
類別	二零二三／二四年		二零二二／二三年	
	員工流失人數	員工總數	員工流失人數	員工總數
性別				
女性	0	19	0	18
男性	2	19	1	21
年齡				
50歲以上	2	25	1	24
30-49歲	0	12	0	14
30歲以下	0	1	0	1

培訓及發展

僱員發展對個人成就及業務成功均至關重要。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。例如，合資格僱員可獲得教育資助和考試假期。

於報告期間，受訓僱員共26名(二零二三年：25名)，培訓總時數達627.5小時(二零二三年：922)¹。詳細明細如下：

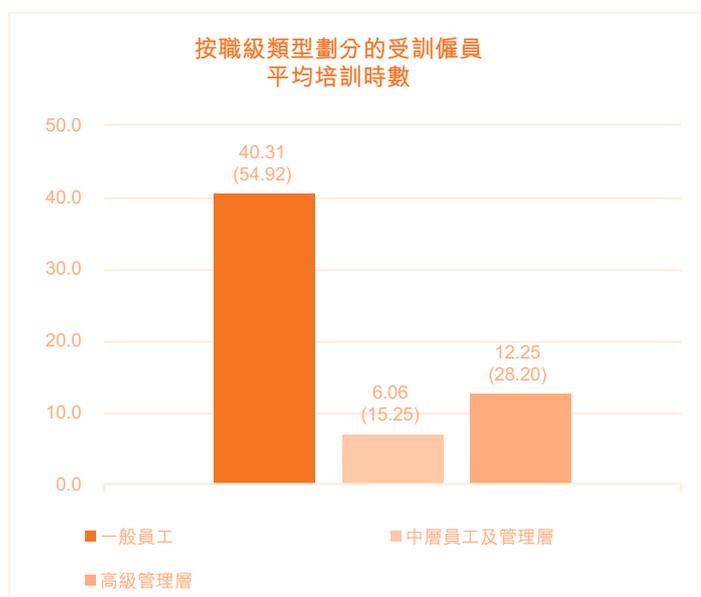
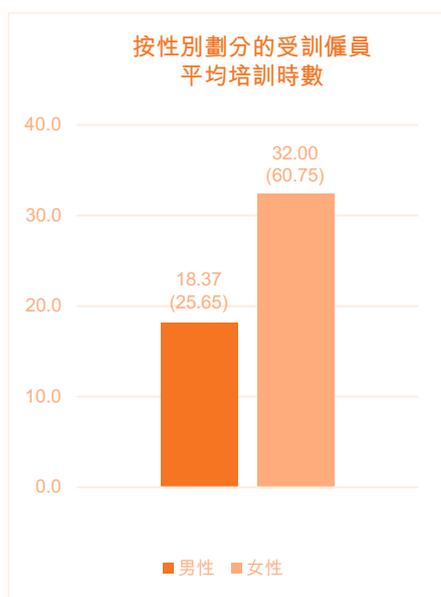


* 二零二三年數據見於括號 () 內

¹ 於二零二三年引入一次性新技能培訓課程，因此本報告期間內的總培訓時數略微減少。

環境、社會及管治報告

類別	二零二三／二四年		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	11	19	8	18
男性	15	19	17	21
職級類型				
高級管理層	4	6	5	6
中層員工及管理層	9	10	8	10
一般員工	13	22	12	23



* 二零二三年數據見於括號 () 內

類別	二零二三／二四年		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	11	352	8	486
男性	15	275.5	17	436
職級類型				
高級管理層	4	49	5	141
中層員工及管理層	9	54.5	8	122
一般員工	13	524	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。

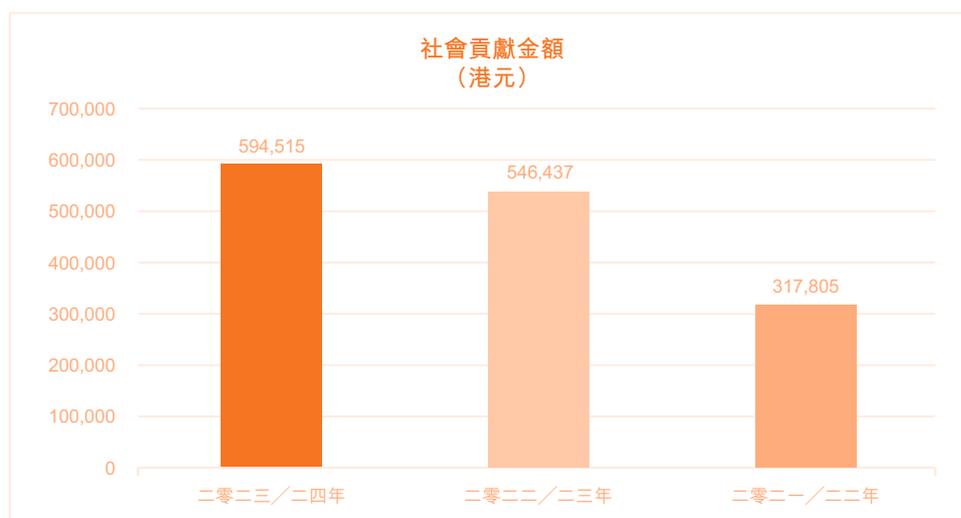
下表列出根據我們的持份者進行的重要性評估結果所確定的相關重大ESG議題。

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594,515港元(二零二三年：546,437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。

我們繼續與浸信會愛群社會服務處合作推出「友膳飯堂」項目，幫助有需要人士。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。我們與浸信會愛群社會服務處的另一項合作是，我們在振萬廣場舉辦額外的捐贈活動，以支持其賣旗日。

環境、社會及管治報告

我們繼續努力支持社會公益事業，弘揚良好企業公民精神，連續21年獲頒《商界展關懷》標誌，目前我們是「20年Plus商界展關懷」標誌類別中獲頒時間最長的得獎者之一。

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／項目名稱	目的及目標受益者
「播道兒童之家」	S.E.N. 3.0 – 綜合日間院護服務	為有特殊學習需要的小學生提供綜合日間院護及家庭支援服務
保良局	家舍贊助	支援兒童住宿服務
香港公益金	綠色低碳日 公益愛牙日 公益行善「折」食日	支持環保活動 為有需要的人士提供口腔護理服務 為公益金資助之「露宿者、籠屋及板間房居民服務」籌款 為「復康及善導服務」籌款
香港中樂團	親子鼓樂坊 香港鼓樂節20周年-2023年香港活力鼓令24式擂台賽	弘揚和傳承中國傳統音樂文化，特別是鼓樂愛好者
香港華人基督教聯會	新春敬老午餐會2024	舉辦節日午餐，敬老助老
香港華人基督教聯會廣蔭頤養院	中秋團團圓圓•中秋遊園樂及生日聯歡會	與居住在護老院的長者一起慶祝，增進長者的社交互動、為長者送暖與關懷
仁善福來慈善總社／香港福建體育會	「迎國慶賀中秋」綵燈會	與仁善福來會員慶祝中秋節及國慶節
浸信會愛群社會服務處	「友善飯堂」項目	派發飯盒予露宿者及弱勢社群人士
浸信會愛群社會服務處／基恩敬拜「ACTION」	「中秋佳節」團圓共聚	與基層家庭於中秋佳節期間歡聚，製作精美燈籠、猜燈謎及預備節日特別餸菜，應節月餅及水果共享
浸信會愛群社會服務處	全港賣旗日2023	支援「回到起跑線」原宇宙生命導航計劃、長者「祝福」計劃、「少數族裔人士就業支援服務」及「樂天Buddy兒童情緒健康支援」計劃
浸信會愛群社會服務處	聖誕聚一聚「平安的約定」	與「開飯」服務會員及其親友的聖誕聚會
基恩敬拜「ACTION」	「尋找耶穌BABY的腳蹤」聖誕親子聯歡會	與基層及單親家庭小孩和母親共渡佳節

環境、社會及管治報告

主辦方	活動／項目名稱	目的及目標受益者
浸信會愛群社會服務處/VTC 社區參與辦事處/香港 知專設計學院	為基層學童研發學習工具	為劏房戶學童研發學習工具，解決他們於學習期的不便及幫助提升學習效率
香港紅十字會輸血服務中心	捐血活動	促進提高意識，鼓勵香港的捐血活動
香港世界宣明會	為世界宣明會提供場地收集舊書籍， 重新整理所收集的書籍，以便繼續 使用	全面支持世界宣明會的願景及使命
世界自然基金會香港分會	「地球一小時2024」	推廣並鼓勵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2024	幫助推廣排球運動，支持香港的大型體育賽事

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。我們繼續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。於報告期間，義工隊貢獻237個小時(二零二三年：196個小時)，以支持各類社會發展活動。

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 租戶及客戶參與 反貪污及反洗錢(道德操守) 	<ul style="list-style-type: none"> 客戶 ● 客戶 ● 客戶 ● 	<ul style="list-style-type: none"> 關鍵績效指標B6.2 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 	社會 ■	<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，我們已安裝合理網絡及資訊系統安全軟件。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。

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

自二零一九年起，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
- 逐步為貨物升降機安裝智能卡片控制系統

環境、社會及管治報告

優質設施管理

就物業投資業務而言，我們繼續聘用經驗豐富的物業管理公司。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定期審閱，以確保所有案件均按照標準進行處理。

於報告期間，本集團並未收到顧客的任何投訴。如收到投訴，我們將及時調查並處理。

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，包括但不限於解僱。

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

為持續推進環境、社會及管治，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，我們會以商業角度合理平衡考慮環境影響、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。截至二零二四年三月三十一日，活躍供應商數目列於下表：

	二零二三／二四年	二零二二／二三年	二零二一／二二年
活躍供應商數目	131	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 	
<ul style="list-style-type: none"> 綠色建築 	環境 ▲	<ul style="list-style-type: none"> 關鍵績效指標A3.1 	

遵守相關法律法規

為有系統地將營運對環境的重大影響將至最低，我們悉數遵守第311章《空氣污染管制條例》、第358章《水污染管制條例》、第354章《廢物處置條例》、第595章《有毒化學品管制條例》、第400章《噪音管制條例》及其他環境相關法律法規。

於報告期間，我們並未因違反環境法律法規被處以重大罰款或非金錢制裁，而對本集團產生重大影響。

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商業上可行的先進技術提高能源效益。

提高用水效益

本集團認識到宣傳節約用水的重要性。

用水效益目標
通過宣傳活動，不斷提醒我們在日常業務過程中節約用水

環境、社會及管治報告

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。

LED照明改善

本集團已制定LED照明改善計劃，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%

BEAM Plus的最終評估已於二零二三年通過，標志著建築設計及設施符合實現能源效益的標準。

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，儘管業務發展導致能源消耗持續上漲，我們將繼續尋求機會及可能性，進一步提高能源效率及與租戶共同努力，減少營運中的碳足跡。

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。本集團獲環境運動委員會認可為香港綠色機構之一，獲得基礎級別的減廢證書。

減少日常營運過程中的廢氣及溫室氣體排放

鑒於我們的業務性質，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

環境、社會及管治報告

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，改用混合汽車或電動車。

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。

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；
- 採用電子採購系統，數字化貨倉營運的紙張流程，以鼓勵減少紙張使用；
- 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、月餅盒收集活動及紅包封，提高資源循環再造及再用意識；
- 監測從源頭到整個廢物管理系統的廢物產生；及
- 減少公共區域的垃圾桶數量，以阻止垃圾丟棄。

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，因為其影響給全球及我們的業務帶來不可逆轉的損害。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。

我們將根據地區及全球標準及行業慣例監測適用並可行的策略，努力管理與業務相關的氣候風險。

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，我們已定期更新預防措施，以便更好地應對氣候影響。

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	二零二三/二四年			二零二二/二三年			二零二一/二二年		
		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 ³	升	985	25.92	0.004	3,420	87.68	0.01	3,459	96.08	0.01
電力 ⁴	千瓦時	228,980	6,025.79	0.98	198,682	5,094.41	0.72	231,371	6,429.97	0.75
液化石油氣 ⁵	千克	96	2.53	0.0004	208	5.33	0.0008	720	20.00	0.0023
用水^{6,7}										
水	立方米	928	24.42	0.0040	1,058	27.13	0.0039	726	20.17	0.0024
包裝材料										
塑料包裝膜 ⁸	千克	88			120			80		
廢氣排放^{9,10}										
氮氧化物	千克	0.52			1.56			1.50		
硫氧化物	千克	0.01			0.05			0.05		
懸浮粒子	千克	0.04			0.11			0.10		
溫室氣體排放¹¹										
範疇1 ¹²	噸	2.91	0.08	0.000013	9.72	0.25	0.000035	11.37	0.32	0.000037
範疇2 ¹³	噸	89.30	2.35	0.000384	77.49	1.99	0.000283	90.23	2.51	0.000293
範疇3 ¹⁴	噸	4.72	0.12	0.000020	10.77	0.28	0.000039	1.51	0.04	0.000005
溫室氣體總排放量	噸	96.93	2.55	0.000417	97.98	2.51	0.000357	103.11	2.86	0.000335
有害/無害廢棄物										
一般廢棄物 ¹⁵	噸	15.70			19.58			17.72		
廢棄物回收										
紙張回收	噸	0.86			2.10			0.22		
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. 該減少乃由於自二零二四年起逐步淘汰一輛汽車，且尚未更換。

4. 該增加乃由於一系列因素，包括但不限於報告期間內租戶增加、啟動貨物安裝項目及建立控溫倉庫。

5. 由於紙張印刷客戶減少，叉車的液化石油氣用量減少，而僅可使用液化石油氣叉車處理的重物搬運需求亦隨之下降。

6. 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。

7. 由於我們物業內的所有用水均通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求取適用水源的問題。

8. 塑料包裝膜數量下降，因若干公共倉庫客戶及其貨物不再需要包裝。

9. 廢氣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。

10. 請參閱附註3及附註5。

11. 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。

12. 請參閱附註3。

13. 該增加乃由於報告期間內租戶增加、啟動貨物安裝項目及建立控溫倉庫。

14. 於二零二三年，作為二零二三年財年初啟動的大型清理項目之一部分，清理並回收1,477千克舊文件。於本報告期間，僅於必要時進行碎紙處理，故廢紙量減少至僅414千克。因此，溫室氣體排放範疇3減少。

15. 於二零二三年的有效廢物管理措施(包括回收1,447千克文件)及二零一四年選擇性碎紙將廢紙量減少至414千克，加上在客戶運輸過程中重複使用優質卡板，令一般廢棄物大量減少。

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49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53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53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53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53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50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50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49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53頁)
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度	環境表現數據(第53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49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49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53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	環境表現數據(第53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49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51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51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37頁) 平等機會、多元化及反歧視(第38頁) 招聘、晉升及解僱(第40頁)
關鍵績效指標B1.1	按性別、就業類型(例如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的員工總數	平等機會、多元化及反歧視(第38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40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37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37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37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37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41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41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41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	禁止童工及強制勞工(第38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48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48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48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48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48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45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46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46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46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47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47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47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47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」)截至二零二四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

本集團截至二零二四年三月三十一日止年度之業績刊載於第69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2.5港仙共10,125,000港元。董事會現建議向於二零二四年九月二日名列股東名冊之股東派發末期股息每股4.5港仙共18,225,000港元。

本公司可供分派儲備

於二零二四年三月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備為保留溢利合共752,917,000港元(二零二四年：767,760,000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
呂榮雯女士(於二零二三年十二月十二日獲委任)

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
王煒基先生(於二零二三年十二月十二日獲委任)
溫莉玲女士(於二零二三年九月四日辭任)

按照本公司之組織章程細則第78及79條，呂榮義先生及林明良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。

按照本公司組織章程細則第83條，呂榮雯女士及王煒基先生任職即將舉行之股東週年大會，並符合資格參選連任。

董事會報告書

董事(續)

(a) 本公司董事(續)

所有在二零二四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。

(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

於二零二四年三月三十一日，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	個人權益	持有本公司已發行普通股股數(好倉)			總權益	約佔本公司已發行股份百分比 ²
		家族權益	公司權益	其他權益		
呂榮義先生	28,301,580	—	—	13,200,000 ¹	41,501,580	10.247%
呂榮雯女士	19,447,500	—	—	—	19,447,500	4.802%
林明良先生	30,000	—	—	—	30,000	0.0074%
王煒基先生	120,000	—	—	—	120,000	0.0296%

附註：

1. 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。
2. 按於二零二四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，於二零二四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。

董事會報告書

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。

董事於交易、安排或合約中之重大權益

除於綜合財務報表附註25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」），呂榮義先生及呂榮雯女士被視為與本集團業務構成或可能構成競爭，因呂先生於兩家公司擔任董事職務並擁有實益權益，而呂女士於兩家公司擁有實益權益，分別為KNF Investment Holdings Ltd.和Globetech 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，呂先生及呂女士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。

董事會報告書

主要股東

於二零二四年三月三十一日，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	持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%
Earngold Limited	實益權益	31,050,000	—	7.67%
呂辛有限公司	實益權益	20,260,983	—	5.00%
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%
陳觀峯女士	實益擁有人／所控制法團的權益／ 受託人	8,968,500	212,121,318 ²	54.59%

附註：

- 該等股份由Earngold Limited持有。Chelton Trading Limited及Gladiator Investments Co.分別控制Earngold Limited之50%權益。因此，被視作擁有該等由Earngold Limited持有的31,050,000股本公司股份。
- 於此212,121,318股中，(a)陳觀峯女士透過持有Chelton Trading Limited(50%控制權)及Gladiator Investments Co.(50%控制權)分別擁有50%之Earngold Limited的權益，因此，被視為控制Earngold Limited而所擁有31,050,000股本公司股份；(b)陳女士被視為透過其擁有38.98%之建南財務有限公司擁有147,610,335股本公司股份；(c)陳女士被視為透過其擁有38.75%之呂辛有限公司擁有20,260,983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。
- 按於二零二四年三月三十一日已發行的405,000,000股股份計算。

除上述所披露外，於二零二四年三月三十一日，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：

於二零二三年六月二十八日本公司投資委員會解散後，呂榮義先生離任其主席。

李嘉士先生辭任合景泰富集團控股有限公司之獨立非執行董事，自二零二四年三月一日起生效。

董事會報告書

主要客戶及供應商

年內，本集團最大客戶佔本集團營業額8%（二零二四年：9%）。

本集團最大五個客戶共佔本集團總營業額24%（二零二四年：28%）。

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

各獨立非執行董事已根據上市規則第3.13條規定向本公司確認其獨立性，而本公司亦認同彼等之獨立性。

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，本公司於截至二零二四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595,000港元。

企業管治

董事會致力達到及維持高水平之企業管治。於截至二零二四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C1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14至29頁之企業管治報告內。

董事會報告書

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13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13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14至29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，二零二四年六月二十五日

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69至115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二零二四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,包括重大會計政策資料及其他說明資料。

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二零二四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

我們之審核如何處理關鍵審核事項

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。

於二零二四年三月三十一日，貴集團之投資物業合共2,812,400,000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206,756,000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。

我們等就有關評估投資物業價值所執行之程序包括：

- 從管理層獲取估值報告，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。

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。

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
二零二四年六月二十五日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年三月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收入	5	<u>177,192</u>	<u>147,353</u>
貨倉營運收入		17,284	20,232
物業投資收入		111,811	101,644
利息收入		44,822	21,472
股息收入		3,275	4,005
其他收益及虧損		(2,433)	(41,117)
其他收入	7	-	815
匯兌(虧損)收益，淨額		(1,403)	218
投資物業公平值之減值	14	(206,756)	(211,840)
員工成本		(22,215)	(18,836)
物業、機器及設備之折舊		(23,699)	(25,824)
預期信貸虧損「(預期信貸虧損)」模式下之 貿易及其他應收款項減值虧損		(178)	(1,414)
其他費用		<u>(30,278)</u>	<u>(24,648)</u>
除稅前虧損	10	(109,770)	(175,293)
稅項	11	<u>(12,879)</u>	<u>(12,996)</u>
年內本公司股東應佔虧損		<u>(122,649)</u>	<u>(188,289)</u>
年內其他全面收益			
不會重新分類至損益之項目：			
由自用物業轉至投資物業之重估增值		<u>123,555</u>	<u>93,626</u>
年內本公司股東應佔全面收益(開支)總額		<u>906</u>	<u>(94,663)</u>
每股虧損－基本	13	<u>(HK\$0.30)</u>	<u>(HK\$0.46)</u>

綜合財務狀況表

於二零二四年三月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產			
投資物業	14	2,812,400	2,854,500
物業、機器及設備	15	173,419	221,439
		<u>2,985,819</u>	<u>3,075,939</u>
流動資產			
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產	16	175,577	134,018
貿易及其他應收款項	17	19,130	19,337
銀行存款	18	844,926	716,827
其他存款	18	2,190	11,107
銀行結餘及現金	18	18,281	99,306
		<u>1,060,104</u>	<u>980,595</u>
流動負債			
其他應付款項	19	41,617	29,158
應繳稅款		20,289	19,296
		<u>61,906</u>	<u>48,454</u>
流動資產淨值			
		<u>998,198</u>	<u>932,141</u>
		<u>3,984,017</u>	<u>4,008,080</u>
股本及儲備			
股本	20	178,216	178,216
儲備		3,701,488	3,722,857
本公司股東應佔權益			
		<u>3,879,704</u>	<u>3,901,073</u>
非流動負債			
已收長期租戶按金		15,319	21,687
遞延稅項負債	21	87,667	84,599
長期服務金撥備	22	1,327	721
		<u>104,313</u>	<u>107,007</u>
		<u>3,984,017</u>	<u>4,008,080</u>

第69至115頁所載之綜合財務報表已於二零二四年六月二十五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

呂榮雯
董事

綜合權益變動表

截至二零二四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
於二零二二年四月一日	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
年內虧損	—	—	(122,649)	(122,649)
由自用物業轉至投資物業之重估增值	—	123,555	—	123,555
年內全面收益(開支)總額	—	123,555	(122,649)	906
股息分派(附註12)	—	—	(22,275)	(22,275)
於二零二四年三月三十一日	178,216	691,888	3,009,600	3,879,704

綜合現金流量表

截至二零二四年三月三十一日止年度

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
經營業務		
除稅前虧損	(109,770)	(175,293)
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	3,051	15,036
投資物業公平值減值	206,756	211,840
長期服務金撥備之增加	820	473
物業、機器及設備之折舊	23,699	25,824
預期信貸虧損模式模式下之貿易及其他應收款項減值虧損	178	1,414
出售物業、機器及設備之虧損	1	—
營運資金變動前之經營現金流量	124,735	79,294
貿易及其他應收款項減少(增加)	29	(1,302)
按公平值計入損益之金融資產(增加)減少	(44,610)	183,484
其他應付款項及已收長期租戶按金增加(減少)	6,151	(337)
已支付長期服務金	(214)	(443)
來自用於經營業務之現金	86,091	260,696
已付所得稅	(8,818)	(5,095)
來自用於經營業務之現金淨額	77,273	255,601
投資活動		
提取銀行存款	5,371,923	3,685,562
存放銀行存款	(5,500,022)	(3,987,851)
提取其他存款	28,464	224,145
存放其他存款	(19,547)	(174,183)
投資物業增加	(1,920)	—
購置物業、機器及設備	(14,969)	(10,893)
出售物業、機器及設備之所得款項	1	—
用於投資活動之現金淨額	(136,070)	(263,220)
用於融資活動之現金		
已付股息	(22,228)	(32,242)
現金及現金等值減少淨額	(81,025)	(39,861)
於年初現金及現金等值	99,306	139,167
於年末現金及現金等值，為銀行結餘及現金	18,281	99,306

綜合財務報表附註

截至二零二四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. 採用新訂及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新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已就編製綜合財務報表首次應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈新訂及經修訂的香港財務報告準則，有關修訂於二零二三年四月一日開始的本集團年度期間強制生效：

香港財務報告準則第17號(包括2020年10月及2022年2月香港財務報告準則第17號(修訂本))	保險合約
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅務改革 – 支柱二模型規則
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露

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

綜合財務報表附註

截至二零二四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)

於本年度強制生效之經修訂香港財務報告準則(續)

2.1 應用香港會計準則第8號的修訂「會計估計的定義」的影響

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

本年度應用該等修訂對本集團的綜合財務報表並無重大影響。

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

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二四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

本集團並未提前應用下列已發布但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入 ¹
香港財務報告準則第16號之修訂本	售後租回的租賃負債 ²
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 ²
香港會計準則第1號之修訂本	有契約的非流動負債 ²
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排 ²
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 ³

1 於待定期限或其後開始的年度期間生效。

2 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效。

3 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效。

本公司董事預期於可預見未來應用所有經修訂香港財務報告準則將不會對綜合財務報表造成重大影響。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料

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

截至二零二四年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(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

截至二零二四年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料

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。

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。

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。

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。

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。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。

綜合財務報表附註

截至二零二四年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

物業、機器及設備(續)

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。

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。

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。

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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二四年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具

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，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。

(i) 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(「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、銀行及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。

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(「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顯著增加。

綜合財務報表附註

截至二零二四年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(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) 信貸風險顯著增加

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。

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。

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。

(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。

(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，本集團會撤銷金融資產。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

截至二零二四年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(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。

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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二四年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融負債及權益工具(續)

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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二四年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

稅項(續)

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率(及稅法)按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率計量。

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。

即期稅項及遞延稅項於損益中確認。

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

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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二四年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

租賃(續)

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。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。

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。

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)。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二四年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二四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

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2,812,400,000港元(二零二三年：2,854,500,000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。

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。

於二零二四年三月三十一日，物業、機器及設備之賬面值為173,419,000港元(二零二三年：221,439,000港元)。變動詳情載於附註15。

c. 金融工具的公平值計量

於二零二四年三月三十一日，本集團的若干按公平值計入損益之金融資產為8,351,000港元(二零二三年：8,009,000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

截至二零二四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：

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

附註：

(a) 分拆本集團來自客戶合約的收入及地區市場

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

就進出倉伏力收入以及運輸及其他收入與客戶訂立的合約而言，合約所載相關服務乃根據客戶指定要求提供，並無其他替代用途，且本集團在向客戶完成相關服務前對付款不具有可強制執行之權利。因此，進出倉伏力收入以及運輸及其他收入所得款項於資產的實質擁有權發生轉移之時間點確認，即服務完成而本集團現時有權獲得付款且有可能收取代價之時間點確認。

倉儲服務收入所得款項參照完全履行相關履約責任之進展情況隨時間確認，由於隨本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供之利益。本集團就每日提供的服務開具定額賬單。本集團選擇採取可行權宜方法，以本集團有權開具發票的金額確認收入。如香港財務報告準則第15號准許，分配至該等未履行合約之交易價格不作披露。

綜合財務報表附註

截至二零二四年三月三十一日止年度

5. 收入(續)

附註：(續)

(b) 租賃

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

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(即本公司執行董事之一)匯報，以作各營運分部之資源分配及表現評核。根據香港財務報告準則第8號「營運分部」，本集團之營運及呈報分部如下：

貨倉營運 – 貨倉營運
物業投資 – 投資物業租賃
財務投資 – 證券買賣及投資

各營運及呈報分部之分部資料載列如下：

截至二零二四年三月三十一日止年度

	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	財務投資 千港元	綜合 千港元
分部收入	17,284	111,811	48,097	177,192
分部(虧損)溢利	(2,042)	(144,378)	44,253	(102,167)
中央行政成本				(7,603)
除稅前虧損				(109,770)

綜合財務報表附註

截至二零二四年三月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

截至二零二四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 千港元
資產				
分部資產	152,349	2,847,607	1,026,884	4,026,840
銀行結餘及現金				18,281
未分配之其他資產				802
綜合資產總額				4,045,923
負債				
分部負債	2,541	43,338	2,060	47,939
應繳稅款				20,289
遞延稅項負債				87,667
未分配之其他負債				10,324
綜合負債總額				166,219
	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	財務投資 千港元	綜合總額 千港元
其他資料				
其金額已包括在分部損益或分部資產				
資本支出	991	15,699	199	16,889
物業、機器及設備之折舊	18,778	4,794	127	23,699
按公平值計入損益之金融資產公平值虧損	-	-	2,745	2,745
貿易應收款項減值虧損	79	-	-	79

綜合財務報表附註

截至二零二四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

	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	財務投資 千港元	綜合 千港元
分部收入	20,232	101,644	25,477	147,353
分部溢利(虧損)	729	(149,449)	(17,830)	(166,550)
中央行政成本				(8,743)
除稅前虧損				(175,293)
	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	財務投資 千港元	綜合 千港元
資產				
分部資產	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				4,056,534
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				155,461
	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	財務投資 千港元	綜合總額 千港元
其他資料				
其金額已包括在分部損益或分部資產				
資本支出	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

截至二零二四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

截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止各年度，並無來自客戶的相應收入佔本集團總收入超過10%。

主要服務及投資收入

本集團來自主要服務及投資收入之分析於附註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，其與香港政府提供之保就業計劃有關。

綜合財務報表附註

截至二零二四年三月三十一日止年度

8. 董事酬金

年內七名(二零二三年：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	呂榮雯 千港元 (附註i)	李嘉士 千港元	林明良 千港元	梁文釗 千港元	王煒基 千港元 (附註i)		溫莉玲 千港元 (附註ii)
二零二四年								
袍金	67	10	297	297	333	60	158	1,222
薪金及津貼	-	1,462	-	-	-	-	-	1,462
退休金計劃供款	18	14	-	-	-	-	-	32
酬金總額	<u>85</u>	<u>1,486</u>	<u>297</u>	<u>297</u>	<u>333</u>	<u>60</u>	<u>158</u>	<u>2,716</u>

附註：

- (i) 呂榮雯女士及王煒基先生於二零二三年十二月十二日獲委任。
(ii) 溫莉玲女士於二零二三年九月四日辭任。

	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	呂榮雯 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							
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>

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

截至二零二四年三月三十一日止年度

9. 五名最高薪僱員

年內，本集團五名最高薪僱員包括一名董事(二零二三年：無)，彼等之酬金詳情已於附註8披露。年內餘下四名(二零二三年：五名)最高薪僱員(並非本公司董事或行政總裁)之酬金詳情載列如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
薪金及其他福利	4,073	4,581
酌情支付的花紅	525	161
退休金計劃供款	36	49
	<u>4,634</u>	<u>4,791</u>

個別的薪酬在以下範圍內：

	二零二四年 僱員人數	二零二三年 僱員人數
零至1,000,000港元	—	3
1,000,001港元至1,500,000港元	<u>4</u>	<u>2</u>

10. 除稅前虧損

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

附註：金額包含在其他收益及虧損內。

綜合財務報表附註

截至二零二四年三月三十一日止年度

11. 稅項

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
稅項支出包括：		
香港利得稅		
本年度	9,930	8,225
過往年度撥備多計	(119)	(166)
	<u>9,811</u>	<u>8,059</u>
遞延稅項(附註21)		
本年度	3,068	4,937
	<u>12,879</u>	<u>12,996</u>

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

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

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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
除稅前虧損	<u>(109,770)</u>	<u>(175,293)</u>
按本地所得稅稅率16.5%(二零二三年：16.5%)計算之稅項扣抵	(18,112)	(28,923)
不可扣稅支出之稅務影響	36,137	40,606
毋須課稅收入之稅務影響	(7,904)	(4,138)
未確認稅務虧損之稅務影響	3,002	5,432
使用以前未確認的稅務虧損之稅務影響	(241)	(132)
過往年度超額撥備	(119)	(166)
其他	116	317
本年度稅項開支	<u>12,879</u>	<u>12,996</u>

綜合財務報表附註

截至二零二四年三月三十一日止年度

12. 股息

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
分派／已付二零二四年度中期股息每股普通股2.5港仙 (二零二三年：2港仙)	10,125	8,100
分派／已付二零二三度末期股息每股普通股3港仙(二零二二年：6港仙)	12,150	24,300
	22,275	32,400

於報告期末後，本公司董事建議派付截至二零二四年三月三十一日止年度末期股息每股普通股4.5港仙(二零二三年：3港仙)，合共18,225,000港元(二零二三年：12,150,000港元)，惟須待股東於應屆股東周年大會批准後方可作實。

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122,649,000港元(二零二三年：188,289,000港元)，並按該兩年度內已發行股份405,000,000股(二零二三年：405,000,000股)計算。

由於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

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
公平值		
於年初	2,854,500	2,966,340
增加	1,920	—
轉自物業、機器及設備	162,736	100,000
於損益中確認之公平值減值	(206,756)	(211,840)
於年末	2,812,400	2,854,500

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六年(二零二三年：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

截至二零二四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，若干自用物業及租賃土地，以及在建工程已由物業、機器及設備轉為投資物業，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。於轉撥當日之公平值為162,736,000港元(二零二三年：100,000,000港元)乃根據與本集團無關連的獨立合資格專業估值師高力國際物業顧問(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123,555,000港元(二零二三年：93,626,000港元)在物業重估儲備內確認。

本集團投資物業於二零二四年三月三十一日之公平值為2,812,400,000港元(二零二三年：2,854,500,000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(二零二三年：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(二零二三年：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206,756,000港元(二零二三年：211,840,000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

截至二零二四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
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元					
位於觀塘之工業/辦公室物業 - 振萬廣場	2,032,000	2,181,000	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4.65%(二零二三年：4.3%)，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	687,800	596,800	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4.4%(二零二三年：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)

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

截至二零二四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						
於二零二二年四月一日	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
增加	—	—	5,333	—	9,636	14,969
重新分類	—	—	682	—	(682)	—
轉至投資物業	(30,300)	(26,800)	—	—	(9,836)	(66,936)
出售／撤銷	—	—	(857)	—	—	(857)
於二零二四年三月三十一日	114,042	122,865	78,603	1,145	11,312	327,967
折舊						
於二零二二年四月一日	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
年內撥備	3,885	8,449	11,365	—	—	23,699
轉至投資物業	(6,793)	(20,962)	—	—	—	(27,755)
於出售／撤銷時對銷	—	—	(748)	—	—	(748)
於二零二四年三月三十一日	26,210	73,287	53,906	1,145	—	154,548
賬面值						
於二零二四年三月三十一日	87,832	49,578	24,697	—	11,312	173,419
於二零二三年三月三十一日	115,224	63,865	30,156	—	12,194	221,439

綜合財務報表附註

截至二零二四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年期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，本集團在建工程金額為9,836,000港元(二零二三年：無)，以及賬面淨值29,345,000港元(二零二三年：6,374,000港元)之若干自用物業及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。該等自用物業於轉撥日之公平值162,736,000港元(二零二三年：100,000,000)，123,555,000港元(二零二三年：93,626,000港元)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。

於二零二四年三月三十一日，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24,930,000港元(二零二三年：18,864,000港元)。

16. 按公平值計入損益之金融資產

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
按公平值計量之權益投資：		
於以下地區上市：		
香港	66,191	71,095
按公平值計量之非上市投資基金	25,065	23,375
按公平值計量之非上市債務工具	84,321	39,548
	<u>175,577</u>	<u>134,018</u>

綜合財務報表附註

截至二零二四年三月三十一日止年度

17. 貿易及其他應收款項

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
貿易應收款項	8,916	7,736
減：信貸虧損撥備	(3,843)	(3,764)
	<u>5,073</u>	<u>3,972</u>
其他應收款項，扣除信貸虧損撥備	6,107	5,181
遞延應收租賃款項	6,262	8,508
預付款項	474	978
按金	1,214	698
	<u>19,130</u>	<u>19,337</u>

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。於二零二四年及二零二三年三月三十一日及二零二二年四月一日，來自客戶合約的貿易應收款項分別為2,421,000港元、2,841,000港元及3,589,000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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
六十日內	4,624	3,284
六十一日至九十日	215	518
超過九十日	234	170
	<u>5,073</u>	<u>3,972</u>

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。

於二零二四年三月三十一日，包括於集團的貿易應收款項(扣除信貸虧損撥備)內有為數608,000港元(二零二三年：1,019,000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

截至二零二四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2.20% to 5.59%(二零二三年：0.01%至5.39%)。

其他存款為存於證券代理之款項，年息介乎0.719% to 0.875%(二零二三年：0.001%至0.625%)。

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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 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	743,060	625,472
瑞士法郎(「瑞士法郎」)	2	—
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

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
租戶按金	22,381	13,701
預收款項	2,049	2,993
應付股息	6,331	6,284
應付工資和獎金	3,161	1,473
應計費用	3,865	1,848
其他	3,830	2,859

綜合財務報表附註

截至二零二四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		
於二零二二年四月一日、二零二三年三月三十一日 及二零二四年三月三十一日	405,000	178,216

21. 遞延稅項

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
於二零二二年四月一日	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
自損益扣除	1,703	1,365	3,068
於二零二四年三月三十一日	87,761	(94)	87,667

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。

於二零二四年三月三十一日，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173,545,000港元(二零二三年：163,632,000港元)。已就其中570,000港元(二零二三年：8,848,000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172,975,000港元(二零二三年：154,784,000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

截至二零二四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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
上年度餘額	721	691
增加	820	473
年內使用	(214)	(443)
餘額結轉下年度	<u>1,327</u>	<u>721</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510,000港元(二零二三年：491,000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
於二零二二年四月一日	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	6,284
非現金變動－已宣派股息(附註12)	22,275
融資現金流量變動－已付股息	<u>(22,228)</u>
於二零二四年三月三十一日	<u>6,331</u>

綜合財務報表附註

截至二零二四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111,811,000港元(二零二三年：101,644,000港元)。持作租賃用途之物業承諾租期介乎一個月至六年(二零三年：一個月至四年)不等。

應收的未貼現租賃付款如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
一年內	81,141	99,686
第二年	43,160	57,760
第三年	11,454	21,334
第四年	4,225	2,393
第五年	4,225	—
五年後	4,647	—
	<u>148,852</u>	<u>181,173</u>

25. 關連人士披露

截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團從一間被視為由陳觀峯女士(「陳女士」)(已故呂辛主席之配偶)，以及本公司之執行董事呂榮義先生(「呂先生」)及呂榮雯女士所控制的公司收取483,000港元租金(二零二三年：無)。截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團及本公司從一間被視為由陳女士及呂先生所控制的公司收到一筆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

截至二零二四年三月三十一日止年度

27. 金融工具

a. 金融工具分類

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
金融資產		
按攤銷成本計量之金融資產	877,791	837,091
按公平值計入損益之金融資產	175,577	134,018
金融負債		
攤銷成本	51,022	46,004

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若干其他應收款項、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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
美元	852,445	688,395
瑞士法郎	2	—
歐元	—	455

綜合財務報表附註

截至二零二四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瑞士法郎和歐元匯率上升或下降5%(二零二三年：5%)之敏感度。5%(二零二三年：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%(二零二三年：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%(二零二三年：5%)時令年內虧損增加。倘港元兌有關貨幣升值5%(二零二三年：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。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
歐元	-	19

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

截至二零二四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%(二零二三年：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%(二零二三年：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二零二四年三月三十一日止年度之虧損減少/增加7,454,000港元(二零二三年：7,910,000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以及銀行結餘的12個月預期信貸虧損。根據平均損失率，銀行及其他存款以及銀行結餘的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

截至二零二四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)

貿易應收賬款和遞延租賃應收賬款

本集團之貿易應收賬款總額和遞延租賃應收賬款總額的集中信貸風險分別為23.6%及9.0%(二零二三年：無集中信用風險及11.4%)來自本集團最大最大客戶(包括租戶)。

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1,691,000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

截至二零二四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	
		二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
						千港元	千港元	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)	4,466	3,284
		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)	607	688
		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)	3,843	3,764
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	7,321	5,879
		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)	1,691	1,592
銀行存款	18	A1 - Aa2	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	844,926	716,827
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	2,190	11,107
銀行結餘	18	A1 - Aa1	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	18,272	99,298
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	6,262	8,508

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。

截至二零二四年及二零二三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3,843,000港元(二零二三年：3,764,000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1,691,000港元(二零二三年：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

截至二零二四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
於二零二二年四月一日	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	3,764	1,592
新金融資產產生	79	99
於二零二四年三月三十一日	<u>3,843</u>	<u>1,691</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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
0至1年	35,703	24,317
1至2年	8,788	13,314
2至5年	4,843	8,373
5年以上	1,688	—
總未折現現金流量	<u>51,022</u>	<u>46,004</u>
賬面值	<u>51,022</u>	<u>46,004</u>

綜合財務報表附註

截至二零二四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，本集團盡可能使用市場可觀察數據。如無法獲得第一級輸入數據，本集團會外聘合資格估值師進行估值或從經紀／金融機構獲取報價。管理層與外聘合資格估值師緊密合作，以建立適當的估值方法及數據。

(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
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元			
按公平值計入損益之金融資產					
上市之股本投資	66,191	71,095	第一級	於活躍市場的交易報價。	不適用
非上市之投資基金	16,714	15,366	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
	8,351	8,009	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
非上市之債務工具	84,321	39,548	第二級	於不活躍的市場報價。	不適用

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

截至二零二四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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於年初	8,009	9,906
增加	—	426
損益中的淨收益(虧損)(附註)	342	(2,323)
於年末	<u>8,351</u>	<u>8,009</u>

附註：計入損益之年內收益或虧損總額當中，本報告年度產生的與非上市投資基金相關的收益為342,000港元(二零二三年：與非上市投資基金相關的虧損為2,323,000港元)。該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。該等金融資產及負債之公平值乃根據公認定價模式按折現現金流量分析釐定。

28. 承擔

	二零二四年 千港元	二零二三年 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	8,028	2,545
— 購置物業、機器及設備	8,931	5,729
	<u>16,959</u>	<u>8,274</u>
為非上市投資基金出資之承擔	1,411	1,411
	<u>18,370</u>	<u>9,685</u>

綜合財務報表附註

截至二零二四年三月三十一日止年度

29. 本公司財務狀況表

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產		
物業、機器及設備	265	188
於附屬公司投資	51,852	51,852
應收附屬公司款項	696,032	635,397
	<u>748,149</u>	<u>687,437</u>
流動資產		
其他應收款項	3,221	3,027
應收附屬公司款項	40,088	70,427
銀行存款	339,346	377,388
銀行結餘及現金	6,064	6,486
	<u>388,719</u>	<u>457,328</u>
流動負債		
其他應付款項	9,846	8,580
應付附屬公司款項	37,972	39,004
應繳稅款	16,387	16,387
	<u>64,205</u>	<u>63,971</u>
流動資產淨值	<u>324,514</u>	<u>393,357</u>
	<u>1,072,663</u>	<u>1,080,794</u>
股本及儲備		
股本	178,216	178,216
保留溢利(附註)	894,030	902,458
	<u>1,072,246</u>	<u>1,080,674</u>
非流動負債		
長期服務金撥備	417	120
	<u>1,072,663</u>	<u>1,080,794</u>

本公司財務狀況表於二零二四年六月二十五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

呂榮雯
董事

綜合財務報表附註

截至二零二四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
於二零二二年四月一日	936,744
年內虧損及全面開支總額	(1,886)
股息分派(附註12)	(32,400)
	<hr/>
於二零二三年三月三十一日	902,458
年內溢利及全面收益總額	13,847
股息分派(附註12)	(22,275)
	<hr/>
於二零二四年三月三十一日	<hr/> <hr/> 894,030

30. 本公司主要附屬公司資料

於二零二四年及二零二三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
			二零二四年	二零二三年	
Cafe de Lu Plaza Limited	香港	100,000港元普通股	100%	100%	經營商務中心
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
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

綜合財務報表附註

截至二零二四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

本集團於二零二四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、 1樓、4樓、5樓及6樓A部分 除外)	中期租賃	100%	231,000	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、1樓、 4樓、5樓及6樓A部分	中期租賃	100%	190,000	工業／貨倉



安全貨倉、振萬廣場、THE LU+ 商務中心支持社會公益事務不遺餘力 Unwavering commitment and dedication of Safety Godown, Lu Plaza and THE LU+ Business Centre in supporting charitable events



支持中國基督教播道會「播道兒童之家」S.E.N. 3.0 - 綜合日間院護及支援服務。

Presenting our donation to support Evangelical Free Church of China's Evangelical Children's Home - S.E.N. 3.0 Integrated Day Care Services.



安全貨倉積極參與香港公益金之「公益慈善馬拉松 2024」慈善活動，並獲感謝狀予以表揚。

Safety Godown being awarded a Certificate of Appreciation for our active participation in The Community Chest Corporate Challenge 2024.



安全貨倉義工積極參與義工活動，藉著「中秋佳節」派送美味佳節水果及月餅予浸信會愛群社會服務處服務使用者，並一起製作湯圓及中秋燈籠。

At the Mid-Autumn Gathering event, our volunteers arranged mid-autumn delicacies (moon cake and fruits) for the underprivileged users at Baptist Oi Kwan Social Service centers. Our volunteers made sweet dumplings and Chinese lanterns together.



參與由香港華人基督教聯會廣蔭頤養院為院友舉辦之「生日會聯歡會」，並由集團助理總經理黃慧如先生代表致送支票給予支持。

Our Group's Assistant General Manager, Mr. Huang Hui Ru, presenting a cheque to support The Hong Kong Chinese Christian Churches Union's Kwong Yum Care Home at the Autumn birthday party event.



安全貨倉贊助支持「FIVB 世界女排聯賽香港 2024」賽事。

Safety Godown jointly sponsored the "FIVB Volleyball Nations League Hong Kong 2024" event.

振萬廣場 2023-2024 年度活動 The activities organized by Lu Plaza in 2023-2024



親子鼓樂坊假《振萬廣場》舉行，由著名的香港中樂團敲擊演奏家講解中國鼓樂歷史及教授「香港活力鼓令 24 式」。

The "Parent-Child Drumming Workshop" was held at Lu Plaza. Renowned Hong Kong Chinese Orchestra percussionist hosted the event and elaborated on the history of Chinese drums and taught Hong Kong Synergy 24 Drum.



《振萬廣場》2024 龍年醒獅賀歲活動。

Lu Plaza annual lion dance event welcomed the year of the Dragon (2024).



由「社創基金」與浸信會愛群社會服務處及創鋒顧問有限公司聯合主辦的第二屆「社創黑客松：跨世代合作競賽」，於《振萬廣場》THE LU+ 商務中心舉行。

The 2nd "Social Hackathon: Cross-Generational Cooperation Competition", an event jointly organized by Baptist Oi Kwan Social Service and InnoEdge Consulting and funded by the Social Innovation and Entrepreneurship Development Fund (SIE Fund), was hosted at THE LU+ Business Centre.