

安全貨倉有限公司

SAFETY GODOWN COMPANY, LIMITED

(股份代號：237)

年報

2025/26

LU
PLAZA

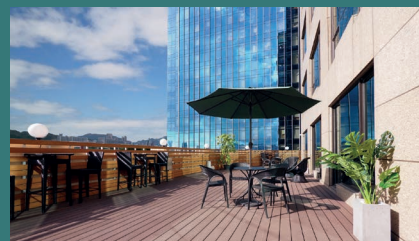




振萬廣場

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



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



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.



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
主席報告	6
管理層討論及分析	8
企業管治報告	14
環境、社會及管治報告	30
董事會報告	73
獨立核數師報告	79
綜合損益及其他全面收益表	83
綜合財務狀況表	84
綜合權益變動表	85
綜合現金流量表	86
綜合財務報表附註	87
主要物業資料	128

公司資料

董事

執行董事

呂榮義先生(主席)

(於二零二五年七月一日獲委任為主席)

呂榮雯女士(董事總經理)

(於二零二五年七月一日獲委任為董事總經理)

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

公司秘書

梅雅美女士

銀行

香港上海匯豐銀行有限公司

中國銀行(香港)有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

三菱UFJ銀行

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

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

呂榮雯女士(於二零二五年七月一日獲委任為委員)

王煒基先生(於二零二五年七月一日獲委任為委員)

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

卓佳證券登記有限公司

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，52歲，分別自二零零八年十二月十二日及二零二五年七月一日起出任本公司之執行董事及主席。彼於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及呂辛有限公司(均為香港法例第571章《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第XV部所定義的本公司主要股東)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峰女士之子，以及本公司之執行董事兼董事總經理呂榮雯女士之胞兄。

呂榮雯女士，50歲，分別自二零二三年十二月十二日及二零二五年七月一日起獲委任為本公司之執行董事及董事總經理。呂女士於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及銀團貸款部主管。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及呂辛有限公司(均為證券及期貨條例第XV部所定義的本公司主要股東)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峰女士之女兒，以及本公司之執行董事兼主席呂榮義先生之胞妹。

呂女士為本公司薪酬及提名委員會成員。

非執行董事

李嘉士先生，太平紳士，66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，該公司於聯交所及深圳證券交易所上市。

李先生曾任合景泰富集團控股有限公司(於聯交所上市)之獨立非執行董事、聯交所上市覆核委員會主席組別成員、上訴審裁團(《建築物條例》(香港法例第123章)第45條)主席，以及InnoHK督導委員會非官方委員。彼亦曾任香港財務匯報局財務匯報檢討委員會組之召集人兼成員。

李先生為本公司審核委員會及薪酬及提名委員會成員。

董事及高層管理人員履歷

獨立非執行董事

林明良先生，74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。

梁文釗先生，78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殼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）。梁先生為香港會計師公會資深會員，並為執業會計師，擁有逾五十年執業經驗。彼於會計及審計方面經驗豐富，曾為多間香港上市公司參與籌備上市及審計項目，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，53歲，自二零二三年十二月十二日起出任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溢達集團，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基真小學校董工作。彼曾擔任中華基督教會大角咀基全堂有限公司董事至二零二五年十二月三十一日。

王先生為本公司審核委員會成員及薪酬及提名委員會成員。

高級管理層

黃慧如先生，77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，63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，並於二零一一年晉陞為高級經理。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

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
綜合損益及其他全面收益表					
收入					
貨倉營運	15,686	15,808	17,284	20,232	19,719
物業投資	104,752	110,930	111,811	101,644	96,095
財務投資	39,869	50,724	48,097	25,477	7,036
	<u>160,307</u>	<u>177,462</u>	<u>177,192</u>	<u>147,353</u>	<u>122,850</u>
本公司股東應佔虧損					
貨倉營運	(1,793)	(1,232)	(2,042)	729	3,016
物業投資	56,890	62,506	62,378	62,391	53,430
財務投資	109,495	85,381	44,253	(17,830)	15,580
出售物業、機器及設備虧損	(2)	(8)	(1)	—	—
投資物業公平值減少	(271,450)	(395,313)	(206,756)	(211,840)	(136,558)
其他行政成本	(6,826)	(6,469)	(7,602)	(8,743)	(7,982)
除稅前虧損	(113,686)	(255,135)	(109,770)	(175,293)	(72,514)
稅項	(14,850)	(10,374)	(12,879)	(12,996)	(12,024)
年內虧損	<u>(128,536)</u>	<u>(265,509)</u>	<u>(122,649)</u>	<u>(188,289)</u>	<u>(84,538)</u>
除稅後核心盈利(附註一)	<u>142,916</u>	<u>129,812</u>	<u>84,108</u>	<u>23,551</u>	<u>52,020</u>
綜合財務狀況表					
資產總值	3,604,533	3,747,281	4,045,923	4,056,534	4,175,960
負債總值	(181,649)	(163,461)	(166,219)	(155,461)	(147,824)
股東權益總額	<u>3,422,884</u>	<u>3,583,820</u>	<u>3,879,704</u>	<u>3,901,073</u>	<u>4,028,136</u>
每股計					
每股虧損	(0.32港元)	(0.66港元)	(0.30港元)	(0.46港元)	(0.21港元)
每股核心盈利(附註一)	0.35港元	0.32港元	0.21港元	0.06港元	0.13港元
每股股息	8港仙	8港仙	7港仙	5港仙	10港仙
派息比率(附註二)	22.7%	23.4%	33.7%	86.0%	77.9%
每股資產淨值	8.45港元	8.85港元	9.58港元	9.63港元	9.95港元
比率					
平均股東權益回報率	-3.7%	-7.1%	-3.2%	-4.7%	-2.0%
流動比率	18.0:1	21.4:1	17.1:1	20.2:1	18.6:1
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」)為一項非香港財務報告準則的財務計量指標，其計算基礎為本年度股東應佔虧損，並就投資物業公平值減少及出售物業、機器及設備虧損作出調整。
- (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)及股東應佔虧損撇除投資物業公平值減少之影響後計算。
- (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。

主席報告

本人謹此代表安全貨倉有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然呈報本公司連同其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二六年三月三十一日止年度（「本年度」）之年度業績。

地緣政治與宏觀環境

回顧本年度，全球地緣政治局勢呈現進一步惡化的趨勢，對原本略趨扭轉的經濟前景不斷地再造成重擊。不穩定的局勢不僅推升了本集團的營運成本，亦為本集團的客戶帶來嚴峻的挑戰，從而間接影響本集團的業務表現。在戰爭持續、油價高企且減息期遙遙無期的多重考驗下，本集團對來年的經營環境持審慎態度。若宏觀環境未能改善，預期物業投資及貨倉營運收入將持續面臨下行壓力。

全年業績與核心業務挑戰

受上述不利宏觀因素影響，本集團物業投資及貨倉營運表現持續受壓，惟整體財務結構在管理層積極調配下仍保持高度韌性。本年度本公司之股東應佔虧損約為1.29億港元，較截至二零二五年三月三十一日止年度（「上年度」）之虧損約2.66億港元顯著收窄51.6%。虧損收窄主要由於本集團投資物業公平值虧損從上年度的約3.95億港元減少至本年度的約2.71億港元。本年度的總收入約為1.60億港元，較上年度的約1.77億港元減少9.7%。每股基本虧損由上年度的0.66港元收窄至本年度的0.32港元；而稅前虧損亦由上年度的約2.55億港元大幅縮減55.4%至本年度的約1.14億港元。

從核心營運層面來看，儘管非現金的資產減值拖累了賬面表現，但若撇除投資物業公平值虧損後，本集團的除稅後核心盈利（非香港財務報告準則指標）由上年度的約1.30億港元逆市穩健增長10.1%至本年度的約1.43億港元。此增長主要由按公平值計入損益之金融資產之已變現及未變現溢利上升所帶動。惟須注意的是，該等投資收益中佔較大部份約4,899萬港元乃屬未變現公平值變動溢利；換言之，該等資產於結算日尚未出售，相關回報主要反映非現金性質的賬面估值上升。同時必須指出的是，此類金融資產之表現高度取決於環球市場走勢及市況波動。然而，若地緣衝突與高通脹環境未能緩解，預計來年相關核心業務收入仍將面臨下行壓力。

業績表現與管理層策略

由於本港經濟復甦未及預期，企業普遍採取觀望及保守營業策略。本集團之本年度的貨倉營運收入約為1,569萬港元，較上年度的約1,581萬港元錄得0.8%的輕微跌幅。本集團已因應營商環境變化積極調整並縮減倉儲面積，旨在充滿挑戰的市況下維持穩定的倉儲率。此外，物業投資分部亦面臨寫字樓租賃市場疲弱及激烈的競爭，並為核心資產帶來租金下調的壓力。本集團之本年度的租金收入約為1.05億港元，較上年度的約1.11億港元下跌5.6%。管理層透過優化工業及貨倉物業的租賃組合，有效確保了穩定的租金貢獻，減輕了部分大環境對分部溢利帶來的衝擊。

主席報告

相較之下，本年度的財務投資分部表現有所回升，主要受惠於股票市場回升。本年度的按公平值計入損益之金融資產表現出色，其中已變現溢利由上年度的約598萬港元顯著增加至本年度的約1,892萬港元；未變現溢利亦由上年度的約2,716萬港元增加至本年度的約4,899萬港元。此外，股息收入亦由上年度的約630萬港元增長至本年度的約955萬港元。惟存款利息收入受利率變動影響，由上年度的約4,131萬港元減少至本年度的約2,668萬港元。面對不確定的市場變數，管理層將繼續審慎監控投資組合，並採取防禦性策略以穩定集團之財務狀況。

股息

董事會決議建議本年度之末期股息每股5港仙（二零二五年：5港仙），合共2,025萬港元（二零二五年：2,025萬港元）予於二零二六年九月二日名列本公司股東名冊之本公司股東，惟該項建議須待股東在二零二六年八月十四日舉行之股東週年大會上通過。建議之末期股息將於二零二六年九月十六日派發予股東。

連同二零二六年一月十四日已派付的每股3港仙之中期股息，本年度之總分派將達每股8港仙（二零二五年：8港仙）。

展望

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

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

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

呂榮義
主席兼執行董事

香港，二零二六年六月二十三日

管理層討論及分析

財務摘要

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

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

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

業務回顧

貨倉營運分部

於回顧年內，受倉儲需求減少及市場環境挑戰影響，本集團精簡貨倉營運，縮減倉儲容量，以提升資源效益。年內平均使用率約為63.0%（基於平均最高容量14,000立方米），而上年度平均使用率則為56.4%（基於平均最高容量16,200立方米）。受貨物流轉率增加推動，每立方米平均倉租按年增加1.1%。

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

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儲存空間比率。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14,000立方米（二零二五年：16,200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

管理層討論及分析

物業投資分部

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

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

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

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的比率
- 基礎數據來源：公司內部數據
- 目的：出租率為業績之關鍵要素
- 數據來源或所用計算方法與二零二五年比較並無變動

財務投資分部

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

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

管理層討論及分析

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

財務回顧

營運成本

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

流動資金及財務資源

本集團持續採取審慎的財務管理政策，並維持充裕的現金狀況。於二零二六年三月三十一日，銀行及其他存款連同現金及銀行結餘總額增加至929,783,000港元(二零二五年三月三十一日：824,299,000港元)，主要為港元、美元及澳元存款。充足的現金儲備有助於應對市場波動，並在未來投資機會出現時提供更大靈活性。

本集團主要以內部現金儲備及經營活動產生之現金流為業務運作提供資金。年內，營運資金變動前之經營現金流量所得經常性現金流淨額為127,224,000港元(二零二五年：134,754,000港元)，按年減少5.6%。

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

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

資本承擔

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

資產抵押

於二零二六年三月三十一日，本集團並無抵押任何資產。

或然負債

於二零二六年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

管理層討論及分析

主要風險及不確定性

一般而言，本集團之主要資產及日常業務運作均集中於香港，且絕大部份收入亦源自本地市場。因此，本港倉儲行業與寫字樓租賃市場的結構性供求變動、外圍及本地利率走勢、金融市場波動以及香港之整體營商與政策環境，均可能對本集團之經營業績、財務狀況及資產估值造成實質性影響。本集團日常業務所承受之特定主要風險於下文論述，惟其並未盡列所有可能面臨的變數，除下文所述範圍外，本集團仍可能受到其他未知或非預期風險之衝擊。

貨倉營運

全球供應鏈格局之深度調整及地緣政治局勢之不確定性，持續為跨境貿易及本地物流業帶來嚴峻挑戰。特別是主要經濟體之貿易關稅政策轉變、通脹壓力及消費市道之週期性起伏，均會直接影響製造商、批發商及零售商等核心客戶的庫存管理策略與貨品流轉率。鑑於本集團之貨倉營運收益高度取決於客戶之業務表現及其所屬行業之景氣變化，管理層必須密切監察市場需求的轉變，並靈活優化倉儲容量配置及精簡資源，以緩解主營收入可能面臨的下行受壓風險。

物業投資

在物業投資方面，本港商用寫字樓及工業物業市道正面臨結構性供過於求及整體空置率高企的市場壓力。受大市氣氛低迷影響，本集團主要寫字樓物業之租金水平及出租率面臨走軟壓力。為應對近年本地公眾貨倉需求疲弱的挑戰，本集團積極推行資產結構優化，於過去數年陸續將旗下貨倉大廈的部分自用樓層變更用途為投資物業以供出租，並在未來視乎潛在租戶的市場需求，持續推進相關空間調配部署。然而，在目前整體營商氣氛呆滯及工業租賃市道放緩的情況下，此項資產優化與空間轉型策略的成效，高度取決於本集團能否在波動市況下及時甄選並鎖定高質量的長期租戶。

基於上述市況變數，管理層無法保證現有租戶於租約到期時必然按原條件續租，亦無法確保新釋出的貨倉租賃空間能順利按預期租金水平獲市場吸納，進而使本集團面臨潛在的樓面閒置及核心經常性租金收益承壓的風險。此外，在本地融資渠道審慎的背景下，市場對商業房地產的資本化率預期普遍上調，致使本集團之投資物業公平值面臨非現金性質的重估減值風險。管理層將密切監察市場動態，靈活優化工業與寫字樓物業之租賃組合及定價策略，全力維持核心資產經常性現金流的穩健性。

財務投資

本集團持有的按公平值計入損益之金融資產組合，其表現與全球及本地證券市場走勢息息相關。根據香港財務報告準則，該等上市股票及基金投資之公平值變動不論是否已經出售變現，均須即時記入損益，因而對本集團之賬面盈利與綜合收益構成顯著的週期性與不確定性。

管理層討論及分析

此外，全球及本地貨幣政策與利率走勢之變動亦深刻影響本集團之經常性收益，例如年內因定期存款利率回落，直接導致本集團之銀行存款利息收入錄得實質性減少。在外匯風險方面，本集團之外幣風險主要源自其以美元計值之投資證券及存款。雖然港元目前與美元掛鈎，管理層持續監察該掛鈎之穩定性，並認為相關外匯風險目前並不重大。然而，本集團亦持有以澳元及日圓計值之存款及投資證券，外圍匯率之非預期波動將構成潛在的外匯風險承擔。本集團持續監察該等風險，並及時採取適當措施以有效管理潛在的貨幣風險。管理層將繼續秉持防禦性配置原則，審慎監控投資組合之整體風險敞口，在穩固核心資本之餘優化財務結構。

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117至124頁的綜合財務報表附註26。

法規遵從

本集團的所有不動產及主要業務均在香港。本集團已制定合規程序，以確保遵從適用法例、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，均會不時會提請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所發出的指引。

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

於二零二六年三月三十一日，本集團僱用員工35名(二零二五年三月三十一日：36名)。總員工成本為21,393,000港元(二零二五年：20,728,000港元)。薪酬政策乃根據職務性質、市場趨勢、公司業績及個別員工之表現定期檢討。本集團並無任何僱員股份計劃。

管理層討論及分析

客戶關係是本集團業務的關鍵要素之一。本集團明白此道理，因此與客戶保持良好的關係，滿足其當下及長期的需要。本集團為貨倉營運客戶提供高質素服務以滿足其需要。物業投資方面，本集團已聘用優質物業管理公司管理其主要投資物業。租戶的需要及反饋不時透過物業管理公司反映，以配合其需求並確保其滿意。

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

股息政策

董事會旨在為股東提供較穩定之長期股息收入。本集團一般派付相對慷慨股息予股東。董事會將根據營商環境及本集團業績來維持派發合理之股息水平，惟此舉並不構成董事會具法律約束力之承諾。

已派發及建議派發之股息詳情請參閱本年報第6至7頁主席報告內股息部分一節。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東享有出席股東週年大會、在會上發言及投票之權利，本公司將於二零二六年八月十一日(星期二)至二零二六年八月十四日(星期五)，包括首尾兩天在內，暫停辦理股份過戶登記手續。股東週年大會之記錄日期將為二零二六年八月十一日(星期二)。為確保符合資格出席股東週年大會、在會上發言及投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二六年八月十日(星期一)下午四時三十分前送抵本公司之過戶登記處，卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理登記手續。

為確定股東享有收取建議末期股息之權利，本公司將於二零二六年八月二十七日(星期四)至二零二六年九月二日(星期三)，包括首尾兩天在內，暫停辦理股份過戶登記手續。建議末期股息之記錄日期將為二零二六年九月二日(星期三)。為符合資格獲派建議末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二六年八月二十六日(星期三)下午四時三十分前送抵本公司之過戶登記處，卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理登記手續。

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。

本公司於截止二零二六年三月三十一日止年度內已遵守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」)當時有效的所有適用守則條文，惟下列守則條文第C.2.1條至C.2.9條、C.3.3條及C.6.3條方面的偏離外，而有關偏離已於二零二五年七月一日重新遵守。

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

自二零一五年四月五日起，本公司董事會主席及行政總裁之職位一直懸空，直至二零二五年七月一日委任呂榮義先生為董事會主席及呂榮雯女士為董事總經理為止。於截止二零二五年六月三十日期間，董事會共同履行主席之職務，以及在高級管理人員之協助下，執行董事持續監察本集團之業務及營運。因此，本公司自二零二五年七月一日起重新遵守管治守則第C.2.1條至第C.2.9條之守則條文。

管治守則第C.3.3條規定發行人應有正式的董事委任書，訂明有關委任的主要條款及條件，惟本公司於截至二零二五年六月三十日止期間並沒有與董事簽署正式的委任書。於二零二五年七月一日，本公司已與各董事簽署正式的委任書。因此，本公司自二零二五年七月一日起重新遵守管治守則第C.3.3條。

管治守則第C.6.3條規定公司秘書須向董事會主席及／或行政總裁稟命。由於董事會主席及行政總裁職位於截至二零二五年六月三十日止期間一直懸空，公司秘書遂向本公司執行董事匯報。於二零二五年七月一日該等職位填補後，本公司已重新遵守管治守則第C.6.3條。

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

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可持續發展的企業文化。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乎道德，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，並透過裝備完善及具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，以推廣持續學習環境，旨在長期，穩定及可持續增長。

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採用上市規則附錄C3所載有關董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」），作為本公司監管全體董事買賣本公司證券的操守準則。全體董事已書面確認，於截至二零二六年三月三十一日止年度期間，彼等已遵守標準守則載列之規定準則。

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，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。

除履歷細節所披露的呂榮義先生與呂榮雯女士之間的家族關係外，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(主席)	5/5	1/1
呂榮雯女士(董事總經理)	5/5	1/1
非執行董事		
李嘉士先生	5/5	1/1
獨立非執行董事		
林明良先生	5/5	1/1
梁文釗先生	5/5	1/1
王煒基先生	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並監察策略之執行情況；
- 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；
- 監察管理層的表現；
- 審閱及批准任何重大收購及資產出售；及
- 持續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。董事會通過薪酬及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、相關與及時之資料，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。

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二零二六年三月三十一日止年度參加了培訓及各董事於截至二零二六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(主席)	✓	—
呂榮雯女士(董事總經理)	✓	✓
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	✓	—

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曾兼任本公司主席及董事總經理之職。自呂辛先生於二零一五年四月五日身故後，本公司主席及行政總裁的職位一直懸空，直至二零二五年七月一日委任呂榮義先生為主席及呂榮雯女士為董事總經理為止。於二零一五年四月五日至二零二五年六月三十日的過渡期內，董事會集體專注於本集團之整體策略規劃及發展以及董事會之有效運作；同時，執行董事在高級管理層協助下，繼續監督本集團業務及營運之日常管理。自二零二五年七月一日起及截至本報告日期，主席與行政總裁(稱為董事總經理)的角色已分開且各有不同，並已明確訂立職責分工。

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

董事會成立兩個委員會，分別為薪酬及提名委員會和審核委員會，並已書面訂明各委員會的具體職權範圍。

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。委員會現有五名成員包括一名執行董事、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。其他成員包括呂榮雯女士(於二零二五年七月一日獲委任為委員)、李嘉士先生、梁文釗先生及王煒基先生(於二零二五年七月一日獲委任為委員)。

薪酬及提名委員會職責包括向董事會建議新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；以及審閱及批准本集團員工職責、薪酬及績效表現報告。

新董事主要透過推薦及內部晉升。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。董事會負責最終遴選及任命新董事。

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(在符合本公司組織章程細則的規限下)。

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；
- 提名人士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；
- 瞭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
呂榮雯女士(於二零二五年七月一日獲委任為委員)	不適用
王煒基先生(於二零二五年七月一日獲委任為委員)	不適用

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。

截至二零二六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	2
1,000,001至2,000,000	1
2,000,001或以上	1

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鉤之薪酬。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或成員而獲得報酬。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水平及條件而定，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。

本公司董事會並非單一性別董事會。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。

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。

年內，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全年業績、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	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。年內提交予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。

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。年內，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

於二零二五年八月十五日，本公司於股東週年大會上已通過一項特別決議案，以採納新組織章程細則以取代現行組織章程細則。有關修訂現行組織章程細則之詳情，已載於本公司日期為二零二五年七月十日之致股東通函附錄五。

本公司之組織章程文件可於本公司及聯交所網站查閱。

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」)為本集團二零二六／二七年度外聘核數師的建議。該建議將於二零二六年八月十四日舉行的股東週年大會上提呈予股東批准。

企業管治報告

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	
	二零二六年 港元	二零二五年 港元
中期業績審閱費	240,000	233,800
末期業績審計費	1,314,000	1,288,000
稅務諮詢服務費	191,100	188,300
內部監控評估和企業風險管理諮詢服務費	90,000	90,000
製備環境、社會及管治報告諮詢費	128,000	90,000
審計及非審計費總額	1,963,100	1,890,100

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就財務報表提供報告，致股東之獨立核數師報告已列載於本年報第79至82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初步辨識，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地圖，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瞭解其保密責任；
3. 本集團與第三方進行重大磋商或交易時，確保訂立合適的保密協議；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

本集團已委聘獨立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若干主要業務流程。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，從而檢討內部監控系統的設計；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. 企業層面管控；及
2. 固定資產管理。

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，公司採取了反貪污政策。本政策旨在列明集團所有業務部門和員工遵守適用的反貪法例、規則及規例的責任。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，本公司於截至二零二六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

本公司已採納股東通訊政策（「股東通訊政策」），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全面且易於理解的資料。

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載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，所有將於二零二六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網站內公佈。股東大會主席將確保股東於二零二六年股東週年大會(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) 必須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内召開股東大會，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。大會須在董事受到召開大會的規定所規限的日期後的三個月內召開。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表決的股東。

有關要求：

- (i) 可用印本形式或以電子形式送交本公司；
- (ii) 須指出有待發出通知所關乎的決議；
- (iii) 須經提出該要求的人士認證；及
- (iv) 須不得遲於該要求相關的股東週年大會舉行前六個星期送抵本公司；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，均不得早於寄發有關選舉所召開的股東大會通告之日翌日，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、提名政策及董事會多元化政策，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)將向股東發出通函或補充通函(視情況而定)，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其公司秘書。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。本公司主席兼執行董事呂榮義先生為梅女士於本公司之主要聯絡人。梅女士確認年內已接受不少於十五小時之相關專業訓練。

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，並就投資者之查詢均以提供詳盡資料及適時的方式處理。

本公司利用各種資源，與股東保持定期及適當之溝通，以確保股東充分獲悉本公司業務過程中之任何重要事項，從而在具備充足資訊的情況下行使彼等作為股東之權利。

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

董事會旨在為股東提供長期相對穩定的股息收入，並根據本集團的業績及營商環境維持令人滿意的派息水平，惟此並不構成董事會具有法律約束力的承諾。股息的宣派、建議及派付須根據管理層的建議，並經董事會批准後方可作實，考慮因素包括經營業績、營運資金、財務狀況、未來前景及資本需求，以及董事會不時認為相關的其他因素。未來任何股息的宣派、建議及派付可能會或可能不會反映過往的股息的宣派及派付，並由董事會全權酌情決定。

社會責任及環境政策

在瞬息萬變的時代，企業的價值不在於走得有多快，而在於走得有多遠。本集團將可持續發展視為企業文化的一部分，從日常營運到長遠策略，本集團都堅持「以人為本、以環境為先」的理念，將可持續發展理念融入日常營運，從內部管理到社區參與，均以負責任的態度推動正向改變。

在環境政策方面，本集團積極推行多元化的環保措施，將可持續理念融入日常營運，主要涵蓋以下三大範疇：

1. 節能減碳

本集團積極推動能源效益優化，逐步更換LED照明系統及選用一級能源效益標籤的電器，從日常營運細節減少用電量。本集團亦連續多年響應「世界自然基金會」《地球一小時》活動，鼓勵員工及合作夥伴共同參與，將環保理念融入生活與工作。與此同時，集團於大廈增設電動汽車充電站，為支持低碳出行設施，以實際行動推動綠色運輸發展，從使用流量可見，廣泛得到租戶及訪客支持。

企業管治報告

2. 資源回收

本集團積極推動資源循環再造，除了於大廈各樓層設置分類回收設施外，更與認可回收商合作，因應節日推出回收利是封、月餅盒、天然聖誕樹及桃花等主題活動，確保回收物品得到妥善處理，將環保意識融入社區日常生活，攜手實踐資源可持續管理。

3. 低碳轉型

在營運設備方面，本集團持續推動綠色轉型，在貨倉營運中優先使用電能鏟車以代替石油氣鏟車。此舉不僅有助減少碳排放，亦能改善工作環境的空氣質素，為員工締造更安全健康的工作場所。

本集團連續獲「香港社會服務聯會」頒發「20年Plus商界展關懷」標誌，這份肯定見證著本集團在社會參與上的堅持。

本集團以三大方向為重點，將資源投放於最需要的地方：

1. 關懷員工

- 設立員工子女獎助學金津貼多年，目的是減輕員工供養子女就學時的經濟負擔。
- 提供額外體格檢查津貼，補充公司醫療保障，幫助員工及早關注身體狀況。
- 為黑色暴雨警告信號生效期間，應急出動的貨倉同事發放特別津貼。

2. 關懷社群

- 本集團的義工團隊定期及主動參與社區服務。這是我們企業承諾的一部分，旨於通過實際行動以愛心與關懷服務弱勢社群。
- 通過舉辦年度捐血日，響應維持血庫供應充足。我們不僅向「香港紅十字會」提供免費場地，還鼓勵員工及租戶參與。捐血者可獲贈禮品或紀念品，以表謝意。
- 積極參與由公益金舉辦的活動，支持社會福利服務發展。
- 免費提供大廈活動場地予慈善團體舉辦活動，鼓勵持份者走進社區，參與多元社會項目。
- 透過捐款贊助不同社福團體，將資源轉化為對弱勢社群的支援，令社區服務得以持續推展。

企業管治報告

- 二零二五／二六年度，就大埔宏福苑事件，本集團聯同呂氏家族公司及其有關慈善基金，合共捐款約港幣一百萬元，攜手為受影響社區提供財務及物資支援。捐款已撥予多間機構，其中包括香港特別行政區政府成立的「大埔宏福苑援助基金」、善導會、浸信會愛羣社會服務處及福建希望工程基金會。除捐款外，本集團義工亦與熱心客戶、租戶一同參與直接社區關懷工作，於二零二六年一月前往大埔浸信會公立學校進行探訪，向受影響學生派發物資。

3. 推動文化教育與體藝發展

- 贊助由香港中樂團舉辦的「香港鼓樂節」，推動本地文化藝術活動。
- 支持學校及社福團體舉辦青少年教育項目。
- 贊助體育賽事，積極推廣健康生活正能量。

未來，本集團將繼續以實際行動回應社會需要，凝聚更多理念相近的合作夥伴，將可持續發展的理念轉化為具體影響力，共同締造一個更溫暖、更綠色的世界。

呂榮義
主席兼執行董事

香港，二零二六年六月二十三日

環境、社會及管治報告

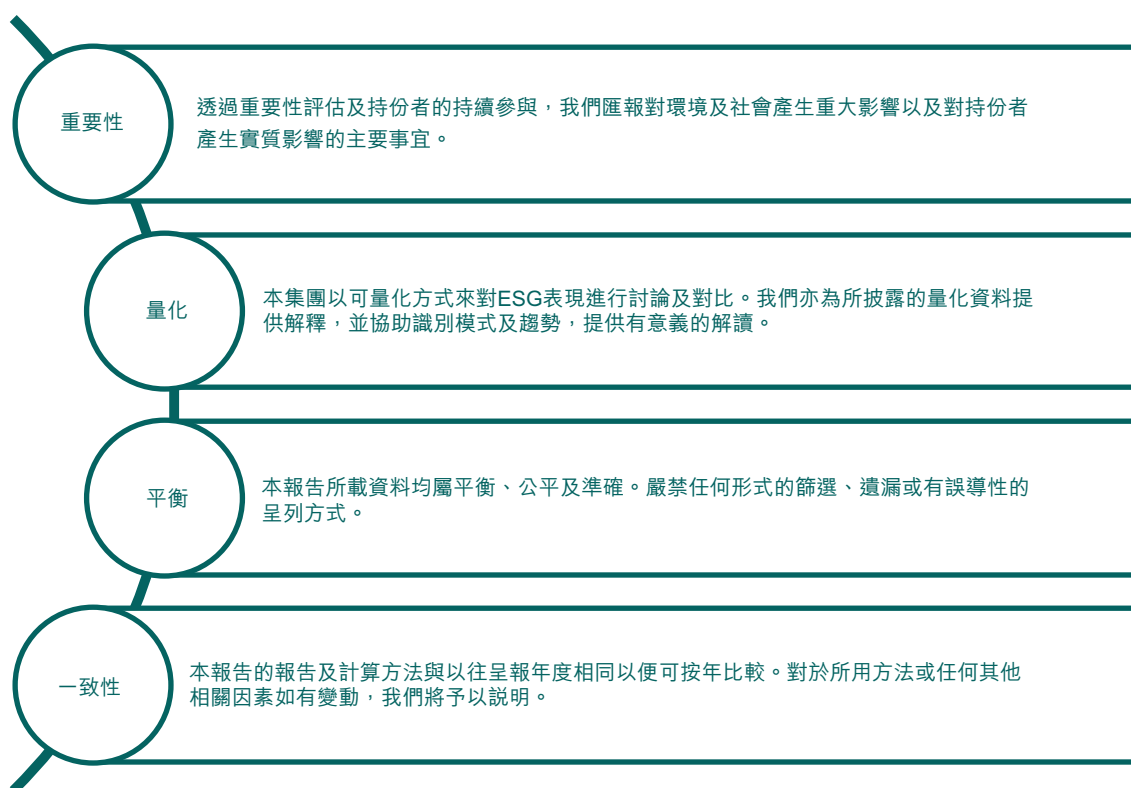
本環境、社會及管治(「ESG」)報告(「本報告」)為安全貨倉有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」或「我們」)的第十份ESG報告。本報告闡述了本集團的ESG策略以及致力促進整個業務組合的可持續性發展的承諾。

報告範圍

本報告涵括截至二零二六年三月三十一日止年度(「報告期間」)本集團完全營運控制下兩大主要業務物業投資及貨倉經營的ESG資料。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。與此同時，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、社會及管治報告守則(「ESG報告守則」)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

本集團秉承對環境負責之態度經營所有業務活動，推動可持續發展，支持商界，同時為股東帶來合理盈利及持續回報。

使命

本集團致力透過提供滿足客戶及租戶期望之優質服務、採納負責任之營運慣例，以及公平平衡持份者利益，以實現持久可持續增長，從而為股東創造長遠價值。

價值觀

本集團秉持誠信、卓越及社會責任之原則。

報告確認與批准

本集團高級管理層及董事會已於二零二六年六月審閱及批准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報告守則所載的呈報準則。

ESG方針

本集團仍致力於促進其核心業務策略的環境及社會責任。關鍵要素包括：

- 評估營運的環境足跡。
- 確保遵守勞動法律法規，保障僱員權利。
- 實施切實及適當措施，為僱員及租戶維持安全的工作場所。
- 通過提供培訓資源及資助自學機會，支持員工提升專業知識。

環境、社會及管治報告

ESG管治

我們由董事會帶領的ESG管治框架為日常業務中實行可持續性發展提供基礎(包括監督氣候相關風險和機遇)，並確保於制定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全公司上下的溝通，以便妥善處理ESG事宜。本集團ESG管治架構呈列如下：

董事會

董事會負責釐定本集團的整體ESG及氣候相關策略及方針。董事會每年進行風險評估，以評估本集團的ESG表現，並識別ESG及氣候相關風險和機遇。董事會至少每年接獲管理層及ESG工作小組的匯報，以了解本集團的整體ESG表現、氣候相關舉措及目標進展、重大風險敞口、監管發展，以及關鍵緩解與適應措施。該等匯報使董事會能夠監察及評估本集團是否已設立有效的風險管理及內部監控系統，以管理與貨倉營運及物業投資項目相關的ESG及氣候風險。董事會於監督與貨倉營運及投資物業相關的策略、重大交易及資本項目，以及檢討包括合理權衡作為考慮因素的風險政策時，亦會將氣候因素納入考量。此外，董事會負責監督ESG及氣候相關目標與關鍵績效指標的制定及監控。為支持履行該等職責，董事會透過年度能力評審評估其技能現況，並透過專業發展課程及研討會提升於ESG及氣候策略方面的專業知識。

高級管理層

董事會授權核心部門的高級管理層根據本集團的可持續發展目標制定及實行ESG及氣候相關政策及程序。高級管理層在將氣候相關考量融入日常營運、風險管理及內部監控流程方面擔當關鍵角色，確保ESG及氣候相關目標在所有業務職能中有效執行。高級管理層負責透過檢討ESG及氣候相關目標的進度，以及評估相應緩解與適應措施的實施情況，以支持監控流程。基於相關結果，高級管理層向ESG工作小組提供指引及方向，以促進持續改進，並確保董事會所制定策略及目標行之有效。為支持管治及監督，高級管理層已設立監控及程序以監控ESG及氣候相關風險和機遇，並將該等流程與其他內部職能(如營運、物業管理及財務)整合。高級管理層確保本集團的ESG策略及氣候相關承諾得到有效實施、監察及檢討，以支持董事會對可持續長期業務增長的願景。

ESG工作小組

本集團於二零一七年設立專門的ESG工作小組處理本集團的ESG及氣候相關事宜。該小組由來自核心部門的特選人員組成，均具備充份及相關的ESG及氣候相關知識，以整理及計量ESG數據、進行內部及外部重要性評估、與持份者進行互動、於營運中實施ESG政策及措施。ESG工作小組為高級管理層及董事會編製ESG及氣候相關的更新資料及風險審閱材料，就所識別的ESG及氣候相關風險和機遇制定相應的目標及關鍵緩解與適應措施，並協助編製ESG報告。

環境、社會及管治報告

持份者參與

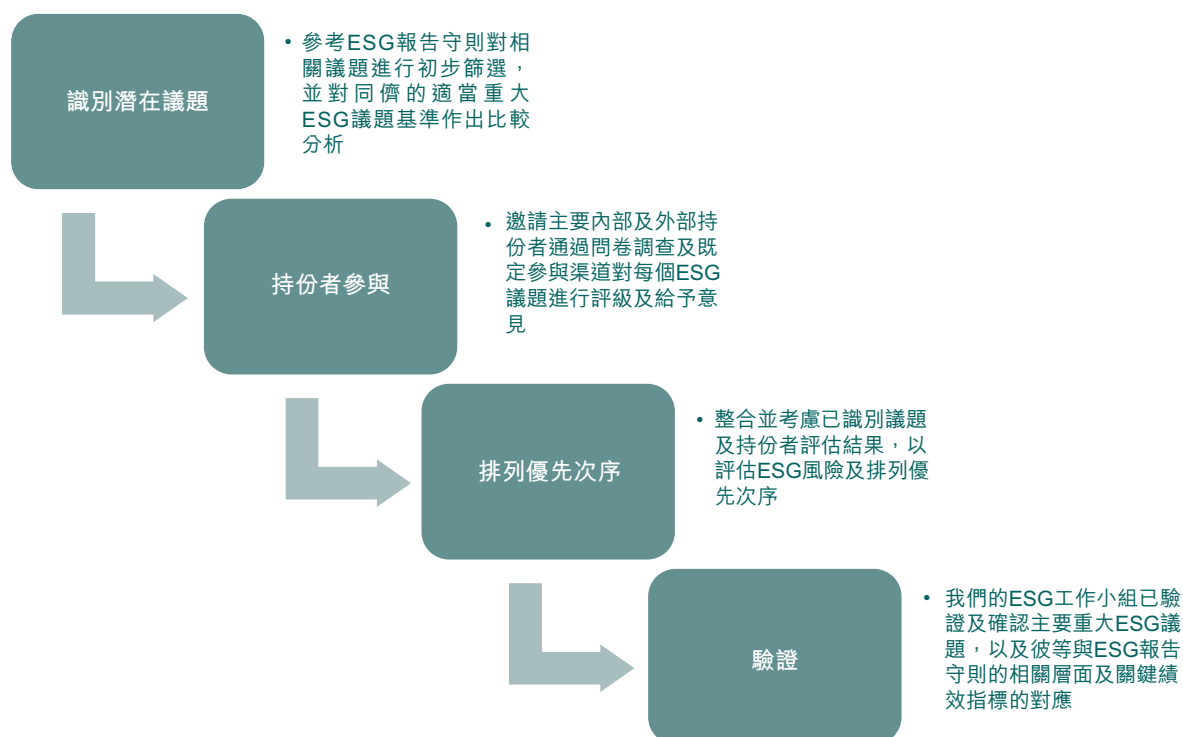
我們注重持份者的反饋意見。我們致力於制定均衡的可持續發展策略，可於本集團增長及持份者預期之間達至平衡。我們與本集團的內部及外部持份者進行溝通，並通過多種參與渠道提供有關近期發展的最新資料。下表概述主要持份者及溝通渠道：

主要持份者群體	主要參與渠道
僱員	✓ 電子郵件及刊物
	✓ 僱員活動
	✓ 培訓課程及會議
	✓ 績效考核
	✓ WhatsApp群組
客戶	✓ 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
社會團體及公眾	✓ 行業論壇
	✓ 慈善活動
媒體	✓ 捐獻
	✓ 官方網站

環境、社會及管治報告

重要性評估

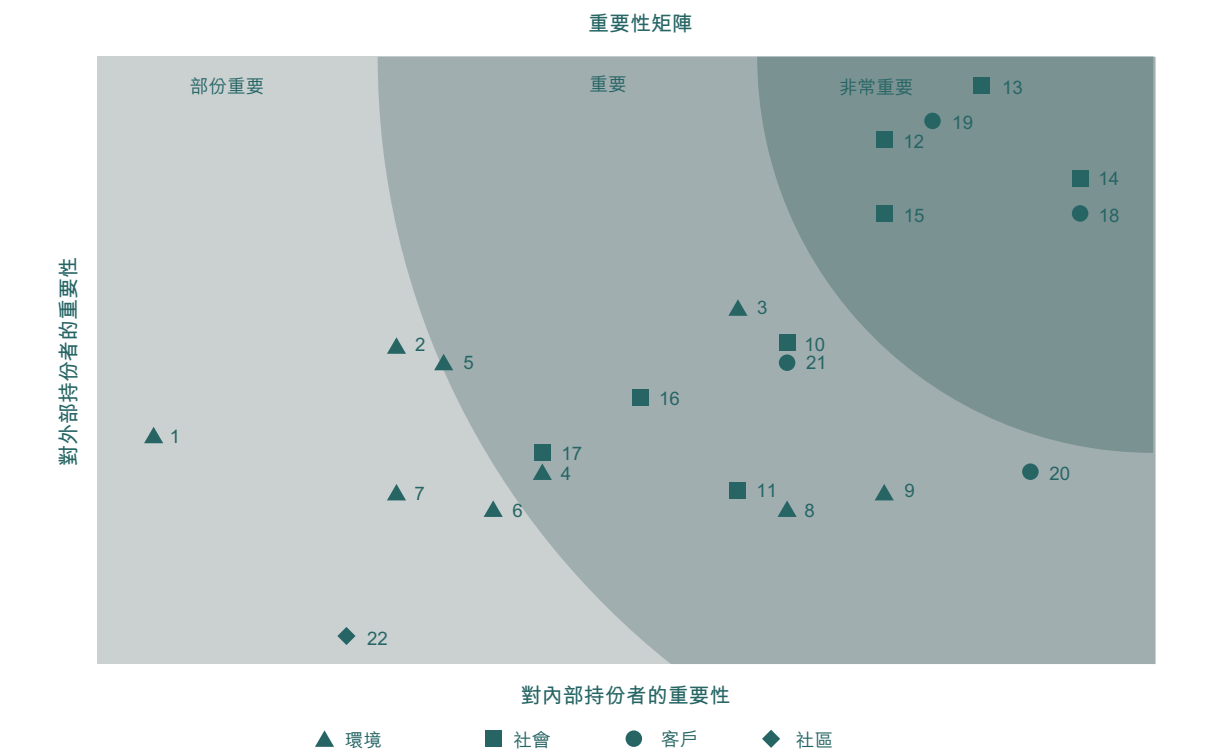
為識別及處理持份者關注的主要ESG事宜，我們展開了重要性評估，藉此了解業務對環境及社會的影響。我們邀請了我們的外部持份者代表及高級管理層評估一系列潛在重大議題的重要性。重要性評估流程載列如下：



環境、社會及管治報告

重要性矩陣

於報告期間進行的的重要性評估確定了6個「非常重要」、10個「重要」以及6個「部分重要」的議題。於報告期間，僱員參與及溝通、職業健康與安全以及租戶及客戶參與為我們的首要重點。以下矩陣載列被視為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. 資源及循環
3. 能源效率
4. 節水
5. 脫碳
6. 包裝材料使用
7. 綠色裝修工程
8. 綠色建築
9. 氣候適應及韌性
10. 人權及勞工常規
11. 多元、平等及共融
12. 僱員福祉
13. 僱員參與及溝通
14. 職業健康及安全
15. 培訓及發展
16. 供應鏈管理
17. 綠色採購
18. 服務質素
19. 租戶及客戶參與
20. 網絡安全及資料管治
21. 反貪污及反洗錢
22. 社區參與及投資

環境、社會及管治報告

二零二五／二六年度ESG表現一覽

本集團繼續致力提升ESG表現。下文載列若干表現摘要：

範疇1溫室氣體排放減少

21%

範疇2溫室氣體排放減少

12%

無鉛汽油消耗減少

16%

耗水減少

17%

液化石油氣消耗減少

100%

培訓時間增加

22%

社會貢獻金額增加

10%

義工隊貢獻時數增加

373%

環境、社會及管治報告

重視員工

本集團深明我們的業務發展及營運有賴於僱員及本地社區的支持。作為負責任的企業，本集團關心僱員福祉。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
職業健康及安全	社會 ■	關鍵績效指標B2.2 關鍵績效指標B2.3	
僱員參與及溝通	社會 ■	關鍵績效指標B1	
培訓及發展	社會 ■	關鍵績效指標B3.1 關鍵績效指標B3.2	
人權及勞工常規	社會 ■	關鍵績效指標B1 關鍵績效指標B4	
僱員福祉	社會 ■	關鍵績效指標B1	
多元、平等及共融	社會 ■	關鍵績效指標B1.1 關鍵績效指標B1.2	

職業健康及安全

本集團致力為所有僱員、分判商及持份者營造安全健康的工作場所，同時提升職業健康及安全意識以盡量降低風險。我們將定期評估是否需要購置新設備以提升職業安全，該等設備可能包括通風設備、工作平台等。

鑒於夏季氣候越趨極端且持續時間延長，於夏季期間倉庫及物業管理營運中，我們提供充足的清涼飲用水，並配備通風設備（風扇、背心及於工地安裝通風裝置）。此外，我們亦實施政府的《預防工作時中暑指引》及任何其他最新建議。

特別是，兩部新貨運升降機亦已加裝額外通風設備。

於振萬廣場，我們持續部署自動清潔機器人，以減輕人力勞動強度及提升安全標準。我們與物業管理經理（仲量聯行物業管理有限公司）緊密合作，探索自動化系統的應用，修訂工作時間表或程序，以提升職業安全。此外，操作手冊、突發事件應變方案及系統化安全檢查亦會定期更新。

風險緩減及防範措施符合ISO 45001:2018標準、相關工作場所安全法例及規例。我們僅聘用有能力且合資格的分判商進行維修及保養作業。

環境、社會及管治報告

貨倉營運安全措施

為盡量降低工傷風險，我們提供全面培訓、持續監管及清晰的溝通。我們定期為貨倉員工舉辦安全培訓課程，並透過WhatsApp群組分享關鍵更新及提示。

在裝卸區已張貼顯眼鏟車警示標語，且所有鏟車均配備倒車警報器，以便在操作期間向附近行人發出警告，從而加強危險偵測。我們亦已在公眾倉庫樓層設置更多清晰的出口路線標誌，以提供更清晰的逃生路線。

我們的員工安全手冊載有貨倉營運的健康、安全指引及最佳常規，並定期予以檢討及更新。

我們完全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，我們並無錄得與職業健康及安全相關的重大違規事件。

於報告期間，並無錄得因工傷亡：

	二零二五／二六年	二零二四／二五年	二零二三／二四年
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情況

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，我們並無任何嚴重違反職業健康及安全相關法律及法規的情況。

僱員福祉

本集團深明僱員為我們成功的基石，並致力透過具競爭力的全面薪酬方案吸引及挽留頂尖人才。該等福利包括強制性公積金(強積金)供款、醫療保險保障、長期服務獎、婚嫁及撫恤津貼、全勤獎以及教育津貼(適用於僱員及(倘適用)其子女)。

薪酬水平會定期檢討，並考慮宏觀經濟狀況、公司業績及個人貢獻，以確保公平及激勵員工。

工時及假期

本集團非常重視僱員福祉，並鼓勵工作與生活兩者平衡。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。

環境、社會及管治報告

多元、公平及共融

我們公平及平等對待所有僱員的招聘、晉升、轉職及培訓。我們制定招聘及晉升評估標準，僅用以評估候選人或僱員的專長、技能、經驗及表現。我們積極營造多元共融的工作環境，以推動創新及支持可持續業務。

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，客觀地評估人選的經驗及能力，並無任何形式的性別、種族、年齡、宗教、生育、殘疾、家庭狀況或性取向偏見。同原則亦適用於我們的物業管理經理及供應商。

本集團已建立年度績效考核制度(依據公平公正的評級標準並附帶解釋／說明)，以評估員工的績效。僱員有權根據僱傭條例終止僱傭關係。

人權及勞工常規

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。

承諾負責任的招聘及禁止強制勞工

所有僱員自願與本公司簽署正式僱傭合約，並持有合資格的身份證明文件。我們在招聘過程中核查身份資料，以確保候選人具有本地勞工法例規定的工作條件。我們亦期望供應商採取一切適當步驟禁止僱用童工及強制勞工。

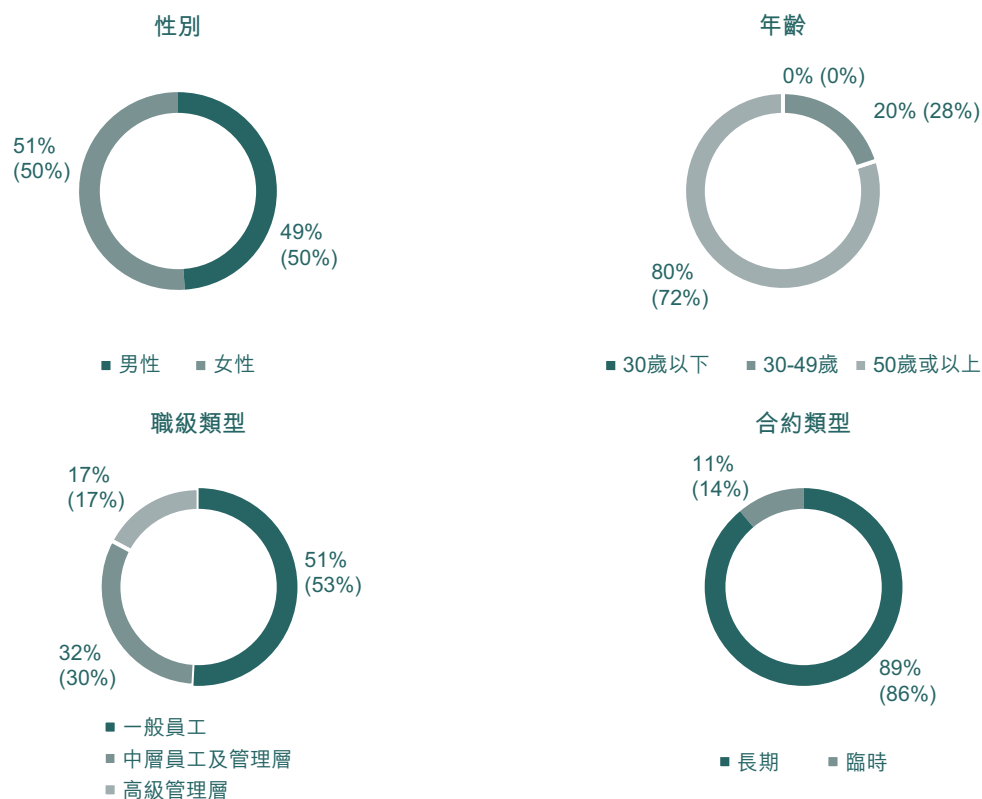
相關法律及法規的遵守情況

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。於報告期間，我們並無發現任何嚴重違反人權及勞工常規相關法律法規的情況。

環境、社會及管治報告

截至二零二六年三月三十一日，我們在香港共有35名僱員（二零二五年：36名僱員）。詳細明細如下：

員工總數



* 二零二五年數據見於括號()內

相關法律及法規的遵守情況

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、其他僱傭保障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，並營造和諧的工作場所，倡導平等、關愛及尊重理念。

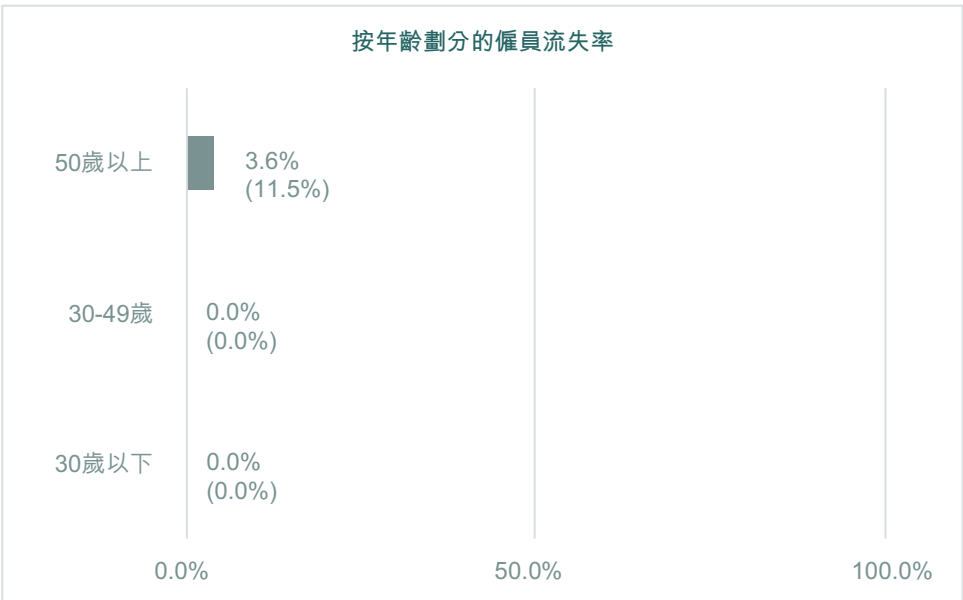
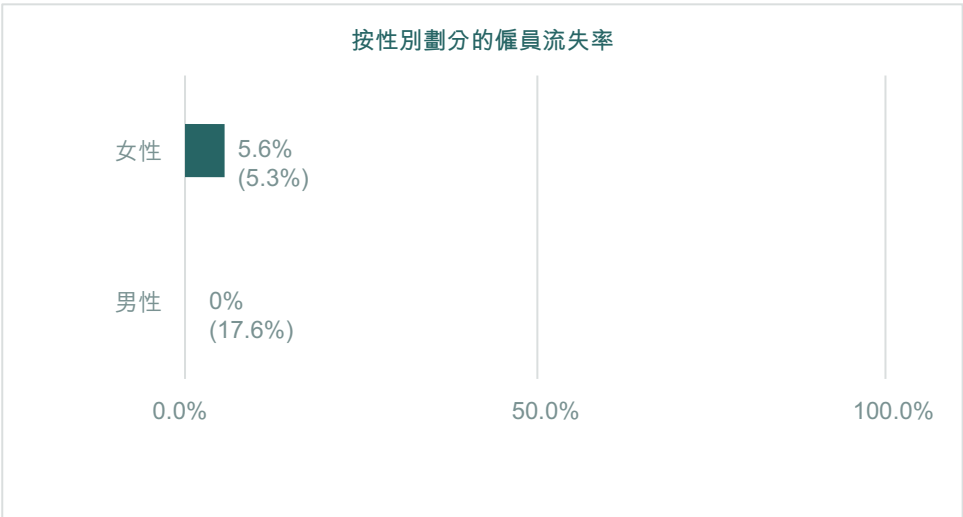
於報告期間，我們並無嚴重違反僱傭相關法律及法規的情況。

環境、社會及管治報告

勞工常規

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僱員，對彼等付出的努力加以肯定及適當獎勵。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，僱員流失總數為1人(二零二五年：4人)。詳細明細如下：



* 二零二五年數據見於括號 () 內

環境、社會及管治報告

類別	二零二五／二六年		二零二四／二五年	
	僱員流失人數	員工總數	僱員流失人數	員工總數
性別				
女性	1	18	1	19
男性	0	17	3	17
年齡				
50歲以上	1	28	3	26
30-49歲	0	7	0	10
30歲以下	0	0	1	0

培訓及發展

僱員發展對個人成就及業務成功均至關重要。本集團在事業及個人發展方面提供支持。我們賦予彼等實現事業抱負的能力。

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，合資格僱員將可獲得教育資助及考試假期。

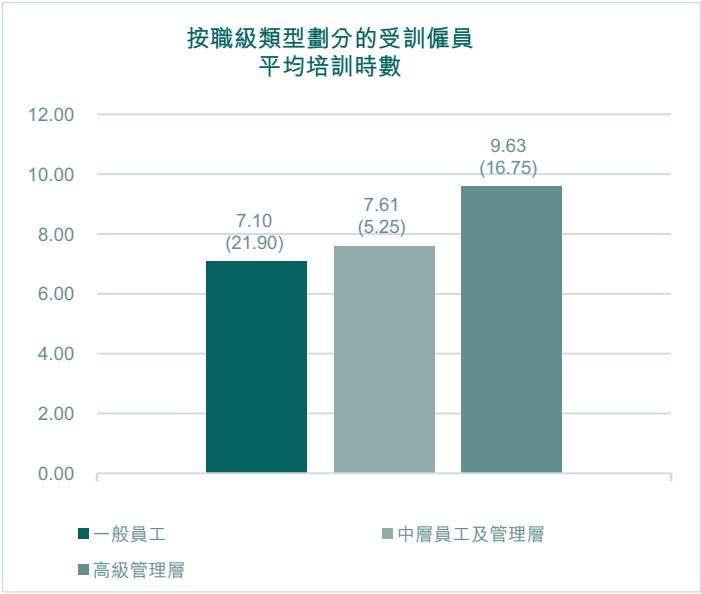
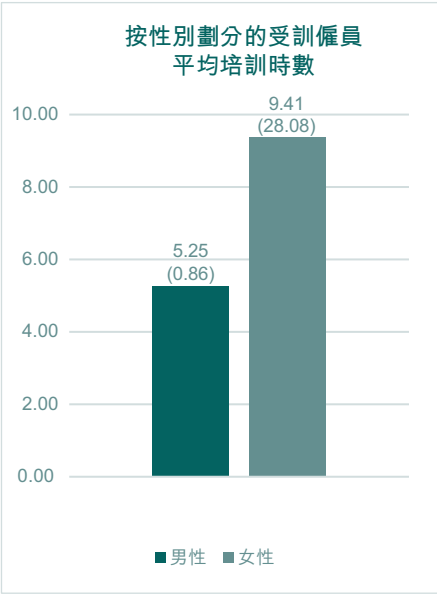
於報告期間，共有28名(二零二五年：13名)僱員接受培訓，總培訓時數為213.5小時(二零二五年：174.5小時)。於報告期間，我們策略性地擴大參與與我們營運及可持續發展目標直接有關的研討會及培訓課程。因此，接受培訓的僱員人數顯著增加。隨著更多同事參與指定課程及補充工作坊，總培訓時數較去年有所上升，彰顯了我們對持續學習及員工發展的承諾。詳細明細如下：



* 二零二五年數據見於括號 () 內

環境、社會及管治報告

類別	二零二五／二六年		二零二四／二五年	
	受訓僱員人數	員工總數	受訓僱員人數	員工總數
性別				
女性	16	18	6	19
男性	12	17	7	17
職級類型				
高級管理層	4	6	2	6
中層員工及管理層	9	11	6	11
一般員工	15	18	5	19



* 二零二五年數據見於括號 () 內

類別	二零二五／二六年		二零二四／二五年	
	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	16	150.5	6	168.5
男性	12	63	7	6
職級類型				
高級管理層	4	38.5	2	33.5
中層員工及管理層	9	68.5	6	31.5
一般員工	15	106.5	5	109.5

環境、社會及管治報告

關注社會

我們深明與當地社區攜手成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。

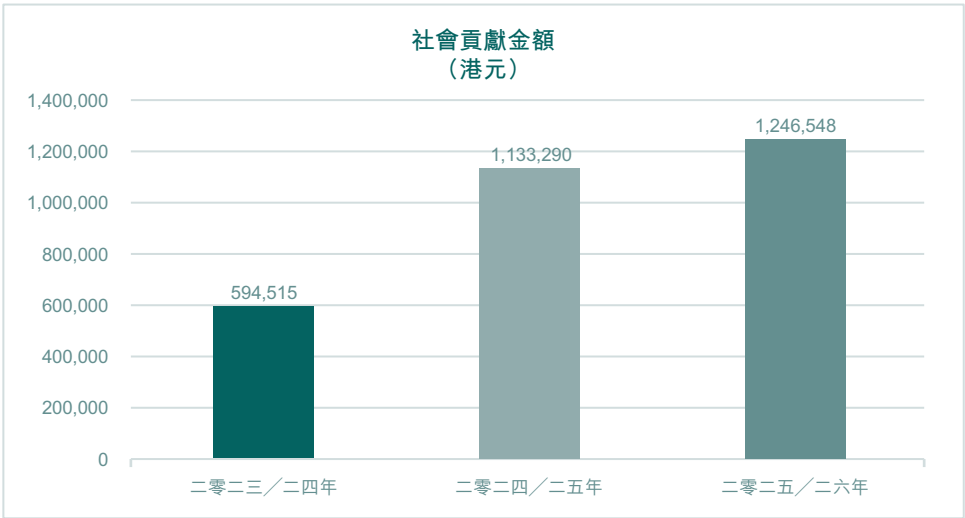
下表列出根據我們的持份者進行的重要性評估結果所確定的相關重大ESG議題。

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
社區參與及投資	社區 ◆	關鍵績效指標B8.1 關鍵績效指標B8.2	

社區參與及投資

我們亦致力為社會帶來積極作用，並投資於未來世代。

於報告期間，本集團捐款1,246,548港元（二零二五年：1,133,290港元），以支持多項社會發展項目，例如兒童及教育、社區及社會支援以及文娛活動。以下數字顯示我們回饋社會貢獻金額數據：



社區相關獎項及嘉許

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，推動創造力無遠弗屆。

我們繼續與浸信會愛羣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。

環境、社會及管治報告

本集團自二零零三年起每年獲頒「商界展關懷」標誌。於二零二三年達到連續20年獲頒的里程碑後，本公司獲得「香港社會服務聯會」授予「20年Plus商界展關懷」(年期最長類別)標誌。

於報告期間我們支援的社區項目及組織如下：

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
	慈善義賣	為播道兒童之家舊大樓翻新項目籌款
保良局	家舍贊助	支持兒童住宿服務
香港公益金	綠色低碳日	支持社區可持續發展環保活動
	公益行善「折」食日	為公益金資助之「露宿者、籠屋及板間房居民服務」籌款
	公益慈善馬拉松(半馬拉松及十公里賽)	為「復康及善導服務」籌款
香港紅十字會輸血服務中心	捐血活動	鼓勵振萬廣場的租戶參加捐血
香港中樂團	香港活力鼓令24式擂台賽	發揚中國擊鼓傳統，加強社區藝術活動
香港華人基督教聯會	新春敬老午餐會	舉辦節日午宴，敬老助老
香港華人基督教聯會廣蔭頤養院	生日慶祝及中秋節燒烤活動	為長者及其家人營造節日氣氛
仁善福來慈善總社	國畫、瑜伽健身、少林古法八段錦等課程	於振萬廣場商務中心THE LU +提供免費場地，支持租戶及仁善福來慈善總社會員的各項康樂活動
	「迎國慶賀中秋」聯歡晚會	為仁善福來慈善總社長者會員舉辦慶祝活動，增進社交互動
職業訓練局	「連繫社區 正向教育」展覽	為職業訓練局學生提供免費展覽場地，展示以廢棄物料製成的實用創作
浸信會愛羣社會服務處	「友膳飯堂」項目	派發飯盒予露宿者及弱勢社群人士
	會員節日活動	為弱勢社群人士安排節日美食活動
	為大埔宏福苑居民提供心理輔導及物資支援	向受災影響人士送上關懷與支援

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
浸信會愛羣社會服務處／VTC社區參與辦事處／香港知專設計學院	多功能學習百寶箱新聞發佈會	向居於劏房的兒童派發多功能學習百寶箱
基恩敬拜	音樂會	於振萬廣場為有特殊教育需要的兒童提供免費場地，表演及展示才華
	聖誕及冬至聚會	為低收入家庭及播道兒童之家的兒童安排活動及節日慶祝
香港加拿大國際學校	星期六藝術外展計劃	為觀塘及鄰近地區基層社區10歲以上的學生提供免費吉他及視覺藝術工作坊
世界自然基金會香港分會	地球一小時	推廣並鼓勵零碳環保生活方式
香港排球總會	FIVB世界女排聯賽香港	贊助及支持香港的國際賽事，並安排學生及弱勢社群兒童觀看比賽。
	亞州東區女子排球錦標賽	
香港花式跳繩會	秋季全港個人花式跳繩錦標賽	鼓勵青少年參與花式跳繩，並透過比賽促進個人成長
浸信會愛羣社會服務處／大埔浸信會公立學校	捐贈毛毯及毛絨玩具	探訪大埔浸信會公立學校，向大埔宏福苑受災兒童捐贈毛毯及毛絨玩具
香港社會服務聯會／香港聖公會麥理浩夫人中心	業成街組合社會房屋項目「麥匯•業成」——呼籲支援大埔宏福苑居民	向大埔宏福苑居民捐贈毛毯
香港善導會	捐款支援大埔宏福苑	為大埔宏福苑的兒童活動提供捐款
大埔宏福苑援助基金	捐款	為大埔宏福苑居民提供捐款
團結香港基金	捐款	向基金會捐款作一般發展用途

環境、社會及管治報告

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。我們將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586小時(二零二五年：124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
網絡安全及資料管治	客戶 ●	關鍵績效指標 B6.3 關鍵績效指標 B6.5	 9 工業、創新和基礎設施 12 負責任消費和生產 16 和平、正義與有力的制度
反貪污及反洗錢	客戶 ●	關鍵績效指標 B7.1 關鍵績效指標 B7.2 關鍵績效指標 B7.3	
服務質素	客戶 ●	關鍵績效指標 B6.2	
租戶及客戶參與	客戶 ●	關鍵績效指標 B6.2	
供應鏈管理	社會 ■	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	
綠色採購	社會 ■	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	

網絡安全及資料管治

客戶資料的保障亦為我們首要關注。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原有目的或直接的相關目的；
- 在未經同意下，我們將不會將資料轉移或披露至本集團以外，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。

環境、社會及管治報告

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，我們已舉辦一次網絡安全培訓，並定期提醒員工對網絡安全或網絡威脅保持警覺。

於報告期間，我們並無任何嚴重違反資料私隱相關法律及法規的情況。

租戶及客戶參與

本集團致力與租戶及客戶保持透明的溝通。我們的物業投資業務由經驗豐富的物業及設施管理經理監督，確保與租戶及客戶保持定期溝通，及時回應其需求及反饋。我們持續監察滿意度水平，並在必要時引入服務質素改善措施，以加強關係及提升客戶體驗。

如有投訴，則按既定程序處理。管理人員將記錄、審閱及跟進每宗個案，並制定改善措施以解決問題及防止再次發生。本集團仍致力迅速有效地調查及處理日後的任何疑慮，以維護信任及問責性。

我們亦嚴格遵守相關法律及法規，包括服務提供(隱含條款)條例(第457章)、建築物管理條例(第344章)及工廠及工業經營條例(第59章)。我們定期進行合規監察，以確保符合法定要求，且於報告期間並無發現與租戶或客戶溝通相關的重大不合規事件。

服務質素

自二零一九年起，我們的貨倉取得ISO9001:2015認證，彰顯我們致力提供始終如一的高品質服務，以滿足客戶需求及適用的法定及監管規定，並提升客戶滿意度。

保障貨倉安全及保安措施

為維持可保障客戶在貨倉中的貨物的安全環境，我們已制定並實施以下措施：

- 倉庫門鎖；
- 24小時保安人員持續現場監察；
- 閉路電視(「CCTV」)監控系統；
- 入口處訪客登記及身份驗證；
- 庫存進出庫控制程序；及
- 所有升降機均安裝智能卡門禁系統。

嚴格遵守與服務質素及安全相關的法律及法規。本集團遵守法定規定，並持續監察合規情況，確保妥善實施。

環境、社會及管治報告

反貪污及反洗錢

鑒於誠實、誠信、廉正及公平乃本集團的核心價值，本集團絕不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。任何違反本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

本集團的反貪污政策概述所有業務部門及僱員的最低道德操守標準。該政策規定了我們遵守有關反貪污法律、規則及法規的責任。我們對貪污行為採取零容忍原則。反貪污措施透過本集團的採購程序延伸至整個供應鏈。

所有僱員禁止從客戶、供應商或與本集團有任何業務往來的任何人士索取或接受利益或向其提供利益。該等道德及反貪污指引於僱員手冊中詳述，且所有員工須每年確認遵守本政策。

舉報政策

我們的舉報政策為僱員及持份者提供保密渠道舉報本集團內部任何可疑不當行為或瀆職行為。關注事項可為任何賄賂、貪污、失職或其他不當行為或違規行為。我們提醒並鼓勵僱員及持份者(包括客戶、供應商、承辦商及租戶)及時舉報其關注事項。

即使舉報事項被證明查無實據，亦須確保以合法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。反之，倘舉報人居心叵測作惡意虛假舉報，無合理理由或為私利，舉報人或會遭受紀律處分，包括可能遭解僱。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審核委員會，以取得建議行動。

於報告期間，我們並無任何嚴重違反反貪污及反洗錢相關法律及法規的情況。

綠色採購及供應鏈管理

我們承諾以對社會及環境負責的方式運營，因此，我們鼓勵本集團的營運過程中使用綠色採購，因為使用可持續物資可以減少對環境的影響。本集團物業管理公司擁有以下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

環境、社會及管治報告

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保養特點的產品為本集團首選。用於物業管理的物資嚴格遵守物業管理公司所制定的採購最佳慣例。

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，並鼓勵每名承辦商或服務供應商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常規的承辦商及服務供應商合作。通過與該等公司的緊密合作，我們能夠建立可持續的供應鏈，既為社會作出貢獻，同時實現我們的可持續發展目標。截至二零二六年三月三十一日，活躍供應商數目列於下表及於該等年度內大致維持穩定：

	二零二五／二六年	二零二四／二五年	二零二三／二四年
活躍供應商數目	112	112	131

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
資源及循環	環境 ▲	關鍵績效指標 A1.5 關鍵績效指標 A1.6	
綠色裝修工程	環境 ▲	關鍵績效指標 A3.1	
能源效益	環境 ▲	關鍵績效指標 A2.1 關鍵績效指標 A2.3	
綠色建築	環境 ▲	關鍵績效指標 A3.1	
包裝材料使用	環境 ▲	關鍵績效指標 A2.5	
廢汽排放	環境 ▲	關鍵績效指標 A1.1 關鍵績效指標 A1.5	
節水	環境 ▲	關鍵績效指標 A2.2 關鍵績效指標 A2.4	
氣候適應及韌性	環境 ▲	D部分	

環境、社會及管治報告

遵守相關法律法規

為有系統地將營運對環境的重大影響降至最低，我們全面遵守第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巨額罰款或非金錢制裁，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及高效使用資源。於報告期間，我們開始試驗採用自動清潔機器人，以持續提高效率，並通過降低勞工密集程度來改善僱員的健康及安全。

提高用水效益

本集團一直認同宣傳節約用水的重要性。

用水效益目標

透過宣傳活動及提示，持續推廣業務活動中節約用水。

我們認為減少用水的做法可影響耗水量。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；
- 追蹤用水情況及在發現異常情況時採取積極措施；
- 確保振萬廣場內所有水龍頭符合「用水效益標籤」的規定；及
- 指示所有承包商及服務供應商在嚴格監察下將廢水排入污水渠。

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。我們於報告期間成功完成超過90%的改善計劃，這意味著我們達致二零二七／二八年的節能目標進度理想。

能源使用效率目標

於二零二七／二八年度或之前，實現耗電密度較二零二二／二三年減少6%。我們承諾透過進一步減少中央空調系統及電器耗電量，持續優化能源使用

環境、社會及管治報告

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之一，且獲頒節能證書(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。為配合政府推動電動汽車的舉措，我們於報告期間在振萬廣場安裝合共六個電動汽車充電站，此舉彰顯我們減少碳排放及推動綠色能源使用的承諾。

振萬廣場於二零一七年完成大型翻新工程，期間其樓宇設施以綠色元素進行翻新，包括製冷機組採用變速馬達驅動、安裝符合「用水效益標籤」規定的水龍頭，以及公用區域採用LED照明。經過該等改進後，振萬廣場於二零二三年成功通過BEAM Plus的最終評估，標誌著其設計及設施符合實現能源效益及可持續發展的標準。

儘管持續的業務營運、業務發展以及持續的氣候變暖等因素令能源消耗自然而不斷上漲，本集團仍致力尋求機會提升能源效益及減少碳足跡，並在可能情況下與租戶合作。同時，本集團在分配資源以管理及緩解氣候相關風險和機遇方面保持警覺，並在可行範圍內升級設施，以符合不斷演變的監管要求以及回應市場對可持續業務常規日益增長的期望。

廢氣排放以及資源及循環

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棄物管理成為我們可持續發展策略的核心部分。

減少營運過程中的廢氣及溫室氣體排放

本集團的廢氣及溫室氣體排放主要來自使用無鉛汽油及液化石油氣的私家車及鏟車，以及來自購買的電力、廢物處理、用水及紙張消耗的間接排放。

排放目標

於二零三零／三一年或之前，以二零二四／二五年為基線(2.45)，維持每名員工的範疇1及範疇2溫室氣體排放密度。
逐步從傳統化石燃料汽車過渡至清潔能源汽車。

為推進我們的減排目標，我們已實施以下措施：

- 貨倉使用的大部分鏟車為電動鏟車；
- 在需要時保留液化石油氣鏟車，因液化石油氣燃燒更清潔、排放更低，同時能應付較重負載；
- 規劃分階段以混合動力、電動或綠色替代汽車取代化石燃料汽車；
- 在合理時間內清除建築物內的所有建築廢料及碎屑並作妥善處置；及
- 合共營運23台電動鏟車及液化石油氣鏟車。

環境、社會及管治報告

加強無害廢棄物常規

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、廢紙及木卡板。

減廢目標

在日常營運中，於可行情況下持續推行「3R」原則（減少、重用、回收），以盡量減少廢棄物產生。

為支持我們的減廢目標，我們已推出多項措施，以盡量從源頭減少廢物並最大化回收。我們相信最有效的方法是提高意識及加強執行，我們的常規措施包括：

- 將3R（減少、重用、回收）原則納入營運指引供員工遵守；
- 推行無紙辦公室方針，包括推廣雙面打印、電子文件分享或通知、電子採購系統，以及貨倉營運的數位化工作流程；
- 安裝紙張、膠樽及其他物料的專用回收箱，以實現有效的源頭分類；
- 減少公共區域的垃圾桶數量；
- 與環保夥伴合作舉辦活動，例如二手書、盒、玩具及紅封包收集活動，以培養重用及回收意識；
- 發起租戶合作計劃，收集不再重複使用的卡板以作回收（適用於倉庫物業）；
- 追蹤從產生到處理的廢物，以優化減廢工作，包括減少公共區域的垃圾桶；及
- 在選定辦公室的公共區域引入自動清潔機器人，以提升清潔度、效率及公共衛生標準。

此外，我們已委聘註冊收集商及回收商處理電腦、廢棄卡板及電子設備的收集工作。另外，從租戶收集的光管及其他可回收物品將妥善移交環境保護署進行環保處理。

氣候適應及韌性

我們深知氣候變化為全球面臨的嚴峻挑戰，對世界及我們的業務均可能帶來深遠且不可逆轉的影響。儘管我們並非高排放行業的從業者，我們仍致力應對氣候相關風險和機遇。

環境、社會及管治報告

氣候相關管治

董事會負責監察氣候變化問題，在企業風險評估中考量氣候相關風險和機遇對本集團業務、策略及決策的實際及潛在影響。本集團定期進行監察，並在必要時採取適當措施，以盡量降低氣候相關風險的影響。與上個報告期間相比，監察此類風險的流程尚未發生變化。

本集團仍致力透過第三方合作夥伴聘用合資格專業人士及技術專家，以提升資源效益及可持續發展常規。特別是，我們與仲量聯行的持續合作，使我們能夠借助其內部專業知識及對香港市場的深厚了解，促進ESG措施的執行與推行。同時，本集團正投入額外資本以支持有關工作，包括更換已達使用壽命的車輛預留預算，從而加強我們對營運效率及可持續發展的長期承諾。

氣候適應規劃與風險緩解措施

我們將持續監察及採取與業務相關的可行策略或行業慣例，以管理氣候相關風險。

鑑於極端天氣事件已在全球各地造成嚴重破壞，本集團致力定期更新預防措施，以加強韌性及降低實體損害。已識別的具體風險包括振萬廣場玻璃幕牆可能受損及安全貨倉可能出現水浸。為保護我們的設施免受氣候相關風險影響，我們已在該兩幢大廈部署防洪設備，包括活動式擋水板及足夠沙袋，以防止過量雨水從地面層滲入物業範圍。為抵銷財務影響，我們每年會為更換玻璃幕牆或進行周邊維修工程提撥儲備。此外，於每個雨季之前以及在颱風及暴雨警告期間，均主動對排水系統進行預防性維護，以避免物業範圍內出現洪水倒灌及水浸。

為進一步提升本集團的氣候韌性，我們計劃投資約760,000港元於以下項目，以實現我們的減排目標：

- 將振萬廣場的電動汽車充電站數量增至六個，以鼓勵使用電動汽車；
- 進行預防性維護，更換中央空調系統組件，以提高營運效率及減少用電量；
- 調整振萬廣場製冷機組的冷水供應溫度，以減少製冷機組用電及用水；
- 更換貨倉的LED照明；及
- 作為試點計劃，在其中一個升降機房頂部塗上隔熱漆。

根據氣候相關財務揭露工作小組推薦的框架，我們系統性持續評估潛在的實體及過渡風險，同時積極評估營運中的氣候相關機會。本集團將短期定義為截至二零二六／二七年，中期為截至二零三零／三一年，長期為截至二零五零／五一年。

環境、社會及管治報告

於報告期間，本集團已識別以下氣候相關風險和機遇：

時間範圍理據

短期：根據本公司二零二六／二七財政年度年報定義為一年，該年報將短期視為一年期間。此舉反映本集團評估及管理氣候相關風險的即時跨度。

中期：與本公司根據氣候相關財務揭露工作小組框架下的定義一致，而二零三零／三一年為評估氣候相關風險和機遇的中期目標年份。

長期：與本公司根據氣候相關財務揭露工作小組的定義一致，並與政策路線圖策略性地保持一致，因二零五零／五一年是《香港氣候行動藍圖2050》以及許多國家及行業淨零排放策略中訂明的參考年份。

風險因素

風險類別：實體風險	風險分類：急性風險	具體風險：颱風
描述：	強烈風暴伴隨強風及暴雨，造成破壞及水浸。	
時間範圍：	短期、中期及長期(二零二六／二七年、二零三零／三一年及二零五零／五一年)	
時間範圍參考：	急性實體風險評估涵蓋短期、中期及長期時間範圍，以反映其造成即時干擾的可能性及所需的持續適應措施。此時間框架可確保應對突發極端天氣事件，同時促進各營運層面的長期韌性及適應策略。	
潛在影響：	財務： • 受損屋頂、外牆、招牌、外牆玻璃及關鍵設備(例如升降機、製冷機組、水泵)的龐大更換成本； • 颱風／颶風期間散落的碎片及碎玻璃可能對室內空間及租戶財產構成風險，本公司因而可能面臨租戶索償並於事件後須承擔較高保險自負額及保費； • 公用設施中斷可能須籌措資金以維持備用系統(例如臨時電源、水泵、通訊設備)，從而增加資本開支或設備租賃成本；及 • 因受損而無法居住的單位可能導致租金減免、優惠或空置，且為受影響租戶提供臨時搬遷支援將增加成本，並可能延後收入確認。 非財務： • 強風可損壞屋頂、窗戶、外牆及安裝於屋頂的機械設備，室內可能遭受雨水滲入； • 颱風可嚴重干擾受影響地區的公用設施(例如電力、供水、網絡)； • 颱風期間被風吹起的碎片及玻璃可能導致租戶、工人或路人受傷； • 颱風可翻起屋頂、損壞窗戶或導致大廈外牆損毀，此等直接強風產生的損壞可導致樓宇無法居住，迫使租戶撤離或尋求臨時避難所；及 • 若本公司被認為對風災相關危害準備不足或在危機復原期間未能響應支援無家可歸的租戶，可能面臨聲譽受損。	
緩解計劃：	• 加強建築結構及安裝防護設施(例如加固屋頂、外牆及玻璃幕牆)以抵禦強風及暴雨； • 實施預防性防洪及公用設施韌性措施，包括排水系統維護、後備電源系統及關鍵設備的防水處理；及 • 制定應急方案及租戶支援計劃，以確保安全、盡量減少干擾，並在極端天氣事件期間及之後維持營運連續性。	

環境、社會及管治報告

風險類別：實體風險	風險分類：慢性風險	具體風險：年度平均氣溫上升
描述：	一年內錄得的平均氣溫逐漸上升，通常與全球暖化及氣候變化趨勢有關。	
時間範圍：	中期及長期(二零三零／三一年及二零五零／五一年)	
時間範圍參考：	慢性實體風險被界定為中長期風險，以反映其漸進式出現及持久影響。此時間框架有助策略性規劃及實施適應措施，以應對氣候條件及環境惡化的持續變化。	
潛在影響：	財務： - 隨著製冷季節延長，年度電費及高峰需求成本增加，導致淨營運收入減少； - 因設備維修頻率增加、零件更換、室內空氣質素／濕度治理及監測頻率增加，導致保養及營運成本上升； - 因熱應力而需提早更換暖通空調設備及進行外圍護結構改造(例如隔熱、玻璃幕牆、遮陽、被動式製冷)；及 - 倘舒適度問題持續或聲譽受損，將導致租金減免、較高空置率或流轉率上升，以及出租放緩。 非財務： - 氣溫基線升高意味每年製冷季節更長，因此本公司的年度能源消耗持續增加，而不僅限於高峰時段； - 較高的基線溫度會加速機械製冷基礎設施(例如暖通空調壓縮機、製冷機組及冷凝器盤管)磨損，因設備在較涼爽的月份無法得到充分休停； - 平均氣溫上升會降低按過往較涼爽氣候設計的現有建築外圍護結構之效能，因此本公司可能考慮投資於長期的改造工程，例如升級外牆、遮陽系統及被動式製冷設計；及 - 較暖的溫度基線會促使室內空氣質素問題持續(例如濕度增加、霉菌滋生及通風效果減弱)，從而引發租戶對長期舒適度的健康投訴。	
緩解計劃：	- 探索進一步的被動式製冷及遮陽系統升級，以減輕長期熱應力；更換24塊已老化的玻璃幕牆面板，以提升隔熱效果及室內舒適度； - 對暖通空調系統進行微調、升級及保養，以提高效率、延長設備壽命，並應對更高的製冷需求；及 - 實施節能措施，例如優化製冷機組運作，並採用LED照明以抵銷增加的用電量。	

環境、社會及管治報告

風險類別：過渡風險	風險分類：政策及監管風險	具體風險：嚴格的排放披露規定
描述：	強制性詳細報告溫室氣體排放規定要求公司以更透明的方式披露其環境影響。	
時間範圍：	中期及長期(二零三零／三一年及二零五零／五一年)	
時間範圍參考：	政策及法律風險被界定為中長期風險，以反映監管框架及政策轉變逐步演變的性質。此時間框架有助預期及適應新法律要求及政策發展，以配合經濟體邁向可持續發展目標。該等風險並不被視為短期風險，因政策及法律變動通常需要較長制定期間，並通過法律、市場及營運渠道傳遞，從而影響市場行為。	
潛在影響：	財務： - 由於監控硬件及軟件(例如數據管理、租戶計量及第三方保證)令經營開支增加； - 倘充分披露可改善ESG評級及取得綠色或可持續發展掛鉤融資，資金成本將會下降；反之，若數據薄弱或不合規，資金成本則上升； - 因報告不實、控制失效或延遲申報而可能產生罰款、法律成本或補救開支； - 倘披露成為甄選標準，可因客戶信任度提升及贏得委託業務而獲得收益；及 - 參與綠色／轉型融資結構(例如與業務組合升級掛鉤的可持續發展掛鉤貸款或債券)可帶來產品及費用收入機會。 非財務： - 遵守更嚴格的披露標準須升級控制系統； - 投資者及貸款機構使用排放披露資料作ESG評級及評估是否符合綠色金融分類標準，數據薄弱或不完整可能削弱獲得綠色資金的機會； - 新披露標準增加管理層及董事會的管治工作量，提高問責風險(例如報告不實風險)； - 成功達到監管標準可提升客戶信任及機構信譽；及 - 可能出現符合該等法規的新金融產品，擴大本公司可獲得的投資機會。	
緩解計劃：	- 持續監察新法規並按需要調整我們的監控及報告系統，以確保準確、及時及全面地收集及披露溫室氣體排放數據； - 加強管治及內部監控，以降低報告不實風險、提高問責性，並配合不斷演變的監管框架；及 - 憑藉更完善的披露常規，獲取綠色融資機會、提升ESG評級，並與投資者、客戶及持份者建立互信。	

環境、社會及管治報告

風險類別：過渡風險	風險分類：技術風險	具體風險：實施低碳解決方案
描述：	受環境關注及監管壓力驅動，對開發及實施低碳解決方案的需求加速。	
時間範圍：	中期及長期(二零三零／三一年及二零五零／五一年)	
時間範圍參考：	技術風險被界定為中長期風險，以反映開發、採用及優化新技術所需的時間以及隨著各行業轉向更為可持續作業而可能帶來的干擾。該等風險不視為短期風險，因重大影響通常取決於大額資本承擔、與現有系統及流程的整合、員工技能提升以及供應商生態系統的成熟度，該等因素均需要較長時間方能實現效益或顯現風險。	
潛在影響：	財務： - 因翻新、可再生能源裝置及能效升級而增加資本開支； - 隨著公用設施消耗減少及碳稅風險降低，經營開支隨時間下降，從而提升淨營運收入； - 透過綠色認證／高效能樓宇的優質租戶需求、較高出租率或較高資產估值，帶來收入及估值得益； - 補助、退稅及獎勵提供現金流入或抵銷項目成本，提升投資可行性；及 - 培訓、變革管理及暫時性營運中斷將產生短期過渡成本。 非財務： - 現有資產改造及可再生能源或節能系統(例如太陽能光伏、電池儲能)整合需要大量前期工作，且在實現效益前需要較長投資回收期； - 實施翻新可提升樓宇的能源表現，減少碳稅風險及降低長期營運密度； - 綠色認證及節能建築物可吸引尋求ESG相關資產的投資者，從而提升其興趣及需求； - 擴大支持合資格項目計劃(例如補助、綠色貸款、碳減排獎勵)的機會；及 - 新技術需要員工提升技能及改變營運慣例，在早期採用階段可能出現短期干擾及適應挑戰。	
緩解計劃：	- 在可行或具成本效益的範圍內，改造現有資產，加裝可再生能源及節能系統(例如太陽能光伏、電池儲能及升級的暖通空調基礎設施)，以降低長期碳排放風險； - 實施能效升級及被動式製冷設計，以降低公用設施消耗、延長設備壽命及提升租戶舒適度；及 - 提供員工培訓及變革管理計劃，以確保順利採用新技術及營運慣例，同時將短期干擾降至最低。	

環境、社會及管治報告

風險類別：過渡風險	風險分類：市場風險	具體風險：消費者偏好轉向可持續發展
描述：	消費者日益傾向支持符合可持續發展理念的公司及產品，從而影響市場需求及商業模式。	
時間範圍：	中期及長期（二零三零／三一年及二零五零／五一年）	
時間範圍參考：	市場風險被歸類為中長期風險，原因是消費者偏好不斷演變、競爭格局轉變及經濟環境變化，該等因素影響市場動態，並需要較長時間作出策略調整以維持競爭力及可持續發展。由於市場趨勢及經濟變化需較長時間方能顯現，因此短期考量的相關性較低，而需要持續的策略回應。	
潛在影響：	財務： - 倘資產不符合可持續發展偏好，可能面臨需求下降、定價壓力或空置率上升所帶來的收益風險； - 經認證的可持續資產可改善融資渠道及可能降低融資成本；及 - 持份者參與、披露及情緒監測計劃會增加經營成本。 非財務： - 租戶及投資者日益優先考慮獲得綠色認證及可持續表現較佳的樓宇，未能達到預期的資產將面對偏好轉移； - 消費者情緒轉變加速對可持續發展項目及合作夥伴關係（例如綠色租約、碳中和辦公室、綠色倉儲）的需求，需要產品多元化； - 租戶及社區對環境問題的參與期望不斷提高，需要更強的溝通及透明度；及 - 消費者觀感的轉變可能十分迅速，並被媒體／社交渠道放大，因此必須積極監測輿情，以管控預期風險。	
緩解計劃：	- 把握時機升級資產以符合綠色認證標準並提升可持續發展績效，確保在租戶及投資者市場維持競爭力； - 透過可持續發展項目及合作夥伴關係（例如綠色租賃、碳中和辦公室及環保租賃），把握時機提供多元化產品（或提供具競爭力的租金／服務方案）；及 - 加強持份者就環境倡議的參與及溝通，以建立信任、管理投資情緒，並鞏固本公司在可持續發展方面的聲譽。	

環境、社會及管治報告

環境表現數據

報告項目	單位	二零二五／二六年			二零二四／二五年			二零二三／二四年		
		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 ¹										
無鉛汽油 ²	升	843	24.08	0.004	1,006	27.94	0.004	985	25.92	0.004
電力	千瓦時	219,965 ³	6,284.71	0.955	224,824	6,245.11	0.977	228,980	6,025.79	0.98
液化石油氣	千克	0 ⁴	0.00	0.000	48	1.33	0.000	96	2.53	0.0004
用水 ^{5,6}										
水	立方米	780	22.29	0.003	937	26.03	0.004	928	24.42	0.0040
包裝材料										
塑料包裝膜	千克	182			183			88		
廢氣排放 ⁷										
氮氧化物	千克	0.42			0.52			0.52		
硫氧化物	千克	0.01			0.01			0.01		
懸浮粒子	千克	0.03			0.04			0.04		
溫室氣體總排放量 ⁸										
範疇1	噸	2.24	0.06	0.000010	2.82	0.08	0.000012	2.91	0.08	0.000013
範疇2	噸	74.79	2.14	0.000325	85.43	2.37	0.000518	89.30	2.35	0.000384
營運溫室氣體排放 (範疇1+範疇2)	噸	77.03	2.20	0.000335	88.25	2.45	0.000383	92.21	2.43	0.000397
範疇3 ⁹	噸	116.64	3.33	0.000507	7.13	0.20	0.000031	4.72	0.12	0.000020
溫室氣體總排放量	噸	193.67	5.53	0.000841	95.38	2.65	0.000414	96.93	2.55	0.000417
有害／無害廢棄物	噸									
一般廢棄物	噸	17.21			17.21			15.70		
廢棄物回收										
紙張回收	噸	0.31			1.05			0.86		
木卡板回收 ¹⁰	噸	4.38			0.00			0.00		
回收／收集墨盒／碳粉盒	噸	0.0022			0.00			0.00		

- 1 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。
- 2 本集團目前擁有兩輛車輛，但一直致力於盡可能最大限度地使用燃油效率較高的車輛。當該等車輛需要更換時，我們將確保燃油效率是選購的關鍵標準之一。
- 3 於二零二五年七月，我們將伺服器機房的空調更換為一級節能型機型。此次升級已帶來可量化的用電量減少，支持我們對節能及營運可持續發展的持續承諾。
- 4 於日常營運中，我們優先使用電動鏟車。鑑於報告期間儲存貨物的特性，無需調度重型液化石油氣動力鏟車。
- 5 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。
- 6 由於我們物業內的所有用水均通過中央城市管道提供，因此於報告期間我們並無遇到任何有關尋找適用水源的問題。
- 7 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。
- 8 溫室氣體排放總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以及世界資源研究所(World Resources Institute)與世界企業可持續發展理事會(World Business Council for Sustainable Development)所制定的《溫室氣體協議》計算。
- 9 於報告期間，我們將範疇3的範圍擴大至包括類別1(購買商品及服務)、類別3(燃料及能源相關活動)、類別5(營運過程中產生的廢棄物)及類別7(僱員通勤)。此項擴大導致範疇3的排放量較去年顯著增加。排放量上升主要是由於我們溫室氣體清單的完整性及準確性提升，反映了來自價值鏈及廢棄物流程的數據整合得到改善，而非營運表現下降。值得注意的是，範疇3數據(尤其是類別1)顯著增加，原因在於該排放量是基於本集團二零二五／二六年購買商品及服務價值的估算，而二零二四／二五年並無此項數據，因此不具可比性。為更清晰起見，營運排放(範疇1及範疇2)已分開呈列，並維持穩定或有所下降，反映我們在營運效率及碳管理方面的持續努力。我們將繼續以二零二五年的計算為基礎，完善價值鏈溫室氣體排放評估，以更透明及全面地了解我們的間接排放。
- 10 自二零二六年三月起，本集團委聘一間經認證的回收商收集廢棄木卡板。該等卡板被轉化為可回收物料，彰顯了我們對可持續資源管理及減少廢棄物的承諾。

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

強制性披露規定		
項目	描述	相關章節(頁碼)及備註
管治架構	由董事會發出的聲明，當中載有下列內容： (i) 披露董事會對環境、社會及管治事宜的監管； (ii) 董事會的環境、社會及管治管理方針及策略，包括評估、優次排列及管理重要的環境、社會及管治相關事宜(包括對發行人業務的風險)的過程；及 (iii) 董事會如何按環境、社會及管治相關目標檢討進度，並解釋它們如何與發行人業務有關連。	ESG管治(第32頁)
報告原則	描述或解釋在編製環境、社會及管治報告時如何應用下列報告原則： 重要性：環境、社會及管治報告應披露：(i)識別重要環境、社會及管治因素的過程及選擇這些因素的準則；(ii)如發行人已進行持份者參與，已識別的重要持份者的描述及發行人持份者參與的過程及結果。 量化：有關報告排放量／能源消耗(如適用)所用的標準、方法、假設及／或計算工具的資料，以及所使用的轉換因素的來源應予披露。 一致性：發行人應在環境、社會及管治報告中披露統計方法或關鍵績效指標的變更(如有)或任何其他影響有意義比較的相關因素。	報告原則(第30頁)
報告範圍	解釋環境、社會及管治報告的報告範圍，及描述挑選哪些實體或業務納入環境、社會及管治報告的過程。若報告範圍有所改變，發行人應解釋不同之處及變動原因。	報告範圍(第30頁)

環境、社會及管治報告

「不遵守就解釋」條文		
一般披露及關鍵績效指標	描述	相關章節(頁碼)及備註
A.環境		
層面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： (a) 政策；及 (b) 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60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(如以每產量單位、每項設施計算)。	環境表現數據(第60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(如以每產量單位、每項設施計算)。	環境表現數據(第60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。	廢棄排放與資源及循環(第52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。	廢棄排放與資源及循環(第52頁)
層面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(如以每產量單位、每項設施計算)。	環境表現數據(第60頁)
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	環境表現數據(第60頁)
關鍵績效指標A2.3	描述所訂立的能源使用目標及為達到這些目標所採取的步驟。	資源管理(第51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51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)參考每生產單位佔量。	環境表現數據(第60頁)
層面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60頁)
關鍵績效指標A3.1	描述活動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51頁)

環境、社會及管治報告

「不遵守就解釋」條文		
一般披露及關鍵績效指標	描述	相關章節(頁碼)及備註
社會		
僱傭及勞工常規		
層面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： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及法規的資料。	僱員福祉(第38頁) 多元、平等及共融(第39頁) 人權及勞工常規(第39頁)
關鍵績效指標B1.1	按性別、就業類型、年齡組別及地區劃分的員工總數。	多元、平等及共融(第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。	人權及勞工常規(第39頁)
層面B2：健康與安全		
一般披露	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： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及法規的資料。	職業健康及安全(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。	職業健康及安全(第37頁)
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	職業健康及安全(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。	職業健康及安全(第37頁)
層面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42頁)
關鍵績效指標B3.1	按性別及僱員類別(如管理層、中級管理層)劃分的受訓僱員百分比。	培訓及發展(第42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42頁)
層面B4：勞工準則		
一般披露	有關防止童工及強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及法規的資料。	人權及勞工常規(第39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。

環境、社會及管治報告

「不遵守就解釋」條文		
一般披露及關鍵績效指標	描述	相關章節(頁碼)及備註
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。
營運慣例		
層面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。	綠色採購及供應鏈管理(第49頁)
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	綠色採購及供應鏈管理(第49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。	綠色採購及供應鏈管理(第49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。	綠色採購及供應鏈管理(第49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。	綠色採購及供應鏈管理(第49頁)
層面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： (a) 政策；及 (b) 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47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。	租戶及客戶參與(第48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。	網絡安全及資料管治(第47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。	網絡安全及資料管治(第47頁)

環境、社會及管治報告

「不遵守就解釋」條文		
一般披露及關鍵績效指標	描述	相關章節(頁碼)及備註
層面B7：反貪污		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及法規的資料。	反貪污及反洗錢(道德操守)(第49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。	反貪污及反洗錢(道德操守)(第49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。	反貪污及反洗錢(道德操守)(第49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。	反貪污及反洗錢(道德操守)(第49頁)
社區		
層面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。	關注社會(第44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)。	關注社會(第44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)。	關注社會(第44頁)

環境、社會及管治報告

氣候相關信息披露		
項目	描述	相關章節(頁碼)及備註
(I) 管治		
19.	發行人須披露有關以下方面的資料：	
(a)	負責監督氣候相關風險和機遇的治理機構(可包括董事會、委員會或其他同等治理機構)或個人的資訊。具體而言，發行人須指出有關機構或個人及披露以下資訊：	ESG管治(第32頁)
(i)	該機構或個人如何釐定當前或將來是否有適當的技能和勝任能力來監督應對氣候相關風險和機遇的策略；	
(ii)	該機構或個人獲悉氣候相關風險和機遇的方式和頻率；	
(iii)	該機構或個人在監督發行人的策略、重大交易決策和風險管理程序及相關政策的過程中，如何考慮氣候相關風險和機遇，包括該機構或個人是否有考慮與該等氣候相關風險和機遇相關的權衡評估；	
(iv)	該機構或個人如何監督有關氣候相關風險和機遇的目標制定並監察達標進度(見第37段至第40段)，包括是否將相關績效指標納入薪酬政策以及如何納入(見第35段)；及	
(b)	管理層在用以監察、管理及監督氣候相關風險和機遇的管治流程、監控措施及程序中的角色，包括以下資訊：	
(i)	該角色是否被委託給特定的管理層人員或管理層委員會以及如何對該人員或委員會進行監督；及	
(ii)	管理層可有使用監控措施及程序協助監督氣候相關風險和機遇；如有，這些監控措施及程序如何與其他內部職能部門進行整合。	
(II) 策略		
氣候相關風險和機遇		
20.	發行人須披露其資訊，以讓人理解其合理預期可能在短期、中期或長期影響其現金流量、融資渠道或資本成本的氣候相關風險和機遇。具體而言，發行人須：	
(a)	描述合理預期可能在短期、中期或長期影響發行人的現金流量、融資渠道或資本成本的氣候相關風險和機遇；	氣候適用及韌性(第53頁)
(b)	就發行人已識別的每項氣候相關風險，解釋發行人是否認為該風險是與氣候相關物理風險或與氣候相關轉型風險；	
(c)	就發行人已識別的每項氣候相關風險和機遇，具體說明其合理預期可能影響發行人的時間範圍(短期、中期或長期)；及	
(d)	解釋發行人如何定義短期、中期及長期，以及這些定義如何與其策略決定規劃範圍掛鉤。	

環境、社會及管治報告

氣候相關信息披露

項目 描述

相關章節(頁碼)及備註

業務模式和價值鏈

21. 發行人須披露讓人了解氣候相關風險和機遇對其業務模式和價值鏈的當前和預期影響的資訊。具體而言，發行人須作如下披露：

- (a) 描述氣候相關風險和機遇對發行人的業務模式和價值鏈的當前和預期影響；及
- (b) 描述在發行人的業務模式和價值鏈中，氣候相關風險和機遇集中的地方(例如，地理區域、設施及資產類型)。

氣候適用及韌性(第53頁)

策略和決策

22. 發行人須披露讓人了解氣候相關風險和機遇對其策略和決策的影響的資訊。具體而言，發行人須披露：

- (a) 有關發行人已經及將來計劃在其策略和決策中如何應對氣候相關風險和機遇的資訊，包括發行人計劃如何實現任何其所設定的氣候相關目標，以及任何法律或法規要求達到的目標。具體而言，發行人須披露以下資訊：
 - (i) 因應氣候相關風險和機遇而在當前及預期將來對發行人業務模式(包括資源配置)作出的變動；
 - (ii) 已經或預期將進行的任何適應或減緩工作(直接或間接)；
 - (iii) 發行人任何與氣候相關轉型計劃(包括制定轉型計劃時使用的主要假設的資訊，以及該計劃所依賴的因素)，或若發行人並未有這樣的計劃，則作適當的否定聲明；
 - (iv) 發行人計劃如何實現第37至40段所述的任何氣候相關目標(包括任何溫室氣體排放目標(如有))；及
- (b) 有關發行人當前及將來計劃如何為根據第22(a)段披露的行動提供資源。

本集團目前並無氣候相關過渡計劃。儘管如此，我們將持續密切監察環境目標的進展，並繼續專注於減少碳排放、提升能源及用水效率，以及盡量減少營運過程中產生的廢物。我們將於未來探索實施氣候過渡計劃的可行性。

23. 發行人須披露先前各匯報期內按照第22(a)段所披露計劃的進度。

財務狀況、財務表現及現金流量

當前財務影響

24. 發行人須披露以下定性和量化資料：

- (a) 氣候相關風險和機遇如何影響發行人在匯報期的財務狀況、財務表現及現金流量；及
- (b) 當存在將導致下一匯報年度相關財務報表中的資產和負債帳面價值發生重要調整的重大風險時，關於第24(a)段中識別的氣候相關風險和機遇的資訊。

氣候適用及韌性(第53頁)

環境、社會及管治報告

氣候相關信息披露

項目	描述	相關章節(頁碼)及備註
預期財務影響		
25.	發行人須披露以下定性和量化資料： (a) 發行人經考慮其管理氣候相關風險和機遇的策略後，並考慮到以下各項，預期其財務狀況在短期、中期及長期內將如何變化： (i) 其投資及處置計劃； (ii) 其為實施策略所需的資金的計劃資金來源；及 (b) 基於發行人管理氣候相關風險和機遇的策略，其預計其財務業績及現金流量在短期、中期及長期的變化。	因難以獲取氣候相關風險和機遇的當前或預期財務影響有關之可靠量化資料，本公司已應用合理資料寬免及能力寬免，並將不會於本報告中提供該等量化披露。

氣候韌性

26.	在考慮發行人已識別的氣候相關風險和機遇後，發行人須披露資訊，使他人了解發行人的策略及業務模式對氣候相關變化、發展或不確定性的韌性。發行人須按與其情況相稱的做法，使用與氣候相關的情景分析來評估其氣候韌性。提供量化資訊時，發行人可披露單一數額或區間範圍。具體而言，發行人須披露： (a) 發行人截至匯報日對其氣候韌性的評估，其有助於了解： (i) 發行人的分析結果對其策略和業務模式的影響(如有)，包括發行人需要如何應對氣候相關情景分析中確定的影響； (ii) 發行人對氣候韌性的評估中考慮的重大不確定因素的範疇；及 (iii) 發行人根據氣候發展調整其短期、中期和長期策略和業務模式的能力； (b) 如何及何時進行氣候相關情景分析，包括： (i) 使用的輸入數據，包括： (1) 發行人在分析中使用的氣候相關情景及其來源； (2) 分析是否涵蓋多種不同的氣候相關情景； (3) 分析所使用的氣候相關情景是否與氣候相關轉型風險或氣候相關物理風險有關； (4) 發行人在其情景中是否使用了與最新氣候變化國際協議相一致的情景； (5) 發行人為何認為所選擇的氣候相關情景與評估其氣候相關變化、發展或不確定性的韌性相關； (6) 發行人在分析中所使用的時間範圍；及 (7) 發行人分析所涵蓋的營運範圍(例如分析所涵蓋的營運地點及業務單位)； (ii) 發行人在分析中所作的關鍵假設；及 (iii) 進行氣候相關情景分析的匯報期。	由於目前進行可靠且具意義的氣候相關情景分析存在困難及資源限制，本公司已應用合理資料寬免及能力寬免，並將不會於本報告中提供該等披露。 由於目前進行可靠且具意義的氣候相關情景分析存在困難及資源限制，本公司已應用合理資料寬免及能力寬免，並將不會於本報告中提供該等披露。
-----	---	---

環境、社會及管治報告

氣候相關信息披露

項目	描述	相關章節(頁碼)及備註
(III)	風險管理	
27.	發行人須披露以下資訊： (a) 發行人用於識別、評估氣候相關風險，以及釐定當中輕重緩急並保持監察的流程及相關政策，包括有關以下方面的資訊： (i) 發行人使用的輸入資料及參數(例如資料來源及程序所涵蓋的業務範圍)； (ii) 發行人可有及如何使用氣候相關情景分析來識別氣候相關風險； (iii) 發行人如何評估有關風險的影響的性質、可能性及程度(例如發行人可有考慮定性因素、量化門檻或其他所用標準)； (iv) 發行人可有及如何就氣候相關風險相對於其他類型風險的優次排列； (v) 發行人如何監察其氣候相關風險；及 (vi) 與上一個匯報期相比，發行人可有及如何改變其使用的流程； (b) 發行人用於識別、評估氣候相關機遇，以及釐定當中輕重緩急並保持監察的流程(包括發行人可有及如何使用氣候相關情景分析來確定氣候相關機遇的資訊)；及 (c) 氣候相關風險和機遇的識別、評估、優次排列和監察流程，是如何融入發行人的整體風險管理流程，以及融入的程度如何。	氣候適應及韌性(第53頁)

(IV) 指標及目標

溫室氣體排放

28.	發行人須披露匯報期內的溫室氣體絕對總排放量(以公噸二氧化碳當量表示)，並分為： (a) 範圍1溫室氣體排放； (b) 範圍2溫室氣體排放；及 (c) 範圍3溫室氣體排放。	環境表現數據(第60頁)
29.	發行人須： (a) 除非管轄機關或發行人上市之另一交易所另有要求，否則發行人須根據《溫室氣體核算體系：企業核算與報告標準(2004年)》計量其溫室氣體排放； (b) 披露其用於計量溫室氣體排放的方法，包括： (i) 發行人用於計量其溫室氣體排放的計量方法、輸入資料及假設； (ii) 發行人為何選擇該計量方法、輸入資料及假設計量溫室氣體排放；及 (iii) 發行人在匯報期對計量方法、輸入資料及假設進行的任何變更以及變更原因； (c) 就根據第28(b)段披露的範圍2溫室氣體排放，披露其以地域為基準的範圍2溫室氣體排放，並提供有助於了解該排放的任何所需合約文書的資訊；及 (d) 就根據第28(c)段披露的範圍3溫室氣體排放，根據《溫室氣體核算體系：企業價值鏈(範圍3)核算與報告標準(2011年)》所述的範圍3類別披露發行人計量範圍3溫室氣體排放中包含的類別。	環境表現數據(第60頁) 環境表現數據(第60頁)

環境、社會及管治報告

氣候相關信息披露

項目	描述	相關章節(頁碼)及備註
氣候相關轉型風險		
30.	發行人須披露容易受氣候相關轉型風險影響的資產或業務活動的金額及百分比。	由於目前獲取或披露可靠的跨行業指標存在困難，本公司已應用合理資料寬免，並將不會於本報告中提供該等披露。
氣候相關物理風險		
31.	發行人須披露容易受氣候相關物理風險影響的資產或業務活動的金額及百分比。	由於目前獲取或披露可靠的跨行業指標存在困難，本公司已應用合理資料寬免，並將不會於本報告中提供該等披露。
氣候相關機遇		
32.	發行人須披露涉及氣候相關機遇的資產或業務活動的金額及百分比。	由於目前獲取或披露可靠的跨行業指標存在困難，本公司已應用合理資料寬免，並將不會於本報告中提供該等披露。
資本運用		
33.	發行人須披露用於氣候相關風險和機遇的資本開支、融資或投資的金額。	由於目前獲取或披露可靠的跨行業指標存在困難，本公司已應用合理資料寬免，並將不會於本報告中提供該等披露。
內部碳定價		
34.	發行人須披露如下： (a) 闡釋發行人可有及如何在決策中應用碳定價(例如投資決策、轉移定價及情景分析)；及 (b) 發行人用於評估其溫室氣體排放成本的每公噸溫室氣體排放量定價；或適當的否定聲明，確認發行人沒有在決策中應用碳定價。	本集團尚未將碳價格納入其決策流程。我們將探討在適當情況下建立內部碳定價機制的可行性。

環境、社會及管治報告

氣候相關信息披露

項目	描述	相關章節(頁碼)及備註
薪酬		
35.	發行人須披露氣候相關考慮因素可有及如何納入薪酬政策，或提供適當的否定聲明。這可能構成根據第19(a)(iv)段作出的披露的一部分。	本集團目前的薪酬政策並未包含氣候相關考量。我們將探討在適當情況下將氣候相關因素納入行政人員薪酬的可行性。

行業指標

36.	本交易所鼓勵發行人披露與一項或多項特定的業務模式和活動有關的行業指標，或與參與有關行業常見特徵有關的行業指標。在決定披露哪些行業指標時，本交易所鼓勵發行人參考《〈國際財務報告可持續披露準則S2號〉行業披露指南》和其他國際環境、社會及管治報告框架規定的行業披露要求所述的與披露主題相關的行業指標，並考慮其是否適用。	由於目前獲取或披露可靠的跨行業指標存在困難，本公司已應用合理資料寬免，並將不會於本報告中提供該等披露。
-----	--	---

氣候相關目標

37.	發行人須披露(a)其為監察實現其策略目標的進展而設定的與氣候相關的定性及量化目標；及(b)法律或法規要求發行人達到的任何目標，包括任何溫室氣體排放目標。發行人須就每個目標逐一披露：	
(a)	用以設定目標的指標；	注重環境(第50頁)
(b)	目標的目的(例如減緩、適應或以科學為基礎的舉措)；	
(c)	目標的適用範圍(例如目標是適用於發行人整個集團還是部分(如僅適用於某個業務單位或地理區域))；	
(d)	目標的適用期間；	
(e)	衡量進度的基準期間；	
(f)	階段性目標或中期目標(如有)；	
(g)	如屬量化目標，其屬絕對目標還是強度目標；及	
(h)	最新氣候變化國際協議(包括該協議產生的司法承諾)如何幫助發行人設定目標。	
38.	發行人須披露其設定及審核每項目標的方法，以及其如何監察達標進度，包括：	
(a)	目標本身及設定目標的方法是否經第三方驗證；	該等目標尚未經第三方驗證。 注重環境(第50頁)
(b)	發行人審核目標的程序；	
(c)	用於監察達標進度的指標；及	
(d)	任何修訂目標的內容及原因。	
39.	發行人須披露有關每項氣候相關目標的績效的資訊以及對發行人績效的趨勢或變化分析。	

環境、社會及管治報告

氣候相關信息披露

項目	描述	相關章節(頁碼)及備註
40.	就按第37至39段披露的每一項溫室氣體排放目標，發行人須披露： (a) 目標涵蓋哪些溫室氣體； (b) 目標是否涵蓋範圍1、範圍2或範圍3溫室氣體排放； (c) 此目標是溫室氣體排放總量目標還是溫室氣體排放淨額目標。如為溫室氣體排放淨額目標，發行人須另外披露相關的溫室氣體排放總量目標； (d) 目標是否是採用行業脫碳方法得出的；及 (e) 發行人計劃使用碳信用抵銷溫室氣體排放以實現任何溫室氣體排放淨額目標。關於使用碳信用的計劃，發行人須披露： (i) 依賴使用碳信用以實現任何溫室氣體排放淨額目標的程度及方式； (ii) 該碳信用將由哪些第三方計劃驗證或認證； (iii) 碳信用的類型，包括相關抵消是否是基於自然還是基於科技的碳消除，以及相關抵消是通過減碳還是碳消除實現；及 (iv) 為讓人了解發行人計劃使用的碳信用的可信度和完整性所必需的任何其他重要因素(例如，對碳抵消效果的假設)。	注重環境(第50頁) 溫室氣體排放目標為一項淨目標。 該溫室氣體排放目標並非採用行業減排方針制定。 本集團並無計劃使用碳信用以抵銷溫室氣體排放。
跨行業指標及行業指標的適用性		
41.	在編制披露內容以符合第21至26及37至38段的規定時，發行人須參考(i)跨行業指標(見第28至35段)及(ii)行業指標(見第36段)並考慮其是否適用。	注重環境(第50頁)

董事會報告

董事呈報其年度報告及本公司及附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二六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29。

股本

本年度內本公司之股本並無任何變動。

業績及盈利分配

本集團截至二零二六年三月三十一日止年度之業績刊載於第83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3港仙共12,150,000港元。董事會現建議向於二零二六年九月二日名列股東名冊之股東派發末期股息每股5港仙共20,250,000港元。

本公司可供分派儲備

於二零二六年三月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備為保留溢利合共706,571,000港元(二零二五年：734,498,000港元)。

董事

(a) 本公司董事

年內及截至本報告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

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

按照本公司之組織章程細則第78及79條，呂榮義先生及呂榮雯女士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。

董事會報告

董事(續)

(a) 本公司董事(續)

所有在二零二六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。

擬於應屆股東周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。

於本報告日期，各非執行董事(包括獨立非執行董事)均未獲訂明特定任期，而彼等之任期乃根據本公司之組織章程細則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

年內及截至本報告發表當日，呂榮義先生及呂榮雯女士亦為本公司所有附屬公司之董事。年內及截至本報告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

於二零二六年三月三十一日，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《證券及期貨條例》)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	持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 ¹
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總權益	
呂榮義先生	28,301,580	—	—	—	28,301,580	6.988%
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. 按於二零二六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，於二零二六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(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份或相關股份的權益或淡倉。

董事會報告

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24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要交易、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，本公司並無訂立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的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

主要股東

於二零二六年三月三十一日，本公司根據證券及期貨條例第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	51,244,519	—	12.65%
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	8,968,500	229,904,854 ²	58.98%

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229,904,854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；及(c)陳女士被視為通過由其擁有38.75%之呂辛有限公司擁有51,244,519股本公司股份。
- 按於二零二六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，於二零二六年三月三十一日，根據本公司按照證券及期貨條例第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24，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，但構成上市規則中已豁免關連交易及／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：

本公司執行董事及非執行董事(包括獨立非執行董事)之董事酬金，較二零二五年分別增加約3.1%及2.9%，並自二零二六年四月一日起生效。

董事會報告

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%（二零二五年：8%）。

本集團最大五個客戶共佔本集團總營業額21%（二零二五年：21%）。

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

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、個人表現及市場可比數據而進行審閱。

公眾持股量

根據本公司所得之公開資料及據董事所悉，本公司於截至二零二六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460,000港元。

企業管治

董事會致力達到及維持高水平之企業管治。於截至二零二六年三月三十一日止年度，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之所有適用守則條文，惟若干偏離外（該等偏離已於二零二五年七月一日重新遵守）。有關本公司企業管治常規、若干偏離及重新遵守之詳情，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

業務回顧及業績

有關本公司業務的回顧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(包括使用財務關鍵比率的分析)及集團業務的未來發展分別載於第6至7頁的主席報告，第8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8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72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。

本年報提供的主席報告、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

主席兼執行董事

香港，二零二六年六月二十三日

獨立核數師報告

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83至127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，此綜合財務報表包括於二零二六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真實而中肯地反映 貴集團於二零二六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頒佈的適用於審核公眾利益實體財務報表的專業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於 貴集團。我們亦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

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。

於二零二六年三月三十一日，貴集團之投資物業合共2,172,200,000港元，約佔貴集團資產總額的60%。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271,450,000港元。

貴集團之投資物業根據獨立專業合資格估值師（「估值師」）進行之估值按公平值列賬。有關估值所用之方法及主要輸入數據詳情於綜合財務報表附註第13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，包括資本化比率及市場租金。

我們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，並評估估值師之勝任能力、專業能力及客觀性；
- 評估估值方法及其主要輸入數據的適當性和合理性；及
- 為檢查於估值中所用之關鍵輸入數據的合理性，透過抽樣方式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，我們須報告有關事實。就此，我們沒有任何報告。

獨立核數師報告

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監控負責。

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，或凌駕於內部監控之上，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

- 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。
- 就集團內實體或業務單位的財務信息計劃及履行集團審計以獲取充足、適當的審計憑證，作為對集團財務報表組成意見的基準。我們負責就集團審計的方向、監督和審閱所進行的審計工作。我們為審計意見承擔全部責任。

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(執業證書編號：P07879)。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

香港
二零二六年六月二十三日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二六年三月三十一日止年度

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
收入	5	160,307	177,462
貨倉營運收入		15,686	15,808
物業投資收入		104,752	110,930
利息收入		30,318	44,424
股息收入		9,551	6,300
其他收益及虧損		68,629	33,706
匯兌收益，淨額		1,327	—
投資物業公平值之減值	13	(271,450)	(395,313)
員工成本		(21,393)	(20,728)
物業、機器及設備之折舊		(18,357)	(21,878)
預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式下之貿易及其他應收款項減值虧損		(183)	—
其他費用		(32,566)	(28,384)
除稅前虧損	9	(113,686)	(255,135)
稅項	10	(14,850)	(10,374)
年內本公司股東應佔虧損及全面開支總額		(128,536)	(265,509)
每股虧損－基本	12	(0.32港元)	(0.66港元)

綜合財務狀況表

於二零二六年三月三十一日

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
非流動資產			
投資物業	13	2,172,200	2,442,800
物業、機器及設備	14	130,675	145,934
		<u>2,302,875</u>	<u>2,588,734</u>
流動資產			
公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產	15	356,093	316,994
貿易及其他應收款項	16	15,782	16,770
可收回稅款		—	484
銀行存款	17	867,340	771,615
其他存款	17	28,156	33,723
銀行結餘及現金	17	34,287	18,961
		<u>1,301,658</u>	<u>1,158,547</u>
流動負債			
其他應付款項	18	50,285	36,046
應繳稅款		22,126	18,166
		<u>72,411</u>	<u>54,212</u>
流動資產淨值		<u>1,229,247</u>	<u>1,104,335</u>
		<u>3,532,122</u>	<u>3,693,069</u>
股本及儲備			
股本	19	178,216	178,216
儲備		3,244,668	3,405,604
本公司股東應佔權益		<u>3,422,884</u>	<u>3,583,820</u>
非流動負債			
已收長期租戶按金		17,837	18,994
遞延稅項負債	20	90,320	89,080
長期服務金撥備	21	1,081	1,175
		<u>109,238</u>	<u>109,249</u>
		<u>3,532,122</u>	<u>3,693,069</u>

第83至127頁所載之綜合財務報表已於二零二六年六月二十三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

截至二零二六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
於二零二四年四月一日	178,216	691,888	3,009,600	3,879,704
年內虧損及全面開支總額	—	—	(265,509)	(265,509)
股息分派(附註11)	—	—	(30,375)	(30,375)
於二零二五年三月三十一日	178,216	691,888	2,713,716	3,583,820
年內虧損及全面開支總額	—	—	(128,536)	(128,536)
股息分派(附註11)	—	—	(32,400)	(32,400)
於二零二六年三月三十一日	178,216	691,888	2,552,780	3,422,884

綜合現金流量表

截至二零二六年三月三十一日止年度

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
經營業務		
除稅前虧損	(113,686)	(255,135)
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溢利	(48,988)	(27,158)
投資物業公平值減少	271,450	395,313
長期服務金撥備之減少	(94)	(152)
物業、機器及設備之折舊	18,357	21,878
預期信貸虧損模式下之貿易及其他應收款項減值虧損	183	—
出售物業、機器及設備之虧損	2	8
營運資金變動前之經營現金流	127,224	134,754
貿易及其他應收款項減少	550	2,360
按公平值計入損益之金融資產減少(增加)	9,889	(114,259)
其他應付款項及已收長期租戶按金增加(減少)	16,778	(7,504)
來自用於經營業務之現金	154,441	15,351
已付所得稅	(9,166)	(11,568)
來自用於經營業務之現金淨額	145,275	3,783
投資活動		
提取銀行存款	7,418,337	4,545,749
存放銀行存款	(7,514,062)	(4,472,438)
提取其他存款	151,134	54,748
存放其他存款	(145,567)	(86,281)
支付投資物業添置款項	(4,375)	(8,541)
購置物業、機器及設備	(3,100)	(5,713)
(用於)來自投資活動之現金淨額	(97,633)	27,524
用於融資活動之現金		
已付股息	(32,316)	(30,627)
現金及現金等值增加淨額	15,326	680
於年初現金及現金等值	18,961	18,281
於年末現金及現金等值，為銀行結餘及現金	34,287	18,961

綜合財務報表附註

截至二零二六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29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. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已就編製綜合財務報表首次應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈經修訂的香港財務報告準則，有關修訂於二零二五年四月一日開始的本集團年度期間強制生效：

香港會計準則第21號(修訂本)

缺乏可兌換性

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

已頒布但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並未提前應用下列已發布但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第21號(修訂本)

換算為惡性通脹呈列貨幣³

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)

金融工具分類及計量(修訂本)²

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)

涉及依賴自然能源生產電力的合約²

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)

投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資¹

香港財務報告準則會計準則(修訂本)

香港財務報告準則會計準則的年度改進—第11冊²

香港財務報告準則第18號

財務報表的呈列及披露³

香港財務報告準則第20號

監管資產與監管負債⁴

¹ 於待定期限或其後開始的年度期間生效。

² 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於二零二九年一月一日或之後開始的年度期間生效。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

已頒布但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

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

香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露

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

香港財務報告準則第18號及其他準則之修訂本將於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。香港財務報告準則第18號要求追溯應用，並設有特定的過渡條文。預期應用新準則不會在確認及計量方面對本集團之財務表現及狀況，或綜合損益及其他全面收益表之結構及呈報產生重大影響。

3. 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。就編製綜合財務報表而言，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

截至二零二六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使用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳使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

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。

綜合財務報表附註

截至二零二六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)

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量，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)，乃按成本減其後之累計折舊及其後之累計減值虧損(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。

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。當該物業其後出售或停用時，物業重估儲備將會直接轉入保留溢利。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二六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(續)

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，估計未來現金流量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折現率折現成現值，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。

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本金之利息。

綜合財務報表附註

截至二零二六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)

金融資產之分類及其後計量(續)

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「其他收益及虧損」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。

本集團一概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。

(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三十日時，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。

綜合財務報表附註

截至二零二六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)

(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九十日時，即屬發生違約，除非本集團有合理及具支持性之資料證明較寬鬆之違約基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重大不利影響時，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。任何其後收回在損益中確認。

(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收益或虧損，而相應調整乃透過虧損撥備賬確認。

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時，本集團方會終止確認該金融資產。

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

截至二零二六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

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)其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

在編製各個別集團實體之財務報表時，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。

結算貨幣項目及重新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。

綜合財務報表附註

截至二零二六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

所得稅開支指即期及遞延所得稅開支之總額。

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。

遞延稅項乃就綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之暫時性差額而確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時性差額而確認。遞延稅項資產一般會於可能出現應課稅溢利以抵銷此等可扣稅之暫時性差額時就所有可扣稅之暫時性差額而確認。

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

本集團根據香港財務報告準則第16號項下的定義，於合約開始時評估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其後被改動。

綜合財務報表附註

截至二零二六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。

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。當租賃的條款與相關資產擁有權有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，可享減租或暫停繳租，因特定條款引致的相關減租或暫停繳租入賬列為原租賃的一部分而非租賃修訂。有關減租或暫停繳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。

綜合財務報表附註

截至二零二六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)

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。

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。

現金及現金等價物

於綜合財務狀況表中以銀行結餘及現金呈列的現金及現金等價物包括：

- (a) 現金，包括手頭現金及活期存款；及
- (b) 現金等價物，包括短期、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界定的現金及現金等價物。

綜合財務報表附註

截至二零二六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量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2,172,200,000港元(二零二五年：2,442,800,000港元)列賬。公平值的確定涉及附註13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收益或虧損金額作出相應調整。

綜合財務報表附註

截至二零二六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。

於二零二六年三月三十一日，物業、機器及設備之賬面值為130,675,000港元(二零二五年：145,934,000港元)。變動詳情載於附註14。

5. 收入

有關金額為本年度確認之下述收入：

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

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

5. 收入(續)

附註：

(a) 分拆本集團來自客戶合約的收入及地區市場

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
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)	1,223	1,297
運輸及其他收入(於某一時間點確認)	2,030	1,503
倉儲服務收入(隨時間確認)	12,433	13,008
	<u>15,686</u>	<u>15,808</u>
地區市場：		
香港	<u>15,686</u>	<u>15,808</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「來自客戶合約的收入」准許，分配至該等未履行合約之交易價格不作披露。

(b) 租賃

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

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

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：

截至二零二六年三月三十一日止年度

	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	財務投資 千港元	綜合 千港元
分部收入	<u>15,686</u>	<u>104,752</u>	<u>39,869</u>	<u>160,307</u>
分部(虧損)溢利	<u>(1,793)</u>	<u>(214,560)</u>	<u>109,495</u>	<u>(106,858)</u>
中央行政成本				<u>(6,828)</u>
除稅前虧損				<u><u>(113,686)</u></u>
	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	財務投資 千港元	綜合 千港元
資產				
分部資產	116,029	2,197,405	1,256,230	3,569,664
銀行結餘及現金				34,287
未分配之其他資產				<u>582</u>
綜合資產總額				<u><u>3,604,533</u></u>
負債				
分部負債	1,823	42,358	15,917	60,098
應繳稅款				22,126
遞延稅項負債				90,320
未分配之其他負債				<u>9,105</u>
綜合負債總額				<u><u>181,649</u></u>

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

截至二零二六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
其他資料				
其金額已包括在分部損益或分部資產：				
資本支出	32	3,918	—	3,950
物業、機器及設備之折舊	16,073	2,205	79	18,357
按公平值計入損益之金融資產				
公平值收益	—	—	67,903	67,903
貿易應收款項之減值虧損	183	—	—	183

截至二零二五年三月三十一日止年度

	貨倉營運 千港元	物業投資 千港元	財務投資 千港元	綜合 千港元
分部收入	15,808	110,930	50,724	177,462
分部(虧損)溢利	(1,232)	(332,807)	85,381	(248,658)
中央行政成本				(6,477)
除稅前虧損				(255,135)
資產				
分部資產	129,092	2,473,364	1,124,751	3,727,207
銀行結餘及現金				18,961
未分配之其他資產				1,113
綜合資產總額				3,747,281
負債				
分部負債	2,399	44,399	111	46,909
應繳稅款				18,166
遞延稅項負債				89,080
未分配之其他負債				9,306
綜合負債總額				163,461

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

截至二零二五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
其他資料				
其金額已包括在分部損益或分部資產：				
資本支出	123	19,970	22	20,115
物業、機器及設備之折舊	17,060	4,701	117	21,878
按公平值計入損益之金融資產				
公平值收益	—	—	33,140	33,140

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：

- 除本集團之公司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
- 除本集團之公司負債、應繳稅款及遞延稅項負債外，所有負債皆分配至各營運分部。

主要客戶資料

截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止各年度，並無來自客戶的相應收入佔本集團總收入超過10%。

主要服務及投資收入

本集團來自主要服務及投資收入之分析於附註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。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

7. 董事酬金

年內六名(二零二五年：六名)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
	呂榮義 千港元 (附註i)	呂榮雯 千港元 (附註ii)	李嘉士 千港元	林明良 千港元	梁文釗 千港元	王煒基 千港元	
二零二六年							
袍金	39	97	307	307	345	282	1,377
薪金及津貼	16	2,745	-	-	-	-	2,761
退休金計劃供款	19	18	-	-	-	-	37
酬金總額	74	2,860	307	307	345	282	4,175
二零二五年							
袍金	38	38	297	297	334	218	1,222
薪金及津貼	6	2,632	-	-	-	-	2,638
退休金計劃供款	18	18	-	-	-	-	36
酬金總額	62	2,688	297	297	334	218	3,896

附註：

- (i) 本公司執行董事呂榮義先生獲委任為董事會主席，自二零二五年七月一日起生效。上文所披露彼之酬金包括彼於年內作為執行董事之服務及擔任主席之職責。
- (ii) 本公司執行董事呂榮雯女士獲委任為本公司董事總經理(行政總裁)，自二零二五年七月一日起生效。上文所披露彼之酬金包括彼作為本公司董事總經理所提供之服務。於彼獲委任前，行政總裁一職一直懸空直至二零二五年六月三十日。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

8. 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(二零二五年：一名)，彼等之酬金詳情已於附註7披露。年內餘下四名(二零二五年：四名)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：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
薪金及其他福利	4,387	4,229
酌情花紅	361	348
退休金計劃供款	36	36
	4,784	4,613

個別的薪酬在以下範圍內：

	二零二六年 僱員人數	二零二五年 僱員人數
零至1,000,000港元	1	1
1,000,001港元至1,500,000港元	2	2
1,500,001港元至2,000,000港元	1	1

9. 除稅前虧損

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

附註：金額包含在其他收益及虧損內。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

10. 稅項

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
稅項支出包括：		
香港利得稅		
本年度	13,076	8,860
過往年度撥備不足	534	101
	13,610	8,961
遞延稅項(附註20)		
本年度	1,240	1,413
	14,850	10,374

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

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

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：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
除稅前虧損	(113,686)	(255,135)
按本地所得稅稅率16.5%(二零二五年：16.5%)計算之稅項抵免	(18,758)	(42,097)
不可扣稅支出之稅務影響	46,932	65,437
毋須課稅收入之稅務影響	(12,124)	(8,041)
未確認稅務虧損之稅務影響	1,012	903
使用以前未確認的稅務虧損之稅務影響	(2,893)	(5,892)
過往年度撥備不足	534	101
其他	147	(37)
本年度稅項開支	14,850	10,374

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

11. 股息

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

於報告期末後，本公司董事建議派付截至二零二六年三月三十一日止年度末期股息每股普通股5港仙(二零二五年：5港仙)，合共20,250,000港元(二零二五年：20,250,000港元)，惟須待股東於應屆股東周年大會批准後方可作實。

12. 每股虧損－基本

每股基本虧損乃根據本公司擁有人應佔本年度虧損128,536,000港元(二零二五年：265,509,000港元)，並按該兩年度內已發行股份405,000,000股(二零二五年：405,000,000股)計算。

由於於兩個年度均沒有潛在攤薄的普通股股份，故並無提呈每股攤薄虧損。

13. 投資物業

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
公平值		
於年初	2,442,800	2,812,400
添置	850	14,401
轉自物業、機器及設備	–	11,312
於損益中確認之公平值減少	(271,450)	(395,313)
於年末	2,172,200	2,442,800

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個月至六年(二零二五年：一個月至六年)，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

截至二零二六年三月三十一日止年度

13. 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。

本集團投資物業於二零二六年三月三十一日之公平值為2,172,200,000港元(二零二五年：2,442,800,000港元)，乃根據獨立合資格專業估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司於該日進行之估值而釐定。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復歸收益潛力而得出。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271,450,000港元(二零二五年：395,313,000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，該等物業之最高及最佳使用為其當時之使用。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

13. 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 本集團所持主要投資物業	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
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元					
位於觀塘之工業/ 辦公室物業－振萬廣場	1,508,000	1,700,000	第三級	收益資本化法：	資本化率為5.25%(二零二五年：5.0%)，因素包括租金收入潛力的資本化，物業性質，現行市場情況。	資本化率越高，公平值越低，反之亦然。	附註(a)
				主要輸入數據：			
				(i) 資本化率			
				(ii) 市場單位租金	市場單位租金，因素包括物業間的直接市場可比性。	市場單位租金越高，公平值越高，反之亦然。	附註(b)
位於葵涌之工業/貨倉物業－安全貨倉	582,300	655,600	第三級	收益資本化法：	資本化率為4.6%(二零二五年：4.4%)，因素包括租金收入潛力的資本化，物業性質，現行市場情況。	資本化率越高，公平值越低，反之亦然。	附註(a)
				主要輸入數據：			
				(i) 資本化率			
				(ii) 市場單位租金	市場單位租金，因素包括物業間的直接市場可比性。	市場單位租金越高，公平值越高，反之亦然。	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

截至二零二六年三月三十一日止年度

14. 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						
於二零二四年四月一日	114,042	122,865	78,603	1,145	11,312	327,967
添置	—	—	5,713	—	—	5,713
轉至投資物業	—	—	—	—	(11,312)	(11,312)
出售／撇銷	—	—	(297)	—	—	(297)
於二零二五年三月三十一日	114,042	122,865	84,019	1,145	—	322,071
添置	—	—	3,100	—	—	3,100
出售／撇銷	—	—	(250)	—	—	(250)
於二零二六年三月三十一日	114,042	122,865	86,869	1,145	—	324,921
折舊						
於二零二四年四月一日	26,210	73,287	53,906	1,145	—	154,548
年內撥備	3,786	7,480	10,612	—	—	21,878
於出售／撇銷時對銷	—	—	(289)	—	—	(289)
於二零二五年三月三十一日	29,996	80,767	64,229	1,145	—	176,137
年內撥備	3,785	6,791	7,781	—	—	18,357
於出售／撇銷時對銷	—	—	(248)	—	—	(248)
於二零二六年三月三十一日	33,781	87,558	71,762	1,145	—	194,246
賬面值						
於二零二六年三月三十一日	80,261	35,307	15,107	—	—	130,675
於二零二五年三月三十一日	84,046	42,098	19,790	—	—	145,934

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

14. 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 (年率百分之三至七)
裝修、傢俬及設備	年率百分之十至二十五
汽車	年率百分之二十五

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團在建工程金額為11,312,000港元於終止自用並開始出租予獨立第三方後，已轉至投資物業。

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。

15. 按公平值計入損益之金融資產

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
按公平值計量之股權投資：		
於以下地區上市：		
香港	139,716	89,677
海外	9,225	—
	148,941	89,677
於海外上市之按公平值計量之投資基金	78,109	113,426
按公平值計量之非上市投資基金	25,240	25,865
按公平值計量之非上市債務工具	103,803	88,026
	356,093	316,994

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

16. 貿易及其他應收款項

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
貿易應收款項	3,691	6,078
減：信貸虧損撥備	(183)	—
	3,508	6,078
其他應收款項，扣除信貸虧損撥備	6,927	4,305
遞延應收租賃款項	4,057	4,897
預付款項	521	801
按金	769	689
	15,782	16,770

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。於二零二六年及二零二五年三月三十一日及二零二四年四月一日，來自客戶合約的貿易應收款項分別為1,941,000港元、2,194,000港元及2,421,000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：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
六十日內	3,438	4,771
六十一日至九十日	22	1,239
超過九十日	48	68
	3,508	6,078

本集團的政策是在出發票時給予貨倉業務客戶六十日及物業租戶三十日之信貸期。

於二零二六年三月三十一日，本集團之貿易應收款項結餘(扣除信貸虧損撥備)中，包括賬面總值合共134,000港元(二零二五年：2,527,000港元)之債務人，該等款項於報告日期已逾期但未信貸減值，因為本公司董事根據過往經驗及相關還款記錄認為該等款項可收回。本集團沒有向其他客戶收取抵押品。

未逾期且未減值的貿易應收款項具備良好信貸質素，並根據本集團管理層進行的內部信貸評估顯示其違約率低。

有關貿易及其他應收款項減值評估之詳情載於附註26b。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

17. 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。

銀行存款按年息0.08%至4.62%(二零二五年：1.00%至5.50%)之固定利率計息。

其他存款為存於證券代理之款項，按年息0.001%至0.25%(二零二五年：0.25%至0.87%)之浮動利率計息。

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：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
銀行存款、其他存款以及銀行結餘及現金列值貨幣：		
澳元(「澳元」)	184,796	—
日圓(「日圓」)	29	—
美元(「美元」)	428,374	668,344
瑞士法郎(「瑞士法郎」)	—	2
	<u> </u>	<u> </u>

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26b。

18. 其他應付款項

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
租戶按金	15,391	15,441
預收款項	2,295	1,249
應付股息	6,163	6,079
應付薪金及獎金	1,765	2,201
應計費用	4,448	2,845
應付建築成本	2,275	6,055
應付購入金融工具款項	15,667	—
其他	2,281	2,176
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>50,285</u>	<u>36,046</u>

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

19. 股本

	股份 千股	金額 千港元
已發行及繳足股本：		
普通股		
於二零二四年四月一日、二零二五年三月三十一日及 二零二六年三月三十一日	405,000	178,216

20. 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
於二零二四年四月一日	87,761	(94)	87,667
自損益扣除(計入損益)	1,455	(42)	1,413
於二零二五年三月三十一日	89,216	(136)	89,080
自損益扣除	1,166	74	1,240
於二零二六年三月三十一日	90,382	(62)	90,320

為在綜合財務狀況表中列報，同一稅務機關對同一應納稅實體產生的上述遞延稅項資產和負債已予抵銷。

於二零二六年三月三十一日，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130,798,000港元(二零二五年：142,198,000港元)。已就其中376,000港元(二零二五年：824,000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130,422,000港元(二零二五年：141,374,000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

截至二零二六年三月三十一日止年度

21. 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：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
上年度餘額	1,175	1,327
減少	(94)	(152)
餘額結轉下年度	1,081	1,175

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497,000港元（二零二五年：480,000港元）。

22. 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
於二零二四年四月一日	6,331
非現金變動－已宣派股息(附註11)	30,375
融資現金流量變動－已付股息	(30,627)
於二零二五年三月三十一日	6,079
非現金變動－已宣派股息(附註11)	32,400
融資現金流量變動－已付股息	(32,316)
於二零二六年三月三十一日	6,163

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

23. 經營租賃

本集團作為出租人

年內賺取之物業租金收入為104,752,000港元(二零二五年：110,930,000港元)。持作租賃用途之物業承諾租期介乎一個月至四年(二零二五年：一個月至五年)不等。

應收的未貼現租賃付款如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
一年內	73,116	88,314
第二年	39,382	43,513
第三年	9,575	18,873
第四年	6,684	4,472
第五年	—	4,647
	<u>128,757</u>	<u>159,819</u>

24. 關連人士披露

截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團從一間由陳觀峯女士(已故前主席呂辛先生之配偶)，以及呂榮義先生及呂榮雯女士(彼等均為本公司之執行董事)所控制的公司，收取一筆360,000港元之費用補償(二零二五年：收取一筆288,000港元之費用補償及租金18,000港元)。該補償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所產生的費用。

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7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28披露。

25. 資本風險管理

本集團管理其資本以確保本集團旗下各實體可持續經營，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、保留溢利及物業重估儲備。

本集團管理層定期檢討資本結構。作為檢討的一部分，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

截至二零二六年三月三十一日止年度

26. 金融工具

a. 金融工具分類

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
金融資產		
按攤銷成本計量之金融資產	940,987	835,371
按公平值計入損益之金融資產	356,093	316,994
金融負債		
攤銷成本	59,615	48,745

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：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
澳元	195,350	—
日圓	9,255	—
美元	626,957	895,660
瑞士法郎	—	2

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

26. 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)

本集團之金融工具主要以美元、澳元及日圓計價。由於港元與美元掛鈎，因此以美元計價的金融工具所涉及的外匯風險被視為並不重大。

就以澳元及日圓計價的金融工具而言，本集團面臨匯率波動的風險。

下表詳述本集團對港元兌相關外幣升值及貶值5%(二零二五年：5%)之敏感度。5%(二零二五年：5%)乃向主要管理人員作外幣風險內部報告時採用之敏感度比率，反映管理層對外匯匯率之可能合理變動之評估。

敏感度分析僅包括未結清之外幣計值貨幣項目，並於報告期末按5%(二零二五年：5%)之匯率變動對換算進行調整。下表之正值表示倘相關貨幣兌港元升值5%(二零二五年：5%)，反映年內虧損減少。倘相關貨幣兌港元貶值5%(二零二五年：5%)，對年內虧損產生同等且相反之影響，而以下結餘將為負值。

	澳元影響		日圓影響	
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
年內虧損	<u>8,156</u>	<u>不適用</u>	<u>385</u>	<u>不適用</u>

(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17)。本集團亦面對與浮動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17)。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

截至二零二六年三月三十一日止年度

26. 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。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。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。

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%(二零二五年：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%(二零二五年：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二零二六年三月三十一日止之年度虧損減少／增加24,543,000港元(二零二五年：22,049,000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(二零二五年：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15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貸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

截至二零二六年三月三十一日止年度

26. 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)

貿易應收款項和遞延租賃應收款項

本集團之貿易應收款項總額和遞延租賃應收款項總額的集中信貸風險分別為29%及18%(二零二五年：59%及3%)來自本集團最大客戶(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。截至二零二六年三月三十一日止年度，已計提減值虧損183,000港元(二零二五年：無)。

其他應收款項及按金

本集團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	貿易應收款及 遞延租賃應收款	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

截至二零二六年三月三十一日止年度

26. 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)

其他應收款項及按金(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	
	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
按攤銷成本計量之 金融資產								
貿易應收款項	16	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)	3,374	3,551
		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)	134	2,527
		不適用	不適用	虧損	虧損	全期預期信 貸虧損(信貸 減值)	183	—
其他應收款項及按金	16	不適用	不適用	低風險	低風險	12個月預期 信貸虧損	7,696	4,994
銀行存款	17	A2 - Aa1	A2 - Aa2	不適用	不適用	12個月預期 信貸虧損	867,340	771,615
其他存款	17	A2 - Aa2	Baa3 - Aa2	不適用	不適用	12個月預期 信貸虧損	28,156	33,723
銀行結餘	17	A2 - Aa1	A2 - Aa1	不適用	不適用	12個月預期 信貸虧損	34,276	18,943
其他項目								
遞延應收租賃款項	16	不適用	不適用	低風險	低風險	全期預期信 貸虧損	4,057	4,897

附註：

- 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。

截至二零二六年及二零二五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。截至二零二六年三月三十一日止年度，已就有信貸減值之債務人計提減值撥備183,000港元(二零二五年：無)。

- 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。截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度，概無就其他應收款項及按金作出減值撥備。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

截至二零二六年三月三十一日止年度

26. 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)

其他應收款項及按金(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
於二零二四年四月一日	3,843	1,691
撇銷	(3,843)	(1,691)
於二零二五年三月三十一日	—	—
新產生之金融資產	183	—
於二零二六年三月三十一日	183	—

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 二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
零至一年	41,778	29,751
一至二年	11,522	9,426
二至五年	5,961	9,568
五年以上	354	—
總未折現現金流量	59,615	48,745
賬面值	59,615	48,745

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

26. 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
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元			
按公平值計入損益之金融資產					
上市股權投資	148,941	89,677	第一級	於活躍市場的交易報價。	不適用
上市投資基金	78,109	113,426	第一級	於活躍市場的交易報價。	不適用
非上市投資基金	18,379	17,383	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
	6,861	8,482	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。
非上市債務工具	103,803	88,026	第二級	於不活躍的市場報價。	交易報價增加，公平值便會增加。

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

截至二零二六年三月三十一日止年度

26. 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賬：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
於年初	8,482	8,351
增加	78	—
損益中的淨(虧損)收益(附註)	(1,699)	131
於年末	6,861	8,482

附註：上述計入截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止兩個年度計入損益之(虧損)收益淨額，乃與非上市投資之公平值收益有關，並已計入損益中之其他收益及虧損。

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。

27. 承擔

	二零二六年 千港元	二零二五年 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：		
— 購置物業、機器及設備	42	595
為非上市投資基金出資之承擔	1,333	1,411
	1,375	2,006

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

28. 本公司財務狀況表

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
非流動資產		
物業、機器及設備	90	169
於附屬公司之投資	51,852	51,852
應收附屬公司款項	762,828	828,937
	<u>814,770</u>	<u>880,958</u>
流動資產		
其他應收款項	1,276	1,241
應收附屬公司款項	5,807	1,457
銀行存款	346,223	287,629
銀行結餘及現金	6,998	10,546
	<u>360,304</u>	<u>300,873</u>
流動負債		
其他應付款項	8,614	8,814
應付附屬公司款項	123,716	102,391
應繳稅款	16,387	16,387
	<u>148,717</u>	<u>127,592</u>
流動資產淨值	<u>211,587</u>	<u>173,281</u>
	<u>1,026,357</u>	<u>1,054,239</u>
股本及儲備		
股本	178,216	178,216
保留溢利(附註)	847,683	875,611
	<u>1,025,899</u>	<u>1,053,827</u>
非流動負債		
長期服務金撥備	458	412
	<u>1,026,357</u>	<u>1,054,239</u>

公司財務狀況表於二零二六年六月二十三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

截至二零二六年三月三十一日止年度

28. 本公司財務狀況表(續)

附註：保留溢利變動

	保留溢利 千港元
於二零二四年四月一日	894,030
年內溢利及全面收益總額	11,956
股息分派(附註11)	(30,375)
於二零二五年三月三十一日	875,611
年內溢利及全面收益總額	4,472
股息分派(附註11)	(32,400)
於二零二六年三月三十一日	847,683

29. 本公司主要附屬公司資料

於二零二六年及二零二五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	已繳股本	本公司持有之 應佔權益		主要業務
			二零二六年	二零二五年	
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%	經營公共貨倉

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

29. 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。

於年末或年內任何時間，概無附屬公司發行任何債務證券。

主要物業資料

本集團於二零二六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 平方呎	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 平方呎	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



2024/25「商界展關懷」計劃嘉許禮
The Caring Company Scheme Recognition Ceremony



到訪浸信會愛羣社會服務處「友膳飯堂」
參與新春派飯暨寫揮春活動。
A visit to BOKSS "Bless Canteen" for a CNY meal and couplet writing with members.



安全貨倉贊助支持「FIVB 世界女排聯賽香港 2026」賽事。
Safety Godown jointly sponsored the "FIVB Volleyball Nations League Hong Kong 2026" event.



安全貨倉集團振萬廣場
全力支持香港中樂團逾二十載
以鼓樂比賽推廣中華文化 凝聚社會各階層



安全貨倉集團振萬廣場全力支持香港中樂團主辦「2025 香港活力鼓令 24 式擂台賽」。
Supporting the HKCO "2025 Hong Kong Synergy 24 Drum Competition"



為大埔宏福苑火災事件中受影響學校 - 「大埔浸信會公立學校」同學送上毛毯及咭臣。
Bringing warmth to "Tai Po Baptist Public School" students affected by the Wang Fuk Court fire.



安全貨倉集團振萬廣場冠名贊助「秋季全港個人全能跳繩錦標賽 2025」。
Safety Godown Group Lu Plaza title sponsor of "Autumn Hong Kong Rope Skipping Championship 2025".



安全貨倉積極參與香港公益金之「公益慈善馬拉松 2026」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 2026.

振萬廣場 2025-2026 年度活動 The activities organized by Lu Plaza in 2025-2026



《振萬廣場》積極支持舉辦各類活動。
Lu Plaza actively supports organizing various types of activities.



《振萬廣場》借出場地予 VTC 社區參與辦事處，讓設計學院學員展出作品。
Lu Plaza provides venue to "VTC Community Engagement Unit" for design students' work exhibition.



《振萬廣場》租戶一同參與消防安全講座。
Lu Plaza tenants participate in Fire Safety Seminar together.