

CROCODILE

2025 Annual Report 年報

Crocodile Garments Limited | 鱷魚恤有限公司



目錄

6	集團概覽
7	公司資料
8	主席報告書
16	董事會報告書
33	企業管治報告書
63	獨立核數師報告書
68	綜合損益表
69	綜合全面收益表
70	綜合財務狀況表
72	綜合權益變動表
73	綜合現金流量表
75	財務報表附註
164	投資物業詳情

鱷魚恤有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

香港九龍
觀塘
開源道七十九號
鱷魚恤中心二十五樓

電話：(852) 2785 3898 傳真：(852) 2786 0190

網址：www.crocodile.com.hk

電子郵件：corpadmin@crocodile.com.hk

於香港聯合交易所股份代號：122

The C⁺ Edit

CROCODILE





CROCODILE

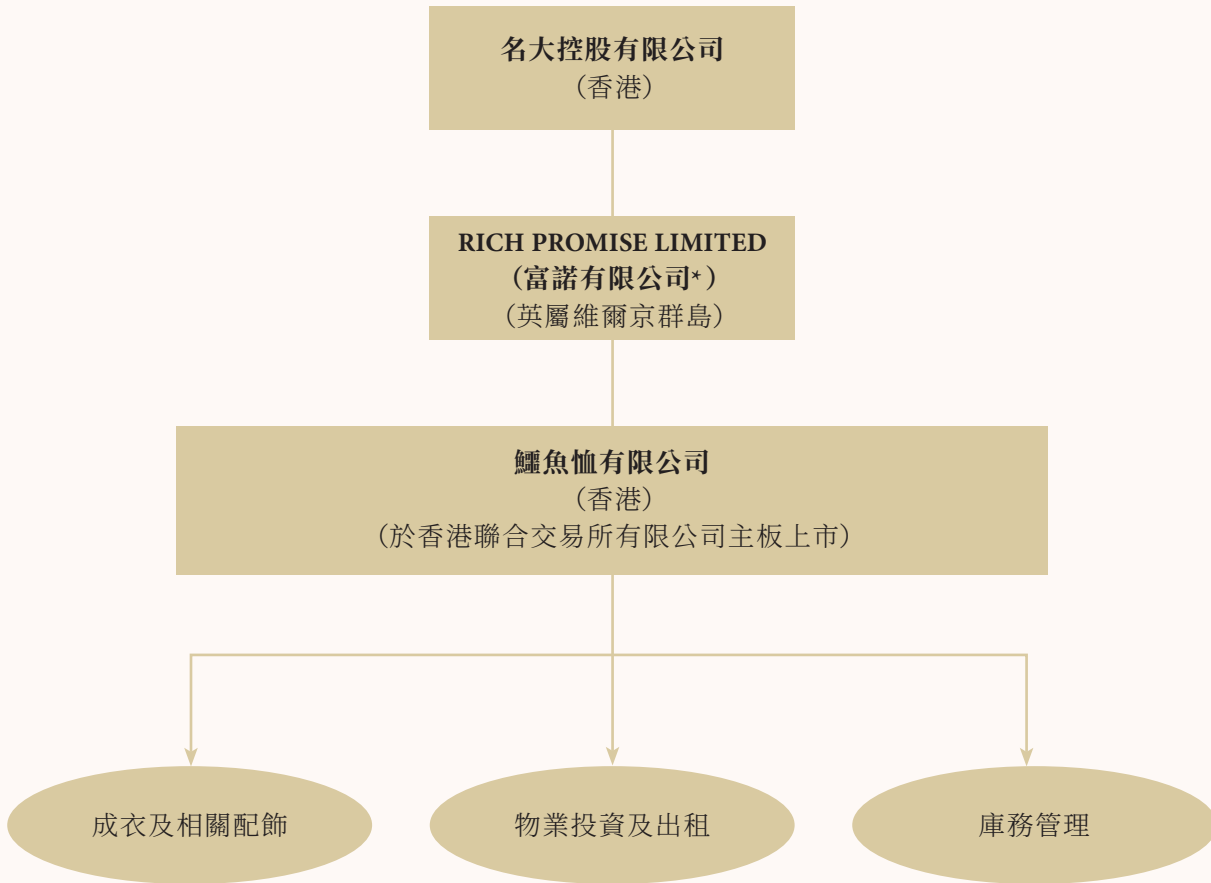


不只是衣服
更是傳承



集團概覽

鱷魚恤有限公司自一九七一年起在香港聯合交易所上市。本公司擁有多個時裝品牌，並在香港、澳門及中國內地參與時裝零售，以及於香港及中國內地從物業投資與出租業務。



主要股東資料詳情載於本年報第28頁。

* 中文翻譯及音譯

註冊地點

香港

董事會

執行董事

林煒珊

(主席兼行政總裁)

李寶安

(林煒珊女士之替任董事)

林建康

非執行董事

周炳朝

林淑瑩

林孝信

獨立非執行董事

梁樹賢 (副主席)

馮卓能

胡勁恒

執行委員會

林煒珊 (主席)

周炳朝

審核委員會

梁樹賢 (主席)

馮卓能

胡勁恒

提名委員會

林煒珊 (主席)

馮卓能

胡勁恒

薪酬委員會

梁樹賢 (主席)

林煒珊

馮卓能

授權代表

林煒珊

許美燕

公司秘書

許美燕

股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司

香港

夏慤道十六號

遠東金融中心十七樓

獨立核數師

安永會計師事務所

執業會計師

會計及財務匯報局條例項下之註冊公眾利益
實體核數師

律師

胡關李羅律師行

的近律師行

銘德有限法律責任合夥律師事務所

張葉司徒陳律師事務所

主要往來銀行

恒生銀行有限公司

星展銀行(香港)有限公司

創興銀行有限公司

註冊辦事處地址

香港九龍

觀塘

開源道七十九號

鱷魚恤中心二十五樓

上市資料

上市地點

香港聯合交易所有限公司主板

股份代號

122

買賣單位

2,000股股份

網址

www.crocodile.com.hk

主席報告書



主席、執行董事兼行政總裁
林煒珊女士，榮譽勳章

8

本人謹此代表鱷魚恤有限公司（「本公司」）之董事會（分別為「董事會」及「董事」），提呈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務業績。

財務表現

本公司自二零二三／二四財政期間起，本公司財政年結日已由七月三十一日更改為十二月三十一日（詳情請參閱本公司日期為二零二四年三月二十七日之公告）。本業績涵蓋二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日止期間（「截至二零二五年十二月三十一日止年度」）。務請注意，本業績所呈列之財務數據乃與二零二三年八月一日至二零二四年十二月三十一日之17個月期間（「截至二零二四年十二月三十一日止期間」）之數據進行比較。於進行按年比較時，應考慮兩個財政期間長度之差異。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團權益股東應佔虧損合共為108百萬港元（截至二零二四年十二月三十一日止期間：虧損50百萬港元）。本年度虧損之主要原因為：(i)本集團投資物業重估虧損73百萬港元（截至二零二四年十二月三十一日止期間：虧損23百萬港元），屬非現金性質；(ii)利率掉期安排之公平值虧損10百萬港元（截至二零二四年十二月三十一日止期間：收益5百萬港元）；及(iii)融資成本29百萬港元（截至二零二四年十二月三十一日止期間：63百萬港元）。儘管錄得該等虧損，但本集團整體業務表現及財務狀況維持穩健，於下文進一步討論。

財務表現(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得收入92百萬港元(截至二零二四年十二月三十一日止期間：138百萬港元)，毛利率為79%(截至二零二四年十二月三十一日止期間：81%)。因此，本集團於本年度錄得毛利73百萬港元(截至二零二四年十二月三十一日止期間：111百萬港元)。

於本年度內，香港經濟環境受機遇與挑戰共同影響。地緣政治緊張局勢升溫或會降低中國內地遊客出國旅遊意欲，繼而有望帶動香港零售銷售並進一步加強香港整體經濟。然而，本地居民與遊客之消費模式同時轉變，於過去數年一直分散香港零售業之購買力。因此，「成衣及相關配飾業務」的收入僅達39百萬港元，平均每月零售銷售數字為3.2百萬港元(截至二零二四年十二月三十一日止期間：60百萬港元，平均每月3.6百萬港元)。

於零售銷售下跌之際，本集團於零售店盈利能力的各個方面均作出努力，包括降低成本及租金開支、關閉虧損店舖、維持最佳存貨水平及存貨組合，並推出推廣活動。由於店舖網絡成功優化，本年度錄得分類虧損12百萬港元(截至二零二四年十二月三十一日止期間：17百萬港元)，每月分類虧損水平與上一期間持平。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，「物業投資及出租業務」分類維持穩定，平均每月收入為4.5百萬港元，與可資比較期間相若。此帶動本年度總租金收入達54百萬港元(截至二零二四年十二月三十一日止期間：77百萬港元)。然而，截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團投資物業重估錄得公平值虧損73百萬港元(截至二零二四年十二月三十一日止期間：23百萬港元)。

二零二五年受關稅引發之不確定因素影響，擾亂全球經濟前景。對此，本集團採取審慎的投資組合管理方式，於截至二零二五年十二月三十一日止年度，其「庫務管理」分類錄得收益11百萬港元(截至二零二四年十二月三十一日止期間：10百萬港元)。然而，本年度衍生金融工具之公平值為淨虧損10百萬港元，主要歸因於先前為對沖利率風險而訂立之利率掉期之按市值計價估值(截至二零二四年十二月三十一日止期間：收益5百萬港元)。

在積極管理貨幣掛鈎以及資本市場動態對本地流動資金之重大影響下，1個月香港銀行同業拆息表現波動且具高度反應性，由接近零水平波動至接近4%，隨後於年底前穩定至較溫和水平。受惠於二零二五年美國聯邦基金減息，本年度平均每月融資成本減少三分之一至2.5百萬港元，而截至二零二四年十二月三十一日止期間則為3.7百萬港元。

主席報告書

財務表現(續)

上述三個業務分類之業績及融資成本，加上本年度內無分類支出淨額39百萬港元(截至二零二四年十二月三十一日止期間：62百萬港元)，並計及並無上一可資比較期間錄得的註銷中國內地一間分公司撥回應付所得稅之19百萬港元，截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損總額為108百萬港元(截至二零二四年十二月三十一日止期間：50百萬港元)。

「成衣及相關配飾業務」分類

香港及澳門

於本年度，香港及澳門服裝市場表現持續疲弱，主要由於本地消費情緒低迷及來港旅遊模式發生結構性轉變所致。於二零二五年，香港服裝分類之零售業總銷貨價值按年下跌3.5%，單計十二月更錄得11.2%之顯著跌幅。此反映服裝零售業本地需求疲弱，與本集團所面臨之整體趨勢一致。香港及澳門之每月零售收入減少10%，由上一可資比較期間之3.3百萬港元減少至二零二五年之3百萬港元。此導致截至二零二五年十二月三十一日止年度之香港及澳門零售收入總額為36百萬港元(截至二零二四年十二月三十一日止17個月期間：56百萬港元)。

此外，租金持續高企加劇零售商壓力。本集團已積極與業主磋商以取得更佳條款。針對持續錄得虧損且表現欠佳之店舖，本集團已考慮關閉。相比之下，本集團專注於物色香港具有高人流量之新興區域，作為開設新店之潛在選址。本年度共開設三間新店舖，同時關閉一間現有店舖。截至二零二五年十二月三十一日，本集團合共經營14間(二零二四年十二月三十一日：12間)零售店。

10

內地

於本年度，中國消費市場在內地實施多項刺激國內消費政策後有所改善。然而，本集團已策略性地將零售收益主要集中於加盟商的專利權費收益，並於截至二零二五年十二月三十一日僅維持5間自營店舖。該等地點作為向加盟商展示的重要示範。因此，截至二零二五年十二月三十一日止年度，內地自營店舖的零售收入佔分類營業額的6%(截至二零二四年十二月三十一日止期間：7%)。

專利權費收入

於本年度，本集團「鱷魚恤」品牌於香港、澳門及內地的授權業務貢獻專利權費收入9百萬港元，反映平均每月專利權費收入按年輕微減少6%，而截至二零二四年十二月三十一日止17個月期間則為14百萬港元。

「物業投資及出租業務」分類

香港辦公室市場因全球轉向靈活工作模式及中國增長放緩與地緣政治風險帶來的經濟不確定性而面臨重大挑戰。多個行業縮減規模並釋放辦公空間，該等因素導致空置率創新高及供應過剩。於二零二五年下半年，一名主要租戶於租約屆滿後遷出我們的核心物業，導致平均每月租金收入短暫下跌。因此，截至二零二五年十二月三十一日止年度，租金收入總額為54百萬港元（截至二零二四年十二月三十一日止期間：77百萬港元）。此外，本年度本集團投資物業重估錄得公平值虧損73百萬港元，而上一期間則為虧損23百萬港元。

「庫務管理」分類

於本年度，儘管受美國總統特朗普宣佈之關稅政策及相關言論干擾，但全球投資市場仍維持正面走勢。雖然最初公佈關稅導致市場波動加劇，但美元走勢疲弱、人工智能相關投資增長強勁，以及市場對聯邦儲備局降息預期升溫等因素共同帶動亞洲及歐洲主要市場之表現。受惠於此上行趨勢，本集團採取之審慎庫務管理策略（將其投資組合中較大比例分配至全球基金），令二零二五年之平均每月利潤較上期有所增加。因此，截至二零二五年十二月三十一日止年度產生庫務溢利11百萬港元（截至二零二四年十二月三十一日止期間：10百萬港元）。然而，衍生金融工具之公平值於本年度錄得淨虧損10百萬港元。此跌幅主要由於先前為減輕利率風險而訂立之利率掉期按市值計價估值所致。相比之下，截至二零二四年十二月三十一日止期間錄得收益5百萬港元。

主席報告書

前景

展望未來，本集團致力在全球及本地經濟不確定因素持續下保持靈活性。零售環境目前正經歷重大結構性轉變，包括因經濟不穩導致本地需求下降，以及消費者日益偏好體驗式消費而非傳統購物。針對該等挑戰，本集團已精簡其成本結構，以將營運開支減至最低，同時透過高效存貨管理、營運提升及創新產品開發增強其核心競爭力。

此外，為提升本集團市場地位，其正整合銷售網絡並調整「鱷魚恤」品牌之存貨水平，目標為改良其產品供應及取得更高毛利率。憑藉逾70年之悠久傳承，「鱷魚恤」旨在透過產品開發及視覺推廣活動之策略性投資，強化其作為公認「香港品牌」之定位。本集團深信其「成衣及相關配飾業務」分類將繼續隨市場動態演變而復甦。

作為投資物業業主，物業投資及出租業務分類產生穩定租金收入及現金流，支持本集團營運。鑑於商業物業需求下降及全球轉向靈活工作安排，導致九龍東辦公室空間供應增加，本集團將此視為轉型契機。透過將核心辦公室大樓轉化為服務式零售空間，本集團旨在於當前市場提升租金水平。隨着新租戶進駐（包括健康及社區藥房服務），出租率已上升至幾乎90%。此外，作為具社會責任之公司，本集團跟其租戶中數間非牟利機構合作，讓其得以為社區提供必要醫療及健康服務。

就庫務管理而言，本集團已實施審慎投資策略，以應對因持續政策不穩、貿易及關稅不確定因素以及高估值所引致之持續市場不確定因素。此方針旨在透過私募股權投資及基金實現長期價值。隨著供股成功籌集超過47百萬港元，本集團未來現金流被視為穩健。此外，預期減息週期有望進一步減輕本集團利息負擔，為其穩固及可持續之發展奠定基礎。

12

或然負債

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

供股

本公司於二零二五年十月宣佈按每持有兩股本公司現有股份可獲發一股供股股份之基準，以認購價每股1.5港元進行之供股(「供股」)已於二零二五年十二月完成。供股完成後，本公司收到所得款項淨額(扣除供股開支後)約47.0百萬港元(「所得款項淨額」)。本公司擬將所得款項淨額用於償還本集團之銀行借款及償付利息。

截至二零二五年十二月三十一日，供股之所得款項淨額的擬定及實際用途載列如下：

	日期為二零二五年 十一月二十一日 的章程所披露的 所得款項淨額的 擬定用途 百萬港元	直至 二零二五年 十二月三十一日 年結日的所得款項 淨額的實際用途 百萬港元	截至二零二五年 十二月三十一日 尚未動用 所得款項淨額 百萬港元	動用所得 款項淨額的擬定 及實際時間表
償還本集團之銀行借款及償付利息	約47.0	約1.8	約45.2	二零二五年十二月 至二零二六年十二月

流動資金、財政資源及外匯風險

本集團之融資及庫務活動乃由企業層面集中管理及控制。其主要目的為有效地動用資金，並妥善控制財務風險。本集團在財務管理方面採取保守策略，定期監控其利率及外匯風險。除按公平值計入損益之財務資產及負債(包括利率掉期)外，本集團截至二零二五年十二月三十一日並無使用其他財務工具。

本集團所賺取收入及所產生成本主要按港元、人民幣及美元計算。本集團認為外匯風險不高，因為本集團會考慮涉及與外地企業訂立之買賣合約條款及買賣海外證券之外匯影響。

本集團於二零二五年十二月三十一日持有之現金及現金等值項目為125百萬港元(二零二四年十二月三十一日：156百萬港元)，主要以港元、人民幣及美元為單位。有關減少的主要原因是本年度償還銀行貸款本金35百萬港元及償付利息29百萬港元，並由二零二五年十二月成功進行供股籌集的47百萬港元補充。已抵押之銀行存款約3百萬港元(二零二四年十二月三十一日：1百萬港元)為抵押予銀行以取得孖展貸款之存款，並因而分類為流動資產。於二零二五年十二月三十一日，以人民幣為單位之現金及現金等值項目相等於11百萬港元(二零二四年十二月三十一日：8百萬港元)為不可自由兌換至其他貨幣。然而，根據內地之外匯管制條例，本集團獲批准之交易可透過獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

主席報告書

流動資金、財政資源及外匯風險 (續)

於二零二五年十二月三十一日，本集團之未償還借貸總額 (包括孖展貸款) 為670百萬港元 (二零二四年十二月三十一日：694百萬港元)。未償還借貸總額包括有抵押銀行定期貸款520百萬港元 (其中21百萬港元為短期) 及有抵押短期銀行循環貸款145百萬港元。

於二零二五年十二月三十一日，銀行借貸之利息以浮動利率計算。本集團之銀行借貸及應付孖展貸款主要以港元及日圓為單位。本集團已訂立利率掉期安排，以獲得稍微降低的利率，減輕利率風險。

資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，本集團將其若干資產 (包括總賬面值1,587百萬港元 (二零二四年十二月三十一日：1,660百萬港元) 之自用物業、投資物業、使用權資產、若干按公平值計入損益之財務資產及有抵押銀行存款) 向其往來銀行進行抵押，作為本集團獲批出借貸、應付孖展貸款及銀行信貸之擔保。

資本負債比率

於二零二五年十二月三十一日，本集團之資本負債比率以債務權益比率表示 (該比率為銀行借貸總額與應付孖展貸款佔總資產淨值之百分比) 約為49% (二零二四年十二月三十一日：49%)。鑒於全球經濟及金融格局動盪，本集團在其業務發展上繼續保持謹慎，將其資本負債比率維持於合理範圍，以控制風險及融資成本。

14

資本承擔

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔。

主要投資、收購及出售項目

本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度並無主要投資、收購或出售項目。

僱員及薪酬政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團僱員 (已包括兼職售貨員) 總人數為94名 (二零二四年十二月三十一日：94名)。僱員之薪金主要按照行業慣例及個別僱員之表現而釐定。除薪酬及花紅外，其他員工福利包括醫療津貼、免費住院保險計劃、公積金福利、膳食津貼、員工購物折扣、售貨員之內部培訓及在外間培訓計劃之津貼。

致謝

本人謹此代表董事會同寅就全體員工及管理層成員對本公司堅定不移之付出及持續之支持向彼等致以衷心的感謝。您的辛勤努力對鱷魚恤的成功及成長而言至關重要。我們真心感謝您所做出的貢獻。

未來，我們熱切期盼與每一個人以及尊敬的股東及尊貴的客戶共享繁榮的未來。我們將繼續攜手追求卓越、把握機遇、攻堅克難，確保鱷魚恤不斷取得成功，持續精進。感謝有您，一路同行。

主席、執行董事及行政總裁

林煒珊

香港

二零二六年三月二十五日

董事會報告書

董事謹此提呈截至二零二五年十二月三十一日止年度(「**本年度**」)之董事會報告書連同本公司及其附屬公司(「**本集團**」)之經審核綜合財務報表(「**財務報表**」)。

更改財政年度結算日

本公司於二零二三年八月一日開始的財政期間的財政年度結算日已由七月三十一日更改為十二月三十一日(詳情請參閱本公司日期為二零二四年三月二十七日的公告)。因此,本財政年度涵蓋由二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日止十二個月期間,而比較期間則涵蓋由二零二三年八月一日至二零二四年十二月三十一日止十七個月期間。

主要業務

於本年度內,本集團之主要業務包括成衣及相關配飾業務、物業投資及出租業務及庫務管理。於本年度內及截至本報告書日期,本集團之主要業務性質並無任何重大變動。

本公司於二零二五年十二月三十一日之主要附屬公司詳情載列於財務報表附註1。

業務回顧

於本年度內,本公司業務之公平回顧及本集團表現之討論及分析以及按公司條例(香港法例第622章)(「**公司條例**」)第388(2)章及附表5規定與財務表現及財務狀況相關之重大因素載列於本年報第8至15頁之「主席報告書」中。本集團之財務風險管理目標及政策載列於財務報表附註35。此外,有關本集團之環境政策、與其**主要利益相關人士**之關係及遵守對本集團有重大影響之相關法例法規之討論載列於本年報第33至62頁之「**企業管治報告書**」,而有關同一期間之環境、社會及管治報告書將作為單獨報告載列於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.crocodile.com.hk)項下「投資者關係」一節刊發。該討論構成本報告書之一部份。

16

業績及股息

本集團於本年度之業績詳情及本集團於二零二五年十二月三十一日之財務狀況載於財務報表及其隨附附註第68至163頁。

董事會不建議就本年度派付末期股息(截至二零二四年十二月三十一日止期間:無)。本年度並無派付或宣派中期股息(截至二零二四年十二月三十一日止期間:無)。

董事

於本年度內任職及於本報告書日期仍然在任之董事如下：

執行董事（「執行董事」）

林煒珊（主席兼行政總裁）

李寶安（林煒珊女士之替任董事）

（於二零二五年十月二十二日獲委任為替任董事）

林建康

非執行董事（「非執行董事」）

周炳朝

林淑瑩

林孝信

獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）

梁樹賢（副主席）

馮卓能

胡勁恒

根據本公司組織章程細則（「**組織章程細則**」）第100條之規定，林建康先生（執行董事）、林孝信先生（非執行董事）及梁樹賢先生（獨立非執行董事）將於二零二六年五月二十七日舉行的二零二六年股東週年大會（「**二零二六年股東週年大會**」）上輪換卸任。

林建康先生將於二零二六年度股東週年大會結束時退任執行董事。林建康先生已書面確認概無有關彼從董事會退任之事宜須敦請股東垂注。

須於二零二六年股東週年大會上卸任之林孝信先生及梁樹賢先生（統稱「**卸任董事**」）符合資格並願意重選連任。

根據組織章程細則第103條之規定，本公司提名委員會（「**提名委員會**」）參考本公司董事提名政策及董事會多元化政策所列因素後，已就於二零二六年股東週年大會選舉的董事（「**擬任董事**」）提出建議並向董事會推薦。

董事會認為重選卸任董事及選舉擬任董事符合董事會需求及本公司業務要求。因此，董事會建議在二零二六年股東週年大會上重選卸任董事及選舉擬任董事。

根據聯交所證券上市規則（「**上市規則**」）第13.51(2)條之規定，將於二零二六年股東週年大會上重選連任之卸任董事／擬接受選舉之擬任董事之須予披露詳情載列於本公司於二零二六年四月發送之通函內。

董事會報告書

獨立非執行董事之獨立性

本公司已接獲其各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其於本年度之獨立性發出之年度書面確認，而本公司認為全體獨立非執行董事均屬獨立。

董事之服務合約

擬於二零二六年股東週年大會上重選連任的董事概無與本公司及／或其任何附屬公司訂有不可由本公司於一年內終止，而毋須支付賠償（法定賠償除外）之未到期服務合約。

董事之薪酬

董事之袍金及其他酬金由本公司之薪酬委員會（「薪酬委員會」）監管，並由董事會經參考董事之職務、責任及工作表現、本公司之業績以及當時市況而釐定。董事薪酬之詳情載列於財務報表附註9。

獲准許之彌償保證條文及董事與高級人員之責任保險

根據組織章程細則及公司條例之條文規限，對於本公司各董事及高級人員在執行或擔任職務時承受或發生與本公司有關的所有損失或責任，均可從本公司資產中獲得彌償，惟有關條文僅在未因公司條例而致無效的情況下方為有效。於本年度內，本公司已安排適當的董事及高級人員責任保險，覆蓋範圍包括本公司董事及高級人員。

董事於交易、安排或合約之權益

除財務報表附註32「關連方交易」所披露者外，於本年度內概無董事或董事之有關連實體於本公司或其任何附屬公司所訂立之任何對本集團業務而言屬重大之交易、安排或合約中，直接或間接擁有任何重大權益。

管理合約

於本年度，本公司或其任何附屬公司並無就全盤業務或其中任何重大部份業務的管理及行政事宜訂立或存有任何重大合約。

董事認購股份或債券之安排

除本報告書下文「購股權計劃」及「董事及主要行政人員之權益」兩節及財務報表附註27所披露者外，本公司或其任何附屬公司及其控股公司於本年度內任何時間概無訂立任何安排，令董事可透過收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

董事及高級管理人員之履歷

現任董事及本公司高級管理人員之履歷詳情載列如下：

執行董事

林焯珊女士，榮譽勳章，54歲，為本公司之董事會主席（「主席」）、本公司之執行董事及行政總裁（「行政總裁」）。彼自二零零六年二月起獲委任為執行董事，並於二零二一年一月獲委任為主席兼行政總裁。林女士領導董事會，確保董事會有效率及有效益地履行其職責。彼為本公司執行委員會（「執行委員會」）及本公司提名委員會之主席及薪酬委員會之成員。林女士是公司的授權代表。林女士在運營和管理、商業、金融和企業發展以及品牌和產品開發方面擁有豐富的經驗。林女士擔任本公司多間附屬公司和一間聯營公司董事職位。彼持有美利堅合眾國（「美國」）加州Scripps College之文學士學位及獲美國洛杉磯時裝設計及商品學會頒發時裝設計文憑。擁有超過二十八年時裝行業經驗的林女士在一九九八年三月加入本集團出任副總裁前，曾任職於兩間倫敦著名設計所Alexander McQueen及Julien MacDonald。林女士的行業專長還包括物業投資和租賃業務。林女士在時裝行業和慈善事業的貢獻被肯定，獲得了多個獎項。於二零一六年七月一日，彼獲中華人民共和國香港特別行政區政府頒授榮譽勳章。

林女士現為仁濟醫院顧問局之委員、第四十二屆仁濟醫院執行委員會榮譽主席及委員以及歷屆總理聯誼會永遠顧問，及曾於二零一五年至二零一六年期間擔任其董事局主席。彼曾為中國人民政治協商會議（「人民政協」）廣東省委員會及人民政協北京海淀區委員會之委員。

林女士一直積極參與社會和慈善事業。林女士為Fashion Farm Foundation（「FFF」）之董事，該基金會是由一群熱情的時裝企業家和教育家在香港創立的非牟利組織。FFF通過促進和鼓勵商業、生活方式、教育和文化領域之間的合作來推廣香港的時尚設計。林女士亦是仁濟醫院林百欣中學校務委員會之成員，通過贊助支持海外遊學團，擴闊學生視野，提升他們的學習體驗，並為他們提供從不同文化和環境中獲得寶貴見識和知識的機會。

董事會報告書

董事及高級管理人員之履歷(續)

執行董事(續)

林女士亦為本公司主要股東名大控股有限公司和Rich Promise Limited之董事。彼為非執行董事林淑瑩女士及執行董事林建康先生之姪女。彼亦為本公司非執行董事林孝信先生之姊。

林建康先生，銅紫荊星章，榮譽勳章，太平紳士，58歲，於一九九九年七月獲委任為本公司之執行董事。林先生擔任本公司多間附屬公司董事職位。林先生亦為麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)之執行董事及麗豐控股有限公司(「麗豐控股」)之執行副主席兼執行董事。麗新製衣及麗豐控股均於聯交所主板上市。彼獲英國倫敦大學頒授理學士學位，並曾於國際律師行禮德齊伯禮律師行接受律師培訓。林先生為香港Nixon Peabody CWL(尼克松·鄭林胡律師行)的聯合創辦人及管理合夥人，並為香港律師會和英格蘭及威爾斯律師會之會員。

林先生在香港及中國內地之物業發展及企業融資方面擁有豐富經驗。彼現為滬港社團總會會長及上海市人民政治協商會議常務委員會委員。林先生於二零二一年七月獲委任為太平紳士及於二零二三年七月獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。彼亦為愛沙尼亞共和國駐香港名譽領事、競爭事務委員會委員、破產欠薪保障基金委員會委員、上訴審裁團(建築物)主席、香港中央撲滅罪行委員會委員及香港獨立監察警方處理投訴委員會委員。林先生亦為香港賽馬會競賽董事和香港明天更好基金會理事。彼曾為香港輸入優秀人才及專才諮詢委員會委員及香港僱員補償援助基金管理局委員，及消費者委員會委員。

林先生為非執行董事林淑瑩女士之弟，及主席、執行董事及行政總裁林煒珊女士及非執行董事林孝信先生之叔父。林煒珊女士為本公司之主要股東。

董事及高級管理人員之履歷(續)

非執行董事

周炳朝先生，75歲，為本公司非執行董事。彼於二零零四年九月首次加入本公司董事會擔任獨立非執行董事並自二零二一年三月二十九日起由獨立非執行董事調任為非執行董事。周先生為執行委員會之成員。周先生曾出任本公司審核委員會(「**審核委員會**」)及薪酬委員會之成員。周先生亦為麗新製衣(其於聯交所主板上市)之獨立非執行董事。周先生於一九八零年取得法律學士學位，並於一九八三年在香港取得執業律師資格。彼於香港為周炳朝律師行之資深合夥人及亦為中國委託公證人。

林淑瑩女士，70歲，於二零零六年十二月獲委任為非執行董事。林女士畢業於美國加州Loyola University，並獲其頒授工商管理學士學位。彼亦持有由加州Pepperdine University頒授之公共行政碩士學位。林女士曾任職美國加州大都會人壽保險公司(Metropolitan Life Insurance Company)兩年，及持續管理其個人投資至今。

林女士為執行董事林建康先生之姊，及主席、執行董事及行政總裁林煒珊女士及非執行董事林孝信先生之姑姑。林煒珊女士為本公司之主要股東。

林孝信先生，37歲，於二零二三年十二月十三日獲委任為本公司非執行董事。彼為本公司一間附屬公司董事。林先生對中國內地之酒店、娛樂、影城、房地產管理及購物中心業務方面擁有豐富經驗。彼於林氏家族業務之多間香港及海外公司擔任董事職位。彼為中國內地多家企業之董事長兼總裁。彼亦熱衷於慈善及體育。目前，林先生為中國人民政治協商會議廣州市天河區委員、廣東省工商業聯合會執委、廣州外商投資企業商會副會長及(香港)廣東外商公會副主席、廣州市羽毛球協會會長及汕頭海外聯誼會名譽會長。彼獲英國倫敦大學頒授理學士學位。

林先生為主席、執行董事兼行政總裁，及主要股東林煒珊女士之弟，並為非執行董事林淑瑩女士及執行董事林建康先生之侄兒。林先生為本公司主要股東名大控股有限公司和Rich Promise Limited之董事。

董事會報告書

董事及高級管理人員之履歷(續)

獨立非執行董事

梁樹賢先生，76歲，於二零二一年一月獲委任為本公司副主席，並自二零一一年二月起獲委任為獨立非執行董事，並為本公司審核委員會及薪酬委員會之主席。梁先生亦為麗新製衣及麗新發展有限公司之獨立非執行董事。梁先生曾於二零零零年三月十四日至二零二三年八月三十一日期間擔任飛達帽業控股有限公司之獨立非執行董事。上述公司均於聯交所主板上市。彼為執業會計師、香港證券及投資學會會員以及英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。梁先生為兩間香港執業會計師事務所之執業董事。

馮卓能先生，榮譽勳章，49歲，獲委任為獨立非執行董事及本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之各自成員。馮先生擁有開發及製造消費產品的廣泛管理經驗。彼於多個公益慈善及社會團體擔任公職。彼為仁濟醫院顧問局之委員，及曾於二零一八年至二零一九年期間擔任其董事局主席。彼現為時騰科技控股有限公司（前稱揚宇科技控股有限公司）（其已發行股份於聯交所GEM上市及買賣）之獨立非執行董事。馮先生亦為卓能科技發展有限公司及卓能製品有限公司（均為香港電子消費品私人公司）之董事。彼於二零一九年七月獲香港政府頒授榮譽勳章。

胡勁恒先生，太平紳士，64歲，於二零二二年一月二十八日獲委任為獨立非執行董事以及本公司審核委員會及提名委員會之各自成員。胡先生於財務及商業管理方面擁有豐富經驗。胡先生現為數字王國集團有限公司（「**數字王國集團**」）之獨立非執行董事及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員及MOS House Group Limited（「**MOS**」）之獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會及企業管治委員會成員。胡先生亦為一間執業會計師事務所之高級顧問。胡先生於二零二零年五月二十日至二零二四年五月三十日期間為中聚投資集團有限公司（「**中聚投資集團**」）（前稱世紀聯合控股有限公司）之董事會副主席兼非執行董事。

胡先生是香港特別行政區行政長官委任之太平紳士及香港城市大學公共及國際事務學系之特約教授。他亦獲頒授民政及青年事務局局長嘉許。

胡先生為英格蘭及威爾士特許會計師公會、英國皇家特許測量師學會及香港會計師公會資深會員。彼持有西北大學凱洛格管理學院及香港科技大學工商管理碩士學位、北京大學法學學士學位及香港城市大學法學碩士學位。

胡先生為醫療輔助隊名譽長官、香港中文大學中醫學院顧問及伊利沙伯醫院醫院管治委員會及香港愛滋病顧問局之各自成員。彼擔任觀塘區撲滅罪行委員會之委員及人事登記審裁處之審裁員。彼為香港傷健協會董事及觀塘警區耆樂警訊名譽會長會、警察教育及福利信託基金管理委員會、警察子女教育信託基金管理委員會及觀塘健康城市督導委員會之主席。

董事及高級管理人員之履歷(續)

獨立非執行董事(續)

胡先生於二零一九年一月至二零一九年四月期間擔任周大福創建有限公司(「周大福創建」)(前稱新創建集團有限公司)之項目總監。胡先生亦於二零零六年二月至二零一零年六月及於二零一零年七月至二零一八年十二月期間分別擔任協興建築有限公司(為周大福創建之全資附屬公司)之財務總監及執行董事。彼亦於二零一零年七月二日至二零一八年十月十八日期間擔任Bell Tea Overseas Limited(「BTO」,前稱為協興海外有限公司)的董事。BTO為周大福創建之全資附屬公司,於一九九三年四月十三日在香港註冊成立,主要從事海外建築業務。於二零一八年九月十九日,香港高等法院(「高等法院」)向BTO頒發清盤令(「清盤令」)。於二零二一年七月五日,高等法院最終頒令BTO解散。胡先生確認有關清盤令涉及清盤令申請人與一間合營企業實體(「合營企業」,BTO於其中擁有30%權益)之間有關於迪拜一棟樓宇的建築工程(由二零零七年或約於該年開始並於二零一一年或約於該年竣工)的合約糾紛的仲裁案而產生的一筆尚未支付的金額。迪拜一間仲裁機構裁決(「該裁決」)上述申請人勝訴,上述申請人其後向高等法院申請對(其中包括)BTO強制執行該裁決的全數金額。胡先生進一步確認,彼並無涉及任何有關該合營企業的任何營運、建築工程或上述裁決或引致頒發清盤令的事宜。

數字王國集團、MOS、中聚投資集團及周大福創建各自之已發行股份均於聯交所主板上市及買賣。

替任董事

李寶安先生,太平紳士,70歲,於二零二五年十月二十二日獲委任為林焯珊女士的替任董事。李先生於二零零七年二月加入電視廣播有限公司(「無綫電視」)。李先生於二零零九年九月獲委任為無綫電視之集團行政總裁,並於二零一零年三月獲委任為無綫電視之執行董事及於二零二零年四月獲委任為無綫電視之副主席。李先生自二零二一年五月辭任無綫電視之一切職務後至今,一直協助已故林百欣先生(香港麗新集團之創始人)及其子已故林建名博士處理彼等之遺產事宜,並一直為香港及澳門某些家族辦公室管理投資。

於加入無綫電視前,李先生於一九八七年底至二零零七年一月期間曾出任香港麗新集團之執行董事。香港麗新集團為一家於香港及海外從事房產、酒店、傳媒、娛樂及零售業務之上市機構。於一九九二年至一九九六年間,李先生亦曾出任香港麗新集團之前關聯公司—亞洲電視有限公司之執行董事兼行政總裁。

李先生於較早年之一九七七年至一九八七年間,曾於國際會計師事務所畢馬威之香港、洛杉磯及上海之事務所任職。

李先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。彼獲香港特別行政區(「香港特區」)任命為太平紳士,亦為香港特區行政長官選舉委員會之前委員。

董事會報告書

附屬公司董事

除上文「董事及高級管理人員之履歷」一節所述之董事外，於本年度內及截至本報告書日期擔任本公司之附屬公司董事會之人士包括鍾宅嵐先生、林煒琦女士、吳金瀝先生、曾永邦先生、陳淑華女士及溫宜華先生。

董事於競爭性業務之權益

於本年度內及截至本報告書日期，根據上市規則，以下董事（統稱「**權益董事**」）被視為於與本集團之業務競爭或可能競爭之業務中擁有直接或間接權益：

兩名執行董事（包括林煒珊女士及林建康先生）及一名非執行董事林孝信先生在香港、澳門及／或中國內地從事時裝製造、零售及批發業務及／或在香港及／或中國內地從事物業投資及出租之公司／實體中持有股權及／或其他權益及／或擔任董事職務。

然而，董事會乃獨立於上述公司／實體之董事會／監管委員會，且概無權益董事可獨立控制董事會。此外，各權益董事已全數知悉並履行彼對本公司之受信責任，並已經及將繼續為本公司及其股東之整體最佳利益行事。因此，本集團能夠獨立於該等公司／實體之業務並按公平基準經營自身業務。

購股權計劃

於二零一五年十二月十五日，股東批准採納一項購股權計劃（「二零一五年購股權計劃」）旨在向本集團任何僱員、董事、高級人員或顧問及董事全權酌情認為無論是透過業務聯盟或其他業務安排之方式對本集團之發展及成長作出貢獻或將可作出貢獻之任何其他組別或類別之參與者（以下統稱「合資格參與者」）提供獎勵或報酬。根據二零一五年購股權計劃，董事可向二零一五年購股權計劃所界定之合資格參與者授出購股權以供認購本公司股份。

於二零一五年十二月十八日生效之二零一五年購股權計劃自其採納日期起十年內維持有效，並已於二零二五年十二月十五日屆滿。本公司根據二零一五年購股權計劃可予發行之股份數目最多為94,754,369股股份（佔於二零一五年購股權計劃獲批准當日已發行股份總數之10%）。在未獲本公司股東事先批准之情況下，就任何一年內已授予及將授予任何人士之購股權已發行及將予發行之股份數目不得超過本公司任何時間已發行股份之1%。除董事另有釐定並在提出購股權要約時的函件或文件中載明外，否則購股權可獲行使前並無購股權的最短期限。董事可指定歸屬期或行使購股權前必須達到的最低表現目標（如有）。有關二零一五年購股權計劃之詳情載列於本公司日期為二零一五年十一月十三日之通函內。承授人可於授出日期起30日內接納二零一五年購股權計劃授出之購股權，接納時須繳付每份購股權1港元之款項。

授出購股權日期至二零一五年購股權計劃到期日期間隨時可行使購股權。任何購股權之行使價由董事釐定，須至少為下列之較高者：(i)聯交所每日報價表所載於提呈授出日期本公司股份之收市價；及(ii)聯交所每日報價表所載緊接提呈授出日期前五個交易日本公司股份之平均收市價。

於本年度內，概無購股權根據二零一五年購股權計劃之條款獲授出、行使、註銷及失效，且本公司概無根據二零一五年購股權計劃授出的尚未行使購股權，直至其於二零二五年十二月十五日屆滿。於二零二五年一月一日，根據二零一五年購股權計劃可發行股份的最大數目（計及按每二十(20)股已發行現有股份合併為一(1)股合併股份的基準進行並於二零二四年十一月一日生效的股份合併（「股份合併」）的影響後）為4,737,718股，相當於本年度初已發行股份總數約6.67%。由於二零一五年購股權計劃已於二零二五年十二月十五日屆滿，故將不會根據該計劃進一步授出購股權。有關二零一五年購股權計劃的進一步詳情載於財務報表附註27。

於二零一五年購股權計劃屆滿後，並無採納新購股權計劃。

董事會報告書

董事及主要行政人員之權益

於二零二五年十二月三十一日，下列截至該日在任之董事及本公司主要行政人員以及彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)於本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有以下好倉或淡倉之權益而於當日(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定知會聯交所及本公司(包括彼等根據證券及期貨條例之有關規定擁有或被視為擁有之權益及淡倉(如有))；或(b)根據證券及期貨條例第352條規定須登記於本公司所備存之登記冊(「董事及主要行政人員登記冊」)中；或(c)根據本公司採納之董事及指定僱員進行證券交易之守則(「證券守則」)規定須知會聯交所及本公司；或(d)以其他方式為董事知悉：

(1) 於本公司之權益

董事姓名	身份	於股份及相關股份之好倉				總數	佔已發行 股份總數 概約百分比 (附註1)
		股份數目		相關 股份數目			
		個人權益	公司權益	個人權益			
林焯珊女士	實益擁有人及於受控制 公司之權益	2,796,328	55,260,337	-	58,056,665 (附註2)	56.08%	
李寶安先生	實益擁有人	23,437	-	-	23,437 (附註3)	0.02%	

附註：

- 以於二零二五年十二月三十一日已發行股份總數(即103,517,513股股份)計算概約百分比。上表所載之若干數字已作進位調整。因此，顯示為概約百分比之數字可能並非為精確數字之和。
- 林焯珊女士(董事會主席、執行董事及行政總裁)(「林焯珊女士」)個人於2,796,328股股份中擁有權益，並被視為透過其控制之公司(即名大控股有限公司(「名大控股」)及Rich Promise Limited(富諾有限公司*)(「富諾」))於55,260,337股股份中擁有權益。有關詳情請閱讀本年報「於相聯法團之權益」及「主要股東之權益」各節之附註。
- 李寶安先生(林焯珊女士之替任董事)個人於23,437股股份中擁有權益。

* 中文翻譯及音譯

董事及主要行政人員之權益(續)

(2) 於相聯法團之權益

於相聯法團股份之好倉						
董事姓名	相聯法團名稱	身份	個人權益	公司權益	總數	佔已發行 股份總數 之百分比
林焯珊女士	名大控股 ^(附註1及3)	實益擁有人	51股A類	-	51股A類	72%
		實益擁有人	57股B類	-	57股B類	
	富諾 ^(附註2及3)	於受控制公司之權益	-	10,000	10,000	100%
林孝信先生	名大控股 ^(附註1及3)	實益擁有人	19股B類	-	19股B類	12.67%

附註：

於二零二五年十二月三十一日：

1. 名大控股的股本總額為150港元，由51股A類股份及99股B類股份組成。林焯珊女士擁有名大控股的51股A類股份及57股B類股份，而林孝信先生擁有名大控股的19股B類股份。
2. 富諾的已發行股份總數為10,000股普通股，由名大控股擁有100%權益，而名大控股則由林焯珊女士及林孝信先生分別擁有72%及12.67%權益。
3. 林焯珊女士及林孝信先生均為名大控股及富諾之董事。

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，概無董事及本公司主要行政人員以及彼等各自之緊密聯繫人於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及／或債券中擁有或被視為擁有好倉及淡倉之權益，而須根據證券及期貨條例知會聯交所及本公司，或須登記於董事及主要行政人員登記冊中，或根據證券守則規定須知會聯交所及本公司或以其他方式為董事知悉。

董事會報告書

主要股東之權益

於二零二五年十二月三十一日，據任何董事或本公司主要行政人員所知悉或獲知會，除身為董事或本公司主要行政人員的人士外，本公司根據證券及期貨條例第336條規定須登記於本公司所備存之登記冊（「股東登記冊」），以下法團或個人於股份及相關股份之下列好倉中擁有5%或以上權益，或有權於本公司任何股東大會上行使或控制行使10%或以上投票權（「投票權」）（即上市規則主要股東之定義）之詳情載列如下：

於股份及相關股份之好倉

主要股東姓名／名稱	身份	權益性質	所持股份及 相關股份數目	佔已發行股份 總數概約 百分比 ^(附註1)
名大控股	實益擁有人及於 受控制公司之權益	公司	55,260,337 <small>(附註2)</small>	53.38%
富諾	實益擁有人	公司	53,122,500 <small>(附註2)</small>	51.32%
劉升昂	實益擁有人	個人	6,003,681	5.79%

附註：

28

1. 以於二零二五年十二月三十一日已發行股份總數（即103,517,513股股份）計算概約百分比。上表所載之若干數字已作進位調整。因此，顯示為概約百分比之數字可能並非為精確數字之和。
2. 名大控股直接於2,137,837股股份中擁有權益，並被視為透過其擁有100%權益附屬公司富諾間接持有之53,122,500股股份中擁有權益。林煒珊女士被視為透過其控制之公司（即名大控股及富諾）持有之2,137,837股股份及53,122,500股股份中擁有權益。

根據於二零二五年十二月三十一日股東登記冊所記示及上文所披露者外，董事概不知悉有任何其他法團或個人於股份或相關股份擁有投票權或5%或以上權益或淡倉。

控股股東於重大合約之權益

除財務報表附註32「關連方交易」所披露者外，於本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無與控股股東（定義見上市規則）或其任何附屬公司訂立任何重大合約，亦無就控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務而訂立任何重大合約。

關連交易及持續關連交易

於本年度內及截至本報告書日期，本公司並無進行任何關連交易或持續關連交易而須遵守上市規則第14A章之申報規定。

關連方交易

本集團於本年度日常業務中進行重大關連方交易之詳情載列於財務報表附註32。所有該等關連方交易均完全豁免遵守上市規則第14A章之關連交易報告規定。

分類資料

本年度按業務分類及經營地區劃分之本集團收入及業績貢獻分析載列於財務報表附註4。

物業、機器及設備及投資物業

於本年度內，本集團之物業、機器及設備及投資物業變動詳情分別載列於財務報表附註14及15。本集團之投資物業其他詳情載列於本年報「投資物業詳情」一節內。

於本年度已發行之股份

誠如於二零二五年十月宣告，本公司提出按於記錄日期（即二零二五年十一月二十日）每持有兩股現有股份獲發一股供股股份之基準向股東進行供股，認購價為每股供股股份1.5港元（「供股」）。供股詳情及供股結果載於本公司日期為二零二五年十一月二十一日的供股章程及二零二五年十二月十二日的公告。

因而，於二零二五年十二月十五日以繳足形式配發及發行合共32,451,736股股份，發行價為每股1.5港元。緊隨供股完成後，已發行股份總數增加至103,517,513股。本公司股本資料詳情載於財務報表附註26。

可供分派儲備

根據公司條例第297條之規定計算，本公司於二零二五年十二月三十一日並無可供分派予股東之儲備（二零二四年十二月三十一日：無）。

董事會報告書

充足公眾持股量

根據本公司可獲得之公開資料及據董事所知，於本年報刊發前之最後可行日期，已發行股份總數之最少25%乃由公眾人士持有（即根據上市規則規定適用於本公司之公眾持股量）。

於二零二六年三月二十五日，本公司股東名冊共有501名股東。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司上市證券。

銀行借貸

本集團於二零二五年十二月三十一日之銀行借貸詳情載列於財務報表附註23。

慈善捐款

本集團於本年度內作出之慈善捐款合共532,000港元（截至二零二四年十二月三十一日止期間：261,100港元）。

主要客戶及供應商

來自本集團五大客戶之營業額佔本集團本年度總營業額少於30%。

來自本集團五大供應商及最大供應商之採購額分別佔本集團本年度總採購額之83%及27%。

概無董事或任何彼等之緊密聯繫人（定義見上市規則）或任何股東（就董事所知及所信，擁有已發行股份總數5%以上之股東）擁有本集團本年度五大供應商之任何實益權益。

財務資料摘要

本集團由二零二一年至二零二五年最近過去五個財政期間／年度已公佈綜合業績及資產與負債之摘要載列如下：

	截至十二月 三十一日 止年度	截至十二月 三十一日 止十七個月	截至七月三十一日止年度		
	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	二零二一年 千港元
收入	<u>92,285</u>	<u>137,631</u>	<u>86,876</u>	<u>103,288</u>	<u>112,000</u>
本公司擁有人應佔年／期內虧損	<u>(108,000)</u>	<u>(49,896)</u>	<u>(108,786)</u>	<u>(78,385)</u>	<u>(1,933)</u>
	於十二月三十一日		於七月三十一日		
	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	二零二一年 千港元
總資產	<u>2,118,596</u>	<u>2,191,906</u>	<u>2,343,864</u>	<u>2,415,390</u>	<u>2,200,619</u>
總負債	<u>745,766</u>	<u>767,959</u>	<u>862,287</u>	<u>921,963</u>	<u>669,098</u>
權益總額	<u>1,372,830</u>	<u>1,423,947</u>	<u>1,481,577</u>	<u>1,493,427</u>	<u>1,531,521</u>
	<u>2,118,596</u>	<u>2,191,906</u>	<u>2,343,864</u>	<u>2,415,390</u>	<u>2,200,619</u>

企業管治

本公司之企業管治常規詳情載列於本年報第33至62頁之企業管治報告書。

股權掛鈎協議

於本年度，本公司概無訂立任何股權掛鈎協議，惟根據本報告書上文「購股權計劃」一節將予授出之購股權除外。

董事會報告書

審核委員會之審閱

審核委員會（現由三名獨立非執行董事組成，包括梁樹賢先生（主席）、馮卓能先生及胡勁恒先生）已與本公司管理層共同審閱本年度之經審核財務報表。

續聘獨立核數師

於二零二二年十二月十六日舉行之股東週年大會上，執業會計師安永會計師事務所（「安永」）獲委任為本公司截至二零二三年七月三十一日止年度之獨立核數師，以接替於相同會議結束時卸任本公司獨立核數師之信永中和（香港）會計師事務所有限公司。

安永於二零二五年五月二十一日舉行的股東週年大會上獲續聘為本公司獨立核數師。本年度財務報表已由安永審核，其將卸任並符合資格於二零二六年股東週年大會上獲續聘。

經董事會根據審核委員會的推薦建議下批准後，有關續聘安永為來年本公司獨立核數師的決議案將提呈二零二六年股東週年大會以供股東批准。

代表董事會

32

主席、執行董事及行政總裁

林煒珊

香港

二零二六年三月二十五日

本公司致力達致及維持高水平之企業管治，並已建立符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（分別為「聯交所」及「上市規則」）附錄C1第二部分內企業管治守則（「企業管治守則」）不時所載之原則及守則條文之政策及程序。

(1) 企業管治常規

本公司於二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日年度（「本年度」）一直遵守上市規則附錄C1第二部分內企業管治守則不時所載之所有適用守則條文，惟以下披露之偏離者除外：

守則條文第C.2.1條有關主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

董事會共同負責本公司的管理及營運。自二零二一年一月起，林煒珊女士獲委任為董事會主席（「董事會主席」）兼本公司行政總裁（「行政總裁」）。作為董事會主席，林女士領導董事會，確保董事會有效運作及履行其職責。作為行政總裁，憑藉林女士對成衣及零售行業擁有深厚經驗，加上彼於業界的廣泛業務網絡和人脈關係以及業內之多個獎項，彼亦負責領導本公司業務的長期戰略制定和執行。因此，董事會認為，林女士出任董事會主席兼行政總裁職務符合本公司的最佳利益。

企業管治報告書

(2) 企業文化及策略

本公司及其附屬公司（「**本集團**」）之主要業務包括成衣及相關配飾業務、物業投資及出租業務、庫務管理及投資控股。

本公司於一九五零及一九六零年代被譽為「恤衫專家」，並自一九七一年起於香港聯交所上市，憑藉對品質的堅持、進取的設計及卓越的工藝奠定基業。我們的品牌精神體現韌性、創新及對生活平衡的追求，反映我們的核心信念，即真正的成功在於事業與家庭之間的和諧。此持久的文化根基使鱷魚恤成為香港、中國內地及澳門最受認可及信賴的時裝品牌之一。

董事會於界定本集團之宗旨及策略方向方面發揮領導作用，制定最高層方針並塑造企業文化，確保所有業務活動與本公司之願景、使命、政策及業務策略保持一致。我們之文化由五項核心原則所指導：

- 管治：秉承我們作為香港頂級品牌之七十載傳承，同時審慎管理所有公司資產—包括品牌資產、物業組合及環境資源，以創造可持續之長期價值。
- 靈活：堅持以客戶為中心，靈活應對不斷演變之市場動向（由遊客主導模式轉變至本地消費者偏好），同時於產品及工序中勇於創新。
- 問責：驅動營運效率及嚴謹的成本控制，並以對各層面之道德規範及透明管治的堅定承諾為基礎。
- 可持續發展：由成衣供應鏈中的可持續採購到我們物業組合的綠色倡議，將負責任的實務植根於我們的營運，確保我們將環境足跡減至最低。
- 協作：與設計師、本地藝術家、供應商及持份者建立具意義的合作夥伴關係，以共同創造價值，鞏固我們的正宗香港身份，並加強我們的環境、社會及管治承擔。

本集團將持續審閱並於必要時調整其業務策略，並密切留意市場狀況變化，以確保採取及時及主動措施應對變動並滿足市場需求，從而促成本集團之可持續發展。

(3) 董事會**(3.1) 董事會之組成**

董事會現由八名成員（其中兩名為執行董事，三名為非執行董事，其餘三名則為獨立非執行董事）組成。

於本年度及直至本年報日期，出任董事會之董事包括：

執行董事（「執行董事」）

林焯珊（「林焯珊女士」）（主席兼行政總裁）

李寶安（林焯珊女士之替任董事）

（於二零二五年十月二十二日獲委任為替任董事）

林建康（「林建康先生」）

非執行董事（「非執行董事」）

周炳朝（「周炳朝先生」）

林淑瑩（「林淑瑩女士」）

林孝信（「林孝信先生」）

獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）

梁樹賢（「梁樹賢先生」）（副主席）

馮卓能（「馮卓能先生」）

胡勁恒（「胡勁恒先生」）

最新董事名單及彼等各自之角色及職能載列如下，亦可於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.crocodile.com.hk查閱。

董事姓名	職位	執行委員會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會
林焯珊*（董事會主席兼行政總裁）	執行董事	主席	-	成員	主席
林建康	執行董事	-	-	-	-
周炳朝	非執行董事	成員	-	-	-
林淑瑩	非執行董事	-	-	-	-
林孝信	非執行董事	-	-	-	-
梁樹賢（副主席）	獨立非執行董事	-	主席	主席	-
馮卓能	獨立非執行董事	-	成員	成員	成員
胡勁恒	獨立非執行董事	-	成員	-	成員

* 李寶安先生為林焯珊女士之替任董事。

企業管治報告書

(3) 董事會 (續)

(3.1) 董事會之組成 (續)

截至二零二五年十二月三十一日，董事會之組成符合上市規則第3.10(1)條所規定之獨立非執行董事之最低人數。本公司亦已遵守上市規則第3.10A條董事會至少三分之一成員須為獨立非執行董事之規定，且根據第13.92(2)條，董事會成員中至少有一名不同性別的董事。董事會將定期檢討管理層架構以確保其持續達成本集團之目標及符合行業慣例。

本公司現任董事及高級管理人員之履歷詳情載列於第19至23頁董事會報告書內「董事及高級管理人員之履歷」一節。

董事會每年最少舉行四次會議，會議日期於年初前已預訂。於需要時亦會舉行額外董事會會議。如有需要，董事亦透過向彼等傳閱附有說明文件之書面決議案參與審批本公司之事宜。於本年度舉行之董事會會議次數及各董事出席董事會會議之記錄載於本年報第49頁之表格內。

於本年度內，董事會審議及批准更改本公司股份過戶登記處；更新董事及指定僱員進行證券交易的守則及提名委員會職權範圍；二零二三／二零二四年度全期業績、年報及環境、社會及管治（「**環境、社會及管治**」）報告，以及採納截至二零二四年十二月三十一日止17個月期間本公司經審核財務報表的建議，以供股東於二零二五年五月二十一日舉行的二零二四年股東週年大會續會上審議，以及建議事項（包括授予董事發行及回購股份的一般授權、重選董事、續聘獨立核數師（統稱「**一般事項**」）、採納本公司截至二零二四年十二月三十一日止17個月期間的經審核財務報表），以供股東於二零二五年五月二十一日舉行的股東週年大會上審議；委任林焯珊女士之替任董事；本公司之建議供股；以及本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度及截至二零二六年十二月三十一日止年度之預算。

於本年度結束後，董事會舉行會議以批准本年度的全年業績、本年報及環境、社會及管治報告書、股東溝通政策更新，以及採納員工多元化政策及一般事項建議、二零二六年股東週年大會選舉董事之建議及採納本公司於本年度之經審核財務報表，以供股東於二零二六年股東週年大會上審議。

(3) 董事會 (續)

(3.2) 責任及轉授

董事會監督本公司業務及事務之整體管理。董事會之主要職責為確保本公司之存續性，並確保其以於符合股東整體最佳利益之同時，亦顧及其他權益持有人利益之方式管理。

董事會已成立具書面職權範圍之特定委員會，即執行委員會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以協助其有效實行其職能。上述委員會已獲轉授特定職責。

董事會已將本公司業務之日常管理轉授予管理層及執行委員會，並將其工作重點集中於會影響本公司長期目標之事宜及為達成該等目標而制定之計劃、本集團之整體業務及商業策略以及整體政策及指引。

與上述事宜及任何收購或出售業務、投資或任何形式之交易或承擔（其實際或潛在負債或價值超逾本公司須予披露交易（定義見不時之上市規則）之限度）有關之事宜須留待董事會作出決定；而執行委員會職權範圍所載事宜及並未指定須留待董事會作出決定之事宜將轉授予其委員會及本公司管理層（「**管理層**」）作出決定。上市規則規定董事會須就監督環境、社會及管治管理制定清晰機制，在審核委員會協助下，董事會已檢討及監察本集團之環境、社會及管治管理進程，並專注於影響整體業務策略之事宜。

全體董事已（按月）獲提供足夠詳盡之本集團管理資料更新、對本集團表現、狀況、近期發展及前景所作之均衡及可理解之評估，以令彼等了解本集團之事務及方便彼等履行其於上市規則相關規定下之職責。

企業管治報告書

(3) 董事會 (續)

(3.3) 董事會獨立性

本集團已設立機制，以確保向董事會提供獨立意見及建議，而提名委員會將於每年檢討有關機制。於二零二六年三月二十五日，提名委員會已由董事會委託履行該職責，於其會議上檢討下列機制之實施情況及有效性：

- (a) 八名董事中的三名董事為獨立非執行董事，其符合董事會至少三分之一為獨立非執行董事之上市規則規定，且大部分獨立非執行董事均服務董事會少於九年。
- (b) 提名委員會將於每年評估獲提名為新獨立非執行董事之候選人於獲委任前之獨立性以及現時長期服務之獨立非執行董事之持續獨立性。所有獨立非執行董事均須每年向本公司提交書面確認，以確認各自及其直系家屬成員之獨立性，以及其是否符合上市規則第3.13條所載之規定。
- (c) 所有董事均有權於需要時聘請獨立專業顧問。
- (d) 所有董事均獲鼓勵在董事會／董事委員會會議上以公開坦誠之方式表達彼等之意見。
- (e) 董事會主席將在其他執行董事不在場之情況下至少每年與獨立非執行董事進行一次會面。
- (f) 於任何合約、交易或安排中擁有重大權益之董事（包括獨立非執行董事）應於批准有關合約、交易或安排之任何董事會決議時放棄投票，且不應計入法定人數。
- (g) 並無向獨立非執行董事授予具有績效相關要素之以股權為基礎之薪酬。

於審閱本公司為確保董事會具備獨立元素而採納之現有機制後，提名委員會一致同意該等符合上市規則規定之機制為適宜且有效，並已獲遵守。

(3) 董事會 (續)

(3.4) 獨立非執行董事

本公司已遵守上市規則第3.10(1)及3.10(2)條之規定，該規定要求上市發行人的每個董事會必須包括至少三名獨立非執行董事，且其中至少一名獨立非執行董事須具有適當專業資格或會計或相關財務管理專長。本公司已收妥各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其於本年度之獨立性發出之年度書面確認。提名委員會及董事會均認為全體獨立非執行董事均屬獨立。

除梁樹賢先生外，全體獨立非執行董事於董事會任職均未滿九年，梁樹賢先生將於即將舉行之股東週年大會上輪值退任董事，並符合資格且願意重選連任。於本年報日期，梁樹賢先生於本公司之任期已超過十五年。董事會每年均收到梁樹賢先生就其獨立性發出之書面年度確認，以及其於董事會及董事委員會(包括審核委員會及薪酬委員會)會議討論各項議題時所作出之實際貢獻、公正立場及獨立判斷。作為長期任職之董事，梁先生對本公司之營運及業務已有深入了解，並多年來向本公司發表客觀見解及提供獨立指導。並無實證顯示梁樹賢先生長期任職會損害其獨立判斷。董事會信納梁樹賢先生將繼續具備履行獨立非執行董事職務所需之品格及經驗，並認為於二零二六年股東週年大會上重選梁樹賢先生為獨立非執行董事符合本公司及其股東之整體最佳利益。根據企業管治守則守則條文第B.2.3條，梁樹賢先生之重選連任將須由股東以獨立決議案批准。

此外，直至本年報日期，董事會並不知悉已發生任何事情足以令其相信彼等之獨立性已受損。

企業管治報告書

(3) 董事會 (續)

(3.5) 董事之委任及重選連任

組織章程細則規定本公司可不時在股東大會上以普通決議案方式，選舉任何人士出任董事，以填補臨時空缺或增加董事會成員。

根據企業管治守則之守則條文第B.2.2條及組織章程細則之卸任條文，所有董事(包括獨立非執行董事)須自上次獲選起每三年輪換卸任一次。卸任董事有資格重選連任。

根據組織章程細則第103條，提名委員會參考本公司董事提名政策及董事會多元化政策所列因素後，已就擬任董事提出建議並向董事會推薦。

董事會認為重選卸任董事及選舉擬任董事符合董事會需求及本公司業務要求。因此，董事會建議在二零二六年股東週年大會上重選卸任董事及選舉擬任董事。

將於二零二六年股東週年大會上重選之卸任董事及選舉之擬任董事詳情(根據上市規則第13.51(2)條規定須予披露)載於本公司將於二零二六年四月刊發之通函。

(3.6) 董事會成員之間之關係

林煒珊女士(董事會主席、執行董事兼行政總裁)為林淑瑩女士(非執行董事)及林建康先生(執行董事)之侄女以及林孝信先生(非執行董事)之姊。除本段及董事會報告書內「董事及高級管理人員之履歷」一節所披露者外，概無董事互相有任何財政、業務、家族或其他重大／相關關係。

(3.7) 董事及高級人員之責任保險

本公司已為董事及本公司高級人員購買合適之董事及高級人員責任保險。

(4) 董事之入職及持續專業發展

各董事獲委任加入董事會時將收到全面之入職培訓包，範圍涵蓋本公司之業務營運、政策及程序以及作為董事之一般、法定及監管責任，以確保其足夠了解其於上市規則及其他相關監管規定下之責任。

於本年度內，李寶安先生於二零二五年十月二十二日獲委任為林焯珊女士之替任董事。根據上市規則第3.09D條，彼於二零二五年十月二十一日自合資格提供香港法律意見之律師事務所取得有關董事於適用法律及規例下之職責及責任的法律意見，並已確認彼明白作為董事的責任。

董事定期均會獲知會相關法例、規則及規例之修訂或更新資料。此外，本公司鼓勵董事及高級行政人員報讀由香港專業團體、獨立核數師及／或律師事務所舉辦有關上市規則、公司條例／法例及企業管治常規之廣泛專業發展課程及講座，使彼等可持續更新及進一步提高相關知識及技能。

董事不時獲提供旨在發展及更新其專業技能之書面培訓材料。本公司亦為董事舉辦及安排有關適用法例、規則及規例最新發展之講座／在線研討會，以協助彼等履行其職責。董事須向本公司之公司秘書（「**公司秘書**」）提供培訓記錄，以作記錄。於本年度內，本公司獲知會公司條例、上市規則及其他規例之修訂或更新資料。此外，本公司於二零二五年八月邀請香港董事學會導師為董事及管理層舉辦「人工智能如何改變公司的業務策略」講座。

企業管治報告書

(4) 董事之入職及持續專業發展(續)

根據本公司存置之記錄，為符合企業管治守則關於持續專業發展之規定，現任董事於本年度內接受以下重點在於上市公司董事之角色、職能及職責之培訓：

董事	企業管治／法例、規例及法規／ 會計／財務／管理或其他專業技能之更新	
	閱讀資料	出席講座／ 在線研討會／簡報會
執行董事		
林煒珊	✓	✓
李寶安(林煒珊女士之替任董事)	✓	✓
林建康	✓	✓
非執行董事		
周炳朝	✓	✓
林淑瑩	✓	✓
林孝信	✓	✓
獨立非執行董事		
梁樹賢	✓	✓
馮卓能	✓	✓
胡勁恒	✓	✓

(5) 董事委員會

董事會亦已轉授其權力予以下委員會(即執行委員會、薪酬委員會、審核委員會及提名委員會),以協助貫徹其職能。

本公司將成立具具體書面職權範圍之各董事委員會,清楚列明其權力、職責及責任。根據企業管治守則之守則條文,審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之職權範圍可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及/或本公司網站(www.crocodile.com.hk)查閱。

公司秘書亦為各董事委員會之秘書。董事委員會會議之完整會議記錄應由委員會秘書保存。

公司秘書應於會議後一段合理時間內向董事委員會全體成員發送董事委員會會議記錄初稿,以供彼等提出意見及作記錄之用。各委員會應定期編製及向董事會呈列各委員會於其會議上審議及批准或以書面決議案審議及批准之事項之概要。

(5.1) 執行委員會

董事會於二零零五年十一月十八日成立具書面職權範圍(最近更新於二零二二年十二月十六日)之執行委員會。執行委員會現由兩名成員組成,即董事會主席、執行董事兼行政總裁林焯珊女士擔任主席及非執行董事周炳朝先生擔任成員。

(a) 執行委員會之職責

協助董事會監督本公司業務之持續管理及根據由董事會批准之策略及政策貫徹本公司之目標。

(b) 執行委員會履行之工作

執行委員會於本年度舉行之會議次數及各成員出席執行委員會會議之記錄載於本年報第49頁表格內。

執行委員會透過其會議或書面決議案審議及批准零售店舖租賃、公司行政事宜及銀行相關事宜。

企業管治報告書

(5) 董事委員會 (續)

(5.2) 審核委員會

董事會於二零零零年三月三十一日成立具書面職權範圍(最近更新於二零一九年一月二十八日)之審核委員會。審核委員會現由三名成員組成,即梁樹賢先生(主席)、馮卓能先生及胡勁恒先生。所有成員均為獨立非執行董事。

截至二零二五年十二月三十一日,本公司已遵守上市規則第3.21條,即審核委員會僅由非執行董事組成;成員最少為三名;其中至少一名成員為具備第3.10(2)條規定的適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識之獨立非執行董事;審核委員會成員中大多數為獨立非執行董事;及審核委員會由獨立非執行董事擔任主席。審核委員會的全體成員均具備審閱財務報表以及處理本公司重大控制與財務事宜的適當技能及經驗。

(a) 審核委員會之職責

審核委員會主要負責(其中包括)根據適用準則監察本公司定期編製財務報表之完整性,於提交董事會批准前審閱有關報表所載重要財務申報判斷,檢討及監察外聘核數師之獨立性及客觀性,以及審核過程之有效性。審核委員會亦負責履行企業管治職能以及監管本公司之風險管理及內部監控系統。

董事會相信良好的企業管治對本集團的成功及提升股東價值至為重要。儘管意識到企業管治為全體董事會成員之共同責任,但董事會已將企業管治職能轉授予審核委員會成員,因為其被認為處於更佳之地位以就管治相關事宜提供客觀及獨立之指引。

於二零一二年三月二十七日,董事會乃基於問責性、透明度、公平性及完整性而建立並由本集團採納多年之管治相關政策及程序併入一套企業管治政策。審核委員會已獲轉授職能以制定、檢討、監察本公司企業管治政策與常規(包括於本公司中期及年度報告遵守企業管治守則及相關披露規定)、遵守法例及監管規定之常規以及董事及本公司高級管理人員之培訓及持續專業發展,並向董事會提出建議(如適合)。

(5) 董事委員會 (續)

(5.2) 審核委員會 (續)

(b) 審核委員會履行之工作

審核委員會於本年度舉行之會議次數及各成員出席審核委員會會議之記錄載於本年報第49頁表格內。

審核委員會於其會議上審議及審閱獨立顧問所編製本公司之風險管理及內部監控審閱報告，並審閱了截至二零二四年十二月三十一日止17個月期間之經審核全期業績及年報，包括企業管治報告書；審閱獨立核數師的獨立性及客觀性以及處理獨立核數師之委聘及費用，並向董事會提出相關推薦建議以供其認可及／或批准；審閱分別截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核中期業績及中期報告，以及審閱截至二零二五年十二月三十一日止年度之審核計劃。此外，審核委員會與獨立核數師在管理層並無出席的情況下單獨舉行閉門會議。

於本年度結束後，審核委員會舉行了一次會議，以審議及審閱獨立顧問所編製本公司之風險管理及內部監控審閱報告；審閱本年度之經審核全年業績及年報，包括企業管治報告書，並審閱獨立核數師的獨立性及客觀性，以及處理獨立核數師之委聘及費用，並向董事會提出相關推薦建議以供並認可及／或批准。此外，審核委員會與獨立核數師在管理層並無出席的情況下單獨舉行閉門會議。

(5.3) 薪酬委員會

董事會於二零零五年十一月十八日成立具書面職權範圍(最近更新於二零一二年四月一日)之薪酬委員會。薪酬委員會目前由三名成員組成，包括兩名獨立非執行董事，即梁樹賢先生(主席)、馮卓能先生及執行董事林焯珊女士(董事會主席兼行政總裁)作為另一名成員。薪酬委員會的大部分成員為獨立非執行董事。

截至二零二五年十二月三十一日，本公司已遵守上市規則第3.25條，其規定薪酬委員會主席由獨立非執行董事擔任，且大多數成員為獨立非執行董事。

企業管治報告書

(5) 董事委員會 (續)

(5.3) 薪酬委員會 (續)

(a) 薪酬委員會之職責

薪酬委員會已採納其向董事會履行諮詢角色之運作模式，其中董事會保留批准董事及本公司高級管理人員之薪酬方案之最終權力。

薪酬委員會有責任就全體董事及本公司高級管理人員各薪酬方面(包括但不限於董事袍金、薪金、津貼、花紅、購股權、實物利益及退休金權利)之適當政策及架構徵詢董事會主席並向董事會作出建議，以確保本公司所提供之薪酬水平具競爭力及足以吸引、挽留及激勵所需素質之人員，以成功管理本公司。

(b) 薪酬委員會履行之工作

薪酬委員會於本年度舉行之會議次數及各成員出席薪酬委員會會議之記錄載於本年報第49頁表格內。

薪酬委員會已於其會議上或透過書面決議案考慮及審閱董事薪酬相關事宜，並向董事會提出相關推薦建議以供其認可及／批准。

於本年度，薪酬委員會已舉行一次會議，於會議上對董事薪酬相關事宜進行年度審閱，並向董事會提出相關推薦建議以供認可及／或批准。

概無董事於薪酬委員會會議上或透過書面決議案參與決定其自身薪酬。

(5) 董事委員會 (續)

(5.4) 提名委員會

董事會於二零二二年一月二十八日成立具書面職權範圍 (最近更新於二零二五年九月一日) 之提名委員會。提名委員會目前由董事會主席、執行董事兼行政總裁林焯珊女士 (主席) 以及兩名成員馮卓能先生及胡勁恒先生 (二者均為獨立非執行董事) 組成。提名委員會的大部分成員為獨立非執行董事。

截至二零二五年十二月三十一日, 本公司已遵守上市規則第3.27A條, 其規定提名委員會主席由董事會主席或獨立非執行董事擔任, 且大多數成員為獨立非執行董事, 及根據企業管治守則守則條文第B.3.5條, 提名委員會成員中至少有一名不同性別的董事。

本公司已採納董事會成員多元化政策 (「**董事會成員多元化政策**」), 當中列載董事會為達致及維持成員多元化以提升董事會之有效性而採取之方針; 提名政策 (「**董事提名政策**」), 當中列載就委任或重新委任董事而指引提名委員會物色及甄選適當候選人及確保董事會切合本公司業務所需之技能、經驗、知識及多元化方面之平衡而採取之方針, 以及員工多元化政策 (「**員工多元化政策**」), 當中列載在本集團各個層面 (由董事會至全體員工) 貫徹多元化及包容之方法。

(a) 提名委員會之職責

提名委員會主要負責 (其中包括) 審閱董事會之架構、規模、多元化概況及才能組合與董事會之需要, 並就董事會之任何建議變動作出推薦, 務求配合董事會以實踐本公司企業策略以及提升股東價值; 物色合適候選人, 並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提出建議; 考慮上市規則之準則, 評核獨立非執行董事之獨立性; 就委任或續聘董事及董事之繼任規劃向董事會提出建議; 定期檢討董事提名政策、董事會成員多元化政策及員工多元化政策之實施及成效, 並就任何建議修訂向董事會作出建議; 支持本公司對董事會表現進行定期評估; 定期審閱及評估每名董事投入之時間及對董事會之貢獻, 以及該董事有效履行其職責之能力; 及每年檢討獨立機制之實施及成效。

企業管治報告書

(5) 董事委員會 (續)

(5.4) 提名委員會 (續)

(b) 提名委員會履行之工作

提名委員會於本年度舉行之會議次數及各成員出席提名委員會會議之記錄載於本年報第49頁表格內。

提名委員會於其會議上參照董事會的多元化情況及技能矩陣對董事會的組成進行年度審閱；審閱於二零二五年股東週年大會上重選連任的董事的履歷詳情；評估獨立非執行董事於截至二零二四年十二月三十一日止17個月期間的獨立性；以及向董事會提出相關推薦建議以供其認可及／或批准。

於本年度末後，提名委員會舉行一次會議，參照董事會的多元化情況及技能矩陣對董事會的組成進行年度審閱；審閱將於二零二六年股東週年大會上重選連任的董事的履歷詳情；考慮董事退任；審閱擬任董事背景並建議董事會於二零二六年股東週年大會上選舉；審閱董事提名政策、董事會多元化政策及員工多元化政策之實施及成效；審閱及評估董事投入之時間及對董事會之貢獻；審閱獨立機制之實施及成效；審閱員工多元化政策並建議董事會採納；及評估獨立非執行董事於本年度之獨立性，並向董事會提出相關建議以供認可及／或批准。

(6) 會議出席記錄

各董事於本年度出席本公司董事會及其委員會會議、二零二四年股東週年大會續會及二零二五年股東週年大會之記錄^(附註1)載於下表：

董事	董事會會議	執行委員會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	二零二四年	二零二五年
						股東週年大會續會 <small>(附註2)</small>	股東週年大會 <small>(附註3)</small>
會議舉行次數	5	5	2	1	1	1	1
	會議出席次數/會議舉行次數						
執行董事							
林焯珊	5/5	5/5	-	1/1	1/1	1/1	1/1
林建康	5/5	-	-	-	-	0/1	0/1
非執行董事							
周炳朝	5/5	5/5	-	-	-	1/1	1/1
林淑瑩	4/5	-	-	-	-	1/1	1/1
林孝信	5/5	-	-	-	-	1/1	1/1
獨立非執行董事							
梁樹賢	5/5	-	2/2	1/1	-	1/1	1/1
馮卓能	5/5	-	2/2	1/1	1/1	1/1	1/1
胡勁恒	5/5	-	2/2	-	1/1	1/1	1/1

附註：

於本年度，

1. 董事親身出席會議或透過組織章程細則所允許之音訊及／或視像會議等其他電子方式出席會議。
2. 二零二四年股東週年大會續會於二零二五年五月二十一日舉行。董事會主席以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席均有出席二零二四年股東週年大會續會。
3. 二零二五年股東週年大會於二零二五年五月二十一日舉行。董事會主席以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席均有出席二零二五年股東週年大會。

於本年度內，於二零二五年十一月二十六日舉行之董事會會議後，林焯珊女士已遵照企業管治守則之守則條文第C.2.7條於其他董事不在場的情況下會見全體獨立非執行董事。

企業管治報告書

(7) 主席及行政總裁

企業管治守則規定主席與行政總裁之角色應有區分，並應由不同人士擔任。

於本年度內及直至本年報日期，誠如本企業管治報告書上文第(1)段所闡釋，林煒珊女士同時兼任主席及行政總裁。主席與行政總裁之職責劃分有清晰界定並以書面形式載列。

(8) 非執行董事

各現任非執行董事（包括獨立非執行董事）並無指定任期。

(9) 董事之提名

董事會於二零二二年一月二十八日成立提名委員會。本公司已採納董事提名政策，以載列物色及甄選準候選人擔任新董事以及考慮續展董事委任之程序及標準。提名委員會將對準候選人進行相關甄選程序、作出推薦意見以及提供委任之條款及條件供董事會審議。董事提名政策載有評估準候選人是否合適之多項因素，包括於可能與本公司業務有關的行業的誠信聲譽、成就及經驗、就時間安排及相關興趣方面對董事會職責的承諾、經參考董事會成員多元化政策可為董事會作出的潛在貢獻以及上市規則第3.13條下的獨立性標準（倘該候選人擬獲委任為獨立非執行董事）等。

提名委員會將視乎情況審閱董事提名政策之實施，以確保其持續有效。提名委員會最近於二零二五年三月二十六日審閱董事提名政策。

股東亦可提名個別人士參選董事，其詳情載於本公司網站www.crocodile.com.hk「投資者關係」一節項下的「股東提名個別人士參選本公司董事之程序」。

(10) 董事會成員多元化政策

本公司於二零一三年七月採納董事會成員多元化政策，當中列載董事會為達致及維持成員多元化以提升董事會之有效性而採取之方針。

本公司意識到董事會成員多元化之裨益並致力確保董事會擁有合適及均衡所需技能、經驗及觀點以支持本公司業務策略之執行。本公司為尋求達致董事會成員多元化會考慮眾多因素，包括專業資格及經驗、文化及教育背景、種族及族群特性、性別、年齡及服務任期。本公司亦考慮根據其自身業務模式及不時特定需求而決定董事會成員之最佳組合。

董事會及提名委員會根據董事會多元化政策，定期評估董事會的架構、規模及組成。此持續的評估過程確保董事會保持多元化，並支持本公司持續努力實現其多元化目標。透過注重多元化，本公司能有效培育董事會的潛在繼任人。

經提名委員會推薦後，董事會已制定可計量目標以推行董事會成員多元化政策，並不時檢視該等目標以確保其合適度及確定達致該等目標之進度。提名委員會將在適當時候不時檢討董事會成員多元化政策，以確保該政策行之有效。

董事會成員多元化政策之副本登載於本公司網站，以供公眾查閱。

董事會及提名委員會已於其二零二五年三月二十六日舉行之會議上參考董事會成員多元化政策審閱董事會之架構、規模及組成。本公司認為其董事會目前之組成（八名成員中有兩名為女士）無論於性別、專業背景及專長方面考慮均具有多元化特點。現有董事在（包括但不限於）營運及管理、成衣及零售業、物業發展及投資、法律、商業、會計及審核服務、消費品管理及製造以及企業融資、金融及企業發展、品牌及產品開發等方面擁有豐富經驗及專長。

董事會目前由兩名女性董事及六名男性董事組成。董事會認為董事會之性別多元化令人滿意。

企業管治報告書

(11) 員工多元化政策

本公司於二零二六年三月二十五日採納員工多元化政策，當中概述將多元化和包容融入本集團各層級（由董事會至全體員工）的方針。

本公司確認多元化既包括可見的特質，也包括不可見的特質，涵蓋但不限於性別、年齡、種族、殘障狀況、宗教信仰、性取向、家庭狀況、教育背景、職業經歷及認知方式等。我們的承諾不僅體現在人員構成的多元化上，更致力於營造一個讓所有個體感到受重視、受尊重並能充分發揮潛能的環境。

本公司在工作場所堅持員工多元化政策，將多元化和包容性貫穿於員工週期。本公司致力於在僱傭實務中推廣平等機會及無歧視之概念。其已訂立及實行政策，以促進和諧及尊重之工作場所。於招聘、內部調職及晉升過程中，本公司按性別、國籍、婚姻狀況、殘疾及宗教信仰平等之原則，為應徵者及員工提供平等機會。全體員工均有權享有相同福利及平等待遇。

員工（包括管理層）之性別比率為78名（女）及16名（男），女性佔全體員工比為83%。有關本集團性別比例之詳情及相關數據，請參閱二零二五年環境、社會及管治報告。

(12) 舉報政策

遵照企業管治守則之守則條文第D.2.3條，董事會已採納舉報政策。其為員工及任何其他人士提供正式溝通渠道，就本集團或其員工以本集團員工身份可能涉及之不當行為提出或報告任何疑慮，並可分別透過電子郵件賬戶(wb-wbasc@crocodile.com.hk)及(wb-ac@crocodile.com.hk)直接聯絡舉報小組委員會或審核委員會。舉報人於提交任何有關不當行為之疑慮時，無需披露其身份。舉報人所提出之所有事項均將嚴格保密。

董事會及審核委員會將定期檢討舉報政策及機制以提高其成效。

舉報政策之副本已登載於本公司網站供公眾查閱。

(13) 反賄賂和腐敗政策

遵照企業管治守則之守則條文第D.2.4條，董事會已採納反賄賂和腐敗政策。其概述指引及最低行為準則、有關反賄賂及反貪污之所有適用法律及法規。其界定僱員抵制詐騙、保障本集團防範貪污行為，以及在認為合適時保密地透過各種舉報渠道（包括經由舉報渠道）報告任何涉嫌不當行為或違規行為的責任。

董事會及審核委員會將定期檢討反賄賂和腐敗政策及其機制以確保其成效，並加強本集團對防止、遏止、偵測及調查所有形式之欺詐及貪污之承諾。

反賄賂和腐敗政策之副本已登載於本公司網站供公眾查閱。

(14) 董事及指定僱員進行證券交易

本公司採納不低於上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則條款之規定標準，作為董事及指定僱員進行證券交易之守則（「證券守則」）。本公司已向全體董事作出特定查詢，而彼等已以書面確認於本年度一直遵守證券守則所載之規定標準。

(15) 董事於編製財務報表之責任

董事確認，彼等有責任監督編製能真實及公平地反映本集團該報告期之財政狀況以及財務表現及現金流量之財務報表。為此，董事選擇並貫徹運用適當之會計政策及作出符合情況之會計估計。在會計及財務人員之協助下，董事確保本集團之財務報表乃根據法定規定及適當之財務報告準則編製。董事亦須負責保存適當之會計記錄，而該等會計記錄可於任何時候合理地準確披露本集團之財務狀況。

有關會計政策變動及相關財務影響之更多詳盡描述載於本集團本年度之經審核綜合財務報表內。

企業管治報告書

(16) 獨立核數師之申報責任

獨立核數師就其對本集團綜合財務報表之申報及審核責任作出之聲明載於本年報「獨立核數師報告書」一節內。

(17) 獨立核數師酬金及核數師相關事宜

於二零二五年股東週年大會上，執業會計師安永會計師事務所（「安永」）獲股東續聘為獨立核數師，費用待董事會協定。截至二零二五年十二月三十一日止年度，有關安永向本集團提供之審核及非審核服務之費用分別約為1,280,000港元及422,500港元。非審核服務指就二零二五年供股之本公司未經審核備考財務資料編製核證報告以及為本集團提供二零二四／二零二五年評稅年度的稅務合規服務。

(18) 風險管理及內部監控

董事會確認，其有責任為本集團建立風險管理及內部監控系統，並維持有效之風險管理及內部監控系統以加強本集團實現業務之目標、保障資產安全及符合適用法律及法規之能力，並提高本集團之營運成效及效率。因此，本集團之內部監控程序包括全面之預算、資料申報及性能監察系統。風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能實現本集團業務目標的風險，且僅可就以下目標提供合理而非絕對的保證：

- 遵守適用法例、規例、規則、政策及程序；
- 財務匯報之合理性及真實性；
- 營運之效益及效率；及
- 預防及監察欺詐及違規行為。

本集團已制定政策及程序處理及發佈本集團之內幕消息，確保有關消息根據證券及期貨條例及上市規則之規定公平及適時地向公眾發佈，有關消息屬證券及期貨條例所規定屬於任何安全港範圍則除外。向公眾全面披露有關消息前，相關人士須將內幕消息保持高度機密直至公開披露為止。倘本集團認為無法保持必要的機密性，或該消息可能已外泄，則會即時向公眾披露該消息。本集團定期為相關人士舉行簡報會，以協助彼等了解並遵守有關政策及程序。本集團致力確保公告中所載的資料就重大事實而言並不屬虛假或具誤導性，或並不因遺漏重大事實而屬虛假或具誤導，以清晰及平衡方式呈列資料，此需要作出正面及負面事實相等程度的披露。

(18) 風險管理及內部監控 (續)

為管理本集團之業務及營運風險並確保穩定營運，本集團已於本年度將內部審核職能外判予獨立顧問鄭鄭風險管理諮詢服務有限公司（「鄭鄭」），以協助董事會及審核委員會持續監督本集團之風險管理及內部監控系統。

定期檢討涵蓋所有重大監控方面，包括本集團之財務、營運及合規監控。於本年度內，鄭鄭已協助董事會評估(i)內部監控系統之不同方面，包括監控環境、風險評估、監控活動、資料與溝通及監察活動等框架；(ii)庫務管理之收入控制週期；(iii)人力資源控制；及(iv)資訊科技一般控制。有關進一步提升內部監控系統之合適建議已獲採納。鄭鄭編製之本公司之內部監控審閱報告已提呈審核委員會及董事會，並經彼等審閱。董事會認為本集團於本年度及直至本年報日期之內部監控系統有效及充分。

自二零一六年三月起，審核委員會已獲授予職責，以根據企業管治守則每年檢討本集團風險管理系統之有效性。

自二零一七年七月起，董事會已採納一項風險管理政策，其載有本集團建立風險評估機制及管理風險之途徑及方法，以保障本集團免受該等具重大影響且易於發生之風險。

於本年度內，審核委員會已透過監督以下程序支援董事會監察本集團所面對之風險，以及風險管理及內部監控系統之設計及運作成效：

- 檢討本集團風險管理系統之政策；
- 檢討風險報告並評估風險列表及就已識別風險指定之相關行動計劃；
- 定期召開管理層會議，以討論及處理已識別風險及內部監控風險；及
- 檢討獨立核數師就年度審核過程中所遇到問題進行研究之結果。

於本年度內，鄭鄭已協助本集團管理層進行實體層面之風險評估，包括識別及評估本集團所面臨之風險因素，並排列其優先次序；以及及時提出推薦建議，確保迅速採取補救措施。鄭鄭編製之本公司之風險管理報告已提呈審核委員會及董事會，並經彼等審閱。董事會已處理已識別之風險因素，並認為本集團於本年度及直至本年報日期已制定之風險管理系統屬有效及充分。

企業管治報告書

(19) 公司秘書

公司秘書為由董事會委任之本公司僱員。於本年度內，公司秘書已遵守上市規則第3.29條之有關專業培訓的規定。

(20) 與股東溝通

(20.1) 股東溝通政策

於二零一二年三月二十七日，董事會採納一項反映本公司現時與股東溝通之大部份常規之股東溝通政策（「**股東溝通政策**」），並已於二零二六年三月二十五日修訂。該政策旨在確保股東及有意投資者可方便和及時地獲得本公司無任何偏見及可理解之資料。本集團將定期檢討該項政策，確保政策具有效力及符合現行之法規及其他規定。

本公司已建立以下多個途徑以持續與股東進行溝通：

- (i) 本公司將透過本公司網站(www.crocodile.com.hk)及披露易網站(www.hkexnews.hk)以電子方式向股東發佈公司通訊，並將按股東要求寄發公司通訊之印刷本。

(20) 與股東溝通 (續)

(20.1) 股東溝通政策 (續)

- (ii) 透過聯交所定期作出並分別於聯交所及本公司網站刊發之公告；
- (iii) 本公司網站刊登之公司資料及分別於聯交所及本公司網站刊發之組織章程細則；
- (iv) 本公司股東週年大會及股東大會為股東提供平台，向董事及本公司高級管理人員提出意見及交換觀點；及
- (v) 本公司之股份過戶登記處（「登記處」）為股東提供股份登記、股息派付、更改股東資料及相關事宜之服務。

(20.2) 發佈公司通訊之新安排

根據經修訂之上市規則第2.07A條及本公司組織章程細則，本公司將以電子方式向其股東發佈本公司日後之公司通訊（「公司通訊」），並僅按股東要求向其寄發印刷本形式之公司通訊，此項安排已於二零二五年十二月十九日生效。

本公司將於其網站(www.crocodile.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)發佈公司通訊。股東可於本公司網站主頁點選「投資者關係」，然後就年度及中期報告選擇「財務報告」，就其他公司通訊選擇「最新公佈、通函及報告書」以查閱公司通訊；或瀏覽聯交所網站。我們鼓勵股東主動留意網站上所有日後公司通訊之發佈情況，並自行查閱公司通訊之網上版本。

詳情請參閱本公司日期為二零二五年十二月十九日之致股東函件。

企業管治報告書

(20) 與股東溝通 (續)

(20.3) 本年度股東週年大會詳情

(1) 二零二四年股東週年大會續會 (「二零二四年股東週年大會續會」)

二零二四年股東週年大會續會於二零二五年五月二十一日上午十一時正假座香港九龍尖沙咀東部麼地道六十九號帝苑酒店二樓帝苑廳舉行。於二零二四年股東週年大會續會上，股東以大比數投票批准採納本公司於二零二三年八月一日至二零二四年十二月三十一日之17個月期間之經審核財務報表以及董事會報告書及獨立核數師報告書。

二零二四年股東週年大會續會通告及有關二零二四年股東週年大會續會之投票結果公告已分別於二零二五年四月十七日及二零二五年五月二十一日登載於聯交所及本公司各自之網站。

(2) 二零二五年股東週年大會 (「二零二五年股東週年大會」)

二零二五年股東週年大會已於二零二五年五月二十一日上午十一時十五分假座香港九龍尖沙咀東部麼地道六十九號帝苑酒店二樓帝苑廳舉行。於二零二五年股東週年大會上，股東以大比數投票批准(i)採納本公司於二零二三年八月一日至二零二四年十二月三十一日之17個月期間之經審核財務報表連同董事會報告書與獨立核數師報告書；(ii)重選周炳朝先生、林淑瑩女士及胡勁恒先生為董事；(iii)授權董事會釐定董事酬金；(iv)續聘安永為本公司之獨立核數師；及(v)授予董事一般授權，以回購股份，配發、發行及處理額外股份，以及透過增加回購股份數目擴大授予董事之發行股份之一般授權。

二零二五年股東週年大會通告及其相關投票結果公告已分別於二零二五年四月十七日及二零二五年五月二十一日登載於聯交所及本公司各自之網站。

董事會認為，於本年度進行之股東溝通政策之實施及成效令人滿意。

(21) 股東權利

(21.1) 股東召開股東大會(「股東大會」)之程序

根據組織章程細則及公司條例第566條，持有可於股東大會投票權利之全體股東之投票權總數不少於5%之登記股東(「股東大會呈請人」)，可向本公司之註冊辦事處(現時之地址為香港九龍觀塘開源道七十九號鱷魚恤中心二十五樓)(「註冊辦事處」)提交書面呈請(應註明收件人為公司秘書)，請求召開股東大會。

股東大會呈請人必須於有關要求內列明股東大會上將予處理之事項之一般性質，而有關要求必須經全體股東大會呈請人認證，並可由多份類似形式之文件組成。

登記處將核實股東大會呈請人提交之呈請所列之股東大會呈請人資料。一經接獲登記處確認股東大會呈請人之呈請符合程序，公司秘書將與董事會安排根據所有相關法定及監管規定向全體登記股東發出充分通知，而召開股東大會。相反，倘股東大會呈請人之呈請經核實未有符合程序，本公司將告知股東大會呈請人相關結果，因而不會按要求召開股東大會。

倘董事會於接獲股東大會呈請人要求起計二十一(21)日內及不遲於發出召開股東大會通告起計二十八(28)日，並無正式召開股東大會，則股東大會呈請人(或其中代表全體呈請人投票權總數半數(50%)以上之任何人士)可自行召開股東大會，惟按此方式召開之任何股東大會須於董事會接獲原股東大會呈請人要求起計三(3)個月內召開。股東大會呈請人因董事會未有正式召開股東大會而產生之任何合理開支，均由本公司向股東大會呈請人償付。

企業管治報告書

(21) 股東權利 (續)

(21.2) 於股東週年大會上提呈議案之程序

根據公司條例第580及615條，於股東週年大會決議案有投票權佔全體股東之投票權總數不少於2.5%之任何人數之登記股東，或不少於五十(50)名於股東週年大會決議案有投票權之登記股東(「呈請人」)，可向本公司提交書面要求(a)向有權接獲股東週年大會通告之股東傳閱任何決議案通告，以告知於該大會上正式動議或擬動議之決議案；及(b)向有權收取任何股東大會通告之股東傳閱不超過1,000字之陳述書，以告知於該大會上提呈之決議案所述事宜或將處理之事項。

由呈請人妥為簽署之要求必須由呈請人認證；倘有關要求規定決議案通告，則必須於股東週年大會舉行前最少六(6)星期；或倘有關要求規定傳閱陳述書，則必須於股東大會舉行前最少一(1)星期，遞交至上文第(21.1)段所述之本公司註冊辦事處。

根據公司條例，本公司須根據公司條例第615及580條發出決議案通告／傳閱陳述書(視情況而定)，須按該會議通告相同方式，在發出該大會通告後同時間或實際可行情況下儘快向有權收取股東週年大會通告的各位股東，發出決議案通告文本，費用由本公司支付。

(21.3) 提名個別人士參選董事之程序

有關提名個別人士參選董事之程序，請瀏覽本公司網站(www.crocodile.com.hk)「投資者關係」一節項下的「股東提名個別人士參選本公司董事之程序」所載程序。

(21) 股東權利 (續)

(21.4) 股東向董事會作出查詢之程序

股東可隨時透過公司秘書以書面形式將其查詢及問題遞交予董事會。公司秘書之聯絡詳情如下：

香港九龍
觀塘
開源道七十九號
鱷魚恤中心二十五樓

傳真： (852) 2742 6733
電郵： corpadmin@crocodile.com.hk

股東亦可在股東大會上向董事會作出查詢。

(22) 股息政策

董事會已於二零一九年一月二十八日採納一項股息政策(「**股息政策**」)，當中載有本公司之派息標準及形式。

股息政策並無任何預先釐定之派息率。於決定是否建議派發股息與釐定股息金額時，董事會將考慮多項因素，例如(i)本集團之實際及預期相關財務表現；(ii)股東之利益；(iii)業務狀況及策略；(iv)預期營運資金需求及未來業務增長計劃；及(v)董事會可能認為適當之任何其他因素。

概不保證將於任何特定期間內建議或宣派任何特定金額之股息。根據股息政策宣派及派付之任何未來股息將受組織章程細則及董事會有關彼等將符合本集團及股東之整體最佳利益之決策規限。董事將不時檢討股息政策，並於相關時間採納適當變動，以確保股息政策之有效性。

(23) 憲章文件

於本年度，組織章程細則並無重大變動，組織章程細則已登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.crocodile.com.hk)。

企業管治報告書

(24) 投資者關係

本公司持續促進良好之投資者關係，並加強與股東及潛在投資者之溝通。歡迎投資者、利益相關者及公眾人士提供建議，請於正常辦公時間內致電(852) 2785 3898聯絡本公司，亦可傳真至(852) 2786 0190或發送電子郵件至corpadmin@crocodile.com.hk。

重要日期

股東及投資者務請注意本公司之下列重要日期，並採取適當行動：

	二零二五年 財政年度
本年度之全年業績公告	二零二六年 三月二十五日
有權出席二零二六年股東週年大會並於會上投票之人士向登記處遞交過戶文件之最後日期及時間	二零二六年 五月十九日 下午四時三十分
二零二六年股東週年大會	二零二六年 五月二十七日

(25) 於本年度及本年度末後之其他變動

(25.1) 提名委員會職權範圍

本公司提名委員會的職權範圍已就聯交所上市規則項下企業管治守則的相關修訂而更新，自於二零二五年九月一日起生效。提名委員會經更新職權範圍全文登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.crocodile.com.hk)。

(25.2) 股份過戶登記處變更

股份過戶登記處已由卓佳登捷時有限公司更改為卓佳證券登記有限公司，自二零二五年七月二日起生效。詳情請參閱本公司日期為二零二五年六月四日的公告。



致鱷魚恤有限公司列位股東
(於香港註冊成立之有限公司)

意見

本核數師已審核第68至163頁所載鱷魚恤有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報表，包括於二零二五年十二月三十一日之綜合財務狀況表、及截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及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)。

本核數師認為，該等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會計準則真實而中肯地反映了 貴集團於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況及其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

本核數師已根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則(「香港核數準則」)進行審核。本核數師在該等準則下承擔的責任已在本報告書「核數師就審核綜合財務報表承擔的責任」一節中進一步闡述。根據適用於公眾利益實體財務報表審計的香港會計師公會《專業會計師道德守則》(「守則」)，本核數師獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他道德責任。本核數師相信，本核數師所獲得的審核憑證能充足及適當地為本核數師的意見提供基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據本核數師的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項。該等事項乃於本核數師整體審核綜合財務報表及出具意見時進行處理。本核數師不會對該等事項提供單獨意見。本核數師於審核中就下列各事項的處理方法描述載於下文。

獨立核數師報告書

本核數師已履行本報告書「核數師就審核綜合財務報表承擔的責任」一節所述包括與該等事項有關的責任。相應地，本核數師的審核工作包括執行旨在回應對綜合財務報表重大錯誤風險評估的程序。本核數師審核程序的結果，包括為處理以下事項所履行的程序已為本核數師就隨附的綜合財務報表作出的審核意見提供基礎。

關鍵審核事項

投資物業估值

投資物業按公平值列賬。於二零二五年十二月三十一日，投資物業之賬面值約為1,622,977,000港元。

管理層須就釐定投資物業之公平值作出重大判斷及假設。為協助管理層釐定公平值，貴集團已聘請外部估值師對於報告期末之投資物業進行估值。

相關披露載於財務報表附註3及15。

本核數師的審核如何處理關鍵審核事項

本核數師之審核程序包括(其中包括)(i)委聘內部估值專家協助本核數師評估估值過程中所用之估值方法及若干主要假設；(ii)基於可取得之資料評估主要估計及假設；及(iii)估計外部估值師之客觀性、獨立性及實力。本核數師亦評估綜合財務報表之相關披露。

年報所載的其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。除綜合財務報表及本核數師的核數師報告書外，其他資料包括年報內的信息。

本核數師對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，本核數師亦不對該等其他資料發表任何形式的鑒證結論。

結合本核數師對綜合財務報表的審核，本核數師的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或本核數師在審核過程中所了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。基於本核數師已執行的工作，如果本核數師認為其他資料存在重大錯誤陳述，本核數師需要報告該事實。在此方面本核數師沒有任何報告。

董事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會計準則及香港公司條例編製真實而中肯的綜合財務報表，並對董事認為為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

在編製綜合財務報表時，貴公司董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非貴公司董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助貴公司董事履行監督貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任

本核數師的目標是合理確定此等綜合財務報表整體而言不會存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述，並發出載有本核數師意見的核數師報告書。本報告書乃根據香港公司條例第405條僅向全體股東報告，不作其他用途。本核數師並不就本報告書的內容對任何其他人士負有任何義務或承擔任何責任。

合理確定屬高層次的核證，惟根據香港核數準則進行的審核工作不能保證總能察覺所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤產生，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據此等綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

獨立核數師報告書

在根據香港核數準則進行審核的過程中，本核數師運用專業判斷，保持了專業懷疑態度。本核數師亦：

- 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，以及獲取充足和適當的審核憑證，作為本核數師意見的基礎。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的情況，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，以設計適當的審核程序，惟並非旨在對 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恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，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。倘本核數師認為存在重大不確定性，則須在核數師報告書中提請注意綜合財務報表中的相關披露；或倘有關披露不足，則修訂本核數師的意見。本核數師的結論乃基於截至核數師報告書日期止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團無法持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體呈報方式、結構及內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 規劃及進行集團審核，以就 貴集團內實體或業務單位的財務資料獲取充足及適當的審核憑證，作為對綜合財務報表發表意見的基礎。本核數師負責集團審核所履行工作的方向、監督及審閱。本核數師對審核意見承擔全部責任。

66

除其他事項外，本核數師與審核委員會溝通了審核的計劃範圍、時間安排及重大審核發現，該等發現包括本核數師在審核過程中識別的內部監控的任何重大缺失。

本核數師亦向審核委員會作出聲明，說明本核數師已符合有關獨立性的相關道德要求，並與彼等溝通可能被合理認為會影響本核數師獨立性的所有關係及其他事宜，以及(如適用)為消除威脅而採取的行動或所應用的防範措施。

獨立核數師報告書

從與審核委員會溝通的事項中，本核數師釐定對本期間綜合財務報表的審核至關重要的事項，因而構成關鍵審核事項。本核數師在核數師報告書中描述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，倘合理預期在本核數師報告書中溝通某事項造成的負面後果超出產生的公眾利益，則本核數師決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告書之審核項目合夥人為梁智英（執業證書編號：P04302）。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

鰂魚涌

英皇道979號

太古坊一座27樓

二零二六年三月二十五日

綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	截至 二零二五年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零二四年 十二月 三十一日 止十七個月 千港元
收入	5	92,285	137,631
銷售成本		<u>(19,212)</u>	<u>(26,602)</u>
毛利		73,073	111,029
其他收入	5	13,396	26,217
銷售及分銷費用		(38,120)	(64,344)
行政費用		(52,892)	(76,195)
投資物業公平值虧損	15	(73,128)	(23,193)
其他收益淨額	8	426	20,617
融資成本	7	(29,457)	(63,076)
分佔一間聯營公司虧損		<u>(2,786)</u>	<u>(1,026)</u>
除稅前虧損	6	(109,488)	(69,971)
所得稅抵免	11	<u>1,488</u>	<u>20,075</u>
本公司擁有人應佔年／期內虧損		<u>(108,000)</u>	<u>(49,896)</u>
			(經重列)
本公司擁有人應佔每股虧損			
—基本 (港仙)	13	<u>(147.18)</u>	<u>(70.21)</u>
—攤薄 (港仙)	13	<u>(147.18)</u>	<u>(70.21)</u>

綜合全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	截至 二零二五年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零二四年 十二月 三十一日 止十七個月 千港元
年／期內虧損	<u>(108,000)</u>	<u>(49,896)</u>
其他全面收益／(支出)		
可於其後期間重新分類至損益之其他全面收益／(支出)：		
兌換海外業務所產生之匯兌差額	7,394	(4,427)
期內註銷海外業務的重新分類調整	<u>-</u>	<u>(3,307)</u>
	<u>7,394</u>	<u>(7,734)</u>
其後將不會重新分類至損益之其他全面收益：		
轉撥物業、機器及設備至投資物業之重估收益	<u>2,511</u>	<u>-</u>
年／期內其他全面收益／(開支)	<u>9,905</u>	<u>(7,734)</u>
本公司擁有人應佔年／期內全面支出總額	<u>(98,095)</u>	<u>(57,630)</u>

綜合財務狀況表

二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	14	41,469	44,608
投資物業	15	1,622,977	1,678,512
使用權資產	16(a)	76,107	87,893
按公平值計入損益之財務資產	20	55,260	52,987
於一間聯營公司之權益	17	46,325	49,111
應收一間聯營公司款項	17	7,476	7,935
按金	19	2,113	3,335
非流動資產總值		1,851,727	1,924,381
流動資產			
存貨	18	17,787	16,111
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項	19	14,184	11,337
按公平值計入損益之財務資產	20	107,558	82,746
有抵押銀行存款	21	2,742	1,434
現金及現金等值項目	21	124,598	155,897
流動資產總值		266,869	267,525
流動負債			
貿易應付賬款、其他應付賬款及已收按金	22	27,895	21,162
按公平值計入損益之財務負債	20	354	4,062
計息銀行借貸	23	166,365	166,792
應付孖展貸款	24	5,523	3,491
租賃負債	16(b)	7,683	13,577
流動負債總額		207,820	209,084
流動資產淨值		59,049	58,441
總資產減流動負債		1,910,776	1,982,822

綜合財務狀況表

二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動負債			
其他應付賬款及已收按金	22	11,250	10,609
按公平值計入損益之財務負債	20	4,421	-
計息銀行借貸	23	498,511	523,305
撥備		753	800
租賃負債	16(b)	4,982	4,607
遞延稅項負債	25	18,029	19,554
非流動負債總額		537,946	558,875
資產淨值		1,372,830	1,423,947
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	26	421,614	374,636
儲備		951,216	1,049,311
權益總額		1,372,830	1,423,947

林煒珊
董事

周炳朝
董事

綜合權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	本公司擁有人應佔				權益總額 千港元
		股本 千港元	匯兌儲備 千港元	資產重估 儲備 千港元	保留溢利 千港元	
於二零二三年八月一日		374,636	9,851	216,301	880,789	1,481,577
本期間虧損		-	-	-	(49,896)	(49,896)
本期間其他全面支出：						
兌換海外業務所產生之匯兌差額		-	(4,427)	-	-	(4,427)
本期間註銷海外業務的重新分類調整	29	-	(3,307)	-	-	(3,307)
本期間全面支出總額		-	(7,734)	-	(49,896)	(57,630)
於二零二四年十二月三十一日及 於二零二五年一月一日		374,636	2,117*	216,301*	830,893*	1,423,947
本年度虧損		-	-	-	(108,000)	(108,000)
本年度其他全面收益：						
兌換海外業務所產生之匯兌差額		-	7,394	-	-	7,394
物業重估之收益		-	-	2,511	-	2,511
本年度全面支出總額		-	7,394	2,511	(108,000)	(98,095)
發行股份	26	48,678	-	-	-	48,678
股份發行開支	26	(1,700)	-	-	-	(1,700)
於二零二五年十二月三十一日		421,614	9,511*	218,812*	722,893*	1,372,830

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表內之綜合儲備951,216,000港元(截至二零二四年十二月三十一日止十七個月：1,049,311,000港元)。

綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	截至 二零二五年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零二四年 十二月 三十一日 止十七個月 千港元
營運活動所產生之現金流量			
除稅前虧損		(109,488)	(69,971)
調整：			
融資成本	7	29,457	63,076
銀行利息收入	5	(1,952)	(8,719)
應收一間聯營公司款項之利息收入	5	(391)	(658)
融資租賃之利息收入	5	(16)	-
分佔一間聯營公司虧損		2,786	1,026
滯銷存貨撥備	6	653	1,724
物業、機器及設備折舊	6	5,654	8,323
使用權資產折舊	6	14,881	22,496
出售物業、機器及設備項目之收益	8	(149)	(8,257)
融資租賃安排收益	8	(605)	-
貿易及其他應收賬款之減值	8	296	451
使用權資產減值	8	-	3,109
物業、機器及設備減值	8	-	1,158
按公平值計入損益之財務工具收益淨額	8	(172)	(8,564)
註銷海外業務之收益淨額	8	-	(8,389)
投資物業公平值虧損	15	73,128	23,193
		14,082	19,998
存貨增加		(2,096)	(3,363)
按公平值計入損益之財務工具減少／(增加)		(26,200)	36,141
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項減少／(增加)		(1,725)	6,235
應收一間有關連公司款項減少		-	503
貿易應付賬款、其他應付賬款及已收按金增加／(減少)		6,521	(4,598)
營運所產生／(動用)之現金		(9,418)	54,916
已付利息		(29,457)	(63,076)
已付中國內地稅項		(6)	-
營運活動所動用之現金流量淨額		(38,881)	(8,160)

綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	截至 二零二五年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零二四年 十二月 三十一日 止十七個月 千港元
投資活動所產生之現金流量			
已收利息		2,100	8,783
出售物業、機器及設備項目所得款項		150	8,257
存置有抵押銀行存款		(1,308)	(855)
購買物業、機器及設備項目		(4,884)	(2,721)
一間聯營公司還款		850	849
已收融資租賃之本金部分		384	-
投資活動所產生／(動用)之現金流量淨額		<u>(2,708)</u>	<u>14,313</u>
融資活動所產生之現金流量			
發行股份所得款項	26	48,678	-
股份發行開支	26	(1,700)	-
新增銀行借貸		10,000	15,000
償還銀行借貸		(35,221)	(75,404)
新增孖展貸款		2,032	-
償還孖展貸款		-	(53)
償還租賃負債		(14,309)	(18,950)
融資活動所產生／(動用)之現金流量淨額		<u>9,480</u>	<u>(79,407)</u>
現金及現金等值項目減少淨額		(32,109)	(73,254)
年／期初現金及現金等值項目		155,897	229,445
外匯匯率變動之影響淨額		810	(294)
年／期末現金及現金等值項目		<u>124,598</u>	<u>155,897</u>
現金及現金等值項目結餘分析			
現金及銀行結餘	21	<u>124,598</u>	<u>155,897</u>

1. 公司及集團資料

鱷魚恤有限公司(「本公司」)為於香港註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址為香港九龍觀塘開源道七十九號鱷魚恤中心二十五樓。

本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要從事銷售成衣及相關配飾、物業投資及出租業務以及庫務管理。

本公司董事(「董事」)認為，於香港註冊成立之公司名大控股有限公司被視為本公司之母公司及最終母公司。

有關附屬公司的資料

本公司主要附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立／登記及營業地點	已發行普通股 ／註冊股本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
鱷魚(中國)有限公司	香港	4港元	-	100	投資控股
Crocodile KT Investment Limited	香港	1港元	-	100	物業投資
德格貿易有限公司	香港	20港元	-	100	物業投資
鱷魚恤(香港)有限公司	香港	1港元	-	100	成衣貿易
鱷魚恤(中山)有限公司*	中華人民共和國(「中國」)／ 中國內地	17,200,000港元	-	100	物業投資
廣州鱷魚恤商業有限公司*	中國／中國內地	5,000,000港元	-	100	成衣貿易
Stargem Limited	香港	1港元	-	100	物業投資
大眾環球投資有限公司	香港	1港元	-	100	物業投資
Pure Goal Limited	英屬維爾京群島 (「英屬維爾京群島」)	1美元	100	-	投資控股
曉威有限公司	香港	1港元	-	100	物業投資

* 該等附屬公司均為根據中國法律成立之外商獨資企業。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

1. 公司及集團資料 (續)

有關附屬公司的資料 (續)

上表列出董事認為對本集團年／期內業績有主要影響力或構成本集團資產淨值重要部份，或對本集團有特別重要性之本公司附屬公司。董事認為倘列出其他附屬公司之詳情會令篇幅過於冗長。

2. 會計政策

2.1 編製基準

更改財政年度結算日

由於本公司的財政年結日由七月三十一日更改為十二月三十一日，本財政年度涵蓋由二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日止十二個月期間。比較期間則涵蓋由二零二三年八月一日至二零二四年十二月三十一日止十七個月期間，故未必與本年度所示金額具可比性。

合規聲明

此等財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則會計準則（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港公司條例而編製。此等財務報表乃按歷史成本慣例編製，惟投資物業及按公平值計入損益之財務資產／（負債）按公平值計量則除外。除另有指明者外，此等財務報表以港元（「港元」）呈列，而所有價值均調整至最接近千元。

76

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。當本集團通過參與投資對象的相關活動而承擔可變回報的風險或享有可變回報，並且有能力運用對投資對象的權力（即使本集團目前有能力主導投資對象的相關活動的現時權利）影響該等回報時，即取得控制權。

一般情況下，有一個推定，即多數投票權形成控制權。當本公司擁有少於投資對象大多數的投票或類似權利，在評估其是否擁有對投資對象的權力時，本集團會考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票權持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

2. 會計政策(續)

2.1 編製基準(續)

綜合賬目基準(續)

附屬公司之財務報表乃按與本公司相同之報告期間採用一致之會計政策編製。附屬公司之業績由本集團取得控制權之日起並直至有關控制權失效日期止綜合計算。

損益及其他全面收益之各部份歸屬於本公司之擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益有虧絀結餘。所有有關本集團各成員公司間之交易之集團內部公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合計算時悉數抵銷。

倘有事實及情況顯示上文所述三項控制因素中之一項或多項出現變化，本集團將重新評估其是否對投資對象擁有控制權。附屬公司擁有權權益之變動(並無失去控制權)於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去附屬公司之控制權，則會終止確認相關資產(包括商譽)、負債、任何非控股權益及匯兌儲備；並確認任何保留投資之公平值及任何由此產生而計入損益之盈虧。先前已於其他全面收益確認之本集團應佔部份，乃在適當的情況下按倘本集團已直接出售相關資產或負債而要求之相同基準重新分類至損益或保留溢利。

2.2 會計政策及披露之變動

本集團已於本年度財務報表首次採納香港會計準則第21號(修訂本)缺乏可兌換性。本集團並無提前採納任何已頒佈但尚未生效的其他準則或修訂。

香港會計準則第21號(修訂本)列明實體如何評估貨幣是否可兌換成另一種貨幣及於缺乏可兌換性之計量日期，如何估計即期匯率。該等要求披露可令財務報表使用者了解貨幣不可兌換之影響之資料。由於本集團進行交易所用之貨幣以及海外附屬公司及分公司換算為本集團呈列貨幣所用之功能貨幣均可兌換，故該等修訂對本集團財務報表並無任何影響。

此外，香港會計師公會已對香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第18號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第36號及香港會計準則第37號關於財務報表中不確定性之披露之圖解範例發佈修訂，於相應香港財務報告準則會計準則中增加圖解範例。該等範例反映相應香港財務報告準則會計準則中之現有要求，即使用與氣候相關之範例報告財務報表中不確定性之影響。因此，該等修訂並無生效日期或過渡條款。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 會計政策(續)

2.3 已頒佈但仍未生效之香港財務報告準則會計準則

本集團並無於該等財務報表中採用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則。本集團擬於該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則生效時應用該等準則(如適用)。

香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ²
香港財務報告準則第19號及其修訂本	無公眾問責性的附屬公司：披露 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)	財務工具分類及計量的修訂 ¹
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)	參考依賴自然的電力的合約
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資產的出售或注資 ³
香港會計準則第21號(修訂本)	換算為高度通貨膨脹的呈列貨幣 ²
香港財務報告準則會計準則年度改進—第11卷	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號的修訂 ¹

¹ 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二七年一月一日或之後開始之年度／報告期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

預期將適用於本集團的該等香港財務報告準則會計準則之進一步資料闡述如下。

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號財務報表的呈列。儘管香港會計準則第1號的多個章節已被納入而變動有限，香港財務報告準則第18號就損益表內呈列方式引入新規定，包括指定的總計及小計。實體須將損益表內所有收益及開支分類為以下五個類別之一：經營、投資、融資、所得稅及已終止經營業務，並呈列兩項新界定小計。其亦規定於單一附註中披露管理層界定的績效指標，並對主要財務報表及附註中資料的組合(合併及分類)和位置提出更嚴格的要求。若干早前已納入香港會計準則第1號的規定移至香港會計準則第8號會計政策、會計估計變更及誤差，並更名為香港會計準則第8號財務報表的編製基準。由於頒佈香港財務報告準則第18號，對香港會計準則第7號現金流量表、香港會計準則第33號每股收益及香港會計準則第34號中期財務報告作出有限但廣泛適用的修訂。此外，其他香港財務報告準則會計準則亦有輕微的相應修訂。香港財務報告準則第18號及其他香港財務報告準則會計準則的相應修訂於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，須追溯應用，並可提早應用。本集團現正分析新訂規定並評估香港財務報告準則第18號對本集團財務報表的呈列及披露的影響。

2. 會計政策(續)

2.3 已頒佈但仍未生效之香港財務報告準則會計準則(續)

香港財務報告準則第19號允許合資格實體選擇應用其經削減披露規定，同時仍應用其他香港財務報告準則會計準則之確認、計量及呈列規定。為符合資格，於報告期末，實體須為香港財務報告準則第10號*合併財務報表*所界定之附屬公司，且並無公共問責性，以及須擁有一家根據香港財務報告準則會計準則編製合併財務報表可供公眾使用之母公司(最終或中間公司)。香港財務報告準則第19號於二零二五年四月經修訂，將國際財務報告準則會計準則納入應用該準則之資格標準。該準則於二零二五年十月進一步修訂，以(i)刪除香港財務報告準則第19號之披露目標；(ii)減少與供應商融資安排及特定類別金融負債相關之披露要求；及(iii)對於使用管理層定義之業績指標之實體，將與該等指標相關之披露要求更換為交叉參照香港財務報告準則第18號。允許提早應用。由於本公司為上市公司，故並不合資格選擇應用香港財務報告準則第19號及其修訂本。本公司若干附屬公司正在考慮應用香港財務報告準則第19號及其修訂本編製其特定財務報表。

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)*財務工具的分類及計量的修訂*澄清金融資產或金融負債的終止確認日期，並引入一項會計政策選擇，即在達致特定標準的情況下，終止確認於結算日期之前通過電子支付系統結算的金融負債。該等修訂澄清如何評估具有環境、社會及管治以及其他類似或有特性的金融資產的合約現金流特性。此外，該等修訂澄清對具有無追索權特性的金融資產及合約掛鉤工具進行分類的規定。該等修訂亦包括對指定為按公允值計入其他綜合收益的股權工具及具有或有特性的財務工具之投資的額外披露。該等修訂須追溯應用，並於初始應用日期對期初留存收益(或權益的其他組成部分)進行調整。過往期間毋須重列，重列僅適用於毋須利用後見之明的情況。允許同時提早應用所有該等修訂或僅應用與金融資產分類相關的修訂本。該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 會計政策(續)

2.3 已頒佈但仍未生效之香港財務報告準則會計準則(續)

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)參考*依賴自然的電力的合約*闡明針對適用範圍內合約的「自身使用」要求的應用，並修訂範圍內合約於現金流量對沖關係中對被對沖項目之指定要求。該等修訂亦包括額外披露，使財務報表使用者能了解該等合約對實體財務表現及未來現金流量之影響。有關自用豁免之修訂應追溯應用。先前期間無需重列，且僅能在不使用後見之明之情況下進行重列。有關對沖會計之修訂應對自初始應用日期或之後指定之新對沖關係前瞻應用。允許提早應用。香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂應同時應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)解決香港財務報告準則第10號與香港會計準則第28號之間對於處理投資者與其聯營公司或合營公司間資產出售或投入的規定之不一致的情況。該等修訂要求當資產出售或投入構成一項業務時，確認下游交易產生的全部收益或虧損。對於不構成業務的資產交易，交易所產生的收益或虧損僅以無關聯的投資者於該聯營或合營公司的權益為限，於投資者的損益中確認。該等修訂將前瞻性應用。香港會計師公會已刪除了香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂)的以往強制生效日期。然而，該等修訂可於現時採納。

香港會計準則第21號(修訂本)換算為*高度通貨膨脹的呈列貨幣*要求按期末匯率將非高度通貨膨脹的功能貨幣換算為高度通貨膨脹的呈列貨幣。該等修訂本亦要求功能貨幣及呈列貨幣均為高度通貨膨脹經濟體貨幣的實體，須根據香港會計準則第29號*高度通貨膨脹經濟體中的財務報告*第34段，對功能貨幣為非高度通貨膨脹經濟體貨幣的境外經營業務的比較金額應用一般物價指數進行重列。該等修訂本引入若干額外披露。允許提早應用。預期該等修訂本不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

2. 會計政策(續)

2.3 已頒佈但仍未生效之香港財務報告準則會計準則(續)

香港財務報告準則會計準則之年度改進—第11卷載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號(及隨附香港財務報告準則第7號實施指引)、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號(修訂本)。有關預期適用於本集團的該等修訂的詳情載列如下：

- 香港財務報告準則第7號財務工具：披露：該等修訂已更新香港財務報告準則第7號第B38段以及香港財務報告準則第7號實施指引第IG1、IG14及IG20B段中的若干用詞，以簡化或與準則中的其他段落及／或其他準則中使用的概念及術語保持一致。此外，該等修訂澄清，香港財務報告準則第7號實施指引不必闡明香港財務報告準則第7號提述段落中的所有規定，亦不設立額外規定。允許提早應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。
- 香港財務報告準則第9號財務工具：該等修訂澄清，倘承租人根據香港財務報告準則第9號釐定租賃負債已清除，承租人須採用香港財務報告準則第9號第3.3.3段於損益表中確認由此產生的任何收益或虧損。然而，該等修訂並未解決承租人如何區分香港財務報告準則第16號所界定之租賃修改與根據香港財務報告準則第9號的終止確認租賃負債。此外，該等修訂已更新香港財務報告準則第9號第5.1.3段及香港財務報告準則第9號附錄A中的若干用詞，以消除潛在的混淆。允許提早應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。
- 香港財務報告準則第10號合併財務報表：該等修訂澄清，香港財務報告準則第10號第B74段所述的關係僅是投資者與作為投資者事實代理人的其他各方之間可能存在的各種關係的一個例子，消除了與香港財務報告準則第10號第B73段所作規定不符之處。允許提早應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。
- 香港會計準則第7號現金流量表：該等修訂繼先前刪除「成本法」釋義後，將香港會計準則第7號第37段「成本法」一詞以「按成本」取代。允許提早應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何影響。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策

於一間聯營公司之權益

聯營公司為本集團於其擁有一般不少於20%股本投票權之長期權益，並對其擁有重大影響力之實體。重大影響是指參與投資對象的財務及經營政策的權力，但不是控制或共同控制這些政策的權力。

本集團於一間聯營公司之投資根據權益會計法按本集團應佔資產淨值減任何減值虧損，於綜合財務狀況表列賬。本集團應佔一間聯營公司收購後業績及其他全面收益分別計入綜合損益表及綜合其他全面收益表內。此外，當直接在聯營公司的權益中確認變動時，本集團會在綜合權益變動表內確認其應佔的任何變動(如適用)。本集團與其聯營公司交易產生之未變現收益及虧損與本集團於聯營公司之投資對銷，惟未變現虧損提供證據證明已轉讓資產減值則作別論。收購聯營公司產生之商譽計入本集團於一間聯營公司之投資部份。

失去對聯營公司有重大影響力或對合營公司之共同控制權後，本集團會按其公平值計量及確認任何保留投資。聯營公司或合營公司於失去重大影響力或共同控制權時的賬面值與所保留投資及出售所得款項的公平值之間的任何差額乃於損益表內確認。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其投資物業及按公平值計入損益之財務資產／(負債)。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之價格或轉讓負債所支付之價格。公平值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債之交易在資產或負債之主要市場或(在無主要市場之情況下)在資產或負債之最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場必須為本集團可進入之市場。資產或負債之公平值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非財務資產之公平值計量經計及市場參與者透過以最大限度利用資產以達致最佳用途或將資產出售予將以最大限度利用資產以達致最佳用途之另一名市場參與者而產生經濟效益之能力。

本集團使用在屬適當情況下且具備充足數據可供計量公平值之估值方法，以盡量增加使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有其公平值會被計量或於財務報表披露之資產及負債乃按整體對公平值計量屬重要之最低級別輸入數據在下述公平值等級內分類：

- 級別一 — 基於相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)
- 級別二 — 基於對公平值計量屬重要之最低級別輸入數據均可直接或間接被觀察之估值方法
- 級別三 — 基於對公平值計量屬重要之最低級別輸入數據為不可觀察之估值方法

就經常於財務報表確認之資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於整體對公平值計量屬重要之最低級別輸入數據)釐定等級內各級之間有否出現轉換。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

非財務資產減值

倘有跡象顯示出現減值、或需要進行每年資產(不包括存貨、遞延稅項資產、財務資產及投資物業)減值測試，則會估計資產之可收回數額。獨立資產可收回數額之計算方法以資產或現金產生單位之使用價值與其公平值減出售成本兩者之較高者為準。倘資產未能產生很大程度上獨立於其他資產或資產組合之現金流入，在此情況下則釐定資產所屬現金產生單位之可收回數額。

在對現金產生單位進行減值測試時，若公司資產(例如總部大樓)之賬面值之一部分可按合理及一致基準分配，則分配至個別現金產生單位，否則將分配至最小現金產生單位組別。

減值虧損僅可在資產賬面值超過其可收回數額時方獲確認。在評估使用價值時，估計未來現金流量會以可反映現時市場對金錢時間值及該資產特有風險評估之稅前折現率折現至現值。減值虧損按與該減值資產功能相符的開支類別於產生期間自損益表內扣除。

於各報告期末均會作出評估，以確認是否有跡象顯示過往確認之減值虧損不再出現或可能已經減少。如存在有關跡象，則會估計可收回數額。先前確認之資產(不包括商譽)減值虧損僅於釐定該資產之可收回數額所使用之估計方法出現改變時方會撥回，然而撥回後之數額不可超逾有關資產未有於過往年度確認減值虧損時可釐定之賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。撥回之減值虧損於產生期間計入損益表。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

關連方

在下列情況下，以下各方被視為與本集團有關連：

- (a) 有關方為一名人士或該名人士之家族近親，而該名人士
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司主要管理人員之一名成員；

或

- (b) 有關方為符合下列任何條件之一間實體：
 - (i) 該實體與本集團為同一集團之成員公司；
 - (ii) 一間實體為另一間實體(或該實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營公司；
 - (iii) 該實體與本集團為同一第三方之合營公司；
 - (iv) 一間實體為第三方實體之合營公司，而另一間實體為該第三方實體之聯營公司；
 - (v) 該實體為以本集團或與本集團有關連之實體之僱員為受益人之離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體由(a)節界定之人士控制或共同控制；
 - (vii) (a)(i)節界定之人士對該實體有重大影響，或該人士為該實體(或該實體之母公司)之主要管理人員之一；及
 - (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

物業、機器及設備以及折舊

物業、機器及設備乃按成本值減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、機器及設備項目之成本值包括其購買價及將資產投入運作及運抵地點作其計劃之用途而引致之任何直接應佔費用。

物業、機器及設備項目投入運作後，費用(如維修及保養)通常於其產生之期間自損益表扣除。倘符合確認準則，重大檢查之費用會於該資產之賬面值資本化，作為一項重置。倘物業、機器及設備之主要部份須於不同期間重置，則本集團會將有關部份確認為獨立資產，具有指明之可使用年期並按此折舊。

折舊以直線法按物業、機器及設備個別項目於其估計可使用年期內將其成本撇銷至其剩餘價值計算。就此所使用之主要年率如下：

樓宇	按租期及2%至4.5% (以較短者為準)
廠房設備及機器	10%
傢俬及裝置以及租賃裝修	按租期及10%至20% (以較短者為準)
電腦設備	20%
汽車	20%

86

倘一項物業、機器及設備項目之各部份之可使用年期有所不同，則此項目各部份成本將按合理基礎分配，而各部份將作個別折舊。至少於各財政年結日，會對剩餘價值、可使用年期及折舊方法作出審閱及調整(如適用)。

物業、機器及設備項目，包括初步已確認之任何重大部份，於出售後或預期使用或出售不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產之年度在損益表中確認因出售或棄用所產生之損益，乃有關資產之出售所得款項淨額及其賬面值之差額。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值而持有的土地及樓宇(包括使用權資產)。該等物業初步按成本值(包括交易成本)計算。於首次確認後，投資物業按反映報告期末市況之公平值列賬。

投資物業公平值變動所產生之損益，於產生年度計入損益表內。

因棄用或出售投資物業而產生之任何損益，在棄用或出售年度於損益表中確認。

就投資物業轉移至自置物業而言，在後續會計處理上，物業成本會被視作其於改變用途當日的公平值。倘本集團作自置物業的物業成為投資物業，則本集團根據自用物業的「物業、機器及設備及折舊」所述政策及／或根據持作使用權資產之物業的「使用權資產」所述政策，直至改變用途當日為該物業入賬，物業賬面值與公平值於該日的任何差額根據香港會計準則第16號物業、機器及設備按重新估價入賬。物業、機器及設備之價值變動作資產重估儲備變動處理。如按個別資產基準，此儲備之總數不足以彌補虧絀，則超逾虧絀之數額在損益表中扣除。

租賃

本集團於合約開始時評估合約是否為或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約為或包含租賃。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃(惟短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。本集團確認租賃負債以作出租賃付款，而使用權資產指使用相關資產的權利。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期確認 (即相關資產可供使用之日期)。使用權資產按成本減累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何租賃負債之重新計量作出調整。使用權資產之成本包括已確認租賃負債金額、已發生初始直接成本及於開始日期或之前支付之租賃付款減已收取之任何租賃優惠。如適用，使用權資產之成本亦包括拆卸及移除相關資產或還原相關資產或該資產所在地點而產生之估計成本。使用權資產於資產之租賃期及以下所列的估計可使用年期兩者中之較短者內按直線法折舊：

租賃土地	42至50年
租賃物業	2至3年

倘租賃資產之擁有權於租期屆滿前轉讓予本集團或成本反映購買選擇權獲行使，則使用資產之估計可使用年期計算折舊。

當使用權資產符合投資物業的定義時，則其計入投資物業中。相應的使用權資產首次按成本計量，其後根據本集團的「投資物業」政策按公平值計量。

88

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租賃期內作出的租賃付款之現值確認。租賃付款包括固定付款 (包括實質固定付款) 減去任何應收租賃優惠、取決於某一指數或比率的可變租賃付款、以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定將行使的購買選擇權之行使價，以及在租賃條款反映了本集團行使選擇權終止租賃之情況下因終止租賃而支付的罰款。不取決於某一指數或比率的可變租賃付款於觸發付款的事件或條件發生的期間確認為開支。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債(續)

於計算租賃付款之現值時，倘租賃中隱含的利率不易確定，則本集團採用租賃開始日期的增量借款利率。於開始日期後，租賃負債金額會增加以反映利息的增長，並就所作出的租賃付款作出扣減。此外，倘存在修改、租賃期發生變化、租賃付款變動(例如，未來租賃付款因某一指數或比率變動而出現變動)或購買相關資產的選擇權的評估變更，則重新計量租賃負債的賬面值。

(c) 短期租賃

本集團對其短期租賃(即自開始日期起租賃期為12個月或以下且不含購買選擇權之租賃)應用短期租賃確認豁免。短期租賃之租賃付款以直線法按租賃期確認為開支。

本集團作為出租人

當本集團作為出租人時，其於租賃開始(或租賃修訂)時將其各項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團並無轉移資產之擁有權所附帶之絕大部分風險及回報之租賃會分類為經營租賃。倘合約包含租賃及非租賃部分，本集團按相對獨立的售價基準將合約代價分配至各部分。租金收入於租約年期內按直線法列賬，並因其經營性質而計入損益表內的收入。於磋商及安排經營租賃時所產生之初始直接成本乃計入租賃資產之賬面值，並於租約年期內按相同基準確認為租金收入。或然租金於其賺取期間確認為收入。

將相關資產之擁有權所附帶之絕大部分風險及回報轉讓予承租人之租約均會入賬列作融資租賃。於開始日期，租賃資產之成本按租賃付款及相關付款(包括初始直接成本)之現值進行資本化，並按相等於租賃投資淨額之金額列報為應收款項。租賃投資淨額之融資收益於損益表中確認，以在租賃期內提供恆定的定期回報率。

當本集團作為中間出租人時，轉租根據主租賃產生的使用權資產分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為本集團應用資產負債表內確認豁免的短期租賃，則本集團將轉租分類為經營租賃。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

投資及其他財務資產

初步確認及計量

財務資產於初步確認時乃分類為其後按攤銷成本計量及按公平值計入損益。

財務資產於初步確認時之分類取決於財務資產之合約現金流量特徵，及本集團管理財務資產之業務模式。除並無包含重大融資組成部份之貿易應收賬款或本集團已應用切實可行之權宜方法不就重大融資組成部份之影響作調整之應收賬款外，本集團初步按公平值計量財務資產，而倘財務資產並非按公平值計入損益，則會加上交易成本。並無包含重大融資組成部份之貿易應收賬款或本集團已應用切實可行之權宜方法之應收賬款按依照下文「收入確認」所載政策根據香港財務報告準則第15號釐定之交易價計量。

財務資產必須產生僅為支付本金及未償還本金之利息（「SPPI」）之現金流量，方會分類為按攤銷成本計量。不論任何業務模式，擁有並非SPPI之現金流量之財務資產按公平值計入損益分類及計量。

本集團管理財務資產之業務模式指本集團如何管理其財務資產以產生現金流量。業務模式釐定現金流量是否因收取合約現金流量、出售財務資產或因前述兩者而引起。按攤銷成本分類及計量之財務資產乃於以持有財務資產以收取合約現金流量為目的之業務模式內持有，而按公平值計入其他全面收益分類及計量之財務資產乃於以持作收取合約現金流量及出售為目的之業務模式內持有。並非於上述業務模式內持有之財務資產乃按公平值計入損益分類及計量。

須於規例或市場慣例所訂期間內交付資產之財務資產買賣於交易日期確認，即本集團承諾購買或出售資產的日期。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

投資及其他財務資產(續)

其後計量

財務資產之其後計量根據其分類進行，方式如下：

按攤銷成本計值之財務資產(債務工具)

按攤銷成本計值之財務資產其後以實際利率法計量，並可予減值。倘資產被終止確認、修訂或出現減值，則收益及虧損會於損益表內確認。

按公平值計入損益之財務資產

按公平值計入損益之財務資產於財務狀況表內按公平值列賬，而公平值變動淨額則於損益表內確認。

此類別包括本集團並無不可撤回地選擇按公平值計入其他全面收益分類之衍生工具及股本投資。股本投資的股息亦在已確立收款權利時於損益表內確認為其他收入。

倘嵌入混合合約(包括財務負債或非財務主體)之衍生工具具備與主體不緊密相關之經濟特徵及風險；具備與嵌入式衍生工具相同條款之單獨工具符合衍生工具之定義；及混合合約並非按公平值計入損益計量，該衍生工具與主體分開並作為單獨衍生工具列賬。嵌入式衍生工具按公平值計量，而公平值變動於損益中確認。當合約條款出現變動而大幅改變現金流量時，會進行重新評估。

嵌入混合合約(包含財務資產主體)之衍生工具並不單獨入賬。財務資產主體連同嵌入式衍生工具須整體分類為按公平值計入損益之財務資產。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

終止確認財務資產

財務資產(或如適用,財務資產之其中部份或一組類似之財務資產之其中部份)主要在下列情況下終止確認(即從本集團綜合財務狀況表中移除):

- 自資產收取現金流量之權利已屆滿;或
- 本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利,或根據「轉遞」安排承擔責任須於並無重大延誤之情況下向第三方全數支付已收取之現金流量;並且(a)本集團已轉讓資產之大部份風險及回報,或(b)本集團並無轉讓或保留資產之大部份風險及回報,惟已轉讓資產之控制權。

當本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利或已訂立轉遞安排時,本集團會對其擁有該資產之風險及回報之存在性及有關程度予以評估。倘其並無轉讓或保留資產之大部份風險及回報,亦無轉讓資產之控制權之情況下,則本集團繼續按本集團持續參與之程度確認該轉讓資產。在此情況下,本集團亦會確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團保留之權利及責任之基準計量。

本集團以擔保形式持續參與已轉讓資產,該已轉讓資產乃以該項資產之原賬面值及本集團可能需要支付之最高代價兩者之較低者計量。

92

財務資產減值

本集團就所有並非按公平值計入損益持有之債務工具確認預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)撥備。預期信貸虧損乃以根據合約應付之合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間之差額為基準,並按與原有實際利率相近之利率貼現。預期現金流量將包括來自銷售所持抵押品或構成合約條款組成部份之其他增信安排之現金流量。

一般方式

預期信貸虧損分兩個階段確認。對於自初步確認後信貸風險並無顯著增加之信貸敞口,本集團就可能於未來12個月內出現之違約事件所導致之信貸虧損計提預期信貸虧損撥備(12個月預期信貸虧損)。對於自初步確認後信貸風險顯著增加之信貸敞口,本集團須在信貸敞口剩餘年期之預期信貸虧損計提虧損撥備,不論違約事件於何時發生(使用期預期信貸虧損)。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

財務資產減值(續)

一般方式(續)

於各報告日期，本集團評估自初步確認後財務工具之信貸風險有否顯著增加。本集團作出評估時會對於報告日期財務工具發生違約之風險及於初步確認日期財務工具發生違約之風險進行比較，並考慮毋須付出不必要成本或努力即可獲得之合理及可靠資料，包括歷史及前瞻性資料。倘合約付款逾期超過30日，本集團認為信貸風險顯著增加。

本集團將合約付款逾期90日之財務資產視作違約。然而，於若干情況下，當內部或外部資料顯示，在計及本集團持有之任何增信安排前，本集團不大可能悉數收回未償還之合約金額時，本集團亦可能認為該財務資產違約。

財務資產於無法合理預期收回收約現金流量時撇銷。

按攤銷成本列賬之財務資產在一般方式下可能會出現減值，並且在以下階段分類，以用計量預期信貸虧損，惟採用下文詳述之簡化方式之貿易應收賬款除外。

- | | |
|------|---|
| 第一階段 | — 財務工具之信貸風險自初步確認以來並無顯著增加，且虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損之金額計量 |
| 第二階段 | — 財務工具之信貸風險自初步確認以來顯著增加，但並不屬信貸減值財務資產，且虧損撥備按相等於使用期預期信貸虧損之金額計量 |
| 第三階段 | — 於報告日期屬信貸減值之財務資產(但並非購買或原始信貸減值)，且虧損撥備按相等於使用期預期信貸虧損之金額計量 |

簡化方式

就並無包含重大融資組成部份或本集團已應用切實可行之權宜方法不就重大融資組成部份之影響作調整之貿易應收賬款而言，本集團應用簡化方式計量預期信貸虧損。根據簡化方式，本集團不會追蹤信貸風險之變化，而是於各報告日期根據使用期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其歷史信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並根據債務人及經濟環境之前瞻性因素作出調整。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

財務負債

初步確認及計量

財務負債於初步確認時分類為按公平值計入損益之財務負債、貸款及借貸或應付賬款 (如適用)。

所有財務負債首次均按公平值確認，而貸款及借貸以及應付賬款則按公平值扣除直接所佔交易成本計算。

其後計量

視乎分類而定，財務負債之其後計量方法如下：

按公平值計入損益之財務負債

按公平值計入損益之財務負債包括持作交易之財務負債及於初始確認時指定為按公平值計入損益之財務負債。

財務負債如以短期購回為目的而產生，則分類為持作交易。此類負債亦包括本集團所訂立但未指定為對沖關係 (定義見香港財務報告準則第9號) 中的對沖工具之衍生財務工具。獨立的嵌入式衍生工具亦被分類為持作交易，惟被指定為有效對沖工具除外。持作交易用途的負債，其損益於收益表中確認。於損益表中確認的公平值收益或虧損淨額不包括該等財務負債應計的任何利息。

初始確認時指定按公平值計入損益的財務負債乃於初始確認日期且只有滿足香港財務報告準則第9號的標準方獲指定。指定按公平值計入損益的負債的收益或虧損於損益表內確認，惟因本集團自身的信貸風險產生的收益或虧損除外，該等收益或虧損在其他全面收益中列報，且其後不會重新分類至損益表。於損益表中確認的公平值收益或虧損淨額不包括該等財務負債應計的任何利息。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

財務負債(續)

其後計量(續)

以攤銷成本列賬之財務負債(貿易及其他應付賬款及借貸)

於初步確認後，貿易及其他應付賬款及計息借貸其後以實際利率法按攤銷成本計量，除非折現之影響為甚微，在該情況下則按成本值列賬。負債終止確認及按實際利率進行攤銷程序時所產生之收益及虧損在損益表內確認。

計算攤銷成本時，應計及收購之任何折讓或溢價以及組成實際利率之費用或成本。實際利率攤銷計入損益表內的融資成本。

終止確認財務負債

財務負債於負債之責任已解除或註銷或屆滿時終止確認。

在現有財務負債被同一貸款人以大致不同條款之負債取代時，或現有負債之條款有重大修改時，有關交換或修改被視為終止確認原有負債及確認一項新負債，而有關賬面值之差額乃於損益表內確認。

抵銷財務工具

財務資產與財務負債對銷，而有關淨額當有現時可強制執行之法定權利抵銷已確認之款額且有意按淨額基準結清或同時變現資產及結清負債時，方會在財務狀況表呈報。

衍生財務工具

首次確認及其後計量

本集團使用衍生財務工具(如利率掉期及結構性產品)對沖其利率風險及股價風險。有關衍生財務工具首次確認時按訂立衍生合約之日的公平值確認，隨後按公平值重新計量。當公平值為正數時，衍生工具將被列為資產，當公平值為負數時，則被列為負債。

衍生工具公平值變動所產生的任何收益或虧損直接列入損益表。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

存貨

存貨按成本值及可變現淨值兩者中較低者列賬。成本值以加權平均基準釐定。可變現淨值則按估計售價扣除任何估計完成及出售所產生之成本計算。

現金及現金等值項目

財務狀況表中的現金及現金等值項目包括手頭及銀行現金以及短期高流動性存款，該等存款通常在三個月內到期，可隨時兌換為已知金額的現金，價值變動風險並不重大，並為履行短期現金承諾而持有。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭及銀行現金以及短期存款(定義見上文)，扣除須於要求時償還並構成本集團現金管理一部份之銀行透支。

撥備

倘一間公司因過去事項而須負上現行責任(法定或推定)，並可能須在日後動用資源以履行該責任，便須就此確認撥備，前提為該責任之款額能可靠地估計。

96

倘折現之影響重大，則就一項撥備所確認之款額為預期須履行該責任之未來開支於報告期末之現值。已折現之現值款額因時間流逝而增加之部份將計入損益表內的融資成本。

所得稅

所得稅包括本期及遞延稅項。與於損益以外確認之項目有關之所得稅，於損益以外於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項資產及負債乃根據於報告期末已實施或已大致實施之稅率(及稅務法例)按預期可自稅務當局收回或向其支付之數額計算，並考慮本集團經營業務所在國家之現行詮釋及慣例。

遞延稅項是採用負債法，對報告期末資產及負債之稅基與財務報告賬面值之間之所有暫時差額計算撥備。

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

所得稅 (續)

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，惟下列除外：

- 當遞延稅項負債源於初步確認一項並非業務合併之交易之商譽或資產或負債，而於該項交易進行時概不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損，且不會產生等額應課稅及可予扣減暫時差額；及
- 關於附屬公司及聯營公司之投資之應課稅暫時差額，當暫時差額之撥回時間可予控制及暫時差額於可見未來不可能撥回。

遞延稅項資產就所有可扣減暫時差額、承前未使用稅項抵免及任何未使用稅項虧損予以確認。遞延稅項資產僅以可有應課稅溢利以對銷可扣減暫時差額、承前未使用稅項抵免及未使用稅項虧損之數額為限進行確認，除卻：

- 關乎一項初步確認之資產或負債（於並非業務合併之交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損，且不會產生等額應課稅及可予扣減暫時差額）所產生之可予扣減暫時差額之遞延稅項資產；及
- 就與於附屬公司及一間聯營公司之投資有關之可予扣減暫時差額，僅於暫時差額可能會在可見將來撥回及將有應課稅溢利作為抵銷，以動用暫時差額之情況下，才確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期末進行審閱，並予以相應扣減，直至不再可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產為止。未確認之遞延稅項資產乃於各報告期末重新評估，在可能獲得足夠應課稅溢利以收回全部或部份遞延稅項資產之情況下予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已實施或已大致實施之稅率（及稅務法例），按變現資產或清償負債之期間預期適用之稅率予以估量。

僅當本集團有合法可強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅務負債及資產或同時變現資產及結算負債之不同應稅實體徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

收入確認

來自客戶合約收入

來自客戶合約收入於貨品或服務之控制權轉移予客戶時確認入賬，其金額反映本集團預期就該等貨品或服務而有權換取之代價。

當合約中的代價包含可變金額時，需估算本集團因向客戶轉移商品或服務而有權獲得的代價金額。可變代價於合約開始時進行估算，並受到限制，直至極有可能確定在相關可變代價的不確定性會隨後解決時確認的累計收入金額中不會發生重大收入撥回。

當合約包含融資組成部分，其向客戶提供重大利益，為轉移貨物或服務予該客戶融資超過一年，則收入按應收賬款金額的現值計量，並以於合約起始時本集團與該客戶之間的單獨融資交易反映的貼現率貼現。當合約包含融資組成部分，其向本集團提供重大財務利益超過一年，則合約下確認的收入包括實際利率法下合約負債的利息支出。對於客戶付款與轉移承諾貨物或服務之間的時間差距為一年或以下的合約，使用香港財務報告準則第15號的權宜方法，即交易價格不就重大融資組成部分的影響作出調整。

(a) 銷售貨品

銷售成衣及相關配飾之收入乃於資產之控制權轉讓予客戶 (一般為交付貨品) 之時間點確認。

來自其他來源之收入

租金收入於租賃期內按時間比例基準確認。並非取決於指數或利率之可變租賃付款在其產生之會計期間內確認為收入。

其他收入

專利權費收入根據有關協議實質內容按時間比例確認。

利息收入以應計基準按財務工具之估計年期或更短期間 (如適用) 採用實際利率法，將估計未來現金收入準確折現至財務資產之賬面淨值確認入賬。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

以股份為基礎之付款

本公司設有購股權計劃。本集團僱員(包括董事)以股份為基礎之付款方式收取報酬，而僱員提供服務以換取股本工具(「**權益結算交易**」)。

權益結算交易之成本，連同權益相應增加部份，在僱員福利開支內於表現及／或服務條件獲得履行之期間內確認。在各報告期末至歸屬日期前確認之權益結算交易之累計開支，反映歸屬期已到期部份及本集團對最終將會歸屬之股本工具數目之最佳估計。在某一期間內在損益內扣除或進賬，乃反映累計開支於期初與期末確認之變動。

釐定獎勵之授出日公平值並不考慮服務及非市場表現條件，惟能達成條件之可能性則被評定為將最終歸屬為本集團股本工具數目之最佳估計之一部份。市場表現條件將反映在授出日之公平值。附帶於獎勵中但並無相關聯服務要求之其他任何條件皆視為非歸屬條件。反映非歸屬條件之獎勵公平值若當中不包含服務及／或表現條件乃即時予以支銷。

因未能達至非市場表現及／或服務條件，而導致最終並無歸屬之獎勵並不會確認開支。倘獎勵包括一項市場或非歸屬條件，不論市場或非歸屬條件是否達成，交易均會被視為已歸屬，前提是所有其他表現及／或服務條件須已達成。

倘權益結算獎勵之條款有所變更，而該獎勵之原始條款已達成，則所確認之開支最少須達到猶如條款並無任何變更之水平。此外，倘按變更日期之計量，任何變更導致以股份為基礎之付款之總公平值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等變更確認開支。倘若權益結算獎勵被註銷，應被視為已於註銷日期歸屬，任何尚未確認之授予獎勵開支，均應即時確認。

未行使購股權之攤薄影響於計算每股盈利時反映為額外股份攤薄。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

其他僱員福利

退休金計劃

本集團根據香港強制性公積金計劃條例設立定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)，供其所有香港僱員參與。供款額為僱員基本薪金之某個百分比，並根據強積金計劃之規則於應付時在損益表中扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開，由獨立管理之基金持有。本集團之僱主供款在注入強積金計劃後，全數歸於僱員。

本集團在中國內地之附屬公司之僱員，須參加當地市政府運作之中央退休金計劃。該等附屬公司須向中央退休金計劃支付工資支出之若干百分比。有關供款乃根據中央退休金計劃規則，於應付時在損益表中扣除。

借貸成本

直接用於收購、建造或生產合資格資產(即須以相當時間準備以達至其預期用途或作出售之資產)之借貸成本將撥充作為該等資產之部份成本。該項借貸成本之資本化於資產大致已可供作擬定用途或出售時終止。所有其他借貸成本均於產生期間支銷。借貸成本包括利息及實體就借用資金產生之其他成本。

100

外幣

該等財務報表以本公司之功能貨幣港元呈列。本集團各實體自行決定其功能貨幣，列於各實體之財務報表之項目均以該功能貨幣計算。本集團實體所記錄之外幣交易初步按交易日之適用功能貨幣匯率換算。以外幣計值之貨幣資產及負債按報告期末之適用功能貨幣匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生之差額於損益表中確認。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

外幣(續)

以外幣計算歷史成本之非貨幣項目按各初步交易日之匯率換算。以外幣計算公平值之非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率換算。換算以公平值計算之非貨幣項目所產生之收益或虧損，按確認該項目公平值變動產生之收益或虧損之方式處理(即公平值收益或虧損於其他全面收益或損益確認之項目之匯兌差額亦分別於其他全面收益或損益確認)。

在釐定終止確認涉及預付代價之非貨幣資產或非貨幣負債之相關資產、開支或收入於初步確認時之匯率時，初始交易日為本集團初步確認因預付代價產生非貨幣資產或非貨幣負債之日期。倘預先支付或收取多筆付款，則本集團會釐定支付或收取每筆預付代價之交易日期。

若干海外附屬公司以港元以外之貨幣作為功能貨幣。於報告期末，該等實體之資產及負債按報告期末之適用匯率換算為港元，而該等實體之損益表亦按與有關交易日之即期匯率相若之匯率換算為港元。所產生之匯兌差額均於其他全面收益確認，以及於匯兌儲備累計。於出售海外業務時，與該特定海外業務有關之其他全面收益部份於損益表中確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流量產生日期之適用匯率換算為港元。海外附屬公司於整個年度內經常產生之現金流量，按年內之加權平均匯率換算為港元。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 重大會計判斷及估計

管理層編製本集團之財務報表時，須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響所呈報之收入、開支、資產及負債金額及有關隨附披露以及或然負債披露。由於有關假設及估計存在不確定因素，因此可能導致須於日後對受影響資產或負債之賬面值作出重大調整。

判斷

在採用本集團會計政策時，管理層作出以下判斷，除涉及估計者外，均對財務報表內確認之金額有重大影響。

物業租賃分類—本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商業物業租賃。根據對有關安排條款及條件之評估，如租期不構成商用物業之經濟壽命的主要部分且最低租賃款項現值不等於商用物業之絕大部分公平值，本集團已釐定其保留該等已出租物業所有權附帶的絕大部分重大風險及回報，並將有關合約以經營租賃入賬。

投資物業及自用物業之分類

本集團釐定物業是否合資格作為投資物業，並已建立作出該判斷的準則。投資物業為持有以賺取租金或作資本增值或兩者兼有的物業。因此，本集團考慮物業是否可在很大程度上獨立於本集團所持其他資產而產生現金流量。部分物業中一部分被持作賺取租金或作資本增值，而另一部分則被持作生產或供應貨物或服務之用或作行政用途。倘此等部分可單獨出售或根據融資租賃單獨出租，則本集團就將此等部分單獨列賬。倘此等部分無法單獨出售，則僅於不重要部分持作生產或供應貨物或服務之用或作行政用途時，物業方屬投資物業。按個別物業基準作出判斷以釐定配套服務之重大程度是否足以使物業不再合資格作為投資物業。

3. 重大會計判斷及估計 (續)

判斷 (續)

投資物業之遞延稅項

就計量使用公平值模式計量之投資物業產生之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事已審閱本集團之投資物業，並認為本集團位於香港之投資物業乃按目標為透過出售而非隨時間消耗投資物業所含之絕大部份經濟利益之業務模式持有。於計量本集團有關投資物業之遞延稅項時，董事認為使用公平值模式計量之投資物業之賬面值可透過出售全部收回之推測將不會被推翻。

估計不明朗因素

有關未來之主要假設以及其他於報告期末會為下個財政年度資產及負債賬面值帶來重大調整之重大風險之主要估計不明朗因素來源如下。

投資物業公平值之估值

於二零二五年十二月三十一日，本集團之投資物業約為1,622,977,000港元(二零二四年：1,678,512,000港元)，由董事釐定根據獨立外部估值確定之公平值列賬。由於每項物業各自之性質、位置、未來租金預期以及適用於該等現金流之貼現率等多項因素，本集團物業組合之估值本質上具有主觀性。該等因素之有利及不利變動將導致本集團投資物業之估值變動。進一步詳情載於財務報表附註15。

陳舊及滯銷存貨撥備

本集團之存貨以成本與可變現淨值兩者中之較低者入賬。本集團會參考存貨年限及存貨狀況，再考慮影響有關存貨銷路之經濟狀況，根據估計可變現價值淨額作出存貨撥備。本集團會每半年就陳舊及滯銷存貨(如適用)進行檢討。於二零二五年十二月三十一日，本集團之存貨賬面值約為17,787,000港元(二零二四年：16,111,000港元)(已扣除存貨撥備約6,708,000港元(二零二四年：5,986,000港元))。進一步詳情載於財務報表附註18。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素(續)

物業、機器及設備及使用權資產減值

本集團會於各報告期末評估物業、機器及設備及使用權資產是否出現任何減值跡象。當資產或現金產生單位的賬面值超逾其可收回金額(即其公平值減出售成本及其使用價值中的較高者)時,即出現減值。公平值減出售成本乃基於類似資產公平交易中具有約束力之銷售交易之可使用數據或可觀察市場價格減出售資產之增量成本計量。於評估使用價值時,管理層估計資產或現金產生單位產生之預計未來現金流量並選擇適當之貼現率,以計算該等現金流量之現值。

於二零二五年十二月三十一日,物業、機器及設備以及使用權資產之賬面值分別約為41,469,000港元及76,107,000港元(二零二四年:44,608,000港元及87,893,000港元)。進一步詳情分別於財務報表附註14及16(a)披露。

貿易及其他應收賬款減值

貿易及其他應收賬款之減值撥備乃按照預期信貸虧損作出。本集團在作出該等假設及選擇預期信貸虧損模式之輸入數據時,根據貿易及其他應收賬款之賬齡以及本集團於報告期末之過往虧損率及前瞻性因素作出判斷。該等假設及估計之變動可對評估結果產生重大影響,及可能需於損益中計提額外減值費用。貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損透過使用適當組別之撥備矩陣及/或有重大結餘或出現信貸減值之應收賬款之個別基準進行集體評估。本集團貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損之資料乃於財務報表附註19披露。

104

遞延稅項資產

倘可能有應課稅溢利抵銷可動用的虧損,則就未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。需要管理層作出重大判斷,根據未來應課稅溢利的可能出現時間及金額以及未來稅項計劃策略,釐定能夠確認的遞延稅項資產金額。於二零二五年十二月三十一日,與已確認稅項虧損有關之遞延稅項資產賬面值為17,819,000港元(二零二四年:18,947,000港元)。於二零二五年十二月三十一日,未確認稅項虧損金額為623,522,000港元(二零二四年:559,853,000港元)。進一步詳情載於財務報表附註25。

3. 重大會計判斷及估計 (續)

估計不明朗因素 (續)

租賃—估計增量借款利率

本集團無法輕易釐定租賃內所隱含的利率，因此，使用增量借款利率（「**增量借款利率**」）計量租賃負債。增量借款利率為本集團於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近的資產，而以類似抵押品於類似期限借入所需資金應支付的利率。因此，增量借款利率反映本集團「應支付」的利率，當無可觀察的利率時（如就並無訂立融資交易之附屬公司而言）或當須對利率進行調整以反映租賃的條款及條件時（如當租賃並非以附屬公司的功能貨幣訂立時），則須作出利率估計。當可觀察輸入數據（如市場利率）可用時，本集團使用可觀察輸入數據估計增量借款利率並須作出若干實體特定的估計（如附屬公司獨立的信用評級）。

4. 營運分類資料

就管理而言，本集團按其產品及服務劃分業務單位，且有以下三個可呈報營運分類：

- (i) 成衣及相關配飾業務；
- (ii) 物業投資及出租業務；及
- (iii) 庫務管理。

(a) 分類收入及業績

管理層分開監察本集團各營運分類的業績，以作出資源分配及績效評估決定。分類表現按可呈報分類業績評估，其為經調整除稅前虧損的計量。截至二零二五年十二月三十一日止年度，董事已重新評估可呈報營運分類之經調整除稅前虧損之基準，並認為按與本集團除稅前虧損一致之方式計量更為適當，但該計量不計及融資成本、若干其他收入、其他收益淨額及企業支出。董事相信，當前的呈列方式更方便財務報表使用者理解，以評估本集團之營運表現。因此，分類業績之可資比較數字已予以重列。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 營運分類資料(續)

(a) 分類收入及業績(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	成衣及相關配飾業務		物業投資及出租業務		庫務管理		總計	
	截至 二零二五年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零二四年 十二月 三十一日 止十七個月 千港元	截至 二零二五年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零二四年 十二月 三十一日 止十七個月 千港元	截至 二零二五年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零二四年 十二月 三十一日 止十七個月 千港元	截至 二零二五年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零二四年 十二月 三十一日 止十七個月 千港元
來自外界客戶之收入	38,633	60,382	53,652	77,249	-	-	92,285	137,631
來自外界客戶之其他收入	8,990	13,563	394	680	-	-	9,384	14,243
本集團總收入及其他收入	47,623	73,945	54,046	77,929	-	-	101,669	151,874
扣除出售物業之收益、物業重估及 分佔一間聯營公司虧損前之 可呈報分類溢利／(虧損)	(11,911)	(16,833)	41,706	61,121	1,084	14,880	30,879	59,168
出售物業之收益	-	-	-	8,250	-	-	-	8,250
投資物業公平值虧損	-	-	(73,128)	(23,193)	-	-	(73,128)	(23,193)
分佔一間聯營公司虧損	-	-	(2,786)	(1,026)	-	-	(2,786)	(1,026)
可呈報分類溢利／(虧損)	(11,911)	(16,833)	(34,208)	45,152	1,084	14,880	(45,035)	43,199
無分類企業收入							4,012	11,974
無分類企業支出							(39,008)	(62,068)
融資成本							(29,457)	(63,076)
除稅前虧損							(109,488)	(69,971)

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 營運分類資料(續)

(b) 分類資產及負債

於二零二五年十二月三十一日

	成衣及相關配飾業務		物業投資及出租業務		庫務管理		總計	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
資產								
分類資產	138,310	152,247	1,690,128	1,746,595	126,665	100,063	1,955,103	1,998,905
無分類企業資產							163,493	193,001
綜合資產總值							2,118,596	2,191,906
負債								
分類負債	32,909	31,622	19,654	19,133	10,298	7,553	62,861	58,308
無分類企業負債							682,905	709,651
綜合負債總額							745,766	767,959

為監察分類表現及在分類間分配資源：

- 除按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之若干非流動財務資產、有抵押銀行存款以及現金及現金等值項目外，所有資產均分配至可呈報及營運分類。
- 除計息銀行借貸及遞延稅項負債外，所有負債均分配至可呈報及營運分類。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 營運分類資料(續)

(c) 其他分類資料

截至二零二五年十二月三十一日止年度

成衣及相關配飾業務		物業投資及出租業務		庫務管理		總計	
截至 二零二五年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零二四年 十二月 三十一日 止十七個月 千港元	截至 二零二五年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零二四年 十二月 三十一日 止十七個月 千港元	截至 二零二五年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零二四年 十二月 三十一日 止十七個月 千港元	截至 二零二五年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零二四年 十二月 三十一日 止十七個月 千港元

於分類損益或分類資產計量之款額：

於一間聯營公司之權益	-	-	46,325	49,111	-	-	46,325	49,111
增加物業、機器及設備	3,096	2,226	2,206	4,562	-	-	5,302	6,788
增加使用權資產	9,194	20,011	-	-	-	-	9,194	20,011
折舊	19,121	29,100	1,414	1,719	-	-	20,535	30,819
貿易及其他應收賬款之減值	1	451	295	-	-	-	296	451
使用權資產減值	-	3,109	-	-	-	-	-	3,109
物業、機器及設備減值	-	1,158	-	-	-	-	-	1,158
投資物業公平值虧損	-	-	73,128	23,193	-	-	73,128	23,193
滯銷存貨撥備	653	1,724	-	-	-	-	653	1,724
出售物業、機器及設備項目之收益	(149)	(7)	-	(8,250)	-	-	(149)	(8,257)
按公平值計入損益之財務工具虧損/ (收益)淨額								
—利率掉期	-	-	-	-	9,639	(4,588)	9,639	(4,588)
—其他	-	-	-	-	(10,723)	(10,292)	(10,723)	(10,292)
來自一間聯營公司之利息收入	-	-	(391)	(658)	-	-	(391)	(658)

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 營運分類資料(續)

(d) 地區資料

(i) 來自外界客戶之收入

	截至 二零二五年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零二四年 十二月三十一日 止十七個月 千港元
香港及澳門	87,736	130,060
中國內地	4,549	7,571
總收入	92,285	137,631

以上收入資料乃基於客戶所處的位置。

(ii) 非流動資產

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
香港及澳門	1,642,689	1,711,566
中國內地	144,189	148,558
非流動資產總值	1,786,878	1,860,124

以上非流動資產資料乃基於資產所處位置且不包括財務工具。

(e) 有關主要客戶資料

截至二零二五年十二月三十一日止年度及截至二零二四年十二月三十一日止十七個月，概無本集團客戶貢獻佔本集團總收入10%或以上。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

5. 收入及其他收入

收入之分析如下：

	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二四年 十二月三十一日 止十七個月 千港元
來自客戶合約收入		
於某一時間點轉移的銷售貨品	38,633	60,382
來自其他來源之收入		
租金收入總額	<u>53,652</u>	<u>77,249</u>
總計	<u>92,285</u>	<u>137,631</u>

來自客戶合約收入

(i) 收入資料細分

截至二零二五年十二月三十一日止年度及截至二零二四年十二月三十一日止十七個月，來自客戶合約收入全部來自成衣及相關配飾業務分類。

成衣及相關配飾業務

	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二四年 十二月三十一日 止十七個月 千港元
地區市場		
香港及澳門	36,209	55,831
中國內地	<u>2,424</u>	<u>4,551</u>
總計	<u>38,633</u>	<u>60,382</u>

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

5. 收入及其他收入(續)

來自客戶合約收入(續)

(ii) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概要如下：

銷售貨品

履約責任於交付貨品時達成。除於本集團零售店舖進行之現金銷售外，本集團就其位於百貨公司的銷售櫃位應收賬款給予30至60日之信貸期，而信用卡銷售及以其他電子付款方式進行之銷售之平均信貸期為7日。

其他收入分析如下：

	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零二四年 十二月三十一日 止十七個月 千港元
其他收入		
專利權費收入	8,962	13,502
銀行利息收入	1,952	8,719
應收一間聯營公司款項之利息收入	391	658
融資租賃利息收入	16	-
其他	2,075	3,338
	13,396	26,217
其他收入總額		

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

6. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損乃經扣除下列各項得出：

	附註	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零二四年 十二月三十一日 止十七個月 千港元
已售存貨成本		17,493	23,692
賺取租金的投資物業產生的直接經營開支 (包括維修及保養)		3,473	5,384
滯銷存貨撥備*		653	1,724
物業、機器及設備折舊	14	5,654	8,323
使用權資產折舊	16(a)	14,881	22,496
不計入租賃負債計量的租賃付款	16(c)	804	2,576
核數師酬金		1,280	1,280
僱員福利開支(包括董事酬金(附註9))：			
薪金、花紅及其他福利		32,596	49,062
退休金計劃供款(界定供款計劃)**		1,107	1,641
總計		33,703	50,703

* 年／期內滯銷存貨撥備計入綜合損益表之「銷售成本」。

** 概無本集團作為僱主可用於降低現有供款水平的被沒收供款。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

7. 融資成本

融資成本之分析如下：

	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零二四年 十二月三十一日 止十七個月 千港元
銀行借貸利息	28,785	61,367
租賃負債利息	672	1,709
總計	29,457	63,076

8. 其他收益淨額

其他收益淨額之分析如下：

	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零二四年 十二月三十一日 止十七個月 千港元
貿易及其他應收賬款之減值	(296)	(451)
出售物業、機器及設備項目之收益	149	8,257
按公平值計入損益之財務工具收益／(虧損)淨額		
—利率掉期	(9,639)	4,588
—於優先股的投資	(912)	(6,316)
—其他	10,723	10,292
註銷海外業務之收益淨額(附註29)	—	8,389
使用權資產減值(附註16(a))	—	(3,109)
物業、機器及設備減值(附註14)	—	(1,158)
融資租賃安排收益	605	—
匯兌差額淨額	(203)	107
其他	(1)	18
其他收益淨額總額	426	20,617

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

9. 董事酬金

根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部，年／期內之董事酬金披露如下：

	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零二四年 十二月三十一日 止十七個月 千港元
袍金	956	1,255
其他酬金：		
薪金、津貼及福利	4,176	5,697
酌情花紅	608	847
退休金計劃供款	18	26
小計	4,802	6,570
總計	5,758	7,825

(a) 獨立非執行董事

年／期內向獨立非執行董事支付之袍金如下：

	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零二四年 十二月三十一日 止十七個月 千港元
馮卓能先生	156	216
梁樹賢先生	156	216
胡勁恒先生	156	216
總計	468	648

年／期內並無其他酬金應付予獨立非執行董事。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

9. 董事酬金(續)

(b) 執行董事及非執行董事

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 福利 千港元	酌情花紅 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總計 千港元
截至二零二五年十二月三十一日止年度					
執行董事：					
林煒珊女士	10	4,176	608	18	4,812
林建康先生	10	-	-	-	10
小計	20	4,176	608	18	4,822
非執行董事：					
林淑瑩女士	156	-	-	-	156
林孝信先生 [^]	156	-	-	-	156
周炳朝先生	156	-	-	-	156
小計	468	-	-	-	468
總計	488	4,176	608	18	5,290

[^] 於二零二三年十二月十三日獲委任

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

9. 董事酬金 (續)

(b) 執行董事及非執行董事 (續)

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 福利 千港元	酌情花紅 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總計 千港元
截至二零二四年十二月三十一日 止十七個月					
執行董事：					
林煒珊女士	14	5,697	847	26	6,584
林建岳博士 ^{^^}	4	-	-	-	4
林建康先生	14	-	-	-	14
小計	32	5,697	847	26	6,602
非執行董事：					
林淑瑩女士	196	-	-	-	196
林孝信先生	163	-	-	-	163
周炳朝先生	216	-	-	-	216
小計	575	-	-	-	575
總計	607	5,697	847	26	7,177

^{^^} 於二零二三年十二月十四日辭任

年／期內董事並無訂立任何放棄或同意放棄任何酬金的安排。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

10. 五位最高薪僱員

年內五位最高薪僱員包括一位(截至二零二四年十二月三十一日止十七個月：一位)本公司董事，其酬金詳情載列於上述附註9。年內其餘四位(截至二零二四年十二月三十一日止十七個月：四位)最高薪非本公司董事及行政總裁僱員之酬金詳情載列如下：

	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零二四年 十二月三十一日 止十七個月 千港元
薪金及津貼	4,968	6,732
表現相關花紅	331	511
退休金計劃供款	72	102
總計	5,371	7,345

酬金介乎以下組別之最高薪酬非董事及非行政總裁僱員之人數如下：

	僱員人數	
	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度	截至二零二四年 十二月三十一日 止十七個月
1,000,001港元至1,500,000港元	3	1
1,500,001港元至2,000,000港元	1	2
2,500,001港元至3,000,000港元	-	1
總計	4	4

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

11. 所得稅

由於本集團於年度及期間內有未動用之稅務虧損以抵銷應課稅溢利或無估計應課稅溢利，故於截至二零二五年十二月三十一日止年度及截至二零二四年十二月三十一日止十七個月並無就香港即期稅項作出撥備。

本集團在中國內地應課稅溢利之稅項已按本集團經營所在司法權區的現行稅率計算。

	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零二四年 十二月三十一日 止十七個月 千港元
即期—中國內地		
年內計入	6	-
過往期間超額撥備	-	(19,291)
遞延(附註25)	<u>(1,494)</u>	<u>(784)</u>
年／期內稅項抵免總額	<u>(1,488)</u>	<u>(20,075)</u>

按本公司及其大部分附屬公司註冊成立及／或經營所在司法權區之法定稅率計算除稅前虧損之適用稅項抵免與按實際稅率計算之稅項抵免之對賬，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率之對賬如下：

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	香港 千港元	%	中國內地 千港元	%	總計 千港元	%
除稅前虧損	<u>(99,212)</u>		<u>(10,276)</u>		<u>(109,488)</u>	
按法定稅率計算之稅項	(16,370)	16.5	(2,569)	25.0	(18,939)	17.3
無須繳稅之收入	(2,528)	2.6	(1)	-	(2,529)	2.3
不可扣稅之支出	12,305	(12.4)	1,320	(12.8)	13,625	(12.4)
一間聯營公司應佔虧損	460	(0.5)	-	-	460	(0.5)
未確認稅項虧損	10,797	(10.9)	305	(3.0)	11,102	(10.1)
動用過往期間稅項虧損	-	-	(543)	5.3	(543)	0.5
其他	<u>(4,664)</u>	4.7	<u>-</u>	-	<u>(4,664)</u>	4.3
按本集團實際稅率計算之 稅項款項／(抵免)	<u>-</u>	-	<u>(1,488)</u>	14.5	<u>(1,488)</u>	1.4

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

11. 所得稅(續)

截至二零二四年十二月三十一日止十七個月

	香港 千港元	%	中國內地 千港元	%	總計 千港元	%
除稅前虧損	(64,468)		(5,503)		(69,971)	
按法定稅率計算之稅項	(10,637)	16.5	(1,376)	25.0	(12,013)	17.2
就過往期間調整即期稅項	-	-	(19,291)	350.6	(19,291)	27.6
無須繳稅之收入	(4,622)	7.2	(39)	0.7	(4,661)	6.7
不可扣稅之支出	5,661	(8.8)	1,386	(25.2)	7,047	(10.1)
一間聯營公司應佔虧損	169	(0.3)	-	-	169	(0.3)
未確認稅項虧損	7,128	(11.0)	-	-	7,128	(10.2)
動用過往期間稅項虧損	(22)	-	(755)	13.7	(777)	1.1
其他	2,323	(3.6)	-	-	2,323	(3.3)
按本集團實際稅率計算之 稅項款項/(抵免)	-	-	(20,075)	364.8	(20,075)	28.7

一間聯營公司應佔稅項22,000港元(截至二零二四年十二月三十一日止十七個月：14,000港元)已計入綜合損益表的「分佔一間聯營公司虧損」。

12. 股息

本公司董事會不建議就截至二零二五年十二月三十一日止年度派付任何股息(截至二零二四年十二月三十一日止十七個月：無)。

13. 本公司擁有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃基於本公司擁有人應佔年/期內虧損及本年度發行在外的普通股加權平均數約73,377,408股(截至二零二四年十二月三十一日止十七個月：71,065,777股(經重列))計算，該數目已經調整以反映年內供股。

由於本公司無已發行攤薄潛在普通股，所以概無就攤薄而對截至二零二五年十二月三十一日止年度及截至二零二四年十二月三十一日止十七個月呈列的每股基本虧損金額作出任何調整。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

14. 物業、機器及設備

	樓宇 千港元	廠房 設備及 機器 千港元	傢俬及 裝置以及 租賃裝修 千港元	電腦設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
二零二五年十二月三十一日						
於二零二五年一月一日：						
成本	35,890	599	34,337	11,578	4,998	87,402
累計折舊及減值	(3,584)	(571)	(25,960)	(9,349)	(3,330)	(42,794)
賬面淨值	32,306	28	8,377	2,229	1,668	44,608
於二零二五年一月一日，						
扣除累計折舊及減值	32,306	28	8,377	2,229	1,668	44,608
添置	-	-	4,079	55	1,168	5,302
出售	-	-	-	(1)	-	(1)
年內折舊撥備	(1,444)	(1)	(2,570)	(906)	(733)	(5,654)
重估盈餘	826	-	-	-	-	826
轉撥自投資物業(附註15)	7,030	-	-	-	-	7,030
轉撥至投資物業(附註15)	(10,650)	-	-	-	-	(10,650)
匯兌調整	-	-	-	-	8	8
於二零二五年十二月三十一日，						
扣除累計折舊及減值	28,068	27	9,886	1,377	2,111	41,469
於二零二五年十二月三十一日：						
成本	31,898	601	37,151	11,551	5,262	86,463
累計折舊及減值	(3,830)	(574)	(27,265)	(10,174)	(3,151)	(44,994)
賬面淨值	28,068	27	9,886	1,377	2,111	41,469

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

14. 物業、機器及設備(續)

	樓宇 千港元	廠房 設備及 機器 千港元	傢俬及 裝置以及 租賃裝修 千港元	電腦設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
二零二四年十二月三十一日						
於二零二三年八月一日：						
成本	35,890	2,483	30,181	12,753	4,711	86,018
累計折舊及減值	(1,409)	(2,453)	(22,944)	(9,189)	(2,722)	(38,717)
賬面淨值	34,481	30	7,237	3,564	1,989	47,301
於二零二三年八月一日，						
扣除累計折舊及減值	34,481	30	7,237	3,564	1,989	47,301
添置	-	-	6,172	38	578	6,788
期內折舊撥備	(2,175)	(2)	(3,874)	(1,373)	(899)	(8,323)
減值	-	-	(1,158)	-	-	(1,158)
於二零二四年十二月三十一日，						
扣除累計折舊及減值	32,306	28	8,377	2,229	1,668	44,608
於二零二四年十二月三十一日：						
成本	35,890	599	34,337	11,578	4,998	87,402
累計折舊及減值	(3,584)	(571)	(25,960)	(9,349)	(3,330)	(42,794)
賬面淨值	32,306	28	8,377	2,229	1,668	44,608

於二零二五年十二月三十一日，本集團賬面淨值約28,068,000港元(二零二四年：32,306,000港元)的若干樓宇已予質押，作為本集團獲授計息銀行借貸的擔保(附註23)。

物業、機器及設備以及使用權資產減值

於二零二四年十二月三十一日，本集團之管理層確認持續表現不佳之若干零售店舖，並估計其物業、機器及設備以及使用權資產之相應可收回金額。基於該等估計，本集團於二零二四年十二月三十一日確認減值虧損1,158,000港元及3,109,000港元，以撇減該等物業、機器及設備以及使用權資產之賬面值至其可收回金額，分別為零及零。可收回金額乃按使用價值進行估計。適用於現金流量預測之貼現率為11.0%。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

15. 投資物業

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於年／期初之賬面值	1,678,512	1,705,884
公平值調整產生之淨虧損	(73,128)	(23,193)
轉撥自物業、機器及設備(附註14)	10,650	-
轉撥自使用權資產(附註16(a))	21,715	-
轉撥至物業、機器及設備(附註14)	(7,030)	-
轉撥至使用權資產(附註16(a))	(14,335)	-
匯兌調整	6,593	(4,179)
	<u>1,622,977</u>	<u>1,678,512</u>
於年／期末之賬面值	1,622,977	1,678,512

本集團按經營租約持有以賺取租金或用於資本升値之物業權益，全部採用公平值模型計量，並分類及列作投資物業入賬。於二零零六年二月二十八日，本公司、麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)及裕迅投資有限公司(「裕迅」，麗新製衣之全資附屬公司)就重新發展位於九龍觀塘開源道79號之投資物業(「觀塘物業」)而訂立一項有條件發展協議(「發展協議」)。重新發展之進一步詳情已載於本公司日期為二零零六年四月二十九日之通函內。

122

裕迅於二零零七年開始重新發展觀塘物業，並於二零零九年九月完成重新發展。觀塘物業於完成重新發展後易名為鱷魚恤中心。根據發展協議，於重新發展完成後，本集團分配鱷魚恤中心之零售及食肆部份予裕迅及全部停車位予萬量有限公司(本集團持有其50%股權並入賬列作聯營公司)(附註17)。

本集團的投資物業於二零二五年十二月三十一日根據獨立合資格專業估值師(「估值師」)泓亮諮詢及評估有限公司及中山香山智勤資產評估事務所(普通合夥)的評估結果進行重估，重估價值為1,622,977,000港元(二零二四年：1,678,512,000港元)。

投資物業乃根據經營租約租賃予第三方，有關進一步概要詳情載於財務報表附註16。

於二零二五年十二月三十一日，本集團約1,426,783,000港元(二零二四年：1,471,556,000港元)的若干投資物業已予質押，作為本集團獲授銀行貸款的擔保(附註23)。

本集團投資物業的進一步詳情載於第164頁。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

15. 投資物業(續)

公平值等級

所有投資物業獲分類為公平值等級第三級。截至二零二五年十二月三十一日止年度及截至二零二四年十二月三十一日止十七個月，第一級與第二級之間概無任何公平值計量轉移，亦無轉入至或轉出第三級。

分類至公平值等級第三級的公平值計量對賬：

	於香港 持有之物業 千港元	於中國內地 持有之物業 千港元	總計 千港元
於二零二三年八月一日	1,549,656	156,228	1,705,884
於損益中確認公平值調整的虧損淨額	(18,100)	(5,093)	(23,193)
匯兌調整	—	(4,179)	(4,179)
於二零二四年十二月三十一日及 於二零二五年一月一日	1,531,556	146,956	1,678,512
於損益中確認公平值調整的虧損淨額	(61,873)	(11,255)	(73,128)
轉撥自物業、機器及設備	10,650	—	10,650
轉撥自使用權資產	21,715	—	21,715
轉撥至物業、機器及設備	(7,030)	—	(7,030)
轉撥至使用權資產	(14,335)	—	(14,335)
匯兌調整	—	6,593	6,593
於二零二五年十二月三十一日	1,480,683	142,294	1,622,977

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

15. 投資物業(續)

公平值等級(續)

以下為投資物業估值所用估值方法及估值關鍵輸入數據的概要：

	估值方法	重大不可觀察輸入數據	範圍或加權平均值	
			二零二五年	二零二四年
香港—辦公室	直接比較法	調整因數(以反映位置、面積、樓齡及保養)	78%至100%	74%至100%
	收益資本化法	復歸收益	3.3%	3.4%
		復歸租金	每平方呎 35.0港元	每平方呎 37.4港元
香港—工業	直接比較法	調整因數(以反映位置、面積、樓齡及保養)	86%至113%	86%至115%
中國內地—零售	收益資本化法	復歸收益	4.75%	4.5%
		復歸租金	每平方米 人民幣183元	每平方米 人民幣320元
中國內地—辦公室	收益資本化法	復歸收益	4.5%	4.5%
		復歸租金	每平方米 人民幣70元	每平方米 人民幣85元
中國內地—工業	直接比較法及折舊重置 成本法	調整因數(以反映位置、面積、樓齡及保養)	76%至100%	78%至100%
		樓面地價	每平方米 人民幣1,120元	每平方米 人民幣1,115元
		建築成本單價率	每平方米 人民幣2,308元 至 人民幣13,580元	每平方米 人民幣2,497元 至 人民幣14,692元

15. 投資物業(續)

公平值等級(續)

本集團投資物業之公平值乃按收益資本化法、直接比較法或折舊重置成本法釐定。就按收益資本化法釐定之投資物業公平值而言，該等物業根據現有租約之所有可出租單位之市場租金按投資者就此類物業預期之市場收益率及復歸潛力撥備評估及折現。作復歸潛力之市場租金參考物業可出租單位之市場租金以及鄰近類似物業之其他出租情況作評估。折現率乃參考分析香港及中國內地類似零售、辦公室及工業物業銷售交易所得之收益率釐定，並就交易價格作出調整以反映本集團投資物業之位置、面積、樓齡及保養。就按直接比較法釐定之投資物業公平值而言，投資物業之公平值乃參考鄰近類似物業之市場交易價格釐定，並根據物業的位置、面積、樓齡及保養作出調整。折舊重置成本乃基於土地現有用途的市值估計，加上其投資的現時重置成本，再減去就實際損耗及所有相關形式陳舊及優化作出的撥備計算。估值方法與上一期間相比並無變化。

於估計物業之公平值時，物業之最高及最佳用途為目前用途。本集團管理層就公平值計量釐定適當之估值方法及輸入數據。管理層與估值師緊密合作，為該模式制定適當的估值方法及輸入數據。

估計調整因素、復歸租金、平均樓面地價及平均建築成本單價率單獨大幅增加／(減少)將導致投資物業公平值大幅增加／(減少)。資本化率及復歸收益率單獨大幅增加／(減少)將導致投資物業公平值大幅減少／(增加)。

16. 租賃

本集團作為承租人

本集團就其營運所用各種零售店舖、辦公室物業及貨倉訂立租賃合約。需提前支付一次過款項向業主收購租期介乎42至50年的租賃土地，且根據該等土地租賃條款無須作出持續付款。零售店舖、辦公室物業及貨倉的租賃期一般為19至36個月。一般而言，本集團不得將租賃物業轉讓或轉租予本集團以外之人士。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

16. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(a) 使用權資產

年/期內本集團使用權資產的賬面值及變動如下：

	租賃土地 千港元	租賃物業 千港元	總計 千港元
於二零二三年八月一日	78,406	15,090	93,496
添置	-	20,011	20,011
折舊開支	(4,921)	(17,575)	(22,496)
減值	-	(3,109)	(3,109)
匯兌調整	-	(9)	(9)
於二零二四年十二月三十一日及 於二零二五年一月一日	73,485	14,408	87,893
添置	-	9,194	9,194
租賃修訂之重新計量	-	(435)	(435)
重估盈餘	1,685	-	1,685
轉撥自投資物業(附註15)	14,335	-	14,335
轉撥至投資物業(附註15)	(21,715)	-	(21,715)
折舊開支	(3,289)	(11,592)	(14,881)
匯兌調整	-	31	31
於二零二五年十二月三十一日	64,501	11,606	76,107

於二零二五年十二月三十一日，本集團賬面淨值約64,501,000港元(二零二四年：73,485,000港元)之若干使用權資產已予質押，作為本集團獲授計息銀行借貸的擔保(附註23)。

有關使用權資產減值之進一步詳情於財務報表附註14披露。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

16. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債

年／期內租賃負債的賬面值及變動如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於年／期初之賬面值	18,184	17,132
新訂立租約	9,194	20,011
租賃修訂之重新計量	(435)	-
年／期內已確認利息增幅	672	1,709
付款	(14,981)	(20,659)
匯兌調整	31	(9)
於年／期末之賬面值	12,665	18,184
分析為：		
流動部分	7,683	13,577
非流動部分	4,982	4,607

租賃負債的到期情況分析於財務報表附註35披露。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

16. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(c) 於損益確認的租賃相關金額如下：

	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零二四年 十二月三十一日 止十七個月 千港元
使用權資產折舊	14,881	22,496
租賃負債之利息開支	672	1,709
使用權資產減值	-	3,109
短期租賃之相關開支	584	2,021
與並無計入租賃負債計量的可變租金付款有關的開支	220	555
	<u>16,357</u>	<u>29,890</u>
於損益中確認的款項總額	16,357	29,890

(d) 租賃的現金流出總額於財務報表附註30(c)中披露。

本集團作為出租人

128

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註15)。租賃條款一般規定租戶須支付保證金，並根據當時市況定期調整租金。本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度內確認之租金收入為53,652,000港元(截至二零二四年十二月三十一日止十七個月：77,249,000港元)，詳情載於財務報表附註5。

於二零二五年十二月三十一日，本集團根據與其租戶訂立的不可撤銷經營租賃應收未來期間未貼現租賃款項如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一年內	42,303	48,169
一年後但兩年內	30,198	26,014
兩年後但三年內	13,140	13,112
三年後但四年內	3,397	2,207
四年後但五年內	29	1,736
五年後	-	29
	<u>89,067</u>	<u>91,267</u>
總計	89,067	91,267

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

17. 於一間聯營公司之權益及應收一間聯營公司款項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應佔資產淨值	46,325	49,111
應收一間聯營公司款項	7,476	7,935

應收一間聯營公司款項為無抵押、按年利率5%（二零二四年：5.25%）計息及無固定還款期。董事認為，該款項預期不會於報告期末後十二個月內結算，故該款項被分類為非流動資產。應收一間聯營公司款項近期並無違約及逾期記錄。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，虧損撥備經評估屬微乎其微。

聯營公司之詳情如下：

名稱	所持已發行 股份詳情	註冊成立 地點	佔本集團擁有權 權益之百分比	主要業務
萬量有限公司（「萬量」）	普通股	香港	50	物業投資

本集團透過本公司之一間全資附屬公司持有該聯營公司之股權。

本集團持有萬量已發行股本之50%，然而，由於麗新製衣透過對萬量董事會之控制權管理萬量之有關業務活動，本集團並無聯合控制或控制萬量。董事認為，本集團對萬量行使重大影響力，因此該公司分類為本集團之聯營公司。

根據附註15披露之發展協議，鱷魚恤中心全部停車位之業權已分配予萬量（由麗新製衣及本集團擁有同等份額權益之公司）。董事認為，策略上該項投資對本集團有利。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

17. 於一間聯營公司之權益及應收一間聯營公司款項(續)

下表列示有關萬量之財務資料概要(已就會計政策之任何差異作出調整及與綜合財務報表之賬面值對賬):

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
流動資產	2,146	2,345
非流動資產	106,942	113,264
流動負債	(288)	(682)
非流動負債	(16,150)	(16,704)
資產淨值	92,650	98,223
本集團於聯營公司之權益的對賬:		
本集團之擁有權比例	50%	50%
本集團分佔聯營公司資產淨值	46,325	49,111
投資之賬面值	46,325	49,111
收入	1,719	2,657
年/期內虧損及全面支出總額	(5,572)	(2,052)

130

18. 存貨

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
製成品	17,787	16,111

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

19. 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
貿易應收賬款		11,214	9,149
減值		(7,696)	(7,089)
賬面淨值	(a)	3,518	2,060
其他應收賬款		35,596	34,917
減值		(31,539)	(30,434)
賬面淨值	(b)	4,057	4,483
融資租賃應收款項	(c)	221	–
按金及預付款項		8,501	8,129
總計		16,297	14,672
分析為：			
非流動部份		2,113	3,335
流動部份		14,184	11,337
總計		16,297	14,672

- (a) 零售業務方面，除於本集團零售店進行之現金銷售外，本集團對銷售專櫃所在的百貨公司之應收賬款給予30至60天之信貸期，而信用卡銷售及其他電子支付方式銷售之平均信貸期為7天。物業投資及出租業務方面，租戶則根據租約提前支付月租。逾期結餘會由管理層定期審閱。鑒於上文所述及本集團貿易應收賬款與眾多不同客戶有關之根據，故並無重大集中信貸風險。本集團並無就此等結餘持有任何抵押品。貿易應收賬款為免息。本集團對其尚未收取之應收賬款致力維持嚴謹之控制，以盡量減低信貸風險。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

19. 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項(續)

(a) (續)

於報告期末，根據發票日期及已扣除虧損撥備之貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
0至90天	1,952	1,052
91至180天	470	444
181至365天	867	562
超過365天	229	2
總計	3,518	2,060

貿易應收賬款之減值虧損撥備之變動如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於年／期初	7,089	6,946
減值虧損	295	451
因無法收回而撇銷	-	(123)
匯兌調整	312	(185)
於年／期末	7,696	7,089

於各報告日期採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組別(即按地區、客戶類型及評級)的逾期天數釐定。該計算反映概率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關過往事項、當前狀況及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。一般而言，倘貿易應收賬款逾期超過一年及毋須受限於強制執行活動，則予以撇銷。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

19. 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項 (續)

(a) (續)

以下載列有關採用撥備矩陣分析本集團貿易應收賬款信貸風險承擔的資料：

於二零二五年十二月三十一日

	信貸減值	逾期				總計
		0至90天	91至180天	181至365天	超過365天	
預期信貸虧損率	100%	0%	0%	0%	0%	69%
賬面總值(千港元)	7,696	1,952	470	867	229	11,214
預期信貸虧損(千港元)	7,696	-	-	-	-	7,696

於二零二四年十二月三十一日

	信貸減值	逾期				總計
		0至90天	91至180天	181至365天	超過365天	
預期信貸虧損率	100%	0%	0%	0%	0%	77%
賬面總值(千港元)	7,089	1,052	444	562	2	9,149
預期信貸虧損(千港元)	7,089	-	-	-	-	7,089

(b) 其他應收賬款分類為「履約」、「存疑」及「違約」。「履約」指違約風險較低或於初步確認以來信貸風險並無顯著增加及並無出現信貸減值之財務資產。「存疑」指於初步確認以來信貸風險顯著增加但並無出現信貸減值之財務資產。「違約」指當發生會對該等資產估計未來現金流量造成不利影響的一項或多項事件，則財務資產會被評定為出現信貸減值。於各報告日期通過考慮交易對手違約的可能性進行減值分析。本集團亦會考慮前瞻性資料以反映債務人在當前情況下的違約概率以及對未來經濟狀況的預測(如適用)。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

19. 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項(續)

(b) (續)

按本集團內部信貸評級及年／期末分類劃分之賬面總值分析如下：

於二零二五年十二月三十一日

	第一階段 千港元	第二階段 千港元	第三階段 千港元	總計 千港元
內部信貸評級				
履約	4,057	-	-	4,057
存疑	-	-	-	-
違約	-	-	31,539	31,539
	<u>4,057</u>	<u>-</u>	<u>31,539</u>	<u>35,596</u>

於二零二四年十二月三十一日

	第一階段 千港元	第二階段 千港元	第三階段 千港元	總計 千港元
內部信貸評級				
履約	4,483	-	-	4,483
存疑	-	-	-	-
違約	-	-	30,434	30,434
	<u>4,483</u>	<u>-</u>	<u>30,434</u>	<u>34,917</u>

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

19. 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項 (續)

(b) (續)

其他應收賬款之減值虧損撥備之變動如下：

	全期預期信貸虧損—信貸減值 (第三階段)	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於年／期初	30,434	33,134
減值虧損	1	-
因無法收回而撇銷	-	(2,000)
匯兌調整	1,104	(700)
於年／期末	31,539	30,434

於二零二五年十二月三十一日，本集團之專利權費應收賬款淨額為零(二零二四年：零)(已扣除減值撥備約24,539,000港元(二零二四年：23,434,000港元))已計入於其他應收賬款，款項為按月或每半年收取。本集團根據專利權費應收賬款之可收回性之評估作出減值。

於二零二五年十二月三十一日，計入本集團其他應收賬款總額為向兩名獨立第三方墊款之7,000,000港元(二零二四年：7,000,000港元)，該款項為無抵押、按年利率12%計息及須於二零二二年四月償還。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，作出減值撥備7,000,000港元。

(c) 本集團於報告期末按未貼現租賃付款計算之融資租賃應收款項之到期分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一年內	223	-
減：未賺取融資收入	(2)	-
最低租賃付款現值	221	-

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

20. 按公平值計入損益之財務資產／(負債)

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產		
香港非上市投資	55,260	49,203
衍生財務工具		
利率掉期*	-	3,784
	55,260	52,987
流動資產		
上市投資		
於香港上市之股本投資	12,610	15,861
於香港以外地區上市之股本投資	-	7,595
於香港上市之債務投資	399	206
於香港以外地區上市之債務投資	9,848	3,137
於香港上市之永久證券	-	1,156
於香港以外地區上市之永久證券	12,986	6,175
於香港以外地區上市之基金投資	-	1,336
	35,843	35,466
非上市投資		
基金投資	62,340	43,219
債務投資	9,360	4,058
	71,700	47,277
衍生財務工具		
利率掉期*	15	-
結構性產品	-	3
	107,558	82,746
分類為流動資產之按公平值計入損益之財務資產總額	162,818	135,733
按公平值計入損益之財務資產總額	162,818	135,733
流動負債		
衍生財務工具		
結構性產品	(354)	(4,062)
非流動負債		
衍生財務工具		
利率掉期*	(4,421)	-
按公平值計入損益之財務負債總額	(4,775)	(4,062)

* 利率掉期未被指定為對沖用途，並按公平值透過損益計量。年內非對沖利率掉期的公平值變動8,190,000港元（截至二零二四年十二月三十一日止十七個月：計入3,784,000港元）已於損益表扣除。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

20. 按公平值計入損益之財務資產／(負債) (續)

上述分類為非流動資產之非上市投資主要包括在英屬維爾京群島成立之私人有限公司發行之優先股投資，於二零二五年十二月三十一日公平值為31,153,000港元(二零二四年：30,670,000港元)。投資對象主要從事物業投資業務。優先股並無固定到期期間及投資之公平值乃參考投資對象公司之相關資產及負債之公平值釐定。有關優先股賦予持有人享有每年8%之固定累積股息之權利及於清盤時較普通股持有人有優先權。分類為非流動資產之非上市投資被強制分類為按公平值計入損益之財務資產，原因為彼等之合約現金流量並非僅支付本金及利息。

上述計入流動資產項下之投資因持作買賣而被分類為按公平值計入損益之財務資產。

結構性產品為本集團根據合約在每個交易日按預定價格分別累積認購及累積認沽在香港聯合交易所有限公司上市的若干證券的特定單位的一系列遠期合約。如果相關證券在合約期間內任何指明交易日的收市價分別等於或高於及等於或低於預定收回價，則結構性產品會自動終止。

於二零二五年十二月三十一日，本集團金額為64,993,000港元(二零二四年：81,052,000港元)之若干按公平值計入損益之財務資產已予以抵押，以取得應付孖展貸款(附註24)及授予本集團的計息銀行借貸(附註23)。

21. 現金及銀行結餘以及有抵押銀行存款

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
現金及銀行結餘	124,598	155,897
有抵押銀行存款	2,742	1,434
小計	127,340	157,331
減：應付孖展貸款之有抵押銀行存款(附註24)	(2,742)	(1,434)
現金及現金等值項目	124,598	155,897

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

21. 現金及銀行結餘以及有抵押銀行存款 (續)

於報告期末，本集團以人民幣(「人民幣」)計值之現金及銀行結餘為10,849,000港元(二零二四年：8,071,000港元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地的外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准通過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

存於銀行之現金按每日銀行存款利率之浮動利率賺取利息。短期定期存款以一天至三個月之不定期限作出，視乎本集團之即時現金需求而定，並按各自之短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘及有抵押存款乃存入信譽較好且近期並無違約記錄的銀行。

22. 貿易應付賬款、其他應付賬款及已收按金

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
貿易應付賬款	(a)	1,718	2,180
其他應付賬款及應計費用	(b)	21,909	14,914
已收按金		15,518	14,677
小計		39,145	31,771
減：非流動部分		(11,250)	(10,609)
流動部分		27,895	21,162

(a) 於報告期末，根據發票日期之貿易應付賬款賬齡分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
0至90天	1,718	2,180

貿易應付賬款為免息及通常按30至90天之信貸期結算。

(b) 其他應付賬款為免息，平均期限為三個月。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

23. 計息銀行借貸

	二零二五年			二零二四年		
	實際利率(%)	到期日	千港元	實際利率(%)	到期日	千港元
流動						
銀行貸款—有抵押	4.08-4.60	按要求/ 二零二六年	166,365	5.53-6.08	按要求/ 二零二五年	166,792
非流動						
銀行貸款—有抵押	4.60	二零二七年 至 二零四二年	498,511	6.03	二零二六年 至 二零四二年	523,305
總計			<u>664,876</u>			<u>690,097</u>
				二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	

分析為：

須予償還之銀行貸款：

一年內或按要求	166,365	166,792
第二年	22,578	19,108
第三至五年(首尾兩年包括在內)	74,302	64,729
五年以上	<u>401,631</u>	<u>439,468</u>
總計	<u>664,876</u>	<u>690,097</u>

(a) 本集團銀行借貸乃以下列資產抵押作擔保：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
樓宇	28,068	32,306
使用權資產	64,501	73,485
投資物業	1,426,783	1,471,556
按公平值計入損益之財務資產	<u>7,881</u>	<u>7,059</u>
總計	<u>1,527,233</u>	<u>1,584,406</u>

(b) 本集團借貸主要以港元計值。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

24. 應付孖展貸款

	二零二五年		二零二四年	
	實際利率(%)	千港元	實際利率(%)	千港元
一年內	1.49	5,523	1.10	3,491

於二零二五年十二月三十一日，應付孖展貸款乃以根據孖展賬戶持有之總市值為57,112,000港元（二零二四年：73,993,000港元）之債務及股本證券以及有抵押銀行存款2,742,000港元（二零二四年：1,434,000港元）作抵押。

25. 遞延稅項

遞延稅項資產／（負債）於年／期內之變動如下：

	重估物業、 機器及設備 產生之 公平值調整 千港元	折舊撥備 超出相關 折舊之部分 千港元	可供用作 抵銷未來 應課稅溢利 之虧損 千港元	總計 千港元
於二零二三年八月一日	(20,327)	(17,750)	17,750	(20,327)
期內於損益計入／（扣除）之 遞延稅項（附註11）	784	(1,197)	1,197	784
匯兌調整	(11)	-	-	(11)
於二零二四年十二月三十一日及 於二零二五年一月一日	(19,554)	(18,947)	18,947	(19,554)
年內於損益計入／（扣除）之 遞延稅項（附註11）	1,494	1,128	(1,128)	1,494
匯兌調整	31	-	-	31
於二零二五年十二月三十一日	(18,029)	(17,819)	17,819	(18,029)

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

25. 遞延稅項(續)

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於財務狀況表抵銷。以下為本集團就財務報告目的之遞延稅項結餘分析：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項資產淨值	-	-
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額	<u>(18,029)</u>	<u>(19,554)</u>
	<u>(18,029)</u>	<u>(19,554)</u>

本集團於香港產生的稅項虧損為721,851,000港元(二零二四年：663,254,000港元)，可無限期用以抵銷產生虧損之公司的未來應課稅溢利。此外，本集團於中國內地產生的稅項虧損為9,668,000港元(二零二四年：11,436,000港元)，於一至五年內到期，到期前可用以抵銷未來應課稅溢利。

由於認為不大可能有可用以抵銷稅項虧損的應課稅溢利，故並無就稅項虧損623,522,000港元(二零二四年：559,853,000港元)確認遞延稅項資產。此外，本集團可扣減暫時差額44,488,000港元(二零二四年：16,221,000港元)並無確認遞延稅項資產。相關稅項影響如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
稅項虧損	103,703	93,348
可扣減暫時差額	<u>7,341</u>	<u>2,676</u>
	<u>111,044</u>	<u>96,024</u>

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立的外商投資企業向外國投資者宣派的股息須按10%的稅率繳納預扣稅。該規定自二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日後的盈利。倘中國內地與外國投資者所在司法權區訂有稅收協定，可適用較低的預扣稅稅率。對本集團而言，適用稅率為5%或10%。因此，本集團須就該等於中國內地成立的附屬公司就自二零零八年一月一日起產生的盈利分派的股息繳納預扣稅。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

25. 遞延稅項 (續)

於二零二五年十二月三十一日，由於本集團於中國內地成立的附屬公司並無保留溢利應佔暫時差額，概無就本集團於中國內地成立的附屬公司須繳納預扣稅的未匯回盈利應付的預扣稅確認遞延稅項(二零二四年：無)。

本公司向其股東派付的股息對所得稅並無影響。

26. 股本

股份

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
已發行及繳足：		
103,517,513股(二零二四年：71,065,777股)普通股	<u>421,614</u>	<u>374,636</u>

本公司股本變動概要如下：

	已發行 股份數目	股本 千港元
於二零二三年八月一日	1,421,315,542	374,636
股份合併(附註(a))	<u>(1,350,249,765)</u>	<u>-</u>
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	71,065,777	374,636
供股(附註(b))	32,451,736	48,678
股份發行開支	<u>-</u>	<u>(1,700)</u>
於二零二五年十二月三十一日	<u>103,517,513</u>	<u>421,614</u>

附註：

- (a) 根據本公司於二零二四年十月三十日召開的股東特別大會上通過的特別決議案，每二十股普通股合併為一股合併股份已自二零二四年十一月一日起生效。
- (b) 以發行價每股供股股份1.5港元向於二零二五年十二月五日名列股東名冊內之股東按每持有兩股現有股份獲發一股供股股份之基準進行供股，導致發行32,451,736股股份，總現金代價(扣除開支前)48,678,000港元。

26. 股本 (續)

購股權

本公司購股權計劃詳情載於財務報表附註27。

27. 購股權計劃

本公司根據股東於二零一五年十二月十五日通過之決議案採納一項購股權計劃(「二零一五年購股權計劃」)，旨在向本集團任何僱員、董事、高級人員或顧問及董事全權酌情認為無論是透過業務聯盟或其他業務安排之方式對本集團之發展及成長作出貢獻或將可作出貢獻之任何其他組別或類別之參與者(以下統稱「合資格參與者」)提供獎勵或報酬。根據二零一五年購股權計劃，董事可向二零一五年購股權計劃所界定之合資格參與者授出購股權以供認購本公司股份。

根據二零一五年購股權計劃，董事可就合資格參與者對本集團之貢獻或未來貢獻及／或促使本集團聘請及挽留人才及為本集團帶來寶貴人力資源而向彼等授出購股權。

在未獲本公司股東事先批准之情況下，二零一五年購股權計劃中將予授出之購股權之股份數目總數不得超過本公司於二零一五年十二月十五日之已發行股份之10%及行使二零一五年購股權計劃及本公司任何購股權計劃中所有已授出尚未行使及將予行使購股權後將予發行之股份最高數目不得超過本公司不時已發行股份數目之30%。在未獲本公司股東事先批准之情況下，就任何一年內已授予及將授予任何人士之購股權已發行及將予發行之股份數目不得超過本公司任何時間已發行股份之1%。

承授人可於授出日期起30日內接納二零一五年購股權計劃授出之購股權，接納時須繳付每份購股權1港元之款項。授出購股權日期至二零一五年購股權計劃到期日期間隨時可行使購股權。任何購股權之行使價由董事釐定，須至少為下列之較高者：(i)聯交所每日報價表所載於提呈授出日期本公司股份之收市價；及(ii)聯交所每日報價表所載緊接提呈授出日期前五個交易日本公司股份之平均收市價。由於二零一五年購股權計劃已於二零二五年十二月十五日屆滿，故將不會根據該計劃進一步授出購股權。

於二零二五年十二月三十一日，概無涉及根據二零一五年購股權計劃授出購股權之發行在外股份(二零二四年：無)。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

28. 儲備

本集團本年度及過往期間／年度的儲備及其變動載列於財務報表第72頁的綜合權益變動表。

29. 註銷海外業務

於上一期間，註銷海外業務的收益淨額8,389,000港元（附註8），代表註銷海外業務的負債淨額5,082,000港元及換算儲備變現3,307,000港元。上一期內並無有關註銷海外業務的現金流入／流出。

30. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

年內，就若干租賃物業的租賃安排而言，本集團使用權資產及租賃負債的非現金增加／修訂分別為8,759,000港元（截至二零二四年十二月三十一日止十七個月：20,011,000港元）及8,759,000港元（截至二零二四年十二月三十一日止十七個月：20,011,000港元）。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

30. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動產生的負債變動

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	計息銀行借貸 千港元	應付孖展貸款 千港元	租賃負債 千港元
於二零二五年一月一日	690,097	3,491	18,184
融資現金流量變動	(25,221)	2,032	(14,309)
利息開支	-	-	672
分類為經營現金流量之已付利息	-	-	(672)
新訂立租約	-	-	9,194
租賃修訂之重新計量	-	-	(435)
外匯變動	-	-	31
	<u>664,876</u>	<u>5,523</u>	<u>12,665</u>
於二零二五年十二月三十一日	<u>664,876</u>	<u>5,523</u>	<u>12,665</u>

截至二零二四年十二月三十一日止十七個月

	計息銀行借貸 千港元	應付孖展貸款 千港元	租賃負債 千港元
於二零二三年八月一日	750,501	3,544	17,132
融資現金流量變動	(60,404)	(53)	(18,950)
利息開支	-	-	1,709
分類為經營現金流量之已付利息	-	-	(1,709)
新訂立租約	-	-	20,011
外匯變動	-	-	(9)
	<u>690,097</u>	<u>3,491</u>	<u>18,184</u>
於二零二四年十二月三十一日	<u>690,097</u>	<u>3,491</u>	<u>18,184</u>

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

30. 綜合現金流量表附註(續)

(c) 租賃現金流出總額

計入現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零二四年 十二月三十一日 止十七個月 千港元
於經營活動中	1,476	4,285
於融資活動中	14,309	18,950
	<u>15,785</u>	<u>23,235</u>

31. 承擔

於報告期末，本集團擁有以下資本承擔：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
已訂約但未計提撥備： 物業、機器及設備	<u>394</u>	<u>-</u>

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

32. 關連方交易

(a) 本集團於年／期內與關連方有下列交易：

	附註	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零二四年 十二月三十一日 止十七個月 千港元
已付或應付有關連公司之短期租金付款及 物業管理費	(i), (ii)	132	184
已付或應付有關連公司租賃負債之租金付款及 利息開支	(i), (ii)	1,665	3,719
已收或應收一間有關連公司租金收入及 物業管理費收入	(i), (ii)	2,431	3,640
已收或應收聯營公司利息收入	17	391	658

附註：

- (i) 有關連公司之主要管理人員為本公司董事及／或主要股東。
- (ii) 該等交易乃根據各自協議或合約中載列的條款進行，並按照各方共同議定的基準收費。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

32. 關連方交易 (續)

(b) 與關連方之結欠：

根據香港公司條例第383(1)(d)條及香港公司(披露董事利益資料)規例第3部之規定須予披露之應收一間有關連公司款項詳情如下：

名稱	附註	於 二零二五年 十二月 三十一日 千港元	年內尚未 償還之 最高金額 千港元	於 二零二四年 十二月 三十一日 及於 二零二五年 一月一日 千港元	期內尚未 償還之 最高金額 千港元	於 二零二三年 八月一日 千港元
HVC Limited	(i)	-	669	-	708	503

應收一間有關連公司款項為貿易性質、無抵押、免息及按要求償還。

附註：

(i) 有關連公司的主要管理人員成員為本公司董事及／或主要股東。

(c) 本集團主要管理人員酬金：

	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零二四年 十二月三十一日 止十七個月 千港元
短期僱員福利	10,083	13,787
退休福利	90	128
向主要管理人員支付的酬金總額	10,173	13,915

有關董事酬金之進一步詳情載列於財務報表附註9。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

33. 按類別劃分之財務工具

於報告期末，各類別財務工具之賬面值如下：

二零二五年十二月三十一日

財務資產

	按公平值計入損益之 財務資產		按攤銷 成本計量之 財務資產 千港元	總計 千港元
	強制 如此指定 千港元	持作買賣 千港元		
按公平值計入損益之財務資產	55,275	107,543	-	162,818
貿易應收賬款	-	-	3,518	3,518
其他應收賬款	-	-	4,057	4,057
融資租賃應收款項	-	-	221	221
計入按金及預付款項之財務資產	-	-	5,903	5,903
應收一間聯營公司款項	-	-	7,476	7,476
有抵押銀行存款	-	-	2,742	2,742
現金及現金等值項目	-	-	124,598	124,598
總計	55,275	107,543	148,515	311,333

財務負債

	按公平值計入損益之 財務負債		按攤銷 成本計量之 財務負債 千港元	總計 千港元
	強制 如此指定 千港元	持作買賣 千港元		
貿易應付賬款	-	-	1,718	1,718
計入其他應付賬款及應計費用之 財務負債	-	-	10,531	10,531
已收按金	-	-	15,518	15,518
按公平值計入損益之財務負債	4,421	354	-	4,775
計息銀行借貸	-	-	664,876	664,876
應付孖展貸款	-	-	5,523	5,523
租賃負債	-	-	12,665	12,665
總計	4,421	354	710,831	715,606

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

33. 按類別劃分之財務工具(續)

二零二四年十二月三十一日

財務資產

	按公平值計入損益之 財務資產		按攤銷 成本計量之 財務資產 千港元	總計 千港元
	強制 如此指定 千港元	持作買賣 千港元		
按公平值計入損益之財務資產	52,987	82,746	-	135,733
貿易應收賬款	-	-	2,060	2,060
其他應收賬款	-	-	4,483	4,483
計入按金及預付款項之財務資產	-	-	5,744	5,744
應收一間聯營公司款項	-	-	7,935	7,935
有抵押銀行存款	-	-	1,434	1,434
現金及現金等值項目	-	-	155,897	155,897
總計	52,987	82,746	177,553	313,286

150

財務負債

	按公平值 計入損益之 財務負債 —持作買賣 千港元	按攤銷 成本計量之 財務負債 千港元	總計 千港元
計入其他應付賬款及應計費用之財務負債	-	10,448	10,448
已收按金	-	14,677	14,677
按公平值計入損益之財務負債	4,062	-	4,062
計息銀行借貸	-	690,097	690,097
應付孖展貸款	-	3,491	3,491
租賃負債	-	18,184	18,184
總計	4,062	739,077	743,139

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

34. 財務工具之公平值及公平值等級

本集團財務工具之賬面值及公平值(賬面值與公平值合理相若者除外)如下：

	賬面值		公平值	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
財務資產				
按公平值計入損益之財務資產	<u>162,818</u>	<u>135,733</u>	<u>162,818</u>	<u>135,733</u>
財務負債				
按公平值計入損益之財務負債	<u>4,775</u>	<u>4,062</u>	<u>4,775</u>	<u>4,062</u>

管理層評估現金及現金等值項目、有抵押銀行存款、貿易應收賬款、其他應收賬款、融資租賃應收款項、計入按金及預付款項之財務資產之流動部分、貿易應付賬款、應付孖展貸款、計入其他應付賬款及應計費用之財務負債之流動部分、已收按金以及計息銀行借貸之公平值與其賬面值相若，主要是由於該等工具的短期到期／須按要求償還條款或折讓之影響並不重大所致。

應收一間聯營公司款項及按金之非流動部分、計入其他應付賬款及應計費用之財務負債、已收按金以及計息銀行借貸之公平值乃主要透過採用同類條款、信貸風險及餘下到期日(如適用)的工具現時可得利率進行貼現預計未來現金流量後予以計量及評估。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團計息銀行借貸的自身不履約風險所導致的公平值變動被評估為不重大。

上市權益投資的公平值按市場報價列賬。於報告期末，分類為流動資產之非上市投資之公平值乃根據經紀按相關投資價值所報之價值計算。非上市優先股投資之公平值乃根據獨立估值師釐定之期權定價模式計算。其他非上市投資之公平值已根據發行人計算及所報之贖回價值予以估計。董事相信，以估值方法得出之估計公平值(於綜合財務狀況表記錄)及公平值之相關變動(於損益記錄)均屬合理，並為報告期末最合適之價值。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

34. 財務工具之公平值及公平值等級 (續)

本集團與金融機構訂立衍生財務工具。於二零二五年十二月三十一日，結構性產品採用基於獲可觀察市場價格或比率支持的假設的估值方法計量。結構性產品的賬面值與其公平值相同。

本集團亦與金融機構訂立利率掉期。利率掉期分類為衍生財務工具，並採用類似掉期模型的估值技術進行計量，使用現值計算。該模型納入各種市場可觀察輸入數據，包括交易對手方的信貸質素及利率曲線。利率掉期的賬面金額與其公平值相同。

以下為於二零二五年及二零二四年十二月三十一日財務工具估值之重大不可觀察輸入數據概要：

估值方法	重大不可觀察輸入數據	關鍵輸入數據與公平值重大不可觀察輸入數據之關係
非上市優先股投資	股權補償的期權定價模式倒推估值法	工具的預期年期
		預期年期越長，公平值越高
		預期波幅
		預期波幅越高，公平值越高

公平值等級

下表列明本集團財務工具之公平值計量等級：

按公平值計量之資產：

於二零二五年十二月三十一日

	按以下方式計量之公平值			總計 千港元
	於活躍市場 之報價 (第一級) 千港元	重大 可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大 不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	
按公平值計入損益之財務資產	35,843	95,822	31,153	162,818

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

34. 財務工具之公平值及公平值等級(續)

公平值等級(續)

按公平值計量之資產：(續)

於二零二四年十二月三十一日

	按以下方式計量之公平值			總計 千港元
	於活躍 市場之報價 (第一級) 千港元	重大 可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大 不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	
按公平值計入損益之財務資產	35,466	69,597	30,670	135,733

年/期內，第三級內公平值計量之變動如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
按公平值計入損益之財務資產：		
於年/期初	30,670	33,943
添置	1,395	3,043
於損益確認之虧損淨額	(912)	(6,316)
於年/期末	31,153	30,670

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

34. 財務工具之公平值及公平值等級 (續)

公平值等級 (續)

按公平值計量之負債：

於二零二五年十二月三十一日

	按以下方式計量之公平值			總計 千港元
	於活躍 市場之報價 (第一級) 千港元	重大 可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大 不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	
按公平值計入損益之財務負債	-	4,775	-	4,775

於二零二四年十二月三十一日

	按以下方式計量之公平值			總計 千港元
	於活躍 市場之報價 (第一級) 千港元	重大 可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大 不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	
按公平值計入損益之財務負債	-	4,062	-	4,062

年內，就財務資產及財務負債而言，第一級與第二級之間概無轉換公平值計量方式，亦無轉入或轉出第三級之情況(截至二零二四年十二月三十一日止十七個月：無)。

35. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要財務工具(衍生工具除外)包括按公平值計入損益之財務資產、貿易應收賬款、其他應收賬款、融資租賃應收款項、計入按金及預付款項之財務資產、應收一間聯營公司款項、有抵押銀行存款、現金及現金等值項目、貿易應付賬款、計入其他應付賬款及應計費用之財務負債、已收按金、計息銀行借貸及應付孖展貸款。該等財務工具的主要目的乃為本集團的營運籌集資金。

本集團亦訂立衍生工具交易，主要包括結構性產品及利率掉期。其目的乃為管理本集團營運產生之股價風險及利率風險。

本集團財務工具產生的主要風險為利率風險、外幣風險、股價風險、信貸風險及流動資金風險。管理層審閱並協定管控以上各種風險之政策，有關資料概述如下。本集團有關衍生工具的會計政策載於財務報表附註2.4。

利率風險

本集團主要因以浮動利率計息之計息銀行借貸、應付孖展貸款、銀行結餘及存款面臨市場利率變動風險。本集團之政策為維持其銀行結餘及存款、計息銀行借貸及應付孖展貸款按浮動利率計息，藉以盡量減少公平值利率風險。

本集團訂立利率掉期，據此本集團同意在指定的時間間隔內交換參考協定名義本金額按固定及浮動利率計算的利息金額差額。

於二零二五年十二月三十一日，管理層合理可能認為，倘利率上升／下降100個基點，而所有其他變數維持不變，則年內除稅前虧損將增加／減少6,704,000港元(截至二零二四年十二月三十一日止十七個月：6,936,000港元)。敏感度分析不包括浮息銀行結餘及存款，原因為董事認為浮息銀行結餘產生之現金流量利率風險並不重大。

股價風險

股價風險指股本指數水平及個別證券價值變動而導致的股本證券公平值下跌的風險。於二零二五年十二月三十一日，本集團面臨由計入按公平值計入損益之財務資產之個別上市投資引致的股價風險(附註20)。本集團之價格風險集中於在聯交所報價之股本及債務證券，以及在新加坡證券交易所、斯圖加特證券交易所、泛歐交易所都柏林分部及盧森堡證券交易所報價之資源行業經營業務之股本證券。

於二零二五年十二月三十一日，倘所有其他變數維持不變，價格上升／下降10%，年內之除稅前虧損將減少／增加約3,584,000港元(截至二零二四年十二月三十一日止十七個月：3,547,000港元)。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

35. 財務風險管理目標及政策(續)

外幣風險

按公平值計入損益之若干財務資產、現金及現金等值項目及應付孖展貸款均以美元(「美元」)、人民幣、日圓(「日圓」)及歐元(「歐元」)(均為相關集團實體之功能貨幣以外之貨幣)計值。由於港元與美元掛鈎，本集團以美元計值之銀行結餘所承受的外幣風險被視為極低。

下表闡述在所有其他變數維持不變的情況下，本集團除稅前虧損(來自以人民幣、日圓及歐元計值的財務工具)於報告期末對人民幣、日圓及歐元匯率的合理可能變動的敏感度。除保留溢利外，對權益並無影響。

	匯率增加／ (減少) %	除稅前虧損 增加／(減少) 千港元
二零二五年		
倘港元兌人民幣貶值	5	(542)
倘港元兌人民幣升值	(5)	542
倘港元兌日圓貶值	5	64
倘港元兌日圓升值	(5)	(64)
倘港元兌歐元貶值	5	(20)
倘港元兌歐元升值	(5)	20
二零二四年		
倘港元兌人民幣貶值	5	(404)
倘港元兌人民幣升值	(5)	404
倘港元兌日圓貶值	5	(14)
倘港元兌日圓升值	(5)	14
倘港元兌歐元貶值	5	(18)
倘港元兌歐元升值	(5)	18

35. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險

本集團主要與獲認可及信譽良好之第三方進行信貸交易。本集團之政策為，有意按信貸條款進行交易之客戶通常須通過若干信貸審批流程。此外，管理層持續監控應收賬款結餘。

最大風險及年結階段

下表列示基於本集團信貸政策之信貸質素及最高信貸風險，主要基於逾期資料(除非其他資料可在毋須耗費不必要成本或努力之情況下獲得)，及於十二月三十一日的年結階段分類。所呈列的金額指財務資產總賬面值。

於二零二五年十二月三十一日

	12個月預期	全期預期信貸虧損			總計
	信貸虧損	第二階段	第三階段	簡化方法	
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
貿易應收賬款*	-	-	-	11,214	11,214
其他應收賬款	4,057	-	31,539	-	35,596
融資租賃應收款項	221	-	-	-	221
計入按金及預付款項之財務資產					
— 正常**	5,903	-	-	-	5,903
應收一間聯營公司款項	7,476	-	-	-	7,476
有抵押銀行存款					
— 尚未逾期	2,742	-	-	-	2,742
現金及現金等值項目					
— 尚未逾期	124,598	-	-	-	124,598
總計	144,997	-	31,539	11,214	187,750

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

35. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

最大風險及年結階段(續)

於二零二四年十二月三十一日

	12個月預期	全期預期信貸虧損			總計
	信貸虧損	第二階段	第三階段	簡化方法	
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
貿易應收賬款*	-	-	-	9,149	9,149
其他應收賬款	4,483	-	30,434	-	34,917
計入按金及預付款項之財務資產					
—正常**	5,744	-	-	-	5,744
應收一間聯營公司款項	7,935	-	-	-	7,935
有抵押銀行存款					
—尚未逾期	1,434	-	-	-	1,434
現金及現金等值項目					
—尚未逾期	155,897	-	-	-	155,897
總計	175,493	-	30,434	9,149	215,076

* 就本集團應用簡化方法計提減值的貿易應收賬款而言，進一步詳細資料披露於財務報表附註19。

** 計入按金及預付款項之財務資產之信貸質素在該等財務資產尚未逾期前被視為「正常」，且並無資料表明財務資產的信貸風險自初步確認以來大幅增加。否則，財務資產之信貸質素被視為「存疑」。

有關本集團因貿易應收賬款所面臨之信貸風險之進一步量化數據於財務報表附註19披露。

由於本集團僅與獲認可及信譽良好之第三方進行交易，故無需收取抵押品。信貸集中風險乃按照客戶／對手方、地區及行業領域分析進行管理。於二零二五年十二月三十一日，按地區分類，本集團之信貸風險主要集中於中國內地，佔貿易應收賬款總額之49%（二零二四年：60%）。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

35. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險

本集團的目標是通過使用銀行貸款、孖展貸款及租賃負債，維持資金持續與靈活性之間的平衡。

根據合約未貼現付款，本集團於報告期末之財務負債之到期情況如下：

於二零二五年十二月三十一日

	按要求或 少於一年 千港元	一至兩年 千港元	二至五年 千港元	五年以上 千港元	總計 千港元
貿易應付賬款	1,718	-	-	-	1,718
計入其他應付賬款及 應計費用之財務負債	10,531	-	-	-	10,531
已收按金	4,889	3,762	6,867	-	15,518
計息銀行借貸	190,057	45,038	135,114	517,937	888,146
應付孖展貸款	5,524	-	-	-	5,524
租賃負債	7,949	3,913	1,165	-	13,027
總計	220,668	52,713	143,146	517,937	934,464

於二零二四年十二月三十一日

	按要求或 少於一年 千港元	一至兩年 千港元	二至五年 千港元	五年以上 千港元	總計 千港元
貿易應付賬款	2,180	-	-	-	2,180
計入其他應付賬款及 應計費用之財務負債	10,448	-	-	-	10,448
已收按金	4,922	5,703	3,495	557	14,677
計息銀行借貸	199,363	50,141	150,422	626,757	1,026,683
應付孖展貸款	3,510	-	-	-	3,510
租賃負債	14,470	4,464	230	-	19,164
總計	234,893	60,308	154,147	627,314	1,076,662

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

35. 財務風險管理目標及政策 (續)

資本管理

本集團資本管理之主要目標在於確保本集團有能力持續經營，並維持良好的資本率以支持其業務經營及為股東爭取最大價值。

本集團根據經濟環境之變化及相關資產之風險特徵管理其資本架構並加以調整。為維持或調整資本架構，本集團可能調整向股東派付股息、向股東退還資本或發行新股。本集團毋須遵守任何外部資本要求。於截至二零二五年十二月三十一日止年度及截至二零二四年十二月三十一日止十七個月，有關管理資本之目標、政策或流程並無出現變動。

本集團利用資本負債比率(計息債務總額除以資本)監控資本。計息債務總額包括計息銀行借貸及應付孖展貸款。資本包括本公司擁有人應佔權益。報告期末之資本負債比率如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
計息銀行借貸(附註23)	664,876	690,097
應付孖展貸款(附註24)	5,523	3,491
計息債務總額	<u>670,399</u>	<u>693,588</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>1,372,830</u>	<u>1,423,947</u>
資本負債比率	<u>48.8%</u>	<u>48.7%</u>

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

36. 本公司之財務狀況表

有關本公司於報告期末之財務狀況表之資料如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產		
物業、機器及設備	2,932	3,116
使用權資產	3,937	9,243
於附屬公司之投資	3,550	3,550
應收附屬公司欠款	774,404	742,750
按公平值計入損益之財務資產	24,107	22,317
租務及公用設施按金	1,469	2,026
非流動資產總值	810,399	783,002
流動資產		
存貨	11,086	13,892
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項	3,930	4,113
應收附屬公司欠款	28,043	20,848
按公平值計入損益之財務資產	107,558	82,746
有抵押銀行存款	2,742	1,434
現金及現金等值項目	103,536	134,944
流動資產總值	256,895	257,977
流動負債		
貿易應付賬款、其他應付賬款及已收按金	7,411	6,703
按公平值計入損益之財務負債	354	4,062
應付附屬公司欠款	40,723	42,215
計息銀行借貸	166,365	166,792
應付孖展貸款	5,523	3,491
租賃負債	3,388	6,586
流動負債總額	223,764	229,849
流動資產淨值	33,131	28,128
總資產減流動負債	843,530	811,130

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

36. 本公司之財務狀況表(續)

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動負債		
其他應付賬款	302	353
按公平值計入損益之財務負債	4,421	-
計息銀行借貸	498,511	523,305
撥備	707	788
租賃負債	885	3,080
	<u>504,826</u>	<u>527,526</u>
非流動負債總額	504,826	527,526
淨資產	338,704	283,604
權益		
股本	421,614	374,636
累計虧損(附註)	(82,910)	(91,032)
	<u>338,704</u>	<u>283,604</u>
權益總額	338,704	283,604

林焯珊
董事

周炳朝
董事

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

36. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

本公司累計虧損之變動如下：

	千港元
於二零二三年八月一日	(43,701)
本期間虧損及全面支出總額	<u>(47,331)</u>
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	(91,032)
本年度溢利及全面收益總額	<u>8,122</u>
於二零二五年十二月三十一日	<u>(82,910)</u>

37. 批准財務報表

財務報表已於二零二六年三月二十五日獲董事會批准及授權刊發。

投資物業詳情

於二零二五年十二月三十一日

本集團之投資物業詳情披露如下：

地點	用途	租期	本集團 所佔權益
香港九龍觀塘開源道79號 鱷魚恤中心11樓至25樓之 辦公室及辦公室外牆	物業出租	中期	100%
香港中環機利文街61至65號、 干諾道中73號及德輔道中141號 中保集團大廈10樓1001室	物業出租	長期	100%
香港九龍觀塘興業街12號 永泰中心(前座) 11樓A室及12樓(一整層)	物業出租	中期	100%
香港九龍觀塘開源道50號 利寶時中心20樓 工作室1、2、3、5、6、7、8、9號 及儲物室	物業出租	中期	100%
中華人民共和國(「中國」) 成都市錦江區 東大街芷泉段68號時代8號 大廈20樓2005室	物業出租	中期	100%
中國成都市高新區 成漢中路103號 129號舖	物業出租	中期	100%
中國成都市高新區 成漢中路105號 130號舖	物業出租	中期	100%
中國中山市沙溪鎮涌邊村	物業出租	中期	100%

CROCODILE

