

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## 截至二零二三年七月三十一日止年度 全年業績公告

### 業績

鱷魚恤有限公司(「本公司」)之董事會(分別為「董事會」及「董事」)公布本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二三年七月三十一日止財政年度之綜合業績，連同上一個財政年度比較數字載列如下：

### 綜合損益表

截至二零二三年七月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收入	3	86,876	103,288
銷售成本		(14,044)	(28,436)
毛利		72,832	74,852
其他收入	4	16,206	20,322
銷售及分銷費用		(44,683)	(44,633)
行政費用		(50,132)	(51,510)
投資物業公平值虧損		(73,408)	(47,588)
其他收益／(虧損)淨額	5	7,777	(20,622)
融資成本	6	(36,550)	(11,102)
分佔一間聯營公司溢利／(虧損)		(1,680)	1,896
除稅前虧損	7	(109,638)	(78,385)
所得稅抵免	8	852	—
本公司擁有人應佔本年度虧損		<b>(108,786)</b>	<b>(78,385)</b>
		港仙	(經重列) 港仙
本公司擁有人應佔每股虧損	10		
—基本		<b>(8.31)</b>	<b>(7.24)</b>
—攤薄		<b>(8.31)</b>	<b>(7.24)</b>

## 綜合全面收益表

截至二零二三年七月三十一日止年度

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
本年度虧損	<u>(108,786)</u>	<u>(78,385)</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 全面支出：		
兌換海外業務所產生之匯兌差額	<u>(8,913)</u>	<u>(2,785)</u>
其後將不會重新分類至損益之其他全面 收益／(支出)：		
轉撥物業、機器及設備至投資物業之 重估收益	84,715	43,076
所得稅影響	<u>(21,179)</u>	<u>—</u>
	<u>63,536</u>	<u>43,076</u>
本年度其他全面收益(扣除稅項)	<u>54,623</u>	<u>40,291</u>
本公司擁有人應佔本年度全面支出總額	<u><u>(54,163)</u></u>	<u><u>(38,094)</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零二三年七月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		47,301	84,527
投資物業		1,705,884	1,673,478
使用權資產		93,496	80,542
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」) 之財務資產		45,963	27,568
於一間聯營公司之權益		50,137	51,817
應收一間聯營公司款項		8,126	7,941
按金及預付款項	11	5,756	3,009
非流動資產總值		<u>1,956,663</u>	<u>1,928,882</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		14,537	12,484
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項	11	20,287	29,344
應收一間有關連公司款項		503	–
按公平值計入損益之財務資產		121,850	164,000
有抵押銀行存款		579	2,924
現金及現金等值項目		229,445	277,756
流動資產總值		<u>387,201</u>	<u>486,508</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付賬款、其他應付賬款及已收按金	13	31,081	36,288
按公平值計入損益之財務負債		8,565	–
計息銀行借貸	12	201,133	249,447
應付孖展貸款		3,544	28,523
租賃負債		8,923	15,332
應付稅項		19,303	20,645
流動負債總值		<u>272,549</u>	<u>350,235</u>
流動資產淨值		<u>114,652</u>	<u>136,273</u>
總資產減流動負債		<u>2,071,315</u>	<u>2,065,155</u>

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項及已收按金	13	10,699	6,571
計息銀行借貸	12	549,368	559,960
撥備		1,135	1,057
租賃負債		8,209	4,140
遞延稅項負債		20,327	–
		<u>589,738</u>	<u>571,728</u>
非流動負債總值		<u>589,738</u>	<u>571,728</u>
資產淨值		<u>1,481,577</u>	<u>1,493,427</u>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本		374,636	332,323
儲備		1,106,941	1,161,104
		<u>1,481,577</u>	<u>1,493,427</u>
權益總額		<u>1,481,577</u>	<u>1,493,427</u>

## 附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

### (1) 編製基準

財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(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)、香港普遍採納之會計準則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工具按公平值計量則除外。除另有指明者外，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。

截至二零二三年七月三十一日止年度之全年業績之初步公告中載有有關截至二零二三年七月三十一日及二零二二年七月三十一日止年度之財務資料雖不構成本公司於該等年度之法定年度綜合財務報表，惟該等財務資料皆來自該等財務報表。根據公司條例第436條有關該等法定財務報表須予披露之進一步資料如下：

截至二零二三年七月三十一日止年度之財務報表尚待本公司核數師作出報告，本公司會適時將其呈交予公司註冊處處長。

本公司已根據香港公司條例第662(3)條及附表6第3部之規定，向公司註冊處處長遞交截至二零二二年七月三十一日止年度之財務報表。

本公司之前任核數師已就本集團截至二零二二年七月三十一日止年度之財務報表作出報告。核數師報告並無保留意見；不包括核數師在不作出保留意見之情況下，以強調關注事項之方式提請垂注之任何事項；亦無載有根據公司條例第406(2)條、第407(2)或(3)條所指之聲明。

### (2) 會計政策及披露之變動

本集團已於本年度之財務報表首次採納下列經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號(修訂本)	對概念框架之提述
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、機器及設備：擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約—履行合約之成本
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附的範例及香港會計準則第41號之修訂本

於本年度應用上述香港財務報告準則修訂本並未對本集團於當前及過往年度的財務表現及狀況及/或綜合財務報表所載披露造成重大影響。

### (3) 分類資料

本集團有三個營運分類，即：(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。由於各業務提供不同產品及服務，所需之業務策略亦不盡相同，故營運分類須予獨立管理。

#### (a) 分類收入及業績

截至七月三十一日止年度

	成衣及 相關配飾業務		物業投資 及出租業務		庫務管理		總計	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
來自外界客戶之收入	39,894	50,485	46,982	52,803	-	-	86,876	103,288
來自外界客戶之其他收入	8,114	15,094	437	317	-	-	8,551	15,411
本集團總收入及其他收入	48,008	65,579	47,419	53,120	-	-	95,427	118,699
物業重估及分佔一間聯營 公司業績前之可呈報分 類溢利/(虧損)	(15,937)	(5,551)	39,244	44,345	7,625	(24,514)	30,932	14,280
投資物業公平值虧損	-	-	(73,408)	(47,588)	-	-	(73,408)	(47,588)
分佔一間聯營公司溢利/ (虧損)	-	-	(1,680)	1,896	-	-	(1,680)	1,896
可呈報分類溢利/(虧損)	<u>(15,937)</u>	<u>(5,551)</u>	<u>(35,844)</u>	<u>(1,347)</u>	<u>7,625</u>	<u>(24,514)</u>	<u>(44,156)</u>	<u>(31,412)</u>
無分類企業收入							7,655	4,911
無分類企業支出							(36,587)	(40,782)
融資成本							(36,550)	(11,102)
除稅前虧損							<u>(109,638)</u>	<u>(78,385)</u>

管理層分開監察本集團各經營分部的業績，以作出資源分配及績效評估決定。分部表現按可呈報分部業績評估，其為經調整除稅前虧損。

截至二零二三年七月三十一日止年度，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，但該計量不計及銀行利息收入、墊款予獨立第三方之利息收入、政府補助、融資成本、若干其他收入及企業支出。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。

(3) 分類資料 (續)

(b) 分類資產及負債

於七月三十一日

	成衣及 相關配飾業務		物業投資 及出租業務		庫務管理		總計	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
資產								
分類資產	170,917	200,163	1,775,110	1,742,979	121,850	164,000	2,067,877	2,107,142
無分類企業資產							275,987	308,248
綜合資產總值							<u>2,343,864</u>	<u>2,415,390</u>
負債								
分類負債	42,252	45,856	17,795	17,532	12,109	28,523	72,156	91,911
無分類企業負債							790,131	830,052
綜合負債總額							<u>862,287</u>	<u>921,963</u>

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之非流動財務資產、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、應付稅項及遞延稅項負債外，所有負債均分配至可呈報及營運分類。

### (3) 分類資料(續)

#### (c) 其他分類資料

截至七月三十一日止年度

	成衣及 相關配飾業務		物業投資 及出租業務		庫務管理		總計	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 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	-	-	50,137	51,817	-	-	50,137	51,817
增加物業、機器及設備	8,965	1,570	543	4,110	-	-	9,508	5,680
增加使用權資產	14,293	11,220	-	-	-	-	14,293	11,220
折舊	14,437	12,012	448	209	-	-	14,885	12,221
貿易及其他應收賬款之 減值	1	6,431	-	900	-	-	1	7,331
使用權資產減值	1,303	-	-	-	-	-	1,303	-
物業、機器及設備減值	524	-	-	-	-	-	524	-
投資物業公平值虧損	-	-	73,408	47,588	-	-	73,408	47,588
滯銷存貨撥備撥回	(3,014)	(4,359)	-	-	-	-	(3,014)	(4,359)
出售物業、機器及設備之 虧損/(收益)	(30)	192	-	-	-	-	(30)	192
按公平值計入損益之財務工具 虧損/(收益)淨額	-	-	(2,000)	1,889	(7,625)	24,514	(9,625)	26,403
來自一間聯營公司之利息收入	-	-	(435)	(406)	-	-	(435)	(406)

#### (d) 地區資料

	來自外界客戶之收入		非流動資產	
	截至七月三十一日止年度 二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	於七月三十一日 二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
香港及澳門	81,918	95,460	1,744,138	1,802,968
中華人民共和國(「中國」)	4,958	7,828	156,477	87,396
	<b>86,876</b>	103,288	<b>1,900,615</b>	1,890,364

以上收入資料乃基於客戶所處的位置，而非流動資產資料乃基於資產所處位置且不包括財務工具。



(3) 分類資料(續)

(e) 有關主要客戶資料

截至二零二三年七月三十一日止年度，概無本集團客戶貢獻佔本集團總收入10%或以上。

截至二零二二年七月三十一日止年度，自物業投資及出租業務分類之本集團單一客戶產生之收入達約10,567,000港元，佔本集團總收入之10%以上。

(4) 其他收入

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
專利權費收入	7,548	9,647
銀行利息收入	6,632	269
應收一間聯營公司款項之利息收入	435	406
墊款予獨立第三方之利息收入	-	420
政府補助	-	1,852
COVID-19相關租金減免	-	5,361
其他	1,591	2,367
	<u>16,206</u>	<u>20,322</u>

(5) 其他收益／(虧損)淨額

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
貿易及其他應收賬款之減值	(1)	(7,331)
出售物業、機器及設備之收益／(虧損)	30	(192)
提前終止租賃之收益	214	25
按公平值計入損益之財務工具收益／(虧損)淨額	9,625	(26,403)
使用權資產減值	(1,303)	-
物業、機器及設備減值	(524)	-
匯兌差額淨額	20	278
撇銷其他應付款項	155	12,278
其他	(439)	723
	<u>7,777</u>	<u>(20,622)</u>

(6) 融資成本

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
利息：		
銀行借貸	35,901	10,260
租賃負債	649	842
	<u>36,550</u>	<u>11,102</u>

(7) 除稅前虧損

本集團除稅前虧損已扣除／(計入)：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
已售存貨成本	15,973	32,032
滯銷存貨撥備撥回	(3,014)	(4,359)
物業、機器及設備折舊	3,701	6,563
使用權資產折舊	11,184	5,658

(8) 所得稅

由於本集團有未動用之稅務虧損以抵銷應課稅溢利或兩個年度內並無估計應課稅溢利，故於截至二零二三年七月三十一日及二零二二年七月三十一日止年度並無就即期稅項作出撥備。

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
遞延稅項抵免	852	-

(9) 股息

董事會不建議就截至二零二三年七月三十一日止年度派付任何股息(二零二二年：無)。

(10) 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度虧損及本年度已發行普通股加權平均數約1,309,130,819股(二零二二年：1,082,907,080股(經重列))計算，並經調整以反映截至二零二三年七月三十一日止年度的供股。

概無就攤薄而對截至二零二三年及二零二二年七月三十一日止年度呈列的每股基本虧損金額作出任何調整，原因是本公司並無已發行攤薄潛在普通股。

(11) 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
貿易應收賬款	(i) 及 (ii)	9,053	16,209
減：減值撥備		(6,946)	(12,048)
		<u>2,107</u>	<u>4,161</u>
其他應收賬款		38,334	46,216
減：減值撥備		(33,134)	(34,816)
		<u>5,200</u>	<u>11,400</u>
按金及預付款項		<u>18,736</u>	<u>16,792</u>
		26,043	32,353
減：非流動部份		(5,756)	(3,009)
流動部份		<u>20,287</u>	<u>29,344</u>

附註：

- (i) 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。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。逾期結餘會由管理層定期審閱。

- (ii) 於報告期末，根據發票日期而作出且扣除虧損撥備之貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
0至90天	1,073	1,368
91至180天	224	2,333
181至365天	507	460
超過365天	303	—
	<u>2,107</u>	<u>4,161</u>

## (12) 計息銀行借貸

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
有抵押銀行貸款	<b>750,501</b>	809,407
分析為：		
須予償還之銀行貸款：		
一年內或按要求	201,133	249,447
第二年	16,396	23,631
第三至五年(首尾兩年包括在內)	56,328	74,421
五年以上	476,644	461,908
	<b>750,501</b>	809,407
減：流動部份	<b>(201,133)</b>	(249,447)
非流動部份	<b>549,368</b>	559,960

## (13) 貿易應付賬款、其他應付賬款及已收按金

於報告期末，根據收到貨品當日計算之貿易應付賬款及已收按金、其他應付賬款及應計費用結餘詳情之賬齡分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
貿易應付賬款：		
0至90天	2,875	700
91至180天	-	165
181至365天	1,221	270
超過365天	263	2,388
	<b>4,359</b>	3,523
其他應付賬款及應計費用	24,513	21,379
已收按金	12,908	17,957
	<b>41,780</b>	42,859
減：非流動部份	<b>(10,699)</b>	(6,571)
流動部份	<b>31,081</b>	36,288

貿易應付賬款為免息及通常按30至90天之信貸期結算。

## (14) 比較數字

若干比較數字經已重新分類，以符合本年度的呈列方式。該等重新分類對本集團於二零二三年及二零二二年七月三十一日的權益總額或本集團截至二零二三年及二零二二年七月三十一日止年度的虧損概無影響。

## 末期股息

董事會已議決不建議就截至二零二三年七月三十一日止年度派付末期股息(二零二二年：無)。

年內並無宣派中期股息(二零二二年：無)。

## 管理層討論及分析

### 財務表現

截至二零二三年七月三十一日止年度，本集團錄得收入87百萬港元，較去年下跌16%(二零二二年：103百萬港元)。由於年內毛利率由72%提升至84%，本集團之毛利輕微下跌3%至73百萬港元(二零二二年：75百萬港元)。

隨著新一輪COVID-19疫情於本財政年度初逐漸緩解，相關防控措施於二零二三年初得以解除，營商環境逐步恢復正常。這一正面趨勢能在「鱷魚恤」品牌於香港及澳門的銷售額顯著改善所體現，由25百萬港元增長33%至34百萬港元。然而，由於年內沒有「Lacoste」品牌的19百萬港元分銷銷售收入，「成衣及相關配飾業務」的收入減少10百萬港元(或21%)至40百萬港元(二零二二年：50百萬港元)。

儘管收入下滑，但該分類的毛利率大幅提升，由45%升至68%。因此，整體毛利增長18%至27百萬港元。

由於香港零售市場的復甦步伐慢於預期，本集團積極採取果斷措施調節成本，以確保店舖的盈利能力。該等措施包括關閉表現不佳之店舖，並策略性專注於更合理地按銷售目標的特定百分比考慮租金的新地點。此外，在香港與中國內地(「內地」)恢復通關之前，大部分店舖都以具競爭力的單位租金順利續約。

然而，於過往財政年度自使用權資產悉數減值的逾20百萬港元若干租賃付款，並未於去年的分類業績中反映為一項支出。因此，儘管該分類的毛利有所改善，但由於在可比年度沒有該等租賃付款支出，導致「成衣及相關配飾業務」分類產生的虧損較去年增加至16百萬港元(二零二二年：虧損6百萬港元)。

截至二零二三年七月三十一日止年度，「物業投資及出租業務」分類的租金收入輕微減少至47百萬港元(二零二二年：53百萬港元)。年內，本集團所持投資物業的公平值錄得公平值虧損73百萬港元(二零二二年：虧損48百萬港元)。

## 管理層討論及分析(續)

### 財務表現(續)

在全球經濟不明朗、利率高企及流動資金日趨緊張的情況下，本集團審慎管理按公平值計入損益之財務資產及負債組合，為股東創造有利回報。截至二零二三年七月三十一日止年度，本集團的「庫務管理」分類錄得溢利8百萬港元(二零二二年：虧損25百萬港元)。

然而，最快且幅度最大之加息週期的到來導致年內產生的融資成本增加至37百萬港元(二零二二年：11百萬港元)。

綜合上述三個業務分類之業績及融資成本，加上無分類支出淨額29百萬港元(二零二二年：36百萬港元)、轉撥物業、機器及設備至按公平值計量之投資物業產生之收益(扣除稅項)64百萬港元(二零二二年：43百萬港元)及因兌換海外業務所產生之匯兌差額之虧損9百萬港元(二零二二年：虧損3百萬港元)，本公司擁有人應佔截至二零二三年七月三十一日止年度之全面支出總額為54百萬港元(二零二二年：虧損38百萬港元)。

### 「成衣及相關配飾業務」分類

#### 香港及澳門

於二零二三年初放寬防疫措施後，香港及澳門零售市場於本財務報告年度下半年恢復正常狀態。由於比較基數低，傳統品牌「鱷魚恤」的收入由25百萬港元增長33%至34百萬港元。

於二零二三年七月三十一日，本集團經營9間(二零二二年：10間)「鱷魚恤」店舖。於財政年度結束後，本集團在尖沙咀增開一間店舖，使店舖渠道數量與去年持平。

年內，本集團成功推出新品牌「CROCO」，打造鮮明的品牌形象及獨特的品牌識別，旨在鎖住年輕客群。截至二零二三年七月三十一日，本集團開設了兩間「CROCO」店舖，並實施了有效的社交媒體平台營銷策略。

事實證明，「CROCO」品牌的擴張卓有成效，佔香港及澳門零售總額之約7%。這一初步成功標誌著新品牌的良好開端，展現出其於目標客戶群中的增長潛力及市場滲透力。

## 管理層討論及分析(續)

### 「成衣及相關配飾業務」分類(續)

#### 香港及澳門(續)

疫情過後顧客消費力雖逐漸回升，但因「Lacoste」分銷協議的終止導致相應銷售損失19百萬港元，香港及澳門的整體零售收入由44百萬港元減少至37百萬港元。

#### 內地

由於COVID-19疫情持續，本集團於中國內地的零售店營運受到嚴重干擾。期內內地大部分時間實施嚴格封控措施，嚴重地影響了店舖的上半年表現。然而，自二零二二年十二月起，主要內地城市的流動性於疫情感染高峰後逐漸恢復，銷售額於下半年回升。

為優化營運及保持戰略定力，本集團實施計劃將內地表現不佳之店舖關閉。截至二零二三年七月三十一日，本集團於內地經營的自營店舖由去年的6間減少至4間。此外，本集團亦於年內關閉所有6間寄售店舖。

截至二零二三年七月三十一日止財政年度，本集團的內地收入因策略性改變而錄得3百萬港元，而去年則為6百萬港元。該等舉措反映本集團有效分配資源及優先主要地段以維持內地市場盈利能力的決心。

#### 專利權費收入

截至二零二三年七月三十一日止年度，本集團「鱷魚恤」品牌於香港、澳門及內地之授權業務產生專利權費收入為8百萬港元(二零二二年：10百萬港元)。專利權費收入減少與內地零售市場下行同步。

### 「物業投資及出租業務」分類

除自二零二二年八月以來將內地一間自用工廠變更為投資物業以賺取租金收入外，截至二零二三年七月三十一日止年度，本集團之投資物業組合維持不變。

截至二零二三年七月三十一日止年度，本集團於香港及內地之投資物業分別錄得相似水平的租金收入45百萬港元(二零二二年：52百萬港元)及2百萬港元(二零二二年：1百萬港元)。



## 管理層討論及分析(續)

### 「物業投資及出租業務」分類(續)

本集團於香港之租金收入較去年減少7百萬港元。減少主要歸因於兩個因素：(i)九龍東新辦公物業的供應持續增加；及(ii)在後疫情時代，「居家辦公」模式越趨流行，導致辦公室租戶的需求減少。

隨著九龍東可用辦公空間的增加，業主之間的市場競爭更加激烈，導致租金呈下降趨勢。與此同時，遠程辦公安排(即員工居家而非在傳統辦公場所辦公)的轉變使辦公租賃需求下降。在租金下跌而空置率上升的雙重影響下，年內於香港的租金收入出現下滑。截至二零二三年七月三十一日止財政年度，本集團於香港持有的投資物業重估錄得公平值虧損69百萬港元(二零二二年：虧損47百萬港元)。由於內地物業市場低迷，本集團於內地持有的投資物業亦錄得輕微公平值虧損4百萬港元(二零二二年：虧損1百萬港元)。

### 「庫務管理」分類

三年COVID-19疫情雖已結束，但遺留了不少隱憂及不可預見的影響，全球市場面臨多變格局。疫情期間供應鏈斷裂導致成本上升、資源緊張、物價飛漲及通脹加劇。為應對該局面，美國實行加息，影響到銀行借貸業務，並導致債券價格調整。如俄烏戰爭等衝突不斷及能源價格高企，令形勢更加嚴峻。

內地及香港經濟曾經被預計於二零二三年逐步復甦。然而，全球經濟及地緣政治的整體不確定性造成了審慎的環境，導致投資與消費趨於保守。

鑒於影響全球格局的不確定性及挑戰，本集團採取警惕及審慎的態度管理其按公平值計入損益的財務資產和負債組合。由於該審慎策略，本集團的「庫務管理」分類於截至二零二三年七月三十一日止財政年度錄得溢利8百萬港元，較可比年度虧損25百萬港元大為改益。本集團對財務資產的審慎管理，反映其於動盪的市場環境中為降低風險及把握機遇所做的努力。



## 管理層討論及分析(續)

### 前景

展望未來，我們的業務將持續面對內地及外圍的各種不明朗因素。疫情過後，內地及香港經濟仍未完全復甦，加上需求疲弱及房地產市道疲弱的持續影響，可以預見，來年的營商環境仍將充滿挑戰。為應對該等挑戰，本集團於二零二二年十一月進行了供股(「供股」)，適時為本集團提供了充裕資金，以支持我們的業務營運及擴張。

零售業務方面，本集團繼續對市場復甦持觀望態度，並將審慎決定新店發展計劃。本集團持續致力優化「鱷魚恤」及「CROCO」品牌的產品組合，迎合本地顧客喜好及維持已取得之較高毛利率。此外，本集團致力強化其自營零售店舖，透過提升營運效率、優化在店體驗及實施創新的市場推廣策略，提升零售盈利能力。

與此同時，本集團亦積極物色機會與不同批發商及寄售商合作。透過優化銷售渠道，本集團有望擴大其市場佔有率及把握新的增長機遇。

作為投資物業之業主，「物業投資及出租業務」分類一直貢獻穩定租金收入及穩健現金流，以鞏固本集團之整體營運。雖然香港及內地預期的經濟復甦將帶動寫字樓租賃的穩定需求，但須注意的是，租金增長仍屬溫和，且可能需要一段時間方可恢復至疫情前水平。

面對九龍東區不斷增加的寫字樓供應，本集團積極對其投資物業進行戰略性重新定位，旨在吸引各行各業的租戶，並藉此機會提振租金收益，同時最大限度降低空置率。

此外，於年結日後，本集團採取積極措施，在其投資物業內推出旅遊樓層。此舉涉及引進一批旅行社租戶，從而不僅有助於旅遊業的復甦，亦可提高本集團投資物業的回報。通過租戶組合多元化和受惠旅遊業的潛力，本集團旨在優化其物業使用率，使房地產組合實現價值最大化。

## 管理層討論及分析(續)

### 前景(續)

「庫務管理」分類方面，本集團已因應當前市況實施審慎投資策略。在無明確數據證明市況有所改善及投資者的利益不再脆弱之前，本集團將對投資組合保持審慎，在有效控制風險的同時實現良好回報。

面對當前融資成本上升及全球形勢不明朗的經濟環境，本集團正積極採取措施，減少對債務融資的依賴，並努力在可行情況下減少現有借款，直至利率趨於穩定及恢復至更合理的水平。這一戰略決策符合本集團財務審慎的承諾，有助於減輕利息開支增加的潛在影響。

近期供股為本集團帶來的所得款項淨額為潛在利息開支增加提供了保障，亦滿足了預期的短期資金需求。本集團將周詳地調配有關資金，確保有效管理財務責任及把握未來機遇。

透過採取審慎的投資策略，減少對債務融資的依賴，以及戰略性地分配供股所得款項淨額，本集團將致力為利益相關者締造美好未來及佳績。

### 或然負債

於二零二三年七月三十一日，本集團並無重大或然負債。

### 流動資金、財政資源及外匯風險

本集團之融資及庫務活動在企業層面乃由中央管理及控制，主要目的為有效地動用資金，並妥善管理財務風險。本集團在庫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外，本集團於截至二零二三年七月三十一日並無採用其他財務工具。

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，因為本集團將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。

## 管理層討論及分析(續)

### 流動資金、財政資源及外匯風險(續)

本公司於二零二二年十月宣佈之按每持有兩股本公司現有股份獲發一股供股股份之基準以每股0.1港元之認購價進行之供股已於二零二二年十一月完成。供股所得款項總淨額(經扣除供股開支後)為約42.3百萬港元。於二零二三年七月三十一日，供股所得款項淨額(i) 11.7百萬港元用於償還銀行借貸之本金；及(ii) 16.8百萬港元用於開設新零售店舖及本集團日常營運。餘下所得款項淨額13.8百萬港元將按擬定用途使用。

本集團於二零二三年七月三十一日持有之現金及現金等值項目為229百萬港元(二零二二年：278百萬港元)，主要以港元、美元及人民幣為單位。已質押之銀行存款約1百萬港元(二零二二年：3百萬港元)為質押予銀行以取得孖展貸款之存款，並因而分類為流動資產。於二零二三年七月三十一日，以人民幣為單位之現金及現金等值項目相等於6百萬港元(二零二二年：6百萬港元)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。

於二零二三年七月三十一日，本集團之未償還借貸總額(包括孖展貸款)為754百萬港元(二零二二年：838百萬港元)。未償還借貸總額包括有抵押孖展貸款3百萬港元、有抵押銀行定期貸款565百萬港元(其中15百萬港元為短期)及有抵押短期銀行循環貸款186百萬港元。

於二零二三年七月三十一日，銀行借貸之利息以浮動息率計算。本集團之銀行借貸及應付孖展貸款主要以港元及美元為單位。本集團截至二零二三年七月三十一日止年度並無使用財務工具作利率對沖用途。

### 資產抵押

於二零二三年七月三十一日，本集團將其若干資產(包括賬面值1,740百萬港元之有抵押銀行存款、自用物業、按公平值計入損益之財務資產、投資物業及使用權資產)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。

## 管理層討論及分析(續)

### 資本負債比率

本集團之資本負債比率以債務權益比率表示，於二零二三年七月三十一日之債務權益比率約為51%(二零二二年：56%)，該比率為銀行借貸與應付孖展貸款總額佔總資產淨值之百分比。鑒於全球經濟及金融格局動盪，本集團繼續就其業務發展保持謹慎，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。

### 資本承擔

於二零二三年七月三十一日，本集團的資本承擔合共1百萬港元(二零二二年：1百萬港元)，主要用於購買物業、機器及設備。

### 主要投資、收購及出售項目

本集團於截至二零二三年七月三十一日止年度內並無主要投資、收購或出售項目。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二三年七月三十一日止年度(「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。

### 企業管治

於本年度內，本公司一直遵守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」)附錄十四內企業管治守則(「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，林焯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，林女士對成衣及零售行業擁有深厚經驗，加上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。

## 全年業績之審閱

審核委員會(現時由三名獨立非執行董事梁樹賢先生(主席)、馮卓能先生及胡勁恒先生組成)已審閱本公司本年度之綜合財務報表、本公司所採納之會計原則及慣例，以及風險管理及內部監控及財務報告事宜。

## 獨立核數師審閱初步業績公告

本集團之獨立核數師安永會計師事務所(「安永」)就本集團載於本初步業績公告之本年度之綜合財務狀況表、綜合損益表及綜合全面收益表以及其相關附註之數字與本集團於本年度之綜合財務報表所載金額核對一致。安永就此執行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱業務準則或香港核證業務準則規定所作之核證業務，因此，安永並無對本初步業績公告作出任何意見或核證結論。

## 股東週年大會

本公司二零二三年股東週年大會(「二零二三年股東週年大會」)將於二零二三年十二月十三日(星期三)舉行。二零二三年股東週年大會之通告連同本公司本年度之年報將於二零二三年十一月分別刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.crocodile.com.hk](http://www.crocodile.com.hk))，並發送予股東。

承董事會命  
鱷魚恤有限公司  
主席、執行董事及行政總裁  
林煒珊

香港，二零二三年十月二十六日

於本公告日期，本公司董事會包括三名執行董事，即林煒珊女士(主席兼行政總裁)、林建岳博士及林建康先生；兩名非執行董事，即周炳朝先生及林淑瑩女士；以及三名獨立非執行董事，即梁樹賢先生(副主席)、馮卓能先生及胡勁恒先生。