

# CROCODILE

## 2022-2023

Crocodile Garments Limited Annual Report | 鱷魚恤有限公司年報



## 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
31	企業管治報告書
53	獨立核數師報告書
59	綜合損益表
60	綜合全面收益表
61	綜合財務狀況表
63	綜合權益變動表
64	綜合現金流量表
66	財務報表附註
152	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

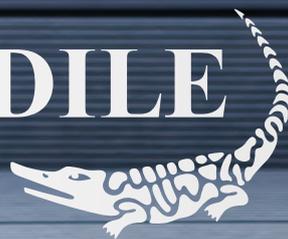
電子郵件：corpadmin@crocodile.com.hk

於香港聯合交易所股份代號：122



CLASSIC AND CLASSY  
WORK TO LEISURE

**CROCODILE**



[WWW.CROCODILE.COM.HK](http://WWW.CROCODILE.COM.HK)



CROCO

URBAN LIFE • STYLE





URBAN LIFE • STYLE

CROCCO



 crocohk



 croco\_hk

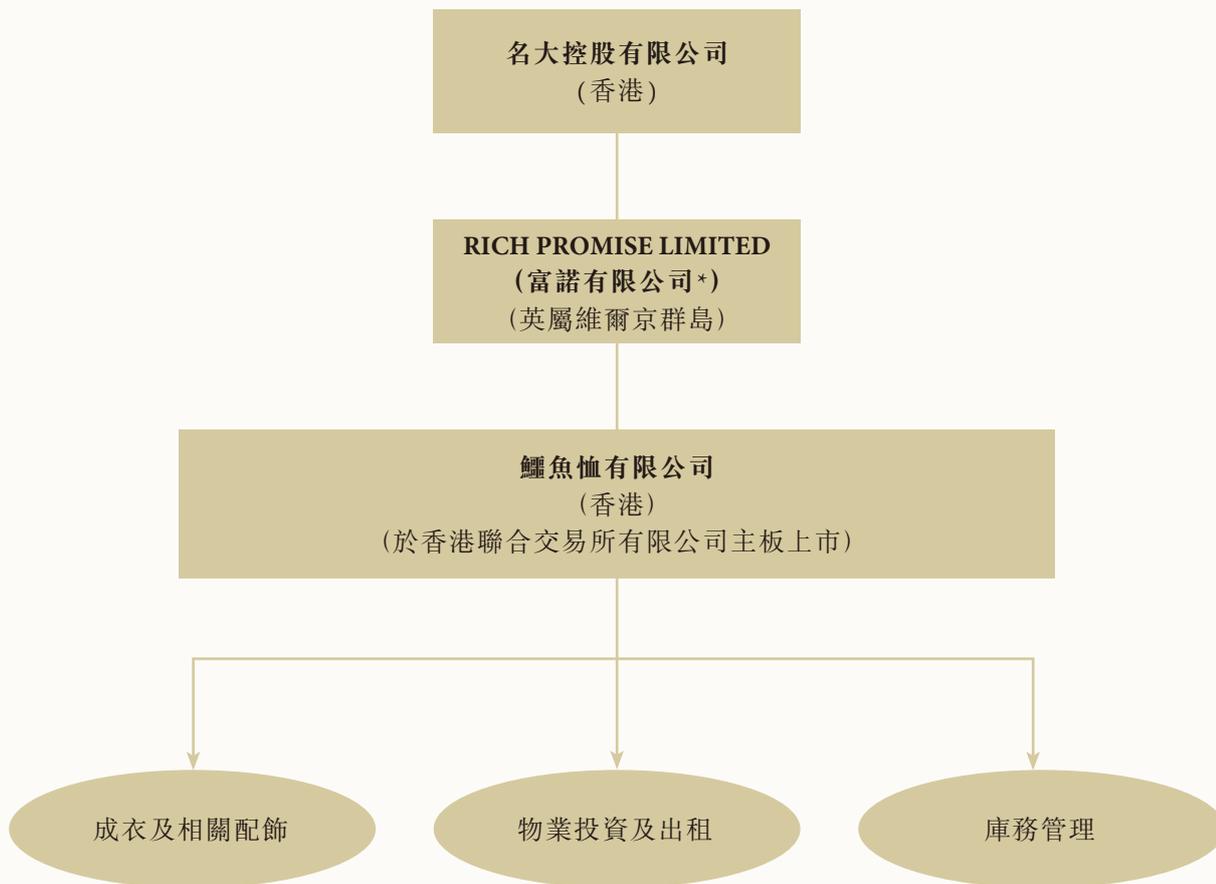


croco.com.hk



## 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事物業投資與出租業務。



6

主要股東資料詳情載於本年報第25頁至第26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)

林建岳

林建康

**非執行董事**

周炳朝

林淑瑩

**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

陳煙怡

**公司秘書**

陳煙怡

**股份過戶登記處**

卓佳登捷時有限公司

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

註冊公眾利益實體核數師

**律師**

胡關李羅律師行

銘德有限法律責任合夥律師事務所

的近律師行

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

中國建設銀行(亞洲)

股份有限公司

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**

1,000 股股份

**網址**

[www.crocodile.com.hk](http://www.crocodile.com.hk)

# 主席報告書



主席、執行董事及行政總裁  
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」)截至二零二三年七月三十一日止財政年度之綜合財務業績。

## 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)。

## 財務表現(續)

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）。

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）。

# 主席報告書

## 「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。

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。

### 「成衣及相關配飾業務」分類 (續)

#### 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)。

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。

# 主席報告書

## 「庫務管理」分類 (續)

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。

## 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。

## 前景 (續)

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。

「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。

# 主席報告書

## 流動資金、財政資源及外匯風險 (續)

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。

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。

### 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。

### 僱員及薪酬政策

鑒於年內關閉若干內地零售店舖後，於二零二三年七月三十一日，本集團僱員 (已包括兼職售貨員) 總人數為 108 名 (二零二二年：124 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，其他員工福利包括購股權計劃、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  
二零二三年十月二十六日

# 董事會報告書

董事謹此提呈截至二零二三年七月三十一日止年度（「**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**」）。

## 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。

本公司於二零二三年七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頁至第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34。此外，有關本集團之環境政策、與其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31頁至第52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](http://www.hkexnews.hk)）及本公司網站（[www.crocodile.com.hk](http://www.crocodile.com.hk)）項下「投資者關係」刊發。該討論構成本報告書之一部份。

## 業績及股息

本集團於本年度之業績詳情及本集團於二零二三年七月三十一日之財務狀況載於財務報表及其隨附附註第59頁至第151頁。

董事會不建議就本年度派付末期股息（二零二二年：無）。本年度並無派付或宣派中期股息（二零二二年：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」)

林焯珊 (主席兼行政總裁)

林建岳

林建康

### 非執行董事 (「非執行董事」)

周炳朝

林淑瑩

### 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

### 卸任董事

溫宜華 (於二零二二年十二月十七日卸任執行董事)

根據本公司組織章程細則 (「組織章程細則」) 第100條之規定，林建岳博士、林建康先生 (均為執行董事) 及梁樹賢先生 (獨立非執行董事) 將於本公司應屆股東週年大會 (「二零二三年股東週年大會」) 上輪換卸任董事。

根據聯交所證券上市規則 (「上市規則」) 第13.51(2)條之規定，將於二零二三年股東週年大會上重選連任之卸任董事之須予披露之詳情載列於本公司於二零二三年十一月發送之通函內。

# 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

概無擬於二零二三年股東週年大會上重選連任之董事與本公司及／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 31「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**，52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。彼為本公司執行委員會及提名委員會之主席（分別為「執行委員會」、「提名委員會」）及薪酬委員會之成員。林女士擔任本公司多間附屬公司董事職位。彼持有美國加州 Scripps College 之文學士學位及獲洛杉磯時裝設計及商品學會頒發時裝設計文憑。林女士於時裝行業擁有超過二十五年經驗。在一九九八年三月加入本集團出任副總裁前，彼曾任職於兩間倫敦著名設計所 Alexander McQueen 及 Julien MacDonald。林女士於業界及慈善工作上榮獲多個獎項及於二零一六年七月一日獲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，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澱區委員會之委員。

林女士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岳博士與林建康先生之姪女。

**林建岳博士，大紫荊勳章，金紫荊星章**，66歲，於一九八七年十月獲委任為本公司之執行董事。林博士擔任本公司多間附屬公司董事職位。彼為麗新製衣國際有限公司（「麗新製衣」）、麗新發展有限公司（「麗新發展」）及麗豐控股有限公司（「麗豐控股」）之各自主席兼執行董事。麗新製衣、麗新發展及麗豐控股均於聯交所主板上市。彼曾為寰亞傳媒集團有限公司（「寰亞傳媒」）之主席兼執行董事，而寰亞傳媒已於二零二三年三月二十一日在聯交所 GEM 除牌。彼對物業發展及投資、餐飲、傳媒及娛樂等業務具有豐富經驗。林博士持有香港演藝學院之榮譽博士學位。林博士分別於二零一五年七月及二零二二年七月獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章及大紫荊勳章。

# 董事會報告書

## 董事及高級管理人員之履歷(續)

### 執行董事(續)

目前，林博士為香港貿易發展局之主席及中國人民政治協商會議第十四屆全國委員會常務委員。彼亦為香港電影商協會有限公司之主席、香港影業協會有限公司之永遠名譽會長、香港地產建設商會之董事、香港明天更好基金之信託人、香港友好協進會之副會長、香港•越南商會有限公司之董事、香港江蘇社團總會之榮譽會長、香港文化產業聯合總會有限公司之理事會會長、香港文化協進智庫有限公司之主席、工業貿易諮詢委員會非官方成員、西九文化區基金會有限公司(為西九文化區管理局之全資附屬公司)之董事局及香港總商會理事會之各自成員。彼於二零二三年三月十七日獲委任為特首顧問團區域與環球協作組別之成員。

林博士為非執行董事林淑瑩女士之弟、執行董事林建康先生之兄及主席、執行董事及行政總裁林焯珊女士之叔父。

**林建康先生，銅紫荊星章，榮譽勳章，太平紳士**，55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之執行董事及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、新加坡律師公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。彼現為香港房地產協會的副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、消費者委員會委員、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觀察員。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。

林先生為非執行董事林淑瑩女士及執行董事林建岳博士之弟，及主席、執行董事及行政總裁林焯珊女士之叔父。

## 董事及高級管理人員之履歷 (續)

### 非執行董事

**周炳朝先生**，72歲，為非執行董事。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。周先生為本公司執行委員會之成員。周先生曾出任本公司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**，68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岳博士及林建康先生之姊，及主席、執行董事及行政總裁林焯珊女士之姑姑。

### 獨立非執行董事

**梁樹賢先生**，74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之獨立非執行董事。梁先生自二零二三年九月一日起辭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，46歲，獲委任為獨立非執行董事及審核委員會、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。馮先生現為香港獨立監察警方處理投訴委員會觀察員、香港吸煙與健康委員會及醫院管理局醫院管治委員會(北區醫院)之各自成員。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。

# 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(續)

胡勁恒先生，太平紳士，62歲，於二零二二年一月二十八日獲委任為本公司之獨立非執行董事及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。胡先生現為世紀聯合控股有限公司(「世紀聯合」)之董事會副主席兼非執行董事。彼亦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。胡先生亦為一間科技初創公司之高級顧問。胡先生於二零一九年六月至二零二一年十二月期間出任漢思能源有限公司(「漢思能源」)之獨立非執行董事。

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。此外，彼亦擔任輸入優秀人才及專才諮詢委員會委員及警察教育及福利信託基金管理委員會委員。彼為香港傷健協會副主席、觀塘警區耆樂警訊名譽會長會之主席及香港中樂團理事會成員。

胡先生於二零一九年一月至二零一九年四月期間擔任新創建服務管理有限公司(為新創建集團有限公司(「新創建集團」)之全資附屬公司)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(為新創建集團之全資附屬公司)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為新創建集團之全資附屬公司，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。

## 董事及高級管理人員之履歷 (續)

### 獨立非執行董事 (續)

世紀聯合、數字王國集團、MOS及漢思能源及新創建集團各自之已發行股份均於聯交所主板上市及買賣。

### 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、林焯琦女士、林孝信先生、陳淑華女士及吳金瀝先生。

### 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：

三位執行董事（包括林焯珊女士、林建岳博士及林建康先生）於在香港、澳門及／或中國內地從事成衣及相關配飾業務及／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**」）。

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。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%）。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。

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。有關二零一五年購股權計劃之進一步詳情載於財務報表附註27。

# 董事會報告書

## 董事及主要行政人員之權益

於二零二三年七月三十一日，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

		於股份及相關股份之好倉					
董事姓名	身份	股份數目		相關	總數	估已發行 股份總數 概約百分比 (附註1)	
		個人權益	公司權益	股份數目 個人權益			
林焯珊女士	實益擁有人及於受控制 公司之權益	27,034,402	739,054,500	-	766,088,902 (附註2)	53.90%	

附註：

- 以於二零二三年七月三十一日已發行股份總數(即1,421,315,542股股份)計算概約百分比。
- 林焯珊女士(董事會主席、執行董事及行政總裁)個人於27,034,402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」)、Rich Promise Limited(富諾有限公司\*) (「富諾」)及Novel Voyage Development Limited(「Novel Voyage」))於739,054,500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。

\* 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

董事姓名	相聯法團名稱	身份	於相聯法團普通股股份之好倉			佔已發行 股份總數之 百分比	
			個人權益	公司權益	總數	百分比	
林焯珊女士	名大控股 <sup>(附註1)</sup>	實益擁有人	51	-	51	51%	
林焯珊女士	富諾 <sup>(附註2)</sup>	於受控制公司 之權益	-	10,000	10,000	100%	

附註：

1. 名大控股由林焯珊女士及林孝信先生分別擁有51%及49%股權。
2. 富諾由名大控股擁有100%股權，進而因此林焯珊女士擁有富諾51%股權。
3. 林焯珊女士為名大控股及富諾之董事。

除上文所披露者外，於二零二三年七月三十一日，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。

## 主要股東之權益

於二零二三年七月三十一日，據任何董事或本公司主要行政人員所知悉或獲知會，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：

# 董事會報告書

## 主要股東之權益 (續)

### 於股份及相關股份之好倉

主要股東名稱	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	736,804,500 (附註2)	51.84%
富諾	實益擁有人	公司	708,300,000 (附註2)	49.83%
林孝信	於受控制公司之權益	公司	736,804,500 (附註3)	51.84%

附註：

- 以於二零二三年七月三十一日已發行股份總數 (即 1,421,315,542 股股份) 計算概約百分比。
- 名大控股直接於 28,504,500 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 708,300,000 股股份中擁有權益。林焯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 28,504,500 股股份及 708,300,000 股股份中擁有權益。
- 林孝信先生被視為透過其控制之公司 (即名大控股及富諾) 持有之 736,804,500 股股份中擁有權益。

根據於二零二三年七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 31「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31。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

誠如於二零二二年十月宣告，本公司提出按於記錄日期(即二零二二年十一月四日)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0.1港元(「供股」)。供股之詳情載於本公司日期為二零二二年十一月七日的供股章程。

因而，於二零二二年十一月二十九日以繳足形式配發及發行合共473,771,847股股份，發行價為每股0.1港元。緊隨供股完成後，已發行股份總數增加至1,421,315,542股。本公司股本資料之詳情載列於財務報表附註26。

## 可供分派儲備

根據公司條例第297條之規定計算，本公司於二零二三年七月三十一日並無可供分派予股東之儲備(二零二二年：無)。

## 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)。

於二零二三年十月二十六日，本公司股東名冊共有546名股東。

## 董事會報告書

### 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。

### 優先購買權

組織章程細則或香港法例並無關於優先購買權的條文，該條文規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。

### 銀行借貸

本集團於二零二三年七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174,500港元(二零二二年：209,000港元)。

### 主要客戶及供應商

來自本集團五大客戶及最大客戶之營業額分別佔本集團本年度總營業額之28%及9%。

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69%及21%。

28

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及客戶之任何實益權益。

## 財務資料摘要

本集團由二零一九年至二零二三年最近過去五個財政年度已公佈綜合業績及資產與負債之摘要載列如下：

	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	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入	<u>86,876</u>	<u>103,288</u>	<u>112,000</u>	<u>151,267</u>	<u>235,348</u>
本公司擁有人應佔年度溢利／(虧損)	<u>(108,786)</u>	<u>(78,385)</u>	<u>(1,933)</u>	<u>(290,483)</u>	<u>30,607</u>
	於七月三十一日				
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
總資產	<u>2,343,864</u>	<u>2,415,390</u>	<u>2,200,619</u>	<u>2,306,406</u>	<u>2,566,190</u>
總負債	<u>862,287</u>	<u>921,963</u>	<u>669,098</u>	<u>779,665</u>	<u>747,425</u>
權益總額	<u>1,481,577</u>	<u>1,493,427</u>	<u>1,531,521</u>	<u>1,526,741</u>	<u>1,818,765</u>
	<u>2,343,864</u>	<u>2,415,390</u>	<u>2,200,619</u>	<u>2,306,406</u>	<u>2,566,190</u>

## 企業管治

本公司之企業管治常規詳情載列於本年報第31頁至第52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。

## 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。

# 董事會報告書

## 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。

本年度財務報表已由安永審核。安永將卸任並留任至應屆二零二三年股東週年大會結束為止。

董事會及審核委員會建議續聘安永為本集團二零二三／二零二四年度之外聘核數師，以供股東於二零二三年股東週年大會上批准。

代表董事會

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

本公司致力達致及維持高水平之企業管治，並已建立符合上市規則附錄十四內企業管治守則（「**企業管治守則**」）不時所載之原則及守則條文之政策及程序。

## (1) 企業管治常規

本公司於本年度一直遵守上市規則附錄十四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，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) 董事會

### (2.1) 董事會之組成

董事會現由八名成員(其中三名為執行董事,兩名為非執行董事,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)

林建岳 (「林建岳博士」)

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」)

#### 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」)

#### 卸任董事

溫宜華 (「溫宜華先生」)

(於二零二二年十二月十七日卸任執行董事)

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](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.crocodile.com.hk](http://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
林建岳	執行董事	-	-	-	-
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	-	-	-	-
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

## (2) 董事會 (續)

### (2.1) 董事會之組成 (續)

截至二零二三年七月三十一日，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。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頁至第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，會議日期於本年度初前已預訂。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41頁之表格內。於本年度，董事會已於其會議上或以書面決議案審議及批准有關：二零二一年／二零二二年之經審核全年業績、年報及環境、社會及管治報告書、供本公司股東（「股東」）於二零二二年十二月十六日舉行之股東週年大會（「二零二二年股東週年大會」）上審議之事項（包括授予董事發行及回購股份之一般授權、重選董事、變更獨立核數師等）之建議、變更本公司股份過戶登記處之註冊地址、供股、董事薪酬相關事宜、二零二二年／二零二三年之未經審核中期業績及中期報告、就商標事宜發出授權書、執行業務協議以及發佈相關公告之事宜。

於本年度結束後，董事會舉行了一次會議以審議及批准二零二二年／二零二三年之全年業績、本年報及環境、社會及管治報告書，以及供股東於將在二零二三年十二月舉行之股東週年大會（「二零二三年股東週年大會」）上審議之事宜（包括授予董事發行及回購股份之一般授權、重選董事、續聘獨立核數師、修訂組織章程細則等）之建議。

### (2.2) 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。

# 企業管治報告書

## (2) 董事會 (續)

### (2.2) 責任及轉授 (續)

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 (「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，以令彼等瞭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。

### (2.3) 獨立非執行董事

本公司已遵守上市規則第 3.10(2) 條之規定，該規定要求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。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。

### (2.4) 董事會成員之間之關係

林焯珊女士 (董事會主席、執行董事兼行政總裁) 為非執行董事林淑瑩女士及執行董事林建岳博士與林建康先生之侄女。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。

### (2.5) 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。

## (3) 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資料，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，以確保其足夠瞭解其於上市規則及其他相關監管規定下之責任。

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」）提供彼等所接受之培訓記錄，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，本公司於二零二三年八月邀請香港董事學會導師為董事及管理層舉辦「從近期案例看內幕消息披露的違規風險」講座。

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
<b>執行董事</b>		
林焯珊	✓	✓
林建岳	✓	✓
林建康	✓	✓
<b>非執行董事</b>		
周炳朝	✓	✓
林淑瑩	✓	✓
<b>獨立非執行董事</b>		
梁樹賢	✓	✓
馮卓能	✓	✓
胡勁恒	✓	✓

# 企業管治報告書

## (4) 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。委員會之職權範圍可於聯交所網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 及／或本公司網站 ([www.crocodile.com.hk](http://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。

### (4.1) 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。

林焯珊女士已獲委任為執行委員會主席，周炳朝先生已獲委任為執行委員會成員接替溫宜華先生，自二零二二年十二月十七日起生效。

36

#### (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41頁表格內。

執行委員會已於會議上審議及批准零售店舖之租賃及銀行相關事宜。

#### (4) 董事委員會 (續)

##### (4.2) 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。

截至二零二三年七月三十一日，本公司已遵守上市規則第3.21條，該規則規定審核委員會(最少必須由三名成員組成並由獨立非執行董事擔任主席)中最少一名成員為具有適當專業資格或會計或相關財務管理專長之獨立非執行董事。審核委員會之全體成員於審閱財務報表與處理本公司之重大管控及財務事宜上均具備適當技能及經驗。

##### (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)。

# 企業管治報告書

## (4) 董事委員會 (續)

### (4.2) 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41頁表格內。

審核委員會審議及審閱了二零二一年／二零二二年之經審核全年業績及年報以及二零二二年／二零二三年之未經審核中期業績及中期報告，包括獨立顧問就相應期間及年度編製之有關風險管理及內部監控系統之報告以及環境、社會及管治報告書，於會上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。

於本年度結束後，審核委員會舉行了一次會議，以審議及審閱二零二二年／二零二三年之經審核全年業績及年度報告，包括獨立顧問就本年度編製之有關風險管理及內部監控系統之報告以及環境、社會及管治報告書，於會上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。

### (4.3) 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。

#### (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。

#### (4) 董事委員會 (續)

##### (4.3) 薪酬委員會 (續)

###### (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41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。

於本年度末後，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／書面決議案中參與決定其自身薪酬。

##### (4.4) 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。

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，以及提名政策 (「**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。

# 企業管治報告書

## (4) 董事委員會 (續)

### (4.4) 提名委員會 (續)

#### (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及董事會成員多元化政策, 並就任何建議修訂向董事會作出建議。

#### (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41頁表格內。

提名委員會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, 審閱於二零二二年股東週年大會上重選連任的董事的履歷詳情, 並於其會議上評估獨立非執行董事的獨立性, 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, 審閱將於二零二三年股東週年大會上重選連任的董事的履歷詳情, 並於會議上評估獨立非執行董事的獨立性, 以及向董事會提出相關推薦建議以供其認可及/或批准。

## (5) 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、二零二二年股東週年大會及於二零二三年舉行之股東特別大會（「股東特別大會」）之記錄（附註1）載於下表：

董事	二零二二年						股東特別大會 (附註5)
	董事會會議 (附註2)	執行委員會會議 (附註3)	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	股東週年大會 (附註4)	
會議舉行次數	6	2	2	1	1	1	1
	會議出席次數/會議舉行次數						
<b>執行董事</b>							
林焯珊女士	6/6	2/2	-	1/1	1/1	1/1	0/1
林建岳博士	6/6	-	-	-	-	0/1	0/1
林建康先生	6/6	-	-	-	-	0/1	0/1
<b>非執行董事</b>							
周炳朝先生 (附註3)	6/6	1/1	-	-	-	1/1	1/1
林淑瑩女士	6/6	-	-	-	-	0/1	0/1
<b>獨立非執行董事</b>							
梁樹賢先生	6/6	-	2/2	1/1	-	1/1	1/1
馮卓能先生	6/6	-	2/2	1/1	1/1	1/1	1/1
胡勁恒先生	6/6	-	2/2	-	1/1	1/1	1/1
<b>卸任董事</b>							
溫宜華先生 (附註2及3) (於二零二二年十二月十七日卸任執行董事)	3/3	1/1	-	-	-	0/1	不適用

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頻及/或視頻會議等其他電子方式出席會議。
2. 董事舉行了六次董事會會議。溫宜華先生自二零二二年十二月十七日起卸任執行董事，彼卸任前僅舉行三次董事會會議。
3. 執行委員會舉行了兩次會議。溫宜華先生曾擔任該委員會成員，溫宜華先生卸任前僅舉行了一次會議。周炳朝先生於二零二二年十二月十七日獲委任為該委員會成員，彼獲委任後僅舉行了一次會議。
4. 二零二二年股東週年大會於二零二二年十二月十六日舉行。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出席了二零二二年股東週年大會。
5. 股東特別大會於二零二三年七月二十七日舉行，以審議一項交易。所有獨立非執行董事均出席了會議，彼等亦獲委任為獨立董事委員會成員以就該交易向獨立股東提供意見。梁樹賢先生擔任大會主席。

## 企業管治報告書

### (5) 會議出席記錄(續)

於本年度內，於二零二三年三月二十八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。

### (6) 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，林焯珊女士同時兼任主席及行政總裁。

### (7) 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。

### (8) 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。

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](http://www.crocodile.com.hk)「股東提名個別人士參選本公司董事之程序」。

### (9) 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。

經執行董事推薦後，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。執行董事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二零二三年十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)整體成衣及零售業、物業發展及投資、餐飲以及傳媒及娛樂業務、法律、會計及審核服務以及企業融資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。員工(包括管理層)之性別比率為78名(女)及30名(男)，女性佔全體員工比為72%。

# 企業管治報告書

## (10) 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十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。

## (11) 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。

## (12) 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。

## (13) 獨立核數師酬金及核數師相關事宜

於二零二二年股東週年大會上，信永中和(香港)會計師事務所有限公司（「信永中和」）於其任期屆滿後卸任本公司獨立核數師，而執業會計師安永會計師事務所（「安永」）獲股東委任為獨立核數師，費用待董事會協定。有關安永於本年度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0港元。

#### (14) 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。相關人士須將內幕消息保持高度機密直至公開披露為止。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。

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)企業管治事宜；(iii)成衣及相關配飾業務收入控制之週期；(iv)採購控制；(v)存貨管理；及(vi)財務匯報。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。

# 企業管治報告書

## (14) 風險管理及內部監控 (續)

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企業風險管理報告已提呈審核委員會及董事會，並經彼等審閱。董事會已解決已識別之風險因素，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。

## (15) 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。

## (16) 與股東溝通

### (16.1) 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**」）。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。

## (16) 與股東溝通 (續)

### (16.1) 股東溝通政策 (續)

本公司已建立以下多個途徑以持續與股東進行溝通：

- (i) 以印刷本刊發並可於聯交所網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 及本公司網站 ([www.crocodile.com.hk](http://www.crocodile.com.hk)) 查閱之公司通訊，如年報、中期報告及通函；
- (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佈；
- (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。

### (16.2) 最近召開之股東週年大會詳情

二零二二年股東週年大會已於二零二二年十二月十六日下午三時正假座香港九龍尖沙咀麼地道七十一號富豪九龍酒店三樓盧森堡廳I至III號舉行。於二零二二年股東週年大會上，股東以絕大多數投票批准(i)採納本公司截至二零二二年七月三十一日止年度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)於信永中和卸任後委任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，發行、配發及處理額外股份，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。

二零二二年股東週年大會通告及其相關投票結果之公佈均已分別於二零二二年十一月十四日及二零二二年十二月十六日刊登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。

# 企業管治報告書

## (17) 股東權利

### (17.1) 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。

## (17) 股東權利 (續)

### (17.2) 於股東週年大會上提呈議案之程序

根據公司條例第615及580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(17.1)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。

### (17.3) 推選某人參選董事之程序

有關推選某人參選董事之程序，請瀏覽本公司網站([www.crocodile.com.hk](http://www.crocodile.com.hk))集團資料一欄(企業管治分節)登載之程序。

# 企業管治報告書

## (17) 股東權利 (續)

### (17.4) 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](mailto:corpadmin@crocodile.com.hk)

股東亦可在股東大會上向董事會作出查詢。

## (18) 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。

**(19) 憲章文件**

於本年度內，組織章程細則並無重大變動，其可於聯交所網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 及本公司網站 ([www.crocodile.com.hk](http://www.crocodile.com.hk)) 上查閱。

**(20) 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](mailto: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：

	二零二二年／ 二零二三年之 財政年度
截至二零二三年七月三十一日止年度之全年業績公佈	二零二三年 十月二十六日
有權出席二零二三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	二零二三年 十二月七日 下午四時三十分
二零二三年股東週年大會	二零二三年 十二月十三日 上午十一時正

## 企業管治報告書

### (21) 於本年度及本年度末後之其他變動

#### (21.1) 授權代表之變更

於本年度內，根據上市規則第3.05條，公司秘書陳煙怡小姐已獲委任為本公司與聯交所聯絡之授權代表接替溫宜華先生，自二零二二年十二月十七日起生效。

#### (21.2) 獨立核數師之變更

於本年度內，執業會計師安永會計師事務所於二零二二年股東週年大會上已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接替信永中和(香港)會計師事務所有限公司(其於上述股東週年大會結束時任期屆滿並卸任本公司獨立核數師)。

#### (21.3) 建議以採納經修訂及重述組織章程細則方式修訂組織章程細則

於本年度末後，董事會建議以採納經修訂及重述組織章程細則方式修訂組織章程細則。建議修訂之詳情載於將與二零二三年股東週年大會之通告一同寄出之通函。



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59頁至第151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,包括於二零二三年七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(包括主要會計政策概要)。

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(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了貴集團於二零二三年七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。根據香港會計師公會的《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。

53

### 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

## 本核數師的審核如何處理關鍵審核事項

### 投資物業估值

投資物業按公平值列賬。於二零二三年七月三十一日，投資物業之賬面值約為1,705,884,000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(包括資本化率及復歸收益)。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(包括資本化率及復歸收益)；(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。

# 獨立核數師報告書

## 關鍵審核事項

### 物業、機器及設備以及使用權資產減值

於二零二三年七月三十一日，貴集團之物業、機器及設備（「物業、機器及設備」）以及使用權資產（「使用權資產」）分別約為47,301,000港元及93,496,000港元。

管理層在貴集團物業、機器及設備及使用權資產出現減值跡象時就該等資產進行減值評估。已於年度內確認524,000港元及1,303,000港元之減值虧損，以分別將若干物業、機器及設備以及使用權資產之賬面值減少至其可收回金額。

管理層乃基於採用貼現現金流量法之使用價值計算釐定於二零二三年七月三十一日相關現金產生單位（「現金產生單位」）之可收回金額。評估可收回金額涉及重大判斷及估計，包括對增長率及貼現率之假設。有關結果對預期未來市況及相關現金產生單位之實際表現相當敏感。

相關披露載於財務報表附註3、14及16。

## 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)評估貴集團識別減值跡象之政策及程序；及(ii)委聘內部估值專家協助本核數師評估使用價值計算所採用的方法及若干主要假設（包括增長率及貼現率）。

於評估管理層之減值評估時，本核數師亦參考歷史財務數據、可得行業及市場數據以及管理層之業務計劃評估使用價值計算所採用的主要假設（包括增長率及貼現率）。

本核數師亦評估綜合財務報表之相關披露。

# 獨立核數師報告書

## 年報所載的其他信息

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

本核數師對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，本核數師亦不對該等其他信息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信息，在此過程中，考慮其他信息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信息存在重大錯誤陳述，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。

56

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。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足及適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。本核數師負責集團審核的方向、監督及執行。本核數師對審核意見承擔全部責任。

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嚴嘉洵。

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

二零二三年十月二十六日

## 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	5	86,876	103,288
銷售成本		<u>(14,044)</u>	<u>(28,436)</u>
毛利		72,832	74,852
其他收入	5	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	15	(73,408)	(47,588)
其他收益／(虧損)淨額	8	7,777	(20,622)
融資成本	7	(36,550)	(11,102)
分佔一間聯營公司溢利／(虧損)		<u>(1,680)</u>	<u>1,896</u>
除稅前虧損	6	(109,638)	(78,385)
所得稅抵免	11	<u>852</u>	<u>-</u>
本公司擁有人應佔本年度虧損		<u>(108,786)</u>	<u>(78,385)</u>
本公司擁有人應佔每股虧損			(經重列)
—基本(港仙)	13	<u>(8.31)</u>	<u>(7.24)</u>
—攤薄(港仙)	13	<u>(8.31)</u>	<u>(7.24)</u>

# 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>(54,163)</u>	<u>(38,094)</u>

## 綜合財務狀況表

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	14	47,301	84,527
投資物業	15	1,705,884	1,673,478
使用權資產	16(a)	93,496	80,542
按公平值計入損益之財務資產	20	45,963	27,568
於一間聯營公司之權益	17	50,137	51,817
應收一間聯營公司款項	17	8,126	7,941
按金及預付款項	19	5,756	3,009
<b>非流動資產總值</b>		<b>1,956,663</b>	<b>1,928,882</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	18	14,537	12,484
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項	19	20,287	29,344
應收一間有關連公司款項	31(b)	503	-
按公平值計入損益之財務資產	20	121,850	164,000
有抵押銀行存款	21	579	2,924
現金及現金等值項目	21	229,445	277,756
<b>流動資產總值</b>		<b>387,201</b>	<b>486,508</b>
<b>流動負債</b>			
貿易應付賬款、其他應付賬款及已收按金	22	31,081	36,288
按公平值計入損益之財務負債	20	8,565	-
計息銀行借貸	23	201,133	249,447
應付孖展貸款	24	3,544	28,523
租賃負債	16(b)	8,923	15,332
應付稅項		19,303	20,645
<b>流動負債總值</b>		<b>272,549</b>	<b>350,235</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>114,652</b>	<b>136,273</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>2,071,315</b>	<b>2,065,155</b>

# 綜合財務狀況表

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>非流動負債</b>			
其他應付賬款及已收按金	22	10,699	6,571
計息銀行借貸	23	549,368	559,960
撥備		1,135	1,057
租賃負債	16(b)	8,209	4,140
遞延稅項負債	25	20,327	-
<b>非流動負債總值</b>		<b>589,738</b>	<b>571,728</b>
<b>資產淨值</b>		<b>1,481,577</b>	<b>1,493,427</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	26	374,636	332,323
儲備		1,106,941	1,161,104
<b>權益總額</b>		<b>1,481,577</b>	<b>1,493,427</b>

林煒珊  
董事

周炳朝  
董事

## 綜合權益變動表

截至二零二三年七月三十一日止年度

	附註	本公司擁有人應佔				權益總額 港元
		股本 港元	匯兌儲備 港元	資產重估 儲備 港元	保留溢利 港元	
於二零二一年八月一日		332,323	21,549	109,689	1,067,960	1,531,521
本年度虧損		-	-	-	(78,385)	(78,385)
本年度其他全面收益／(支出)：						
物業重估之收益		-	-	43,076	-	43,076
兌換海外業務所產生之匯兌差額		-	(2,785)	-	-	(2,785)
本年度全面支出總額		-	(2,785)	43,076	(78,385)	(38,094)
於二零二二年七月三十一日及 二零二二年八月一日		332,323	18,764*	152,765*	989,575*	1,493,427
本年度虧損		-	-	-	(108,786)	(108,786)
本年度其他全面收益／(支出)：						
物業重估之收益(扣除稅項)		-	-	63,536	-	63,536
兌換海外業務所產生之匯兌差額		-	(8,913)	-	-	(8,913)
本年度全面支出總額		-	(8,913)	63,536	(108,786)	(54,163)
發行股份	26	47,377	-	-	-	47,377
股份發行開支	26	(5,064)	-	-	-	(5,064)
於二零二三年七月三十一日		374,636	9,851*	216,301*	880,789*	1,481,577

\* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表內之綜合儲備 1,106,941,000 港元(二零二二年：1,161,104,000 港元)。

# 綜合現金流量表

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
營運活動所產生之現金流量			
除稅前虧損		(109,638)	(78,385)
調整：			
融資成本	7	36,550	11,102
銀行利息收入	5	(6,632)	(269)
應收一間聯營公司款項之利息收入	5	(435)	(406)
墊款予獨立第三方之利息收入	5	-	(420)
應佔一間聯營公司虧損／(溢利)		1,680	(1,896)
物業、機器及設備折舊	6	3,701	6,563
使用權資產折舊	6	11,184	5,658
出售物業、機器及設備項目之虧損／(收益)	8	(30)	192
貿易及其他應收賬款之減值	8	1	7,331
使用權資產減值	8	1,303	-
物業、機器及設備減值	8	524	-
滯銷存貨撥備撥回	6	(3,014)	(4,359)
按公平值計入損益之財務工具虧損／(收益)淨額	8	(9,625)	26,403
投資物業公平值虧損	15	73,408	47,588
撇銷其他應付賬款	8	(155)	(12,278)
COVID-19相關租金減免	5	-	(5,361)
提早終止租賃之收益	8	(214)	(25)
		(1,392)	1,438
存貨減少		780	21,009
按公平值計入損益之財務工具減少／(增加)		41,945	(28,275)
貿易應付賬款、其他應付賬款及已收按金增加／(減少)		(130)	2,550
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項減少／(增加)		10,019	(7,606)
應付有關連公司欠款減少		-	(338)
應收一間有關連公司款項減少／(增加)		(503)	45
營運所產生／(動用)之現金		50,719	(11,177)
已付利息		(36,550)	(11,102)
營運活動所產生／(動用)之現金流量淨額		14,169	(22,279)

## 綜合現金流量表

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
投資活動所產生之現金流量			
已收利息		6,462	689
出售物業、機器及設備項目所得款項		33	149
提取有抵押銀行存款		2,345	4,508
購買物業、機器及設備項目		(9,508)	(5,680)
購買物業、機器及設備項目之按金		(3,797)	-
一間聯營公司還款		250	600
投資活動所產生／(動用)之現金流量淨額		(4,215)	266
融資活動所產生之現金流量			
發行股份所得款項	26	47,377	-
股份發行開支	26	(5,064)	-
新增銀行借貸		58,000	376,175
償還銀行借貸		(116,906)	(122,000)
新增孖展貸款		-	24,127
償還孖展貸款		(24,979)	-
償還租賃負債		(16,350)	(18,913)
融資活動所產生／(動用)之現金流量淨額		(57,922)	259,389
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額			
年初現金及現金等值項目		277,756	40,953
外匯匯率變動之影響淨額		(343)	(573)
年終現金及現金等值項目		229,445	277,756
現金及現金等值項目結餘分析			
現金及銀行結餘	21	229,445	277,756

# 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

## 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。其股東為林焯珊女士及林孝信先生，彼等為本公司最終控股股東。

### 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
			二零二三年	二零二二年	
鱷魚(中國)有限公司	香港	4港元	100	100	投資控股
Crocodile KT Investment Limited	香港	1港元	100	100	物業投資
德格貿易有限公司	香港	20港元	100	100	物業投資
鱷魚恤(香港)有限公司	香港	1港元	100	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	100	物業投資

## 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

## 1. 公司及集團資料(續)

## 有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司詳情如下：(續)

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
			二零二三年	二零二二年	
廣州鱷魚恤商業有限公司*	中國/中國內地	5,000,000 港元	100	100	成衣貿易
Stargem Limited	香港	1 港元	100	100	物業投資
大眾環球投資有限公司	香港	1 港元	100	100	物業投資
Pure Goal Limited	英屬維爾京群島	1 美元	100	100	投資控股
曉威有限公司	香港	1 港元	100	100	物業投資
Croco Fashion Limited (前稱保勁有限公司)	香港	1 港元	100	100	成衣貿易

\* 該等附屬公司均為根據中國法律成立之外商獨資企業。

除 Pure Goal Limited 由本公司直接持有外，所有其他主要附屬公司均為間接持有。

上表列出董事認為對本集團本年度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。

# 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

## 2.1 編製基準

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（「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。

### 綜合賬目基準

綜合財務報表包括本集團於截至二零二三年七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。當本公司直接或間接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。

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。附屬公司擁有權益之變動（並無失去控制權）於入賬時列作權益交易。

## 2.1 編製基準 (續)

倘本集團失去附屬公司之控制權，則會終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)計入權益之累計匯兌差額；並確認(a)已收代價之公平值；(b)任何保留投資之公平值及(c)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／累計虧損。

## 2.2 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

適用於本集團之經修訂香港財務報告準則之性質及影響說明如下：

- (a) 香港財務報告準則第3號(修訂本)旨在以二零一八年六月發佈財務報告概念框架(「**概念框架**」)的提述取代先前的編製及呈列財務報表的框架的提述，而無需重大改變其要求。該等修訂亦為香港財務報告準則第3號增加確認原則的例外，實體可參考概念框架釐定資產或負債的構成要素。該例外情況規定，對於單獨而非於業務合併中承擔且屬於香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號的負債及或然負債，採用香港財務報告準則第3號的實體應分別提述香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認資格。本集團前瞻性地將修訂應用於二零二二年八月一日或以後之業務合併。由於本年度並無業務合併，因此該等修訂對本集團之財務狀況及業績並無任何影響。

# 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

## 2.2 會計政策及披露之變動(續)

- (b) 香港會計準則第16號(修訂本)禁止實體從物業、機器及設備項目成本中扣除銷售使資產達到管理層擬定的營運狀態所需位置與條件過程中產生的項目之任何所得款項。相反，實體須於損益確認出售任何有關項目的所得款項，以及根據香港會計準則第2號存貨釐定的該等項目的成本。本集團對二零二一年八月一日或以後可供使用之物業、機器及設備項目追溯應用該等修訂。由於物業、機器及設備可供使用前並無出售所產生之項目，因此該等修訂對本集團之財務狀況或業績並無任何影響。
- (c) 香港會計準則第37號(修訂本)澄清，就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行該合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、機器及設備項目的折舊開支以及合約管理與監督成本)。一般及行政費用與合約並無直接關係，除非合約明確向對手方收費，否則將其排除在外。本集團前瞻性地將修訂應用於二零二二年八月一日尚未履行其所有義務之合約及尚未識別虧損性合約。因此，該等修訂對本集團之財務狀況或業績並無任何影響。
- (d) 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載列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。適用於本集團的該等修訂本詳情如下：
- 香港財務報告準則第9號*財務工具*：澄清於實體評估是否新訂或經修改財務負債的條款與原財務負債的條款存在實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取的費用，包括借款人或貸款人代表其他方支付或收取的費用。本集團自二零二二年八月一日起前瞻性地應用該修訂本。由於本年度本集團之財務負債並無任何修改或交換，因此該修訂對本集團之財務狀況或業績並無任何影響。

### 2.3 已頒佈但仍未生效之香港財務報告準則

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。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)(修訂本)	投資者及其聯營公司或合營企業間的資產出售或注入 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回交易中的租賃負債 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 <sup>1,6</sup>
香港財務報告準則第17號(修訂本)	首次應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號—比較資料 <sup>7</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動(「二零二零年修訂」) <sup>2,5</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債(「二零二二年修訂」) <sup>2</sup>
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排 <sup>2</sup>
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	國際租稅變革—支柱二規則範本 <sup>1</sup>
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏互換性 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

<sup>5</sup> 由於二零二二年修訂，二零二零年修訂之生效日期延遲至於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間。此外，由於二零二零年修訂及二零二二年修訂，已對香港詮釋第5號呈列財務報表—借款人對包含按要求償還條款之定期貸款之分類進行修訂，使相應之措辭一致而結論不變

<sup>6</sup> 由於二零二零年十月發佈之香港財務報告準則第17號修訂本，香港財務報告準則第4號已作出修訂，以就二零二三年一月一日之前開始的年度期間延長允許保險人應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號的暫時豁免

<sup>7</sup> 選擇應用此修訂所載分類重疊法相關過渡選擇權之實體應於首次應用香港財務報告準則第17號時應用該過渡選擇權

## 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

### 2.3 已頒佈但仍未生效之香港財務報告準則 (續)

預期將適用於本集團的該等新訂及經修訂香港財務報告準則之進一步資料闡述如下。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)(修訂本)解決香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之間對於處理投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入的規定的不一致性。該等修訂本要求於投資者與其聯營公司或合營企業之間的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連的投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限，於投資者的損益中確認。該等修訂本將前瞻性應用。香港會計師公會已於二零一六年一月剔除了香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)(修訂本)的以往強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營公司及合營企業的會計處理完成更廣泛的檢討後釐定。然而，該等修訂本可於現時應用。

香港財務報告準則第16號(修訂本)訂明賣方一承租人於計量售後租回交易中產生的租賃負債時所採用的規定，以確保賣方一承租人不確認與其保留的使用權有關的任何損益。該等修訂本自二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效，並將追溯應用於香港財務報告準則第16號首次應用日期(即二零一九年八月一日)之後簽訂的售後租回交易。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。

香港會計準則第1號(修訂本)將負債分類為流動或非流動澄清將負債分類為流動或非流動的規定，尤其是釐定倘實體符合當日之條件，其是否有權於報告期後延遲償還負債至少十二個月。負債的分類不受該實體行使其延遲償還負債權利的可能性的影響。於二零二二年，香港會計師公會頒佈二零二二年修訂，進一步澄清，在由貸款安排產生的負債的契諾中，只有實體必須在報告日期或之前遵守的契諾方會影響將該負債分類為流動或非流動。此外，二零二二年修訂規定，倘實體在受限於實體於報告期後十二個月內遵守未來契諾的情況下有權延遲償還有關負債，則其將貸款安排產生的負債分類為非流動須作出額外披露。該等修訂本亦澄清被視為償還負債的情況。該等修訂本於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用。允許提早應用。提早應用二零二零年修訂的實體須同時應用二零二二年修訂，反之亦然。本集團目前正在評估該等修訂本的影響以及現有貸款協議是否需要修訂。根據初步評估，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。

### 2.3 已頒佈但仍未生效之香港財務報告準則 (續)

香港會計準則第1號(修訂本)會計政策披露要求實體披露其主要會計政策資料,而非重大會計政策。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮,會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表之主要使用者根據該等財務報表所作出之決定,則該會計政策資料屬重大。香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)提供有關如何將重要性概念應用於會計政策披露之非強制性指引。香港會計準則第1號(修訂本)於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效及允許提早應用。由於香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)中提供的指引為非強制性,因此該等修訂本的生效日期屬不必要。本集團目前正在重新評估會計政策的披露,以確保與該等修訂本保持一致。

香港會計準則第8號(修訂本)澄清了會計估計變化和會計政策變更之間的區別。會計估計被定義為財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額。該等修訂本亦闡明了實體如何使用計量技術和輸入數據以制定會計估計。該等修訂本於二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期間生效,並適用於該期間開始或之後發生的會計政策變化和會計估計變更。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。

香港會計準則第12號(修訂本)與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項收窄香港會計準則第12號中初始確認豁免的範圍,使其不再適用於產生相等的應課稅和可扣減暫時差額的交易,如租賃及退役責任等。因此,實體須就該等交易產生的暫時差額確認遞延稅項資產(倘有足夠應課稅溢利)及遞延稅項負債。該等修訂本於二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期間生效,並將適用於所呈列最早比較期間開始時的租賃及退役責任相關的交易,任何累計影響確認為該日的保留溢利或其他權益組成部分(如適用)的期初結餘調整。此外,該等修訂本可追溯應用至租賃及退役責任以外的交易。允許提早應用。視乎進一步評估而定,預期該等修訂本於初始應用期間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12號(修訂本)國際稅務變革—支柱二規則範本引進一項強制性暫時例外情況,豁免確認及披露因實施經濟合作及發展組織公佈的支柱二規則範本而產生的遞延稅項。修訂本亦載列對受影響實體的披露規定,以幫助財務報表用戶更好地了解實體須繳納的支柱二所得稅,包括在支柱二立法生效期間單獨披露與支柱二所得稅相關的當期稅項,以及在支柱二立法已頒佈或實質上已頒佈但尚未生效期間披露其須繳納支柱二所得稅的已知或可合理估計資料的信息。實體須於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間披露其支柱二所得稅相關資料,但於二零二三年十二月三十一日或之前結束的任何中期期間則無需披露此類資料。本集團已追溯應用該等修訂及強制性暫時例外情況。本集團目前正評估其須繳納的支柱二所得稅。

# 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

## 2.4 主要會計政策概要

### 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，並可對其施以重大影響之實體。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損益及其他全面收益內。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聯營公司之投資部份。

倘於聯營公司之投資變為於合營公司之投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資會繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，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內確認。

### 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。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 公平值計量 (續)

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列公平值等級內分類：

- 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。

### 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內扣除。

# 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 非財務資產減值 (續)

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。

### 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

76

(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

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 關連方 (續)

(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。

### 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内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%

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。

# 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資物業

投資物業指持有以於日常業務過程中賺取租金收入及／或資本增值，而非用作生產或供應貨品或服務或作行政用途；或作銷售之土地及樓宇權益(包括原應符合投資物業定義之持作使用權資產的租賃物業)。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。

## 2.4 主要會計政策概要 (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任何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估計可使用年期兩者中之較短者內按直線法折舊如下:

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。

##### (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。

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。

## 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 租賃(續)

##### 本集團作為承租人(續)

##### (c) 短期租賃及低價值資產租賃

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。當本集團就低價值資產訂立租賃時,本集團按個別租賃基準決定是否將租賃資本化。

短期租賃及低價值資產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。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 投資及其他財務資產

#### 初步確認及計量

本集團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。

所有經一般買賣之財務資產概於交易日期（即本集團承諾購買或出售資產當日）確認入賬。一般買賣指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。

# 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

## 2.4 主要會計政策概要 (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。分類為按公平值計入損益之財務資產之股本投資股息亦於確立支付權時於損益內確認。與股息相關之經濟利益有可能流入本集團，且股息金額能可靠地計量。

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。僅當合約條款出現變動而大幅改變其他情況下所需現金流量時，或將財務資產從按公平值計入損益重新分類時，方會進行重新評估。

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。

## 2.4 主要會計政策概要 (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。

### 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)。

# 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

## 2.4 主要會計政策概要(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合約現金流量時撇銷。

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。

## 2.4 主要會計政策概要 (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款項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，其損益於收益中確認。於損益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。於損益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。

# 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 財務負債 (續)

#### 其後計量 (續)

##### *以攤銷成本列賬之財務負債 (貸款及借貸)*

於初步確認後，附息貸款及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內。

### 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 (如結構性產品) 對沖其股價風險。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。

## 2.4 主要會計政策概要 (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

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及活期存款，以及於購入後一般於三個月內到期、可隨時轉換為確定現金數額且價值變動風險不大之短期高流通投資，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。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及銀行現金(包括定期存款及與現金性質相似之資產)，在使用上並無限制。

### 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。

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內。

### 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。

# 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

## 2.4 主要會計政策概要 (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；及
- 關於附屬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) 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。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 政府補助

政府補助乃於合理地保證將可收取補助及將會符合所有附帶條件的情況下，按公平值予以確認。補助與開支項目有關，以有系統的方式按擬作為補償之成本支銷之年期確認為收入。

### 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。

#### (a) 銷售貨品

銷售成衣及相關配飾之收入乃於貨品之控制權轉讓予客戶之時間點確認。

#### 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。

### 以股份為基礎之付款

本公司設有購股權計劃及股份獎勵計劃，旨在鼓勵及獎賞對本集團經營成果作出貢獻之合資格參與者。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」)。

## 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 以股份為基礎之付款(續)

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。這包括本集團或僱員控制範疇內之非歸屬條件尚未達成之任何獎勵。然而，若授予新獎勵代替已註銷之獎勵，並於授出日期指定為替代獎勵，則已註銷之獎勵及新獎勵，一如前段所述，均應被視為原獎勵之變更。

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。

## 2.4 主要會計政策概要 (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」)，供其合資格僱員參與。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。

### 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中確認。

## 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

### 2.4 主要會計政策概要(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中確認。

於編撰綜合現金流量表時，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。

### 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。

## 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

### 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

於二零二三年七月三十一日，本集團之投資物業約為1,705,884,000港元(二零二二年：1,673,478,000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。

94

##### 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。於二零二三年七月三十一日，本集團之存貨賬面值約為14,537,000港元(二零二二年：12,484,000港元)(已扣除存貨撥備約7,719,000港元(二零二二年：12,127,000港元))。進一步詳情載於財務報表附註18。

### 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。

於二零二三年七月三十一日,物業、機器及設備以及使用權資產之賬面值分別約為47,301,000港元及93,496,000港元(二零二二年:84,527,000港元及80,542,000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款項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。

##### 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。於二零二三年七月三十一日,與已確認稅項虧損有關之遞延稅項資產賬面值為17,750,000港元(二零二二年:16,668,000港元)。於二零二三年七月三十一日,未確認稅項虧損金額為555,128,000港元(二零二二年:510,797,000港元)。進一步詳情載於財務報表附註25。

## 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 估計不明朗因素(續)

##### 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。

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。

## 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

## 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)	(15,937)	(5,551)	(35,844)	(1,347)	7,625	(24,514)	(44,156)	(31,412)
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							(109,638)	(78,385)

# 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

## 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							2,343,864	2,415,390
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							862,287	921,963

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。

## 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

## 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、機器及設備項目之 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)

## 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

### 4. 營運分類資料 (續)

#### (d) 地區資料

##### (i) 來自外界客戶之收入

	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
中國內地	4,958	7,828
	<b>86,876</b>	<b>103,288</b>

以上收入資料乃基於客戶之所在地。

##### (ii) 非流動資產

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
香港及澳門	1,744,138	1,802,968
中國內地	156,477	87,396
	<b>1,900,615</b>	<b>1,890,364</b>

以上非流動資產資料乃基於資產之所在地，不包括財務工具。

#### (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。

## 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

## 5. 收入及其他收入

收入之分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
客戶合約收入		
於某一時間點轉移的銷售貨品	39,894	50,485
來自其他來源之收入		
租金收入總額	46,982	52,803
	<b>86,876</b>	<b>103,288</b>

客戶合約收入

## (i) 收入資料細分

截至二零二三年及二零二二年七月三十一日止年度，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

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
地區市場		
香港及澳門	36,594	44,185
中國內地	3,300	6,300
	<b>39,894</b>	<b>50,485</b>

## 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

### 5. 收入及其他收入(續)

#### 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。除於本集團零售店鋪進行之現金銷售外，本集團就其位於百貨公司的銷售櫃位應收款項給予30日至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。

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>其他收入</b>		
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(附註19(b))	-	420
政府補助*	-	1,852
COVID-19相關租金減免	-	5,361
其他	1,591	2,367
	<b>16,206</b>	<b>20,322</b>

\* 於截至二零二二年七月三十一日止年度，政府補助為香港政府就防疫抗疫基金之保就業計劃授出之現金補貼，作為針對COVID-19疫情減免措施之一部份。收取該等補助之條件均已滿足且並無附帶任何其他或然事項。

## 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

## 6. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損乃經扣除／(計入)下列各項得出：

	附註	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
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)		3,571	1,683
滯銷存貨撥備撥回		(3,014)	(4,359)
物業、機器及設備折舊	14	3,701	6,563
使用權資產折舊	16(a)	11,184	5,658
核數師酬金		1,280	950
僱員福利開支(包括董事酬金(附註9))：			
薪金、花紅及其他福利		32,994	33,909
退休金計劃供款(界定供款計劃)*		1,012	1,092
其他		284	(10)
		<u>34,290</u>	<u>34,991</u>

\* 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。

## 7. 融資成本

融資成本之分析如下：

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

## 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

### 8. 其他收益／(虧損)淨額

其他收益／(虧損)淨額之分析如下：

	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、機器及設備項目之收益／(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(附註16(a))	(1,303)	-
物業、機器及設備減值(附註14)	(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>

### 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，本年度之董事酬金披露如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
袍金	<u>706</u>	<u>678</u>
其他酬金：		
薪金、酌情花紅及其他福利	4,307	3,863
退休金計劃供款	<u>18</u>	<u>18</u>
	<u>4,325</u>	<u>3,881</u>
	<u>5,031</u>	<u>4,559</u>

## 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

## 9. 董事酬金(續)

## (a) 獨立非執行董事

年內向獨立非執行董事支付之袍金如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
楊瑞生先生 <sup>^</sup>	-	36
馮卓能先生	144	144
梁樹賢先生	144	144
胡勁恒先生 <sup>^^</sup>	144	74
	<u>432</u>	<u>398</u>

<sup>^</sup> 於二零二一年十一月一日辭任<sup>^^</sup> 於二零二二年一月二十八日獲委任

年內並無其他酬金應付予獨立非執行董事(二零二二年：無)。

## (b) 執行董事及非執行董事

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 利益 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
二零二三年					
執行董事：					
林焯珊女士	10	3,841	331	18	4,200
林建岳博士	10	-	-	-	10
林建康先生	10	-	-	-	10
溫宜華先生 <sup>^^^</sup>	4	135	-	-	139
	<u>34</u>	<u>3,976</u>	<u>331</u>	<u>18</u>	<u>4,359</u>
非執行董事：					
林淑瑩女士	96	-	-	-	96
周炳朝先生	144	-	-	-	144
	<u>240</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>240</u>
	<u>274</u>	<u>3,976</u>	<u>331</u>	<u>18</u>	<u>4,599</u>

<sup>^^^</sup> 於二零二二年十二月十七日辭任

# 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

## 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 利益 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
二零二二年					
<b>執行董事：</b>					
林焯珊女士	10	3,423	50	18	3,501
林建岳博士	10	-	-	-	10
林建康先生	10	-	-	-	10
溫宜華先生	10	360	30	-	400
	<u>40</u>	<u>3,783</u>	<u>80</u>	<u>18</u>	<u>3,921</u>
<b>非執行董事：</b>					
林淑瑩女士	96	-	-	-	96
周炳朝先生	144	-	-	-	144
	<u>240</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>240</u>
	<u>280</u>	<u>3,783</u>	<u>80</u>	<u>18</u>	<u>4,161</u>

年內董事並無訂立任何放棄或同意放棄任何酬金的安排 (二零二二年：無)。

## 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

## 10. 五位最高薪僱員

本年度內五位最高薪僱員包括一位(二零二二年：一位)本公司董事，其酬金詳情載列於上述附註9。本年度其餘四位(二零二二年：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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
薪金及津貼	4,446	4,561
表現相關花紅	280	505
退休金計劃供款	72	71
	<u>4,798</u>	<u>5,137</u>

酬金介乎以下組別之最高薪酬非董事僱員之人數如下：

	僱員人數	
	二零二三年	二零二二年
0至1,000,000港元	1	-
1,000,001港元至1,500,000港元	2	3
1,500,001港元至2,000,000港元	1	1
	<u>4</u>	<u>4</u>

# 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

## 11. 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(附註25)	<u>(852)</u>	<u>-</u>

按本公司及其大部分附屬公司註冊成立所在司法權區之法定稅率計算除稅前溢利／(虧損)之適用稅項開支／(抵免)與按實際稅率計算之稅項款項／(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：

二零二三年

	香港		中國內地		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前虧損	<u>(102,481)</u>		<u>(7,157)</u>		<u>(109,638)</u>	
按法定稅率計算之稅項	(16,909)	16.5	(1,789)	25.0	(18,698)	17.1
無須繳稅之收入	(1,592)	1.6	(89)	1.2	(1,681)	1.5
不可扣稅之支出	12,480	(12.2)	251	(3.5)	12,731	(11.6)
一間聯營公司應佔虧損	277	(0.3)	-	-	277	(0.3)
未確認稅項虧損	7,820	(7.6)	775	(10.8)	8,595	(7.8)
動用過往期間稅項虧損	(406)	0.4	-	-	(406)	0.4
未確認暫時差額	<u>(1,670)</u>	1.6	<u>-</u>	-	<u>(1,670)</u>	1.5
按本集團實際稅率計算之 稅項款項／(抵免)	<u>-</u>	-	<u>(852)</u>	11.9	<u>(852)</u>	0.8

## 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

## 11. 所得稅(續)

二零二二年

	香港		中國內地		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利／(虧損)	(81,622)		3,237		(78,385)	
按法定稅率計算之稅項	(13,467)	16.5	809	25.0	(12,658)	16.1
無須繳稅之收入	(785)	0.9	(850)	(26.3)	(1,635)	2.1
不可扣稅之支出	9,564	(11.7)	245	7.6	9,809	(12.5)
一間聯營公司應佔溢利	(313)	0.4	-	-	(313)	0.4
未確認稅項虧損	5,411	(6.6)	107	3.3	5,518	(7.0)
動用過往期間稅項虧損	(45)	0.1	(311)	(9.6)	(356)	0.5
未確認暫時差額	(365)	0.4	-	-	(365)	0.4
按本集團實際稅率計算之稅項	-	-	-	-	-	-

本集團已應用強制性暫時例外情況確認及披露有關支柱二所得稅涉及之遞延稅項之資料。本集團正評估支柱二所得稅產生的相關風險。

一間聯營公司應佔稅項 84,000 港元 (二零二二年：44,000 港元) 已計入綜合損益表的「應佔一間聯營公司溢利／(虧損)」。

## 12. 股息

本公司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)。

## 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發行。

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。

# 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

## 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
二零二三年七月三十一日						
於二零二二年八月一日：						
成本	115,537	2,606	35,480	9,477	3,597	166,697
累計折舊及減值	(37,555)	(2,574)	(31,077)	(8,387)	(2,577)	(82,170)
賬面淨值	77,982	32	4,403	1,090	1,020	84,527
於二零二二年七月三十一日，						
扣除累計折舊及減值	77,982	32	4,403	1,090	1,020	84,527
添置	-	-	4,473	3,474	1,561	9,508
出售	-	-	-	(3)	-	(3)
年內折舊撥備	(995)	(2)	(1,115)	(997)	(592)	(3,701)
重估盈餘	24,223	-	-	-	-	24,223
轉撥自投資物業(附註15)	11,022	-	-	-	-	11,022
轉撥至投資物業(附註15)	(77,751)	-	-	-	-	(77,751)
減值	-	-	(524)	-	-	(524)
於二零二三年七月三十一日，						
扣除累計折舊及減值	34,481	30	7,237	3,564	1,989	47,301
於二零二三年七月三十一日：						
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

## 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

## 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
於二零二二年七月三十一日						
於二零二一年八月一日：						
成本	100,895	2,677	54,741	13,553	9,690	181,556
累計折舊及減值	(35,984)	(2,636)	(53,917)	(12,914)	(8,161)	(113,612)
賬面淨值	64,911	41	824	639	1,529	67,944
於二零二一年七月三十一日，						
扣除累計折舊及減值	64,911	41	824	639	1,529	67,944
添置	-	-	4,789	791	100	5,680
出售	-	-	(338)	(3)	-	(341)
年內折舊撥備	(4,738)	(8)	(872)	(336)	(609)	(6,563)
重估盈餘	6,117	-	-	-	-	6,117
轉撥自投資物業(附註15)	24,868	-	-	-	-	24,868
轉撥至投資物業(附註15)	(11,360)	-	-	-	-	(11,360)
匯兌調整	(1,816)	(1)	-	(1)	-	(1,818)
於二零二二年七月三十一日，	77,982	32	4,403	1,090	1,020	84,527
於二零二二年七月三十一日：						
成本	115,537	2,606	35,480	9,477	3,597	166,697
累計折舊及減值	(37,555)	(2,574)	(31,077)	(8,387)	(2,577)	(82,170)
賬面淨值	77,982	32	4,403	1,090	1,020	84,527

於二零二三年七月三十一日，本集團賬面淨值約34,481,000港元(二零二二年：24,454,000港元)的若干樓宇已予質押，作為本集團獲授銀行貸款的擔保(附註23)。

## 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

### 14. 物業、機器及設備 (續)

#### 物業、機器及設備以及使用權資產減值

於二零二三年七月三十一日，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，本集團於二零二三年七月三十一日分別確認524,000港元及1,303,000港元之減值虧損，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之可收回金額572,000港元及1,422,000港元。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11.5%。

### 15. 投資物業

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於年初之賬面值	1,673,478	1,725,948
公平值調整產生之淨虧損	(73,408)	(47,588)
轉撥自物業、機器及設備(附註14)	77,751	11,360
轉撥自使用權資產(附註16(a))	71,752	68,640
轉撥至物業、機器及設備(附註14)	(11,022)	(24,868)
轉撥至使用權資產(附註16(a))	(22,474)	(59,292)
匯兌調整	(10,193)	(722)
於年末之賬面值	1,705,884	1,673,478

本集團按經營租約持有以賺取租金或用於資本升值之物業權益，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。

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二零二三年七月三十一日根據獨立合資格專業估值師(「估值師」)第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及中山香山智勤資產評估事務所(普通合夥)(二零二二年：第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司)的評估結果進行重估，重估值為1,705,884,000港元(二零二二年：1,673,478,000港元)。

## 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

## 15. 投資物業(續)

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。

於二零二三年七月三十一日，本集團約1,523,156,000港元(二零二二年：1,624,470,000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152頁。

## 公平值等級

所有投資物業獲分類為公平值等級第三級。截至二零二三年及二零二二年七月三十一日止年度，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
於二零二一年八月一日	1,704,000	21,948	1,725,948
於損益中確認公平值調整的虧損淨額	(47,370)	(218)	(47,588)
轉撥自物業、機器及設備	11,360	-	11,360
轉撥自使用權資產	68,640	-	68,640
轉撥至物業、機器及設備	(24,868)	-	(24,868)
轉撥至使用權資產	(59,292)	-	(59,292)
匯兌調整	-	(722)	(722)
於二零二二年七月三十一日及二零二二年 八月一日	<b>1,652,470</b>	<b>21,008</b>	<b>1,673,478</b>
於損益中確認公平值調整的虧損淨額	(69,318)	(4,090)	(73,408)
轉撥自物業、機器及設備	-	77,751	77,751
轉撥自使用權資產	-	71,752	71,752
轉撥至物業、機器及設備	(11,022)	-	(11,022)
轉撥至使用權資產	(22,474)	-	(22,474)
匯兌調整	-	(10,193)	(10,193)
於二零二三年七月三十一日	<b>1,549,656</b>	<b>156,228</b>	<b>1,705,884</b>

## 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

### 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	
			二零二三年	二零二二年
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)	99%至100%	85%至110%
	收益資本化法	資本化率及復歸收益(自每月市場租金得出)	3.4%	3.3%
		復歸租金	每平方呎28.8港元	每平方呎30.5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100%	93%至109%
中國內地－零售	收益資本化法	資本化率及復歸收益(自每月市場租金得出)	5.5%	5.5%
		復歸租金	每平方米人民幣240元	每平方米人民幣242元
中國內地－辦公室	收益資本化法	資本化率及復歸收益(自每月市場租金得出)	5.5%	5.5%
		復歸租金	每平方米人民幣70元	每平方米人民幣69元
中國內地－工業	直接比較法	調整因數(以反映位置、面積、樓齡及保養)	79%至100%	-
	折舊重置成本法	平均樓面地價	每平方米人民幣1,092元	-
		平均建築成本單價率	每平方米人民幣2,310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。估值方法與去年相比並無變化。

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2至3年。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

截至二零二三年七月三十一日止年度

### 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
於二零二一年八月一日	44,288	4,644	48,932
添置	-	11,220	11,220
重估盈餘	36,959	-	36,959
轉撥自投資物業(附註15)	59,292	-	59,292
轉撥至投資物業(附註15)	(68,640)	-	(68,640)
折舊開支	(1,948)	(3,710)	(5,658)
終止	-	(1,131)	(1,131)
匯兌調整	(387)	(45)	(432)
於二零二二年七月三十一日及 二零二二年八月一日	<b>69,564</b>	<b>10,978</b>	<b>80,542</b>
添置	-	14,293	14,293
重估盈餘	60,492	-	60,492
轉撥自投資物業(附註15)	22,474	-	22,474
轉撥至投資物業(附註15)	(71,752)	-	(71,752)
折舊開支	(2,372)	(8,812)	(11,184)
減值	-	(1,303)	(1,303)
匯兌調整	-	(66)	(66)
於二零二三年七月三十一日	<b>78,406</b>	<b>15,090</b>	<b>93,496</b>

於二零二三年七月三十一日，本集團賬面淨值約78,406,000港元(二零二二年：58,304,000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

截至二零二三年七月三十一日止年度

## 16. 租賃(續)

## 本集團作為承租人(續)

## (b) 租賃負債

年內租賃負債的賬面值及變動如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於年初之賬面值	19,472	34,131
新訂立租約	14,293	11,220
終止	(214)	(1,156)
年內已確認利息增幅	649	842
COVID-19相關租金減免	-	(5,361)
付款	(16,999)	(19,755)
匯兌調整	(69)	(449)
於年末之賬面值	17,132	19,472
分析為：		
流動部分	8,923	15,332
非流動部分	8,209	4,140

租賃負債的到期情況分析於財務報表附註34披露。

本集團已將可行權宜方法應用於出租人於去年就租賃若干物業授出的所有合資格租金寬減。

## 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

### 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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
使用權資產折舊	11,184	5,658
租賃負債之利息開支	649	842
使用權資產之減值	1,303	-
COVID-19 相關租金減免	-	(5,361)
短期租賃之相關開支	2,465	2,597
與並無計入租賃負債計量的可變租金付款有關的開支	2,051	1,688
提早終止租賃之收益	(214)	(25)
於損益中確認的款項總額	17,438	5,399

(d) 租賃的現金流出總額於財務報表附註 29(c) 中披露。

#### 本集團作為出租人

118

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。本集團於年內確認之租金收入為 46,982,000 港元 (二零二二年：52,803,000 港元)，詳情載於財務報表附註 5。

於二零二三年七月三十一日，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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
一年內	47,103	34,588
一年後但兩年內	31,767	25,445
兩年後但三年內	9,019	10,707
三年後但四年內	1,616	299
四年後但五年內	600	-
	90,105	71,039

## 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

## 17. 於一間聯營公司之權益及應收一間聯營公司款項

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應佔資產淨值	50,137	51,817
應收一間聯營公司款項	8,126	7,941

應收一間聯營公司款項為無抵押、按年利率5.875%（二零二二年：5%）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。於二零二三年及二零二二年七月三十一日，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	註冊成立及 業務地點	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

截至二零二三年七月三十一日止年度

### 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):

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
流動資產	1,704	2,974
非流動資產	116,268	119,000
流動負債	(619)	(316)
非流動負債	(17,079)	(18,024)
資產淨值	100,274	103,634
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	50,137	51,817
投資之賬面值	50,137	51,817
收入	1,799	1,746
本年度溢利/(虧損)及全面收益/(支出)總額	(3,360)	3,792

### 18. 存貨

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
製成品	14,537	12,484

## 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

## 19. 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項

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

- (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。就物業投資及出租業務而言，月租由租戶按租約以預繳方式支付。逾期結餘會由高級管理層定期審閱。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，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

截至二零二三年七月三十一日止年度

### 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	-
	<b>2,107</b>	<b>4,161</b>

貿易應收賬款之減值虧損撥備之變動如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於年初	12,048	11,111
減值虧損淨額	1	1,286
因無法收回而撇銷	(4,575)	-
匯兌調整	(528)	(349)
於年末	<b>6,946</b>	<b>12,048</b>

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

截至二零二三年七月三十一日止年度

## 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：

於二零二三年七月三十一日

	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)	6,946	1,073	224	507	303	9,053
預期信貸虧損(千港元)	6,946	-	-	-	-	6,946

於二零二二年七月三十一日

	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%	-	74%
賬面總值(千港元)	12,048	1,368	2,333	460	-	16,209
預期信貸虧損(千港元)	12,048	-	-	-	-	12,048

- (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信息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

截至二零二三年七月三十一日止年度

### 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末分類劃分之賬面總值分析如下：

於二零二三年七月三十一日

	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	5,200	-	-	5,200
存疑	-	-	-	-
違約	-	-	33,134	33,134
	<u>5,200</u>	<u>-</u>	<u>33,134</u>	<u>38,334</u>

於二零二二年七月三十一日

	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	11,400	-	-	11,400
存疑	-	-	-	-
違約	-	-	34,816	34,816
	<u>11,400</u>	<u>-</u>	<u>34,816</u>	<u>46,216</u>

## 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

## 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)	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於年初	34,816	29,725
減值虧損淨額	-	6,045
匯兌調整	(1,682)	(954)
於年末	33,134	34,816

於二零二三年七月三十一日，本集團之專利權費應收賬款淨額為零(二零二二年：零)(已扣除減值撥備約26,134,000港元(二零二二年：27,816,000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。截至二零二二年七月三十一日止年度，本集團已撥回減值撥備約955,000港元。

於二零二三年七月三十一日，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(二零二二年：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。於二零二三年及二零二二年七月三十一日，作出減值撥備7,000,000港元。

# 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

## 20. 按公平值計入損益之財務資產／(負債)

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>非流動資產</b>		
香港非上市投資	<u>45,963</u>	<u>27,568</u>
<b>流動資產</b>		
上市投資		
於香港上市之股本投資	41,054	65,600
於香港以外地區上市之股本投資	19,003	4,841
於香港上市之債務投資	149	37,650
於香港以外地區上市之債務投資	2,717	13,695
於香港上市之永久證券	4,860	2,622
於香港以外地區上市之永久證券	<u>4,446</u>	<u>1,518</u>
	<u>72,229</u>	<u>125,926</u>
非上市投資		
基金投資	15,044	7,699
債務投資	<u>34,386</u>	<u>30,375</u>
	<u>49,430</u>	<u>38,074</u>
衍生財務工具		
結構性產品	<u>191</u>	<u>-</u>
分類為流動資產之按公平值計入損益之財務資產總額	<u>121,850</u>	<u>164,000</u>
<b>按公平值計入損益之財務資產總額</b>	<u>167,813</u>	<u>191,568</u>
<b>流動負債</b>		
衍生財務工具		
結構性產品	<u>(8,565)</u>	<u>-</u>
<b>按公平值計入損益之財務負債總額</b>	<u>(8,565)</u>	<u>-</u>

## 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

## 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，於二零二三年七月三十一日公平值為33,943,000港元(二零二二年：27,568,000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。

上述分類為流動資產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及紐約證券交易所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。

於二零二三年七月三十一日，本集團金額為103,464,000港元(二零二二年：36,742,000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)。

## 21. 現金及銀行結餘以及有抵押銀行存款

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
現金及銀行結餘	229,445	277,756
銀行存款	579	2,924
	<b>230,024</b>	<b>280,680</b>
減：應付孖展貸款之有抵押銀行存款(附註24)	(579)	(2,924)
現金及現金等值項目	<b>229,445</b>	<b>277,756</b>

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5,668,000港元(二零二二年：6,373,000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。

## 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

### 21. 現金及銀行結餘以及有抵押銀行存款 (續)

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	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
貿易應付賬款	(a)	4,359	3,523
其他應付賬款及應計費用	(b)	24,513	21,379
已收按金		12,908	17,957
		<u>41,780</u>	<u>42,859</u>
減：非流動部分		<u>(10,699)</u>	<u>(6,571)</u>
流動部分		<u>31,081</u>	<u>36,288</u>

(a) 於報告期末，貿易應付賬款基於發票日期之賬齡分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
0至90天	2,875	700
91至180天	-	165
181至365天	1,221	270
超過365天	263	2,388
	<u>4,359</u>	<u>3,523</u>

貿易應付賬款為免息及一般按30至90天的期限結算。

(b) 其他應付賬款為免息，平均期限為三個月。

## 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

## 23. 計息銀行借貸

	二零二三年			二零二二年		
	實際利率 (%)	到期日	千港元	實際利率 (%)	到期日	千港元
<b>流動</b>						
銀行貸款－有抵押	6.03-6.77	按要求/ 二零二三年至 二零二四年	201,133	1.72-3.49	按要求/ 二零二二年至 二零二三年	249,447
<b>非流動</b>						
銀行貸款－有抵押	6.72	二零二四年至 二零四二年	549,368	2.42	二零二三年至 二零四二年	559,960
			<b>750,501</b>			<b>809,407</b>
				二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	

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>	<b>809,407</b>

(a) 本集團銀行借貸乃以下列資產抵押作擔保：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
樓宇	34,481	24,454
使用權資產	78,406	58,304
投資物業	1,523,156	1,624,470
	<b>1,636,043</b>	<b>1,707,228</b>

(b) 本集團借貸主要以港元及美元計值。

## 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

### 24. 應付孖展貸款

	二零二三年		二零二二年	
	實際利率 (%)	千港元	實際利率 (%)	千港元
一年內	6.39	3,544	2.10-3.40	28,523

於二零二三年七月三十一日，應付孖展貸款乃以根據孖展賬戶持有之總市值為 103,464,000 港元 (二零二二年：36,742,000 港元) 之債務及股本證券以及有抵押銀行存款 579,000 港元 (二零二二年：2,924,000 港元) 作抵押。

### 25. 遞延稅項

遞延稅項資產／(負債) 於年內之變動如下：

	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
於二零二一年八月一日	-	(15,391)	15,391	-
年內於損益計入／(扣除) 之遞延稅項 (附註 11)	-	(1,277)	1,277	-
於二零二二年七月三十一日及 二零二二年八月一日	-	(16,668)	16,668	-
年內於損益計入／(扣除) 之遞延稅項 (附註 11)	852	(1,082)	1,082	852
年內於其他全面收益扣除之遞延稅項	(21,179)	-	-	(21,179)
於二零二三年七月三十一日	(20,327)	(17,750)	17,750	(20,327)

## 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

## 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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 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	(20,327)	-
	<u>(20,327)</u>	<u>-</u>

本集團於香港產生的稅項虧損為641,382,000港元(二零二二年：589,890,000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21,326,000港元(二零二二年：21,928,000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555,128,000港元(二零二二年：510,797,000港元)確認遞延稅項資產。此外，本集團可扣減暫時差額30,300,000港元(二零二二年：40,427,000港元)並無確認遞延稅項資產。相關稅項影響如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
稅項虧損	93,409	86,145
可扣減暫時差額	<u>5,000</u>	<u>6,670</u>
	<u>98,409</u>	<u>92,815</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

截至二零二三年七月三十一日止年度

### 25. 遞延稅項 (續)

於二零二三年七月三十一日，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(二零二二年：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

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
已發行及繳足：		
1,421,315,542股(二零二二年：947,543,695股)普通股	<u>374,636</u>	<u>332,323</u>

本公司股本變動概要如下：

	已發行 股份數目	股本 千港元
於二零二一年八月一日、二零二二年七月三十一日及 二零二二年八月一日	947,543,695	332,323
供股(附註)	473,771,847	47,377
股份發行開支	<u>-</u>	<u>(5,064)</u>
於二零二三年七月三十一日	<u>1,421,315,542</u>	<u>374,636</u>

附註：以發行價每股供股股份0.1港元向於二零二二年十一月二十九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473,771,847股股份，總現金代價(扣除開支)47,377,000港元。

#### 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。

於二零二三年七月三十一日，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（二零二二年：無）。

## 28. 儲備

本集團本年度及過往年度的儲備及其變動載列於財務報表第63頁的綜合權益變動表。

## 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

### 29. 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分別為14,293,000港元(二零二二年：11,220,000港元)及14,293,000港元(二零二二年：11,220,000港元)。

#### (b) 融資活動產生的負債變動

二零二三年

	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
於二零二二年八月一日	809,407	28,523	19,472
融資現金流量變動	(58,906)	(24,979)	(16,350)
利息開支	-	-	649
分類為經營現金流量之已付利息	-	-	(649)
新訂立租約	-	-	14,293
外匯變動	-	-	(69)
終止租賃合約	-	-	(214)
於二零二三年七月三十一日	<u>750,501</u>	<u>3,544</u>	<u>17,132</u>

二零二二年

	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
於二零二一年八月一日	555,232	4,396	34,131
融資現金流量變動	254,175	24,127	(18,913)
利息開支	-	-	842
分類為經營現金流量之已付利息	-	-	(842)
新訂立租約	-	-	11,220
外匯變動	-	-	(449)
來自出租人之 Covid-19 相關租金減免	-	-	(5,361)
終止租賃合約	-	-	(1,156)
於二零二二年七月三十一日	<u>809,407</u>	<u>28,523</u>	<u>19,472</u>

## 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

## 29. 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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於經營活動中	5,165	5,127
於融資活動中	16,350	18,913
	<u>21,515</u>	<u>24,040</u>

## 30. 承擔

於報告期末，本集團擁有以下資本承擔：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
已訂約但未計提撥備：		
物業、機器及設備	<u>1,033</u>	<u>696</u>

## 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

### 31. 關連方交易

(a) 本集團於年內與關連方有下列交易：

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 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)、(iii)	140	127
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)、(iii)	3,161	4,287
一間有關連公司收取之公司秘書費	(ii)、(iii)	-	807
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)、(iii)	2,014	452
已收或應收聯營公司利息收入	17	435	406

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) 有關連公司乃由一位本公司董事控制。
- (iii) 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

截至二零二三年七月三十一日止年度

## 31. 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有關連公司款項詳情如下：

名稱	附註	於二零二二年 七月三十一日 及於				
		於二零二三年 七月三十一日 千港元	年內尚未償還 之最高金額 千港元	二零二二年 八月一日 千港元	去年尚未償還 之最高金額 千港元	於二零二一年 八月一日 千港元
HVC Limited	(i)	503	503	-	-	-
麗新發展 有限公司	(ii)	-	-	-	45	45
		<u>503</u>		<u>-</u>		<u>45</u>

應收有關連公司欠款為貿易性質、無抵押、免息及按要求償還。

附註：

- (i) 林焯珊女士擁有該公司之若干股權，並為該公司之主要管理人員之一。
- (ii) 林建岳博士為該公司之董事。

## (c) 本集團主要管理人員酬金：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
短期僱員福利	8,908	8,549
退休福利	<u>90</u>	<u>89</u>
向主要管理人員支付的酬金總額	<u>8,998</u>	<u>8,638</u>

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

截至二零二三年七月三十一日止年度

### 32. 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：

二零二三年

#### 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	45,963	121,850	-	167,813
貿易應收賬款	-	-	2,107	2,107
其他應收賬款	-	-	5,200	5,200
計入按金及預付款項之財務資產	-	-	12,491	12,491
應收一間聯營公司款項	-	-	8,126	8,126
應收一間有關連公司款項	-	-	503	503
有抵押銀行存款	-	-	579	579
現金及現金等值項目	-	-	229,445	229,445
	<u>45,963</u>	<u>121,850</u>	<u>258,451</u>	<u>426,264</u>

138

#### 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
	貿易應付賬款	-	
計入其他應付賬款及應計費用之財務負債	-	21,210	21,210
已收按金	-	12,908	12,908
按公平值計入損益之財務負債	8,565	-	8,565
計息銀行借貸	-	750,501	750,501
應付孖展貸款	-	3,544	3,544
租賃負債	-	17,132	17,132
	<u>8,565</u>	<u>809,654</u>	<u>818,219</u>

## 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

## 32. 按類別劃分之財務工具 (續)

二零二二年

## 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	27,568	164,000	-	191,568
貿易應收賬款	-	-	4,161	4,161
其他應收賬款	-	-	11,400	11,400
計入按金及預付款項之財務資產	-	-	13,416	13,416
應收一間聯營公司款項	-	-	7,941	7,941
有抵押銀行存款	-	-	2,924	2,924
現金及現金等值項目	-	-	277,756	277,756
	<u>27,568</u>	<u>164,000</u>	<u>317,598</u>	<u>509,166</u>

## 財務負債

	按攤銷成本 計量之 財務負債 千港元
貿易應付賬款	3,523
計入其他應付賬款及應計費用之財務負債	14,808
已收按金	17,957
計息銀行借貸	809,407
應付孖展貸款	28,523
租賃負債	19,472
	<u>893,690</u>

## 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

### 33. 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
<b>財務資產</b>				
按公平值計入損益之財務資產	<b>167,813</b>	191,568	<b>167,813</b>	191,568
<b>財務負債</b>				
按公平值計入損益之財務負債	<b>8,565</b>	-	<b>8,565</b>	-

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、計入按金及預付款項之財務資產、應收一間有關連公司款項、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計入按金及預付款項之財務資產之非流動部分、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。於二零二三年七月三十一日及二零二二年七月三十一日，本集團其他借款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。

本集團與金融機構訂立衍生財務工具。於二零二三年七月三十一日，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。

## 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

## 33. 財務工具之公平值及公平值等級 (續)

以下為於二零二三年及二零二二年七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  預期波幅
		預期年期越長，公平值 越高  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：

於二零二三年七月三十一日

	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	72,229	61,641	33,943	167,813

## 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

### 33. 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)

於二零二二年七月三十一日

	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	125,926	38,074	27,568	191,568

年內，第三級內公平值計量之變動如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
按公平值計入損益之財務資產：		
於年初	27,568	29,457
添置	4,375	-
於損益確認之收益／(虧損)淨額	2,000	(1,889)
於年末	33,943	27,568

按公平值計量之負債：

於二零二三年七月三十一日

	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	-	8,565	-	8,565

於二零二二年七月三十一日，本集團並無任何按公平值計量之財務負債。

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(二零二二年：無)。

### 34. 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、計入按金及預付款項之財務資產、應收一間聯營公司及一間有關連公司款項、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。其目的乃為管理本集團營運產生之股價風險。

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、銀行結餘及有抵押銀行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、有抵押銀行存款、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。

於二零二三年七月三十一日，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減少／增加7,535,000港元(二零二二年：8,349,000港元)。敏感度分析不包括浮息銀行結餘(有抵押銀行存款除外)，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。於二零二三年七月三十一日，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，以及在新加坡交易所、斯圖加特證券交易所、法蘭克福證券交易所、東京證券交易所及紐約證券交易所報價之資源行業經營業務之股本證券。

於二零二三年七月三十一日，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7,223,000港元(二零二二年：12,593,000港元)。

# 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

## 34. 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、有抵押銀行存款、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、日元(「日元」)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、日元及歐元計值的財務工具)於報告期末對人民幣、日元及歐元匯率的合理可能變動的敏感度。除保留溢利外，對股權並無影響。

	匯率增加 ／(減少) %	除稅前虧損 增加／ (減少) 千港元
<b>二零二三年</b>		
倘港元兌人民幣貶值	5	(283)
倘港元兌人民幣升值	(5)	283
倘港元兌日元貶值	5	(14)
倘港元兌日元升值	(5)	14
倘港元兌歐元貶值	5	(19)
倘港元兌歐元升值	(5)	19
<b>二零二二年</b>		
倘港元兌人民幣貶值	5	(319)
倘港元兌人民幣升值	(5)	319
倘港元兌日元貶值	5	(15)
倘港元兌日元升值	(5)	15
倘港元兌歐元貶值	5	(18)
倘港元兌歐元升值	(5)	18

## 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

## 34. 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)，及於七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。

於二零二三年七月三十一日

	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*	-	-	-	9,053	9,053
其他應收賬款	5,200	-	33,134	-	38,334
計入按金及預付款項之財務資產					
— 正常**	12,491	-	-	-	12,491
應收一間聯營公司款項	8,126	-	-	-	8,126
應收一間有關連公司款項	503	-	-	-	503
有抵押銀行存款					
— 尚未逾期	579	-	-	-	579
現金及現金等值項目					
— 尚未逾期	229,445	-	-	-	229,445
	<b>256,344</b>	<b>-</b>	<b>33,134</b>	<b>9,053</b>	<b>298,531</b>

## 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

### 34. 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)

於二零二二年七月三十一日

	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		總計 千港元
	第一階段 千港元	第二階段 千港元	第三階段 千港元	簡化方法 千港元	
貿易應收賬款*	-	-	-	16,209	16,209
其他應收賬款	11,400	-	34,816	-	46,216
計入按金及預付款項之財務資產					
— 正常**	13,416	-	-	-	13,416
應收一間聯營公司款項	7,941	-	-	-	7,941
有抵押銀行存款					
— 尚未逾期	2,924	-	-	-	2,924
現金及現金等值項目					
— 尚未逾期	277,756	-	-	-	277,756
	<u>313,437</u>	<u>-</u>	<u>34,816</u>	<u>16,209</u>	<u>364,462</u>

\* 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。於二零二三年七月三十一日，按地區分類，本集團之信貸風險主要集中於中國內地(二零二二年：香港)，佔貿易應收賬款總額之84%(二零二二年：71%)。

## 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

## 34. 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：

## 二零二三年

	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	4,359	-	-	-	4,359
計入其他應付賬款及應計費用 之財務負債	21,210	-	-	-	21,210
已收按金	3,043	6,114	3,751	-	12,908
計息銀行借貸	239,695	52,815	158,445	735,006	1,185,961
應付孖展貸款	3,545	-	-	-	3,545
租賃負債	9,539	5,395	3,190	-	18,124
	<b>281,391</b>	<b>64,324</b>	<b>165,386</b>	<b>735,006</b>	<b>1,246,107</b>

## 二零二二年

	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	3,523	-	-	-	3,523
計入其他應付賬款及應計費用 之財務負債	14,808	-	-	-	14,808
已收按金	11,386	1,430	5,141	-	17,957
計息銀行借貸	263,856	36,921	110,764	550,744	962,285
應付孖展貸款	28,542	-	-	-	28,542
租賃負債	15,780	4,208	-	-	19,988
	<b>337,895</b>	<b>42,559</b>	<b>115,905</b>	<b>550,744</b>	<b>1,047,103</b>

## 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

### 34. 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。於截至二零二三年七月三十一日及二零二二年七月三十一日止年度，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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
計息銀行借貸(附註23)	750,501	809,407
應付孖展貸款(附註24)	3,544	28,523
計息債務總額	754,045	837,930
本公司擁有人應佔權益	1,481,577	1,493,427
資本負債比率	50.9%	56.1%

## 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

## 35. 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	4,238	1,642
使用權資產	3,775	9,385
於附屬公司之投資	4,050	4,050
應收附屬公司欠款	760,699	722,150
按公平值計入損益之財務資產	12,020	-
租務及公用設施按金	426	3,005
	<u>785,208</u>	<u>740,232</u>
<b>流動資產</b>		
存貨	11,561	9,578
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項	12,365	18,948
應收附屬公司欠款	9,749	643
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	208,881	257,462
	<u>364,985</u>	<u>453,555</u>
<b>流動資產總額</b>	<u>364,985</u>	<u>453,555</u>
<b>流動負債</b>		
貿易應付賬款、其他應付賬款及已收按金	12,685	11,708
按公平值計入損益之財務負債	8,565	-
應付附屬公司欠款	38,657	38,492
計息銀行借貸	201,133	249,447
應付孖展貸款	3,544	28,523
租賃負債	3,900	13,920
	<u>268,484</u>	<u>342,090</u>
<b>流動負債總額</b>	<u>268,484</u>	<u>342,090</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>96,501</u>	<u>111,465</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>881,709</u>	<u>851,697</u>

# 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

## 35. 本公司之財務狀況表(續)

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>非流動負債</b>		
其他應付賬款	271	-
計息銀行借貸	549,368	559,960
撥備	1,135	1,057
租賃負債	-	3,860
<b>非流動負債總額</b>	<b>550,774</b>	<b>564,877</b>
<b>淨資產</b>	<b>330,935</b>	<b>286,820</b>
<b>權益</b>		
股本	374,636	332,323
累計虧損(附註)	(43,701)	(45,503)
<b>權益總額</b>	<b>330,935</b>	<b>286,820</b>

林焯珊  
董事

周炳朝  
董事

# 財務報表附註

截至二零二三年七月三十一日止年度

## 35. 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
於二零二一年八月一日	(29,437)
本年度虧損及全面支出總額	<u>(16,066)</u>
於二零二二年七月三十一日及二零二二年八月一日	(45,503)
本年度溢利及全面收益總額	<u>1,802</u>
於二零二三年七月三十一日	<u>(43,701)</u>

## 36. 比較金額

若干比較金額已予重新分類以與本年度之呈列方式一致。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之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之虧損並無影響。

## 37. 批准財務報表

財務報表已於二零二三年十月二十六日獲董事會批准及授權刊發。

## 投資物業詳情

於二零二三年七月三十一日

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

A stylized orange crocodile illustration positioned to the right of the word 'CROCODILE'. The crocodile is facing left and its tail is curved upwards, forming a hook-like shape that underlines the end of the word.