

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



截至二零二四年七月三十一日止十二個月 第二份中期業績公告

業績

鱷魚恤有限公司(「本公司」)之董事會(分別為「董事會」及「董事」)公布本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二四年七月三十一日止十二個月之未經審核簡明綜合第二份中期業績，連同去年同期經審核比較數字載列如下：

簡明綜合損益表

截至二零二四年七月三十一日止十二個月

	附註	截至七月三十一日 止十二個月	
		二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (經審核) 千港元
收入	4	95,329	86,876
銷售成本		(16,951)	(14,044)
毛利		78,378	72,832
其他收入	5	18,342	16,206
銷售及分銷費用		(46,962)	(44,683)
行政費用		(53,977)	(50,132)
投資物業公平值虧損		(14,740)	(73,408)
其他收益淨額	6	11,379	7,777
融資成本	7	(46,389)	(36,550)
分佔一間聯營公司溢利／(虧損)		160	(1,680)
除稅前虧損	8	(53,809)	(109,638)
所得稅抵免	9	19,971	852
本公司擁有人應佔本期間虧損		(33,838)	(108,786)
		港仙	港仙
本公司擁有人應佔每股虧損	11		
—基本		(2.38)	(8.31)
—攤薄		(2.38)	(8.31)

簡明綜合全面收益表

截至二零二四年七月三十一日止十二個月

	截至七月三十一日 止十二個月	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (經審核) 千港元
本期間虧損	<u>(33,838)</u>	<u>(108,786)</u>
其他全面收益／(支出)		
其後期間可重新分類至損益之其他全面支出：		
匯兌差額：		
兌換海外業務所產生之匯兌差額	(2,896)	(8,913)
本期間註銷海外業務的重新分類調整	<u>(3,307)</u>	<u>—</u>
	<u>(6,203)</u>	<u>(8,913)</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
所得稅影響	<u>—</u>	<u>(21,179)</u>
	<u>—</u>	<u>63,536</u>
本期間其他全面收益／(支出) (扣除稅項)	<u>(6,203)</u>	<u>54,623</u>
本公司擁有人應佔本期間全面支出總額	<u><u>(40,041)</u></u>	<u><u>(54,163)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

二零二四年七月三十一日

		二零二四年 七月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二三年 七月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		46,630	47,301
投資物業		1,688,336	1,705,884
使用權資產		93,693	93,496
按公平值計入損益之財務資產		43,632	45,963
於一間聯營公司之權益		50,297	50,137
應收一間聯營公司款項		7,750	8,126
按金及預付款項	12	4,025	5,756
非流動資產總值		<u>1,934,363</u>	<u>1,956,663</u>
流動資產			
存貨		17,378	14,537
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項	12	12,456	20,287
應收一間有關連公司款項		100	503
按公平值計入損益之財務資產		97,953	121,850
有抵押銀行存款		1,535	579
現金及現金等值項目		165,076	229,445
流動資產總值		<u>294,498</u>	<u>387,201</u>
流動負債			
貿易應付賬款、其他應付賬款及已收按金	14	29,035	31,081
按公平值計入損益之財務負債		1,975	8,565
計息銀行借貸	13	170,180	201,133
應付孖展貸款		–	3,544
租賃負債		13,998	8,923
應付稅項		–	19,303
流動負債總額		<u>215,188</u>	<u>272,549</u>
流動資產淨值		<u>79,310</u>	<u>114,652</u>
總資產減流動負債		<u>2,013,673</u>	<u>2,071,315</u>

		二零二四年 七月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二三年 七月三十一日 (經審核) 千港元
非流動負債			
其他應付賬款及已收按金	14	10,391	10,699
計息銀行借貸	13	531,341	549,368
撥備		1,173	1,135
租賃負債		9,576	8,209
遞延稅項負債		19,656	20,327
		<u>572,137</u>	<u>589,738</u>
非流動負債總額		572,137	589,738
資產淨值		1,441,536	1,481,577
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		374,636	374,636
儲備		1,066,900	1,106,941
		<u>1,441,536</u>	<u>1,481,577</u>
權益總額		1,441,536	1,481,577

附註

截至二零二四年七月三十一日止十二個月

(1) 編製基準

本集團截至二零二四年七月三十一日止十二個月之未經審核簡明綜合中期財務資料乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。此外，未經審核簡明綜合中期財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之披露條文。

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）已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，所有數值均約整至最接近的千位數。

簡明綜合中期財務資料中所載作為比較資料之有關截至二零二三年七月三十一日止年度之財務資料雖不構成本公司於該年度之法定年度綜合財務報表，惟該等財務資料皆來自該等財務報表。根據公司條例第436條有關該等法定財務報表須予披露之進一步資料如下：

本公司已根據公司條例第662(3)條及附表6第3部分之規定，向公司註冊處處長遞交截至二零二三年七月三十一日止年度之財務報表。

本公司獨立核數師已就截至二零二三年七月三十一日止年度的該等財務報表作出報告。該獨立核數師報告並無保留意見；並不包括在獨立核數師並無對其報告作出保留意見之情況下，以強調關注事項之方式提請垂注任何事項之提述；亦無載有根據公司條例第406(2)條、第407(2)或(3)條所指之聲明。

簡明綜合中期財務資料未經本公司獨立核數師審核，惟已由本公司審核委員會審閱。

(2) 更改財政年度結算日

於二零二四年三月二十七日，本公司已議決將本公司之財政年度結算日由七月三十一日更改為十二月三十一日。本公司下一個財政年度結算日將為二零二四年十二月三十一日，而本公司下一份經審核綜合財務報表將涵蓋自二零二三年八月一日起至二零二四年十二月三十一日止之十七個月期間。因此，本公司簡明綜合第二份中期財務資料涵蓋截至二零二四年七月三十一日止十二個月，而比較數字則涵蓋截至二零二三年七月三十一日止十二個月。

(3) 會計政策變更

除下文所述者外，截至二零二四年七月三十一日止十二個月之簡明綜合中期財務資料所用之會計政策及計算方法與編製本集團截至二零二三年七月三十一日止年度之經審核綜合財務報表所用者一致。

於本中期期間，本集團已首次應用以下由香港會計師公會所頒布並與編製本集團簡明綜合財務資料相關之新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則第17號	保險合約
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
香港會計準則第8號（修訂本）	會計估計的定義
香港會計準則第12號（修訂本）	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號（修訂本）	國際租稅變革—支柱二規則範本
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（提早採納）
香港會計準則第1號（修訂本）	將負債分類為流動或非流動（提早採納）
香港會計準則第1號（修訂本）	附帶契諾的非流動負債（提早採納）
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（提早採納）

本期應用新訂及經修訂香港財務報告準則並未對本集團於本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或對該等簡明綜合中期財務資料所載披露造成重大影響。

(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。

分類收入及業績

管理層分開監察本集團各營運分類的業績，以作出資源分配及績效評估決定。分類表現按可呈報分類業績評估，其為經調整除稅前虧損的計量。經調整除稅前虧損按與本集團除稅前虧損一致之方式計量，但該計量不計及融資成本、若干其他收入及企業支出。

(4) 營運分類資料(續)

截至七月三十一日止十二個月

	成衣及相關配飾業務		物業投資及出租業務		庫務管理		總計	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (經審核) 千港元
來自外界客戶之收入	41,441	39,894	53,888	46,982	-	-	95,329	86,876
來自外界客戶之其他收入	8,665	8,114	489	437	-	-	9,154	8,551
本集團總收入及其他收入	<u>50,106</u>	<u>48,008</u>	<u>54,377</u>	<u>47,419</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>104,483</u>	<u>95,427</u>
扣除按公平值計入損益(「按公平 值計入損益」)之非流動財務 工具之虧損、出售一項 物業之收益、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)	(12,430)	(15,937)	42,702	37,244	7,942	7,625	38,214	28,932
按公平值計入損益之非流動財務 工具之收益/(虧損)	-	-	(4,673)	2,000	-	-	(4,673)	2,000
出售一項物業之收益	-	-	4,050	-	-	-	4,050	-
投資物業公平值虧損	-	-	(14,740)	(73,408)	-	-	(14,740)	(73,408)
分佔一間聯營公司溢利/(虧損)	-	-	160	(1,680)	-	-	160	(1,680)
可呈報分類溢利/(虧損)	<u>(12,430)</u>	<u>(15,937)</u>	<u>27,499</u>	<u>(35,844)</u>	<u>7,942</u>	<u>7,625</u>	<u>23,011</u>	<u>(44,156)</u>
無分類企業收入							9,188	7,655
無分類企業支出							(39,619)	(36,587)
融資成本							(46,389)	(36,550)
除稅前虧損							<u>(53,809)</u>	<u>(109,638)</u>

(5) 其他收入

	截至七月三十一日止十二個月	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (經審核) 千港元
專利權費收入	8,612	7,548
銀行利息收入	6,904	6,632
應收一間聯營公司款項之利息收入	474	435
其他	2,352	1,591
	<u>18,342</u>	<u>16,206</u>

(6) 其他收益淨額

其他收益淨額之分析如下：

	截至七月三十一日止十二個月	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (經審核) 千港元
出售一項物業之收益	4,050	-
貿易及其他應收賬款之減值	-	(1)
出售機器及設備項目之收益	4	30
提前終止租賃之收益	-	214
按公平值計入損益之財務工具收益淨額	3,269	9,625
海外業務註銷之收益淨額	8,389	-
使用權資產減值	(3,109)	(1,303)
物業、機器及設備減值	(1,158)	(524)
匯兌差額淨額	(13)	20
撇銷其他應付賬款	-	155
其他	(53)	(439)
	<u>11,379</u>	<u>7,777</u>

(7) 融資成本

融資成本之分析如下：

	截至七月三十一日止十二個月	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (經審核) 千港元
銀行借貸利息	45,178	35,901
租賃負債利息	1,211	649
	<u>46,389</u>	<u>36,550</u>

(8) 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：

	截至七月三十一日止十二個月	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (經審核) 千港元
已售存貨成本	15,511	15,973
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)	3,384	3,571
滯銷存貨撥備／(撥備撥回)	598	(3,014)
物業、機器及設備折舊	6,175	3,701
使用權資產折舊	16,479	11,184

(9) 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期間內並無估計應課稅溢利，故於截至二零二四年七月三十一日止十二個月並無就即期稅項作出撥備(二零二三年：無)。

	截至七月三十一日止十二個月	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (經審核) 千港元
即期稅項—中國內地		
過往期間超額撥備	(19,291)	—
遞延	(680)	(852)
	<u>(19,971)</u>	<u>(852)</u>

(10) 股息

董事會不建議就截至二零二四年七月三十一日止十二個月派付任何股息(二零二三年：無)。

(11) 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本期間虧損及本期間已發行普通股加權平均數約1,421,315,542股(二零二三年：1,309,130,819股)計算。

概無就攤薄而對截至二零二四年及二零二三年七月三十一日止十二個月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。

(12) 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項

	二零二四年 七月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二三年 七月三十一日 (經審核) 千港元
貿易應收賬款	8,825	9,053
減值	<u>(6,707)</u>	<u>(6,946)</u>
	(a) <u>2,118</u>	<u>2,107</u>
其他應收賬款	35,390	38,334
減值	<u>(30,655)</u>	<u>(33,134)</u>
	<u>4,735</u>	<u>5,200</u>
按金及預付款項	<u>9,628</u>	<u>18,736</u>
	<u>16,481</u>	<u>26,043</u>
分析為：		
非流動部分	4,025	5,756
流動部分	<u>12,456</u>	<u>20,287</u>
	<u>16,481</u>	<u>26,043</u>

附註：

- (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。

(12) 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項 (續)

附註：(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：

	二零二四年 七月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二三年 七月三十一日 (經審核) 千港元
0至90天	729	1,073
91至180天	305	224
181至365天	759	507
超過365天	325	303
	<u>2,118</u>	<u>2,107</u>

(13) 計息銀行借貸

	二零二四年七月三十一日 (未經審核)			二零二三年七月三十一日 (經審核)		
	實際利率 (%)	到期日	千港元	實際利率 (%)	到期日	千港元
流動						
銀行貸款—有抵押	5.60-6.25	按要求/ 二零二四年至 二零二五年	170,180	6.03-6.77	按要求/ 二零二三年至 二零二四年	201,133
非流動						
銀行貸款—有抵押	6.13	二零二五年至 二零四二年	531,341	6.72	二零二四年至 二零四二年	549,368
			<u>701,521</u>			<u>750,501</u>

分析為：

須予償還之銀行貸款：

一年內或按要求	170,180	201,133
第二年	18,476	16,396
第三至五年(首尾兩年包括在內)	62,716	56,328
五年以上	450,149	476,644
	<u>701,521</u>	<u>750,501</u>

(14) 貿易應付賬款、其他應付賬款及已收按金

		二零二四年 七月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二三年 七月三十一日 (經審核) 千港元
貿易應付賬款	(a)	6,374	4,359
其他應付賬款及應計費用	(b)	18,318	24,513
已收按金		14,734	12,908
		<u>39,426</u>	<u>41,780</u>
減：非流動部分		<u>(10,391)</u>	<u>(10,699)</u>
流動部分		<u><u>29,035</u></u>	<u><u>31,081</u></u>

附註：

(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：

	二零二四年 七月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二三年 七月三十一日 (經審核) 千港元
0至90天	2,846	2,875
91至180天	2,015	-
181至365天	1,250	1,221
超過365天	263	263
	<u><u>6,374</u></u>	<u><u>4,359</u></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。

中期股息

董事會已議決不就截至二零二四年七月三十一日止十二個月宣派中期股息(二零二三年：無)。

管理層討論及分析

財務表現

於回顧期間，本集團營業額改善10%至95百萬港元(二零二三年：87百萬港元)。隨著毛利率繼續維持在82%的高水平(二零二三年：84%)，毛利上升至78百萬港元(二零二三年：73百萬港元)。

於回顧期間首六個月，受惠於旅遊業在COVID-19疫情後復甦，本集團「鱷魚恤」同店之銷售額曾錄得雙位數之百分比增長。然而，港元兌人民幣升值，北上消費趨勢持續，於二零二四年初對香港零售市場整體帶來巨大挑戰。截至二零二四年七月三十一日止十二個月，復甦勢頭放緩令「成衣及相關配飾業務」之收入輕微改善4%至41百萬港元(二零二三年：40百萬港元)。經本集團致力提升店舖之盈利能力後，本期間之分類虧損較去年同期縮減22%至12百萬港元(二零二三年：虧損16百萬港元)。

截至二零二四年七月三十一日止十二個月，「物業投資及出租業務」分類之租金收入增加至54百萬港元(二零二三年：47百萬港元)。該增加乃由於出租率上升，以及探索與市場需求相符之其他物業用途以提高租金單價。於本期間，本集團所持投資物業之重估錄得公平值虧損15百萬港元(二零二三年：虧損73百萬港元)。

於回顧期間，全球經濟面臨利好發展的同時，亦面臨影響投資策略之重大挑戰。中國房地產行業雖獲政府支持，但仍陷入低迷，導致消費者信心下降。通脹持續升溫引發美國聯邦儲備局採取激進之貨幣緊縮措施，導致美元走強，加上對人民幣貶值之憂慮，令中國之經濟支持措施變得更加複雜。

隨著美國總統大選臨近，市場預計兩位候選人均不會推行財政緊縮政策，繼而可能導致長期之財政赤字挑戰。全球緊張局勢升溫可能會影響主要商品市場，但戰略儲備可以減輕對生活成本之影響。中美之間的微妙關係仍然令人擔憂，投資限制亦進一步收緊。鑒於此複雜環境，本集團採取審慎態度管理投資組合，截至二零二四年七月三十一日止十二個月，「庫務管理」分類錄得收益8百萬港元，與去年同期相若(二零二三年：8百萬港元)。

在加息週期下，本集團於過去12個月面臨較高之融資成本46百萬港元(二零二三年：37百萬港元)。

管理層討論及分析 (續)

財務表現 (續)

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30百萬港元(二零二三年：29百萬港元)及註銷中國內地一間分公司撥回應付所得稅19百萬港元，本公司擁有人應佔截至二零二四年七月三十一日止十二個月之全面支出總額為40百萬港元(二零二三年：54百萬港元)。

「成衣及相關配飾業務」分類

香港及澳門

於本期間，香港及澳門零售業面臨一系列獨特而複雜之挑戰。消費者行為深受多項外部因素影響，例如地緣政治緊張局勢、美國加息週期導致利率上升，以及金融及房地產市場下滑。隨著COVID-19疫情消退，日常生活恢復正常，出境外遊於邊境管制站全面重開後出現激增。因此，不少市民開始在週末及公眾假期出國旅遊，導致本地消費減少。此外，夜間人流及消費水平仍未恢復至疫情前水平，反映香港市民可能已適應疫情帶來之生活方式轉變。為應對該等挑戰，本集團一直努力優化店舖網絡，並提高各店舖之盈利能力。截至二零二四年七月三十一日，本集團共經營11間零售店舖，與二零二三年七月三十一日相同。於本期間，兩間新店舖開業，另有兩間現有店舖結業。考慮到疫情後顧客之消費能力逐步恢復，以及北上消費之持續抵銷影響，香港及澳門之整體零售收入由二零二三年之37百萬港元輕微增加至二零二四年之38百萬港元。

內地

為應對COVID-19後不斷變化之格局，本集團已推行戰略性措施以優化其營運，包括有意關閉內地表現不佳之店舖。截至二零二四年七月三十一日，本集團於內地之業務包括4間自營店舖，較去年同期(最多包括6間自營店舖及6間寄售店舖)大幅減少。值得注意的是，儘管經營地點減少，但內地之整體零售收益較二零二三年之3.3百萬港元輕微增加至3.4百萬港元。餘下店舖亦發揮擔當其他加盟商「展示店」之重要作用，有助維持專利權費收入，該收入為內地所得其他收入之主要來源。

管理層討論及分析 (續)

「成衣及相關配飾業務」分類 (續)

專利權費收入

本集團「鱷魚恤」品牌於香港、澳門及內地之授權業務於本期間產生專利權費收入9百萬港元，而二零二三年則為8百萬港元。專利權費收入增加反映出在內地實施之戰略性措施反應良好。

「物業投資及出租業務」分類

自二零二三年七月三十一日以來，本集團之投資物業組合維持穩定。截至二零二四年七月三十一日止十二個月，本集團於香港及內地之投資物業產生租金收入54百萬港元，較去年同期之收入47百萬港元大幅增加15%。此乃由於我們提高可用空間之使用率以改善出租率，以及在投資物業中增加服務零售租戶之比例以提高租金單價。因此，本集團所持投資物業之重估錄得較低水平之公平值虧損15百萬港元，而去年同期則錄得公平值虧損73百萬港元。

「庫務管理」分類

於本期間，全球經濟面臨一系列利好發展的同時，亦面臨影響全球投資策略之挑戰。值得注意的是，儘管政府實施支持措施，但中國房地產行業仍持續面臨困境，導致消費者信心下降，並對整體經濟造成壓力。

宏觀經濟方面，全球環境持續面臨通脹壓力，從而引發近期記憶中最迅速及最強勁之一輪貨幣緊縮週期。美國聯邦儲備局在收緊貨幣政策之立場上表現強硬，導致美元大幅升值。因此，中國在提供進一步經濟支持方面受到限制，因為擔心人民幣可能會貶值。

管理層討論及分析 (續)

「庫務管理」分類 (續)

此外，中美關係依然微妙，美國對中國施加更多之投資限制。考慮到全球經濟環境多變複雜，本集團採取審慎態度管理其按公平值計入損益之財務工具組合，為股東帶來理想回報。基於此審慎策略，本集團之「庫務管理」分類於截至二零二四年七月三十一日止十二個月錄得收益8百萬港元，與去年同期之收益持平。

前景

展望未來，鑒於全球經濟增長持續放緩，各行業將面臨相當大的不確定性。為有效應對該等挑戰，本集團將定期評估及調整其業務策略。此外，本集團仍致力於實施內部改革，此舉將有助於保持其於市場上的競爭優勢。

零售業務方面，本集團一直致力於維持店舖網絡的最佳規模及有效管理存貨水平。然而，鑒於客戶消費模式永久轉變，在目前零售環境低迷的情況下，本集團有必要重新評估其零售後勤營運及市場推廣開支。

在店舖網絡規模、存貨水平與企業支出之間取得平衡對提高我們零售業務的整體盈利能力而言至關重要。

作為投資物業的業主，「物業投資及出租業務」分類於產生穩定租金收入及現金流以支持本集團的營運方面發揮至關重要的作用。在我們的核心投資物業成功推出旅遊樓層後，我們正在積極探索即將到期的出租單位的其他潛在替代可能性，以物色能夠產生更高回報的機會。

此外，本集團正策略性地把握機會出售若干非核心物業。透過出售該等資產，本集團旨在產生額外現金流入，可用於提升我們的整體財務狀況。此決定與我們持續精簡投資組合的努力相符，重點放在可加強核心業務目標及支持可持續增長的物業。於本期間，本集團透過出售一個非核心上落貨地方，成功產生現金流入及純利4百萬港元。

本集團的庫務管理方法強調小心審慎，並會維持此立場直至有明確證據顯示市場狀況有所改善為止。此策略涉及徹底評估投資組合，促成必要調整以優化回報，同時盡量降低風險。本集團減少集中投資於單一公司的債務或股本證券，而是選擇將其投資組合的更大比例投資於環球基金，該等基金涉足不同地區及行業，藉此分散風險。此策略旨在取得更安全但潛在回報更高的投資收益。

管理層討論及分析 (續)

前景 (續)

鑒於融資成本高企及全球經濟不確定性，本集團尋求減少依賴於當前市場進行債務融資。在等待利率穩定於更合理水平的同時，本集團將在可行情況下探索股權融資機會，以支持其未來發展及營運。此外，本集團正考慮訂立利率掉期安排以作對沖用途，以減輕融資成本負擔。

儘管存在上述不確定性，但在此充滿挑戰的時期，在有效的現金及成本管理支持下，本集團仍對其核心業務的復甦持樂觀態度。

或然負債

於二零二四年七月三十一日，本集團並無重大或然負債。

供股

本公司於二零二二年十月宣布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(「供股」)已於二零二二年十一月完成。於供股完成後，本公司已收取所得款項淨額(經扣除供股開支後)約為42.3百萬港元(「**所得款項淨額**」)。本公司擬將所得款項淨額作以下用途：(i)約50%(即約21.15百萬港元)償還已承諾還款計劃的銀行貸款本金；及(ii)約50%(即約21.15百萬港元)作新增零售店舖的業務發展及本集團日常營運所需的一般營運資金。截至二零二四年一月三十一日及二零二四年七月三十一日，全部所得款項淨額已根據擬定用途動用，包括本公司日期為二零二二年十一月七日的供股章程所披露的目的及時間表。供股之所得款項淨額直至二零二四年七月三十一日的擬定及實際用途載列如下：

	日期為 二零二二年 十一月七日 的章程所披露 的所得款項 淨額的 擬定用途 百萬港元	直至 二零二三年 七月三十一日 年結日的 所得款項淨額 的實際用途 百萬港元	截至 二零二四年 七月三十一日 止十二個月 的所得款項 淨額的 實際用途 百萬港元	截至 二零二四年 七月三十一日 尚未動用 所得款項淨額 百萬港元	動用所得款項淨額的 擬定及實際時間表
償還銀行貸款本金	約21.15	約11.70	約9.45	零	二零二二年十二月至 二零二三年十一月
新增零售店舖的業務發展 及本集團日常營運所需 的一般營運資金	約21.15	約16.80	約4.35	零	二零二二年十二月至 二零二三年十一月

管理層討論及分析 (續)

流動資金、財政資源及外匯風險

本集團之融資及庫務活動乃由企業層面集中管理及控制。其主要目的為有效地動用資金，並妥善控制財務風險。本集團在財務管理方面採取保守策略，定期監控其利率及外匯風險。除按公平值計入損益之財務資產及負債外，本集團截至二零二四年七月三十一日並無使用其他財務工具。

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

本集團於二零二四年七月三十一日持有之現金及現金等值項目為165百萬港元(二零二三年七月三十一日：229百萬港元)，主要以港元、人民幣及美元為單位。有關減少的主要原因為償還總額為60百萬港元的銀行及孖展貸款本金。已抵押之銀行存款約2百萬港元(二零二三年七月三十一日：1百萬港元)為抵押予銀行以取得孖展貸款之存款，並因而分類為流動資產。於二零二四年七月三十一日，以人民幣為單位之現金及現金等值項目相等於9百萬港元(二零二三年七月三十一日：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。

於二零二四年七月三十一日，本集團之未償還借貸總額(包括孖展貸款)為702百萬港元(二零二三年七月三十一日：754百萬港元)。未償還借貸總額包括有抵押銀行定期貸款549百萬港元(其中17百萬港元為短期)及有抵押短期銀行循環貸款153百萬港元。

於二零二四年七月三十一日，銀行借貸之利息以浮動利率計算。本集團之銀行借貸及應付孖展貸款主要以港元為單位。本集團於截至二零二四年七月三十一日止十二個月並無使用財務工具作利率對沖用途。

管理層討論及分析 (續)

資產抵押

於二零二四年七月三十一日，本集團將其若干資產(包括總賬面值1,672百萬港元(二零二三年七月三十一日：1,740百萬港元)之自用物業、投資物業、使用權資產、按公平值計入損益之財務資產及有抵押銀行存款)向其往來銀行進行抵押，作為本集團獲批出借貸、應付孖展貸款及銀行信貸之擔保。

資本負債比率

於二零二四年七月三十一日，本集團之資本負債比率以債務權益比率表示(該比率為銀行借貸總額與應付孖展貸款佔總資產淨值之百分比)約為49%(二零二三年七月三十一日：51%)。鑒於全球經濟及金融格局動盪，本集團在其業務發展上繼續保持謹慎，將其資本負債比率維持於合理範圍，以控制風險及融資成本。

資本承擔

於二零二四年七月三十一日，本集團並無重大資本承擔。

主要投資、收購及出售項目

本集團於截至二零二四年七月三十一日止十二個月內並無主要投資、收購或出售項目。

僱員及薪酬政策

於二零二四年七月三十一日，本集團之僱員(包括兼職銷售員工)總數為105名(二零二三年七月三十一日：108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、強積金福利、膳食津貼、員工購物折扣、銷售員工之內部培訓及外間培訓計劃津貼。

本公司目前設有一項於二零一五年十二月十五日採納之購股權計劃(「二零一五年計劃」)，據此可向本集團僱員、董事、高級人員或顧問授出購股權。於二零二四年七月三十一日，概無根據二零一五年計劃授出之購股權仍未行使(二零二三年七月三十一日：無)。

除二零一五年計劃外，本公司並無實施任何其他股份激勵計劃。本公司目前並無且於過往亦無任何股份獎勵計劃。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二四年七月三十一日止十二個月期間（「**本期間**」），本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司上市證券。

企業管治

於本期間，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄C1（前稱附錄十四）內企業管治守則不時載列之所有適用守則條文，惟以下披露之偏離者除外：

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

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

審核委員會審閱第二份中期業績

本公司審核委員會（現時由三名獨立非執行董事梁樹賢先生（主席）、馮卓能先生及胡勁恒先生組成）已審閱本集團本期間之未經審核第二份中期業績（包括未經審核簡明綜合中期財務資料）、本公司所採納之會計原則及慣例以及財務報告事宜。

承董事會命
鱷魚恤有限公司
主席、執行董事及行政總裁
林煒珊

香港，二零二四年九月二十五日

於本公告日期，本公司董事會包括兩名執行董事，即林煒珊女士（主席兼行政總裁）及林建康先生；三名非執行董事，即周炳朝先生、林淑瑩女士及林孝信先生；以及三名獨立非執行董事，即梁樹賢先生（副主席）、馮卓能先生及胡勁恒先生。