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

鱷魚恤有限公司
（於香港註冊成立之有限公司）
(股份代號: 122)

二零二三年八月一日至二零二四年十二月三十一日期間
全期業績公告

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**」）公佈本公司及其附屬公司（「**本集團**」）於二零二三年八月一日至二零二四年十二月三十一日之**17個月**期間（「**本期間**」）之綜合業績，連同截至二零二三年七月三十一日止年度之比較數字載列如下：

綜合損益表
二零二三年八月一日至二零二四年十二月三十一日期間

	附註	**截至二零二四年十二月三十一日止期間**	截至二零二三年七月三十一日止年度
		千港元	*千港元*
收入	*4*	**137,631**	86,876
銷售成本		**(26,602)**	(14,044)
毛利		**111,029**	72,832
其他收入	*5*	**26,217**	16,206
銷售及分銷費用		**(64,344)**	(44,683)
行政費用		**(76,195)**	(50,132)
投資物業公平值虧損		**(23,193)**	(73,408)
其他收益淨額	*6*	**20,617**	7,777
融資成本	*7*	**(63,076)**	(36,550)
分佔一間聯營公司虧損		**(1,026)**	(1,680)
除稅前虧損	*8*	**(69,971)**	(109,638)
所得稅抵免	*9*	**20,075**	852
本公司擁有人應佔本期間／年度虧損		**(49,896)**	(108,786)
		港仙	*港仙*（經重列）
本公司擁有人應佔每股虧損	*11*		
—基本		**(70.21)**	(166.20)
—攤薄		**(70.21)**	(166.20)

綜合全面收益表

二零二三年八月一日至二零二四年十二月三十一日期間

	截至二零二四年十二月三十一日止期間	截至二零二三年七月三十一日止年度
	千港元	*千港元*
本期間／年度虧損	**(49,896)**	(108,786)
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	**(4,427)**	(8,913)
本期間註銷海外業務的重新分類調整	**(3,307)**	–
	(7,734)	(8,913)
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	**–**	(21,179)
	–	63,536
本期間／年度其他全面收益／(開支)(扣除稅項)	**(7,734)**	54,623
本公司擁有人應佔本期間／年度全面支出總額	**(57,630)**	(54,163)

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	**二零二四年十二月三十一日** **千港元**	二零二三年七月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		**44,608**	47,301
投資物業		**1,678,512**	1,705,884
使用權資產		**87,893**	93,496
按公平值計入損益之財務資產		**52,987**	45,963
於一間聯營公司之權益		**49,111**	50,137
應收一間聯營公司款項		**7,935**	8,126
按金及預付款項	*12*	**3,335**	5,756
非流動資產總值		**1,924,381**	1,956,663
流動資產			
存貨		**16,111**	14,537
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項	*12*	**11,337**	20,287
應收一間有關連公司款項		**–**	503
按公平值計入損益之財務資產		**82,746**	121,850
有抵押銀行存款		**1,434**	579
現金及現金等值項目		**155,897**	229,445
流動資產總值		**267,525**	387,201
流動負債			
貿易應付賬款、其他應付賬款及已收按金	*14*	**21,162**	31,081
按公平值計入損益之財務負債		**4,062**	8,565
計息銀行借貸	*13*	**166,792**	201,133
應付孖展貸款		**3,491**	3,544
租賃負債		**13,577**	8,923
應付稅項		**–**	19,303
流動負債總額		**209,084**	272,549
流動資產淨值		**58,441**	114,652
總資產減流動負債		**1,982,822**	2,071,315

	附註	**二零二四年十二月三十一日** ***千港元***	二零二三年七月三十一日 *千港元*
非流動負債			
其他應付賬款及已收按金	*14*	**10,609**	10,699
計息銀行借貸	*13*	**523,305**	549,368
撥備		**800**	1,135
租賃負債		**4,607**	8,209
遞延稅項負債		**19,554**	20,327
非流動負債總額		**558,875**	589,738
資產淨值		**1,423,947**	1,481,577
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		**374,636**	374,636
儲備		**1,049,311**	1,106,941
權益總額		**1,423,947**	1,481,577

綜合財務報表附註

(1) 編製基準

本集團截至二零二四年十二月三十一日止期間的綜合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)及香港公司條例而編製。此等財務報表乃按歷史成本慣例編製,惟投資物業及按公平值計入損益之財務工具按公平值計量則除外。除另有指明者外,財務報表以港元(「**港元**」)呈列,而所有價值均調整至最接近千元。

截至二零二四年十二月三十一日止期間之業績之初步公告中載有有關截至二零二四年十二月三十一日止期間及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等期間／年度之法定年度綜合財務報表,惟該等財務資料皆來自該等財務報表。根據公司條例第436條有關該等法定財務報表須予披露之進一步資料如下:

截至二零二四年十二月三十一日止期間之財務報表尚待本公司核數師作出報告,本公司會適時將其呈交予公司註冊處處長。

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

本公司核數師已就本集團截至二零二三年七月三十一日止年度之財務報表作出報告。核數師報告並無保留意見;不包括核數師在不作出保留意見之情況下,以強調關注事項之方式提請垂注之任何事項;亦無載有根據公司條例第406(2)條、第407(2)或(3)條所指之聲明。

(2) 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。因此,本財政期間涵蓋二零二三年八月一日至二零二四年十二月三十一日之十七個月期間。比較數字涵蓋二零二二年八月一日至二零二三年七月三十一日之十二個月期間,可能無法與本期間所示金額作比較。

(3) 會計政策及披露之變動

本集團已於本期間之綜合財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

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)*

於本期間應用上述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年度的財務狀況及表現及／或綜合財務報表所載披露造成重大影響。

(4) 分類資料

就管理而言，本集團按其產品及服務劃分業務單位，且有以下三個可呈報營運分類：

(i) 成衣及相關配飾業務；

(ii) 物業投資及出租業務；及

(iii) 庫務管理。

(a) 分類收入及業績

管理層分開監察本集團各營運分類的業績，以作出資源分配及績效評估決定。分類表現按可呈報分類業績評估，其為經調整除稅前虧損的計量。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) 分類資料*(續)*

(a) 分類收入及業績*(續)*

截至二零二四年十二月三十一日止期間

	成衣及相關配飾業務		物業投資及出租業務		庫務管理		總計	
	截至二零二四年十二月三十一日止期間	截至二零二三年七月三十一日止年度	**截至二零二四年十二月三十一日止期間**	截至二零二三年七月三十一日止年度	**截至二零二四年十二月三十一日止期間**	截至二零二三年七月三十一日止年度	**截至二零二四年十二月三十一日止期間**	截至二零二三年七月三十一日止年度
	千港元	*千港元*	***千港元***	*千港元*	***千港元***	*千港元*	***千港元***	*千港元*
來自外界客戶之收入	**60,382**	39,894	**77,249**	46,982	**–**	–	**137,631**	86,876
來自外界客戶之其他收入	**13,563**	8,114	**680**	437	**–**	–	**14,243**	8,551
本集團總收入及其他收入	**73,945**	48,008	**77,929**	47,419	**–**	–	**151,874**	95,427
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收益／(虧損)、出售物業之收益、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)	**(16,833)**	(15,937)	**61,121**	37,244	**14,880**	7,625	**59,168**	28,932
按公平值計入損益之非流動財務工具之收益／(虧損)	**–**	–	**(6,316)**	2,000	**–**	–	**(6,316)**	2,000
出售物業之收益	**–**	–	**8,250**	–	**–**	–	**8,250**	–
投資物業公平值虧損	**–**	–	**(23,193)**	(73,408)	**–**	–	**(23,193)**	(73,408)
分佔一間聯營公司虧損	**–**	–	**(1,026)**	(1,680)	**–**	–	**(1,026)**	(1,680)
可呈報分類溢利／(虧損)	**(16,833)**	(15,937)	**38,836**	(35,844)	**14,880**	7,625	**36,883**	(44,156)
無分類企業收入							**11,974**	7,655
無分類企業支出							**(55,752)**	(36,587)
融資成本							**(63,076)**	(36,550)
除稅前虧損							**(69,971)**	(109,638)

(4) 分類資料*(續)*

(b) 分類資產及負債

於二零二四年十二月三十一日

	成衣及相關配飾業務		物業投資及出租業務		庫務管理		總計	
	二零二四年十二月三十一日	二零二三年七月三十一日	**二零二四年十二月三十一日**	二零二三年七月三十一日	**二零二四年十二月三十一日**	二零二三年七月三十一日	**二零二四年十二月三十一日**	二零二三年七月三十一日
	千港元	*千港元*	***千港元***	*千港元*	***千港元***	*千港元*	***千港元***	*千港元*
資產								
分類資產	**152,247**	170,917	**1,746,595**	1,775,110	**82,746**	121,850	**1,981,588**	2,067,877
無分類企業資產							**210,318**	275,987
綜合資產總值							**2,191,906**	2,343,864
負債								
分類負債	**31,622**	42,252	**19,133**	17,795	**7,553**	12,109	**58,308**	72,156
無分類企業負債							**709,651**	790,131
綜合負債總額							**767,959**	862,287

為監察分類表現及在分類間分配資源：

– 除按公平值計入損益之非流動財務資產、有抵押銀行存款以及現金及現金等值項目外，所有資產均分配至可呈報及營運分類。

– 除計息銀行借貸、應付稅項及遞延稅項負債外，所有負債均分配至可呈報及營運分類。

(4) 分類資料*(續)*

(c) 其他分類資料

截至二零二四年十二月三十一日止期間

	成衣及相關配飾業務		物業投資及出租業務		庫務管理		總計	
	截至二零二四年十二月三十一日止期間	截至二零二三年七月三十一日止年度	**截至二零二四年十二月三十一日止期間**	截至二零二三年七月三十一日止年度	**截至二零二四年十二月三十一日止期間**	截至二零二三年七月三十一日止年度	**截至二零二四年十二月三十一日止期間**	截至二零二三年七月三十一日止年度
	千港元	*千港元*	***千港元***	*千港元*	***千港元***	*千港元*	***千港元***	*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	**–**	–	**49,111**	50,137	**–**	–	**49,111**	50,137
增加物業、機器及設備	**2,226**	8,965	**4,562**	543	**–**	–	**6,788**	9,508
增加使用權資產	**20,011**	14,293	**–**	–	**–**	–	**20,011**	14,293
折舊	**29,100**	14,437	**1,719**	448	**–**	–	**30,819**	14,885
貿易及其他應收賬款之減值	**451**	1	**–**	–	**–**	–	**451**	1
使用權資產減值	**3,109**	1,303	**–**	–	**–**	–	**3,109**	1,303
物業、機器及設備減值	**1,158**	524	**–**	–	**–**	–	**1,158**	524
投資物業公平值虧損	**–**	–	**23,193**	73,408	**–**	–	**23,193**	73,408
滯銷存貨撥備／(撥備撥回)	**1,724**	(3,014)	**–**	–	**–**	–	**1,724**	(3,014)
出售物業、機器及設備項目之收益	**(7)**	(30)	**(8,250)**	–	**–**	–	**(8,257)**	(30)
按公平值計入損益之財務工具虧損／(收益)淨額	**–**	–	**6,316**	(2,000)	**(14,880)**	(7,625)	**(8,564)**	(9,625)
來自一間聯營公司之利息收入	**–**	–	**(658)**	(435)	**–**	–	**(658)**	(435)

(d) 地區資料

	來自外界客戶之收入		非流動資產	
	截至二零二四年十二月三十一日止期間	截至二零二三年七月三十一日止年度	**二零二四年十二月三十一日**	二零二三年七月三十一日
	千港元	*千港元*	***千港元***	*千港元*
香港及澳門	**130,060**	81,918	**1,711,566**	1,744,138
中華人民共和國(「**中國**」)	**7,571**	4,958	**148,558**	156,477
	137,631	86,876	**1,860,124**	1,900,615

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

截至二零二四年十二月三十一日止期間及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。

(5) 其他收入

	截至二零二四年十二月三十一日止期間	截至二零二三年七月三十一日止年度
	千港元	*千港元*
專利權費收入	**13,502**	7,548
銀行利息收入	**8,719**	6,632
應收一間聯營公司款項之利息收入	**658**	435
其他	**3,338**	1,591
	26,217	16,206

(6) 其他收益淨額

其他收益淨額之分析如下：

	截至二零二四年十二月三十一日止期間	截至二零二三年七月三十一日止年度
	千港元	*千港元*
貿易及其他應收賬款之減值	**(451)**	(1)
出售物業、機器及設備項目之收益	**8,257**	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	**8,564**	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	**107**	20
撇銷其他應付賬款	**–**	155
其他	**18**	(439)
	20,617	7,777

(7) 融資成本

融資成本之分析如下：

	截至二零二四年十二月三十一日止期間	截至二零二三年七月三十一日止年度
	千港元	*千港元*
銀行借貸利息	**61,367**	35,901
租賃負債利息	**1,709**	649
	63,076	36,550

(8) 除稅前虧損

本集團除稅前虧損已扣除／(計入)：

	截至二零二四年十二月三十一日止期間	截至二零二三年七月三十一日止年度
	千港元	*千港元*
已售存貨成本	**23,692**	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)	**5,384**	3,571
滯銷存貨撥備／(撥備撥回)*	**1,724**	(3,014)
物業、機器及設備折舊	**8,323**	3,701
使用權資產折舊	**22,496**	11,184

* *本期間／年度滯銷存貨撥備／(撥備撥回)計入綜合損益表之「銷售成本」。*

(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／年度內並無估計應課稅溢利，故於截至二零二四年十二月三十一日止期間並無就即期稅項作出撥備（截至二零二三年七月三十一日止年度：無）。

	截至二零二四年十二月三十一日止期間	截至二零二三年七月三十一日止年度
	千港元	*千港元*
即期稅項—中國內地		
過往期間超額撥備	**(19,291)**	–
遞延	**(784)**	(852)
本期間／年度稅項抵免總額	**(20,075)**	(852)

(10) 股息

董事會不建議就截至二零二四年十二月三十一日止期間派付任何股息（截至二零二三年七月三十一日止年度：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期間虧損及本期間發行在外的普通股加權平均數約71,065,777股（截至二零二三年七月三十一日止年度：65,456,540股（經重列））計算。

發行在外的普通股加權平均數已計及按每二十(20)股普通股合併為一(1)股普通股之基準進行的股份合併的影響，猶如合併已於所呈報最早期間的開始日期二零二二年八月一日進行。

概無就攤薄而對截至二零二四年十二月三十一日止期間及截至二零二三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。

(12) 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項

	附註	**二零二四年十二月三十一日** ***千港元***	二零二三年七月三十一日 *千港元*
貿易應收賬款		**9,149**	9,053
減值		**(7,089)**	(6,946)
	(a)	**2,060**	2,107
其他應收賬款		**34,917**	38,334
減值		**(30,434)**	(33,134)
		4,483	5,200
按金及預付款項		**8,129**	18,736
		14,672	26,043
分析為：			
非流動部份		**3,335**	5,756
流動部份		**11,337**	20,287
		14,672	26,043

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。物業投資及出租業務方面，租戶則根據租約提前支付月租。逾期結餘會由管理層定期審閱。鑒於上文所述及本集團貿易應收賬款與眾多不同客戶有關，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：

	二零二四年十二月三十一日 *千港元*	二零二三年七月三十一日 *千港元*
0至90天	**1,052**	1,073
91至180天	**444**	224
181至365天	**562**	507
超過365天	**2**	303
	2,060	2,107

(13) 計息銀行借貸

	二零二四年十二月三十一日			**二零二三年七月三十一日**		
	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	**5.53-6.08**	**按要求／二零二五年**	**166,792**	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	**6.03**	**二零二六年至二零四二年**	**523,305**	6.72	二零二四年至二零四二年	549,368
			690,097			750,501

	二零二四年十二月三十一日 *千港元*	二零二三年七月三十一日 *千港元*
分析為：		
須予償還之銀行貸款：		
一年內或按要求	**166,792**	201,133
第二年	**19,108**	16,396
第三至五年(首尾兩年包括在內)	**64,729**	56,328
五年以上	**439,468**	476,644
	690,097	750,501

(14) 貿易應付賬款、其他應付賬款及已收按金

	附註	**二零二四年十二月三十一日** *千港元*	二零二三年七月三十一日 *千港元*
貿易應付賬款	*(a)*	**2,180**	4,359
其他應付賬款及應計費用	*(b)*	**14,914**	24,513
已收按金		**14,677**	12,908
		31,771	41,780
減：非流動部分		**(10,609)**	(10,699)
流動部分		**21,162**	31,081

附註：

(a) 於報告期末，根據發票日期之貿易應付賬款賬齡分析如下：

	二零二四年十二月三十一日 *千港元*	二零二三年七月三十一日 *千港元*
0至90天	**2,180**	2,875
181至365天	**–**	1,221
超過365天	**–**	263
	2,180	4,359

貿易應付賬款為免息及通常按30至90天之信貸期結算。

(b) 其他應付賬款為免息，平均期限為三個月。

末期股息

董事會已議決不建議就截至二零二四年十二月三十一日止期間派付末期股息(截至二零二三年七月三十一日止年度：無)。

於本期間，並無宣派中期股息(截至二零二三年七月三十一日止年度：無)。

管理層討論及分析

財務表現

於二零二四年三月二十七日，本公司將其財政年結日由七月三十一日更改為十二月三十一日。因此，當前報告期涵蓋自二零二三年八月一日至二零二四年十二月三十一日的17個月(稱為「**截至二零二四年十二月三十一日止期間**」)。

值得注意的是，本公告所列財務數據乃與上一個二零二二／二三財政年度(涵蓋截至二零二三年七月三十一日止年度(即12個月期間))進行比較。在進行按年比較時，應考慮該兩個財政期間所涵蓋時間之差異。

截至二零二四年十二月三十一日止期間，本集團權益股東應佔虧損合共為50百萬港元(截至二零二三年七月三十一日止年度：109百萬港元)。本期間虧損的主要原因為：(i)本集團投資物業重估虧損為23百萬港元(截至二零二三年七月三十一日止年度：虧損73百萬港元)，屬非現金性質；及(ii)本期間融資成本增加至63百萬港元(截至二零二三年七月三十一日止年度：37百萬港元)，僅部分由本集團之經營溢利抵銷。儘管面對該等挑戰，但本集團的整體業務、財務狀況及現金流狀況仍維持穩健，於下文進一步討論。

截至二零二四年十二月三十一日止期間，本集團錄得收入138百萬港元(截至二零二三年七月三十一日止年度：87百萬港元)，毛利率為81%(截至二零二三年七月三十一日止年度：84%)。因此，本集團於本期間錄得毛利111百萬港元(截至二零二三年七月三十一日止年度：73百萬港元)。

管理層討論及分析*(續)*

財務表現*(續)*

香港零售市場於二零二四年十二月按年下降9.6%，為連續第十個月下跌。香港零售業的復甦速度較預期緩慢，持續的經濟挑戰繼續對消費支出造成重大壓力。在疫情後邊境重開近兩年後，零售銷售復甦仍未達市場預期。然而，本集團已透過加大產品開發投資及強調其自一九五二年以來的品牌傳承，成功重振其市場地位。著重產品特點及傳承有效引起消費者共鳴，故於截至二零二四年十二月三十一日止六個月，按年銷售額錄得正面提升。期內，「成衣及相關配飾業務」的收入達60百萬港元，平均每月零售銷售數字為3.6百萬港元(截至二零二三年七月三十一日止年度：40百萬港元，平均每月3.3百萬港元)。由於店舖網絡成功優化，於17個月期間的分類虧損跟去年錄得相約的16百萬港元之水平，每月虧損減少顯示表現有所改善。

截至二零二四年十二月三十一日止期間，「物業投資及出租業務」分類錄得平均每月租金收入由可資比較期間的3.9百萬港元增加至4.5百萬港元。該增長促成截至二零二四年十二月三十一日止17個月期間的總租金收入達77百萬港元(截至二零二三年七月三十一日止年度：47百萬港元)。有關改善可歸因於出租率上升及租金單價較高的服務零售租戶比例增加。因此，本集團持有的投資物業重估錄得較低水平的公平值虧損23百萬港元，而上一年度的公平值虧損則為73百萬港元。

於本期間，本集團透過出售兩個非核心上落貨地方成功產生現金流入及純利8百萬港元。

鑒於全球經濟顯著變化、地緣政治的複雜性、通脹放緩以及美國(「**美國**」)選舉的政治影響，本集團採取審慎的投資組合管理方式，於截至二零二四年十二月三十一日止期間在「庫務管理」分類錄得收益15百萬港元(截至二零二三年七月三十一日止年度：8百萬港元)。

管理層討論及分析*(續)*

財務表現*(續)*

於整個17個月期間的加息週期下，本集團產生融資成本63百萬港元(截至二零二三年七月三十一日止年度：37百萬港元)。儘管美國於二零二四年內兩次減息合共50個基點，惟1個月香港銀行同業拆息由二零二四年九月三十日的4.32%上升至二零二四年十二月三十一日的4.58%。然而，在本集團於二零二四年九月訂立的利率掉期安排的幫助下，於最後五個月內的平均每月融資成本減少至3.3百萬港元，而截至二零二四年七月三十一日止12個月則為平均每月3.9百萬港元。

綜合上述三個業務分類之業績及融資成本，加上於本期間無分類支出淨額44百萬港元(截至二零二三年七月三十一日止年度：29百萬港元)以及註銷中國內地一間分公司撥回應付所得稅19百萬港元，截至二零二四年十二月三十一日止17個月期間之本公司擁有人應佔全面支出總額為58百萬港元(截至二零二三年七月三十一日止年度：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，香港及澳門零售業環境因顯著人口變化而重塑。二零二四年的入境旅客人數達約45百萬人，部分受惠於恢復深圳居民一簽多行計劃及舉辦世界級大型活動。然而，入境旅客在消費方面變得更加謹慎。同時，受港元(「**港元**」)強勢及航空公司運力復甦帶動，香港居民更傾向於海外消費。

為應對該等挑戰，本集團努力提升經營效率，包括調整高級管理層的組合及職責、縮減嚴重虧損的店舖，以及精簡較低效的工作流程及開支，以最大限度地降低經營虧損。截至二零二四年十二月三十一日，本集團營運的零售店總數為12間(二零二三年七月三十一日：11間)。於本期間，有兩間新店舖開業，同時有一間現有店舖結業。透過加大對產品組合的投放，香港及澳門的每月零售收入於本期間有所增加，累計達至56百萬港元水平(截至二零二三年七月三十一日止年度：37百萬港元)。

管理層討論及分析*(續)*

「成衣及相關配飾業務」分類*(續)*

內地

於本期間，中國消費市場在內地實施多項刺激國內消費政策後有所改善。然而，本集團仍採取謹慎的成本管理及經營效率策略，刻意關閉內地虧損店舖。截至二零二四年十二月三十一日，本集團經營5間自營店舖，較截至二零二三年七月三十一日止年度最多的6間自營店舖及6間寄售店舖有所減少。

值得注意的是，內地整體零售收入於本期間錄得適度增加至4.5百萬港元(截至二零二三年七月三十一日止年度：3.3百萬港元)。內地餘下店舖亦運作為加盟商的重要展示店，有助維持專利權費收入，此乃本集團於內地的重要收入來源。

專利權費收入

截至二零二四年十二月三十一日止17個月，本集團「鱷魚恤」品牌於香港、澳門及內地的授權業務產生專利權費收入14百萬港元(截至二零二三年七月三十一日止年度：8百萬港元)。平均每月專利權費收入增加顯示內地實施的策略措施已取得正面成效。

「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，本集團的投資物業組合保持穩定。香港商業辦公室租賃市場一直處於具有挑戰性的環境，可持續需求推動因素有限。儘管如此，本集團成功透過優化可用空間用途提高每月租金收入，從而提升出租率並增加投資物業中租金單價較高的服務零售租戶比例。因此，於截至二零二四年十二月三十一日止期間，租金收入達至77百萬港元，而截至二零二三年七月三十一日止年度則為47百萬港元。因此，於本期間，本集團投資物業重估於錄得較低水平的公平值虧損23百萬港元，而上一年度的公平值虧損則為73百萬港元。

管理層討論及分析*(續)*

「庫務管理」分類

於本期間，全球經濟面臨多重挑戰與機遇，對投資策略產生深遠影響。儘管中國政府提供支持，惟中國房地產行業仍然舉步維艱，導致消費者信心下降。同時，美國聯邦儲備局為應對通脹而迅速收緊貨幣政策，推高美元匯率，並因人民幣貶值憂慮而導致中國經濟支持有限。特朗普於二零二四年年底重返美國總統之位，令有關貿易政策討論再次升溫，進一步引發投資者謹慎情緒及全球市場波動。

為應對高昂的融資成本及全球經濟不確定性，本集團訂立利率掉期安排減輕融資負擔。與僅投資於個別債務或股本證券不同，本集團選擇將其投資組合中的較大比例分配至全球基金，以追求更安全但潛在收益更高的回報。此審慎策略令本集團的「庫務管理」分類於截至二零二四年十二月三十一日止17個月錄得收益15百萬港元(截至二零二三年七月三十一日止年度：8百萬港元)。

前景

展望未來，本集團預期地緣政治緊張局勢及經濟不確定性將於二零二五年持續。重大人口變化正在重塑香港的零售業環境。只要港元對日圓及人民幣等熱門旅遊目的地貨幣維持強勢，香港居民更傾向於海外消費。縱使近期一簽多行個人遊簽注恢復及政府推動香港舉辦全球性活動，預期旅客帶來的收入仍將因港元強勢而維持相對疲弱。本集團致力維持採取謹慎及積極的策略，以應對未來挑戰。

因應客戶行為的永久性轉變，本集團已專注於維持最佳規模的店舖網絡及存貨水平。為確保零售業務平衡，本集團將密切監察後勤流程，並更策略性地分配市場推廣開支。「鱷魚恤」擁有逾70年聲譽，本集團目標為透過產品投資及視覺市場推廣工作加強其作為「香港品牌」的地位。此外，在關閉部分虧損店舖後，本集團將探索香港人流旺盛的新興地區，例如新購物商場及活動場地集中之處，以開設新的零售店並維持穩定的店舖組合。

管理層討論及分析*(續)*

前景*(續)*

在商業大廈租賃方面，由於供求失衡加劇，尤其是二零二五年預期將有新供應進入市場，本集團預期租金將繼續面臨重大壓力。此外，隨著租戶尋求縮減規模或尋找更具成本效益的選擇，次級辦公空間持續湧入，導致重大過剩。

在核心投資物業中，本集團將繼續探索臨近到期的租賃單位的替代選項，旨在物色可帶來更高回報的機會。為降低辦公室租賃市場供應過剩的影響，此策略將為本集團提供更穩妥的方式，以產生穩定的租金收入及現金流，有效支持其業務營運。

於二零二五年，中央政府計劃進一步放寬財政及貨幣政策，預期將提振消費者及投資者信心，支持國內消費及集資活動。然而，圍繞離岸貿易的地緣政治緊張局勢可能持續，甚至在特朗普政策下加劇，令全球貿易前景蒙上陰影。貿易保護主義可能導致通脹壓力更高及聯邦儲備局減息次數減少，進一步加劇全球經濟波動。

為應對此情況，本集團的庫務管理策略優先考慮審慎及穩健，專注於透過全球基金的多元化投資組合，在優化回報的同時將風險降至最低。鑒於融資成本高昂及全球經濟不確定性，本集團目標為減少對債務融資的依賴，並將探索股權集資機會以支持未來業務營運。

或然負債

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

供股

本公司於二零二二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(「**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。截至二零二四年十二月三十一日,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十二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*	**截至二零二四年十二月三十一日止17個月的所得款項淨額的實際用途** *百萬港元*	**截至二零二四年十二月三十一日尚未動用所得款項淨額** *百萬港元*	**動用所得款項淨額的擬定及實際時間表**
償還銀行貸款本金	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(包括利率掉期)外，本集團截至二零二四年十二月三十一日並無使用其他財務工具。

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

本集團於二零二四年十二月三十一日持有之現金及現金等值項目為156百萬港元(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75百萬港元的銀行及孖展貸款本金。已抵押之銀行存款約1百萬港元(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。於二零二四年十二月三十一日，以人民幣為單位之現金及現金等值項目相等於8百萬港元(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。

於二零二四年十二月三十一日，本集團之未償還借貸總額(包括孖展貸款)為694百萬港元(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541百萬港元(其中18百萬港元為短期)及有抵押短期銀行循環貸款149百萬港元。

於二零二四年十二月三十一日，銀行借貸之利息以浮動利率計算。本集團之銀行借貸及應付孖展貸款主要以港元及日圓為單位。截至二零二四年十二月三十一日止17個月，本集團已訂立利率掉期安排，以獲得稍微降低的利率，減輕整體財務成本負擔。

管理層討論及分析*(續)*

資本架構

誠如二零二四年九月所宣佈，本公司建議實施按每二十(20)股已發行現有股份合併為一(1)股合併股份之基準進行的股份合併(「**股份合併**」)。待股份合併生效後及以此為條件，於聯交所買賣之每手買賣單位將由1,000股現有股份更改為2,000股合併股份(「**更改每手買賣單位**」)。本公司已於二零二四年十月三十日召開及舉行股東特別大會(「**股東特別大會**」)，以供股東考慮及批准股份合併。由於股東特別大會通函中所述的所有股份合併條件均已獲達成，故股份合併及更改每手買賣單位已於二零二四年十一月一日生效。有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零二四年九月二十五日及二零二四年十月三十日的公告，以及日期為二零二四年十月四日的股東特別大會通函。

資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，本集團將其若干資產(包括總賬面值1,658百萬港元(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

於二零二四年十二月三十一日，本集團之資本負債比率以債務權益比率表示(該比率為銀行借貸總額與應付孖展貸款佔總資產淨值之百分比)約為49%(二零二三年七月三十一日：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

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔。

主要投資、收購及出售項目

本集團於截至二零二四年十二月三十一日止17個月期間內並無主要投資、收購或出售項目。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本期間，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第二部分內企業管治守則不時所載之所有適用守則條文，惟以下披露之偏離者除外：

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

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

全年業績之審閱

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

獨立核數師審閱初步業績公告

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

二零二四年股東週年大會續會及二零二五年股東週年大會

本公司二零二四年股東週年大會續會及二零二五年股東週年大會(「**股東週年大會**」)將於二零二五年五月二十一日(星期三)舉行。股東週年大會通告連同本公司於本期間之年報將於二零二五年四月分別刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.crocodile.com.hk),並發送予股東。

承董事會命
鱷魚恤有限公司
主席、執行董事兼行政總裁
林煒珊

香港,二零二五年三月二十六日

於本公告日期,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。