

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。



截至二零二四年一月三十一日止六個月 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」)公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二四年一月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同去年同期比較數字載列如下：

簡明綜合損益表

截至二零二四年一月三十一日止六個月

	附註	截至一月三十一日止六個月 二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
收入	3	48,916	42,000
銷售成本		(8,852)	(7,145)
毛利		40,064	34,855
其他收入	4	9,483	9,122
銷售及分銷費用		(24,122)	(22,289)
行政費用		(27,350)	(23,569)
投資物業公平值虧損		(7,867)	(69,707)
其他收益淨額	5	1,156	10,435
融資成本	6	(24,693)	(16,765)
分佔一間聯營公司溢利／(虧損)		58	(1,829)
除稅前虧損	7	(33,271)	(79,747)
所得稅抵免	8	19,291	—
本公司擁有人應佔本期間虧損		<u>(13,980)</u>	<u>(79,747)</u>
		港仙	港仙
本公司擁有人應佔每股虧損	10		
—基本		<u>(0.98)</u>	<u>(6.65)</u>
—攤薄		<u>(0.98)</u>	<u>(6.65)</u>

簡明綜合全面收益表

截至二零二四年一月三十一日止六個月

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
本期間虧損	<u>(13,980)</u>	<u>(79,747)</u>
其他全面收益／(支出)		
其後期間可重新分類至損益之		
其他全面收益／(支出)：		
兌換海外業務所產生之匯兌差額	193	(81)
中國內地一間分公司註銷時匯兌差額 於損益內的重新分類調整	<u>(1,029)</u>	<u>—</u>
	<u>(836)</u>	<u>(81)</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>(836)</u>	<u>63,455</u>
本公司擁有人應佔本期間全面支出總額	<u><u>(14,816)</u></u>	<u><u>(16,292)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二四年一月三十一日

		二零二四年 一月三十一日 (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		50,199	47,301
投資物業		1,698,012	1,705,884
使用權資產		100,019	93,496
按公平值計入損益(「按公平值 計入損益」)之財務資產		48,305	45,963
於一間聯營公司之權益		50,195	50,137
應收一間聯營公司款項		8,366	8,126
按金及預付款項	11	3,252	5,756
非流動資產總值		<u>1,958,348</u>	<u>1,956,663</u>
流動資產			
存貨		18,507	14,537
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項	11	15,876	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		105,523	121,850
有抵押銀行存款		1,806	579
現金及現金等值項目		207,023	229,445
流動資產總值		<u>348,735</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	13	34,494	31,081
按公平值計入損益之財務負債		1,737	8,565
計息銀行借貸	12	199,438	201,133
應付孖展貸款		5,508	3,544
租賃負債		12,417	8,923
應付稅項		–	19,303
流動負債總值		<u>253,594</u>	<u>272,549</u>
流動資產淨值		<u>95,141</u>	<u>114,652</u>
總資產減流動負債		<u>2,053,489</u>	<u>2,071,315</u>

		二零二四年 一月三十一日 (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	13	11,514	10,699
計息銀行借貸	12	540,601	549,368
撥備		1,135	1,135
租賃負債		13,151	8,209
遞延稅項負債		20,327	20,327
		<u>586,728</u>	<u>589,738</u>
非流動負債總值		586,728	589,738
資產淨值		1,466,761	1,481,577
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		374,636	374,636
儲備		1,092,125	1,106,941
		<u>1,466,761</u>	<u>1,481,577</u>
權益總額		1,466,761	1,481,577

附註

截至二零二四年一月三十一日止六個月

(1) 編製基準

本集團截至二零二四年一月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合中期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報表亦符合香港法例第622章公司條例(「公司條例」)及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工具已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。

簡明綜合中期財務報表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部份之規定，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。

簡明綜合中期財務報表未經本公司獨立核數師審核，惟已由本公司之審核委員會審閱。

(2) 主要會計政策

除下文所述者外，截至二零二四年一月三十一日止六個月之簡明綜合中期財務報表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佈並與編製本集團簡明綜合財務報表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	會計政策披露
香港財務報告準則實務	
報告第2號(修訂本)	
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

本期應用新訂及經修訂香港財務報告準則並未對本集團本期及往期財務狀況及表現及／或對該等簡明綜合中期財務報表所載披露造成重大影響。

(3) 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。

截至二零二四年一月三十一日止六個月，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、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中期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。

截至一月三十一日止六個月

	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 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
來自外界客戶之收入	22,649	18,494	26,267	23,506	-	-	48,916	42,000
來自外界客戶之其他收入	4,730	5,572	241	210	-	-	4,971	5,782
本集團總收入及其他收入	<u>27,379</u>	<u>24,066</u>	<u>26,508</u>	<u>23,716</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>53,887</u>	<u>47,782</u>
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)	(7,193)	(6,949)	20,605	18,582	(4,235)	10,173	9,177	21,806
出售一項物業之收益	-	-	4,050	-	-	-	4,050	-
投資物業公平值虧損	-	-	(7,867)	(69,707)	-	-	(7,867)	(69,707)
分佔一間聯營公司溢利/(虧損)	-	-	58	(1,829)	-	-	58	(1,829)
可呈報分類溢利/(虧損)	<u>(7,193)</u>	<u>(6,949)</u>	<u>16,846</u>	<u>(52,954)</u>	<u>(4,235)</u>	<u>10,173</u>	<u>5,418</u>	<u>(49,730)</u>
無分類企業收入							4,512	3,340
無分類企業支出							(18,508)	(16,592)
融資成本							(24,693)	(16,765)
除稅前虧損							<u>(33,271)</u>	<u>(79,747)</u>

(4) 其他收入

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
專利權費收入	4,686	5,497
銀行利息收入	3,970	3,340
應收一間聯營公司款項之利息收入	240	210
其他	587	75
	<u>9,483</u>	<u>9,122</u>

(5) 其他收益淨額

其他收益淨額之分析如下：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
出售一項物業之收益	4,050	-
按公平值計入損益之財務工具收益／(虧損)淨額	(4,235)	10,173
中國內地一間分公司註銷之收益淨額	1,357	-
匯兌差額淨額	(20)	10
提前終止租賃之收益	-	214
其他	4	38
	<u>1,156</u>	<u>10,435</u>

(6) 融資成本

融資成本之分析如下：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
銀行借貸利息	24,116	16,475
租賃負債利息	577	290
	<u>24,693</u>	<u>16,765</u>

(7) 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：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
已售存貨成本	8,215	8,623
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)	1,732	2,044
滯銷存貨撥備／(撥備撥回)	197	(1,903)
物業、機器及設備折舊	3,139	1,701
使用權資產折舊	8,366	4,933
	<u>8,366</u>	<u>4,933</u>

(8) 所得稅

由於本集團有未動用之稅務虧損以抵銷應課稅溢利或兩個期間內並無估計應課稅溢利，故於截至二零二四年一月三十一日止六個月並無就即期稅項作出撥備(二零二三年：無)。

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
即期－香港	-	-
即期－中國內地	-	-
本期間支出	-	-
過往期間超額撥備	(19,291)	-
遞延	-	-
	<u>(19,291)</u>	<u>-</u>

(9) 股息

董事會不建議就截至二零二四年一月三十一日止六個月派付任何股息(二零二三年：無)。

(10) 本公司擁有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃基於本公司擁有人應佔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：1,198,775,195股)計算。

概無就攤薄而對截至二零二四年及二零二三年一月三十一日止六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。

(11) 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項

	二零二四年 一月三十一日 (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	10,608	9,053
減值	(6,946)	(6,946)
	<u>3,662</u>	<u>2,107</u>
其他應收賬款	35,186	38,334
減值	(31,097)	(33,134)
	<u>4,089</u>	<u>5,200</u>
按金及預付款項	<u>11,377</u>	<u>18,736</u>
	<u>19,128</u>	<u>26,043</u>
分析為：		
非流動部份	3,252	5,756
流動部份	<u>15,876</u>	<u>20,287</u>
	<u>19,128</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。

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 一月三十一日 (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	2,246	1,073
91至180天	333	224
181至365天	891	507
超過365天	<u>192</u>	<u>303</u>
	<u>3,662</u>	<u>2,107</u>

(12) 計息銀行借貸

	二零二四年一月三十一日(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	實際利率	到期日
	(%)		(%)	
流動				
銀行貸款-有抵押	5.53-6.77	按要求/ 二零二四年至 二零二五年	6.03-6.77	按要求/ 二零二三年至 二零二四年
非流動				
銀行貸款-有抵押	6.26	二零二五年至 二零四二年	6.72	二零二四年至 二零四二年
		<u>740,039</u>		<u>750,501</u>

二零二四年
一月三十一日
(未經審核)
千港元

二零二三年
七月三十一日
(經審核)
千港元

分析為：

須予償還之銀行貸款：

一年內或按要求	199,438	201,133
第二年	17,710	16,396
第三至五年(首尾兩年包括在內)	60,274	56,328
五年以上	462,617	476,644
	<u>740,039</u>	<u>750,501</u>

(13) 貿易應付賬款、其他應付賬款及已收按金

		二零二四年 一月三十一日 (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)	9,806	4,359
其他應付賬款及應計費用	(b)	21,579	24,513
已收按金		14,623	12,908
		<u>46,008</u>	<u>41,780</u>
減：非流動部分		<u>(11,514)</u>	<u>(10,699)</u>
流動部分		<u>34,494</u>	<u>31,081</u>

(13) 貿易應付賬款、其他應付賬款及已收按金(續)

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 一月三十一日 (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	1,741	2,875
91至180天	4,545	-
181至365天	2,038	1,221
超過365天	1,482	263
	<u>9,806</u>	<u>4,359</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。

(14) 比較數字

若干比較數字經已重新分類，以符合本期間的呈列方式。該等重新分類對本集團於二零二四年一月三十一日及二零二三年七月三十一日的權益總額或本集團截至二零二四年及二零二三年一月三十一日止六個月的虧損概無影響。

中期股息

董事會已議決不宣派截至二零二四年一月三十一日止六個月之中期股息(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16%至49百萬港元(二零二三年：42百萬港元)。由於毛利率繼續維持在高水平的82%(二零二三年：83%)，毛利上升至40百萬港元(二零二三年：35百萬港元)。

隨著二零二三年初香港、澳門及中國內地放鬆針對COVID-19疫情的防疫措施及跨境管控後，旅遊業明顯復甦，香港及澳門的整體零售業氣氛有所改善。在此因素帶動下，於截至二零二四年一月三十一日止六個月，本集團「鱷魚恤」同店銷售額錄得約+23%的雙位數增長。「成衣及相關配飾業務」的收入上升4百萬港元(或22%)至23百萬港元(二零二三年：19百萬港元)。然而，全球經濟增長在加息的影響下變得更加不明朗，港元兌人民幣匯率走強，以及大灣區周邊城市的競爭導致零售業格局發生變化，這些因素給香港零售商帶來挑戰。總體而言，零售業務增長遜於最初預期。

此外，於過往財政年度自使用權資產悉數減值的4百萬港元若干租賃付款，並未於上期的分類業績中反映為一項支出。儘管成衣分類的收入及毛利顯著提高，但本期間的分類業績仍出現與上期類似的7百萬港元的虧損。

截至二零二四年一月三十一日止六個月，在本集團努力提升出租率後，「物業投資及出租業務」分類的租金收入增加至26百萬港元(二零二三年：24百萬港元)。期內，本集團所持投資物業的重估錄得公平值虧損8百萬港元(二零二三年：虧損70百萬港元)。

美國聯邦儲備局於二零二二年下半年及二零二三年初進行一系列激進的加息之後，暫停了其加息週期，表明政策利率很可能已達到或接近其在本期間的高峰。貨幣政策的轉變，加上美國經濟的韌性，使得投資者的整體情緒更加積極。

然而，地緣政治緊張局勢仍繼續給投資市場帶來挑戰及不確定性。俄羅斯與烏克蘭的持續衝突及中東地區爆發的衝突帶來更多的動盪，導致全球金融市場出現波動並存在潛在風險。該等地緣政治因素有可能打擊投資者信心，影響市場動態。

管理層討論及分析(續)

財務表現(續)

儘管在暫停加息及美國經濟強勁的推動下，全球市場前景普遍樂觀，但對本集團而言，保持警惕並密切關注不斷變化的地緣政治格局尤為重要。因此，本集團在管理按公平值計入損益的財務資產及負債的投資組合時，採取相對謹慎的方法。本期間「庫務管理」分類錄得輕微虧損4百萬港元(二零二三年：溢利10百萬港元)。

鑒於借款利率上升至自二零零一年以來的最高水平，本集團產生更高融資成本25百萬港元(二零二三年：17百萬港元)。

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14百萬港元(二零二三年：13百萬港元)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一月三十一日止六個月之全面支出總額為15百萬港元(二零二三年：16百萬港元)。

「成衣及相關配飾業務」分類

香港及澳門

本期間，儘管COVID-19疫情的影響逐漸減弱，市民生活恢復正常，但香港經濟仍面臨一系列挑戰。遺憾的是，香港零售業並未如預期般強勁反彈，乃由於在香港旅行限制解除後，市民採取報復性旅行及跨境消費行為。這一意想不到的趨勢嚴重影響本地消費。

鑒於該等情況，本集團一直致力維持店舖網絡的最佳規模。管理層已仔細評估每間店舖的表現及當時的市場租金水平，以就租約重續作出明智決定。截至二零二四年一月三十一日，本集團經營9間(二零二三年七月三十一日：9間)「鱷魚恤」店舖。

同時，截至二零二四年一月三十一日來自兩間(二零二三年七月三十一日：兩間)另一品牌「CROCO」店舖的持續貢獻，香港及澳門的整體零售收入增長23%至21百萬港元(二零二三年：17百萬港元)。

管理層討論及分析(續)

「成衣及相關配飾業務」分類(續)

內地

為應對COVID-19疫情後格局，本集團透過戰略性關閉內地表現不佳之店舖，努力優化營運。截至二零二四年一月三十一日，本集團於內地經營之自營店舖為4間，較去年同期的6間自營店舖及6間寄售店舖大幅下降。

由於COVID-19疫情後主要內地城市的流動性逐漸恢復，儘管經營更少數目的店舖，但內地的整體零售收入仍微升至1.4百萬港元(二零二三年為1.3百萬港元)。而現在保留的店舖發揮「展示店」的重要作用，以維持專利權費收入，該收入計入「其他收入」類別。

季節性

誠如往績記錄所示，「成衣及相關配飾業務」分類之銷售及業績與季節性密切相關。一般而言，該分類逾50%之年度銷售來自財政年度上半年，乃由於此期間(連接聖誕、新年及偶爾的農曆新年假期)所發佈之秋冬系列價值及利潤較高所致。

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期內產生穩定專利權費收入5百萬港元(二零二三年：5百萬港元)。

「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不變。

截至二零二四年一月三十一日止六個月，本集團於香港及內地之投資物業產生租金收入26百萬港元，顯示較過往同期的24百萬港元顯著增長12%。該增長乃由於本集團採取積極措施提升出租率，並使投資物業的租戶組合多元化所致。

透過採取戰略性措施，本集團成功提高其物業的出租率，確保可用空間的更高使用率。此外，本集團亦透過增加服務零售租戶的比例，專注於實現租戶組合的多元化。這一慎重考慮的轉變為回顧期間的整體收入增長作出貢獻。因此，本集團所持投資物業之重估錄得相對輕微公平值虧損8百萬港元(二零二三年：虧損70百萬港元)。

管理層討論及分析(續)

「庫務管理」分類

於本期間，全球經濟經歷一系列有利發展及對全球的投資戰略產生影響的障礙。值得注意的是，儘管中國政府實施支持措施，但內地房地產行業仍持續面臨挑戰，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，全球經濟形勢面臨持續的通脹壓力，引發近期最迅速、最強勁的一輪貨幣緊縮週期。美國聯邦儲備局採取強硬貨幣緊縮政策，導致美元大幅升值。因此，由於擔憂人民幣可能貶值，中國在提供進一步經濟支持方面受到限制。此外，中美關係依然敏感，美國對中國施加更多投資限制。

鑒於全球經濟環境的動態性及複雜性，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，以為股東帶來可觀回報。截至二零二四年一月三十一日止六個月，本集團「庫務管理」分類錄得輕微虧損4百萬港元(二零二三年：收益10百萬港元)。

前景

展望未來，顯而易見，零售業及全球經濟全面復甦至疫情前仍然是漫長而充滿挑戰的歷程。尤其是零售業，隨著疫情期間消費者行為及偏好的轉變，整個面臨巨大干擾及轉型需要。

在充滿挑戰的市場環境下，本集團須加大力度提升營運效率，實施嚴格措施以控制各方面的開支，並保持資產負債表的穩健。

零售業務方面，本集團將繼續致力於在店舖網絡建設及庫存管理方面保持最佳規模。我們的主要關注點為提高店舖的盈利能力，以推動可持續增長。為實現這一目標，管理層在作出重續租約的決定時，會仔細評估各店舖的業績，並考慮當前的市場租金水平，同時探索與不同批發商及寄售商合作的機會，以擴大市場佔有率。

此外，本集團致力於加強「鱷魚恤」及「CROCO」品牌的產品組合。透過提供更具吸引力及多元化的產品系列，我們旨在吸引及滿足客戶的喜好。預期這些努力將有助於提高毛利率，體現我們在為客戶創造價值的同時實現利潤最大化的承諾。

管理層討論及分析(續)

前景(續)

在店舖網絡優化、存貨管理及產品組合提升之間取得平衡，將為我們的零售業務奠定堅實的基礎。

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現金流，以支援本集團之營運。基於期內將投資物業出租予一些旅行社租戶的成功經驗，我們正採取積極措施，對租約即將到期的物業進行戰略性重新定位。

考慮到目前九龍東區寫字樓供應增加，本集團反而認為這是一個從我們的房地產投資組合中獲取額外價值的機會。我們的目標是透過探索符合市場需求並具有增加回報潛力的其他物業用途，充分利用這一機會。

我們積極主動地進行戰略重新定位，表明我們致力於走在市場趨勢的前列，利用各種機會優化投資物業的表現。

就庫務管理而言，於有確鑿證據顯示市場條件已改善前，本集團以謹慎及穩健的態度保持專注。這包括採取仔細評估投資組合的策略，並進行必要調整，以實現有利回報，同時將風險保持在相對較低水平。

為應對融資成本上升及全球經濟的不確定性，本集團的目標是在當前市場減少對債務融資的依賴。這意味著在利率恢復至更合理水平之前，盡可能設法減少其當前借貸。

儘管存在上述不確定因素，本集團對核心業務的復甦仍充滿信心，並深知「現金為王」的理念在借貸成本變得更加有利之前將更加適用。雖然本集團目前並無任何大型投資計劃，但將繼續專注於鞏固零售網絡及改善產品組合、將投資物業的潛在貨幣效益最大化，同時採取審慎投資策略，以應付不明朗因素及提升財務狀況。

或然負債

於二零二四年一月三十一日，本集團並無重大或然負債。

管理層討論及分析(續)

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。

於二零二四年一月三十一日，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一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 一月 三十一日 止六個月的 所得款項 淨額的 實際用途 百萬港元	截至 二零二四年 一月 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一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。

本集團於二零二四年一月三十一日持有之現金及現金等值項目為207百萬港元(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。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。於二零二四年一月三十一日，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。

於二零二四年一月三十一日，本集團之未償還借貸總額(包括孖展貸款)為746百萬港元(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孖展貸款6百萬港元、有抵押銀行定期貸款557百萬港元(其中16百萬港元為短期)及有抵押短期銀行循環貸款183百萬港元。

於二零二四年一月三十一日，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美元為單位。本集團於截至二零二四年一月三十一日止期間並無使用財務工具作利率對沖用途。

資產抵押

於二零二四年一月三十一日，本集團將其若干資產(包括總賬面值1,720百萬港元(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。

管理層討論及分析(續)

資本負債比率

於二零二四年一月三十一日，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)為51%(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

於二零二四年一月三十一日，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一月三十一日止六個月內並無主要投資、收購或出售項目。

僱員及薪酬政策

於二零二四年一月三十一日，本集團之僱員(包括兼職銷售員工)總數為110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在外間培訓計劃之津貼。

本公司目前運作一項於二零一五年十二月十五日採納的購股權計劃(「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。於二零二四年一月三十一日，概無根據二零一五年計劃授出的購股權仍未行使(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

於截至二零二四年一月三十一日止六個月(「本期間」)內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司上市證券。

企業管治

於本期間，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。

中期業績之審閱

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)已審閱本公司本期間之未經審核中期業績(包括未經審核簡明綜合中期財務報表)、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，二零二四年三月二十七日

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。