

CROCODILE

2021-2022

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
14	董事會報告書
28	企業管治報告書
49	獨立核數師報告書
54	綜合損益及其他全面收益表
55	綜合財務狀況表
57	綜合權益變動表
58	綜合現金流量表
60	綜合財務報表附註
140	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





CROCODILE





URBAN LIFE • STYLE

CROCCO





CROCO

URBAN LIFE • STYLE



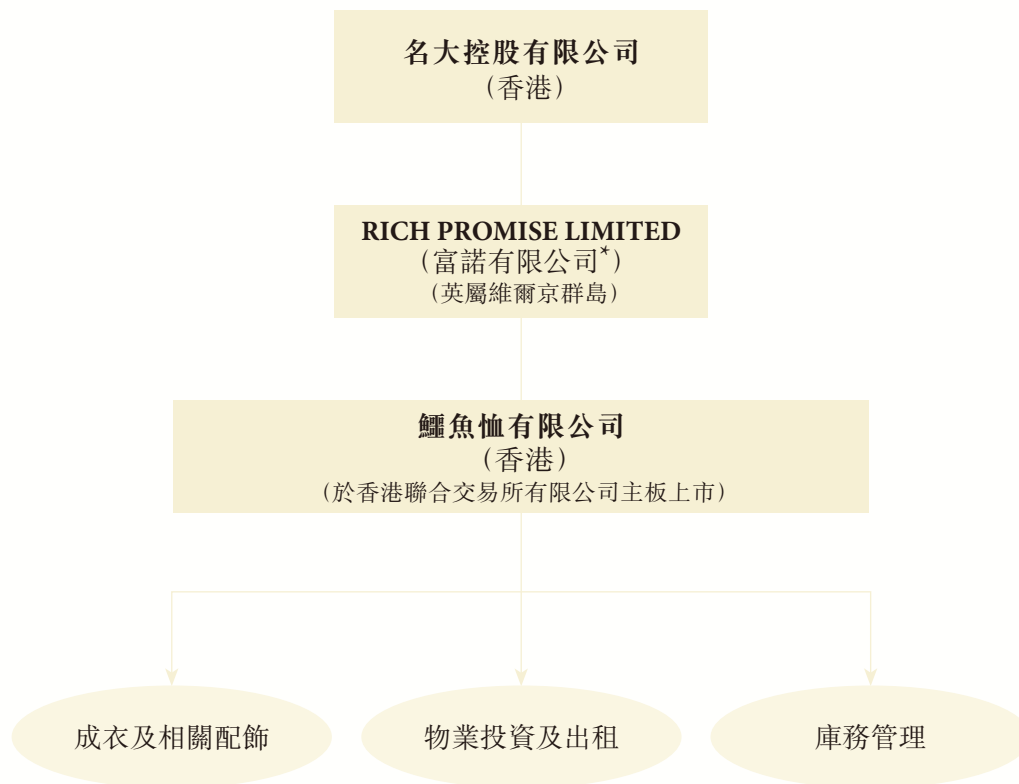
WWW.CROCO.COM.HK

f CROCO

@ CROCO_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物業投資與出租業務。



主要股東資料詳情載於本年報第 22 頁至第 24 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

溫宜華

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)

溫宜華

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

溫宜華

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

認可公眾利益實體核數師

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

律師

銘德有限法律責任合夥律師事務所

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

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

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」）截至二零二二年七月三十一日止財政年度之綜合財務業績。

財務表現

截至二零二二年七月三十一日止年度，本集團收入下跌至 103 百萬港元（二零二一年：112 百萬港元），而本集團之毛利下滑 8% 至 75 百萬港元（二零二一年：81 百萬港元）。

二零二一年底，香港經濟逐漸復甦，惟於二零二二年第一季度出現明顯疲弱，乃由於政府為應對 Omicron 變種病毒傳播而加強限制措施及公眾提高警惕所致。此外，終止有關「Lacoste」品牌的分銷業務已於二零二二年二月完成。此分類的收入，包括中國內地（「內地」），下降約 15% 至 50 百萬港元（二零二一年：59 百萬港元）。

本集團已採取果斷措施調節成本，以減輕 COVID-19 疫情所帶來的負面影響，包括全面檢討零售店舖組合，關閉業績不佳的店舖，並物色開設租金（以銷售目標的特定百分比為基準）更為合理的新店舖。對於現有店舖而言，本集團已成功自業主取得若干主要店舖租金優惠，以進一步提升營運效率。由於本集團對商品採購及其他直銷成本實施嚴格的措施，故而節省了開支。因此，「成衣及相關配飾業務」分類的虧損減少約 21% 至 12 百萬港元（二零二一年：虧損 15 百萬港元）。

財務表現(續)

截至二零二二年七月三十一日止年度，儘管本集團投資物業於年內錄得重估虧損48百萬港元(二零二一年：虧損4百萬港元)，「物業投資及出租業務」分類持續帶來穩定租金收入53百萬港元(二零二一年：53百萬港元)。

即使本集團已採取審慎方法管理按公平值計入損益之財務資產組合，但面對經濟不明朗因素及業務發展勢頭因最新出現的地緣政治緊張局勢及疫情的持續影響而變得疲弱，截至二零二二年七月三十一日止年度，「庫務管理」(前稱「證券買賣」)分類錄得虧損25百萬港元(二零二一年：溢利5百萬港元)。

綜合上述三個業務分類之業績加上應佔一間聯營公司之收益2百萬港元(二零二一年：虧損1百萬港元)、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43百萬港元(二零二一年：零)及因兌換海外業務所產生之匯兌差額之虧損3百萬港元(二零二一年：溢利7百萬港元)，本公司擁有人應佔截至二零二二年七月三十一日止年度之全面開支總額為38百萬港元(二零二一年：收益5百萬港元)。

「成衣及相關配飾業務」分類

香港及澳門

於截至二零二二年一月三十一日止首六個月，香港社會已逐漸適應COVID-19疫情下的「新常態」，香港及澳門零售市場得以復甦。不幸的是，二零二二年一月爆發的Omicron變種病毒為本地的消費需求帶來重擊。

第五波COVID-19疫情對零售業務的影響尤為嚴重，香港自二零二二年一月至四月收緊社交距離措施。於截至二零二二年七月三十一日止財政年度第四季度，逐步放寬社交距離措施及新一輪消費券計劃在一定程度上刺激了內需，有助於促進零售市場之復甦。

為應對零售實體店舖所遭受之艱難經營狀況，本集團繼續關閉表現不佳之店舖、與業主協商以獲得租金優惠並專注於具有戰略意義位置之店舖。於二零二二年七月三十一日，本集團經營10間(二零二一年：11間)優質品牌「鱷魚恤」店舖。於二零二二年初終止「Lacoste」品牌的分銷業務後，本集團於年內關閉5間「Lacoste」店舖中的4間店舖。此舉導致香港及澳門零售收入由51百萬港元降至44百萬港元。

透過精簡不同部門之工作流程及實施嚴格的庫存控制等緊縮措施，本集團可降低營運成本，釋放資源開發以城市歷奇為主題的品牌「CROCO」。餘下1間「Lacoste」店舖冠以新品牌「CROCO」進行裝修，已於二零二二年八月開業。

主席報告書

「成衣及相關配飾業務」分類 (續)

內地

自二零二一年十二月起，具有高度傳染性的Omicron變種病毒在內地蔓延，導致多個省份實施封鎖措施。同時內地採取嚴格的安全措施及動態清零政策，大大抑制了消費者的消費。

考慮到如此未知的市場環境，本集團謹慎管理其自身銷售渠道及經營規模。於二零二二年七月三十一日，本集團在內地合共有12間(二零二一年：13間)店舖，當中包括自營店舖6間(二零二一年：7間)及由本集團寄售經營之店舖6間(二零二一年：6間)。截至二零二二年七月三十一日止年度，該分類收入為6百萬港元(二零二一年：8百萬港元)。

專利權費收入

截至二零二二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10百萬港元(二零二一年：5百萬港元)。有關增加乃歸因於竭盡全力追收內地專利權費收入。

季節性

如往績記錄所示，本集團「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，此分類年度銷售之逾50%來自於財政年度上半年，乃由於此期間(連接聖誕、新年及農曆新年假期)所發佈之秋冬系列價值及利潤較高所致。

「物業投資及出租業務」分類

除自二零二二年二月以來將一個自用物業轉為投資物業以賺取租金收入外，自二零二一年七月三十一日以來，本集團之投資物業組合維持不變。

截至二零二二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52百萬港元(二零二一年：52百萬港元)及1百萬港元(二零二一年：1百萬港元)。

由於九龍東加速轉型為香港另一個核心商業區，預期於可見數年內九龍東將具有提供更多商業／辦公室樓面面積之潛力。由於本集團大部分投資物業位於觀塘，該分類一直面臨激烈競爭。隨著企業居家辦公越趨流行，辦公室租戶之需求減少為另一影響因素。截至二零二二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產生公平值虧損47百萬港元(二零二一年：虧損2百萬港元)。於內地持有之投資物業保持相對穩定，錄得輕微虧損1百萬港元(二零二一年：虧損2百萬港元)。

「庫務管理」分類

俄烏之間令人始料未及之地緣政治緊張局勢、能源及商品價格飆升徹底改變了世界的通脹預期。為遏制不斷飆升的高通脹，美聯儲及其他央行以快於預期之速度進行加息。全球對可能出現經濟衰退的擔憂抑制了投資者情緒及投資組合之表現。

考慮到不利市況，本集團採取警惕及謹慎態度管理其按公平值計入損益之財務資產組合。儘管如此，截至二零二二年七月三十一日止財政年度，本集團「庫務管理」分類錄得虧損25百萬港元(二零二一年：溢利5百萬港元)。

前景

「鱷魚恤」是服裝業內久負盛譽之老品牌，擁有70年的歷史，實乃本集團寶貴資產之一。若干關鍵因素預計將對成衣相關分類之表現產生不利影響，該等因素包括出現COVID-19變種病毒、內地及香港客戶消費力之恢復速度、全球地緣政治發展情況可能減輕通脹及經濟衰退風險等。該等重大不確定因素使本集團審慎優化銷售網絡並限制傳統品牌「鱷魚恤」之存貨水平。

終止「Lacoste」分銷業務後，本集團可劃撥更多資源發展專注於真誠及客戶體驗之自有品牌。為實現長期可持續發展，打造另一具有不同品牌形象及獨特品牌識別之「CROCO」品牌對於擴大本集團在香港零售市場之份額至關重要。我們位於尖沙咀之首間「CROCO」店舖於二零二二年八月隆重開業。本集團將持續努力改進「鱷魚恤」及「CROCO」之商品組合，以迎合當地消費者喜好，進而提高毛利率。只要本地疫情持續得到控制，本集團相信，「成衣及相關配飾業務」分類將會繼續復甦。

作為投資物業之業主，「物業投資及出租業務」分類可保證提供穩定租金收入及現金流量，以助力本集團之運營。面對眾多企業居家辦公的上升趨勢導致商業物業需求下滑，加上九龍東辦公室物業供應增加，本集團將提供優惠的租賃條款以挽留重要租戶。另一方面，本集團亦重新調整若干投資物業以吸引不同行業之新租戶，從而提高租金收益，降低空置率。

此外，本集團持續精簡其後勤部門架構，以提升程序效率。

接下來的全球投資氣氛無疑仍是搖擺不定。「庫務管理」分類於該財政年度經歷曲折。本集團將在管理按公平值計入損益之財務資產組合方面加強其以價值為導向的戰略。於整合銀行貸款後，本集團將增加現金持有量以保留足夠現金及流動資產，滿足日常運營、業務發展及應對挑戰之需求。

儘管前景困局重重，但本集團將一如過去七十年，繼續發揚歷史為利益相關者創造美好未來。

主席報告書

或然負債

於二零二二年七月三十一日，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外，本集團於截至二零二二年七月三十一日並無採用其他財務工具。

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

本集團於二零二二年七月三十一日持有之現金及現金等值項目為278百萬港元(二零二一年：41百萬港元)，主要以港元、美元及人民幣為單位。已質押之銀行存款約3百萬港元(二零二一年：7百萬港元)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。於二零二二年七月三十一日，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(二零二一年：13百萬港元)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。

12

於二零二二年七月三十一日，於整合若干銀行貸款後，本集團之未償還借貸總額(包括孖展貸款)為838百萬港元。未償還借貸總額包括有抵押孖展貸款29百萬港元、有抵押銀行定期貸款583百萬港元(其中23百萬港元為短期)及有抵押短期銀行循環貸款226百萬港元。短期銀行貸款須於不超過一年之期間內償還。

於二零二二年七月三十一日，銀行借貸之利息以浮動息率計算。本集團之銀行借貸主要以港元及美元為單位。除年內終止之定息安排外，本集團於二零二二年七月三十一日並無使用財務工具作對沖用途。

資產抵押

於二零二二年七月三十一日，本集團將其若干資產(包括賬面值1,747百萬港元之自用物業、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，於二零二二年七月三十一日之債務權益比率約為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蕩，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

於二零二二年七月三十一日，本集團並無重大資本承擔。

主要投資、收購及出售項目

本集團於截至二零二二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「Lacoste」零售店舖後，於二零二二年七月三十一日，本集團僱員（已包括兼職售貨員）總人數為124名（二零二一年：157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感謝全體員工及管理層對本公司之付出及持續之支持，並期望與他們以及全體股東及客戶共享鱷魚恤之繁榮發展前景。

主席、執行董事及行政總裁

林焯珊

香港

二零二二年十月十四日

董事會報告書

董事謹此提呈截至二零二二年七月三十一日止年度(「**本年度**」)之董事會報告書連同本集團之經審核綜合財務報表(「**綜合財務報表**」)。

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。

本公司於二零二二年七月三十一日之主要附屬公司詳情載列於綜合財務報表附註17。

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13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綜合財務報表附註33(b)。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28頁至第48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)及本公司網站(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二零二二年七月三十一日之財務狀況載於綜合財務報表及其隨附附註第54頁至第139頁。

董事會不建議就本年度派付末期股息(二零二一年：無)。本年度並無派付或宣派中期股息(二零二一年：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

溫宜華

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(於二零二二年一月二十八日獲委任)

辭任董事

楊瑞生先生(於二零二一年十一月一日辭任獨立非執行董事)

根據本公司組織章程細則(「**組織章程細則**」)第100條之規定，溫宜華先生(執行董事)、周炳朝先生及林淑瑩女士(均為非執行董事)將於本公司應屆股東週年大會(「**二零二二年股東週年大會**」)上輪換卸任董事。

15

根據組織章程細則第94條之規定，胡勁恒先生(自二零二二年一月二十八日起獲董事會委任為獨立非執行董事)將任職至二零二二年股東週年大會。

溫宜華先生已知會本公司其決定不在二零二二年股東週年大會上重選連任。溫先生已書面確認，概無有關其自董事會卸任之事宜須敦請本公司股東(「**股東**」)垂注。

須於二零二二年股東週年大會卸任之周炳朝先生及林淑瑩女士以及任職至二零二二年股東週年大會之胡勁恒先生(統稱「**卸任董事**」)符合資格並願意重選連任。

根據聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)第13.51(2)條之規定，擬於二零二二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於本公司於二零二二年十一月刊發之通函內。

所有卸任董事確認，概無其他資料須根據上市規則第13.51(2)條之任何規定而予以披露，亦概無其他事宜須敦請股東垂注。

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

概無擬於二零二二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綜合財務報表附註11。

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

除綜合財務報表附註30「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」兩節及綜合財務報表附註38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，51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二十四年經驗。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，65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」）及寰亞傳媒集團有限公司（「寰亞傳媒」）之各自主席兼執行董事。麗新製衣及麗新發展均於聯交所主板上市，而寰亞傳媒則於聯交所 GEM 上市。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十三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。

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，榮譽勳章，太平紳士，54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有限公司(「麗豐」)之執行副主席兼執行董事。麗新製衣及麗豐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。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、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)

執行董事(續)

溫宜華先生，86歲，為本公司之執行董事，以及現為本公司之執行委員會之成員。彼最初於一九九三年十二月加入董事會出任獨立非執行董事，並於二零一一年二月一日獲調任為執行董事。溫先生曾出任本公司審核委員會(「審核委員會」)及薪酬委員會之主席，直至二零一一年一月三十一日為止。溫先生擔任本公司多間附屬公司董事職位。彼於二零一一年二月一日至二零一二年十二月十八日期間為麗新製衣及麗新發展之非執行董事。麗新製衣及麗新發展均於聯交所主板上市。溫先生為香港會計師公會資深會員，並自一九六一年起成為香港執業會計師。

非執行董事

周炳朝先生，71歲，為本公司之非執行董事。周先生於二零零四年九月加入董事會為獨立非執行董事，並於二零二一年三月二十九日由獨立非執行董事調任為非執行董事。他曾出任審核委員會及薪酬委員會之成員。周先生亦為於聯交所主板上市之麗新製衣之獨立非執行董事。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，67歲，於二零零六年十二月獲委任為本公司之非執行董事。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，73歲，於二零二一年一月獲委任為本公司副主席(「副主席」)，並自二零一一年二月一日起獲委任為本公司之獨立非執行董事，並為本公司審核委員會及薪酬委員會之主席。梁先生亦為麗新製衣、麗新發展及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。

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)

馮卓能先生，榮譽勳章，45歲，於二零二一年三月二十九日獲委任為本公司之獨立非執行董事。馮先生為審核委員會、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。彼現為於聯交所GEM上市之揚宇科技控股有限公司之獨立非執行董事。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。

胡勁恆先生，61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」)及MOS House Group Limited(「MOS」)之獨立非執行董事。世紀聯合、數字王國集團及MOS均於聯交所主板上市。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及香港中文大學中醫學院顧問。他是香港醫務委員會審裁員及健康事務委員會委員、香港中醫藥管理委員會中醫組及紀律小組成員、輸入優秀人才及專才諮詢委員會委員、警察教育及福利信託基金管理委員會委員，以及香港會計師公會紀律小組委員。彼為香港傷健協會副主席及香港中樂團理事會成員。

20

胡先生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，高等法院頒令BTO解散。有關清盤令涉及申請人與一間合營企業實體(BTO於其中擁有30%權益)之間有關於由二零零七年至二零一一年在迪拜一棟樓宇的建築工程的合約糾紛的仲裁案而產生的一筆尚未支付的金額。胡先生確認，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。

董事會報告書

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、林孝信先生及陳淑華女士。

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，股東批准採納新的購股權計劃（「**二零一五年購股權計劃**」），並終止本公司於二零零六年十二月二十二日採納的購股權計劃（「**二零零六年購股權計劃**」），致使將不會根據二零零六年購股權計劃授出任何購股權。於二零一五年十二月十五日，概無根據二零零六年購股權計劃授出之購股權仍為有效及尚未行使。

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本公司普通股股份（「**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。

於二零二二年七月三十一日，概無購股權尚未行使，而本公司將可根據二零一五年購股權計劃授出購股權以認購最多94,754,369股股份（約佔現有已發行股份總數之10%）。

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、註銷或失效。有關二零一五年購股權計劃之進一步詳情於綜合財務報表附註38內披露。

董事會報告書

董事及主要行政人員之權益

下列於二零二二年七月三十一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

董事姓名	身份	於股份及相關股份之好倉				總數	佔已發行 股份總數 概約百分比 (附註1)
		股份數目		相關 股份數目			
		個人權益	公司權益	個人權益			
林焯珊	實益擁有人及受控制 公司擁有人	5,532,500	492,703,000	無	498,235,500 (附註2)	52.58%	
溫宜華	實益擁有人	610,000	無	無	610,000	0.06%	

附註:

- 以於二零二二年七月三十一日已發行股份總數(即947,543,695股股份)計算概約百分比。
- 林焯珊女士(主席、執行董事及行政總裁)個人於5,532,500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492,703,000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

董事會報告書

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			總數	佔已發行股份 總數之百分比
			個人權益	公司權益			
林焯珊	名大控股 ^(附註1)	實益擁有人	51	無	51	51%	
林焯珊	富諾 ^(附註2)	於受控制公司 之權益	無	9,999	9,999	99.99%	

附註：

1. 名大控股由林焯珊女士(主席、執行董事兼行政總裁)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99.99%股權，而名大控股由林焯珊女士(主席、執行董事兼行政總裁)擁有51%股權。富諾另外0.01%股權由已故林建名博士持有。
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，於二零二二年七月三十一日，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

於二零二二年七月三十一日，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				
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)
主要股東				
名大控股有限公司	實益擁有人及受控制 公司擁有人	公司	491,203,000	51.84%
Rich Promise Limited (富諾有限公司*)	實益擁有人	公司	472,200,000	49.83%
林孝信	受控制公司擁有人	公司	491,203,000	51.84%

附註：

1. 以於二零二二年七月三十一日已發行股份總數(即947,543,695股股份)計算概約百分比。
2. 名大控股直接於19,003,000股股份中擁有權益，並被視為透過其擁有99.99%權益附屬公司富諾間接持有之472,200,000股股份中擁有權益。富諾另外0.01%股權乃由已故林建名博士持有。林焯珊女士(主席、執行董事及行政總裁)被視為透過其控制之公司(即名大控股及富諾)持有之19,003,000股股份及472,200,000股股份中擁有權益。
3. 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491,203,000股股份中擁有權益。

根據於二零二二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

除綜合財務報表附註30「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。

* 中文翻譯及音譯

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綜合財務報表附註30。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綜合財務報表附註6。

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綜合財務報表附註14及16。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

於本年度內，本公司概無發行任何股份。有關本公司之股本資料詳情載列於綜合財務報表附註27。

可供分派儲備

根據公司條例第297條之規定計算，本公司於二零二二年七月三十一日並無可供分派予股東之儲備(二零二一年：無)。

可供分派儲備之詳情載列於綜合財務報表附註35。

25

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)。

於二零二二年十月十四日，本公司股東名冊共有547名股東。

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

本集團於二零二二年七月三十一日之銀行借貸詳情載列於綜合財務報表附註23。

董事會報告書

慈善捐款

本集團於本年度內作出之慈善捐款合共 209,000 港元 (二零二一年：84,000 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 32% 及 10%。

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 73% 及 22%。

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

本集團由二零一八年至二零二二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	二零一八年 千港元
收入	<u>103,288</u>	<u>112,000</u>	<u>151,267</u>	<u>235,348</u>	<u>265,004</u>
本公司擁有人應佔年度 (虧損)/溢利	<u>(78,385)</u>	<u>(1,933)</u>	<u>(290,483)</u>	<u>30,607</u>	<u>162,493</u>
	於七月三十一日				
	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	二零一八年 千港元
總資產	<u>2,415,390</u>	<u>2,200,619</u>	<u>2,306,406</u>	<u>2,566,190</u>	<u>2,769,161</u>
總負債	<u>921,963</u>	<u>669,098</u>	<u>779,665</u>	<u>747,425</u>	<u>969,570</u>
權益總額	<u>1,493,427</u>	<u>1,531,521</u>	<u>1,526,741</u>	<u>1,818,765</u>	<u>1,799,591</u>
	<u>2,415,390</u>	<u>2,200,619</u>	<u>2,306,406</u>	<u>2,566,190</u>	<u>2,769,161</u>

企業管治

本公司之企業管治常規詳情載列於本年報第28頁至第48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綜合財務報表。

獨立核數師

本年度綜合財務報表已由執業會計師信永中和(香港)會計師事務所有限公司(「信永中和」)審核。信永中和將卸任並留任至應屆二零二二年股東週年大會結束為止。

代表董事會

主席、執行董事及行政總裁
林焯珊

香港
二零二二年十月十四日

企業管治報告書

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（前守則條文第A.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兼本公司行政總裁。作為主席，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，林女士出任主席兼行政總裁職務符合本公司的最佳利益。

守則條文第B.3.1條（前守則條文第A.5.1條）有關發行人應書面訂明提名委員會具體的職權範圍，清楚說明其職權和責任

為符合守則條文第B.3.1條及上市規則第3.27A條的規定，董事會決議於二零二二年一月成立提名委員會並以書面形式載列其職權範圍。提名委員會由主席林焯珊女士（主席、執行董事及行政總裁）及兩名成員馮卓能先生及胡勁恒先生（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。

於成立提名委員會前，董事會根據本公司的提名政策及企業管治守則所載的其他職責履行其職能。

(1) 企業管治常規 (續)

前守則條文第A.4.1條(於二零二二年一月一日刪除)，非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉

董事會注意到，現任非執行董事(包括獨立非執行董事)並無指定任期。然而，根據組織章程細則，全體董事均須遵守卸任條文，規定在任董事須自其上次獲股東選舉起計，每三年輪換卸任一次，而卸任董事符合資格可應選連任。再者，任何獲董事會委任為董事(包括非執行董事)之人士，倘為填補臨時空缺，將須在本公司隨後之股東大會上卸任；或倘為董事會之新增成員，則將須在本公司隨後之股東週年大會上卸任，屆時符合資格可於會上應選連任。此外，為貫徹企業管治守則之相關前守則條文，為填補臨時空缺而獲委任之各董事已／將在彼等獲委任後之首次股東大會上接受股東選舉。董事會認為組織章程細則及企業管治守則之相關卸任條文足以達至前守則條文第A.4.1條之相關目標。

自企業管治守則之修訂於二零二二年一月一日生效後，非執行董事之委任不再需要指定任期。

上市規則第3.10(1)條、第3.10A條、第3.21條及第3.25條以及審核委員會及薪酬委員會各職權範圍第2段有關董事會必須至少三名獨立非執行董事，委任的獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一，審核委員會至少要有三名成員，且其成員必須以獨立非執行董事佔大多數，而薪酬委員會的大部分成員必須為獨立非執行董事

自楊瑞生先生於二零二一年十一月一日起辭任獨立非執行董事及不再擔任審核委員會及薪酬委員會各自之成員後，獨立非執行董事之人數，又或審核委員會及薪酬委員會之成員須以獨立非執行董事佔大多數均低於上市規則第3.10(1)條、第3.10A條、第3.21條及第3.25條以及審核委員會及薪酬委員會各自職權範圍第2段之規定。但自胡勁恒先生於二零二二年一月二十八日獲委任後，本公司已遵守上述規則及職權範圍。

企業管治報告書

(2) 董事會

(2.1) 董事會之組成

董事會現由九名成員(其中四名為執行董事，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

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」)
溫宜華(「溫宜華先生」)

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

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」)(自二零二二年一月二十八日起獲委任)

辭任董事

楊瑞生(「楊瑞生先生」)(自二零二一年十一月一日起辭任獨立非執行董事)

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 及本公司網站 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(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	—	—	—	—
溫宜華	執行董事	成員	—	—	—
周炳朝	非執行董事	—	—	—	—
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)

於本年度，自楊瑞生先生於二零二一年十一月一日起辭任獨立非執行董事後，獨立非執行董事之人數低於上市規則之規定。自胡勁恒先生於二零二二年一月二十八日獲委任後，本公司已遵守上述規則。

截至二零二二年七月三十一日，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公司及其附屬公司(統稱「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17頁至第20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及各董事出席董事會會議之記錄載於本年報第39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(其中包括)本集團截至二零二一年七月三十一日止年度之全年業績、委任獨立非執行董事、變更公司秘書及候補授權代表、本集團截至二零二二年一月三十一日止六個月之未經審核中期業績，以及本公司之薪酬相關事宜。

(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。規定董事會須就監督環境、社會及管治 (「環境、社會及管治」) 管理制定清晰機制之上市規則已於本年度生效，在執行委員會及審核委員會協助下，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 (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。

企業管治報告書

(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，本公司於二零二二年八月邀請廉政公署（ICAC）為董事及管理層舉辦「企業管治：符規以外」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、規例及法規之更新／ 會計／財政／管理或其他專業技能	
	閱讀資料	出席講座／ 在線研討會／簡報會
執行董事		
林焯珊	✓	✓
林建岳	✓	✓
林建康	✓	✓
溫宜華	✓	✓
非執行董事		
周炳朝	✓	✓
林淑瑩	✓	✓
獨立非執行董事		
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)及/或本公司網站(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。執行委員會現由董事會從執行董事中委任之兩名成員組成，即主席、執行董事兼行政總裁林焯珊女士(主席)及執行董事溫宜華先生。

執行委員會當時之成員林焯珊女士已於二零二二年一月二十八日起獲委任為執行委員會主席。

(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

執行委員會舉行之會議次數載於本年報第39頁表格內。

於本年度，執行委員會已於其會議上或以書面決議案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審核委員會，審核委員會現由三名獨立非執行董事組成，即梁樹賢先生(主席)、馮卓能先生及胡勁恒先生。

於本年度，於獨立非執行董事楊瑞生先生於二零二一年十一月一日不再擔任審核委員會之成員後，審核委員會之最低人數已低於上市規則第3.21條及審核委員會職權範圍第2段之規定。獨立非執行董事胡勁恒先生自二零二二年一月二十八日起獲委任為審核委員會成員後，本公司已遵守上述規則及職權範圍。

截至二零二二年七月三十一日，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

審核委員會舉行之會議次數載於本年報第39頁表格內。

於本年度，審核委員會已審議及審閱(其中包括)本集團截至二零二一年七月三十一日止年度之綜合財務報表、企業管治報告書、由本公司獨立顧問執業會計師招雁翎會計師事務所(「招雁翎」或「獨立顧問」)編製之本公司之內部監控審閱報告及企業風險管理報告；並向董事會提出相關推薦建議以供其批准。

於二零二二年十月十四日，審核委員會在本公司獨立核數師(即執業會計師信永中和(香港)會計師事務所有限公司(「信永中和」或「獨立核數師」))之代表在場之情況下，與管理層一同審閱本公司本年度之經審核綜合財務報表草擬本以及會計原則及政策。審核委員會亦已審閱此企業管治報告書、由獨立顧問編製有關本公司之內部監控審閱報告及企業風險管理報告。

(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(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。

於本年度，於獨立非執行董事楊瑞生先生於二零二一年十一月一日不再擔任薪酬委員會之成員後，薪酬委員會之大多數成員已低於上市規則第3.25條及薪酬委員會職權範圍第2段之規定。自二零二二年一月二十八日起林焯珊女士(主席、執行董事兼行政總裁)獲委任為薪酬委員會成員，而溫宜華先生及周炳朝先生不再擔任薪酬委員會之成員後，本公司已遵守上述規則及職權範圍。

(4) 董事委員會 (續)

(4.3) 薪酬委員會 (續)

(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。

(b) 薪酬委員會履行之工作

薪酬委員會舉行之會議次數載於本年報第39頁表格內。

於本年度，薪酬委員會考慮有關委任獨立非執行董事之薪酬方案，並於其會議上或透過書面決議案討論本公司薪酬相關事宜。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。

企業管治報告書

(4) 董事委員會(續)

(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。

於成立提名委員會前，董事會根據本公司的提名政策及企業管治守則所載的其他職責履行其職能。

(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；定期檢討本公司之提名政策及董事會成員多元化政策(「**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

於本年度，提名委員會自成立以來並無舉行任何會議。董事會已承擔委員會職能，經根據本公司提名政策及董事會成員多元化政策對候選人背景、技能進行審查後，於二零二二年一月二十八日舉行之會議上審議及批准委任獨立非執行董事。

提名委員會於二零二二年十月十四日舉行其首次會議，以考慮及審閱(其中包括)董事會之組成、獨立非執行董事之獨立性、將於二零二二年股東週年大會重選連任之卸任董事詳情並向董事會作出建議以供審閱及批准。

企業管治報告書

(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以及二零二一年股東週年大會（「二零二一年股東週年大會」）之記錄^(附註1)載於下表：

董事	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 (附註4)	薪酬委員會 會議 (附註5)	提名委員會 會議 (附註6)	二零二一年 股東週年大會 (附註7)
會議舉行次數	5	8	2	1	0	1
於本年度	會議出席次數/會議舉行次數					
執行董事						
林焯珊	5/5	8/8	—	不適用	不適用	1/1
林建岳	5/5	—	—	—	—	0/1
林建康	5/5	—	—	—	—	0/1
溫宜華	5/5	8/8	—	1/1	—	1/1
非執行董事						
周炳朝	5/5	—	—	1/1	—	1/1
林淑瑩	5/5	—	—	—	—	0/1
獨立非執行董事						
梁樹賢	5/5	—	2/2	1/1	—	1/1
馮卓能	5/5	—	2/2	1/1	不適用	1/1
胡勁恒	2/2	—	1/1	—	不適用	不適用
辭任董事						
楊瑞生(獨立非執行董事)	1/1	—	1/1	不適用	—	1/1

附註：

於本年度，

- 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。
- 董事舉行了五次董事會會議。胡勁恒先生已自二零二二年一月二十八日起獲委任為獨立非執行董事，彼獲委任後僅舉行兩次董事會會議。楊瑞生先生自二零二一年十一月一日起辭任獨立非執行董事，彼辭任前僅舉行一次董事會會議。
- 執行委員會舉行了八次會議。林焯珊女士(主席、執行董事兼行政總裁)已自二零二二年一月二十八日起獲委任為本委員會主席，溫宜華先生(執行董事)為成員。
- 審核委員會舉行了兩次會議。胡勁恒先生(獨立非執行董事)已自二零二二年一月二十八日起獲委任為本委員會成員，彼獲委任後僅舉行了一次委員會會議。楊瑞生先生(辭任獨立非執行董事)自二零二一年十一月一日起不再擔任本委員會之成員，彼卸任前僅舉行了一次委員會會議。
- 薪酬委員會舉行了一次會議。林焯珊女士(執行董事)已自二零二二年一月二十八日起獲委任為本委員會成員，彼獲委任後概無舉行任何委員會會議。楊瑞生先生(辭任獨立非執行董事)自二零二一年十一月一日起不再擔任本委員會之成員，彼卸任前概無舉行任何委員會會議。溫宜華先生(執行董事)及周炳朝先生(非執行董事)均自二零二二年一月二十八日起不再擔任本委員會之成員，彼等卸任前僅舉行了一次委員會會議。
- 提名委員會於二零二二年一月成立。林焯珊女士(主席、執行董事兼行政總裁)已獲委任為本委員會主席，馮卓能先生及胡勁恒先生為成員。本委員會於本年度後二零二二年十月十四日舉行首次委員會會議。
- 二零二一年股東週年大會於二零二一年十二月二十日舉行。董事會主席及審核委員會及薪酬委員會主席出席了二零二一年股東週年大會。

企業管治報告書

(5) 會議出席記錄(續)

於本年度內，於二零二二年一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

誠如本企業管治報告書上文第(1)段所闡釋，董事會成立提名委員會。本公司已採納提名政策，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。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(定義見下文)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「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

本公司已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二零二二年十月十四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(九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七名男性董事組成。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 88 名(女)及 36 名(男)，女性佔全體員工比為 71%。

企業管治報告書

(10) 董事及指定僱員進行證券交易

本公司已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

於二零二一年十二月二十日舉行之股東週年大會上，信永中和獲股東續聘為獨立核數師，費用待董事會協定。有關信永中和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 800,000 港元及 68,000 港元。非審核服務指本集團於本年度之稅務合規服務。

(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，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，招雁翎已協助董事會評估(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；及(ii)本集團之現金及銀行、支出以及物業、機器及設備之週期。有關進一步提升內部監控系統之合適建議已獲採納。獨立顧問招雁翎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，招雁翎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。獨立顧問招雁翎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，陳煙怡女士（「陳煙怡女士」）已自二零二二年一月三日起獲委任為本公司公司秘書，以替代高銘堅先生。陳煙怡女士確認，彼已遵守上市規則第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。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) 及本公司網站 (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 (「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) 最近召開之股東大會詳情

二零二一年股東週年大會於二零二一年十二月二十日上午十一時正假座香港九龍尖沙咀麼地道七十一號富豪九龍酒店二樓蒙百樂廳I至IV號舉行。於二零二一年股東週年大會上，股東以絕大多數投票批准(i)採納本公司截至二零二一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)重選林焯珊女士及馮卓能先生為董事；(iii)授權董事會釐定董事酬金；(iv)續聘信永中和為本年度之獨立核數師，並授權董事會釐定其酬金；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。

二零二一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二零二一年十一月十九日及二零二一年十二月二十日刊登於聯交所及本公司網站。

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。

(17.2) 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。

(17) 股東權利 (續)

(17.2) 於股東週年大會上提呈議案之程序 (續)

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)集團資料一欄(企業管治分節)登載之程序。

(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

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。

企業管治報告書

(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)及本公司網站(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。

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：

	二零二一年／ 二零二二年 之財政年度
截至二零二二年七月三十一日止年度之全年業績公佈	二零二二年十月十四日
有權出席二零二二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時間	二零二二年十二月十二日 下午四時三十分
二零二二年股東週年大會	二零二二年十二月十六日 下午三時正

(21) 於本年度及之後之其他變動

(21.1) 變更本公司註冊辦事處之地址

誠如本公司於二零二二年四月二十六日所公佈，本公司註冊辦事處之地址已自二零二二年四月二十六日起變更為香港九龍觀塘開源道七十九號鱷魚恤中心二十五樓。

(21.2) 變更本公司股份過戶登記處

誠如本公司於二零二二年八月十二日所公佈，卓佳登捷時有限公司已自二零二二年八月十五日起將其地址由香港皇后大道東一百八十三號合和中心五十四樓變更為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓。

獨立核數師報告書



SHINewing (HK) CPA Limited
17/F, Chubb Tower, Windsor House,
311 Gloucester Road,
Causeway Bay, Hong Kong

信永中和(香港)會計師事務所有限公司
香港銅鑼灣告士打道311號
皇室大廈安達人壽大樓17樓

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54頁至第139頁所載鱷魚恤有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表,包括於二零二二年七月三十一日之綜合財務狀況表、截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、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二零二二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「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。

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。

獨立核數師報告書

投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註16及第67頁至第68頁的會計政策。

關鍵審核事項

於二零二二年七月三十一日，投資物業之賬面值約為1,673,478,000港元(佔貴集團總資產之69%)，而截至二零二二年七月三十一日止年度確認之公平值虧損約為47,588,000港元。

本核數師識別投資物業估值為一項關鍵審核事項，乃由於其對綜合財務報表之重要性及貴公司管理層於評估其公平值時涉及重大判斷及估計。

使用權資產減值

請參閱綜合財務報表附註15及第68頁至第72頁的會計政策。

關鍵審核事項

於二零二二年七月三十一日，使用權資產賬面值約為80,542,000港元(佔貴集團總資產之3%)。截至二零二二年七月三十一日止年度並無確認減值虧損。

本核數師識別使用權資產減值為一項關鍵審核事項，乃由於管理層於評估使用權資產於報告期末有否出現任何減值跡象以及估計使用權資產之可收回金額時涉及重大判斷。釐定使用權資產之可收回金額時涉及使用假設及估計，包括近期市場交易價格、估計收益增長率、營運成本及貼現率。

本核數師的審核如何處理關鍵審核事項

本核數師之程序旨在質詢估值之程序及於評估投資物業之公平值時所採用之主要假設及估計之合理性。

本核數師已參考近期市場交易價以及市場及其他外部可得資料，質詢估值所採用方法、主要假設及輸入數據之合理性。

本核數師的審核如何處理關鍵審核事項

本核數師之程序旨在為評估管理層對減值跡象的評估及(倘發現有關跡象)評估管理層進行之減值測試之合理性及識別使用權資產之任何估值風險。

本核數師已與管理層討論其評估減值時所採用之主要假設並提出質詢。

本核數師已評估減值評估使用之主要假設之合理性，包括估計收益增長率、營運成本、除稅前貼現率、近期市場交易價連同市場及其他外部可得資料。

獨立核數師報告書

存貨估值

請參閱綜合財務報表附註19及第76頁的會計政策。

關鍵審核事項

於二零二二年七月三十一日，存貨之賬面值約為12,484,000港元，佔貴集團於二零二二年七月三十一日之流動資產之3%。

本核數師識別存貨估值為一項關鍵審核事項，因為其涉及管理層作出之重大判斷。撥備的考慮因素包括存貨賬齡狀況及釐定撥備的方法及假設，包括出售項目存貨所需的時間以釐定陳舊存貨撥備的百分比銷售。這些假設須依賴經驗按趨勢變化作出重大判斷。

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外，其他信息包括年報內的所有信息。

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。

本核數師的審核如何處理關鍵審核事項

本核數師之程序旨在評估管理層於計算存貨撥備時採用之判斷及假設。本核數師已審閱管理層對滯銷及陳舊存貨之評估，並嚴格評估是否已就滯銷及陳舊項目設有適當撥備。於考慮管理層之評估時，本核數師亦考慮整個產品系列銷售最近期達致的價格及存貨撥備是否充足。

本核數師已評估方法及假設並就一致性與過往年度所採用者進行比較。本核數師亦透過考慮動用或解除先前錄得的撥備及存貨的可變現淨值，評估管理層評估之合理性。

獨立核數師報告書

貴公司董事及治理層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，並對其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。

治理層須負責監督貴集團的財務報告過程。

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。本核數師根據香港公司條例第405條及雙方協定的聘用條款僅向全體股東報告，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。

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：

52

- 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。
- 評估貴公司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。

獨立核數師報告書

- 對 貴公司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，本核數師與治理層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。

本核數師亦向治理層作出聲明，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。

從與治理層溝通的事項中，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。

出具獨立核數師報告書之審核項目合夥人為劉佳煌。

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

劉佳煌

執業證書號碼：P06623

香港

二零二二年十月十四日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年七月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收入	5	103,288	112,000
銷售成本		(28,436)	(30,562)
毛利		74,852	81,438
投資物業公平值虧損	16	(47,588)	(3,538)
其他收入	5	20,322	16,026
銷售及分銷費用		(44,633)	(45,178)
行政費用		(51,510)	(46,871)
其他(虧損)收益淨額	7	(20,622)	8,892
融資成本	8	(11,102)	(11,532)
應佔一間聯營公司溢利(虧損)	18(b)	1,896	(1,170)
除稅前虧損	10	(78,385)	(1,933)
所得稅	9	—	—
本公司擁有人應佔本年度虧損		(78,385)	(1,933)
其他全面收益(開支)			
其後將不會重新分類至損益之項目：			
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	16	43,076	—
其後可重新分類至損益之項目：			
兌換海外業務所產生之匯兌差額		(2,785)	6,713
本年度其他全面收益		40,291	6,713
本公司擁有人應佔本年度全面(開支)收益總額		(38,094)	4,780
		港仙	港仙
每股虧損			
— 基本	13	(8.27)	(0.20)
— 攤薄	13	(8.27)	(0.20)

綜合財務狀況表

於二零二二年七月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	14	84,527	67,944
投資物業	16	1,673,478	1,725,948
使用權資產	15	80,542	48,932
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」) 之財務資產	21	27,568	29,457
應收一間聯營公司款項	18(a)	7,941	8,135
於一間聯營公司之權益	18(b)	51,817	49,921
租務及公用設施按金	20	3,009	3,344
		<u>1,928,882</u>	<u>1,933,681</u>
流動資產			
存貨	19	12,484	29,134
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項	20	29,344	29,135
按公平值計入損益之財務資產	21	164,000	160,239
應收一間有關連公司款項	30(b)	—	45
有抵押銀行存款	22	2,924	7,432
銀行結餘及現金	22	277,756	40,953
		<u>486,508</u>	<u>266,938</u>
流動負債			
銀行借貸	23	249,447	349,198
應付孖展貸款	24	28,523	4,396
貿易及其他應付賬款及已收按金	25	36,288	47,465
應付有關連公司欠款	30(b)	—	338
租賃負債	15	15,332	25,510
應付稅項		20,645	21,357
		<u>350,235</u>	<u>448,264</u>

綜合財務狀況表

於二零二二年七月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
流動資產(負債)淨值		136,273	(181,326)
總資產減流動負債		2,065,155	1,752,355
非流動負債			
銀行借貸	23	559,960	206,034
已收按金	25	6,571	5,829
長期服務金撥備		1,057	350
租賃負債	15	4,140	8,621
遞延稅項負債	26	—	—
		571,728	220,834
資產淨值		1,493,427	1,531,521
股本及儲備			
股本	27	332,323	332,323
儲備		1,161,104	1,199,198
權益總額		1,493,427	1,531,521

56

第54頁至第139頁之綜合財務報表已於二零二二年十月十四日獲本公司董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

林煒珊
董事

溫宜華
董事

綜合權益變動表

截至二零二二年七月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔					權益總額 千港元
	股本 千港元	匯兌儲備 千港元	資產重估 儲備 千港元	保留溢利 千港元	購股權 儲備 千港元	
於二零二零年八月一日	332,323	14,836	109,689	1,068,908	985	1,526,741
本年度虧損	—	—	—	(1,933)	—	(1,933)
其他全面開支：						
兌換海外業務所產生 之匯兌差額	—	6,713	—	—	—	6,713
本年度全面收益(開支)總額	—	6,713	—	(1,933)	—	4,780
購股權失效	—	—	—	985	(985)	—
於二零二一年七月三十一日 及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)
其他全面收益：						
兌換海外業務所產生 之匯兌差額	—	(2,785)	—	—	—	(2,785)
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	—	—	43,076	—	—	43,076
本年度全面(開支)收益總額	—	(2,785)	43,076	(78,385)	—	(38,094)
於二零二二年七月三十一日	332,323	18,764	152,765	989,575	—	1,493,427

綜合現金流量表

截至二零二二年七月三十一日止年度

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
經營業務		
除稅前虧損	(78,385)	(1,933)
調整：		
融資成本	11,102	11,532
銀行利息收入	(269)	(52)
來自一間聯營公司之利息收入	(406)	(412)
墊款予獨立第三方之利息收入	(420)	(840)
應佔一間聯營公司(溢利)虧損	(1,896)	1,170
物業、機器及設備折舊	6,563	5,878
使用權資產折舊	5,658	4,812
出售／撤銷物業、機器及設備之虧損(收益)	192	(167)
貿易及其他應收賬款之減值撥備(撥回)	7,331	(4,702)
就使用權資產確認之減值虧損	—	4,427
滯銷存貨撥備撥回	(4,359)	(883)
按公平值計入損益之財務資產虧損(收益)淨額	26,403	(5,073)
投資物業公平值虧損	47,588	3,538
撤銷其他應付賬款	(12,278)	—
COVID-19相關租金減免	(5,361)	(5,130)
提早終止租賃之收益	(25)	(2,739)
	<u>1,438</u>	<u>9,426</u>
營運資金變動前之經營現金流量	1,438	9,426
存貨減少	21,009	20,865
按公平值計入損益之財務資產(增加)減少	(28,275)	23,980
貿易及其他應付賬款及已收按金增加(減少)	1,843	(8,744)
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項(增加)減少， 不包括租務及設施按金	(7,941)	4,449
應付有關連公司欠款減少	(338)	(134)
租務及公用設施按金減少	335	4,101
應收一間有關連公司款項減少(增加)	45	(45)
長期服務金撥備增加(減少)	707	(1,416)
	<u>(11,177)</u>	<u>52,482</u>
營運所(動用)產生現金	(11,177)	52,482
已付利息	(11,102)	(11,532)
	<u>(22,279)</u>	<u>40,950</u>
經營業務所(動用)產生之現金淨額	(22,279)	40,950

綜合現金流量表

截至二零二二年七月三十一日止年度

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
投資活動		
已收利息	689	892
出售物業、機器及設備所得款項	149	389
提取有抵押銀行存款	4,508	16,676
購買物業、機器及設備	(5,680)	(1,038)
一間聯營公司還款	600	600
投資活動所產生之現金淨額	266	17,519
融資活動		
新增銀行貸款	376,175	22,380
償還銀行貸款	(122,000)	(88,383)
新增孖展貸款	24,127	—
償還孖展貸款	—	(8,701)
償還租賃負債	(18,913)	(30,172)
融資活動所產生(動用)之現金淨額	259,389	(104,876)
現金及現金等值項目增加(減少)淨額	237,376	(46,407)
年初現金及現金等值項目	40,953	86,402
外匯匯率變動之影響	(573)	958
年終現金及現金等值項目 包括銀行結餘及現金	277,756	40,953

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

1. 公司資料

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於本年報「公司資料」一節披露。

本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要從事銷售成衣，以及物業投資及出租業務。

此等綜合財務報表以港元(「港元」)呈列。除本集團於中華人民共和國(「中國」)成立之附屬公司以人民幣(「人民幣」)作為功能貨幣外，本公司及其他附屬公司之功能貨幣為港元。

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。其唯一股東為林煒珊女士及林孝信先生，彼等為本公司最終控股股東。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之應用

於本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之於本集團於二零二一年八月一日開始之財政年度生效之香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號
及香港財務報告準則第16號(修訂本)

利率基準改革 — 第2階段

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之應用(續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及修訂本：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ²
香港財務報告準則第3號(修訂本)	對概念框架的提述 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(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 ³
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(二零二零年) 呈列財務報表之有關修訂— 借款人對包含按要求 償還條款之定期貸款之分類 ²
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 ²
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 ²
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 ²
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 ¹
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約— 履行合約之成本 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	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 ¹

¹ 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於尚待釐定日期或之後開始之年度期間生效。

本公司董事預期應用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本將不會對本集團業績及財務狀況造成重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

3. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則規定之適用披露。

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及若干財務工具已按下文所載會計政策所述之公平值計量則除外。歷史成本則一般以商品及服務交易時所付出代價之公平值為基準。

公平值指於計量日期，市場參與者間之有序交易中，就出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付之價格，不管該價格是否可以直接觀察或利用其他估值方法而估算。估算資產或負債之公平值時，本集團考慮了市場參與者在計量日期為該資產或負債進行定價時倘會考慮的資產或負債特徵。在該等綜合財務報表中計量及／或披露的公平值均在此基礎上予以確定，惟香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款範圍內之以股份為基礎的付款交易、香港財務報告準則第16號範圍內之租賃交易以及與公平值類似但並非公平值的計量（例如香港會計準則第2號存貨中的可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值中的使用價值）除外。

非財務資產的公平值計量須計及市場參與者通過使用該資產之最高及最佳用途或將該資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而產生經濟效益的能力。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量之輸入數據可觀察程度及輸入數據對公平值計量之整體重要性分類為第一級、第二級或第三級，載述如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據（第一級內包括的報價除外）；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策於下文載列。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本公司及受本公司及其附屬公司控制實體之財務報表。倘附屬公司在類似情況下就相若交易及事件採用綜合財務報表所採納者以外的會計政策編製其財務報表，則在編製綜合財務報表時對該附屬公司的財務報表作出適當調整，以確保與本集團的會計政策相符。

倘本公司符合下列條件，則本公司擁有控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 參與投資對象之營運而獲得之各樣回報或擁有獲得回報之權利；及
- 有能力對投資對象行使其權力以影響本集團之回報金額。

倘事實及情況顯示上述三項控制因素之一項或多項出現變動，本集團會重新評估其是否控制投資對象。

附屬公司之綜合入賬於本集團取得有關附屬公司之控制權起開始，並於本集團失去有關附屬公司之控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售附屬公司之收入及支出乃自本集團取得控制權之日起計入綜合損益及其他全面收益表，直至本集團不再控制有關附屬公司之日為止。

附屬公司之損益及各項其他全面收益項目歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使這將導致非控股權益出現虧損結餘。

與本集團實體之間之交易有關之集團內公司之間所有資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合賬目時悉數對銷。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

於一間聯營公司之投資

聯營公司指本集團對其擁有重大影響力之公司。重大影響力指可參與投資對象之財務及營運政策決策但無法控制或共同控制該等政策之權力。

本集團於聯營公司之投資乃按權益會計法納入綜合財務報表內。根據權益法，於聯營公司之投資乃初步按成本確認。本集團應佔聯營公司之溢利或虧損及其他全面收益之變動於收購之日後分別在損益及其他全面收益中確認。倘本集團分佔一間聯營公司的虧損相等或超過其於該聯營公司之權益(使用權益法釐定，計及實質上構成本集團對該聯營公司之淨投資之任何長期權益)，本集團終止確認所分佔之進一步虧損。額外虧損獲計提撥備，而負債則予確認，惟僅限於本集團已產生法律或推定責任或已代該聯營公司作出付款。

於本集團應用權益法而使用一間聯營公司之財務報表時，倘該聯營公司使用本集團以外之會計政策，處理相類情況下之交易及事件，則對該聯營公司之會計政策作出調整，以與本集團之會計政策一致。

於一間聯營公司之投資將自投資對象成為聯營公司之日起以權益法入賬。於收購於一間聯營公司之投資時，投資成本與本集團分佔聯營公司可識別資產及負債之公平淨值之任何差額確認為商譽，並計入投資之賬面值。

本集團將可識別資產及負債之公平淨值與收購成本之任何差額，經重新評估後於收購投資之期間即時於損益中確認。

64

在採用權益法後，包括確認聯營公司的虧損(倘有)，以釐定是否需要根據香港會計準則第36號就本集團於一間聯營公司之投資確認任何減值虧損。組成於聯營公司之投資賬面值一部份的商譽並非單獨確認。投資(包括商譽)之全部賬面值會作為單一資產以其可收回金額(使用價值與公平值減出售成本之較高者)與其賬面值進行比較，測試是否減值。任何已確認減值虧損不會被分配至構成聯營公司之投資之賬面值之一部份之任何資產(包括商譽)。倘該項投資之可收回金額其後增加，則有關減值虧損之任何撥回均會予以確認。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

於一間聯營公司之投資 (續)

當投資於本集團失去對聯營公司之重大影響力而不再為聯營公司當日，本集團終止採用權益法，而任何保留權益則按該日之公平值計量，而該公平值被視為根據適用準則初步確認一項財務資產時之公平值。於聯營公司之任何保留權益之公平值與所出售之聯營公司部份權益之任何所得款項之間的差額，以及與投資於終止採用權益法當日之賬面值之間的差額，會於損益中確認。所有過往於其他全面收益中就該項投資確認之金額，會按假設投資對象直接出售相關資產或負債所需之相同方式重新分類至損益或保留盈利。

當本集團於一間聯營公司之所有權權益減少，但本集團繼續使用權益法時，倘以往於其他全面收益中就所削減所有權權益確認之收益或虧損部份須於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則有關收益或虧損部份會重新分類至損益。

本集團與其聯營公司間進行交易所產生之收益及虧損僅以無關連投資者於聯營公司之權益為限於綜合財務報表中確認。本集團應佔聯營公司於該等交易所產生之收益或虧損會予以對銷。

收入確認

確認收入旨在描述向客戶轉讓承諾貨品或服務之數額，以反映實體預期交換該等貨品或服務而應得之代價。具體而言，本集團採用五步法確認收入：

- 第一步：識別與客戶訂立之合約
- 第二步：識別合約中的履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中的履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時(或就此)確認收入。

本集團於完成履約責任時(或就此)確認收入，即於特定履約責任相關之貨品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。

履約責任指可明確區分的貨品或服務(或一攬子貨品或服務)或大致相同的一系列可明確區分之貨品或服務。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

收入確認(續)

符合下列其中一項標準，則控制權隨時間轉移，而收入則參照已履行相關履約責任的進展情況而隨時間確認：

- 於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供之利益；
- 本集團的履約產生及提升一項在產生或提升時由客戶控制之資產；或
- 本集團的履約並未產生讓本集團有替代用途之資產，且本集團對迄今已完成履約之付款具有可強制執行之權利。

否則，收入於客戶獲得可明確區分之貨品或服務控制權之時間點確認。

收入乃根據與客戶訂立之合約所指明之代價計量，並不包括代表第三方收取之金額、折扣及銷售相關稅款。

銷售成衣及相關配飾(附註6)之收入乃於貨品之控制權轉讓予客戶之時間點確認。

專利費收入根據有關協議實質內容確認並計入「其他收入」。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

物業、機器及設備

物業、機器及設備按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

物業、機器及設備項目乃以直線法計提折舊，將成本減剩餘價值分攤至其估計可使用年期。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末檢討，並對估計之任何變動之影響按預期基準入賬處理。

倘出售或預期持續使用資產將不會產生未來經濟效益，則終止確認物業、機器及設備項目。任何由出售或報廢物業、機器及設備項目所產生之盈虧，釐定為銷售所得款項與該資產賬面值之差額，並於損益中確認。

投資物業

投資物業指為賺取租金及／或資本升值而持有之物業。投資物業包括持有但尚未確定未來用途之土地(其視為持作資本升值)。

投資物業初步按成本計量，包括任何直接應佔支出。於初步確認後，投資物業按公平值計量。投資物業公平值變動產生之收益或虧損計入其所產生期間的損益中。

出售投資物業後或當永久棄用投資物業且預期其出售不會產生未來經濟利益時終止確認投資物業。終止確認該物業產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與該資產賬面值之間的差額計算)於終止確認該物業期間計入損益。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

投資物業(續)

如物業、機器及設備項目在用途發生變化時成為投資物業，並且在可觀察證據的支持下，該項目於轉讓日期之賬面值與公平值之間之任何差異在其他全面收益中予以確認，並於物業重估儲備中累計。該項目之物業重估儲備將於終止確認時直接轉撥至保留溢利。

如投資物業在用途發生變化時成為自用物業，則在可觀察證據的支持下，該物業在轉讓日期的公平值作為物業、機器及設備項目之該物業後續會計處理之視同成本。

租賃

租賃之定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合約賦予可於一段時間內控制使用已識別資產之權利以換取代價，則該合約屬於租賃或包含租賃。

本集團作為承租人

就於首次應用日期或之後訂立或修訂的合約而言，本集團於合約起始時或修訂日期評估合約是否為租賃或包含租賃。除短期租賃(定義為自租賃開始日期起計租期為十二個月或以下且不包含購買選擇權之租賃)及低價值資產租賃外，本集團就其作為承租人之所有租賃安排確認使用權資產及相應之租賃負債。就該等租賃而言，本集團於租期內按直線基準確認租賃付款為經營開支，除非另有系統化基準更能代表耗用租賃資產所產生經濟利益之時間模式，則另作別論。

於開始日期，本集團按當日尚未作出租賃付款之現值計量租賃負債。租賃付款按租賃隱含之利率貼現。倘未能輕易釐定該利率，則本集團採用其增量借款利率。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

租賃負債 (續)

計量租賃負債時所包含之租賃付款包括：

- 固定租賃付款 (包括實質固定付款) 減任何應收租賃優惠；
- 可變動租賃付款，其取決於某項指數或利率，初步計量時使用開始日期的指數或利率；
- 承租人根據剩餘價值擔保預期應付之金額；
- 購買權的行使價 (倘承租人合理確定將行使該等購買權)；及
- 終止租賃的罰金付款 (倘租賃條款反映本集團行使購買權以終止租賃)。

租賃負債在綜合財務狀況表中以獨立項目形式呈列。

租賃負債其後透過增加賬面值以反映租賃負債的利息 (採用實際利率法) 及透過減少賬面值以反映已作出的租賃付款的方式進行計量。

倘出現以下情況，租賃負債會重新計量 (並就相關使用權資產作出相應調整)：

- 租期有所變動或有重大事件或情況變動導致行使購買權的評估發生變化，在該情況下，租賃負債通過使用經修訂貼現率對經修訂租賃付款進行貼現而重新計量。
- 租賃付款因指數或利率變動或有擔保剩餘價值下預期付款變動而出現變動，在此情況下，租賃負債通過使用初始貼現率 (除非租賃付款由於浮動利率改變而有所變動，在這種情況下則使用經修訂貼現率) 對經修訂租賃付款進行貼現而重新計量。
- 租賃合約已修改且租賃修改不作為一項單獨租賃入賬，在該情況下，租賃負債透過使用於修訂生效日期的經修訂貼現率對經修訂租賃付款進行貼現並基於經修訂租賃的租期而重新計量。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

使用權資產

使用權資產包括相應租賃負債、於開始日期或之前作出的租賃付款及任何初期直接成本，減已收取租賃優惠的初步計量。當本集團產生承擔拆除及移除租賃資產、恢復相關資產所在場地或將相關資產恢復至租賃條款及條件所規定狀態之成本責任時，本集團會根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」確認及計量撥備。該等成本會計入相關使用權資產中，除非該等成本為生產存貨而產生。

除分類為投資物業並以公平值模式計量之使用權資產外，使用權資產其後按成本減累計折舊及減值虧損計量，並就任何租賃負債之重新計量作出調整。使用權資產乃按租期及相關資產的可使用年期 (以較短者為準) 折舊。折舊於租賃開始日期開始計算。

本集團於綜合財務狀況表將不符合投資物業定義之使用權資產以獨立項目形式呈列。符合投資物業定義之使用權資產則於「投資物業」內呈列。

本集團應用香港會計準則第36號釐定使用權資產是否已減值及將就任何已識別減值虧損入賬。

並非依據指數或利率而定之可變動租金不會列入租賃負債及使用權資產之計量中。相關付款於觸發該等付款之事件或情況發生期間確認為開支，並計入綜合損益及其他全面收益表中之「銷售及分銷開支」項目內。

70

租賃修訂

倘出現以下情況，本集團將租賃的某項修訂作為一項獨立的租賃入賬：

- 該修訂通過增加一項或多項相關資產的使用權而擴大了租賃範圍；及
- 租賃代價增加的金額相當於擴大範圍對應的單獨價格，加上以反映特定合約的情況對該單獨價格進行的任何適當調整。

就未作為一項獨立租賃入賬的租賃修訂而言，本集團透過採用修訂生效日期的經修訂貼現率將經修訂租賃付款貼現的方式，根據經修訂租賃的租期重新計量租賃負債。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

COVID-19 相關租金減免

就因 COVID-19 疫情之直接影響而產生之租賃合約相關租金減免而言，本集團已選擇應用可行權宜方法不評估租賃合約之 COVID-19 相關租金減免是否為租賃修訂。有關可行權宜方法僅適用於因 COVID-19 之直接影響而產生之租金減免，惟須滿足以下所有條件：

- 租賃付款變動導致租賃的經修訂代價與緊接變動前租賃代價大致相同或低於緊接變動前租賃代價；
- 租賃付款的任何減少僅影響原定於二零二二年六月三十日或之前到期的付款；及
- 租賃的其他條款及條件並無重大變動。

應用可行權宜方法之承租人，將租金減免導致之租賃付款變動入賬，方式與將應用香港財務報告準則第 16 號租賃之變動 (倘變動並非租賃修訂) 入賬相同。免除或豁免租賃付款入賬列作浮動租賃付款。相關租賃負債已作出調整以反映已免除或豁免金額，並於該事件發生期內於損益確認相應調整。

本集團作為出租人

本集團作為出租人就其若干投資物業訂立租賃協議。本集團作為出租人的租賃分類為融資租賃或經營租賃。倘租約條款將所有權的絕大部份風險及回報轉歸承租人所有，則有關合約分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為經營租賃。

當合約包含租賃及非租賃成份時，本集團應用香港財務報告準則第 15 號客戶合約收益將合約項下的代價分配至各有關成份。

經營租約之租金收入乃按有關租約之年期以直線法確認。因磋商及安排經營租約所產生之初步直接成本則計入租賃資產之賬面值，並已於租賃期內按直線法確認。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

租賃土地及樓宇

當本集團就於物業之所有權權益(包括租賃土地及樓宇成分)作出付款,全部代價於租賃土地及樓宇成分之間按初始確認時的相關公平值之比例分配。在相關付款可作可靠分配之情況下,租賃土地權益於綜合財務狀況表中呈列為「使用權資產」,惟按公平值模式分類及入賬為投資物業者除外。當代價無法在相關租賃土地之非租賃樓宇成分及未分割權益之間可靠分配時,整項物業分類為物業、機器及設備。

倘租金能可靠分配,則以經營租約列賬之租賃土地權益於綜合財務狀況表中列為「使用權資產」,並按租期以直線法攤銷,惟分類為投資物業並按公平值模式入賬者除外。倘租金不能於非租賃樓宇成分及相關土地成分之未分割權益之間可靠分配,則整項租約通常分類為融資租約,並以物業、機器及設備列賬。

外幣

編製各個別集團實體之財務報表時,以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易乃按交易日當時之匯率以各自之功能貨幣(即實體營運所在主要經濟環境之貨幣)入賬。於報告期末,以外幣列值之貨幣項目以當日之匯率重新換算。按公平值列賬且按外幣定值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日之匯率重新換算,而以外幣歷史成本計算之非貨幣項目則不予重新換算。

清償貨幣項目及重新換算貨幣項目之匯兌差額於其產生期間於損益內確認,惟因構成本公司於海外業務淨投資一部份之貨幣項目產生之匯兌差額則除外,於此情況下,有關匯兌差額乃於其他全面收益內確認及於權益中累計,並於出售海外業務時從權益重新分類至損益。因重新換算以公平值列賬之非貨幣項目而產生之匯兌差額包含於當期損益內,惟重新換算盈虧直接於其他全面收益確認之非貨幣項目而產生之匯兌差額除外,在此情況下,匯兌差額亦直接於其他全面收益確認。

72

就綜合財務報表之呈列而言,本集團境外業務之資產與負債乃按於各報告期末之匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元),而其收入及開支項目乃按該年度之平均匯率換算。產生之匯兌差額(如有)於其他全面收益內確認,累計於權益下之匯兌儲備內。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

外幣 (續)

出售海外業務時，本公司擁有人就該業務應佔的於股權累計的所有匯兌差額乃重新分類至損益。

借貸成本

需要耗費較長時間方可作擬定用途或銷售之合資格資產之收購、建設或生產直接應佔借貸成本，並均計入該等資產之成本內，直至該等資產已大體上可作擬定用途或銷售為止。

所有其他借貸成本於其產生年度在損益內確認。

退休福利成本

當僱員已提供使其有權獲得定額供款計劃／國家退休福利計劃及強制性公積金計劃(「**強制性公積金計劃**」)供款之服務時，有關供款乃確認為一項開支。

短期及其他長期僱員福利

負債乃就相關服務提供期間之工資及薪金、年假及病假按為交換該項服務而預計將支付之福利之未貼現金額對屬於僱員之福利進行確認。

就短期僱員福利確認之負債乃按預期交換有關服務需支付之福利之未貼現金額計量。

有關其他長期僱員福利確認之負債，乃按本集團預期就僱員截至報告日期所提供服務作出之估計未來現金流出之現值計量。

政府補助

在合理地確定本集團將符合政府補助的附帶條件及將獲發該等補助之前，不會確認政府補助。

應收收入有關政府補助，作為對已產生開支或虧損的彌補，或為旨在給予本集團提供即時財務支援而不涉及未來相關成本者，於應收期間在損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

稅項

所得稅支出乃指現時應付稅項及遞延稅項之總額。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表呈列之「除稅前虧損」不同，乃由於其剔除在其他年度應課稅或可減免之收入或開支項目且其進一步剔除不應課稅或減免之項目。本集團之即期稅項負債乃按報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表資產及負債賬面值及計算應課稅溢利相應稅基之暫時差額確認。遞延稅項負債通常會就全部應課稅之暫時差額確認。遞延稅項資產通常會就全部在應課稅溢利可能出現以致可扣減之暫時差額可被利用時確認。倘暫時差額是由一項既不影響應課稅溢利也不影響會計溢利之交易之其他資產及負債之初步確認而引致，則該等遞延稅項資產及負債將不予確認。

就計量採用公平值模式計量之投資物業遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，除非假設遭駁回，否則已假設該等物業之賬面值可透過出售全數收回。當投資物業可予折舊及以目標為隨時間收取投資物業所含絕大部份經濟利益而非透過出售收取經濟利益之業務模式持有，則駁回假設。倘假設遭駁回，該等投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產則按照上述一般原則計量。

遞延稅項負債乃按與附屬公司及聯營公司之投資相關之應課稅暫時性差額確認，惟若本集團可控制暫時性差額之撥回及暫時性差額於可預見未來很可能不獲撥回之情況則除外。與該等投資及權益相關之可扣減暫時性差額所產生之遞延稅項資產，僅在可能有可動用暫時性差額利益之足夠應課稅溢利，並預期於可預見未來撥回時確認。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項資產之賬面值會於各報告期末作檢討，並扣減至應課稅溢利不可能足以收回全部或部份資產為止。

遞延稅項資產及負債乃按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率計算。所根據之稅率(及稅法)乃於報告期末已頒佈或實質上已頒佈。

遞延稅項負債及資產之計量反映本集團於報告期末，預期將要收回或償還其資產及負債之賬面值之稅務後果。

當有合法強制執行權利許可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，並與同一稅務機關於預期結算或收回重大遞延稅項負債或資產金額之各未來期間就(i)相同應課稅實體；或(ii)擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債之不同應課稅實體徵收之所得稅有關，則遞延稅項資產及負債可互相對銷。

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項扣減是否歸因於使用權資產或租賃負債所引致。

就稅項扣減歸因於租賃負債所致的租賃交易而言，本集團就使用權資產及租賃負債獨立應用香港會計準則第12號所得稅的規定。由於應用初步確認豁免，使用權資產及租賃負債的暫時性差額並未於初步確認時及於租期內確認。

即期及遞延稅項於損益內確認，除非該等稅項與於其他全面收益或直接於權益確認之項目有關，在此情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益內確認。倘即期稅項或遞延稅項因企業合併首次會計處理而產生，則稅務影響會納入企業合併之會計處理中。

現金及現金等值項目

載於綜合財務狀況報表內之現金及短期存款包括銀行及手頭現金以及於三個月或以內初始到期之短期存款。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括上文界定之現金及短期存款。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

存貨

存貨按成本值及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本按加權平均法計算。可變現淨值指存貨估計銷售價減進行銷售所需的全部預計成本。

撥備

當本集團因過往事件而承擔現有責任，而本集團可能須履行該項責任及可以可靠地估計該項責任之金額時，則會確認撥備。

確認為撥備之金額是於報告期末經計入有關責任之風險及不明朗因素後，對償付現有責任之所需代價之最佳估計。倘撥備使用償付現有責任之估計現金流量計量，則其賬面值為該等現金流量之現值。

財務工具

財務資產及財務負債於一個集團實體成為該工具合約條文之訂約方後於綜合財務狀況表確認。

財務資產及財務負債初步按公平值計量，惟根據香港財務報告準則第15號被初步計量的客戶合約產生之貿易應收款項除外。因收購或發行財務資產及財務負債(不包括按公平值計入損益之財務資產或財務負債)而產生之直接交易成本，於初步確認時於財務資產或財務負債之公平值中計入或扣除(視適用情況而定)。收購按公平值計入損益之財務資產或財務負債產生之直接交易成本即時於損益確認。

財務資產

所有財務資產的常規買賣按交易日基準確認及終止確認。常規買賣指須根據市場規則或慣例確立的時間框架內交付資產的財務資產買賣。

所有已確認財務資產，視乎財務資產的分類而定，其後全面按攤銷成本或公平值計量。財務資產於初始確認時分類，並其後按攤銷成本計量、按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)及按公平值計入損益。

於初始確認時，財務資產分類取決於財務資產的合約現金流量特徵及本集團管理該等財務資產的業務模式。本集團之財務資產分類為按攤銷成本計量及按公平值計入損益之財務資產。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

財務資產 (續)

按攤銷成本計量的財務資產 (債務工具)

本集團僅會於同時符合以下兩項條件的情況下，方會計量其後按攤銷成本計量的財務資產：

- 財務資產由持有財務資產的目的為收取合約現金流量之業務模式持有；及
- 財務資產的合約條款於指定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

按攤銷成本計量的財務資產其後採用實際利率法計量並可能出現減值。

攤銷成本及實際利率法

實際利率法乃計算債務工具之攤銷成本及於相關期間分配利息收入之計算方法。

就購買或發起之信貸減值財務資產 (即於初步確認時已出現信貸減值之資產) 以外的財務資產而言，實際利率乃按債務工具之預計年期或適用之較短期間，準確貼現估計未來現金收入 (包括構成實際利率一部份所支付或收取之所有費用、交易成本及其他溢價或折讓) (不包括預期信貸虧損) 至債務工具於初步確認時之賬面總值之利率。

財務資產的攤銷成本指財務資產於初步確認時計量的金額減去本金還款，加上初始金額與到期金額間的任何差額使用實際利率法計算的累計攤銷 (就任何虧損撥備作出調整)。財務資產的賬面總值指財務資產就任何虧損撥備作出調整前的攤銷成本。

就其後按攤銷成本計量的債務工具而言，利息收入採用實際利率法確認。利息收入乃透過對一項財務資產賬面總值應用實際利率予以計算，惟其後出現信貸減值的財務資產除外 (見下文)。就其後出現信貸減值的財務資產而言，利息收入乃透過對財務資產攤銷成本應用實際利率予以確認。倘於其後報告期間出現信貸減值財務工具的信貸風險好轉，使財務資產不再出現信貸減值，則利息收入乃透過對財務資產賬面總值應用實際利率予以確認。

利息收入於損益確認並計入「其他收入」項目 (附註5)。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

財務資產 (續)

按公平值計入損益之財務資產

不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益條件計量的財務資產按公平值計入損益。特別是：

- 除非本集團於初始確認時指定非持作買賣股權投資或業務合併產生的或有代價按公平值計入其他全面收益，否則於股權工具的投資被分類為按公平值計入損益。
- 不符合攤銷成本標準或按公平值計入其他全面收益標準之債務工具分類為按公平值計入損益。此外，倘有關指定消除或顯著降低按不同基準計量資產或負債或確認彼等的收益及虧損時的計量或確認差異，則符合攤銷成本標準或按公平值計入其他全面收益標準的債務工具於初始確認時可被指定為按公平值計入損益。

於各報告期末，按公平值計入損益之財務資產按公平值計量，而任何公平值收益或虧損並非指定對沖關係的一部份時，則該等收益或虧損於損益內確認。於損益確認之收益或虧損淨額包括財務資產賺取之任何股息或利息，並計入「其他(虧損)收益淨額」項目內。公平值按附註21所述方式釐定。

倘符合以下條件，財務資產會視作持有作買賣用途：

- 收購該項資產之主要目的是作短期內出售；或
- 於初步確認時，該項資產構成本集團一併管理之已識別財務工具組合一部份，並有證據顯示最近有實際之短期盈利情況；或
- 該項資產為衍生工具(惟為一份財務擔保合約或一項指定及有效對沖工具之衍生工具除外)。

財務資產減值及根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估之其他項目

本集團就按攤銷成本計量的債務工具投資確認預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)的虧損撥備。於各報告日期對預期信貸虧損金額進行更新，以反映自相關財務工具初步確認以來的信貸風險變動。

本集團通常就貿易應收賬款確認全期預期信貸虧損。預期信貸虧損乃根據本集團過往信貸虧損經驗估計，並就存在重大結餘或出現信貸減值之客戶按個別基準釐定虧損撥備及使用撥備矩陣集體釐定虧損撥備，並根據債務人特定因素、一般經濟狀況及對當前及報告日期的條件預測方向的評估，包括貨幣的時間價值(如適用)而作出調整。

對於所有其他財務工具，本集團按12個月預期信貸虧損的相同金額計量虧損撥備，除非信貸風險自初始確認後大幅增加，則本集團確認全期預期信貸虧損。對是否應確認全期預期信貸虧損的評估，乃根據初始確認後發生違約可能性或風險是否大幅增加而定。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

財務資產減值及根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估之其他項目 (續)

信貸風險大幅增加

在評估自初始確認以來財務工具信貸風險是否大幅增加時，本集團會比較截至報告日期財務工具發生違約風險與截至初始確認日期財務工具發生違約風險。對於這個評估，本集團考慮合理及可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及無需付出不必要的成本或努力即可取得的前瞻性資料。

尤其是，在評估自初始確認以來信貸風險是否顯著增加時，將考慮以下資料：

- 財務工具的外部(倘有)或內部信用評級的實際或預期顯著惡化；
- 現有或預期的商業、金融或經濟狀況的不利變動，預期導致債務人償還債務能力大幅下降；
- 債務人經營業績出現實際或預期出現顯著惡化；
- 同一債務人的其他財務工具的信貸風險顯著增加；及
- 債務人的監管、經濟或技術環境出現實際或預期出現重大不利變動，可能導致債務人償債能力大幅下降。

無論上述評估結果如何，本集團假設，於合約付款逾期超過30天時，一項財務資產的信貸風險已自初始確認起大幅增加，除非本集團有合理及可靠資料證明可予收回則當別論。

儘管如此，倘一項債務工具於報告日期被確定為信貸風險較低，則本集團假設該項債務工具的信貸風險自初始確認起並無重大增加。在下列情況下，一項財務工具被定為具有較低的信貸風險，倘(i)該財務工具違約風險較低；(ii)借款人近期具充分償付合約現金流量負債的能力；及(iii)長遠而言經濟及業務狀況的不利變動未必會降低借款人償付合約現金流量負債的能力。

本集團定期監控用於識別信貸風險是否大幅增加的標準的有效性，並適當對其作出修訂，以確保該標準能在款項逾期前識別信貸風險的大幅增加。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

財務資產減值及根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估之其他項目 (續)

違約定義

本集團認為以下事項構成內部信貸風險管理違約事件，此乃由於過往經驗顯示符合以下任何一項標準的應收款項通常無法收回：

- 債務人違反財務契約時；或
- 內部建立或自外部取得的資料顯示，債務人不大可能支付全額款項予債權人(包括本集團)(並未考慮本集團所持有的任何抵押品)。

本集團認為，除非本集團有合理及支持資料以證明較滯後的違約標準更適用，否則當一項財務資產逾期90天以上即屬違約。

出現信貸減值的財務資產

當發生一個或多個事項對財務資產的估計未來現金流量產生不利影響時，則財務資產出現信貸減值。財務資產有信貸減值的憑證包括以下事件可觀察的數據：

- 發行者或借款人發生嚴重的財務困難；
- 違反合約，如違約或逾期事件；
- 借款人的貸款人出於與借款人財困相關的經濟或合約原因，而向借款人授予貸款人原本不會考慮的優惠；
- 借款人可能破產或進行其他財務重組；或
- 由於財政困難導致財務資產缺乏活躍市場。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

財務資產減值及根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估之其他項目 (續)

撇銷政策

當有資料顯示債務人有嚴重財務困難及沒有實際可收回預期，例如，當交易方被清算或已進入破產程序時，或倘為貿易應收賬款，且該等款項已逾期三年以上時(以較早發生者為準)，本集團會將該項財務資產撇銷。根據本集團收回程序並考慮法律建議(如適用)，財務資產撇銷可能仍受到執法活動的約束。任何收回均於損益中確認。

計量及確認預期信貸虧損

計量預期信貸虧損乃指違約概率、違約損失率程度(即倘違約，損失的程度)及違約風險的函數。評估違約概率及違約損失率程度根據歷史數據作出，並根據前瞻性資料調整。關於違約風險，對於財務資產而言，乃指資產於報告日期的賬面總值。

就財務資產而言，預期信貸虧損乃估計為本集團根據合約應收所有合約現金流量與本集團預期將收回的所有現金流量之間的差額，並按最初實際利率貼現。

倘本集團已計量一項財務工具的虧損撥備金額等於前一個報告期間的全期預期信貸虧損的金額，但在當前報告日確定全期預期信貸虧損的條件不再滿足，則本集團按在當前報告日期相等於十二個月預期信貸虧損的金額計量虧損撥備(使用簡化法的資產除外)。

本集團於損益中確認所有財務工具的減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬戶對其賬面值進行相應調整。

終止確認財務資產

僅當收取資產之現金流量的合約權利屆滿，或轉移財務資產及其所有權的絕大部份風險及回報予其他交易方時，本集團終止確認該財務資產。

在終止確認一項按攤銷成本計量的財務資產時，該資產的賬面值與已收取及應收代價總和之間的差額於損益內確認。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

財務負債及股權工具

分類為債務或權益

由集團實體發行之債務及股權工具乃根據合約安排之性質與財務負債及股權工具之定義分類為財務負債或權益。

股權工具

股權工具乃證明實體於扣減所有負債後之資產中擁有剩餘權益之任何合約。集團實體發行的股權工具乃按已收取的所得款項(扣除直接發行成本)確認。

財務負債

所有財務負債其後採用實際利率法按攤銷成本計量或按公平值計入損益。

當轉讓財務資產並不符合取消確認資格或當應用持續參與方法時產生之財務負債乃根據下文載列之特定會計政策計量。

按公平值計入損益的財務負債

當財務負債被指定為按公平值計入損益時，財務負債分類為按公平值計入損益。

財務負債(持作買賣之財務負債或收購方收取作為業務合併的或然代價除外)可於下列情況下於初步確認時指定為按公平值計入損益：

- 該指定消除或大幅減少可能會出現的計量或確認方面的一致性；或
- 該財務負債構成一組財務資產或財務負債或財務資產及財務負債組合之一部份，而根據本集團制定的風險管理或投資策略，該項資產乃以公平值為基礎進行管理及評估績效，且有關分組之資料乃按此基準向內部提供；或
- 其構成包含一項或多項嵌入衍生工具的合約之一部份，而香港財務報告準則第9號允許將整個組合合約指定為按公平值計入損益。

按公平值計入損益的財務負債按公平值列賬，倘其公平值變動而產生的任何收益或虧損並非指定對沖關係的一部份，則該等收益或虧損於損益內確認。於損益內確認之收益或虧損淨額包括財務負債的任何已付利息，並計入損益之「其他(虧損)收益淨額」一項。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

財務負債 (續)

其後按攤銷成本計量的財務負債

財務負債其後乃使用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法為計算財務負債的攤銷成本以及分配相關期間的利息開支的方法。實際利率乃按財務負債的預期可使用年期或(倘適用)較短期間內準確貼現估計未來現金付款額(包括構成實際利率一部份所支付或收取之所有費用、交易成本及其他溢價或折讓)至財務負債的攤銷成本的利率。

終止確認財務負債

當且僅當本集團之責任已解除、註銷或失效時，其才會終止確認財務負債。終止確認財務負債的賬面值與已付及應付代價(包括任何已轉讓的非現金資產或承擔的負債)之間的差額於損益內確認。

物業、機器及設備及使用權資產減值虧損

於報告期末，本集團審閱其物業、機器及設備及使用權資產之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產蒙受任何減值虧損。如有任何該等跡象，則會估計該資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)之程度。若無法估計個別資產之可收回金額，本集團則估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。在可確定合理及一貫之分配基準之情況下，公司資產亦分配至個別現金產生單位，否則將分配至可確定合理及一貫之分配基準之最小現金產生單位組別。

可收回金額乃公平值減銷售成本與使用價值之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量使用除稅前折現率折現至其現值，該折現率反映貨幣時間價值之當前市場評估及未來現金流量預期未經調整之資產有關風險。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

物業、機器及設備及使用權資產減值虧損(續)

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回金額少於其賬面值,則將該資產(或現金產生單位)之賬面值減至其可收回金額。就無法按合理一致基準分配至現金產生單位之企業資產或部分企業資產而言,本集團會將現金產生單位組別之賬面值(包括分配至該現金產生單位組別之企業資產或部分企業資產之賬面值)與現金產生單位組別之可收回金額進行比較。分配減值虧損時,減值虧損會先分配至調低任何商譽的賬面值(倘適用),其後基於現金產生單位或現金產生單位組別內各項資產之賬面值按比例分配至其他資產。資產之賬面值不得調低至低於其公平值減出售成本(倘可計量)、其使用價值(倘可釐定)與零三者中的最高者。原已分配至資產減值虧損金額按現金產生單位或現金產生單位組別內其他資產比例予以分配。減值虧損即時於損益內確認。

若減值虧損其後撥回,則會將該資產(或現金產生單位)之賬面值調升至其經修訂之估計可收回金額,惟調升之賬面值不得超過假若該項資產(或現金產生單位)於過往年度並無確認減值虧損時所釐定之賬面值。減值虧損之撥回會即時於損益內確認。

4. 重要會計判斷及估計不明朗因素之主要來源

在應用附註3所述之本集團會計政策時,董事必須就未能從其他資料來源確定之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃按過往經驗及其他認為有關之因素而作出。實際業績可能有別於此等估計數字。

估計及相關假設按持續基準予以檢討。倘修訂僅影響修訂估計期間,則會計估計之修訂將於該期間確認,或倘修訂影響現時及日後期間,則於修訂之期間及日後期間確認。

84

應用會計政策時之重要判斷

除涉及估計的重要判斷外,以下為董事在應用本集團會計政策時所作出的重要判斷,該等重要判斷會對綜合財務報表內確認之金額及作出之披露產生最重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

4. 重要會計判斷及估計不明朗因素之主要來源(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。

估計不明朗因素之主要來源

以下為有關日後之主要假設及於報告期末估計不明朗因素之其他主要來源，該等假設及來源均有可能導致下一財政年度之資產及負債賬面值出現大幅調整之重大風險。

投資物業公平值之估計

於二零二二年七月三十一日，本集團之投資物業約為1,673,478,000港元(二零二一年：1,725,948,000港元)，由董事釐定根據獨立外部估值確定之估計公平值列賬。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。

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。於二零二二年七月三十一日，本集團之存貨賬面值約為12,484,000港元(二零二一年：29,134,000港元)(已扣除存貨撥備約12,127,000港元(二零二一年：16,622,000港元))。

物業、機器及設備及使用權資產估計減值虧損

物業、機器及設備以及使用權資產按成本減累計折舊及減值(如有)列賬。於釐定資產有否減值時，本集團須進行判斷及估計，尤其是評估：(1) 是否有事件已發生或有任何指標可能影響資產淨值；(2) 資產賬面值是否能夠以可收回金額支持，如為使用價值，即按照持續使用資產估計之未來現金流量之淨現值；及(3) 將應用於估計可收回金額之適當關鍵假設(包括現金流量預測及適當貼現率)。當無法估計一項個別資產之可收回金額時，本集團估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

4. 重要會計判斷及估計不明朗因素之主要來源 (續)

物業、機器及設備及使用權資產估計減值虧損 (續)

未來現金流量乃根據市場發展之過往表現及預期 (包括但不限於單店經營虧損、經濟環境之重大變動及與現金產生單位相關之經營現金流) 估計。由於當前環境不確定，估計現金流量及貼現率受到較高程度之估計不確定性的影響。假設及估計 (包括現金流量預測中之貼現率或增長率) 之變動可能對可收回金額造成重大影響。

於二零二二年七月三十一日，物業、機器及設備以及使用權資產之賬面值分別為84,527,000港元及80,542,000港元 (二零二一年：67,944,000港元及48,932,000港元)。物業、機器及設備以及使用權資產減值詳情分別於附註14及15披露。

貿易及其他應收賬款估計減值

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，及可能需於綜合損益及其他全面收益表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。於二零二二年七月三十一日，本集團貿易及其他應收賬款之賬面值約為15,561,000港元 (二零二一年：17,356,000港元) (已扣除減值撥備46,864,000港元 (二零二一年：40,836,000港元))。截至二零二二年七月三十一日止年度，減值撥備 (二零二一年：撥備撥回) 為7,331,000港元 (二零二一年：4,702,000港元)。

所得稅

86

於二零二二年七月三十一日，於本集團綜合財務狀況表內確認與未動用稅項虧損約101,021,000港元 (二零二一年：93,280,000港元) 有關之遞延稅項資產約16,668,000港元 (二零二一年：15,391,000港元) (見附註26)。由於未來溢利流不可預測，並無就約510,797,000港元 (二零二一年：484,004,000港元) 之稅項虧損確認遞延稅項資產。遞延稅項資產能否變現主要視乎未來是否有足夠溢利或日後會否出現應課稅暫時差額。倘未來實際產生之溢利低於預期，遞延稅項資產可能會發生重大撥回，並將在發生該撥回之期間於損益確認。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

5. 收入及其他收入

收入指銷售成衣及相關配飾及租金收入。

收入及其他收入之分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
香港財務報告準則第15號範圍內之客戶合約收益		
銷售貨品 (附註(a))	50,485	59,137
來自其他來源之收入		
租金收入總額	52,803	52,863
	103,288	112,000
其他收入		
專利權費收入	9,647	5,098
銀行利息收入	269	52
應收一間聯營公司款項之利息收入	406	412
墊款予獨立第三方之利息收入 (附註20(b))	420	840
政府補助 (附註(b))	1,852	4,012
COVID-19相關租金減免 (附註(c))	5,361	5,130
其他	2,367	482
	20,322	16,026
租金收入總額	52,803	52,863
減：支出	(763)	(817)
	52,040	52,046

附註：

- (a) 截至二零二二年七月三十一日及二零二一年七月三十一日止年度，銷售貨品根據香港財務報告準則第15號於單一時間點確認。
- (b) 於截至二零二二年七月三十一日止年度，該款項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約1,852,000港元(二零二一年：4,012,000港元)，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。
- (c) 由於COVID-19疫情的爆發，本集團已自出租人獲得多種形式之租金減免，包括租金優惠。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

6. 分類資料

為作出資源分配及分類表現評估而呈報予本公司執行董事(即主要營運決策人)之資料集中於所交付或提供之商品或服務之類別以及營運性質。

本集團有三個營運分類，即：(i) 成衣及相關配飾業務；(ii) 物業投資及出租業務；及(iii) 庫務管理(前稱「證券買賣」)。由於各業務提供不同產品及服務，所需之業務策略亦不盡相同，故營運分類須予獨立管理。

分類收入及業績

下表為本集團按可呈報分類劃分之收入及業績分析：

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 (前稱「證券買賣」)		總計	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
來自外界客戶之收入	50,485	59,137	52,803	52,863	—	—	103,288	112,000
來自外界客戶之其他收入(附註)	19,076	14,501	557	633	—	—	19,633	15,134
本集團總收入及其他收入(附註)	69,561	73,638	53,360	53,496	—	—	122,921	127,134
可呈報分類(虧損)溢利	(11,903)	(15,113)	(4,714)	44,821	(24,514)	4,670	(41,131)	34,378
無分類企業收入							689	892
無分類企業支出							(26,841)	(25,671)
融資成本							(11,102)	(11,532)
除稅前虧損							(78,385)	(1,933)

附註：收入不包括銀行利息收入及墊款予獨立第三方之利息收入。

營運分類之會計政策與附註3所述之本集團會計政策相同。分類(虧損)溢利指各分類所(錄得之虧損)賺取之溢利(未包括分配銀行利息收入、墊款予獨立第三方之利息收入、按公平值計入損益之財務資產之若干(虧損)收益淨額、融資成本及企業支出)。此乃為作出資源分配及分類表現評估而向主要營運決策人作出呈報之方式。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

6. 分類資料 (續)

分類資產及負債

下表為本集團按可呈報分類劃分之資產及負債分析：

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 (前稱「證券買賣」)		總計	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
資產								
分類資產	200,163	167,589	1,742,979	1,787,949	164,000	160,239	2,107,142	2,115,777
無分類企業資產							308,248	84,842
綜合資產總值							2,415,390	2,200,619
負債								
分類負債	45,856	71,498	17,532	16,615	28,523	4,396	91,911	92,509
無分類企業負債							830,052	576,589
綜合負債總額							921,963	669,098

就監控分類表現及於分類間分配資源而言：

- 所有資產均分配至可呈報及經營分類，不包括按公平值計入損益之非流動財務資產、若干其他應收款項、有抵押銀行存款及銀行結餘及現金。
- 所有負債均分配至可呈報及經營分類，不包括銀行借貸及應付稅項。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

6. 分類資料 (續)

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 (前稱「證券買賣」)		總計	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
	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	—	—	51,817	49,921	—	—	51,817	49,921
增加物業、機器及設備	1,570	1,033	4,110	5	—	—	5,680	1,038
增加使用權資產	11,220	10,789	—	—	—	—	11,220	10,789
折舊	12,012	10,523	209	167	—	—	12,221	10,690
就使用權資產確認之減值虧損	—	4,427	—	—	—	—	—	4,427
貿易及其他應收賬款之減值撥備 (撥回)	6,431	(4,702)	900	—	—	—	7,331	(4,702)
滯銷存貨撥備撥回	(4,359)	(883)	—	—	—	—	(4,359)	(883)
出售物業、機器及設備之虧損(收益)	192	(167)	—	—	—	—	192	(167)
投資物業公平值虧損	—	—	47,588	3,538	—	—	47,588	3,538
按公平值計入損益之財務資產虧損 (收益)淨額(附註)	—	—	—	—	24,514	(4,670)	24,514	(4,670)
應佔一間聯營公司(溢利)虧損	—	—	(1,896)	1,170	—	—	(1,896)	1,170
來自一間聯營公司之利息收入	—	—	(406)	(412)	—	—	(406)	(412)

附註：該款項不包括非流動資產項下之按公平值計入損益之財務資產產生之虧損。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

6. 分類資料(續)

收入分類

地區資料

下表呈列本集團來自外界客戶之收入及有關其非流動資產之資料(按資產之地理區域)之分析：

	來自外界客戶之收入	
	截至七月三十一日止年度	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
香港	95,460	103,153
中國	7,828	8,847
	103,288	112,000
	非流動資產	
	於七月三十一日	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
香港	1,802,968	1,796,191
中國	87,396	96,554
	1,890,364	1,892,745

附註：非流動資產不包括財務工具。

有關主要客戶資料

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約10,567,000港元，佔本集團總收入之10%以上。

截至二零二一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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

7. 其他(虧損)收益淨額

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
就使用權資產確認之減值虧損	—	(4,427)
貿易及其他應收賬款之減值(撥備)撥回	(7,331)	4,702
出售物業、機器及設備之(虧損)收益	(192)	167
提前終止租賃之收益	25	2,739
按公平值計入損益之財務資產(虧損)收益淨額	(26,403)	5,073
匯兌收益(虧損)淨額	278	(883)
撤銷其他應付賬款	12,278	—
其他	723	1,521
	(20,622)	8,892

8. 融資成本

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
利息：		
銀行借貸	10,260	9,757
租賃負債	842	1,775
	11,102	11,532

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於兩個年度內並無估計應課稅溢利，故截至二零二二年七月三十一日及二零二一年七月三十一日止年度並無就即期稅項作出撥備。

根據香港利得稅的兩級制利得稅率制度，合資格公司的首2百萬港元溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過2百萬港元的溢利則將按16.5%的稅率徵稅。本集團合資格實體之香港利得稅按照兩級制利得稅率制度計算。不符合兩級制利得稅率制度之香港其他集團實體之溢利將繼續按16.5%的稅率徵稅。

根據中國企業所得稅法(「**企業所得稅法**」)及企業所得稅法之實施細則，自二零零八年一月一日起，本集團於中國之附屬公司之稅率為25%。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

9. 所得稅(續)

年度之所得稅與綜合損益及其他全面收益表之除稅前(虧損)溢利對賬如下：

截至二零二二年七月三十一日止年度

	香港		中國		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前(虧損)溢利	(81,622)		3,237		(78,385)	
按國內所得稅稅率計算之稅項	(13,467)	16.5	809	25.0	(12,658)	16.1
毋須課稅收入之稅務影響	(785)	0.9	(850)	(26.3)	(1,635)	2.1
不可扣稅支出之稅務影響	9,564	(11.7)	245	7.6	9,809	(12.5)
應佔一間聯營公司業績之稅務影響	(313)	0.4	—	—	(313)	0.4
未確認稅項虧損之稅務影響	5,411	(6.6)	107	3.3	5,518	(7.0)
已動用先前未確認稅項虧損 之稅務影響	(45)	0.1	(311)	(9.6)	(356)	0.5
未確認可扣稅暫時差額之稅務影響	(365)	0.4	—	—	(365)	0.4
	—	—	—	—	—	—

截至二零二一年七月三十一日止年度

	香港		中國		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利(虧損)	10,226		(12,159)		(1,933)	
按國內所得稅稅率計算之稅項	1,687	16.5	(3,040)	25.0	(1,353)	70.0
毋須課稅收入之稅務影響	(2,059)	(20.1)	(1,662)	13.7	(3,721)	192.5
不可扣稅支出之稅務影響	588	5.8	145	(1.2)	733	(37.9)
應佔一間聯營公司業績之稅務影響	193	1.9	—	—	193	(10.0)
未確認稅項虧損之稅務影響	3,854	37.7	4,557	(37.5)	8,411	(435.1)
未確認可扣稅暫時差額之稅務影響	(4,263)	(41.8)	—	—	(4,263)	220.5
	—	—	—	—	—	—

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

10. 除稅前虧損

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
本集團除稅前虧損已扣除：		
員工成本，包括董事酬金(附註11)：		
工資及薪金	33,909	34,893
退休福利計劃供款	1,092	1,226
其他	(10)	(965)
	<u>34,991</u>	<u>35,154</u>
確認為費用之存貨成本(包括滯銷存貨撥備撥回)	27,673	29,745
物業、機器及設備折舊	6,563	5,878
使用權資產折舊	5,658	4,812
核數師酬金		
— 審核服務	882	850
— 非審核服務	68	68
	<u>68</u>	<u>68</u>

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

11. 董事及行政總裁酬金

十位(二零二一年：十位)董事(包括行政總裁)各自之酬金如下：

	二零二二年						總計 千港元
	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	酌情花紅 千港元 (附註c)	與表現 相關獎金 千港元	退休 福利計劃 千港元	長期 服務付款 千港元	
<i>執行董事(附註a)</i>							
林煒珊	10	3,423	50	—	18	—	3,501
林建岳	10	—	—	—	—	—	10
林建康	10	—	—	—	—	—	10
溫宜華	10	360	30	—	—	—	400
<i>非執行董事(附註b)</i>							
林淑瑩	96	—	—	—	—	—	96
周炳朝	144	—	—	—	—	—	144
<i>獨立非執行董事(附註b)</i>							
楊瑞生 ¹	36	—	—	—	—	—	36
馮卓能	144	—	—	—	—	—	144
梁樹賢	144	—	—	—	—	—	144
胡勁恒 ²	74	—	—	—	—	—	74
	678	3,783	80	—	18	—	4,559

¹ 於二零二一年十一月一日辭任。² 於二零二二年一月二十八日獲委任。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

11. 董事及行政總裁酬金 (續)

	二零二一年						總計 千港元
	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	酌情花紅 千港元 (附註c)	與表現 相關獎金 千港元	退休 福利計劃 千港元	長期 服務付款 千港元	
<i>執行董事 (附註a)</i>							
林建名 ³	4	2,704	—	—	—	390	3,098
林焯珊	10	2,734	—	—	18	—	2,762
林建岳	10	—	—	—	—	—	10
林建康	10	—	—	—	—	—	10
溫宜華	10	314	—	—	—	—	324
<i>非執行董事 (附註b)</i>							
林淑瑩	96	—	—	—	—	—	96
周炳朝 ⁴	144	—	—	—	—	—	144
<i>獨立非執行董事 (附註b)</i>							
楊瑞生	144	—	—	—	—	—	144
周炳朝 ⁴	—	—	—	—	—	—	—
梁樹賢	144	—	—	—	—	—	144
馮卓能 ⁵	49	—	—	—	—	—	49
	<u>621</u>	<u>5,752</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>18</u>	<u>390</u>	<u>6,781</u>

³ 於二零二一年一月八日辭世。

⁴ 於二零二一年三月二十九日調任。

⁵ 於二零二一年三月二十九日獲委任。

附註：

- 上文所示執行董事酬金乃就彼等提供有關管理本公司及本集團事務的服務而支付。
- 上文所示非執行董事酬金乃就彼等擔任本公司董事而支付。
- 酌情花紅乃根據相關個人表現、本公司業績以及現行市況而定。

林焯珊女士自二零二一年一月二十二日起為本公司之行政總裁，上文披露之酬金包括其作為行政總裁提供服務之酬金。

於截至二零二二年七月三十一日及二零二一年七月三十一日止各年度內，(i) 本集團概無向董事支付任何酬金，作為加入本集團或入職時支付之誘金或離職補償；及(ii) 概無董事放棄任何酬金。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

11a. 五位最高薪僱員酬金

本年度內五位最高薪僱員包括一位(二零二一年：兩位)董事，其酬金詳情載列於附註11。其餘四位(二零二一年：三位)最高薪僱員之酬金載列如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
薪金及津貼	5,066	3,145
退休福利計劃	71	54
	<u>5,137</u>	<u>3,199</u>

彼等之酬金屬於下列組別：

	僱員人數	
	二零二二年	二零二一年
零至 1,000,000 港元	—	2
1,000,000 港元至 1,500,000 港元	3	—
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	1	1
	<u>4</u>	<u>3</u>

截至二零二二年七月三十一日及二零二一年七月三十一日止各年度內，本集團並無向最高薪人士支付酬金，作為加入本集團或入職時支付之誘金或離職補償。

12. 股息

本公司於截至二零二二年七月三十一日止年度概無派付或宣派任何股息，亦無自報告期末起建議派付任何股息(二零二一年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

13. 每股虧損

本公司擁有人應佔本年度每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
虧損		
用於計算每股基本及攤薄虧損之本公司擁有人應佔本年度虧損	<u>(78,385)</u>	<u>(1,933)</u>
	二零二二年	二零二一年
股份數目		
用於計算每股基本虧損及每股攤薄虧損之普通股數目	<u>947,543,695</u>	<u>947,543,695</u>

截至二零二二年七月三十一日止年度，由於本公司並無已發行潛在攤薄普通股，故每股攤薄虧損乃與每股基本虧損相同。

截至二零二一年七月三十一日止年度，由於該等購股權之行使價高於本公司股份之平均市價，故每股攤薄虧損之計算並無假設本公司尚未行使購股權獲行使。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

14. 物業、機器及設備

	租賃樓宇 千港元	廠房設備 及機器 千港元	傢俬及裝置、 租賃裝修 千港元	電腦設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本						
於二零二零年八月一日	93,861	3,313	63,432	16,745	10,295	187,646
添置	—	—	144	83	811	1,038
撇銷時抵銷	—	(837)	(9,173)	(3,560)	(1,558)	(15,128)
匯兌調整	7,034	201	338	285	142	8,000
	<u>100,895</u>	<u>2,677</u>	<u>54,741</u>	<u>13,553</u>	<u>9,690</u>	<u>181,556</u>
於二零二一年七月三十一日	100,895	2,677	54,741	13,553	9,690	181,556
添置	—	—	4,789	791	100	5,680
出售	—	—	(23,989)	(4,824)	(6,151)	(34,964)
轉撥自投資物業(附註16)	24,868	—	—	—	—	24,868
轉撥至投資物業(附註16)	(7,100)	—	—	—	—	(7,100)
匯兌調整	(3,126)	(71)	(61)	(43)	(42)	(3,343)
	<u>115,537</u>	<u>2,606</u>	<u>35,480</u>	<u>9,477</u>	<u>3,597</u>	<u>166,697</u>
於二零二二年七月三十一日	115,537	2,606	35,480	9,477	3,597	166,697
累計折舊及減值						
於二零二零年八月一日	29,334	3,255	62,103	15,881	8,780	119,353
年內撥備	4,308	19	651	308	592	5,878
撇銷時抵銷	—	(837)	(9,173)	(3,560)	(1,336)	(14,906)
匯兌調整	2,342	199	336	285	125	3,287
	<u>35,984</u>	<u>2,636</u>	<u>53,917</u>	<u>12,914</u>	<u>8,161</u>	<u>113,612</u>
於二零二一年七月三十一日	35,984	2,636	53,917	12,914	8,161	113,612
年內撥備	4,738	8	872	336	609	6,563
出售	—	—	(23,651)	(4,821)	(6,151)	(34,623)
轉撥至投資物業(附註16)	(1,857)	—	—	—	—	(1,857)
匯兌調整	(1,310)	(70)	(61)	(42)	(42)	(1,525)
	<u>37,555</u>	<u>2,574</u>	<u>31,077</u>	<u>8,387</u>	<u>2,577</u>	<u>82,170</u>
於二零二二年七月三十一日	37,555	2,574	31,077	8,387	2,577	82,170
賬面值						
於二零二二年七月三十一日	<u>77,982</u>	<u>32</u>	<u>4,403</u>	<u>1,090</u>	<u>1,020</u>	<u>84,527</u>
於二零二一年七月三十一日	64,911	41	824	639	1,529	67,944

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

14. 物業、機器及設備 (續)

上述物業、機器及設備項目以直線法按下列年率折舊：

租賃樓宇	2% 至 4.5% 或按租期攤銷 (以較短者為準)
廠房設備及機器	10%
傢俬及裝置 (包括租賃裝修)	10% 至 20% 或按租期攤銷 (以較短者為準)
電腦設備	20%
汽車	20%

當發生事件或情況顯示賬面值可能無法收回時，管理層會以各物業為基準對租賃裝修進行減值檢討。由於經濟下滑及爆發 COVID-19 疫情，年內若干店舖／商舖錄得虧損，且營運可能繼續受 COVID-19 爆發帶來的不確定因素影響。截至二零二二年七月三十一日及二零二一年七月三十一日止年度，本公司就錄得經營虧損 (被視為減值跡象) 之店舖／商舖進行減值評估。於截至二零二二年七月三十一日及二零二一年七月三十一日止年度，並無確認減值虧損。相關資產之可收回金額按其使用價值釐定。計算使用價值之其他主要假設乃關於包括預算銷售額及毛利率之現金流入／流出之估計，有關估計乃按各現金產生單位之過往表現及管理層對市場發展之預期為依據。用於計算傢俬及裝置以及租賃裝修之使用價值金額之除稅前貼現率為 3.5% (二零二一年：3.5%)。

本集團已以賬面值約為 24,454,000 港元 (二零二一年：5,346,000 港元) 抵押租賃樓宇為本集團之一般銀行信貸作擔保 (附註 28)。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

15. 使用權資產及租賃負債

(i) 使用權資產

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
租賃土地	69,564	44,288
租賃物業	10,978	4,644
	<u>80,542</u>	<u>48,932</u>
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於八月一日	48,932	46,387
添置	11,220	10,789
轉撥自投資物業	59,292	—
轉撥至投資物業	(31,681)	—
折舊	(5,658)	(4,812)
提前終止租約	(1,131)	—
使用權資產之減值虧損	—	(4,427)
匯兌調整	(432)	995
	<u>80,542</u>	<u>48,932</u>

位於中國及香港之租賃土地分別約為 11,260,000 港元及 58,304,000 港元 (二零二一年：11,983,000 港元及 32,305,000 港元)。

本集團就租賃物業、商舖及貨倉設有租賃安排。租期一般介乎兩至五年 (二零二一年：兩至五年)。

由於就租賃物業 (包括商舖及貨倉) 新訂立租約，截至二零二二年七月三十一日止年度添置的使用權資產約為 11,220,000 港元 (二零二一年：10,789,000 港元)。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

15. 使用權資產及租賃負債(續)

(i) 使用權資產(續)

當發生事件或情況顯示賬面值可能無法收回時，管理層會以個別物業為基準對使用權資產進行減值檢討。由於經濟下滑及爆發COVID-19疫情，年內若干店舖／商舖錄得虧損，且營運可能會繼續受COVID-19爆發帶來的不確定因素影響。截至二零二二年七月三十一日及二零二一年七月三十一日止年度，本公司就錄得經營虧損(被視為減值跡象)之店舖／商舖進行減值評估。因此，截至二零二一年七月三十一日止年度，管理層就若干使用權資產確認減值虧損約4,427,000港元(二零二二年：零)。各個別店舖／商舖現金產生單位之可收回金額乃根據涵蓋餘下租期之經折現現金流量預測得出。計算使用價值之其他主要假設乃關於包括預算銷售額及毛利率之現金流入／流出之估計，有關估計乃按各現金產生單位之過往表現及管理層對市場發展之預期為依據。用於計算使用權資產之使用價值金額之除稅前貼現率為3.5%(二零二一年：3.5%)。於二零二二年七月三十一日，有關租賃土地及租賃物業之使用權資產賬面值約為80,542,000港元(二零二一年：48,932,000港元)。

本集團已以賬面值約為58,304,000港元(二零二一年：32,305,000港元)抵押租賃土地作為本集團之一般銀行信貸作擔保(附註28)。

(ii) 租賃負債

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動	4,140	8,621
流動	15,332	25,510
	19,472	34,131

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

15. 使用權資產及租賃負債(續)

(ii) 租賃負債(續)

租賃負債下的應付金額

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
一年內	15,332	25,510
一年以上兩年以內	4,140	8,332
兩年以上五年以內	—	289
	<u>19,472</u>	<u>34,131</u>
減：於12個月內到期結算的金額 (列為流動負債)	<u>(15,332)</u>	<u>(25,510)</u>
於12個月後到期結算的金額	<u>4,140</u>	<u>8,621</u>

於截至二零二二年七月三十一日止年度，本集團就租用商舖、辦公室及貨倉訂立若干新租賃協議，並確認租賃負債約11,220,000港元(二零二一年：10,789,000港元)。

於二零二二年七月三十一日，租賃負債之賬面值約為19,472,000港元(二零二一年：34,131,000港元)。

租賃負債採用之加權平均增量借款利率為3.5%(二零二一年：3.5%)。

租金減免

年內，由於期間嚴格執行社交距離及旅行限制措施，以遏止COVID-19傳播，本集團以固定付款折扣之形式獲得租金減免。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

15. 使用權資產及租賃負債 (續)

(iii) 於損益中確認的金額

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
使用權資產折舊		
— 租賃土地	1,948	1,574
— 租賃物業	3,710	3,238
租賃負債之利息開支	842	1,775
使用權資產之減值虧損	—	4,427
COVID-19相關租金減免	5,361	5,130
短期租賃之相關開支	2,597	2,028
與並無計入租賃負債計量的可變租金付款有關的開支	1,688	1,467
提早終止租賃之收益	25	2,739

(iv) 其他

截至二零二二年七月三十一日止年度，租賃現金流出總額約為24,040,000港元(二零二一年：35,442,000港元)，包括分別約為842,000港元及400,000港元(二零二一年：1,775,000港元及零)之租賃負債之利息及終止租賃之罰金付款。

部份物業租賃(本集團作為承租人)包含可變租賃付款條款，該等付款條款與相關租賃店舖產生的銷售掛鈎。該等零售店舖之租賃付款明細如下。

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
固定付款	1,121	1,808
可變付款	1,688	1,467
付款總額	2,809	3,275

零售店舖之租賃包含按相關零售店舖產生之銷售及固定最低年度租賃付款條款而定之可變租賃付款條款。該等付款條款乃按照租賃合約訂立。

租賃限制或契諾

於二零二二年七月三十一日，確認租賃負債19,472,000港元，相關使用權資產為10,978,000港元(二零二一年：租賃負債為34,131,000港元及相關使用權資產為4,644,000港元)。除出租人持有之於租賃資產之抵押權益外，租賃協議不施加任何契諾。租賃資產不得用作借款抵押。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

16. 投資物業

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
公平值		
年初	1,725,948	1,727,756
於損益內確認之公平值減少	(47,588)	(3,538)
於其他全面收益內確認之公平值增加	43,076	—
轉撥自物業、機器及設備	5,243	—
轉撥至物業、機器及設備	(24,868)	—
轉撥自使用權資產	31,681	—
轉撥至使用權資產	(59,292)	—
匯兌調整	(722)	1,730
年終	1,673,478	1,725,948

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。於發展協議日期，由於林建名博士為本公司主席、執行董事及行政總裁，亦為麗新製衣主席，故麗新製衣為本集團之有關連公司。

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18(b)）。

於二零二二年七月三十一日及二零二一年七月三十一日，本集團投資物業之公平值乃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（與本集團並無關連）於各自日期所進行之估值得出。

於截至二零二二年七月三十一日止年度，由於用途變動（已證明開始自用），本集團已將公平值56,549,000港元的物業自投資物業轉撥至物業、機器及設備以及使用權資產。相反，賬面值約為36,924,000港元之原自用辦公室物業已出租並分類為投資物業。於轉撥日期，該物業由估價師重估，截至二零二二年七月三十一日止年度產生的收益約為43,076,000港元已於其他全面收益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

本集團投資物業之公平值乃按收入資本化法或直接比較法釐定。就按收入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類似的相關零售、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，並根據本集團投資物業的位置、面積、樓齡及保養作出調整。估值方法與去年相比並無變化。

於估計投資物業之公平值時，物業之最高及最佳用途為目前用途。本集團財務總監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。

本集團投資物業之所有公平值計量分類為第三級。年內並無轉入或轉出第三級之情況。

於二零二二年七月三十一日及二零二一年七月三十一日，本集團約為1,624,470,000港元(二零二一年：1,676,000,000港元)之若干投資物業已抵押予銀行，以取得本集團獲授之銀行貸款(附註28)。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

16. 投資物業 (續)

有關使用重大不可觀察輸入數據進行公平值計量之資料 (第三級)

下表列示就釐定投資物業公平值所採用之估值方法及估計模式所採用之不可觀察輸入數據。

概況	於七月三十一日之公平值		估值方法	不可觀察輸入數據		不可觀察輸入數據與公平值之關係
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元				
於香港之物業						
辦公室	28,000	28,000	直接比較法	調整因數(以反映位置、面積、樓齡及保養)	調整因數介乎85%至110% (二零二一年：95%至108%)	調整因數越高，公平值越高。
	1,468,470	1,600,000	收益資本化法	(i) 資本化率及復歸收益 (自每月市場租金得出)	3.3% (二零二一年：3.3%)	復歸收益越高，公平值越低。
				(ii) 復歸租金	每平方呎30.5港元 (二零二一年：28.5港元)	市場租金越高，公平值越高。
工業	156,000	76,000	直接比較法	調整因數(以反映位置、面積、樓齡及保養)	調整因數介乎93%至109% (二零二一年：介乎89%至107%)	調整因數越高，公平值越高。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

有關使用重大不可觀察輸入數據進行公平值計量之資料(第三級)(續)

概況	於七月三十一日之公平值		估值方法	不可觀察輸入數據		不可觀察輸入數據與公平值之關係
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元				
於中國之物業						
零售	12,608	13,548	收益資本化法	(i) 資本化率及復歸收益 (自每月市場租金得出)	5.5% (二零二一年：5.5%)	復歸收益越高， 公平值越低。
				(ii) 復歸租金	每平方米人民幣242元 (二零二一年： 人民幣242元)	市場租金越高， 公平值越高。
辦公室	8,400	8,400	收益資本化法	(i) 資本化率及復歸收益 (自每月市場租金得出)	5.5% (二零二一年：5.5%)	復歸收益越高， 公平值越低。
				(ii) 復歸租金	每平方米人民幣69元 (二零二一年： 人民幣69元)	市場租金越高， 公平值越高。
	<u>1,673,478</u>	<u>1,725,948</u>				

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

17. 本公司主要附屬公司詳情

於報告期末，本公司主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 登記及經營地點	已發行普通股 股本/註冊資本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			二零二二年	二零二一年	
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*	中國	17,200,000港元	100	100	成衣貿易
廣州鱷魚恤商業有限公司*	中國	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	英屬處女群島	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
保勁有限公司	香港	1港元	100	100	物業投資

* 該等附屬公司均為中國成立之外商獨資企業。

除鱷魚(中國)有限公司、鱷魚恤(香港)有限公司及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。

概無附屬公司發行任何於兩個年度結束時或兩個年度內任何時間仍然有效之債務證券。上述概要列出本集團之主要附屬公司，董事認為此等附屬公司對本集團本年度業績有主要影響力或構成本集團資產及負債淨值重要部份。董事認為倘列出其他附屬公司之詳情會令篇幅過於冗長。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

18(a). 應收一間聯營公司款項

應收一間聯營公司款項為無抵押、按年利率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。

18(b). 於一間聯營公司之權益

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
投資於一間聯營公司之成本	—	—
應佔收購後溢利及其他全面收益，扣除已收股息	51,817	49,921
	<u>51,817</u>	<u>49,921</u>

該聯營公司於二零二二年七月三十一日及二零二一年七月三十一日之詳情如下：

名稱	業務結構形式	註冊成立/ 經營地點	所持 股份類型	主要業務	擁有權益/ 投票權/應佔 溢利之百分比
萬量有限公司	公司	香港	普通股	物業投資	50% (附註)

110

附註：本集團持有萬量有限公司已發行股本之50%，然而，由於麗新製衣透過對萬量有限公司董事會之控制權管理萬量有限公司之有關業務活動，本集團並無聯合控制或控制萬量有限公司。董事認為，本集團對萬量有限公司行使重大影響力，因此該公司分類為本集團之聯營公司。

根據附註16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有限公司(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。

聯營公司財務資料概要

有關本集團聯營公司之財務資料概要於下文載列。下文之財務資料概要為聯營公司按照香港財務報告準則編製之財務報表所示之金額。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

18(b). 於一間聯營公司之權益(續)

聯營公司財務資料概要(續)

聯營公司於此等綜合財務報表內以權益法入賬。

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
流動資產	2,974	1,289
非流動資產 — 指投資物業	119,000	116,000
流動負債	(316)	(563)
非流動負債	(18,024)	(16,883)
資產淨值	103,634	99,843
本集團於萬量有限公司之擁有權比例	50%	50%
本集團於萬量有限公司之權益之賬面值	51,817	49,921
總收入	1,746	1,691
本年度溢利(虧損)及全面收益(開支)總額	3,792	(2,339)
本集團應佔一間聯營公司之本年度溢利(虧損)	1,896	(1,170)
年內本集團攤分及從聯營公司已收股息	—	—

19. 存貨

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
原料	—	138
製成品	12,484	28,996
	12,484	29,134

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

19. 存貨 (續)

本集團之存貨賬面值約為12,484,000港元(二零二一年：29,134,000港元)(已扣除存貨撥備約12,127,000港元(二零二一年：16,622,000港元))。截至二零二二年七月三十一日止年度，滯銷存貨之銷售錄得增長。因此，滯銷存貨撥回撥備約為4,359,000港元(二零二一年：883,000港元)已確認並計入本年度之銷售成本。

20. 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
貿易應收賬款	16,209	17,049
減：減值撥備	(12,048)	(11,111)
	4,161	5,938
其他應收賬款 (附註(a)及(b))	46,216	41,143
減：減值撥備	(34,816)	(29,725)
	11,400	11,418
按金及預付款項	16,792	15,123
	32,353	32,479
減：非流動資產所示之租務及公用設施按金	(3,009)	(3,344)
	29,344	29,135

附註：

- (a) 於二零二二年七月三十一日，本集團之專利權費應收賬款淨額為零(二零二一年：零)(已扣除減值撥備約27,813,000港元(二零二一年：29,772,000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(二零二一年：5,005,000港元)。
- (b) 於二零二二年七月三十一日，計入本集團其他應收賬款為向兩名獨立第三方墊款之7,000,000港元(二零二一年：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。於截至二零二二年七月三十一日止年度，減值撥備約為7,000,000港元(二零二一年：無)。

於二零二二年七月三十一日，根據香港財務報告準則第15號，計入貿易應收賬款之總金額約11,749,000港元(二零二一年：13,532,000港元)乃來自銷售貨品。

除於本集團零售店之現金銷售外，與批發客戶之貿易條款大多以賒賬形式進行，惟新客戶一般而言則需要預付款項。發票一般須於發出後30天內付款，惟若干良好記錄客戶之信貸期可延長至90天，並已為每名客戶訂立最高信貸限額。本集團並無就此等結餘持有任何抵押品。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

20. 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項(續)

本集團對其尚未收取之應收款項致力維持嚴謹之控制，以盡量減低信貸風險。逾期結餘會由高層管理人員定期審閱。

於報告期末，根據發票日期(與各有關收入之確認日期相若)而作出之貿易應收賬款(扣除減值撥備後)之賬齡分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
0至90天	1,368	3,641
91至180天	2,333	648
181至365天	460	1,649
	<u>4,161</u>	<u>5,938</u>

於年內，貿易及其他應收賬款之減值撥備之變動(包括特別及綜合虧損部份)如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於年初	40,836	42,317
計提撥備(撥備撥回)淨額	7,331	(4,702)
匯兌調整	(1,303)	3,221
於年終	<u>46,864</u>	<u>40,836</u>

本集團按相當於全期預期信貸虧損之款額計量貿易應收賬款之虧損撥備。貿易應收賬款之預期信貸虧損乃基於信貸風險特徵及貿易應收賬款之賬齡使用撥備矩陣評估。於計算預期信貸虧損率時，本集團亦會考慮過往三年之歷史虧損率及前瞻數據並加以調整。

於當前報告期間作出之估計方法或重大假設並無變動。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

20. 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項(續)

本集團之貿易應收賬款之全期預期信貸虧損乃根據客戶之賬齡計算。

於二零二二年七月三十一日	加權平均 預期虧損率 %	賬面值總額 千港元	減值虧損撥備 千港元
無信貸減值：			
60天內	*	1,368	—
61至150天	*	2,333	—
超過150天	*	460	—
		<u>4,161</u>	<u>—</u>
信貸減值：			
違約應收賬款	100%	<u>12,048</u>	<u>12,048</u>
		<u>16,209</u>	<u>12,048</u>
於二零二一年七月三十一日			
	加權平均 預期虧損率 %	賬面值總額 千港元	減值虧損撥備 千港元
無信貸減值：			
60天內	*	3,641	—
61至150天	*	648	—
超過150天	*	1,649	—
		<u>5,938</u>	<u>—</u>
信貸減值：			
違約應收賬款	100%	<u>11,111</u>	<u>11,111</u>
		<u>17,049</u>	<u>11,111</u>

* 加權平均預期虧損率屬不重大。

有關其他應收賬款及按金之預期信貸虧損之評估載於附註33(b)。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

21. 按公平值計入損益之財務資產

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
流動資產		
上市投資		
於香港上市之股本證券	65,600	25,926
於香港以外地區上市之股本證券	4,841	14,394
於香港上市之債務證券	37,650	6,757
於香港以外地區上市之債務證券	13,695	10,049
於香港上市之永久證券	2,622	5,511
於香港以外地區上市之永久證券	1,518	1,711
	<u>125,926</u>	<u>64,348</u>
非上市投資		
股本證券	7,699	7,522
債務證券	30,375	88,369
	<u>38,074</u>	<u>95,891</u>
總計	<u>164,000</u>	<u>160,239</u>

上述按公平值計入損益之財務資產分類為持作買賣。本集團於上市證券之投資之公平值乃參考其於報告日期所報之買入價釐定。非上市證券之公平值乃根據經紀商根據相關投資價值於報告期末所報之價值釐定。

按公平值計入損益之財務資產之公平值變動於綜合損益及其他全面收益表內確認為「其他(虧損)收益淨額」。

於二零二二年七月三十一日，本集團按公平值計入損益之若干財務資產約為36,742,000港元(二零二一年：41,930,000港元)已抵押予銀行，作為就應付孖展貸款約28,523,000港元(二零二一年：4,396,000港元)之擔保，有關詳情載列於附註24。

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動資產		
非上市香港投資(按公平值)	<u>27,568</u>	<u>29,457</u>

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

21. 按公平值計入損益之財務資產(續)

上述非上市投資指在英屬處女群島成立之私人有限公司發行之優先股投資。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。

估值方法及重大不可觀察輸入數據於附註33(c)披露。

22. 有抵押銀行存款以及銀行結餘及現金

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銀行結餘及現金	277,756	40,953
有抵押銀行存款	2,924	7,432

於二零二二年七月三十一日及二零二一年七月三十一日，本集團之有抵押銀行存款乃按市場利率計息，因此須承受現金流量利率風險。

有抵押銀行存款為數約2,924,000港元(二零二一年：7,432,000港元)已作抵押，以取得應付孖展貸款，因此分類為流動資產。

116

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。短期定期存款以一星期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。

銀行結餘及有抵押銀行存款之減值評估詳情載於附註33(b)。

23. 銀行借貸

	二零二二年		二零二一年	
	千港元	實際年利率 (%)	千港元	實際年利率 (%)
有抵押銀行貸款	809,407	1.72-3.49	555,232	1.07-2.26

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

23. 銀行借貸(續)

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
須予償還之賬面值(附註)：		
按要求或一年內	249,447	349,198
一年以上兩年以內	23,631	206,034
兩年以上五年以內	74,421	—
五年以上	461,908	—
	<u>809,407</u>	<u>555,232</u>
減：於流動負債呈列之款項	(249,447)	(349,198)
	<u>559,960</u>	<u>206,034</u>

附註：欠付款項乃按照貸款協議所列之原定還款日期償還。

本集團之借貸主要以港元及美元為單位。

於二零二二年七月三十一日，本集團浮息借貸主要按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加1.00%至1.50%年利率計息。

於二零二一年七月三十一日，本集團定息及浮息借貸分別主要按2.26%及香港銀行同業拆息加1.00%至1.50%年利率計息。

24. 應付孖展貸款

於二零二二年七月三十一日，應付孖展貸款乃以根據孖展賬戶持有之總市值約為36,742,000港元(二零二一年：41,930,000港元)(附註21)之債務及股本證券以及有抵押銀行存款約2,924,000港元(二零二一年：7,432,000港元)(附註22)作抵押。

	二零二二年		二零二一年	
	千港元	實際年利率 (%)	千港元	實際年利率 (%)
一年內	<u>28,523</u>	<u>2.10-3.40</u>	<u>4,396</u>	1.45

本集團浮息應付孖展貸款主要按2.10%至3.40%(二零二一年：1.45%)之年利率範圍支付利息。實際利率範圍相等於合約利率。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

25. 貿易及其他應付賬款及已收按金

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

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
貿易應付賬款：		
0至90天	700	1,263
91至180天	165	254
181至365天	270	821
超過365天	2,388	2,811
	<u>3,523</u>	<u>5,149</u>
其他按金	17,957	17,923
其他應付賬款及應計費用	21,379	30,222
	<u>42,859</u>	<u>53,294</u>
減：於非流動負債呈列之已收按金	(6,571)	(5,829)
	<u>36,288</u>	<u>47,465</u>

118

採購貨品之信貸期為30至90天。本集團已制定財務風險管理政策，以確保所有應付賬款均於信貸規定時限內清付。

26. 遞延稅項

就綜合財務狀況表之呈報而言，相同應課稅實體之若干遞延稅項資產及負債已被抵銷。

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
遞延稅項資產	16,668	15,391
遞延稅項負債	(16,668)	(15,391)
	<u>—</u>	<u>—</u>

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

26. 遞延稅項(續)

本年及往年之已確認主要遞延稅項資產(負債)及其變動如下：

	可用於抵銷 未來應課稅 溢利之虧損 千港元	加速 稅項折舊 千港元	總額 千港元
於二零二零年七月三十一日	14,235	(14,235)	—
於損益計入(扣除)(附註9)	1,156	(1,156)	—
於二零二一年七月三十一日	15,391	(15,391)	—
於損益計入(扣除)(附註9)	1,277	(1,277)	—
於二零二二年七月三十一日	16,668	(16,668)	—

於二零二二年七月三十一日，本集團未動用之稅項虧損約為611,818,000港元(二零二一年：577,284,000港元)。於香港產生之稅項虧損可無限期用作抵銷產生虧損之公司之未來應課稅溢利。尚未動用之中國稅項虧損約21,928,000港元(二零二一年：27,661,000港元)最多可有五年期限結轉。

本集團已就於香港產生之約101,021,000港元(二零二一年：93,280,000港元)之虧損確認遞延稅項資產。由於未來溢利流不可預測，本集團並無就餘下之稅項虧損合共約510,797,000港元(二零二一年：484,004,000港元)確認遞延稅項資產。

於報告期末，本集團擁有可扣減暫時差額約40,427,000港元(二零二一年：42,639,000港元)。由於不大可能有應課稅溢利可動用可扣減暫時差額予以抵銷，故並無就該可扣減暫時差額確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，由二零零八年一月一日起，就中國附屬公司所賺取溢利宣派之股息須繳納預扣稅。本集團並無於綜合財務報表內作出遞延稅項撥備，原因是中國附屬公司保留溢利應佔之暫時差額為零(二零二一年：零)。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

27. 股本

	股份數目	千港元
已發行及繳足：		
於二零二零年八月一日、二零二一年七月三十一日 及二零二二年七月三十一日	947,543,695	332,323

普通股持有人有權收取不時宣派之股息，且有權於本公司會議上就每股股份投一票。所有普通股對本公司之剩餘資產享有同等地位。

28. 資產抵押

本集團已抵押以下資產，以取得本集團獲授之借貸、應付孖展貸款及銀行信貸：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
租賃樓宇 (附註 14)	24,454	5,346
使用權資產 (附註 15)	58,304	32,305
投資物業 (附註 16)	1,624,470	1,676,000
按公平值計入損益之財務資產 (附註 21)	36,742	41,930
有抵押銀行存款 (附註 22)	2,924	7,432
	1,746,894	1,763,013

29. 經營租約安排

本集團作為出租者

年內賺取之總物業租金收入約為 52,803,000 港元 (二零二一年：52,863,000 港元)。本集團根據經營租約安排租賃其投資物業 (附註 16)，租期介乎二至四年 (二零二一年：二至四年)。該等租約之條款一般要求租戶支付保證金。年內，投資物業產生之租金收益率為 3.1% (二零二一年：3.1%)。概無租賃包含可變付款。

本集團將於下列未來期間收取於報告日期不可撤銷經營租約項下之未折現租金付款：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
一年內	34,588	40,896
一年後但兩年內	25,445	10,863
兩年後但三年內	10,707	2,868
三年後但四年內	299	—
	71,039	54,627

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

30. 關連方交易

(a) 關連方交易

除該等綜合財務報表內其他部份所詳述之交易及結餘外，本集團於年內與關連方有下列重要交易：

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
與短期租賃有關之開支及物業管理費：			
— 麗新紡織有限公司	(i), (ii), (iii), (v), (vi)	88	104
與短期租賃有關之開支：			
— 廣州市天河百淘文化娛樂廣場有限公司	(i), (ii), (v), (vi)	39	37
租賃負債之租金付款及利息開支：			
— 麗新紡織有限公司	(i), (ii), (iii), (v), (vi)	2,838	3,177
— 廣州市天河百淘文化娛樂廣場有限公司	(i), (ii), (v), (vi)	973	860
— 漢亮投資有限公司	(i), (ii), (v), (vi)	—	560
— 廣州市百淘房地產開發有限公司	(i), (ii), (v), (vi)	476	400
公司秘書費：			
— 麗新發展有限公司	(iii), (vi)	807	719
租金收入及物業管理費收入：			
— 大名亞洲有限公司	(v), (vi), (vii)	不適用	2,260
— HVC Limited	(i), (ii)	452	—
利息收入：			
— 萬量有限公司	(iv)	406	412

附註：

- (i) 林焯珊女士擁有該公司之若干股權。
- (ii) 林焯珊女士為該公司之主要管理人員之一。
- (iii) 林建岳博士(林建名博士(已故)之胞弟及本公司主要管理人員之一)擁有該公司之若干股權及為其主要管理人員之一。
- (iv) 萬量有限公司為本集團之聯營公司。
- (v) 於截至二零二一年七月三十一日止年度，林建名博士(已故)擁有該公司之若干股權。
- (vi) 於截至二零二一年七月三十一日止年度，林建名博士(已故)為該公司之主要管理人員之一。
- (vii) 由於該公司於截至二零二二年七月三十一日止年度不再為本集團之關連方，故並無披露任何金額。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

30. 關連方交易 (續)

(b) 與關連方之結欠：

應收一間有關連公司款項

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	截至七月三十一日止年度 之最高尚未償還金額	
			二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
有關連公司				
麗新發展有限公司	—	45	45	359

附註：林建名博士(已故)及林建岳博士為麗新發展有限公司董事。

應付有關連公司款項

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
有關連公司		
大名亞洲有限公司	—	42
麗新紡織有限公司	—	296
	—	338

應收/付有關連公司欠款為貿易性質、無抵押、免息及按要求償還。

(c) 本集團主要管理人員酬金

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
短期僱員福利	8,549	8,987
退休福利	89	72
	8,638	9,059

董事酬金之進一步詳情載列於附註11。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

31. 退休福利計劃

本集團為所有香港合資格僱員設立強積金計劃。計劃之資產獨立於本集團資產，以受託人控制之基金持有。本集團為各名僱員以相關薪金成本之5%及最高上限為每月1,500港元向計劃供款，僱員亦作出相同金額之供款。

按中國規則及法規所規定，本集團向中國地方社會保障局管理之退休基金計劃作出供款。本集團根據中國之規則及法規，按其僱員基本薪金之若干百分比向退休基金作出供款。

本集團就退休福利計劃承擔之唯一責任為作出法定指定供款。截至二零二二年七月三十一日止年度，自綜合損益及其他全面收益表扣除之退休福利計劃供款總額約為1,092,000港元(二零二一年：1,226,000港元)。

截至二零二二年七月三十一日及二零二一年七月三十一日止年度，本集團並無可用作扣減未來年度退休金計劃供款之已沒收退休金計劃供款(即由僱主代表於有關供款悉數歸屬前退出計劃之僱員處理供款)。

32. 資本風險管理

本集團之資本管理乃旨在確保本集團實體有能力持續經營，同時透過優化債務及股本結餘，為股東增加回報。本集團及本公司之整體策略與去年相同。

本集團之資本架構包括分別於附註23、24及30(b)所披露之銀行借貸、應付孖展貸款及應付有關連公司欠款及包括已發行股本及儲備之本公司擁有人應佔權益。

董事每半年檢討資本架構。作為是次檢討之一部份，董事考慮資本成本及各資本類別之相關風險。根據董事之推薦建議，本集團預期將透過發行新股及承擔新債務或贖回現有債務維持適當之資本架構。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

33. 財務風險管理

於報告期末之資本負債比率如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
債務(i)	837,930	559,628
權益(ii)	1,493,427	1,531,521
債務權益比率	56.1%	36.5%

附註：

(i) 債務界定為銀行借貸及應付孖展貸款，有關詳情分別載於附註23及24。

(ii) 權益包括本集團之所有股本及儲備。

(a) 財務工具分類

於二零二二年七月三十一日及二零二一年七月三十一日已確認之本集團財務資產及財務負債之賬面值分類如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
財務資產		
按公平值計入損益之財務資產	191,568	189,696
按攤銷成本計量之財務資產	317,598	87,669
財務負債		
按攤銷成本計量之財務負債	874,218	607,431

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團之主要財務工具包括按公平值計入損益之財務資產、貿易及其他應收賬款、按金、應收一間有關連公司及一間聯營公司款項、有抵押銀行存款、銀行結餘及現金、貿易及其他應付賬款及已收按金、銀行借貸、應付孖展貸款及應付有關連公司欠款。此等財務工具之詳情於有關附註披露。與該等財務工具有關之風險及如何降低此等風險之政策載於下文。管理層管理及監控此等風險，以確保及時及有效地推行適當措施。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

33. 財務風險管理(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險

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、銀行結餘及現金及應付孖展貸款均以美元、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。於報告期末，本集團以外幣計值之貨幣資產及貨幣負債之賬面值如下：

	資產		負債	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
美元	26,211	53,668	3,488	5,440
人民幣	6,373	13,741	—	—
日元	295	1,049	—	—
歐元	352	406	—	—

本集團目前並無外幣對沖政策。

敏感度分析

下表詳述本集團就相關集團實體之功能貨幣兌相關外幣匯率上升或下降5%(二零二一年：5%)之敏感度。5%(二零二一年：5%)乃向主要管理人員作外幣風險內部匯報時採用之敏感度比率，代表管理層對外幣匯率之合理可能變動之評估。敏感度分析僅包括尚未結算以外幣計值貨幣項目，並於報告期末以外幣匯率波動5%(二零二一年：5%)作換算調整。敏感度分析包括以貸款方或借款方之功能貨幣以外之貨幣計值之外部貸款。下表正數表示各功能貨幣兌相關外幣貶值5%(二零二一年：5%)時除稅前虧損減少(二零二一年：減少)。倘各功能貨幣兌相關外幣升值5%(二零二一年：5%)，將會對除稅前(虧損)溢利構成同等程度的相反影響，則下表結餘將為負數。

	對損益之影響	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
人民幣	319	687
日元	15	52
歐元	18	20

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

33. 財務風險管理(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

利率風險

本集團因浮息銀行借貸、應付孖展貸款、銀行結餘及有抵押銀行存款面臨現金流量利率風險。銀行結餘及有抵押銀行存款、銀行借貸及應付孖展貸款之詳情分別於附註22、23及24披露。本集團之政策為維持其銀行結餘及有抵押銀行存款、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。債務證券計入按公平值計入損益之財務資產及按固定利率計息之定息銀行借貸、應付有關連公司欠款、應收一間聯營公司及一間有關連公司款項及短期定期存款，令本集團承受公平值利率風險。

本集團之現金流量利率風險主要來自香港銀行同業拆息之波動，因本集團之港元銀行借貸而產生。

敏感度分析

以下之敏感度分析乃根據非衍生工具於報告期末之利率風險而釐定。編製該分析時乃假設報告期末之未償還財務工具於全年內仍未償還。100個基點(二零二一年：100個基點)之增加或減少用於代表管理層對利率之合理可能變動之評估。敏感度分析並不包括浮息銀行結餘(有抵押銀行存款除外)，原因是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。

倘利率上升／下降100個基點(二零二一年：100個基點)，而所有其他變數維持不變，本集團於截至二零二二年七月三十一日及二零二一年七月三十一日止年度之除稅前虧損將增加／減少8,349,000港元(二零二一年：5,522,000港元)。

126

其他價格風險

本集團主要因其於上市證券之投資而承受價格風險。管理層透過保留風險及回報特徵各有不同之投資組合來管理該風險。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。

價格敏感度分析

以下敏感度分析乃根據於報告期末所承受之價格風險釐定。

倘所有其他變數維持不變，價格上升／下降10%，截至二零二二年七月三十一日及二零二一年七月三十一日止年度之除稅前虧損將減少／增加約12,593,000港元(二零二一年：6,435,000港元)。此乃主要由於持作買賣投資之公平值變動所致。

本集團編製上市證券敏感度所用之方法及假設較去年並無重大變動。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

33. 財務風險管理 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險

本集團因對手方未能履行責任而面對構成本集團財務虧損之最大信貸風險，源於綜合財務狀況表所列各項已確認財務資產之賬面值。本集團訂有政策以確保貨品銷售予信用記錄良好之客戶，並對其客戶實行信貸評估。本集團亦訂有政策限制其對各財務機構之信貸風險。

本集團之信貸風險主要來自於貿易及其他應收賬款、存款、應收一間有關連公司及一間聯營公司款項、有抵押銀行存款及銀行結餘。該等結餘之賬面金額代表本集團與財務資產有關之最高信用風險。

對於貿易應收賬款，本集團會對所有要求獲得超逾一定信貸額之客戶進行個別信貸評估。該評估集中於客戶過往支付到期款項之記錄及現時之還款能力，並考慮與該客戶有關之特定資料及其經營所在地之經濟環境。貿易應收賬款自發票日期起計30至90天內到期。欠款逾期六個月以上之債務人於獲授其他信貸前須清還所有未償還結餘。本集團一般不會向客戶收取抵押品。

由於風險遍佈於眾多不同對手方，故本集團於二零二二年七月三十一日及二零二一年七月三十一日並無重大集中之信貸風險。於二零二二年七月三十一日，按地區分類，本集團之信貸風險主要集中於香港，佔貿易應收賬款總額之71% (二零二一年：52%)。

本集團透過主要投資於高信貸評級之工具減低債務證券及永久證券產生的信貸風險，其中的任何例外情況由管理層批准。

本集團已就貿易應收賬款應用香港財務報告準則第9號之簡化方法，以按全期預期信貸虧損計量虧損撥備。本集團就存在重大結餘或出現信貸減值之客戶按個別基準釐定預期信貸虧損及使用撥備矩陣集體釐定預期信貸虧損，並根據過往信貸虧損經驗以及債務人經營所在行業之整體經濟環境作出估計。就此而言，董事認為，本集團之信貸風險已大幅降低。管理層將違約或逾期超過90天之貿易應收賬款視為已出現信貸減值。

就非貿易相關應收賬款、按金及其他應收賬款而言，本集團已自初步確認以來就信貸風險是否顯著增加作出評估。倘信貸風險顯著增加，則本集團將以全期而非12個月預期信貸虧損計量虧損撥備。管理層將違約或逾期超過兩年之非貿易相關應收賬款、按金及其他應收賬款視為已出現信貸減值。

管理層認為應收聯營公司及一間有關連公司款項之信貸風險較低，故於年內確認之減值撥備僅限於12個月預期信貸虧損。

由於對方為國際信貸評級機構授予高信貸評級之銀行，故關於流動資金之信貸風險有限。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

33. 財務風險管理(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

為盡量降低信貸風險，本集團已委託其管理層制定及維持本集團之信貸風險評級，以根據違約風險程度將風險分類。本集團之管理層使用公開可得財務資料及本集團自身之逾期日數提供信貸評級資料，以對其主要客戶及其他債務人進行評級。本集團之風險及對手方之信貸評級受持續監控，所得出之交易總值於獲批准對手方之間分配。

本集團目前之信貸風險評級框架包括以下類別：

類別	描述	確認預期信貸虧損之基準
履約	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(指第一階段)	12個月預期信貸虧損
存疑	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(指第二階段)	全期預期信貸虧損 — 並無信貸減值
違約	當發生會對該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(指第三階段)	全期預期信貸虧損 — 信貸減值
撤銷	有證據顯示債務人陷入嚴重財務困難且本集團並無實際收回的可能	款項被撤銷

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

33. 財務風險管理(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

下表詳述本集團財務資產之信貸質素以及本集團面臨之最高信貸風險。

截至二零二二年七月三十一日止年度

	內部信貸評級	12個月或全期 預期信貸虧損	賬面總值 千港元	虧損撥備 千港元	賬面淨值 千港元
貿易應收賬款	(附註)	全期預期信貸虧損 (簡化方法) — 無信貸減值	4,161	—	4,161
	(附註)	全期預期信貸虧損 (簡化方法) — 信貸減值	12,048	12,048	—
其他應收賬款	履約	12個月預期信貸虧損	11,400	—	11,400
	違約	全期預期信貸虧損 — 信貸減值	34,816	34,816	—
按金	履約	12個月預期信貸虧損	13,416	—	13,416
應收一間聯營公司款項	履約	12個月預期信貸虧損	7,941	—	7,941
有抵押銀行存款	履約	12個月預期信貸虧損	2,924	—	2,924
銀行結餘及現金	履約	12個月預期信貸虧損	277,756	—	277,756

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

33. 財務風險管理 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

下表詳述本集團財務資產之信貸質素以及本集團面臨之最高信貸風險。(續)

截至二零二一年七月三十一日止年度

	內部信貸評級	12個月或全期 預期信貸虧損	賬面總值 千港元	虧損撥備 千港元	賬面淨值 千港元
貿易應收賬款	(附註)	全期預期信貸虧損 (簡化方法) — 無信貸減值	5,938	—	5,938
	(附註)	全期預期信貸虧損 (簡化方法) — 信貸減值	11,111	11,111	—
其他應收賬款	履約	12個月預期信貸虧損	11,418	—	11,418
	違約	全期預期信貸虧損 — 信貸減值	29,725	29,725	—
按金	履約	12個月預期信貸虧損	13,748	—	13,748
應收一間聯營公司款項	履約	12個月預期信貸虧損	8,135	—	8,135
應收一間有關連公司款項	履約	12個月預期信貸虧損	45	—	45
有抵押銀行存款	履約	12個月預期信貸虧損	7,432	—	7,432
銀行結餘及現金	履約	12個月預期信貸虧損	40,953	—	40,953

附註：

就貿易應收賬款而言，本集團已應用香港財務報告準則第9號的簡化方法按全期預期信貸虧損計量虧損撥備。本集團通過使用撥備矩陣釐定該等項目的預期信貸虧損，並根據基於債務人逾期狀況的過往信貸虧損記錄進行估算，經調整(如適用)以反映目前狀況及未來經濟狀況估計。因此，按照撥備矩陣，該等資產的信貸風險狀況根據其逾期情況呈列。附註20載有貿易應收賬款虧損撥備的進一步詳情。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

33. 財務風險管理 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

就現金及現金等值項目而言，本集團將於獲國際信貸評級機構授予高信貸評級之銀行及金融機構存放其現金。

本集團按地理位置劃分之信貸風險主要集中於香港。

流動資金風險

本集團奉行審慎之流動資金風險管理，透過充足之承諾信貸融資及平倉能力，維持足夠現金及可動用的資金。鑒於相關業務性質靈活多變，本集團致力維持可供動用之承諾信貸額度，以維持資金之靈活性。

本集團內個別營運實體自行負責現金管理，包括現金盈餘之短期投資及籌集貸款應付預期之現金需求，惟當借貸超過若干預先釐定之允許水平時，須獲得本公司董事會批准。

附帶須按要求還款條款之銀行貸款在下述到期日分析中計入「按要求或少於一年」之時間段內。於二零二二年七月三十一日，該等銀行貸款之未折現本金總額約為 226,380,000 港元 (二零二一年：340,240,000 港元)。經計及本集團之財務狀況，董事認為銀行不可能行使酌情權要求即時還款。董事認為，該等銀行貸款將根據貸款協議所載預定還款日期償還。屆時，本金及利息現金流出總額將約為 226,934,000 港元 (二零二一年：340,535,000 港元)。

下表根據議定償還期限詳細列出本集團非衍生財務負債之合約到期日。下表乃根據本集團可被要求償還之最早日期，按財務負債之未折現現金流量編製。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

33. 財務風險管理 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

下表包括利息及本金現金流量。倘利息按浮動利率計算，則未折現金額乃根據報告期末之利率曲線計算。

	按要求 或一年內 千港元	一至兩年 千港元	二至五年 千港元	五年以上 千港元	未折現現金 流量總額 千港元	於二零二二年 七月三十一日 之賬面值 千港元
非衍生財務工具						
銀行借貸	263,856	36,921	110,764	550,744	962,285	809,407
應付孖展貸款	28,542	—	—	—	28,542	28,523
貿易及其他應付賬款及已收按金	36,288	—	—	—	36,288	36,288
	328,686	36,921	110,764	550,744	1,027,115	874,218
租賃負債	15,780	4,208	—	—	19,988	19,472

132

	按要求 或一年內 千港元	一至兩年 千港元	二至五年 千港元	五年以上 千港元	未折現現金 流量總額 千港元	於二零二一年 七月三十一日 之賬面值 千港元
非衍生財務工具						
銀行借貸	352,853	208,988	—	—	561,841	555,232
應付孖展貸款	4,400	—	—	—	4,400	4,396
貿易及其他應付賬款及已收按金	47,465	—	—	—	47,465	47,465
應付有關連公司欠款	338	—	—	—	338	338
	405,056	208,988	—	—	614,044	607,431
租賃負債	26,255	8,469	291	—	35,015	34,131

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

33. 財務風險管理 (續)

(c) 公平值

本附註提供有關本集團如何釐定各類財務資產及財務負債公平值之資料。

本集團按公平值計入損益之財務資產於各報告期末按公平值計量。本集團於上市證券之投資之公平值乃參考報告期末所報之買入價釐定。非上市投資之公平值乃根據經紀商或／及估值師於報告期末所報之價值釐定 (詳情見附註21)。

於兩個年度內，三個級別之間並無轉讓。

於二零二二年七月三十一日及二零二一年七月三十一日之公平值等級

	二零二二年七月三十一日			
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
按公平值計入損益之財務資產	125,926	38,074	27,568	191,568
	二零二一年七月三十一日			
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
按公平值計入損益之財務資產	64,348	95,891	29,457	189,696

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

33. 財務風險管理 (續)

(c) 公平值 (續)

按經常性基準之財務工具之公平值計量所用之估值方法及輸入數據載列如下：

財務工具	公平值等級	於下列日期之公平值		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
		二零二二年	二零二一年			
		七月三十一日 千港元	七月三十一日 千港元			
非上市優先股投資	第三級	27,568	29,457	股權補償的期權定價模式 倒推估值法	(i) 工具的預期年期 (ii) 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

按經常性基準之財務資產第三級公平值計量之對賬：

	非上市優先股 投資 千港元
於二零二零年八月一日	29,054
於損益確認之公平值收益	403
於二零二一年七月三十一日及二零二一年八月一日	29,457
於損益確認之公平值虧損	(1,889)
於二零二二年七月三十一日	27,568

上述於損益內確認之截至二零二二年七月三十一日止年度之公平值虧損總額約1,889,000港元(二零二一年：公平值收益403,000港元)計入其他虧損／收益淨額，其他虧損／收益淨額乃由於報告期末持有之按公平值計入損益之財務資產之公平值變動所產生之未變現收益或虧損所致。

董事認為，於綜合財務報表按攤銷成本列賬之財務資產及財務負債賬面值與其公平值相若。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

34. 融資活動所引致之負債之對賬

下表詳列本集團融資活動所引致之負債的變動，包括現金及非現金變動。融資活動所引致之負債乃導致現金流量或未來現金流量被分類為綜合現金流量表中融資活動產生之現金流量之負債。

截至二零二二年七月三十一日止年度

	二零二一年 八月一日 千港元	融資現金 流量 千港元	非現金變動				二零二二年 七月三十一日 千港元
			確認之 新租賃 千港元	COVID-19 相關租金 減免 千港元	提前 終止租約 千港元	匯兌差額 千港元	
銀行借貸(附註23)	555,232	254,175	—	—	—	—	809,407
應付孖展貸款(附註24)	4,396	24,127	—	—	—	—	28,523
租賃負債(附註15)	34,131	(18,913)	11,220	(5,361)	(1,556)	(49)	19,472
	<u>593,759</u>	<u>259,389</u>	<u>11,220</u>	<u>(5,361)</u>	<u>(1,556)</u>	<u>(49)</u>	<u>857,402</u>

截至二零二一年七月三十一日止年度

	二零二零年 八月一日 千港元	融資現金 流量 千港元	非現金變動				二零二一年 七月三十一日 千港元
			確認之 新租賃 千港元	COVID-19 相關租金 減免 千港元	提前 終止租約 千港元	匯兌差額 千港元	
銀行借貸(附註23)	621,235	(66,003)	—	—	—	—	555,232
應付孖展貸款(附註24)	13,097	(8,701)	—	—	—	—	4,396
租賃負債(附註15)	61,302	(30,172)	10,789	(5,130)	(2,739)	81	34,131
	<u>695,634</u>	<u>(104,876)</u>	<u>10,789</u>	<u>(5,130)</u>	<u>(2,739)</u>	<u>81</u>	<u>593,759</u>

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

35. 本公司之財務狀況表

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		1,642	1,408
使用權資產		9,385	1,616
於附屬公司之投資		4,050	4,050
應收附屬公司欠款	(c)	722,150	710,582
租務及公用設施按金		3,005	3,341
		<u>740,232</u>	<u>720,997</u>
流動資產			
存貨		9,578	25,899
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項		18,948	18,448
應收附屬公司欠款	(b)	643	286
應收關連方欠款		—	45
按公平值計入損益之財務資產		164,000	160,239
有抵押銀行存款		2,924	7,432
銀行結餘及現金		257,462	10,638
		<u>453,555</u>	<u>222,987</u>
流動負債			
銀行借貸		249,447	349,198
應付孖展貸款		28,523	4,396
貿易及其他應付賬款及已收按金		11,708	10,374
應付附屬公司欠款	(b)	38,492	39,504
應付一間有關連公司款項	(b)	—	296
租賃負債		13,920	24,099
		<u>342,090</u>	<u>427,867</u>
流動資產(負債)淨值		<u>111,465</u>	<u>(204,880)</u>
總資產減流動負債		<u>851,697</u>	<u>516,117</u>
非流動負債			
銀行借貸		559,960	206,034
長期服務金撥備		1,057	326
租賃負債		3,860	6,871
		<u>564,877</u>	<u>213,231</u>
資產淨值		<u>286,820</u>	<u>302,886</u>
股本及儲備			
股本		332,323	332,323
儲備	(a)	(45,503)	(29,437)
權益總額		<u>286,820</u>	<u>302,886</u>

本公司之財務狀況表已於二零二二年十月十四日獲本公司董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

林焯珊
董事

溫宜華
董事

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

35. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

(a) 本公司於二零二二年七月三十一日及二零二一年七月三十一日之儲備如下：

	累計虧損 千港元	購股權儲備 千港元	總計 千港元
於二零二零年八月一日	(62,532)	985	(61,547)
購股權失效	985	(985)	—
本年度溢利及全面收益總額	32,110	—	32,110
於二零二一年七月三十一日及二零二一年八月一日	(29,437)	—	(29,437)
本年度虧損及全面開支總額	(16,066)	—	(16,066)
於二零二二年七月三十一日	(45,503)	—	(45,503)

(b) 該等款項為無抵押、免息及按要求償還。

(c) 該等款項為無抵押，其中約591,253,000港元(二零二一年：575,272,000港元)按5%至10%(二零二一年：5%至10%)計息，約130,898,000港元(二零二一年：135,310,000港元)為免息。董事預期自報告期末起未來十二個月內不會收到附屬公司還款。

36. 資本承擔

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
已訂約但尚未於綜合財務報表內計提撥備之資本支出：		
進一步收購按公平值計入損益之財務資產	—	1,476
收購物業、機器及設備	696	—
	696	1,476

37. 主要非現金交易

於截至二零二二年七月三十一日止年度，本集團就租用商舖及貨倉訂立新租賃協議，並確認使用權資產及租賃負債約11,220,000港元(二零二一年：10,789,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

38. 以股份為基礎的付款交易

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，須至少為下列之最高者：(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。

截至二零二一年七月三十一日止年度，所有餘下購股權均已失效。於二零二一年七月三十一日，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)。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

38. 以股份為基礎的付款交易(續)

下表披露董事持有之所有本公司購股權於截至二零二一年七月三十一日止年度之變動：

類別	授出日期	行使價 港元	可行使期	購股權數目				
				於二零二零年 八月一日 尚未行使	於年內授出	於年內行使	購股權失效	於二零二一年 七月三十一日 尚未行使
董事								
林建名博士	二零一八年 三月二十七日	0.8420	二零一八年 三月二十七日至 二零二一年 三月二十六日	900,000	—	—	(900,000)	—
林焯珊女士	二零一八年 三月二十七日	0.8420	二零一八年 三月二十七日至 二零二一年 三月二十六日	2,000,000	—	—	(2,000,000)	—
				<u>2,900,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(2,900,000)</u>	<u>—</u>
可於年末行使								<u>—</u>
加權平均行使價 (港元)				<u>0.8420</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>0.8420</u>	<u>—</u>

投資物業詳情

於二零二二年七月三十一日

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%

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.