

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



須予披露交易 出售物業

董事會公佈，於二零一九年六月十八日（交易時段後），賣方（本公司之間接全資擁有的附屬公司）與買方訂立臨時協議，以出售該物業，代價為56,150,000港元。

由於出售事項之最高適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之一項須予披露交易，因此須遵守上市規則項下之通知及公佈規定。

出售事項

董事會公佈，於二零一九年六月十八日（交易時段後），賣方（本公司之間接全資擁有的附屬公司）與買方訂立臨時協議，以出售該物業，代價為56,150,000港元。

臨時協議

臨時協議之主要條款載列如下：

- (i) 協議日期： 二零一九年六月十八日
- (ii) 買方： 太德有限公司
- (iii) 賣方： 保勁有限公司
- (iv) 該物業： 香港軒尼詩道 219 號軒尼詩道大樓地下
- (v) 代價： 56,150,000港元

- (vi) 付款條件：賣方於簽訂臨時協議時已收取首期訂金現金2,807,500港元，而賣方將於二零一九年六月二十七日或之前簽署正式買賣協議時收取另一筆訂金現金2,807,500港元。賣方將於完成時（預計於二零一九年九月十二日或之前）收取代價餘額現金50,535,000港元。
- (vii) 保證金：完成時，賣方須存放800,000港元（「保證金」）予賣方律師行，若在完成後的一年內，買方收到由該物業所在大廈（「該大廈」）的管理公司發出，關於由香港政府向該物業發出並在臨時協議日期時已存在的三個命令（「三個現存命令」）的任何通告或命令，要求買方作為該物業的業主支付任何已確定金額的維修款項（「維修款項」），經買賣雙方同意後，維修款項將從保證金中提取支付予管理公司。在完成的一週年後，賣方律師行將保證金（或其餘額）全部退還予賣方。為免生疑問，在完成的一週年後或在完成的一年內並非針對三個現存命令而發出的任何通告或命令，所有費用由買方承擔。
- 除三個現存命令外，若在完成前，賣方收到香港政府部門及／或該大廈的管理公司、業主立案法團及／或管理委員會發出任何關於該物業之通知或命令，要求賣方支付任何已確定金額的維修款項，有關已確定金額的維修款項由賣方負責；而在完成後，所有費用由買方承擔。

代價乃賣方與買方參考附近商用物業的市場價值後經公平磋商而釐定。

有關該物業的資料

該物業為本集團的投資物業。截至二零一八年七月三十一日及二零一七年七月三十一日止兩個財政年度，該物業應佔租金收入分別為 1,029,811 港元及 1,019,516 港元。該物業於二零一九年一月三十一日及二零一八年七月三十一日的賬面值相同，均為 50,000,000 港元。

條件

出售事項須待 (i) 訂立正式買賣協議及 (ii) 賣方收到另一筆訂金 2,807,500 港元，方可落實。倘出售事項成為無條件，則將於二零一九年九月十二日或之前完成。該物業現有租賃協議項下的租賃按金將於完成時轉讓予買方。

出售事項之財務影響及所得款項用途

出售事項預期可讓本集團變現收益 6,150,000 港元，即代價高於該物業賬面價值之溢價，但未扣除 (i) 任何開支、(ii) 維修款項及 (iii) 與向本公司提供永久貸款之人士分攤經扣除開支之 50% 溢利／虧損（根據本公司日期為二零一五年二月六日之公佈所披露之貸款協議）。有關出售事項之實際收益將於完成後再作評估及待審核而定。

出售事項所得款項擬用作償還相關銀行按揭貸款與永久貸款，及本集團之一般營運資金。

進行出售事項之理由及益處

該物業於二零一三年被本集團收購及已被歸類為本集團之投資物業，放租該物業已為本集團帶來多年的租金收入。董事不時對本集團資產進行策略性檢討，以期為股東帶來最大回報。經考慮現行市況後，董事認為出售事項乃本集團變現該物業的資本收益及為本集團產生額外營運資金的良機。有鑑於此，董事認為，臨時協議（包括代價）的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，而出售事項符合本公司及股東的整體利益。

賣方及本集團之資料

賣方為一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資擁有的附屬公司。賣方主要從事物業投資及出租業務。

本集團的主要活動包括在香港、澳門及中國內地製造成衣、時裝零售及批發，以及於香港及中國內地從事物業投資與出租業務。

買方之資料

買方為一間於香港註冊成立之有限公司，經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉和所信，買方主要從事物業投資，而買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

上市規則涵義

由於出售事項之最高適用百分比率（定義見上市規則）超過 5%但低於 25%，故根據上市規則第 14 章，出售事項構成本公司之一項須予披露交易，因此須遵守上市規則項下之通知及公佈規定。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙分別具有以下所載涵義：

「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	鱷魚恤有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣（股份代號：122）；
「完成」	指	完成出售事項（預計於二零一九年九月十二日或之前）；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「代價」	指	即買方就出售事項向賣方應付的總代價，為 56,150,000 港元；
「董事」	指	本公司之董事；
「出售事項」	指	賣方根據臨時協議出售該物業；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之第三方（定義見上市規則）；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「貸款協議」	指	日期為二零一三年四月五日本公司與獨立第三方間訂立的協議，據此協議之條款及條件，獨立第三方同意向本公司借出永久貸款；

「永久貸款」	指	獨立第三方根據貸款協議向本公司提供一筆總值15,000,000港元之貸款，該筆貸款為免息、無抵押及直到本集團出售該物業日期為止無需歸還或到期；
「該物業」	指	位於香港軒尼詩道 219 號軒尼詩道大樓地下，總建築面積約 1,170 平方呎之物業；
「臨時協議」	指	賣方與買方就買賣該物業於二零一九年六月十八日訂立的臨時買賣協議；
「買方」	指	太德有限公司；
「股東」	指	本公司普通股股份之正式登記持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「賣方」	指	保勁有限公司，為一間於香港註冊成立之有限公司及本公司之間接全資擁有的附屬公司；及
「%」	指	百分比。

承董事會命
鱷魚恤有限公司
 財務總裁兼公司秘書
高銘堅

香港，二零一九年六月十八日

於本公佈日期，董事會包括五名執行董事，即林建名博士（主席兼行政總裁）、林煒珊女士（副行政總裁）、林建岳博士、林建康先生及溫宜華先生；一名非執行董事，即林淑瑩女士；以及三名獨立非執行董事，即周炳朝、梁樹賢及楊瑞生諸位先生。