

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。



須予披露交易及關連交易 有關位於香港之土地的收購事項

本公司財務顧問

百德能證券有限公司



百德能
證券

買賣協議

董事會宣佈於二零二三年六月十九日，買方(本公司全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，買方有條件同意購買而賣方有條件同意出售該土地，該土地為位於香港新界元朗米埔的一塊空地，總面積為9,358平方呎，代價為2仟2百萬港元。

上市規則涵義

須予披露交易

由於有關收購事項之一項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但所有適用百分比率均低於25%，故收購事項構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報及公佈規定。

關連交易

賣方為一間由林女士(本公司執行董事及主要股東)連同其家族成員直接及間接持有83.33%之佔多數控制權公司。因此，根據上市規則第14A.07(4)條，為林女士之聯繫人及關連人士。故此，根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司之關連交易。由於最高適用百分比率超過5%及代價超過1仟萬港元，收購事項須遵守上市規則第14A章項下之申報、公佈及獨立股東批准規定。

一般事項

本公司將舉行股東特別大會以供獨立股東考慮及酌情通過批准收購事項之普通決議案。林女士及其聯繫人將須就收購事項於股東特別大會上放棄投票。

百德能證券有限公司已獲本公司委任為財務顧問，以就收購事項向本公司提供建議。

本公司已設立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就買賣協議之條款是否符合一般商業條款及是否屬公平合理，收購事項是否於本集團一般及正常業務過程中進行及是否符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供建議。華富建業企業融資有限公司已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

一份載有(其中包括)(i)包含收購事項進一步資料之董事會函件；(ii)包含獨立財務顧問建議之獨立財務顧問函件；及(iii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議，連同股東特別大會通告之通函預期將於二零二三年七月十一日或之前寄發予股東。

本公司股東及潛在投資者謹請注意完成取決於買賣協議所載先決條件是否達成，故收購事項可能會或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

收購事項

董事會宣佈於二零二三年六月十九日，買方(本公司全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，買方有條件同意購買而賣方有條件同意出售該土地，代價為2仟2百萬港元。

買賣協議之主要條款及條件載列如下：

日期：二零二三年六月十九日

訂約方：

- (1) 賣方，一間由林女士連同其家族成員與林淑瑩女士持有之佔多數控制權公司；與
- (2) 買方，為本公司全資附屬公司

代價及付款條件：收購事項之代價為2仟2百萬港元。

買方於簽訂買賣協議時已支付訂金現金2,200,000港元。
買方將於完成後支付代價餘額現金19,800,000港元。

買賣協議及該土地其後轉讓的應繳印花稅將由買方支付。

代價由及將由本集團內部資源撥付。

代價基準：代價乃由賣方與買方之間經參考獨立估值師所評估該土地於二零二三年五月三十一日的估值（即約23,500,000港元，代表約6.38%之折扣）後並按正常商業條款公平磋商釐定。

於獨立估值師所編製之該土地估值中，獨立估值師採用市場法對該土地進行估值。

先決條件：

完成須待(i)獨立股東根據上市規則項下規定於股東特別大會上通過普通決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行之交易；(ii)已拆除該土地上、該土地內或位於該土地的任何未授權或違法建築，且賣方已賠償所有損失；及(iii)已完成對該土地業權之盡職調查，且買方信納盡職調查結果後，方可作實。

倘上述先決條件未於緊接完成日期前之營業日或於該日之前獲達成，則賣方須向買方退還全額訂金及買方根據買賣協議支付的任何代價部分，而毋須支付利息、費用或賠償。屆時，買賣協議將終止及失效，而買方及賣方均毋須根據買賣協議對彼此承擔責任，惟任何先前違約除外。

完成：

待上述先決條件獲達成後，除非買賣協議訂約方另有協定，完成將於二零二三年十月三日或之前發生。

有關該土地之資料

該土地由賣方擁有，位於新界元朗區米埔錦墾路與錦綉花園大道交匯處東南方，總面積為9,358平方呎(869.38平方米)。該土地當前為空地用作臨時露天停車場，現時每月收取月租25,000港元。該土地位於指定作「商業／住宅」區域之範圍內。

該土地由賣方於一九七八年八月收購，代價為70,000港元。

有關買方及本集團之資料

買方為一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司全資附屬公司，主要從事物業投資。

本集團的主要業務包括：於香港、澳門及中國內地從事成衣及相關配飾業務、於香港及中國內地從事物業投資及出租業務，以及庫務管理業務。

有關賣方之資料

賣方為一間於香港註冊成立之有限公司。賣方為一間由林女士連同其家族成員（即林孝信先生、林煒琦女士及林煒珽女士（林女士之弟妹））直接及透過另一間公司間接持有83.33%已發行股份之佔多數控制權公司。賣方餘下16.67%之已發行股份由非執行董事林淑瑩女士持有。賣方主要從事物業投資及股票投資。

收購事項之理由及裨益

本集團主要從事成衣及相關配飾業務、物業投資及出租業務及庫務管理。該土地位於香港新界元朗，鄰近歷史悠久的低層屋苑及村屋，位於元朗市中心東北方約4公里。該土地附近配有餐飲場所、地產代理及商店。鑒於該土地屬指定作商業／住宅區域且地理位置優越，本集團認為未來將該土地開發用以出租會具有更大潛力，與本集團的出租業務相符，故收購事項對本公司而言為一個增加股東價值的投資機會。鑒於該土地的地理位置及指定用途，預期完成開發後，該土地將實現較高投資價值，從而增加租金收益及擴大本集團資產組合，為本集團帶來穩定可觀之收益及利潤。本集團將於完成後之後續階段審閱及開展進一步研究及分析，以釐定開發土地的規劃及評估如何實現此土地儲備投資價值最大化。

董事（不包括獨立非執行董事，彼等經接受獨立財務顧問之建議後所達至之意見載於將寄發予股東之通函之獨立董事委員會函件）認為收購事項乃於本集團一般及正常業務過程中進行，買賣協議之條款符合一般商業條款，屬公平合理及符合本公司及股東整體利益。

上市規則涵義

須予披露交易

由於有關收購事項之一項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但所有適用百分比率均低於25%，故收購事項構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報及公佈規定。

關連交易

賣方為一間由林女士（本公司執行董事及主要股東）連同其家族成員直接及間接持有83.33%之佔多數控制權公司。因此，根據上市規則第14A.12(2)(b)條及第14A.07(4)條，賣方分別為林女士之聯繫人及本公司之關連人士。故此，根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司之關連交易。由於最高適用百分比率超過5%及代價超過1仟萬港元，收購事項須遵守上市規則第14A章項下之申報、公佈及獨立股東批准規定。

林女士及林淑瑩女士於收購事項中擁有重大權益，因此已就批准買賣協議之董事會決議案放棄投票。除前述者外，概無董事於收購事項中擁有重大權益，故並無其他董事須就該董事會決議案放棄投票。

一般事項

本公司將舉行股東特別大會以供獨立股東考慮及酌情通過批准收購事項之普通決議案。林女士及其聯繫人將須就收購事項於股東特別大會上放棄投票。

百德能證券有限公司已獲本公司委任為財務顧問，以就收購事項向本公司提供建議。

本公司已設立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就買賣協議之條款是否符合一般商業條款及是否屬公平合理，收購事項是否於本集團一般及正常業務過程中進行及是否符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供建議。華富建業企業融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

一份載有(其中包括)(i)包含收購事項進一步資料之董事會函件；(ii)包含獨立財務顧問建議之獨立財務顧問函件；及(iii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議，連同股東特別大會通告之通函預期將於二零二三年七月十一日或之前寄發予股東。

本公司股東及潛在投資者謹請注意完成取決於買賣協議所載先決條件是否達成，故收購事項可能會或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

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：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議向賣方收購該土地
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	除星期六、星期日、公眾假期外的日子且香港的銀行開門營業處理銀行之間的支票結算
「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	根據買賣協議之條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	完成日期，除非買賣協議訂約方另有協定，將於二零二三年十月三日或之前
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義

「代價」	指	收購事項之代價22,000,000港元
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開以考慮及酌情批准收購事項之股東特別大會
「家族成員」	指	具有上市規則第14A.12(2)條賦予該詞之涵義
「財務顧問」	指	百德能證券有限公司，一間根據證券及期貨條例登記可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，獲本公司委任以就收購事項向本公司提供建議的財務顧問
「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
「獨立董事委員會」	指	由董事會委任獨立非執行董事梁樹賢先生、馮卓能先生及胡勁恒先生組成之董事會獨立董事委員會，以就收購事項向獨立股東提供建議
「獨立財務顧問」	指	華富建業企業融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供建議之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除林女士及其聯繫人外之股東

「獨立估值師」	指	泓亮諮詢及評估有限公司，本公司委任對該土地進行評估的獨立專業估值師
「該土地」	指	位於香港新界元朗丈量約份第104約地段第3250號B分段第12小分段餘段
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「佔多數控制權公司」	指	具有上市規則第14A章所界定之涵義
「林女士」	指	林煒珊女士，本公司主席兼行政總裁及本公司執行董事及主要股東
「買方」	指	Kin Estate Limited ，為一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司全資附屬公司
「買賣協議」	指	賣方與買方就收購事項訂立的日期為二零二三年六月十九日之買賣協議
「證券及期貨條例」	指	《證券及期貨條例》(香港法例第571章)
「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 建英有限公司，為一間於香港註冊成立之有限公司

「%」 指 百分比

承董事會命
鱷魚恤有限公司
主席、執行董事及行政總裁
林焯珊

香港，二零二三年六月十九日

於本公佈日期，董事會包括三名執行董事，即林焯珊女士（主席兼行政總裁）、林建岳博士及林建康先生；兩名非執行董事，即周炳朝先生及林淑瑩女士；以及三名獨立非執行董事，即梁樹賢先生（副主席）、馮卓能先生及胡勁恒先生。