
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有**任何疑問**，應諮詢閣下之股票經紀人或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已**售出或轉讓**名下所有**鱷魚恤有限公司**之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之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 及 股東特別大會通告

本公司財務顧問
百德能證券有限公司



百德能
證券

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



華富建業企業融資有限公司
QUAM CAPITAL LIMITED

董事會函件載於本通函第4至11頁。獨立董事委員會函件載於本通函第12至13頁。載有獨立財務顧問華富建業企業融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件載於本通函第14至24頁。

本公司謹訂於二零二三年七月二十七日(星期四)下午三時正假座香港九龍尖沙咀麼地道七十一號富豪九龍酒店三樓芊妍廳召開股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。隨附股東特別大會(或任何續會)之代表委任表格。

無論閣下是否能夠出席股東特別大會，務請將隨附代表委任表格按其上印列的指示填妥，並在任何情況下不遲於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前交回本公司股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)。

香港，二零二三年七月十一日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
獨立董事委員會函件.....	12
獨立財務顧問函件.....	14
附錄一 – 該土地之估值報告.....	I-1
附錄二 – 一般資料.....	II-1
股東特別大會通告.....	EGM-1

釋 義

於本通函內，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	具有上市規則所賦予之相同涵義
「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)(a)條賦予該詞之涵義

釋 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，獲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
「最後可行日期」	指	二零二三年七月六日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「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)
「股份」	指	本公司普通股
「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

除另有說明外，本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。



執行董事：

林煒珊女士 (主席兼行政總裁)

林建岳博士

林建康先生

註冊辦事處：

香港九龍

觀塘

開源道七十九號

鱷魚恤中心二十五樓

非執行董事：

周炳朝先生

林淑瑩女士

獨立非執行董事：

梁樹賢先生 (副主席)

馮卓能先生

胡勁恒先生

敬啟者：

**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
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為二零二三年六月十九日之公佈，內容有關收購事項。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。

董事會函件

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；及(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。

於最後可行日期，上文(ii)所載的先決條件已達成。

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。

董事會函件

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學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。

賣方於過往兩個財政年度自土地所得之租金收入淨額（經計及全部相關支出後）如下：

	截至二零二三年 三月三十一日止 財政年度	截至二零二二年 三月三十一日止 財政年度
除稅前	281,000港元	257,000港元
除稅後	235,000港元	215,000港元

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，緊鄰歷史悠久及著名的低層屋苑(即錦綉花園，香港最大的低層私人住宅物業開發項目)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所有權已指定用途(該土地可供靈活選擇作廣泛用途，在物業市場較罕有)，預期完成開發後，該土地將實現較高投資價值，從而增加租金收入及擴大本集團物業組合，為本集團帶來穩定可觀之收益及利潤。憑藉此等優勢及代價較市價折讓明顯，董事會認為收購事項對本集團有利及符合本公司及股東整體利益。

鑑於本公司預期該土地開發完成後將作商業用途，根據該土地所在區域的分區計劃大綱圖，該土地作為商業場所的准許用途存在多種可能，如食肆、商店及服務行業、街市、社會福利設施等。本集團需要時間於完成後審閱及開展進一步研究及分析以釐定土地的開發規劃，包括考慮該土地所在區域的開發，以評估如何實現此土地儲備投資價值最大化。

本公司預期於該土地投入開發前，該土地將繼續用作臨時露天停車場，收取現時月租為本集團賺取收益。

董事(包括獨立非執行董事，彼等已考慮獨立財務顧問之建議)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1千萬港元，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。

於最後可行日期，林女士(i)個人於27,034,402股股份中擁有權益，佔已發行股份總數約1.90%；及(ii)被視為透過其控制之公司(即名大控股有限公司、Rich Promise Limited(富諾有限公司*)及Novel Voyage Development Limited，均為林女士聯繫人)於739,054,500股股份中擁有權益，佔已發行股份總數約52%。林女士及上述屬其聯繫人之股東將就與有關買賣協議的決議案於股東特別大會上放棄投票。除前述者外，概無股東須就買賣協議於股東特別大會上放棄投票。

股東特別大會

本公司將於二零二三年七月二十七日(星期四)下午三時正假座香港九龍尖沙咀麼地道七十一號富豪九龍酒店三樓芊妍廳召開股東特別大會，並將於大會上提呈一項普通決議案以供獨立股東批准收購事項，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

* 中文翻譯及音譯

董事會函件

根據上市規則第13.39(4)條，在股東大會上，股東所作之任何表決必須以按股數投票方式進行，惟該大會之主席以誠實可信決定容許純粹為程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決除外。因此，於股東特別大會上提呈之決議案（載於股東特別大會通告）將以投票方式進行。本公司將於股東特別大會後按上市規則第13.39(5)及13.39(5A)條所載方式就投票結果作出公告。

本公司將於二零二三年七月二十四日（星期一）至二零二三年七月二十七日（星期四）（包括首尾兩天）暫停辦理過戶登記，期間將暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有填妥過戶表格連同有關股票必須於二零二三年七月二十一日（星期五）下午四時三十分之前送交至本公司的股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓。

無論閣下是否能夠出席股東特別大會，務請將隨附代表委任表格按其上印列的指示填妥，並在任何情況下不遲於股東特別大會（或其任何續會）指定舉行時間48小時前交回本公司股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會（或其任何續會）。

財務顧問、獨立董事委員會及獨立財務顧問

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三名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意見。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意見。

董事會函件

推薦意見

董事會(包括獨立非執行董事,彼等已考慮獨立財務顧問之建議)認為買賣協議之條款符合一般商業條款,屬公平合理,且收購事項乃於本集團一般及正常業務過程中進行,符合本公司及股東整體利益。因此,董事建議獨立股東投票贊成於股東特別大會上提呈之決議案以批准收購事項。

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。

額外資料

敬希閣下垂注(i)本通函第12至13頁所載獨立董事委員會函件,其中載有其向獨立股東提供之意見;(ii)獨立財務顧問函件,全文載於本通函第14至24頁,其中載有其就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見(作為達致其意見所考慮理由);及(iii)獨立估值師所編製之該土地估值報告,全文載於本通函第I-1至I-7頁。

此致

列位股東 台照

代表董事會
鱷魚恤有限公司
主席、執行董事及行政總裁
林煒珊
謹啟

二零二三年七月十一日



敬啟者：

**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
及
股東特別大會通告**

吾等提述本公司日期為二零二三年七月十一日之通函(「**通函**」)，本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，通函所界定詞彙於本函件具相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就買賣協議之條款是否符合一般商業條款、是否屬公平合理及收購事項是否於本集團一般及正常業務過程中進行且符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供意見。

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意見。華富建業企業融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文載於通函第14至24頁。

另請閣下垂注通函第4至11頁所載董事會函件。

獨立董事委員會函件

經考慮買賣協議之條款及條件以及獨立財務顧問之意見後，吾等認為買賣協議及其項下擬進行之交易之條款符合一般商業條款，屬公平合理，且收購事項乃於本集團一般及正常業務過程中進行，符合本公司及股東整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

此致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會

獨立非執行董事
梁樹賢先生

獨立非執行董事
馮卓能先生

獨立非執行董事
胡勁恒先生

二零二三年七月十一日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問華富建業企業融資有限公司就根據買賣協議進行收購事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為供載入本通函而編製。



敬啟者：

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

緒言

吾等謹此提述吾等就買賣協議及其項下擬進行之交易之條款獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司日期為二零二三年七月十一日之通函（「**通函**」）所載的董事會函件（「**董事會函件**」），本函件構成通函的一部份。除文義另有所指外，本函件內所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為二零二三年六月十九日之公佈，買方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。

於最後實際可行日期，賣方為一間由林女士（ 貴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，賣方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 貴公司之關連交易。

獨立財務顧問函件

除就本次收購事項獲委任為 貴公司獨立財務顧問外，吾等於過往兩年內並未擔任 貴公司獨立財務顧問，亦未向 貴公司提供任何其他服務。於最後實際可行日期，吾等並不知悉吾等與 貴公司或任何其他方之間存在任何關係或利益，從而可能合理地視為妨礙吾等就收購事項擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問之獨立性(定義見上市規則第13.84條)。吾等與 貴公司、其附屬公司、其聯營公司或彼等各自的主要股東或聯繫人或收購事項的任何其他方並無任何關聯，因此，吾等符合資格就買賣協議及其項下擬進行之交易提供獨立意見及推薦建議。除就是次獲委任為獨立財務顧問而應付予吾等之正常專業費用外，概無使吾等從 貴公司、其附屬公司、其聯營公司或彼等各自的主要股東或聯繫人或任何其他方收取任何費用之安排，從而可能合理地視為與吾等之獨立性相關。

獨立董事委員會

貴公司已設立由全體獨立非執行董事(即梁樹賢先生、馮卓能先生及胡勁恒先生)組成的獨立董事委員會，以就買賣協議及其項下擬進行之交易之條款是否屬公平合理並符合 貴公司及股東整體利益，經計及吾等之推薦建議後向獨立股東提供意見。

吾等作為獨立財務顧問之責任為就收購事項及其項下擬進行之交易對於獨立股東而言是否屬公平合理，並符合 貴公司及股東整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

吾等意見之基準

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已考慮(其中包括)：

- (i) 通函；
- (ii) 貴公司截至二零二二年七月三十一日止年度的年報(「二零二二年年報」)及 貴公司截至二零二三年一月三十一日止六個月的中期報告(「二零二三年中期報告」)；
- (iii) 買賣協議；

獨立財務顧問函件

- (iv) 通函附錄一所載獨立估值師就該土地於二零二三年五月三十一日之估值(「估值」)發出的日期為二零二三年七月十一日之估值報告(「估值報告」);及
- (v) 可從公開渠道及聯交所網站獲取的相關市場數據及資料。

吾等亦依賴董事及 貴公司管理層(統稱「管理層」)提供之所有相關資料及聲明以及表達之意見。吾等假設通函所載或提述之所有該等資料及聲明於其作出日期在所有重大方面均屬真實及準確。董事就通函所載資料之準確性承擔連帶及個別的全部責任,並確認經作出一切合理查詢後據彼等所知,通函所表達之意見乃經審慎周詳考慮後達致,且通函並無遺漏任何重大事實,致使通函中的任何陳述產生誤導。吾等並無理由懷疑管理層向吾等所提供資料及聲明之真實性、準確性及完整性,且彼等已確認通函所提供及提述之資料並無隱瞞或遺漏任何重大資料,從而會使其中的任何陳述產生誤導。

吾等認為,吾等已審閱現時可獲得之足夠資料,以達致知情意見,並為吾等依賴通函所載資料之準確性提供合理依據,從而為吾等之推薦建議提供合理基準。然而,吾等並無對所提供之資料進行任何獨立核實,亦無對 貴公司以及其任何相關附屬公司及聯營公司及彼等一致行動人士各自之業務、事務、營運、財政狀況或未來前景進行任何獨立調查。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦建議時,吾等已考慮以下主要因素及理由。

1. 貴集團背景資料

貴公司為一間於香港註冊成立之投資控股有限公司,其股份自一九七一年起於聯交所主板上市。 貴公司及其附屬公司主要於香港、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。

獨立財務顧問函件

2. 貴集團財務資料

以下為摘錄自二零二二年年報分別有關截至二零二一年七月三十一日止財政年度（「二零二一年財年」）及截至二零二二年七月三十一日止財政年度（「二零二二年財年」）以及摘錄自二零二三年中期報告分別有關截至二零二二年一月三十一日止六個月（「二零二二年半年」）及截至二零二三年一月三十一日止六個月（「二零二三年半年」）之 貴集團財務表現及財務狀況概要：

	二零二一年 財年 千港元 (經審核)	二零二二年 財年 千港元 (經審核)	二零二二年 半年 千港元 (未經審核)	二零二三年 半年 千港元 (未經審核)
收入	112,000	103,288	64,211	42,000
—成衣及相關配飾	59,137	50,485	37,388	18,494
—物業投資及出租	52,863	52,803	26,823	23,506
—庫務管理	—	—	—	—
年／期內溢利／(虧損)	(1,933)	(78,385)	608	(79,747)

二零二一年財年與二零二二年財年比較

貴集團收入由二零二一年財年約112.0百萬港元減少約7.8%至二零二二年財年約103.3百萬港元。根據二零二二年年報，貴集團收入減少主要乃由於政府為應對Omicron變種病毒傳播而加強限制措施及公眾提高警惕，導致成衣及相關配飾分部產生的收入減少所致。該分部的收入下跌約14.6%至二零二二年財年約50.5百萬港元。

貴集團於二零二一年財年及二零二二年財年分別錄得虧損淨額約1.9百萬港元及78.4百萬港元。虧損淨額增加主要乃由於：(i)前述 貴集團收入減少；(ii)於二零二二年財年錄得投資物業公平值虧損約47.6百萬港元；及(iii)於二零二二年財年錄得按公平值計入損益之財務資產虧損淨額約26.4百萬港元。

二零二二年半年與二零二三年半年比較

貴集團收入由二零二二年半年約64.2百萬港元減少約34.6%至二零二三年半年約42.0百萬港元。根據二零二三年中期報告，貴集團收入減少主要乃由於成衣及相關配飾分部產生的收入減少，由二零二二年半年約37.4百萬港元減少約50.5%至二零二三年半年約18.5百萬港元。該減少主要乃由於期內COVID-19疫情給香港及中國市場帶來負面影響所致。

獨立財務顧問函件

貴集團於二零二二年半年錄得溢利淨額約0.6百萬港元，而於二零二三年半年錄得虧損淨額約79.7百萬港元。惡化之主要原因為：(i)前述 貴集團收入減少；(ii)投資物業公平值虧損約69.7百萬港元；及(iii)與銀行借貸相關的融資成本增加。

以下為摘錄自二零二二年年報及二零二三年中期報告的 貴集團綜合財務狀況概要：

	於二零二一年 七月三十一日 千港元 (經審核)	於二零二二年 七月三十一日 千港元 (經審核)	於二零二三年 一月三十一日 千港元 (未經審核)
流動資產	266,938	486,508	448,142
—銀行結餘及現金	40,953	277,756	274,236
非流動資產	1,933,681	1,928,882	1,957,816
流動負債	448,264	350,235	294,794
非流動負債	220,834	571,728	591,716
資產淨值	1,531,521	1,493,427	1,519,448

於二零二一年七月三十一日、二零二二年七月三十一日及二零二三年一月三十一日， 貴集團的資產淨值保持相對穩定，約為15億港元。

3. 該土地之背景資料

該土地由賣方擁有，位於新界元朗區米埔錦學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）。該土地位於指定作「商業／住宅」區域之範圍內。

4. 收購事項之理由及裨益

該土地位於元朗，緊鄰歷史悠久的低層屋苑（即錦綉花園，香港最大的低層私人住宅物業開發項目）及村屋，位於元朗市中心東北方約4公里。其附近配有餐飲場所、地產代理及商店。鑒於地理位置優越且屬指定作住宅或商業區域，管理層認為該土地具有巨大潛力可作進一步開發並為 貴集團帶來可觀之投資回報。物業投資及出租為 貴集團之主要業務之一，從中產生之租金收入穩定

獨立財務顧問函件

可觀，佔 貴集團二零二二年財年及二零二三年半年總收益之50%以上。收購事項將有助 貴集團擴大其物業組合，並有可能於該土地開發完成後多元化其物業投資收入來源，從而實現股東價值最大化。吾等了解 貴集團現時計劃將該土地開發作商業用途及於完成開發後出租收取租金收入。吾等已審閱該土地的分區計劃大綱圖文件，並知悉按指定分區該土地准許作廣泛用途，如食肆、商店及服務行業、街市、社會福利設施等，為 貴公司在擬定開發規劃時提供靈活性及選擇，實現該土地價值最大化。誠如通函「董事會函件」所述， 貴集團需要時間於完成後審閱及開展進一步研究及分析以釐定開發規劃，及在考慮最新市況及情緒後評估如何實現土地儲備投資價值最大化。根據吾等對其他上市公司公告及／或通函之審閱，吾等認為就公司收購土地權益而於交易訂立之時仍尚無具體開發計劃者並不罕見。於該土地投入開發前，吾等了解 貴公司預期該土地將繼續用作臨時露天停車場，收取現時月租為 貴集團產生收益。根據獨立估值師之意見，現時租金與市場租金水平一致。於 貴集團將該土地投入開發後，該土地將停止用作供出租的臨時停車場之用途。

吾等亦注意到，近年來，香港政府一直著力規劃元朗區未來之長遠發展。特別是，香港政府已制定涵蓋元朗區的《北部都會區發展策略》。在政府發展規劃之推動下，預計該地區的人口增長將帶動商業物業、住房及其他房地產資產之需求。完成後，北部都會區地區預計將為2,500,000人口提供逾900,000戶住宅單位及超過600,000份工作。此外，預計將加快在該地區內實施與土地、住房及交通相關之基礎設施工程，以適應該地區未來人口的預期大幅增長。政府不斷推動農業土地向商業或住宅用地的轉換，以滿足強勁增長之需求，且近期為就協調及推動北部都會區地區之實施計劃，亦特別設立一處協調辦事處，包括與中國內地當局建立密切定期聯繫，探索利用北部都會區地區與大灣區間之協同效應。因此，吾等預計元朗區未來發展前景廣闊，該地區對物業之需求將會旺盛，有利於該地區之物業及地價（包括商業物業）。

獨立財務顧問函件

基於上文所述，特別是經考慮(其中包括)(i)該土地的有利位置；(ii)分區規劃指定的不同准許土地用途提供開發選擇及靈活性；(iii)元朗區受政府政策支持，未來發展的開闊前景及該地區物業需求的預計強勁增長，給 貴集團帶來擴大其物業組合的巨大潛力及產生可觀之投資回報，且考慮到代價屬公平合理且僅佔 貴集團現金結餘的一小部分(如下文進一步詳述)，吾等同意董事之觀點認為，收購事項乃於 貴集團日常業務過程中進行，且符合 貴公司及股東的整體利益。

5. 買賣協議之主要條款

日期： 二零二三年六月十九日

訂約方： (i) Kin Estate Limited， 貴公司全資附屬公司(作為買方)；與

(ii) 建英有限公司，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(作為賣方)

目標： 位於香港新界元朗丈量約份第104號約地段第3250號B分段第12小分段餘段的土地，地盤面積為9,358平方呎

代價及付款： 收購事項之總代價為22.0百萬港元(「代價」)。

買方於簽訂買賣協議時已支付初始訂金現金2.2百萬港元。買方將於完成後支付代價餘額現金19.8百萬港元。

買賣協議及該土地其後轉讓的應繳印花稅將由買方支付。

獨立財務顧問函件

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)已完成對該物業業權之盡職調查，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。

代價

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後並按正常商業條款公平磋商釐定。代價較約23.5百萬港元之估值折讓約6.38%。經管理層確認，代價現時及將會由 貴集團內部資源撥付。

為評估代價的公平性及合理性，吾等已審閱估值報告並與獨立估值師面談，並特別注意：(i)獨立估值師與 貴公司之委聘條款；(ii)獨立估值師之資格及經驗；及(iii)獨立估值師於進行估值時所採取之步驟及盡職調查措施。經吾等審閱 貴公司與獨立估值師訂立之委聘函後，吾等信納，獨立估值師所進行的工作範圍對進行估值而言屬適宜。吾等並不知悉工作範圍有任何限制而可能對獨立估值師作出之保證程度產生負面影響。獨立估值師已確認其獨立於 貴集團，並已獲得進行估值所需之相關專業資格證書。估值負責人在香港土地估值方面擁有逾26年經驗。鑒於上述情況，吾等並不知悉任何可能引致吾等質疑獨立估值師進行估值之專業知識及獨立性的事項。

獨立財務顧問函件

為評估估值，吾等已審閱估值報告並與獨立估值師討論，以了解達致估值時所採用之方法、基礎及假設。獨立估值師已採用市場法進行估值。於估值時，假設(i)賣方於市場出售該土地時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似可能影響該土地價值之安排獲利；(ii)物業權益並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出；及(iii)擁有人於租賃權益未屆滿之整個期限內有權自由且不受干擾地使用物業權益。根據吾等與獨立估值師之討論，吾等了解到，於釐定同類土地的市價時，通常會採用估值方法及估值假設。吾等亦已對香港上市公司之土地交易進行獨立研究，並發現市場法乃屬常用。吾等亦從就該等交易發佈之估值報告中注意到，獨立估值師在此情況下採用之估值假設為常用之標準假設。

吾等已自獨立估值師獲得採用市場法對該土地進行估值所選取之四項可資比較土地交易之詳情。根據吾等對所選土地交易詳情之審閱及吾等與獨立估值師之討論，吾等注意到，可資比較土地交易的選擇乃基於(i)標的土地與該土地具有相似特徵，包括位置、土地用途及規劃區域；及(ii)該等所選交易之交易日期均在估值日期前兩年內。吾等已在香港土地註冊處網站上對獨立估值師所選取之可資比較土地交易進行獨立檢索，並注意到交易詳情與獨立估值師的陳述一致。吾等亦了解到，獨立估值師經考慮規模、佈局、便利性、位置、時間等差異後，在認為適當時對可資比較土地交易作出調整。下表載列所採用的可資比較土地交易的詳情：

獨立財務顧問函件

	<u>可資比較項目1</u>	<u>可資比較項目2</u>	<u>可資比較項目3</u>	<u>可資比較項目4</u>
地段編號：	丈量約份第95 約地段第13、 14及100號	丈量約份第95 約地段第49號	丈量約份第104 約地段第3250號 B分段第8小分段 餘段	丈量約份 第105約地段 第1484號
地區	北區	北區	元朗	元朗
分類	住宅(乙類)	住宅(乙類)	商業/住宅	住宅(丙類)
地盤面積(平方呎)	47,915	13,068	6,336	2,178
交易日期	二零二二年 十二月十五日	二零二二年 九月一日	二零二二年 一月十七日	二零二一年 八月四日
交易價格(港元)	151,089,874	43,000,000	11,200,000	5,340,000
地盤面積單價 (港元/平方呎)	3,153	3,290	1,768	2,452

基於吾等與獨立估值師的討論，吾等了解到，上述可資比較土地交易乃基於其選擇標準的詳盡樣本。吾等亦已根據公開資料對香港的土地交易展開獨立調查，且吾等並不知悉任何其他土地交易符合獨立估值師所釐定的標準。經計及上文所述，吾等認為用作比較之可資比較土地交易數目足夠，且所選取之交易性質及詳情屬適當及相關，可為獨立估值師的意見提供公平合理之基準。

經考慮(i)獨立估值師於估值報告中採用的市場法屬常用之土地估值方法；及(ii)獨立估值師採用之估值基準及假設為慣常基準及假設，且屬公平合理，吾等認為，估值乃按公平合理基準釐定，因此，按參考估值折價約6.38%釐定之代價符合一般商業條款，對獨立股東而言屬公平合理。

獨立財務顧問函件

6. 收購事項可能產生之財務影響

由於代價現時及將會由 貴集團內部資源撥付，於結算代價後，預計 貴集團之現金及現金等價物將減少22.0百萬港元，佔 貴集團於二零二三年一月三十一日現金及現金等價物約274.2百萬港元約8.0%。收購事項不會對 貴集團之資產淨值產生即時影響。

推薦建議

基於上文討論之因素，吾等認為，收購事項乃於 貴集團一般及正常業務過程中進行，並符合 貴公司及股東整體利益，且買賣協議之條款及其項下擬進行之交易屬公平合理及符合一般商業條款。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，且吾等自身亦推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准收購事項之決議案。

此致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
華富建業企業融資有限公司
董事總經理
陳東遠
謹啟

二零二三年七月十一日

陳東遠先生為華富建業企業融資有限公司的董事總經理，可根據證券及期貨條例作為負責人員從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。陳先生於企業融資方面擁有約27年經驗。

以下為獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司就本集團將收購之物業權益之估值發出之函件全文及估值證書，以供載入本通函。本附錄所界定之詞彙僅適用於本附錄。

泓亮諮詢及評估有限公司
香港
德輔道中308號
富衛金融中心
16樓1602-4室



敬啟者：

指示及估值日期

吾等遵照閣下指示，評估鱷魚恤有限公司（「**貴公司**」）及其附屬公司（以下統稱「**貴集團**」）將收購位於香港之物業權益的市值，以作公開披露用途。吾等確認已進行視察及作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要之其他資料，以便就物業權益於二零二三年五月三十一日（「**估值日期**」）之市值向閣下提供吾等的意見。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會所頒佈並於二零二零年十二月三十一日生效之香港測量師學會估值準則（二零二零年），並參考國際評估準則委員會所頒佈並於二零二二年一月三十一日生效之《國際估值準則》；以及香港聯合交易所有限公司所頒佈之香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章所載規定而編製。

估值基準

吾等之估值乃按市值基準作出。市值之定義為「在進行適當市場推銷後，由自願買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額」。

估值假設

吾等之估值乃假設賣方於市場出售物業權益時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能影響物業權益價值之類似安排獲利而作出。

概無就物業權益所作之任何抵押、按揭或所欠付之款項，以及出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有註明外，物業權益乃假定並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

由於物業權益乃以長期租賃權益持有，故吾等已假設擁有人於整個租賃權益未屆滿期內有權自由且不受干擾地使用物業權益。

估值方法

在評估 貴集團將收購之物業權益時，吾等採用了市場法。

市場法乃公認為對大部分形式的物業進行估值最為被接受之估值方法。其涉及分析近期類似物業的市場憑證，以便與所估物業作比較。各項可比物業乃按其單價作出分析；各項可比物業的特質其後與標的物業作比較，倘有任何差異，單價將予調整，就此因應多項因素（例如時間、地區、樓齡、樓宇質素等）對單價作出百分比調整，以達致對標的物業而言屬恰當的單價。

土地年期及業權調查

吾等已向香港土地註冊處作出查詢及相關查冊。然而，吾等並無查閱文件正本或核實吾等獲提供的文件中可能並無顯示的任何修訂。所使用一切文件僅作參考。

本函件及估值證書所披露的所有法律文件僅供參考。吾等對本函件及估值證書所載有關物業權益法定業權的任何法律事宜概不負責。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料。吾等亦已接納就物業識別、佔用詳情、面積及所有其他相關事宜向吾等提供之意見。估值所載之尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供之文件所載資料為基準，故僅為約數。

吾等亦獲 貴集團告知，所提供資料並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，並認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。吾等相信，編製吾等之估值所使用之假設屬合理，且並無理由懷疑 貴集團向吾等提供對估值而言屬重大之資料之真實性及準確性。

視察及調查

吾等已對該物業進行外部及內部視察。儘管於視察時並非所有範圍均可進入，吾等已盡力視察該物業之所有範圍。必要時會進行調查。吾等之調查乃獨立進行，且不受任何第三方以任何方式影響。

吾等並無測試該物業的任何設備，因此無法呈報其現況。吾等並無對該物業進行任何結構測量，因此無法對結構狀況發表意見。吾等並無進行任何實地調查，以確定地面狀況是否適合任何未來發展。吾等編製估值時，乃假設該等方面均令人滿意，且毋須支付額外費用或出現延誤。

吾等並無進行任何實地量度，以核實物業面積的準確性，惟假設文件所示或從圖則推斷的面積均屬正確。所有文件及圖則僅供參考，因此所有尺寸、量度及面積均為約數。

貨幣

除另有說明外，本報告所述的所有金額均以港元（「港元」）計值。

隨函附奉估值證書。

此致

香港
九龍觀塘
開源道七十九號
鱷魚恤中心二十五樓
鱷魚恤有限公司
董事會 台照

代表
泓亮諮詢及評估有限公司
董事總經理
張翹楚
BSc(Hons) MBA FRICS MHKIS RPS(GP)
MCIREA MHKSI MISC MHIREA FHKIoD
皇家特許測量師學會註冊估值師
中國註冊房地產估價師及經紀人
謹啟

二零二三年七月十一日

附註：

張翹楚為皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會會員、根據香港測量師註冊條例（第417章）註冊專業測量師（產業測量）、中國房地產估價師及房地產經紀人學會會員、香港證券及投資學會會員、商場管理學會會員、香港地產行政師學會會員、香港董事學會資深會員、皇家特許測量師學會註冊估值師及中華人民共和國註冊房地產估價師及經紀人。彼具備合適資格進行估值工作，並在評估標的地區此種規模和性質的固定及無形物業方面擁有超過26年經驗。

估值證書

貴集團將於香港收購供進一步開發之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年 五月三十一日 之市值
香港新界元朗丈量約份 (「丈量約份」)第104 約地段第3250號B分段 第12小分段餘段	<p>該物業包括一幅位於新界元朗的地塊，其上建有多個臨時構築物。</p> <p>根據轉讓契約平面圖及收地平面圖，該物業的地盤面積為約9,358平方呎(「平方呎」)。</p> <p>該物業根據集體政府租契持有，自一八九八年七月一日起為期75年，可重續24年，減最後3天，且已依法延長至二零四七年六月三十日。</p>	<p>根據吾等現場視察及貴集團提供的資料，該物業現時初步租期為一年，由二零二二年五月一日起至二零二三年四月三十日止，並已按月續租，除稅前租金為每月25,000港元(包括地租及差餉)，目前用作露天停車場。</p>	23,500,000港元 (貳仟參佰伍拾萬 港元)

附註：

1. 該物業已由陳德偉 (*BSc(Hons) MRICS MHKIS RPS(GP)*皇家特許測量師學會註冊估值師及 *CAIA*) 於二零二三年六月八日進行視察。
2. 本估值報告乃由張翹楚 (*BSc(Hons) MBA FRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISCM MHIREA FHKIoD*皇家特許測量師學會註冊估值師及中國註冊房地產估價師及經紀人)、張杰雄 (*BSc(Hons) MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHIREA*皇家特許測量師學會註冊估值師及中國註冊房地產估價師)及陳德偉 (*BSc(Hons) MRICS MHKIS RPS(GP)* 皇家特許測量師學會註冊估值師及 *CAIA*) 編製。
3. 該物業於二零二三年五月十八日的土地查冊記錄詳情概述如下：

項目	詳細資料
註冊擁有人：	建英有限公司 透過日期為一九七八年八月十七日的買賣轉易契，註冊摘要編號YL211325
地租：	應課差餉租值的3%

4. 該物業為丈量約份第104約地段第3250號B分段第12小分段餘段，透過丈量約份第104約地段的集體政府租契持有。主要條件概要如下：

項目	詳細資料
地段編號：	丈量約份第104約地段的多個地段
租期：	自一八九八年七月一日起為期75年，可重續24年，減最後3天，且已依法延長至二零四七年六月三十日
主要特別條件：	<ul style="list-style-type: none"> • 如非事先獲得當時香港港督代表陛下、其繼承人、繼任人或受讓人以書面表示或其正式授權的人士的許可，承租人或任何其他人士不得，也不會在本租約持續期間，在上述處所或其任何部分，使用、行使或從事任何嘈雜、吵鬧或厭惡性行業或業務，亦不得將本租約所述的農地或園地改作建築用途，僅可適當佔用為農地或園地。 • 如非事先獲得當時香港港督代表陛下、其繼承人、繼任人或受讓人以書面表示或其正式授權的人士的許可，承租人或任何其他人士在上述期限內任何時候均不得在上述地塊或其任何部分（無論是否已批租為農地或園地）豎立或建造任何形式的建築物或結構。

5. 該物業屬於二零零五年二月一日核准的米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖第S/YL-MP/6號劃為「商業／住宅」的地區。主要條件概述如下：

項目	詳情
最大容積率：	0.4
最大上蓋面積：	20%
最大建築高度：	3層（9米）
經常准許用途：	食肆 教育機構 分層住宅 政府用途（未另有列明者） 屋宇 圖書館 街市 娛樂場所 私人會所 政府診所 公廁設施 公用事業設施裝置 公眾停車場（貨櫃車除外） 住宿機構 商店及服務行業 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置

6. 根據吾等於現場視察及 貴集團提供的資料，該物業現時初步租期為一年，由二零二二年五月一日起至二零二三年四月三十日止，並已按月續租，除稅前租金為每月25,000港元（包括地租及差餉），目前用作露天停車場。吾等認為該物業的現時租金與市場租金水平一致。

7. 該物業的概況概要如下：

- 地點：該物業位於香港新界元朗區錦墾路與錦綉花園大道交匯處。
- 交通：香港國際機場及元朗地鐵站距離該物業分別約30.3公里及4.7公里。
- 周邊區域性質：該地區主要是元朗的住宅區和鄉村區。

8. 於進行該物業估值之過程中，吾等已詳盡地收集了在土地用途、分區規劃及地理位置方面被認為與該物業相關的可資比較土地銷售。已識別並分析合共四宗可資比較土地銷售，即位於元朗及北區的土地，並於估值日期前兩年內成交。所採用的可資比較單價按地盤面積單價計介乎每平方米1,768港元至3,290港元。

下表列示所採用之可資比較的詳情：

	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3	可資比較項目4
地段編號	丈量約份第95約地段第13、14及100號	丈量約份第95約地段第49號	丈量約份第104約地段第3250號B分段第8小分段餘段	丈量約份第105約地段第1484號
地區	北區	北區	元朗	元朗
分類	住宅(乙類)，主要計劃作中密度住宅發展項目	住宅(乙類)，主要計劃作中密度住宅發展項目	商用/住宅，主要計劃作商業及/或住宅發展項目	住宅(丙類)，主要計劃作低層、低密度住宅發展項目
地盤面積(平方呎)	47,915	13,068	6,336	2,178
性質	買賣協議備忘錄	買賣協議	買賣協議	買賣協議
交易日期	二零二二年十二月十五日	二零二二年九月一日	二零二二年一月十七日	二零二一年八月四日
交易價格(港元)	151,089,874	43,000,000	11,200,000	5,340,000
地盤面積單價(港元/平方呎)	3,153	3,290	1,768	2,452

對採用的可資比較單價按時間、地點、規模、佈局、場地狀況、便利性等方面進行了調整。經上述方面適當調整後，所採用的經調整的可資比較單價按地盤面積單價計介乎每平方米1,801港元至3,091港元。該物業所採用的地盤面積單價為每平方米2,511港元。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事願就本通函資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 董事及主要行政人員之權益披露

於最後可行日期，下列於該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」)(其條款嚴格程度不遜於上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則所載的規定標準)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				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	總數	
林焯珊	實益擁有人及於受控制公司 之權益	27,034,402	739,054,500	-	766,088,902 (附註2)	53.90%

附註：

- 以於最後可行日期已發行股份總數(即1,421,315,542股股份)計算概約百分比。
- 林女士(董事會主席、執行董事及行政總裁)個人於27,034,402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)於739,054,500股股份中擁有權益。

* 中文翻譯及音譯

(2) 於相聯法團之權益

於相聯法團普通股股份之好倉						
董事姓名	相聯法團名稱	身份	個人權益	公司權益	總數	佔已發行 股份總數 之百分比
林煒珊	名大控股(附註1)	實益擁有人	51	-	51	51%
林煒珊	富諾(附註2)	於受控制公司之權益	-	10,000	10,000	100%

附註：

1. 名大控股由林女士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100%股權，而名大控股由林女士擁有51%股權。
3. 林女士為名大控股及富諾之董事。

除上文所披露者外，於最後可行日期，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。

於最後可行日期，除林女士外（彼亦為名大控股及富諾之董事），概無其他董事或提名董事為其他公司的董事或僱員，而該等公司於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉。

3. 董事之服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂有不會於一年內屆滿或不可於一年內由本集團相關成員公司終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之服務合約。

4. 競爭性權益

於最後可行日期，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。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所深知，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人（定義見上市規則）於與本集團有業務競爭或可能競爭（無論直接或間接）的業務中擁有任何權益。

5. 於資產及／或合約中的權益及其他權益

於最後可行日期，概無董事自二零二二年七月三十一日（即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期）以來，於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中持有任何直接或間接權益。

於最後可行日期，概無董事於對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉本集團的財務或貿易狀況自二零二二年七月三十一日起（即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的結算日期）有任何重大不利變動。

7. 專家

以下為於本通函內提供意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
華富建業企業融資有限公司	為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
泓亮諮詢及評估有限公司	獨立估值師

於最後可行日期，上文所載之專家於本集團任何成員公司中概無擁有任何直接或間接股權或任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論具法律效力與否)。

於最後可行日期，上文所載之專家並無於自二零二二年七月三十一日(本公司最近期公佈的經審核綜合財務報表之結算日期)以來 貴集團任何成員公司所購入或處置或承租、或擬購入或處置或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

上文所載之專家已就本通函之刊發發出書面同意書，同意按本通函分別所載之形式及內容轉載其函件及報告及引述其名稱及標誌，且迄今並無撤回同意書。

華富建業企業融資有限公司發出之函件及獨立估值師編製之估值報告乃於本通函刊發日期發出，以供載入本通函。

8. 展示文件

買賣協議的副本將於由本通函日期起14日期間在聯交所披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.crocodile.com.hk)登載。

9. 其他資料

本通函的中英文本如有任何歧義，概以英文文本為準。

股東特別大會通告

CROCODILE



鱷魚恤有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號: 122)

茲通告鱷魚恤有限公司(「本公司」)謹訂於二零二三年七月二十七日(星期四)下午三時正假座香港九龍尖沙咀麼地道七十一號富豪九龍酒店三樓芊妍廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(無論有否修改)下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認本公司全資附屬公司Kin Estate Limited(「買方」)與建英有限公司(「賣方」)訂立之買賣協議(定義見本公司日期為二零二三年七月十一日之通函(「通函」))，據此買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售該土地(定義見通函)以及其項下擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司各董事作出其酌情認為就有關買賣協議及其項下擬進行之任何交易或其執行、實施而言屬必要、合適、適宜或權宜之一切有關行動及事宜，並簽署、同意、追認或簽立所有有關文件並採取一切有關步驟。」

承董事會命

鱷魚恤有限公司

主席、執行董事及行政總裁

林煒珊

香港，二零二三年七月十一日

股東特別大會通告

附註：

1. 本公司合資格股東有權委派一名或以上代表代其出席及投票。代表毋須為本公司股東。
2. 就本公司任何股份的聯名登記持有人而言，該等人士中任何一位均可就該等股份親身或委任代表於股東特別大會（或其任何續會）上投票，猶如其為唯一有權投票的股東，惟排名較先的持有人作出投票（不論親身或委任代表）時，其投票將會被接納而其他聯名持有人的投票則不獲計算；就此而言，排名先後乃以有關聯名股權的持有人在本公司股東名冊上的排名次序為準。
3. 代表委任表格連同已簽署的任何授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人簽署證明的該等授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會（或其任何續會）指定舉行時間48小時前送達本公司的股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓，方為有效。
4. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席股東特別大會（或其任何續會）並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格則被視為撤回。
5. 本公司將於二零二三年七月二十四日（星期一）至二零二三年七月二十七日（星期四）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將不會辦理本公司股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有填妥的過戶表格連同有關股票須不遲於二零二三年七月二十一日（星期五）下午四時三十分前交回本公司的股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓。
6. 本通告所載決議案將於股東特別大會上以投票方式表決。