

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部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

出售事項

董事會公佈，於二零二六年九月十一日，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，據此，賣方已同意出售而買方已同意購買該物業，代價為22,800,000港元。於完成時，該物業將按「現況」基準交付予買方，並受該物業現有租約規限。

上市規則涵義

由於有關出售事項之一項或以上適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但全部均低於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申報及公告規定。

出售事項

董事會公佈，於二零二六年九月十一日，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，據此，賣方已同意出售而買方已同意購買該物業，代價為22,800,000港元。於完成時，該物業將按「現況」基準交付予買方，並受該物業現有租約規限。

臨時協議之主要條款及條件載列如下：

日期：二零二六年九月十一日

訂約方：

- (1) 賣方，本公司之間接全資擁有的附屬公司；及
- (2) 買方，一間於香港註冊成立之公司

就董事所知、所悉和所信，並經作出一切合理查詢後，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

該物業：香港九龍觀塘開源道50號利寶時中心20樓1、2、3、5、6、7、8及9號工作室及貯物室

代價及付款條款：出售事項之代價為22,800,000港元，須由買方向賣方按下列方式支付：

- (a) 首期訂金1,100,000港元於簽訂臨時協議時已經支付；
- (b) 另一筆訂金1,180,000港元須於二零二六年九月二十五日或之前支付；及
- (c) 代價餘額20,520,000港元須於完成時（於二零二六年十一月三十日或之前）支付。

代價之基準：代價乃買方與賣方按一般商業條款經公平磋商後釐定，當中已考慮（其中包括）(i)該物業附近可資比較物業之現行市價；及(ii)本公司將該物業同一層樓之八個工作室連同貯物室作為單一交易一併出售，而非逐個工作室及貯物室分拆出售（後者將需較長時間）之策略決定。代價並非基於該物業之任何估值而釐定。

正式協議：該物業之正式買賣協議須於二零二六年九月二十五日或之前簽署。

完成：完成須於二零二六年十一月三十日或之前進行。

「現況」基準：該物業按「現況」基準售予買方。

有關該物業的資料

該物業包括位於香港九龍觀塘利寶時中心20樓之八個工作室及一個貯物室。其總建築面積約為6,331平方呎，作非住宅用途。

該物業現時受多份租約規限。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，該物業產生之租金收入淨額（計及所有相關支出）於除稅前及除稅後均約為1,046,000港元。於截至二零二四年十二月三十一日止十七個月，該物業產生之租金收入淨額（計及所有相關支出）於除稅前及除稅後均約為1,335,000港元。

出售事項之財務影響及出售所得款項擬定用途

該物業於二零二六年六月三十日之賬面值（於本集團截至二零二六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表中所載）約為33,000,000港元。待核數師審閱及確認後，本集團預期將就出售事項錄得虧損約10,590,000港元，該金額乃按本集團就出售事項將收取之代價22,800,000港元，在扣除與出售事項有關之開支後，減該物業於二零二六年六月三十日之賬面值計算。

扣除與出售事項有關之開支後，預期出售事項所得款項淨額將約為22,410,000港元，將用作本集團之一般營運資金。

進行出售事項之理由及益處

鑑於近期市況及香港物業市場（尤其是工業物業板塊）之前景審慎，董事認為短期復甦仍屬不明朗。有鑑於此等市場逆風，本公司認為出售事項為本集團盡快變現其部分非核心資產（即該物業）之良機，以改善整體流動資金及提升本集團之財務靈活性。

將組成該物業之八個工作室及貯物室作為單一交易出售，所得代價一般會較如將各工作室分期獨立推售及出售可能達致之合計價格為低並附帶折讓。然而，以組合方式進行出售事項，則為本集團變現該物業價值提供更有效率及更具成本效益之途徑。儘管出售事項預期將錄得預估會計虧損，董事會認為出售事項為本集團能及時物色願意以組合方式收購該等資產之買方之絕佳機會。此做法亦使本集團能夠迅速鎖定現金所得款項，而無須承擔因在較長時間內推售及磋商獨立個別出售而產生之長期持有成本、行政負擔及執行風險。

基於上述各項，董事認為出售事項乃於本集團日常及一般業務過程中進行，而臨時協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則涵義

由於有關出售事項之一項或以上適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但全部均低於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申報及公告規定。

訂約方之資料

本集團之主要業務包括於香港、澳門及中國內地之成衣及相關配飾業務、於香港及中國內地之物業投資及出租業務，以及庫務管理。

賣方為一間於香港註冊成立之公司，為本公司之間接全資擁有的附屬公司。其主要從事物業投資。

就本公司所知，買方為一間於香港註冊成立之公司，主要從事一般貿易及投資。

釋義

於本公告內，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	本公司之董事會
「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
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	出售事項之代價，金額為22,800,000港元
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	賣方根據臨時協議向買方出售該物業
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該物業」	指	香港九龍觀塘開源道50號利寶時中心20樓1、2、3、5、6、7、8及9號工作室及貯物室
「臨時協議」	指	賣方及買方就出售事項於二零二六年九月十一日訂立的臨時買賣協議

「買方」	指	Infinity Bright Capital Limited，一間於香港註冊成立之公司，其已發行股本全數由王如祥先生擁有
「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	大眾環球投資有限公司，一間於香港註冊成立之公司及本公司之間接全資擁有的附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
鱷魚恤有限公司
 主席、執行董事兼行政總裁
林煒珊

香港，二零二六年九月十一日

於本公告日期，董事會包括兩名執行董事，即林煒珊女士（主席兼行政總裁）（李寶安先生為其替任董事）及曾永邦先生；四名非執行董事，即周炳朝先生、林淑瑩女士、林孝信先生及林煒琦女士；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。