

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。



## 補充公佈 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

茲提述本公司日期為二零二三年六月十九日的公佈、本公司日期為二零二三年七月十一日有關收購事項的通函(「**通函**」)及本公司於二零二二年十一月七日刊發有關供股的章程(「**章程**」)。除另有界定者外，本公佈所用詞彙與通函及章程所界定者具有相同涵義。

本公司謹此就通函所披露的收購事項提供以下補充資料：

### 該土地的估值

於該土地之估值報告(其全文載於通函附錄一)中，由於附註8(通函第I-7頁)所載的四個可資比較項目(「**可資比較項目**」)乃屬農地性質，獨立估值師乃參考該等土地的地盤面積單價(港元／平方呎)，而非可資比較項目的最大容積率及許可建築面積，以與該土地進行比較。該類型土地的進一步說明載列如下。

香港的農地一般從三方面進行開發管制，即規劃、地契及建築管制。現行政府政策亦為影響相關個別開發的重要因素。對於位於規劃角度下容許開發區域內的農地而言，仍需在繳納補地價的情況下申請契約修訂，並提交建築圖則供政府批准，其後方能開發該土地。該土地及可資比較項目在地契層面上均屬於農地，且位於商業或住宅區內，但尚未獲得契約修訂批准，亦未繳納補地價，因此均不具備馬上可供開發的條件。

獨立估值師認為，於釐定一塊不具備馬上可供開發的農地的市場價值時，標準做法是根據地盤面積對標的及可資比較案例的單價進行比較及分析。另一方面，如果有關土地是馬上可供開發的建築用地，則應比較及分析標的及可資比較案例的最大建築面積的單價。

考慮到該土地及可資比較項目均不具備馬上可供開發的條件，在估值過程中，已採用標準估值做法對基於該土地及可資比較項目的地盤面積的單價進行了比較及分析。

獨立估值師採用市場法釐定該土地的市場價值。在採用市場法進行估值時，已詳盡收集了與該土地具有相同性質，即均在地契層面上指定為農地且位於商業或住宅區內的土地買賣成交案例，並採用作為相關可資比較項目。由於該土地及可資比較項目在規劃角度上均具有發展潛力，但尚未獲得契約修訂批准，亦未繳納補地價，因此在採用市場法進行估值時已考慮該土地在規劃角度上的發展潛力。

基於與獨立估值師的討論，獨立財務顧問指出，該土地為一塊於估值日期尚未馬上可供開發的農地，而按地盤面積比較及分析可資比較土地交易的單價是該類土地估值的標準做法。獨立財務顧問亦對香港上市公司的土地交易進行了獨立研究，並指出這種估值方法（即以地盤面積而非可資比較土地交易的最大建築面積為基準）是香港農地估值中普遍採用的方法。基於上述情況並考慮到（其中包括）所選擇的可資比較交易的性質及詳情屬適當且相關，獨立財務顧問認為，獨立估值師採用的估值基準及假設屬公平合理。

## **收購事項的資金**

於訂立買賣協議（將以本集團內部資源撥付資金）前超過六個月，本公司已進行供股，並於二零二二年十一月完成。

經扣除供股開支後，供股所得款項淨額總計約為42.3百萬港元。截至二零二三年六月三十日，供股所得款項淨額的58%已使用如下：

- (i) 約10.4百萬港元用作償還銀行借款本金；及
- (ii) 約14.3百萬港元用於開設新零售店及本集團的日常營運。

供股餘下所得款項淨額約17.6百萬港元（42%）將根據章程所載的擬定用途使用。

誠如章程所披露，截至二零二二年七月三十一日，本集團的可即時動用流動資產約為28.5百萬港元。儘管此表明倘於供股前進行，本集團將擁有財務資源為建議收購事項的代價提供資金，惟章程披露本集團於進行供股時須滿足支付銀行貸款利息及零售店租金相關開支以及潛在償還須按要求償還的短期循環銀行貸款的需求。因此，董事會認為，根據本集團當時的財務狀況，本公司於考慮進行供股時宜進一步籌措資金。

進行供股後，本公司的內部資源得到增強，原因如下：

- (i) 根據本公司截至二零二三年一月三十一日止六個月的中期報告所載本公司於二零二三年一月三十一日的簡明綜合財務狀況表，出售本集團投資組合中分類為按公平值計入損益的金融資產流動部分的若干投資，令賬面值由二零二二年七月三十一日的164百萬港元減少至二零二三年一月三十一日的約135百萬港元（本集團於二零二二年十二月及二零二三年一月於其庫務管理業務之日常營運過程中進行上述出售事項，以應對市場變化，把握當時市場自二零二二年年初全球市場低迷中復甦的機會，董事會認為此舉符合本公司及股東的整體利益）；
- (ii) 於截至二零二三年七月三十一日止財政年度內續簽大部分循環貸款；及

(iii) 本集團已能夠縮短對貿易債務人的收款時間，從而將貿易及其他應收賬款、按金及預付款項結餘從截至二零二二年七月三十一日的約29百萬港元減少至截至二零二三年一月三十一日的約23百萬港元(根據本公司截至二零二三年一月三十一日止六個月的中期報告所載本公司於二零二三年一月三十一日的簡明綜合財務狀況表)；

及本公司的內部資源可為建議收購事項提供資金。

建議收購事項可被視為將本集團於按公平值計入損益的金融資產的部分投資轉化為對一塊土地儲備的投資。

本公佈為對通函的補充，應與通函一併閱讀。

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，二零二三年七月二十四日

於本公佈日期，董事會包括三名執行董事，即林煒珊女士(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。