

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之任何損失承擔任何責任。



持續關連交易

概要

於二零一一年十月三十一日，鱷魚恤（中山）分公司及廣州鱷魚恤（作為租戶）與廣州市百淘（「業主」）分別就物業 A 及物業 B 訂立租約 A 及租約 B。

林博士（本公司執行董事、主席兼行政總裁，持有本公司現有已發行股份約 50.94% 權益）為業主之董事及法定代表人，並可控制其董事會大多數成員之組成。此外，林博士及林女士（本公司執行董事及副行政總裁）均為百淘（業主之控股公司）之董事。有鑒於此，業主為林博士之聯繫人及本公司之關連人士。因此，根據上市規則訂立該等租約構成本公司之持續關連交易。

由於鱷魚恤（中山）分公司及廣州鱷魚恤應付予業主之最高租金總額之適用百分比率按年計高於 0.1% 但低於 5%，因此有關持續關連交易僅須遵守上市規則有關申報、公告及年度審核之規定，並豁免遵守上市規則有關獨立股東批准之規定。

租約 A

董事會宣佈，於二零一一年十月三十一日，鱷魚恤（中山）分公司就租賃物業 A 與業主訂立租約 A，租約 A 之主要詳情概述如下：

業主	:	廣州市百淘
租戶	:	鱷魚恤（中山）分公司
物業 A	:	中國廣東省廣州市天河路 625 號天娛廣場東塔 2201 室，建築面積約 957.28 平方米

用途	:	辦公室
年期	:	36 個月，自二零一一年十一月一日起至二零一四年十月三十一日（包括首尾兩日）止
租金	:	(i) 自二零一二年一月一日起至二零一三年十月三十一日止： 每曆月人民幣 69,882 元（約 85,955 港元）（不包括管理費、空調費、停車場費、設施費用及其他開支）；及 (ii) 自二零一三年十一月一日起至二零一四年九月三十日止： 每曆月人民幣 75,472 元（約 92,831 港元）（不包括管理費、空調費、停車場費、設施費用及其他開支）
翻新工程期間	:	自二零一一年十一月一日起至二零一一年十二月三十一日止，鱷魚恤（中山）分公司將毋須支付任何租金、管理費及空調費
免租期	:	自二零一四年十月一日起至二零一四年十月三十一日止，鱷魚恤（中山）分公司將毋須支付任何租金
管理費及空調費	:	每曆月人民幣 25,847（約 31,792 港元）（可不時修訂）

租約 B

董事會亦宣佈，於二零一一年十月三十一日，廣州鱷魚恤就租賃物業 B 與業主訂立租約 B，主要詳情與租約 A 相同。概述如下：

業主	:	廣州市百淘
租戶	:	廣州鱷魚恤
物業 B	:	中國廣東省廣州市天河路 625 號天娛廣場東塔 2301 室，建築面積約 957.28 平方米
用途	:	辦公室
年期	:	36 個月，自二零一一年十一月一日起至二零一四年十月三十一日（包括首尾兩日）止

- 租金 :
- (i) 自二零一二年一月一日起至二零一三年十月三十一日止：
每曆月人民幣 69,882 元（約 85,955 港元）（不包括管理費、空調費、停車場費、設施費用及其他開支）；及
 - (ii) 自二零一三年十一月一日起至二零一四年九月三十日止：
每曆月人民幣 75,472 元（約 92,831 港元）（不包括管理費、空調費、停車場費、設施費用及其他開支）
- 翻新工程期間 : 自二零一一年十一月一日起至二零一一年十二月三十一日止，廣州鱷魚恤將毋須支付任何租金、管理費及空調費
- 免租期 : 自二零一四年十月一日起至二零一四年十月三十一日止，廣州鱷魚恤將毋須支付任何租金
- 管理費及空調費 : 每曆月人民幣 25,847（約 31,792 港元）（可不時修訂）

年度上限總額

於以下期間／年度根據該等租約，鱷魚恤（中山）分公司及廣州鱷魚恤分別應付予業主之租金（不包括其他支出）之最高年度上限總額經參照載列於租約 A 及租約 B 之租金釐定如下：

	人民幣金額 (港元概約相等金額)
自二零一一年十一月一日起至二零一二年七月三十一日止期間	人民幣 489,174 元 (601,684 港元)
截至二零一三年七月三十一日止財政年度	人民幣 838,584 元 (1,031,458 港元)
截至二零一四年七月三十一日止財政年度	人民幣 888,894 元 (1,093,340 港元)
自二零一四年八月一日起至二零一四年十月三十一日止期間	人民幣 150,944 元 (185,661 港元)

上市規則之涵義

林博士（本公司執行董事、主席兼行政總裁，持有本公司現有已發行股份約 50.94% 權益）為業主之董事及法定代表人，並可控制其董事會大多數成員之組成。此外，林博士及林女士（本公司執行董事及副行政總裁）均為百淘（業主之控股公司）之董事。因此，業主為林博士之聯繫人及本公司之關連人士，根據上市規則第 14 章導致訂立該等租約而構成本公司之持續關連交易。

由於鱷魚恤（中山）分公司及廣州鱷魚恤應付予業主之最高租金總額之適用百分比率按年計高於 0.1%但低於 5%，上述持續關連交易僅須遵守上市規則第 14A.45 條至第 14A.47 條及第 14A.37 條至第 14A.40 條有關申報、公告及年度審核之規定，並豁免遵守上市規則第 14A.48 條有關獨立股東批准之規定。

訂立該等租約之理由及裨益

鱷魚恤（中山）分公司及廣州鱷魚恤均需額外辦公室空間以應付本集團廣州業務擴展之需要，並已考慮物業 A 及物業 B 之便利位置及質素，以及彼等之需要。

該等租約之條款及條件乃經有關各方按公平交易原則進行磋商後達成。物業 A 及物業 B 之租金乃分別參照以下各項釐定：(1)天娛廣場其他物業租戶應付之現時租金；(2) 物業 A 及物業 B 之位置、面積及質素；及(3)目前普遍市況。獨立專業物業估值師已發出租金估計函件，確認經參照鄰近天娛廣場可資比較物業之市場租金後，天娛廣場東塔辦公室單位之目前市場租金範圍（「市場租金」）屬公平合理。業主就物業 A 及物業 B 所分別收取之租金較市場租金為佳，且認為屬公平及合理。

林博士（本公司之執行董事、主席、行政總裁兼控股股東）及林女士（本公司之執行董事兼副行政總裁）為百淘之董事。此外，林博士為業主之董事及法定代表人，並能控制業主董事會大部份成員之組成。鑒於林博士及林女士於該等交易中有潛在利益衝突，因此彼等並無參與董事會對該等交易之審議，並於有關董事會會議放棄批准該等交易之決議案之投票權。

其他董事（包括獨立非執行董事）認為，該等租約乃 (i) 於本公司日常及一般業務過程中；(ii) 按經訂約各方公平磋商之正常商業條款；及 (iii) 根據目前普遍市況按公平合理之條款訂立，且符合本公司及股東之整體利益。彼等亦認為有關年度上限乃公平且合理。

主要業務

本集團之主要業務包括於香港、澳門及中國從事成衣製造及零售，以及於香港及中國進行物業投資。

百淘集團主要於中國從事物業投資。

釋義

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義；
「百淘」	指	百淘投資發展有限公司，一間在香港註冊成立之有限公司，為業主之控股公司；
「百淘集團」	指	百淘及其附屬公司；
「董事會」	指	董事會；
「鱷魚恤（中山）分公司」	指	鱷魚恤（中山）有限公司廣州分公司，為鱷魚恤（中山）有限公司之分公司，該公司為一間在中國註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司；
「本公司」	指	鱷魚恤有限公司，一間在香港註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市及買賣（股份代號：122）；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「林博士」	指	林建名博士，本公司之執行董事、主席、行政總裁兼控股股東；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「廣州市百淘」或「業主」	指	廣州市百淘房地產開發有限公司，一間在中國註冊成立之有限公司，為百淘之全資附屬公司；
「廣州鱷魚恤」	指	廣州鱷魚恤商業有限公司，一間在中國註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；

「租約 A」	指	鱷魚恤（中山）分公司及業主訂立之廣州市房屋租賃合同及房屋租賃合同補充協議書，據此，業主將向鱷魚恤（中山）分公司出租物業 A；
「租約 B」	指	廣州鱷魚恤及業主訂立之廣州市房屋租賃合同及房屋租賃合同補充協議書，據此，業主將向廣州鱷魚恤出租物業 B；
「該等租約」	指	租約 A 及租約 B；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「澳門」	指	中國澳門特別行政區；
「林女士」	指	林煒珊女士，本公司之執行董事兼副行政總裁；
「百分比率」	指	上市規則第 14.07 條所載將用於釐定交易分類之百分比率；
「中國」	指	中華人民共和國，及就本公佈而言，不包括香港、澳門及台灣；
「物業 A」	指	中國廣東省廣州市天河路 625 號天娛廣場東塔 2201 室；
「物業 B」	指	中國廣東省廣州市天河路 625 號天娛廣場東塔 2301 室；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.25 港元之普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「平方米」	指	平方米；
「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相同涵義；
「天娛廣場」	指	位於中國廣東省廣州市天河路 621 至 625 號之商業綜合大樓；及
「%」	指	百分比。

就本公佈而言，人民幣乃按概約匯率人民幣1元=1.23港元換算為港元。

承董事會命
鱈魚恤有限公司
公司秘書
郭兆文

香港，二零一一年十一月一日

於本公佈日期，董事會成員包括六名執行董事，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、溫宜華先生及唐家榮先生；一名非執行董事，即林淑瑩女士；以及三名獨立非執行董事，即楊瑞生、周炳朝及梁樹賢諸位先生。