

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分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。



G-VISION INTERNATIONAL (HOLDINGS) LIMITED

環科國際集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：657)

**主要及關連交易
有關開發及建設項目**

該協議及該項目

於二零一九年十月十八日聯交所交易時間後，GV Australia (為本公司之全資附屬公司) 與擁有人就該項目之開發及建設訂立該協議。

該項目涉及在位於澳洲新南威爾士州悉尼卡姆登區之該土地上開發及興建一幢低層公寓樓，包括26套公寓及若干公共設施。

上市規則之涵義

由於根據該協議擬進行之安排之一項或以上之適用百分比率超過25%但全部均低於100%，因此，根據上市規則第14章，根據該協議擬進行之安排構成本公司之主要交易。鑑於鄭白敏女士、鄭白麗女士及鄭冠傑先生於擁有人之權益，根據上市規則第14A章，根據該協議擬進行之安排亦構成本公司之關連交易。因此，根據該協議擬進行之交易須遵守上市規則之公告、報告及獨立股東批准之規定。

於本公告日期，Golden Toy及Kong Fai分別持有172,869,780股股份及1,277,168,061股股份，合共佔本公司全部已發行股本約74.5%。Golden Toy及Kong Fai乃由兩項全權信託全資擁有，該兩項信託之受益人為鄭合輝先生(本公司主席及董事總經理)之家族成員，包括鄭合輝先生、鄭白明女士(執行董事)、鄭白敏女士(執行董事)及鄭白麗女士(執行董事)。鄭合輝先生、鄭白明女士、鄭白敏女士及鄭白麗女士已於董事會會議上就批准該協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

現已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就該協議及其項下擬進行之交易的投票向獨立股東提供推薦建議。本公司已委聘寶積資本有限公司為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行之交易。Golden Toy、Kong Fai及彼等之聯繫人士須於股東特別大會上就批准該協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

寄發通函

因需要更多時間編製將收錄於通函之相關資料，載有(其中包括)該協議之詳情、本集團之財務資料、獨立董事委員會之推薦建議及獨立財務顧問之意見以及召開股東特別大會之通告的通函，預期將於二零一九年十一月十九日或之前寄發予股東。

於二零一九年十月十八日聯交所交易時間後，GV Australia(為本公司之全資附屬公司)與擁有人就該項目之開發及建設訂立該協議。該協議之詳情載列如下。

A. 該協議

1. 日期

二零一九年十月十八日

2. 訂約方

(i) GV Australia (為本公司之全資附屬公司)；及

(ii) 擁有人。

擁有人是一間在澳洲註冊成立之公司，由CFC 2019 Pty Ltd及A.C.N. 625 929 231 Pty Ltd分別擁有75%及25%之權益。CFC 2019 Pty Ltd則由鄭白敏女士、鄭白麗女士及鄭冠傑先生全資實益擁有。鄭白敏女士及鄭白麗女士為執行董事，亦為鄭冠傑先生之姊。鄭先生為本集團之項目總監。A.C.N. 625 929 231 Pty Ltd由Tibor Paul Richard Singer先生全資實益擁有，Tibor Paul Richard Singer先生為獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方。擁有人主要從事物業投資及持有，為該土地之註冊所有人。鑑於鄭白敏女士、鄭白麗女士及鄭冠傑先生於擁有人之權益，根據上市規則，擁有人為本公司之關連人士。

3. 目的

擁有人與GV Australia同意相互合作，根據該協議之條款及條件開發及建設該項目。

該土地為一幅位於澳洲新南威爾士州悉尼卡姆登區之空置土地。該項目涉及在該土地上開發及興建一幢低層公寓樓，包括26套公寓及若干公共設施，其居住權只限售予年滿55歲或以上且已不再作全職工作的合資格退休人士。

4. 訂約各方之責任

擁有人

擁有人須允許GV Australia及GV Australia將委聘之專業人士進出該土地以進行該項目之開發及建設工程。擁有人亦負責公寓之市場推廣及推動公寓之銷售或租賃。

GV Australia

GV Australia須管理、協調及監督該項目之開發及建設，其中包括準備必要之申請，以獲得有關政府部門同意該項目之開發及建設，委聘專業人士(例如建築商、機電工程師、結構工程師、機械工程師、液壓工程師以及開發工作所需之其他顧問)，並根據與擁有人協定之開發計劃進行並完成開發工作。上述工程須由GV Australia進行並承擔有關費用。GV Australia須按照下文第6段所述編製包含開發成本及其權益詳情之賬目結單並不時向擁有人提交有關賬目結單。

擁有人及GV Australia同意，GV Australia撥付開發成本之責任不得超過11,500,000澳元(相當於約61,065,000港元)，該金額之釐定已考慮(其中包括)由專業工料測量師編製之建設成本估計預算(「**建設估計預算**」)。

5. 管理

須就有關開發該項目作出之所有策略決策成立一個項目控制小組，有關決策包括但不限於審議及批准有關開發工作之建議開發計劃及預算、合約、協議或安排，以及公寓售價之變更。該項目控制小組須由擁有人及GV Australia各派出兩名代表組成。項目控制小組之所有決定必須獲得一致通過。

鄭冠傑先生自二零一一年起獲委任為本集團顧問，並於二零一九年五月獲委任為項目總監，以監督及管理本集團在本地及海外之發展項目(包括該項目)。鄭冠傑先生持有悉尼新南威爾斯大學建築學學士學位。彼目前為一名註冊建築師，亦為根據建築物條例(香港法例第123章)名冊上之認可人士。彼於香港、澳洲及中國擁有超過18年之建築行業經驗，負責監督住宅及商業項目。董事認為，在承辦該項目之過程中，本集團將可從鄭冠傑先生之專業知識、經驗及網絡中受惠。

6. 開發費用

在履行該協議項下之GV Australia責任時，擁有人須向GV Australia支付如下計算之開發費用：

開發費用 = 開發成本 + 開發利潤

根據該協議，GV Australia將提供之開發成本金額不得超過11,500,000澳元(相當於約61,065,000港元)。GV Australia將以內部資源及／或本集團之現有融資(在可獲得之範圍內)支付開發費用。

開發費用乃該協議訂約各方經公平磋商後釐定，並已計及(其中包括)：
(i)建設估計預算；及(ii)澳洲建築行業之經營利潤率。

GV Australia須在有關該項目之入住證書發出後的切實可行之範圍內，盡快向擁有人提交賬目結單，其中須載列開發成本之詳情以及不時就總開發費用及擁有人根據該協議應付之任何款項而向擁有人開立之發票。擁有人須在有關賬目結單日期後之6個月內向GV Australia支付開發費用。

7. 先決條件

該協議須待遵守與根據該協議擬進行之交易有關之上市規則適用規定(包括獨立股東在股東特別大會上批准該協議及其項下擬進行之交易)，方始生效。

倘若上述條件在最後完成日期或之前並未達成，則該協議將自動終止。

B. 有關該項目之資料

該項目涉及在該土地上開發及興建一幢低層公寓樓，包括26套公寓及若干公共設施。

該土地位於澳洲新南威爾士州悉尼卡姆登區約翰街2-4號。該項目位於卡姆登區之黃金地段，距離主要零售區不到350米，商店、超市、醫療中心及醫院均近在咫尺。該土地目前空置，為一幅可作混合式用途之分區土地，並就發展申請興建長者房屋已獲整體規劃批准。

該等公寓之目標買家為年滿55歲或以上且已不再作全職工作的合資格退休人士。於本公告日期，該等公寓之銷售市場推廣活動已經開展，目前所收到之無法律約束力之意向書佔該等公寓總銷售數量約69%。根據該協議，在擁有人向GV Australia發出通知以及GV Australia認為公寓已達足夠之銷售或租賃數量以涵蓋上文第6段所述之GV Australia權益之日起六個月內，該項目之建築工程將開始動工。預期該項目之開發及建設將在該項目動工之日起計18個月內完成。

C. 訂立該協議之理由及裨益

本集團之主要業務為在香港經營專門提供潮州菜之中式酒樓。本集團在香港的酒樓業務一直面對充滿挑戰之經營環境，其受到經濟環境及社會氣氛令消費意欲不振、業內競爭以及經營成本上漲所影響。本集團繼續管理及審視改善旗下酒樓業務表現之策略並同時物色合適機會以擴展其業務活動及分散風險，務求提高股東回報。

位於澳洲之該項目開發之公寓的目標買家為年滿55歲或以上且已不再作全職工作的合資格退休人士。鑑於澳洲之長者人口比例上升以及市場與投資者對於退休人士住屋行業之需求及興趣不斷增加，董事看好該項目之發展前景。此外，憑藉本集團擔任項目總監以監督及管理該項目之鄭冠傑先生對建築業的豐富知識及經驗，董事相信本集團擁有足夠的資源及經驗以進行該項目，而訂立該協議將讓本集團把業務範疇擴展至澳洲的開發及建築行業，此將可擴大本集團之收入來源並分散經營風險。

鑑於上文所述，董事（不包括獨立董事會委員會之成員，彼等將在考慮獨立財務顧問之建議後在通函發表向股東提供之意見）認為該協議之條款為公平合理、符合正常商業條款，並符合本公司及股東之整體利益。

D. 上市規則之涵義

由於根據該協議擬進行之安排之一項或以上之適用百分比率超過25%但全部均低於100%，因此，根據上市規則第14章，根據該協議擬進行之安排構成本公司之主要交易。鑑於鄭白敏女士、鄭白麗女士及鄭冠傑先生於擁有人之權益，根據上市規則第14A章，根據該協議擬進行之安排亦構成本公司之關連交易。因此，根據該協議擬進行之交易須遵守上市規則之公告、報告及獨立股東批准之規定。

於本公告日期，Golden Toy及Kong Fai分別持有172,869,780股股份及1,277,168,061股股份，合共佔本公司全部已發行股本約74.5%。Golden Toy及Kong Fai乃由兩項全權信託全資擁有，該兩項信託之受益人為鄭合輝先生（本公司主席及董事總經理）之家族成員，包括鄭合輝先生、鄭白明女士（執行董事）、鄭白敏女士（執行董事）及鄭白麗女士（執行董事）。鄭合輝先生、鄭白明女士、鄭白敏女士及鄭白麗女士已於董事會會議上就批准該協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

現已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就該協議及其項下擬進行之交易的投票向獨立股東提供推薦建議。本公司已委聘寶積資本有限公司為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行之交易。Golden Toy、Kong Fai及彼等之聯繫人士須於股東特別大會上就批准該協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

因需要更多時間編製將收錄於通函之相關資料，載有（其中包括）該協議之詳情、本集團之財務資料、獨立董事委員會之推薦建議及獨立財務顧問之意見以及召開股東特別大會之通告的通函，預期將於二零一九年十一月十九日或之前寄發予股東。

E. 釋義

「該協議」	指	擁有人與GV Australia就該項目之開發及建設所訂立日期為二零一九年十月十八日之開發管理協議
「公寓」	指	根據該項目將開發及興建之公寓單位
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	環科國際集團有限公司，一間根據百慕達法律註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：657)
「開發成本」	指	GV Australia為履行或遵守該協議下之責任而支付或提供之所有合理成本或費用，但任何資本或所得稅或可從第三方收回之稅款除外
「開發費用」	指	總開發成本加上開發利潤
「開發利潤」	指	通過將開發成本(由GV Australia不時提供或支付者)乘以12%之比率而計算得出之金額
「董事」	指	本公司董事
「Golden Toy」	指	Golden Toy Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「GV Australia」	指	GV Australia Pty Ltd，一間於澳洲註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

「獨立董事委員會」	指	董事會之獨立委員會，旨在就該協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供推薦意見
「獨立財務顧問」	指	寶積資本有限公司，一間獲證券及期貨事務監察委員會發牌之法團，可根據證券及期貨條例(香港法例第571章)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，並為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除Golden Toy、Kong Fai以外之股東以及於該協議及其項下擬進行之交易擁有重大利益之股東
「Kong Fai」	指	Kong Fai International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「該土地」	指	位於澳洲新南威爾士州悉尼卡姆登區約翰街2-4號之整幅土地
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	二零一九年十二月三十一日或擁有人與GV Australia可能協定之較後日期
「鄭白敏女士」	指	執行董事鄭白敏女士
「鄭白麗女士」	指	執行董事鄭白麗女士
「鄭冠傑先生」	指	鄭冠傑先生
「擁有人」	指	Camden RV Pty Ltd，一間於澳洲註冊成立之公司，為該土地之獨資經營者
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣

「該項目」	指	在該土地上開發及興建建築物(包括公寓及其他公共設施)之建議
「股東特別大會」	指	本公司股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股面值每股0.10港元之普通股
「股東」	指	已發行股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「澳元」	指	澳元，澳洲法定貨幣
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比。

承董事會命
主席及董事總經理
鄭合輝

香港，二零一九年十月十八日

於本公告日期，董事會包括執行董事鄭合輝先生(主席及董事總經理)、鄭白明女士、鄭白敏女士及鄭白麗女士；獨立非執行董事梁體超先生、羅道明先生及洪志遠先生。

除另有指明外，本公告所用1澳元兌5.31港元僅作說明之用。其並不表示任何金額已經、可能已經或可能以該匯率或任何其他匯率兌換或曾作兌換。

* 僅供識別