

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢股票經紀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。

閣下如已將名下全部環科國際集團有限公司（「本公司」）之股份售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，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，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分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。



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）

(1) 主要及關連交易
有關開發及建設項目
及
(2) 股東特別大會通知

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

AMASSE CAPITAL
寶 積 資 本

除文義另有所指外，本封面頁所用之詞彙與本通函所界定之涵義相同。

董事會函件已載於本通函第4頁至12頁。本通函第13頁至14頁載有一封由獨立董事委員會致獨立股東之建議函件。本通函第15頁至26頁載有獨立財務顧問寶積資本有限公司向獨立董事委員會和獨立股東作出的建議。

本公司謹訂於二零一九年十一月二十九日（星期五）上午十一時三十分假座香港九龍尖沙咀東部加連威老道98號東海商業中心一樓潮州城酒樓舉行股東特別大會。召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1頁至SGM-2頁。

隨附為上述股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席上述股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格填妥，並盡快交回本公司之主要營業地點，地址為香港九龍尖沙咀東部加連威老道98號東海商業中心一樓108室，惟無論如何，最遲須於上述股東特別大會或其任何續會釐定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親自出席上述大會，並於會上投票。

* 僅供識別

二零一九年十一月十二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件.....	13
寶積資本有限公司函件.....	15
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 一般資料.....	II-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

除文義另有所指外，本通函(股東特別大會通告除外)內所有詞彙具有以下涵義：

「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	中華人民共和國香港特別行政區
「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

釋 義

「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以外之股東
「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
「最後可行日期」	指	二零一九年十一月七日，即本通函付印前就確定本通函內所載若干資料之最後可行日期
「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
「購股權計劃」	指	本公司於二零一零年五月十日舉行之股東特別大會上通過採納之購股權計劃
「購股權持有人」	指	根據購股權計劃授出購股權之持有人
「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，就本通函而言不包括香港、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

釋 義

「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東特別大會」	指	本公司於二零一九年十一月二十九日(星期五)上午十一時三十分假座香港九龍尖沙咀東部加連威老道98號東海商業中心一樓潮州城酒樓舉行之股東特別大會或其任何續會
「股份」	指	本公司股本中每股面值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

本通函中英文版本如有任何不符，以本通函的英文版本為準。

除另有指明外，本通函所用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、本來應該或可能以該匯率或任何其他匯率作兌換或曾作兌換。



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)

執行董事：

鄭合輝 (主席兼董事總經理)

鄭白明

鄭白敏

鄭白麗

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

梁體超

羅道明

洪志遠

總辦事處及香港

主要營業地點：

香港

九龍

尖沙咀東部

加連威老道98號

東海商業中心一樓

108室

敬啟者：

**(1)主要及關連交易
有關開發及建設項目
及
(2)股東特別大會通知**

緒言

茲提述本公司於二零一九年十月十八日之公告，該公告涉及GV Australia (為本公司之全資附屬公司) 與擁有人之間就該項目的開發和建設而訂立的協議。該項目涉及在位於澳洲新南威爾士州悉尼卡姆登區之土地上開發和興建一幢低層公寓樓，包括26套公寓及若干公共設施。

本通函旨在向閣下提供(i)該協議和該項目的更多詳細資料；(ii)有關本集團之財務資料；及(iii)根據上市規則須予披露的其他資料。

該協議

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。

1. 日期

二零一九年十月十八日 (交易時間後)

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**」）。萬一開發費用超過11,500,000澳元，GV Australia與擁有人之間的共識是，擁有人將負責支付額外的開發費用。董事認為，此安排將對本集團有關該項目的資本承擔設限，屬公平合理並符合本公司的利益。

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。來自GV Australia的兩名代表將是(i)鄭冠傑先生（將負責項目的整體管理）及(ii)鄭白麗女士（將負責管理項目的財務事務）。項目控制小組之所有決定必須獲得一致通過。

董事會函件

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）。鄭冠傑先生作為本集團顧問的角色和職責包括協調本集團在香港的酒樓的裝修和改善工程，進行研究和可行性研究（包括選址分析、初步規劃、成本核算和可銷售性），並就著本集團發展項目及潛在發展機會向本集團提供意見及推薦建議。下文載列鄭冠傑先生近年來負責監察的部份開發項目：

項目	地點	鄭冠傑先生的參與
本集團位於長沙灣廣場的 酒樓的大型翻新	香港	— 就採購提供意見 — 審查不同投標人提交的報價 — 提供有關工作計劃的建議 — 審查質量 — 推薦節省成本措施
本集團酒樓所在處所的 業主提議的改建工程	香港	— 參加與業主及其工程團隊的會議 — 與外部顧問聯絡 — 協助處理監管機構之查詢
本集團酒樓的裝修 改善工程	香港	— 就環境改善工程提供意見，包括提升節能效果的建議，以及改善廚房的排水和防水工程以改善工作流程
有關不同潛在發展機遇 之可行性研究工作	香港及澳洲	— 進行研究和可行性研究（包括選址分析、初步規劃、成本核算和可銷售性） — 向本集團提供意見和推薦建議

憑藉鄭冠傑先生參與本集團近期的開發項目，本集團得以在保持有效的項目控制之同時而節省大量成本。

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。

鄭白麗女士於二零零六年加入本集團並於二零一一年獲委任為本公司之執行董事。鄭白麗女士負責本集團之行政、財務及策略規劃工作。加入本集團前，鄭白麗女士曾於跨國核數師行、投資銀行及知名化工公司工作，故擁有豐富財務及會計經驗。彼持有悉尼新南威爾斯大學商科學士學位，並為澳洲註冊會計師。董事認為，憑藉鄭白麗女士之專業知識及經驗以管理該項目之財務範疇，將可讓本集團受惠。

董事認為鄭冠傑先生及鄭白麗女士擁有足夠知識及經驗以監督及管理該項目。

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。萬一開發費用超過11,500,000澳元，GV Australia與擁有人之間的共識是，擁有人將負責支付額外的開發費用。董事認為，此安排將對本集團有關該項目的資本承擔設限，屬公平合理並符合本公司的利益。

有關開發利潤方面，董事已研究並審視澳洲統計局於二零一九年五月三十一日出版的「二零一七至一八年澳洲工業」中的統計數據。該統計刊物報告澳洲選定行業的表現，例如包括樓宇建造分部在內的建築行業。GV Australia在該協議下與該項目有關的職責範圍屬於此類別，因此，董事認為該統計刊物可以為分析該項目的開發利潤提供概括參考。根據上述統計刊物，吾等注意到截至二零一八年六月三十日止三個年度，(i)澳洲建築業的經營利潤率分別為10.2%、9.4%和9.6%，平均約為9.7%；

及(ii)澳洲樓宇建造分部的經營利潤率分別為7.9%、8.4%和8.5%，平均約為8.3%。開發利潤佔開發成本的12%，較過去三年澳洲建築業的平均經營利潤率（約9.7%）和澳洲樓宇建造分部平均經營利潤率（約8.3%）分別高出約23.7%和44.6%。因此，董事認為開發利潤較澳洲建築行業的平均經營利潤率更佳。

開發費用乃該協議各訂約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。

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。於最後可行日期，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。

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。儘管面對挑戰，本集團將繼續經營其中式酒樓業務。本集團會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。根據澳洲統計局(www.abs.gov.au)於二零一八年十二月二十日發布的「澳洲人口統計」，由於持續的低生育率及預期壽命之延長，澳洲人口正在老齡化。截至二零一八年六月三十日止的12個月中，65歲或以上人口增加124,200人，增幅為3.3%，而該年齡組別之人口在澳洲所有州與領地均出現增長。在一九九八年至二零一八年的20年間，澳洲65歲或以上的人口佔比由12.2%上升至 15.7%。此人口組別預計於未來十年將會更快增長。鑑於澳洲之長者人口比例上升以及對於退休人士住屋行業之需求及興趣不斷增加，董事看好澳洲退休人士住屋行業及該項目之發展前景。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。

GV Australia及擁有人已經同意如擁有人於該土地毗鄰的一塊或多塊土地上有任何與該項目類似性質之新發展項目（個別「新項目」），GV Australia 將有權（GV Australia可要求專利權）選擇並依從雙方都同意之條款及條件去參與任何新項目。

於最後可行日期，本集團並沒有發現任何除該協議以外的其他潛在機會去擴展其於物業開發及建設行業之業務活動。

鑑於上文所述，董事（包括獨立董事會委員會之成員），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。

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。

於最後可行日期，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。於最後可行日期，Golden Toy、Kong Fai及彼等之聯繫人士合共控制及持有74.85%本公司之股本及其賦予之投票權並將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。

一般事項

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，於最後可行日期合共控制及持有74.85%本公司之股本及其賦予之投票權，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。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及相信概無其他股東於該項協議中擁有重大權益，並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。

召開股東特別大會的通告載於本通函第SGM-1至第SGM-2頁。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照代表委任表格上印備之指示填妥表格，並儘快交回本公司之主要營業地點，地址為香港九龍尖沙咀東部加連威老道98號東海商業中心1樓108室，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親自出席股東特別大會，並於會上投票。

獨立董事委員會

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。

敬請 閣下注意獨立董事委員會的函件，該函件載於本通函第13頁至14頁，其中包含其就該協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提出的建議。

獨立財務顧問

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。

敬請 閣下注意寶積資本有限公司給獨立董事委員會和獨立股東的信函，該信函載於本通函第15頁至26頁，其中包含其就該協議條款及其項下擬進行的交易的公平性和合理性作出的建議。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東於股東特別大會上之出席及投票權，本公司將由二零一九年十一月二十六日(星期二)至二零一九年十一月二十九日(星期五)止(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間任何股份過戶將不獲登記。為符合資格出席並於股東特別大會上投票，所有過戶文件連同有關之股票，最遲須於二零一九年十一月二十五日(星期一)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，協議之條款及其項下擬進行之交易均按公平原則磋商，屬正常商業條款，屬公平合理，並符合公司和股東整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)將建議獨立股東在股東特別大會上投票贊成批准該協議及其項下擬進行的交易的決議案。

其他資料

敬請 閣下垂注本通函附錄中所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

列位購股權持有人 參照

承董事會命
主席
鄭合輝
謹啟

二零一九年十一月十二日

* 僅供識別



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)

敬啟者：

**主要及關連交易
有關開發及建設項目**

吾等參考本公司給股東(已包括上述日期函件在內)之通函(以下簡稱「**本通函**」)，除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本通函所界定之涵義相同。

吾等已獲委任為獨立董事委員會，以考慮該協議及其項下擬進行的交易，並就該協議及其項下擬進行的交易的公平性和合理性向獨立股東提供建議。吾等須建議獨立股東是否應為於股東特別大會上提呈的決議案投票贊成，以批准該協議及其項下擬進行的交易。

已委任之獨立財務顧問，即寶積資本有限公司，已就該協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會和獨立股東提供諮詢意見。

吾等敬請閣下垂注本通函第15頁至26頁所載寶積資本有限公司的函件，其中包含其就有關本協議及其項下擬進行的交易的建議。吾等也敬請閣下垂注本通函第4頁至12頁所載的董事會函件以及本通函附錄中所載的其他資料。

獨立董事委員會函件

經考慮(其中包括)該協議的條款及其項下擬進行的交易，以及獨立財務顧問的建議及其考慮的主要因素和理由後，吾等認為雖然訂立該協議並非本公司之日常業務，但該協議的條款及其項下擬進行的交易就獨立股東而言，乃一般商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議閣下投票贊成在股東特別大會上提議的決議案，以批准該協議及其項下擬進行的交易。

此致

列位獨立股東 台照

代表
環科國際集團有限公司
獨立董事委員會
獨立非執行董事
梁體超
羅道明
洪志遠
謹啟

二零一九年十一月十二日

* 僅供識別

下文載列獨立財務顧問寶積資本有限公司就有關該協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，乃供載入本通函而編製。

AMASSE CAPITAL

寶 積 資 本

敬啟者：

主要及關連交易 有關開發及建設項目

緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就該協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零一九年十一月十二日之通函（「該通函」）所載之董事會函件內，而本函件為該通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

於二零一九年十月十八日聯交所交易時間後，GV Australia（為 貴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 貴公司之主要交易。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 貴公司之關連交易。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。

截至最後實際可行日期，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 貴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（ 貴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。吾等獲 貴公司委聘為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，而有關委聘已獲獨立董事委員會批准。

吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或任何其他人士並無任何關係或權益可被合理視為會影響吾等之獨立性。於過往兩年，吾等並無就任何交易擔任 貴公司獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。

就吾等是否獨立於 貴公司而言，謹請注意，除就本次委任吾等為獨立財務顧問而已付或應付吾等之一般專業費用外，吾等概無因訂有任何安排而已經或將會向 貴公司或任何其他人士收取任何費用或利益，可被合理視為影響吾等之獨立性。

吾等意見之基礎

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等依賴該通函所載列或所述之陳述、資料、意見及聲明以及 貴公司的董事及管理層（統稱「**管理層**」）向吾等提供之資料及聲明。吾等假設管理層提供之所有資料及聲明（董事單獨及全體為其負有責任）於作出時均屬真實準確，且於最後實際可行日期仍屬真實準確。吾等亦假設董事於該通函內所作有關信念、意見、預期及意向之所有陳述，乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或質疑該通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其顧問及／或董事向吾等提供之意見之合理性。吾等之意見乃基於管理層聲明及確認概無與該協議項下擬進行之交易有關之任何人士訂立任何未披露之私人協議／安排或隱含諒解而作出。吾等認為，吾等已遵照上市規則，採取足夠及必要之步驟，以為吾等之意見提供合理依據並達致知情見解。

董事共同及個別願就該通函所載資料之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，該通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整且無誤導或欺詐成份，以及該通函並無遺漏其他事宜，致使該通函內任何陳述或該通函整體有所誤導。吾等作為獨立財務顧問，並不對該通函任何部分之內容負責，惟本意見函件除外。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料，以達致知情見解並為吾等之意見提供合理依據。然而，吾等並無對管理層提供的資料進行任何獨立核實，吾等亦無獨立深入調查 貴集團的任何成員公司、該協議的交易對手方或彼等各自的附屬公司或聯營公司之業務及事務狀況。吾等亦無考慮因該協議項下擬進行之交易而對 貴集團或股東造成之稅務影響。吾等並無對 貴集團的過往及將來的投資決策、機會或已經或將會進行的項目作出任何可行性研究。吾等的意見乃基於 貴集團所提供的任何分析、估計、預測、條件及假設乃屬可行及可持續的假設而達致。吾等的意見不應被詮釋為對 貴集團的任何過往、現時及將來的投資決策、機會或已經或將會進行的項目有效性、可持續性及可行性之任何指示。

吾等之意見必然以於最後實際可行日期之實際財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等可獲得之資料為基礎。敬請股東注意，後續發展(包括市場及經濟狀況之任何重大變動)可能影響及／或改變吾等之意見，吾等並無責任更新吾等之意見以考慮於最後實際可行日期之後發生之事件，或更新、修訂或重申吾等之意見。此外，本函件所載內容不應被詮釋為持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券之推薦建議。吾等明確表示不對因本函件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責任及／或任何損失承擔任何責任。

最後，倘本函件所載資料摘錄自己刊發或以其他方式公開獲得之來源，吾等並無責任對該等資料之準確性及完整性進行任何獨立深入調查。

所考慮的主要因素

於達致吾等的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由。

1. 背景資料

1.1 貴公司及 貴集團

貴公司為一間根據百慕達法律註冊成立之投資控股有限公司。 貴集團之業務為在香港經營專門提供潮州菜之酒樓。

1.2 貴集團的財務資料

以下載列 貴集團財務資料概要(摘錄自 貴公司截至二零一九年三月三十一日止年度的年報)，詳情如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)
收入	85,372	86,926
貴公司擁有人應佔年度(虧損)	(12,802)	(8,945)
	於三月三十一日	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)
資產總值	88,103	100,271
權益總值	80,290	92,287

截至二零一九年三月三十一日止年度

截至二零一九年三月三十一日止年度，貴集團錄得收入約85,400,000港元(二零一八年：86,900,000港元)，較二零一八年減少約1.8%。收入減少乃主要由於 貴集團潮濠城酒樓的收入下跌。潮濠城酒樓於下半年的收入貢獻因經營環境的競爭加劇及二零一九年三月中旬需要停業五星期作裝修而受到顯著影響。

截至二零一九年三月三十一日止年度，貴集團的虧損約為12,800,000港元，較截至二零一八年三月三十一日止年度約8,900,000港元增加約43.8%。虧損增加乃主要由於毛利減少約1,500,000港元、租金費用增加約1,400,000港元及員工成本增加約800,000港元。

於二零一九年三月三十一日，貴集團的資產總值約為88,100,000港元，較二零一八年三月三十一日約100,300,000港元減少約12.2%。

於二零一九年三月三十一日，貴集團的權益總值約為80,300,000港元，較二零一八年三月三十一日約92,300,000港元減少約13.0%。

根據 貴公司截至二零一九年三月三十一日止年度的年報，吾等注意到 貴集團酒樓業務的經營環境仍然充滿挑戰，而 貴集團一直積極尋求合適之投資機會以實現業務多元化。 貴集團將繼續在不同行業尋求合適之投資機會以擴大 貴集團之業務範圍。

2. 有關擁有人之背景資料

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。鄭冠傑先生為 貴集團之項目總監。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 貴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。

3. 有關該項目之背景資料

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。該等公寓之銷售市場推廣活動已經開展，截至最後實際可行日期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下文「開發費用」一節所述之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。

4. 訂立該協議之理由及裨益

貴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。貴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。儘管面對挑戰，貴集團將繼續經營其中式酒樓業務。貴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該等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，憑藉在貴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，董事相信貴集團擁有足夠的資源及經驗以進行該項目，而訂立該協議有助貴集團將業務範疇擴展至澳洲的開發及建設行業，此將可擴大貴集團之收入來源並分散經營風險。

吾等已對澳洲的人口狀況進行研究。根據澳洲統計局(www.abs.gov.au)於二零一八年十二月二十日發布的「澳洲人口統計」，由於持續的低生育率及預期壽命之延長，澳洲人口正在老齡化。截至二零一八年六月三十日止的12個月中，65歲或以上人口增加124,200人，增幅為3.3%，而該年齡組別之人口在澳洲所有州與領地均出現增長。在一九九八年至二零一八年的20年間，澳洲65歲或以上的人口佔比由12.2%上升至15.7%。此人口組別預計於未來十年將會更快增長。鑑於此等因素，吾等同意董事之看法，即澳洲退休人士住屋行業的前景及該項目之發展是明朗的。

作為盡職審查的一部分，吾等亦從 貴公司獲得並已評估鄭冠傑先生之簡歷。吾等注意到鄭冠傑先生自二零一一年起獲委任為 貴集團顧問，並於二零一九年五月獲委任為項目總監，以監督及管理 貴集團在本地及海外之發展項目（包括該項目）。鄭冠傑先生作為 貴集團顧問的角色和職責包括協調 貴集團在香港的酒樓的裝修和改善工程，進行研究和可行性研究（包括選址分析、初步規劃、成本核算和可銷售性），並就著 貴集團發展項目及潛在發展機會向 貴集團提供意見及推薦建議。下文載列鄭冠傑先生近年來負責監察的部份開發項目：

項目	地點	鄭冠傑先生的參與
貴集團位於長沙灣廣場的酒樓的大型翻新	香港	— 就採購提供意見 — 審查不同投標人提交的報價 — 提供有關工作計劃的建議 — 審查質量 — 推薦節省成本措施
貴集團酒樓所在處所的業主提議的改建工程	香港	— 參加與業主及其工程團隊的會議 — 與外部顧問聯絡 — 協助處理監管機構之查詢
貴集團酒樓的裝修改善工程	香港	— 就環境改善工程提供意見，包括提升節能效果的建議，以及改善廚房的排水和防水工程以改善工作流程
有關不同潛在發展機遇之可行性研究工作	香港及澳洲	— 進行研究和可行性研究（包括選址分析、初步規劃、成本核算和可銷售性） — 向 貴集團提供意見和推薦建議

憑藉鄭冠傑先生參與 貴集團近期的開發項目， 貴集團得以在保持有效的項目控制之同時而節省大量成本。

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。吾等進一步了解，鄭冠傑先生加入 貴集團前曾於凱達環球有限公司（Aedas Limited）擔任項目建築師。凱達環球是一間提供建築、室內設計、園林設計、城市設計、整體規劃及製圖服務的國際建築公司。此外，彼亦參與了各種建築、改建和擴建項目，涵蓋各類大型客戶，例如香港賽馬會、香港海洋公園、香港鐵路有限公司和長江實業（集團）有限公司等。吾等認為鄭冠傑先生具有足夠的知識及經驗以監督及管理該項目。

經吾等向管理層進一步查詢後獲悉，該協議預期將帶來：(i)收入約12,880,000澳元（相當於約68,392,800港元），即擁有人應付予 貴集團之最高開發費用；及(ii)經營利潤約1,380,000澳元（相當於約7,327,800港元），即擁有人根據該協議應付予 貴集團之最高開發利潤。謹請注意，此等分析僅用於說明，並不擬代表該項目完成後 貴集團的財務狀況。

經考慮(i)澳洲的人口老齡化預計將於未來十年內繼續；(ii)擔任 貴集團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；及(iii) 貴集團將產生的預期收入約68,392,800港元及經營利潤7,327,800港元，吾等認為訂立該協議為公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

5. 該協議之主要條款

該協議之主要條款載列如下：

日期

二零一九年十月十八日

訂約方

- (i) GV Australia（為 貴公司之全資附屬公司）；及
- (ii) 擁有人。

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。

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「開發費用」一節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。

管理層

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。來自GV Australia的兩名代表將是(i)鄭冠傑先生（將負責項目的整體管理）及(ii)鄭白麗女士（將負責管理項目的財務事務）。項目控制小組之所有決定必須獲得一致通過。

吾等已從 貴公司獲得並已評估鄭白麗女士之簡歷。鄭白麗女士於二零零六年加入 貴集團並於二零一一年獲委任為 貴公司之執行董事。鄭白麗女士負責 貴集團之行政、財務及策略規劃工作。加入 貴集團前，鄭白麗女士曾於跨國核數師行、投資銀行及知名化工公司工作，故擁有豐富財務及會計經驗。彼持有悉尼新南威爾

斯大學商科學士學位，並為澳洲註冊會計師。董事認為，憑藉鄭白麗女士之專業知識及經驗以管理該項目之財務範疇，將可讓 貴集團受惠。

吾等認為鄭冠傑先生（其簡歷已於上文論述）及鄭白麗女士具備足夠知識及經驗以監督及管理該項目。

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：

$$\text{開發費用} = \text{開發成本} + \text{開發利潤}$$

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 貴集團之現有融資（在可獲得之範圍內）支付開發費用。萬一開發費用超過11,500,000澳元，GV Australia與擁有人之間的共識是，擁有人將負責支付額外的開發費用。吾等認為，此安排將對 貴集團有關該項目的資本承擔設限，屬公平合理並符合 貴公司的利益。

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。吾等已向管理層查詢，並得悉在釐定該付款期限時，該協議之訂約方已考慮（其中包括）開發利潤相對於近年來澳洲建造業及樓宇建造分部的經營利潤率存在溢價，詳情乃於下文進一步論述。此外，根據該協議，(i)擁有人必須在切實可行的範圍內盡快推銷並促成公寓的銷售或租賃；(ii)在擁有人出售公寓期間，擁有人不得在並未事先獲得GV Australia書面同意的情況下，准許以低於與GV Australia所協定的價格使用任何公寓；及(iii)擁有人收到的出售公寓所得款項須存入擁有人的銀行賬戶，而擁有人應從中向GV Australia支付開發費用。吾等認為，該協議中的此等條款將有助擁有人向GV Australia支付開發費用。基於上述因素，以及如上所論述訂立該協議之理由及裨益，吾等認為該協議的付款期限是有理據支持的。

為評估開發費用（由不超過11,500,000澳元的開發成本加上開發利潤（為開發成本的12%的比率）所組成）是否公平合理，吾等已與管理層進行討論並獲得由專業工料測量師利比有限公司（Rider Levett Bucknall）編製的建設成本估計預算。利比有限公司為一間專門從事成本管理與工料測量、項目管理及諮詢服務的全球組織。吾等已審查建設成本估計預算，其中包括該項目的估計建設成本明細。吾等得悉，利比有限公司已根據澳洲新南威爾士州卡姆登市議會批准的一系列發展批准計劃而計算該項目各組成部分的成本，從而編製建設成本估計預算，此做法與行業常規一致。吾等並無發現任何可能導致吾等懷疑建設成本估計預算的公平和合理性的重大因素。根據建設成本估計預算，該項目的估計總建設成本約為10,685,000澳元。管理層進一步告知，與該項目相關的專業費用與其他雜項費用，包括建築、結構、測量、建設認證、建築工程服務及城市規劃等，應約為815,000澳元。吾等得悉，該金額主要根據獨立專業服務提供商提供的實際費用報價釐定，吾等亦已從管理層獲得並已審閱相關費用報價。吾等注意到上述兩項費用總金額符合GV Australia應付之11,500,000澳元開發費用。

有關開發利潤方面，吾等已研究並審視澳洲統計局於二零一九年五月三十一日出版的「二零一七至一八年澳洲工業」中的統計數據。該統計刊物報告澳洲選定行業的表現，例如包括樓宇建造分部在內的建築行業。GV Australia在該協議下與該項目有關的職責範圍屬於此類別，因此，吾等認為該統計刊物可以為分析該項目的開發利潤提供概括參考。根據上述統計刊物，吾等注意到截至二零一八年六月三十日止三個年度，(i)澳洲建築業的經營利潤率分別為10.2%、9.4%和9.6%，平均約為9.7%；及(ii)澳洲樓宇建造分部的經營利潤率分別為7.9%、8.4%和8.5%，平均約為8.3%。開發利潤佔開發成本的12%，較過去三年澳洲建築業的平均經營利潤率（約9.7%）和澳洲樓宇建造分部平均經營利潤率（約8.3%）分別高出約23.7%和44.6%。因此，吾等認為開發利潤較澳洲建築行業的平均經營利潤率更佳。

鑑於以上因素與「訂立該協議之理由及裨益」一節所述的理由及裨益，吾等認為該協議之條款為公平合理，並符合 貴公司及股東之利益。

推薦建議

雖然訂立該協議並不屬於 貴公司之日常及一般業務過程，但經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為(i)該協議之條款符合一般商業條款，且對獨立股東而言屬公平合理；及(ii)訂立該協議符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准該協議及其項下擬進行之交易的有關決議案，而吾等推薦獨立股東就此投票贊成決議案。

此致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
寶積資本有限公司
董事
曾廣雲
謹啟

二零一九年十一月十二日

曾廣雲女士為香港證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人及被視為寶積資本有限公司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)受規管活動之負責人員，並於機構融資行業擁有逾12年之經驗。

1. 三年財務資料

有關本集團截至二零一七年，二零一八年和二零一九年三月三十一日止之三個年度之財務資料已於本公司截至二零一七年，二零一八年和二零一九年三月三十一日止之年報中披露，並已於聯交所網站(www.hkex.com.hk)，分別於二零一七年七月十七日，二零一八年七月六日和二零一九年六月二十五日發佈。

2. 負債

於最後可行日期營業日結束時，除集團內部負債外，本集團概無任何已發行及尚未償還或同意發行之貸款資金、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、押記、租購承諾、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事經審慎周詳查詢，及考慮到本集團現有現金及銀行結餘，本集團內部資源及現有可使用的融資額度後，本集團擁有充足之營運資金以滿足其目前以至到本通函發佈日期起十二個月內之需要。本公司並不知悉任何會嚴重影響本集團營運資金充足性的特殊或例外項目。

4. 本集團財務前景

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。儘管面對挑戰，本集團將繼續經營其中式酒樓業務。本集團會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。根據澳洲統計局(www.abs.gov.au)於二零一八年十二月二十日發布的「澳洲人口統計」，由於持續的低生育率及預期壽命之延長，澳洲人口正在老齡化。截至二零一八年六月三十日止的12個月中，65歲或以上人口增加124,200人，增幅為3.3%，而該年齡組別之人口在澳洲所有州與領地均出現增長。在一九九八年至二零一八年的20年間，澳洲65歲或以上的人口佔比由12.2%上升至15.7%。此人口組別預計於未來十年將會更快增長。鑑於澳洲之長者人口比例上升以及對於退休人士住屋行業之需求及興趣不斷增加，董事看好澳洲退休人士住屋行業及該項目之發展前景。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。

GV Australia及擁有人已經同意如擁有人於該土地毗鄰的一塊或多塊土地上有任何與該項目類似性質之新發展項目（個別「新項目」），GV Australia 將有權（GV Australia可要求專利權）選擇並依從雙方都同意之條款及條件去參與任何新項目。

於最後可行日期，本集團並沒有發現任何除該協議以外的其他潛在機會去擴展其於物業開發及建設行業之業務活動。

董事（包括獨立董事委員會成員）認為，協議之條款及其項下擬進行之交易屬公平合理，且屬一般商業條款，並符合本公司及股東之整體利益。

5. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉本集團自二零一九年三月三十一日（即本集團最新發佈之經審核財務報表所定之結算日）起之財務狀況有任何重大不利變動。

1. 責任聲明

本通函就遵守上市規則的規定而提供有關本集團資料之詳情。董事對本通函內所載有關本集團之資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知所信，本通函內所包含之資料大致上準確及完整，並無誤導或欺騙性，沒有其他遺漏事項會致使本通函及其任何聲明產生誤導。

2. 權益披露

根據《證券及期貨條例》，董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於最後可行日期，本公司董事或主要行政人員在本公司或其任何聯營公司的股份、相關股份和債券中的權益和淡倉（定義見《證券及期貨條例》第XV部）(a)根據《證券及期貨條例》第XV部第7和8部須通知本公司及聯交所（包括根據《證券及期貨條例》的規定而被收取或當作擁有的權益和淡倉）；(b)根據《證券及期貨條例》第352條的規定，須輸入其中所指的名冊內；或(c)根據《上市規則》的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》的規定，必須將以下情況通知本公司和聯交所：

(1) 股份好倉

董事姓名	身份及權益性質	持有已發行 股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
鄭合輝	實益擁有人	6,900,000	0.35%
鄭合輝	信託受益人(附註1)	1,450,037,841	74.50%
鄭白明	信託受益人(附註1)	1,450,037,841	74.50%
鄭白敏	信託受益人(附註1)	1,450,037,841	74.50%
鄭白麗	信託受益人(附註1)	1,450,037,841	74.50%
羅道明	受控制企業之權益(附註2)	2,000,000	0.10%

附註：

- (1) Golden Toy及Kong Fai分別持有本公司之172,869,780股股份（或8.88%權益）及1,277,168,061股股份（或65.62%權益）。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之家族成員，包括鄭合輝先生、鄭白明女士、鄭白敏女士及鄭白麗女士。
- (2) 因羅道明先生於Jubilee Trade Holdings Limited持有之權益而被視為於2,000,000股股份中擁有權益。

(2) 本公司購股權之好倉

董事及主要 行政人員姓名	授出日期	可行使期間	每股行使價	於最後 可行日期之 購股權數目
鄭合輝	二零一七年十月 二十三日	二零一七年十月二十三日 至二零二五年十月 二十二日	HK\$0.177	6,000,000
鄭白明	二零一七年十月 二十三日	二零一七年十月二十三日 至二零二五年十月 二十二日	HK\$0.177	6,000,000
鄭白敏	二零一七年十月 二十三日	二零一七年十月二十三日 至二零二五年十月 二十二日	HK\$0.177	6,000,000
鄭白麗	二零一七年十月 二十三日	二零一七年十月二十三日 至二零二五年十月 二十二日	HK\$0.177	6,000,000
梁體超	二零一七年十月 二十三日	二零一七年十月二十三日 至二零二五年十月 二十二日	HK\$0.177	2,000,000
羅道明	二零一七年十月 二十三日	二零一七年十月二十三日 至二零二五年十月 二十二日	HK\$0.177	2,000,000
麥耀堂	二零一七年十月 二十三日	二零一七年十月二十三日 至二零二五年十月 二十二日	HK\$0.177	2,000,000

根據證券及期貨條例，股東於本公司股本中的權益

於最後可行日期，據本公司董事或主要行政人員所知，以下人士(本公司董事或主要行政人員除外)在本公司的股份及相關股份中擁有權益或淡倉，並須根據《證券及期貨條例》第XV部第2部和第3部的規定(包括根據《證券及期貨條例》的規定被視為或視為擁有的權益和淡倉)向公司作出披露或直接或間接擁有面值10%或以上在任何情況下可在本集團任何成員公司的股東大會上具有表決權的任何類別的股份或該股份之認股權：

股份好倉

名稱	身份及權益性質	所持有之已發行股份數目	佔本公司已發行股本之概約百分比
Golden Toy	實益擁有人	172,869,780 (附件1)	8.88%
Kong Fai	實益擁有人	1,277,168,061 (附件1)	65.62%
Alpadis Trust (HK) Limited	信託受託人	1,450,037,841 (附件1)	74.50%
Alpadis Group Holding SA	受控制企業之權益	1,450,037,841 (附件2)	74.50%
Alain Esseiva	受控制企業之權益	1,450,037,841 (附件3)	74.50%

附註：

- (1) 根據證券及期貨條例，作為兩個全權信託單位（擁有Golden Toy及Kong Fai之100%權益）之受託人，Alpadis Trust (HK) Limited被視為於Golden Toy及Kong Fai所合共實益擁有之相同1,450,037,841股股份中擁有權益。
- (2) Alpadis Group Holding SA存檔之公司主要股東通知指出彼根據證券及期貨條例因彼於Alpadis Trust (HK) Limited持有之權益而被視為於1,450,037,841股股份中擁有權益。
- (3) Alain Esseiva存檔之個人主要股東通知指出彼根據證券及期貨條例因彼於Alpadis Group Holding SA持有之權益而被視為於1,450,037,841股股份中擁有權益。

3. 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立或擬訂立屬本集團不可於一年內免付賠償（法定補償除外）而終止之合約。

4. 競爭業務

根據上市規則第8.10條，概無董事或他們各自之任何聯繫人士於與本集團的業務有直接或間接競爭或可能競爭的任何業務或與本集團有或可能存在其他利益衝突之業務中擁有任何權益。

5. 於合約及資產中之權益

本集團由二零零二年五月六日起租用鴻利發展有限公司(「鴻利」)若干物業作為經營本集團酒樓業務。本公司每三年與鴻利重續租約及磋商月租時均會參照當時之市場租金。於二零一七年四月二十八日，本集團與鴻利重續上述租約，租期由二零一七年五月一日起至二零二零年四月三十日止為期三年，月租360,000港元(不包括差餉、管理費及冷氣費)，租賃按金為1,080,000港元。本公司與鴻利磋商月租時乃參照一間獨立專業物業評估公司，即永利行評值顧問有限公司於二零一七年四月二十八日所建議之市場租金。有關安排之詳情已載於本公司於二零一七年四月二十八日發出之公佈內。鴻利根據上述租約於年內收取之租金為4,320,000港元。鴻利乃Golden Toy之全資附屬公司，故為本公司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之聯繫人士，並根據上市規則被視為本公司之關連人士。

本集團由二零零五年一月三十一日起，向豪城實業有限公司(「豪城」)租用一個住宅大廈單位。本公司每三年與豪城重續租約及磋商月租時，均會參照當時之市場租金。於二零一八年一月三十日，本集團與豪城重續租約三年，自二零一八年二月一日起至二零二一年一月三十一日止，月租75,000港元(不包括差餉、管理費及冷氣費)及租賃按金150,000港元。豪城根據上述租約於年內收取之租金為930,000港元。月租由訂約雙方參照市場租金而釐定。有關安排之詳情已載於本公司於二零一八年一月三十日發出之公佈內。豪城乃Golden Toy之全資附屬公司，故為本公司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之聯繫人士，並根據上市規則被視為本公司之關連人士。

本集團由二零一二年一月三十日，向昇浩投資有限公司(「昇浩」)租用一個寫字樓。於二零一八年一月三十日，本集團與昇浩續租約三年，自二零一八年二月一日起至二零二一年一月三十一日止，月租100,000港元(不包括差餉、管理費及冷氣費)及租賃按金為240,854港元。昇浩根據上述租約於年內收取之租金為1,200,000港元。月租由訂約雙方參照市場租金而釐定。有關安排之詳情已載於本公司於二零一八年一月三十日發出之公佈內。昇浩乃豪城之全資附屬公司，而豪城則為Golden Toy之全資附屬公司，故為本公司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之聯繫人士，並根據上市規則被視為本公司之關連人士。

於最後可行日期，除上述或本協議另有披露外，本公司概無董事或主要行政人員自二零一九年三月三十一日(即本集團最新發佈之經審核財務報表所定之結算日)起，從本集團的任何成員公司中收購或出售或租賃，或擬從本集團的任何成員公司中收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

除上文所述者或本協議另有披露者外，概無董事於任何仍然存續及對本集團業務而言屬重大的任何合同或安排中擁有重大權益。

6. 專家

以下是本通函所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
寶積資本有限公司	一間根據證券及期貨條例(香港法例第571章)獲准進行第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

於最後可行日期，寶積資本有限公司於本集團的任何成員公司概無任何股權，亦無權利(不論可否依法強制執行)認購或提名他人認購本集團的任何成員公司的股份。

寶積資本有限公司已就發行本通函給予書面同意，並以現時發行的形式及涵義在本通函轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意。

於最後可行日期，寶積資本有限公司概無自二零一九年三月三十一日(即本集團最新公佈之經審核財務報表所定之結算日)起，從本集團的任何成員公司中收購或出售或租賃，或擬從本集團的任何成員公司中收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

7. 訴訟

本公司及其所有附屬公司均無涉及任何重大訴訟或仲裁，就董事知悉，本公司或其所有附屬公司亦無任何未解決或面臨威脅之重大訴訟或索償。

8. 一般

- (a) 本公司秘書為鄭白明女士，彼為澳洲註冊會計師及香港會計師公會之會員。
- (b) 本公司註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，香港總部位於香港九龍尖沙咀東部加連威老道98號東海商業中心1樓108室。
- (c) 本公司之主要股份過戶登記處為MUFG Fund Services (Bermuda) Limited, 地址為4th floor North Cedar House, 41 Cedar Avenue, Hamilton HM12, Bermuda.

- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (e) 本通函的英文及中文版本如有不符，應以英文版本為準。

9. 重大合約

除該協議外，本集團於本通函日期前兩年內並無訂立任何重大合約（本集團一般日常業務過程中訂立的合約除外）。

10. 備查文件

以下文件的副本將由本通函日期至二零一九年十一月二十九日（包括首尾兩天）內的正常辦公時間內，於香港九龍尖沙咀東部加連威老道98號東海商業中心1樓108室的公司總部可供查閱：

- (a) 公司之組織章程大綱和細則；
- (b) 該協議；
- (c) 本公司截至二零一九年三月三十一日止兩個財政年度的年報；
- (d) 本附錄「專家」一節中提及的寶積資本有限公司的書面同意；及
- (e) 本通函。



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)

茲通告環科國際集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年十一月二十九日(星期五)上午十一時三十分假座香港九龍尖沙咀東部加連威老道98號東海商業中心一樓潮州城酒樓舉行股東特別大會，以便考慮及酌情通過(不論作出修訂與否)下列決議案為本公司的普通決議案：

普通決議案

「動議批准GV Australia(即本公司之全資附屬公司)於二零一九年十月十八日訂立之該協議(其副本已展示於大會上，並由大會主席簡簽以供確認)以及根據該協議項下擬進行的交易(本公司於二零一九年十一月十二日的通函中所界定之詞彙，與本決議案所用之詞彙具有相同涵義)。」

承董事會命
公司秘書
鄭白明

香港，二零一九年十一月十二日

香港股份過戶登記分處：

香港中央證券登記有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心

17樓1712-1716室

股東特別大會通告

附註：

- (1) 凡有權出席上述大會及於會上投票之股東，均可委任一位代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 代表委任表格連同授權簽署代表委任表格之授權書或其他授權文件（如有），或由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件之副本，須於大會或其續會指定舉行時間四十八小時前送達本公司之主要營業地點，地址為香港九龍尖沙咀東部加連威老道98號東海商業中心一樓108室，方為有效。
- (3) 為確定股東於大會上之出席及投票權，本公司將由二零一九年十一月二十六日（星期二）至二零一九年十一月二十九日（星期五）止（首尾兩天包括在內）期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間任何股份過戶將不獲登記。所有過戶文件連同有關之股票，最遲須於二零一九年十一月二十五日（星期一）下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (4) 本通告之中文譯本僅供參考。倘中英文版本有任何不符，應以英文版本為準。

* 僅供識別