

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。



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)

**須予披露之交易
關於租賃物業之要約**

租賃要約

董事會宣佈，於 2021 年 7 月 12 日，漢順發展 (本公司之間接全資附屬公司) 以承租人身份擬向業主訂立租賃要約。據此，漢順發展提出向業主租賃該物業，為期五年，由 2021 年 9 月 1 日起至 2026 年 8 月 31 日止 (包括首尾兩天)，以每月基本租金及按營業額租金計算租金 (不包括差餉地租、管理費、冷氣費、促銷及所有承租人開支及支出)。於 2021 年 7 月 28 日，董事會知悉業主已於 2021 年 7 月 21 日接受了該要約，惟須就該物業擬進行的租賃訂立正式租賃協議。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第 16 號，漢順發展作為承租人，按照租賃要約，就該物業擬進行租賃時，本集團需要在其綜合財務狀況報表中確認其相應的使用權資產。因此，根據上市規則第 14.04(1)(a) 條所載的交易定義，訂立租賃要約被視為本集團收購資產。本集團根據租賃要約確認的使用權資產的未經審核價值約為 13,653,000 港元。

由於本集團在租賃要約項下根據香港財務報告準則第 16 號確認的收購使用權資產的各項相關百分比率均低於 25% 但高於 5%，因此訂立租賃要約構成本公司之須予披露交易，須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守上市規則第 14 章之通函及股東批准規定。

各董事（包括獨立非執行董事）認為按照租賃要約進行之交易乃本集團日常及一般業務過程，而租賃要約之條款公平合理並且根據一般商業條款按公平磋商基準而釐定，符合本公司及股東之整體利益。

1. 背景

於 2021 年 7 月 12 日，漢順發展（本公司之間接全資附屬公司）以承租人身份擬向業主訂立租賃要約。據此，漢順發展提出向業主租賃該物業，為期五年，由 2021 年 9 月 1 日起至 2026 年 8 月 31 日止（包括首尾兩天），以每月基本租金及按營業額租金計算租金（不包括差餉地租、管理費、冷氣費、促銷及所有承租人開支及支出）。於 2021 年 7 月 28 日，董事會知悉業主已於 2021 年 7 月 21 日接受了該要約，惟須就該物業擬進行的租賃訂立正式租賃協議。

2. 租賃要約

租賃要約之主要條款：

訂約各方	：	(i) 漢順發展（預期承租人）；及 (ii) 業主 就董事作出一切合理查詢後所知、所悉和所信，業主及其最終實益擁有人均為獨立第三方。
該物業	：	擬為香港九龍觀塘協和街 33 號現稱為凱匯裕民坊商場 2 樓 212 號單位
租期	：	為期五年，由 2021 年 9 月 1 日起至 2026 年 8 月 31 日止（包括首尾兩天）
租金	：	根據租賃要約應付的總租金包括： (i) 該物業於預計租賃期內，每月基本租金總計金額 15,750,000 港元；及

	<p>(ii) 按營業額租金，如有， 不包括差餉地租、管理費、冷氣費、促銷及所有承租人開支及支出。</p> <p>每月基本租金應在每月第一天或之前支付，而按營業額租金（如有）應在每月第 15 天支付，兩筆租金費用均由本集團內部資源提供。</p> <p>漢順發展享有 90 日免租期，由 2021 年 9 月 1 日起至 2021 年 11 月 29 日止（包括首尾兩天）。</p> <p>訂約各方按照公平磋商基準，根據一般商業條款，並參照附近可比較物業之市場租金而釐定租金。</p>
保證金	: 1,471,386.00 港元。
該物業使用	: 以 "潮觀城酒樓" 為名，用作經營一間提供潮州菜和粵菜之全新中式酒樓。

3. 使用權資產

本集團根據租賃要約所確認的使用權資產未經審計的價值約為 13,653,000 港元，此乃按總租賃付款及貼現率貼現計算得出。

4. 訂立租賃要約之理由

本集團主要在香港經營專門提供潮州菜式的中式連鎖酒樓。

漢順發展之主要業務是於該物業經營 - 中式酒樓。本集團將會把該物業以 "潮觀城酒樓" 為名，用作經營一間提供潮州菜和粵菜之全新中式酒樓。

業主是根據《市區重建局條例》（香港法例第 563 章）在香港成立的法定機構，負責香港市區重建工作，由其委任的商業經理即裕民坊管理有限公司代理。

該物業位於九龍東區黃金地段，預期繼中環後會成為香港新的商業中心，同時在業主進行觀塘市中心全面重建後，亦鄰近住宅區。於該物業開設新店，符合本集團專注於經營中型食肆和實現有效風險管理和多元化的業務戰略。除此以外，該物業的租金是按現行市場價釐定，因此董事（包括獨立非執行董事）認為，租用該物業作為集團持續經營和發展的場所是一個合適的選擇。

5. 上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第 16 號，漢順發展作為承租人，按照租賃要約，就該物業擬進行租賃時，本集團需要在其綜合財務狀況報表中確認其相應的使用權資產。因此，根據上市規則第 14.04(1)(a)條所載的交易定義，訂立租賃要約被視為本集團收購資產。本集團根據租賃要約確認的使用權資產的未經審核價值約為 13,653,000 港元。

由於本集團在租賃要約項下根據香港財務報告準則第 16 號確認的收購使用權資產的各項相關百分比率均低於 25% 但高於 5%，因此訂立租賃要約構成本公司之須予披露交易，須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守上市規則第 14 章之通函及股東批准規定。

考慮過上述因素後，各董事（包括獨立非執行董事）認為按照租賃要約進行之交易乃本集團日常及一般業務過程，而租賃要約之條款公平合理並且根據一般商業條款按公平磋商基準而釐定，符合本公司及股東之整體利益。

董事中沒有任何一位對租賃要約下所考慮的交易存有任何重大利益而需被要求對董事會此項相關決議投棄權票。

6. 本公佈所用詞彙

「董事會」 指 董事會

「本公司」 指 環科國際集團有限公司

「董事」 指 本公司之董事

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會不時頒布之香港財務報告準則
「漢順發展」	指	漢順發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司並為本公司之間接全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	根據《上市規則》，以及就董事作出一切合理查詢後所知、所悉和所信，獨立於本公司及其相關之任何獨立第三方及其所有受益人（如有）
「業主」	指	市區重建局，由其委任的商業經理即裕民坊管理有限公司代理
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「每月基本租金」	指	根據租賃要約，於該物業擬定租賃期內，漢順發展每月向業主應付之最低租金金額
「按營業額租金」	指	由漢順發展每月向業主應付來自該物業每月總營業額的 12%（按租賃要約所定義）超過每月基本租金之盈餘額，如有
「租賃要約」	指	漢順發展於 2021 年 7 月 12 日以承租人身份，擬向業主訂立租賃要約。根據該要約，漢順發展提出向業主承租該物業，業主於 2021 年 7 月 21 日接受了該要約
「百分比比率」	指	根據《上市規則》第 14.04(9) 條所賦予之含義

「中國」	指 中華人民共和國
「該物業」	指 擬為香港九龍觀塘協和街 33 號現稱為凱匯裕民坊商場 2 樓 212 號單位
「股東」	指 本公司之股東
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「港元」	指 香港貨幣

承董事會命
環科國際集團有限公司
主席
鄭合輝

香港，2021 年 7 月 28 日

於本公佈日期，董事會包括執行董事鄭合輝先生（主席兼董事總經理）、鄭白明女士、鄭白敏女士及鄭白麗女士及獨立非執行董事羅道明先生、洪志遠先生及袁紹章先生。

* 僅供識別