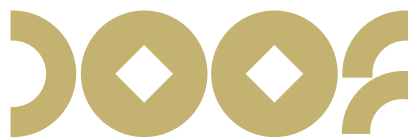


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



民生國際有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：938)

(1) 完成收購目標公司100%股權 及 (2) 持續關連交易

完成收購事項

董事會欣然宣佈，該公告所載有關收購事項之所有先決條件已獲達成，並於2020年3月5日完成。於完成後，目標公司已成為本公司之間接全資附屬公司，且目標公司之財務業績將於本集團之財務報表內綜合入賬。

持續關連交易

於完成前及股權轉讓協議日期前，目標公司已經與本公司若干關連人士訂立持續關連交易協議。因此，根據上市規則，於完成後，持續關連交易協議及其項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

上市規則之涵義

就上市規則第14A.81條及第14A.82條而言，持續關連交易協議項下之交易已經合併計算。預計按年度基準，根據持續關連交易協議就各相關年度須支付予本集團之總收入少於人民幣4,200,000元。

鑒於(i)胡先生為本公司之執行董事及最終控股股東及(ii)胡先生亦為各物業發展商之最終控股股東，並有權控制行使各物業發展商超過30%投票權，且各物業發展商因而為本公司之聯繫人，各物業發展商均為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，持續關連交易協議亦構成本公司之持續關連交易。

根據上市規則第14A.76(2)條，由於(i)持續關連交易協議項下之交易乃按一般商業條款訂立；及(ii)有關匯總持續關連交易最大年度上限之相關百分比率少於5%，根據上市規則第14A章，持續關連交易協議須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准之規定。

茲提述本公司日期為2019年12月13日之公告(「該公告」)，內容有關目標公司全部股權之收購事項。

完成收購事項

董事會欣然宣佈，該公告所載有關收購事項之所有先決條件已獲達成，並於2020年3月5日完成。於完成後，目標公司已成為本公司之間接全資附屬公司，且目標公司之財務業績將於本集團之財務報表內綜合入賬。目標公司之名稱擬定將於完成中國適用登記規定後變更。

持續關連交易

於完成前及股權轉讓協議日期前，目標公司已經與本公司若干關連人士訂立持續關連交易協議。因此，根據上市規則，於完成後，持續關連交易協議及其項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

持續關連交易協議

1. 與福建安大之物業服務合約

合約之主要條款載列如下：

銷售辦事處之物業服務合約

協議日期： 2019年6月28日

訂約方： (1) 目標公司

(2) 福建安大

胡先生為福建安大之最終控股股東，並有權控制行使福建安大超過30%投票權。因此，福建安大為本公司關連人士之聯繫人，並因而根據上市規則第14A章為本公司之關連人士。

協議年期： 2019年6月15日至2021年6月14日

交易性質： 目標公司為福建物業之銷售辦事處提供物業管理服務。目標公司為服務供應商，而福建安大則為物業發展商。

物業類型： 銷售辦事處

建築面積： 銷售辦事處 1,950平方米

服務費： 每月人民幣10,000元

每月服務費人民幣10,000元屬固定，並為訂約方按照類似合約市價協定為目標公司合理溢利的溢利總額及薪酬。

此外，福建安大須負責目標公司所產生之工資及勞工成本，其估計約為每年人民幣1,300,000元。自2019年6月15日至2021年6月14日期間，福建安大根據合約應付目標公司之總金額將約為人民幣2,840,000元，當中包括估計工資及勞工成本人民幣2,600,000元及服務費人民幣240,000元。估計工資及勞工成本乃按提供相關服務之估計勞工要求而釐定，當中經參考訂約方按福建省當前市場工資協定之合約所載之不同類型工人之工資範圍。福建安大將悉數補償及支付目標公司實際產生之工資及勞工成本，而有關工資及勞工成本將不會組成根據合約應付予目標公司之服務費(固定為每月人民幣10,000元)之一部分。

歷史金額： 2019年6月15日至2020年1月31日之未經審核服務費交易金額：人民幣80,000元

年度上限： 截至2020年3月31日止年度：人民幣1,300,000元
 截至2021年3月31日止年度：人民幣1,600,000元
 截至2022年3月31日止年度：人民幣300,000元

年度上限乃按根據協議就截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度各年應收之估計年度服務費以及估計工資及勞工成本得出如下：

截至下列日期止年度	估計服務費	估計工資及 勞工成本 另加緩衝
2020年3月31日	人民幣 95,000元	人民幣 1,205,000元
2021年3月31日	人民幣 120,000元	人民幣 1,480,000元
2022年3月31日	人民幣 25,000元	人民幣 275,000元

福建物業之物業服務合約

協議日期：	2019年9月25日	
訂約方：	(1) 目標公司 (2) 福建安大	
協議年期：	2022年6月25日至2025年6月24日 倘代表福建物業業主之業主委員會與目標公司訂立物業管理服務合約，合約將自動終止。	
交易性質：	目標公司向福建物業提供物業管理服務。目標公司為服務供應商，而福建安大則為物業發展商。 福建物業預期將於2022年6月竣工。	
物業類型：	高層住宅大樓、多層住宅大樓及商業	
建築面積：	高層住宅大樓	124,033平方米
	多層住宅大樓	26,909.27平方米
	商業	4,182.68平方米
	其他	1,815.63平方米
	總計：	200,627.62平方米
服務費：	高層住宅大樓	每平方米每月人民幣1.6元
	多層住宅大樓	每平方米每月人民幣2.5元
	商業	每平方米每月人民幣2.5元
	其他	每平方米每月人民幣2.5元

服務費乃按不同類型物業面積之建築面積收取，當中經參考地方機關頒佈之服務標準，並於考慮提供管理服務之估計成本及溢利率後按公平基準達致。於福建物業竣工後，根據合約應付予目標公司之總金額估計約為每月人民幣280,721.75元。毋須於竣工前支付服務費。各類樓宇之服務費乃於協議年期內固定，並經參考協議年期內之估計成本及溢利率、中國現有及預測通脹率以及地方機關頒佈之物業管理服務指導價格而釐定。倘提供服務之成本於合約年期內出現重大變動，目標公司可根據合約條款尋求調整服務費。另外，目標公司可不時磋商及尋求修訂合約條款(包括服務費)，以保障及維持合理溢利率。經計及估計成本及溢利率、現有及預測通脹率以及上述因素，董事會認為，儘管有關費用乃於根據合約提供任何實際服務前固定超過兩年，有關固定服務費屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

歷史金額： 無

年度上限： 截至2023年3月31日止年度：人民幣2,900,000元
截至2024年3月31日止年度：人民幣3,600,000元
截至2025年3月31日止年度：人民幣3,600,000元
截至2026年3月31日止年度：人民幣900,000元

年度上限乃按根據協議就截至2026年3月31日止四個年度各年應收之年度服務費得出。

先決條件： 合約之履行及效力將以(其中包括)本公司根據其組織章程細則及上市規則就合約及其項下擬進行之交易取得所有必要批准為條件。

福建安大日後將不時出售部分或全部福建物業予獨立第三方，且目標公司可與福建物業之業主訂立新物業服務合約，而根據該合約提供服務可能不再構成持續關連交易。

2. 與安徽多弗之物業服務合約

合約之主要條款載列如下：

協議日期： 2018年11月22日

訂約方： (1) 目標公司
(2) 安徽多弗

胡先生為安徽多弗之最終控股股東，並有權控制行使安徽多弗超過30%投票權。因此，安徽多弗為本公司關連人士之聯繫人，並因而根據上市規則第14A章為本公司之關連人士。

協議年期： 2020年4月1日至2022年3月31日

交易性質： 目標公司為黃山物業提供物業管理服務。目標公司為服務供應商，而安徽多弗則為物業發展商。

黃山物業預期將於2020年4月竣工。

物業類型： 高層住宅大樓

建築面積： 高層住宅大樓 94,467平方米

服務費： 高層住宅大樓 每平方米每月人民幣1.3元

服務費乃按不同類型物業面積之建築面積收取，當中經參考地方機關頒佈之服務標準，並於考慮提供管理服務之估計成本及溢利率後按公平基準達致。根據合約應付予目標公司之總金額估計約為每月人民幣122,807.10元。各類樓宇之服務費乃於協議年期內固定，並經參考協議年期內之估計成本及溢利率以及類似合約市價而釐定。倘提供服務之成本於合約年期內出現重大變動，目標公司可磋商及尋求調整服務費，以保障及維持合理溢利率。因此，董事會認為，有關固定服務費屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

歷史金額： 無

年度上限： 截至2021年3月31日止年度：人民幣1,600,000元
截至2022年3月31日止年度：人民幣1,600,000元

年度上限乃按根據協議就截至2021年及2022年3月31日止年度各年應收之估計年度服務費得出。

先決條件： 合約之履行及效力將以(其中包括)本公司根據其組織章程細則及上市規則就合約及其項下擬進行之交易取得所有必要批准為條件。

安徽多弗日後將不時出售部分或全部黃山物業予獨立第三方，且目標公司可與黃山物業之業主訂立新物業服務合約，而根據該合約提供服務可能不再構成持續關連交易。

3. 與廣安中誠之物業服務合約

合約之主要條款載列如下：

協議日期： 2019年6月14日

訂約方： (1) 目標公司
(2) 廣安中誠

胡先生為廣安中誠之最終控股股東，並有權控制行使廣安中誠超過30%投票權。因此，廣安中誠為本公司關連人士之聯繫人，並因而根據上市規則第14A章為本公司之關連人士。

有效期： 2020年4月1日至2022年3月31日

交易性質： 目標公司向廣安物業提供物業管理服務。目標公司為服務供應商，而廣安中誠則為物業發展商。

廣安物業預期將於2021年12月竣工。

物業類型： 高層住宅大樓、多層住宅大樓及低層住宅

建築面積：	高層住宅大樓	142,075.96平方米
	多層住宅大樓	123,026.45平方米
	低層住宅	10,766.68平方米
	商業	1,751.23平方米
	幼稚園	4,140平方米

服務費：	高層住宅大樓	每平方米每月1.6元
	多層住宅大樓	每平方米每月2.0元
	低層住宅	每平方米每月2.5元
	商業	每平方米每月3.0元
	幼稚園	每平方米每月3.0元

服務費乃按不同類型物業面積之建築面積收取，當中經參考地方機關頒佈之服務標準，並於考慮提供管理服務之估計成本及溢利率後按公平基準達致。於廣安物業竣工後，根據合約應付予目標公司之總金額估計約為每月人民幣534,418.08元。毋須於竣工前支付服務費。各類樓宇之服務費乃於協議年期內固定，並經參考協議年期內之估計成本及溢利率以及類似合約市價而釐定。倘提供服務之成本於合約年期內出現重大變動，目標公司可磋商及尋求調整服務費，以保障及維持合理溢利率。因此，董事會認為，有關固定服務費屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

歷史金額： 無

年度上限： 截至2021年3月31日止年度：無
截至2022年3月31日止年度：人民幣2,300,000元

年度上限乃按根據協議就截至2021年及2022年3月31日止年度各年應收之估計年度服務費得出。本公司將考慮於其年期屆滿前重續合約，而倘及當重續合約時，將會遵守上市規則項下之適用規則。

先決條件： 合約之履行及效力將以(其中包括)本公司根據其組織章程細則及上市規則就合約及其項下擬進行之交易取得所有必要批准為條件。

廣安中誠日後將不時出售部分或全部廣安物業予獨立第三方，且目標公司可與廣安物業之業主訂立新物業服務合約，而根據該合約提供服務可能不再構成持續關連交易。

4. 與成都盛博之物業服務合約

合約之主要條款載列如下：

協議日期： 2019年10月15日

訂約方： (1) 目標公司
(2) 成都盛博

胡先生為成都盛博之最終控股股東，並有權控制行使成都盛博超過30%投票權。因此，成都盛博為本公司關連人士之聯繫人，並因而根據上市規則第14A章為本公司之關連人士。

協議年期： 2020年4月1日至2022年3月31日

交易性質： 目標公司向成都物業提供物業管理服務。目標公司為服務供應商，而成都盛博則為物業發展商。

成都物業預期將於2023年4月竣工。

物業類型： 辦公室大樓及商業

建築面積： 辦公室大樓 86,366.14平方米
商業 92,888.97平方米

服務費： 辦公室大樓 每平方米每月人民幣3.2元
商業 每平方米每月人民幣30.0元

服務費乃按不同類型物業面積之建築面積收取，當中經參考地方機關頒佈之服務標準，並於考慮提供管理服務之估計成本及溢利率後按公平基準達致。此合約項下有關商業物業之服務費遠高於此合約項下有關辦公室大樓之服務費或有關福建物業之合約或有關廣安物業之合約項下商業樓宇之服務費，原因是此合約項下之商業物業乃關於零售店舖等地下物業，其將產生之物業管理成本遠高於其他合約項下之辦公室大樓或其他類型商業大樓。於成都物業竣工後，根據合約應付予目標公司之總金額估計約為每月人民幣3,063,040.7元。毋須於竣工前支付服務費，且倘成都物業於協議年期內竣工，目標公司將不會向成都盛博提供任何服務。成都盛博已同意目標公司將毋須於物業服務合約年期內提供任何服務，且本公司已獲其法律顧問告知，此舉於合約項下獲容許，且目標公司將毋須就不履約負責。各類樓宇之服務費乃於協議年期內固定，並經參考協議年期內之估計成本及溢利率。因此，董事會認為，有關固定服務費屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

儘管合約將不會於建築階段產生收入，預計本集團將可在遵守上市規則之適用規定下重續合約，而於重續後，合約將於成都物業竣工後為本集團貢獻收入。此外，合約已呈交地方機關備案，而目標公司乃登記為物業項目之物業服務供應商，故經審慎考慮後，本集團已決定不會終止合約。

歷史金額： 無

年度上限： 截至2021年3月31日止年度：無
截至2022年3月31日止年度：無

預期成都物業將於2023年4月竣工，且於竣工前將不會產生收入。本公司將考慮於其年期屆滿前重續合約，而倘及當重續合約時，將會遵守上市規則項下之適用規則。

先決條件： 合約之履行及效力將以(其中包括)本公司根據其組織章程細則及上市規則就合約及其項下擬進行之交易取得所有必要批准為條件。

由於「進行交易之理由及裨益」一節所載之理由，即便預期成都物業預期將於2023年4月竣工(即協議年期後)，目標公司仍訂立物業服務合約。成都盛博日後將不時出售部分或全部成都物業予獨立第三方，且目標公司可與成都物業之業主訂立新物業服務合約，而根據該合約提供服務可能不再構成持續關連交易。

年度上限

各持續關連交易協議均有不超過三年之固定年期。部分持續關連交易協議將於相關物業竣工前開始，且將不會產生任何收入。然而，本公司將考慮於相關年期屆滿前重續持續關連交易協議，倘及當重續合約，將修訂年度上限及遵守上市規則項下之適用規則，且倘及當重續時，有關持續關連交易協議預期將為本集團貢獻收入。就上市規則第14A.81條及第14A.82條而言，持續關連交易協議項下之交易已經合併計算。建議持續關連交易協議項下之交易於截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度之上限金額將不超過下列各項：

截至2020年3月31日止年度：人民幣1,300,000元

截至2021年3月31日止年度：人民幣3,200,000元

截至2022年3月31日止年度：人民幣4,200,000元

建議有關福建物業之物業服務合約項下之交易於截至2026年3月31日止四個年度之上限金額將不超過下列各項：

截至2023年3月31日止年度：人民幣2,900,000元

截至2024年3月31日止年度：人民幣3,600,000元

截至2025年3月31日止年度：人民幣3,600,000元

截至2026年3月31日止年度：人民幣900,000元

年度上限乃按根據協議就各相關年度應收之估計年度服務費得出。

有關協議訂約方之資料

目標公司為本公司之間接全資附屬公司，並主要從事提供物業管理服務，其分支辦事處位於四川省、安徽省、浙江省、福建省及廣東省。

各物業發展商主要在中國從事房地產發展。

進行交易之理由及裨益

董事認為，持續關連交易協議將使本集團能夠(i)在中國多個地點建立業務版圖；(ii)確定作為多項物業項目之指定物業管理服務供應商之業務，並於物業項目竣工前鎖

定未來收入；(iii)通過管理由多弗集團及其他各方所發展之物業以提高本集團之收入流；及(iv)進一步加強本集團在中國物業發展行業之業務能力，而這全部均符合本集團之戰略發展需要，且有望在本集團內部產生協同效應。

儘管部分持續關連交易協議於建築階段將不會產生收入，預計本集團將可在遵守上市規則之適用規定下重續持續關連交易協議，而於重續後，所有有關持續關連交易協議將於相關物業項目竣工後為本集團貢獻收入。因此，有關持續關連交易協議為未來數年之收入渠道，並增加本集團整體在中國物業發展行業之業務及前景之明確性。

董事（包括獨立非執行董事）經考慮(i)中國多個機關刊發之物業管理服務費範圍；(ii)潛在協同效應及對本集團之收入及溢利貢獻；(iii)物業發展商之經驗；及(iv)上文所載之因素後，認為持續關連交易協議之條款屬公平合理，於本集團正常及日常業務過程中按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

預計按年度基準，根據持續關連交易協議就各相關年度須支付予本集團之總收入少於人民幣4,200,000元。

鑒於(i)胡先生為本公司之執行董事及最終控股股東及(ii)胡先生亦為各物業發展商之最終控股股東，並有權控制行使各物業發展商超過30%投票權，且各物業發展商因而為本公司之聯繫人，各物業發展商均為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，持續關連交易協議亦構成本公司之持續關連交易。

根據上市規則第14A.76(2)條，由於(i)持續關連交易協議項下之交易乃按一般商業條款訂立；及(ii)有關匯總持續關連交易最大年度上限之相關百分比率少於5%，根據上市規則第14A章，持續關連交易協議須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准之規定。

一般資料

本公司為投資控股公司。本集團主要從事物業發展及投資，涵蓋物業發展、銷售及租賃。

胡先生已就有關批准持續關連交易協議及年度上限之董事會決議案放棄投票。除胡先生外，概無董事於持續關連交易協議項下之交易中擁有任何重大直接或間接權益，故董事(胡先生除外)一概毋須就批准持續關連交易協議及年度上限之董事會決議案放棄投票。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據股權轉讓協議之條款收購賣方於目標公司之全部股權
「安徽多弗」	指	安徽多弗置業有限公司，一間於中國成立之公司
「年度上限」	指	持續關連交易協議項下交易之建議年度上限總額
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「持續關連交易協議」	指	(1) 目標公司與福建安大訂立之物業服務合約； (2) 目標公司與安徽多弗訂立之物業服務合約； (3) 目標公司與成都盛博訂立之物業服務合約；及 (4) 目標公司與廣安中誠訂立之物業服務合約 在各情況下均可能經不時修訂及補充
「成都物業」	指	位於中國成都之多弗生活廣場項目
「成都盛博」	指	成都市盛博置業投資有限公司，一間於中國成立之公司

「本公司」	指	民生國際有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：938)
「完成」	指	根據股權轉讓協議之條款完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議」	指	賣方與買方於2019年12月13日訂立之股權轉讓協議
「福建安大」	指	福建安大房地產開發有限公司，一間於中國成立之公司
「福建物業」	指	位於中國福建之安大名城B區項目
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣安物業」	指	位於中國廣安之廣安多弗北辰悅府項目
「廣安中誠」	指	廣安中誠房地產開發有限公司，一間於中國成立之公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「黃山物業」	指	位於中國黃山市之多弗玖號公館項目
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士並與之並無關連之第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「胡先生」	指	胡興榮先生，分別為本公司之主席及賣方之最終控股股東
「中國」	指	中華人民共和國
「物業發展商」	指	安徽多弗、成都盛博、福建安大及廣安中誠

「物業項目」	指 成都物業、福建物業、廣安物業及黃山物業
「人民幣」	指 人民幣
「股份」	指 本公司股本中之普通股
「股東」	指 本公司股東
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指 浙江多弗物業管理服務有限公司，一間於中國成立之公司
「賣方」	指 溫州多弗地產集團有限公司，一間於中國成立之公司
「%」	指 百分比

承董事會命
民生國際有限公司
主席
胡興榮

香港，2020年3月9日

於本公告日期，執行董事為胡興榮先生(主席)、黃曉海先生、金江桂先生、李振宇先生及徐昊昊先生，以及獨立非執行董事為鮑依寧女士、黃昆杰先生及袁海波先生。