

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分內容而產生或因依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)

### 涉及收購目標公司51.0%股權的須予披露交易

#### 收購目標公司51.0%權益

董事會欣然宣佈，於2021年1月12日(聯交所交易時段後)，買方(即本公司的間接全資附屬公司)、賣方及目標公司訂立收購協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售目標公司的51.0%股權。收購事項的代價人民幣18.8百萬元(相當於約22.4百萬元)將於完成日期後三個月內以現金償付。收購事項完成後，本公司將於目標公司的51.0%股權中擁有權益。

#### 上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.06條計算有關收購事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但全部百分比率均低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的須予披露交易。根據上市規則第14章，收購事項須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

股東及潛在投資者須注意，收購事項須待本公告「收購協議—先決條件」一段所載列先決條件達成後方可作實，因此未必會進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務請謹慎行事。

## 緒言

董事會欣然宣佈，於2021年1月12日(聯交所交易時段後)，買方(即本公司的間接全資附屬公司)、賣方及目標公司訂立收購協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售目標公司的51.0%股權。收購事項的代價人民幣18.8百萬元(相當於約22.4百萬元)將於完成日期後三個月內以現金償付。收購事項完成後，本公司將於目標公司的51.0%股權中擁有權益。收購協議的主要條款載列如下：

## 收購協議

訂約方

(i) 買方

(ii) 賣方

(iii) 目標公司

據董事作出一切合理查詢後所深知、深悉及深信，於本公告日期，賣方、目標公司及彼等各自之最終實益擁有人均屬獨立第三方。

## 收購事項的主體事項

根據收購協議，賣方已同意出售，而買方已同意以代價人民幣18.8百萬元(相當於約22.4百萬元)向賣方收購目標公司51.0%股權。

## 代價

買方將向賣方支付的收購事項代價為人民幣18.8百萬元(相當於約22.4百萬元)，乃參考目標公司資產淨值及經獨立會計師行於2020年11月30日進行的財務盡職調查後經公平磋商後釐定。董事會認為，收購事項的代價乃屬公平合理，且符合本集團及股東的整體利益。預期本集團將透過其內部資源為收購事項提供資金。

## 先決條件

收購協議須待(其中包括)以下事項達成後方告完成：

- (i) 目標公司已取得開展其業務的所有必要批文、許可、登記或證書，且持續有效；
- (ii) 目標公司於日常業務及主營業務之外並無其他交易，且並無發生與目標公司的業務、狀況、運營及財產有關的重大不利變動，且在收購協議簽署日期之前並無任何未事先披露的重大風險；
- (iii) 賣方已自主管的當地政府機構或其他相關第三方取得有關收購協議及其項下擬進行交易的所有批文、確認或同意，且仍具十足的效力及效用；
- (iv) 買方合理信納其就目標公司進行之盡職調查之結果(包括但不限於法律、會計、財務或買方認為乃屬重要之其他方面)；
- (v) 賣方保證與目標公司相關之所有項目及所僱傭的物業開發之主要負責人員已轉移至目標公司；
- (vi) 目標公司及其分公司已根據相關法律及法規為所有僱員全額支付社會保險及住房公積金，且並無未付款項；
- (vii) 收購協議項下保證仍屬真實準確，且於收購協議日期至完成日期之間所有時間並無誤導成分；
- (viii) 買方根據章程細則及上市規則取得收購事項的所有必要批文；及
- (ix) 適用於賣方、買方或目標公司的適用法律、法規、政策或監管要求並無不利變動。

賣方須盡最大努力於最後截止日期或之前履行條件。倘條件並未於最後截止日期之前獲達成(或獲豁免)，買方須有權(i)要求賣方執行完成或(ii)終止收購協議。

## 完成

完成預期於所有先決條件獲達成(或獲豁免)後及於根據收購事項完成股權轉讓登記及目標公司取得新營業執照的日期發生。完成須於不遲於最後截止日期或訂約各方可能協定的有關其他日期進行。於完成時，賣方須將本身擁有的所有許可證、證書及文件(包括但不限於財務報表、公司印章、銀行簽名卡、營業執照及相關資格證書)交付予買方。於完成後，本公司將於目標公司的51.0%股權中擁有權益。

## 有關訂約方的資料

### 有關本公司、本集團及買方的資料

本公司於百慕達註冊成立為有限公司，且其股份於聯交所主板上市。本集團主要從事物業開發及投資，涵蓋物業開發、銷售及租賃以及物業管理服務。買方為本公司於中國成立的間接全資附屬公司，且為一間有限公司，主要從事不動產代理服務及物業管理。

### 有關賣方的資料

賣方於中國註冊成立為有限公司，主要從事於物業開發。於本公告日期，賣方分別由郭傲及陳慶彬最終持有30.0%及70.0%股權。

### 有關目標公司的資料

目標公司為一間於中國註冊成立的有限公司，於本公告日期，分別由賣方、葉元東及甘肅金寶宏峰房地產開發集團有限公司(為本公司的獨立第三方)擁有51.0%、33.0%及16%。於本公告日期，甘肅金寶宏峰房地產開發集團有限公司分別由湯寶金及林一傑擁有95.0%及5.0%。目標公司主要於中國從事房地產開發及銷售。

於2020年1月20日，目標公司收購(i)位於中國甘肅省蘭州市高新區定連園區經十五路一支路以東，緯三支路以南總佔地面積15,701.20平方米及最大總建築面積約23,551.80平方米的土地；以及(ii)位於中國甘肅省蘭州市高新區定連園區經十五路一支路以西總佔地面積55,625.90平方米及最大總建築面積約83,438.85平方米的土地。該等土地指定為住宅用途，使用期為70年。

於上述土地上開發的住宅物業於2020年10月開始預售且全部項目的開發預期將於2023年年底完成。

### 目標公司的財務資料

下表載列目標公司截至2019年12月31日止年度及自2020年1月1日至2020年11月30日期間的未經審核財務資料以及目標公司於2019年12月31日及2020年11月30日的資產淨值：

	截至2019年 12月31日止年度 人民幣千元	自2020年 1月1日至 2020年 11月30日期間 人民幣千元
除稅前虧損	3,511	6,978
除稅後虧損	3,511	6,978
	於2019年 12月31日 人民幣千元	於2020年 11月30日 人民幣千元
資產淨值	1,489	39,511

### 收購事項的理由及裨益

本公司為一間投資控股公司。本集團主要從事物業開發及投資，涵蓋物業開發、銷售及租賃以及物業管理服務。

董事會相信收購事項能配合本集團於中國擴大發展的策略。董事認為對蘭州市住宅物業的需求將隨著持續快速的城鎮化及城市發展出現增加。本集團可利用收購事項於該等土地上開發住宅物業並於物業市場提升其品牌形象的同時擴大其投資組合。收購事項亦能增加本集團於蘭州市的市場份額且預期未來將為本集團帶來滿意的回報。

董事認為收購協議的條款及收購事項乃由訂約各方按正常商業條款經公平磋商後達致，屬公平合理且符合本公司及股東整體的利益。

## 上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.06條計算有關收購事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但全部百分比率均低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的須予披露交易。根據上市規則第14章，收購事項須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

## 釋義

除非文義另有所指，本公告所用詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據收購協議收購目標公司51.0%的權益
「收購協議」	指	買方與賣方就收購事項訂立的日期為2021年1月12日的有條件買賣協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於香港一般開門營業的任何日子(星期六、星期日及公眾假期除外)
「本公司」	指	民生國際有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：938)
「完成」	指	根據收購協議所載條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	完成進行的日期，為完成收購協議項下股權轉讓登記及目標公司於所有先決條件獲達成(或獲豁免)後取得新營業執照的日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(上市規則所賦予的涵義)的任何實體或人士
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	緊隨收購協議簽署當日後六個月屆滿日期或買方與賣方可能協定的較後日期
「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
「買方」	指	成都奧保億爵房地產中介服務有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，其由本公司間接全資擁有
「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為0.10港元的普通股
「股東」	指	本公司股份的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	蘭州綠城時代建設開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，於本公告日期，分別由賣方、葉元東及甘肅金寶宏峰房地產開發集團有限公司(為本公司的獨立第三方)擁有51.0%、33.0%及16%
「賣方」	指	溫州乾元置業有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，於本公告日期，分別由郭傲及陳慶彬(均為本公司的獨立第三方)擁有30.0%及70.0%
「%」	指	百分比。

就本公告而言，除非文義另有規定，人民幣乃按人民幣1元兌1.19港元的概約匯率換算成港元。該匯率僅供說明，且概不構成任何港元或人民幣金額已經、原可或可以按該匯率或任何其他匯率換算或根本無法換算的聲明。

標記「\*」且無正式英文翻譯名稱的實體英文名稱為非正式翻譯，僅供識別，不應視為其正式英文翻譯。

承董事會命  
民生國際有限公司  
主席  
胡興榮

香港，2021年1月12日

於本公告日期，董事會由執行董事胡興榮先生(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鮑依寧女士、黃昆杰先生及袁海波先生組成。