

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。



## 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)

### 持續關連交易 有關提供物業管理服務 及 裝飾與裝修工程服務的主協議

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



Gram Capital Limited  
嘉林資本有限公司

#### 主協議

董事會欣然宣佈，於2021年2月24日(交易時段後)，本公司與胡先生訂立主協議，據此，除非以其他方式終止，集團公司須於2021年2月24日(或待主協議的所有先決條件獲達成後，以較遲者為準)起開始至2023年3月31日(首尾兩天包括在內)結束的期間向胡先生及胡先生受控公司提供服務。

#### 上市規則之涵義

胡先生為本公司執行董事及最終控股股東，因此根據上市規則其為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，主協議項下所擬交易構成本公司之持續關連交易。

由於參考主協議項下年度上限計算之其中一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%，主協議項下所擬交易須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、通函、年度審閱及獨立股東批准規定。

## 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以尋求獨立股東對主協議及其項下所擬交易之批准。任何參與主協議或於主協議擁有權益之任何其他人士將就於股東特別大會提呈之相關決議案放棄投票。

本公司已知會由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會考慮主協議之條款及其項下所擬交易(包括年度上限)是否屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益，並就此向獨立股東提出意見。嘉林資本有限公司已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 寄發通函

一份載有(其中包括)(i)有關主協議之進一步資料，(ii)獨立財務顧問就主協議提供之意見；(iii)獨立董事委員會就主協議提供之推薦建議，及(iv)召開股東特別大會之通告的通函預期於2021年3月15日或之前寄發予股東。

**股東及有意投資者務請注意，主協議須待獨立股東批准後方可作實，故其未必會進行。股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。**

## 主協議

董事會欣然宣佈，於2021年2月24日(交易時段後)，本公司與胡先生訂立主協議，據此，除非以其他方式終止，集團公司須於2021年2月24日(或待主協議的所有先決條件獲達成後，以較遲者為準)起開始至2023年3月31日(首尾兩天包括在內)結束的期間向胡先生及胡先生受控公司提供服務。

主協議的主要條款載列如下：

## 主協議

日期 : 2021年2月24日

訂約方 : (a) 本公司；及

(b) 胡先生

- 年期 : 2021年2月24日(或待主協議的所有先決條件獲達成後,以較遲者為準)至2023年3月31日(首尾兩天包括在內),惟可由主協議之訂約方重續及終止。
- 先決條件 : 主協議的生效以本公司遵守上市規則項下有關持續關連交易的規定為條件,其包括但不限於取得獨立股東的批准。
- 服務 : 胡先生及胡先生受控公司可能不時委聘集團公司為彼等之物業管理項目或裝飾與裝修工程項目提供管理服務及/或裝修服務。
- 服務費及支付條款 : 胡先生或胡先生受控公司應付集團公司有關服務的服務費須根據各個別服務協議的條款支付。
- 定價原則 : 各個別服務協議的服務費須根據以下一般原則釐定:
- (a) 最終代價將透過招標及投標程序予以釐定。招標及投標程序是指招標人及投標人根據中國相關的規則及法規實施的招標、投標、開標、評標及授標的程序。
  - (b) 集團公司招標的價格須根據涉及管理服務或裝修服務的各項目的規模及相關市場狀況並參考獨立第三方服務提供商的可資比較市場價格釐定。

- (c) 倘無法獲得可資比較市場價格，須採納協定價格，該協定價格須由合約訂約方經公平磋商後釐定。協定價格為根據「合理項目成本+合理市場利潤範圍」釐定的價格。集團公司將向胡先生或胡先生受控公司提供的服務的預期利潤率不得低於本公司收取獨立第三方的利潤率。
- (d) 須嚴格遵守涉及具體服務要求的相關法律法規。

重續

： 倘本公司有意重續主協議延長三(3)個財政年度，則本公司須在期限屆滿前一(1)個月向胡先生送達一份書面通知。上市規則規定的該延長期限的年度上限及主協議條款的其他任何修訂或增訂，須由訂約方透過善意磋商釐定。倘本公司未向胡先生送達書面通知，則主協議須於期限結束時自動終止。

在遵守上市規則的相關規定的情況下，本公司之後可以相同方式繼續將主協議重續三(3)個財政年度。

終止

： 除另有明確規定外，任何一方均不可在期限屆滿前終止主協議。

一方可透過發出三(3)個月的事先書面通知知會另一方提早終止的情況包括：

- (a) 倘另一方破產、進入清盤或解散程序、停止營業或無法償還其到期債務；
- (b) 發生不可抗力事件或無法預見情況且持續180天以上；及

- (c) 任一方的經濟利益因適用法律或上市規則的變動而受到重大不利影響，導致三(3)個月內訂約方之間無法就調整或任何必要調整事項的實施達成一致協議。

### 建議年度上限及釐定基準

經考慮下文所載因素，董事建議主協議於2021財年、2022財年及2023財年各年度上限為人民幣55,500,000元。

董事已考慮諸多因素，包括：

- (a) 本公司日期為2020年3月9日的公告所披露的已簽署的管理服務協議；
- (b) 集團公司與胡先生受控公司於2021財年簽署及／或將簽署的其他服務協議(將於年期開始後生效)；
- (c) 目前正在討論及預期將於2022財年簽署的服務協議；
- (d) 將基於集團公司及／或胡先生受控公司之間的上述現有服務協議或預期將訂立的服務協議確認的估計收入；
- (e) 基於胡先生與胡先生受控公司目前於中國擁有或將收購的現有物業項目(日後該等項目可能需要開發且可能需要集團公司的服務)，由胡先生及胡先生受控公司提供的服務的預期需求；
- (f) 本集團旨在實現以下目標的業務發展計劃及策略：使本集團的收入來源多樣化，透過收購業務或資產精簡本集團的營運以創造與本集團現有業務的協同效應以及加強本集團在中國物業開發行業的整體業務能力及競爭優勢；
- (g) 本集團於年期內與胡先生受控公司訂立服務協議的合理配額，該配額預期將幫助本集團在中國物業開發行業積累相關經驗以及提升商譽及地位，從而實現本集團的業務發展計劃；及
- (h) 由於年期內的通貨膨脹或服務的潛在新增需求對服務的服務費進行任何上調的合理緩衝。

## 內部控制

本公司將就主協議項下的持續關連交易採取以下內部控制措施：

1. 本公司的管理層將定期檢查相關定價條款並監察就提供類似服務的行業慣例，以確保個別服務協議的條款屬公平及合理且對關連人士收費不優於向獨立第三方所收取的費用。
2. 本公司的管理層將根據個別服務協議妥善記錄實際交易金額，並將定期審核總交易金額，以確保不會超過年度上限。
3. 本公司將透過隨機抽查定價條款、付款安排及實際交易金額進行內部核查，以確保關連交易程序將符合內部控制措施，年度上限獲遵守個別服務協議及定價在個別服務協議中一致。
4. 本公司外聘核數師將根據個別服務協議對定價及交易額進行年度審核。
5. 本公司審核委員會將每年審核個別服務協議項下的交易，並就改善內部控制措施的任何方案提供推薦建議。
6. 獨立非執行董事將每年審核對個別服務協議施加的內部控制措施的實施及執行情況。

## 訂立主協議之理由及益處

自2019年前後以來，本集團已採納具體的擴張策略，以多元化收入來源及創造股東價值，尤其是透過以物業開發為本集團的核心業務以及整合產業鏈上下游的輕資產業務，持續發掘機會以作出投資及／或收購有良好的展望及前景的業務或項目。

透過向胡先生或其聯繫人收購附屬公司(誠如先前公告所披露)，本集團一直穩定地收購新的及經改進的資源、技能及技術，同時擴大項目規模及人員規模，旨在促進業務增長及提升本集團在整個物業開發行業的商譽。儘管有此類收購，但物業開發、投資及銷售以及租賃仍為本集團的主要業務。

透過訂立主協議，本集團可透過與胡先生受控公司進行的有關大型知名項目的交易，在管理服務及裝修服務業務方面積累相關經驗及提升聲譽及商譽，亦將帶來穩定收入，強化本集團收入流及現金流，促進本集團的未來發展規劃。主協議可能會帶來顯著的協同效應，在長期內進一步促進本集團在物業開發行業的業務增長。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等的意見將載於將寄發予股東的通函內)認為，主協議於本集團正常及日常業務過程中訂立，主協議所載條款屬正常或更佳商業條款，乃經訂約方公平磋商後達至，建議年度上限及主協議之條款以及主協議項下所擬交易屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

## **有關訂約方之資料**

### **本公司及本集團**

本公司於百慕達註冊成立為有限公司，而股份於聯交所主板上市。本集團一直以來主要從事物業開發及投資(涵蓋物業開發、銷售及租賃)，並於本集團在本年度較早時收購多間新附屬公司後，近期將業務擴張至物業管理、裝飾、裝修及施工服務。

### **胡先生及胡先生受控公司**

胡先生為本公司執行董事及最終控股股東。胡先生受控公司從事多個行業的多項業務，如房地產、建築及酒店開發與管理行業。

### **上市規則之涵義**

胡先生為本公司執行董事及最終控股股東，因此根據上市規則其為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，主協議項下所擬交易構成本公司之持續關連交易。

由於參考主協議項下年度上限計算之其中一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%，主協議項下所擬交易須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、通函、年度審閱及獨立股東批准規定。

### **股東特別大會**

本公司將召開股東特別大會，以尋求獨立股東對主協議及其項下所擬交易之批准。任何參與主協議或於主協議擁有權益之任何其他人士將就於股東特別大會提呈之相關決議案放棄投票。



本公司已知會由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會考慮主協議之條款及其項下所擬交易(包括年度上限)是否屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益，並就此向獨立股東提出意見。嘉林資本有限公司已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 寄發通函

一份載有(其中包括)(i)有關主協議之進一步資料，(ii)獨立財務顧問就主協議提供之意見；(iii)獨立董事委員會就主協議提供之推薦建議，及(iv)召開股東特別大會之通告的通函預期於2021年3月15日或之前寄發予股東。

**股東及有意投資者務請注意，主協議須待獨立股東批准後方可作實，故其未必會進行。股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。**

## 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：

「董事會」	指	本公司董事會
「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(股份代號：938)
「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
「2021財年」	指	截至2021年3月31日止財年
「2022財年」	指	截至2022年3月31日止財年
「2023財年」	指	截至2023年3月31日止財年
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「集團公司」	指	本集團內部之公司，包括但不限於暉永物業管理及溫州北宸，各自為一間「集團公司」
「港元」	指	香港法定貨幣港元



「香港」	指	中國香港特別行政區
「暉永物業管理」	指	浙江暉永物業管理服務有限公司，前稱為浙江多弗物業管理服務有限公司，本公司的間接全資附屬公司
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即鮑依寧女士、黃昆杰先生及袁海波先生)組成之董事獨立委員會，成立目的為就主協議及其項下所擬交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	嘉林資本有限公司，一間證券及期貨條例(香港法例第571章)項下可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌公司，獲本公司委任為獨立財務顧問，就主協議項下之持續關連交易(包括年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除上市規則規定須就於股東特別大會上所提呈之決議案放棄投票外，批准主協議及其項下所擬交易之股東
「個別服務協議」	指	集團公司與胡先生或胡先生受控公司就根據主協議提供服務訂立之獨立個別協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「管理服務」	指	物業管理服務，包括與房地產相關的管理、保養、運營、服務及維修有關的所有服務
「主協議」	指	本公司與胡先生就提供管理服務及裝修服務訂立日期為2021年2月24日之主協議
「胡先生」	指	胡興榮先生，為本公司之執行董事及最終控股股東
「胡先生受控公司」	指	胡先生之直接或間接全資公司或30%受控公司(定義見上市規則)

「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
「先前公告」	指	本公司日期為2019年12月13日、2020年3月9日、2020年5月8日、2020年5月21日、2020年7月14日及2020年10月30日的公告
「裝修服務」	指	裝飾及裝修工程服務，包括所有與建設項目相關的拆卸、採購、設計、裝飾及裝修以及檢驗有關的建設服務
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「服務」	指	管理服務及裝修服務的統稱
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行以考慮及酌情批准(其中包括)主協議之股東特別大會
「股東」	指	股份之持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值為0.10港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「年期」	指	2021年2月24日(或待主協議的所有先決條件達成後(以較遲者為準))至2023年3月31日(首尾兩天包括在內)，惟可由主協議之訂約方重續及終止
「溫州北宸」	指	溫州北宸建設有限公司，本公司的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
民生國際有限公司  
主席  
胡興榮

香港，2021年2月24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。