

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)

**重續持續關連交易  
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**



**瓏盛資本有限公司**  
**Draco Capital Limited**

**重續持續關連交易**

茲提述本公司日期為2021年2月24日的公告及本公司日期為2021年3月12日的通函，內容有關(其中包括)本公司與胡先生就集團公司向胡先生及胡先生受控公司提供服務所訂立且於2023年3月31日已屆滿之先前主協議。

董事預計集團公司將繼續不時向胡先生及胡先生受控公司提供服務。就此而言，於2023年6月16日(交易時段後)，本公司與胡先生訂立主協議，據此，除非根據主協議以其他方式提前終止或重續，集團公司將於2023年6月16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2026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(如上市規則第14.07條所載)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(包括年度上限)之批准。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。

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會以考慮主協議及其項下所擬交易之條款(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。瓏盛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2023年7月10日或之前寄發予股東。

**股東及本公司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。股東及本公司有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。**

## 緒言

茲提述本公司日期為2021年2月24日的公告及本公司日期為2021年3月12日的通函，內容有關(其中包括)本公司與胡先生就集團公司向胡先生及胡先生受控公司提供服務所訂立且於2023年3月31日已屆滿之先前主協議。

董事預計集團公司將繼續不時向胡先生及胡先生受控公司提供服務。就此而言，於2023年6月16日(交易時段後)，本公司與胡先生訂立主協議，據此，除非根據主協議以其他方式提前終止或重續，集團公司將於2023年6月16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2026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

主協議的主要條款載列如下：

- 日期 : 2023年6月16日
- 訂約方 : (a) 本公司；及  
(b) 胡先生
- 年期 : 2023年6月16日(或待主協議的所有先決條件獲達成後，以較遲者為準)至2026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，其包括但不限於就主協議及其項下所擬交易取得董事會、獨立董事委員會及獨立股東的批准。

- 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，並將就此訂立個別服務協議。
- 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。

基於集團公司與胡先生受控公司過往訂立之管理服務協議及裝修服務協議，標準支付條款大致如下：

#### **管理服務協議**

服務提供商須根據相關月份的實際工時計算與服務接收方每月產生的費用。所有訂約方須於下個月的第5日之前確認相關月份的費用，並須於該下個月的第15日之前付款。

#### **裝修服務協議**

合約屬固定單價合約，可根據相關項目要求及合約期的實際工作量作出修訂。費用須根據工作進度以數次分期付款方式支付或按月結算。

## 定價原則

： 管理服務及裝修服務的各個別服務協議的服務費須根據以下一般原則釐定：

- (a) 最終代價一般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(尤其是《中華人民共和國招標投標法》)實施的招標、投標、開標、評標及授標的程序。
- (b) 儘管本集團通常更傾向為本集團帶來更大利潤的方法，但招標人通常更具成本意識，將會於招標文件中引入其更為中意的方法。倘本集團認為特定項目的盈利能力相對偏低，本集團將不會參與投標。
- (c) 倘集團公司擬投標某個項目，則該集團公司的成本部門會首先評估該項目的成本及價格，制定計劃，然後將其遞交予本公司之管理層以供批准。倘獲批准，集團公司將根據招標人設定的要求編製投標文件。
- (d) 集團公司投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。

- (e) 在不需要招標流程的許可的情況下，將採納協定價格，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，而集團公司所收取的服務費亦須不遜於與胡先生受控公司進行交易之獨立第三方可獲得之條款。
- (f) 須嚴格遵守有關管理服務及裝修服務的具體要求的相關法律法規，尤其包括《物業管理條例》及《中華人民共和國建築法》。

#### 重續

- : 倘本公司有意重續主協議以延長三(3)個財政年度，則本公司須在年期屆滿前一(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，則主協議須於年期結束時自動終止。

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，任何一方均不可在年期屆滿前終止主協議。

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。

## 過往交易金額

集團公司於2021財年(經審核)、2022財年(經審核)及2023財年(未經審核)根據先前主協議向胡先生及胡先生受控公司提供管理服務及裝修服務的過往交易金額如下：

|           | 2021財年<br>(人民幣百萬元)<br>(概約)<br>(經審核) | 2022財年<br>(人民幣百萬元)<br>(概約)<br>(經審核) | 2023財年<br>(人民幣百萬元)<br>(概約)<br>(未經審核) |
|-----------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| 管理服務      | 8.9                                 | 8.5                                 | 9.7                                  |
| 裝修服務      | 0.4                                 | 21.5                                | 38.3                                 |
| <b>總計</b> | <b>9.3</b>                          | <b>30.0</b>                         | <b>48.0</b>                          |

集團公司於2021財年及2022財年向胡先生及胡先生受控公司提供裝修服務的過往實際交易金額低於2020年釐定上限時的預期，此乃主要由於(i) 2021年COVID疫情導致中國房地產行業增速放緩，對胡先生及胡先生受控公司的業務產生負面影響，使得對裝修服務的需求大幅下降；及(ii) COVID疫情的持續影響及雖然中國於2022年逐步放寬COVID疫情限制，業務量的復甦速度仍較預期為慢，導致對裝修服務的需求低於預期。

## 建議年度上限及釐定基準

經考慮下文所載因素，董事建議2024財年、2025財年及2026財年各年的管理服務及裝修服務的年度上限如下：

|           | 2024財年<br>(人民幣百萬元) | 2025財年<br>(人民幣百萬元) | 2026財年<br>(人民幣百萬元) |
|-----------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 管理服務      | 10.5               | 10.5               | 10.5               |
| 裝修服務      | 35.0               | 35.0               | 35.0               |
| <b>總計</b> | <b>45.5</b>        | <b>45.5</b>        | <b>45.5</b>        |

有關管理服務及裝修服務的建議年度上限乃經參考以下因素後釐定：

- (a) 管理服務及裝修服務於2021財年(經審核)、2022財年(經審核)及2023財年(未經審核)的過往交易金額；
- (b) 就管理服務年度上限而言：
  - (i) 集團公司與胡先生受控公司於最後實際可行日期簽署的管理服務協議(將於年期開始後生效)，分別為2024財年、2025財年及2026財年的管理服務年度上限貢獻項目總額約人民幣5.4百萬元、人民幣0.8百萬元及人民幣0.6百萬元；
  - (ii) 集團公司與胡先生受控公司預計將就在手項目重續的管理服務協議，且於2024財年、2025財年及2026財年各年的估計項目總額分別為約人民幣2.9百萬元、人民幣7.6百萬元及人民幣7.5百萬元；及
  - (iii) 於2024財年、2025財年及2026財年各年為滿足胡先生受控公司對管理服務的潛在需求及由於年期內的通貨膨脹或對管理服務的潛在新增需求對管理服務的服務費進行任何上調而分別預留的約人民幣2.2百萬元、人民幣2.1百萬元及人民幣2.4百萬元；

- (c) 就裝修服務年度上限而言：
- (i) 集團公司與胡先生受控公司將簽署的裝修服務協議，且於2024財年、2025財年及2026財年各年的估計項目總額分別為約人民幣25.0百萬元、人民幣29.5百萬元及人民幣34.3百萬元；及
  - (ii) 於2024財年、2025財年及2026財年各年為滿足(A)有關裝修服務的可能補充合約，該等合約即使與同一物業相關(但通常為物業的不同部分)，仍將由訂約方分別磋商及協定，並載有不同條款及條件，而與同一物業相關的初始或原始裝修服務協議則維持非經常性及非持續性；(B)胡先生受控公司對裝修服務的潛在需求；及(C)由於年期內的通貨膨脹或對裝修服務的潛在新增需求對裝修服務的服務費進行任何上調而分別預留的約人民幣10.0百萬元、人民幣5.5百萬元及人民幣0.7百萬元；
- (d) 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將確認的估計收入；
- (e) 基於胡先生及胡先生受控公司於中國目前擁有或將收購的現有物業項目，胡先生及胡先生受控公司對服務的預期需求(日後該等項目可能需要開發且可能需要集團公司的服務)；
- (f) 集團公司的能力及資格，即集團公司正在逐步擴張人員及資源規模，以擴大將承接項目的規模及增加將承接項目的數量，而且考慮到管理服務及裝修服務業務均按項目運作這一事實，意味著可根據具體項目的需求招募或獲取新的人員及資源；及
- (g) 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整合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。

## 持續關連交易有關的內部控制措施

為保護本公司及股東的整體利益，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. 為在保護股東利益方面維持良好的企業管治及解決本公司內部的實際及／或潛在的利益衝突，胡先生須於董事會會議上放棄對與主協議有關的任何相關決議案進行投票。
2. 由於各個別服務協議須經本公司管理層批准，本公司的管理層將參照與提供類似服務有關的行業慣例檢查其中的相關定價條款(其將按月度基準對該等條款進行監控)，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。
3. 參照管理服務及裝修服務的不同基準釐定對某個財年的年度上限的貢獻(通常，就管理服務而言，對年度上限的貢獻乃基於該財年提供服務的月數，而就裝修服務而言，各協議的合約金額全部貢獻予訂立協議的財年的年度上限)，本公司的管理層將根據個別服務協議妥善記錄所獲得的實際服務費及交易金額，並將定期審核總交易金額，以確保不會超過年度上限。
4. 倘預期將超過年度上限，則本公司將於超過年度上限之前重新符合上市規則項下的所有適用規定，包括(倘有需要)獲得獨立股東的批准，且須於重新合規之前拒絕批准個別服務協議。
5. 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，年度上限將獲遵守及定價在個別服務協議之間貫徹一致。
6. 本公司的外聘核數師將對主協議中的定價政策及個別服務協議項下的交易金額進行年度審核以確保並無超過年度上限。

7. 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提供推薦建議。
8. 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，並於本公司年度報告中提供以下年度確認：交易乃於本集團的一般及日常業務過程中按正常商業條款或更佳條款訂立，該等條款乃屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。
9. 於年度上限屆滿時或在對主協議進行續期的情況下或倘其條款發生重大變動，本公司將重新符合上市規則項下的所有適用規定，包括(如有需要)獲得獨立股東的批准。

### 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。目前，本集團深耕四項業務，包括(i)物業發展、銷售及租賃物業；(ii)提供物業管理服務；(iii)提供裝修及裝飾服務；及(iv)於日本北海道營運酒店，創造多元化收入來源。

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，及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，主協議於本集團一般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致，建議年度上限及主協議及其項下所擬交易之條款屬公平合理，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)，並於本集團自2020年以來收購多間新附屬公司後，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(如上市規則第14.07條所載)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(包括年度上限)之批准。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。

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會以考慮主協議及其項下所擬交易之條款(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。瓏盛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2023年7月10日或之前寄發予股東。

**股東及本公司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。股東及本公司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 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                                |
| 「2024財年」 | 指 截至2024年3月31日止財年                                |
| 「2025財年」 | 指 截至2025年3月31日止財年                                |

|           |  |
|-----------|--|
| 「2026財年」  | 指 截至2026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 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)組成之董事會獨立委員會，成立目的為就主協議及其項下所擬交易(包括年度上限)向獨立股東提供意見                                   |
| 「獨立財務顧問」  | 指 瓏盛資本有限公司，一間根據證券及期貨條例(香港法例第571章)可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，獲本公司委任為獨立財務顧問，就主協議及其項下所擬交易(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 除根據上市規則須就於股東特別大會上所提呈批准主協議及其項下所擬交易之決議案放棄投票的股東以外之股東  |
| 「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2023年6月16日之主協議                                     |
| 「胡先生」     | 指 胡興榮先生，為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 |
| 「先前主協議」   | 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                                     |
| 「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)主協議及其項下所擬交易(包括2024財年、2025財年及2026財年服務之建議年度上限)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0.50港元之普通股   |
| 「聯交所」  | 指 香港聯合交易所有限公司   |
| 「年期」   | 指 2023年6月16日(或待主協議的所有先決條件獲達成後(以較遲者為準))至2026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，2023年6月16日

於本公告日期，執行董事為胡興榮先生(主席)、黃曉海先生、金江桂先生及李振宇先生；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。