

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)

有關收購目標公司全部股權及銷售貸款之 非常重大收購 及 恢復買賣

收購事項

董事會欣然宣佈，於2016年4月8日(聯交所早上交易時段後)，本公司、賣方與擔保人訂立該協議，據此，本公司有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份及銷售貸款，總代價為1,468,000,000港元，將以現金結合發行承兌票據形式償付。

目標公司將於完成時成為本公司之直接全資附屬公司。

上市規則之涵義

由於多於一項有關收購事項之適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，收購事項構成本公司之非常重大收購，故須遵守上市規則第14章之申報、公告及股東批准規定。

一般事項

由於本公司需要更多時間編製相關資料(其中包括目標集團之會計師報告及該地塊之估值報告)供載入通函，該份載有(其中包括)收購事項進一步資料、股東特別大會通告及代表委任表格之通函，將於2016年5月31日或之前寄發予股東。

由於完成須待該協議所載之先決條件達成方可作實，故收購事項不一定落實進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

恢復買賣

應本公司要求，股份自2016年4月8日下午1時正起暫停在聯交所買賣，以待發出本公告。本公司已向聯交所申請股份自2016年4月13日上午9時正起恢復買賣。

茲提述本公司日期為2016年3月23日之公告，內容有關本公司與賣方就建議收購目標公司全部已發行股本訂立意向書。

緒言

董事會欣然宣佈，於2016年4月8日（聯交所早上交易時段後），本公司、賣方與擔保人訂立該協議，據此，本公司有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份及銷售貸款，總代價為1,468,000,000港元，將以現金結合發行承兌票據形式償付。

該協議

日期： 2016年4月8日

訂約方

買方： 民生國際有限公司

賣方： 鑫力控股有限公司

擔保人： 王茗女士

於本公告日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其最終實益擁有人以及擔保人均為獨立第三方。

收購事項主體內容

根據該協議之條款，本公司有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份（即目標公司全部已發行股本）及銷售貸款。

代價

根據該協議之條款，買賣銷售股份及銷售貸款之代價將合共為1,468,000,000港元（銷售貸款之代價相當於其面值，而銷售股份之代價將為經扣除銷售貸款代價後之代價結餘），將由本公司按以下方式向賣方或其代名人支付：

- (a) 300,000,000港元可退還按金（「按金」）將於簽訂該協議後七日內以現金支付。倘該協議遭終止或未能完成，按金將於十(10)個營業日內退還及償付予本公司，作為該協議項下可能產生之一切申索之全部及最終付款；
- (b) 其中200,000,000港元將於完成日期以現金支付，作為部分代價付款；及
- (c) 餘款968,000,000港元將由本公司於完成日期以向賣方發行承兌票據之方式支付。

有關承兌票據之進一步詳情載於下文「承兌票據」一節。

代價之釐定基準

代價乃由本公司與賣方公平磋商釐定，並已參考(i)目標集團之未經審核綜合資產淨值；及(ii)獨立專業估值師所編製該地塊（經計及重新發展）於2016年2月29日之初步估值人民幣2,000,000,000元（相當於約2,387,000,000港元）。

先決條件

買賣銷售股份及銷售貸款須待以下條件達成或獲豁免（倘根據有關條文作出）後方可作實：

- (a) 本公司已根據上市規則之規定就該協議擬進行之購買銷售股份及銷售貸款以及發行承兌票據於股東大會上取得股東相關批准；
- (b) 已取得訂約方訂立或履行該協議項下責任所需一切由任何機關或任何其他人士發出之牌照、許可、同意、授權、允許、批核、保證、確認、證書或批准（「授權」）（如有），並已就訂立及執行該協議向任何機關及其他相關第三方辦妥一切存檔手續，而有關授權（如有）仍具十足效力及作用，且並無任何顯示有關授權將遭撤銷或不獲延續之聲明、通知或威脅記錄在案；

- (c) 並無任何機關於完成前發出或作出命令或判決，致使向本公司轉讓銷售股份或銷售貸款屬不合法或基於其他原因受禁止或限制；
- (d) 本公司已就與目標集團及重新發展項目有關之全部業務、資產及負債、法律及財務事宜以及本公司視為必需之所有其他事項作出及完成盡職審查（「**盡職審查**」），且本公司信納盡職審查結果；
- (e) 本公司已取得合資格中國法律顧問就皇石及重新發展項目發出之中國法律意見，而本公司合理認為形式及內容獲本公司信納；
- (f) 賣方已提供獲本公司合理信納之證據，證明皇石取得可將重新發展項目之土地使用權延長至2053年8月之土地使用權證不會遇上重大法律障礙；
- (g) 本公司信納自緊接完成前一個月之最後一日起至完成止並無出現或發生重大不利變動；
- (h) 賣方並無重大違反其根據該協議之條款所須履行之責任；及
- (i) 並無重大違反該協議所載之保證（且並無發生任何事實、事件或情況使該協議所載保證於完成時在任何重大方面失實或不準確）。

本公司可隨時向賣方發出書面通知自行酌情豁免上述條件，惟不得豁免條件(a)、(b)及(c)。

倘：

- (a) 上述其中一項或多項條件（條件(d)除外）於最後截止日期仍未達成，且並無根據該協議於該日或之前獲豁免；
- (b) 上述其中一項或多項條件（條件(d)除外）不可能於最後截止日期之前達成，及倘此乃一項可由一名訂約方豁免之條件，但並無於該項條件成為不可能達成之後三(3)個營業日內獲豁免；或
- (c) 就上述條件(d)而言，本公司於該協議日期後兩個月內向賣方發出書面通知，表示其盡職審查不獲信納，並列明本公司認為盡職審查不獲信納之理據，

則該協議（該協議列明之條款除外）將即時自動終止，而本公司及賣方各自之權利及義務（上文列明者除外）將於終止時立即失效，其後該協議之訂約方均毋須向該

協議項下之其他訂約方承擔任何義務及責任，惟任何先前違反該協議條款者除外。在此情況下終止不會影響上述任何訂約方於終止前已存在之權利及義務。

完成

完成將於上文所載條件(a)、(b)、(d)、(e)及(f)最後一項條件根據該協議達成或獲豁免之後五(5)個營業日或賣方與本公司可能書面協定之其他時間或日期及／或地點落實。

目標公司將於完成時成為本公司之直接全資附屬公司，而目標集團之財務業績將於本集團之賬目內綜合入賬。

於本公告日期，本公司無意於完成後更換董事(包括委任王茗女士為董事)。

擔保人作出之擔保及承諾

擔保人王茗女士為賣方之唯一最終實益擁有人兼董事。

擔保人不可撤回及無條件地向本公司保證賣方妥善及按時履行獲擔保責任，倘賣方未能按時履行任何獲擔保責任，擔保人須按本公司之書面要求立即自行或促使履行獲擔保責任。

承兌票據

承兌票據之主要條款如下：

發行人： 本公司

本金額： 968,000,000 港元

在承兌票據未獲賣方悉數贖回及轉讓之規限下，本公司於該協議項下須於到期日向賣方付款之責任，將被視作已按等額基準抵銷賣方須根據該協議向本公司付款之責任。

利息： 年息8厘

到期日： 承兌票據日期三週年(「到期日」)

本公司提早贖回： 本公司可選擇(但並非必須)於到期日之前隨時向賣方發出書面通知贖回承兌票據。

轉讓能力：賣方可於到期日前隨時全權酌情決定出讓或轉讓承兌票據全部或部分未償還本金額。承兌票據對本公司及賣方各自之承繼人均具約束力。

有關賣方之資料

賣方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。

擔保人王茗女士為賣方之唯一最終實益擁有人兼董事。

有關目標集團之資料

目標公司為於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，於本公告日期由賣方全資擁有。

目標公司之全資附屬公司新輝為於香港註冊成立之投資控股有限公司。

新輝之全資附屬公司皇石為於中國成立之公司，並擁有該地塊。

目標集團於本公告日期之股權架構載列如下：



根據本公司於本公告日期可得之最新財務資料，目標集團截至2014年及2015年12月31日止兩個年度之未經審核綜合財務資料(須待本公司申報會計師審核後方可作實)載列如下：

	截至2014年 12月31日 止年度 (未經審核) 千港元	截至2015年 12月31日 止年度 (未經審核) 千港元
營業額	47,034	544
除稅前虧損	(386,557)	(171,335)
除稅後虧損	(386,557)	(171,335)

於2015年12月31日，目標集團之未經審核綜合資產淨值(包括銷售貸款約404,000,000港元，並已計及該地塊之初步估值約2,387,000,000港元)約為1,029,000,000港元。

有關該地塊之資料

該地塊位於中國重慶市之主要地段，現正重新發展(於2015年第一季開始)，包括將商業服務樓宇翻新(但並無拆毀其建築結構)為持作銷售及/或租賃之商業/住宅綜合大樓。預期重新發展將於2016年10月前竣工。

該地塊目前之土地使用權於2033年8月18日屆滿，而賣方正向中國重慶市土地管理局申請確認函件，將土地使用權延長至2053年8月。

根據獨立專業估值師就該地塊(經計及重新發展)所編製之初步估值，該地塊於2016年2月29日之市值為人民幣2,000,000,000元。

於2015年6月，該地塊之法定擁有人皇石與一家獨立公司訂立貸款協議，據此，皇石獲授貸款，為期3年。該地塊已抵押予貸款人作為貸款之抵押。

本公司已委聘中國法律顧問進行盡職審查，以及就皇石及該地塊(包括重新發展項目)發出有關(其中包括)該地塊之所有權、皇石於該地塊擁有之權利及皇石是否已取得有關重新發展項目之所有必要批准之法律意見。

收購事項之財務影響

本集團之主要業務將於完成後維持不變。完成後，目標集團將成為本公司之附屬公司，目標集團之財務業績將於本集團之財務業績內綜合入賬。

進行收購事項之原因及裨益

本集團主要從事物業發展、銷售及租賃。

於2016年2月，本集團訂立協議以出售一家全資附屬公司全部權益，該附屬公司於中國深圳市擁有、管理及經營27幢工業物業（「出售事項」）。出售事項已於2016年3月完成。

出售事項完成後，位於中國諸暨之華東國際珠寶城將成為本集團唯一項目。於本公告日期，本公司擬繼續營運該項目，且無意將其出售。本公司一直透過潛在併購積極發掘投資機遇，尤其著眼於中國省會城市，務求善用本集團穩健財務狀況及豐富物業相關業務經驗，多元化擴展本集團具備增長潛力之現有業務組合並擴大收入來源，從而為股東締造更大回報。

誠如重慶市統計局網站可得統計數據所示，(i)截至2015年12月31日止年度，重慶市固定資產投資總幣值約為人民幣15,480億元，按年增長約17.1%；(ii)截至2015年12月31日止年度，重慶市房地產開發資本投資幣值約為人民幣3,751億元，按年增長約3.3%；(iii)截至2015年12月31日止年度，重慶市本地生產總值約為人民幣15,720億元，按年增長約11.0%；及(iv)截至2015年12月31日止年度，重慶市零售消費品銷售幣值約為人民幣6,424億元，按年增長約12.5%。

鑑於(i)該地塊位處中國重慶市之主要地段渝中區；及(ii)該地塊上所建樓宇將於重新發展後成為持作銷售及／或租賃之商業／住宅綜合大樓，故董事認為，重新發展項目可受惠於中國重慶市之正面商業及住宅市場氛圍。

鑑於上文所述，董事認為，收購事項切合本公司發展策略，可為本集團帶來投資良機以受惠於重新發展項目將產生之回報，且與本集團之主要業務一致。

董事認為，該協議之條款（包括承兌票據之條款）及其項下擬進行交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

上市規則之涵義

由於多於一項有關收購事項之適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，收購事項構成本公司之非常重大收購，故須遵守上市規則第14章之申報、公告及股東批准規定。

就此，本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准有關該協議(包括承兌票據之條款)及其項下擬進行交易之相關決議案。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其最終實益擁有人、擔保人以及彼等各自之聯繫人士均為獨立第三方。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於收購事項中擁有有別於其他股東之重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會就批准該協議(包括承兌票據之條款)及其項下擬進行交易所提呈之相關決議案放棄表決。

一般事項

由於本公司需要更多時間編製相關資料(其中包括目標集團之會計師報告及該地塊之估值報告)供載入通函，該份載有(其中包括)收購事項進一步資料、股東特別大會通告及代表委任表格之通函，將於2016年5月31日或之前寄發予股東。

由於完成須待該協議所載之先決條件達成方可作實，故收購事項不一定落實進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

恢復買賣

應本公司要求，股份自2016年4月8日下午1時正起暫停在聯交所買賣，以待發出本公告。本公司已向聯交所申請股份自2016年4月13日上午9時正起恢復買賣。

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	根據該協議之條款及條件，本公司向賣方收購銷售股份及銷售貸款
「該協議」	指	本公司、賣方與擔保人就收購事項所訂立日期為2016年4月8日之買賣協議
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開門營業之日(不包括星期六、星期日或公眾假期或香港於上午9時正至下午5時正任何時間懸掛或仍然懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色暴雨警告信號」之日)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	民生國際有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市及買賣(股份代號：938)
「完成」	指	根據該協議之條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	落實完成之日期
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「代價」	指	就全部銷售股份及銷售貸款應付之總代價
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獲擔保責任」	指	賣方根據該協議作出之協議、承諾、責任及義務
「擔保人」	指	王茗女士，為獨立第三方
「港元」	指	香港法定貨幣港元

「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	與本公司及其關連人士(定義見上市規則)並無關連之獨立第三方
「皇石」	指	重慶皇石置地有限公司，於中國成立之有限公司，為新輝之全資附屬公司
「該地塊」	指	位於中國重慶市渝中區青年路77號之地塊及其上所建樓宇
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	根據日期為2015年6月23日之貸款協議，皇石獲一家獨立公司授予本金總額為人民幣800,000,000元之銀行融資
「最後截止日期」	指	2016年9月30日(或賣方與本公司可能書面協定之其他日期)
「新輝」	指	新輝投資(集團)有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為目標公司之全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「承兌票據」	指	本公司將向賣方所發行本金額為968,000,000港元並按年利率8厘計息之三年期承兌票據，以支付部分代價
「重新發展」	指	該地塊重新發展為將持作出售及／或租賃之商業／住宅綜合大樓
「重新發展項目」	指	位於該地塊之重新發展項目
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售貸款」	指	緊接完成前目標公司應付及結欠賣方之所有款項，於本公告日期約為404,000,000港元
「銷售股份」	指	目標公司於完成時之全部已發行股本

「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以(其中包括)考慮並酌情批准該協議(包括承兌票據之條款)及其項下擬進行交易
「股份」	指	本公司股本中之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	譽年投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	本公告「有關目標集團之資料」一節所述目標公司及其附屬公司
「賣方」	指	鑫力控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由擔保人全資擁有
「%」	指	百分比

承董事會命
民生國際有限公司
執行董事兼公司秘書
梁奕曦

香港，2016年4月12日

於本公告日期，執行董事為李雄偉先生(主席)、鄭嘉汶小姐、張國偉先生及梁奕曦先生；以及獨立非執行董事為陳昌達先生、喬維明先生及劉志華先生。