

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)

主要交易

出售俊文控股有限公司

全部已發行股本
及銷售貸款

出售事項

董事會宣佈，於2017年11月1日(聯交所交易時段後)，賣方(本公司之直接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，買方有條件同意購買而賣方有條件同意出售銷售股份(相當於目標公司全部已發行股本)連同銷售貸款，總代價為人民幣362,480,000元(相當於約427,730,000港元)。

於本公告日期，本公司實益擁有目標公司全部已發行股本。完成後，本集團將不再擁有目標集團任何權益。

上市規則之涵義

由於出售事項所有適用百分比率(定義見上市規則)均超過25%但全部均低於75%，出售事項構成本公司之主要交易，故須遵守上市規則第14章之申報、公告及股東批准規定。

股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准有關買賣協議及其項下擬進行交易之相關決議案。

載有(其中包括)出售事項進一步詳情、股東特別大會通告及代表委任表格之通函預期於2017年11月22日或之前寄發予股東。

由於完成須待買賣協議所載先決條件達成後方可作實，故出售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。

董事會宣佈，於2017年11月1日(聯交所交易時段後)，賣方(本公司之直接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，買方有條件同意購買而賣方有條件同意出售銷售股份(相當於目標公司全部已發行股本)連同銷售貸款，總代價為人民幣362,480,000元(相當於約427,730,000港元)。出售事項之詳情載於本公告。

買賣協議

日期：

2017年11月1日

訂約方：

(i) 買方；及

(ii) 賣方

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

出售事項之標的事項

於本公告日期，賣方為銷售股份及銷售貸款之合法實益擁有人。賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買銷售股份(相當於目標公司全部已發行股本)及銷售貸款。

完成後，賣方將不再持有目標集團任何權益，因此，目標集團將不再為本公司之附屬公司，故其財務資料將不再併入本集團之財務資料綜合計算。

代價

根據買賣協議之條款，買賣銷售股份及銷售貸款之代價合共為人民幣362,480,000元(相當於約427,730,000港元)。銷售貸款之代價相等於其面值，而銷售股份之代價將為扣減銷售貸款代價後之代價餘款。買方將按下列方式向賣方或其代名人支付合共人民幣362,480,000元：

- (a) 可退還訂金人民幣30,000,000元(「訂金」)將由買方於簽署買賣協議後三(3)日內支付；及
- (b) 餘款(即代價減訂金)須由買方於完成時支付。

代價由賣方與買方經公平磋商後協定，當中參考於2017年3月31日股東應佔目標集團之未經審核綜合資產淨值(已計及珠寶城中國所持物業之公平市值)。

先決條件

買賣銷售股份及銷售貸款須待以下各項達成或獲豁免(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買賣協議擬進行之銷售股份及銷售貸款買賣於股東大會取得股東相關批准；及
- (b) 並無嚴重違反買賣協議所載保證(亦無發生任何事實、事件或情況致使買賣協議所載保證於完成時在任何重大方面失實、不準確或有誤導成份)；

買方可隨時向賣方發出書面通知全權酌情豁免上述條件(b)。根據買賣協議，條件(a)不得豁免。

倘：

- (i) 上述其中一項或多項條件於最後截止日期仍未達成，亦無根據買賣協議於該日或之前獲豁免；或
- (ii) 上述其中一項或多項條件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起計三(3)個營業日內獲豁免，

則出售事項(買賣協議列明之條款除外)將即時自動終止，而買方及賣方各自之權利及責任(上文列明者除外)將於終止時立即失效，此後各方再毋須向對方承擔任何義務及責任，惟先前違反買賣協議之條款除外。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。

倘上述條件(a)無法於最後截止日期或之前達成，買賣協議將告失效，屆時賣方須向買方退還訂金(不計任何利息)。倘上述條件(a)已獲達成而買賣協議卻因買方違反買賣協議任何條款而終止或無法完成，則賣方有權沒收訂金。倘上述條件(a)已獲達成而買賣協議卻因賣方違反買賣協議任何條款而終止或無法完成，賣方除須退還訂金外，另須向買方額外支付人民幣30,000,000元。

完成

出售事項將於上文所載條件(a)根據買賣協議達成後第三(3)個營業日(或賣方與買方可能以書面協定之其他時間或日期及／或地點)完成。

出售事項之財務影響

於計入賣方將就出售事項收取之代價後，根據目標集團於2017年3月31日之未經審核綜合財務報表估計本集團將錄得會計收益約1,400,000港元，即代價與股東應佔目標集團資產淨值兩者間之差額減相關交易成本。於完成後本集團之業務將維持不變。

有關目標集團之資料

目標公司為本公司之間接全資附屬公司，並為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其主要業務為投資控股。

於本公告日期，目標公司實益擁有珠寶城香港已發行股本之65.85%權益。珠寶城香港為於香港註冊成立之有限公司，其主要業務為投資控股。珠寶城香港為珠寶城中國之控股公司，後者之主要業務為發展及營運一個大型國際珍珠及首飾交易平台以及租賃及銷售位於中國浙江省諸暨市之相關商用物業（「諸暨珠寶城」）。

以下所載為目標集團根據香港財務報告準則編製截至2016年及2017年3月31日止兩個年度之未經審核綜合財務資料：

	截至2017年 3月31日 止年度 千港元 (未經審核)	截至2016年 3月31日 止年度 千港元 (未經審核)
收入	60,482	175,705
除稅前淨溢利／(虧損)	(12,811)	82,870
股東應佔淨溢利／(虧損)	(1,074)	31,405

於2017年3月31日，股東應佔目標集團之未經審核綜合資產淨值(包括銷售貸款)約為417,900,000港元。

有關賣方及買方之資料

賣方為本公司之直接全資附屬公司，並為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其主要業務為投資控股。於本公告日期，賣方為銷售股份之合法實益擁有人。

買方為於中國成立之有限公司，其主要業務為(i)製造、加工及銷售珍珠及珠寶產品；及(ii)投資控股。

進行出售事項之原因及所得款項用途

本集團主要從事物業發展、銷售及租賃。

珠寶城香港(即目標公司擁有65.85%股權之直接附屬公司)為於2006年1月18日在香港註冊成立之有限公司，而本集團當時實益擁有珠寶城香港已發行股本之49%權益，賣方於目標集團成立時初步出資約129,100,000港元。賣方於往後數年透過三宗收購(「收購事項」)進一步購入珠寶城香港之16.85%已發行股本，詳情如下：

日期	2007年3月8日	2012年11月29日	2014年2月18日
所購入之珠寶城香港已發行股本	6%	7%	3.85%
代價	60,000,000港元	28,400,000港元	17,300,000港元
交易類別	主要收購	須予披露及 關連交易	關連交易
交易之賣方	Tiptop Sky Holdings Limited	佳麗珍珠(香港) 有限公司	Tiptop Sky Holdings Limited

基於上文所載，於本公告日期，賣方已就收購珠寶城香港之65.85%股權投資合共約234,800,000港元(「總投資成本」)。因此，代價較總投資成本高出約192,900,000港元，乃賣方自2006年以來自目標集團取得之可觀回報其中82.2%。董事會認為代價遠超目標集團之總投資成本，故出售事項乃本公司變現其投資於目標集團所得收益之良機。

根據珠寶城香港與中國諸暨市當地政府於2006年1月24日簽訂之備忘錄(「備忘錄」)，於諸暨珠寶城第一期(「第一期」)完成發展75%至80%時，備忘錄之訂約方須開始發展諸暨珠寶城第二期(「第二期」)。誠如本集團截至2017年3月31日止年度之年報(「2017年年報」)所載，第一期已大致完成，而本公司已不斷評估發展第二期所需之總投資成本。

根據珠寶城中國管理層最近作出之估計，本集團需要就建設第一期餘下部分撥付約人民幣140,000,000元，另須於未來3年就建設第二期再動用人民幣1,500,000,000元。珠寶城中國管理層預計部分估計建築成本可以內部資源及銀行借貸撥付。按

照與多家中資銀行商討之結果，預計銀行借貸佔總建築成本不超過50%，意味本公司須循其他途徑額外籌集至少人民幣820,000,000元，方可滿足建設工程之資金需求。

由於本集團已就收購重慶之物業項目（「重慶項目」），於2016年7月完成，詳情載於本公司日期為2016年6月16日之通函）承擔巨額負債，董事認為建設工程所需資金將令本集團承受過度沉重之財務負擔。於2017年3月31日，本公司錄得貸款約900,000,000港元及應付承兌票據778,000,000港元，均直接涉及收購重慶項目。因此，董事認為建設第一期及第二期所需估計成本將對本集團之財務狀況構成不利影響，可能令本集團於可見未來之業績轉差。另一方面，出售事項所得款項可用於局部償還上述負債，藉減少該等負債之債項及相關利息開支而改善本集團之財務狀況。

此外，董事注意到近期重慶之物業價格不斷上漲，而諸暨之物業價格卻不斷萎縮，這從截至2017年3月31日止年度本集團於重慶所持投資物業錄得公平值收益6,100,000港元而於珠寶城中國所持投資物業則錄得公平值虧損47,800,000港元中可見一斑。根據本集團名下物業所在地理位置（即重慶及諸暨），董事認為重慶之物業市場前景較諸暨之物業市場樂觀，故董事相信本集團進一步投資於珠寶城中國並不符合本公司及股東之最佳利益。

出售事項所得款項淨額約419,300,000港元（已計及相關交易成本約8,400,000港元後）將由本集團用作一般營運資金，本集團亦可將有關款項用於局部償還重慶項目之貸款及／或承兌票據。

基於上文所述，由於(i)出售事項乃本公司變現其投資於目標集團所得收益之良機；(ii)諸暨珠寶城第一期及第二期之總建築成本約人民幣1,640,000,000元將令本集團承受沉重之財務負擔，可能令本集團之業績轉差；及(iii)諸暨之物業市場前景不及重慶之物業市場樂觀，董事認為出售事項符合本公司及股東整體利益，且買賣協議之條款及條件乃建基於一般商業條款，均屬公平合理。

上市規則之涵義

由於出售事項所有適用百分比率（定義見上市規則）均超過25%但全部均低於75%，出售事項構成本公司之主要交易，故須遵守上市規則第14章之申報、公告及股東批准規定。

股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准有關買賣協議及其項下擬進行交易之相關決議案。

載有(其中包括)出售事項進一步詳情、股東特別大會通告及代表委任表格之通函預期於2017年11月22日或之前寄發予股東。

由於完成須待買賣協議所載先決條件達成後方可作實，故出售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。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙及詞語具有以下涵義：

「聯繫人」	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於上午9時正至下午5時正期間任何時間香港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)
「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(股份代號：938)
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成出售事項
「代價」	指	就銷售股份及銷售貸款應付之總代價人民幣362,480,000元(相當於約427,730,000港元)
「珠寶城香港」	指	中國諸暨珠寶城控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司，目標公司實益擁有其已發行股本之65.85%權益
「珠寶城中國」	指	諸暨華東國際珠寶城有限公司，於中國成立之有限公司，為珠寶城香港之全資附屬公司

「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議之條款及條件向買方出售銷售股份及銷售貸款
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，任何獨立於本公司或其附屬公司任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自任何聯繫人且與上述各方概無關連之第三方人士或公司及其各自之最終實益擁有人
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	2018年2月28日(或賣方與買方可能書面協定之其他日期)
「買方」	指	諸暨市通和珠寶有限公司，於中國成立之有限公司
「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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	賣方與買方就出售事項所訂立日期為2017年11月1日之買賣協議
「銷售貸款」	指	目標集團於緊接完成前結欠賣方之全部款項
「銷售股份」	指	目標公司股本中1股每股面值1美元之股份，即目標公司全部已發行股本

「股東特別大會」	指	本公司即將就(其中包括)考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行交易而召開之股東特別大會
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.1港元之普通股
「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	俊文控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公告日期為本公司之間接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「賣方」	指	民生企業有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司
「%」	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，2017年11月1日

於本公告日期，執行董事為李雄偉先生(主席)、鄭嘉淇小姐、張國偉先生、梁奕曦先生及袁輝霞先生；以及獨立非執行董事為黎學廉先生、李成法先生及黃德銓先生。

除本公告另行指明外，本公告所採用參考匯率為人民幣1.00元兌1.18港元。