

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之民生國際有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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)

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
及
股東特別大會通告

民生國際有限公司(「本公司」)謹訂於2017年12月22日上午11時正假座香港上環德輔道西28號宜必思香港中上環酒店6樓Soho 1會議室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。無論閣下能否出席大會，務請將隨附之代表委任表格按照所印列之指示填妥並盡快交回，無論如何必須於大會舉行時間至少48小時前，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上表決。

2017年12月5日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	4
附錄一—本集團之財務資料	I-1
附錄二—估值報告.....	II-1
附錄三—一般資料.....	III-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「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)
「緊密聯繫人」	指	具上市規則所賦予涵義
「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，為珠寶城香港之直接全資附屬公司
「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

釋 義

「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
「最後實際可行日期」	指	2017年12月1日，即本通函付印前確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「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)
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	諸暨市通和珠寶有限公司，於中國成立之有限公司
「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股面值1美元之股份，即目標公司全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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

釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之股份
「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，於最後實際可行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

除本通函另行指明外，本通函所採用參考匯率為人民幣1.00元兌1.18港元。



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)

執行董事：

李雄偉先生(主席)

鄭嘉淇小姐

張國偉先生

梁奕曦先生

袁輝霞先生

獨立非執行董事：

黎學廉先生

李成法先生

黃德銓先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處及主要營業地點：

香港

干諾道中168-200號

信德中心西座1611室

敬啟者：

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

茲提述本公司日期為2017年11月1日及2017年11月22日之公告，內容有關(其中包括)出售事項。

1. 緒言

於2017年11月1日，董事會宣佈，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)。

董事會函件

於最後實際可行日期，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。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)出售事項之進一步資料及股東特別大會通告。

2. 買賣協議

買賣協議之主要條款概述如下：

日期： 2017年11月1日

訂約方： (a) 買方；及

(b) 賣方

於最後實際可行日期，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。

將予出售之資產

於最後實際可行日期，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。

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)。銷售貸款之代價相當於其面值，而銷售股份之代價將為扣減銷售貸款後之代價餘款。買方已/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」)已/由買方於簽署買賣協議後支付；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

董事會函件

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。

於最後實際可行日期，概無上述條件已達成。

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。

3. 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。

於最後實際可行日期，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日止兩個年度以及截至2017年9月30日止六個月之未經審核綜合財務資料：

	截至2017年 9月30日 止六個月 千港元 (未經審核)	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	23,752	60,482	175,705
除稅前淨(虧損)/溢利	(16,643)	(12,811)	82,870
股東應佔淨(虧損)/溢利	(5,313)	(1,074)	31,405

於2017年9月30日，股東應佔目標集團之未經審核綜合資產淨值(不包括銷售貸款)約為430,400,000港元。

董事會函件

根據戴德梁行有限公司就諸暨珠寶城於2017年9月30日編製之估值報告(請參閱本通函附錄二)，公平值虧損約31,700,000港元已於目標集團截至2017年9月30日止六個月之未經審核綜合管理賬目入賬，反映諸暨珠寶城於2017年9月30日之估值較2017年3月31日之價值有所下跌。

4. 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9月30日之未經審核綜合財務資料估計本集團將錄得會計收益約10,000,000港元(須待審核)，即代價與股東於2017年9月30日應佔目標集團資產淨值兩者間之差額減相關交易成本及稅項(經考慮重新分類目標集團之匯兌儲備後)。

根據目標集團於2017年9月30日之未經審核綜合財務資料及假設直至完成前目標集團之資產及負債並無重大變動，本集團總資產將減少約838,200,000港元，即目標集團總資產加出售事項之交易成本及稅項減代價金額，而本集團總負債將減少約679,400,000港元，即不再於本集團未經審核綜合財務資料綜合入賬之目標集團總負債。本集團因出售事項而在總資產及總負債出現之估計調減存在差異，乃歸因於目標集團之非控股權益。本集團資產淨值將於緊隨完成後按出售事項產生之實際收益／虧損增加／減少。

於完成後本集團之業務將維持不變。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。

5. 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。於最後實際可行日期，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、加工及分銷珍珠及珠寶產品；及(ii)投資控股。

6. 進行出售事項之原因及裨益及所得款項用途

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。本集團於目標集團成立時透過賣方初步出資約129,100,000港元，實益擁有珠寶城香港當時已發行股本之49%權益。其後及截至最後實際可行日期，目標公司透過三宗收購(「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百分比	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

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本集團並無進一步向目標集團注資，故本集團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，即扣除開支前正數回報達約82.2%。董事會認為代價遠超目標集團之總投資成本，故出售事項乃本集團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」)。誠如本集團於2017年11月28日刊發截至2017年9月30日止六個月之中期業績公告所載，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，另須於未來三年就建設第二期再動用人民幣

董事會函件

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9月30日，本公司錄得貸款約944,000,000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及於可見未來之財務業績構成重大影響。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港元而於截至2017年3月31日止年度珠寶城中國所持投資物業則錄得公平值虧損47,800,000港元（截至2017年9月30日止六個月：31,700,000港元）中可見一斑。基於上文所述，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419,500,000港元（已計及相關交易成本及稅項約8,200,000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與重慶項目有關之貸款及／或承兌票據。

基於上文所述，包括(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，可能影響本集團之財務業績；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。

7. 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。

8. 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會以供股東考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行交易。有關於2017年12月22日上午11時正假座香港上環德輔道西28號宜必思香港中上環酒店6樓Soho 1會議室舉行股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。

股東將於股東特別大會就批准買賣協議及其項下擬進行交易之決議案以按股數投票方式表決。任何於出售事項中擁有重大權益之股東及其緊密聯繫人將就批准買賣協議及其項下擬進行交易之相關決議案放棄表決。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。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於出售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買賣協議及其項下擬進行交易所提呈之相關決議案放棄表決。

無論閣下能否出席大會，務請將隨附之代表委任表格按照所印列之指示填妥並盡快交回，無論如何必須於大會舉行時間至少48小時前，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上表決。

由於完成須待買賣協議所載之先決條件達成方可作實，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。

9. 推薦意見

董事認為，買賣協議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。因此，董事推薦股東投票贊成將於股東特別大會提呈以批准買賣協議及其項下擬進行交易之決議案。

董事會函件

10. 其他資料

敬請閣下垂注本通函各附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

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
謹啟

2017年12月5日

1. 財務資料

本集團截至2015年、2016年及2017年3月31日止三個年度各年之財務資料及管理層討論與分析，分別於以下年報內披露：(i)本公司截至2015年3月31日止年度之年報分別第41至152頁及第12至15頁；(ii)本公司截至2016年3月31日止年度之年報分別第41至146頁及第9至13頁；及(iii)本公司截至2017年3月31日止年度之年報分別第50至160頁及第9至16頁，該等年報已於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.msil.com.hk>)登載。請參閱下述相關超連結：

2015年報：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0603/LTN20150603682_C.pdf

<http://www.msil.com.hk/download/2015-annual-report/>

2016年報：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0613/LTN20160613305_C.pdf

<http://www.msil.com.hk/download/2016-annual-report/>

2017年報：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/1004/LTN20171004891_C.pdf

<http://www.msil.com.hk/download/annual-report-2017/>

2. 債務聲明

於2017年10月31日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團未償還債務如下：

(i) 銀行及其他借貸

本集團應付一間財務機構(「該機構」)之未償還有抵押但無擔保信託人貸款(「信託人貸款」)為人民幣800,000,000元(相當於944,000,000港元)，有關貸款由本集團分別約為人民幣1,346,352,000元(相當於約1,588,695,000港元)、人民幣429,852,000元(相當於約507,225,000港元)、人民幣226,814,000元(相當於約267,641,000港元)及人民幣388,809,000元(相當於約458,794,000港元)之在建投資物業、物業、廠房及設備、預付租賃款項以及發展中物業作為抵押。信託人貸款按固定年利率8.1厘計息。

本集團應付一間融資公司(聯交所上市公司之附屬公司)之未償還無抵押無擔保循環貸款為20,000,000港元。該上市公司與本公司有共同股東及執行董事。有關款項按固定年利率8厘計息。

本集團應付本集團若干獨立第三方之未償還無抵押無擔保貸款為人民幣61,910,000元(相當於約73,054,000港元)。有關款項按固定年利率10厘計息。

本集團應付一名獨立第三方之未償還無抵押貸款本金總額為人民幣30,000,000元(相當於約35,400,000港元)，由本集團旗下一間間接全資附屬公司之董事蔡彤先生(「蔡先生」)實益擁有之公司提供擔保。有關款項按固定年利率12厘計息。該無抵押貸款已逾期並須即時償還，(i)自逾期當日起開始每日按0.05厘計息；及(ii)罰款人民幣2,000,000元(相當於2,360,000港元)。

(ii) 承兌票據

本集團有本金總額為778,000,000港元之未償還承兌票據。本金額及應計利息將於到期日2019年7月28日償還。承兌票據按固定年利率8厘計息。

(iii) 其他債務

本集團應付珠寶城香港非控股股東之未償還債務約為86,938,000港元，有關款項為無擔保、無抵押、不計息及須按要求償還。

本集團亦有應付蔡先生及受其控制之公司之未償還債務約人民幣210,030,000元(相當於約247,835,000港元)。有關款項為無擔保、無抵押、不計息及毋須於2018年12月31日或之前償還。

(iv) 或然負債

本集團與中國一間銀行訂立按揭合作協議，據此，倘本集團諸暨珠寶城物業買家未能在銀行登記業權證作為借貸抵押品前就有關物業償還借貸或利息，本集團同意向銀行作出彌償。

於2017年10月31日，本集團之最高擔保金額約為人民幣38,745,000元，相當於約45,719,000港元。

(v) 免責聲明

除上述或本文另有披露者外，以及除集團內公司間之負債及正常貿易應付款項外，於2017年10月31日營業時間結束時，本集團並無任何其他已發行但尚未償還、已授權或以其他方式設立但尚未發行之債務證券、定期貸款(有抵押、無抵押、有擔保或以其他方式)、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)、承兌信貸、租購承擔、債權證、按揭、抵押、擔保或其他重大或然負債。

董事確認，自2017年10月31日起直至最後實際可行日期止，本集團債務及或然負債概無不利變動。

就上述債務聲明而言，外幣人民幣乃按2017年10月31日之概約匯率1:1.18換算為港元。

3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，除本集團截至2017年3月31日止年度之年報及截至2017年9月30日止六個月之中期業績公告所披露者外，董事概不知悉自2017年3月31日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日期)以來，本集團之財務及貿易狀況有任何重大不利變動。

4. 營運資金

於確定本集團營運資金是否充足時，其中一個主要考慮因素為信託人貸款將於2018年6月(即本通函日期起計十二個月內)到期。經審閱本公司管理層編製之營運資金預測後，董事注意到，倘本集團未能於到期時重續信託人貸款(須獲該機構批准)，本集團未必具備充裕營運資金以應付其未來十二個月之需要。

董事知悉，中國財務機構及商業銀行僅於現有貸款融資到期前兩至三個月，方與現有借款人就重續貸款融資正式展開磋商，乃慣常市場做法。於最後實際可行日期，本集團管理層已與該機構就重續信託人貸款進行初步討論，並無跡象顯示該機構不願意根據本集團已質押資產重續信託人貸款。

於2017年10月31日，根據已質押資產(包括分別約1,589,000,000港元、507,000,000港元、268,000,000港元及459,000,000港元之在建投資物業、物業、廠房及設備、預付租賃款項以及發展中物業)之賬面值以及上述已質押資產之地

點及質量，董事認為，本集團將能夠於2018年6月到期時重續為數人民幣800,000,000元之信託人貸款，或自其他銀行取得新貸款以悉數償還信託人貸款。

因此，董事認為，在並無不可預見之情況下，經考慮本集團業務前景、內部資源、現時可用融資、出售事項所得款項及假設成功重續上述信託人貸款，本集團具備充裕營運資金，以應付自本通函日期起計至少未來十二個月之需要。

5. 本集團之財務及經營前景

本集團專注於發展、銷售及租賃中國物業。於2016年，中國中小城市物業銷售數量及樓價仍然疲弱及繼續有下調壓力。諸暨珠寶城物業銷售收入減少，乃由於兩幢住宅公寓及一幢綜合商業樓宇均於截至2016年3月31日止年度（「**2016財政年度**」）竣工，於2016財政年度確認大量合約銷售，惟於截至2017年3月31日止年度諸暨珠寶城並無任何新物業竣工所致。

本集團正積極考慮擴展業務至全國各地，特別是對住宅／商用物業需求龐大之省會城市。

誠如2016年4月12日所宣佈，本公司簽立買賣協議以購入位於中國重慶中央商業區之一項物業（「**重慶物業**」），代價為1,468,000,000港元，有關收購已於2016年7月28日完成。重慶物業位於渝中區解放碑商業區，鄰近解放碑步行街，該步行街為零售店雲集之行人道。鑑於重慶物業之地理位置，董事認為重慶物業將得益於鄰近地區之高人流量，冀將重慶物業發展為渝中區新地標。

重慶物業現正進行重新發展（樓宇翻新但並無拆卸／更改建築結構）。重新發展完成後，重慶物業將包括公寓（作銷售用途）、服務式公寓（作租賃用途）及購物中心之零售單位（作租賃用途）。

於最後實際可行日期，重慶物業完成部分重新發展，住宅公寓自2017年3月起可供銷售。於截至2017年3月31日止年度及截至2017年9月30日止六個月，本集團自住宅公寓銷售分別錄得收入133,700,000港元及22,800,000港元。由於重慶樓價自2016年7月本集團收購重慶物業以來有所上升，根據現時市場趨勢，預

期重慶樓價將於可見未來繼續上升，故此本集團目前業務策略為減慢並逐步向市面推出住宅公寓以供銷售，以期受惠於重慶之預期樓價升勢。

預期剩餘重新發展將分兩期完成，當中服務式公寓(將由國際知名酒店管理集團管理)將於2018年第四季度起可供租賃，而購物中心(即重新發展最後一期)將於2019年第一季度可供租賃。董事估計將於截至2019年3月31日止年度自出租服務式公寓及購物中心錄得收入，長遠而言將為本集團帶來穩定租金收入。

由於(i)物業位於重慶中央商業區，位處優越；(ii)中國重慶商住物業市場興旺；(iii)重慶消費力提高；及(iv)實施「一帶一路」為重慶帶來發展機遇，董事預期隨著上述銷售及租賃計劃實施，重慶物業將長遠為股東帶來正面回報。

出售事項完成後，本集團將如上文所述專注於發展重慶物業，並將密切監察其他市場機會以透過併購增補現有項目，為股東創造更大回報。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司對諸暨華東國際珠寶城有限公司(「珠寶城中國」)於中國所持該等物業按其2017年9月30日現況下之市值之意見所發出函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等按照閣下指示，對民生國際有限公司(「貴公司」)及其間接擁有65.85%權益之附屬公司諸暨華東國際珠寶城有限公司(「珠寶城中國」)(統稱「貴集團」)所持位於中華人民共和國(「中國」)之物業(「該等物業」，各為一項「物業」)現況下之市值進行估值，吾等確認已進行視察，並已作出相關查冊及查詢及取得吾等認為必需之其他資料，以向貴集團提供吾等對該等物業於2017年9月30日(「估值日期」)現況市值之意見。

市值之定義

吾等對各項該等物業之估值乃指其市值。香港測量師學會估值準則(2012年版)所採納市值之定義沿用國際評估準則委員會(「國際評估準則委員會」)頒佈之國際估值準則。國際評估準則委員會界定市值為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

估值基準及假設

吾等就該等物業進行之估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予之特殊對價或優惠或任何特別價值因素)引致之估價升跌。

對於中國持有之該等物業進行估值時，吾等已參考法律顧問浙江豐國律師事務所之中國法律意見，以該等物業已就特定年期按名義土地使用年費獲授可轉讓土地使用權及已悉數繳付任何應付地價為基準編製估值。吾等依賴 貴公司所提供資料及意見及 貴公司之法律顧問就該等物業之業權及該等物業之權益所提供日期為2017年12月5日之中國法律意見。對該等物業進行估值時，吾等按業主對該等物業有可執行業權及可於獲批年期屆滿前之整段期間不受干預地自由使用、佔用或轉讓該等物業之基準編製估值。

根據 貴公司所提供資料，位於中國之該等物業之業權狀況、主要證書、批文及許可證之批授狀況載於估值證書附註。

吾等之估值並無就該等物業之任何押記、質押或欠款作出撥備，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有指明者外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值之任何繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

對由 貴集團於中國持作投資／銷售之第一類項下第1至5項物業進行估值時，吾等已採納直接比較法，參考相關市場上公開之可資比較銷售憑證，(如適用)吾等亦以投資法對該等物業進行估值，方式為將現有租約之租金資本化，並就該等物業之潛在復歸收入作出適當撥備。

對由 貴集團於中國持作發展之第二類項下第6至7項物業進行估值時，吾等已採納直接比較法，參考相關市場上公開之可資比較銷售憑證。

對該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引所載規定以及由香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會估值準則(2012年版)。

資料來源

進行估值時，吾等頗大程度上依賴 貴公司就位於中國之該等物業提供之資料，並已接納有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業識別資料、佔用詳情、租賃詳情、樓宇落成日期、地盤及樓面面積以及所有其他相關事項之意見。

估值證書所載尺寸、量度及面積乃根據吾等獲提供之資料作出，故僅為約數。吾等並無任何理由懷疑 貴公司向吾等提供對估值而言屬重大之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所獲提供資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供之文件副本主要以中文編撰，而其英文譯本反映吾等對有關內容之理解。因此，吾等建議 貴公司參考有關文件之中文原文並就此等文件之合法性和詮釋諮詢 閣下之法律顧問。

業權調查

吾等已獲 貴公司提供有關該等物業業權之文件副本或摘要。然而，吾等並無進行查冊以核實該等物業之業權或確定可能未顯示於吾等獲提供之副本上之任何修訂。吾等並無法確定位於中國之該等物業業權，故吾等依賴中國法律顧問及 貴公司所提供意見。所有文件僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均屬約數。

實地視察

於2017年11月，吾等之估值師Tom Zheng先生 (CIREA)及Sharon Shen女士 (CIREA)視察物業之外部，並在可行情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何設施。此外，吾等並無調查土壤狀況及設施等是否適合供任何未來發展。吾等之估值假設有關於方面令人滿意且於施工期內將不會產生任何特殊成本或延誤。

除另有指明者外，吾等無法進行實地測量以核證該等物業之地盤及樓面面積，並假設吾等獲提供文件所示面積屬正確。

貨幣

除另有指明者外，估值所列數值均以中國法定貨幣人民幣列示。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港
干諾道中168-200號
信德中心西座
1611室
民生國際有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
曾俊叡
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估值師
MSc, MHKIS
謹啟

2017年12月5日

附註：曾俊叡先生為註冊專業測量師，擁有超過24年中國物業估值經驗。

估值概要

物業	於2017年	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔
	9月30日 現況下之市值 人民幣		於2017年 9月30日 現況下之市值 人民幣
第一類 — 貴集團於中國持作投資／銷售之物業			
1. 中國 浙江省 諸暨市 山下湖鎮 華東國際珠寶城(「華東珠寶城」) 一期交易市場未售單位	516,500,000	65.85	340,115,250
2. 中國 浙江省 諸暨市 山下湖鎮 華東國際珠寶城(「華東珠寶城」) 一期公寓樓未售部分	70,900,000	65.85	46,687,650
3. 中國 浙江省 諸暨市 山下湖鎮 華東國際珠寶城(「華東珠寶城」) 一期廠房未售部分	59,200,000	65.85	38,983,200

物業	於2017年	貴集團	貴集團應佔
	9月30日 現況下之市值 人民幣	應佔權益 %	於2017年 9月30日 現況下之市值 人民幣
4. 中國 浙江省 諸暨市 山下湖鎮 華東國際珠寶城(「華東珠寶城」) 一期綜合樓未售部分	79,700,000	65.85	52,482,450
5. 中國 浙江省 諸暨市 山下湖鎮 華東國際珠寶城(「華東珠寶城」) 一期購物廣場未售部分	127,700,000	65.85	84,090,450
	第一類小計		
	854,000,000		562,359,000

估值概要

物業	於2017年	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔
	9月30日 現況下之市值 人民幣		於2017年 9月30日 現況下之市值 人民幣
第二類一 貴集團於中國持作發展之物業			
6. 中國 浙江省 諸暨市 山下湖鎮 華東國際珠寶城(「華東珠寶城」) 一期餘下地盤面積約26,589.30平方米之 空置工業用地	15,100,000	65.85	9,943,350
7. 中國 浙江省 諸暨市 山下湖鎮 華東國際珠寶城(「華東珠寶城」) 一期餘下地盤面積約18,097.23平方米之 空置商業/住宅用地	37,200,000	65.85	24,496,200
	第二類小計：		34,439,550
	總計：		596,798,550

估值證書

第一類—貴集團於中國持作投資／銷售之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年9月30日 現況下之市值
1. 中國 浙江省 諸暨市 山下湖鎮 華東國際珠寶城 (「華東珠寶城」) 一期交易市場未 售單位	<p data-bbox="491 421 778 544">華東珠寶城地盤總面積約為249,519.80平方米。交易市場自2008年投入營運。</p> <p data-bbox="491 580 778 704">華東珠寶城一期交易市場座落於兩幅總面積為121,568.80平方米之土地上。</p> <p data-bbox="491 740 778 863">據稱，物業包括1,633個未售零售單位，總樓面面積合共約72,587.62平方米。</p> <p data-bbox="491 900 778 993">物業獲授之土地使用權於2046年8月21日屆滿，作商業用途。</p>	<p data-bbox="794 421 1082 608">物業其中總樓面面積約15,529.92平方米之部分受限於多份租約，最後一份租約於2019年7月屆滿，總月租約為人民幣1,900,000元。</p> <p data-bbox="794 644 1082 704">物業其餘部分目前空置。</p>	<p data-bbox="1098 421 1367 449">人民幣516,500,000元</p> <p data-bbox="1098 485 1367 576">(貴集團應佔65.85%權益： 人民幣340,115,250元)</p>

附註：

- (1) 根據2份國有土地使用權證，物業涉及總地盤面積121,568.80平方米之土地使用權已授予諸暨華東國際珠寶城有限公司(「珠寶城中國」)，詳情如下：

證書編號	用途	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2009)91100291	商業	2046年8月21日	101,356.40
(2009)91100292	商業	2046年8月21日	20,212.40
總計：			121,568.80

據稱，物業為上述地盤面積其中部分。

- (2) 根據73份房屋所有權證，物業涉及總樓面面積約136,494.28平方米之房屋所有權已歸屬珠寶城中國，詳情如下：

證書編號	用途	總樓面面積 (平方米)
F0000025108	商業	2,075.67
F0000025109	商業	1,961.29
F0000025110	商業	1,581.09
F0000025111	商業	1,962.74
F0000025112	商業	1,581.13
F0000025113	商業	1,962.73
F0000025114	商業	1,506.25
F0000025115	商業	1,887.86
F0000025116	商業	1,506.28
F0000025117	商業	1,887.86
F0000025118	商業	1,581.12
F0000025119	商業	2,423.10
F0000025120	商業	2,538.84
F0000025121	商業	1,849.74
F0000025777	商業	2,075.69
F0000025779	商業	1,961.29
F0000025780	商業	1,581.10
F0000025781	商業	1,962.72
F0000031324	商業	452.86
F0000031325	商業	1,128.26
F0000025782	商業	1,962.72
F0000031354	商業	1,126.99
F0000031355	商業	558.49
F0000031353	商業	85.83
F0000031356	商業	178.72
F0000031357	商業	1,790.13
F0000031359	商業	1,221.61
F0000031358	商業	284.64
F0000031360	商業	150.82
F0000031361	商業	1,643.39
F0000025122	商業	1,581.09
F0000025123	商業	1,962.72
F0000025786	商業	2,538.84
F0000031362	商業	1,293.55
F0000031363	商業	556.19
F0000025770	商業	2,075.67
F0000025771	商業	1,961.30

證書編號	用途	總樓面面積 (平方米)
F0000025772	商業	1,581.13
F0000025773	商業	1,962.74
F0000025774	商業	1,581.11
F0000025775	商業	1,962.71
F0000025802	商業	1,506.25
F0000025778	商業	1,887.86
F0000025803	商業	1,506.25
F0000025776	商業	1,887.86
F0000025804	商業	1,581.12
F0000026086	商業	1,797.99
F0000025805	商業	2,538.83
F0000025806	商業	1,849.74
F0000031313	商業	780.68
F0000031314	商業	1,294.99
F0000025801	商業	1,961.29
F0000031322	商業	1,122.99
F0000031323	商業	458.10
F0000025759	商業	1,962.72
F0000031320	商業	1,249.26
F0000031321	商業	331.85
F0000025761	商業	1,962.73
F0000025762	商業	1,771.29
F0000025763	商業	1,887.87
F0000031318	商業	1,439.96
F0000031319	商業	66.31
F0000031317	商業	1,822.15
F0000031380	商業	65.74
F0000031315	商業	1,050.08
F0000031316	商業	531.04
F0000025767	商業	1,962.73
F0000025768	商業	2,538.83
F0000025769	商業	1,849.73
F0000032369	商業	9,465.83
F0000032372	商業	8,578.12
F0000032371	商業	5,677.95
F0000032370	商業	8,578.13
	總計：	136,494.28

據稱，物業為上述總樓面面積其中部分。

- (3) 根據日期為2007年4月28日之預售許可證第(07)009號，珠寶城中國獲准許預售總樓面面積166,436平方米之物業。據稱，物業為上述總樓面面積其中部分。
- (4) 根據日期為2015年3月27日之營業執照第330600400011825號，珠寶城中國於2006年3月10日成立，註冊資本為30,000,000美元，有效營運期為2006年3月10日至2056年3月9日。

- (5) 根據中國法律意見：
- (i) 貴公司擁有65.85%權益之附屬公司珠寶城中國已合法取得有效營業執照及根據中國法律合法成立；
 - (ii) 珠寶城中國已悉數償付全部土地出讓金或取得國有土地使用權證及房屋所有權證；
 - (iii) 珠寶城中國有權使用、轉讓、租賃及質押物業；
 - (iv) 已合法取得預售許可證；及
 - (v) 物業不受任何質押規限。
- (6) 根據吾等獲提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況及獲授主要批文及執照如下：
- | | |
|----------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第一類一貴集團於中國持作投資／銷售之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年9月30日 現況下之市值
2. 中國 浙江省 諸暨市 山下湖鎮 華東國際珠寶城 (「華東珠寶城」) 一期公寓樓未售 部分	<p data-bbox="491 425 778 608">華東珠寶城地盤總面積約為249,519.80平方米。#1至#4公寓樓座落於一幅地盤面積約41,003.00平方米之土地上。</p> <p data-bbox="491 651 778 772">#1公寓樓及#2公寓樓分別於2010年及2012年落成。#3公寓樓及#4公寓樓均於2015年落成。</p> <p data-bbox="491 815 778 934">據稱，物業包括179個未售公寓單位，總樓面面積合共約18,829.81平方米。</p> <p data-bbox="491 976 778 1059">物業獲授之土地使用權於2077年10月30日屆滿，作商業／住宅用途。</p>	物業目前空置。	<p data-bbox="1098 425 1342 453">人民幣70,900,000元</p> <p data-bbox="1098 495 1409 546">(貴集團應佔65.85%權益：人民幣46,687,650元)</p>

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證第(2007)91106127號，物業涉及地盤面積41,003.00平方米之土地使用權已授予珠寶城中國，期限於2077年10月30日屆滿，作商業／住宅用途。

據稱，物業為上述地盤面積其中部分。

- (2) 根據5份房屋所有權證，總樓面面積約78,360.83平方米已歸屬珠寶城中國，詳情如下：

證書編號	用途	總樓面面積 (平方米)
F0000110130	銷售辦事處	3,671.75
F0000110129	住宅	17,269.47
F0000143087	住宅及銷售辦事處	16,595.95
F0000143088	住宅及銷售辦事處	17,097.31
F0000061907	住宅、地庫及銷售辦事處	23,726.35
	總計：	78,360.83

據稱，物業為上述總樓面面積其中部分。

- (3) 根據4份預售許可證，珠寶城中國獲准預售總樓面面積109,941.00平方米之物業，詳情如下：

證書編號	發出日期	總樓面面積 (平方米)
(11)041	2011年8月22日	21,090.00
(09)005	2009年1月8日	54,783.00
(14)001	2014年4月25日	16,712.02
(14)002	2014年4月25日	17,355.98
	總計：	109,941.00

- (4) 根據日期為2015年3月27日之營業執照第330600400011825號，珠寶城中國於2006年3月10日成立，註冊資本為30,000,000美元，有效營運期為2006年3月10日至2056年3月9日。

- (5) 根據中國法律意見：

- (i) 貴公司擁有65.85%權益之附屬公司珠寶城中國已合法取得有效營業執照及根據中國法律合法成立；
- (ii) 珠寶城中國已悉數償付全部土地出讓金或取得國有土地使用權證及房屋所有權證；
- (iii) 珠寶城中國有權使用、轉讓、租賃及質押物業；
- (iv) 已合法取得預售許可證；及
- (v) 物業不受任何質押規限。

(6) 根據吾等獲提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況及獲授主要批文及執照如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

第一類一貴集團於中國持作投資／銷售之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年9月30日 現況下之市值
3. 中國 浙江省 諸暨市 山下湖鎮 華東國際珠寶城 (「華東珠寶城」) 一期廠房未出售 部分	<p>華東珠寶城地盤總面積約為249,519.80平方米。#1至#4廠房由華東珠寶城一期四棟5層高工廠大樓組成，座落於一幅地盤面積約14,214.20平方米之土地上。#5至#8廠房由華東珠寶城一期四棟6層高工廠大樓組成，座落於一幅地盤面積約16,557.07平方米之土地上。工廠大樓於2009年落成。</p>	物業目前空置。	<p>人民幣59,200,000元</p> <p>(貴集團應佔65.85%權益：人民幣38,983,200元)</p>
	<p>據稱，物業包括22個未售廠房單位，總樓面面積合共約29,874.56平方米。</p>		
	<p>物業獲授之土地使用權於2056年12月30日屆滿，作工業用途。</p>		

附註：

- (1) 根據2份國有土地使用權證，物業涉及地盤面積26,130.07平方米之土地使用權已授予珠寶城中國，詳情如下：

證書編號	用途	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2017)0011503	工業	2056年12月30日	13,536.90
(2017)0017738	工業	2056年12月30日	12,593.17
總計：			26,130.07

據稱，物業為上述地盤面積其中部分。

- (2) 根據2份房屋所有權證，總樓面面積約31,774.27平方米已歸屬珠寶城中國，詳情如下：

證書編號	用途	總樓面面積 (平方米)
(2017)0011503	工業	21,591.14
(2017)0017738	工業	10,183.13
總計：		31,774.27

據稱，物業為上述總樓面面積其中部分。

- (3) 根據日期為2015年3月27日之營業執照第330600400011825號，珠寶城中國於2006年3月10日成立，註冊資本為30,000,000美元，有效營運期為2006年3月10日至2056年3月9日。

- (4) 根據中國法律意見：

- (i) 貴公司擁有65.85%權益之附屬公司珠寶城中國已合法取得有效營業執照及根據中國法律合法成立；
- (ii) 珠寶城中國已悉數償付全部土地出讓金或取得國有土地使用權證及房屋所有權證；
- (iii) 珠寶城中國有權使用、轉讓、租賃及質押物業；及
- (iv) 物業不受任何質押規限。

- (5) 根據吾等獲提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況及獲授主要批文及執照如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

第一類—貴集團於中國持作投資／銷售之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年9月30日 現況下之市值
4. 中國 浙江省 諸暨市 山下湖鎮 華東國際珠寶城 (「華東珠寶城」) 一期綜合樓未售 部分	<p data-bbox="491 421 778 672">華東珠寶城地盤總面積約為249,519.80平方米。綜合樓由華東珠寶城一期一棟12層高大樓，座落於一幅地盤面積約41,003.00平方米之土地上。綜合樓於2010年落成。</p> <p data-bbox="491 710 778 836">據稱，物業包括99個未售商業／住宅單位，總樓面面積合共約21,235.37平方米。</p> <p data-bbox="491 872 778 963">物業獲授之土地使用權於2077年10月30日屆滿，作商業／住宅用途。</p>	<p data-bbox="794 421 1082 612">物業總樓面面積合共約2,432.03平方米之部分受限於多份租約，最後一份租約於2018年8月屆滿，總月租約為人民幣21,000元。</p> <p data-bbox="794 646 1082 704">物業其餘部分現時空置。</p>	<p data-bbox="1098 421 1409 449">人民幣79,700,000元</p> <p data-bbox="1098 483 1409 546">(貴集團應佔65.85%權益：人民幣52,482,450元)</p>

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證第(2007)91106127號，物業涉及地盤面積41,003.00平方米之土地使用權已授予珠寶城中國，期限於2077年10月30日屆滿，作商業／住宅用途。

據稱，物業為上述地盤面積其中部分。

- (2) 根據10份房屋所有權證，總樓面面積約21,965.12平方米已歸屬珠寶城中國，詳情如下：

證書編號	用途	總樓面面積 (平方米)
F0000070965	綜合樓	2,527.66
F0000070966	綜合樓	2,527.66
F0000070967	綜合樓	2,446.51
F0000070968	綜合樓	1,884.09
F0000070969	綜合樓	2,172.15
F0000070970	綜合樓	2,081.41
F0000070971	綜合樓	2,081.41
F0000070972	綜合樓	2,081.41
F0000070973	綜合樓	2,081.41
F0000070974	綜合樓	2,081.41
總計：		<u>21,965.12</u>

據稱，物業為上述總樓面面積其中部分。

- (3) 根據日期為2009年1月8日之預售許可證第(09)005號，珠寶城中國獲准許預售總樓面面積54,783平方米之物業。

據稱，物業為上述總樓面面積其中部分。

- (4) 根據日期為2015年3月27日之營業執照第330600400011825號，珠寶城中國於2006年3月10日成立，註冊資本為30,000,000美元，有效營運期為2006年3月10日至2056年3月9日。

- (5) 根據中國法律意見：

- (i) 貴公司擁有65.85%權益之附屬公司珠寶城中國已合法取得有效營業執照及根據中國法律合法成立；
- (ii) 珠寶城中國已悉數償付全部土地出讓金或取得國有土地使用權證及房屋所有權證；
- (iii) 珠寶城中國有權使用、轉讓、租賃及質押物業；
- (iv) 已合法取得預售許可證；及
- (v) 物業不受任何質押規限。

(6) 根據吾等獲提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況及獲授主要批文及執照如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

第一類—貴集團於中國持作投資／銷售之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年9月30日 現況下之市值
5. 中國 浙江省 諸暨市 山下湖鎮 華東國際珠寶城 （「華東珠寶城」） 一期購物廣場未 售部分	<p data-bbox="491 421 778 704">華東珠寶城地盤總面積約為249,519.80平方米。購物廣場由華東珠寶城三棟4至5層高之商業廣場組成，座落於一幅地盤面積約42,683.00平方米之土地上。購物廣場於2015年落成。</p> <p data-bbox="491 740 778 863">據稱，物業包括172個未售商業單位，總樓面面積合共約30,699.47平方米。</p> <p data-bbox="491 900 778 993">物業獲授之土地使用權於2048年6月20日屆滿，作商業服務用途。</p>	<p data-bbox="794 421 1082 608">物業總樓面面積合共約7,114.90平方米之部分受限於多份租約，最後一份租約於2025年10月屆滿，總月租約為人民幣49,000元。</p> <p data-bbox="794 644 1082 704">物業其餘部分現時空置。</p>	<p data-bbox="1098 421 1404 449">人民幣127,700,000元</p> <p data-bbox="1098 485 1404 544">（貴集團應佔65.85%權益：人民幣84,090,450元）</p>

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證第(2015)91100830號，物業涉及地盤面積42,683.00平方米之土地使用權已授予珠寶城中國，期限於2048年6月20日屆滿，作商業服務用途。
- (2) 根據3份房屋所有權證，總樓面面積約36,777.02平方米已歸屬珠寶城中國，詳情如下：

證書編號	用途	總樓面面積 (平方米)
F0000147666	商業	20,167.48
F0000147667	商業	8,304.77
F0000147668	商業	8,304.77
	總計：	<u>36,777.02</u>

據稱，物業為上述總樓面面積其中部分。

- (3) 根據日期為2015年3月27日之營業執照第330600400011825號，珠寶城中國於2006年3月10日成立，註冊資本為30,000,000美元，有效營運期為2006年3月10日至2056年3月9日。
- (4) 根據中國法律意見：
- (i) 貴公司擁有65.85%權益之附屬公司珠寶城中國已合法取得有效營業執照及根據中國法律合法成立；
- (ii) 珠寶城中國已悉數償付全部土地出讓金或取得國有土地使用權證及房屋所有權證；
- (iii) 珠寶城中國有權使用、轉讓、租賃及質押物業；及
- (iv) 物業不受任何質押規限。
- (5) 根據吾等獲提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況及獲授主要批文及執照如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

第二類一 貴集團於中國持作發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年9月30日 現況下之市值
6. 中國 浙江省 諸暨市 山下湖鎮 華東國際珠寶城 (「華東珠寶城」) 一期 餘下地盤面積約 26,589.30平方米之 空置工業用地	華東珠寶城地盤總面 積約為249,519.80平方 米。物業由華東珠寶城 一期餘下空置工業用 地組成，地盤面積合共 約26,589.30平方米。 據稱，物業目前並無具 體發展計劃。 物業獲授之土地使用 權於2056年12月30日屆 滿，作工業用途。	物業目前空置，以待發 展。	人民幣15,100,000元 (貴集團應佔65.85%權 益：人民幣9,943,350元)

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證第(2012)91101176號，物業涉及地盤面積26,589.30平方米之土地使用權已授予珠寶城中國，期限至2056年12月30日屆滿，作工業用途。
- (2) 根據土地使用權出讓合同第(2007)150號及其日期為2007年6月20日之補充合同：
 - (i) 受讓人：珠寶城中國
 - (ii) 地點：山下湖鎮西揚龍村及賜緋廟村
 - (iii) 地盤面積：89,194平方米
 - (iv) 土地出讓金：人民幣23,596,019元
 - (v) 地積比：1.13
 - (vi) 土地使用年期：於2056年3月9日屆滿
 - (vii) 用途：工業
- (3) 根據日期為2015年3月27日之營業執照第330600400011825號，珠寶城中國於2006年3月10日成立，註冊資本為30,000,000美元，有效營運期為2006年3月10日至2056年3月9日。
- (4) 根據中國法律意見：
 - (i) 貴公司擁有65.85%權益之附屬公司珠寶城中國已合法取得有效營業執照及根據中國法律合法成立；
 - (ii) 珠寶城中國已悉數償付全部土地出讓金及取得國有土地使用權證；
 - (iii) 珠寶城中國有權使用、轉讓、租賃及質押物業；及
 - (iv) 物業不受任何質押規限。
- (5) 根據吾等獲提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況及獲授主要批文及執照如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同及其補充合同	有
營業執照	有

估值證書

第二類一 貴集團於中國持作發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年9月30日 現況下之市值
7. 中國 浙江省 諸暨市 山下湖鎮 華東國際珠寶城 (「華東珠寶城」) 一期 餘下地盤面積約 18,097.23平方米之 空置商業／住宅用 地	華東珠寶城地盤總面 積約為249,519.80平方 米。物業由華東珠寶城 一期之餘下空置商業／ 住宅用地組成，地盤面 積合共約18,097.23平方 米。 據稱，物業目前並無具 體發展計劃。 物業獲授之土地使用 權於2077年10月30日屆 滿，作商業／住宅用途。	物業目前空置，以待發 展。	人民幣37,200,000元 (貴集團應佔65.85%權 益：人民幣24,496,200元)

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證第(2007)91106127號，物業涉及地盤面積41,003.00平方米之土地使用權已授予珠寶城中國，土地使用年期於2077年10月30日屆滿，作商業／住宅用途。據稱，物業為上述地盤面積其中部分。
- (2) 根據日期為2007年9月27日之土地使用權出讓合同第(2007)117號：
 - (i) 受讓人：珠寶城中國
 - (ii) 地點：山下湖鎮西斗門村及楊子山村
 - (iii) 地盤面積：42,067.9平方米
 - (iv) 土地出讓金：人民幣60,280,000元
 - (v) 地積比：≤4.0
 - (vi) 土地使用年期：40年作商業用途及70年作住宅用途
 - (vii) 用途：商業／住宅據稱，物業為上述地盤面積其中部分。
- (3) 根據日期為2015年3月27日之營業執照第330600400011825號，珠寶城中國於2006年3月10日成立，註冊資本為30,000,000美元，有效營運期為2006年3月10日至2056年3月9日。
- (4) 根據中國法律意見：
 - (i) 貴公司擁有65.85%權益之附屬公司珠寶城中國已合法取得有效營業執照及根據中國法律合法成立；
 - (ii) 珠寶城中國已悉數償付全部土地出讓金及取得國有土地使用權證；
 - (iii) 珠寶城中國有權使用、轉讓、租賃及質押物業；及
 - (iv) 物業不受任何質押規限。
- (5) 根據吾等獲提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況及獲授主要批文及執照如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料，各董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面屬真確完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事項，致使其中任何聲明或本通函有所誤導。

2. 董事及主要行政人員之證券權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文董事及本公司主要行政人員被視作或當作擁有之權益或淡倉)；或(ii)須記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益及淡倉；或(iii)須根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份之好倉

董事姓名	身份/權益性質	於最後實際可行日期所持股份數目			佔本公司已發行股本 概約百分比
		直接權益	視作 擁有權益	總權益	
張國偉先生	受控法團權益	—	256,038,041 (附註)	256,038,041	13.43%
李雄偉先生	受控法團權益	—	256,038,041 (附註)	256,038,041	13.43%
梁奕曦先生	實益擁有人	1,800,000	—	1,800,000	0.09%

附註：該等股份由Twin Success International Limited(「Twin Success」)直接擁有，而Twin Success則(i)由張國偉先生及張國勳先生各佔均等股權之Silver Pacific Development Limited(「SP Development」)擁有50%，及(ii)由李雄偉先生全資擁有之Silver Pacific International Limited(「SP International」)擁有50%。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有：(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司

及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文董事被視作或當作擁有之權益及淡倉)；或(b)須根據證券及期貨條例第352條記入該條文所指登記冊之權益或淡倉；或(c)須根據標準守則知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

3. 主要股東之證券權益

據董事所知，於最後實際可行日期，下列人士(董事除外)於股份或本公司相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益或涉及有關資本之任何購股權：

股東名稱/姓名	身份/權益性質	於最後實際可行日期所持股份數目			佔本公司已發行股本概約百分比
		直接權益	視作擁有權益	總權益	
鄭松興先生	實益擁有人及受控法團權益	11,773,453	368,781,655 (附註1)	380,555,108	19.96%
Rich Men Limited	實益擁有人	368,781,655 (附註1)	—	368,781,655	19.35%
Twin Success	實益擁有人	256,038,041 (附註2)	—	256,038,041	13.43%
SP Development	受控法團權益	—	256,038,041 (附註2)	256,038,041	13.43%
SP International	受控法團權益	—	256,038,041 (附註2)	256,038,041	13.43%
張國偉先生	受控法團權益	—	256,038,041 (附註2)	256,038,041	13.43%
李雄偉先生	受控法團權益	—	256,038,041 (附註2)	256,038,041	13.43%
張國勳先生	受控法團權益	—	256,038,041 (附註2)	256,038,041	13.43%

附註：

1. 該等股份由Rich Men Limited直接擁有。鄭松興先生擁有Rich Men Limited全部已發行股本。
2. 該等股份由Twin Success直接擁有，而Twin Success則(i)由張國偉先生及張國勳先生各佔均等股權之SP Development擁有50%，及(ii)由李雄偉先生全資擁有之SP International擁有50%。

除上文所披露者外，據董事所知，於最後實際可行日期，除董事及(就本集團其他成員公司而言)本公司外，概無其他人士於股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益。

4. 其他權益披露

(i) 競爭業務權益

李雄偉先生(主席兼執行董事)及張國偉先生(執行董事)透過彼此及彼等於Twin Success之實益權益，於聯交所主板上市公司永恒策略投資有限公司(股份代號：764)已發行股本中擁有約5.48%權益，該公司從事發行電影、轉授電影版權、銷售金融資產、物業投資、借貸、設計及銷售珠寶產品及銷售寶石。此外，李雄偉先生為永恒策略投資有限公司之董事會主席兼執行董事及張國偉先生為永恒策略投資有限公司之執行董事。因此，永恒策略投資有限公司與本集團之物業投資業務構成競爭。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於對本集團業務構成競爭之任何業務中擁有權益。

(ii) 資產權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2017年3月31日(即本公司最近期刊發經審核賬目之結算日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(iii) 合約或安排權益

於最後實際可行日期，概無董事於對本集團業務而言屬重要之合約或安排中擁有重大權益。

5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已經或擬簽訂服務合約(不包括一年內到期或僱主可於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之合約)。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或申索，亦無任何針對本集團任何成員公司之尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或申索。

7. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立之重大或可能屬重大合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)如下：

- (a) 賣方(本公司之直接全資附屬公司)(作為賣方)、Hua Yang Global Limited(作為買方)與鄭松興先生(作為擔保人)所訂立日期為2016年2月3日之買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買民生珠寶有限公司之全部已發行股本及民生珠寶有限公司結欠賣方之貸款，總代價約為184,600,000港元；
- (b) 本公司(作為買方)、鑫力控股有限公司(「鑫力」，作為賣方)與王茗女士(「王女士」，作為擔保人)所訂立日期為2016年4月8日之買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買譽年投資有限公司全部已發行股本及譽年投資有限公司結欠賣方之貸款，總代價為1,468,000,000港元；
- (c) 本公司、鑫力及王女士所訂立日期為2016年5月19日之修訂契據，內容有關修訂日期為2016年4月8日之買賣協議之支付條款；
- (d) 本公司(作為發行人)與金盛博基(香港)有限公司及許新升先生(作為認購方)所訂立日期為2016年7月7日之認購協議，據此，本公司同意配發及發行而認購方同意認購合共317,528,000股認購股份，認購價為每股認購股份0.60港元；

- (e) 本公司(作為發行人)與上海鉅躍股權投資基金管理有限公司(作為認購方)所訂立日期為2016年9月30日之認購協議，據此，本公司同意配發及發行而認購方同意認購合共166,666,666股認購股份，認購價為每股認購股份0.60港元；
- (f) 本公司、鑫力及王女士所訂立日期為2016年10月6日之修訂契據，內容有關修訂日期為2016年4月8日之買賣協議中有關完成賬目之條款；
- (g) 本公司、暢益企業有限公司(作為買方)、本公司關連人士蔡彤先生(作為賣方)及鑫力與王女士(共同作為擔保人)所訂立日期為2016年11月2日之買賣協議(「**鑫豐買賣協議**」)，據此，賣方同意出售而買方同意購買鑫豐控股有限公司全部已發行股本及鑫豐控股有限公司及其附屬公司結欠賣方之貸款，總代價包括人民幣500,000,000元連同向賣方授出認購本公司當時已發行股本5%之期權；
- (h) 本公司與上海鉅躍股權投資基金管理有限公司所訂立日期為2016年11月15日之終止協議，據此，訂約雙方同意終止日期為2016年9月30日有關認購合共166,666,666股認購股份之認購協議；
- (i) 本公司、暢益企業有限公司、蔡彤先生、鑫力及王女士所訂立日期為2017年5月26日之修訂契據，內容有關修訂鑫豐買賣協議之支付條款；
- (j) 本公司、暢益企業有限公司、蔡彤先生、鑫力及王女士所訂立日期為2017年8月14日之終止契據，內容有關終止鑫豐買賣協議；及
- (k) 買賣協議。

8. 專家及同意書

以下為本通函載有其意見或建議之專家資格：

名稱	資格
戴德梁行有限公司	獨立專業估值師
浙江豐國律師事務所	中國法律顧問

上述各專家已就本通函之刊行發出同意書，表示同意按本通函所載形式及涵義轉載其報告及／或引述其名稱或意見，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司之股本中擁有實益權益，亦無擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利（無論可否依法強制執行）。

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司自2017年3月31日（即本公司最近期刊發經審核賬目之結算日期）以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

9. 備查文件

由本通函日期起至股東特別大會日期（包括該日）止期間，以下文件之文本可於一般辦公時間內在本公司之香港主要營業地點（地址為香港干諾道中168-200號信德中心西座1611室）供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「7.重大合約」一段所述重大合約；
- (c) 本公司截至2016年3月31日及2017年3月31日止兩個財政年度之年報；
- (d) 本公司截至2017年9月30日止六個月之中期報告；
- (e) 戴德梁行有限公司出具之估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (f) 浙江豐國律師事務所就與出售事項有關由珠寶城中國擁有之物業所發出之中國法律意見；
- (g) 本附錄「8.專家及同意書」一段所指各專家之同意書；及
- (h) 本通函。

10. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為梁奕曦先生，彼為香港會計師公會及澳洲會計師公會資深會員。
- (b) 本通函之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

股東特別大會通告



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)

茲通告民生國際有限公司(「本公司」)謹訂於2017年12月22日(星期五)上午11時正假座香港上環德輔道西28號宜必思香港中上環酒店6樓Soho 1會議室舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過以下決議案(不論有否修訂)為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准民生企業有限公司按本公司日期為2017年12月5日之通函(「通函」，一份註有「A」字樣之通函已提交大會並由大會主席簡簽以資識別)詳列之條款出售(i)俊文控股有限公司全部已發行股本；及(ii)俊文控股有限公司及其附屬公司於民生企業有限公司完成出售事項時應付及結欠賣方(民生企業有限公司)之所有款項(「出售事項」)；及
- (b) 授權任何一名或多名董事進行彼／彼等認為對執行出售事項及／或使之生效而言屬必要、適當或合宜之一切行動及事宜並簽立所有文件，包括加蓋公司印鑑(如適用)。」

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12月5日

股東特別大會通告

附註：

- (1) 於本公司股東特別大會(「股東特別大會」)，股東特別大會主席將根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則就上述決議案提請大會按股數投票方式表決。
- (2) 凡有權出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上表決之本公司股東，均有權委任其他人士為其代表代其出席及表決。持有本公司股本中股份兩股或以上之股東可委任超過一位代表出席同一大會及表決。所委任之代表毋須為本公司股東。
- (3) 指定格式之代表委任表格連同授權簽署該表格之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之授權書或其他授權文件副本，必須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前，送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席所召開大會，並於會上表決，而在此情況下，代表委任表格將被視作已撤回論。
- (4) 為釐定股東出席股東特別大會並於會上表決之權利，本公司股東名冊將由2017年12月20日(星期三)至2017年12月22日(星期五)(首尾兩天包括在內)封冊，期間將不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上表決，所有過戶文件連同有關股票，必須於2017年12月19日(星期二)下午4時30分前，送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (5) 倘屬本公司任何股份之聯名持有人，則任何一名聯名持有人可就該股份親身或委派代表於股東特別大會上表決，猶如其為唯一有權之人士，若超過一名聯名持有人出席股東特別大會，則排名較先之聯名持有人，不論親身或委派代表所作之表決將獲接納，而其他持有人的表決一概無效。就此而言，排名先後以本公司股東名冊上有關該等聯名股份之持有人排名次序為準。
- (6) 載有有關出售俊文控股有限公司全部股權之詳情之通函已寄發予本公司股東。
- (7) 於本通告日期，本公司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；以及本公司獨立非執行董事為黎學廉先生、李成法先生及黃德銓先生。