

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)

**有關建議出售目標公司全部已發行股本及  
轉讓銷售貸款的  
非常重大出售事項及關連交易**

本公司財務顧問



**Lego Corporate  
Finance Limited**

力高企業融資有限公司

### **買賣協議**

於2025年2月6日（交易時段後），本公司（作為賣方）與買方（作為買方）、承兌票據持有人及擔保人訂立買賣協議，根據該協議，(i)本公司已有條件同意出售，而買方有條件同意收購銷售股份；及(ii)本公司有條件同意轉讓，而買方有條件同意受讓銷售貸款。

完成後，目標公司將不再為本集團的附屬公司，其財務業績、資產及負債將不再綜合併入本集團的綜合財務報表。

### **上市規則的涵義**

於本公告日期，目標公司為本公司的直接全資附屬公司。由於有關建議出售事項的最高適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過75%，故根據上市規則第14章，建議出售事項構成本公司之非常重大出售事項，因而須遵守上市規則第14章項下的通知、公告及股東批准規定。

買方及承兌票據持有人各自由胡先生全資擁有，而胡先生為本公司的董事會主席、執行董事及控股股東，故此為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，建議出售事項亦構成本公司的關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函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，藉以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易。

鑒於胡先生於買賣協議中擁有的權益，胡先生及其聯繫人將就股東特別大會上將予提呈以批准買賣協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無其他股東於買賣協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益。因此，概無其他股東將須就股東特別大會上將予提呈的決議案放棄投票。

## 一般事項

一份載有（其中包括）(i)建議出售事項之其他資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之函件（載有其致獨立股東之推薦建議）；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件（載有其致獨立董事委員會及獨立股東之推薦建議）；(iv)出售集團之財務資料；(v)餘下集團之備考財務資料；(vi)重慶物業之估值報告；(vii)股東特別大會通告；及(viii)上市規則規定之其他資料之通函預期將於2025年3月31日或之前寄發予股東，以預留充足時間供本公司編製當中所載之必要資料。

完成須待條件獲達成或豁免（視情況而定）後方可作實，因此可能會或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 緒言

於2025年2月6日（交易時段後），本公司（作為賣方）與買方（作為買方）、承兌票據持有人及擔保人訂立買賣協議，根據該協議，(i)本公司已有條件同意出售，而買方有條件同意收購銷售股份；及(ii)本公司有條件同意轉讓，而買方有條件同意受讓銷售貸款。

買賣協議的詳情載列如下。

## 買賣協議

### 日期

2025年2月6日（交易時段後）

### 訂約方

- (1) 本公司（作為賣方）；
- (2) China JinNiu Group Limited（作為買方）；
- (3) 承兌票據持有人；及
- (4) 胡興榮先生（作為擔保人）

### 待出售資產

銷售股份，相當於目標公司的全部已發行股本。

### 轉讓銷售貸款

根據買賣協議，於完成時，本公司已同意轉讓且買方已同意接受轉讓銷售貸款中的所有利益及權益，且不附帶任何產權負擔並連同所有權利。

於買賣協議日期，銷售貸款總額約為358.7百萬港元。

### 代價及付款條款

根據買賣協議，銷售股份及轉讓銷售貸款的代價將為1港元，於完成時由買方以現金支付。

於完成後，買方須促使承兌票據持有人豁免(i)截至2024年9月30日未償還承兌票據應計的未償還利息約409.8百萬港元；及(ii)自2024年10月1日起至完成日期期間未償還承兌票據應計的利息。

## 條件

買賣協議須待以下條件達成或獲豁免後，方告完成（條件(ii)除外，該條件不可獲買方豁免）：

- (i) 已自所有相關政府、監管機構及其他政府機構或第三方取得與買賣協議項下擬進行的交易有關的所有必要的同意、確認、許可、批准、牌照及授權；及
- (ii) 本公司已根據上市規則滿足有關買賣協議及其項下擬進行交易的獨立股東批准規定。

本公司應盡最大努力促使條件於最後截止日期或之前達成。倘任何條件於最後截止日期或之前尚未達成或獲豁免（視情況而定），則本公司或買方概無義務繼續完成，其後，買賣協議將不具有任何效力，除因先前違反買賣協議而產生的任何索償外，任何一方不得向對方提出任何索償。

於本公告日期，概無條件已達成。

## 完成

完成將於完成日期進行，即條件已達成或豁免（視情況而定）後的第三個營業日。

## 擔保

擔保人已同意就買方及承兌票據持有人妥善履行及遵守買賣協議的條款及責任作擔保。

## 代價的基礎

代價乃由本公司與買方經公平磋商釐定，並考慮(i)出售集團於2024年9月30日的未經審核負債淨額約515.4百萬港元，並已考慮重慶物業由獨立估值師使用直接比較法進行的估值；(ii)於買賣協議日期，銷售貸款約358.7百萬港元；(iii)承兌票據持有人豁免截至2024年9月30日未償還承兌票據應計未償還利息約409.8百萬港元，及自2024年10月1日起至完成日期期間的未償還承兌票據應計利息；及(iv)出售集團連續虧損的表現及負債累累的財務狀況，以及法律訴訟所產生的不確定性（詳見下文「出售集團的資料」一節）。

## 訂約方的資料

### 本公司

本公司及其附屬公司主要從事(i)於中國重慶的物業發展、銷售及租賃物業（「重慶物業業務」）；(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及高爾夫俱樂部。

### 買方

買方為一間根據英屬處女群島法律註冊成立的投資控股有限公司。於本公告日期，買方由本公司控股股東、董事會主席兼執行董事胡先生全資擁有。

### 承兌票據持有人

承兌票據持有人為根據英屬處女群島法律註冊成立的投資控股有限公司，由胡先生全資擁有。

### 擔保人

胡先生，胡先生全資擁有買方及承兌票據持有人。

## 出售集團的資料

目標公司為一間根據英屬處女群島法律註冊成立的投資控股有限公司，為本公司的直接全資附屬公司。新輝為目標公司的全資附屬公司，為一間於香港註冊成立的投資控股有限公司。重慶皇石由新輝全資擁有，為一間於中國成立的公司，從事重慶物業業務。重慶皇石的主要資產為位於中國重慶市渝中區青年路77號之重慶黃金地段的重慶物業。重慶物業的重建工作已完成，包括待售住宅公寓以及待出租服務式公寓及購物商場。目標公司的財務表現主要來自於重慶皇石及重慶物業的經營業績。由於過去幾年受（其中包括）新冠疫情及投資者對經濟狀況不明朗的擔憂等因素影響，中國房地產市場呈下行趨勢，本集團在出售重慶物業的物業單位時遇到困難。

出售集團的股權結構如下：



### 貸款及法律訴訟

為重慶物業的重新開發及營運撥付資金，重慶皇石已從一間中國商業銀行取得貸款人民幣1,250百萬元，貸款以（其中包括）重慶物業及胡先生提供的個人擔保作抵押。貸款按原固定年利率5.3%計息，原到期日為2035年3月30日。貸款當時被拖欠，而銀行已對本集團提出法律訴訟以收回未償還貸款金額及利息。於2024年7月24日，本公司接獲成渝金融法院（「該法院」）就法律訴訟作出的判決（「該判決」），據此，該法院已命令（除其他事項外）(i)本集團需於該判決生效日期起10日內向銀行償還未償還本金及截至2024年5月31日之利息約1,413,568,000港元（相當於人民幣1,308,861,000元），以及自2024年6月1日起至清償日期期間之未償還利息；及(ii)銀行有權根據抵押權執行其對已抵押物業的權利以償還債務。本集團其後向重慶市高級人民法院就該判決提起上訴，而於2025年1月9日，本公司接獲就法律訴訟作出的判決，據此，重慶市高級人民法院維持該法院作出的原判。其後，本公司接獲該法院發出的強制執行通知書，其中載明該判決已生效，重慶皇石須履行其於貸款項下的義務以及該法院裁定的其他義務。

於本公告日期，本公司正在諮詢中國法律顧問有關法律訴訟對本集團的影響。

## 胡先生授予的無抵押借貸

鑒於重慶皇石的業務表現並不理想以及來自支付貸款本金及財務成本的現金流壓力，胡先生已向重慶皇石授予無抵押借貸。於2024年9月30日，已提取本金總額為383.4百萬港元的無抵押借貸，按固定年利率9%計息。無抵押借貸的到期日為2025年12月31日。於完成時，餘下集團將不再有義務償還無抵押借貸。

以下所載為目標公司之綜合財務資料，乃摘錄自其根據香港財務報告準則編製分別截至2023年及2024年3月31日止兩個財政年度之未經審核綜合管理賬目。

	截至3月31日止年度	
	2024年	2023年
	千港元	千港元
收入	46,640	40,929
除稅前淨虧損	(492,654)	(401,526)
除稅後淨虧損	(496,646)	(404,043)

目標公司截至2023年及2024年3月31日止兩個年度各年之虧損表現主要歸因於中國樓市低迷、貸款及無抵押借貸的財務成本以及重慶物業的減值虧損。

於2024年9月30日，出售集團之未經審核負債淨額約為515.4百萬港元，重慶物業之評估公允價值約為2,097.3百萬港元。

## 進行建議出售事項之理由及裨益

過去數年冠狀病毒疫情的負面影響已對重慶物業之經營及財務表現造成不利影響。再者，從去年中國全國房地產投資及合約銷售額的下跌可以得出，房地產行業於近年來經歷前所未有的深度調整及市場預期不穩定，對重慶物業的住宅公寓銷售造成不利影響。截至2022年、2023年及2024年3月31日止三個年度的連續虧損表現主要歸因於重慶物業的減值虧損及貸款的重大財務成本。

本公司先前收購目標公司，於2016年7月28日完成。收購代價透過現金300百萬港元及發行承兌票據1,168百萬港元結算。於本公告日期，本金總額為550百萬港元的未償還承兌票據尚未償還。胡先生為未償還承兌票據的最終實益擁有人。為支援本集團的流動資金狀況，於2023年12月1日，未償還承兌票據的到期日已延長至2025年12月31日，而未償還承兌票據的應計年利率已由8%降至4%。根據買賣協議，胡先生將促使豁免(i)未償還承兌票據於2024年9月30日累計的未償還利息約409.8百萬港元；及(ii)未償還承兌票據於2024年10月1日至完成日期累計的利息。待建議出售事項完成後，未償還承兌票據的到期日將進一步延長至2027年12月31日，將為本公司提供額外時間以償還未償還承兌票據。

鑒於中國樓市低迷、房地產行業的前景不明朗、目標公司的財務表現不理想及淨負債狀況以及來自法律訴訟的不明朗因素，本公司已決定透過訂立買賣協議出售其重慶物業業務。經計及本公司的財務成本及債務將於建議出售事項完成後大幅減少，當中貸款、無抵押借貸及相關應計及未來利息開支以及未償還承兌票據的應計利息將轉移至買方或獲豁免，董事認為建議出售事項將減輕本公司履行財務義務的巨大流動資金壓力、改善其整體財務狀況，同時改善本集團的資本負債比率。

經考慮上述理由及裨益，董事（不包括獨立非執行董事，其意見將計及獨立財務顧問的建議後載於通函）認為買賣協議之條款屬公平合理，而其項下擬進行交易屬一般商業條款、公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

### **建議出售事項之財務影響**

緊接完成前，目標公司由本公司全資擁有。於完成後，目標公司將不再為本集團附屬公司，其財務業績、資產及負債將不再綜合入賬至本集團的綜合財務報表。本公司將不再收取任何建議出售事項所得款項。

於完成後，餘下集團將不再從事重慶物業業務。預期於建議出售事項後，該分部將不會帶來任何進一步貢獻。

預期建議出售事項將帶來收益約463.2百萬港元，其經參考以下各項計算得出(i)代價1港元與重慶皇石於2024年9月30日的負債淨值約515.4百萬港元（基於以下各項計算得出：(a)重慶物業的公允價值約2,097.3百萬港元，乃基於獨立專業估值師進行的估值；(b)貸款的未償還金額及其應計未償還利息約1,453.0百萬港元；(c)無抵押借貸及其應計未償還利息約525.5百萬港元；及(d)目標公司的其他負債淨額合共約634.2百萬港元（包括銷售貸款約372.1百萬港元））之差異；及(ii)本集團的匯兌儲備撥回約52.1百萬港元。

股東應注意，建議出售事項對本集團的實際財務影響視乎（其中包括）目標公司於完成時的財務狀況及未償還承兌票據於完成時的應計利息，且有待最終審核。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，目標公司為本公司的直接全資附屬公司。由於有關建議出售事項的最高適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過75%，故根據上市規則第14章，建議出售事項構成本公司之非常重大出售事項，因而須遵守上市規則第14章項下的通知、公告及股東批准規定。

買方及承兌票據持有人各自由胡先生全資擁有，而胡先生為本公司的董事會主席、執行董事及控股股東，故此為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，建議出售事項亦構成本公司的關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

鑒於胡先生於買賣協議及其項下擬進行交易中擁有的權益，胡先生已就批准買賣協議及其項下擬進行交易的相關董事會決議案放棄投票。

## 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，藉以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易。

鑒於胡先生於買賣協議中擁有的權益，胡先生及其聯繫人將就股東特別大會上將予提呈以批准買賣協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無其他股東於買賣協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益。因此，概無其他股東將須就股東特別大會上將予提呈的決議案放棄投票。

## 一般事項

本公司已成立由獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就買賣協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見。本公司亦已委任獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有（其中包括）(i)建議出售事項之其他資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之函件（載有其致獨立股東之推薦建議）；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件（載有其致獨立董事委員會及獨立股東之推薦建議）；(iv)出售集團之財務資料；(v)餘下集團之備考財務資料；(vi)重慶物業之估值報告；(vii)股東特別大會通告；及(viii)上市規則規定之其他資料之通函預期將於2025年3月31日或之前寄發予股東，以預留充足時間供本公司編製當中所載之必要資料。

完成須待條件獲達成或豁免（視情況而定）後方可作實，因此可能會或可能不會進行。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，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開門營業的任何日子，惟星期六或星期日或公眾假期；或上午九時正至下午五時正任何時間在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告訊號之日子除外
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「重慶皇石」	指	重慶皇石置地有限公司，為目標公司的附屬公司
「重慶物業」	指	位於中國重慶市渝中區青年路77號的物業，為重慶皇石的主要資產

「本公司」	指	民生國際有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：938），為買賣協議的賣方
「完成」	指	根據買賣協議完成建議出售事項
「完成日期」	指	根據買賣協議的條款及條件之完成日期
「條件」	指	完成的先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	買賣銷售股份及轉讓銷售貸款的代價
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司的董事
「出售集團」	指	目標公司及其附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	胡先生，為買賣協議的擔保人，以就買方及承兌票據持有人的履約提供擔保
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司之獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成，其成立旨在就買賣協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	鎧盛資本有限公司，可從事香港法例第571章證券及期貨條例所界定的第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，就買賣協議及其項下擬進行交易擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

「獨立股東」	指	根據上市規則毋須就股東特別大會上將予提呈以批准買賣協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票之股東
「法律訴訟」	指	有關貸款違約之法律訴訟
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	重慶皇石自中國一間商業銀行獲得的貸款人民幣1,250百萬元
「最後截止日期」	指	2025年6月30日（或本公司與買方可能書面協定的其他日期）
「胡先生」	指	胡興榮先生，為本公司董事會主席、執行董事及控股股東
「新輝」	指	新輝投資（集團）有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，並為目標公司的全資附屬公司
「未償還承兌票據」	指	本公司向承兌票據持有人發行的未償還本金總額為550百萬港元的承兌票據
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「承兌票據持有人」	指	全意國際有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，為未償還承兌票據的持有人，並由胡先生全資擁有
「中國」	指	中華人民共和國（就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣）
「建議出售事項」	指	建議根據買賣協議由本公司向買方出售銷售股份及向買方轉讓銷售貸款
「買方」	指	China JinNiu Group Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，為買賣協議的買方
「餘下集團」	指	完成後的本集團

「買賣協議」	指	本公司、買方、承兌票據持有人及擔保人就建議出售事項訂立日期為2025年2月6日的有條件買賣協議
「銷售貸款」	指	本公司向目標公司墊付的未償還股東貸款，將根據買賣協議轉讓予買方
「銷售股份」	指	目標公司的全部已發行股本
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准（其中包括）買賣協議及其項下擬進行交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值為0.5港元之普通股
「股東」	指	股份或投票權持有人
「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，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，於買賣協議日期由本公司全資擁有
「無抵押借貸」	指	胡先生授予重慶皇石的無抵押借貸
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「%」	指	百分比

承董事會命  
民生國際有限公司  
主席  
胡興榮

香港，2025年2月6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及黃昆杰先生。