

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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約。



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)

有關收購多弗日本全部已發行股本之主要及關連交易

收購協議

董事會欣然宣佈，於2020年7月14日（聯交所交易時段後），買方（本公司之直接全資附屬公司）及賣方與本公司訂立收購協議，據此，買方有條件同意收購，而賣方有條件同意出售銷售股份，即多弗日本的全部已發行股本及股東貸款。代價848,394,046日圓（相當於約60,575,335港元）將以按每股代價股份0.370港元的發行價發行及配發163,717,121股代價股份支付（經「調整機制」一段所述調整）。完成收購事項後，多弗日本將成為本公司間接全資附屬公司。

上市規則涵義

由於收購協議於過往收購事項完成後的12個月內訂立，有關過往收購事項的協議及收購協議由本集團的一間成員公司與相同關連人士及／或其聯繫人訂立，收購事項及過往收購事項須根據上市規則第14.22條及第14A.81條的規定合併計算。

由於有關收購事項及過往收購事項的最高適用百分比率合共超過25%但低於100%，收購事項構成本公司於上市規則第14章項下之主要交易。因此，收購事項須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

賣方（即胡先生）為本公司的執行董事及最終控股股東，根據上市規則故為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，自賣方收購亦構成本公司的關連交易。因此，收購事項須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

一般事項

本公司將召開股東特別大會以尋求獨立股東關於收購協議及其項下擬進行交易（包括配發及發行代價股份的特別授權）的批准。參與收購協議或於其中擁有權益的任何其他各方將就股東特別大會上提呈的相關決議案放棄投票。

根據上市規則第13.39(6)條，本公司已成立獨立董事委員會，其成員包括全部獨立非執行董事，即鮑依寧女士、黃昆杰先生及袁海波先生，以就收購協議及其項下擬進行交易（包括配發及發行代價股份）向獨立股東提供意見。概無獨立董事委員會成員於收購協議項下擬進行之交易中擁有任何權益亦無參與其中。

嘉林資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就收購協議及其項下擬進行交易（包括配發及發行代價股份）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立董事委員會將會在取得及考慮獨立財務顧問的建議後就收購協議及其項下擬進行交易（包括配發及發行代價股份）形成其本身意見。

寄發通函

一份載有(其中包括)(i)收購事項之詳情；(ii)股東特別大會通告；及(iii)上市規則規定的其他資料之通函預計將於2020年8月31日(超過本公告日期後十五(15)個營業日)或之前寄發予股東，以預留充足時間編製通函所披露資料。

股東及潛在投資者務請注意，收購事項須待達成本公告「收購協議—先決條件」一段所載之先決條件後方可作實，故未必會進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

收購協議

董事會欣然宣佈，於2020年7月14日(聯交所交易時段後)，買方、賣方與本公司訂立收購協議，據此，買方有條件同意收購，而賣方有條件同意出售銷售股份，即多弗日本的全部已發行股本及股東貸款，代價為848,394,046日圓(相當於約60,575,335港元)(經「調整機制」一段所述調整)。

收購協議主要條款載列如下：

日期

2020年7月14日

訂約方

(i) Decent Start Limited (作為買方)

(ii) 胡先生 (作為賣方)

(iii) 本公司

於本公告日期，賣方為本公司執行董事及最終控股股東胡先生，因此為上市規則項下本公司關連人士。

將予收購資產

根據收購協議將予收購的資產包括(i)銷售股份，即於本公告日期多弗日本的全部已發行股本及(ii)股東貸款。於完成後，多弗日本將成為本公司間接全資附屬公司。

余市鄉村為多弗日本的全資及主要營運附屬公司。余市鄉村的主要資產為目標物業，包括酒店物業及18洞高爾夫球場，詳情載於「目標集團之資料—余市鄉村」一段。如賣方所告知，多弗日本收購余市鄉村股權的原始收購成本為1,200,000,000日圓（相當於約85,680,000港元）。

代價及支付條款

根據收購協議，收購多弗日本股權及股東貸款的代價848,394,046日圓（相當於約60,575,335港元）將由本公司以於完成日期起七個營業日內向賣方（或賣方書面指定的任何其他人士）按發行價0.370港元發行及配發163,717,121股新代價股份支付（經「調整機制」一段所述調整）。基於2020年7月14日（收購協議日期）聯交所所報股份收市價每股0.410港元，代價股份市值約為67,124,020港元。

代價基準

代價乃由買方與賣方經公平磋商後釐定，並計及各相關因素，包括：

- (i) 目標集團於2020年3月31日未經審核負債淨值（詳情載列如下）；
- (ii) 根據本公司委任獨立專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司基於市場及折舊成本替換法編製的估值報告，於2020年6月22日目標物業估值約1,034,000,000日圓（相當於約73,827,600港元）；

(iii) 根據本公司委任獨立專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司基於成本法編製的估值報告，於2020年6月22日目標集團廠房及設備估值約38,248,800日圓（相當於約2,730,964港元）；

(iv) 股東貸款；及

(v) 股東貸款及經調整負債淨值（定義見下文）總額10.00%折讓。

經調整負債淨值與代價

於釐定代價時經計及2020年6月22日目標物業估值約1,034,000,000日圓及目標集團廠房及設備估值約38,248,800日圓調整目標集團未經審核負債淨值（「經調整負債淨值」）以反映其公平值。下表列示經調整負債淨值與代價計算方式，僅供說明用途：

	日圓
2020年3月31日目標集團未經審核負債淨值	(1,031,501,000)
減：2020年3月31日物業、廠房及設備賬面值	(1,073,625,000)
加：2020年6月22日物業估值	1,034,000,000
加：2020年6月22日設備估值	<u>38,248,800</u>
經調整負債淨值	<u>(1,032,877,200)</u>
加：股東貸款	1,975,537,251
股東貸款及經調整負債淨值總額	<u>942,660,051</u>
減：股東貸款及經調整負債淨值總額10.00%折讓	<u>(94,266,005)</u>
代價	<u>848,394,046</u>

調整機制

於完成前，須根據目標集團經審核經調整負債淨值調整代價如下（計及最終物業估值及最終設備估值）：

- (i) 倘未經審核經調整負債淨值低於經審核經調整負債淨值，基於未經審核經調整負債淨值及經審核經調整負債淨值之間的差額上調。調整總額上限為100,000,000日圓；或
- (ii) 倘未經審核經調整負債淨值高於經審核經調整負債淨值，基於未經審核經調整負債淨值與經審核經調整負債淨值之間的差異下調。

代價股份數目等於代價除以發行價0.370港元。倘代價根據以上機制調整，代價股份數目相應進行調整。

代價股份

基於2020年7月14日（收購協議日期）聯交所所報本公司收市價每股0.410港元，代價股份市值約為67,124,020港元。代價股份佔本公司現有已發行股本的約8.00%或緊隨完成後本公司經擴大已發行股本的約7.40%（假設自本公告日期至完成日期本公司已發行股本並無任何變動）。

發行價每股0.370港元乃由買方與賣方參考（其中包括）股份最近交易價格、本集團財務表現及當前市場狀況經公平磋商後釐定，即：

- (i) 2020年7月14日（收購協議日期）聯交所所報股份收市價每股0.410港元折讓約9.76%；
- (ii) 直至及包括2020年7月14日（收購協議日期）最近5個交易日股份平均收市價每股0.407港元折讓約9.09%；
- (iii) 直至及包括2020年7月14日（收購協議日期）最近10個交易日股份平均收市價每股0.414港元折讓約10.63%；

- (iv) 直至及包括2020年7月14日(收購協議日期)最近30個交易日股份平均收市價每股約0.427港元折讓約13.42%；
- (v) 直至及包括2020年7月14日(收購協議日期)最近90個交易日股份平均收市價每股約0.419港元折讓約11.06%；
- (vi) 直至及包括2020年7月14日(收購協議日期)最近180個交易日股份平均收市價每股約0.417港元折讓約11.18%；

代價股份於發行後將於各方面與現有股份享有相同地位，惟代價股份不會享有權利收取任何本公司在代價股份發行日期之前之參考記錄日期所宣派之任何股息或其他分派。

先決條件

收購協議須待(其中包括)以下條件獲達成後，方告完成：

- (i) 獨立股東於股東特別大會上以投票方式通過普通決議案以批准(1)根據上市規則於收購協議項下擬進行收購事項；及(2)根據收購協議向賣方(或賣方書面指定的任何其他人士)配發及發行代價股份；
- (ii) 聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣；
- (iii) 賣方及多弗日本就進行收購協議項下擬進行交易獲得所有必要授權及內部批准；
- (iv) 賣方及多弗日本向買方提供書面文件證明已獲得進行收購協議項下擬進行交易的所有必要第三方同意書及許可；
- (v) 賣方及多弗日本於收購協議中發表的聲明及擔保仍屬真實準確，且並無誤導成分，猶如參考現有事實及情況於完成前任何時間重複；
- (vi) 買方及多弗日本已根據收購協議履行各自須於完成日期或之前履行的責任；

(vii)自收購協議日期至完成日期，對多弗日本經營、資產及財務狀況並無任何重大不利影響；及

(viii)買方就進行收購協議項下擬進行交易獲得所有必要授權及內部批准。

買方有權豁免遵守以上條件第(v)至(vii)項，賣方有權豁免遵守以上條件第(viii)項，乃由於各方同意儘管該等條件並未達成，仍可保留靈活性完成收購事項。以上條件第(i)至(iv)項未必獲豁免。倘上述條件於最後截止日期或之前並未達成或豁免，收購協議須終止，且各方毋須承擔責任，惟先前違反收購協議條款除外。

賣方承諾

賣方承諾(其中包括)：

- (i) 採取一切有關行動促使多弗日本批准轉讓銷售股份；
- (ii) 根據適用法律及法規完成有關轉讓銷售股份的必要程序；
- (iii) 發現任何可能對多弗日本的業務、資產、負債、財務狀況、經營業績、現金流量或未來收益產生重大不利影響的潛在訴訟、不合規或任何其他事宜或情況後立即向買方報告；
- (iv) 促使善意管理多弗日本，以大致相同方式運營多弗日本業務及管理及運營其資產，且於一般及正常業務過程之外不會開展任何重要業務，包括但不限於轉讓、出售、租賃及收購重要資產或業務、新借款或其他債項，提供擔保及承擔及重大開支)；及
- (v) 就進行收購協議項下擬進行交易獲得及促使多弗日本獲得所有必要第三方同意及許可。

完成

於遵守或履行或豁免所有先決條件後，完成須於完成日期發生。完成後，多弗日本將成為本公司全資附屬公司，目標集團的財務業績將合併入賬至本集團財務報表。

本公司將向聯交所申請代價股份上市及買賣。

本公司的股權架構

假設自本公告日期起直至完成日期止本公司已發行股本將無任何變動，下文載列(i)於本公告日期；及(ii)緊隨完成後本公司的股權架構表：

股東名稱	於本公告日期		緊隨完成後	
	股份數目	佔已發行股份總數之概約百分比	股份數目	佔已發行股份總數之概約百分比
中國大地集團有限公司 (附註)	1,197,921,245	58.51%	1,361,638,366	61.58%
其他公眾股東	849,354,611	41.49%	849,354,611	38.42%
總計	2,047,275,856	100.00%	2,210,992,977	100.00%

附註：中國大地集團有限公司的全部已發行股本由胡先生全資擁有。

進行收購事項之理由及裨益

本公司為投資控股公司。本集團主要從事物業發展及投資，涵蓋物業（包括服務式公寓、住宅公寓及購物商場）的開發、銷售及租賃。

為繼續保持本集團的物業開發及相關投資業務擴張勢頭，董事會認為收購事項為本集團擴張至日本市場及長期提升其具有資本升值潛力的資產組合帶來良機。目標集團的主要資產為位於日本余市郡的一個配備18洞高爾夫球場的酒店及高爾夫俱樂部。近年來，日本的外國旅客數目由2012年的約8.36百萬人大幅增長至2018年的約31.19百萬人，複合年增長率約為24.54%。東京奧運會及殘奧會以及大阪—關西世博會等若干重大活動將在日本舉行。日本政府有意於2030年之前吸引60百萬外國遊客。

待完成後，董事將審查目標集團的業務及運營。每年，客戶主要使用高爾夫俱樂部設施，酒店目前自春季至秋季運營約8個月。董事認為，業務及運營可能有改善及提升的空間，如憑藉本集團管理團隊於高爾夫球場的管理及運營經驗來加強競爭力、效率及利用率，探索運營全年開放度假勝地的可能性、提升酒店設施（包括溫泉、滑雪及住宿設施）及擴大冬季向滑雪愛好者提供服務範圍。董事亦將可能會審查酒店及高爾夫俱樂部的營銷策略。目前，目標集團大部分客戶為當地旅客。董事認為，透過向海外（尤其是中國、韓國及東南亞）旅行者及高爾夫愛好者積極推廣及營銷，具有擴大客戶基礎的潛力。

此外，目標物業擁有一大塊林地、荒地及其他可以用於開發的土地。董事可能會審查業務潛力以進一步開發空地。

經計及上述因素，董事（包括獨立非執行董事）認為，收購協議及其項下擬進行交易的條款及條件按正常商業條款訂立，屬公平及合理，且符合本公司及股東的整體利益。

收購協議訂約方之資料

本集團之資料

本公司於百慕達註冊成立為有限公司且股份於聯交所主板上市。本集團主要從事物業開發及投資，涵蓋物業的開發、銷售及租賃。買方為本公司於英屬處女群島成立的全資有限附屬公司，主要從事投資控股。

賣方之資料

胡先生為本公司的執行董事及最終控股股東。

目標集團之資料

於最後實際可行日期，目標集團包括多弗日本、余市鄉村、東京多弗及一木興業。誠如賣方所告知，多弗日本收購多弗日本主要營運附屬公司余市鄉村股權的原始收購成本總額為1,200,000,000日圓（相當於約85,680,000港元）。

多弗日本

多弗日本為一間於日本註冊成立的有限公司及為由胡先生全資擁有的一間投資控股公司。多弗日本擁有一間全資附屬公司，即余市鄉村。

余市鄉村

余市鄉村為一間於日本註冊成立的有限公司，主要從事酒店管理業務及高爾夫球場運營。余市鄉村持有目標物業的全部權益。

下文載列目標物業的若干關鍵資料：

名稱：	A-Brand Hotel & Golf Club
位置：	日本北海道余市郡余市町2361-1號
目標物業的按揭：	無
高爾夫俱樂部及酒店樓宇的總建築面積：	6,440.51平方米
酒店客房數目：	24間客房及10個木房
高爾夫球場的總面積：	923,702.60平方米
高爾夫球場規格：	18洞

東京多弗

東京多弗為一間於日本註冊成立的有限公司，由多弗日本及余市鄉村總經理分別擁有約99.9%及約0.1%股權。於本公告日期，其為已停止業務公司。

一木興業

一木興業為一間於日本註冊成立的有限公司，由余市鄉村及余市鄉村總經理分別擁有約99.9%及約0.1%股權。於本公告日期，其為已停止業務公司。

目標集團之財務資料

下文載列目標集團基於截至2018年、2019年及2020年3月31日止三個財政年度之未經審核綜合財務報表的關鍵財務資料：

	截至3月31日止年度		
	2018年 千日圓	2019年 千日圓	2020年 千日圓
收益	128,695	153,742	156,917
除稅前(虧損)	(683,259)	(196,523)	(190,592)
除稅後(虧損)	(678,465)	(185,511)	(177,525)
(負債)淨值	(668,465)	(853,976)	(1,031,501)

完成後，本集團將於多弗日本的全部已發行股本中擁有權益，而目標集團將成為本公司的附屬公司，其業績、資產及負債將於本集團的賬目中綜合處理。

上市規則涵義

由於收購協議於過往收購事項完成後的12個月內訂立，有關過往收購事項的協議及收購協議由本集團的一間成員公司與相同關連人士及／或其聯繫人訂立，收購事項及過往收購事項須根據上市規則第14.22條及第14A.81條的規定合併計算。

由於有關收購事項及過往收購事項的最高適用百分比率合共超過25%但低於100%，收購事項構成本公司於上市規則第14章項下之主要交易。因此，收購事項須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

賣方(即胡先生)為本公司的執行董事及最終控股股東，根據上市規則故為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，自賣方收購亦構成本公司的關連交易。因此，收購事項須遵守上市規則第14A章項下的適用申報、公告及獨立股東批准規定。

一般事項

本公司將召開股東特別大會以尋求獨立股東關於收購協議及其項下擬進行交易（包括配發及發行代價股份的特別授權）的批准。參與收購協議或於其中擁有權益的任何其他各方將就股東特別大會上提呈的相關決議案放棄投票。

根據上市規則第13.39(6)條，本公司已成立獨立董事委員會，其成員包括全部獨立非執行董事，即鮑依寧女士、黃昆杰先生及袁海波先生，以就收購協議及其項下擬進行交易（包括配發及發行代價股份）向獨立股東提供意見。概無獨立董事委員會成員於收購協議項下擬進行之交易中擁有任何權益亦無參與其中。

嘉林資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就收購協議及其項下擬進行交易（包括配發及發行代價股份）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立董事委員會將會在取得及考慮獨立財務顧問的建議後就收購協議及其項下擬進行交易（包括配發及發行代價股份）形成其本身意見。

寄發通函

一份載有（其中包括）(i)收購事項之詳情；(ii)股東特別大會通告；及(iii)上市規則規定的其他資料之通函預計將於2020年8月31日（超過本公告日期後十五（15）個營業日）或之前寄發予股東，以預留充足時間編製通函所披露資料。

股東及潛在投資者務請注意，收購事項須待達成本公告「收購協議—先決條件」一段所載之先決條件後方可作實，故未必會進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

釋義

除非文義另有所指，本公告所用詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據收購協議自賣方收購銷售股份及股東貸款
「收購協議」	指	買方與賣方就收購事項於2020年7月14日訂立的有條件買賣協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於香港一般開門營業的任何日子（星期六、星期日及公眾假期除外）
「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，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）
「完成」	指	根據收購協議所載條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	緊隨所有條件獲達成或獲豁免當日後七個營業日或收購協議之訂約方約定的較後日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	848,394,046日圓（相等於約60,575,335港元）之金額，即本公司根據收購協議須就收購事項應付賣方之初始代價（經「調整機制」一段所述調整）
「代價股份」	指	本公司根據收購協議將按發行價配發及發行予賣方（或賣方可能指定的其他人士）的合共163,717,121股股份（作為代價，經「調整機制」一段所述調整）

「董事」	指	本公司董事
「多弗日本」	指	株式會社多弗*，一間於日本註冊成立的有限公司，由胡先生全資擁有
「設備估值」	指	根據威格斯資產評估顧問有限公司發出的估值報告對目標集團的廠房及設備的估值。於2020年6月22日，目標集團廠房及設備的估值約為38,248,800日圓（相等於約2,730,964港元）
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「一木興業」	指	一木興業合同會社*，一間於日本註冊成立的有限公司
「獨立董事委員會」	指	董事會之獨立委員會，由其全體獨立非執行董事組成，其成立旨在就收購協議及其項下擬進行交易（包括配發及發行代價股份）向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除上市規則規定須就股東特別大會上所提呈之決議案放棄投票外，批准收購事項及其項下擬進行交易（包括配發及發行代價股份）之股東
「發行價」	指	代價股份之發行價每股0.370港元
「日圓」	指	日本法定貨幣日圓
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	緊隨收購協議簽署當日後第180日

「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
「過往收購事項」	指 收購浙江多弗物業管理服務有限公司的全部股權（有關詳情披露於本公司日期為2019年12月13日及2020年3月9日之公告）及收購溫州君尚裝飾有限公司的全部股權（有關詳情披露於本公司日期為2020年5月8日及2020年5月21日之公告）
「物業估值」	指 根據威格斯資產評估顧問有限公司發出的估值報告對目標物業的估值。於2020年6月22日，目標物業的估值約為1,034,000,000日圓（相等於約73,827,600港元）
「買方」	指 Decent Start Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其由本公司全資擁有
「銷售股份」	指 賣方合法及實益擁有的1,000股多弗日本股份，相當於買方根據收購協議將自賣方收購的多弗日本的全部已發行股本
「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）收購協議之股東特別大會
「股份」	指 本公司股本中每股面值為0.10港元之普通股
「股東」	指 本公司股份之持有人
「股東貸款」	指 目標集團於收購協議日期及於完成時結欠賣方的金額約1,975,537,251日圓（相當於約141,053,360港元），該貸款尚未償還、須應要求償還，涉及賣方向目標集團提供的免息貸款
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司

「目標集團」	指	多弗日本、余市鄉村、東京多弗及一木興業
「目標物業」	指	位於日本北海道余市郡余市町2361-1號的酒店物業及高爾夫球場
「東京多弗」	指	東京多弗合同會社*，一間於日本註冊成立的有限公司
「賣方」或「胡先生」	指	胡興榮先生，即本公司執行董事及最終控股股東
「余市鄉村」	指	余市鄉村株式會社*，一間於日本註冊成立的有限公司，其為多弗日本之全資附屬公司
「%」	指	百分比

就本公告而言，除非文義另有規定，日圓乃按1日圓兌0.0714港元之概約匯率換算成港元。該匯率僅供說明，且概不構成任何港元或日圓金額已經、原可或可以按該匯率或任何其他匯率換算或根本無法換算之聲明。

標記「*」且無正式翻譯名稱的實體名稱為非正式翻譯，僅供識別，不應視為其正式翻譯。

承董事會命
民生國際有限公司
主席
胡興榮

香港，2020年7月14日

於本公告日期，董事會由執行董事胡興榮先生（主席）、黃曉海先生、金江桂先生、李振宇先生及徐昊昊先生；以及獨立非執行董事鮑依寧女士、黃昆杰先生及袁海波先生組成。