
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，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、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，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，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)

**重續持續關連交易
有關提供物業管理服務
及
裝飾與裝修工程服務的主協議
及
股東特別大會通告**

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



瓏盛資本有限公司

Draco Capital Limited

民生國際有限公司謹訂於2023年7月25日(星期二)下午四時正假座香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心27樓2703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。用於股東特別大會的代表委任表格亦隨附於本通函。有關代表委任表格亦刊發於香港交易及結算所有限公司網站www.hkex.com.hk及本公司網站www.msil.com.hk。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請在可行的情況下盡快按照隨附之代表委任表格上所印列之指示填妥並交回代表委任表格，無論如何必須於不遲於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間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，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會(視乎情況而定)，並於會上表決。在有關情況下，委任受委代表的文據將被視為已撤銷。

2023年7月3日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件	20
瓏盛資本函件.....	22
附錄 — 一般資料	APP-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2021年通函」	指	本公司就先前主協議所刊發日期為2021年3月15日的通函
「該公告」	指	本公司於2023年6月16日刊發的有關主協議的公告
「董事會」	指	董事會
「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)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「2021財年」	指	截至2021年3月31日止財年
「2022財年」	指	截至2022年3月31日止財年
「2023財年」	指	截至2023年3月31日止財年
「2024財年」	指	截至2024年3月31日止財年
「2025財年」	指	截至2025年3月31日止財年
「2026財年」	指	截至2026年3月31日止財年
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「集團公司」	指	本集團內部之公司，包括但不限於暉永物業管理及溫州北辰，各自為一間「集團公司」
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「暉永物業管理」	指	浙江暉永物業管理服務有限公司，前稱為浙江多弗物業管理服務有限公司，本公司的間接全資附屬公司
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即鮑依寧女士、黃昆杰先生及袁海波先生)組成之董事會獨立委員會，成立目的為就主協議及其項下所擬交易(包括建議年度上限)向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「瓏盛資本」	指	瓏盛資本有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，獲本公司委任為獨立財務顧問，就主協議及其項下所擬交易(包括建議年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除根據上市規則須就於股東特別大會上所提呈批准主協議及其項下所擬交易之決議案放棄投票的股東以外之股東
「個別服務協議」	指	集團公司與胡先生或胡先生受控公司就根據主協議提供服務訂立之獨立個別協議
「最後實際可行日期」	指	2023年6月28日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「管理分部」	指	本集團管理服務業務
「管理服務」	指	物業管理服務，包括與房地產相關的有關管理、保養、運營、服務及維修的所有服務

釋 義

「主協議」	指	本公司與胡先生就提供管理服務及裝修服務訂立日期為2023年6月16日之主協議
「胡先生」	指	胡興榮先生，為本公司之執行董事及最終控股股東
「胡先生受控公司」	指	胡先生之直接或間接全資公司或30%受控公司(定義見上市規則)
「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
「先前公告」	指	本公司日期為2019年12月13日、2020年3月9日、2020年5月8日、2020年5月21日、2020年7月14日及2020年10月30日的公告
「先前主協議」	指	本公司與胡先生就提供管理服務及裝修服務訂立日期為2021年2月24日之主協議
「裝修分部」	指	本集團裝修服務業務
「裝修服務」	指	裝飾及裝修工程服務，包括所有與建設項目相關的有關拆卸、採購、設計、裝飾及裝修以及檢驗的建設服務
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「服務」	指	管理服務及裝修服務的統稱
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)

釋 義

「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)主協議及其項下所擬交易(包括2024財年、2025財年及2026財年服務之建議年度上限)之股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股面值為0.50港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「年期」	指	2023年6月16日(或待主協議的所有先決條件獲達成後(以較遲者為準))至2026年3月31日(首尾兩天包括在內),惟可由主協議之訂約方重續及終止
「溫州北宸」	指	溫州北宸建設有限公司,本公司的附屬公司
「%」	指	百分比



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：

胡興榮先生
黃曉海先生
金江桂先生
李振宇先生

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

獨立非執行董事：

鮑依寧女士
黃昆杰先生
袁海波先生

香港主要營業地點：

香港
上環
永樂街87號
泰達大廈14樓A室及B室

敬啟者：

**重續持續關連交易
有關提供物業管理服務
及
裝飾與裝修工程服務的主協議
及
股東特別大會通告**

持續關連交易的背景

茲提述(i)該公告；(ii)本公司日期為2021年2月24日的公告；及(iii) 2021年通函，內容有關(其中包括)主協議、先前主協議、其項下所擬交易及相關年度上限。

先前主協議已於2023年3月31日屆滿。由於董事預計集團公司將繼續不時向胡先生及胡先生受控公司提供服務，於2023年6月16日(交易時段後)，本公司與胡先生訂立主協議，據此，集

董事會函件

團公司須向胡先生及胡先生受控公司提供服務。主協議須待獨立股東於股東特別大會上批准後方可作實。

主協議年期將於2023年6月16日(或待主協議的所有先決條件獲達成後,以較遲者為準)開始至2026年3月31日(首尾兩天包括在內)結束,除非根據主協議以其他方式提前終止或重續。

本通函旨在向閣下提供(其中包括):(i)主協議的進一步詳情;(ii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件;(iii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議;(iv)股東特別大會通告;及(v)上市規則項下規定的其他資料。

主協議

日期

2023年6月16日

訂約方

- (a) 本公司;及
- (b) 胡先生

年期

2023年6月16日(或待主協議的所有先決條件獲達成後,以較遲者為準)至2026年3月31日(首尾兩天包括在內),惟可由主協議之訂約方重續及終止。

先決條件

主協議的生效以本公司遵守上市規則項下有關持續關連交易的規定為條件,其包括但不限於就主協議及其項下所擬交易取得董事會、獨立董事委員會及獨立股東的批准。

服務

於主協議年期期間，胡先生及胡先生受控公司可能不時委聘集團公司為彼等之物業管理項目或裝飾與裝修工程項目提供管理服務及／或裝修服務，並將就此訂立個別服務協議。

所提供之服務須符合以下條件：(i)集團公司遵守所有適用當地法律、規則及法規；及(ii)集團公司充分利用其品牌和資源，為集團公司及胡先生受控公司的股東及僱員創造最大價值。

服務費及支付條款

胡先生或胡先生受控公司應付集團公司有關服務的服務費須根據各個別服務協議的條款各自釐定及支付。

基於集團公司與胡先生受控公司過往訂立之管理服務協議及裝修服務協議，標準支付條款大致如下：

管理服務協議

服務提供商須根據相關月份的實際工時計算與服務接收方每月產生的費用。所有訂約方須於下個月的第5日之前確認相關月份的費用，並須於該下個月的第15日之前付款。

裝修服務協議

合約屬固定單價合約，可根據相關項目要求及合約期的實際工作量作出修訂。費用須根據工作進度以數次分期付款方式支付或按月結算。

定價原則

管理服務及裝修服務的各个別服務協議的服務費須根據以下一般原則釐定：

- (a) 最終代價一般將透過招標及投標程序予以釐定。招標及投標程序是指招標人及投標

董事會函件

人根據中國相關的規則及法規(尤其是《中華人民共和國招標投標法》(「《招標投標法》」))實施的招標、投標、開標、評標及授標的程序。

- (b) 儘管本集團通常更傾向為本集團帶來更大利潤的方法，但招標人通常更具成本意識，將會於招標文件中引入其更為中意的方法。倘本集團認為特定項目的盈利能力相對偏低，本集團將不會參與投標。
- (c) 倘集團公司擬投標某個項目，則該集團公司的成本部門會首先評估該項目的成本及價格，制定計劃，然後將其遞交予本公司之管理層以供批准。倘獲批准，集團公司將根據招標人設定的要求編製投標文件。
- (d) 集團公司投標的價格須根據涉及管理服務或裝修服務的各項目的規模及相關市場狀況並參考獨立第三方服務提供商的可資比較市場價格釐定。
- (e) 在不需要招標流程的許可的情況下，將採納協定價格，該協定價格須由合約訂約方經公平磋商後釐定。協定價格為根據「合理項目成本+合理市場利潤範圍」釐定的價格。集團公司將向胡先生或胡先生受控公司提供的服務的預期利潤率不得低於本公司收取獨立第三方的利潤率，而集團公司所收取的服務費亦須不遜於與胡先生受控公司進行交易之獨立第三方可獲得之條款。
- (f) 須嚴格遵守有關管理服務及裝修服務的具體要求的相關法律法規，尤其包括《物業管理條例》(「《物業管理條例》」)及《中華人民共和國建築法》(「《建築法》」)。

根據《物業管理條例》，房地產開發商獲鼓勵通過招標方式委聘物業管理服務提供商。倘投標人少於三人，或倘項目涉及較小規模的住宅物業，則在取得當地或省級房地產行政主管部門批准後，可通過協議方式委聘物業管理服務提供商。

根據《招標投標法》，招標程序對於大型基礎設施或涉及公眾利益之項目等若干建築項目而言屬強制性。實際操作中，即使屬非強制性，部分開發商亦會就裝修服務進行招標，此等情況下

董事會函件

《招標投標法》之規則及要求適用。另一方面，《建築法》規定，服務提供商可直接訂立合約，但訂約方須以書面方式確定各自的權利及義務。

由於不同類型、規模及位置之物業項目的管理服務及裝修服務的價格差異明顯，訂約方就個別服務協議所收取的費用或利潤指示性範圍達成協議在商業上屬不可行。相反，不論是通過投標或通過磋商與胡先生受控公司達成協定費用，價格的釐定均須參考協調市場因素，包括但不限於(i)物業的類型及位置，(ii)本集團的預算成本，(iii)合約服務範圍及服務標準，(iv)本集團在相關城市的品牌知名度，及(v)相關政府指導價，且定價無論如何不可較本集團向獨立第三方所提供服務的條款及價格更為優惠，且就本集團而言不可遜於胡先生受控公司向獨立第三方提供的條款及價格。

政府指導價指地方政府公佈的管理服務的定價範圍或水平，價格將由訂約方經參考該等定價範圍或水平通過協商確定。根據《物業服務收費管理辦法》(「《物業服務收費管理辦法》」)，物價及房地產行政主管部門應根據物業管理服務等級標準等因素，共同制定物業管理服務的基準價及浮動幅度作為政府指導價，並定期公佈該政府指導價。然而，《物業服務收費管理辦法》並無規定政府指導價的更新頻率，不同城市的地方政府在更新政府指導價時，經計及包括人工成本在內的物業管理服務成本及該特定城市的整體經濟狀況，可能會有自己的做法及政策。政府指導價一般在地方政府網站公佈，而本公司將持續跟蹤政府指導價的相關更新。

除政府指導價外，本公司將參考任何可獲得的市場價格，乃指在提供相關項目的所在地或周邊，於日常及一般業務過程中按正常商業條款提供同類服務的第三方服務提供商所收取的當時中標價，並綜合考慮項目規模、技術難度、施工期限、勞動成本等特定因素。

重續

倘本公司有意重續主協議以延長三(3)個財政年度，則本公司須在年期屆滿前一(1)個月向胡先生送達一份書面通知。上市規則規定的該延長期限的年度上限及主協議條款的任何其他修訂或

董事會函件

增訂，須由訂約方透過善意磋商釐定。倘本公司未向胡先生送達書面通知，則主協議須於年期結束時自動終止。

在遵守上市規則的相關規定的情況下，本公司之後可以相同方式繼續將主協議重續三(3)個財政年度。

終止

除明確規定外，任何一方均不可在年期屆滿前終止主協議。

一方可透過發出三(3)個月的事先書面通知知會另一方提早終止的情況包括：

- (a) 倘另一方破產、進入清盤或解散程序、停止營業或無法償還其到期債務；
- (b) 發生不可抗力事件或無法預見情況且持續180天以上；及
- (c) 任一方的經濟利益因適用法律或上市規則的變動而受到重大不利影響，導致三(3)個月內訂約方之間無法就調整或任何必要調整事項的實施達成一致協議。

過往金額

集團公司於2021財年(經審核)、2022財年(經審核)及2023財年(未經審核)根據先前主協議向胡先生及胡先生受控公司提供管理服務及裝修服務的過往交易金額如下：

	2021財年 (人民幣百萬元) (概約) (經審核)	2022財年 (人民幣百萬元) (概約) (經審核)	2023財年 (人民幣百萬元) (概約) (未經審核)
管理服務	8.9	8.5	9.7
裝修服務	0.4	21.5	43.6
總計	9.3	30.0	53.3

董事會函件

於2021財年、2022財年及2023財年各年就管理服務及裝修服務設定的年度上限分別為人民幣10.5百萬元及人民幣45.0百萬元。集團公司於2021財年及2022財年向胡先生及胡先生受控公司提供裝修服務的過往實際交易金額低於2020年釐定上限時的預期，此乃主要由於(i) 2021年COVID疫情導致中國房地產行業增速放緩，對胡先生及胡先生受控公司的業務產生負面影響，使得對裝修服務的需求大幅下降；及(ii) COVID疫情的持續影響及雖然中國於2022年逐步放寬COVID疫情限制，業務量的復甦速度仍較預期為慢，導致對裝修服務的需求低於預期。

建議年度上限及年度上限基準

經考慮下文所載因素，董事建議2024財年、2025財年及2026財年各年的管理服務及裝修服務的年度上限如下：

	2024財年 (人民幣百萬元)	2025財年 (人民幣百萬元)	2026財年 (人民幣百萬元)
管理服務	10.5	10.5	10.5
裝修服務	35.0	35.0	35.0
總計	45.5	45.5	45.5

董事釐定有關管理服務及裝修服務的年度上限取決於及參考諸多因素，包括：

- (a) 管理服務及裝修服務於2021財年(經審核)、2022財年(經審核)及2023財年(未經審核)的過往交易金額；
- (b) 就管理服務年度上限而言：
 - (i) 集團公司與胡先生受控公司於最後實際可行日期簽署的管理服務協議(將於年期開始後生效)，分別為2024財年、2025財年及2026財年的管理服務年度上限貢獻項目總額約人民幣5.4百萬元、人民幣0.8百萬元及人民幣0.6百萬元；

董事會函件

- (ii) 集團公司與胡先生受控公司預計將就在手項目重續的管理服務協議，且於2024財年、2025財年及2026財年各年的估計項目總額分別為約人民幣2.9百萬元、人民幣7.6百萬元及人民幣7.5百萬元；及
 - (iii) 於2024財年、2025財年及2026財年各年為滿足胡先生受控公司對管理服務的潛在需求及由於年期內的通貨膨脹或對管理服務的潛在新增需求對管理服務的服務費進行任何上調而分別預留的約人民幣2.2百萬元、人民幣2.1百萬元及人民幣2.4百萬元；
- (c) 就裝修服務年度上限而言：
- (i) 集團公司與胡先生受控公司將簽署的裝修服務協議，且於2024財年、2025財年及2026財年各年的估計項目總額分別為約人民幣25.0百萬元、人民幣29.5百萬元及人民幣34.3百萬元；及
 - (ii) 於2024財年、2025財年及2026財年各年為滿足(A)有關裝修服務的可能補充合約，該等合約即使與同一物業相關(但通常為物業的不同部分)，仍將由訂約方分別磋商及協定，並載有不同條款及條件，而與同一物業相關的初始或原始裝修服務協議則維持非經常性及非持續性；(B)胡先生受控公司對裝修服務的潛在需求；及(C)由於年期內的通貨膨脹或對裝修服務的潛在新增需求對裝修服務的服務費進行任何上調而分別預留的約人民幣10.0百萬元、人民幣5.5百萬元及人民幣0.7百萬元；
- (d) 基於集團公司與胡先生受控公司之間的上述現有服務協議或預期將訂立的服務協議將確認的估計收入；
- (e) 基於胡先生及／或胡先生受控公司於中國目前擁有的現有物業項目，胡先生及胡先生受控公司對服務的預期需求(日後該等項目未必需要開發且未必需要集團公司的服務)；

董事會函件

- (f) 集團公司的能力及資格，即集團公司正在逐步擴張人員及資源規模，以擴大將承接項目的規模及增加將承接項目的數量，而且考慮到管理服務及裝修服務業務均按項目運作這一事實，意味著可根據具體項目的需求招募或獲取新的人員及資源；及
- (g) 本集團旨在實現以下目標的業務發展計劃及策略：使本集團的收入來源多樣化，透過收購業務或資產整合本集團的營運以創造與本集團現有業務的協同效應以及加強本集團在中國物業開發行業的整體業務能力及競爭優勢。

持續關連交易有關的內部控制措施

為保護本公司及股東的整體利益，本公司將就主協議項下的持續關連交易採取以下內部控制措施：

- (i) 為在保護股東利益方面維持良好的企業管治及解決本公司內部的實際及／或潛在的利益衝突，胡先生須於董事會會議上放棄對與主協議有關的任何相關決議案進行投票。
- (ii) 由於各個別服務協議須經本公司管理層批准，本公司的管理層將參照與提供類似服務有關的行業慣例檢查其中的相關定價條款（其將按月度基準對該等條款進行監控），以確保個別服務協議的條款屬公平及合理且對關連人士而言並不比向獨立第三方所收取的費用更加優惠。
- (iii) 參照管理服務及裝修服務的不同基準釐定對某個財年的年度上限的貢獻（通常，就管理服務而言，對年度上限的貢獻乃基於該財年提供服務的月數，而就裝修服務而言，各協議的合約金額全部貢獻予訂立協議的財年的年度上限），本公司的管理層將根據個別服務協議妥善記錄所獲得的實際服務費及實際交易金額，並將按月度基準審核總交易金額，以確保不會超過年度上限。

董事會函件

- (iv) 倘預期將超過年度上限，則本公司將於超過年度上限之前重新符合上市規則項下的所有適用規定，包括(倘有需要)獲得獨立股東的批准，且須於重新合規之前拒絕批准個別服務協議。
- (v) 本公司將透過隨機抽查定價條款、付款安排及實際交易金額進行內部核查，以確保關連交易程序將符合內部控制措施，年度上限將獲遵守及定價在個別服務協議之間貫徹一致。
- (vi) 本公司的外聘核數師將對符合主協議中的定價政策及個別服務協議項下的交易金額的情況進行年度審核以確保並無超過年度上限。
- (vii) 本公司審核委員會將每年審核個別服務協議項下的交易，並就改善內部控制措施提供推薦建議。
- (viii) 獨立非執行董事將每年審核對個別服務協議施加的內部控制措施的實施及執行情況，並於本公司年度報告中提供以下年度確認：交易乃於本集團的日常及一般業務過程中按正常商業條款或更佳條款訂立，該等條款乃屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。
- (ix) 於年度上限屆滿時或在對主協議進行續期的情況下或倘其條款發生重大變動，本公司將重新符合上市規則項下的所有適用規定，包括(如有需要)獲得獨立股東的批准。

訂立主協議之理由及益處

本集團發展計劃

自2019年前後以來，本集團已採納具體的擴張策略，以多元化收入來源及創造股東價值，尤其是透過以物業開發為本集團的核心業務以及整合產業鏈上下游的輕資產業務，持續發掘機會以作出投資及／或收購有良好的展望及前景的業務或項目。

董事會函件

透過向胡先生或其聯繫人收購附屬公司(誠如先前公告所披露)，本集團一直穩定地收購新的及經改進的資源、技能及技術，同時擴大項目規模及人員規模，旨在促進業務增長及提升本集團在整個物業開發行業的商譽。目前，本集團深耕四項業務，包括(i)物業發展、銷售及租賃物業；(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，創造多元化收入來源。

管理分部及裝修分部的擴張

本集團於2020年收購溫州北宸的控股公司溫州君尚裝飾有限公司(其提供本集團的裝修服務)及暉永物業管理(其提供本集團的管理服務)。

溫州北宸於2017年3月16日註冊成立，於2018年4月獲得建築裝修裝飾工程專業承包一級資質。憑藉上述資格證書，溫州北宸能夠逐步承接更大規模的住宅及商業物業項目，如酒店及運動場。經本集團收購後，溫州北宸開始積極參與投標新項目。鑑於溫州北宸已成為香港上市公司的一部分，本公司預計該等投標的成功率將逐漸提高。溫州北宸於2021財年至2023財年成功承接各類項目，包括住宅及商業物業、酒店等，為本集團貢獻可觀的收入。

類似地，暉永物業管理被中國指數研究院確認為「2020中國物業服務百強企業」之一，且本公司有信心，憑藉該等資質，本集團的管理分部將能夠適時穩定擴張。於2021財年至2023財年，暉永物業管理為住宅社區、商業及寫字樓、售樓部案場等提供物業管理服務，從而為本集團帶來穩定的收入。

透過訂立主協議，本集團可透過與胡先生受控公司進行的有關大型知名項目的交易，在管理分部及裝修分部方面積累相關經驗及提升聲譽及商譽，亦將帶來穩定收入，強化本集團收入流及現金流，及促進本集團的未來發展規劃。主協議可能會帶來顯著的協同效應，在長期內進一步促進本集團在物業開發行業的整體業務增長。董事認為，訂立主協議並無對本公司造成任何重大不利影響。

董事會函件

董事(不包括獨立非執行董事,彼等的意見載於本通函第20至21頁)因此認為,主協議於本集團日常及一般業務過程中訂立,主協議所載條款屬正常或更佳商業條款,乃經訂約方公平磋商後達致,建議年度上限及主協議及其項下所擬交易之條款屬公平合理,並符合本公司及股東之整體利益。

與胡先生的關係及對其的依賴

服務所產生收益佔本公司2021財年、2022財年及2023財年總收益的百分比分別為約6.8%(經審核)、31.3%(經審核)及44.3%(未經審核)。基於本公司目前估計,年期內主協議項下交易產生的收益百分比將介乎本公司總收益的約20%至25%,預期將逐年下降。隨著管理分部及裝修分部擴張,本集團於物業開發行業的地位及競爭力提高,本公司預計獨立第三方產生的收益將逐步穩定增長,因此於該等分部對與胡先生及/或胡先生受控公司的交易的依賴將會降至最低。

董事會因此認為,考慮到本公司的前瞻性期望,本公司並無且不應被認為對胡先生及/或胡先生受控公司具有重大依賴,且本公司將繼續維持業務的持續性,能夠獨立運營。董事會亦將定期評估管理分部及裝修分部的運營,以確保本集團正採取所有必要措施以自獨立第三方獲得業務,及確保與胡先生及/或胡先生受控公司交易的比率乃屬合理。胡先生亦表示其目前無意注入其任何或部分業務於本公司。

董事會有意強調,本節所載任何收益估計或預測乃由本公司管理層透過採取審慎方式僅基於本集團預計增長的合理預測作出的初步估計或預測,僅供參考。日後本公司的業務運營及財務狀況可能不同。股東及投資者於依賴本節估計或預測時通常應審慎行事。

有關訂約方之資料

本公司及本集團

本公司於百慕達註冊成立為有限公司，而股份於聯交所主板上市。本集團一直以來主要從事物業開發及投資(涵蓋物業開發、銷售及租賃)，並於本集團自2020年以來收購多間新附屬公司後，將業務擴張至物業管理、裝飾、裝修及建設服務。

胡先生及胡先生受控公司

胡先生為本公司執行董事及最終控股股東。胡先生受控公司從事多個行業的多項業務，如房地產、建築及酒店開發與管理行業。

上市規則之涵義

胡先生為本公司執行董事及最終控股股東，因此根據上市規則其為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，主協議項下所擬交易構成本公司之持續關連交易。

由於參考主協議項下建議年度上限計算之其中一項或多項適用百分比率(如上市規則第14.07條所載)超過5%，主協議項下所擬交易須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、通函、年度審閱及獨立股東批准規定。

於主協議之前，本公司與胡先生及／或胡先生受控公司已就提供管理服務及裝修服務訂立若干協議。本公司已就上述協議遵守上市規則第14章項下規定，該等協議的總額處於上市規則第14A.76條項下最低限額豁免範圍內。本公司將確保於股東特別大會上獲得獨立股東對主協議的批准之前不會超過該門檻。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

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，以就主協議及其項下所擬交易的公平性及合理性向獨立股東提供意見。概無獨立董事委員會成員於主協議項下所擬交易中擁有任何權益亦無參與其中。

董事會函件

瓏盛資本已獲委任為獨立財務顧問，以就主協議及其項下所擬交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。委任瓏盛資本為獨立財務顧問已獲獨立董事委員會批准。

股東特別大會

本公司謹訂於2023年7月25日(星期二)下午四時正假座香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心27樓2703室舉行股東特別大會以考慮及酌情批准主協議及其項下所擬交易(包括建議年度上限)。

股東特別大會通告載列於本通函第SGM-1至SGM-2頁。用於股東特別大會的代表委任表格隨附於本通函。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附的代表委任表格上印備之指示填妥表格，並盡快交回及存放於本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司之辦事處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟於任何情況下須於不遲於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交付代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會，並於會上投票。

需要放棄投票的關連人士

由於胡先生(本公司的主席兼執行董事)於主協議中擁有重大權益，彼已放棄對批准主協議及其項下所擬交易的相關董事會決議案進行投票。並無其他董事於主協議中擁有重大權益或須放棄對相關董事會決議案進行投票。

根據上市規則第14A.36條，於主協議及其項下所擬交易中擁有重大權益的任何股東須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，胡先生於477,327,672股股份(佔本公司已發行股本的73.75%)中擁有權益且將就批准主協議及其項下所擬交易的建議決議案放棄投票。

董事會函件

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無其他股東於主協議及其項下所擬交易中擁有任何重大權益，因此概無其他股東須於股東特別大會上就批准上述事項的決議案放棄投票，且(i)並無任何股東訂立投票權信託或其他協議或安排或諒解，亦無受其約束；及(ii)於最後實際可行日期，股東並無任何責任或權利致使其已經或可能已暫時或永久將行使其於股份投票權之控制權轉移至第三方(不論全面轉移或按個別情況轉移)。

推薦建議

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問的意見及董事會函件所載的相關資料後，認為建議年度上限及主協議的條款就獨立股東而言乃屬公平合理，且主協議乃於本集團的日常及一般業務過程中按正常商業條款或更佳條款訂立，符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成將提呈的決議案，以便批准主協議及其項下所擬交易(包括建議年度上限)。

其他資料

閣下請垂注獨立董事委員會函件、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件以及本通函附錄所載的其他資料。

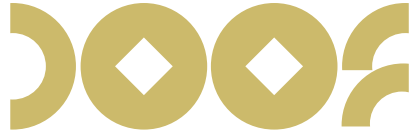
股東及本公司有意投資者務請注意，主協議須待獨立股東批准後方可作實，故其未必會進行。股東及本公司有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
民生國際有限公司
主席
胡興榮
謹啟

2023年7月3日



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)

重續持續關連交易
有關提供物業管理服務
及
裝飾與裝修工程服務的主協議

敬啟者：

茲提述本公司向股東發出之日期為2023年7月3日的通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，通函所定義詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

吾等獲委任為獨立董事委員會成員，就主協議及其項下所擬交易(包括建議年度上限)是否就獨立股東而言屬公平合理及符合本公司及其股東整體利益向閣下提供意見。

瓏盛資本已獲委任為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及推薦建議。吾等謹請閣下垂注通函所載「董事會函件」及「瓏盛資本函件」以及通函附錄所載的其他資料。

經考慮主協議及其項下所擬交易(包括建議年度上限)以及意見函件所載瓏盛資本所考慮的主要因素及原因以及其意見，吾等認為，主協議及其項下所擬交易的條款(包括建議年度上限)就獨立股東而言屬公平合理且主協議乃於本集團日常及一般業務過程中按照正常商業條款或更佳條款訂立，符合本公司及股東的整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上就批准主協議、其項下所擬交易及建議年度上限之決議案投贊成票。

此 致

列位獨立股東 台照

為及代表
民生國際有限公司
獨立董事委員會
獨立非執行董事
黃昆杰先生
謹啟

鮑依寧女士

袁海波先生

2023年7月3日

瓏盛資本函件

以下為瓏盛資本有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，該函件乃供載入本通函而編製。



香港上環
干諾道西35號
康諾維港大廈4樓

敬啟者：

重續持續關連交易 有關提供物業管理服務 及 裝飾與裝修工程服務的主協議

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就與胡先生訂立主協議(包括年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司向股東發出日期為2023年7月3日的通函(「通函」)中的董事會函件(「董事會函件」)，而本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所使用的詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述(i)該公告；(ii) 貴公司日期為2021年2月24日的公告；及(iii) 2021年通函，內容有關(其中包括)主協議、先前主協議、其項下所擬交易及相關年度上限。

先前主協議已於2023年3月31日屆滿。由於董事預計集團公司將繼續不時向胡先生及胡先生受控公司提供服務，於2023年6月16日(交易時段後)， 貴公司與胡先生訂立主協議，據此，集團公司須向胡先生及胡先生受控公司提供服務。主協議須待獨立股東於股東特別大會上批准後方可作實。

上市規則之涵義

胡先生為 貴公司執行董事及最終控股股東，因此根據上市規則其為 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，主協議項下所擬交易構成 貴公司之持續關連交易。

由於參考主協議項下建議年度上限計算之其中一項或多項適用百分比率(如上市規則第14.07條所載)超過5%，主協議項下所擬交易須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、通函、年度審閱及獨立股東批准規定。

於主協議之前， 貴公司與胡先生及／或胡先生受控公司已就提供管理服務及裝修服務訂立若干協議。 貴公司已就上述協議遵守上市規則第14章項下規定，該等協議的總額處於上市規則第14A.76條項下最低限額豁免範圍內。 貴公司將確保於股東特別大會上獲得獨立股東對主協議的批准之前不會超過該門檻。

獨立董事委員會

根據上市規則第13.39(6)條， 貴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，以就主協議及其項下所擬交易的公平性及合理性向獨立股東提供意見。概無獨立董事委員會成員於主協議項下所擬交易中擁有任何權益亦無參與其中。吾等(瓏盛資本有限公司)已獲委任就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等之獨立性

於過去兩年， 貴公司或胡先生及／或胡先生受控公司與吾等之間概無任何委聘。除 貴公司就是次委任應向吾等支付之正常專業費用外，並無存在任何安排而使吾等將向 貴集團或董事、主要行政人員及主要股東或胡先生或胡先生受控公司或其任何附屬公司或彼等各自的聯繫人以及彼等的任何一致行動人士收取任何費用或利益。於最後實際可行日期，(a) 貴集團、胡先生及／或胡先生受控公司及彼等各自的附屬公司及聯繫人；與(b)吾等之間不存在任何關係或利益，可被合理視為妨礙吾等擔任獨立財務顧問之獨立性(定義見上市規則第13.84條)。因此，吾等認為，根據上市規則規定，吾等合資格擔任 貴公司的獨立財務顧問。

吾等意見之基準

於達致吾等之意見及建議時，吾等依賴(i)通函所載或提述之資料及事實；(ii) 貴集團及其顧問所提供之資料；(iii)董事及 貴集團管理層(「**管理層**」)所發表之意見及聲明；及(iv)吾等對相關公開資料之審閱。

吾等已假設向吾等提供之一切資料及向吾等發表之聲明及意見或通函所載或提述之聲明及意見，於有關日期在各方面均為真實、準確及完整，並可加以依賴。吾等亦已假設通函所載之一切陳述及所作出或提述之聲明於作出時屬真實及於最後實際可行日期仍屬真實，且董事及管理層之信念、意見及意向之所有該等陳述及通函所載或提述之該等陳述乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事及管理層向吾等提供之資料及聲明之真實性、準確性及完整性。吾等亦已向董事尋求並獲確認通函所提供及提述之資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實，且董事及管理層向吾等提供之所有資料或聲明於作出時在各方面均為真實、準確、完整且並無誤導成分，且直至通函日期仍屬如此。

吾等認為，吾等已審閱目前可得之相關資料，以達致知情意見並為吾等依賴通函所載資料之準確性提供合理依據，從而為吾等之推薦意見提供合理基準。於制訂吾等有關主協議之推薦意見時，根據第13.80(2)條，吾等已獲得及審閱有關管理服務及裝修服務之相關資料，其中包括(i)主協議及先前主協議；(ii) 貴公司截至2022年3月31日止年度之年報及截至2022年9月30日止六個月之中期報告；(iii) 貴公司近期公告；及(iv)通函所載資料。

除本函件外，吾等作為獨立財務顧問，對通函任何部分的內容概不負責。吾等認為，吾等已審閱目前可得的充足資料，以達致知情意見並為吾等依賴通函所載資料的準確性提供合理依據，從而為吾等的推薦意見提供合理基礎。然而，吾等並無對董事及管理層提供的資料、作出的聲明或表達的意見進行任何獨立核證，亦無對 貴集團或其各自的任何主要股東、附屬公司或聯營公司的業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式的深入調查。

本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東考慮主協議及其項下所擬持續關連交易(包括相關年度上限)時作為參考，且除為載入通函外，未經吾等事先書面同意，概不得引用或引述本函件之全部或部分內容，亦不得將本函件用於任何其他目的。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等致獨立股東之意見及推薦意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由。吾等之結論乃經整體考慮全部分析結果後始行作出。

1 主協議訂約方的背景資料

1.1 有關 貴公司及 貴集團的資料

誠如董事會函件所述，貴公司為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及買賣(股份代號：938)。貴集團一直以來主要從事物業開發及投資(涵蓋物業開發、銷售及租賃)，並於 貴集團自2020年以來收購多間新附屬公司後，近期將業務擴張至物業管理、裝飾、裝修及建設服務。

1.2 貴集團的財務表現

截至2022年9月30日止六個月(「2022年中期」)

經參考 貴公司於2022年中期之中期報告，貴集團於2022年中期之收入約為82,919,000港元(截至2021年9月30日止六個月：49,035,000港元)，包括來自重慶物業(定義見下文)之租賃收入、來自日本度假酒店之收入、物業管理服務收入以及裝修及裝飾收入。收入較上一期間增加約33,884,000港元，乃主要由於所有經營分部(尤其是裝修及裝飾業務)的整體收入增加所致。

貴公司間接全資附屬公司重慶皇石置地有限公司(「重慶皇石」)持有位於中國重慶市渝中區青年路77號之物業(「重慶物業」)。該物業鄰近解放碑步行街，零售店雲集，為當地乃至全國知名的商業步行街。重慶物業包含住宅公寓(作為銷售用途)、由國際知名酒店管理集團管理的服務式公寓(作為租賃用途)及購物商場(作為租賃用途)。

瓏盛資本函件

貴集團於2020年進入物業管理行業，與 貴集團其他業務產生協同效應，使 貴集團的收入來源更多元化。 貴公司之間接全資附屬公司浙江暉永物業管理服務有限公司(「暉永」)擁有多個在管物業管理項目及數個潛在項目，分佈於浙江、四川、江蘇、福建、山西及貴州等地。管理物業類型包括住宅社區、商業、寫字樓、售樓部案場、景區等多種業態。管理分部於2022年中期之收入約為17,549,000港元(截至2021年9月30日止六個月：14,353,000港元)。

貴公司之間接附屬公司溫州北宸建設有限公司(「北宸建設」)是經建設部批准的一級裝飾施工企業，專業從事酒店、商場、辦公樓、學校、醫院等場所裝飾設計與施工，業務主要位於浙江，目前正在逐步向省外拓展，以精湛的工藝水平和完善的施工管理完成了各類優質項目。裝修分部於2022年中期之收入約為36,321,000港元(截至2021年9月30日止六個月：7,860,000港元)。

於2022年中期， 貴集團之毛利約為2,397,000港元(截至2021年9月30日止六個月：1,837,000港元)。毛利改善主要是由於2022年中期已完成的裝修裝飾項目增加所致。

於2022年中期， 貴公司權益持有人應佔虧損減少至約146,860,000港元(截至2021年9月30日止六個月：199,856,000港元)， 貴公司擁有人應佔本期間內全面開支總額約為260,718,000港元(截至2021年9月30日止六個月：143,451,000港元)，主要由於(i)換算海外業務之匯兌差額虧損約為113,781,000港元；(ii)投資物業公允價值減少約為1,040,000港元；及(iii)財務成本88,998,000港元所致。

截至2022年3月31日止年度(「2022財年」)

經參考 貴公司於2022財年之年報， 貴集團於2022財年之收入為116,656,000港元(2021財年：158,729,000港元)，包括來自重慶物業之租賃收入、來自日本度假酒店之收入、物業管理服務收入以及裝修及裝飾收入。收入較上一年度減少42,073,000港元，乃主要由於重慶物業的整體收入減少所致。

管理分部於2022財年之收入約為30,919,000港元(2021財年：26,249,000港元)。裝修分部於2022財年之收入約為40,329,000港元(2021財年：62,394,000港元)。

於2022財年， 貴集團之毛損由2021財年的24,278,000港元減少65.43%至2022財年的8,394,000港元。負利潤率減少至2022財年的7.20%(2021財年：15.30%)。毛損改善主要是由於重慶的服務式公寓與購物商場出租率上升及運營成本降低， 貴集團的重慶物業租金收入及毛損因而均獲得顯著改善。然而，疫情對整體經濟環境及消費影響嚴重，導致 貴集團業務的收入無法完全抵銷相應的銷售成本，因此產生毛損。

於2022財年， 貴公司權益持有人應佔虧損減少至371,735,000港元(2021財年：521,821,000港元)， 貴公司擁有人應佔2022財年內全面開支總額為323,153,000港元(2021財年：397,998,000港元)，主要由於(i) 8,394,000港元的毛損，其主要由於旅遊限制及封城措施令服務式公寓營運及日本酒店營運業績未如理想；(ii)投資物業公允價值減少69,366,000港元；(iii)持作出售物業減值虧損5,710,000港元；及(iv)財務成本增加至185,602,000港元(2021財年：154,398,000港元)，乃由於我們於重慶的物業重建項目竣工後，年內概無財務成本資本化所致。

1.3 有關胡先生及胡先生受控公司的資料

胡先生為 貴公司執行董事及最終控股股東。胡先生受控公司從事多個行業的多項業務，如房地產、建築及酒店開發與管理行業。

2 持續關連交易及建議年度上限

2.1 主要條款

茲提述(i)該公告；(ii) 貴公司日期為2021年2月24日的公告；及(iii) 2021年通函，內容有關(其中包括)主協議、先前主協議、其項下所擬交易及相關年度上限。

先前主協議已於2023年3月31日屆滿。由於董事預計集團公司將繼續不時向胡先生及胡先生受控公司提供服務，於2023年6月16日(交易時段後)，貴公司與胡先生訂立主協議，據此，集團公司須向胡先生及胡先生受控公司提供服務。

主協議年期將於2023年6月16日(或待主協議的所有先決條件獲達成後，以較遲者為準)開始至2026年3月31日(首尾兩天包括在內)結束，除非根據主協議以其他方式提前終止或重續。

主協議的主要條款概述如下。

日期

2023年6月16日

訂約方

1. 貴公司；及
2. 胡先生

年期

2023年6月16日(或待主協議的所有先決條件獲達成後，以較遲者為準)至2026年3月31日(首尾兩天包括在內)，惟可由主協議之訂約方重續及終止。

先決條件

主協議的生效以 貴公司遵守上市規則項下有關持續關連交易的規定為條件，其包括但不限於就主協議及其項下所擬交易取得董事會、獨立董事委員會及獨立股東的批准。

服務

於主協議年期期間，胡先生及胡先生受控公司可能不時委聘集團公司為彼等之物業管理項目或裝飾與裝修工程項目提供管理服務及／或裝修服務，並將就此訂立個別服務協議。

所提供之服務須符合以下條件：(i)集團公司遵守所有適用當地法律、規則及法規；及(ii)集團公司充分利用其品牌和資源，為集團公司及胡先生受控公司的股東及僱員創造最大價值。

服務費及支付條款

胡先生或胡先生受控公司應付集團公司有關服務的服務費須根據各個別服務協議的條款各自釐定及支付。

基於集團公司與胡先生受控公司過往訂立之管理服務協議及裝修服務協議，標準支付條款大致如下：

管理服務協議

服務提供商須根據相關月份的實際工時計算與服務接收方每月產生的費用。所有訂約方須於下個月的第5日之前確認相關月份的費用，並須於該下個月的第15日之前付款。

裝修服務協議

合約屬固定單價合約，可根據相關項目要求及合約期的實際工作量作出修訂。費用須根據工作進度以數次分期付款方式支付或按月結算。

定價原則

管理服務及裝修服務的各個別服務協議的服務費須根據以下一般原則釐定：

- (a) 最終代價一般將透過招標及投標程序予以釐定。招標及投標程序是指招標人及投標人根據中國相關的規則及法規(尤其是《中華人民共和國招標投標法》(「《招標投標法》」))實施的招標、投標、開標、評標及授標的程序。
- (b) 儘管 貴集團通常更傾向為 貴集團帶來更大利潤的方法，但招標人通常更具成本意識，將會於招標文件中引入其更為中意的方法。倘 貴集團認為特定項目的盈利能力相對偏低， 貴集團將不會參與投標。
- (c) 倘集團公司擬投標某個項目，則該集團公司的成本部門會首先評估該項目的成本及價格，制定計劃，然後將其遞交予 貴公司之管理層以供批准。倘獲批准，集團公司將根據招標人設定的要求編製投標文件。
- (d) 集團公司投標的價格須根據涉及管理服務或裝修服務的各項目的規模及相關市場狀況並參考獨立第三方服務提供商的可資比較市場價格釐定。
- (e) 在不需要招標流程的許可的情況下，將採納協定價格，該協定價格須由合約訂約方經公平磋商後釐定。協定價格為根據「合理項目成本+合理市場利潤範圍」釐定的價格。集團公司將向胡先生或胡先生受控公司提供的服務的預期利潤率不得低於 貴公司收取獨立第三方的利潤率，而集團公司所收取的服務費亦須不遜於與胡先生受控公司進行交易之獨立第三方可獲得之條款。

- (f) 須嚴格遵守有關管理服務及裝修服務的具體要求的相關法律法規，尤其包括《物業管理條例》(「《物業管理條例》」)及《中華人民共和國建築法》(「《建築法》」)。

根據《物業管理條例》，房地產開發商獲鼓勵通過招標方式委聘物業管理服務提供商。倘投標人少於三人，或倘項目涉及較小規模的住宅物業，則在取得當地或省級房地產行政主管部門批准後，可通過協議方式委聘物業管理服務提供商。

根據《招標投標法》，招標程序對於大型基礎設施或涉及公眾利益之項目等若干建築項目而言屬強制性。實際操作中，即使屬非強制性，部分開發商亦會就裝修服務進行招標，此等情況下《招標投標法》之規則及要求適用。另一方面，《建築法》規定，服務提供商可直接訂立合約，但訂約方須以書面方式確定各自的權利及義務。

由於不同類型、規模及位置之物業項目的管理服務及裝修服務的價格差異明顯，訂約方就個別服務協議所收取的費用或利潤指示性範圍達成協議在商業上屬不可行。相反，不論是通過投標或通過磋商與胡先生受控公司達成協定費用，價格的釐定均須參考協調市場因素，包括但不限於(i)物業的類型及位置，(ii) 貴集團的預算成本，(iii)合約服務範圍及服務標準，(iv) 貴集團在相關城市的品牌知名度，及(v)相關政府指導價，且定價無論如何不可較 貴集團向獨立第三方所提供服務的條款及價格更為優惠，且就 貴集團而言不可遜於胡先生受控公司向獨立第三方提供的條款及價格。

政府指導價指地方政府公佈的管理服務的定價範圍或水平，價格將由訂約方經參考該等定價範圍或水平通過協商確定。根據《物業服務收費管理辦法》(「《物業服務收費管理辦法》」)，物價及房地產行政主管部門應根據物業管理服務等級標準等因素，共同制定物業管理服務的基準價及浮動幅度作為政府指導價，並定期公佈該政府指導價。然而，《物業服務收費管理辦法》並無規定政府指導價的更新頻率，不同城市的地方政府在更新政府指導價時，經計及包括人工成本在內的物業管理服務成

瓏盛資本函件

本及該特定城市的整體經濟狀況，可能會有自己的做法及政策。政府指導價一般會在地方政府網站公佈，而 貴公司將持續跟蹤政府指導價的相關更新。

除政府指導價外， 貴公司將參考任何可獲得的市場價格，乃指在提供相關項目的所在地或周邊，於日常及一般業務過程中按正常商業條款提供同類服務的第三方服務提供商所收取的當時中標價，並綜合考慮項目規模、技術難度、施工期限、勞動成本等特定因素。

吾等之評估

就吾等的盡職調查而言，吾等已獲得及審閱 貴集團與胡先生受控公司就提供管理服務訂立的四份服務協議，連同 貴集團與 貴集團獨立第三方（「獨立第三方」）於截至2023年3月31日止三個年度就可資比較的物業管理服務訂立的兩份服務協議，並自該等協議注意到，向胡先生受控公司收取管理服務的服務費與於可資比較的物業管理服務項下向獨立第三方所收取的服務費相比並無更加優惠，這一情況與吾等對 貴集團與胡先生受控公司之間管理服務安排的理解相符且並未顯示有任何差異。

吾等亦獲得及審閱 貴集團與胡先生受控公司就裝修服務訂立的兩份服務協議，連同 貴集團與獨立第三方於截至2023年3月31日止三個年度就可資比較的裝修服務訂立的兩份服務協議及其相關預算記錄。吾等自上述文件注意到，向胡先生受控公司收取裝修服務的費用與就向獨立第三方提供的可資比較裝修服務向獨立第三方收取的費用相比並無更加優惠，這一情況與吾等對 貴集團與胡先生受控公司之間裝修服務安排的理解相符且並未顯示有任何差異。

瓏盛資本函件

經參考董事會函件，貴公司將就董事會函件「2.4有關主協議的內部控制措施」一節所載主協議項下的持續關連交易採取內部控制措施。吾等認為，該等內部控制措施的有效實施將有助於確保其項下所擬持續關連交易的公平定價。

2.2 過往交易金額及建議年度上限

過往金額

集團公司於2021財年(經審核)、2022財年(經審核)及2023財年(未經審核)根據先前主協議向胡先生及胡先生受控公司提供管理服務及裝修服務的過往交易金額如下：

	截至3月31日止年度		
	2021年 人民幣百萬元 (概約) (經審核)	2022年 人民幣百萬元 (概約) (經審核)	2023年 人民幣百萬元 (概約) (未經審核)
管理服務	8.9	8.5	9.7
裝修服務	0.4	21.5	43.6
總計	9.3	30.0	53.3

於2021財年、2022財年及2023財年各年就管理服務及裝修服務設定的年度上限分別為人民幣10.5百萬元及人民幣45.0百萬元。集團公司於2021財年及2022財年向胡先生及胡先生受控公司提供裝修服務的過往實際交易金額低於2020年釐定上限時的預期，此乃主要由於(i) 2021年COVID疫情導致中國房地產行業增速放緩，對胡先生及胡先生受控公司的業務產生負面影響，使得對裝修服務的需求大幅下降；及(ii) COVID疫情的持續影響及雖然中國於2022年逐步放寬COVID疫情限制，業務量的復甦速度仍較預期為慢，導致對裝修服務的需求低於預期。

瓏盛資本函件

建議年度上限

經考慮下文所載因素，董事建議2024財年、2025財年及2026財年各年的管理服務及裝修服務的年度上限如下：

	截至3月31日止年度		
	2024年 人民幣百萬元	2025年 人民幣百萬元	2026年 人民幣百萬元
管理服務	10.5	10.5	10.5
裝修服務	35.0	35.0	35.0
總計	45.5	45.5	45.5

吾等之觀點

於評估有關管理服務及裝修服務的建議年度上限的合理性及公平性時，吾等已與管理層討論，並注意到釐定截至2026年3月31日止三個年度有關管理服務及裝修服務的建議年度上限參考諸多因素，包括：

- (a) 管理服務及裝修服務於2021財年(經審核)、2022財年(經審核)及2023財年(未經審核)的過往交易金額；
- (b) 就管理服務年度上限而言：
 - (i) 集團公司與胡先生受控公司於最後實際可行日期簽署的管理服務協議(將於年期開始後生效)，分別為2024財年、2025財年及2026財年的管理服務年度上限貢獻項目總額約人民幣5.4百萬元、人民幣0.8百萬元及人民幣0.6百萬元；
 - (ii) 集團公司與胡先生受控公司預計將就在手項目重續的管理服務協議，且於2024財年、2025財年及2026財年各年的估計項目總額分別為約人民幣2.9百萬元、人民幣7.6百萬元及人民幣7.5百萬元；及

瓏盛資本函件

- (iii) 於2024財年、2025財年及2026財年各年為滿足胡先生受控公司對管理服務的潛在需求及由於年期內的通貨膨脹或對管理服務的潛在新增需求對管理服務的服務費進行任何上調而分別預留的約人民幣2.2百萬元、人民幣2.1百萬元及人民幣2.4百萬元；
- (c) 就裝修服務年度上限而言：
- (i) 集團公司與胡先生受控公司將簽署的裝修服務協議，且於2024財年、2025財年及2026財年各年的估計項目總額分別為約人民幣25.0百萬元、人民幣29.5百萬元及人民幣34.3百萬元；及
- (ii) 於2024財年、2025財年及2026財年各年為滿足(A)有關裝修服務的可能補充合約，該等合約即使與同一物業相關(但通常為物業的不同部分)，仍將由訂約方分別磋商及協定，並載有不同條款及條件，而與同一物業相關的初始或原始裝修服務協議則維持非經常性及非持續性；(B)胡先生受控公司對裝修服務的潛在需求；及(C)由於年期內的通貨膨脹或對裝修服務的潛在新增需求對裝修服務的服務費進行任何上調而分別預留的約人民幣10.0百萬元、人民幣5.5百萬元及人民幣0.7百萬元；
- (d) 基於集團公司與胡先生受控公司之間的上述現有服務協議或預期將訂立的服務協議將確認的估計收入；
- (e) 基於胡先生及／或胡先生受控公司於中國目前擁有的現有物業項目，胡先生及胡先生受控公司對服務的預期需求(日後該等項目未必需要開發且未必需要集團公司的服務)；
- (f) 集團公司的能力及資格，即集團公司正在逐步擴張人員及資源規模，以擴大將承接項目的規模及增加將承接項目的數量，而且考慮到管理服務及裝修服務業務均按項目運作這一事實，意味著可根據具體項目的需求招募或獲取新的人員及資源；及

- (g) 貴集團旨在實現以下目標的業務發展計劃及策略：使 貴集團的收入來源多樣化，透過收購業務或資產整合 貴集團的營運以創造與 貴集團現有業務的協同效應以及加強 貴集團在中國物業開發行業的整體業務能力及競爭優勢。

就吾等的盡職調查而言，吾等已就提供服務獲得已簽署的協議及正在磋商的協議概要(「概要」)。根據概要， 貴公司亦已估計2024財年、2025財年及2026財年各年項下的安排及將產生的服務費(「估計服務費」)。

吾等自概要注意到，2024財年、2025財年及2026財年各年項下的估計服務費分別為約人民幣35百萬元(管理服務為人民幣10百萬元及裝修服務為人民幣25百萬元)、人民幣40百萬元(管理服務為人民幣10百萬元及裝修服務為人民幣30百萬元)及人民幣44百萬元(管理服務為人民幣10百萬元及裝修服務為人民幣34百萬元)。由於上述估計僅基於目前已簽署的協議及正在磋商的協議，截至2026年3月31日止三個年度， 貴集團有可能與胡先生受控公司磋商並參與更多項目。

因此，吾等認為估計服務費內的相關預測乃經妥當編製及對服務的年度需求屬公平合理。基於以上所述，吾等認為釐定有關管理服務及裝修服務的建議年度上限的基準就獨立股東而言屬公平合理。

吾等已詢問於截至2023年3月31日止三個年度裝修服務交易金額波動的原因。管理層表示，對溫州北宸的收購已於2020年5月完成，此後溫州北宸開始與胡先生控制的公司開展業務。於2021財年，Covid疫情對建設及裝修項目造成嚴重干擾，導致工作進度延誤，並延擱由此產生的收入。於2022財年及2023財年，有關項目已逐漸恢復，促進業務量大幅增長。。

根據吾等與管理層的討論，吾等了解到，管理層於釐定管理服務及裝修服務的建議年度上限時，已考慮到 貴集團之整體業務前景。

同時，根據吾等與管理層的溝通，管理服務及裝修服務的建議年度上限屬適當，不會導致過度依賴胡先生及／或胡先生受控公司，原因為：(i)服務所產生收益佔 貴公司2021財年、2022財年及2023財年總收益的百分比分別為約6.8%（經審核）、31.3%（經審核）及44.3%（未經審核）；(ii)管理層預計年期內主協議項下交易產生的收益百分比將介乎 貴公司總收益的約20%至25%；(iii)管理層預計隨著管理分部及裝修分部的擴張以及 貴集團在物業發展行業的地位及競爭力增強，獨立第三方產生的收益將逐步穩定增長並將繼續維持業務的持續性且能夠獨立運營；及(iv)主協議並無規定 貴集團有任何責任與胡先生及／或胡先生受控公司進行承諾數量之管理服務及／或裝修服務。

吾等進一步詢問管理層並了解到，管理層將繼續監測管理服務及裝修服務之收益貢獻，以防止任何可能的依賴事宜。倘存在依賴胡先生及／或胡先生受控公司之任何可能性， 貴公司將考慮採取措施，包括但不限於 貴公司將致力通過擴大其客戶基礎拓寬 貴集團的收入來源及 貴集團將推廣其他現有業務（如適當）。

據管理層告知， 貴公司並無知悉與胡先生及／或胡先生受控公司進行管理服務及裝修服務有關之任何不利因素。基於上文所述，吾等同意 貴公司之觀點，即倘 貴集團與胡先生及／或胡先生受控公司在可預見之未來有進一步業務合作， 貴公司將能夠防止對胡先生及／或胡先生受控公司之過度依賴。

經計及上述情況，吾等認為，管理服務及裝修服務的建議年度上限乃經公平釐定，並屬公平合理。

2.3 訂立主協議之理由及益處

誠如與管理層的討論，自2019年前後以來， 貴集團已採納具體的擴張策略，以多元化收入來源及創造股東價值，尤其是透過以物業開發為 貴集團的核心業務以及整合產業鏈上下游的輕資產業務，持續發掘機會以作出投資及／或收購有良好的展望及前景的業務或項目。

透過向胡先生或其聯繫人收購附屬公司(誠如先前公告所披露)，貴集團一直穩定地收購新的及經改進的資源、技能及技術，同時擴大項目規模及人員規模，旨在促進業務增長及提升貴集團在整個物業開發行業的商譽。目前，貴集團深耕四項業務，包括(i)物業發展、銷售及租賃物業；(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，創造多元化收入來源。於2021財年至2023財年，暉永物業管理為住宅社區、商業及寫字樓、售樓部案場等提供物業管理服務，從而為貴集團帶來穩定的收入。

同時，吾等注意到，透過訂立主協議，貴集團可透過與胡先生受控公司進行的有關大型知名項目的交易，在管理分部及裝修分部方面積累相關經驗及提升聲譽及商譽，亦將帶來穩定收入，強化貴集團收入流及現金流，及促進貴集團的未來發展規劃。主協議可能會帶來顯著的協同效應，在長期內進一步促進貴集團在物業開發行業的整體業務增長。

經計及(i)貴集團自2019年起將業務擴張至物業管理、裝飾、裝修及建設服務；及(ii)管理分部及裝修分部於截至2023年3月31日止三個年度繼續為貴集團貢獻收入，吾等(i)同意董事的觀點，即主協議於貴集團的日常及一般業務過程中訂立；及(ii)認為貴公司訂立主協議屬合理及具商業理據。

有關更多詳情，請參閱董事會函件「訂立主協議之理由及益處」一節。

2.4 有關主協議的內部控制措施

吾等亦已審閱貴集團下列內部控制措施，吾等認為該等內部控制措施足以確保主協議項下所擬持續關連交易將按正常商業條款進行，且不會損害貴公司及獨立股東的利益，並遵守主協議所載的定價政策及原則以及符合上市規則。

- (a) 為在保護股東利益方面維持良好的企業管治及解決貴公司內部的實際及／或潛在的利益衝突，胡先生須於董事會會議上放棄對與主協議有關的任何相關決議案進行投票。

瓏盛資本函件

- (b) 由於各個別服務協議須經 貴公司管理層批准， 貴公司的管理層將參照與提供類似服務有關的行業慣例檢查其中的相關定價條款(其將按月度基準對該等條款進行監控)，以確保個別服務協議的條款屬公平及合理且對關連人士而言並不比向獨立第三方所收取的費用更加優惠。
- (c) 參照管理服務及裝修服務的不同基準釐定對某個財年的年度上限的貢獻(通常，就管理服務而言，對年度上限的貢獻乃基於該財年提供服務的月數，而就裝修服務而言，各協議的合約金額全部貢獻予訂立協議的財年的年度上限)， 貴公司的管理層將根據個別服務協議妥善記錄所獲得的實際服務費及實際交易金額，並將按月度基準審核總交易金額，以確保不會超過年度上限。
- (d) 倘預期將超過年度上限，則 貴公司將於超過年度上限之前重新符合上市規則項下的所有適用規定，包括(倘有需要)獲得獨立股東的批准，且須於重新合規之前拒絕批准個別服務協議。
- (e) 貴公司將透過隨機抽查定價條款、付款安排及實際交易金額進行內部核查，以確保關連交易程序將符合內部控制措施，年度上限將獲遵守及定價在個別服務協議之間貫徹一致。
- (f) 貴公司的外聘核數師將對符合主協議中的定價政策及個別服務協議項下的交易金額的情況進行年度審核以確保並無超過年度上限。
- (g) 貴公司審核委員會將每年審核個別服務協議項下的交易，並就改善內部控制措施提供推薦建議。
- (h) 獨立非執行董事將每年審核對個別服務協議施加的內部控制措施的實施及執行情況，並於 貴公司年度報告中提供以下年度確認：交易乃於 貴集團的日常

瓏盛資本函件

及一般業務過程中按正常商業條款或更佳條款訂立，該等條款乃屬公平合理且符合 貴公司及股東的整體利益。

- (i) 於年度上限屆滿時或在對主協議進行續期的情況下或倘其條款發生重大變動， 貴公司將重新符合上市規則項下的所有適用規定，包括(如有需要)獲得獨立股東的批准。

吾等已審閱有關管理服務及裝修服務的內部控制手冊。透過採納上文所載政策，吾等認為， 貴公司將能確保(i)向胡先生受控公司收取費用的條款及服務與於可資比較的物業管理服務項下向獨立第三方收取費用的條款及服務相比並無更加優惠；(ii)向胡先生受控公司提供的裝修服務所產生的利潤率與向獨立第三方提供的可資比較裝修服務所產生的利潤率相似；及(iii)管理服務及裝修服務乃按正常商業條款進行，屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

為進一步評估上述內部控制程序，吾等已自 貴公司隨機選取及獲得並審閱於截至2023年3月31日止三個年度，(i) 貴集團與胡先生受控公司就提供管理服務訂立的兩份服務協議；及(ii) 貴集團與胡先生受控公司就裝修服務訂立的兩份服務協議。吾等注意到，吾等獲得的樣本與吾等對主協議內部控制程序的理解相符且並未顯示有任何差異。

吾等亦從 貴公司於2021財年及2022財年的年報注意到，(其中包括)就相關財政年度所擬各項持續關連交易而言， 貴公司核數師並無注意到任何事項致使彼等相信持續關連交易已超過 貴公司設定的年度上限。

鑒於上述情況，吾等認為職權範圍(如由 貴集團有效執行)足以保障在進行先前主協議項下所擬持續關連交易時股東的權益。因此，吾等認為，內部控制程序已妥為設立並符合上文所述之內部措施，足以確管理服務及裝修服務的定價公平合理，執行管理服務及裝修服務將屬公平合理並符合 貴集團的利益，而管理服務及裝修服務的建議年度上限將受到密切監察且不會被超過。

2.5 主協議項下所擬持續關連交易的報告規定及條件

根據上市規則第14A.55至14A.59條，主協議項下所擬持續關連交易須遵守以下年度審閱規定：

- (i) 獨立非執行董事須每年審閱持續關連交易，並於 貴公司年報中確認持續關連交易是否：
 - (a) 於 貴集團日常及一般業務過程中訂立；
 - (b) 按更佳的正常商業條款訂立；及
 - (c) 根據規管彼等的協議進行，且條款屬公平合理並符合股東的整體利益；
- (ii) 貴公司須每年委聘其核數師就持續關連交易作出報告。 貴公司的核數師須向董事會提供一封函件(其副本於 貴公司年報批量印刷前至少十個營業日提供予聯交所)，確認彼等是否注意到有任何事宜致使彼等相信持續關連交易：
 - (a) 尚未得到董事會批准；
 - (b) 並未於所有重大方面符合 貴集團的定價政策(倘持續關連交易涉及 貴集團提供的商品或服務)；
 - (c) 並未於所有重大方面按照規管持續關連交易的相關協議訂立；及
 - (d) 已超過相關建議年度上限；
- (iii) 貴公司須允許，並確保持續關連交易的對手方允許， 貴公司的核數師充分查閱彼等的記錄，以便就第(ii)段所載的持續關連交易進行報告；及
- (iv) 倘 貴公司的獨立非執行董事及／或核數師不能按要求確認有關事項， 貴公司須及時知會聯交所並發佈公告。

瓏盛資本函件

吾等已審閱 貴公司於2021財年及2022財年的年報，並注意到 貴公司的獨立非執行董事及核數師已審閱(包括但不限於)該等期間先前主協議項下所擬持續關連交易，並已提供有關確認。基於該等合規記錄，吾等認為有適當及有效措施來規管該等持續關連交易的未來執行及保障獨立股東的權益。

基於上述情況，並鑒於持續關連交易所附的報告規定及本函件上文「2.4有關主協議的內部控制措施」一節所述的 貴集團內部控制措施，吾等認為， 貴公司已採取足夠的內部控制措施，能夠遵守上市規則有關監督及監察主協議項下所擬交易的規定。

意見及建議

經計及上述主要因素及理由後，吾等認為主協議乃於 貴集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，並符合 貴公司及股東的整體利益。吾等亦認為，主協議的條款及其項下所擬持續關連交易(包括相關年度上限)屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，而吾等亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關決議案，以批准主協議及其項下所擬持續關連交易(包括相關年度上限)。

此 致

民生國際有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

瓏盛資本有限公司

董事總經理

董事

蔡雄輝

歐陽偉健

謹啟

2023年7月3日

蔡雄輝先生及歐陽偉健先生為根據證券及期貨條例可進行證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌人士，並被視為瓏盛資本有限公司負責人員。蔡雄輝先生及歐陽偉健先生於機構融資行業分別擁有逾11年及9年經驗。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則之規定提供有關本集團之資料。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，亦無遺漏其他事宜，致使其中任何聲明或本通函有所誤導。

2. 披露董事及主要行政人員的權益

於最後實際可行日期，本公司董事或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)的股份、相關股份及債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(如有)(包括根據證券及期貨條例之相關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入登記冊內的權益及淡倉(如有)；或(c)根據本公司所採納之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(如有)如下：

於股份及相關股份之好倉

董事姓名	權益性質	所持股份／ 相關股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
胡興榮先生	受控法團之權益	477,327,672 (附註)	73.75%

附註：中國大地集團有限公司之全部已發行股本由胡先生全資擁有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或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)的任何股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之相關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；(b)須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊內的任何權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

胡先生為執行董事、中國大地集團有限公司董事及本公司主要股東。於最後實際可行日期，就董事所知，概無其他董事於擁有本公司股份及相關股份權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的公司中擔任董事或僱員。

3. 根據證券及期貨條例股東之權益披露

於最後實際可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，以下人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份及相關股份中擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益或持有涉及有關股本之任何購股權：

於股份及相關股份之好倉

股東姓名／名稱	權益性質	所持股份／ 相關股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
中國大地集團有限公司	實益擁有人	477,327,672 (附註)	73.75%

附註：該等股份由中國大地集團有限公司直接擁有，而該公司由胡先生全資擁有。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，據本公司董事或主要行政人員所知，按照本公司根據證券及期貨條例第XV部所存置之登記冊，概無其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有或被視作或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露之任何權益或淡倉，亦無任何人士直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益或持有涉及有關股本之任何購股權。

4. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，本公司董事就根據上市規則第8.10條須披露彼等於競爭業務的權益而作出以下通知：

胡先生為多弗國際控股集團有限公司（「多弗集團」）董事長，多弗集團為於中國成立的公司，為大型綜合性民營企業集團，包括從事中國物業發展。本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事物業發展、銷售及租賃、提供物業管理服務及裝修及裝飾服務以及酒店管理。因此，多弗集團參與的中國物業發展業務（「獲豁免業務」）或被視為與本集團業務存在潛在直接或間接競爭，而胡先生則被視為獲豁免業務中擁有權益。

多弗集團於中國多個地區擁有多處物業及土地儲備，且本集團並無計劃於同一地區投資物業。雖然有一處重疊地區（重慶），但本集團與多弗集團於重慶的業務在項目規模、性質、目標客戶等方面存在較大差異。多弗集團的發展項目一般針對於中產階級家庭，而本集團主要針對於中上層階級家庭和高端客戶。

除胡先生外，黃曉海先生、金江桂先生及李振宇先生（均為本公司執行董事）為多弗集團的副總裁。就本公司於作出一切合理查詢後所深知，黃曉海先生、金江桂先生及李振宇先生均無於多弗集團擁有股權。黃曉海先生、金江桂先生及李振宇先生知會本公司，彼等僅保留多弗集團非執行性質的副總裁職位。

本集團及多弗集團的獲豁免業務由獨立的公司管理，且管理及行政獨立。就監察及監督本公司獨立非執行董事而言，董事會認為，本集團應能獨立於多弗集團的獲豁免業務，公平地開展其業務。董事會亦會定期評估本公司業務發展以確保概無競爭事宜發生。

5. 董事於資產或合約或安排中的重大權益

- (a) 於最後實際可行日期，概無董事於自2022年3月31日(即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期)以來本集團任何成員公司(i)收購或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬收購或出售；或(iv)擬租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 除集團公司與胡先生受控公司間有關提供服務的現有協議及主協議(本公司主席兼執行董事胡先生於其中擁有重大權益並已就批准主協議及其項下所擬交易之相關董事會決議案放棄投票)外，概無董事於最後實際可行日期存續且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

有關主協議之詳情，請參閱本通函第5至19頁所載之「董事會函件」。

6. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或可於一年內毋須支付賠償(法定賠償除外)而予以終止的合約)。

7. 重大不利變動

董事並未知悉自2022年3月31日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)起本集團財務或交易狀況存在任何重大不利變動。

8. 專家及同意書

以下專家已發表本通函所載或引述之見解或意見，其資格載列如下：

名稱	資格
龍盛資本有限公司	根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

上述專家已就連同其函件副本刊發本通函，以及按本通函刊載之形式及涵義引述其名稱發出書面同意，且迄今並未撤回有關同意。

上述專家函件已於本通函日期發出，以供載入當中。

於最後實際可行日期，上述專家既無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權，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(不論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，上述專家並無於自2022年3月31日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來，本集團任何成員公司已收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司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。

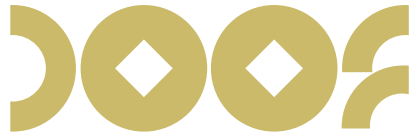
9. 展示文件

主協議副本將於本通函日期起計14日刊載於香港交易及結算所有限公司網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.msil.com.hk。

10. 其他資料

- (a) 本公司之公司秘書為何詠欣女士。何女士為香港特許秘書公會會員及英國特許秘書及行政人員公會會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (c) 本公司於香港的主要營業地點位於香港上環永樂街87號泰達大廈14樓A室及B室。
- (d) 本公司之主要股份過戶登記處為MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，地址為4th floor North, Cedar House, 41 Cedar Avenue, Hamilton HM 12, Bermuda。
- (e) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (f) 本通函的中文版與英文版如有任何不一致，概以英文版為準。

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)

股東特別大會通告

茲通告民生國際有限公司(「本公司」)謹訂於2023年7月25日(星期二)下午四時正假座香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心27樓2703室舉行股東特別大會(「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)。除另有指明外，本公司所刊發日期為2023年7月3日的通函(「該通函」，本通告構成其一部分)所界定之詞彙具有本通告所界定者之相同涵義：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司任何一名董事或董事會授權的任何人士簽署的主協議(由本公司與胡先生訂立)(其註有「A」字樣的副本已呈交股東特別大會並由股東特別大會主席簡簽以資識別)及其項下所擬交易，包括建議年度上限及其實施；及
- (b) 任何一名董事謹此獲授權進行其酌情可能認為屬必須、適當、合宜或權宜，以令主協議及其項下所擬任何交易得以推行、生效或與之有關的一切有關行動及事宜，並親筆簽署、同意、追認、簽立、完善或交付所有該等文件或文據(或如有需要，與另一名董事或董事會授權的任何人士蓋上本公司印鑑)，以及採取一切有關步驟。」

承董事會命
民生國際有限公司
主席
胡興榮

香港，2023年7月3日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港主要營業地點：

香港
上環
永樂街87號
泰達大廈14樓A室及B室

附註：

1. 凡有權出席所召開大會(或其任何續會)並於會上表決之股東，均有權委任一名或多名委任代表出席及在本公司組織章程細則條文之規限下代其表決。委任代表毋須為本公司股東。
2. 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該授權書或授權文件副本，必須於大會(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之辦事處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。
3. 於2023年7月19日下午四時三十分名列本公司股東名冊之股東將有權出席股東特別大會並於會上投票。為符合資格出席股東特別大會，所有過戶文件連同相關股票須於2023年7月19日下午四時三十分前遞交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司以進行登記，股份登記服務處地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
4. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會並於會上投票，而在此情況下，相關代表委任表格將被視為已撤銷。
5. 為遵守上市規則及本公司之組織章程細則，本股東特別大會通告所載所有決議案將以投票方式進行表決。

於本通告日期，董事會由執行董事胡興榮先生(主席)、黃曉海先生、金江桂先生及李振宇先生；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。