

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。



Pioneer

PIONEER GLOBAL GROUP LIMITED

建生國際集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00224)

關連交易：

收購目標公司之4%權益

於二零一五年十月七日，本公司的全資附屬公司Kind Regent及所有買方與所有賣方訂立一項買賣協議（「買賣協議」），據此，所有買方將從所有賣方購買目標公司已發行股份的合共79.73%，其中，Kind Regent將購買目標公司已發行股份的4.00%。

於本公告日期，(i) Advance System由吳繼煒先生、吳繼泰先生及吳燕安女士（均為本公司的執行董事）所控制的投資基金所擁有；(ii)吳汪靜宜女士（本公司的執行董事）為擁有Advance System的投資基金的一名投資者；及(iii) Elite Sino的最終實益擁有人於本公司的一家附屬公司中擁有40%權益。因此，所有賣方為上市規則項下本公司的關連人士，且收購事項構成一項關連交易。

由於所有適用百分比率（定義見上市規則）超過0.1%但少於5%，故收購事項僅須遵守上市規則第十四A章申報及公告的規定，而獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

收購事項

於二零一五年十月七日，本公司的全資附屬公司Kind Regent及所有買方與所有賣方訂立一項買賣協議（「買賣協議」），據此，所有買方將從所有賣方購買目標公司已發行股份的合共79.73%，其中，Kind Regent將購買目標公司已發行股份的4.00%。

買賣協議

日期

二零一五年十月七日

所有賣方

- 1) Advance System，將出售目標公司已發行股份的59.46%；及
- 2) Elite Sino，將出售目標公司已發行股份的20.27%，
(統稱「所有賣方」或各自為一名「賣方」)。

於本公告日期，所有賣方被視為上市規則項下本公司的關連人士。

所有買方

- 1) Kind Regent，將購買目標公司已發行股份的4.00%；
- 2) Prestige Goal Limited，將購買目標公司已發行股份的5.05%；
- 3) Center Link Limited，將購買目標公司已發行股份的1.05%；
- 4) PIA 2015 Investments (Singapore) Pte. Ltd.，將購買目標公司已發行股份的32.80%；
- 5) PREP Alliance Limited，將購買目標公司已發行股份的32.80%；及
- 6) CFIC-2014 NV Family Investments, LLC，將購買目標公司已發行股份的4.03%，
(統稱「所有買方」或各自為一名「買方」)。

附註：

- 買方(2)為一家由吳汪靜宜女士(本公司的執行董事)控制的公司；
- 買方(3)為一家由吳繼煒先生、吳繼泰先生及吳燕安女士(均為本公司的執行董事)控制的公司。買方(3)將成為目標公司的資產管理人，而Kind Regent無需向買方(3)支付任何費用或獎勵；及
- 買方(4)、(5)及(6)及其各自的最終實益擁有人均為本公司及本公司任何關連人士的獨立第三方，且均非本公司的關連人士。

股份購買價

目標公司79.73%已發行股份的總股份購買價為人民幣983,600,000元（相等於約港幣1,199,500,000元），乃基於目標公司在完成前將持有98.68%的該物業的協定價值人民幣2,900,000,000元（相等於約港幣3,536,600,000元）所釐定。本集團就收購事項的承擔將為人民幣49,300,000元（相等於約港幣60,100,000元），將由內部資源撥付。於完成後，本集團將把收購事項視作可供銷售投資。

付款條款

- 1) 各名買方須於買賣協議日期後10個營業日內按其比例支付按金20,000,000美元（相等於約港幣155,000,000元）；及
- 2) 所有買方須於完成日期支付餘額134,800,000美元（相等於約港幣1,044,700,000元）。

主要先決條件

完成須待達成以下重組、再融資及完成前分配程序後，方可作實：

- 1) 目標公司已收購物業公司的98.68%；及
- 2) 目標公司透過再融資以銀行貸款取代現有股東貸款。

完成

在以下時間達成所有上述先決條件後，方告完成：

- 1) 買賣協議日期後90天或之前；或
- 2) 所有賣方與所有買方可能書面協定的其他日期。

有關物業公司及目標公司的資料

物業公司目前由Advance System（58.68%）、Elite Sino（40.00%）及一名獨立第三方（1.32%）持有。物業公司的唯一目的為持有及管理該物業以獲取租金收入及資本增值。所有賣方已同意以重組方式將其於物業公司的總權益（98.68%）轉移至目標公司。於完成前並於將進行的重組後，Advance System及Elite Sino將分別擁有目標公司的59.46%及40.54%。

由於目標公司為空殼公司且尚未開始其業務，故並無呈報任何營業額及溢利。物業公司於截至二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止年度的財務資料如下：

	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 (人民幣元) (經審核)	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 (人民幣元) (經審核)
除稅前溢利淨額	5,800,000	40,800,000
除稅後溢利淨額	100,000	34,800,000

於二零一四年十二月三十一日，物業公司根據中國一般公認會計原則所編製的該物業之經審核賬面值約為人民幣821,500,000元（相等於約港幣1,001,800,000元）。於二零一五年七月二十九日，該物業由獨立估值師估值為人民幣3,400,000,000元（相等於約港幣4,146,300,000元）。根據所有賣方的記錄，其投資成本總額約為人民幣598,000,000元（相等於約港幣729,300,000元）。

目標公司於完成後的股東及股權

於完成後，目標公司的股東及股權將如下：

- 1) Kind Regent：4.00%；
- 2) Prestige Goal Limited：5.05%；
- 3) Center Link Limited：1.05%；
- 4) PIA 2015 Investments (Singapore) Pte. Ltd.：32.80%；
- 5) PREP Alliance Limited：32.80%；
- 6) CFIC-2014 NV Family Investments, LLC：4.03%；及
- 7) Elite Sino：20.27%。

目標公司的董事會將由五名董事組成，其中一名董事將由Prestige Goal Limited、Kind Regent及Center Link Limited共同委任。Kind Regent亦將擁有(a)就其他股東的任何股份轉讓的優先購買權及(b)出售其股份的隨售權。

本公司的資料

本公司主要從事物業投資與酒店投資，以及其他投資。

所有賣方的資料

Advance System為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其主要業務活動為投資控股並由吳繼煒先生、吳繼泰先生及吳燕安女士（均為本公司的執行董事）所控制的投資基金所擁有。吳汪靜宜女士（本公司的執行董事）為擁有Advance System的投資基金的一名投資者。

Elite Sino為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其主要業務活動為投資控股。Elite Sino的最終實益擁有人於本公司的一家附屬公司中擁有40%權益。

進行收購事項的理由及效益

該物業為一處位於上海市黃浦區中心的甲級商用物業。收購事項與本集團的主要業務活動（即物業投資）貫徹一致。董事會（包括全體獨立非執行董事）認為，收購事項的條款乃經公平磋商後釐定，屬公平合理，且收購事項按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則之涵義

於本公告日期，(i) Advance System由吳繼煒先生、吳繼泰先生及吳燕安女士（均為本公司的執行董事）所控制的投資基金所擁有；(ii)吳汪靜宜女士（本公司的執行董事）為擁有Advance System的投資基金的一名投資者；及(iii) Elite Sino的最終實益擁有人於本公司的一家附屬公司中擁有40%權益。因此，所有賣方為上市規則項下本公司的關連人士，且收購事項構成一項關連交易。

由於所有適用百分比率（定義見上市規則）超過0.1%但少於5%，故收購事項僅須遵守上市規則第十四A章申報及公告的規定，而獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

吳汪靜宜女士、吳繼煒先生、吳繼泰先生及吳燕安女士（均為本公司的執行董事）被視作於收購事項中擁有權益的關連人士，彼等已於本公司董事會會議就批准收購事項的決議案放棄投票。全體其他董事（包括獨立非執行董事）已審閱及批准與收購事項有關的決議案。

釋義

於本公告，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義。

「Advance System」	指	Advance System Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司關連人士
「收購事項」	指	收購目標公司已發行股份的4.00%
「完成」	指	根據買賣協議完成買賣目標公司已發行股份的合共79.73%
「本公司」	指	建生國際集團有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「董事」	指	本公司董事
「Elite Sino」	指	Elite Sino Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司關連人士
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「Kind Regent」	指	Kind Regent Holdings Limited，本公司全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	位於上海市黃浦區南京西路388號的仙樂斯廣場（5,296平方米的零售面積及4,699平方米的寫字樓面積除外）。該物業的總樓面面積為84,967.63平方米
「物業公司」	指	上海仙樂斯房地產有限公司，一家於中國註冊成立的公司，為直接持有該物業之公司
「買方」	指	所有買方中的每名買方

「所有買方」	指	Kind Regent、Prestige Goal Limited、Center Link Limited、PIA 2015 Investments (Singapore) Pte. Ltd.、PREP Alliance Limited及CFIC-2014 NV Family Investments, LLC
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣元
「所有賣方」	指	Advance System及Elite Sino
「股東」	指	本公司股份持有人
「買賣協議」	指	所有賣方與所有買方於二零一五年十月七日訂立的買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	True Partner Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元

承董事會命
建生國際集團有限公司
董事總經理
吳繼泰

香港，二零一五年十月七日

於本公告日期，本公司執行董事為：吳汪靜宜女士、吳繼煒先生、吳繼泰先生、吳燕安女士及李錦鴻先生。本公司獨立非執行董事為：張惠彬博士，太平紳士、陳智文先生及葉天賜先生。

除另有指明外，於本公告內，美元兌港幣及人民幣兌港幣乃分別按港幣7.75元兌1美元及港幣1元兌人民幣0.82元的匯率換算，僅供說明用途。此換算不應詮釋為任何金額已經、可能已經或可以按此匯率或任何其他匯率兌換。

* 僅供識別