

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，概不就因本公告之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。



**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：  
物業投資的認購協議**

**緒言**

於二零一九年五月二十四日，本公司全資附屬公司Pine International訂立認購協議，據此，Pine International同意投資Panorama，資本承擔為港幣55,000,000元。Panorama為GCP所成立財團的投資者之一，以收購恒力隆的65%權益，而後者擁有太古城中心物業的100%實益權益。財團中的其他投資者包括(a)由GCP控制的投資基金；及(b)由吳汪靜宜女士（本公司的執行董事）擁有及控制的Traveluck。於交易完成後，Pine International將會持有太古城中心物業的0.9%間接權益。

於本公告日期，(i) GCP為本公司執行董事吳繼煒先生、吳繼泰先生及吳燕安女士控制的私募股權基金管理公司；(ii) Panorama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）控制及 (iii) Traveluck由吳汪靜宜女士（本公司的執行董事）擁有及控制。因此，根據上市規則，GCP、Panorama及Traveluck均為本公司的關連人士，而有關交易構成關連交易。

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%，故擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及股東批准的規定。

## 認購協議

於二零一九年五月二十四日，本公司全資附屬公司Pine International訂立認購協議，據此，Pine International同意投資Panorama，資本承擔為港幣55,000,000元。Panorama為GCP所成立財團的投資者之一，以收購恒力隆的65%權益，而後者擁有太古城中心物業的100%實益權益。財團中的其他投資者包括(a)由GCP控制的投資基金；及(b)由吳汪靜宜女士（本公司的執行董事）擁有及控制的Traveluck。於交易完成後，Pine International將會持有太古城中心物業的0.9%間接權益。除非Panorama的普通合夥人拒絕Pine International提出投資Panorama的要約，否則Pine International不能撤銷、終止或撤回認購協議。

Panorama的管理、控制、決策及營運將會由其普通合夥人負責，而該普通合夥人由本公司執行董事吳繼煒先生、吳繼泰先生及吳燕安女士控制。

## 資本承擔

本集團的資本承擔港幣55,000,000元乃基於財團所支付恒力隆的65%權益的購買價計算，而該購買價乃根據太古城中心物業的資產價值港幣15,000,000,000元釐定。本集團的承擔港幣55,000,000元將由其內部資源悉數支付。於交易完成後，Pine International將會持有太古城中心物業的0.9%間接權益。

## 有關PANORAMA的資料

Panorama為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限合夥公司，主要從事投資控股並由本公司執行董事吳繼煒先生、吳繼泰先生及吳燕安女士控制。

Panorama於交易完成後將被視作本集團按公平值計入損益的股本工具。

由於Panorama為新近成立的公司，故尚未有截至二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度的財務報表。

## 投資PANORAMA的理由及裨益

Pine International認購Panorama港幣55,000,000元乃旨在投資於擁有太古城中心物業的100%實益權益的恒力隆，以賺取租賃收入及資本增值。

太古城中心物業為甲級寫字樓宇，擁有罕見的全海景觀，並位於香港太古港鐵站上蓋的商業區。太古城中心物業的資產價值為港幣15,000,000,000元，而太古城中心物業於二零一九年一月三十日的評估值為港幣20,800,000,000元。資產價值較評估值折讓約28%。本集團認為，投資Panorama以擁有太古城中心物業乃符合本集團的主要業務活動，即物業及酒店投資及其他投資。

於截至二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度的太古城中心物業未經審核收益及經營收入淨值如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收益	399,946	403,181
經營收入淨值	340,229	344,777

董事（包括獨立非執行董事）認為，認購協議及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，而該等條款誠屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

## 有關本公司的資料

本公司主要從事物業投資及酒店投資以及其他投資。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，(i) GCP為本公司執行董事吳繼煒先生、吳繼泰先生及吳燕安女士控制的私募股權基金管理公司；(ii) Panorama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）控制及(iii) Traveluck由吳汪靜宜女士（本公司的執行董事）擁有及控制。因此，根據上市規則，GCP、Panorama及Traveluck均為本公司的關連人士，而有關交易構成關連交易。

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）被視為於有關交易中擁有權益的關連人士，及彼等於本公司董事會會議上就批准有關交易的決議案放棄投票。所有其他董事（包括獨立非執行董事）已審閱並批准有關交易的決議案。

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%，故擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及股東批准的規定。

## 釋義

於本公告，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「太古城中心物業」	指	太古城中心三座的地面、1樓、2樓、13樓至22樓以及太古城中心四座整座，地址為香港太古太古灣道12號至14號，總建築面積為792,780平方呎
「本公司」	指	建生國際集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「GCP」	指	Gaw Capital Partners，於開曼群島註冊成立的有限公司，主要從事私募股權基金管理
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「恒力隆」	指	恒力隆投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立的公司，且擁有太古城中心物業的100%實益權益
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Panorama」	指	Gateway VI Co-Investment (Panorama), L.P.，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限合夥公司，主要從事投資控股
「Pine International」	指	Pine International Limited，本公司的全資附屬公司
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「認購協議」 指 日期為二零一九年五月二十四日的認購協議，內容有關Pine International參股Panorama並作出資本承擔港幣55,000,000元

「Traveluck」 指 Traveluck Investments Inc.，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股

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，二零一九年五月二十四日

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，而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。

\* 僅供識別