

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分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)

主要交易：

**出售AEW VIA CAYMAN 4, LTD.的全部已發行股本
及恢復買賣**

於二零一六年十二月二十三日，賣方（本公司之間接全資附屬公司）及本公司（作為賣方擔保人）與買方訂立買賣協議。根據買賣協議，物業的協定價值為港幣10億元。買方同意於完成時償還AEW HK的現有銀行貸款港幣240,000,000元，並以代價約港幣760,000,000元購買銷售股份及AEW Cayman的股東貸款利益。

根據上市規則，出售事項構成上市規則第14.06(3)條項下本公司的主要交易，須遵守申報、公告及股東批准的規定。由於概無股東於買賣協議中擁有任何權益，倘本公司須召開股東大會以批准買賣協議項下擬進行的主要交易，概無股東須放棄投票。此外，本公司已獲一組密切聯繫的股東（彼等合共持有超過50%的證券面值，有權出席股東大會就批准交易進行投票）的書面批准。因此，本公司已達成上市規則第14.44條所載的全部條件，本公司因而毋須舉行股東特別大會以取得股東批准交易。

載有（其中包括）交易進一步詳情的通函將根據上市規則寄發予股東。由於需要額外時間編製通函所需的資料，本公司已取得聯交所豁免有關嚴格遵守上市規則第14.41(a)條的規定，預期寄發通函的日期將延遲至二零一七年二月十四日或之前。

恢復買賣

應本公司要求，本公司股份已於二零一六年十二月二十三日（星期五）下午一時零五分起短暫停止買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請本公司股份自二零一六年十二月二十九日（星期四）上午九時正起恢復買賣。

緒言

於二零一六年十二月二十三日，賣方（本公司之間接全資附屬公司）及本公司（作為賣方擔保人）與買方訂立買賣協議。根據買賣協議，物業的協定價值為港幣10億元。買方同意於完成時償還AEW HK的現有銀行貸款港幣240,000,000元，並以代價約港幣760,000,000元購買銷售股份及AEW Cayman的股東貸款利益。

買賣協議

日期

二零一六年十二月二十三日

訂約方

- (i) 賣方：Pine International Limited（本公司之全資附屬公司）
- (ii) 賣方擔保人：本公司；及
- (iii) 買方：Famous Spirit Limited

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司任何關連人士的第三方，且並非本公司的關連人士。

將予出售的資產

賣方同意出售AEW Cayman的全部已發行股本，包括一(1)股AEW Cayman普通股及於完成時AEW Cayman結欠賣方的貸款利益。AEW Cayman持有AEW HK的全部已發行股本，而AEW HK直接持有物業。

完成後，AEW Cayman及AEW HK將不再為本公司附屬公司。

代價

總代價為下列各項的總和：

- (a) 股東貸款的代價，金額相等於完成時股東貸款的票面值；及

(b) 銷售股份的代價，為物業的協定價值港幣10億元減股東貸款代價及AEW HK的現有銀行貸款港幣240,000,000元，再加上／減去若干營運資金調整。

付款條款：

銷售股份及股東貸款的總代價約港幣760,000,000元由買方按以下方式向賣方支付：

- (i) 訂金港幣100,000,000元已由買方於簽訂買賣協議時支付；及
- (ii) 代價餘額將由買方於完成時支付。

代價乃由賣方及買方參考二零一六年三月三十一日的銷售股份賬面值及股東貸款後，經公平磋商而釐定。

主要條件

買賣協議的完成須待下列條件獲達成或豁免後方可作實：

- (a) 買方須於完成時償還AEW HK的現有銀行貸款港幣240,000,000元；
- (b) 賣方並無違反買賣協議項下的任何責任、承諾、聲明及保證；及
- (c) 買方並無違反買賣協議項下的任何責任、承諾、聲明及保證。

完成

待所有條件獲達成或豁免後，交易將於二零一七年三月三十一日（或訂約方可以書面協定的有關其他日期）或之前完成。

由於完成須待買賣協議的先決條件獲達成及／或豁免後方可作實，因此或許未必會進行。股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

買方、賣方及AEW CAYMAN的資料

買方為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。

賣方及AEW Cayman各自主要從事投資控股並分別為本公司的直接及間接全資附屬公司。

AEW Cayman是AEW HK的法定及實益擁有人，而AEW HK直接擁有物業。

AEW Cayman及AEW HK於截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個財政年度的財務資料載列如下：

AEW Cayman：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一五年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一六年 (未經審核) 港幣百萬元
收入	—	—
除稅前溢利	(0.03)	(0.03)
除稅後溢利	(0.03)	(0.03)
資產淨值	(0.34)	(0.37)
股東貸款	70.6	59.3

AEW HK：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一五年 (經審核) 港幣百萬元	二零一六年 (經審核) 港幣百萬元
收入	27.4	28.2
除稅前溢利	55.5	37.5
除稅後溢利	52.5	34.4
資產淨值	400.6	435.0
股東貸款	70.2	58.9

出售事項的理由及裨益、所得款項用途及本公司的資料

本公司主要從事物業投資與酒店投資，以及其他投資。物業乃於二零一一年九月以港幣523,000,000元收購。物業於二零一六年九月的市場估值為港幣780,000,000元。就出售事項而言，經公平磋商後，買方已同意物業價值為港幣10億元。本集團將錄得公平值增加及資本收益總額約港幣470,200,000元，其中港幣220,500,000元已於以往財政年度確認而港幣249,700,000元將於截至二零一七年三月三十一日止財政年度內呈報。

董事會認為該出售事項將落實變現物業投資的資本增值。同時，董事（包括全體獨立非執行董事）認為出售事項乃按一般商業條款訂立及有關條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。代價將用於收購未來的潛在投資。

上市規則的涵義

根據上市規則，出售事項構成本公司的一項主要交易，須獲得股東批准。根據規則第14.44(2)條，本公司已取得以下一組密切聯繫的股東的書面批准，而該等股東合共持有55.43%的證券面值，並有權出席股東大會及就批准交易進行投票：

- (1) Forward Investments Inc.由YCK Trust (作為全權信託) 全資擁有，吳汪靜宜 (本公司的執行董事) 的母親顧亦珍女士為該信託的唯一受益人，該公司擁有本公司283,200,215股股份(24.54%)；
- (2) Intercontinental Enterprises Corporation由KYC 1991 Trust (作為全權信託) 全資擁有，吳汪靜宜 (本公司的執行董事) 為該信託的唯一受益人，該公司擁有本公司215,768,260股股份(18.70%)；
- (3) Vitality Holdings Limited由吳汪靜宜 (本公司的執行董事) 全資擁有，該公司擁有本公司25,174,731股股份(2.18%)；
- (4) 吳汪靜宜 (本公司的執行董事) 擁有本公司100,000股股份(0.009%)；
- (5) Rising Crescent Enterprises Limited由RGK Trust (作為全權信託) 全資擁有，吳繼泰 (本公司的執行董事及吳汪靜宜 (本公司的執行董事) 的兒子) 為該信託的唯一受益人，該公司擁有本公司41,305,864股股份(3.58%)；
- (6) Top Elite Company Limited由吳繼泰 (本公司的執行董事) 全資擁有，該公司擁有本公司12,725,857股股份(1.10%)；及
- (7) 吳繼泰 (本公司的執行董事) 擁有本公司61,418,428股股份(5.32%)。

此組密切聯繫的股東自彼等成為股東以來，一直按相同方式就所有決議案投票。彼等已成為股東逾十年。該等股東及彼等各自的聯繫人士於此主要交易中並無擁有與其他股東不同的權益。本公司確認，此組密切聯繫的股東及彼等的最終實益擁有人及彼等各自的聯繫人士並無買賣本公司證券，且注意到不得在有關此交易的資料向公眾披露前買賣本公司證券。倘本公司須就批准交易召開股東大會，概無股東須放棄投票。此組密切聯繫的股東的書面批准將代替舉行實際股東大會。

載有 (其中包括) 交易進一步詳情的通函將根據上市規則寄發予股東。由於需要額外時間編製通函所需的資料，本公司已取得聯交所豁免有關嚴格遵守上市規則第14.41(a)條的規定，預期寄發通函的日期將延遲至二零一七年二月十四日或之前。

恢復買賣

應本公司要求，本公司股份已於二零一六年十二月二十三日（星期五）下午一時零五分起短暫停止買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請本公司股份自二零一六年十二月二十九日（星期四）上午九時正起恢復買賣。

釋義

於本公告，除非文義另有所指，以下詞彙具有以下涵義。

「AEW Cayman」	指	AEW VIA Cayman 4, Ltd.，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「AEW HK」	指	AEW VIA HK 1 Limited，一家於香港註冊成立的有限公司，即物業的法定及實益擁有人，為本公司的間接全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「本公司」或 「賣方擔保人」	指	建生國際集團有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	須於二零一七年三月三十一日（或訂約方以書面方式同意的其他日期）或之前作實，惟所有條件均須達成或獲豁免
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議條款建議出售銷售股份連同股東貸款
「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
「物業」	指	一棟建築面積約為70,616平方呎的24層商業物業，坐落於香港上環文咸東街22-26號

「買方」	指	Famous Spirit Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「買賣協議」	指	賣方、本公司與買方就出售事項訂立日期為二零一六年十二月二十三日的買賣協議
「銷售股份」	指	AEW Cayman的全部已發行股本，即一(1)股每股面值為0.01美元的股份
「股東貸款」	指	AEW Cayman於完成時結欠賣方的貸款
「股東」	指	本公司股份持有人
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	Pine International Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「%」	指	百分比

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，二零一六年十二月二十八日

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。

* 僅供識別