

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：
就物業投資成立合營企業**

緒言

於二零一九年二月二十六日，本公司的全資附屬公司Pine International與Gaw L.P.及Traveluck訂立一項股東協議，以成立合營企業Britt Hands Limited。本集團擁有合營企業19.4%的股權，並承諾注資12,270,000美元（相等於約港幣95,700,000元）。成立合營企業旨在投資26.3%於一間承諾收購位於日本的物業的物業投資公司。

於本公告日期，(i) Gaw L.P.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）控制的投資基金全資擁有及(ii) Traveluck由吳汪靜宜女士（本公司的執行董事）全資擁有。因此，根據上市規則，合營夥伴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，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

成立合營企業

(1) 股東協議

日期 : 二零一九年二月二十六日

訂約方 : (i) 本公司的全資附屬公司Pine International ;
(ii) Gaw L.P. ; 及
(iii) Traveluck 。

於本公告日期，合營夥伴均被視為上市規則項下本公司的關連人士。

(2) 合營企業架構及已承諾注資

合營企業分別由Pine International、Traveluck及Gaw L.P.擁有19.4%、17.4%及63.2%股權。已承諾注資總額為63,270,000美元（相等於約港幣493,500,000元），並將由訂約方根據其各自於合營企業的股權出資。已承諾注資總額的基準乃經參考物業的收購價而釐定。本集團的承擔為12,270,000美元（相等於約港幣95,700,000元），該金額將由內部資源悉數撥付。

(3) 股東協議的主要條款

合營企業的主要業務 投資26.3%於承諾收購物業的物業投資公司。

先決條件 該協議須待各合營企業的訂約方達成或豁免下列條件後，方告生效：

- (i) 各合營企業的訂約方就訂立股東協議取得由以下一方的批准：
 - a. 其各自之董事會；或
 - b. 其他內部主管機關，及
- (ii) 各合營企業的訂約方已收到上述決議案的經核證副本。

合營企業的董事會組成	合營企業的董事會將由不超過三名董事組成，其中一名董事將由Pine International提名及最多兩名董事將由Gaw L.P.提名。董事僅可由委任該董事的有關訂約方罷免。合營企業董事會主席將由Gaw L.P.委任。董事會會議的法定人數為兩名董事，由Gaw L.P.及Pine International分別委任的一名董事構成。董事會書面決議案及決議案須由(a)全體董事或(b)最少一名來自Gaw L.P.的董事及一名來自Pine International的董事通過。
合營企業的股東大會	合營企業股東大會的法定人數為三名代理人或代理，分別代表Gaw L.P.、Pine International及Traveluck。股東書面決議案均須由三名代理人全體一致投票通過。
合營企業的溢利分派	合營企業的股息政策應為以現金股息向其股東分派至少相等於合營企業90%的稅後溢利或董事會認為審慎的金額以維持及建立合營企業的儲備。股息須按合營企業股東各自於合營企業的股權比例向其分派。
轉讓股份	合營企業各訂約方協定向合營企業其他訂約方授予該訂約方所持股份的優先認購權。
終止合營企業	合營企業須待收購物業後方告成立。倘收購未能於物業買賣協議的所有先決條件獲達成後三個月內完成，則Pine International及合營夥伴可終止合營企業。

有關合營企業的資料

簽訂股東協議後，合營企業將被視為本集團的聯營公司。簽訂股東協議前，合營企業為一間未開展業務的空殼公司，且並未錄得任何營業額及溢利。

參與合營企業的理由及效益

成立合營企業乃為投資26.3%於承諾收購及持有物業的物業投資公司，從而獲得租金收入及資本增值。

物業為甲級辦公樓，位於日本東京時尚的青山區且租金收入潛力巨大。物業的收購價格為840.0億日圓（相等於約港幣59.64億元）而物業的估值為940.5億日圓（相等於約港幣66.78億元）。收購價格較估值折讓10.7%。本集團認為，參與合營企業投資於擁有物業的物業投資公司乃符合本集團的主要業務活動，即物業及酒店投資和管理。

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，物業的未經審核收益及經營收入淨額如下：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一七年		二零一八年	
	百萬日圓 (未經審核)	港幣百萬元 等值金額 (未經審核)	百萬日圓 (未經審核)	港幣百萬元 等值金額 (未經審核)
收益	1,958.4	139.0	1,847.2	131.2
經營收入淨額	918.2	65.2	671.0	47.6

董事（包括獨立非執行董事）認為，股東協議及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，且該等條款屬公平合理並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與酒店投資，以及其他投資。

有關合營夥伴的資料

Gaw L.P.為一間於開曼群島註冊成立的有限合夥企業。其主要從事投資控股，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）控制的投資基金全資擁有。

Traveluck為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司。其主要從事投資控股，由吳汪靜宜女士（本公司的執行董事）全資擁有。

上市規則的涵義

於本公告日期，(i) Gaw L.P.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）控制的投資基金全資擁有及(ii) Traveluck由吳汪靜宜女士（本公司的執行董事）全資擁有。因此，根據上市規則，合營夥伴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，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

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
「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
「Gaw L.P.」	指	Gaw Separate Account (Rhapsody), L.P.，於開曼群島註冊成立的有限合夥企業，主要從事投資控股
「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
「合營企業」	指	Britt Hands Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「日圓」	指	日本法定貨幣日圓

「合營夥伴」	指	Gaw L.P.及Traveluck
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Pine International」	指	Pine International Limited，本公司的全資附屬公司
「物業」	指	位於日本東京青山區的Aoyama Building、Mihashi Building及Clover Aoyama Building
「股東」	指	本公司股份持有人
「股東協議」	指	Pine International與合營夥伴於二零一九年二月二十六日訂立的股東協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Traveluck」	指	Traveluck Investments Inc.，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股
「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，二零一九年二月二十六日

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。

除另有指明外，於本公告內，美元兌港幣及日圓兌港幣乃分別按港幣7.8元兌1美元及港幣0.071元兌1日圓的匯率換算，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