

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公佈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
建生國際集團有限公司*
PIONEER GLOBAL GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

須予披露交易

董事會注意到股份於二零零三年七月十日之價格及成交量上升，謹此聲明，除本公佈所披露者外，董事會並不知悉該等變動之任何原因。

本集團擁有51%權益之非全資附屬公司 Grand Prospect Enterprise Limited (作為買方) 於二零零三年七月十一日與賣方訂立合約安排，按總代價870,000,000泰銖(約163,000,000港元)向賣方收購基金。本集團佔投資51%權益，即443,700,000泰銖(約83,000,000港元)。基金乃泰國物業基金，目前擁有位於泰國芭堤雅之 Garden Beach Resort 酒店(「酒店」)，該酒店共有382間酒店房間。代價乃經參考酒店獨立估值後按公平原則磋商釐定。

根據上市規則，收購交易構成本公司一項須予披露之交易。一份載有上述交易之進一步詳情之通函將儘快寄發予本公司股東。

應本公司要求，本公司股份由二零零三年七月十一日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請由二零零三年七月十六日上午九時三十分起恢復本公司股份之買賣。

合約安排

1. 日期

二零零三年七月十一日

2. 買方

Grand Prospect Enterprise Limited，於香港註冊成立，其中51%權益由本集團直接擁有，其餘49%權益由本集團關連人士實益擁有之公司擁有。

3. 賣方

Orchid REO LP，根據開曼群島法例註冊成立之有限合夥人公司，註冊辦事處位於 Uglan House, South Church Street, P.O. Box 309, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands，乃基金之100%實益及登記擁有人。賣方之一般合夥人為 CFSC Capital Corp. LXI，乃一間根據美國特拉華州法例註冊成立之公司，註冊地址為 The Corporation Trust Company, 1209 Orange Street, Wilmington, Delaware 19801。賣方乃獨立於及與本公司或其附屬公司之董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士（定義見上市規則）概無關連。

4. 基金

Orchid Fund Four，於二零零零年一月根據泰國法例正式組成及有效存續之非上市物業基金，註冊辦事處之地址為 c/o MFC Asset Management Public Company Limited, 30-32nd Floor, Lake Rajada Building, 193-195 Ratchadapisek Road, Klong Toey, Bangkok 10110 Thailand。基金於二零零零年一月購入酒店100%權益（包括其土地使用權）作出租用途。除上述外，基金並無其他業務。

5. 收購事項

買方須向賣方購買基金之100%權益。

6. 代價／付款方式

代價870,000,000泰銖（約163,000,000港元）將以現金支付，於二零零三年七月十七日或之前支付按金100,000,000泰銖（約19,000,000港元），代價餘額於二零零三年十月十日支付。

7. 交付

二零零三年十月十日

8. 完成之主要條件

完成須待泰國政府批准收購及由賣方委聘之獨立會計師（畢馬威會計師事務所）審閱酒店過往財務表現後，方可作實。

9. 資金來源

購買基金之51%權益將以銀行借款及本集團之內部資源撥付。

進行收購事項之原因

本集團之主要業務包括物業投資及管理、證券投資及提供資訊服務。酒店投資列入物業投資及管理業務內。

基金於二零零零年一月成立，以收購酒店作出租用途。基金於二零零三年五月三十一日之未經審核有形資產淨值為766,000,000泰銖（約144,000,000港元）。基金於截至二零零三年五月止財政年度之未經審核收益及除稅前及除稅後之溢利分別為96,000,000泰銖（約18,000,000港元）及90,000,000泰銖（約17,000,000港元）。基金於截至二零零二年五月止財政年度之經審核收益及除稅前及除稅後溢利分別為101,000,000泰銖（約19,000,000港元）及96,000,000泰銖（約18,000,000港元）。基金毋須繳交泰國企業所得稅。

酒店於截至二零零三年五月止財政年度之未經審核租金收入為96,000,000泰銖（約18,000,000港元）。酒店於截至二零零二年五月止財政年度之經審核租金收入為101,000,000泰銖（約19,000,000港元）。

酒店於二零零三年五月三十一日之未經審核有形資產淨值為701,000,000泰銖（約131,000,000港元）。

購買代價乃參考酒店獨立估值後按公平原則磋商釐定。於二零零三年五月二十一日之估值金額1,023,000,000泰銖（約192,000,000港元）乃由獨立估值師泰國Nexus Property Consultants Co., Ltd.釐定。董事會認為投資將對本集團之收入有貢獻，因此符合本集團及股東之最佳利益。

一般事項

根據上市規則，收購事項構成本公司一項須予披露交易。一份載有上述交易之進一步詳情之通函將儘快寄發予本公司股東。

本聲明乃應香港聯合交易所有限公司之要求作出。

董事會注意到股份於二零零三年七月十日之價格及成交量上升，謹此聲明，除本公佈所披露者外，董事會並不知悉該等變動之任何原因。

除上文所披露者外，董事會確認現時概無任何有關擬定收購或變賣之磋商或協議須根據上市協議第3段予以披露，亦不知悉任何實屬或可能影響股價之事宜須根據上市協議第2段規定之一般責任予以披露。

本聲明乃承建生國際集團有限公司之董事會之命發出，各董事願就其準確性個別及共同地承擔責任。

應本公司要求，本公司股份由二零零三年七月十一日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請由二零零三年七月十六日上午九時三十分起恢復本公司股份之買賣。

除非文義另有所指，以泰銖列示之金額乃按二零零三年七月十四日之匯率1.00泰銖=0.1875港元轉換為港元，惟僅供參考之用。有關轉換並不表示任何泰銖或港元金額已經或可以按上述匯率或任何其他匯率轉換。

釋義

「董事會」	指	本公司董事會（包括獨立非執行董事）
「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公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	吳氏家族之家族信託，其中若干成員，即吳汪靜宜女士、吳繼煒先生及吳繼泰先生乃本公司董事。關連人士及其聯繫人士合共實益擁有本公司已發行股本約59.58%權益
「基金」	指	Orchid Fund Four，根據泰國法例正式組成及有效存續之非上市物業基金，註冊辦事處之地址為c/o MFC Asset Management Public Company Limited, 30-32nd Floor, Lake Rajada Building, 193-195 Ratchadapisek Road, Klong Toey, Bangkok 10110 Thailand，目前為酒店之100%實益及登記擁有人。基金之已發行及未行使股本總額，由57,964,332.9738個投資單位組成，每單位面值10泰銖
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「酒店」	指	Garden Beach Resort，乃一間位於Pattaya, Banglamung, Chonburi, Thailand，面積達4.7畝永久業權土地，且擁有382間房間之渡假酒店
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「股份」 指 本公司已發行股本中每股面值0.10港元之普通股

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

承董事會命
吳繼泰
董事總經理

香港，二零零三年七月十五日

* 僅供識別