

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)

出售於Grand Prospect之權益

出售於Grand Prospect之權益

根據日期為二零零三年八月八日之協議，本公司之全資附屬公司Pioneer Industries已出售及買方已認購15股Grand Prospect股份，佔Grand Prospect已發行股本1.5%。Pioneer Industries亦已向買方轉讓Pioneer Industries向Grand Prospect墊付之部分股東貸款285,480港元，相等於Grand Prospect所有股東墊付予Grand Prospect之全部股東貸款本金總額之1.5%。出售銷售股份及轉讓部分股東貸款之總代價為285,495港元。於出售事項完成後，本公司透過Pioneer Industries擁有495股Grand Prospect股份，佔Grand Prospect已發行股本49.5%，而Add Return及買方則分別擁有其餘下已發行股本47.5%及3%。Grand Prospect因此不再為本公司之附屬公司，並成為本公司擁有49.5%權益之聯營公司。

本公司之須予披露交易

於Grand Prospect訂立合約時，Grand Prospect乃本公司擁有51%權益之非全資附屬公司，雖然出售事項完成後Grand Prospect不再為本公司之附屬公司，惟就上市規則而言，Grand Prospect訂立之合約所代表之原本交易構成本公司之須予披露交易，本公司將就此刊發及向股東寄發通函。出售事項之詳情亦將載入就合約而於二零零三年八月二十七日或之前寄發予本公司股東之通函內。

茲提述就購買Orchid Fund Four之合約而於二零零三年七月十五日刊發之上一份公佈以及就延期寄發合約通函而於二零零三年八月六日刊發之另一項公佈。

協議

日期

二零零三年八月八日

訂約方

(1) Pioneer Industries；及

(2) 買方－買方乃獨立第三方，與本公司或其任何附屬公司之董事、行政總裁及主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連。

出售銷售股份及轉讓部分股東貸款

根據協議，本公司之全資附屬公司Pioneer Industries已出售及買方已認購15股Grand Prospect股份，佔Grand Prospect已發行股本1.5%，代價為15港元。Pioneer Industries亦已按面值285,480港元向買方轉讓部分股東貸款。部分股東貸款佔股東(即Pioneer Industries及Add Return)墊付予Grand Prospect之全部股東貸款本金總額之1.5%。(合約對Grand Prospect任何股東於合約完成前出售其於Grand Prospect之任何權益並無設定限制。)

出售銷售股份及轉讓部分股東貸款之總代價為285,495港元，已於出售事項完成當日以現金付予Pioneer Industries。

於出售事項完成後，本公司透過Pioneer Industries擁有495股Grand Prospect股份，佔Grand Prospect已發行股本49.5%，而Add Return及買方則分別擁有Grand Prospect已發行股本餘下47.5%及3%之權益。Grand Prospect因此不再為本公司之附屬公司，並成為本公司擁有49.5%權益之聯營公司。

協議之條款(包括代價)乃協議各方經參考原股東(即Pioneer Industries及Add Return)向Grand Prospect之投資總額(即Grand Prospect已繳足股本總額1,000港元及墊付予Grand Prospect之股東貸款約19,000,000港元)之1.5%權益後按公平原則磋商釐定。本公司董事會(包括本公司獨立非執行董事)認為協議條款就股東而言乃屬公平合理，而訂立及實施協議及其中擬進行之交易符合本公司及股東整體之利益。

除出售事項外，買方亦分別向Add Return購買15股Grand Prospect股份，佔其已發行股本1.5%，並向Add Return認購轉讓部分股東貸款(乃Add Return按其股權比例墊付予Grand Prospect)，即285,480港元，總代價為285,495港元，相等於Pioneer Industries根據出售事項收取之代價。

有關Grand Prospect之資料

於協議完成前，Grand Prospect乃本公司擁有51%權益之非全資附屬公司。誠如上一份公佈所述，於二零零三年七月十一日，Grand Prospect(作為買方)與Orchid REO LP(作為賣方)訂立合約，內容有關以總代價870,000,000泰銖(約163,000,000港元)收購Orchid Fund Four。根據合約，Grand Prospect於二零零三年七月十七日向Orchid REO LP支付按金100,000,000泰銖(約19,000,000港元)，代價餘額須於二零零三年十月十日支付。合約須待泰國政府批准收購Orchid Fund Four及獨立會計師審閱酒店過往財政表現後，方告完成。除上述者外，Grand Prospect並無其他業務，以及除已發行股本1,000港元及合約項下已付之按金外或除結欠股東之股東貸款總額約19,000,000港元外，Grand Prospect並無其他重大資產及負債。Grand Prospect於協議日期之未經審核有形資產淨值為1,000港元，Grand Prospect自註冊成立至協議日期並無產生任何溢利或虧損。

進行出售事項之原因

根據出售事項，本公司將其於Grand Prospect之間接股權由51%削減至49.5%。因此，Grand Prospect不再為本公司之附屬公司及本集團之成員公司。Grand Prospect之董事會由Pioneer Industries及Add Return各提名一位董事組成，彼此均不具決定票，倘出現僵局，Grand Prospect股東可根據Grand Prospect之公司章程細則尋求將公司自動清盤。藉將本公司於Grand Prospect之權益由51%削減至49.5%，本公司將毋須再將Grand Prospect之業績及資產負債表(包括Grand Prospect預期因撥付根據合約購買Orchid Fund Four之部分應付代價而產生之借款)合併入本集團之財務報表及於根據合約對Orchid Fund Four完成收購後毋須再將Orchid Fund Four併入本集團之財務報表內。此舉將容許本公司將其資產及財務資源保留作其他潛在用途。同時，本公司董事認為，本集團以Grand Prospect之49.5%權益股東身份繼續參與，將可使本集團分享由Grand Prospect根據合約收購Orchid Fund Four後於酒店投資所產生之收益。本公司擬將於Grand Prospect之49.5%權益保留作長期投資，本公司目前無意進一步出售Grand Prospect之權益。

誠如本公司就延遲寄發合約通函而於二零零三年八月六日刊發之公佈所述，本公司未能於上一份公佈刊發後21日內寄發通函，原因為本公司需要更多時間編製及審訂通函。本公司就出售事項參與磋商直至該21日期間將結束之日，並已假設，當出售事項完成Grand Prospect終止作為本公司附屬公司時，根據上市規則，Grand Prospect根據合約收購Orchid Fund Four將不再被視為本公司之須予披露交易，因此公司未能於該21日期間內寄發通函。本公司於二零零三年八月八日就合約向股東寄發通函前訂立協議，原因為根據協議進行出售事項之時機已達到及本公司董事認為協議之條款屬公平合理。

本公司之須予披露交易

於Grand Prospect訂立合約時，Grand Prospect乃本公司擁有51%權益之非全資附屬公司。儘管出售事項完成後Grand Prospect不再為本公司之附屬公司，惟就上市規則而言，Grand Prospect訂立之合約所代表之原本交易構成本公司之須予披露交易，本公司將就此刊發及向股東寄發通函。出售事項之詳情將載入就合約而於二零零三年八月二十七日或之前寄發予本公司股東之通函內。

有關本公司之資料

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。

釋義

除非文義另有所指，否則本公佈內下列詞彙具有以下涵義：

「Add Return」	指	一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並由吳氏家族信託全資實益擁有
「協議」	指	一項由Pioneer Industries與買方於二零零三年八月八日就出售事項而訂立之協議
「聯繫人士」	指	具有上市規則所界定之涵義
「泰銖」	指	泰銖，泰國之法定貨幣
「本公司」	指	建生國際集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「合約」	指	由Grand Prospect與Orchid REO LP於二零零三年七月十一日就Grand Prospect收購Orchid Fund Four而訂立之合約
「出售事項」	指	Pioneer Industries根據協議出售銷售股份及轉讓部分股東貸款
「吳氏家族信託」	指	吳氏家族之家族信託，其若干成員(即吳汪靜宜女士、吳繼煒先生及吳繼泰先生)乃本公司之董事

「Grand Prospect」	指	Grand Prospect Enterprise Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，為出售事項前本公司擁有51%權益之非全資附屬公司（其餘49%權益由Add Return擁有）
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國之香港特別行政區
「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
「Orchid Fund Four」	指	一個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
「Pioneer Industries」	指	Pioneer Industries (Holdings) Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「上一份公佈」	指	本公司於二零零三年七月十五日就Grand Prospect訂立合約而刊發之公佈
「買方」	指	Profit Multiples Development Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，乃獨立第三方，與本公司或其任何附屬公司之董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連
「銷售股份」	指	15股Grand Prospect股本中每股面值1.00港元之股份

- 「部分股東貸款」 指 部分(為數285,480港元)股東貸款，佔Grand Prospect股東(即Pioneer Industries及Add Return)向Grand Prospect墊付之股東貸款總額約19,000,000港元之1.5%，乃Pioneer Industries按當時持有Grand Prospect 51%股權而向Grand Prospect墊付
- 「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司
- 「主要股東」 指 具有上市規則所賦予之涵義

承董事會命
吳繼泰
董事總經理

香港，二零零三年八月八日

除非文義另有所指，以泰銖列示之金額乃按1.00泰銖=0.1875港元之匯率轉換為港元，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。

* 僅供識別