

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無發表聲明，且表明不會就因本公佈全部或任何部份內容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)

(股份代號：00224)

主要交易：收購城市花園商場物業  
及  
須予披露交易：收購鷹君中心物業

## 主要交易

於二零零五年二月二日及二零零五年二月三日，本公司之全資附屬公司 Supreme Success Limited 訂立多項臨時協議，向三位不同之獨立第三方收購位於城市花園商場一樓、地下及地庫之多個零售物業單位（「物業甲」、「物業乙」及「物業丙」），涉及總代價現金 106,636,000 港元。根據日期為二零零五年二月二日之協議，應付 Asia Asset Limited（作為協助 Supreme Success Limited 收購物業之項目顧問）之服務費為 11,105,000 港元。

收購物業甲、物業乙及物業丙將容許本集團擁有包括城市花園第 1、2 及 3 座商場地庫所有單位在內總建築面積達 63,840 平方呎之零售空間。根據上市規則第 14 章 06(3) 條，上述交易合共構成本公司之主要交易，因而須獲股東批准。然而，由於本公司已獲一組緊密關係股東之書面批准，彼等合共持有面值逾 50% 附有權利出席股東大會及在會上投票之證券，且彼等及其各自之聯繫人士於臨時協議及交易中並無擁有與本公司其他股東所不同之權益，因此不會召開股東大會。概無其他股東及彼等之聯繫人士擁有任何與本公司其他股東所不同之權益。一份載有關於是次交易詳情之通函將儘快及在本公佈刊發日期起計 21 日內寄發予股東。

## 須予披露交易

於二零零五年二月四日，本集團之全資附屬公司 Anpona Investments Limited 訂立協議，向另一獨立第三方賣方丁收購鷹君中心 18 樓多個辦公室單位（「物業丁」），代價現金 34,000,000 港元。

根據上市規則第 14 章 06(2) 條，協議進行之交易構成本公司之須予披露交易。一份載有收購物業詳情之通函將儘快及在本公佈刊發日期起計 21 日內寄發予本公司股東。

應本公司之要求，本公司股份於二零零五年二月四日上午九時三十分起暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請由二零零五年二月二十一日上午九時三十分起恢復本公司股份之買賣。

## 主要交易

### 收購城市花園商場物業

本公司之全資附屬公司 Supreme Success Limited 訂立三 (3) 項臨時協議，以購入城市花園商場一樓、地下及地庫之多個零售物業單位 (「物業甲」、「物業乙」及「物業丙」)，以及一項服務協議 (「協議」)，以安排收購事項。

#### 物業甲

臨時協議日期：二零零五年二月二日

賣方：Extra Success International Ltd (於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由 Zhong Dachang 先生實益擁有)，獨立第三方，與本公司或其附屬公司之任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連

買方：Supreme Success Limited，本公司之全資附屬公司

物業：香港電器道 233 號城市花園第 1、2 及 3 座商場一樓單位 47 及 59

代價：23,636,000 港元，須以現金支付

按金：1,000,000 港元於簽訂臨時協議時支付，4,727,200 港元於二零零五年二月十七日或之前簽訂正式協議時支付

完成日期：二零零五年三月二日或之前

完成條件：

- (a) 簽立購入物業乙及物業丙之正式協議
- (b) 物業甲、物業乙及物業丙獲有效業權及
- (c) 有關銀行同意解除物業丙之按揭

物業甲之總建築面積約 11,818 平方呎，須於完成日期交吉。物業甲於緊接訂立臨時協議前本公司兩個財政年度內並未出租。

#### 物業乙

臨時協議日期：二零零五年二月二日

賣方：Reiphon Development Ltd. (於香港註冊成立之有限公司，由 Tang Kim Kwan 先生實益擁有)，獨立第三方，與本公司或其附屬公司之任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連

買方：Supreme Success Limited，本公司之全資附屬公司

物業：香港電器道 233 號城市花園第 1、2 及 3 座商場一樓單位 1 及 87、地下單位 1 及 2 及地庫單位 9 及 10

代價： 50,000,000港元，須以現金支付

按金： 1,000,000港元於簽訂臨時協議時支付，4,000,000港元於二零零五年二月十七日或之前簽訂正式協議時支付

完成日期： 二零零五年四月七日或之前

完成條件： 簽立購入物業甲及物業丙之正式協議

物業乙之總建築面積約18,115平方呎。於完成日期，一樓及地下各單位連同現有租約一併交付，而地庫單位以交吉形式交付。物業乙於緊接訂立臨時協議前截至二零零三年三月三十一日止年度及截至二零零四年三月三十一日止年度產生之租金淨收入分別為660,000港元及915,000港元。

### 物業丙

臨時協議日期： 二零零五年二月三日

賣方： Vicent Ltd. (於香港註冊成立之有限公司，由Kwong King Wah先生及Leung Cheuk Lam先生實益擁有)，獨立第三方，與本公司或其附屬公司之任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連

買方： Supreme Success Limited，本公司之全資附屬公司

物業： 香港電器道233號城市花園第1、2及3座商場地庫單位1-8、11-34B、36A-36B及38-45

代價： 33,000,000港元，須以現金支付

按金： 1,000,000港元於簽訂臨時協議時支付，3,950,000港元於二零零五年二月七日或之前簽訂正式協議時支付

完成日期： 二零零五年七月二十一日或之前

完成條件： (a) 簽立購入物業甲及物業乙之正式協議  
(b) 有關銀行同意解除按揭

物業丙之總建築面積約33,907平方呎，須於完成日期交吉。物業丙於緊接訂立臨時協議前截至二零零三年三月三十一日止年度及截至二零零四年三月三十一日止年度產生之租金淨收入分別為零港元及484,000港元。

## 協議

協議日期： 二零零五年二月二日

第I方： Supreme Success Limited，本公司之全資附屬公司

第II方： Asia Asset Limited為於二零零四年十一月二十三日於索摩亞註冊成立之有限公司，由Tjong Wei女士實益擁有。彼等為與本公司或其附屬公司之任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連之獨立第三方。Asia Asset Limited專門從事於香港及中國房地產之估值、顧問及投資業務。

聘用內容： 第II方獲授權為項目顧問，協助第I方以下列要求購買城市花園第1、2及3座商場地庫約63,000平方呎商場空間：

- (a) 收購之商場空間必須包括地庫所有單位；
- (b) 地庫單位必須交吉；
- (c) 成交日期必須於二零零五年九月三十日或之前；
- (d) 該空間之總購買成本連同第II方收取之服務費不得超過117,700,000港元（「授權成本」）；
- (e) 第II方保證空間之零售用途；
- (f) 第II方保證商場空間內並無非法樓宇結構並保證支付拆除費用（如有）；
- (g) 第II方將直接聯絡持牌地產代理，安排介紹賣方及與賣方磋商。地產代理費用須由第II方支付

服務費： 服務費由授權成本與物業甲、物業乙及物業丙之購買成本之差釐訂之服務費現金11,105,000港元，於成功完成收購物業甲、物業乙及物業丙時支付予第II方，第I方須承擔法律費用及印花稅。

第II方並無香港地產代理牌照。本公司已從K. C. Yung & Co, Solicitors & Notaries獲得法律意見，根據香港法例，第I方與第II方訂立該服務協議並不違法。此外，賣方已知悉該協議。

## 收購位於城市花園商場之物業之理由及好處

本集團之主要業務包括物業及酒店投資及管理，以及證券投資。各賣方之主要業務為房地產投資控股。

城市花園為位於香港島北角海傍之高密度私人屋苑。收購物業甲、物業乙及物業丙將容許本集團擁有包括城市花園第1、2及3座商場地庫所有單位在內總建築面積達63,840平方呎之零售空間。由於零售單位位於商場地庫之不同樓層，故每平方呎價格出現大幅差別。收購之目的乃為本集團帶來租金收入。

物業價格之總代價及服務費117,741,000港元乃經參考該三項物業之市值為118,000,000港元所得，此金額為獨立專業物業估值師Knight Frank Hong Kong Limited於二零零五年二月二日估值所得。

董事認為，收購之條款及與第II方之協議乃按公平基準磋商釐訂，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。收購物業甲、物業乙及物業丙所用之資金乃以內部資源及銀行融資撥付。於本公佈刊發日期，仍未落實任何銀行融資。

## 主要交易及股東批准

本集團擬於城市花園商場擁有重大權利。收購物業甲、物業乙及物業丙將容許本集團擁有包括城市花園第1、2及3座商場地庫所有單位在內總建築面積達63,840平方呎之零售空間。根據上市規則第14章06(3)條，上述收購按合計基準構成本公司一項主要交易，必須獲股東批准。根據第14章44(2)條，本公司已取得一組緊密關係並合共持有附有出席批准交易之股東大會及於會上投票之權利之證券面值55.42%之股東所發出之股東書面批准。

- (1) Forward Investments Inc.，由YCK Trust(作為全權信託)全資擁有，而吳汪靜宜(本公司之執行董事)之母親Y.C. Koo女士為該信託之唯一受益人，該公司擁有本公司181,388,105股股份(23.58%)
- (2) Aset-Plus Investments Ltd.，由Winfred Ho及Elsa Wang Ho夫婦全資及實益擁有，彼等分別為吳汪靜宜(本公司之執行董事)之妹夫及妹，該公司擁有本公司68,076,076股股份(8.85%)
- (3) Intercontinental Enterprises Corporation，由KYC 1991 Trust(作為全權信託)全資擁有，吳汪靜宜(本公司之執行董事)為該信託之唯一受益人，該公司擁有本公司123,148,701股股份(16.01%)
- (4) Vitality Holdings Limited，由吳汪靜宜(本公司之執行董事)全資擁有，該公司擁有本公司15,934,364股股份(2.07%)
- (5) Rising Crescent Enterprises Limited，由RGK Trust(作為全權信託)全資擁有，吳汪靜宜(本公司之執行董事)之兒子吳繼泰(本公司之執行董事)為該信託之唯一受益人，該公司擁有本公司27,537,243股股份(3.58%)
- (6) Fortune South China Limited，由吳繼泰(本公司之執行董事)全資擁有，該公司擁有本公司8,453,375股股份(1.10%)
- (7) 吳繼泰(本公司之執行董事)，擁有本公司1,805,527股股份(0.23%)

該組緊密關係股東為本公司股東以來，彼等一直按相同方式投票。彼等為本公司股東逾五年。最近期獲此等股東批准之主要交易為於二零零四年五月公佈成立一家聯營公司。彼等就收購守則而言被視為「一致行動人士」。除於二零零零年一月所公佈之主要及關連交易中該組緊密關係股東向本公司收購資產外，彼等之間過去或現時並無任何業務聯繫。

該等股東及彼等各自之聯繫人士於是項主要交易中並無擁有與本公司其他股東所不同之權益。本公司確認，此組緊密關係之股東及彼等之最終實益擁有人及彼等各自之聯繫人士並無買賣本公司證券，且本公司注意到，彼等不得在是次交易之資料向公眾披露前買賣本公司證券。賣方、第II方或彼等各自之最終實益擁有人概無持有本公司任何股份。股東或彼等之聯繫人士概無於交易中擁有任何與本公司其他股東所不同之權益。倘本公司須就批准交易而召開股東大會，概無股東須放棄投票。因而無須就取得股東批准而召開股東大會。一份載有交易詳情之通函將儘快及在本公佈刊發日期起計21日內寄發予股東。

## 主要交易之資料

本公司經 Asia Asset Limited 結識賣方。本公司確認，據董事經作出一切合理查詢後所知、所獲資料及相信，賣方和第II方及彼等各自之最終實益擁有人均為彼等之間各自獨立，獨立於賣方丁、本公司於二零零四年五月所公佈之收購之賣方及彼等各自之最終實益擁有人，以及獨立於本公司及其關連人士之第三方，而且並無持有本公司任何股份。

## 須予披露交易 收購位於鷹君中心之物業 物業丁

協議日期： 二零零五年二月四日

買方： Anpona Investments Limited，本公司之全資附屬公司

賣方： Nedcor Asia Limited (Nedcor Group 之全資附屬公司，南非之主要金融機構)，與本公司或其附屬公司之任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連之獨立第三方

物業： 香港港灣道23號鷹君中心18樓8-11室

代價： 34,000,000港元，須以現金支付

付款條款： 於簽訂協議時支付3,400,000港元予賣方作定金。餘款30,600,000港元須於完成日期或之前完成交易時支付。

完成日期： 二零零五年四月二十九日或之前

物業之建築面積約為6,630平方呎，須於完成日期交吉。於本公司緊接訂立協議兩個財政年度，物業丁並無產生租金收入。收購物業丁應付予FPDSavills (Hong Kong) Limited之代理佣金165,650港元、法律費用及印花稅將由本公司支付。

## 收購位於鷹君中心之物業之理由及好處

本集團之主要業務包括物業及酒店投資及管理，以及證券投資。賣方為一家財務機構。

物業是一項位於香港灣仔海傍之高級商業樓宇之辦公室物業。收購之目的乃為本集團帶來租金收入。

董事確認，物業之代價乃由各訂約方按公平基準磋商及參考二零零四年最後一季區內類似物業最近成交之交易釐訂。並無就物業進行獨立估值。董事認為，協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。收購物業所用之資金乃以內部資源及銀行融資撥付。於本公佈刊發日期，仍未落實任何銀行融資。

## 本公司之須予披露交易

根據上市規則第14章06(2)條，根據協議擬進行之交易構成本公司之須予披露交易。一份載有收購物業詳情之通函將於將儘快及在本公佈刊發日期起計21日內寄發予股東。

## 須予披露交易之資料

本公司經獨立於本公司之房地產代理FPD Savills (Hong Kong) Limited結識賣方丁。本公司確認，據董事經作出一切合理查詢後所知、所獲資料及相信，於上述之須予披露交易中，Nedcor Asia Limited及其最終實益擁有人(Nedcor Group)為獨立於物業甲、物業乙和物業丙之賣方、本公司於二零零四年五月所公佈之收購之賣方及彼等各自之最後實益擁有人，以及獨立於本公司及其關連人士之第三方，而且並無持有本公司任何股份。

應本公司之要求，本公司股份於二零零五年二月四日上午九時三十分起暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請由二零零五年二月二十一日上午九時三十分起恢復本公司股份之買賣。

## 釋義

「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有限公司，其股份於聯交所上市
「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
「第II方」	指 Asia Asset Limited為於索麼亞註冊成立之有限公司，由Tjong Wei女士實益擁有。彼等為與本公司或其附屬公司之任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連之獨立第三方。Asia Asset Limited專門從事於香港及中國房地產之估價、顧問及投資業務
「賣方」	指 物業甲、物業乙、物業丙之賣方，即Extra Success International Ltd、Reiphon Development Ltd.及Vicent Ltd.
「賣方丁」	指 Nedcor Asia Limited (Nedcor Group之全資附屬公司，南非之主要金融機構)，與本公司或其附屬公司之任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連之獨立第三方
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司

「主要股東」 指 定義見上市規則

承董事會命  
董事總經理  
吳繼泰

香港，二零零五年二月十八日

於本公佈日期，本公司之執行董事為吳汪靜宜女士、吳繼煒先生、吳繼泰先生及徐季英女士，而本公司之獨立非執行董事為張惠彬博士，太平紳士、陳智思先生及葉天賜先生。

\* 僅供識別