

香港聯合交易所有限公司對本公佈內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，且表明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)

(股份代號：00224)

須予披露交易：收購物業

須予披露交易

本集團之全資附屬公司Eternal Champion Limited於二零零六年四月六日訂立一項協議，以現金代價82,000,000港元向賣方(獨立第三方)購入物業。

根據上市規則第14.06(2)條，協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易。有關收購事項之通函將盡快寄發予本公司股東。

協議

於二零零六年四月六日，本集團訂立一項臨時買賣協議(「協議」)以收購物業，其條款如下：

協議日期： 二零零六年四月六日

買方： Eternal Champion Limited，本公司之全資附屬公司

賣方： Everbright Financial Products Limited，中國光大集團有限公司之全資附屬公司。賣方為收購物業之控股公司。經作出一切合理查詢後，就董事所知、所得資料及所信，Everbright Financial Products Limited及其最終實益擁有人乃獨立於本公司，且獨立於本公司任何關連人士，亦非本公司之關連人士。

物業： 香港灣仔摩利臣山道9號天樂廣場1、2、22、25、27、29、31及35樓全層及11個泊車位

代價： 82,000,000港元，以現金支付

付款條款： 於簽訂協議時向賣方支付3,000,000港元作為按金。5,200,000港元於二零零六年五月八日或之前簽訂買賣協議時支付。購買價餘額73,800,000港元將於交易完成後於完成日期或之前支付。

選擇權： 於二零零六年四月二十五日前，買方可選擇以相同代價購入賣方全部股權(不附帶債務基準)而非物業。

完成日期： 二零零六年七月二十日或之前

物業之總建築面積約為29,540平方呎，除第1及第2層空置外，物業將於完成日期連同現有租賃交付。現有租賃提供每月租金收入178,000港元。

於截至二零零五年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日止年度，物業所得收入及除稅前溢利如下：

	截至二零零五年 十二月三十一日 止年度	截至二零零四年 十二月三十一日 止年度
收入	2,000,000港元	3,700,000港元
除稅前溢利	1,800,000港元	3,500,000港元

賣方之主要業務為物業投資。於二零零四年十二月三十一日，其主要資產為物業，其負債包括銀行貸款19,500,000港元及控股公司貸款51,400,000港元。於二零零四年十二月三十一日，賣方之資產淨值為25,100,000港元。

進行收購之原因及好處

本集團之主要業務包括物業及酒店投資及管理，收購事項屬於本集團之主要業務活動。物業為本集團帶來租金收入。

經獨立專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司於二零零六年四月六日按香港測量師學會採納之「市值」基準進行之評估，物業估值為100,000,000港元。董事確認物業之代價乃按公平原則與訂約方磋商後釐訂。董事認為協議之條款屬公平合理及符合本公司及股東整體利益。收購事項將以內部資源及銀行融資撥付，而於本公佈日期尚未落實。

於二零零六年四月六日本公司之現金及銀行結餘及未動用銀行貸款為30,000,000港元及160,000,000港元。於二零零五年九月三十日之總負債與資本比率為22.7%。此比率乃由總負債162,000,000港元除以總資本715,000,000港元計算得出。總負債包括62,000,000港元的短期有抵押銀行貸款及100,000,000港元的長期有抵押銀行貸款。假設本收購事項全數以銀行融資撥付，則總負債比率將會增加。

倘本公司行使上述選擇權，本公司將遵守上市規則第14.75條另行發表公佈。本公司將於(a)選擇權屆滿時；(b)選擇權持有人通知授予人選擇權將不會獲行使；或(c)選擇權轉讓予第三方時，遵守上市規則第14.77條另行發表公佈。

本公司之須予披露交易

根據上市規則第14.06(2)條，協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，有關收購事項之通函將盡快寄發予本公司股東。

釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下述涵義。

「收購事項」	指	Eternal Champion Limited收購物業之事宜
「董事會」	指	本公司董事會
「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
「關連人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「本集團」	指	本公司及附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

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。

承董事會命
董事總經理
吳繼泰

香港，二零零六年四月十日

* 僅供識別