

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)

持續關連交易 新租賃協議

於二零一九年五月八日，Treasure Spot (由本公司擁有60%權益的附屬公司) 與GCAL及GCAM訂立新租賃協議，據此，Treasure Spot同意分別向GCAL及GCAM出租第一物業及第二物業，自二零一九年七月一日起至二零二二年六月三十日止為期三年。

於本公告日期，GCAL及GCAM皆由吳繼煒先生、吳繼泰先生及吳燕安女士 (均為本公司執行董事) 控制，因此，根據上市規則第14A.07條，均為本公司關連人士，而新租賃協議項下擬進行的交易則構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

由於新租賃協議項下擬進行的交易之年度上限的適用百分比率 (定義見上市規則第14.07條) 超過0.1%但少於5%，故該等交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守通函 (包括獨立財務意見) 及股東批准規定。

新租賃協議

於二零一九年五月八日，Treasure Spot與GCAL及GCAM訂立新租賃協議，據此，Treasure Spot同意分別向GCAL及GCAM出租第一物業及第二物業，自二零一九年七月一日起至二零二二年六月三十日止為期三年。

新租賃協議的主要條款如下：

	與GCAL訂立的租賃協議	與GCAM訂立的租賃協議
日期	： 二零一九年五月八日	二零一九年五月八日
業主	： Treasure Spot	Treasure Spot
租戶	： GCAL	GCAM
物業地點	： 香港銅鑼灣怡和街68號18及19樓部分，總租賃面積為16,912平方呎	香港銅鑼灣怡和街68號10樓1001室，總租賃面積為3,793平方呎
用途	： 寫字樓	寫字樓
租賃年期	： 自二零一九年七月一日起至二零二二年六月三十日	自二零一九年七月一日起至二零二二年六月三十日
保證按金	： 相當於三個月的月租及服務費	相當於三個月的月租及服務費
月租	： 每個曆月港幣811,776元，不包括差餉，政府地租及服務費	每個曆月港幣151,720元，不包括差餉，政府地租及服務費
月服務費（支付予第三方管理公司）	： 每個曆月港幣108,236.8元	每個曆月港幣24,275.2元
免租期	： 無	已同意為二零二零年一月及二零二一年一月，共兩個月
主要條款及條件	： 第一物業將以「沒有任何內部裝修」連同空調系統移交予GCAL。租約到期後，GCAL應將第一物業歸還予Treasure Spot並拆除其自身商業及其他裝置，亦須妥善處理所有損壞之處，包括因有關拆除而造成的裝修損壞。倘Treasure Spot要求，則GCAL應自行支付成本及費用將第一物業中的所有設備、裝置、改建或添置拆除至「沒有任何內部裝修」。	第二物業將以「沒有任何內部裝修」連同空調系統移交予GCAM。租約到期後，GCAM應將第二物業歸還予Treasure Spot並拆除其自身商業及其他裝置，亦須妥善處理所有損壞之處，包括因有關拆除而造成的裝修損壞。倘Treasure Spot要求，則GCAM應自行支付成本及費用將第二物業中的所有設備、裝置、改建或添置拆除至「沒有任何內部裝修」。

新租賃協議的年度上限

根據GCAL及GCAM新租賃協議項下應付的年度租金的年度上限如下：

	二零一九年 四月一日至 二零一九年 六月三十日 港幣	二零一九年 七月一日至 二零二零年 三月三十一日 港幣	截至三月三十一日止財政年度	
			二零二一年 港幣	二零二二年 港幣
與GCAL訂立的租賃協議	2,257,752 (附註1)	7,305,984	9,741,312	9,741,312
與GCAM訂立的租賃協議	— (附註2)	1,213,760	1,668,920	1,820,640
總計	<u>2,257,752</u>	<u>8,519,744</u>	<u>11,410,232</u>	<u>11,561,952</u>

(附註1) 此租金乃根據由Treasure Spot與GCAL所簽訂於二零一六年七月一日至二零一九年六月三十日期間生效的租賃協議。

(附註2) Treasure Spot與GCAM所簽訂於二零一八年二月一日至二零一九年六月三十日期間生效的租賃協議可獲全面豁免遵守上市規則項下之股東批准、年度審閱及所有披露之規定。

GCAL及GCAM應付的最高年度金額乃經考慮上述新租賃協議項下的條款、過往租賃協議項下實際支付金額的歷史數字、市場考量以及與第一物業及第二物業同樓宇其他樓層的第三方租戶所訂立的月租金後釐定。

訂立新租賃協議的理由及效益

本集團持有第一物業及第二物業作為長期投資，以賺取租金收入及資本增值。新租賃協議的租金乃由協議訂約方（包括Treasure Spot的其他40%獨立股東）按公平原則釐定。新租賃協議的條款乃根據市場狀況釐定且與第一物業及第二物業同樓宇其他樓層的第三方租戶所訂立的條款相若。

董事（包括獨立非執行董事）認為：

- (i) 新租賃協議的條款乃一般商業條款，屬公平合理；
- (ii) 年度上限屬公平合理；及
- (iii) 新租賃協議項下擬進行的持續關連交易乃於及將於本集團一般業務過程中進行，並符合本公司及股東的整體利益。

有關本公司、GCAL及GCAM的資料

本集團主要從事物業投資與酒店投資，以及其他投資。

GCAL及GCAM均為一家於香港註冊成立之有限公司，主要業務為投資顧問及管理，並皆由吳繼煒先生、吳繼泰先生及吳燕安女士（均為本公司執行董事）控制。

上市規則的涵義

於本公告日期，GCAL及GCAM皆由吳繼煒先生、吳繼泰先生及吳燕安女士（均為本公司執行董事）控制，因此，根據上市規則第14A.07條，均為本公司關連人士，而新租賃協議項下擬進行的交易則構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

由於新租賃協議項下擬進行的交易之年度上限的適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過0.1%但少於5%，故該等交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及股東批准規定。

吳繼煒先生、吳繼泰先生及吳燕安女士（均為本公司執行董事）被視為於新租賃協議中擁有權益的關連人士，故彼等於本公司董事會會議上就批准新租賃協議的決議案放棄投票。所有其他董事（包括獨立非執行董事）已審核並批准有關新租賃協議的決議案。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「年度上限」	指	新租賃協議項下擬進行持續關連交易的年度上限
「董事會」	指	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

「第一物業」	指	香港銅鑼灣怡和街68號18及19樓部分
「GCAL」	指	Gaw Capital Advisors Limited，一家於香港註冊成立之有限公司
「GCAM」	指	Gaw Capital Asset Management (HK) Ltd，一家於香港註冊成立之有限公司
「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
「新租賃協議」	指	(i) Treasure Spot (作為業主) 與GCAL (作為租戶) 於二零一九年五月八日就第一物業訂立的租賃協議，及(ii) Treasure Spot (作為業主) 與GCAM (作為租戶) 於二零一九年五月八日就第二物業訂立的租賃協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「第二物業」	指	香港銅鑼灣怡和街68號10樓1001室
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Treasure Spot」	指	Treasure Spot Investments Limited，由本公司擁有60%權益的附屬公司

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，二零一九年五月八日

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。

* 僅供識別