

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，且表明不會就本公告全部或任何部分內容或因倚賴該等內容而引致的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)

**主要交易：收購物業
及恢復股份買賣**

於二零零九年七月十五日，本公司與業主訂立協議，據此，承租人同意購入位於香港雪廠街16號的物業的80年租賃權益，總代價410,000,000港元，以現金支付。

根據上市規則第14.06(3)條，收購構成本公司的主要交易，須遵守申報、公告及股東批准的規定。由於概無股東於協議擁有任何權益，倘本公司須召開股東大會以批准協議項下擬進行的主要交易，概無股東須放棄投票。此外，本公司須獲一組密切聯繫的股東（彼等合共持有超過50%的證券面值，有權出席股東大會就批准交易進行投票）的書面批准。倘本公司達成上市規則第14.44條所載的全部條件，則本公司毋須召開股東特別大會以尋求股東批准交易。有關本交易的通函將於本公告刊發日期起計21日內盡快寄發予股東。

應本公司的要求，本公司股份已由二零零九年七月十五日下午二時五十七分起暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已於本公告刊發後向聯交所申請於二零零九年七月二十二日上午九時三十分起恢復本公司股份的買賣。

協議

協議日期：

二零零九年七月十五日

業主：

Club Lusitano，一家於香港註冊成立的擔保有限公司，主要業務為持有物業及推廣其目標，包括成立及支援，或協助成立及支援為香港葡籍人士謀求福利的協會、機構、會所、基金及信託。經作出一切合理查詢後，據董事所深知、獲悉及確信，業主及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司任何關連人士的第三方，且並非本公司的關連人士。

承租人：

Dynamic Business Limited，本公司的全資附屬公司

租賃權益：

物業80年租賃權益

特別條文：

- (1) 物業須於80年租約期屆滿後按「現況」基準交還業主。於80年租約期內，承租人(a)擁有絕對權利出售80年租約餘下年期，惟業主享有首先獲提供由承租人釐定的價格的權利；及(b)擁有優先權購買政府地契由一八四九年五月十一日起999年的餘下租期，倘業主向獨立第三方出售物業。
- (2) 於完成時，承租人須將物業23及24樓出租予業主，為期三年，並於其後有權按市值租金重續租約三年。此外，業主將獲本公司授予物業25至27樓的免租租約，為期三年，並於其後有權同樣按免租基準重續三年，直至合共為期80年減最後三天。

代價：

租賃權益的總代價為410,000,000港元，此乃參考物業的市值後由訂約方按公平原則磋商釐定。獨立估值師戴德梁行經考慮80年租約及上述特別條文後，估計市值為410,000,000港元。代價將以內部資源及銀行融資撥付，於本公告日期尚未最終議訂。

付款條款：

41,000,000港元已於簽訂協議時支付予業主。266,500,000港元須於完成時支付。餘額102,500,000港元須按市場利率分五年攤還。該遞延付款及利息支付責任由本公司擔保。

完成：

交易將於獲得股東批准交易日期起15個營業日內完成。

有關物業的資料

物業為建於二零零一年的商業物業，樓高27層，建築樓面面積約80,100平方呎。於二零零九年六月三十日，出租率（不包括業主自用的面積）約95%，其中約46%租賃面積將於二零一零年屆滿、20%將於二零一一年屆滿及18%將於二零一二年屆滿。截至二零零八年三月三十一日及二零零九年三月三十一日止年度，物業的收入及除稅前及除稅後應佔純利如下：

	截至下列日期止年度	
	二零零九年 三月三十一日	二零零八年 三月三十一日
收入	22,700,000港元	19,600,000港元
除稅前及除稅後純利	15,100,000港元	13,400,000港元

收購的理由及利益

本集團的主要業務為物業及酒店投資與資產管理。收購的目的為獲取長期租金收入及資本增值。經考慮物業的估值後，董事相信收購乃投資良機，可為本集團帶來可觀的潛在回報，並認為協議的條款（包括特別條文）屬公平合理，並符合本公司及股東整體最佳利益。

一般資料

根據上市規則，收購構成主要交易，須遵守股東批准的規定。本公司將根據第14.44(2)條獲一組密切聯繫的股東（彼等合共持有超過50%的證券面值，有權出席股東大會就批准交易進行投票）的書面批准：

- (1) Forward Investments Inc.由YCK Trust（作為全權信託）全資擁有，吳汪靜宜（本公司的執行董事）的母親Y.C. Koo女士為該信託的唯一受益人。該公司擁有本公司181,388,105股股份(23.58%)。
- (2) Asset-Plus Investments Ltd.由Winfred Ho及Elsa Wang Ho夫婦全資實益擁有，彼等分別為吳汪靜宜（本公司的執行董事）的妹夫及妹妹。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（本公司的執行董事）為該信託的唯一受益人。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（本公司的執行董事）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（本公司的執行董事）的兒子吳繼泰（本公司的執行董事）為該信託的唯一受益人。該公司擁有本公司27,537,243股股份(3.58%)。
- (6) Top Elite Company Limited由吳繼泰（本公司的執行董事）全資擁有，該公司擁有本公司8,453,375股股份(1.10%)。
- (7) 吳繼泰（本公司的執行董事）擁有本公司1,805,527股股份(0.23%)。

該組密切聯繫的股東已擔任股東逾五年，自彼等擔任股東以來，一直按相同方式就所有決議案投票，包括前兩項主要交易：於二零零五年二月十八日收購城市花園商場物業及於二零零四年五月二十五日成立合營公司。根據收購守則，彼等被視為「一致行動人士」。彼等於是項主要交易中並無擁有與其他股東不同的權益。本公司確認，此組密切聯繫的股東及彼等的最終實益擁有人及彼等各自的聯繫人士並無買賣本公司證券，彼等注意到不得在本交易的資料向公眾披露前買賣本公司證券。本公司將以密切聯繫的股東的書面批准取代召開股東大會。有關本交易的通函將於本公告刊發日期起計21日內盡快寄發予股東。

恢復股份買賣

應本公司的要求，本公司股份已由二零零九年七月十五日下午二時五十七分起暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請於二零零九年七月二十二日上午九時三十分起恢復本公司股份的買賣。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有以下涵義。

「本公司」	指	建生國際集團有限公司，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「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
「物業」	指	位於香港雪廠街16號（名為Club Lusitano）的整座物業
「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

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、吳繼泰先生及徐季英女士。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。

承董事會命
吳繼泰
董事總經理

香港，二零零九年七月二十一日

* 僅供識別