

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生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)

非常重大收購

於二零一零年八月二十三日，本公司的全資附屬公司Win Plus向賣方提出要約以購買銷售股份，有關股份佔CWB 68已發行股本50%，而賣方已於同日接納要約。Win Plus現時持有CWB 68已發行股本30%。根據股東契據的條款，賣方已於二零一零年八月二十六日就部份銷售股份（佔CWB 68已發行股本20%）向Value Creation提出ROFR要約，而於本公告日期，Value Creation尚未正式回應ROFR要約。倘Value Creation未有接納ROFR要約，Win Plus將會購買全部銷售股份。

於完成時，CWB 68將成為本公司的附屬公司，其財務業績將由完成日期起於本集團賬目內綜合入賬。

根據上市規則第14.06(5)條，該交易構成本公司的非常重大收購及根據上市規則第14.49條須經股東批准。

一份根據上市規則載有（其中包括）該交易進一步詳情的通函及為批准該交易而召開股東特別大會的通告將由本公司盡快寄發予股東。

應本公司要求，本公司股份由二零一零年八月二十四日上午九時三十分起暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請在刊發本公告後，本公司股份由二零一零年八月三十一日上午九時三十分起恢復買賣。

要約

協議日期（「協議」）：

二零一零年八月二十三日

賣方：

AG Core Plus II Causeway Bay 68, L.L.C.及AG Core Plus II (AU) Causeway Bay 68, L.L.C.，各公司主要業務為投資控股。

構成賣方的實體由以美國為基地的私人股權基金所擁有。就董事所知、得悉及所信，經作出一切合理查詢後，構成賣方的各個實體及彼等各自的最終實益擁有人乃獨立於本公司及本公司任何關連人士的獨立第三方，亦非本公司的關連人士。

買方：

Win Plus，本公司的全資附屬公司

收購事項：

Win Plus提出購買而賣方同意出售銷售股份，有關股份佔CWB 68股本中已發行及發行在外的股份50%。

CWB 68為一間合營公司，其已發行股本現時由Win Plus、賣方及Value Creation分別持有30%、50%及20%，CWB 68成立目的為收購物業控股公司的全部權益（合營公司的成立詳情載於本公司日期為二零零七年十一月二十六日的公告內）。

CWB 68現時於本集團的財務報表內作為聯營公司入賬。於完成後，CWB 68將成為本公司的附屬公司而其財務業績將由完成日期起於本集團賬目內綜合入賬。

Win Plus現時持有CWB 68已發行股本30%。根據股東契據的條款，賣方已於二零一零年八月二十六日就部份銷售股份（佔CWB 68已發行股本20%）向Value Creation提出ROFR要約，而於本公告日期，Value Creation尚未正式回應ROFR要約。倘Value Creation未有於接獲ROFR要約後30日內提出接納，Win Plus將會購買全部銷售股份。

代價：

就買賣全部銷售股份應付的代價須相等於根據協定不附負擔的物業（包括物業連帶的所有設備、裝置、廠房及機器）價值1,922,000,000港元而計算的全部已發行股份價值的50%，並可作出調整以反映於完成時CWB 68及其附屬公司的合併負債及現金與其他資產。物業價值或CWB 68與其附屬公司之間任何貸款或債項或任何遞延稅項負債均不須作出調整。倘於完成時申索仍未結束及未解決，代價將會扣減10,000,000港元。有關物業中若干單位的使用用途及申索人若干租賃權益的申索，預期不會對該交易產生任何重大財務影響。申索仍未解決的事實將不會影響該交易完成。根據CWB 68於二零一零年三月三十一日的未經審核管理賬目內的綜合資產負債表，銷售股份的代價估計約為428,500,000港元，但最終金額須視乎完成時所作出的若干調整而定。

付款條款：

Win Plus已向賣方指定律師支付25,000,000港元作為初步定金。於簽訂正式股份購買協議之日或二零一零年九月二十三日（以較早者為準），須進一步向賣方支付50,000,000港元作為進一步定金。代價餘額須於完成時以現金支付。

ROFR要約：

除賣方及Win Plus外，持有CWB 68 20%股權的一名餘下股東為Value Creation。就董事所知、得悉及所信，經作出一切合理查詢後，Value Creation及其最終實益擁有人乃獨立於本公司及本公司任何關連人士的獨立第三方，亦非本公司的關連人士。

根據股東契據，倘Value Creation未有接納ROFR要約，Win Plus須根據要約購買全部銷售股份。倘Value Creation同意接納ROFR要約，Win Plus僅須購買餘下60%的銷售股份，佔CWB 68已發行股本30%。

於本公告日期，Value Creation尚未正式回應ROFR要約。

條件：

完成須待條件達成後，方可作實。倘條件未能於二零一零年十二月二十二日達成，該交易將不會進行，而協議將會被終止。在該情況下，定金金額當中40,000,000港元將完全及悉數被賣方沒收。賣方將有權根據法庭判決或由各方協議沒收餘下全部定金最多35,000,000港元。

完成：

該交易將於條件達成後10日內完成。

CWB 68的財務資料

由註冊成立日期二零零七年十月二十三日起至二零零九年十二月三十一日止期間，CWB 68的經審核財務資料載列如下：

| | 截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 | 二零零七年 十月二十三日 (註冊成立日期)至 二零零八年 十二月三十一日 止期間 |
|--------------|---------------------------|---|
| 收入 | 70,700,000港元 | 70,000,000港元 |
| 除稅前溢利／(虧損)淨額 | 420,200,000港元 | (221,000,000)港元 |
| 除稅後溢利／(虧損)淨額 | 350,100,000港元 | (191,000,000)港元 |
| 總資產 | 1,843,300,000港元 | 1,412,700,000港元 |
| 總負債 | 1,084,200,000港元 | 1,003,700,000港元 |
| 淨資產 | 759,100,000港元 | 409,000,000港元 |

交易的理由及利益

本集團的主要業務為物業及酒店投資與資產管理。本集團於二零零七年透過Win Plus收購CWB 68 (其全資附屬公司擁有該物業) 30%權益並自此開始管理物業。物業(包括一幢由上部16層辦公室、8層零售樓層及泊車平台組成的24層高商業大廈)的總樓面面積約為229,200平方呎。於二零一零年七月底，其佔用率約為87%。買賣所有銷售股份的應付代價乃以物業的協議價值1,922,000,000港元釐定，相當於以購買價每平方呎約8,460港元另加每年3.65%的租金收益率。透過購買銷售股份，本集團將成為物業主要擁有人及將控制物業的營運。董事相信該交易將鞏固本集團於物業的權益，並與本公司的業務策略一致，且屬可為本集團帶來可觀潛在回報的有價值的投資。彼等亦認為協議的條款(包括應付的代價)屬公平合理，並符合本公司及股東的整體最佳利益。董事擬運用本集團內部資源及／或銀行貸款以支付該交易代價。

一般資料

根據上市規則第14.06(5)條，該交易構成本公司的非常重大收購及根據上市規則第14.49條須經股東批准。

就董事所知、得悉及所信，概無股東在該交易中擁有重大利益，因此概無股東須在股東特別大會上就批准該協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

一份根據上市規則載有（其中包括）該交易進一步詳情的通函及為批准該交易而召開股東特別大會的通告將由本公司盡快寄發予股東。由於需要額外時間編製CWB 68的會計師報告及本集團經該交易擴大的未經審核備考財務資料，本公司預期通函將於二零一零年九月三十日或之前寄發予股東。

應本公司要求，本公司股份由二零一零年八月二十四日上午九時三十分起暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請在刊發本公告後，本公司股份由二零一零年八月三十一日上午九時三十分起恢復買賣。

釋義

於本公告，除非文義另有所指，以下詞彙具有以下涵義。

| | | |
|----------|---|---|
| 「營業日」 | 指 | 香港商業銀行公開營業日（星期六除外） |
| 「CWB 68」 | 指 | Causeway Bay 68 Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司 |
| 「申索」 | 指 | 就物業向物業註冊擁有人（即CWB 68的附屬公司）提出的若干現有法律訴訟，申索內容： (i) 將物業地庫若干面積用作出租目的而違反契約； (ii) 根據契約於要求時可租用物業地庫內若干泊車位及單位的權利； (iii) 物業的若干租戶違反租約條款將該等單位用作辦公室以外的用途而違反契約及入伙紙 |
| 「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 |

| | | |
|----------|---|---|
| 「完成」 | 指 | 交易完成 |
| 「條件」 | 指 | 根據上市規則的要求，由股東批准的交易 |
| 「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 |
| 「要約」 | 指 | 由Win Plus給予賣方有關銷售股份的有條件要約 |
| 「物業」 | 指 | 位於香港銅鑼灣怡和街68號樓面面積約為229,200平方呎的商業物業 |
| 「ROFR要約」 | 指 | 由賣方按與要約相同的條款及條件向Value Creation提出的有關銷售股份40%（佔CWB 68已發行股本20%）的要約 |
| 「銷售股份」 | 指 | 根據要約，銷售股份佔CWB 68已發行股本50% |
| 「賣方」 | 指 | AG Core Plus II Causeway Bay 68, L.L.C.及AG Core Plus II (AU) Causeway Bay 68, L.L.C.，均為於特拉華州註冊成立的有限公司，且均為CWB 68現時股東 |
| 「股東」 | 指 | 本公司股份持有人 |
| 「股東契據」 | 指 | 於二零零七年十一月二十三日訂立之有關CWB 68的股東契據，由AG Core Plus II Corp.、AG Core Plus II (AU) Holdings, Corp.、Win Plus、Value Creation及CWB 68所訂立（經其後之協議補充） |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |

| | | |
|------------------|---|---|
| 「該交易」 | 指 | 賣方與Win Plus買賣銷售股份（或部份銷售股份，倘若Value Creation接納ROFR要約） |
| 「美國」 | 指 | 美利堅合眾國 |
| 「Value Creation」 | 指 | Value Creation Group Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為CWB 68現時股東 |
| 「Win Plus」 | 指 | Win Plus Development Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為CWB 68現時股東 |

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
董事總經理
吳繼泰

香港，二零一零年八月三十日

* 僅供識別