

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，概不對因本公告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)

**主要收購事項
及恢復股份買賣**

主要收購事項

於二零一一年六月二十二日，買方（本公司全資附屬公司）與賣方訂立臨時協議，以購入目標公司（目標公司擁有目標附屬公司，後者則擁有該物業）的全數已發行股本以及相關股東貸款（如有）。

由於若干適用合計百分比率超過25%但低於100%，根據上市規則第14.06(3)條，該交易構成本公司的主要收購事項，並須經股東批准。就董事所知，由於概無股東於臨時協議中擁有任何權益，倘本公司召開股東大會以批准該交易，概無股東須放棄投票。根據上市規則第14.44條，本公司將就批准該交易取得一組緊密連繫的股東Forward Investments、Asset Plus、Intercontinental Enterprises、Vitality Holdings、Rising Crescent、Top Elite及吳繼泰先生的書面批准，以取代股東於股東大會的批准。

本公司將根據上市規則向股東寄發載有（其中包括）該交易進一步詳情的通函。由於需要額外時間編製目標公司的會計師報告以及本集團經該交易擴大後的未經審核備考財務資料，本公司預計通函將於二零一一年九月十五日或之前寄發。

恢復股份買賣

本公司已向聯交所申請於本公告刊登後，股份於二零一一年六月二十七日上午九時正恢復買賣。

臨時協議

臨時協議日期：

二零一一年六月二十二日

賣方：

AEW Value Investors Asia, L.P.，目標公司的唯一股東，而目標公司的組成純粹為持有目標附屬公司。目標附屬公司為該物業的法定及實益擁有人。

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，賣方與其最終實益擁有人各自為獨立於本公司及本公司任何關連人士的第三方，且並非本公司關連人士。

買方：

Pine International Limited，本公司的全資附屬公司。

該交易：

賣方與買方買賣目標公司的全部已發行股本連同相關股東貸款（如有）。

代價：

目標公司的全部已發行股本的代價乃按該物業的價值523,000,000港元加目標集團其他資產（(i)遞延資產及(ii)應收租金除外）減目標集團負債（遞延稅項負債以及遞延融資成本除外）釐定。

根據目標公司於二零一一年四月三十日未經審核管理賬目中的資產負債表，(i)目標公司的全部已發行股本的代價估計約為154,100,000港元，此金額或會於完成時作若干修訂及(ii)臨時協議項下承擔的股東貸款金額約為203,200,000港元。

付款條款：

買方已向賣方委任的律師支付26,250,000港元作為代價的初步按金。於簽訂正式買賣協議後，將向賣方的律師進一步支付26,050,000港元作為代價的進一步按金。代價餘額須於完成時以現金支付。

完成：

該交易以（其中包括）於完成日期或之前就此取得股東批准為條件。

該交易將於二零一一年十月十四日或自取得股東批准以及向股東發出通函日期起計10個營業日（以較早日期為準）內完成。

目標公司財務資料

目標公司自二零零九年九月三日（註冊成立日期）至二零一零年十二月三十一日期間的未經審核綜合財務資料如下：

	自二零零九年九月三日 (註冊成立日期) 至二零一零年 十二月三十一日期間 (未經審核)
收益	14,500,000港元
除稅前溢利淨額	82,000,000港元
除稅後溢利淨額	68,900,000港元
總資產	461,200,000港元
總負債	392,300,000港元
資產淨額	68,900,000港元
股東貸款	203,200,000港元

目標集團擁有的該物業是一幢建築面積約70,616平方呎的24層高商業樓宇。於二零一一年六月二十二日，其出租率約為94%。

收購事項的理由及好處

本集團主要業務為物業及酒店投資與資產管理。收購事項的目的為獲取長期租金收入以及資本增值。該交易的代價乃按該物業經協定估值523,000,000港元釐定（相當於購買價每平方呎約7,406港元，每年租金回報率3.1%）。董事擬使用本集團內部資源及／或銀行借貸撥支該交易項下的代價付款。於完成時，目標公司連同目標附屬公司將成為本公司的間接全資附屬公司。董事相信收購事項對本集團而言屬具有可觀潛在回報的寶貴投資，而臨時協議以及該交易的條款屬公平合理，並符合本公司及股東整體的最佳利益。

一般事項

由於若干適用合計百分比率超過25%但低於100%，根據上市規則第14.06(3)條，該交易構成本公司的主要交易，並須經股東批准。就董事所知，由於概無股東於臨時協議中擁有任何權益，倘本公司召開股東大會以批准該交易，概無股東須放棄投票。

一組緊密聯繫的股東Forward Investments、Asset Plus、Intercontinental Enterprises、Vitality Holdings、Rising Crescent、Top Elite及吳繼泰先生分別持有181,388,105股股份、68,076,076股股份、123,148,701股股份、15,934,364股股份、27,537,243股股份、8,453,375股股份及1,805,527股股份，合共相當於本公司於本公告日期已發行股本約55.42%。根據上市規則第14.44條，本公司將就批准該交易取得Forward Investments、Asset Plus、Intercontinental Enterprises、Vitality Holdings、Rising Crescent、Top Elite及吳繼泰先生的書面批准，以取代股東於股東大會的批准。

就董事所知，該組緊密連繫股東以及彼等各自的最終實益擁有人及聯繫人士概無買賣並了解彼等不得於公眾人士取得有關該交易的資料前買賣本公司證券。

本公司將根據上市規則向股東寄發載有（其中包括）該交易進一步詳情的通函。由於需要額外時間編製目標公司的會計師報告以及本集團經該交易擴大後的未經審核備考財務資料，本公司預計通函將於二零一一年九月十五日或之前寄發。

恢復股份買賣

應本公司要求，股份於二零一一年六月二十二日上午九時三十分暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請於本公告刊登後，股份於二零一一年六月二十七日上午九時正恢復買賣。

釋義

於本公告，除非文義另有所指，以下詞彙具有以下涵義。

「Asset Plus」 指 Asset-Plus Investments Ltd.，一家由Winfred Ho先生及Elsa Wang Ho女士全資及實益擁有的公司，彼等分別為執行董事吳汪靜宜的妹夫及妹妹

「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	該交易的完成
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「Forward Investments」	指	Forward Investments Inc.，一家由全權信託全資擁有的公司，而執行董事吳汪靜宜的母親Y.C. Koo女士為該信託的唯一受益人
「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
「Intercontinental Enterprises」	指	Intercontinental Enterprises Corporation，一家由全權信託全資擁有的公司，而執行董事吳汪靜宜為該信託的唯一受益人
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該物業」	指	位於香港上環文咸東街22-26號，一幢建築面積約70,616平方呎的整幢24層高商業物業
「臨時協議」	指	買方與賣方就該交易於二零一一年六月二十二日訂立的臨時協議
「買方」	指	Pine International Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「Rising Crescent」	指	Rising Crescent Enterprises Limited，一家由全權信託全資擁有的公司，而執行董事吳繼泰先生（亦為執行董事的吳汪靜宜女士之子）為該信託的唯一受益人
「股份」	指	本公司普通股

「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
「目標公司」	指	AEW VIA Cayman 4, Ltd.，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，為目標附屬公司的法定及實益擁有人
「目標集團」	指	目標公司及目標附屬公司
「目標附屬公司」	指	AEW VIA HK 1, Limited，一家於香港註冊成立的有限公司，即該物業的法定及實益擁有人
「Top Elite」	指	Top Elite Company Limited，一家由執行董事吳繼泰全資擁有的公司
「該交易」	指	賣方與買方根據臨時協議買賣目標公司的全部已發行股本連同相關股東貸款（如有）
「賣方」	指	AEW Value Investors Asia, L.P.，一家於開曼群島註冊成立的有限合夥公司，其主要業務為投資控股
「Vitality Holdings」	指	Vitality Holdings Limited，一家由執行董事吳汪靜宜女士全資擁有的公司

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
董事總經理
吳繼泰

香港，二零一一年六月二十四日

* 僅供識別