

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)

**主要交易：出售物業  
及恢復股份買賣**

於二零一零年十一月二十九日，本公司的全資附屬公司Supreme Success及Nice Fortune與買方訂立臨時協議，據此買方同意收購該等物業，總代價為190,000,000港元，以現金支付。

根據上市規則第14.06(3)條，該交易構成本公司的主要交易，須待股東批准。由於概無股東於臨時協議中有任何利益，因此，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。此外，本公司將取得一組緊密聯繫的股東的書面批准，該等股東合共持有超過50%證券面值，並有權出席股東大會就批准該交易進行投票。本公司將透過取得該組緊密聯繫的股東的書面批准以代替舉行實際股東大會。

有關該交易的通函將根據上市規則寄發予股東。

**恢復股份買賣**

應本公司要求，本公司股份於二零一零年十一月三十日上午九時三十三分暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請於本公告刊登後，股份於二零一零年十二月二日上午九時三十分恢復買賣。

## 臨時買賣協議（「臨時協議」）

臨時協議日期：

二零一零年十一月二十九日

賣方：

Supreme Success及Nice Fortune，為本公司的全資附屬公司

買方：

美加樂聯合實業有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其主要業務為投資控股。

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，美加樂聯合實業有限公司及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其任何關連人士的第三者，且並非本公司的關連人士。

將予出售的該等物業：

### *Supreme Success*所持有的物業單位

- (1) 香港電器道233號城市花園第1、2及3座商場地庫部份1-33號單位、34A、34B、36A、36B號單位及38-45號單位（「地庫單位」）；
- (2) 香港電器道233號城市花園第1、2及3座商場地下部份1號單位、2號單位及外牆部份的招牌；及
- (3) 香港電器道233號城市花園第1、2及3座商場一樓部份1號單位、87號單位及外牆部份的招牌。

### *Nice Fortune*所持有的物業單位

香港電器道233號城市花園第1、2及3座商場一樓部份47號單位、59號單位及外牆部份的招牌。

代價：

該等物業的總代價為190,000,000港元，須以現金支付，其中150,000,000港元支付予Supreme Success，而40,000,000港元則支付予Nice Fortune。代價乃訂約方參考鄰近地區可資比較類似物業的市值後經公平磋商而釐定。

## 付款條款：

總代價的4.7%已於簽訂臨時協議時支付。總代價的4.9%須於二零一零年十二月十七日或之前簽訂正式買賣協議時支付。代價的餘額須於二零一一年二月二十八日或之前該交易完成時支付。

## 完成日期：

該交易須於二零一一年二月二十八日或之前完成。

## 特別條文：

- (1) 該等物業須全部購買及出售；
- (2) 無論交付的狀況（實際及／或佔用情況）及賣方就地庫單位的現任租客作出的訴訟如何，賣方及買方須根據臨時協議完成該交易。

## 該等物業的資料

該等物業為本集團於二零零五年購入的零售物業，總建築面積為63,840平方呎。於截至二零零九年三月三十一日及二零一零年三月三十一日止年度，該等物業之收益、重估投資物業的公平值收益／（虧損）及除稅前及除稅後應佔溢利／（虧損）如下：

### *Supreme Success*所持有的物業單位：

	截至下列日期止年度	
	二零一零年 三月三十一日	二零零九年 三月三十一日
收益	5,500,000港元	4,500,000港元
重估投資物業的公平值收益／（虧損）	16,100,000港元	(8,200,000)港元
除稅前溢利／（虧損）	11,800,000港元	(9,200,000)港元
除稅後溢利／（虧損）	8,400,000港元	(7,300,000)港元

### *Nice Fortune*所持有的物業單位：

	截至下列日期止年度	
	二零一零年 三月三十一日	二零零九年 三月三十一日
收益	1,100,000港元	1,300,000港元
重估投資物業的公平值收益／（虧損）	4,400,000港元	(4,400,000)港元
除稅前溢利／（虧損）	4,800,000港元	(3,700,000)港元
除稅後溢利／（虧損）	4,000,000港元	(3,000,000)港元

於二零一零年九月三十日，專業獨立估值師環亞物業顧問有限公司就Supreme Success及Nice Fortune所持有的物業單位的賬面值所作出的估值分別為112,200,000港元及30,000,000港元。

## 該交易的影響及所得款項用途

該交易將對本集團有以下影響：(i)資產淨額減少31,400,000港元；(ii)負債減少78,100,000港元；(iii)每年經營溢利減少2,400,000港元；及(iv)每年財務成本減少1,300,000港元。

待完成出售后，本集團將錄得總資本收益約54,600,000港元，其中7,900,000港元已於以往財政年度呈報，而46,700,000港元將於截至二零一一年三月三十一日止財政年度呈報。此金額乃由代價扣除該等物業的賬面值及若干銷售及法律成本後所得。

償還該等物業現有的按揭貸款後，出售所得款項淨額約110,800,000港元將用作償還本集團的銀行貸款。

## 該交易的理由及好處

本集團主要業務為物業及酒店投資與資產管理。由於該交易將實現本集團已獲取的資本收益，而所得款項淨額將可用作減低本集團的負債，故該交易對本集團有利。董事相信臨時協議的條款屬公平合理，並符合本公司及股東整體的最佳利益。

## 一般事項

根據上市規則，出售構成主要交易，須遵守股東批准的規定。本公司將取得一組緊密聯繫的股東的書面批准，該等股東合共持有超過50%證券面值，並有權出席股東大會就批准該交易進行投票：

- (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%)；及

(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%)。

該組緊密聯繫的股東已成為股東逾八年，自彼等成為股東以來，一直按相同方式就所有決議案投票，包括前兩項主要交易：於二零零九年七月二十一日收購物業及於二零零五年二月十八日收購城市花園商場物業。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，此組緊密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，彼等注意到不得在該交易的資料向公眾披露前買賣本公司證券。本公司將透過取得該組緊密聯繫的股東的書面批准以代替舉行實際股東大會。

有關該交易的通函將根據上市規則寄發予股東。本公司預計通函將於二零一零年十二月二十二日或之前寄發予股東。

## 恢復股份買賣

應本公司要求，本公司股份於二零一零年十一月三十日上午九時三十三分暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請於本公告刊登後，股份於二零一零年十二月二日上午九時三十分恢復買賣。

## 釋義

於本公告，除非文義另有所指，以下詞彙具有以下涵義。

「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	具有上市規則所賦予的涵義
「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

「Nice Fortune」	指	Nice Fortune Limited，一家於香港註冊成立的有限公司，為本公司全資擁有附屬公司
「該等物業」	指	由Supreme Success及Nice Fortune持有的物業單位
「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
「Supreme Success」	指	Supreme Success Limited，一家於香港註冊成立的有限公司，為本公司全資擁有附屬公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「該交易」	指	賣方及買方買賣該等物業的交易
「賣方」	指	Supreme Success Limited及Nice Fortune Limited，均為本公司全資擁有附屬公司

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，二零一零年十二月一日

\* 僅供識別