

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分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)

**持續關連交易
重續二零一九年租賃協議**

茲提述本公司(i)日期為二零一九年五月八日的公告，內容有關二零一九年租賃協議，據此，Treasure Spot (由本公司擁有60%權益的附屬公司) 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，及(ii)日期為二零二一年一月十四日的公告，內容有關二零二一年租賃協議，據此，Treasure Spot同意向GCAM出租第三物業，自二零二一年三月一日起至二零二四年二月二十九日止為期三年。

由於二零一九年租賃協議將於二零二二年六月三十日屆滿，Treasure Spot與GCAL及GCAM於二零二二年五月二十日訂立新租賃協議以重續二零一九年租賃協議，新租賃期自二零二二年七月一日起至二零二五年六月三十日止為期三年。

由於新租賃協議項下擬進行的交易與二零二一年租賃協議性質相似，且該等協議項下擬進行的交易將於一段時間內持續進行，因此，根據上市規則第14A.81至14A.83條，該等協議項下擬進行的交易須合併處理。

於本公告日期，GCAL及GCAM的最終實益擁有人包括吳繼煒先生、吳繼泰先生及吳燕安女士(均為執行董事)，因此，根據上市規則第14A.07條，彼等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14A章項下本公司的持續關連交易。

由於新租賃協議及二零二一年租賃協議項下擬進行的交易之年度上限最高金額的適用百分比率(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14A章項下的申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守通函(包括獨立財務顧問報告)及股東批准規定。

緒言

茲提述本公司(i)日期為二零一九年五月八日的公告，內容有關二零一九年租賃協議，據此，Treasure Spot (由本公司擁有60%權益的附屬公司) 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，及(ii)日期為二零二一年一月十四日的公告，內容有關二零二一年租賃協議，據此，Treasure Spot同意向GCAM出租第三物業，自二零二一年三月一日起至二零二四年二月二十九日止為期三年。

由於二零一九年租賃協議將於二零二二年六月三十日屆滿，Treasure Spot與GCAL及GCAM於二零二二年五月二十日訂立新租賃協議以重續二零一九年租賃協議，新租賃期自二零二二年七月一日起至二零二五年六月三十日止為期三年。

新租賃協議

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：	二零二二年五月二十日	二零二二年五月二十日
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：	二零二二年七月一日至二零二五年六月三十日	二零二二年七月一日至二零二五年六月三十日
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676,480元，不包括差餉，政府地租及服務費	每個曆月港幣132,755元，不包括差餉，政府地租及服務費

服務月費 (支付予第三方 管理公司)：	每個曆月港幣108,237元	每個曆月港幣24,275元
免租期：	已同意為自二零二二年七月起 至二零二二年十一月止五個月	已同意為自二零二二年七月起 至二零二二年十一月止五個月
主要條款 及條件：	第一物業將以「沒有任何內部 裝修」的狀態連同空調系統移 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」的狀態。	第二物業將以「沒有任何內部 裝修」的狀態連同空調系統移 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」的狀態。

年度上限

歷史數字

下表載列有關向GCAL及GCAM出租第一物業、第二物業及第三物業之歷史數字：

	截至三月三十一日止財政年度		
	二零二零年	二零二一年	二零二二年 (未經審核)
			(港幣)
本集團自GCAL及 GCAM收到的租金總額	11,232,656	11,538,140	12,841,032

年度上限

下表載列GCAL及GCAM在新租賃協議、二零一九年租賃協議及二零二一年租賃協議項下已付及／或應付租金的年度上限：

	截至三月三十一日止財政年度			
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年
二零一九年租賃協議及 新租賃協議	6,127,428	9,710,820	9,710,820	2,427,705
二零二一年租賃協議	1,279,080	1,406,988	—	—
合計	<u>7,406,508</u>	<u>11,117,808</u>	<u>9,710,820</u>	<u>2,427,705</u>

年度上限乃經考慮新租賃協議的條款、實際支付金額的歷史數字、市場狀況以及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租約的月租金後釐定。

訂立新租賃協議的理由及裨益

本集團持有第一物業及第二物業作為長期投資，以賺取租金收入及作資本增值。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租約相若。董事認為新租賃協議能提供本公司穩定租金收入而無須尋找新租戶。

董事（包括獨立非執行董事）認為：

- (i) 新租賃協議的條款屬公平合理；
- (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按一般商業條款訂立及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。Treasure Spot主要從事物業投資。

GCAL及GCAM均為於香港註冊成立之有限公司，主要業務為投資顧問及管理，其最終實益擁有人包括吳繼煒先生、吳繼泰先生及吳燕安女士(均為執行董事)。

上市規則的涵義

由於新租賃協議項下擬進行的交易與二零二一年租賃協議性質相似，且該等協議項下擬進行的交易將於一段時間內持續進行，因此，根據上市規則第14A.81至14A.83條，該等協議項下擬進行的交易須合併處理。

於本公告日期，GCAL及GCAM的最終實益擁有人包括吳繼煒先生、吳繼泰先生及吳燕安女士(均為執行董事)，因此，根據上市規則第14A.07條，彼等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14A章項下本公司的持續關連交易。

由於新租賃協議及二零二一年租賃協議項下擬進行的交易之年度上限最高金額的適用百分比率(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14A章項下的申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守通函(包括獨立財務顧問報告)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：

「二零一九年租賃協議」	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租賃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租賃第二物業訂立的租賃協議
「二零二一年租賃協議」	指	Treasure Spot (作為業主) 與GCAM (作為租戶) 於二零二一年一月十四日就租賃第三物業訂立的租賃協議
「年度上限」	指	新租賃協議、二零一九年租賃協議及二零二一年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，吳繼煒先生、吳繼泰先生及吳燕安女士最終擁有其95%權益
「GCAM」	指	Gaw Capital Asset Management (HK) Ltd，一家於香港註冊成立之有限公司，吳繼煒先生、吳繼泰先生及吳燕安女士最終擁有其95%權益
「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
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「新租賃協議」	指	(i)Treasure Spot (作為業主) 與GCAL (作為租戶) 於二零二二年五月二十日就租賃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) 於二零二二年五月二十日就租賃第二物業訂立的租賃協議
「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
「第三物業」	指	香港銅鑼灣怡和街68號15樓1505室
「Treasure Spot」	指	Treasure Spot Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，本公司最終擁有其60%權益及一名獨立股東擁有其40%權益

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，二零二二年五月二十日

於本公告日期，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。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