

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公佈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**  
**建生國際集團有限公司\***  
**PIONEER GLOBAL GROUP LIMITED**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00224)

**主要交易**  
**成立合營公司**

於二零零四年五月十三日，本公司全資附屬公司Pioneer-SPV與Morgan Stanley-SPV及Pamfleet-SPV訂立一項協議，透過認購新股份成為MSR Co.股東而參與合營公司。本集團收購5%之MSR Co.股本權益。本集團支付之代價包括股本面值及股東貸款39,000,000港元。本集團亦承諾，如有需要，可向MSR Co進一步提供6,000,000港元之股東貸款。MSR Co之目的乃作為該等物業之控股公司。

Morgan Stanley-SPV及Pamfleet-SPV以及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立人士，並非本公司之關連人士，且與本公司或其任何附屬公司之董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)概無關連。

根據上市規則，協議構成本公司一項主要交易。有關本交易詳情之通函，將在可行情況下於本公佈刊發日期後21日內盡快寄發予股東。

應本公司之要求，本公司股份已由二零零四年五月十四日上午九時三十分起暫停於聯交所買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請股份由二零零四年五月二十七日上午九時三十分起恢復買賣。

**於二零零四年五月十三日訂立之協議**

**訂約各方**

a. Pioneer-SPV，本公司之全資附屬公司。

- b. Morgan Stanley-SPV，於開曼群島註冊成立之公司。該公司由Morgan Stanley Real Estate Funds全資擁有，而Morgan Stanley Real Estate Funds為摩根史丹利發起之股本基金。
- c. Pamfleet-SPV，於英屬處女群島註冊成立之公司，並為投資控股公司。

於二零零四年五月十三日，Pioneer-SPV、Morgan Stanley-SPV及Pamfleet-SPV訂立一項協議，藉認購新股份分別擁有MSR Co.之5%、90%及5%之權益。

Morgan Stanley-SPV及Pamfleet-SPV以及彼等各自之最終實益擁有人均為與本公司或其附屬公司之董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)概無關連之獨立第三者。

協議須待MSR Co.於二零零四年五月三十一日或之前完成收購百利保廣場及九龍城廣場之交易後方可作實。

## 完成

於二零零四年五月十三日，訂約各方透過認購新股份成為MSR Co.之股東。完成後，由Pioneer-SPV持有之MSR Co.股權為5%。

## 合營公司及其業務

MSR Co.乃一家由Morgan Stanley Real Estate Funds於二零零四年五月六日在開曼群島註冊成立之有限公司。於二零零四年五月十四日，MSR Co.在香港完成一項購買百利保廣場及九龍城廣場之交易。該等物業之賣方乃獨立人士，與本公司或其附屬公司之董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)概無關連。

MSR Co.之目的乃作為該等物業之控股公司，而該等物業則擬持作長期投資。於二零零四年五月十四日，MSR Co.已聘用專業資產及物業管理公司(均為獨立人士，與本公司或其附屬公司之董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)概無關連)監督及負責經營該等物業之租賃業務。

百利保廣場乃一幢24層、面積217,625平方呎之寫字樓大廈，位於香港銅鑼灣怡和街68號一個零售平台上。百利保廣場毗鄰富豪酒店。出租率超過90%。

九龍城廣場乃一面積640,000平方呎之購物中心，位於香港九龍九龍城賈炳達道128號。九龍城廣場由三層地庫、六層上蓋樓層及兩層停車場組成。出租率超過75%。

MSR Co.無意亦無承諾在日後購買物業。

## 董事會代表

MSR Co.之董事會將由5名董事組成。Pioneer-SPV有權委任一名董事進入MSR Co.董事會。

## Pioneer-SPV支付之代價及承擔

根據協議條款，MSR Co.之資本主要由股東按各自之股權比例以現金提供股東貸款撥資。本集團支付之現金代價包括按二零零四年五月十三日賬面值計算之股本面值10美元及股東貸款39,000,000港元。Morgan Stanley-SPV及Pamfleet-SPV亦各自按比例向MSR Co.注入股本及墊付股東貸款。所有股東貸款均為無抵押、免息及須於二零一一年五月或之前償還。本集團亦承諾，如有需要，可向MSR Co.進一步提供6,000,000港元(無抵押、免息及須於二零一一年五月或之前償還)之股東貸款。

Pioneer-SPV所持有之MSR Co.股份於協議日期起計首24個月內不得轉讓。該期限過後，則可在若干優先購買權、共同出售條文之規限下作出轉讓。

## 於MSR Co.作出投資之理由

本集團之主要業務包括物業投資及管理、證券投資及提供資訊服務。百利保廣場乃位於銅鑼灣怡和街心臟地帶之優質寫字樓大廈，毗鄰富豪酒店。九龍城廣場則具有成為九龍城一處吸引零售、飲食及娛樂集中地之潛力。董事認為該項投資(其條款乃經公平磋商釐定)乃公平合理並符合本公司及股東之整體利益。本集團於MSR Co.作出投資須入賬列作長期證券投資。

## 主要交易及股東批准

根據上市規則第14.06(3)條，協議構成本公司一項主要交易，須獲股東批准方可作實。現已根據上市規則第14.44(2)條將獲多位關係密切股東(彼等合共擁有本公司證券面值50%以上權益並有權出席股東大會及在會上投票，以批准交易，而該等股東及彼等各自之聯繫人士分別於協議及交易並無利益)之書面批准。本公司確認多位關係密切股東或彼等之最終實益擁有人及彼等各自之聯繫人士知悉於有關本交易之資料向公眾公佈前，彼等不得買賣本公司之證券。概無股東或其聯繫人於交易中擁有任何權益。倘本公司召開股東大會，概無股東須於股東大會上就是否批准交易放棄投票。故毋須舉行股東大會以取得股東批准。有關交易詳情之通函，將在可行情況下於本公佈刊發日期後21日起計盡快寄發予股東。

本公司確認，就董事在作出一切合理查詢後所知、所獲資料及所信，Morgan Stanley-SPV及Pamfleet-SPV及彼等各自之最終實益擁有人均為本公司及本公司之關連人士之獨立第三者，且概無持有本公司任何股份。

## 資料

應本公司之要求，本公司股份已由二零零四年五月十四日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請股份由二零零四年五月二十七日上午九時三十分起恢復買賣。

於本公佈日期，本公司之董事如下：

### 執行董事

吳汪靜宜，主席  
吳繼煒，副主席  
吳繼泰，董事總經理  
徐季英

### 獨立非執行董事

張惠彬博士，太平紳士  
陳智思  
葉天賜

## 釋義

- 「協議」 指 Pioneer-SPV、Morgan Stanley-SPV及Pamfleet-SPV就MSR Co.之事務於二零零四年五月十三日訂立之股東協議
- 「聯繫人」 指 上市規則所賦予之涵義
- 「多位關係密切股東」 指 (1) Forward Investments Inc.，擁有174,277,635股(23.27%)本公司股份，該公司由吳汪靜宜女士之母親Y.C.Koo為受益人之The YCK Trust全資擁有；
- (2) Asset Plus Investments Ltd.，擁有68,076,076股(9.09%)本公司股份，該公司由Winfred Ho及Elsa Wang Ho(吳汪靜宜女士之妹夫及妹)實益擁有；
- (3) Intercontinental Enterprises Corporation，擁有123,148,701股(16.44%)本公司股份，該公司由吳汪靜宜女士為受益人之家族信託全資擁有；
- (4) Vitality Holdings Limited，擁有15,309,732股(2.04%)本公司股份，該公司由吳汪靜宜女士全資擁有；

- (5) Rising Crescent Enterprises Limited，擁有26,457,774股(3.53%)本公司股份，該公司由吳繼泰先生(吳汪靜宜女士之兒子)為受益人之The RGK Trust全資擁有；
- (6) Fortune South China Limited，擁有8,122,000股(1.08%)本公司股份，該公司由吳繼泰先生全資擁有；及
- (7) 吳繼泰先生，擁有1,734,750股(0.23%)本公司股份

「本公司」	指	建生國際集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「九龍城廣場」	指	稱為九龍城廣場，位於香港九龍九龍城賈炳達道128號及座落於新九龍內地段第6056號之土地及物業
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「摩根史丹利」	指	摩根史丹利，一家全球金融服務公司，其股份於紐約證券交易所上市
「Morgan Stanley-SPV」	指	MSR Grand Slam Project Holdings Ltd.，於開曼群島註冊成立之公司，與本公司或其附屬公司之任何董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)概無關連之獨立第三者
「MSR Co.」	指	MSR Grand Slam Project Ltd.，於二零零四年五月六日在開曼群島註冊成立之有限公司
「百利保廣場」	指	稱為百利保廣場，位於香港銅鑼灣怡和街68號及座落於內地段第1408號K段之土地及物業

「Pamfleet-SPV」	指 Pamfleet Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，與本公司或其附屬公司之任何董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)概無關連之獨立第三者
「Pioneer-SPV」	指 Wealth Instrument Inc.，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「該等物業」	指 百利保廣場及九龍城廣場
「股東」	指 股份持有人
「股份」	指 本公司已發行股本中每股面值0.10港元之普通股
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指 上市規則所界定之涵義

承董事會命  
董事總經理  
吳繼泰

香港，二零零四年五月二十五日

\* 僅供識別