

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無發表聲明，且表明不會就因本公佈全部或任何部份內容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)

**須予披露交易**  
**成立合營企業**  
**以參與澳門物業發展**

於二零零五年四月五日，本公司及本公司之全資附屬公司Pine International與Wachovia及MSREF訂立一份合營企業協議，旨在成立合營企業以參與物業之投資。

根據上市規則第14.06(2)條，本集團於合營企業協議下之投資構成一項須予披露交易。一份根據上市規則第14.38條之規定載有合營企業協議之進一步資料之通函，將於本公佈刊登後21日內寄發予本公司之股東。

應本公司之要求，本公司之股份已由二零零五年三月二十九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本公司股份由二零零五年四月十三日上午九時三十分起恢復買賣。

## 合營企業協議

### 背景資料

於二零零五年四月五日，本公司及本公司之全資附屬公司Pine International與Wachovia及MSREF訂立一份合營企業協議，旨在成立合營企業以參與一幢位於澳門Avenida commercial de Macau樓高22層，總建築面積約為437,000平方呎之商業大樓(其中17層為辦公樓層及5層為零售舖位及停車場)之投資。

合營企業協議之主要條款概要載列於下文。

日期

二零零五年四月五日

訂約方

- a. 本公司之全資附屬公司Pine International Limited (作為認購方)
- b. Wachovia Development Corporation (作為認購方)
- c. MSR Asia Acquisitions III, Inc. (作為認購方)
- d. 本公司 (作為擔保人)

董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，Wachovia、MSREF及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立於及與本公司或本公司之關連人士(定義見上市規則)概無關連之第三方。董事經作出一切合理查詢後進一步確認，就彼等所知及所信，除彼等各自參與合營企業及／或相關合營企業，Wachovia、MSREF及彼等各自之實益擁有人與本公司、合營企業及／或相關合營企業並無任何關連。

股權、訂約方之資本貢獻及股東貸款

Pine International、Wachovia及MSREF之相對貢獻、於完成後彼等各自在合營企業股本中之權益及彼等向合營企業提供股東貸款之責任如下(將以現金提供)：

訂約方	認購之 股份數目	總認購價	持股 百分比	股東貸款
Pine International	5	5.00港元	50%	45,000,000港元
Wachovia	3	3.00港元	30%	27,000,000港元
MSREF	2	2.00港元	20%	18,000,000港元

訂約方予合營企業之貢獻金額乃經參考合營企業將須貢獻予相關合營企業作為資本及／或股東貸款以令相關合營企業購買該物業之估計金額後釐訂。有待最終釐訂該金額(將視相關合營企業就支付該物業之收購成本而取得之銀行貸款金額而定)，合營企業已向相關合營企業按免息基準墊付從訂約方取得之貢獻總額。45,000,005港元(即上文所述由Pine International向合營企業貢獻之股東貸款及認購價總數)即本集團就合營企業訂約將予作出之總承擔。本集團並無訂約承諾向相關合營企業作出任何注資或股東貸款，因本集團並非相關合營企業之訂約方。相關合營企業之詳細資料載於本公佈「成立合營企業之目的」一段。

## 完成

合營企業協議已於二零零五年四月五日完成。

## 進一步融資

倘合營企業需進一步融資至超出訂約方之原有貢獻金額，合營企業之董事會將會在適當時候釐訂最合適之融資方法，包括但不限於來自訂約方或其他獨立第三方之貸款。然而，概無訂約方有任何合約責任，須以任何形式向合營企業提供進一步融資。

## 轉讓限制

於合營企業協議終止前，Pine International及Wachovia禁止轉讓彼等各自於合營企業之權益，惟發生下列合營企業協議列明之事件除外：

- (a) 合營企業轉讓其於相關合營企業之任何權益時；或
- (b) 如發生任何失責事件(即訂約一方嚴重違反其於合營企業協議下之任何責任，或已就該訂約方之解散或行政採取行動，或任何人士採取任何措施就該訂約方持有任何資產委任清盤人或類似處理人員，或該訂約方召開其債權人會議或與其債權人訂立或擬訂立任何安排或和解協議，而有關失責於該失責行為最初發生後三十日內未予以補救或未予豁免)，而轉讓由非失責方進行；或
- (c) 僅就Wachovia而言，如(i)MSREF行使或擬行使任何權利，以出售其於相關合營企業之權益及(ii)合營企業並未有行使或擬行使有關其於相關合營企業之優先決定權或附帶權利；或
- (d) 如MSREF行使或擬行使其權利以購入其於相關合營企業之合營權益，而Pine International及Wachovia未能就處理於相關合營企業之合營權益達成協議。

在發生上述合營企業協議項下之特定事件後，倘Pine International或Wachovia（「第一方」）擬轉讓其於合營企業之權益（「轉讓」），第一方可向另一方（「第二方」）發出書面通知，而第二方有權接納該邀約或按相同價格出售其本身於合營企業之權益予第一方。MSREF僅可於其行使或擬行使其權利以轉讓其於相關合營企業之權益時，方可轉讓其於合營企業之權益。該等權利僅可於相關合營企業收購物業後滿一年時隨時或其後行使。

## 董事會代表

合營企業之董事會由四名董事組成。Pine International有權委任兩名董事，Wachovia及MSREF各有權委任一名董事。合營企業之董事並無權投決定票。

## 成立合營企業之目的

訂約方擬透過參與合營企業間接共同投資及管理物業，而合營企業將接納相關合營企業之50%權益（透過按面值認購50%股權及提供相應比例之股東貸款方式），並已於二零零五年三月三十日就此訂立合約，以600,000,000港元自第三方購入物業（該物業已由仲量聯行於二零零五年三月十八日獨立估值為650,000,000港元）。目前預期物業將於五月初完成收購。該物業之第三方賣方及其最終實益擁有人均為與本公司或其任何關連人士（定義見上市規則）概無關連之獨立第三方。現時之意向為於緊接相關合營企業完成收購物業前，合營企業將收購相關合營企業之50%股權。相關合營企業之其餘權益將繼續由MSREF持有。

相關合營企業擬盡可能透過物業抵押取得之銀行貸款撥付物業之收購成本，而不求助於相關合營企業之股東或合營企業之股東。於本公佈日期，由合營企業向相關合營企業作出之實際貢獻金額（以認購及股東貸款方式）尚未釐定。該金額將視由相關合營企業取得之銀行融資實際總數而釐定。有待最終釐訂由相關合營企業取得之銀行貸款金額，合營企業已向相關合營企業按免息基準墊付從訂約方取得之貢獻總額（資本及股東貸款）。物業之任何餘下收購成本將由相關合營企業股東按比例提供之股東貸款撥付。倘本集團進一步向合營企業墊付任何股東貸款以容許其向相關合營企業作出任何所需之股東貸款，則本公司將遵守上市規則所有適用規定，包括但不限於另行刊發公佈（如有需要）。

建議亦包括本集團將與相關合營企業訂立協議，據此，本集團將就物業向相關合營企業提供建築及管理服務。

## 保證

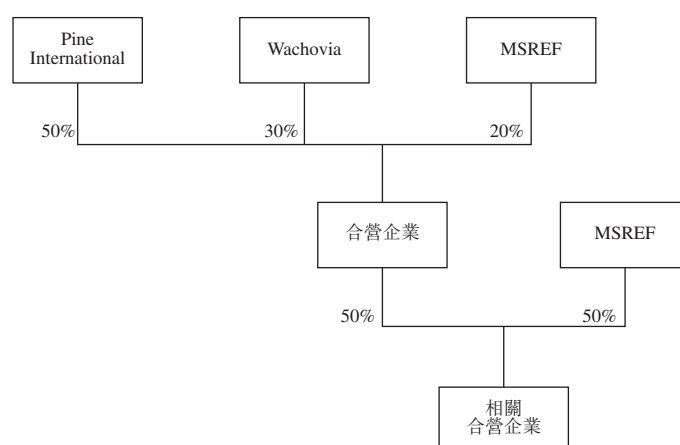
鑒於本集團將透過其全資附屬公司Pine International接納其權益，本公司已同意無條件及不可撤回地向Wachovia保證Pine International會依時履行其於合營企業協議下責任。

## 訂立合營企業協議之理由及好處

本集團主要從事物業及酒店之投資及管理業務。

本集團於合營企業(將接納相關合營企業之50%權益)之50%參與資本將致使本集團收購物業之25%應佔權益(而MSREF及Wachovia分別持有60%及15%權益)。本集團擬持有物業作投資用途。假定合營企業完成認購相關合營企業之50%股權，則相關合營企業將被視為合營企業之聯營公司及其財務業績將計入合營企業之財務報表內。合營企業本身將作為本集團之聯營公司入賬，而其財務業績將於本集團之財務報表內作為權益入賬。董事認為本集團收購物業之權益可將本集團之投資組合分散至澳門；澳門之物業市道預期會呈現強勁之增長潛力，此正配合本集團目前之業務策略。董事相信，經公平原則磋商釐訂之合營企業協議條款乃屬公平合理，且本集團於合營協議項下之參與亦符合本公司及全體股東之最佳利益。

合營企業收購相關合營企業50%權益後，合營企業及相關合營企業之股權架構如下：



Pine International於合營企業協議下之相關貢獻將主要以本集團之內部資源及現有銀行融資撥付。

## 訂約方、合營企業、相關合營企業及物業之資料

### **Pine International**

Pine International乃本公司全資擁有之投資控股公司。

### **Wachovia**

Wachovia乃美國上市公司 Wachovia Corporation之全資附屬公司，Wachovia Corporation為美國其中一家最大之金融服務供應商，其客戶包括零售商、經紀及企業，其於美國擁有零售業務及零售經紀業務。

### **MSREF**

MSREF乃MSREF V International Funding, L.P.之全資附屬公司，為摩根史丹利發起之基金，主要於亞洲及歐洲從事物業投資。

### **合營企業**

合營企業於二零零五年三月八日在英屬處女群島註冊成立、於完成後分別由Pine International、Wachovia及MSREF擁有其50%、30%及20%權益。由於合營企業剛註冊成立而尚未開業，故並無營業額、除稅前溢利及除稅後溢利。於本公佈日期，合營企業之資產總值及資產淨值分別約為90,000,000港元及10港元。

### **相關合營企業**

相關合營企業於二零零五年三月七日在開曼群島註冊成立，於截至本公佈日期為MSREF之全資附屬公司。由於相關合營企業剛註冊成立而尚未開業，故並無營業額、除稅前溢利及除稅後溢利。於本公佈日期，相關合營企業之資產總值及資產淨值分別約為180,000,000港元(包括分別來自MSREF及合營企業按相同條款之墊款90,000,000港元)及1.00美元。

### **物業**

物業FECHO BPG - ZONA - LOTE 7乃一幢位於澳門251A-301 Avenida commercial de Macau之22層高商業大樓，其中有17層為辦公樓層及5層為零售舖位及停車場，其總樓面面積約為437,000平方呎。物業自於二零零一年落成起一直空置。

## 上市規則之含義

根據上市規則第14.06(2)條，本集團於合營企業協議下之投資構成本公司一項須予披露交易。如上文「股權、訂約方之資本貢獻及股東貸款」一段所述，Pine International已向合營企業(於完成後已成為本公司之聯營公司)提供總額45,000,000港元之股東貸款。該股東貸款(免息、無抵押及無固定還款期)佔上市規則所規定之有關百分比率逾8%。因此，Pine International於完成後向合營企業提供股東貸款構成上市規則第13.13條之一般披露責任。

一份根據上市規則第14.38條之規定載有合營企業協議之進一步資料之通函，將於本公佈刊登後21日內寄發予本公司之股東。

應本公司之要求，本公司股份已由二零零五年三月二十九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本公司股份由二零零五年四月十三日上午九時三十分起恢復買賣。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下含義：

「本公司」	指	建生國際集團有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「完成」	指	合營企業協議於合營企業協議日期完成
「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	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「合營企業」	指	Valuedrive Investments Ltd.，一家於二零零五年三月八日在英屬處女島註冊成立之合營企業，於完成後分別由Pine International、Wachovia及MSREF擁有50%、30%及20%權益

「合營企業協議」	指	本公司、Pine International、Wachovia及MSREF於二零零五年四月五日就其於合營企業之共同投資而訂立之協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「MSREF」	指	MSR Asia Acquisitions III, Inc.，一家於開曼群島註冊成立之公司，並為MSREF V International Funding, L.P.之全資附屬公司
「訂約方」	指	合營企業協議之訂約方，即本公司、Pine International、Wachovia及MSREF
「Pine International」	指	Pine International Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「物業」	指	FECHO BPG - ZONA - LOTE 7，一幢位於澳門251A-301 Avenida commercial de Macau之22層高商業大樓，其中有17層為辦公樓層及5層為零售舖位及停車場，其總樓面面積約為437,000平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「相關合營企業」	指	一家於二零零五年三月七日在開曼群島註冊成立之公司，於本公佈日期為MSREF之全資附屬公司
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美國法定貨幣



「Wachovia」

指

Wachovia Development Corporation，一家於美國北卡羅來納州註冊成立之公司，並為Wachovia Corporation之全資附屬公司

承董事會命  
董事總經理  
吳繼泰

香港，二零零五年四月十二日

於本公佈日期，本公司之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，而本公司之獨立非執行董事為張惠彬博士，太平紳士、陳智思先生及葉天賜先生。

\* 僅供識別