

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
及
根據上市規則第13.14及13.15條之公佈

茲提述本公司日期為二零零五年四月十二日之公佈及日期為二零零五年五月三日之通函(須予披露交易：成立合營企業以參與澳門物業發展)，其中披露向本公司聯營公司Valuedrive Investments Limited(「合營企業」)墊款之詳情。

於二零零五年四月二十九日，本公司之全資附屬公司Pine International向合營企業進一步墊支約34,800,000港元。根據上市規則第14章，該進一步墊支構成本公司之須予披露交易及須於上述交易條款落實後盡快作出公佈。本公司將於本公佈刊發後21日內向股東寄發載有進一步墊支詳情及上市規則規定之其他資料之通函。

此外，鑒於自本公司於上一份日期為二零零五年四月十二日之公佈(須予披露交易：成立合營企業以參與澳門物業發展)作出披露後，向合營企業之總墊款之相關百分比率已增加超過3%，根據上市規則第13.14及13.15條，本公司須履行一般披露責任。

延遲刊發本公佈構成違反上市規則第13.14、13.15及14.34條之規定。

於二零零五年四月五日，本公司之全資附屬公司Pine International以面值5港元（「認購價」）認購合營企業50%股權及按Pine International於合營企業（本公司之聯營公司）之股權比例向合營企業提供股東貸款45,000,000港元（「第一筆墊款」）。第一筆墊款乃免息、無抵押及無固定還款期。45,000,005港元（即第一筆墊款及認購價合計）乃本集團根據日期為二零零五年四月五日之合營企業協議就成立合營企業之已訂約承擔總額。有關成立合營企業及第一筆墊款之詳情見本公司日期為二零零五年四月十二日之公佈（「先前公佈」）及日期為二零零五年五月三日之通函（須予披露交易：成立合營企業以參與澳門物業發展）（「先前通函」）。

於二零零五年四月二十九日，Pine International按Pine International於合營企業之股權比例向合營企業提供另一筆股東貸款為數約34,800,000港元（「第二筆墊款」）。第二筆墊款乃應合營企業之注資要求，用於撥付收購及翻新物業，並非根據任何書面或口頭合約承擔而作出。

提供第二筆墊款之理由及好處

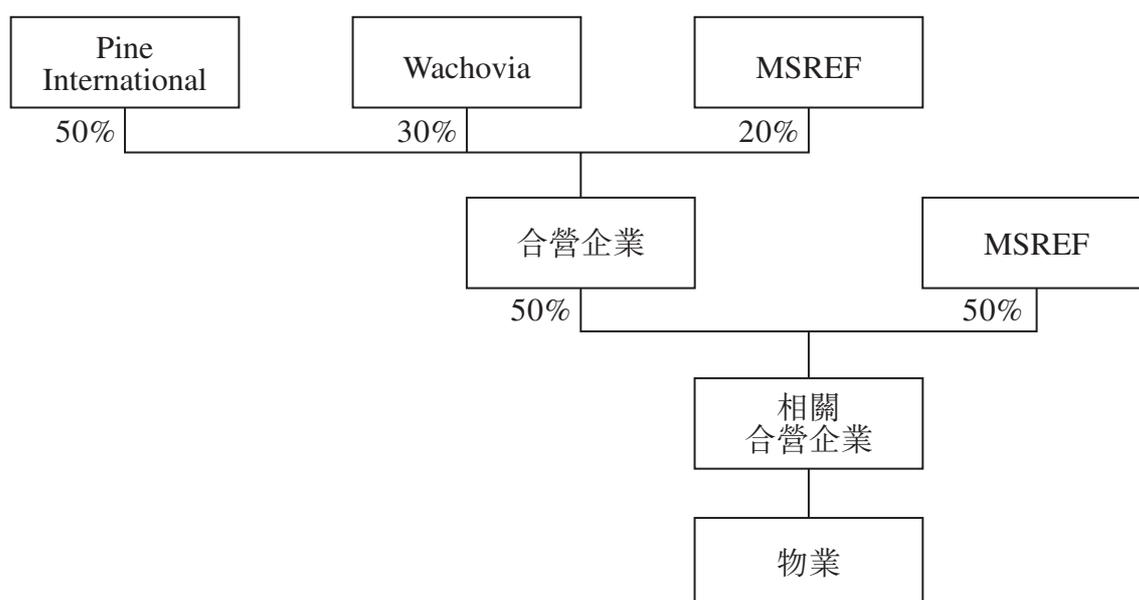
本集團主要從事物業及酒店之投資及管理業務。

合營企業透過參股相關合營企業主要從事物業投資，相關合營企業以600,000,000港元向第三方購入物業，而收購物業已於二零零五年四月二十九日完成。董事認為本集團收購物業之權益將容許本集團將投資組合分散至預期具有強勁增長潛力之澳門物業市場，並與本集團目前之業務策略一致。

代價乃以訂約方提供之股東貸款240,000,000港元及銀行借款360,000,000港元撥付。於二零零五年四月二十九日，相關合營企業要求合營企業及MSREF注資約319,200,000港元（包括上述由訂約方提供之股東貸款240,000,000港元），以收購及翻新物業及作為營運資金。

物業之第三方賣方及其最終實益擁有人乃獨立於及與本公司或其任何關連人士（定義見上市規則）並無關連。由於本集團於合營企業擁有50%股權，而合營企業已認購相關合營企業50%權益，本集團因而購入澳門物業25%權益。第一筆墊款及第二筆墊款合共為79,800,000港元。

截至本公佈日期，合營企業及相關合營企業之股權架構如下：



除第一筆墊款45,000,000港元乃本集團就成立合營企業作出之已訂約總承擔外，本集團並無就進一步向合營企業及相關合營企業提供任何資本或股東貸款作出合約承擔。鑒於合營企業為本集團擁有50%權益之聯營公司，本集團應不時應要求按本集團於合營企業之股權比例撥付其營運及收購及翻新物業（計劃於二零零五年十二月前完成）所需。

根據合營企業之注資要求，第二份墊支約34,800,000港元（23,800,000港元用以撥付收購物業、6,250,000港元用以翻新物業及4,750,000港元用作相關合營企業之營運資金）乃按Pine International於合營企業之50%股權比例而作出，而條款與其他股東提供之股東貸款相同。第二份墊款乃免息、無抵押及無固定還款期，並全數以本集團之內部資源撥付。

鑒於給予合營企業之第二份墊款乃按Pine International於合營企業之股權比例及按一般商業慣例作出，董事認為第二份墊款之條款屬公平合理及符合股東整體之利益。

董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知、所得資料及所信，合營企業之訂約方，即Wachovia、MSREF及彼等各自之最終實益擁有人乃第三方，獨立於及與本公司或本公司之關連人士（定義見上市規則）並無關連。董事經作出一切合理查詢後進一步確認，就彼等所知、所得資料及所信，除彼等各自於合營企業及／或相關合營企業之股權外，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係。

上市規則之含義

第一筆墊款佔上市規則所規定之相關百分比率逾8%。因此，本公司已透過於先前公佈披露第一筆墊款詳情，以履行其根據上市規則第13.13條之一般披露責任。然而，由於予合營企業第二筆墊款之相關百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過3%，根據上市規則第13.14條及13.15條，本公司須履行一般披露責任。

根據上市規則第14.06(2)條，本集團予合營企業之第二筆墊款構成本公司一項須予披露交易。由於第二筆墊款於編製第一筆墊款通函期間作出，因此被誤以為同一宗交易之一部分。有關錯誤其後於本公司進行之定期內部控制檢查中發現，並已即時通知聯交所。延遲刊登本公佈可能構成違反上市規則第13.14條、13.15條及14.34條。

一份根據上市規則之規定載有第二筆墊款之詳情及上市規則規定之其他資料之通函，將於本公佈刊發後21日內寄發予本公司之股東。

倘本集團進一步給予合營企業任何股東貸款，本公司將遵守上市規則項下所有適用規定(包括但不限於上市規則第13章及14章)另行刊發公佈(如需要)。

釋義

於本公佈，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，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 Limited，於二零零五年三月八日於英屬處女群島註冊成立之合營企業公司，由Pine International、Wachovia及MSREF分別擁有50%、30%及20%；

「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彼等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	MSREF Asia Acquisitions III, Inc.，於開曼群島註冊成立之公司及MSREF V International Funding, L.P.之全資附屬公司，MSREF V International Funding, L.P.為Morgan Stanley保薦之基金，主要從事亞洲及歐洲之物業投資
「訂約方」	指	合營企業股東，即Pine International、Wachovia及MSREF
「Pine International」	指	Pine International Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司及本公司全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「物業」	指	位於澳門Avenida commercial de Macau，22層高之商業樓宇(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	Turbo Ventures Ltd.，於二零零五年三月七日於開曼群島註冊成立之公司及MSREF之全資附屬公司
「美國」	指	美利堅合眾國

「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

承董事會命
董事總經理
吳繼泰

香港，二零零五年七月六日

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