
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之**建生國際集團有限公司**股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本通函全部或任何部份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)

須予披露交易：
成立合營公司以作物業投資

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義.....	1-2
董事會函件.....	3-6
附錄一 – 一般資料.....	7-10

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「AG1」	指	AG Core Plus II Corp.，特拉維州企業，主要業務為投資控股
「AG2」	指	AG Core Plus II (AU) Holdings, Corp.，特拉維州企業，主要業務為投資控股
「協議」	指	Win Plus、VCGL、AG1及AG2於二零零七年十一月二十三日就將向合營公司作出資金貢獻及持續管理訂立之合營協議
「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
「關連人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「總樓面面積」	指	總樓面面積
「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
「合營公司」	指	Causeway Bay 68 Limited，由AG1於二零零七年十月二十三日在英屬處女群島註冊成立之有限公司
「合營方」	指	Win Plus、VCGL、AG1及AG2
「最後實際可行日期」	指	二零零七年十二月十三日，即本通函印製前以確定本通函中若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「物業」	指	位於銅鑼灣怡和街68號之物業
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「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
「VCGL」	指	Value Creation Group Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要業務為投資控股
「賣方」	指	MSR Project Grand Slam Limited，一家於開曼群島註冊成立之公司。除本集團於其中擁有之5%股權外，MSR Project Grand Slam Limited與其最終實益擁有人乃獨立於本公司及本公司任何關連人士之第三方，亦非本公司之關連人士
「Win Plus」	指	Win Plus Development Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，乃本公司之全資附屬公司



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)

執行董事：

吳汪靜宜 (主席)
吳繼煒 (副主席)
吳繼泰先生 (董事總經理)
徐季英

註冊辦事處：

Canon's Court, 22 Victoria Street
Hamilton HM 12
Bermuda

獨立非執行董事：

張惠彬博士，太平紳士
陳智文
葉天賜

香港主要營業地點及總辦事處：

香港灣仔
港灣道23號
鷹君中心
18樓08-11室

敬啟者：

須予披露交易：
成立合營公司以作物業投資

緒言

於二零零七年十一月二十三日，本公司之全資附屬公司 Win Plus 與 VCGL、AG1 及 AG2 就彼等對合營公司資金貢獻及持續管理訂立合營協議。合營公司亦於二零零七年十一月二十三日訂立協議，收購物業控股公司全部權益。本集團擁有合營公司 30% 股權及承諾向合營公司作出 180,000,000 港元之資金貢獻。

根據上市規則第 14.06(2) 條，本集團根據協議之條款參與合營公司構成本公司之須予披露交易。本通函旨在遵照上市規則之規定向股東提供有關交易之進一步資料 (載於本通函附錄中)。

* 僅供識別

協議

(a) 日期

二零零七年十一月二十三日

(b) 訂約方

(i) Win Plus，本公司之全資附屬公司；

(ii) VCGL；

(iii) AG1；及

(iv) AG2

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所得資料及所信，VCGL、AG1及AG2及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司任何關連人士之第三方，且並非為本公司之關連人士。AG1及AG2為美國投資顧問Angelo, Gordon & Co管理之私募股權基金之特別投資工具，而VCGL與AG1及AG2並無關係。

(c) 股權架構及資金貢獻

合營公司由Win Plus、VCGL、AG1及AG2分別按30%、20%、46.8%及3.2%持有。總資金貢獻為600,000,000港元，當中560,000,000港元將用作收購物業，而40,000,000港元將用作合營公司之營運資金。總資金貢獻將由訂約方按彼等之股權承擔。Win Plus之資金承擔為180,000,000港元，其中一部分由本集團之內部資源撥付，另一部分由銀行借貸撥付。

(d) 合營公司之管理

合營公司之董事會由六名董事組成。Win Plus有權委任兩名董事，VCGL有權委任一名董事，而AG1及AG2合共有權委任三名董事。

本集團將與合營公司之物業控股附屬公司訂立協議，據此，本集團將就有關物業提供資產管理服務（包括租賃、裝修及經營），並根據所提供的服務範圍收取議定的費用。

合營公司之目的

合營公司之成立旨在向賣方收購物業控股公司之全部權益，包括應付賣方之聯繫股東貸款。有關收購之協議由合營公司與賣方於二零零七年十一月二十三日訂立。總收購成本約1,560,000,000港元（包括承擔負債），擬以無追索權按揭銀行貸款1,000,000,000港元撥付，餘額則由合營方向合營公司作出之資金貢獻撥付。

物業是一幢由16層辦公室、8層零售及泊車平台組成的24層高商業大廈，持作長期資本增值用途。總樓面面積約為229,200平方呎。現時佔用率約99%，每月租金收入（於二零零七年十月）為5,100,000港元。物業於二零零七年十一月十六日由獨立專業物業估值師戴德梁行按香港測量師學會採納之「市值」基準進行評估，估值為1,600,000,000港元。

與賣方之關係

本集團擁有賣方5%股權（茲提述本公司日期為二零零四年五月二十五日之公告）。賣方之成立旨在於二零零四年五月收購兩項投資物業：物業及名為「九龍城廣場」之商場。

有關合營公司之資料

由於合營公司乃新註冊成立，且尚未展開業務，故並無營業額、除稅前及除稅後溢利。於本通函日期，除合營方之資金貢獻外，合營公司並無其他資產。合營公司將被視作聯營公司計入本公司之財務報表內。

本集團參與合營公司之原因

本集團於合營公司之30%股權與本集團之主要業務－物業及酒店投資及管理一致。董事確認協議之條款乃按公平原則磋商後釐定，並認為此等條款為公平合理，且符合本公司及股東整體之最佳利益。

一般資料

務請閣下留意本通函附錄所載之資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
建生國際集團有限公司
董事總經理
吳繼泰
謹啟

二零零七年十二月十七日

1. 責任聲明

本通函旨在遵照上市規則之規定以提供有關本公司之資料。董事願對本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，及經作出合理查詢後確認就彼等所知及相信，本通函並無遺漏任何事實致使本通函所作出之任何聲明產生誤導。

2. 權益披露

於最後實際可行日期，下列本公司之董事擁有或被視作擁有 (a) 須根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部知會本公司及聯交所；或 (b) 根據證券及期貨條例第 352 條之規定須記入該條例所述之股東登記冊；或 (c) 根據本公司採納之《董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所之本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）之股份、相關股份及股份長倉及淡倉如下：

本公司股份長倉

	個人權益	受控法團 持有之權益	家族信託 持有之權益	合計	%
吳汪靜宜	-	15,934,364 ¹	123,148,701 ³	139,083,065	18.08
吳繼泰	1,805,527	8,453,375 ²	27,537,243 ⁴	37,796,145	4.91
徐季英	600,750	-	-	600,750	0.08

¹ 吳汪靜宜女士擁有 Vitality Holdings Limited 全部已發行股本，而 Vitality Holdings Limited 實益擁有 15,934,364 股股份。

² 吳繼泰先生擁有 Top Elite Company Limited 全部已發行股本，而 Top Elite Company Limited 實益擁有 8,453,375 股股份。

³ 吳汪靜宜女士為唯一受益人之家族信託，持有合共 123,148,701 股股份。

⁴ 吳繼泰先生為受益人之家族信託，持有合共 27,537,243 股股份。

聯營公司股份長倉

公司名稱	董事姓名	受控法團持有 之股份數目	%
Grandsworth Pte. Ltd.	吳汪靜宜	1*	50.0
Grandsworth Pte. Ltd.	吳繼泰	1*	50.0
Pioneer Hospitality Siam (GBR) Ltd.	吳汪靜宜	475,000*	47.5
Pioneer Hospitality Siam (GBR) Ltd.	吳繼泰	475,000*	47.5
Keencity Properties Ltd.	吳汪靜宜	4,721,034*	47.5
Keencity Properties Ltd.	吳繼泰	4,721,034*	47.5
Pioneer iNetwork Ltd.	吳汪靜宜	1*	50.0
Pioneer iNetwork Ltd.	吳繼泰	1*	50.0

* 該等股份由吳汪靜宜女士及吳繼泰先生擁有，就證券及期貨條例而言，該兩名董事之權益相同及重複。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司之董事擁有或被視作擁有 (a) 須根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部知會本公司及聯交所；或 (b) 根據證券及期貨條例第 352 條之規定須記入該條例所述之股東登記冊；或 (c) 根據本公司採納之《董事進行證券交易的標準守則》守則須知會本公司及聯交所之本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）之股份、相關股份及股份長倉及淡倉。

3. 主要股東

於最後實際可行日期，就本公司之任何董事及主要行政人員所知，以下人士（不包括本公司之董事或主要行政人員）於本公司股份及相關股份擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部須予披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值 10% 或以上權益或股本之任何購股權。

本公司股份權益或淡倉

股東名稱	股份數目	%
Asset-Plus Investments Ltd.	68,076,076	8.85
Forward Investments Inc.	181,388,105	23.58
Intercontinental Enterprises Corporation	123,148,701 ¹	16.01
Prosperous Island Limited	65,939,293	8.57

¹ 吳汪靜宜女士為唯一受益人之家族信託，持有合共123,148,701股股份，該股份與載於「本公司股份長倉」之股份相同。

本集團其他成員之權益

附屬公司名稱	股東名稱	%
Forerunner Investments Limited	Farnham Group Limited	30
Pioneer iConcepts Limited	Ng Poon Wing Man Agnes	40

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，概無其他人士（不包括本公司董事及主要行政人員）於本公司股份及相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益或持有有關股本之任何購股權。

4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂有或擬訂立服務合約（不包括於一年內屆滿或可由本公司終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之合約）。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，董事並不知悉任何尚待解決或對本集團任何成員公司構成威脅之重大訴訟或索償。

6. 競爭業務

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士於任何與本集團之業務競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。

7. 一般資料

- (i) 本公司合資格會計師為李錦鴻先生，彼為香港會計師公會資深會員。
- (ii) 本公司之公司秘書為徐季英女士，彼為Institute of Bankers of London之會員。
- (iii) 本公司之註冊辦事處之地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。
- (iv) 本公司之股份過戶處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心46樓。
- (v) 本通函倘出現歧義，應以英文本為準。