

香港聯合交易所有限公司對本公告內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，且表明不會就本公告全部或任何部分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：**  
**成立合營公司以作物業投資**

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。載有有關交易之通函將盡快寄發予股東。

**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及彼等分別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。於本公告日期，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利益。

## 本公司之須予披露交易

根據上市規則第14.06(2)條，本集團根據協議參與合營公司構成本公司之須予披露交易。一份載有有關交易之通函將盡快寄發予股東。

## 釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下述涵義：

「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「物業」	指	位於銅鑼灣怡和街68號之物業
「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

於本公告日期，本公司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。

承董事會命  
董事總經理  
吳繼泰

香港，二零零七年十一月二十六日

\* 僅供識別