
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：出售物業

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	2-4
附錄——一般資料	5-8

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：

「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
「出售事項」	指	於二零零七年九月二十日出售物業
「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
「最後實際可行日期」	指	二零零七年十月五日，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
「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



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 (董事總經理)

徐季英

獨立非執行董事：

張惠彬博士，太平紳士

陳智文

葉天賜

註冊辦事處：

Canon's Court, 22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

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：出售物業

緒言

於二零零七年九月二十日，賣方與買方訂立協議，據此，賣方同意向買方出售物業。出售事項代價為現金78,600,000港元，乃按公平原則磋商釐訂。

根據上市規則第14.06(2)條，出售事項屬於本公司的須予披露交易。本通函旨在根據上市規則之規定向股東提供有關出售事項之詳情及本集團之其他資料(載於本通函附錄中)。

* 僅供識別

董事會函件

協議

於二零零七年九月二十日，本集團訂立臨時買賣協議（「協議」）以出售物業，其條款如下：

- 協議日期： 二零零七年九月二十日
- 買方： Johnwill Enterprise Limited，一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股活動。
- 經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人為本公司及本公司任何關連人士之獨立第三方，亦非本公司的關連人士。
- 賣方： PGG Morrison Holding Limited，本集團的全資附屬公司
- 物業： 香港灣仔摩利臣山道9號22樓、25樓、27樓、29樓、31樓及35樓全層連3樓的9個停車位
- 代價： 現金78,600,000港元
- 付款規定： 3,000,000港元已於簽訂協議時支付予賣方作為按金。4,860,000港元須於二零零七年十月三日或之前簽訂買賣協議時支付。購買價餘額70,740,000港元須於交易完成後於完成日期或之前支付。
- 完成日期： 二零零八年四月三十日或之前

物業

物業由總建築面積約20,976平方呎的辦公室及9個停車位組成。於二零零七年三月三十一日，物業的賬面值及市值由獨立專業估值師環亞物業顧問有限公司估值為66,000,000港元。截至二零零六年三月三十一日及二零零七年三月三十一日止年度物業產生的收益及除稅前與除稅後溢利如下：

	截至年度止	
	二零零七年 三月三十一日	二零零六年 三月三十一日
收益	2,300,000港元	1,800,000港元
除稅前與除稅後溢利	2,100,000港元	1,700,000港元

本集團將於截至二零零九年三月三十一日止財政年度計入出售事項所得除稅後溢利約14,100,000港元。此乃計及物業賬面值、若干出售及法律費用及遞延稅項回撥後得出。

出售事項對本集團之影響為：(i)本公司之資產錄得淨增加10,800,000港元；(ii)本公司之負債減少3,400,000港元及(iii)物業產生之收益每月減少200,000港元。

出售事項的理由及利益

本集團的主要業務為物業及酒店投資與管理。出售事項與本集團的主要活動一致，並為本集團提供變現盈利的機會。出售事項所得款項將於具吸引力的投資商機出現時，用作投資本集團主要業務範圍內的業務。於最後實際可行日期，本公司仍未物色到任何適合的投資商機。董事確認，物業的代價乃按公平原則磋商及參考鄰近地區相似物業之市價後釐訂。董事認為協議的條款屬公平合理，並符合本公司及股東整體最佳利益。

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

二零零七年十月十日

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，及經作出一切合理查詢後確認就彼等所知及所信，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)根據本公司採納之上市公司董事進行證券交易之標準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、相關股份及債券長倉及淡倉如下：

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 吳繼泰先生為實益擁有人之家族信託，持有合共27,537,243股股份。

聯營公司股份長倉

公司名稱	董事名稱	受控法團	
		持有股份數目	%
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)根據本公司採納之上市公司董事進行證券交易之標準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、相關股份及債券長倉及淡倉。

3. 主要股東

於最後實際可行日期，根據遵照證券及期貨條例第336條由本公司置存之登記冊及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。

聯營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」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. 專業人士之專業資格

下列為專業人士之專業資格，彼之意見已刊載於本通函內：

名稱	專業資格
環亞物業顧問有限公司	專業物業估值師

於最後實際可行日期，環亞物業顧問有限公司並未持有本集團任何成員公司之任何股份，亦無權利（不論可否在法律上強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

8. 同意書

環亞物業顧問有限公司已就刊發本通函發出同意書，同意於本通函內按現時所示形式及涵義轉載其意見，且至今並未撤回同意書。

9. 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。