

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分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)

**按認購價每股發售股份0.73港元  
及每持有兩股股份獲發一股發售股份之基準  
公开发售最多384,679,552股發售股份  
及  
更改每手買賣單位**

## 公开发售

本公司建議透過按合資格股東於記錄日期每持有兩股現有股份獲發一股發售股份之基準，以認購價每股發售股份0.73港元公开发售384,679,552股發售股份，藉此籌集約280,800,000港元（扣除開支前）。公开发售並不適用於除外股東。

於合共426,343,391股股份（佔於本公告日期本公司已發行股本約55.42%）中擁有權益之包銷商不可撤回地向本公司承諾，將全數認購彼等各自於公开发售下之配額。此外，根據包銷協議，包銷商已同意認購或促使認購未獲認購之發售股份。

公开发售所得款項淨額（目前估計約為278,800,000港元）擬用於補充先前撥作收購投資物業（即中環文咸東街之柏庭坊）之內部資源（誠如本公司日期為二零一一年六月二十四日之公告所披露），故此，本公司將有足夠內部資源為建生大廈之改建工程及任何其他商機提供資金。

股份按連權基準在聯交所買賣之最後日期將為二零一一年九月十五日（星期四）。股份將由二零一一年九月十六日（星期五）起按除權基準在聯交所買賣。為符合資格參與公开发售，所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於二零一一年九月十九日（星期一）下午四時正前送達本公司之香港股份過戶登記分處中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

於本公告日期至包銷協議之所有條件獲達成或豁免當日止期間內買賣任何股份，均將相應承擔公開發售可能無法成為無條件或可能不會進行之風險。建議任何股東或擬買賣股份之其他人士諮詢彼等本身之專業顧問。

## 更改每手買賣單位

董事會建議由二零一一年十月二十日（星期四）起，將股份之每手買賣單位從2,000股股份更改為4,000股股份。

本公司將不會因更改股份買賣單位而就現有股權發出新股票，因此並無需安排將每手買賣單位2,000股股份之現有股票免費換取每手買賣單位4,000股股份之新股票。

## 一般事項

本公司將(i)向合資格股東寄發章程文件；及(ii)向除外股東寄發章程（但不包括申請表格及額外申請表格），僅供彼等參考。

## 上市規則之涵義

本公司與包銷商訂立包銷協議為上市規則下之一項關連交易。根據上市規則第14A.31(3)(c)條，倘已遵守上市規則第7.26A(2)條，則包銷協議將豁免申報、公告及獨立股東批准之規定。由於本公司已誠如香港上市規則第7.26A(1)條所述就合資格股東申請超過其於公開發售下配額之發售股份作出安排，本公司已遵守上市規則第7.26A(2)條，及包銷協議將獲豁免申報、公告及獨立股東批准之規定。

## 公開發售

於二零一一年九月五日（交易時段結束後），本公司與包銷商就公開發售訂立包銷協議，公開發售之詳情載列如下：

### 公開發售之主要條款

公開發售基準：	於記錄日期每持有兩股現有股份可獲發一股發售股份
現有已發行股份數目：	769,359,104股股份（於本公告日期）
發售股份數目：	384,679,552股發售股份
認購價：	每股發售股份0.73港元

公開發售將籌集之金額： 約280,800,000港元（扣除開支前）

包銷商承諾將認購之  
發售股份數目： 213,171,694股發售股份

包銷商將包銷之  
發售股份數目： 171,507,858股發售股份

於本公告日期，本公司並無任何未行使之衍生工具、期權、認股權證及可兌換或交換為股份之換股權或其他類似權利。

### 認購價

發售股份之認購價為每股發售股份0.73港元，合資格股東須於提出申請時全數以現金繳足。每股發售股份之認購價0.73港元較：

- 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.75港元折讓約2.7%；
- 股份於截至最後交易日（包括當日）止最後連續五個交易日之平均收市價每股0.744港元折讓約1.9%；
- 股份於截至最後交易日（包括當日）止最後連續十個交易日之平均收市價每股0.743港元折讓約1.7%；
- 根據股份於最後交易日在聯交所所報收市價計算之理論除權價每股0.7433港元折讓約1.8%；及
- 股份於本公告日期在聯交所所報收市價每股0.75港元折讓約2.7%。

認購價乃經本公司與包銷商參考（其中包括）當前市況下之現行股份市價後按公平原則磋商釐定。每位合資格股東均有權按其於記錄日期所持本公司股權比例以相同價格認購發售股份。董事認為公開發售之條款實屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

### 發售股份之地位

發售股份於配發、發行及繳足股款後，將與於發售股份配發日期當日已發行現有股份享有同等權益。該等發售股份之持有人日後將有權收取所有於配發及發行發售股份當日或之後所宣佈、作出或派發之股息及分派。

## 發售股份之碎股

本公司將不會向合資格股東發售零碎之發售股份。然而，因合併零碎股權而產生之發售股份將首先供予有意申請超過其保證配額發售股份之合資格股東之額外申請。餘額（如有）將由包銷商包銷。

## 發售股份之股票及退款支票

在本公告「包銷協議之條件」一節所載之包銷協議各項條件獲達成之規限下，預期所有繳足股款發售股份之股票最遲將於二零一一年十月十八日（星期二）以平郵方式寄發予已有效接納所獲配發發售股份並提出申請（倘適用）及繳款之合資格股東，惟郵誤風險概由彼等自行承擔。

全部或部份未獲成功申請之額外發售股份之退款支票（如有）預期於二零一一年十月十八日（星期二）或之前寄出。

## 合資格股東及除外股東

本公司將(i)向合資格股東寄發章程文件；及(ii)向除外股東寄發章程（但不包括申請表格及額外申請表格），僅供彼等參考。

公開發售僅適用於合資格股東。為符合資格參與公開發售，股東必須於記錄日期營業時間結束時已登記為本公司之股東，且並非除外股東。

股份按連權基準在聯交所買賣之最後日期將為二零一一年九月十五日（星期四）。股份將由二零一一年九月十六日（星期五）起按除權基準在聯交所買賣。為符合資格參與公開發售，所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於二零一一年九月十九日（星期一）下午四時正前送達本公司之香港股份過戶登記分處中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

倘於記錄日期營業時間結束時，任何股東於本公司股東登記名冊內所示之地址位於香港境外，鑒於章程文件不會根據香港及百慕達以外任何司法權區之適用證券法律註冊及／或備案，故該股東可能不符合資格參與公開發售。倘有需要，董事會將就有關相關地區法律之法律限制及相關監管機構或證券交易所之規定諮詢法律顧問意見。倘於作出相關查詢後，董事會認為不向相關海外股東發售發售股份屬必要或權宜，則不會向該等海外股東提呈公開發售。因此，公開發售將不會向除外股東提呈。查詢結果及排除海外股東之基準將載於章程。

在法律及實際情況允許之情況下，本公司將於章程寄發日期或之前向除外股東（如有）寄發標有「僅供參考」字樣之章程，但除外股東不會獲寄發申請表格及額外申請表格。

除外股東本應有權獲取之發售股份將由合資格股東申請額外認購。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將自二零一一年九月二十日（星期二）至二零一一年九月二十二日（星期四）（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份過戶登記，以確定（其中包括）公開發售之配額。於此期間將不會進行股份過戶登記。

## 進行公開發售之理由及所得款項用途

本集團之主要業務為物業及酒店投資以及資產管理。

於二零零九年十月，香港政府宣佈一項工業樓宇活化計劃，據此，本公司位於觀塘之建生大廈符合由工業用途更改為商業用途而毋須補地價之資格。董事會已決定開始一項翻新計劃，以將現有工業樓宇改建為商業樓宇。公開發售所得款項淨額（目前估計約為278,800,000港元）擬用於補充先前撥作收購投資物業（即中環文咸東街之柏庭坊）之內部資源（誠如本公司日期為二零一一年六月二十四日之公告所披露），故此，本公司將有足夠內部資源為建生大廈之改建工程及任何其他商機提供資金。

公開發售將使公司得以擴大其資本基礎及向合資格股東提供平等機會以參與本公司之長期發展，並保持其於本公司之權益比例。董事認為公開發售屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

## 申請認購額外發售股份

除外股東按其獲授配額應享有之發售股份、合併零碎發售股份而產生之任何發售股份及未獲合資格股東認購之任何發售股份，均可由合資格股東額外申請認購。申請可透過填妥額外申請表格，連同所申請額外發售股份應付之獨立股款一同交付而提出。

董事將在實際可行情況下根據下列原則按公平合理基準酌情分配額外發售股份：  
(i)董事將優先考慮將零碎股份補足為完整買賣單位之申請，除非額外發售股份數目不足以補充零碎股份為完整買賣單位，及(ii)倘應用上述原則(i)後仍有剩餘額外發售股份或全部額外發售股份可供分配，則將根據合資格股東所申請額外發售股份數目按比例向彼等作出分配。上述分配額外發售股份之原則，須參照建議之每手4,000股之每手買賣單位。

## 包銷安排

### 包銷協議

- 日期：二零一一年九月五日（交易時段結束後）
- 發行人：本公司
- 包銷商：Forward Investments、Asset Plus、吳汪靜宜女士及吳繼泰先生合共持有426,343,391股股份，即分別為181,388,105股、68,076,076股、139,083,065股及37,796,145股股份，合共佔本公司已發行股本總額約55.42%
- 包銷商包銷之發售股份數目：全部發售股份，包銷商承諾將認購之發售股份除外
- 包銷費用：全部包銷股份總認購價之1%

於合共426,343,391股股份（佔於本公告日期本公司已發行股本約55.42%）中擁有權益之包銷商不可撤回地向本公司承諾，將全數認購彼等各自於公開發售下之配額。

根據包銷協議，包銷商已同意認購或促使認購未獲認購之發售股份。

包銷費用乃由本公司與包銷商經公平磋商後，參考本集團現有財務狀況、公開發售之規模以及現有及預期市況而釐定。董事認為，包銷協議之條款及條件（包括包銷費用）乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

### 終止包銷協議

根據包銷協議之條款，包銷責任不會因出現不可抗力事件而予以終止，且根據包銷協議概無其他條款令包銷商可據此有權待下文所載包銷協議之條件達成後終止彼等各自之包銷責任。

## 包銷協議之條件

包銷協議須待以下條件達成後，方可作實：

- (1) 聯交所上市委員會批准或同意批准（視配發情況而定）所有發售股份（以繳足股款形式）有條件或在本公司接納之條件下上市及買賣，且並無撤回或撤銷有關批准；
- (2) 於章程寄發日期或之前，將合資格股東根據香港上市規則及公司條例按各自配額申請發售股份所用之各章程文件副本分別交付聯交所審批及於香港公司註冊處處長登記；
- (3) 於章程寄發日期，將章程文件寄發予合資格股東，並將印有「僅供參考」字樣之章程寄發予除外股東；及
- (4) 於章程寄發日期之前或之後在合理可行之情況下盡快將合資格股東根據公司法按各自配額申請發售股份所用之各章程文件副本於百慕達公司註冊處處長存檔。

倘包銷協議之任何條件於最後接納時限（或本公司與包銷商可能書面協定之其他時間及／或日期）或之前未達成及／或未獲豁免，或將無法達成，則包銷協議項下各訂約方之義務及責任將終止，且各方不得向包銷協議其他一方提出任何申索，惟包銷協議項下所訂明產生之公開發售項下所有應計費用及開支則除外。

## 包銷商之承諾

於本公告日期，包銷商於本公司已發行股本中合共擁有約55.42%權益。包銷商已向本公司承諾（其中包括），(i)彼等合共實益擁有並將於記錄日期實益擁有426,343,391股股份（佔全部已發行股份約55.42%），及彼等將認購或促使其聯繫人認購213,171,694股發售股份（該等股份根據公開發售作為彼等各自之保證配額將暫定分別配發及發行予彼等及／或彼等代名人，並將於記錄日期仍然登記在冊）；及(ii)促使登記該等發售股份並就發售股份向本公司支付全額股款。

## 股權架構之變動

假設(a)公開發售進行並完成；(b)包銷商於公開發售下之保證分配已獲全數申請；及(c)包銷協議日期至緊接公開發售完成前期間本公司股權架構概無變動，則於本公告日期及緊隨公開發售完成後本公司之股權架構載列如下：

	於本公告日期		緊隨公開發售完成後 (假設所有合資格股東 均承購彼等各自之 公開發售配額)		緊隨公開發售完成後 (假設並無合資格股東 (包銷商除外) 承購彼等 各自之公開發售配額)	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
		(%)		(%)		(%)
包銷商：						
Forward Investments	181,388,105	23.58	272,082,157	23.58	345,050,300	29.90
吳汪靜宜 (附註1)	139,083,065	18.08	208,624,597	18.08	264,574,423	22.93
吳繼泰 (附註2)	37,796,145	4.91	56,694,217	4.91	71,898,712	6.23
Asset Plus	68,076,076	8.85	102,114,114	8.85	129,499,508	11.22
小計	426,343,391	55.42	639,515,085	55.42	811,022,943	70.28
公眾股東	343,015,713	44.58	514,523,571	44.58	343,015,713	29.72
總計	<b>769,359,104</b>	<b>100.00</b>	<b>1,154,038,656</b>	<b>100.00</b>	<b>1,154,038,656</b>	<b>100.00</b>

附註：

1. 吳汪靜宜女士為本公司主席。上述股權包括其所控制法團及家族信託持有之權益。
2. 吳繼泰先生為本公司董事總經理。上述股權包括其個人權益以及其所控制法團及家族信託持有之權益。

## 買賣股份之風險警告

公開發售須待(其中包括)本公告「包銷協議之條件」一段所載各項條件獲達成或豁免,方可作實。因此,公開發售不一定進行。

於本公告日期至包銷協議所有條件獲達成或豁免當日止期間內買賣任何股份,均將相應承擔公開發售可能無法成為無條件或可能不會進行之風險。任何股東或擬買賣股份之其他人士應諮詢彼等之專業顧問。股東及本公司之有意投資者於買賣股份時應極度審慎。

## 公開發售之預期時間表及更改每手買賣單位

以下所載公開發售及更改每手買賣單位之預期時間表乃按包銷協議所有條件將獲達成及／或豁免（倘適用）之假設編製，僅供參考。以下為公開發售及更改每手買賣單位之預期時間表：

按公開發售連權基準買賣證券之最後日期	二零一一年九月十五日（星期四）
除息日（按公開發售除權基準買賣證券之首日）	二零一一年九月十六日（星期五）
遞交股份過戶文件以符合公開發售合資格之最後時間	二零一一年九月十九日 （星期一）下午四時正
暫停辦理股份過戶登記	二零一一年九月二十日（星期二） 至二零一一年九月二十二日 （星期四）（首尾兩日包括在內）
公開發售之記錄日期	二零一一年九月二十二日 （星期四）
恢復辦理股份過戶登記	二零一一年九月二十三日 （星期五）
寄發公開發售之章程文件	二零一一年九月二十三日 （星期五）
接納公開發售及繳付股款之最後時間	二零一一年十月十日 （星期一）下午四時正
公佈公開發售之分配結果	二零一一年十月十七日（星期一）
寄出發售股份之股票	二零一一年十月十八日 （星期二）
股份在原有買賣櫃台以舊有每手買賣單位 2,000股股份交易之最後日期	二零一一年十月十九日 （星期三）

買賣發售股份之預期首日	二零一一年十月二十日 (星期四)
每手買賣單位由2,000股股份更改為4,000股股份之生效日期	二零一一年十月二十日 (星期四)
採用每手2,000股股份之原來買賣櫃台變為以每手4,000股股份之買賣櫃台	二零一一年十月二十日 (星期四) 上午九時正
指定經紀開始於市場上為零碎股份提供對盤服務	二零一一年十月二十日 (星期四)
指定經紀開始於市場上為零碎股份提供對盤服務之最後日期	二零一一年十一月十一日 (星期五)

## 上市申請

本公司將向聯交所上市委員會申請批准繳足股款之發售股份上市及買賣。買賣繳足股款之發售股份須繳納香港印花稅、聯交所交易徵費及其他香港適用費用及收費。

## 本公司於過去十二個月內之集資活動

本公司於緊接本公告日期前過去十二個月內並無進行任何集資活動。

## 上市規則之涵義

本公司與包銷商訂立包銷協議為上市規則下之一項關連交易。根據上市規則第14A.31(3)(c)條，倘上市規則第7.26A(2)條已獲遵守，則包銷協議將豁免申報、公告及獨立股東批准之規定。由於本公司已誠如香港上市規則第7.26A(1)條所述就合資格股東申請超過其於公開發售下配額之發售股份作出安排，上市規則第7.26A(2)條已獲遵守，及包銷協議將獲豁免申報、公告及獨立股東批准之規定。

## 更改每手買賣單位

股份目前以每手2,000股股份買賣而每手股份之市值為1,500港元（根據於最後交易日在聯交所所報每股0.75港元之收市價計算）及1,486.6港元（根據於最後交易日之每股收市價0.75港元及發售股份之每股認購價0.73港元為基準計算之每股理論除權價0.7433港元計算）。為增加每手股份之價值，使得每手股份之價值將不少

於2,000港元，以及減少本公司股東及投資者產生之交易及登記成本，董事會建議由二零一一年十月二十日（星期四）起，將股份的每手買賣單位從2,000股更改為4,000股。更改每手買賣單位將不會對股東相關權利產生任何變動。董事會認為更改每手買賣單位符合本公司及其股東之整體利益。

由於更改股份之每手買賣單位導致產生零碎股份，為緩解買賣零碎股份之困難，本公司已委任平安證券有限公司為代理人，於二零一一年十月二十日（星期四）至二零一一年十一月十一日（星期五）期間（首尾兩日包括在內），為欲補足或出售所持零碎股份之股東提供對盤服務。持有以現有股票代表之零碎股份之持有人如欲利用此項安排出售所持之零碎股份或將其零碎股份補足至一手完整之新買賣單位，可於該期間內直接或透過其經紀聯絡平安證券有限公司之林鼎宇先生或李偉明先生，地址為香港皇后大道中29號怡安華人行4樓（電話號碼：(852) 2522 0330及傳真號碼：(852) 2545 3000）。零碎股份持有人應注意，概不保證可就買賣零碎股份成功進行對盤。股東如對上述安排有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

獲委任為代理人之平安證券有限公司為與本公司或其任何附屬公司之任何董事、高級行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人概無關連之獨立第三方。

所有每手買賣單位為2,000股股份之現有股票將繼續為股份所有權之憑證，並可作有效交收、轉讓、買賣及結算用途。本公司將不會因更改股份買賣單位而就現有股權發出新股票，因此並無安排將每手買賣單位2,000股股份之現有股票免費換取每手買賣單位4,000股股份之新股票。由二零一一年十月二十日（星期四）起，股份之任何新股票將以新每手買賣單位4,000股股份發行（零碎股份或股東另有指示之情況除外）。除每手買賣單位之股份數目更改外，新股票將與現有股票具有相同格式及顏色。

## 一般事項

本公司將(i)向合資格股東寄發章程文件；及(ii)向除外股東寄發章程（但並非申請表格及額外申請表格），僅供彼等參考。

## 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有以下涵義。

「申請表格」	指	寄發予合資格股東有關公开发售發售股份之申請表格
「Asset Plus」	指	Asset-Plus Investments Ltd.，持有68,076,076股股份（佔本公司已發行股本之8.85%）
「營業日」	指	香港持牌銀行開門營業及聯交所開放進行證券買賣業務之日（星期六、星期日或上午九時正至下午四時正於香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號之日除外）
「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
「公司法」	指	百慕達之一九八一年公司法（經修訂）
「公司條例」	指	公司條例（香港法例第32章）
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「額外申請表格」	指	寄發予合資格股東有關公开发售額外發售股份之申請表格
「除外股東」	指	董事會經作出查詢後基於當地法例所定法律限制或當地監管機構或證券交易所之規定，認為不向彼等提呈發售股份乃屬必要或權宜之海外股東
「Forward Investments」	指	Forward Investments Inc.，持有181,388,105股股份（佔本公司已發行股本之23.58%）
「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
「最後交易日」	指	二零一一年九月二日，即本公告發佈前股份於聯交所之最後交易日
「最後接納時限」	指	二零一一年十月十日（星期一）下午四時正，或本公司與包銷商可能協定之其他時間，為接納發售股份之最後時限
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「發售股份」	指	本公司根據公開發售將予發售之384,679,552股新股份
「公開發售」	指	本公司建議根據發行條款及條件以認購價按每持有兩股現有股份獲配一股發售股份之基準向合資格股東發行發售股份
「海外股東」	指	於記錄日期在本公司股東名冊所示登記地址乃在香港以外地方之股東
「章程」	指	本公司就公開發售將予刊發之章程
「章程文件」	指	章程、相關申請表格及額外申請表格
「章程寄發日期」	指	二零一一年九月二十三日，或本公司與包銷商就寄發公開發售文件可能書面協定之有關其他日期
「合資格股東」	指	於記錄日期名列本公司股東名冊之股東，惟不包括除外股東
「記錄日期」	指	二零一一年九月二十二日（星期四），或本公司與包銷商可能協定之其他日期
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.1港元之普通股份
「股東」	指	本公司之股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「認購價」	指	發售股份之認購價每股0.73港元
「包銷商」	指	Forward Investments、Asset Plus、吳汪靜宜女士、吳繼泰先生，彼等合稱為本公司之主要股東，於本公司已發行股本中擁有約55.42%之權益
「包銷協議」	指	本公司與包銷商就公開發售所訂立日期為二零一一年九月五日之包銷協議

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，及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，二零一一年九月五日

\* 僅供識別