

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。

本公告僅供參考，並非在美國(包括其領土及屬地、美國各州及哥倫比亞地區)或其他地區收購、購買或認購本公告所述證券的要約。本公告所述證券未根據1933年證券法(經修訂)登記或獲豁免遵守登記規定前不可在美國提呈或出售。在美國發售證券可以招股方式進行，載有發行人和管理層以及財務報表之詳細資料的招股文件可自發行人或銷售證券持有人取得。現無意於美國登記本公告所述任何證券或在美國公開發售該等證券。



THE HONG KONG PARKVIEW GROUP LIMITED

僑福建設企業機構*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：207)

公告

建議配售配售股份 持續關連交易 及 根據第13.18條發出公告

建議配售配售股份

茲提述本公司於2013年9月24日所刊發關於(其中包括)收購的公告。

本公司於2013年11月29日訂立配售協議，以向專業及機構投資者發行1,955,174,000股配售股份。各配售代理附條件向本公司表示同意，根據配售協議條款及條件擔任本公司代理，安排買方按配售價購買配售股份，如買家未能購買則自行購買。

* 僅供識別

配售須待(其中包括)完成、獨立股東於股東特別大會授出特定授權及聯交所批准配售股份在聯交所上市及買賣(且有關批准此後直至配售結束前並無撤回)後方可進行。倘獨立股東並無於股東特別大會批准收購或完成因其他原因並未發生，則配售不會進行。在若干情況下，配售代理可終止配售協議。

配售會與完成同時結束。配售股份將根據股東特別大會授出的特定授權配發及發行。

配售所得款項總額約為3,910.3百萬港元，而配售所得款項淨額估計約為3,770.5百萬港元(相當於約人民幣3,003.6百萬元)。配售所得款項淨額全部由擴大集團保留，主要用於開發物業項目，包括任何潛在的新綜合體項目。

根據收購協議發行代價股份及可轉換優先股

由於本公司已就配售1,955,174,000股配售股份訂立配售協議，因此，根據上述結清收購協議所涉代價之方式(b)，本公司須於完成時向得茂發行5,988,199,222股代價股份及1,095,300,778股可轉換優先股，以結清代價。

持續關連交易

在本公司於完成時收購目標集團後，擴大集團與COFCO Group(於本公告中包括中糧集團之聯營公司)之間的任何交易將屬於本公司之關連交易或持續關連交易。完成後本公司持續關連交易概述如下：

不獲豁免持續關連交易

第14A.35條—須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定

(a) 出租物業予COFCO Group

(b) 提供項目諮詢、物業管理及酒店管理服務

- (c) COFCO Group 提供保險服務
- (d) 自COFCO Group採購主食食材及獲取餐飲服務
- (e) 有關若干獲保留大悅城項目的委託安排
- (f) 上海鵬利向台灣飯店公司墊款

現有持續關連交易

第14A.41條—遵守相關申報、年度審閱及公告規定

- (a) 有關目標集團所擁有若干項目的委託安排
- (b) 有關出租物業予COFCO Group的現有租賃

關連交易協議

目標集團成員公司上海鵬利與台灣飯店公司於2013年11月1日訂立委託貸款協議，而本公司於2013年11月29日訂立其他關連交易協議(包括租賃總協議、物業管理總協議、保險總協議、採購總協議及獲保留大悅城項目委託合約)，據此，擴大集團會於完成後與COFCO Group訂立不獲豁免持續關連交易。

關連人士

於本公告日期，中糧集團透過其全資附屬公司中糧香港及得茂間接持有本公司約69.27%已發行股本。完成後，中糧集團間接持有本公司約75%已發行股本，仍為本公司控股股東。根據上市規則第14A章，中糧集團連同COFCO Group其他成員公司以及彼等各自的聯營公司將仍為本公司關連人士。

有關不獲豁免持續關連交易的上市規則規定

由於一個或多個適用百分比率基於(i)各項總協議及獲保留大悅城項目委託合約年度上限；及(ii)委託貸款金額計算，超過5%，因此根據上市規則第14A.35條，完成後各項總協議、獲保留大悅城項目委託合約及委託貸款協議所涉交易屬於本公司之持續關連交易，故須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

通函及股東特別大會

本公司成立獨立董事委員會以考慮(其中包括)不獲豁免持續關連交易及年度上限,並就收購與不獲豁免持續關連交易委任新百利有限公司為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。

載有(其中包括)收購、配售、特定授權、不獲豁免持續關連交易及年度上限、獨立董事委員會致獨立股東之函件、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件和股東特別大會通告詳情的通函會約於2013年11月30日寄予股東。

謹請投資者留意,獨立股東於股東特別大會上未必批准收購、配售及不獲豁免持續關連交易。配售須待下文「先決條件」一節詳述的多項條件達成後方可作實,且可於若干情況下終止。本公司不保證配售條件將會達成,因此配售未必會進行。投資者買賣股份時務須審慎行事。

茲提述本公司於2013年9月24日所刊發關於收購及其他事項的公告(「該公告」)。除文義另有所指外,該公告已界定的詞彙在本公告中具有相同涵義。

本公司宣佈,於2013年11月29日與配售代理訂立配售協議,亦與目標集團若干成員公司訂立關連交易協議,前述該等協議的詳情載於下文。

配售協議

日期

2013年11月29日

訂約方

- (1) 本公司(發行人);
- (2) 香港上海滙豐銀行有限公司(配售代理);
- (3) 中銀國際亞洲有限公司(配售代理);
- (4) 摩根大通證券(亞太)有限公司(配售代理);及

(5) 渣打證券(香港)有限公司(配售代理)。

各配售代理附條件向本公司表示同意，根據配售協議條款及條件擔任本公司代理，安排買方按配售價購買配售股份，如買家未能購買則自行購買。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，配售代理及／或彼等各自的最終實益擁有人均非本公司或其任何附屬公司的關連人士。

先決條件

配售須待(其中包括)完成、獨立股東於股東特別大會授出特定授權及聯交所批准配售股份在聯交所上市及買賣(且有關批准此後直至配售結束前並無撤回)後方可進行。倘獨立股東並無於股東特別大會批准收購或完成因其他原因並未發生，則配售不會進行。

在若干情況下，配售代理可終止配售協議。根據收購協議條款，若配售未同時結束而本公司仍決定完成，則須向股東發行補充通函，提供收購及本集團所受影響的詳情，以便尋求獨立股東批准。

配售會與完成同時結束。

承配人

配售代理將向不少於六名承配人(專業及機構投資者)配售配售股份。就配售代理及董事所知，該等承配人及其最終實益擁有人並非本公司關連人士。預期緊隨完成後，概無任何承配人將成為本公司的主要股東。

配售股份

1,955,174,000股股份，約相當於本公司於本公告日期已發行股本的365.21%及因發行配售股份、代價股份及轉換股份而擴大的已發行股本的20.42%(假設悉數轉換可轉換優先股)。

配售股份將以繳足形式發行，且在各方面與完成日期的已發行股份享有同等地位。

本公司將向上市委員會申請批准配售股份上市及買賣。

配售價

每股配售股份2.00港元，相當於收購協議所涉代價股份及可轉換優先股的發行價。

配售價較：

- (a) 每股股份於2013年9月17日(股份暫停交易以待刊發該公告的日期)在聯交所的最新收市價4.00港元折讓約50%；
- (b) 每股股份於最後交易日在聯交所的收市價3.50港元折讓約42.9%；
- (c) 每股股份截至最後交易日(包括該日)為止的連續五個交易日在聯交所的平均收市價約3.29港元折讓約39.2%；
- (d) 每股股份截至最後交易日(包括該日)為止的連續十個交易日在聯交所的平均收市價約3.24港元折讓約38.3%；
- (e) 每股股份截至最後交易日(包括該日)為止的連續三十個交易日在聯交所的平均收市價約2.96港元折讓約32.4%；
- (f) 每股股份於2013年11月29日(本公告日期前的股份最後交易日)在聯交所的收市價2.72港元折讓約26.5%；及
- (g) 本公司於2013年6月30日的每股股份資產淨值高出約455.6%。

配售價由本公司與配售代理經考慮緊接訂立配售協議前股份之收市價及收購條款後公平磋商釐定。董事認為配售條款及配售價乃基於當時市況按一般商業條款設定，公平合理，且配售符合本公司及股東的整體利益。

配售原因

緊隨完成後，配售可擴大本公司的股東基礎，有利維持上市規則規定的最低公眾持股量，並為擴大集團的未來營運及項目開發籌集額外資金。

所得款項用途

配售所得款項總額約為3,910.3百萬港元，而配售所得款項淨額估計約為3,770.5百萬港元(相當於約人民幣3,003.6百萬元)。配售所得款項淨額全部由擴大集團保留，主要用於開發物業項目，包括任何潛在的新綜合體項目。

本公司擬將配售所得款項淨額按以下金額分配作以下用途：

- (a) 約人民幣1,201.4百萬元(佔所得款項淨額約40%)用於為項目公司注資及擴大集團現有項目持續發展(包括興建及開發成都大悅城綜合體項目)。擴大集團項目的詳情載於該公告「目標集團的業務」一節；
- (b) 約人民幣1,501.8百萬元(佔所得款項淨額約50%)用於開發擴大集團新項目，重點開發「大悅城」品牌的中國潛在新綜合體項目；及
- (c) 約人民幣300.4百萬元(佔所得款項淨額約10%)用作擴大集團一般營運資金及其他一般公司用途。

本公司於過去12個月的股權集資活動

除配售外，本公司於緊接本公告日期前12個月並無進行任何股權集資活動。

根據收購協議發行代價股份及可轉換優先股

本公司亦提述該公告所載收購協議的條款及條件，尤其是收購的代價為141.67億港元，須以下文(a)或(b)段所述方式支付：

- (a) 倘完成時配售尚未完成，則於完成時以發行價按中糧置地指示向得茂發行及配發122,701,222股代價股份及6,960,798,778股可轉換優先股；或
- (b) 在完成時配售已完成的情況下，以配售價按中糧置地指示向得茂發行及配發本公司緊隨完成時符合上市規則最低公眾持股量規定而須發行及配發的最高數目代價股份。倘根據配售所配售的配售股份不足2,320,268,000

股導致發行前述最高數目代價股份後仍不足支付代價，則以配售價按中糧置地指示向得茂發行及配發以補足差額的可轉換優先股。

由於本公司已就配售1,955,174,000股配售股份訂立配售協議，因此根據上述結清收購協議所涉代價之方式(b)，本公司須於完成時向得茂發行5,988,199,222股代價股份及1,095,300,778股可轉換優先股，以結清代價。

建議授出特定授權

根據收購協議，本公司將向得茂發行5,988,199,222股代價股份及1,095,300,778股可轉換優先股(可轉換為1,095,300,778股轉換股份)以結清代價。本公司亦將根據配售向專業及機構投資者發行1,955,174,000股配售股份。代價股份、可轉換優先股、轉換股份及配售股份將根據獨立股東擬於股東特別大會授出的特定授權配發及發行。

收購及配售對本公司股權架構的影響

於本公告日期與緊隨收購及配售完成後本公司股權架構詳情載列如下：

	於本公告日期		緊隨完成及配售後(附註1)		所持 可轉換 優先股數目	緊隨完成及配售後並假設 可轉換優先股已悉數 轉換為轉換股份 (僅供說明)(附註2)	
	所持股份 數目	佔全部 已發行股本 概約百分比	所持股份 數目	佔全部 已發行股本 概約百分比		所持股份 數目	佔全部 已發行股本 概約百分比
得茂	370,844,138	69.27%	6,359,043,360	75.00%	1,095,300,778	7,454,344,138	77.86%
董事(附註3)	6,000	0.00%	6,000	0.00%	—	6,000	0.00%
公眾人士	164,509,120	30.73%	2,119,683,120	25.00%	—	2,119,683,120	22.14%
總計	<u>535,359,258</u>	<u>100%</u>	<u>8,478,732,480</u>	<u>100%</u>	<u>—</u>	<u>9,574,033,258</u>	<u>100%</u>

附註：

1. 指本公司於完成及配售完成後(1,955,174,000股配售股份已按配售價2.00港元配售予公眾股東)的股權架構。
2. 指本公司於完成時已發行1,955,174,000股配售股份及假設向得茂發行的1,095,300,778股可轉換優先股已悉數轉換為轉換股份的股權架構，惟僅供說明，並不反映完成時本公司的實際股權架構，原因在於行使可轉換優先股所附的換股權須以本公司符合上市規則第8.08條最低公眾持股量規定為準。
3. 該等股份由獨立非執行董事林建明先生持有。

持續關連交易

在本公司於完成時收購目標集團後，擴大集團與COFCO Group(於本公告中包括中糧集團之聯營公司)之間的任何交易將屬於本公司之關連交易或持續關連交易。預期完成後以下交易將屬於本公司之持續關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

完成後本公司持續關連交易概述如下：

不獲豁免持續關連交易

第14A.35條—須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定

- (a) 出租物業予COFCO Group
- (b) 提供項目諮詢、物業管理及酒店管理服務
- (c) COFCO Group提供保險服務
- (d) 自COFCO Group採購主食食材及獲取餐飲服務
- (e) 有關若干獲保留大悅城項目的委託安排
- (f) 上海鵬利向台灣飯店公司墊款

現有持續關連交易

第14A.41條—遵守相關申報、年度審閱及公告規定

- (a) 有關目標集團所擁有若干項目的委託安排
- (b) 有關出租物業予COFCO Group的現有租賃

關連人士

於本公告日期，中糧集團透過其全資附屬公司中糧香港及得茂間接持有本公司約69.27%已發行股本。完成後，中糧集團間接持有本公司約75%已發行股本，仍為本公司控股股東。根據上市規則第14A章，中糧集團連同COFCO Group其他成員公司以及彼等各自的聯營公司將仍為本公司關連人士。

中糧集團為於中國註冊成立受國資委監管的國有企業。中糧集團通過其附屬公司從事廣泛業務，包括中國及海外物業開發及管理、中國農產品貿易、農產品栽培及加工、畜牧副產品加工、食品與飲品、乳製品及包裝材料加工、酒店管理以及提供物流及金融服務。

不獲豁免持續關連交易

(a) 出租物業予COFCO Group

營業紀錄期間，目標集團就出租商用物業予COFCO Group訂立多份租賃協議。租賃協議主要由(i)北京中糧出租北京中糧廣場的商用物業；及(ii) Bapton出租鵬利中心商用物業而訂立。該等商用物業的詳情載於該公告「目標集團的業務」一段。於2013年9月30日，目標集團與COFCO Group共訂立27份租賃協議，其中12份為出租北京中糧廣場的物業(包括現有租賃，詳情載於下文「有關出租物業予COFCO Group的現有租賃」)，15份為出租鵬利中心物業。所租出的物業一般由COFCO Group相關成員公司用作總部、辦公樓、營業部或作其他商業用途。

本公司認為，目標集團在日常及一般業務運作中出租商用物業予COFCO Group，以滿足目標集團及COFCO Group的商業需求。預期擴大集團會根據現有租賃安排繼續出租商用物業予COFCO Group，且在現有租賃安排屆滿後，可能續期現有租賃安排，或與COFCO Group其他成員公司訂立新租賃協議。為更好地規範該等安排，本公司與中糧集團於2013年11月29日訂立租賃總協議，規管擴大集團與COFCO Group之間的租賃安排條款。

COFCO Group於營業紀錄期間就租賃物業付予目標集團的總租金及管理費以及根據租賃總協議應付租金及管理費的年度上限載列如下：

人民幣千元

過往交易金額(截至以下日期止財政年度/期間)

2010年12月31日	33,259
2011年12月31日	38,295
2012年12月31日	41,082
2013年6月30日	24,307

年度上限(截至以下日期止財政年度)

2013年12月31日	80,000
2014年12月31日	105,000
2015年12月31日	116,000

根據租賃總協議，除現有租賃(詳情載於下文「有關出租物業予COFCO Group的現有租賃」一段)外，COFCO Group應付租金及管理費須符合下文「總協議的一般條款」一段所載一般定價條款的規定，須由擴大集團與COFCO Group相關成員公司考慮相關物業的質量及性質、位置、周邊區域及配套基礎設施，基於獨立第三方租戶租用相同樓宇應付的租金及相關物業鄰近的同類物業的現行市場租金協定。

獨立物業估值師第一太平戴維斯已確認，除現有租賃外，截至租賃協議各自的生效日期，根據租賃總協議所涉租賃協議應付年租及管理費與現行市場租金相若，公平合理。

年度上限乃基於(a)營業紀錄期間與COFCO Group之租賃協議的過往交易金額與前一年度比較的增長率介乎約7%至18%(年度金額按2013年上半年的交易額計算，與2012年比較)；(b)若干現有租賃協議於2013年下半年屆滿後按現行市場租金上調年租；預期若干應付租金及管理費遠低於現行市場租金的租賃協議(包括現有租賃)屆滿後會上調年租；(c)預計各財政年度分別會訂立三份有關向COFCO Group其他成員公司租賃新辦公物業的其他租

賃協議；(d)未來數年相關物業的市場租金預計增幅；及(e)經考慮上述因素，2014年及2015年的年度上限各自相較上一年增長約31%及10%釐定。

(b) 提供項目諮詢、物業管理及酒店管理服務

(i) 目標集團向COFCO Group提供項目諮詢及物業管理服務

目標集團一直通過北京凱萊物業管理等成員公司為自有物業項目、COFCO Group物業項目及其他外界客戶提供項目諮詢及物業管理服務。

北京凱萊物業管理及目標集團其他成員公司已於日常及一般業務過程中與COFCO Group成員公司訂立項目諮詢及物業管理協議，據此目標集團向COFCO Group所擁有及開發的物業項目提供項目諮詢及物業管理服務。完成後，根據目標集團與COFCO Group之間的現有項目諮詢及物業管理協議以及其他或會於完成後新訂的協議所進行的交易將屬於本公司之持續關連交易。

目標集團於營業紀錄期間就COFCO Group的主要物業項目向COFCO Group提供的項目諮詢及物業管理服務包括但不限於以下項目：

目標集團 相關成員公司	COFCO Group 相關成員公司	向COFCO Group 提供之物業管理服務
北京凱萊物業管理	大悅城(天津)有限公司	為天津大悅城提供 項目諮詢及物業 管理服務
北京凱萊物業管理	上海新蘭房地產開發 有限公司	為上海大悅城提供 物業管理服務
北京凱萊物業管理	北京弘泰基業房地產 有限公司	為北京朝陽大悅城及 其住宅單位大悅公寓 提供物業管理服務

目標集團 相關成員公司	COFCO Group 相關成員公司	向COFCO Group 提供之物業管理服務
北京凱萊物業管理	北京新奧西郡房地產 開發有限公司(附註1)	為北京西單大悅城 提供物業管理服務
北京凱萊物業管理	煙台大悅城有限公司	為煙台大悅城提供 項目諮詢服務
北京凱萊物業管理	中糧地產投資(北京) 有限公司	為中糧祥雲國際生活 區提供項目諮詢服務 及物業管理服務
北京凱萊物業管理	中糧集團及COFCO Group其他成員公司	為中糧福臨門大廈 提供物業管理服務
北京凱萊物業管理	上海中糧(附註2)	為上海中糧大廈提供 物業管理服務
北京凱萊物業管理	北京中糧(附註3)	為北京中糧廣場提供 物業管理服務

附註：

1. 北京新奧西郡房地產開發有限公司於2011年10月更名為西單大悅城有限公司。
2. 上海中糧為目標集團擁有少數權益的聯繫人，由目標集團及中糧集團附屬公司中糧置業投資有限公司分別持有50%及50%權益。因此，根據上市規則第14A.11(4)條，上海中糧為本公司之關連人士之聯繫人。
3. 北京中糧為目標集團非全資附屬公司，由目標集團及中糧集團附屬公司中糧置業投資有限公司分別持有60%及40%權益。因此，根據上市規則第14A.11(5)條，北京中糧為本公司之關連人士。

目標集團提供的項目諮詢及物業管理服務包括：

- (a) 初期開發階段的項目規劃及開發諮詢服務，包括土地開發規劃、政府批文及企業結構諮詢、建設諮詢及代理服務、設施及綠化規劃、安全系統、消防系統、通信及網絡系統的諮詢及顧問服務；及
- (b) 項目開發竣工後的物業管理服務，包括維護、修理及管理公共設施及公共區域、管理停車場、清潔服務、安全服務、收租及管理與租戶的租賃安排。

COFCO Group於營業紀錄期間付予目標集團的總諮詢及管理費以及COFCO Group根據物業管理總協議應付的諮詢及管理費的年度上限如下：

人民幣千元

過往交易金額(截至以下日期止財政年度/期間)

2010年12月31日	63,489
2011年12月31日	63,269
2012年12月31日	34,062
2013年6月30日	16,026

年度上限(截至以下日期止財政年度)

2013年12月31日	40,000
2014年12月31日	44,000
2015年12月31日	47,000

(ii) COFCO Group向目標集團提供酒店及物業管理服務

營業紀錄期間，COFCO Group若干成員公司亦向目標集團開發的酒店項目及物業項目提供酒店及物業管理服務，包括但不限於：

COFCO Group 相關成員公司	目標集團 相關成員公司	提供予目標集團的 酒店及物業管理服務
凱萊國際酒店 有限公司	南昌凱萊大飯店(中國)	為南昌凱萊大飯店 提供酒店管理服務
凱萊國際酒店 有限公司	蘇州凱萊大酒店(中國)	為蘇州凱萊酒店提供 酒店管理服務
凱萊國際酒店管理 (北京)有限公司	三亞亞龍灣開發	為三亞凱萊仙人掌 度假酒店提供 酒店管理服務
鵬利物業管理(香港) 有限公司	Bapton	為鵬利中心提供物業 諮詢及租賃管理服務

上述酒店及物業開發項目的詳情載於該公告「目標集團的業務」一段。

COFCO Group向目標集團提供的酒店及物業管理服務包括：

- (a) 酒店管理服務，包括經營及管理酒店物業的餐廳、店舖、休閒設施及其他設施、推廣服務、餐飲服務、制定及實施使用酒店房間的政策及標準，維護公用區域及公共設施以及其他一般物業管理服務；及
- (b) 物業管理服務，包括維護、修理及管理樓宇、清潔服務、安全服務、消防安全服務、員工招聘與培訓、編製預算、收租及管理與租戶的租賃安排。

目標集團於營業紀錄期間就酒店及物業管理服務付予COFCO Group的總服務費以及擴大集團根據物業管理總協議應付服務費的年度上限如下：

人民幣千元

過往交易金額(截至以下日期止財政年度/期間)

2010年12月31日	7,715
2011年12月31日	8,079
2012年12月31日	7,702
2013年6月30日	3,764

年度上限(截至以下日期止財政年度)

2013年12月31日	9,000
2014年12月31日	9,000
2015年12月31日	9,000

物業管理總協議之主要條款

本公司認為，完成後擴大集團繼續向COFCO Group提供項目諮詢及物業管理服務，而COFCO Group繼續向目標集團提供酒店及物業管理服務互惠互利。為更好地監管該等安排，本公司與中糧集團於2013年11月29日訂立物業管理總協議，以規管提供項目諮詢，酒店及物業管理服務的條款。

根據物業管理總協議，項目諮詢、酒店及物業管理服務之服務費須符合下文「總協議的一般條款」一段所載一般定價條款的規定。目標集團及COFCO Group(視情況而定)將提供的項目諮詢、酒店及物業管理服務的詳細條款及定價條款須載列於擴大集團與COFCO Group相關成員公司訂立的特定物業管理服務合約內，而該等合約從屬於物業管理總協議並受其條款及條件所限。

COFCO Group或目標集團(視情況而定)各自的成員公司根據物業管理總協議應付的代價須由擴大集團與COFCO Group相關成員公司經考慮多項因素(例如所提供服務的性質及範圍、提供該等服務的成本、其他獨立第三方供應商提供類似服務的市場費用)或基於規定收費標準或相關方不時協定之收費價格協定。

上文所載擴大集團或COFCO Group(視情況而定)應付諮詢、管理及服務費的年度上限乃基於(a)營業紀錄期間提供項目諮詢、酒店及物業管理服務的過往交易金額；(b)擴大集團與COFCO Group相關成員公司已簽訂或協定的特定合約所需服務的性質；(c)擴大集團與COFCO Group的新項目開發預期對相關服務需求的預計升幅；及(d)同類服務平均市價在管理及人力成本增加及其他因素影響下的預計升幅釐定。

(c) COFCO Group 提供保險服務

COFCO Group通過中英人壽保險有限公司及中怡保險經紀有限責任公司等成員公司於中國開展保險業務及提供保險諮詢和經紀服務。目標集團一直自COFCO Group為員工購買醫療、事故及人壽保險等保險產品，並獲COFCO Group提供保險諮詢及經紀服務，包括為目標集團採購及推介保險產品及服務、代表目標集團與保險公司進行日常聯絡及定期審查目標集團的保險範圍。

由於保險服務通常為擴大集團日常業務過程之所需及擴大集團可獲COFCO Group提供全面保險諮詢服務，因此本公司認為完成後繼續從COFCO Group購買保險產品及獲取保險諮詢及經紀服務對擴大集團有益。為更好地監管該等安排，本公司與中糧集團於2013年11月29日就COFCO Group向擴大集團提供保險服務訂立保險總協議。

營業紀錄期間COFCO Group向目標集團提供保險服務的總保險費及諮詢費以及根據保險總協議應付保險費及諮詢費的年度上限如下：

人民幣千元

過往交易金額(截至以下日期止財政年度/期間)

2010年12月31日	712
2011年12月31日	855
2012年12月31日	980
2013年6月30日	381

年度上限(截至以下日期止財政年度)

2013年12月31日	1,200
2014年12月31日	1,490
2015年12月31日	1,750

根據保險總協議，保險服務的保險費及服務費須符合下文「總協議的一般條款」一段所載一般定價條款的規定，且須由擴大集團與COFCO Group相關成員公司經考慮多項因素(例如保單的性質及保障範圍、COFCO Group所提供保險諮詢及經紀服務的範圍、其他獨立保險公司所提供類似保險服務的市場價格)或基於規定收費標準或相關方不時協定之收費價格協定。保險服務的詳細條款及定價條款須載列於擴大集團與COFCO Group相關成員公司訂立的特定服務合約或確認訂單內，而該等合約或確認訂單從屬於保險總協議並受其條款及條件所限。

上文所載保險費及諮詢費的年度上限乃基於(a)營業紀錄期間COFCO Group提供保險服務的過往交易金額(與上一年相比，年增長率介乎約15%至20%)；(b)擴大集團業務擴展一般所需保單的性質、類型、範疇及保額；(c)擴大集團的新項目開發及工程項目(例如成都大悅城)動工後人員數目按年增長率20%增長導致對保險服務需求的預計升幅；(d)該等保險服務平均市價年增長率20%的預計升幅；及(e)年度上限在上述因素影響下整體年增長率介乎約17%至24%釐定。

(d) 自COFCO Group採購主食食材及獲取餐飲服務

營業紀錄期間，目標集團一直從COFCO Group採購若干主食食材，包括農產品、食品、飲品、酒類、糖果、包裝材料及油、大米、糖和茶等日常供應品，主要用於目標集團日常業務營運、目標集團營運的酒店及其他商用物業的餐飲服務及作為目標集團員工福利及公司贈予客戶及業務夥伴的禮品。COFCO Group亦為目標集團的一般企業用途、企業活動及推廣活動提供會議室設施、住宿、車位及餐飲服務。

由於自COFCO Group採購主食食材及獲取餐飲服務可讓擴大集團獲取批量採購折扣及確保對擴大集團的物業和酒店業務至關重要的主食食材與服務有穩定而可靠的供應，因此本公司認為完成後繼續自COFCO Group採購主食食材及獲取餐飲服務對擴大集團有益。為更好地監管該等安排，本公司與中糧集團於2013年11月29日就COFCO Group向擴大集團供應主食食材及餐飲服務訂立採購總協議。

營業紀錄期間目標集團付予COFCO Group的主食食材及餐飲服務採購額以及根據採購總協議目標集團應付採購額的年度上限如下：

人民幣千元

過往交易金額(截至以下日期止財政年度/期間)

2010年12月31日	2,451
2011年12月31日	4,275
2012年12月31日	4,035
2013年6月30日	968

年度上限(截至以下日期止財政年度)

2013年12月31日	5,900
2014年12月31日	7,000
2015年12月31日	8,300

根據採購總協議，主食食材及餐飲服務的價格須符合下文「總協議的一般條款」一段所載一般定價條款的規定，且須由擴大集團與COFCO Group相關成員公司經考慮多項因素(例如供應品及服務的數量及質量、主食食材及餐飲服務的市價、其他獨立第三方供應商提供的價格、COFCO Group相關成員公司的採購或製造成本)或基於規定收費標準或相關方不時協定之採購價格協定。提供主食食材及餐飲服務的詳細條款及定價條款須載列於擴大集團與COFCO Group相關成員公司訂立的特定服務合約或確認訂單內，而該等合約或確認訂單從屬於採購總協議並受其條款及條件所限。

上文所述主食食材及餐飲服務之採購額的年度上限基於(a)營業紀錄期間自COFCO Group採購主食食材及獲取餐飲服務的數量及過往交易金額(2011年採購額較2010年大幅增長)；(b)主食食材及餐飲服務的市價以及獨立第三方供應商提供的價格；(c)擴大集團的新酒店(例如北京華爾道夫酒店及北京長安街W酒店)開業與新開發項目(例如預期於2015年竣工的成都大悅城)的市場推廣及促銷活動對主食食材及餐飲服務需求的預計升幅；(d)主食食材及餐飲服務(尤其是食品、飲品及主食食材)平均市價的預計升幅；及(e)年度上限在上述因素影響下整體年增長率約介乎19%至46%釐定。

總協議的一般條款

各項總協議均為框架協議，擴大集團及COFCO Group按其中所載一般條款及條件進行該等協議所涉特定類型的不獲豁免持續關連交易。總協議的一般條款如下：

期限： 總協議須待完成及獨立股東於股東特別大會批准後方可作實，有效期自完成日期起至2015年12月31日止，可按本公司與中糧集團協定的條款續期，惟須遵守相關上市規則。

框架協議： 總協議均為框架協議，擴大集團及COFCO Group按其中所載一般條款及條件進行該等協議所涉特定類型的交易。

擴大集團及COFCO Group的成員公司可不時就擴大集團提供或獲取租賃、服務及／或產品訂立具體協議，惟該等具體協議的條款不得抵觸相關總協議的條款。擴大集團實際提供或獲取的服務及／或產品視乎擴大集團與COFCO Group相關成員公司在總協議期限內不時訂立的具體協議而定。

定價基準： 擴大集團或COFCO Group(視情況而定)根據各項總協議應付的採購額、租金及服務費條件由擴大集團與COFCO Group相關成員公司不時公平協商釐定，須相若於或不遜於公平市場租金或獨立第三方向擴大集團或擴大集團向獨立第三方提供的類似產品及服務之市價。

擴大集團相關成員公司根據總協議訂立具體的租賃、服務及／或產品協議前須：

- (i) 自獨立第三方供應商取得有關供應擴大集團所要求相同或同類產品及／或服務的報價；或

- (ii) 要求COFCO Group提供其向其他客戶供應相同或同類產品及／或服務的銷售紀錄，作為相關產品及服務的參考市價。

倘擴大集團相關成員公司就總協議所涉產品及／或服務發出採購訂單或與COFCO Group訂立交易，相關產品及／或服務的價格與其他條件對擴大集團而言亦應不遜於該等報價或銷售紀錄(視情況而定)。

終止： 任何一方可於計劃終止日期前不少於30天向另一方發出書面通知終止總協議。

(e) 有關若干獲保留大悅城項目的委託安排

本公司與直接持有各獲保留大悅城項目的COFCO Group以下成員公司於2013年11月29日訂立五份委託經營管理合約(「獲保留大悅城項目委託合約」)，根據該等合約本公司獲授該等公司各自業務及相關資產(包括相關獲保留大悅城項目)的管理權。獲保留大悅城項目委託合約訂約方及委託安排的詳情如下：

COFCO Group 相關成員公司	擴大集團 相關成員公司	委託予擴大集團的 相關獲保留大悅城項目
大悅城(天津) 有限公司	本公司	天津大悅城
上海新蘭房地產開發 有限公司	本公司	上海大悅城
北京弘泰基業房地產 有限公司	本公司	北京朝陽大悅城
西單大悅城有限公司	本公司	北京西單大悅城
煙台大悅城有限公司	本公司	煙台大悅城

有關獲保留大悅城項目的項目詳情請參閱該公告「認購期權所涉物業—獲保留大悅城項目」一節。

獲保留大悅城項目委託合約將於完成後立即生效，直至2015年12月31日初步合約期滿止，惟須待獨立股東於股東特別大會批准及完成方可作實。倘擴大集團於獲保留大悅城項目委託合約期限內行使中糧集團授予本公司的認購期權收購任何獲保留大悅城項目或持有獲保留大悅城項目的項目公司，則相關合約將於完成收購相關獲保留大悅城項目時終止。倘任何獲保留大悅城項目於獲保留大悅城項目委託合約初步合約期滿當日(2015年12月31日)仍為COFCO Group所擁有，則本公司可按相同條款將相關合約再續期三年，惟須遵守相關上市規則。除非本公司重大違反獲保留大悅城項目委託合約，否則COFCO Group相關成員公司不得於獲保留大悅城項目委託合約期限內終止合約。

根據獲保留大悅城項目委託合約，COFCO Group相關成員公司須委託擴大集團經營及管理業務及相關資產(包括其所持相關獲保留大悅城項目)，而擴大集團擁有各相關公司及其相關資產(包括相關獲保留大悅城項目)的日常管理權及處理經營事宜的全權酌情權。擴大集團的權利包括但不限於：

- (a) 決定業務開發及營運政策，實施年度業務計劃；
- (b) 項目施工管理；
- (c) 成本管理；
- (d) 財務管理；及
- (e) 銷售及營運管理。

COFCO Group相關成員公司有權保留相關獲保留大悅城項目各自業務及營運所得全部收益及溢利，並承擔由此產生的全部虧損及風險。關於煙台大悅城，倘擴大集團根據有關獲保留大悅城項目委託合約擬採取的行動與項目公司合營合同條款或其他相關協議不符或衝突，則須經持有煙台大悅城的項目公司之間接少數股東同意。

COFCO Group各相關成員公司每年須就擴大集團根據相關獲保留大悅城項目委託合約提供之服務支付委託費人民幣500,000元，委託費金額由本公司與COFCO Group的相關成員公司，考慮擴大集團所提供委託管理服務的性質及範疇、擴大集團的服務成本、擴大集團根據獲保留大悅城項目委託合約享有的權利與承擔的責任，參考目標集團每年根據目標集團委託合約(即目標集團與COFCO Group之間進行的與獲保留大悅城項目委託合約性質相若的現有交易，有關詳情請參閱下文「有關目標集團所擁有若干項目的委託安排」一段)應付予COFCO Group的委託費人民幣500,000元公平協定。截至2015年12月31日止三個財政年度各年，獲保留大悅城項目委託合約的年度上限為人民幣2.5百萬元，即擴大集團根據五份獲保留大悅城項目委託合約應付的年度委託費總額。

(f) 上海鵬利向台灣飯店公司墊款

台灣飯店公司為目標集團的非全資附屬公司，由目標集團一家成員公司及中糧集團分別擁有51%及49%。收購前，中糧集團作為台灣飯店公司當時的間接最終控股股東曾向台灣飯店公司提供股東貸款，作為營運和業務擴展資金。為降低完成後目標集團對COFCO Group的財務依賴程度，目標集團欠付COFCO Group的所有款項將於完成前全部償還。

根據償還目標集團欠付COFCO Group之款項的安排，目標集團附屬公司上海鵬利向台灣飯店公司作出集團內公司間墊款，取代中糧集團提供的現有股東貸款。為此，上海鵬利、台灣飯店公司及中國建設銀行北京分行於2013年11月1日訂立委託貸款協議(「委託貸款協議」)，上海鵬利委託中國建設銀行北京分行借出人民幣663.3百萬元(「委託貸款」)予台灣飯店公司。中國建設銀行北京分行已收到上海鵬利的等額現金存款與公司保證作為委託貸款的擔保。委託貸款自2013年11月1日起為期一年，固定年利率為6.68%，乃參考相關中國人民銀行一年期貸款基準利率及當時中國的商業銀行普遍提供的市場貸款利率釐定。

由於台灣飯店公司為目標集團的非全資附屬公司，中糧集團持有其49%股權，故台灣飯店公司為中糧集團聯營公司，於完成後亦將成為上市規則第14A.11(5)條所指本公司關連人士。因此，完成後委託貸款將成為上市規則第14A.13(2)(a)(i)條所指本公司對關連人士的財務資助。

委託貸款僅為目標集團成員公司之間的短期集團內公司間財務安排，使台灣飯店公司償還欠付中糧集團的股東貸款後能繼續經營業務。長期而言，台灣飯店公司將以股東注資、經營所得現金及其他內部資源為資金來源。預期台灣飯店公司將以委託貸款到期當時的可用資金償還委託貸款。

有關不獲豁免持續關連交易的上市規則規定

由於一個或多個適用百分比率基於(i)各項總協議及獲保留大悅城項目委託合約年度上限；及(ii)委託貸款金額計算，超過5%，因此根據上市規則第14A.35條，完成後各項總協議、獲保留大悅城項目委託合約及委託貸款協議所涉交易屬於本公司之持續關連交易，故須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

目標集團與COFCO GROUP之現有持續關連交易

(a) 有關目標集團所擁有若干項目的委託安排

目標集團與中糧地產於2012年9月26日訂立三份委託經營管理合約(「目標集團委託合約」)，將目標集團若干項目公司或持有相關項目公司權益之公司的業務及營運委託予中糧地產管理。目標集團委託合約的訂約方及委託予中糧地產的相關物業及項目如下：

目標集團 成員公司	COFCO Group 成員公司	委託予COFCO Group的 相關物業及項目
卓遠地產	中糧地產	成都大悅城
上海鵬利	中糧地產	海景壹號及上海鵬利輝盛閣公寓
中糧成都	中糧地產	成都祥雲國際(附註)

附註： 中糧成都持有成都悅城30%股權，而成都悅城持有成都祥雲國際。

有關上述物業開發項目詳情，請參閱該公告「目標集團的業務」一段。

各目標集團委託合約由2012年9月26日起至2015年9月屆滿，為期三年。根據目標集團委託合約，中糧地產應為卓遠地產、上海鵬利及中糧成都以及彼等各自的相關項目提供管理服務或實施營運政策。中糧地產向每家公司收取每年人民幣500,000元的費用，而該等項目的溢利或虧損歸目標集團所有。目標集團並不計劃於2015年9月屆滿後續期或延期目標集團委託合約。

目標集團各相關成員公司每年須就中糧地產提供之服務支付委託費人民幣500,000元，目標集團委託合約每年委託費總額為人民幣1,500,000元。

目標集團成員公司於2012年9月訂立目標集團委託合約，合約已生效且完成後會繼續有效，直至年期屆滿為止。目標集團委託合約所涉正在進行的交易於完成後因目標集團成為擴大集團一部分而屬於本公司之持續關連交易。因此，根據上市規則第14A.41條，本公司須就目標集團委託合約所

涉交易遵守上市規則第14A章的相關年度審閱、申報及披露規定。本公司將於修訂或續期該等合約時全面遵守上市規則第14A章的所有相關申報、披露及(倘適用)獨立股東批准規定。

(b) 有關出租物業予COFCO Group的現有租賃

截至本公告日期，目標集團成員公司北京中糧就出租北京中糧廣場商業物業及購物中心單位予COFCO Group若干成員公司訂有五份租賃協議(「現有租賃」)，相關應付租金及管理費遠遠低於現行市場租金。現有租賃詳情如下：

COFCO Group成員公司(租戶)	已租賃物業地址	租賃協議有效期	總年租及管理費	每年的市場租金及管理費總額 (附註)
(1) 中糧可口可樂飲料(中國)投資有限公司	北京中糧廣場A座1101-06室	2011年8月1日至2014年10月30日	人民幣1,353,600元	人民幣2,401,200元
(2) 中糧可口可樂供應鏈(天津)有限公司	北京中糧廣場A座1107-26室	2011年8月1日至2014年10月30日	人民幣5,398,428元	人民幣9,576,466元
(3) 北京君頂名莊酒業銷售有限公司	北京中糧廣場B座1317-19室	2012年7月1日至2014年6月30日	人民幣914,400元	人民幣1,030,224元
(4) 北京君頂華悅酒店管理有限公司	北京中糧廣場C座第5層	2010年10月1日至2018年9月30日	人民幣8,895,776元	人民幣15,177,168元
(5) 中國茶葉股份有限公司	北京中糧廣場F116室	2013年3月1日至2015年4月30日	人民幣238,680元	人民幣766,656元

附註：市場租金及管理費根據獨立物業估值師第一太平戴維斯的估計計算。

現有租賃已自彼等各自的執行日期起生效，且完成後會繼續有效。由於現有租賃對目標集團及COFCO Group均具有約束力責任，且考慮到(i)上述第(1)至(4)項現有租賃所涉租戶均為中國食品有限公司(聯交所主板上市公司，股份代號：00506)的附屬公司，因此倘於年期屆滿前終止現有租賃或重訂現有租賃所涉應付租金，則中國食品有限公司須遵守相關上市規則規定；及(ii)第(5)項有關北京中糧廣場內購物中心的現有租賃，租戶目前佔用作展示室及茶餐廳的位置並非優良，約定租金一般低於購物中心黃金地段單位的租金，因此董事認為目標集團於年期屆滿前重新協定現有租賃所涉應付約定租金或終止現有租賃不切實際。

由於擴大集團根據現有租賃按估計市場年度租金及管理費應收取的總收益或溢利與按照現行市場租金及管理費計算者相差不大，對擴大集團而言並不重大，故董事認為繼續現有租賃不會對擴大集團的業務或財務狀況有重大不利影響。

由於目標集團將屬擴大集團一部分，因此現有租賃所涉進行中交易於完成時將屬於本公司之持續關連交易。因此，根據上市規則第14A.41條，本公司須就現有租賃所涉交易遵守上市規則第14A章的相關年度審閱、申報及披露規定。倘若該等合約於年期內有任何修訂，則本公司須全面遵守上市規則第14A章的所有相關申報、披露及(倘適用)獨立股東批准規定。

任何一份現有租賃屆滿時，與COFCO Group相關成員公司就出租現有租賃的相關物業訂立之新租賃協議受租賃總協議規管，並須符合上文「總協議的一般條款」一段所載一般定價條款的規定，而新租賃協議所涉年租及管理費須與獨立第三方租戶租用相同樓宇的租金及北京中糧廣場當時的現行市場租金相若。

董事確認

董事(就不獲豁免持續關連交易而言,不包括獨立非執行董事)經考慮通函所載獨立財務顧問的意見後認為,(i)總協議、獲保留大悅城項目委託合約及目標集團委託合約均於目標集團日常及一般業務過程中訂立;(ii)除現有租賃外,上述所有協議、委託貸款協議及所涉交易按一般商業條款公平協定,公平合理,符合本公司及股東的整體利益;及(iii)不獲豁免持續關連交易各自的年度上限均公平合理,符合本公司及股東的整體利益。

根據上市規則第13.18條發出公告

目標集團成員公司Bapton於完成後成為本公司之全資附屬公司。為取得銀行融資償還來自COFCO Group及其聯營公司的借款及應付COFCO Group及其聯營公司的款項,Bapton與香港上海滙豐銀行有限公司(「貸款人」)於2013年11月28日就不遲於完成時可動用的1,250百萬港元一年期貸款融資(「融資」)訂立貸款協議(「貸款協議」)。該融資於完成後由本公司擔保。

根據貸款協議,倘(i)中糧集團未或不再直接或間接持有超過本公司隨附直接或間接投票權50%以上的已發行股本50%;或(ii)中糧集團未或不再控制管理本公司,則將構成於貸款協議下的違約事件,貸款人可取消融資承諾及/或宣佈全部或部分融資貸款連同累計利息即時到期且須立即償還。

中糧集團於完成後透過其全資附屬公司得茂間接擁有本公司已發行股本約75%。請參閱上文「收購及配售對本公司股權架構的影響」一段。

完成後,如出現導致上述責任持續存在的情況,本公司須一直遵守上市規則第13.21條的披露責任。

本集團的資料

本公司於百慕達註冊成立,股份於聯交所主板上市。本公司是投資控股公司,而本集團主要從事物業投資業務。於最後實際可行日期,得茂直接持有本公司已發行股本約69.27%。

通函及股東特別大會

本公司成立獨立董事委員會以考慮(其中包括)不獲豁免持續關連交易及年度上限,並就收購與不獲豁免持續關連交易委任新百利有限公司為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。

載有(其中包括)收購、配售、特定授權、不獲豁免持續關連交易及年度上限、獨立董事委員會致獨立股東之函件、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件和股東特別大會通告詳情的通函會約於2013年11月30日寄予股東。

本公司會召開股東特別大會考慮並酌情批准(其中包括)上述事宜。

謹請投資者留意,獨立股東於股東特別大會上未必批准收購、配售及不獲豁免持續關連交易。配售須待下文「先決條件」一節詳述的多項條件達成後方可作實,且可於若干情況下終止。本公司不保證配售條件將會達成,因此配售未必會進行。投資者買賣股份時務須審慎行事。

釋義

於本公告內,除文義另有所指外,下列詞語具有以下涵義。

「年度上限」	指	不獲豁免持續關連交易截至2013年、2014年及2015年12月31日止三年度各年的最高年度交易總額
「Bapton」	指	Bapton Company Limited,於1986年8月22日在香港註冊成立之有限公司,為目標集團之成員公司
「北京中糧」	指	北京中糧廣場發展有限公司,於1987年9月14日在中國註冊成立之有限公司,為目標集團之成員公司
「北京凱萊物業管理」	指	北京凱萊物業管理有限公司,於2000年2月24日在中國註冊成立之有限公司,為目標集團之成員公司

「成都悅城」	指	成都悅城實業有限公司，於2009年10月13日在中國註冊成立之有限公司，為目標集團之聯營公司，由目標集團擁有30%權益
「中糧成都」	指	中糧鵬利(成都)實業發展有限公司，於2005年9月12日在中國註冊成立之有限公司，為目標集團之成員公司
「中糧地產」	指	中糧地產(集團)股份有限公司，於1993年10月8日在中國註冊成立之有限公司，由中糧集團擁有約50.65%權益，於深圳證券交易所上市(股份代號：000031)
「上海中糧」	指	上海中糧置業發展有限公司，於1994年12月1日在中國註冊成立之有限公司，為目標集團之聯營公司，由目標集團擁有50%權益
「關連交易協議」	指	租賃總協議、物業管理總協議、保險總協議、採購總協議、獲保留大悅城項目委託合約、委託貸款協議及關連交易協議其中任何一項協議
「代價股份」	指	本公司為結算部分代價而根據收購協議配發及發行的5,988,199,222股列為已繳足新股份
「轉換股份」	指	本公司行使可轉換優先股所附換股權時根據收購協議配發及發行的1,095,300,778股列為已繳足新股份
「可轉換優先股」	指	每股面值0.10港元之1,095,300,778股新不可贖回可轉換優先股，本公司為結算部分代價而配發及發行並於完成時設立為本公司股本中列為已繳足的新股份類別，可轉換優先股指其中任何一股

「委託貸款」	指	上海鵬利按照委託貸款協議條款及條件安排向台灣飯店公司提供人民幣663.3百萬元委託貸款
「委託貸款協議」	指	上海鵬利、台灣飯店公司與中國建設銀行北京分行就委託貸款於2013年11月1日訂立的委託貸款協議
「現有租賃」	指	目標集團與COFCO Group訂立的五份現有租賃協議，根據該等租賃協議應付的租金及管理費遠低於現行市場租金
「總協議」	指	租賃總協議、物業管理總協議、保險總協議及採購總協議的統稱，亦指任何一項協議
「保險總協議」	指	本公司與中糧集團就COFCO Group向擴大集團提供保險服務而於2013年11月29日訂立的保險總協議
「租賃總協議」	指	本公司與中糧集團就擴大集團向COFCO Group出租物業而於2013年11月29日訂立的租賃總協議
「物業管理總協議」	指	本公司與中糧集團就提供項目諮詢、物業管理及酒店管理服務而於2013年11月29日訂立的物業管理總協議
「採購總協議」	指	本公司與中糧集團就擴大集團向COFCO Group採購主食食材及餐飲服務而於2013年11月29日訂立的採購總協議
「南昌凱萊大飯店 (中國)」	指	南昌凱萊大飯店有限公司，於1992年7月17日在中國註冊成立之有限公司，為目標集團之成員公司
「不獲豁免持續 關連交易」	指	根據關連交易協議進行的交易，須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定

「配售」	指	根據配售協議的條款及條件按配售價配售配售股份
「配售代理」	指	香港上海滙豐銀行有限公司、中銀國際亞洲有限公司、摩根大通證券(亞太)有限公司及渣打證券(香港)有限公司，擔任配售中配售配售股份的配售代理，配售代理亦指其中任何一方
「配售協議」	指	本公司與配售代理就配售而於2013年11月29日訂立的配售協議
「配售價」	指	每股配售股份2.00港元
「配售股份」	指	本公司根據配售按配售價向專業及機構投資者發行的1,955,174,000股新股份
「獲保留大悅城項目」	指	以「大悅城」品牌開發及於完成時會由中糧集團保留的天津大悅城、上海大悅城、北京朝陽大悅城、北京西單大悅城、煙台大悅城及瀋陽大悅城，詳情載於該公告「認購期權所涉物業—獲保留大悅城項目」一節
「獲保留大悅城項目委託合約」	指	COFCO Group相關成員公司與本公司就獲保留大悅城項目(瀋陽大悅城除外)委託予擴大集團而於2013年11月29日訂立的五份委託經營管理合約
「第一太平戴維斯」	指	本公司委任的獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
「上海鵬利」	指	上海鵬利置業發展有限公司，於1998年5月5日在中國註冊成立之有限公司，為目標集團之成員公司
「特定授權」	指	獨立股東擬於股東特別大會授予董事的特定授權，可配發及發行代價股份、可轉換優先股、轉換股份及配售股份(視情況而定)

「蘇州凱萊大酒店 (中國)」	指	蘇州凱萊大酒店有限公司，於1997年3月27日在中國註冊成立之有限公司，為目標集團之成員公司
「台灣飯店公司」	指	台灣飯店有限公司，於1986年1月2日在中國註冊成立之有限公司，為目標集團之成員公司，由目標集團及中糧集團分別擁有51%及49%權益
「目標集團委託合約」	指	目標集團相關成員公司與中糧地產均於2012年9月26日訂立的三份委託經營管理合約
「營業紀錄期間」	指	該期間包括截至2012年12月31日止三年度及截至2013年6月30日止六個月
「三亞亞龍灣開發」	指	三亞亞龍灣開發股份有限公司，於1992年5月28日在中國註冊成立之有限公司，為目標集團的成員公司
「卓遠地產」	指	卓遠地產(成都)有限公司，於2006年12月19日在中國註冊成立之有限公司，為目標集團之成員公司

於本公告內，除文義另有所指外，「聯營公司」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」等詞語具有上市規則界定的涵義(經聯交所不時修改)。

於本公告內，除文義另有所指外，人民幣按人民幣0.7966元兌1.00港元的相若匯率換算為港元。有關匯率僅供說明，並不表示任何港元或人民幣金額曾經、將會或可能按該比率或任何其他比率換算，甚至根本不予換算。

本公告所載若干金額及百分比數字或經約整。因此，表示若干表格總數及貨幣換算或百分比等值的數字未必是該等數字的總和。

完成後於本公司的持股比例指股東所持股份數目佔緊隨完成後已發行股份總數(不計及任何可轉換優先股或轉換股份)的百分比。

中國公司、實體、部門、設施、證書、業權等的英文名稱(附有「*」標記)是中文名稱的譯名，僅作識別用途而載於本公告，不應視作正式英譯。如有歧義，概以中文名稱為準。

承董事會命
僑福建設企業機構
主席
馬建平

北京，2013年11月29日

於本公告日期，董事會包括執行董事馬建平先生、周政先生及韓石先生；非執行董事史焯煒先生、馬王軍先生及姜華女士；以及獨立非執行董事劉漢銓先生(金紫荊星章、太平紳士)、林建明先生及胡國祥先生(榮譽勳章)。