

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，並不構成在美國(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。本公告所述任何證券未根據1933年證券法(經修訂)登記或獲豁免遵守登記規定前均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

- (1) 非常重大的收購事項及關連交易
 - (2) 涉及新上市申請之反收購
 - (3) 建議更改本公司名稱
- 及
- (4) 恢復買賣

本公司有關收購之財務顧問

HSBC  滙豐

香港上海滙豐銀行
有限公司

視作本公司新上市申請之獨家保薦人

HSBC  滙豐

HSBC Corporate Finance
(Hong Kong) Limited

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



新百利有限公司

新百利有限公司

* 僅供識別

收購

2013年9月23日，本公司(買方)、中糧置地(賣方)及得茂(中糧置地之控股公司，擔保方)訂立收購協議，本公司同意有條件收購而中糧置地同意有條件出售銷售股份(即中糧置地所持目標公司股權)及股東貸款(即緊於完成前目標集團相關成員公司所欠中糧置地的所有貸款)。得茂已向本公司承諾促使中糧置地履行收購協議所列責任。

收購總代價為141.67億百萬港元，須以下文(a)或(b)段所載方式支付：

- (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，按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。如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，則將按配售價按中糧置地指示向得茂發行及配發足以補足差額的可轉換優先股。

收購完成後，本公司將收購中糧置地所持有商用物業組合之目標公司的股權，而物業組合包括位於成都及北京的兩項綜合體項目、香港及上海的兩項商用物業項目、北京、南昌及蘇州的四項酒店項目、三亞的一項綜合旅遊項目及上海、三亞及成都三項擁有少數權益的項目。

配售

為進行收購，本公司建議進行配售，按配售價發行及配發不超過2,320,268,000股配售股份予專業及機構投資者(將成為本公司公眾股東)。配售(如進行)預期與完成同時結束。配售所得全部款項由本公司保留用於擴大集團的未來經營及項目發展。本公司會在簽訂配售協議或落實配售條款及條件後盡快公佈配售的詳情。

建議更改名稱

本公司建議於完成後將本公司的英文名稱「The Hong Kong Parkview Group Limited」改為「COFCO Land Holdings Limited」，並採用和登記中文名稱「中糧置地控股有限公司」作為第二名稱，並停止採用目前作識別用途的中文名稱「僑福建設企業機構」，惟須經股東於股東特別大會批准方可作實。

收購所涉及的上市規則

由於收購的適用百分比率超過100%，根據上市規則第14章，收購屬於本公司之非常重大的收購事項。得茂因身為本公司控股股東而成為本公司之關連人士，而中糧置地是得茂的全資附屬公司，因此根據上市規則第14A章，收購亦是本公司之關連交易，須遵守獨立股東於股東特別大會批准之規定。

得茂及其聯繫人不得就股東特別大會所提呈批准收購協議及所涉交易之相關決議案投票。

此外，根據上市規則第14.06(6)(b)條，由於收購屬於本公司一項非常重大收購及同時涉及於得茂取得本公司控制權後24個月內收購得茂全資附屬公司中糧置地的資產，收購屬於反收購本公司。因此，根據上市規則第14.54條，本公司將視為新上市申請人，故收購亦須待上市委員會批准本公司之新上市申請後方可作實。新上市申請須遵守上市規則所有規定，尤其是上市規則第8及9章之規定。

暫停及恢復股份買賣

應本公司要求，股份於2013年9月17日上午10時45分起暫停於聯交所買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請於2013年9月24日上午9時正起恢復股份買賣。

警告

收購須待獨立股東批准等多項條件達成後方可完成，而該等條件未必能達成。此外，上市委員會未必批准本公司的新上市申請。倘不批准，則收購協議將不會成為無條件，且收購亦不會進行。

配售的條款及條件尚未落實，且配售進行與否取決於當時市況。

本公司股東及潛在投資者買賣或擬買賣股份或本公司其他證券(如有)時務須審慎行事。

緒言

2013年9月23日，本公司(買方)、中糧置地(賣方)及得茂(中糧置地之控股公司，擔保方)訂立收購協議，本公司同意有條件收購而中糧置地同意有條件出售銷售股份(即中糧置地所持目標公司股權)及股東貸款(即緊於完成前目標集團相關成員公司欠負中糧置地的所有貸款)。得茂已向本公司承諾敦促中糧置地履行收購協議所列責任。

完成後，本公司將收購中糧置地所持擁有商用物業組合之目標公司的股權，而物業組合包括位於成都及北京的兩項綜合體項目、香港及上海的兩項商用物業項目、北京、南昌及蘇州的四項酒店項目、三亞的一項綜合旅遊項目及上海、三亞及成都三項擁有少數權益的項目。有關目標集團及其商用物業組合的其他資料請參閱下文「目標集團的資料」一段。

收購及收購協議的詳情如下：

收購

收購協議

日期

2013年9月23日

訂約方

- (1) 本公司(買方)；
- (2) 中糧置地(賣方)；及
- (3) 得茂(擔保方)。

中糧置地為投資控股公司及得茂的全資附屬公司，而得茂為中糧集團的間接全資附屬公司。截至本公告日期，得茂直接持有370,844,138股股份，相當於本公司已發行總股本約69.27%。有關中糧置地及得茂的其他資料載於下文「中糧置地及得茂的資料」一段。

主要事項

本公司有條件同意自中糧置地收購不附有任何產權負擔或任何類別抵押權益的：

- (a) 銷售股份，即(1)各目標公司(亨達發展除外)全部已發行股本；及(2)亨達發展已發行股本78%；及
- (b) 股東貸款，即緊於完成前目標集團相關成員公司欠負中糧置地的股東貸款，連同銷售股份及股東貸款自完成日期起計所附隨全部應計利益及權利。

代價

收購總代價為141.67億港元，須以下文(a)或(b)段所載方式支付：

- (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，按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。如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，則將按配售價按中糧置地指示向得茂發行及配發足以補足差額的可轉換優先股。

倘完成時按最低配售價配售全部2,320,268,000股配售股份，則會向得茂發行及配發7,083,500,000股代價股份結清全部代價，而不會發行可轉換優先股。然而，如完成時配售不足2,320,268,000股配售股份甚至未進行配售，且為符合公眾持股量規定而發行的最高數目代價股份不足以結清全部代價，則會向得茂發行及配發可轉換優先股以結清上述代價餘額。在任何情況下，於完成時按(a)或(b)段所載方式發行及配發代價股份、可轉換優先股及配售股份(視情況而定)不會導致本公司無法符合上市規則最低公眾持股量規定。

有關本公司緊隨完成後的股權架構，請參閱下文「收購及配售對本公司股權架構的影響」一段。

本公司將於股東特別大會向獨立股東徵求本公司配發及發行新股及新可轉換優先股的特定授權，以便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)。

代價基準

代價經收購協議訂約方根據目標集團於2013年6月30日重估資產淨值折讓25%加上緊於完成前的股東貸款金額公平磋商後釐定。目標集團的重估資產淨值根據以下各項釐定：(i)中糧置地於2013年6月30日基於目標集團未經審核財務報表計算之應佔股本約人民幣70.10億元；(ii)第一太平戴維斯初步評估中糧置地於2013年6月30日應佔物業的增值，然後就目標集團相關應付稅項估計金額調整，金額約為人民幣43.19億元；及(iii)銷售三亞天恩實業有限公司(持有三亞亞龍灣鉅爾曼度假酒店)49%股權的估計溢利。

先決條件

收購須待以下先決條件達成(或豁免，如適用)後，方可完成：

- (a) 於股東特別大會獲獨立股東批准(i)收購協議；(ii)建議授出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)的特定授權；及(iii)本公司於完成時訂立若干不獲豁免持續關連交易；
- (b) 自(其中包括)目標集團各成員公司的債權人及股東、其他相關第三方及／或政府或監管機關或機構(包括中國及百慕達相關機關)取得為執行及履行收購協議或完成所需的一切必要許可、同意、批准、授權、特許、豁免、命令、寬免或通知，且完成前並無撤回；
- (c) 相關政府、政府、準政府、法定或監管的機構、法院或部門並無發出任何指令或作出決策，限制或禁止實施收購協議所涉交易；
- (d) 上市委員會原則上批准本公司就收購提出的新上市申請，且並無撤回或撤銷有關批准；
- (e) 上市委員會批准代價股份、轉換股份及配售股份(視情況而定)於聯交所主板上市及買賣；

- (f) 本公司於收購協議所作保證，倘於完成前任何時間就當時的事實及情況重複作出，其在任何要項上仍屬真實準確且並無誤導；
- (g) 中糧置地於收購協議所作保證，倘於完成前任何時間就當時的事實及情況重複作出，其在任何要項上仍真實準確且並無誤導；
- (h) 自2013年6月30日以來，目標集團任何成員公司的業務、營運、財務狀況或前景並無且預期不會發生重大不利變動；
- (i) 中糧置地及得茂已經履行及遵守收購協議規定須於收購協議所涉交易完成時或之前履行及遵守的所有協議、責任及條件；
- (j) 本公司已對目標集團的所有業務、法律與財務事宜及本公司全權酌情認為必要的所有其他相關事宜進行及完成盡職調查，且全權酌情認為調查結果令人滿意；
- (k) 第一太平戴維斯已經就收購而按照上市規則規定就目標集團的物業完成估值，且本公司信納估值的內容及結果；
- (l) 德勤•關黃陳方會計師行已經按照上市規則規定就收購完成審核目標集團，而且已對會計師報告發出無保留意見，且本公司信納審核的內容及結果；
- (m) 本公司已經接獲本公司中國法律顧問海問律師事務所按本公司信納的形式及內容，就目標集團於中國註冊成立之成員公司及其他中國法律事宜發出的意見；及
- (n) 中糧置地及得茂已經各自向本公司交付其一名董事簽署的證明，證明上文(g)至(i)段所載的條件已達成。

預期上述條件於2014年6月30日或之前(或收購協議各方可能書面協定的較後日期)達成(或按下文所載獲豁免)。倘截至2014年6月30日(或收購協議各方可能書面協定的較後日期)任何條件未能達成或未獲本公司豁免(指上文(g)至(n)段所述條件)或未獲中糧置地豁免(指上文(f)段所述條件)，則收購協議將予終止，且各方不得向任何其他方索償，惟就先前違反收購協議條款提出者除外。

倘(i)本公司於發出通函日期或之前未有就配售訂立具約束力的協議；或(ii)配售基於任何原因未於完成時完成，本公司或中糧置地有權向其他方發出書面終止通知終止收購協議，且收購協議終止後，訂約方概不得向其他方索償，惟就先前違反收購協議條款提出者除外。

完成

預計於上文「先決條件」一段所載收購協議之所有條件達成或獲豁免(視情況而定)後第二個營業日完成。

完成後，得茂仍為上市規則所指的本公司控股股東，而各目標公司(亨達發展除外)均成為本公司全資附屬公司，亨達發展則由本公司擁有78%股權，彼等的財務業績將併入擴大集團的財務報表。

配售

為進行收購，本公司建議進行配售，按配售價發行及配發不超過2,320,268,000股配售股份予專業及機構投資者(將成為本公司公眾股東)。配售(如進行)將視乎有否完成收購而定，預期與完成同時結束。配售所得全部款項由本公司保留用於擴大集團的未來經營及發展目標集團持有的項目。配售可擴大本公司的股東基礎，有利本公司維持上市規則要求的最低公眾持股量。

本公司已委任香港上海滙豐銀行有限公司為配售之配售代理。當時市況允許的情況下，本公司擬於寄發通函日期或之前訂立配售協議，執行配售。配售協議一經簽訂或配售條款及條件一經確定，本公司將會公佈最終配售價、配售股份數目及所得款項擬定用途等配售詳情，並將詳情載入通函內。本公司會於股東特別大會徵求獨立股東授出可配發及發行配售(如進行)所涉配售股份的特定授權。

代價股份、可轉換優先股、轉換股份及配售股份的資料

代價股份、轉換股份及配售股份

代價股份及配售股份將以繳足形式發行，且在各方面與本公司於完成日期已發行的股份享有同地位。可轉換優先股轉換時所發行的轉換股份將以繳足形式發行，且在各方面與本公司於轉換日期的已發行股份享有同地位。

申請上市

本公司將會向上市委員會申請批准代價股份、轉換股份及配售股份(視情況而定)上市及買賣。

可轉換優先股

可轉換優先股的主要條款如下：

面值： 完成時設立每股面值0.10港元不可贖回可轉換優先股作為本公司股本中的新類別股份。

換股比率： 可轉換優先股持有人可按一股可轉換優先股換一股股份的換股比率，選擇將可轉換優先股轉換為有關數目的繳足股份，毋須支付任何額外代價。

換股權： 可轉換優先股持有人可於可轉換優先股發行後隨時將全部或部分可轉換優先股轉換為轉換股份，惟行使換股權時可轉換優先股的數目有所限制，不得在換股後導致本公司不符合上市規則第8.08條最低公眾持股量的規定。

贖回： 本公司或持有人均不可贖回可轉換優先股。

股息及分派權益： 可轉換優先股賦予持有人權利，猶如可轉換優先股已轉換的情況下，以每股可轉換優先股可轉換的股份數目為基準，收取與股份持有人同樣可收取的股息。

本公司清算、清盤或解散(但並非在轉換可轉換優先股或本公司回購可轉換優先股或股份)而分派資產時，可轉換優先股持有人較股東優先享有本公司可供分派的資產及資金。

- 投票權：可轉換優先股持有人可收取本公司股東大會通告並出席本公司股東大會，但可轉換優先股並不賦予持有人可於本公司股東大會投票的權利，惟股東大會將提呈本公司清盤的決議案，或提呈的決議案在通過後會修訂或廢除可轉換優先股所附權利或特權，或會修訂可轉換優先股所受規限，則可轉換優先股持有人可投票。
- 轉讓：可轉換優先股(包括可轉換優先股轉換成的轉換股份)可由持有人不受限制轉讓。
- 地位：除細則明確規定外，可轉換優先股與股份享有同等權益，惟投票權與本公司清算、清盤或解散時的分派權益除外。
- 轉換股份將以繳足形式發行，在各方面與本公司於轉換當日的已發行股份享有同等權利。
- 調整：倘若及當股份合併、分拆為不同面額時，可轉換優先股亦同樣合併或分拆，屆時換股比率仍為一股可轉換優先股換一股股份(經合併或分拆者，視情況而定)。
- 上市：本公司不會申請可轉換優先股於聯交所或任何其他證券交易所上市。然而，本公司將向上市委員會申請轉換股份上市及買賣。

倘本公司根據收購協議條款於完成時發行及配發可轉換優先股，則本公司將在股東批准的情況下，就新增及發行可轉換優先股修訂細則。發行可轉換優先股及修訂細則將遵守百慕達相關法律及上市規則附錄3及附錄13A的規定。

發行價及最低配售價

代價股份或可轉換優先股(視情況而定)的發行價為每股2.00港元，而配售股份、代價股份或可轉換優先股(視情況而定)的最低配售價為每股2.00港元，較：

- (a) 每股股份於2013年9月17日(股份暫停買賣以待刊發本公告的日期)在聯交所的最後收市價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3.5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10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%；及
- (f) 本公司於2013年6月30日的未經審核每股股份資產淨值高出約455.6%。

收購的理由及裨益

董事(不包括所有獨立非執行董事，彼等在考慮獨立財務顧問的建議後提出的意見將載於通函內)認為收購符合本公司及股東的整體利益，原因如下：

- (a) **擴大集團將成為中糧集團的境外上市平台，擁有其綜合體及其他商用物業**

完成後，本集團將收購商用物業組合，包括兩項綜合體項目、兩項商用物業項目、四項酒店項目、一項綜合旅遊項目及三項擁有少數權益的項目。擴大集團的大部分物業位於北京、上海等中國一線城市、成都、三亞、南昌及蘇州等二線城市以及香港的黃金地段。擴大集團將轉型為綜合體平台，主要專注於開發、經營、銷售、出租及管理綜合體及酒店、辦公樓及酒店式公寓等商用物業與休閒度假旅遊物業。

(b) 擴大集團可利用與中糧集團的關係

中糧集團是經國資委批准開發、投資及管理房地產項目的16家國有企業之一，自1990年代起在中國境內外從物業開發、銷售及出租以及酒店管理業務。本集團可通過收購而借助目標集團經驗豐富的管理團隊提高核心競爭力。完成後，擴大集團可充分利用中糧集團的品牌名稱及網絡，以建立及擴充自有網絡進行投資及開發中國房地產項目。

(c) 擴大集團將擁有強大實力為物業開發業務籌集資金

預期本公司獲得目標集團與綜合體及商用物業項目的強勁增長潛力，將有助擴大集團通過本公司獲得股權融資及債權融資，從而優化擴大集團的債務股權結構，提升盈利能力及有助進一步融資。此外，憑藉控股股東中糧集團的雄厚背景，董事認為擴大集團在以優惠條款獲得銀行及其他金融機構的融資會更具優勢。董事相信，擴大集團擁有強大實力為發展業務籌集資金，進而為股東創造價值。

董事(不包括所有獨立非執行董事，彼等在考慮獨立財務顧問的建議後提出的意見將載於通函內)認為，各方經公平磋商後達成的收購協議條款為按一般商業條款訂立，公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

董事(不包括獨立非執行董事)經考慮(其中包括)收購協議條款及條件、目標集團所持商用物業組合的質素及規模以及2013年6月30日本公司未經審核綜合每股股份資產淨值後，董事認為發行價公平合理，符合本公司與股東的整體利益。發行價2.00港元比2013年6月30日的未審核每股資產淨值出現大幅溢價。董事(不包括獨立非執行董事)亦認為最後交易日及最後收盤日的股份成交價不能視作股份的真实價格，是由於股份現時交易價與本公司的相應業務經營或財務表現缺乏關聯，且近期股價上漲或因預期COFCO Group可能注資所推高。

收購及配售對本公司股權架構的影響

於本公告日期及緊隨完成及配售完成後本公司股權架構詳情載列如下：

	假設配售股份並無配售予公眾股東						假設2,320,268,000股 配售股份已悉數配售 予公眾股東				
	於本公告日期		緊隨完成後(附註1)			緊隨完成後及假設可轉換 優先股已悉數轉換為轉換 股份(僅供說明)(附註2)		緊隨完成及配售後 (附註3)			
	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	所持 可轉換 優先股數目	佔全部 已發行股本 概約百分比 (附註1)	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%	493,545,360	6,960,798,778	75%	7,454,344,138	97.84%	7,454,344,138	75%		
公眾人士	164,515,120	30.73%	164,515,120	—	25%	164,515,120	2.16%	2,484,783,120	25%		
總計	<u>535,359,258</u>	<u>100%</u>	<u>658,060,480</u>	<u>—</u>	<u>100%</u>	<u>7,618,859,258</u>	<u>100%</u>	<u>9,939,127,258</u>	<u>100%</u>		

附註：

1. 指本公司於完成時但並無發行任何配售股份的股權架構。持股百分比僅計及本公司完成時發行的股份，不包括可轉換優先股。
2. 指本公司於完成時但並無發行任何配售股份及假設向得茂發行的6,960,798,778股可轉換優先股已悉數轉換為轉換股份的股權架構，惟僅供說明之用，並非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則。
3. 指本公司於完成時而所有2,320,268,000股配售股份已按最低配售價2.00港元配售予公眾股東的股權架構。

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。於本公告日期，得茂直接持有本公司已發行股本總額約69.27%。

中糧置地及得茂的資料

中糧置地為於香港註冊成立的投資控股有限公司，是得茂的全資附屬公司。

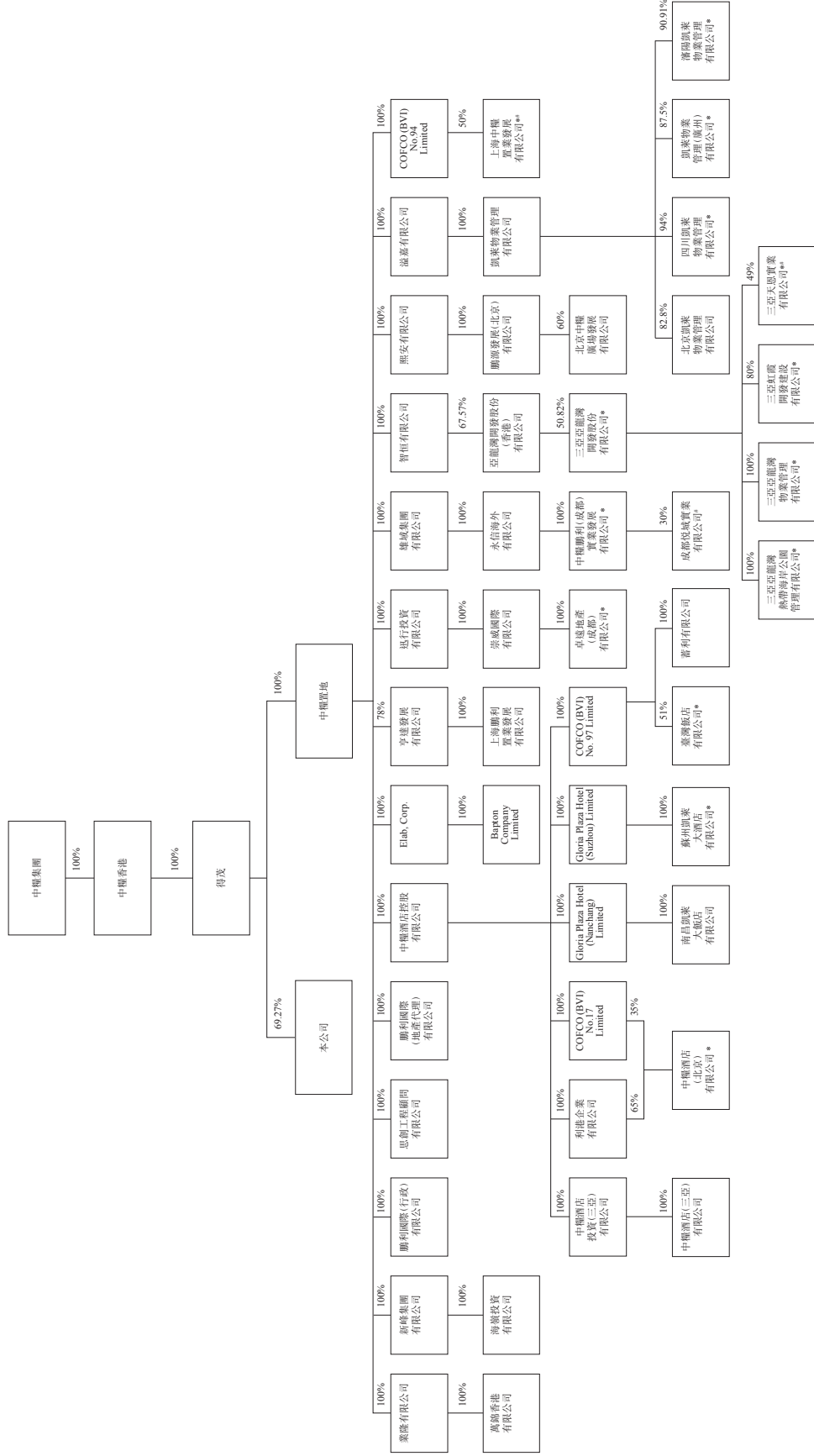
得茂為於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，是中糧香港的全資附屬公司。中糧香港由中糧集團全資擁有，為於香港註冊成立的投資控股有限公司，是本公司、中國食品有限公司(股份代號：00506)、中國糧油控股有限公司(股份代號：00606)、中糧包裝控股有限公司(股份代號：00906)及中國蒙牛乳業有限公司(股份代號：02319)(均為聯交所主板上市公司)的主要股東。

中糧集團為於中國註冊成立受國資委監管的國有企業。中糧集團透過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、食品與飲品、乳製品及包裝材料加工、酒店管理、提供物流及金融服務。

目標集團的資料

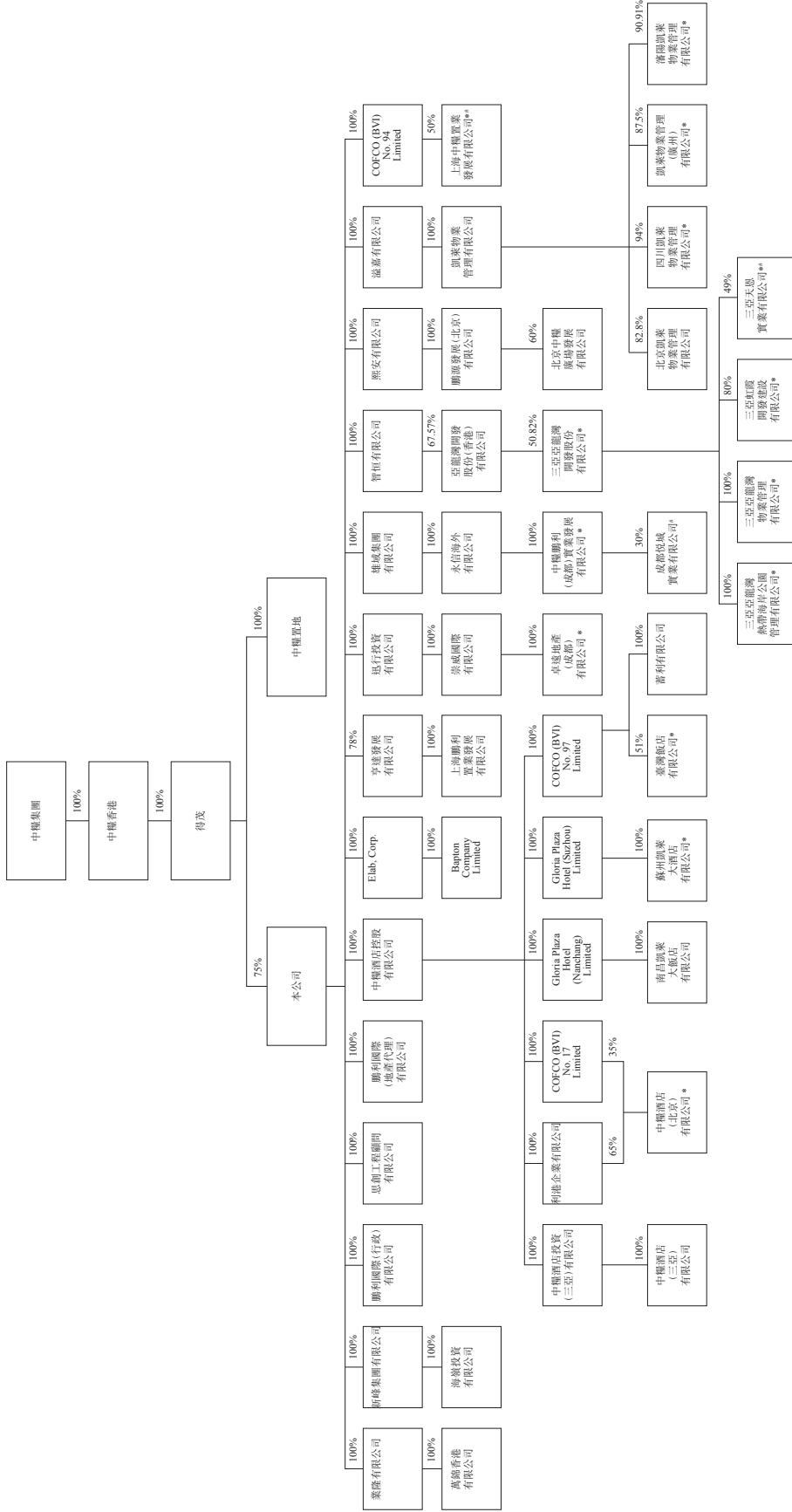
目標集團之公司架構

所有目標公司為直接或間接持有於中國及香港註冊成立的項目公司股權的投資控股公司或提供相關服務的公司，而中國及香港項目公司持有相關項目或物業。目標集團於收購協議日期的公司架構(及持有少數權益的聯營公司)如下：



指目標集團持有少數權益的聯營公司

目標集團緊隨完成後(假設配售未於收購完成時完成)的公司架構(及持有少數權益的聯營公司)如下:



指目標集團持有少數權益的聯營公司

目標集團之業務

目標集團主要業務是開發、經營、銷售、出租及管理綜合體和商用物業，例如購物中心、酒店、辦公樓、酒店式公寓及休閒度假旅遊物業。於本公告日期，目標集團在中國六個主要城市及香港的物業組合有12個物業項目(包括目標集團擁有少數權益的項目)。2013年6月30日，該等物業開發項目的詳情載於下表：

項目 (附註1)	位置	用途／規劃 用途	狀況	截至2013年 6月30日 總建築 面積／估計 總建築面積 (平方米) (附註2)	目標集團 應佔權益 (%)
綜合體項目					
成都大悅城(附註3)	成都	辦公及零售	持作日後發展	314,560	100
北京中糧廣場	北京	辦公及零售	已落成	118,632	60
商用物業項目					
鵬利中心	香港	辦公及零售	已落成	20,003	100
海景壹號及上海鵬利 輝盛閣公寓	上海	酒店式公寓 及住宅	已落成	99,066 (附註4及5)	78
酒店項目					
北京華爾道夫酒店	北京	酒店	施工中	44,180	51
北京長安街W酒店	北京	酒店	施工中	62,805	100
南昌凱萊大飯店	南昌	酒店	已落成	37,329	100

項目 (附註1)	位置	用途/規劃 用途	狀況	截至2013年	目標集團 應佔權益 (%)
				6月30日 總建築 面積/估計 總建築面積 (平方米) (附註2)	
蘇州凱萊酒店	蘇州	酒店	已落成	26,255	100
綜合旅遊項目					
亞龍灣瑞吉度假酒店	三亞	酒店	已落成	90,869	34
三亞美高梅金殿酒店	三亞	酒店	已落成	108,332	100
三亞凱萊仙人掌度假酒店	三亞	酒店	已落成	38,500	34
龍溪29號	三亞	商用公寓	已落成	27,146 (附註4)	27
公主郡三期	三亞	商用公寓	已落成	79,843 (附註4及6)	27
三亞亞龍灣國際展覽中心 綜合體(附註3)	三亞	商用公寓及 展覽中心	持作日後發展	89,700	27
亞龍灣山海世界(附註3及5)	三亞	旅遊	持作日後發展	396,709 (附註7)	34
月川大廈	三亞	自用(附註8)	已落成	2,445	34
行政中心	三亞	自用	已落成	33,392 (附註5)	34

項目 (附註1)	位置	用途/規劃 用途	狀況	截至2013年 6月30日	
				總建築 面積/估計 總建築面積 (平方米) (附註2)	目標集團 應佔權益 (%)
其他擁有少數權益的項目					
上海中糧大廈	上海	辦公	已落成	20,606	50
三亞亞龍灣鉑爾曼度假酒店 (附註9)	三亞	酒店	已落成	35,763 (附註5)	17
成都祥雲國際	成都	住宅	第一及第二期 一已落成 第三期一施工中	326,530 (附註4及5)	30

附註：

1. 本公告所提述之項目名稱均為截至本公告日期已用於或目標集團擬用於推銷其物業之名稱，不得視作項目的正式名稱。此外，在本公告英文版所示項目之英文名稱為其中文名稱之英文翻譯，僅供識別而加入，不應視為其正式英文譯名。
2. 目標集團於2013年6月30日的項目總建築面積及估計總建築面積包括目標集團主要保留作自用的若干民防物業。此等數據均須待該等項目的估值報告定稿後方可確定，估值報告全文將載於通函內。
3. 該等項目的規劃用途是基於目標集團現有的項目規劃及現時的意向，因此在開發過程中或會更改。
4. 該等項目各自的總建築面積部分已售出，詳情將載於通函內。
5. 若干民防物業的建築面積不包括在該等物業的總建築面積，詳情將載於通函。
6. 公主郡三期之總建築面積包括截至2013年6月30日公主郡二期三個由目標集團所持公寓單位之總建築面積約1,084平方米。
7. 此乃根據截至本公告日期目標集團之內部估計、記錄及現有項目計劃而就本項目釐定之估計總地盤面積。
8. 截至本公告日期，月川大廈部分租予目標集團持有少數權益的聯營公司三亞天恩實業有限公司，供三亞亞龍灣鉑爾曼度假酒店用作員工宿舍。
9. 截至本公告日期，所持三亞天恩實業有限公司(持有三亞亞龍灣鉑爾曼度假酒店全部權益)權益正掛牌出售，預計於2013年第四季度完成。

認購期權所涉物業－獲保留大悅城項目

獲保留大悅城項目以「大悅城」品牌開發，可歸類為綜合體項目，符合擴大集團的商業定位。然而，向本公司轉讓天津大悅城、上海大悅城、北京朝陽大悅城、北京西單大悅城及煙台大悅城須經中國證券監督管理委員會以及中國其他主管機構特別批准，相關程序需時長亦難以預測，而瀋陽大悅城的裝修亦增加了項目的不確定因素，因此獲保留大悅城項目不列入收購之內而於完成後由COFCO Group保留。

獲保留大悅城項目的概要載於下表：

項目	位置	用途／規劃用途	截至	開發情況
			2013年6月30日 總建築面積／ 估計總建築面積 (平方米)	
天津大悅城	天津	零售、辦公、 住宅及商用 公寓	531,369 (附註1)	部分已竣工， 部分仍在建
上海大悅城	上海	零售、辦公、 住宅及酒店式 公寓	437,609 (附註1)	部分已竣工， 部分仍在建
北京朝陽大悅城	北京	零售及商用公寓	405,570	已竣工
北京西單大悅城	北京	零售、辦公及 酒店	185,654	已竣工
煙台大悅城	煙台	零售	219,964 (附註1)	仍在建
瀋陽大悅城	瀋陽	零售及住宅	555,146 (附註1)	已竣工

附註：

1. 此乃根據截至本公告日期目標集團之內部估計、記錄及現有項目計劃而就本項目釐定之估計總建築面積。

雖然目標集團目前不持有獲保留大悅城項目的任何權益，但預計中糧集團會授予本公司認購期權（「認購期權」），可收購獲保留大悅城項目或收購持有獲保留大悅城項目的相關公司。預期認購期權的期限自完成日期起為期八年。行使認購期權須遵守中國相關法律法規、徵得相關股東同意及／或獲得相關第三方豁免（如有規定），且本公司須遵守上市規則（包括公佈及／或獨立股東批准規定）。有關獲保留大悅城項目及認購期權的其他詳情將載於通函內。

目標集團財務資料

截至2010年、2011年及2012年12月31日止三年度各年與截至2013年6月30日止六個月，目標集團未經審核合併收益分別約為人民幣34.48億元、人民幣22.80億元、人民幣44.13億元及人民幣16.02億元。於2013年6月30日，目標集團之未經審核合併資產淨值（包括非控股權益應佔資產淨值）約為人民幣115.36億元。目標公司乃由中糧置地或COFCO Group其他成員公司註冊成立。

目標集團相關期間稅前及稅後的未經審核合併溢利如下：

	截至12月31日止年度			截至
	2010年 (人民幣千元)	2011年 (人民幣千元)	2012年 (人民幣千元)	2013年6月30日 止六個月 (人民幣千元)
稅前溢利	3,968,660	1,576,325	2,621,825	3,621,924
稅後溢利	2,630,639	954,152	1,659,775	2,718,096

有關收購之風險

完成須待先決條件達成方可作實，無法保證該等條件可以達成及／或收購將按預期完成

完成的先決條件載於本公告「先決條件」一段，其中有部分涉及第三方之決定，包括獨立股東於股東特別大會上之批准及上市委員會對新上市申請之批准。由於該等先決條件之達成並不在收購所涉訂約方控制範圍之內，故無法保證該等條件可以達成及／或收購將按預期完成。

現有股東之股權百分比將於完成時發行新股後被攤薄

根據收購協議，倘各訂約方未於完成同時完成配售，本公司將發行7,083,500,000股新股份(包括122,701,222股代價股份及6,960,798,778股轉換股份(或會因轉換可轉換優先股而發行))，相當於本公告日期本公司已發行股本約1,323.13%及經配發及發行代價股份和轉換股份擴大後本公司已發行股本之92.97%。

如按最低配售價完成配售，則本公司會向專業及機構投資者發行及配售2,320,268,000股配售股份及7,083,500,000股代價股份以結清代價。在此情況下，完成時本公司將發行合共9,403,768,000股新股份，相當於本公告日期本公司已發行股本約1,756.53%及經配發及發行新股份擴大後本公司已發行股本之94.61%。有關本公司於完成時的股權架構詳情，請參閱上文「收購及配售對本公司股權架構的影響」一段。

因此，本公司發行代價股份及配售股份(視情況而定)及可轉換優先股轉換為轉換股份時，本公司現有股東之股權百分比將被攤薄。因收購導致股份之任何價值提升未必可由市價反映，亦未必可抵銷對股東之攤薄影響。

其他風險

與擴大集團的業務、在中國及香港進行物業開發的經營、法律及監管環境以及中國及香港整體經濟、法律及政治環境相關的風險將載於通函內。

收購所涉及的上市規則

由於收購的適用百分比率超過100%，根據上市規則第14章，收購屬於本公司之非常重大收購事項。得茂因身為本公司控股股東而成為本公司之關連人士，而中糧置地是得茂的全資附屬公司，因此根據上市規則第14A章，收購亦是本公司之關連交易，須遵守獨立股東於股東特別大會批准之規定。

得茂、中糧置地及彼等各自聯繫人不得就股東特別大會所提呈批准收購協議及所涉交易之相關決議案投票。

此外，根據上市規則第14.06(6)(b)條，由於收購屬於本公司一項非常重大收購事項及同時涉及於得茂取得本公司控制權後24個月內收購得茂全資附屬公司中糧置地的資產，收購屬於反收購本公司。因此，根據上市規則第14.54條，本公司將視為新上市申請人，故收購亦須待上市委員會批准本公司之新上市申請後方可作實。新上市申請須遵守上市規則所有規定，尤其是上市規則第8及9章之規定。

HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited已獲委任為本公司新上市申請之獨家保薦人。截至本公告日期，尚未向聯交所提交新上市申請，本公司會在可行情況下盡快啟動新上市申請流程。

持續關連交易

本公司於完成時收購目標集團後，擴大集團與COFCO Group (包括其聯繫人)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。預期完成時，擴大集團與COFCO Group (包括其聯繫人)之間的若干持續交易將屬於本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公佈及獨立股東批准規定。不獲豁免持續關連交易協議一經訂立，本公司將根據上市規則第14A章刊發公告，該等持續關連交易的其他詳情將載於通函內。

財務顧問、獨家保薦人、獨立董事委員會及獨立財務顧問

香港上海滙豐銀行有限公司已獲委任為本公司進行收購的財務顧問，HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited已獲委任為本公司新上市申請之獨家保薦人。

獨立董事委員會已成立，成員包括全體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)，就(其中包括)收購相關事宜向獨立股東提供建議。

取得獨立董事委員會批准後，本公司已根據上市規則規定委任新百利有限公司為獨立財務顧問，就(其中包括)收購相關事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

建議更改本公司名稱

本公司建議於完成後將本公司的英文名稱「The Hong Kong Parkview Group Limited」改為「COFCO Land Holdings Limited」，並採用和登記中文名稱「中糧置地控股有限公司」作為第二名稱，並停止使用目前作識別用途的中文名稱「僑福建設企業機構」，惟須經股東於股東特別大會批准方可作實。

建議增加法定股本

本公司亦會於股東特別大會提出一項決議，擬發行代價股份、可轉換優先股、轉換股份及配售股份(視情況而定)增加本公司法定股本。

寄發通函

本公司將根據上市規則規定寄發通函，其中將包括(i)收購詳情；(ii)獨立董事委員會有關收購的建議；(iii)獨立財務顧問就收購致獨立董事委員會與獨立股東的意見函；(iv)目標集團與擴大集團的財務資料；(v)本集團與目標集團物業估值；及(vi)股東特別大會通告。

通函須待聯交所審閱及出具意見，並會於本公司就新上市申請獲得上市委員會的原則批准後在可行的情況下盡快寄發予股東。根據本公司新上市申請的規定程序，本公司預期通函於本公告日期起計15個營業日後寄發，而有關預期寄發通函的日期，本公司會另行刊發公告。股東及有意投資者應細閱通函所載有關收購及收購協議所涉交易的其他資料。

股價及交投量異常變動

董事會得悉最近股價及交投量均有所上升。經作出相關情況下有關本公司之合理查詢後，董事會確認除收購(詳情於本公告披露)及可能進行之配售外，概不知悉股價及交投量變動的任何其他原因、任何為避免本公司證券出現假市而須予公佈之資料，或根據證券及期貨條例第XIVA部須予披露之任何內幕消息。

暫停及恢復股份買賣

應本公司要求，股份於2013年9月17日上午10時45分起暫停於聯交所買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請於2013年9月24日上午9時正起恢復股份買賣。

警告

收購須待獨立股東批准等多項條件達成後方可完成，而該等條件未必能達成。此外，上市委員會未必批准本公司的新上市申請。倘不批准，則收購協議將不會成為無條件，且收購亦不會進行。

配售的條款及條件尚未落實，且配售進行與否取決於當時市況而定。

本公司股東及有意投資者買賣或擬買賣本公司股份或其他證券(如有)時務必審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有要求外，下列詞語具有以下涵義。

「得茂」	指	得茂有限公司，於2011年6月10日於英屬處女群島註冊成立之有限公司，截至本公告日期持有本公司約69.27%已發行股本，是中糧香港的全資附屬公司
「收購」	指	收購協議所涉出售及購買銷售股份與股東貸款
「收購協議」	指	本公司、得茂及中糧置地於2013年9月23日就收購訂立之收購協議
「聯繫人」	指	上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「細則」	指	本公司細則，或會不時修訂
「中國」	指	中華人民共和國，在本公告中不包括中國香港、澳門特別行政區及臺灣

「通函」	指	就股東特別大會寄予股東的通函，載有(其中包括)收購的詳情
「中糧香港」	指	中糧集團(香港)有限公司，於1981年8月14日於香港註冊成立之有限公司，由中糧集團全資擁有
「中糧集團」	指	中糧集團有限公司，在國資委權限下於1983年7月6日在中國註冊成立之國有企業
「COFCO Group」	指	中糧集團及其附屬公司，不包括本集團及目標集團
「中糧置地」	指	中糧置地有限公司，於2011年6月23日於香港註冊成立之有限公司，由得茂全資擁有
「本公司」	指	僑福建設企業機構，根據百慕達法律於1992年9月23日註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00207)
「完成」	指	根據收購協議的條款及條件完成收購
「完成日期」	指	完成的日期
「關連人士」	指	上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	收購代價141.67億港元
「代價股份」	指	本公司為支付部分或全部代價而配發及發行的新股份
「控股股東」	指	上市規則所賦予的涵義，就本公司而言指得茂、中糧香港及中糧集團
「轉換股份」	指	行使可轉換優先股所附之轉換權時，獲本公司所配發及發行的新股份

「可轉換優先股」	指	每股面值0.10港元之不可贖回可轉換新優先股，為本公司根據收購協議支付部分代價而配發及發行並於完成後成為本公司股本中的新股份類別，待達成收購協議方可作實
「董事」	指	本公司董事
「擴大集團」	指	本集團及目標集團
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事(即劉漢銓先生(金紫荊星章、太平紳士)、林建明先生及胡國祥先生(榮譽勳章))組成，以就收購等事宜向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	新百利有限公司，持牌從事證券及期貨條例所界定第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之法團，就收購等事宜擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除(i)得茂、中糧置地及彼等各自的聯繫人、(ii)與收購有關連、有利益關係或參與其中者及(iii)不得於批准收購及相關事宜而召開的股東特別大會投票者以外之股東
「獨立第三方」	指	並非本公司、任何目標公司或彼等各自之附屬公司(視情況而定)之關連人士(定義見上市規則)之人士
「發行價」	指	每股代價股份或每股可轉換優先股(按文義所指)2.00港元

「亨達發展」	指	亨達發展有限公司，於1996年8月8日在薩摩亞註冊成立之有限公司，由中糧置地及獨立第三方Grow Wealth Limited分別擁有78%及22%權益
「最後交易日」	指	2013年9月16日，即本公告日期前股份的最後一個完整交易日
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所載五個比率
「配售」	指	建議根據本公司將與配售代理就配售訂立的配售協議的條款及條件按配售價進行配售股份之配售
「配售價」	指	不低於每股配售股份2.00港元
「配售股份」	指	本公司將根據配售按配售價向專業及機構投資者發行的不多於2,320,268,000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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售股份」	指	中糧置地所擁有各目標公司(不包括亨達發展)全部已發行股本及亨達發展78%已發行股本
「國資委」	指	國務院國有資產監督管理委員會
「第一太平戴維斯」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，本公司委任的獨立物業估值師
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

「股東特別大會」	指	本公司就考慮及酌情批准(其中包括)收購協議及所涉交易而召開之股東特別大會
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	緊於完成前目標集團相關成員公司欠負中糧置地的股東貸款32.29億港元
「股份」	指	本公司股本中每股0.10港元的普通股
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	業隆有限公司、新峰集團有限公司、鵬利國際(行政)有限公司、思創工程顧問有限公司、鵬利國際(地產代理)有限公司、中糧酒店控股有限公司、Elab, Corp.、亨達發展、迅行投資有限公司、雄域集團有限公司、智恒有限公司、熙安有限公司、溢嘉有限公司及COFCO (BVI) No. 94 Limited，於本公告日期均由中糧置地直接全資擁有(亨達發展除外，截至本公告日期由中糧置地持有78%權益)

「目標集團」	指	目標公司及彼等各自的附屬公司(或按文義所指，任何目標公司及彼等各自任何一間或多間附屬公司)，或按文義所指，對於目標公司成為彼等現時附屬公司之控股公司前，則包括於相關時間視為有關目標公司附屬公司的相關附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
 僑福建設企業機構*
 主席
 馬建平

香港，2013年9月24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)。

各董事對本公告所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就其所知，本公告發表的意見均經過審慎周詳考慮後達致，且本公告並無遺漏任何其他事實，致使本公告的內容產生誤導。

本公告英文版本中若干中文名稱或詞彙標注[*]號之英文翻譯僅供參考，並非有關中文名稱或詞彙之正式英譯。