

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公佈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。

本公佈僅旨在提供參考資料，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



SHANGHAI ZENDAI PROPERTY LIMITED

上海証大房地產有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：0755)

(I) 有關建議根據特定授權 發行可換股債券之關連交易 及 (II) 建議增加法定股本

建議根據特定授權發行可換股債券

於二零一七年二月二十四日交易時段後，本公司與認購方訂立可換股債券認購協議，據此本公司有條件同意發行而認購方有條件同意認購本金總額為1,650,000,000港元之可換股債券。根據初步換股價每股兌換股份0.22港元（或會作出慣常調整），當可換股債券所附換股權獲全面行使時，本公司將配發及發行合共7,500,000,000股兌換股份，相等於(i)本公司於本公佈日期之已發行股本約50.41%；及(ii)本公司經配發及發行兌換股份後擴大之已發行股本約33.51%。兌換股份將根據在股東特別大會上將尋求授出的特定授權而配發及發行。

預期建議發行可換股債券所得款項總額將為1,650,000,000港元，而經扣除專業及其他相關費用後之所得款項淨額將約為1,646,000,000港元。

建議增加法定股本

於本公佈日期，本公司有法定股本400,000,000港元，分為20,000,000,000股每股面值0.02港元之股份，其中5,120,648,485股股份尚未發行。為了於可換股債券所附換股權獲全面行使時建議發行兌換股份，本公司建議將本公司法定股本由400,000,000港元（分為20,000,000,000股股份）增加至800,000,000港元（分為40,000,000,000股股份）。任何額外股份一經發行，將會繳足股款並在各方面與已發行股份享有同等地位。

上市規則之涵義

在訂立可換股債券認購協議前，冉盛置業、中青旅與控股股東經已就銷售股份之買賣訂立買賣協議，有關詳情載於本公司日期為二零一六年一月二十六日、二零一六年四月二十六日、二零一六年五月四日、二零一六年七月二十五日及二零一六年十一月二十五日之公佈。

由於冉盛置業間接全資擁有認購方，而可換股債券認購協議與買賣協議乃關於同一主題（即由冉盛置業及其聯繫人收購本公司證券），故可換股債券認購協議屬於上市規則第14A.20(1)條項下所述情況，而根據上市規則第14A.20(2)條認購方及冉盛置業均已被視作本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立可換股債券認購協議構成本公司之關連交易，須待獨立股東以投票方式批准後方可作實。

本公司將召開股東特別大會，以考慮並酌情通過有關批准（其中包括）可換股債券認購協議及其項下擬進行交易（包括授出特定授權）以及增加法定股本之決議案。由於控股股東、認購方、冉盛置業及中青旅在可換股債券認購協議中擁有重大權益，因此上述各方及其任何聯繫人將在股東特別大會上就批准可換股債券認購協議及其項下擬進行交易以及增加法定股本之決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事（即賴焯藩先生、李文偉先生、周裕農先生及徐長生博士）組成之獨立董事委員會經已成立，以就可換股債券認購協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。本公司已委任獨立財務顧問，以就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有（其中包括）(i)可換股債券認購協議之詳情；(ii)獨立董事委員會就可換股債券認購協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供之推薦建議；(iii)獨立財務顧問就可換股債券認購協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之函件；(iv)增加法定股本之詳情；及(v)股東特別大會通告之通函，將於二零一七年四月七日或之前寄發予股東，因為需要更多時間編製通函內所載的若干資料。

可換股債券認購完成須待本公佈「可換股債券認購協議之先決條件」一節所載之可換股債券認購協議之先決條件達成後方可作實。因此，建議發行可換股債券可能會或可能不會進行。股東及潛在投資者在買賣股份時務須審慎行事，而若彼等對其立場有任何疑問，應諮詢專業顧問意見。

建議發行可換股債券

於二零一七年二月二十四日交易時段後，本公司與認購方訂立可換股債券認購協議，據此本公司有條件同意發行而認購方有條件同意認購本金總額為1,650,000,000港元之可換股債券。

可換股債券認購協議之主要條款

日期

二零一七年二月二十四日

可換股債券認購協議之訂約方

發行人：本公司

認購方：Hong Kong Riswein Development Co., Limited

冉盛置業間接全資擁有認購方。在訂立可換股債券認購協議前，冉盛置業及中青旅經已就4,462,317,519股股份（相等於本公司於本公佈日期之已發行股本約29.99%及本公司經配發及發行兌換股份後擴大之已發行股本約19.94%）之買賣與控股股東訂立買賣協議，有關詳情載於本公司日期為二零一六年一月二十六日、二零一六年四月二十六日、二零一六年五月四日、二零一六年七月二十五日及二零一六年十一月二十五日之公佈。於及待買賣協議截止後，冉盛置業及中青旅將分別持有4,016,085,767股股份及446,231,752股股份，分別相等於本公司於本公佈日期之已發行股本約26.991%及約2.999%。於本公佈日期，由於若干先決條件仍未達成，故買賣協議尚未完成。

認購

認購方同意，待下文「可換股債券認購協議之先決條件」一節所載先決條件達成（或獲豁免（如適用））後，其本身或（視情況而定）其指定的全資附屬公司將認購本金總額為1,650,000,000港元之可換股債券。

可換股債券認購協議之先決條件

認購方根據可換股債券認購協議買賣可換股債券及就此付款之責任，須待以下條件達成後方可作實：

- (i) 於可換股債券截止日期或之前，向認購方（或其事務律師）交付經由本公司正式授權簽署人核實的以下文件之副本：(a)本公司組織章程文件，包括但不限於本公司組織章程大綱及細則之副本；(b)董事會授權簽立發行文件、發行可換股債券及訂立和履行據此擬進行的交易之決議案；及(c)由本公司所發出由本公司正式授權簽署人簽署而日期為可換股債券截止日期之代理證明，載列獲授權代表本公司簽署發行文件及本公司將交付的任何其他文件之人士之名字及簽名；
- (ii) 已向認購方（或其事務律師）交付由本公司正式授權高級人員簽署而日期為可換股債券截止日期之證書，確認(a)自可換股債券認購協議日期起，並無出現對本公司之狀況（財務或其他）、物業、業務、前景、經營業績、管理或一般事務有重大不利影響之變動或涉及潛在變動之任何發展或事件；(b)可換股債券認購協議所載本公司之聲明及保證屬真實及準確；及(c)本公司已履行於可換股債券截止日期或之前應據此履行之一切有關義務及契諾；
- (iii) 於可換股債券認購協議日期後直至及於可換股債券截止日期，本公司或本集團之狀況（財務或其他）、物業、業務、前景、經營業績、管理或一般事務並無出現對可換股債券的發售而言屬重大及有負面影響之任何不利變動，或出現可能涉及潛在變動之發展或事件；
- (iv) 控股股東完成向冉盛置業及中青旅發售4,462,317,519股股份；
- (v) 於可換股債券認購協議日期後直至及於可換股債券截止日期，並無因發行可換股債券或兌換股份而對認購方及／或冉盛置業產生任何責任或規定，而須就餘下股份作出強制性全面收購建議（定義見收購守則）；
- (vi) 發行文件（可換股債券認購協議除外）已由有關訂約方正式簽立及交付；

- (vii) 本公司在可換股債券認購協議內所作之聲明及保證於可換股債券認購協議日期及可換股債券截止日期（於兩個日期均依據當時存在的事實及情況）均屬真實及準確；
- (viii) 本公司於可換股債券截止日期或之前已履行根據可換股債券認購協議須予履行之一切義務及契諾；
- (ix) 聯交所已有條件批准因可換股債券的兌換所產生之兌換股份上市及買賣（而其後該上市及批准於可換股債券截止日期前並無被撤回）；
- (x) 在有效召開的股東特別大會上已批准發行文件及其項下擬進行之交易以及下列各項：(a) 授予董事可於可換股債券獲全數兌換時發行兌換股份之特別授權；(b) 增加法定股本；及(c) 根據可換股債券認購協議擬進行之交易（根據上市規則第14A章屬關連交易）（只有在認購方根據上市規則被視為屬關連人士之情況下）；及
- (xi) 本公司及本集團各成員公司已作出為了圓滿達成根據可換股債券認購協議擬進行之交易而需要由本公司及本集團各成員公司辦理之一切存檔及獲取所需之所有政府及／或第三方許可、授權、同意及批准（包括需要從百慕達金管局獲取或根據本公司或本集團任何成員公司以借款人／債務人身份訂立的任何貸款協議或抵押文件所需之任何同意或批准（如需要）），而就可換股債券認購協議項下擬進行之交易所需之所有等待期經已屆滿或終止（可換股債券認購協議內明確提述之許可、授權、同意及批准除外）。

根據可換股債券認購協議，上述(ix)及(x)項條件不能獲豁免。除前述者外，所有上述先決條件均可由認購方全權酌情豁免。

可換股債券認購協議之終止

當發生以下任何情況時，認購方可於可換股債券認購協議日期或之後，直至及包括可換股債券截止日期，隨時向本公司發出書面通知以終止可換股債券認購協議：

- (i) 認購方知悉，可換股債券認購協議列明之本公司任何聲明及保證遭到任何違反或出現任何事件而令上述聲明及保證在任何重大方面屬失實或不正確，或未能履行本公司在可換股債券認購協議內所作的承諾或協定；
- (ii) 上文「可換股債券認購協議之先決條件」一節列明之任何條件於最後截止日期仍未達成或獲認購方豁免；

- (iii) 認購方合理地認為，自可換股債券認購協議日期起，(a)全國或國際財務、金融、政治、監管或經濟狀況或貨幣匯率或外匯管制出現任何變動或涉及潛在變動之任何事態發展；及(b)本地、全國或國際上出現有關災難、敵意行動、叛亂、武裝衝突、恐怖事件、天災或傳染病的爆發或升級，而認購方認為有可能會嚴重損害可換股債券在第二市場之買賣；或
- (iv) 倘認購方合理地認為，發生任何下列事件：(a)聯交所及／或本公司證券買賣所在之任何其他證券交易所全面暫停證券買賣或實施重大限制；(b)有關當局宣佈在香港及／或中國全面暫停進行商業銀行活動，或香港或中國之商業銀行或證券結算或清算服務嚴重中斷；或(c)出現稅務變動或出現涉及潛在稅務變動的事態發展而影響到本公司、可換股債券或其轉讓，而在各情況下均會對可換股債券構成重大不利影響。

可換股債券認購協議之完成

可換股債券截止日期將為上文「可換股債券認購協議之先決條件」一節所載(ix)及(x)項條件達成後第10個營業日（或本公司與認購方可能以書面協定之其他日期），但不會遲於最後截止日期。

可換股債券之主要條款

- 發行人 : 本公司
- 認購方 : Hong Kong Riswein Development Co., Limited
- 本金總額 : 1,650,000,000港元
- 發行價 : 可換股債券本金額的100%
- 利息 : 可換股債券自發行日起（包括該日）按年利率4.00%計息，每半年一次支付前期利息。
- 到期日 : 除非之前已根據其中規定贖回、兌換或購回及註銷，否則本公司將於到期日（即自發行日起計滿三週年之日）按其本金額的113.25%連同應計及未付的有關利息贖回每份可換股債券。
- 兌換期 : 任何可換股債券所附的換股權可按債券持有人之選擇權，於發行日或其後直至到期日前10日（包括首尾兩天）的營業時間結束前隨時行使。

- 換股權** : 在遵守及符合可換股債券認購協議所載條件之規定之情況下，債券持有人可於可換股債券兌換期內隨時行使可換股債券所附權利，將任何可換股債券兌換為兌換股份。
- 換股價及潛在調整** : 初步為每股兌換股份0.22港元，將會就（其中包括）本公司股本之合併、分拆或重新分類、本公司溢利或儲備之資本化、分派、供股及若干股份發行作出慣常調整。
- 兌換股份** : 根據初步換股價，本公司將於可換股債券所附換股權獲全數行使時配發及發行合共7,500,000,000股兌換股份，相等於：
- (i) 本公司於本公佈日期之已發行股本約50.41%；及
 - (ii) 本公司經配發及發行兌換股份後擴大之已發行股本約33.51%
- 兌換股份之總面值將為150,000,000港元。兌換股份將根據在股東特別大會上將尋求獨立股東授出的特定授權而配發及發行。
- 兌換股份之地位及投票權** : 當配發及發行後，兌換股份將會繳足股款並在各方面與已發行股份享有同等地位。
- 可轉讓性** : 可換股債券可按每份面額2,000,000港元及其完整倍數轉讓予任何人士。
- 到期時贖回** : 本公司須於到期日按可換股債券本金額的113.25%連同應計及未付的有關利息贖回可換股債券。
- 按本公司的選擇權就稅務理由進行贖回** : 在若干條件規限下，倘(i)本公司於緊接發出有關通知前令債券持有人信納，本公司須要或將有責任因香港、中國或百慕達或任何政府分支機構或有權徵稅的任何有關當局的法例或規例之任何變動或修訂，或該等法例或規例之一般應用或官方詮釋之任何變動（有關變動或修訂於發行日期或之後生效）而支付額外稅款及(ii)本公司不能採取可行的合理措施而規避該責任，則本公司可按其選擇權，隨時向債券持有人發出不少於30天但不多於60天的通知，按提早贖回金額連同截至指定贖回日期應計但未付的應計利息，贖回全部（但並非部份）可換股債券。

按債券持有人的選擇權就若干事件進行贖回 : 當發生股份除牌、股份於相等於或超過60個連續交易日的持續期內暫停買賣、控制權變動或違約事件(定義見可換股債券之條件)時,債券持有人將有權要求本公司按可換股債券條款規定之提早贖回金額連同截至有關事件贖回日期的應計利息贖回其持有之任何可換股債券。

在雙方同意下贖回 : 在本公司及有關債券持有人雙方同意下,本公司可作出安排,於自發行日起計6個月後隨時向有關債券持有人發出不少於30天但不多於60天的通知,按可換股債券的提早贖回金額連同截至指定贖回日期的應計利息贖回有關債券持有人所持有之全部或部份可換股債券。

上市 : 本公司將不會申請可換股債券在任何司法管轄區內上市。

本公司將會向聯交所申請兌換股份上市及買賣。

換股價

初步換股價每股兌換股份0.22港元較:

- (i) 股份於最後交易日在聯交所之收市價每股0.13港元溢價約69.23%;
- (ii) 股份於截至及包括最後交易日的最後五個連續交易日之平均收市價每股約0.13港元溢價約69.23%;及
- (iii) 股份於截至及包括最後交易日的最後十個連續交易日之平均收市價每股約0.13港元溢價約69.23%。

初步換股價每股兌換股份0.22港元乃由本公司與認購方參考(其中包括)股份近期成交表現,經公平磋商後釐定。

認購方之資料

認購方為一間在香港註冊成立之私人股份有限公司,主要從事房地產開發及投資、工業投資、酒店及物業管理、顧問及展覽服務。冉盛置業間接全資擁有認購方。

訂立可換股債券認購協議之理由及裨益以及所得款項用途

本集團主要在中國從事商業及住宅物業之發展以作銷售及持有、酒店業務之投資及營運、商業及住宅物業租賃、管理及代理。本集團現時在以上海及南京佔主導地位的長江三角洲經濟區內多個城市擁有發展項目、酒店及租賃物業。

為了維持本集團日後物業項目之穩定供應及交付，本集團一直有意增加在中國區域內之土地儲備，尤其在具發展潛力之一二線城市。因此，本集團已訂立若干協議，以進行先前收購事項，並已於二零一五年十月獲股東批准。截至本公佈日期，先前收購事項之尚欠代價餘額約為人民幣2,493,500,000元。雖然先前收購事項的部份代價之付款責任受限於先前收購事項所涉及之條件（該等條件仍待達成），但當有關責任產生時，結清先前收購事項之代價將需要相當大現金流出。考慮到本集團債務水平，可換股債券認購可為本集團提供所需及合適的資金來源以履行其財務責任，從而可加強本集團之財務狀況及提升本集團之財政靈活性。

預期建議發行可換股債券之所得款項總額將約為1,650,000,000港元，而經扣除專業及其他相關費用後之所得款項淨額將約為1,646,000,000港元，即每股兌換股份之淨價格約為0.2195港元。本公司有意按以下方式動用建議發行可換股債券所得款項淨額：(i)約30%用作償還部份現有銀行貸款；(ii)約60%用作支付部份先前收購事項尚欠代價餘額；及(iii)餘下約10%用作本集團一般營運資金。

董事會認為，考慮到近期債券及股票市場狀況以及可換股債券之特性，以發行可換股債券之方式集資誠屬有理。鑒於所涉及的貸款本金額龐大，銀行或金融機構或會要求本公司提供資產質押或其他抵押品，而發行可換股債券毋須有關抵押品。供股及公開發售等其他股本融資或會(i)因其程序性質而產生過度的行政工作量；及(ii)在編製有關文件及與不同專業團隊聯繫方面耗費更多時間。相對而言，可換股債券認購將為本集團提供資金，而不會對現有股東之持股產生即時攤薄影響。董事會已考慮到建議發行可換股債券(i)將有助加強本集團流動資金，從而支持其持續營運資金需求及業務發展；(ii)可擴闊本公司投資者基礎；(iii)在現時波動市況，加上本集團過去數年的持續虧損狀況下，乃本集團籌集額外資金的相對可行及直接方法；及(iv)不會對現有股東之持股產生即時攤薄影響。

基於上述理由，董事（不包括已放棄就可換股債券認購協議投票的(i)身為本公司及東方國際共同董事之鍾國興先生；(ii)分別為東方國際前任及現任高級管理人員之張晨光先生及王浩博士；及(iii)龔平先生及潘文先生，但包括經已考慮到獨立財務顧問意見（其發出之意見書將載於通函內）之所有獨立非執行董事）認為可換股債券認購協議之條款（包括初步換股價）乃按一般商業條款釐定，屬公平合理，而訂立可換股債券認購協議符合本公司及股東之整體利益。

本公司於緊接本公佈日期前十二個月之股本集資活動

本公司於緊接本公佈日期前十二個月內並無進行任何股本集資活動。

對本公司股權架構之潛在影響

於本公佈日期，本公司有14,879,351,515股已發行股份，以及於所附認購權獲全面行使時可認購合共1,242,000,000股股份之未行使購股權。未行使購股權之持有人概非主要股東或任何主要股東之聯繫人。除未行使購股權外，本公司並無其他未行使的可換股證券、購股權、認股權證或可兌換或轉換為股份之其他已發行衍生工具。

假設自本公佈日期起本公司已發行股本並無其他變動，本公司於(i)本公佈日期；(ii)緊隨可換股債券認購完成及買賣協議完成後（假設並無可換股債券獲兌換）；及(iii)緊隨可換股債券認購完成及買賣協議完成後（假設可換股債券獲全數兌換）之有關股權架構將如下文所示（僅供參考）。

	於本聯合公佈日期		緊隨可換股債券認購完成及 買賣協議完成後 (假設並無可換股債券獲兌換)		緊隨可換股債券認購完成及 買賣協議完成後 (假設可換股債券獲全數兌換) (附註5)	
	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%
控股股東 (附註1)	7,165,566,000	48.16	2,703,248,481	18.17	2,703,248,481	12.08
認購方及其聯繫人 (附註2)	-	-	4,016,085,767	26.99	11,516,085,767	51.46
中青旅	-	-	446,231,752	3.00	446,231,752	1.99
China Alliance Properties Limited (附註3)	2,205,150,000	14.82	2,205,150,000	14.82	2,205,150,000	9.85
湯健先生 (附註4)	10,000,000	0.07	10,000,000	0.07	10,000,000	0.05
公眾股東	5,498,635,515	36.95	5,498,635,515	36.95	5,498,635,515	24.57
總計	14,879,351,515	100.00	14,879,351,515	100.00	22,379,351,515	100.00

附註：

- 東方資產擁有Dong Yin Development (Holdings) Limited之全部控制權，而Dong Yin Development (Holdings) Limited擁有Wise Leader Assets Ltd.之全部控制權；Wise Leader Assets Ltd.及Dong Yin Development (Holdings) Limited各擁有東方國際之50%控制權；東方國際擁有China Orient Summit Capital International Co. Ltd.之40%控制權，而China Orient Summit Capital International Co. Ltd.擁有China Orient Summit Capital SSF GP Co. Ltd.之全部控制權。China Orient Summit Capital SSF GP Co. Ltd.乃COS Greater China Special Situations Fund, L.P.之唯一普通合夥人。COS Greater China Special Situations Fund L.P.擁有Cheer Link Global Ltd.之全部控制權，而Cheer Link Global Ltd.擁有控股股東之全部控制權。

- (2) 根據本公司可得資料，冉盛置業全資擁有冉盛發展有限公司，而後者全資擁有認購方。
- (3) 根據本公司可得資料，郭廣昌先生擁有復星國際控股有限公司之64.45%控制權，復星國際控股有限公司擁有復星控股有限公司之全部控制權，復星控股有限公司擁有復星國際有限公司之71.48%控制權，復星國際有限公司擁有上海復星高科技（集團）有限公司之全部控制權，上海復星高科技（集團）有限公司擁有復地（集團）股份有限公司之99.41%控制權，而復地（集團）股份有限公司擁有China Alliance Properties Limited之全部控制權。假設除可換股債券之兌換外，本公司之已發行股本並無其他變動，China Alliance Properties Limited將於可換股債券獲全數兌換後成為公眾股東。
- (4) 湯健先生為本公司之行政總裁。
- (5) 此情況僅供參考之用，假設認購方於可換股債券獲全數兌換之時並無轉讓其將獲發行之任何可換股債券。

建議增加法定股本

於本公佈日期，本公司有法定股本400,000,000港元，分為20,000,000,000股每股面值0.02港元之股份，其中5,120,648,485股股份尚未發行。為了於可換股債券所附換股權獲全面行使時建議發行兌換股份，本公司建議將本公司法定股本由400,000,000港元（分為20,000,000,000股股份）增加至800,000,000港元（分為40,000,000,000股股份）。任何額外股份一經發行，將會繳足股款並在各方面與已發行股份享有同等地位。

增加法定股本將於獨立股東在股東特別大會上通過普通決議案時生效。

上市規則之涵義

在訂立可換股債券認購協議前，冉盛置業、中青旅與控股股東經已就銷售股份之買賣訂立買賣協議，有關詳情載於本公司日期為二零一六年一月二十六日、二零一六年四月二十六日、二零一六年五月四日、二零一六年七月二十五日及二零一六年十一月二十五日之公佈。

由於冉盛置業間接全資擁有認購方，而可換股債券認購協議與買賣協議乃關於同一主題（即由冉盛置業及其聯繫人收購本公司證券），故可換股債券認購協議屬於上市規則第14A.20(1)條項下所述情況，而根據上市規則第14A.20(2)條認購方及冉盛置業均已被視作本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立可換股債券認購協議構成本公司之關連交易，須待獨立股東以投票方式批准後方可作實。

由全體獨立非執行董事（即賴焯藩先生、李文偉先生、周裕農先生及徐長生博士）組成之獨立董事委員會經已成立，以就可換股債券認購協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。本公司已委任獨立財務顧問，以就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將召開股東特別大會，以考慮並酌情通過有關批准（其中包括）可換股債券認購協議及其項下擬進行交易（包括授出特定授權）以及增加法定股本之決議案。由於控股股東、認購方、冉盛置業及中青旅在可換股債券認購協議中擁有重大權益，因此上述各方及其任何聯繫人將在股東特別大會上就批准可換股債券認購協議及其項下擬進行交易以及增加法定股本之決議案放棄投票。

載有（其中包括）(i)可換股債券認購協議之詳情；(ii)獨立董事委員會就可換股債券認購協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供之推薦建議；(iii)獨立財務顧問就可換股債券認購協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之函件；(iv)增加法定股本之詳情；及(v)股東特別大會通告之通函，將於二零一七年四月七日或之前寄發予股東，因為需要更多時間編製通函內所載的若干資料。

可換股債券認購完成須待本公佈「可換股債券認購協議之先決條件」一節所載之可換股債券認購協議之先決條件達成後方可作實。因此，建議發行可換股債券可能會或可能不會進行。股東及潛在投資者在買賣股份時務須審慎行事，而若彼等對其立場有任何疑問，應諮詢專業顧問意見。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「債券持有人」	指	可換股債券之任何持有人
「營業日」	指	香港的商業銀行開門營業之日（星期六或星期日除外）
「可換股債券截止日期」	指	上文「可換股債券認購協議之先決條件」一節所載(ix)及(x)項條件達成後第10個營業日（或本公司與認購方可能以書面協定之其他日期），但不遲於最後截止日期
「可換股債券認購」	指	認購方根據可換股債券認購協議之條款認購可換股債券

「可換股債券認購協議」	指	由本公司與認購方就可換股債券之建議發行及認購而訂立日期為二零一七年二月二十四日之認購協議
「可換股債券認購完成」	指	可換股債券認購之完成
「控制權變動」	指	(i)任何一名或多名人士 (Riswein International Group Co., Ltd或收購守則所界定的其任何聯屬公司或一致行動人士除外) 取得本公司之控制權；或(ii)本公司與任何其他人士整合或合併或向任何其他人士出售或轉讓本公司所有或絕大部份資產，惟該整合、合併、出售或轉讓不會導致其他人士取得對本公司或後續實體之控制權除外
「通函」	指	本公司將就 (其中包括) 可換股債券認購及增加法定股本寄發之通函
「東方資產」	指	中國東方資產管理公司，由中國財政部成立之國有企業
「東方國際」	指	中國東方資產管理 (國際) 控股有限公司，擁有對控股股東之40%間接控制權，亦為東方資產之間接全資附屬公司
「本公司」	指	上海証大房地產有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「控制權」	指	(i)收購或控制本公司已發行股本的投票權超過50%；或(ii)有權委任及／或罷免董事會或其他主管部門的所有或大部份成員，而不論該權力是否直接或間接取得，亦不論是否透過股本擁有權、擁有投票權、合約或其他途徑取得
「控股股東」	指	Smart Success Capital Ltd.，本公司之控股股東 (定義見上市規則)，為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由東方國際間接控制
「換股價」	指	將於兌換時據此發行兌換股份之價格，初步將為每股兌換股份0.22港元，而或會按可換股債券條款所載作出潛在調整

「兌換股份」	指	本公司將於可換股債券所附換股權獲行使時配發及發行之新股份
「可換股債券」	指	本公司將根據可換股債券認購協議之條款，發行本金總額為1,650,000,000港元之4.00厘可換股債券
「中青旅」	指	中青旅置業（北京）有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「董事」	指	本公司董事
「提早贖回金額」	指	就可換股債券每2,000,000港元的本金額所釐定之港元金額，就債券持有人而言相等於(i)（如屬於到期日贖回）2,265,000港元；或(ii)（如屬根據上文「按本公司的選擇權就稅務理由進行贖回」、「按債券持有人的選擇權就若干事件進行贖回」或「在雙方同意下贖回」各分節所載條件贖回可換股債券）本公司就釐定該金額而於有關日期按可換股債券條款所規定以每半年基準計算之全年總收益率8%之金額
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「增加法定股本」	指	建議將本公司法定股本由400,000,000港元（分為20,000,000,000股股份）增加至800,000,000港元（分為40,000,000,000股股份）
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事（即賴焯藩先生、李文偉先生、周裕農先生及徐長生博士）組成之獨立董事委員會，乃就可換股債券認購協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」	指	天財資本國際有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，已就可換股債券認購協議及其項下擬進行之交易獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除控股股東、認購方、冉盛置業及中青旅及彼等各自之聯繫人以及於可換股債券認購協議及增加法定股本中擁有重大權益之其他股東以外之股東

「發行日」	指	發行可換股債券之日期
「發行文件」	指	可換股債券認購協議、可換股債券及構成可換股債券之平邊契據
「最後交易日」	指	二零一七年二月二十四日，即本公佈刊發前股份在聯交所買賣之最後日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	由可換股債券認購協議日期起計第150日（或本公司與認購方以書面協定之其他日期）
「到期日」	指	可換股債券之到期日，即由發行日起計滿三週年之日
「未行使購股權」	指	本公司於本公佈日期之未行使購股權，據此有權於其所附認購權獲全數行使時認購合共1,242,000,000股股份，有關詳情載於本公司日期為二零一五年十月二十六日之公佈
「中國」	指	中華人民共和國（就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣）
「先前收購事項」	指	本公司就位於中國南京之若干地塊進行之收購，有關詳情載於本公司日期為二零一五年九月二十四日之通函
「冉盛置業」	指	冉盛置業發展有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「銷售股份」	指	將由控股股東根據買賣協議之條款向冉盛置業及中青旅出售之合共4,462,316,519股股份
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以考慮並酌情通過有關批准（其中包括）可換股債券認購協議及其項下擬進行交易（包括授出特定授權）以及增加法定股本之決議案

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.02港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「買賣協議」	指	控股股東與冉盛置業及中青旅就銷售股份之買賣而訂立日期為二零一六年一月二十五日之具約束力買賣協議
「特定授權」	指	將在股東特別大會上徵求獨立股東授出，可於可換股債券所附換股權獲行使時配發及發行兌換股份之特定授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購方」	指	Hong Kong Riswein Development Co., Limited，可換股債券認購協議之訂約方
「收購守則」	指	收購及合併守則
「%」	指	百分比

承董事會命
上海証大房地產有限公司
執行董事
黎利華

香港，二零一七年二月二十四日

於本公佈日期，執行董事為張晨光先生、鍾國興先生、王浩博士及黎利華女士。非執行董事為龔平先生及潘文先生。獨立非執行董事為賴焯藩先生、李文偉先生、周裕農先生及徐長生博士。

* 僅供識別