

香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**Shui On Land Limited**  
**瑞安房地產有限公司\***

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：272)

**(1) 須予披露及關連交易**

**出售偉華的 25% 股權  
及有關**

- (i) 永菱通或其聯屬公司收購偉華額外 25% 股權的期權；及**
- (ii) 向永菱通或其聯屬公司出讓額外股東貸款的期權**

**(2) 可能持續關連交易**

- (a) 提供擔保及收取貸款擔保費用**
- (b) 提供股東貸款**

## 該交易

董事會欣然宣佈，SHL (本公司的非全資附屬公司) 與永菱通於二零零八年八月二十一日訂立買賣協議，據此，永菱通將以人民幣1,021,000,000元 (約1,160,200,000港元) 的總代價向SHL收購SHL的全資附屬公司偉華的25%股權。此外，SHL亦已授予永菱通或其聯屬公司一項不可撤回的認購期權 (須受完成規限)，可按行使價約人民幣1,072,000,000元 (約1,218,200,000港元) 另加與額外股東貸款相等的金額由永菱通或其聯屬公司進一步收購偉華的25%股權及向永菱通或其聯屬公司出讓額外股東貸款。

偉華的主要資產為於超高層項目中99%的應佔權益。

## 提供擔保及收取貸款擔保費用

SHL、永菱通、偉華及僑雄將於完成後訂立偉華股東協議，據此本集團可提供擔保，且若本集團同意提供永菱通或其聯屬公司按比例分擔的擔保，則永菱通或其聯屬公司可向本集團提供貸款擔保費用。本公司預期，本集團於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止財政年度內任何時間提供的擔保金額將分別不會超過人民幣200,000,000元 (約227,300,000港元)、人民幣500,000,000元 (約568,200,000港元) 及人民幣1,000,000,000元 (約1,136,400,000港元) 的年度上限。本公司預期截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止財政年度內向永菱通或其聯屬公司收取的貸款擔保費用金額將分別不會超過人民幣4,000,000元 (約4,500,000港元)、人民幣10,000,000元 (約11,400,000港元) 及人民幣20,000,000元 (約22,700,000港元) 的年度上限。

## 提供股東貸款

於二零零八年六月三十日，現有定期貸款金額約為人民幣543,000,000元（約617,000,000港元）。此外，SHL、永菱通、偉華及僑雄將於完成後訂立偉華股東協議，據此SHL可能須向偉華集團提供新股東貸款。本公司預期截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止財政年度內的任何時間提供股東貸款的金額將分別不會超過人民幣745,000,000元（約846,600,000港元）、人民幣900,000,000元（約1,022,700,000港元）及人民幣1,000,000,000元（約1,136,400,000港元）的年度上限。

## 上市規則的涵義

### 該交易

由於該交易在上市規則項下的相關百分比比率低於25%，該交易構成本公司的一項須予披露交易。由於永菱通於本公司的若干附屬公司中擁有權益，故永菱通為本公司的關連人士。因此，該交易亦構成本公司的一項關連交易（該交易在上市規則項下的相關百分比比率並非全部低於2.5%）。因此，該交易須遵守上市規則有關申報、公佈及獨立股東批准的規定。

### 提供擔保、收取貸款擔保費用及提供股東貸款

倘認購期權獲行使及期權股份的轉讓完成，偉華將成為本公司的關連人士。因此，(i)提供擔保及收取貸款擔保費用；及(ii)提供股東貸款，構成本公司的可能持續關連交易。由於有關(i)提供擔保；及(ii)提供股東貸款的年度上限於上市規則項下的相關百分比比率並非全部低於2.5%，該等持續關連交易須遵守上市規則有關申報、公佈及獨立股東批准的規定。由於有關收取貸款擔保費用的年度上限於上市規則項下的相關百分比比率全部低於2.5%，該等持續關連交易須遵守上市規則有關申報及公佈的規定。

## 一般事項

瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及New Rainbow Investments Limited為一組有密切聯繫的股東，各自為Shui On Company Limited的附屬公司，分別持有本公司940,000,000股股份、941,678,594股股份及396,071,631股股份。於本公佈刊發日期，彼等合共持有本公司全部已發行股本約54.41%。由於概無股東須就(i)訂立買賣協議；(ii)該交易；(iii)提供擔保；及(iv)提供股東貸款放棄投票，本公司已根據上市規則第14A.43條就批准上述交易獲得瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及New Rainbow Investments Limited的書面批准，以代替在股東大會上獲得獨立股東批准。

基於上述交易已獲得一組有密切聯繫的股東的書面批准，本公司已根據上市規則第14A.43條向聯交所申請豁免遵守舉行股東大會的規定。

本公司將委任獨立董事委員會，就上述交易的條款向本公司獨立股東提供意見，並將委任獨立財務顧問就上述交易的條款向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)上述交易的進一步詳情，以及本公司獨立董事委員會的推薦意見與獨立財務顧問致本公司獨立董事委員會及獨立股東的意見的通函將在切實可行的情況下盡快寄發予股東。

## A. 該交易

董事會欣然宣佈，於二零零八年八月二十一日，本集團(透過SHL)與永菱通訂立買賣協議以出售其於偉華的部份股權。有關該交易的詳情概述如下：

### 日期

二零零八年八月二十一日

### 訂約方

- (1) SHL(本公司的非全資附屬公司)(作為賣方)；及
- (2) 永菱通(作為買方)。

在完成前，Shui On Development (Holding) Limited(本公司的全資附屬公司)及永菱通分別持有SHL80.2%及19.8%的股權。

由於永菱通於本公司的若干附屬公司中擁有權益，故永菱通為本公司的關連人士。

### 標的事項

買賣協議項下擬進行的交易涉及(i)出售事項，即SHL向永菱通出售銷售股份(即偉華於完成日期的25%股權)；及(ii)完成後SHL向永菱通授出認購期權，即永菱通或其聯屬公司收購期權股份(即偉華於期權完成日期的另外25%股權)及向永菱通或其聯屬公司出讓額外股東貸款的不可撤銷認購期權。

正思及偉華均為本公司的非全資附屬公司。於公司重組完成後，正思將擁有僑雄的全部已發行A類普通股，而偉華將擁有僑雄的全部已發行B類普通股。僑雄為一間投資控股公司並持有重慶瑞安的99%股權。重慶渝中國有資產經營管理有限責任公司為本公司的獨立第三方，持有重慶瑞安餘下的1%股權。重

慶瑞安於一般資產項目及超高層項目的權益將分別歸屬於僑雄A類普通股及B類普通股的持有人。因此，偉華的主要資產為於超高層項目中99%的應佔權益。

超高層項目為位於中國重慶市瑞天路以南、嘉華大橋以西、華盛路以北及嘉金路以東的一個綜合商業發展項目。本集團擬分階段發展超高層項目。

### **出售事項的代價**

出售事項的總代價為現金人民幣1,021,000,000元(約1,160,200,000港元)。首筆代價人民幣817,000,000元(約928,400,000港元)將於完成日期或二零零八年八月二十九日當日或之前(以較早者為準)由永菱通支付予SHL。第二筆代價人民幣102,000,000元(約115,900,000港元)及第三筆代價人民幣102,000,000元(約115,900,000港元)，連同各自應計利息將分別於二零零八年十月三十一日及二零零九年三月三十一日或之前由永菱通支付予SHL。出售事項的代價將按參考緊接有關付款日期前五個營業日的平均兌換率而釐定的兌換率以美元支付。永菱通將於完成時將其於偉華的5%股權抵押予SHL，作為支付上述第二筆及第三筆付款(包括有關利息)的擔保。

出售事項乃經公平磋商及按一般商業條款進行。出售事項的總代價乃經參考超高層項目的現時位置、投資吸引力以及超高層項目的未來發展潛力，並經計及本集團於中國興建大型商業開發項目方面的歷史、專業知識及經驗而釐定。誠如本公佈「A.該交易－有關偉華的財務資料」一節中所披露，本集團預期可因完成而錄得約人民幣800,000,000元的收益(惟須待本公司核數師審核)，因此，董事認為出售事項的代價屬公平合理。

## 條件

完成須待以下條件獲達成(或豁免，視乎情況而定)後方告作實：

- (i) 就買賣協議及買賣協議項下擬進行的交易取得上市規則可能規定的股東批准或取得聯交所有關批准規定的豁免，此等條件將不會導致買賣協議的條款發生重大變動；
- (ii) (倘SHL認為適當)取得金融機構同意該交易的書面確認；
- (iii) 完成企業重組；及
- (iv) 於完成日期，SHL及永菱通於買賣協議中各自提供的保證在所有重大方面屬真確。

## 完成

完成日期為二零零八年八月二十九日。倘上述條件(i)及／或(ii)於二零零八年八月二十九日之前未獲達成，而其時SHL可向永菱通證實並使其合理相信該等條件可於二零零八年八月二十九日之後的合理期間內達成，則完成日期將被推後(惟不得遲於二零零八年十月三十一日)，而永菱通將於二零零八年八月二十九日向SHL支付首期代價人民幣817,000,000元(約928,400,000港元)。倘上述條件(i)及(ii)於上述經推遲完成日期仍未獲達成，則SHL會將上述首期代價連同應計利息退回永菱通，而買賣協議將即時宣告終止。

## 認購期權

作為買賣協議項下擬進行交易的一部份，SHL亦已向永菱通授出認購期權(須受完成規限)，該項期權可由永菱通或其聯屬公司於二零零八年十二月一日起至二零零八年十二月三十一日止期間內酌情行使，以便永菱通或其聯屬公司向SHL收購期權股份(即偉華於期權完成日期的另外25%股權)及向永菱通或其

聯屬公司出讓額外股東貸款，行使價格約人民幣1,072,000,000元（約1,218,200,000港元）另加相當於額外股東貸款的金額。向永菱通或其聯屬公司出讓的額外股東貸款最高金額預計將不高於人民幣50,000,000元（約56,800,000港元）。有關行使價將由永菱通或其聯屬公司以美元按參考緊接有關價格支付日期前五個營業日的平均兌換率而釐定的兌換率支付予SHL。本公司將於認購期權獲行使、屆滿或轉讓後根據上市規則的規定刊發公佈。永菱通於收購認購期權方面並無應付代價。

期權完成須待永菱通或其聯屬公司支付出售事項代價的第二期及第三期款項連同應計利息之後方告作實。期權完成日期將為二零零九年九月三十日，或訂約方另行書面協定的較早或較晚日期。

認購期權乃於公平基準上按正常商業條款協商訂立。認購期權的行使價乃經參考超高層項目的現時位置、投資吸引力以及超高層項目的未來發展潛力，並經計及本集團在中國興建大型商業開發項目方面的歷史、專業知識及經驗而釐定。誠如本公佈「A.該交易－有關偉華的財務資料」一節所披露，本集團預期可因期權完成而錄得約人民幣840,000,000元的收益（惟須待本公司核數師審核），因此，董事認為認購期權的行使價屬公平合理。

### **偉華股東協議**

SHL、永菱通、偉華及僑雄將於完成後訂立偉華股東協議。

### **業務**

偉華的業務為投資及透過其附屬公司或以偉華股東協議所載的方式發展、銷售及經營超高層項目，以及管理就此興建的物業或任何其他開發項目。

## 董事會代表

偉華董事會將由四名董事組成。於完成時，SHL及永菱通或其聯屬公司將分別有權提名三名董事及一名董事加入偉華董事會。於期權完成後，SHL及永菱通或其聯屬公司將各有權提名兩名董事加入偉華董事會。待SHL及其聯屬公司持有總計不少於47%的偉華股權時，偉華董事會主席將由SHL提名的一名董事擔任，按偉華股東協議所訂明，其將不會享有決定性投票權。

## 融資

偉華股東協議項下有關超高層項目的融資概述如下：

- (i) 發展成本將由來自偉華集團的銀行渠道及其他第三方金融機構的借款或下文第(ii)段所述的發展成本貸款撥付。偉華股東可(但無義務)為取得該等借款按彼等各自於偉華的股權比例提供擔保。倘永菱通或其聯屬公司未提供其分擔的部分擔保，本集團有權提供該等擔保並有權向永菱通或其聯屬公司收取貸款擔保費用。
- (ii) 倘無法獲得外部融資提供者提供全部或部分發展成本，則偉華的股東須按訂約方共同協定的條款向偉華提供可用的新股東貸款，以按彼等各自於偉華的股權比例補足差額。

## 出讓及轉讓

根據買賣協議及偉華股東協議，永菱通可出讓及／或轉讓其於上述協議的權利及／或義務予其聯屬公司。此外，永菱通可將其於偉華的股份轉讓予其聯屬公司，而其須受偉華股東協議約束並可享有其利益。該等承付人／受讓人／承讓人稱為「聯屬公司」。

## **SHL股東協議**

Shui On Development (Holding) Limited、永菱通及SHL將訂立一份附錄協議，據此，彼等同意因企業重組而補充及修訂SHL股東協議的若干條文。

## **有關偉華的財務資料**

根據偉華截至二零零八年六月三十日止年度的未經審核綜合財務報表，偉華的未經審核備考綜合負債淨值約為人民幣1,000,000元(約1,100,000港元)。根據偉華截至二零零六年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日止財政年度的未經審核備考綜合財務報表，偉華除稅前及除稅後未經審核綜合虧損淨額分別約為人民幣300,000元(約300,000港元)及人民幣200,000元(約200,000港元)。

本集團預計將因完成而錄得收益約人民幣800,000,000元(約909,100,000港元)，並因期權完成而進一步錄得收益約人民幣840,000,000元(約954,500,000港元)，惟須待本公司核數師審閱。該等收益乃按扣除交易成本的代價與偉華的按比例負債淨額約人民幣300,000元之間的差額乘以本集團應佔的SHL權益而計算。因期權完成而產生的收益須經就偉華於完成日期至認購期權行使日期止期間備考綜合資產價值的公平值及變動作進一步調整。

於出售事項完成後但於認購期權獲行使及期權股份轉讓完成前，偉華集團將仍為本公司的附屬公司。於認購期權獲行使及期權股份轉讓完成後，偉華集團將不再為本公司的附屬公司並將被視為使用權益會計法的聯營公司。

## **進行該交易的理由**

本集團認為，該交易為與投資者建立策略合作夥伴關係的契機，以借助彼等的品牌價值以及彼等於財務管理、投資評估、物業發展及物業管理方面的專業知識與意見，原因為永菱通於出售事項後在偉華的權益增加可鞏固本集團

與永菱通之間的關係，而認購期權可促使永菱通調動資源、財力及專業知識為偉華集團作未來發展。該交易亦有助於本集團加快發展進程並承接更多新項目，同時透過分散資本承擔管理投資風險，而毋須過度專注於任何特定項目。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該交易乃按正常商業條款進行，屬公平合理且符合本公司及其股東的整體最佳利益。

該交易所得的款項將用作本集團的一般營運資金。

## B. 提供擔保及收取貸款擔保費用

如本公佈「A. 該交易—偉華股東協議—融資」一節所述，SHL、永菱通、偉華及僑雄將於完成後訂立偉華股東協議，據此本集團可就發展成本融資提供擔保。此外，倘本集團同意提供永菱通按比例分擔的擔保，則本集團可向永菱通收取貸款擔保費用。發展成本的需求可以通過銀行融資的方式滿足。提供擔保有助取得銀行貸款以為發展超高層項目提供資金。倘本集團同意提供永菱通或其聯屬公司的相應擔保部份，則永菱通或其聯屬公司須就該部份擔保向本集團提供貸款擔保費用。

本公司預期於以下財政年度內的任何時間本集團提供擔保的金額將不會超過以下年度上限：

	截至十二月三十一日止財政年度		
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
年度上限	人民幣200,000,000元 (約227,300,000港元)	人民幣500,000,000元 (約568,200,000港元)	人民幣1,000,000,000元 (約1,136,400,000港元)

上述有關提供擔保的年度上限乃參考超高層項目預計所需外部融資金額而釐定。

本公司預計於以下財政年度內向永菱通或其聯屬公司收取的貸款擔保費用將不會超過以下年度上限：

	截至十二月三十一日止財政年度內		
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
年度上限	人民幣4,000,000元 (約4,500,000港元)	人民幣10,000,000元 (約11,400,000港元)	人民幣20,000,000元 (約22,700,000港元)

上述有關收取貸款擔保費用的年度上限乃參考(如適用)偉華集團獲提供的貸款在本集團或永菱通或其聯屬公司(視情況而定)未提供擔保的情況下本應適用的利率的差額而釐定。

董事(包括獨立非執行董事)認為，提供擔保及收取貸款擔保費用的事項雖非於一般及日常業務過程中進行，但卻是按正常商業條款作出，屬公平合理且符合本公司及股東的整體最佳利益。

### C. 提供股東貸款

於二零零八年六月三十日，現有定期貸款約為人民幣543,000,000元(約617,000,000港元)。此外，如本公佈「A. 該交易—偉華股東協議—融資」一節所述，SHL、永菱通、偉華及僑雄將於完成後訂立偉華股東協議，據此SHL或須向偉華集團提供新股東貸款。股東貸款旨在為發展成本提供資金。倘由於任何原因而未能取得外部銀行融資為發展成本提供資金，則偉華股東於互相同意後須按其股權比例提供股東貸款資助差額，而此舉有助發展超高層項目。

本公司預計於以下財政年度內的任何時間提供股東貸款的金額將不會超過以下年度上限：

	截至十二月三十一日止財政年度		
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
年度上限	人民幣745,000,000元 (約846,600,000港元)	人民幣900,000,000元 (約1,022,700,000港元)	人民幣1,000,000,000元 (約1,136,400,000港元)

上述年度上限乃參考截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止各財政年度內現時估計發展成本以及各相關年度的現有定期貸款未清償金額而釐定。

董事(包括獨立非執行董事)認為，提供股東貸款的事項雖非於一般及日常業務過程中進行，但卻是按正常商業條款作出，屬公平合理且符合本公司及股東的整體最佳利益。

#### D. 上市規則的涵義

##### **該交易**

由於該交易在上市規則項下的相關百分比比率低於25%，該交易構成本公司的一項須予披露交易。由於永菱通於本公司的若干附屬公司中擁有權益，故永菱通為本公司的關連人士。因此，該交易亦構成本公司的一項關連交易(該交易在上市規則項下的相關百分比比率並非全部低於2.5%)。因此，該交易須遵守上市規則有關申報、公佈及獨立股東批准的規定。

##### **提供擔保、收取貸款擔保費用及提供股東貸款**

倘認購期權獲行使及期權股份的轉讓完成，偉華將成為本公司的關連人士。因此，(i)提供擔保及收取貸款擔保費用；及(ii)提供股東貸款，構成本公司的可能持續關連交易。由於有關(i)提供擔保；及(ii)提供股東貸款的年度上限於上市規則項下的百分比比率並非全部低於2.5%，該等持續關連交易須遵守上

市規則有關申報、公佈及獨立股東批准的規定。由於有關收取貸款擔保費用的年度上限於上市規則項下的相關百分比比率全部低於2.5%，該等持續關連交易須遵守上市規則有關申報及公佈的規定。

### 一般事項

瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及New Rainbow Investments Limited為一組有密切聯繫的股東，各自均為Shui On Company Limited的附屬公司，分別持有本公司940,000,000股股份、941,678,594股股份及396,071,631股股份。於本公佈刊發日期，彼等合共持有本公司全部已發行股本約54.41%。由於概無股東須就(i)訂立買賣協議；(ii)該交易；(iii)提供擔保；及(iv)提供股東貸款放棄投票，本公司已根據上市規則第14A.43條就批准上述交易獲得瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及New Rainbow Investments Limited的書面批准，以代替在股東大會上獲得獨立股東批准。

基於上述交易已獲得一組有密切聯繫的股東的書面批准，本公司已根據上市規則第14A.43條向聯交所申請豁免遵守舉行股東大會的規定。

本公司將委任獨立董事委員會，就上述交易的條款向本公司獨立股東提供意見，並將委任獨立財務顧問就上述交易的條款向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)上述交易的進一步詳情，以及本公司獨立董事委員會的推薦意見與獨立財務顧問致本公司獨立董事委員會及獨立股東的意見的通函將在切實可行的情況下盡快寄發予股東。

## E. 有關本集團及永菱通的資料

本集團為中國主要房地產發展商之一。本集團主要在中國從事房地產開發、銷售、租賃、管理及長期持有優質住宅、辦公樓、零售、娛樂及文化物業。

永菱通的主要業務為提供諮詢、財務、投資及項目統籌服務。

## F. 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：

「額外股東貸款」	指	於完成日期至期權完成日期(包括首尾兩日)，SHL向偉華作出股東貸款中期權股份應佔的金額(如有)；
「聯屬公司」	指	具有本公佈「A.該交易—出讓及轉讓」一節所賦予的涵義；
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港、開曼群島及中國境內銀行開放經營一般商業業務的日子(不包括星期六或星期日或公共假日)；
「認購期權」	指	SHL根據買賣協議授予永菱通的一項不可撤回認購期權，以便(須受完成規限)由永菱通或其聯屬公司收購期權股份及向永菱通或其聯屬公司出讓額外股東貸款；
「完成」	指	完成出售事項；
「完成日期」	指	完成日期；
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，一家根據開曼群島法律註冊成立的公司，其股份於聯交所上市；

「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「建築成本」	指	因開發超高層項目連同所有相關分佔公共設施及基礎設施而產生或將會產生的總建築成本；
「企業重組」	指	將由本集團根據買賣協議進行的企業重組程序，包括(其中包括)增設僑雄A類普通股及僑雄B類普通股，該等股份的持有人將分別於一般資產項目及超高層項目中擁有應佔權益；
「重慶瑞安」	指	重慶瑞安天地房地產發展有限公司，一間根據中國法律成立的中外合資公司，擁有超高層項目的土地使用權，其99%的股權由僑雄擁有；
「發展成本」	指	就超高層項目的發展及根據超高層項目所發展的物業單位的銷售及市場推廣而產生或將會產生的建築成本、利息開支及銷售及市場推廣成本以及遷置及土地成本的總和；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	SHL根據買賣協議條款向永菱通出售銷售股份；
「現有定期貸款」	指	由SHL截至完成前向僑雄就超高層項目提供的所有貸款連同其參考市場利率計算的應計利息，將不會根據買賣協議轉讓予永菱通，且將於所有新股東貸款償還後方予償還；

「僑雄」	指	僑雄有限公司，一間根據香港法律註冊成立的公司；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「擔保」	指	將由本集團及／或永菱通或其聯屬公司提供的擔保或其他形式的援助，以促使偉華集團的銀行資源及其他第三方金融機構就偉華集團將予進行的業務作出貸款；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「貸款擔保費用」	指	永菱通或其聯屬公司因其或其聯屬公司未提供其按比例承擔的擔保而應付予本集團的擔保費用；
「新股東貸款」	指	將由SHL及／或永菱通或其聯屬公司就超高層項目提供的未來額外股東貸款；
「一般資產項目」	指	正思透過僑雄於企業重組後間接擁有的資產(超高層項目除外)；
「期權完成」	指	於行使認購期權後，永菱通或其聯屬公司完成收購期權股份及完成向永菱通或其聯屬公司出讓額外股東貸款；
「期權完成日期」	指	期權完成日期；
「期權股份」	指	於期權完成日期，偉華以SHL的名稱註冊的股份，即偉華25%的全面攤薄股權；
「百分比比率」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；

「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「遷置及土地成本」	指	就取得超高層項目所處土地的土地使用權，以及為上述土地的發展目的而對上述土地的徵用及清理所產生或將產生的總成本；
「偉華」	指	偉華有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，並為SHL的全資附屬公司；
「偉華集團」	指	偉華及其附屬公司；
「偉華股東協議」	指	SHL、永菱通、偉華及僑雄就彼等於偉華的股權規管及偉華的管理而訂立的協議；
「正思」	指	正思有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，並為SHL的全資附屬公司；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「買賣協議」	指	SHL與永菱通就該交易及認購期權而於二零零八年八月二十一日訂立的買賣協議；
「銷售股份」	指	於完成日期，佔偉華25%股權的偉華股份；
「股東」	指	本公司普通股持有人；
「股東貸款」	指	現有定期貸款及新股東貸款的合稱；
「SHL」	指	Score High Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，並為本公司的非全資附屬公司；

「SHL股東協議」	指	Shui On Development (Holding) Limited、永菱通及SHL就彼等於SHL的股權規管及SHL的管理而訂立的協議(經補充)；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「超高層項目」	指	中國重慶市內的發展項目，位於中國重慶瑞天路以南、嘉華大橋以西、華盛路以北及嘉金路以東，主要包括辦公、零售及其他商業單位(包括泊車位)，於完成時最大建築面積約為684,915平方米；
「該交易」	指	出售事項及認購期權的合稱；
「美元」	指	美元，美國法定貨幣；及
「永菱通」	指	永菱通金融有限公司，一家根據香港法律註冊成立的公司。

除本公佈另有所指外及僅供說明用途，人民幣按1.00港元兌人民幣0.88元的兌換率兌換為港元。這並非表示任何人民幣金額已經或可以按上述兌換率或任何其他兌換率換算。

承董事會命  
瑞安房地產有限公司  
主席  
羅康瑞

香港，二零零八年八月二十一日

於本公佈刊發日期，本公司的執行董事為羅康瑞先生(主席兼行政總裁)及夏達臣先生；本公司的非執行董事為梁振英議員；而本公司的獨立非執行董事為龐約翰爵士、鄭維健博士、馮國綸博士、白國禮教授、麥卡錫•羅傑博士及邵大衛先生。

\* 僅供識別