

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)

須予披露及關連交易
及
可能持續關連交易

- (1) 補充協議**
- (2) 延遲寄發通函**

茲提述有關SHL (本公司的非全資附屬公司) 與永菱通就出售偉華 (SHL的全資附屬公司) 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而訂立的買賣協議的該公佈。於二零零八年八月二十九日，SHL與永菱通訂立補充協議，以修訂(i)根據買賣協議應付出售事項的代價的各分期付款金額；及(ii)永菱通將於完成時抵押予SHL的偉華權益，作為支付第二筆代價及第三筆代價(包括有關利息)的擔保。

本公司亦已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.38條及14A.49條，將寄發通函的日期延遲至二零零八年十月十一日或之前。

茲提述本公司日期為二零零八年八月二十一日的公佈（「該公佈」）。除文義另有所指外，該公佈所界定的詞彙與本公佈所使用者具有相同涵義。

1. 補充協議

按該公佈所載述，於二零零八年八月二十一日，SHL（本公司的非全資附屬公司）與永菱通訂立買賣協議，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。

根據買賣協議，出售事項的總代價人民幣1,021,000,000元將由永菱通分三期支付，首期付款金額人民幣817,000,000元（約928,400,000港元）（「首筆代價」）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。第二期付款金額人民幣102,000,000元（約115,900,000港元）（「第二筆代價」）及第三期付款金額人民幣102,000,000元（約115,900,000港元）（「第三筆代價」），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。永菱通將於完成時將其於偉華的5%股權（「抵押權益」）抵押予SHL，作為支付第二筆代價及第三筆代價（包括有關利息）的擔保。

SHL及永菱通根據商業決定同意修訂上述各分期付款金額，鑒於作出上述修訂後會增加抵押權益，因此，雙方就上述修訂於二零零八年八月二十九日訂立一份補充協議（「補充協議」）。根據補充協議，雙方同意：

(i) 上述各分期付款金額將修訂如下：

分期付款	經修訂分期付款金額
首筆代價	人民幣612,600,000元（約696,100,000港元）
第二筆代價	人民幣204,200,000元（約232,000,000港元）
第三筆代價	人民幣204,200,000元（約232,000,000港元）

(ii) 鑒於第二筆代價及第三筆代價的金額增加，抵押權益將由5%增加至10%。

補充協議將於補充協議訂立日期生效及對訂約方具約束力，除明確表明修訂者外，買賣協議將仍然全面有效。該交易的其他條款及條件將維持不變。

2. 延遲寄發通函

根據上市規則，該交易構成本公司的一項須予披露及關連交易，而提供擔保及提供股東貸款則構成本公司的可能持續關連交易。根據上市規則第14.38條及14A.49條，本公司須於刊發該公佈後21天內（即於二零零八年九月十一日或之前）向其股東寄發一份有關該交易、提供擔保及提供股東貸款的通函（「通函」）。

由於需要更多時間編製供載入通函的(i)與超高層項目相關的估值報告；及(ii)獨立財務顧問的意見書，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.38條及14A.49條，將寄發通函的日期延遲至二零零八年十月十一日或之前。

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，二零零八年八月二十九日

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