

閣下如對本通函的內容或將採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下的瑞安房地產有限公司股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或其他承讓人或經手買賣的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，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通函全部或任何部份內容而產生的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)

**建議採納購股權計劃**

瑞安房地產有限公司謹訂於2007年6月8日下午3時30分(或緊隨本公司於同日下午3時正假座同一地點召開的股東週年大會結束後)假座香港金鐘道88號太古廣場香港港麗酒店大堂低座夏慤廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第17及第18頁。隨函亦附奉股東特別大會適用的代表委任表格。該代表委任表格亦載於香港聯合交易所有限公司網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附的代表委任表格上印備的指示將其填妥，並盡快交回本公司的香港營業地點，地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓，公司秘書收，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可親身出席股東特別大會，並於會上投票。

\* 僅供識別

# 目 錄

---

頁次

釋義 .....	1
董事會函件 .....	3
附錄－購股權計劃的主要條款 .....	7
股東特別大會通告 .....	17

---

## 責 任 聲 明

---

本通函乃遵照上市規則而提供有關本公司的資料。董事願就本通函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，就彼等所知及所信，本通函所載事實聲明乃真實、準確及及無誤導成份，且其所表達意見聲明乃經審慎周詳考慮後方始作出，及本通函並無遺漏其他事實，以致其中所載任何聲明含有誤導成份。

## 釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「採納日期」	指	2007年6月8日，購股權計劃將於股東大會上獲本公司有條件採納的日期
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會或其正式授權的委員會
「主席」	指	董事會不時的主席，於本通函刊發日期為羅康瑞先生
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「僱員」	指	本公司或本公司擁有其大部份權益的附屬公司所僱用的任何人士，並須根據其僱用條款通過試用期
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2007年6月8日下午3時30分(或緊隨本公司於同日下午3時正假座同一地點召開的股東週年大會結束後)假座香港金鐘道88號太古廣場香港港麗酒店大堂低座夏慤廳舉行的股東特別大會或其任何續會，該股東特別大會通告載於本通函第17及第18頁
「承授人」	指	任何按照購股權計劃的條款接納後授出購股權建議的合資格參與者或(如文義所指)該合資格參與者的法定遺產代理人
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「最後實際可行日期」	指	2007年5月18日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期

## 釋 義

「上市規則」	指	經不時修訂的聯交所證券上市規則
「購股權」	指	根據購股權計劃授出認購股份的認購權
「合資格參與者」	指	(i)僱員或(ii)本公司或其附屬公司的非執行董事，或任何經主席推薦有貢獻或可能對本集團有貢獻的顧問、專家，或服務供應商及業務夥伴
「購股權計劃」	指	建議於股東特別大會上採納的購股權計劃，其主要條款載於附錄
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0025美元的普通股
「股東」	指	已發行股份的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指	百分比



**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)

**執行董事：**

羅康瑞先生 (主席兼行政總裁)  
夏達臣先生

**非執行董事：**

梁振英議員

**獨立非執行董事：**

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  
邵大衛先生

**註冊辦事處：**

Walker House  
87 Mary Street  
George Town  
Grand Cayman  
KY1-9001  
Cayman Islands

**香港營業地點：**

香港  
灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心34樓

敬啟者：

**建議採納購股權計劃**

董事建議採納將於2007年6月8日舉行的股東特別大會上提呈股東批准的購股權計劃。

於2007年6月8日採納的購股權計劃須待：

(a) 股東於股東特別大會上批准；及

\* 僅供識別

(b) 聯交所批准根據購股權計劃將予發行的股份上市及買賣後，方可作實。

本公司將向聯交所申請批准根據購股權計劃將予發行的股份(相當於股東特別大會舉行日期本公司已發行股本最高10%)上市及買賣。

董事相信，吸引及激勵高質素員工為本公司成功及發展的關鍵。董事相信，購股權計劃將為合資格參與者提供透過購買本公司股份參與本公司發展的機會，從而協助建立本集團成為具有忠誠員工與貢獻者的高質素機構。購股權計劃旨在給予合資格參與者策略性鼓勵，以提升股東價值及對本公司進一步作出貢獻。董事會相信，根據購股權計劃授權董事會及主席釐定最低持有期限及表現目標作為授出購股權的條件及最低認購價的規定，以及按購股權計劃規則指定的方式甄選適當的合資格參與者，將可保障本公司價值以及達致該等保留及激勵合資格參與者繼續貢獻本公司的目的。

董事認為，按購股權計劃下可授出的全部購股權已於最後實際可行日期授出的假設而註明該等購股權的價值並不恰當。董事相信，經考慮到尚未釐定對計算購股權價值而言屬重要的變數數目，任何有關購股權於最後實際可行日期的價值的陳述對股東而言將不具意義。該等變數包括購股權計劃所載的認購價、行使期及表現目標以及董事可能不時調整的其他有關變數。董事認為，購股權的價值視乎多個變數，該等變數均難以確定或僅可在多個理論基準及推理假設下確定。因此，董事相信，對購股權價值的任何計算將不具意義，及在若干情況下可能對股東有所誤導。

購股權計劃的主要條款概要載於本通函附錄。此乃購股權計劃條款的概要，並不構成該計劃的全部條款。購股權計劃的全部條款可於本通函刊發日期直至股東特別大會舉行日期(包括該日)在本公司營業地點(地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓)及在股東特別大會上可供查閱。

## 股東特別大會通告

本公司謹訂於2007年6月8日下午3時30分(或緊隨本公司於同日下午3時正假座同一地點召開的股東週年大會結束後)假座香港金鐘道88號太古廣場香港港麗酒店大堂低座夏慤廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第17及第18頁。於股東特別大會上，將提呈普通決議案，以批准購股權計劃及授權董事據此授出購股權，以及根據購股權計劃配發及發行股份。

隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按隨附的代表委任表格上印備的指示將其填妥，並盡快交回本公司的香港營業地點，地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓，公司秘書收，惟無論如何不得遲於大會指定舉行時間前48小時交回。股東填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可親身出席股東特別大會，並於會上投票。

根據上市規則的規定，本公司將於股東特別大會舉行日期後的營業日就有關採納購股權計劃的決議案在報章刊登股東特別大會的結果。

## 以投票方式表決的程序

下文數段載列股東可根據本公司的公司章程細則於本公司股東大會上要求以投票方式表決的程序。

根據本公司的公司章程細則第77條，提呈大會投票的決議案將以舉手方式表決，除非指定證券交易所的規則規定以投票方式表決或(於宣佈舉手表決結果之前或當時或任何其他投票表決的要求遭撤回時)以下人士可要求以投票方式進行表決：

- (a) 該大會主席；或
- (b) 最少三名親身出席的股東，或如屬法團的股東，則其正式授權代表，或彼等所委任代表，並於當時有權於會上投票；或
- (c) 親身出席的一名或多名股東，或如屬法團的股東，則其正式授權代表，或彼等所委任的代表，而彼等須佔不少於所有有權於會上投票的全體股東的總投票權的十分之一；或
- (d) 親身出席的一名或多名股東，或如屬法團的股東，則其正式授權代表，或彼等所委任代表，而彼等須持有賦予權力可於會上投票的本公司股份，而該等股份的繳足股款總額不少於獲賦予該項權利的所有股份繳足股款總額十分之一；或
- (e) 倘指定證券交易所的規則有所規定，個別或共同持有佔會上總投票權百分之五或以上股份的委任代表資格的任何一名或多名董事。

# 董事會函件

---

## 推薦建議

董事相信，建議採納購股權計劃符合本公司及股東的最佳利益。因此，董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關採納購股權計劃的決議案。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
瑞安房地產有限公司  
主席  
羅康瑞  
謹啟

2007年5月23日

## 購股權計劃

以下為建議於股東特別大會上提呈批准的購股權計劃的主要條款概要：

### (a) 目的

購股權計劃旨在給予合資格參與者策略性鼓勵，透過達到理想的業務表現及迅速發展，以提升本公司的股東價值；並建立具有忠誠員工及其他主要貢獻者的高質素機構，彼等均致力達致本公司的遠景及目標。

### (b) 可參與人士

在購股權計劃的條款及上市規則的規定及在其規限下，董事會可建議授出購股權予全體僱員(包括本公司及／或其附屬公司新獲晉升或聘任的僱員)，非執行董事，或經主席推薦對本集團有貢獻或可能有貢獻的本公司或其附屬公司的顧問、專家，或服務供應商及業務夥伴。

附註：主席及董事會將按照購股權計劃的目的及為落實目的而甄選合資格參與者。

### (c) 管理

購股權計劃由董事會管理。董事會的管理權力包括有權酌情：

- (i) 根據購股權計劃甄選可能獲授購股權的合資格參與者(包括主席推薦的合資格參與者)；
- (ii) 在上市規則及法例規定的規限下，釐定授出購股權的時間；
- (iii) 釐定根據購股權計劃所授出每份購股權將涉及的股份數目或以其他方式按主席所建議釐定由其推薦的購股權的股份數目；
- (iv) 批准購股權協議的形式；
- (v) 按個別情況基於董事會決定的因素(將載於控制建議授出購股權的函件)釐定任何購股權的條款及條件，或以其他方式按主席所建議釐定由其推薦的購股權的條款

(將載於上述函件)，惟該等條款及條件須與購股權計劃的條款一致，且不得較上市規則所施加的任何限制寬鬆。該等條款及條件可能包括：

- 有關達致營運或財政目標的條件、規限或限制；
- 承授人的滿意表現；
- 就全部或部份股份行使購股權的權利的歸屬時間或期限；及／或
- 購股權獲行使後將予配發及發行的股份須事先24小時向本公司發出書面通知後，方可出售。

(vi) 解釋及詮釋購股權計劃及根據購股權計劃所授出購股權的條款；

(vii) 訂明、修訂及刪除有關購股權計劃的規則及條例，包括基於根據外國法例可獲優惠待遇及針對特定類別合資格參與者可得優惠而設立的輔助計劃的相關規則及規例；及

(viii) 在(t)段的規限下，修改任何購股權協議的條款及條件，惟該修改不得與上市規則及購股權計劃的條款不一致。

#### (d) 授出購股權

在購股權計劃的條款及上市規則的規定及在其規限下，董事會有權在採納日期起計十(10)年內，隨時建議向下列人士授出購股權：

- 向任何僱員授出董事會可能不時釐定的該股份數目的購股權，而初步於採納日期，根據以購股權計劃所載每名僱員的職級及服務年期為基準的方程式授出；
- 如為主席所推薦，向本公司及／或其附屬公司新獲晉升或聘任的任何僱員授出主席所建議的該股份數目的購股權，而一般目的為授出同等但非一定與授予本集團同職級及同年資僱員的購股權相同的數目；

- 如經主席推薦，向非執行董事，對本集團有貢獻或可能有貢獻的顧問、專家，或服務供應商及業務夥伴授出主席所建議的該數目、該等條款及購股權期限的購股權；

建議向合資格參與者授出購股權須以函件以董事會可能不時釐定的形式提出，函件須列明提出建議的股份數目、認購價及購股權期限，並進一步要求合資格參與者承諾按購股權授出的條款持有購股權，以及受購股權計劃的條文約束。建議僅可於營業日提出。除非購股權協議另有說明，購股權將於其歸屬的先決條件(如適用)達成時歸屬及可予行使。向僱員授出的購股權將以董事會可能不時釐定的方式歸屬，而初步於採納日期：

- (i) 受下文(d)(ii)段的規限下(如適用)，分七(7)等批歸屬，第一批將於有關購股權授出日期起計第二週年歸屬，而該日須為營業日，其後每批購股權將於其後每個週年日歸屬，而該日須為營業日。
- (ii) 每批購股權的歸屬受以下條件所規限：
  - (1) 承授人於歸屬日仍然為僱員；
  - (2) 承授人在其最近期的表現評估中達致若干表現水平；
  - (3) 「總經理」、「總監」及「董事總經理」職級僱員的表現評估須進一步由獨立評估小組審核，該小組由董事會就此目的而委任的具聲譽獨立第三方成員組成。

向主席推薦的合資格參與者授出的購股權將以主席所建議的方式歸屬。

董事會可根據購股權計劃不時全權酌情釐定建議授出購股權，惟(i)第一次授出須於購股權計劃獲股東批准後作出；及(ii)建議授出購股權不可於股價敏感事件發生後，或就股價敏感事宜作出決策時提出，直至該股價敏感資料已根據上市規則予以公佈後為止。尤其是(惟只要在上市規則規定的範圍內)於緊接以下較早日期前一個月起，及至業績公佈當日止期間內不得授出購股權：(i)就批准本公司中期或年度業績而舉行的董事會會議日期(最先知會聯交所的該日期)；及(ii)本公司刊發其中期或年度業績公佈的最後期限。

**(e) 接納購股權建議的付款**

購股權建議於建議日期起計三十日期間(或董事會可書面訂明的較長期間)內可供合資格參與者接納。於接納購股權建議時，承授人須向本公司支付1.00港元。倘有關付款並無於接納時作出，接納建議將會構成有關承授人的承諾，應允於本公司要求時支付1.00港元。

**(f) 認購價**

任何個別購股權的認購價須為以下三者的較高者：(i)股份於授出日期在聯交所每日報價表所列收市價；(ii)股份在緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所列平均收市價；及(iii)股份面值。

**(g) 購股權期限**

除根據下文(j)、(l)及(m)段的條文另行歸屬者外，僱員根據購股權承購股份的期限，須為董事會可能不時釐定的該期限，而初步於採納日期，除非董事會在購股權計劃載列的若干情況下全權酌情以其他方式調整外，期限介乎第一至第三批購股權的五(5)年至第七批購股權的一(1)年不等。倘為授予主席推薦合資格參與者的購股權，購股權期限須為董事會可能不時按照主席所建議釐定的該期限，而初步於採納日期，須不得超過有關授出日期起計五(5)年。在任何情況下，購股權期限不得超過有關購股權授出日期起計十(10)年。

**(h) 屬承授人個人的權利**

購股權屬承授人個人所有，不得出讓或轉讓。

**(i) 配發股份所附的權利**

購股權獲行使後所配發的股份須受本公司當時生效的所有公司章程細則條文所規限，並與配發日期現有已發行的繳足股份在各方面享有同等權利，因此賦予持有人權利享有配發日期或之後派付或作出的所有股息或其他分派，惟於有關記錄日期為配發日期前宣派或建議或議決派付或作出的任何股息或其他分派除外。

(j) 退休、身故或身體或精神永久完全殘障或因僱員行為不當或其因由而終止的權利

倘(i)合資格參與者身故；或(ii)承授人(為僱員)因其(1)根據本公司或有關附屬公司的任何退休政策在當時的現行正常退休情況下退休；或(2)身體或精神永久完全傷殘或不健全而不再為僱員；其購股權將即時失效，除非董事會獲主席建議可能批准尚未如上文(d)段所述的方式歸屬的全部或部份尚未行使的購股權即時歸屬，而承授人(或其法定遺產代理人(視情況而定))將有權於董事會按主席所建議可能批准的該期限，惟無論如何不得超過發生上述事件後六(6)個月內行使購股權(以根據本段歸屬者為限)。倘購股權並無於指定時間內獲行使，購股權將失效。

倘承授人(為僱員)因行為不當或其因由而不再為僱員，購股權將即時失效。

(k) 並非因退休、身故、永久殘障或僱員行為不當或其因由而終止

倘承授人(為僱員)因(i)身故、退休或殘障；或(ii)因僱員行為不當或其因由而終止以外的任何原因而不再為僱員，承授人有權於終止聘用日期後三(3)個月(或主席所建議的該其他期限)內行使購股權，其後購股權將失效。

倘購股權並無於指定時間內獲行使，購股權將失效。

(l) 因獨立上市或出售而終止

倘董事會認為承授人因在職的公司被出售或獨立上市而不再為僱員；或倘本公司與另一間實體進行併購、重組或合併(而下文(l)(iv)一段不適用)，董事會可全權酌情(i)安排收購、存續或新上市的公司以不少於公平等值的購股權或股份購買權予以替代；(ii)提供相當於購股權公平價值的現金賠償；(iii)豁免任何歸屬條件；或(iv)准許購股權根據其原來條款維持有效。

倘董事會並無作出上述(l)(i)至(iv)段所訂明任何安排，購股權將失效。

**(m) 全面收購時的權利**

倘以收購建議或協議安排或以其他類似方式向所有股份持有人(或收購人及／或其控制及／或聯合行動或一致行動的人士以外全部股份持有人)作出全面收購，而該收購成為或宣佈為無條件，或倘為協議安排或其他類似交易的情況下成為或宣佈為有效，購股權將即時歸屬，承授人有權在收購成為或宣佈為無條件日期後一個月內(或如有需要，董事會可決定較長時間，以允許承授人可按與股份持有人相同的基準參與收購)隨時行使購股權，其後購股權將失效。

**(n) 妥協或安排的權利**

倘本公司與其股東或債權人擬就本公司與任何其他公司或多間公司合併而提出妥協或安排，本公司須於通知其股東或債權人召開會議以考慮該妥協或安排的同日，向承授人發出通知。據此，承授人可於該日期起至其後兩(2)個曆月或法院批准上述妥協或安排日期(以較早者為準)屆滿前，行使其任何全部或部份購股權(以已歸屬但尚未行使者為限)，惟行使上述購股權須取決於有關妥協或安排獲得法庭批准及生效，及於有關妥協或安排生效後，除在可能範圍內先前已根據購股權計劃行使外，所有購股權將失效。本公司可要求承授人轉讓或以其他方式處理在該等情況下行使購股權所獲發行的股份，致令承授人的狀況與根據上述妥協或安排處理股份的情況盡量相同。

倘購股權並無於指定時間內獲行使，購股權將失效。

**(o) 本公司自動清盤的權利**

倘本公司向股東發出通知召開股東大會，以考慮及酌情批准本公司自動清盤的決議案，則本公司須於發出上述通知予本公司股東的同日或隨即通知所有承授人(連同載有本條款條文的通知)，而各承授人有權在不遲於建議舉行本公司股東大會日期前兩(2)個營業日隨時向本公司發出書面通知，並附上通知所述股份總認購價的全數款項，行使其全部或任何購股權(以已歸屬但尚未行使者為限)，而本公司其後須盡快向承授人配發入賬列作繳足的有關股份，惟無論如何不得遲於上述建議舉行股東大會日期前一個營業日。

倘購股權並無於指定時間內獲行使，購股權將失效。

**(p) 購股權失效**

在董事會及主席(視情況而定)酌情批准提早歸屬或以其他方式延長(c)、(j)、(k)、(l)、(m)及(t)段所述的購股權期限最長至十(10)年的規限，及不影響董事會增加任何購股權協議訂明購股權(或其有關部份)將失效的其他情況的權力下，購股權將於以下較早日期失效及不得再行使(以尚未行使者為限)：(i)購股權期限屆滿；(ii)購股權任何部份的歸屬先決條件並無於根據購股權計劃其指明須達成的期限前達成；(iii)(j)、(k)、(l)、(m)、(n)及(o)段所述任何期限屆滿；及(iv)董事會證明購股權已根據(h)或(q)段註銷的日期。

**(q) 註銷購股權**

本公司可註銷已授出但未行使或根據購股權計劃條款失效的購股權。倘本公司註銷購股權及建議向同一名承授人發行新購股權，新購股權僅可根據購股權計劃中尚可用的未發行購股權(不包括已註銷購股權)，按下文(r)段所載規限發行。

**(r) 購股權計劃項下可用的最高股份數目**

**(i) 不可超越限額**

根據購股權計劃及任何其他計劃所授出的所有可獲行使及尚未行使的購股權，獲行使後而可發行的最多股份數目，不得超過不時已發行股份的30%。倘若本公司授出購股權會導致超逾限額，則本公司不得根據任何計劃授出購股權。

**(ii) 授權限額**

除(r)(i)段所載限額外及於批准更新授權限額前，根據購股權計劃及本公司任何其他計劃將授出的所有購股權獲行使後而可發行的股份總數，不得超過於採納日期已發行股份的百分之十(10%)，即418,509,717股股份(「初步授權限額」)。就計算百分之十(10%)限額而言，根據購股權計劃或任何其他計劃條款所失效的購股權將不會計算在內。

附註：根據於最後實際可行日期的已發行股份總數為4,185,097,171股及假設於採納購股權計劃日期前本公司的已發行股本並無變動，初步授權限額將為418,509,717股股份。

**(iii) 更新授權限額**

本公司可通過股東的普通決議案更新初步授權限額或更新授權限額(視情況而定) (「授權限額」)。然而,按照已更新限額,根據本公司所有計劃將予授出所有購股權獲行使時而可予發行的股份總數(「更新授權限額」),不得超過批准上述限額日期已發行股份的百分之十(10%)。就計算更新限額而言,較早前根據計劃授出的購股權(包括根據計劃未行使、已註銷、已失效或已行使購股權)將不會計算在內。

**(iv) 授予特別指定的合資格參與者**

特別指定的合資格參與者可獲授超逾授權限額的購股權。本公司亦可於股東大會上另行尋求股東批准,以授出可超逾授權限額的購股權,惟於尋求該批准前,超逾限額的購股權僅可授予本公司特別指定的合資格參與者。建議該進一步授出的董事會決議案日期,將被當作該等授出的日期。

**(v) 每名合資格參與者的限額**

每名合資格參與者於任何十二個月期間獲授的購股權(不論已行使或尚未行使)獲行使時已發行及將予發行的股份總數,不得超過已發行股份的百分之一(1%)。倘向合資格參與者進一步授出購股權,將導致截至該進一步授出日期(包括該日)止十二個月期間向該名人士已授出及將授出的所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使購股權)獲行使時發行及將予發行的股份合共超過已發行股份的百分之一(1%),則該進一步授出須待本公司股東於股東大會上獨立批准,方可作實,而有關合資格參與者及其聯繫人須放棄投票。建議該進一步授出的董事會決議案日期,將被當作該等授出的日期。

**(vi) 授予主要股東及獨立非執行董事**

只要在上市規則規定的範圍內,不得向本公司任何主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人或其聯繫人為本公司主要股東或獨立非執行董事的任何人士授出購股權,而將導致截至建議該進一步授出的董事會決議案日期(包括該日)止十二個月期間根據購股權計劃及本公司的任何其他計劃向該名人士已授出或將授出的所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使購股權)獲行使時發行及將予發行的股份:

- (1) 合共佔本公司已發行股本超逾0.1%;及

- (2) 按照股份於建議該進一步授出的董事會決議案日期的收市價計算，總值超過5,000,000港元，

惟該進一步授出獲股東於股東大會上批准除外。於該股東大會上，向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人或其聯繫人為本公司主要股東或獨立非執行董事的任何人士授出購股權，只要在上市規則規定的範圍內，須獲股東以投票方式表決批准，而本公司的所有關連人士須就此放棄投票，惟任何關連人士已知會本公司表明其意向，而該意向已在致股東的有關通函內列明，則可投票反對該決議案。

建議該進一步授出的董事會決議案日期，將被當作該等授出的授出日期。

此外，只要在上市規則規定的範圍內，授予為本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人的承授人的購股權條款的任何修訂，必須獲股東於股東大會上批准，而所有於有關購股權擁有權益的本公司關連人士須放棄投票。

#### (vii) 調整最高數目

倘透過溢利或儲備資本化（根據以股代息計劃進行者除外）、供股、合併、拆細或削減本公司股本或不論以其他方式而導致本公司股本結構有任何變動，則本(r)段所提述的最高股份數目將以本公司當時的核數師證明根據(s)段為適合的方式調整。

#### (s) 股本結構重組的影響

就任何購股權仍可行使時，倘透過溢利或儲備資本化（根據以股代息計劃進行者除外）、供股、合併、拆細、削減或類似本公司股本重組而導致本公司股本結構有任何變動，則須就(i)迄今未行使的購股權所涉及股份數目或面值；及／或(ii)認購價；及／或(iii)購股權行使方法；及／或(iv)(r)段所提述最高股份數目作出相應修訂(如有)，而本公司當時的核數師須向董事會書面證明彼等認為就整體概況或任何特定承授人而言屬公平合理的意見，惟毋須有關證明的資本化發行情況除外，而(i)作出任何有關修訂的基準為承授人在全面行使任何購股權時應付的總認購價將盡量維持至與未出現有關修訂前者相同，惟不會高於有

關金額；(ii)該等修訂不得使股份低於面值發行；及(iii)有關調整不得使任何承授人根據彼持有的購股權有權認購的本公司已發行股本比例增加。

為免生疑，發行證券作為一項交易代價不得被視為要求作出任何有關調整的情況。

#### (t) 修訂購股權計劃

董事會可通過決議案修訂購股權計劃的任何內容，惟購股權計劃有關(d)至(u)段的若干釋義及條文規定不得作出有利於承授人或建議承授人的修訂，除非於股東大會獲本公司決議案事先批准外，且有關修訂亦不得損害在作出修訂前任何已授出或同意將授出的任何購股權的發行條款，惟取得大多數承授人同意或批准(猶如根據本公司當時的公司章程細則就更改股份所附權利所須取得股東同意或批准)除外。

除根據購股權計劃現有條款自動生效的修訂外，購股權計劃條款及條件的任何重大修訂及已授出購股權條款的任何變動均須獲得股東批准。

董事會修訂購股權計劃條款的權力的任何變動，均須獲得股東批准。

#### (u) 終止購股權計劃

本公司可於股東大會通過普通決議案或由董事會隨時終止運作購股權計劃，而在此情況下將不會於購股權計劃終止後進一步建議授出購股權，惟購股權計劃的所有其他規定則繼續全面生效及具有效力。於購股權計劃終止前已授出的所有當時尚未行使的購股權將繼續有效。

#### (v) 向本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人提出購股權建議

在(r)(iv)、(r)(v)及(r)(vi)段的規限下(惟只要在上市規則規定的範圍內)，倘向本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人的合資格參與者提出任何購股權建議，該建議須首先獲本公司的獨立非執行董事批准(不包括為建議向其授出購股權的合資格參與者或其本身為合資格參與者的聯繫人的任何獨立非執行董事或其聯繫人)。



**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)

茲通告瑞安房地產有限公司(「本公司」)將於2007年6月8日下午3時30分(或緊隨本公司於同日下午3時正假座同一地點召開的股東週年大會結束後)假座香港金鐘道88號太古廣場香港港麗酒店大堂低座夏慤廳舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過(無論有否修訂)下列決議案為本公司的普通決議案：

**普通決議案**

「**動議**待香港聯合交易所有限公司批准根據於本通告日期同日寄發予股東的通函內所述購股權計劃(「購股權計劃」)，其條款載於註有「A」字樣且現已呈交大會並由大會主席簽署以資識別的印刷本)授出的任何購股權獲行使而須予發行的股份上市及買賣後，批准及採納購股權計劃為本公司的購股權計劃，並授權本公司董事據此授出購股權及根據購股權計劃配發及發行股份，以及採取一切可能必要或合適的步驟，以實行該項購股權計劃。」

承董事會命  
瑞安房地產有限公司  
主席  
羅康瑞

香港，2007年5月23日

\* 僅供識別

# 股東特別大會通告

---

附註：

1. 凡有權出席本公司大會及於會上投票的股東，均有權委任他人作為代表代其出席及投票。持有兩股股份或以上的股東可委任超過一名受委任代表代表其及代其投票。
2. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經證明的授權書或授權文件副本，最遲須於大會指定舉行時間前48小時送達本公司的香港營業地點，地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓，公司秘書收，方為有效。

於本通告日期，本公司的執行董事為羅康瑞先生及夏達臣先生；本公司的非執行董事為梁振英議員；以及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。