

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函的內容或將採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問以獲取獨立意見。

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，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣的銀行、持牌證券商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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，並明確表示概不對或轉函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)

## 持續關連交易 有關框架協議的補充協議 及 建議重選董事

獨立董事委員會及獨立股東的  
獨立財務顧問



---

獨立董事委員會函件載於本通函第9及第10頁。

獨立財務顧問創越融資致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件載於本通函第11至第18頁。

本公司謹訂於二零零九年一月二十一日(星期三)下午三時正假座香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心1樓103室舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第29及第30頁。無論閣下能否出席大會，務請按隨附的代表委任表格上所印列的指示填妥該表格，並盡快交回本公司於香港的營業地點，地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓，惟無論在任何情況下，該表格須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

\* 僅供識別

二零零九年一月五日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	3
緒言 .....	4
補充協議 .....	4
年度上限 .....	4
交易的理由 .....	5
上市規則的涵義 .....	6
一般資料 .....	6
建議重選董事 .....	7
股東特別大會 .....	7
推薦建議 .....	8
其他資料 .....	8
獨立董事委員會函件 .....	9
獨立財務顧問意見函件 .....	11
附錄一 — 一般資料 .....	19
附錄二 — 建議重選董事的履歷 .....	27
股東特別大會的通告 .....	29

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」、「關連人士」、「附屬公司」、「主要股東」	指	各自具有上市規則所賦予的涵義；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所上市；
「建築服務」	指	由瑞安建築向本公司及／或其附屬公司提供建築服務，包括但不限於樓宇建築的土木工程、機電工程及安裝工程以及裝修及翻新工程，全部工程均與中國的房地產開發項目有關；
「持續關連交易」	指	經補充協議修訂的框架協議項下擬進行的交易；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	本公司就考慮(其中包括)補充協議及持續關連交易而召開的股東特別大會；
「框架協議」	指	瑞安建築與本公司於二零零六年六月四日訂立有關提供建築服務的框架協議；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事鄭維健博士、白國禮教授及麥卡錫•羅傑博士組成的董事會委員會，就補充協議的條款及條件以及持續關連交易是否公平合理向獨立股東提供意見；
「獨立股東」	指	除羅先生及其聯繫人(包括但不限於瑞安建業)以外的股東；

---

## 釋 義

---

「最後實際可行日期」	指	二零零八年十二月三十日，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；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「羅先生」	指	羅康瑞先生；
「創越融資」或 「獨立財務顧問」	指	創越融資有限公司，為獨立董事委員會及獨立股東就補充協議及持續關連交易提供意見的獨立財務顧問，並為根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券買賣)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港及澳門特別行政區；
「人民幣」	指	中國法定貨幣，人民幣；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.0025美元的普通股；
「瑞安建業」	指	瑞安建業有限公司，一家於百慕達註冊成立的公司，其證券於聯交所上市(股份代號：983)；
「瑞安建業股份」	指	瑞安建業已發行股本中每股面值1港元的普通股；
「瑞安建築」	指	瑞安建築有限公司(前稱上海瑞安建築有限公司)，為瑞安建業持有70%的附屬公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「補充協議」	指	瑞安建築與本公司於二零零八年十二月十五日訂立有關框架協議的補充協議；及
「%」	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)  
王克活先生  
李子尚先生

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

敬啟者：

註冊辦事處：

Walker House  
87 Mary Street  
George Town  
Grand Cayman KY1-9002  
Cayman Islands

香港營業地點：

香港  
灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心34樓

持續關連交易

有關框架協議的補充協議  
及  
建議重選董事

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

### 緒言

茲提述瑞安建業與本公司於二零零八年十二月十五日刊發的聯合公佈及本公司於二零零六年九月二十日刊發的招股章程，有關瑞安建築與本公司於二零零六年六月四日訂立的建築服務框架協議擬進行的交易，該等交易根據上市規則第14A章均構成本公司及瑞安建業的持續關連交易。

董事會於二零零八年十二月十五日公佈，由於框架協議的年期於二零零八年十二月三十一日屆滿，瑞安建築及本公司簽訂補充協議以延長年期三個財政年度至二零一一年十二月三十一日。補充協議項下的該等交易構成本公司的持續關連交易，且待獨立股東於股東特別大會予以批准。

於股東特別大會上，本公司亦將按公司章程細則第97(3)條的規定提呈建議重選王克活先生及李子尚先生為董事的普通決議案。

本通函旨在向閣下提供有關補充協議、持續關連交易及建議重選董事的進一步詳情，致使閣下於股東特別大會上能對建議決議案投贊成或反對票作出理性決定。

### 補充協議

**日期：** 二零零八年十二月十五日

**訂約方：** (1) 瑞安建築；及  
(2) 本公司

**主要條款：** 延長框架協議的年期，致使框架協議於二零一一年十二月三十一日屆滿。任何續期須經訂約方協定，並須取得所需的同意及／或批准。在訂約方同意及在獲得一切所需的同意及／或批准的情況下，每次續期應為三個財政年度。

本公司將於框架協議再續期時，遵守上市規則適用的規定。

### 年度上限

誠如本公司在二零零六年九月二十日刊發的招股章程所載，截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度的前年度上限分別為人民幣285,000,000元、人民幣535,000,000元及人民幣750,000,000元。

---

## 董事會函件

---

現建議截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度就瑞安建築向本集團提供的建築服務所支付的每年最高總額分別不得超過人民幣410,000,000元、人民幣561,000,000元及人民幣845,000,000元（「新上限」）。新上限乃按過往授予瑞安建築的合約中尚未竣工的工程經核證完成時須予支付的預計金額及參照於相關財政年度期間由本集團授予瑞安建築的新合約（包括價值低於人民幣1,000,000元直接獲聘的建築合約及價值為或人民幣1,000,000元以上根據招標程序取得的建築合約）所預期進行的建築工程的最高金額而釐定。

於截至二零零七年十二月三十一日止兩個財政年度本集團就瑞安建築向本集團提供的所有建築服務而支付予瑞安建築的總額分別約為人民幣27,000,000元及人民幣117,000,000元。於截至二零零八年九月三十日止九個月本集團就瑞安建築所提供的建築服務已付或應付款項總額約為人民幣210,000,000元。鑑於上述財政年度期間本集團就建築服務向瑞安建築所支付的實際總額有明顯上升的趨勢，並考慮到：(a)瑞安建築以其日益增長的能力而可能承接更多工程；(b)瑞安建築的投標成功率較高；及(c)可能有更多適合瑞安建築競投的本公司房地產開發項目接踵而來，故釐定截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度的年度上限為分別不得超過人民幣410,000,000元、人民幣561,000,000元及人民幣845,000,000元是較為適當的。

### 交易的理由

經考慮瑞安建築過往業績、經驗及專業技術，並對本公司的建築要求及水平的了解，以及瑞安建築參予本公司建築工程的競投而獲授若干建築合約的可能性後，本公司相信更新框架協議的年期符合其最佳利益。

瑞安建築為瑞安建業於中國的建築旗艦公司。框架協議能為瑞安建築於中國競投合約及從事建築工程提供商機，配合本集團的房地產發展業務。

董事（包括獨立非執行董事）認為，持續關連交易乃按本集團一般及日常業務過程中訂立，補充協議（連同新上限）乃經訂約方公平磋商後按正常商業條款協定，而補充協議的條款及持續關連交易（連同新上限）乃公平合理，且符合股東的整體利益。

股東應注意，新上限乃本公司根據現時所取得資料對相關交易的每年總金額作出的合理估計。新上限與本集團的財務或潛在財務表現並無直接關係，且不應被當作有任何直接關係。由於本集團就建築服務（簽訂合約少於人民幣1,000,000元除外）的委聘工作須經過投

---

## 董事會函件

---

標程序，而其他獨立第三方承包商亦可參與競投，故瑞安建築可能會或可能不會向本集團提供建築服務至新上限水平，甚至不會提供建築服務。

### 上市規則的涵義

羅先生為本公司的主席兼行政總裁，於本公司已發行股本中擁有約54.52%權益。彼亦為瑞安建業的主席，並於瑞安建業已發行股本中擁有約56.63%權益。因此，瑞安建業及瑞安建築乃本公司的一名關連人士的聯繫人。根據經補充協議修訂的框架協議擬進行的交易將因而構成本公司的持續關連交易。由於本公司就新上限計算得出的上市規則14A.10條所列載的適用百分比比率超出2.5%，因此，本公司須就補充協議及持續關連交易遵守上市規則第14A章有關作出公佈、獨立股東批准、每年檢討及申報的規定。

獨立非執行董事馮國綸博士實益擁有本公司股份3,700,000股及瑞安建業股份682,000股，分別佔本公司及瑞安建業已發行股本約0.08%及0.21%。

於股東特別大會上，本公司將就補充協議及持續關連交易（連同新上限）尋求獨立股東批准。股東特別大會上的表決將以投票方式進行，點票結果將於股東特別大會結束後公佈。

獨立董事委員會已成立以就補充協議的條款及持續關連交易向獨立股東提供意見，而創越融資亦已獲委任為獨立財務顧問就此等事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。股東應審慎考慮獨立董事委員會的建議，及有關補充協議及持續關連交易的因素、理由及建議。

### 一般資料

本公司為中國主要房地產發展商之一。本集團的主要業務為在中國從事開發、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。

瑞安建業及其附屬公司主要於香港及中國從事房地產開發、資產管理、水泥生產、建築、房地產發展投資及創業基金投資。

瑞安建築為瑞安建業於中國的建築旗艦公司，其主要業務為樓宇建築。



---

## 董事會函件

---

### 建議重選董事

根據本公司的公司章程細則第97(3)條，王克活先生及李子尚先生於二零零八年獲委任為董事以填補臨時空缺，任期僅會至彼等獲委任後本公司首個股東大會為止，因此，彼等將於股東特別大會上退任並重選為董事。按上市規則第13.74條，擬於股東特別大會上重選董事的履歷已載於本通函的附錄二。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零零九年一月二十一日(星期三)下午三時正假座香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心1樓103室召開股東特別大會的通告載於本通函第29及第30頁。於股東特別大會上，將提呈決議案以批准補充協議，持續關連交易(連同新上限)及重選董事。

任何於根據補充協議擬進行的交易中擁有重大權益的關連人士，以及於根據補充協議擬進行的交易中擁有重大權益的任何其他股東及彼等各自的聯繫人，須就決議案放棄投票。

羅先生乃本公司主席兼行政總裁，於最後實際可行日期擁有本公司已發行股本54.52%權益。彼亦為瑞安建業主席，擁有瑞安建業已發行股本56.63%權益。因此，羅先生為本公司關連人士，而瑞安建業及瑞安建築則為本公司關連人士的聯繫人。羅先生及其聯繫人將就批准補充協議項下的持續關連交易的決議案放棄投票。

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，務請按隨附的代表委任表格上所印列的指示填妥該表格，並盡快交回本公司於香港的營業地點，地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓，惟無論在任何情況下，該表格須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

根據將於二零零九年一月一日生效的經修訂的上市規則第13.39(4)條，任何於股東大會上進行的股東表決均須以投票方式進行。因此，本公司將促使股東特別大會的主席要求所有載於股東特別大會通告的決議案均以投票方式進行。

---

## 董事會函件

---

### 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為補充協議的條款及持續關連交易(連同新上限)屬公平合理，而持續關連交易乃按正常商業條款進行且符合本公司及股東的整體利益。董事建議獨立股東於股東特別大會上提呈的所有普通決議案投贊成票。

### 其他資料

務請閣下垂注本通函第9及第10頁所載致獨立股東的獨立董事委員會函件、本通函第11至第18頁所載獨立財務顧問創越融資就補充協議及持續關連交易致獨立董事委員會及獨立股東的函件，以及本通函附錄所載的資料。

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

二零零九年一月五日



瑞安房地產  
SHUI ON LAND

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)

## 持續關連交易

### 有關框架協議的補充協議

敬啟者：

吾等謹此提述本公司於二零零九年一月五日刊發的致股東通函(「通函」)，而本函件為其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

獨立董事委員會已組成，就補充協議的條款及持續關連交易(連同新上限)是否公平合理及符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。創越融資已獲委任就補充協議的條款及持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等務請閣下垂注本通函第3至第8頁所載的董事會函件及本通函第11至第18頁所載的創越融資意見函件，上述兩者均提供有關補充協議及持續關連交易的詳情。

經考慮補充協議的條款及持續關連交易、創越融資的意見及董事會函件所載的相關資

\* 僅供識別

---

## 獨立董事委員會函件

---

料後，吾等認為補充協議的條款及持續關連交易（連同新上限）對獨立股東而言屬公平及合理，而且訂立補充協議及持續關連交易（連同新上限）亦符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上就補充協議及持續關連交易有關的決議案投贊成票。

此致

列位獨立股東 台照

### 獨立董事委員會

獨立非執行董事  
鄭維健博士

獨立非執行董事  
白國禮教授  
謹啟

獨立非執行董事  
麥卡錫•羅傑博士

二零零九年一月五日

---

## 獨立財務顧問意見函件

---

以下為創越融資致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，乃編製以供載入本通函。



創越融資有限公司  
香港  
中環  
夏慤道12號  
美國銀行中心  
36樓3618室

敬啟者：

### 持續關連交易 有關框架協議的補充協議

#### 緒言

吾等獲委任就正尋求獨立股東批准的(i)補充協議；及(ii)持續關連交易(連同新上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。補充協議及新上限的詳情載於 貴公司於二零零九年一月五日致股東的通函(「通函」，本函件為其中部分)所載的董事會函件(「該函件」)。除另有界定者外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零零六年六月四日， 貴公司與瑞安建築訂立框架協議，以便瑞安建築向 貴集團提供建築服務。由於框架協議將於二零零八年十二月三十一日屆滿，瑞安建築與 貴公司於二零零八年十二月十五日訂立補充協議，以延長框架協議的年期多三個財政年度至二零一一年十二月三十一日。現建議截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個財政年度就瑞安建築向 貴集團提供的建築服務所支付的每年最高總額分別不得超過人民幣410,000,000元、人民幣561,000,000元及人民幣845,000,000元。

---

## 獨立財務顧問意見函件

---

於最後實際可行日期，羅先生為 貴公司主席兼行政總裁，於 貴公司擁有約54.52%股權，故根據上市規則為 貴公司的關連人士。羅先生亦為瑞安建業的主席，於最後實際可行日期於瑞安建業已發行股本中擁有約56.63%權益。因此，根據上市規則，瑞安建業及瑞安建築(為瑞安建業的附屬公司)為 貴公司關連人士的聯繫人。根據經補充協議修訂的框架協議擬進行的交易將因而構成 貴集團的持續關連交易。由於預期 貴公司就補充協議新上限計算出的上市規則第14A.10條所載列的適用百分比比率超出2.5%，因此，補充協議及持續關連交易須遵守上市規則第14A章有關作出公佈、獨立股東批准、每年檢討及申報的規定。羅先生及其聯繫人將於股東特別大會上就補充協議及持續關連交易(連同新上限)提呈的普通決議案放棄投票。

貴公司已成立獨立董事委員會，成員包括三名獨立非執行董事，即鄭維健博士、白國禮教授及麥卡錫·羅傑博士，以就補充協議及持續關連交易(連同新上限)向獨立股東提供推薦意見。創越融資已獲委任就(i)持續關連交易是否於 貴集團的一般及日常業務過程中訂立；(ii)補充協議的條款是否屬正常商業條款；(iii)補充協議及持續關連交易(連同新上限)的條款對獨立股東而言是否公平合理；及(iv)訂立補充協議及持續關連交易(連同新上限)是否符合 貴公司及股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於制訂吾等的意見時，吾等乃依賴 貴公司管理層所提供的資料及事實以及所表達的意見，並已假設向吾等提供的資料及事實以及表達的意見於作出時在各重大方面均屬真實、準確及完整，直至股東特別大會日期仍屬真實、準確及完整。吾等亦已尋求並取得 貴公司管理層確認，向吾等提供的資料及表達的意見並無遺漏重大事實。吾等依賴有關資料，且認為吾等已取得足夠資料，使吾等能夠達致知情見解，吾等亦無理由相信任何重要資料遭隱瞞，或懷疑獲提供資料的真實性或準確性。然而，吾等並無就 貴集團的業務及財務狀況進行任何獨立調查，亦無就獲提供資料進行任何獨立核證。

### 所考慮的主要因素及理由

於考慮持續關連交易(連同新上限)及補充協議的條款對獨立股東而言是否屬公平合理時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 訂立補充協議的背景及理由

貴公司為中國主要房地產發展商之一。貴集團的主要業務為在中國從事開發、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。

瑞安建業及其附屬公司主要於香港及中國從事房地產開發、資產管理、水泥生產、建築、房地產發展投資及創業基金投資。

瑞安建築為瑞安建業於中國的建築旗艦公司，其主要業務為樓宇建築。

在一般業務過程中，貴集團將委聘承包商進行開發項目的建築工作，包括但不限於樓宇建築的土木工程、機電工程及安裝工程以及裝修及翻新工程或為其開發項目供應材料。合資格承包商、材料供應商及顧問(包括瑞安建築)將獲邀請就每項價值人民幣1,000,000元或以上的建築合約的建築工程投標。對於價值低於人民幣1,000,000元的合約，貴集團或酌情與承包商訂立合約而毋須進行投標程序(「投標程序」)。據董事告知，授予投標合約的決定將根據對符合合約要求的能力、品質聲譽及提交的項目價格仔細評估後作出。瑞安建築過往曾為貴集團於中國的項目提供建築服務。如貴公司於二零零六年九月二十日刊發的招股章程所載，貴公司與瑞安建築就為期截至二零零八年十二月三十一日止三個年度的建築服務訂立框架協議，以規管瑞安建築將向貴集團提供的建築服務。截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度各年就瑞安建築向貴集團提供的建築服務所支付的建議每年最高總額分別為人民幣285,000,000元、人民幣535,000,000元及人民幣750,000,000元。

吾等獲貴公司告知，經考慮瑞安建築的過往業績、經驗及專業技術，其對貴公司建築要求及水平的了解，預期瑞安建築可能繼續名列於貴公司的合資格承包商名單，而瑞安建築在一般及日常業務過程中參與其建築工程的投標時，按正常商業條款貴公司可能會授予其部分建築合約。在過去數年，瑞安建築已獲授建築合約提供建築服務，包括但不限於住宅樓宇及會所的土木工程、機電工程及內部安裝工程以及貴集團位於(其中包



---

## 獨立財務顧問意見函件

---

括)上海、武漢及重慶的投資物業的翻新工程。吾等在與 貴公司的討論中獲悉，瑞安建築一直能夠以相宜價格向 貴集團提供不僅符合市場水平亦能夠滿足 貴集團要求及時限的優質服務。此外，於最後實際可行日期，授予瑞安建築的若干合約的建築工程，包括住宅樓宇及商業娛樂綜合樓宇的土木工程、機電工程及內部安裝工程以及寫字樓翻新及裝修項目仍在進行中。因此， 貴公司與瑞安建築訂立補充協議續訂框架協議，以延長框架協議的年期至二零一一年十二月三十一日止。此外，由於現有年度上限僅涵蓋截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度，因此 貴公司建議尋求獨立股東批准截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個財政年度的新上限。

根據上文所述，吾等認為，訂立補充協議以續訂框架協議另外三年，將使 貴集團可鞏固與瑞安建築的持續業務關係，並為 貴公司提供更多合資格承包商選擇以為 貴集團的開發項目承包建築工程，且符合 貴公司及股東的整體利益。

### 2. 框架協議(經補充協議補充)的主要條款

根據框架協議(經補充協議補充)， 貴集團與瑞安建築已同意訂立建築合約，由瑞安建築根據框架協議(經補充協議補充)的條款及條件向 貴集團提供建築服務，包括但不限於樓宇建築的土木工程、機電工程及安裝工程以及裝修及翻新工程，全部工程均與中國的房地產開發項目有關。

就價值人民幣1,000,000元或以上的建築合約而言，根據框架協議(經補充協議補充)，瑞安建築可能按提供予其他獨立第三方的相同條款參與競投由 貴公司根據其不時制定的投標程序作出的招標；而倘若瑞安建築因中標而獲授任何建築合約，瑞安建築將根據中標條款提供建築服務。就此而言，吾等已審閱投標大會須知(「須知」)的樣本，當中概述並比較由各方(包括瑞安建築)就若干項目所提交的投標，而 貴公司最終與瑞安建築訂立建築合約。吾等注意到，在挑選過程中， 貴公司已考慮多項因素，包括價格、就特定類型建築工程競標者須具備的專業技術、預期完成建築所需工作天以及對管理要求的熟悉程度。根據 貴公司編寫及提供的須知，吾等發現，瑞安建築收取的價格及建議的主要條款較獨立第三方承包商的報價而言屬合理。



## 獨立財務顧問意見函件

根據框架協議(經補充協議補充)，對於價值低於人民幣1,000,000元的建築合約，承包商毋須進行投標程序，貴集團可酌情直接委聘任何承包商。倘若瑞安建築獲委聘，瑞安建築須按貴公司與瑞安建築根據以下各項可能不時協定的正常商業條款向貴集團提供建築服務：

- (i) 貴公司與瑞安建築須訂立非投標合約，當中載列建築服務的項目規格、付款及其他慣常條款，而整體條款不遜於由獨立第三方承包商就可資比較建築服務慣常向貴公司所提供者；
- (ii) 根據非投標合約將予提供建築服務的合約金額須根據現行市價釐定，而倘若有關建築服務所包括任何有關項目並無可提供的現行市價，則為經參考相關省或市公佈的材料及勞工現行價格指引按公平磋商釐定的公平合理價格；及
- (iii) 貴公司須促使編寫有關根據建議非投標合約將予提供的建築服務的項目報告(包括有關合約金額合理性的分析)，以呈交予其高級管理層。

根據上文所述及基於正式的非投標合約將根據正常商業條款按市價基準(如有)訂立，且價值人民幣1,000,000元或以上的建築合約須進行投標程序，吾等認為框架協議(經補充協議補充)的條款對獨立股東而言屬公平合理。

### 3. 新上限

#### 對過往建築服務的審閱

以下所載為截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止兩個財政年度各年及截至二零零八年九月三十日止九個月的建築服務總交易價值：

	截至九月三十日		
	截至十二月三十一日止年度		止九個月
	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
瑞安建築向貴集團 提供的建築服務	27	117	210

## 獨立財務顧問意見函件

誠如上表所載，瑞安建築提供建築服務的金額於過去兩年一直穩定增長。截至二零零七年十二月三十一日止財政年度的建築服務金額較截至二零零六年十二月三十一日止財政年度增加約333.3%。截至二零零八年九月三十日止九個月，貴集團就瑞安建築提供建築服務支付的款項總額約為人民幣210,000,000元，約佔截至二零零七年十二月三十一日止年度貴集團就瑞安建築提供建築服務支付的款項總額約人民幣117,000,000元的179.5%。瑞安建築提供的建築服務增加主要由於瑞安建築中標的次數增加所致。

### 釐定新上限的基準

以下所載為截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個財政年度各年的建議新上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
瑞安建築將向 貴集團 提供的建築服務	410	561	845

吾等已與 貴公司管理層討論釐定新上限的相關基準及假設，獲悉截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個財政年度各年的新上限乃根據以下各項釐定：(i)過往授予瑞安建築的合約中尚未竣工的工程經核證完成時須予支付的估計金額；及(ii)於相關財政年度內由 貴集團授予瑞安建築的新合約（不論為建築合約價值低於人民幣1,000,000元時的直接委聘，或建築合約價值人民幣1,000,000元或以上時根據投標程序的委聘）所預期進行的建築工程的最高金額。誠如該函件所述， 貴公司於釐定新上限時已考慮到(i)瑞安建築以其日益增長的能力而可能承接更多工程；(ii)瑞安建築的投標成功率較高；及(iii)可能有更多適合瑞安建築競投的 貴公司的房地產開發項目接踵而來。

就上文而言，吾等已與管理層討論並審閱 貴集團現有主要位於上海、武漢、重慶的建築中發展項目。據 貴公司管理層告知，過往授予瑞安建築而仍在建築的項目中，截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度各年，預期將變現的建築成本分別約為人民幣268,600,000元、人民幣134,800,000元及人民幣57,800,000元。

---

## 獨立財務顧問意見函件

---

此外，吾等已考慮 貴集團目前持有的土地儲備總規模及其發展該等土地的計劃，包括將於土地上開發的物業性質及就該等項目將產生的估計建築成本。誠如 貴公司截至二零零八年六月三十日止六個月的中期報告所披露， 貴公司擁有的股東應佔土地儲備總量為建築面積約1,700,000平方米的發展中物業(位於上海、杭州、重慶、武漢、大連及佛山)及建築面積約7,700,000平方米的持作未來發展物業(位於上海、重慶、武漢、大連及佛山)。儘管二零零八年中國房地產市場的銷售交易普遍下滑，然而據董事告知， 貴公司將繼續按計劃進行物業發展項目，特別是該等位於中國主要城市包括上海、武漢及重慶的項目。因此， 貴公司推測在現時形勢下，對來年瑞安建築的建築工程需求將不會有任何重大影響，而 貴公司在新上限中保留若干調整限度以備其後年度因房地產市場及經濟情況全球復蘇導致提供建築服務的需求大增，吾等認為此舉實屬合理。

鑒於該等交易(其條款將受框架協議(經補充協議補充)所規管)屬經常性質，而 貴集團與瑞安建築訂立建築合約一般視乎多項因素而定，如瑞安建築的報價、瑞安建築在特定建築項目的專業技術及瑞安建築完成項目所需的時間等，故吾等與董事一致認為，建議的新上限應可滿足 貴集團的業務需要並可為 貴集團提供充分的營運靈活性。經考慮(i) 貴集團滿意瑞安建築過往承建的建築工程並將繼續允許瑞安建築參與 貴集團項目投標；(ii) 建築合約乃由 貴集團與瑞安建築根據正常商業條款訂立；(iii) 上文所載預期將於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年止財政年度各年變現獲授項目的建築成本；及(iv) 貴公司將繼續按計劃發展項目，吾等認為截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度各年的新上限分別為人民幣410,000,000元、人民幣561,000,000元及人民幣845,000,000元屬公平合理。

---

## 獨立財務顧問意見函件

---

### 意見

經考慮上述主要因素，吾等認為(i)持續關連交易乃於 貴集團一般及日常業務過程中訂立；(ii) 補充協議的條款屬正常商業條款；(iii) 補充協議及持續關連交易(連同新上限)的條款對獨立股東而言屬公平合理；及(iv)訂立補充協議及持續關連交易(連同新上限)符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准補充協議及持續關連交易(連同新上限)。

此致

瑞安房地產有限公司  
獨立董事委員會  
及列位獨立股東 台照

代表  
創越融資有限公司  
主席 董事  
梁美嫻 陳佩明  
謹啟

二零零九年一月五日

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則的規定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，本通函並無遺漏其他事實，以致其中所載任何聲明含有誤導成份。

## 2. 權益披露

### (A) 本公司董事及主要行政人員的權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定，須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文規定被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或須根據證券及期貨條例第352條記錄於該條例的登記冊中的權益及淡倉；或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### (a) 本公司

##### (i) 於本公司股份的好倉

董事姓名	權益性質	股份總數	於本公司權益的概約百分比
羅先生	其他	2,281,250,225 (附註1)	54.50%
	配偶	1,150,000 (附註2)	0.02%
王克活先生	個人	1,802,000	0.04%
李子尚先生	家庭	470,000 (附註3)	0.01%
馮國綸博士	個人	3,700,000	0.08%
白國禮教授	個人	200,000	0.004%

附註：

- (1) 該等股份由Shui On Company Limited(「SOCL」)的附屬公司(即瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及New Rainbow Investments Limited)直接持有。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，其受託人為Bosrich Holdings (PTC) Inc.(前稱為Bosrich Holdings Inc.)。Bosrich Unit Trust的信託單位為一全權信託的財產，而羅先生為該全權信託的受益人，HSBC

International Trustee Limited則為受託人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生、Bosrich Holdings (PTC) Inc.及HSBC International Trustee Limited均被視為擁有該等股份的權益。

(2) 此等股份為羅先生的配偶朱玲玲女士所持有，根據證券及期貨條例，羅先生被視為擁有該等股份的權益。

(3) 此等股份與Kalice L.T. KWONG女士共同持有。

(ii) 於本公司的購股權

於最後實際可行日期，下列董事於本公司在二零零七年六月八日採納的購股權計劃而授予購股權的權益：

董事姓名	授出日期	每股 認購價 港元	行使期限	購股權 所涉及的 股份數目
王克活先生	二零零七年 六月二十日	7.00	二零零九年六月二十日 至二零一六年六月十九日	5,714,285
李子尚先生	二零零七年 十一月一日	11.78	二零零九年十一月一日 至二零一六年十月三十一日	2,973,137
梁振英議員	二零零七年 六月二十日	7.00	二零零七年六月二十日 至二零一二年六月十九日	500,000
龐約翰爵士	二零零七年 六月二十日	7.00	二零零七年六月二十日 至二零一二年六月十九日	500,000
鄭維健博士	二零零七年 六月二十日	7.00	二零零七年六月二十日 至二零一二年六月十九日	500,000
白國禮教授	二零零七年 六月二十日	7.00	二零零七年六月二十日 至二零一二年六月十九日	500,000
麥卡錫·羅傑博士	二零零七年 六月二十日	7.00	二零零七年六月二十日 至二零一二年六月十九日	500,000
邵大衛先生	二零零七年 六月二十日	7.00	二零零七年六月二十日 至二零一二年六月十九日	500,000

於最後實際可行日期，概無淡倉記入根據證券及期貨條例第352條須予存置的本公司登記冊。

## (b) 相聯法團－瑞安建業

## (i) 於瑞安建業股份的好倉

董事姓名	權益性質	瑞安建業 股份總數	於瑞安 建業權益的 概約百分比
羅先生	其他	181,981,000 (附註1)	56.53%
	配偶	312,000 (附註2)	0.10%
馮國綸博士	個人	682,000	0.21%

附註：

- (1) 於SOCL實益擁有的181,981,000股瑞安建業股份當中，SOCL及其間接全資附屬公司Shui On Finance Company Limited分別持有166,148,000股瑞安建業股份及15,833,000股瑞安建業股份。SOCL則由Bosrich Unit Trust擁有，其受託人為Bosrich Holdings (PTC) Inc.。Bosrich Unit Trust的信託單位為一全權信託的財產，而羅先生為該全權信託的受益人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生亦被視為擁有該等瑞安建業股份的權益。
- (2) 此等瑞安建業股份為羅先生的配偶朱玲玲女士所持有，根據證券及期貨條例，羅先生亦被視為擁有該等瑞安建業股份的權益。

## (ii) 於瑞安建業股份的淡倉

董事姓名	權益性質	瑞安建業 股份總數	於瑞安 建業權益的 概約百分比
羅先生	其他	1,600,000 (附註1)	0.49%

附註：

- (1) 該等瑞安建業股份為SOCL於二零零二年八月二十七日向黃月良先生授出的認購期權，作為其向瑞安建業提供服務的獎賞一部份。根據證券及期貨條例，羅先生被視為擁有該等瑞安建業股份的淡倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定，須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據該



等證券及期貨條例條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或須根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例的登記冊中的權益或淡倉；或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

除本公司於二零零八年二月二十六日刊發的公佈內所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零零七年十二月三十一日(即編製本公司最近期公佈的經審核綜合財務報表的日期)以來所收購或出售或租賃、或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無存在任何董事擁有重大權益且對本集團業務有重大關係的合約或安排。

### (B) 主要股東的權益

除下文及上文「本公司董事及主要行政人員的權益」一節所披露者外，董事並不知悉任何其他人士(本公司董事或主要行政人員或彼等各自的聯繫人除外)於最後實際可行日期，於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司披露的權益或淡倉：

主要股東名稱	身份	股份總數	股份權益 概約百分比
朱玲玲女士	實益受益人	1,150,000	0.02%
	配偶權益	2,281,250,225 (附註1)	54.50%
HSBC International Trustee Limited	受託人	2,281,250,225 (附註2)	54.50%
Bosrich Holdings (PTC) Inc.	受託人	2,281,250,225 (附註2)	54.50%
SOCL	受控制法團權益	2,281,250,225 (附註2)	54.50%
瑞安建業	受控制法團權益	396,071,631 (附註3)	9.46%

附註：

- (1) 誠如於「本公司董事及主要行政人員的權益」下的(a)項附註(1)中所述，根據證券及期貨條例，羅先生被視作擁有該等股份的權益。



- (2) 該2,281,250,225股股份由SOCL透過其附屬公司實益擁有，包括由瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及New Rainbow Investments Limited分別持有940,000,000股股份、945,178,594股股份及396,071,631股股份。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，其受託人為Bosrich Holdings (PTC) Inc.。Bosrich Unit Trust的信託單位為一全權信託的財產，而羅先生為該全權信託的受益人，HSBC International Trustee Limited則為受託人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生、HSBC International Trustee Limited及Bosrich Holdings (PTC) Inc.均被視為擁有該等股份的權益。
- (3) 該等股份由瑞安建業的全資附屬公司New Rainbow Investments Limited實益擁有。因此，根據證券及期貨條例，瑞安建業被視為於該等股份中擁有權益。

### (C) 於本集團其他成員公司的權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事及本公司主要行政人員所知，概無其他人士(本公司董事或主要行政人員或彼等各自的聯繫人除外)直接或間接擁有可在任何情況下有權在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的已發行股本10%或以上的權益：

股份或股權 持有人名稱	本公司非全資 附屬公司的名稱	股權 概約百分比
Elegant Partners Limited	Foresight Profits Limited及其附屬公司	25%
Equity Millennium Limited	Bondwise Profits Limited及其附屬公司	20%
信興中國投資有限公司	Bondwise Profits Limited及其附屬公司	10%
上海楊浦知識創新區投資 發展有限公司	上海楊浦中央社區發展有限公司	30%
Wuhan Tiandi Development Company Limited	Fieldcity Investments Limited及其附屬公司	25%
明域集團有限公司	富岸集團有限公司及其附屬公司	28.20%
萬盈國際有限公司	富岸集團有限公司及其附屬公司	10.26%

股份或股權 持有人名稱	本公司非全資 附屬公司的名稱	股權 概約百分比
永菱通金融有限公司	Score High Limited及其附屬公司 偉華有限公司及其附屬公司	19.80% 25%
Taipingqiao 116 Development Company Limited	Portspin Limited及其附屬公司	49%

### 3. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司訂立任何一年內屆滿，或在一年內本集團可在不予賠償(法定賠償除外)的情況下終止的服務合約。

### 4. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團並無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本集團概無任何尚未了結或面臨的重大訴訟或索償。

### 5. 競爭權益

羅先生為本公司的主席兼行政總裁，以及瑞安集團的最終控股股東、主席兼行政總裁。瑞安集團的核心業務包括香港、紐約及中國的房地產發展及投資項目，詳情載於本公司於二零零六年九月二十日刊發的招股章程「與瑞安集團的關係」一節。本公司已與SOCL及羅先生訂立不競爭協議，據此，SOCL及羅先生已作出承諾不與本公司業務競爭。有關詳情請參閱本公司於二零零六年九月二十日刊發的招股章程「與瑞安集團的關係」一節。此外，羅先生亦為瑞安建業的主席及控股股東，瑞安建業在中國從事房地產發展。

除本文所述者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的聯繫人於與本集團業務構成或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

## 6. 專家及同意書

在本通函中提供意見或建議的專家的資格載列如下：

名稱	資格
創越融資	根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券買賣)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團；

創越融資已就刊發本通函發出書面同意書，同意按所載形式及內容，轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

## 7. 專家於資產中擁有的權益

於最後實際可行日期，創越融資：

- (a) 並無直接或間接於本集團任何成員公司中擁有任何股份權益或認購或指派他人認購本集團任何成員公司的證券的任何權利(無論可否依法強制執行)；及
- (b) 自二零零七年十二月三十一日(即編製本公司最近期公佈的經審核財務報表的日期)以來，概無直接或間接於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃的任何資產或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有權益。

## 8. 重大不利變動

董事並不知悉，自二零零七年十二月三十一日(即編製本公司最近期公佈的經審核綜合財務報表的日期)以來，本集團的財務或營運狀況出現任何重大不利變動。

## 9. 一般資料

- (a) 本公司的公司秘書為黃金綸先生，彼為香港合資格律師。
- (b) 本公司的合資格會計師為陳偉根先生，彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會會員。
- (c) 本公司的主要股份過戶登記處為Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited，地址為Butterfield House, 68 Fort Street, P. O. Box 705, Grand Cayman KY1-1107, Cayman Islands。

- (d) 本公司的香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-16號舖。
- (e) 本公司的註冊辦事處的地址為Walker House, 87 Mary Street, George Town, Grand Cayman KY1-9002, Cayman Islands。
- (f) 本公司的香港營業地點位於香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓。
- (g) 本通函的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

## 10. 備查文件

下列文件的副本，由本通函日期起至二零零九年一月二十一日（包括該日）止期間內任何營業日（公眾假期除外）的一般辦公時間，可在本公司於香港的營業地點（地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓）查閱：

- (a) 框架協議；
- (b) 補充協議；
- (c) 載於本通函的「獨立董事委員會函件」；
- (d) 載於本通函的「獨立財務顧問意見函件」；
- (e) 附錄一第六段所述創越融資發出的同意書。

王克活(「王先生」)

執行董事

王先生，現年57歲，為董事總經理－項目管理，負責項目管理。彼於一九八一年加入瑞安集團。由二零零二年十一月至二零零四年五月，彼為瑞安地產有限公司(本公司的主要股東)董事總經理。彼亦曾任瑞安建業的非執行董事，及Shui On Company Limited的董事，上述兩家公司均為本公司的主要股東。除擔任瑞安建業董事外，王先生於過往三年並無於任何其他上市公司出任董事職務。

彼現為中國人民政治協商會議上海市盧灣區委員會成員、上海市房地產行業協會副會長、香港房地產建築業協進會副會長、香港建造業研究學會管理委員會成員，以及香港職業安全健康局成員。彼亦曾擔任建造業訓練局委員、香港建造商會第一副會長、香港地產建設商會董事、香港建造業諮詢委員會會員、香港城市大學建築業顧問委員會主席、臨時建造業統籌委員會會員、廉政專員公署防止貪污諮詢委員會委員，以及香港建造工程師學會榮譽會長。

王先生持有曼徹斯特大學土木工程科學學士學位，並為英國土木工程師學會資深會員及香港工程師學會會員。

王先生除了擔任本集團若干附屬公司的董事外，彼並無於本公司或其任何附屬公司擔任其他職位。於最後實際可行日期，按照證券及期貨條例第XV部之涵義，王先生於本公司1,802,000股股份及5,714,285份購股權中擁有個人權益。

王先生的委任並無特定任期，惟須按照本公司之公司章程細則之規定在本公司股東週年大會上輪值告退及膺選連任或其他就董事離任適用之法例。王先生與本集團旗下公司簽訂僱傭合約。其任期將持續至任何一方向對方發出不少於三個月的通知以終止合約為止。彼可獲得每月約390,000港元的薪酬及享有按表現發放的花紅(惟須取得本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)的批准)。薪酬乃參照業界薪酬標準及當時市場狀況釐定。

李子尚(「李先生」)

執行董事

李先生，現年60歲，為董事總經理 - 商業。彼於二零零七年四月加入本公司，負責品牌定位、市場推廣及宣傳。李先生在美國及新加坡商界擁有超過26年的豐富經驗。彼曾在安達國際有限公司、電訊盈科、Sun Cruises、麗星郵輪、星晨旅遊及新加坡航空擔任高級管理層職位。彼目前為英國特許管理學會會員及英國特許市務學會資深會員。李先生持有香港大學工商管理碩士學位。李先生在過去三年並無於任何其他上市公司出任董事職務。

李先生除了擔任本集團若干附屬公司的董事外，彼並無於本公司或其任何附屬公司擔任其他職位。於最後實際可行日期，按照證券及期貨條例第XV部之涵義，李先生於本公司470,000股股份及2,973,137份購股權中擁有權益。

李先生的委任並無特定任期，惟須按照公司章程細則之規定在本公司股東週年大會上輪值告退及膺選連任或其他就董事離任之適用法例。李先生與本集團旗下公司簽訂僱傭合約。其任期將持續至任何一方向對方發出不少於三個月的通知以終止合約為止。彼可獲得每月約390,000港元的薪酬及享有按表現發放的花紅(惟須取得薪酬委員會的批准)。薪酬乃參照業界薪酬標準及當時市場狀況釐定。

除本文披露者外，於最後實際可行日期，王先生及李先生與本公司任何其他董事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係。彼等概無擁有任何其他股份權益(按證券及期貨條例第XV部的涵義)，王先生及李先生亦不知悉任何根據上市規則第13.51(2)(h)條至13.51(2)(v)條之規定而須予以披露的其他資料，或任何需讓股東注意的事項。

---

## 股東特別大會通告

---



### 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)

## 股東特別大會通告

茲通告瑞安房地產有限公司(「本公司」)謹訂於二零零九年一月二十一日(星期三)下午三時正假座香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心1樓103室舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司的普通決議案：

### 普通決議案

#### 1. 「動議

- (a) 批准、確認及追認補充協議(定義見本公司於二零零九年一月五日刊發予股東的通函，副本已提交本大會及註有「A」字樣並由本大會主席簡簽以資識別)及據此擬進行的持續關連交易；
- (b) 批准截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度的新上限(定義見上文所述通函)；及
- (c) 授權本公司董事(「董事」)作出一切進一步行動及事宜和簽立進一步文件及採取彼／彼等認為可能必要、適宜或權宜的一切步驟，藉以落實補充協商及據此擬進行的一切其他交易，及／或使之生效，而董事可作出彼等認為必要、適宜或權宜的任何更改。」

#### 2. 「動議重選王克活先生為董事。」

\* 僅供識別

---

## 股東特別大會通告

---

3. 「動議重選李子尚先生為董事。」

承董事會命  
瑞安房地產有限公司  
公司秘書  
黃金綸

香港，二零零九年一月五日

**附註：**

- (1) 凡有權出席上述大會並於會上投票的股東，均有權委任一位或多位代表代其出席，並於投票表決時代其投票。受委任代表毋須為本公司股東。
- (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)或經核證的授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間前48小時送達本公司於香港的營業地點，地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓，方為有效。
- (3) 所有上述普通決議案將以投票方式表決。

於本通告刊發日期，本公司執行董事為羅康瑞先生(主席兼行政總裁)、王克活先生及李子尚先生；本公司非執行董事為梁振英議員；而本公司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。