
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何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，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣的銀行、持牌證券交易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之有限責任公司)
(股份代號：272)

建 議
發 行 股 份 及 購 回 股 份 的 一 般 授 權 、
重 選 退 任 董 事
及
股 東 周 年 大 會 通 告

瑞安房地產有限公司謹訂於二零一一年五月十九日(星期四)下午三時正假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店低座2樓聚賢一廳舉行股東周年大會，召開大會的通告載於本通函第14至17頁。無論股東能否出席股東周年大會，均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，惟無論在任何情況下，該表格須於股東周年大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東周年大會或其任何續會，並於會上投票。

* 僅供識別

二零一一年四月十二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
緒言	3
發行股份及購回股份的一般授權	4
重選退任董事	4
股東周年大會	5
責任聲明	5
推薦建議	5
一般資料	5
附錄一 – 購回授權的說明函件	6
附錄二 – 擬重選的退任董事資料	9
股東周年大會通告	14

釋 義

於本通函內 (股東周年大會通告除外)，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「股東周年大會」	指	本公司謹訂於二零一一年五月十九日 (星期四) 下午三時正假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店低座2樓聚賢一廳舉行的股東周年大會，大會通告載於本通函第14至17頁；
「章程細則」	指	本公司的章程細則；
「聯繫人」、 「關連人士」、 「控股股東」、 「主要股東」	指	各具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；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「最後實際可行日期」	指	二零一一年四月一日，即本通函付印前確定當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；
「購回授權」	指	建議授予董事的一般授權，以行使本公司權力購回最多為股東周年大會舉行當日本公司已發行股本總面值10%的股份；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股東」	指	股份持有人；

釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0025美元的普通股；
「股份發行授權」	指	建議授予董事的一般授權，以行使本公司權力配發、發行及處理最多不超過股東周年大會舉行當日本公司已發行股本總面值20%的新股份；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則；
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元；及
「%」	指	百分比。



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之有限責任公司)
(股份代號：272)

執行董事：

羅康瑞先生 (主席)

李進港先生 (行政總裁)

尹焯強先生

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 KY1-9005

Cayman Islands

香港營業地點：

香港

灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心34樓

建議

發行股份及購回股份的一般授權、

重選退任董事

及

股東周年大會通告

緒言

將於股東周年大會上提呈各決議案以批准 (其中包括) (i) 授予股份發行授權及購回授權；及 (ii) 重選退任董事。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向閣下提供合理情況下屬必需的資料，以便閣下就是否投票贊成或反對擬於股東周年大會上提呈的相關普通決議案作出知情決定。

發行股份及購回股份的一般授權

本公司於二零一零年五月二十七日舉行的股東周年大會上通過普通決議案，授予董事一般授權，以(i)配發、發行及處理最多不超過於有關決議案獲通過當日本公司已發行股本總面值20%的新股份；(ii)購回股份，有關股份之面值總額不得超過於有關決議案獲通過當日本公司已發行股本總面值的10%；及(iii)擴大授予董事發行股份(如以上第(i)項所述)的一般授權，加入本公司購回股份的數目(如以上第(ii)項所述)。

上述一般授權將於股東周年大會結束時失效。因此，董事會敦請閣下批准將於股東周年大會上提呈之普通決議案，以更新該等一般授權。

倘股份發行授權獲得通過，按照於最後實際可行日期的已發行股份5,211,587,981股並假設於最後實際可行日期至股東周年大會舉行當日期間不會發行及購回股份，本公司將可配發及發行最多1,042,317,596股股份。

遵照上市規則規定提供有關購回授權的所需資料供股東考慮的說明函件，載於本通函附錄一。

重選退任董事

董事會現有十名董事，即羅康瑞先生、李進港先生、尹焯強先生、梁振英議員、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。

根據章程細則第97(3)及第102條，羅康瑞先生、李進港先生、龐約翰爵士、鄭維健博士及麥卡錫•羅傑博士將於股東周年大會上輪值退任，彼等均合資格並願意於股東周年大會上膺選連任。

各退任董事的資料(根據上市規則須予披露)載於本通函附錄二。

董事會函件

股東周年大會

本通函第14至17頁載有召開股東周年大會的通告。

本通函隨附股東周年大會適用的代表委任表格。無論股東能否出席股東周年大會，務請股東按照隨附的代表委任表格上印列的指示填妥該表格，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，惟無論在任何情況下，該表格須於股東周年大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東周年大會或其任何續會，並於會上投票。

責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函所載的資料共同及個別承擔全部責任。各董事並在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

推薦建議

董事認為，有關(i)授予股份發行授權及購回授權；及(ii)重選退任董事均符合本公司及股東的整體利益，因此，推薦股東投票贊成將於股東周年大會上提呈的各項決議案。

一般資料

務請閣下垂注載於本通函各附錄的其他資料。本通函的中、英文版本如有歧異，則概以英文版本為準。

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

二零一一年四月十二日

本附錄乃根據上市規則的規定作為說明函件，以便股東於股東周年大會上就投票贊成或反對所提呈有關建議購回授權的決議案作出知情決定。

1. 股本

於最後實際可行日期，本公司的已發行股本為13,028,970美元，包括5,211,587,981股已繳足股份。

待有關批准建議購回授權的決議案獲通過後，並假設於最後實際可行日期至股東周年大會舉行日期止期間不會進一步發行或購回任何股份，本公司將可於(i)本公司下屆股東周年大會結束時；(ii)章程細則或開曼群島及其他有關司法權區的任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東周年大會期限屆滿當日；或(iii)股東在股東大會上透過普通決議案撤銷或修改有關授權當日前(以較早者為準)之期間內，購回最多521,158,798股股份(相當於最後實際可行日期本公司已發行股本的10%)。

2. 購回的理由

董事相信股東授予一般授權使本公司可於聯交所購回其股份，乃符合本公司及股東的最佳利益。購回股份或可提高本公司資產淨值及／或每股盈利，惟須視乎當時的市場環境及資金安排而定，並只在董事認為購回股份會對本公司及股東均為有利的情況下，方會進行購回。

董事現時無意按建議購回授權購回任何股份，並僅在彼等認為購回股份符合本公司的最佳利益及彼等認為可按對本公司有利的條款購回股份的情況下，方會行使購回股份的權力。

3. 購回的資金

根據建議購回授權進行購回所需之資金必須動用根據本公司的組織章程大綱及細則以及開曼群島的適用法律的規定可合法撥作該用途的資金撥付。

董事認為，相對本公司於二零一零年十二月三十一日(為本公司最近期刊發的經審核財務報表的日期)的財政狀況而言，倘於建議購回期間全面行使購回授權，將不會對本公司的

營運資金及資本負債狀況造成重大不利影響。倘行使購回授權(按董事不時之評定)將對本公司的營運資金或資本負債水平造成重大不利影響，則在此情況下董事不擬行使購回授權。

4. 收購守則的影響

倘因根據購回授權購回股份而導致一位股東在本公司的投票權所佔權益比例有所增加，就收購守則而言，該項增加將被視為一項收購行動。因此，一名股東或一群行動一致的股東(定義見收購守則)(視乎股東權益增加的水平)可因而取得或鞏固其在本公司的控制權，並須根據收購守則第26條及第32條提出強制性收購建議。

於最後實際可行日期，羅康瑞先生及其聯繫人擁有2,654,600,915股股份的權益，佔本公司現有已發行股本約50.93%。按此持股量及假設於最後實際可行日期後至股東周年大會舉行日期止期間並無進一步發行或購回股份，倘董事根據購回授權行使全部權力購回股份，則羅康瑞先生連同其聯繫人於本公司的股權將增至佔本公司已發行股本約56.59%。該項增加不會導致任何人士須根據收購守則第26條及第32條提出強制性收購建議之責任。

除上述者外，於最後實際可行日期，據董事所知，根據購回授權進行的股份購回並不會引致收購守則所指的後果。

5. 股份價格

下表載列股份於過往十二個月內每月在聯交所進行買賣的最高及最低價格：

	股份價格	
	最高 (港元)	最低 (港元)
二零一零年		
四月	4.22	3.47
五月	3.61	2.95
六月	3.73	3.22
七月	3.65	3.28
八月	3.76	3.35
九月	3.98	3.42
十月	4.22	3.71
十一月	4.48	3.78
十二月	4.09	3.69
二零一一年		
一月	4.15	3.70
二月	3.93	3.55
三月	3.78	3.33
四月(截至最後實際可行日期)	3.63	3.55

6. 本公司購回股份

於最後實際可行日期前六個月內，本公司概無在聯交所或其他證券交易所購回其任何股份。

7. 一般資料

經合理查詢後，就董事所知，各董事或其任何聯繫人現時概無意在購回授權於股東周年大會上獲股東批准的情況下，向本公司出售股份。

亦無本公司的關連人士(定義見上市規則)知會本公司，彼現時有意在本公司獲授權購回股份時，會出售任何股份予本公司，或承諾不會作出此舉。

董事已向聯交所承諾，將遵照適用的上市規則及開曼群島的適用法律規定而行使建議購回授權以購回本公司股份。

以下為擬於股東周年大會上重選的五名董事之資料：

羅康瑞先生，金紫荊星章，太平紳士
執行董事

羅先生，現年63歲，自二零零四年擔任本公司主席。羅先生領導董事會制訂本公司的業務發展方向及策略。自二零零四年至二零一一年三月十六日，羅先生曾出任本公司行政總裁一職。彼於一九七一年創立瑞安集團，並出任瑞安集團主席，亦為瑞安建業有限公司主席。彼現為鷹君集團有限公司非執行董事及恆生銀行有限公司非執行董事。

羅先生榮獲譽滿全球的國際商界大獎「安永企業家獎2009中國房地產業企業家獎」，更從這十二位行業獎項獲獎者中脫穎而出，榮獲中國大獎。彼於一九九八年獲香港特別行政區頒授金紫荊星章，翌年獲委任為太平紳士。一九九九年獲頒授「上海市榮譽市民」名銜。二零零一年獲香港商業獎頒發「商業成就獎」，並於二零零二年獲香港董事學會頒發「2002年度傑出董事獎」。二零零五年更獲法國政府頒授藝術與文學騎士勳章。

羅先生多年來致力為社會服務，曾出任香港特區籌備委員會委員，現擔任中國人民政治協商會議第十一屆全國委員會委員、亞太區經濟合作組織商貿諮詢理事會香港代表、長江開發促進會理事長、重慶市人民政府經濟顧問、香港工商專業聯會永遠名譽會長、上海國際商會副會長、香港科技大學顧問委員會榮譽主席及其他多項公職。

本公司與羅先生並無簽訂服務合約。羅先生獲委任時並無特定任年期，惟須按照規定在其須退任的股東周年大會上輪值告退及膺選連任。羅先生於截至二零一零年十二月三十一日止年度並無就出任本公司的執行董事、主席及行政總裁的職務收取任何酬金(包括花紅)。

羅先生為本公司虹橋項目之項目總監陳建宏先生的舅父，陳建宏先生的聘任經過公開招聘程序，並由兩位董事總經理組成的評審小組決定。除上文披露者外，於最後實際可行日期，羅先生與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。於最後實際可行日期，羅先生於2,654,600,915股股份中擁有權益(按證券及期貨條例第XV部的涵義)。

除上文披露者外，本公司並不知悉任何須敦請股東注意的其他事項，或根據上市規則第13.51(2)(h)條至第13.51(2)(v)條之規定而須予以披露的其他資料。

李進港先生

執行董事

李先生，現年49歲，為本公司董事總經理及行政總裁。李先生於一九八六年加入瑞安集團，於建築管理方面擁有超過16年工作經驗，以及於中國房地產發展方面擁有10年工作經驗。除負責本公司日常營運及管理外，李先生亦負責推行本公司的三年計劃。李先生持有香港城市大學建造管理碩士學位及英格蘭Reading University工料測量學士學位。李先生現為英國Royal Institution of Chartered Surveyors及香港測量師學會會員。

李先生的委任並無特定任期，惟須按照章程細則的規定在本公司股東周年大會上輪值告退及膺選連任或其他董事離任適用的法例。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。李先生可獲得每年約人民幣8,205,000元的薪酬及享有按表現發放的花紅，惟須待本公司薪酬委員會批准方可作實。應付李先生的董事袍金乃參照其職務、責任、業界薪酬標準及當時市場狀況釐定。其薪酬詳情載列於本公司的二零一零年年報。

於最後實際可行日期，李先生於494,500股股份及本公司5,149,783份購股權中擁有權益（按證券及期貨條例第XV部的涵義）。李先生與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。李先生在過去三年並無於其他上市公司擔任董事職務。

除上文披露者外，本公司並不知悉任何須敦請股東注意的其他事項，或根據上市規則第13.51(2)(h)條至第13.51(2)(v)條之規定而須予以披露的其他資料。

龐約翰爵士

獨立非執行董事

龐爵士，現年69歲，自二零零六年九月起出任本公司獨立非執行董事。彼前為HSBC Holdings plc集團主席，自一九六一年至二零零六年五月期間止一直任職滙豐。龐爵士為

Vodafone Group Plc主席、A. P. Moller Maersk 非執行董事，以及Northern Trust Corporation 顧問董事。彼亦為上海市市長國際企業家諮詢會議成員、中國發展高層論壇成員、清華大學經濟管理學院國際顧問委員會委員及三菱商事株式會社國際顧問委員會委員。

龐爵士現為本公司提名委員會及財務委員會成員。除上文披露者外，龐爵士並無於本公司或其任何附屬公司擔任任何其他職務。

龐爵士與本公司簽訂服務協議。其任期自二零零九年九月七日起至股東周年大會舉行日期止結束，並須按照章程細則、上市規則及任何其他適用法例的規定輪值告退及膺選連任。根據有關服務協議，龐爵士可獲得每年400,000港元的董事袍金。有關酬金每年由董事會檢討及參照其職務、責任、業界薪酬標準及當時市場狀況釐定。其薪酬詳情載列於本公司的二零一零年年報。

於最後實際可行日期，龐爵士於本公司的500,000份購股權中擁有個人權益(按證券及期貨條例第XV部的涵義)。龐爵士與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。龐爵士符合上市規則第3.13條所載之獨立身分指引，本公司亦接獲其獨立身分之年度確認書，並認為彼為獨立人士。

除上文披露者外，本公司並不知悉任何須敦請股東注意的其他事項，或根據上市規則第13.51(2)(h)條至第13.51(2)(v)條之規定而須予以披露的其他資料。

鄭維健博士

獨立非執行董事

鄭博士，現年67歲，自二零零六年九月起出任本公司獨立非執行董事。過去39年，彼曾在美國及香港從事多項界別的工作 — 包括醫療、公共服務、工商及財經。鄭維健博士畢業於美國聖母院大學及威斯康辛醫學院，畢業後曾在康乃爾大學擔任醫學教授，並曾在紐約斯隆 — 凱特林癌病中心 (Memorial Sloan-Kettering Cancer Centre) 行醫及從事研究工作。鄭博士曾擔任香港大學教育資助委員會主席、教育統籌委員會委員及香港中文大學校董會主席。鄭博士現為環球(香港)投資有限公司主席。鄭博士在財經界曾任多項要職，包括香港聯合交易所有限公司主席、恆生銀行有限公司副主席及非執行董事、國際證券交易所聯會副會長、香港證券學院主席、香港期貨交易所有限公司董事、世界大企業聯合會國際顧問委員會委員、高盛高華證券有限責任公司獨立董事、香港金融研究中心董事、渣打

銀行(香港)有限公司獨立非執行董事及美國友邦保險(百慕達)有限公司獨立非執行董事。彼現為中國海洋石油有限公司獨立非執行董事。鄭博士曾於一九九年至二零零一年期間出任香港特別行政區中央政策組首席顧問。彼並曾為策略發展委員會委員、大珠江三角洲商務委員會委員及可持續發展委員會主席。彼現為司法人員推薦委員會委員。鄭博士一直積極參與內地與香港之間的事務。他曾獲中國政府委任為港事顧問(一九九一年至一九九七年)、全國人民代表大會香港特別行政區籌備委員會成員,以及香港特區第一屆政府推選委員會成員(一九九六年至一九九七年)。現為中國人民政治協商會議第十一屆全國委員會委員。

鄭博士現為本公司審核委員會成員。除上文披露者外,鄭博士並無於本公司或其任何附屬公司擔任任何其他職務。

鄭博士與本公司簽訂服務協議。其任期自二零零九年九月七日起至股東周年大會舉行日期止結束,並須按照章程細則、上市規則及任何其他適用法例的規定輪值告退及膺選連任。根據有關服務協議,鄭博士可獲得每年400,000港元的董事袍金。有關酬金每年由董事會檢討及參照其職務、責任、業界薪酬標準及當時市場狀況釐定。其薪酬詳情載列於本公司的二零一零年年報。

於最後實際可行日期,鄭博士於本公司的500,000份購股權中擁有個人權益(按證券及期貨條例第XV部的涵義)。鄭博士與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。鄭博士符合上市規則第3.13條所載之獨立身分指引,本公司亦接獲其獨立身分之年度確認書,並認為彼為獨立人士。

除上文披露者外,本公司並不知悉任何須敦請股東注意的其他事項,或根據上市規則第13.51(2)(h)條至第13.51(2)(v)條之規定而須予以披露的其他資料。

麥卡錫·羅傑博士

獨立非執行董事

麥卡錫博士,現年62歲,自二零零六年五月起擔任本公司獨立非執行董事。麥卡錫博士現為McCarthy Engineering 主要人員。彼曾為Exponent, Inc. (NASDAQ代號「EXPO」)榮譽主席。彼亦曾為毅博科技諮詢(杭州)有限公司主席,該公司為Exponent, Inc.的全資附屬公司,並由麥卡錫博士於二零零五年創立,以將Exponent, Inc.的業務推廣至中國。麥卡錫

博士持有5個學位：麥歇根州大學哲學學士學位、麥歇根州大學機械工程理學士學位、麻省理工學院（「麻省理工」）機械工程理學碩士學位、麻省理工機械工程師專業學位以及麻省理工機械工程博士學位。彼於一九七二年以機械工程學最高榮譽及優秀畢業生畢業於麥歇根州大學。彼曾為National Science Foundation資深會員。於一九九二年，麥卡錫博士獲老布殊總統委任為全國自然科學獎總統委員會委員。麥卡錫博士為入選美國國家工程院約160名機械工程師之一。彼現時效力麥歇根州大學機械工程系及史丹福大學物料學部的外部顧問委員會，並於麥歇根州大學工程學院發表其二零零八年開學致詞。彼亦是麻省理工機械工程系視察委員會年資最深的會員。

麥卡錫博士現為本公司審核委員會成員。除上文披露者外，麥卡錫博士並無於本公司或其任何附屬公司擔任任何其他職務。

麥卡錫博士與本公司簽訂服務協議。其任期自二零零九年五月二十九日起至股東周年大會舉行日期止結束，並須按照章程細則、上市規則及任何其他適用法例的規定輪值告退及膺選連任。根據有關服務協議，麥卡錫博士可獲得每年400,000港元的董事袍金。有關酬金每年由董事會檢討及參照其職務、責任、業界薪酬標準及當時市場狀況釐定。其薪酬詳情載列於本公司的二零一零年年報。

於最後實際可行日期，麥卡錫博士於本公司500,000份購股權中擁有個人權益（按證券及期貨條例第XV部的涵義）。麥卡錫博士與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。麥卡錫博士符合上市規則第3.13條所載之獨立身分指引，本公司亦接獲其獨立身分之年度確認書，並認為彼為獨立人士。

除上文披露者外，本公司並不知悉任何須敦請股東注意的其他事項，或根據上市規則第13.51(2)(h)條至第13.51(2)(v)條之規定而須予以披露的其他資料。

股東周年大會通告



Shui On Land Limited
瑞安房地產有限公司*
(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)
(股份代號：272)

股東周年大會通告

茲通告瑞安房地產有限公司(「本公司」)謹訂於二零一一年五月十九日(星期四)下午三時正假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店低座2樓聚賢一廳舉行股東周年大會(「大會」)，以商討下列事項：

1. 省覽及審議截至二零一零年十二月三十一日止年度的財務報表與董事會及核數師報告。
2. 宣佈派發截至二零一零年十二月三十一日止年度的末期股息。
3. (a) 重選羅康瑞先生為董事；
(b) 重選李進港先生為董事；
(c) 重選龐約翰爵士為董事；
(d) 重選鄭維健博士為董事；
(e) 重選麥卡錫·羅傑博士為董事；及
(f) 授權董事會釐定董事酬金。
4. 續聘核數師及授權董事會釐定其酬金。

* 僅供識別

股東周年大會通告

5. 作為特別事項，考慮並酌情通過下列決議案（經修訂或未經修訂）為普通決議案：

普通決議案

A. 「動議：

- (a) 在本決議案(c)段的規限下，一般及無條件批准本公司董事（「董事」）於有關期間（定義見下文）內行使本公司一切權力，以配發、發行及處理額外的本公司股份（「股份」），及訂立或授出或須行使該等權力的建議、協議及購股權（包括購股權證、債券、融資券及其他可轉換股份的證券）；
- (b) 本決議案(a)段的批准將附加於董事已獲授予的任何其他授權，並將授權董事於有關期間內作出或授出在有關期間結束後可能須行使該等權力的建議、協議及購股權；
- (c) 董事根據本決議案(a)段的批准所配發或有條件或無條件同意配發（不論是否根據購股權或以其他方式配發者）及發行的股本面值總額，不得超過本決議案通過當日本公司已發行股本面值總額的20%，而上述批准須受此數額限制；惟根據以下事項而配發者除外：
 - (i) 配售新股（定義見下文）；
 - (ii) 行使本公司可能已發行的任何購股權證上附有的認購權，或可轉換股份的本公司現有證券上附有的換股權而發行股份；
 - (iii) 行使根據本公司不時採納的任何購股權計劃或類似安排所授出的任何購股權而發行股份，以授予認購股份的購股權或認購股份的權利予本公司及／或其任何附屬公司的高級行政人員及／或僱員；或
 - (iv) 根據本公司不時有效的章程細則，作出以股代息或類似安排而須配發股份以代替全部或部份股息或發行任何紅股；
- (d) 待本決議案第(a)、(b)及(c)段各獲通過後，撤銷本決議案第(a)、(b)及(c)段所指已於早前授予董事且仍然有效的任何批准；及

股東周年大會通告

(e) 就本決議案而言：

「有關期間」指本決議案通過當日起至下列較早日期止的期間：

- (i) 本公司下屆股東周年大會結束時；
- (ii) 本公司的章程細則或開曼群島及其他有關司法權區的任何適用的法例規定本公司須舉行下屆股東周年大會的期限屆滿日；及
- (iii) 本公司股東在股東大會上通過普通決議案撤銷或修改本決議案所授予董事的權力。

「配售新股」指董事於指定期間內，向於指定記錄日期名列本公司股東名冊的股份持有人，按其於該日期的持股比例配發、發行或授予股份的建議（惟董事有權就零碎股份，或根據本港以外任何地區適用的法例規定的限制或責任，或任何認可監管機構或任何證券交易所的規定，作出其認為必需或適當的豁免或其他安排）。」

B. 「動議：

- (a) 在本決議案第(b)段的規限下，一般及無條件批准董事於有關期間（定義見下文）內行使本公司的一切權力，在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）或股份可能上市並就此獲香港證券及期貨事務監察委員會及聯交所認可的任何其他證券交易所以購回股份，惟須遵守所有適用法例及規定而行使；
- (b) 根據本決議案第(a)段的批准，本公司於有關期間可購回的股份總面值不得超過本決議案通過當日本公司已發行股本總面值10%，而本決議案第(a)段的批准應以此為限；
- (c) 待本決議案第(a)及(b)段各獲通過後，撤銷本決議案第(a)及(b)段所指已於早前授予董事且仍然有效的任何批准；及

股東周年大會通告

(d) 就本決議案而言：

「有關期間」指本決議案通過當日起至下列較早日期止的期間：

- (i) 本公司下屆股東周年大會結束時；
- (ii) 本公司的章程細則或開曼群島或其他有關司法權區的任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東周年大會的期限屆滿日；及
- (iii) 本公司股東在股東大會上通過普通決議案撤銷或修改本決議案所授予董事的權力。」

C. 「動議待上文第A及第B項決議案獲通過後，批准擴大根據上文第A項決議案授予董事可行使本公司有關配發、發行或以其他方式處理本公司證券的一般授權，於該一般授權上加上本公司根據上文第B項決議案授權而購回的股本面值總額，惟此數額不得超過本決議案通過當日本公司已發行股本總面值10%。」

承董事會命
瑞安房地產有限公司
公司秘書
黃金綸

香港，二零一一年四月十二日

於本通告日期，本公司的執行董事為羅康瑞先生(主席)、李進港先生(行政總裁)及尹焯強先生；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。

附註：

- (1) 凡有權出席大會及於會上投票的股東，均有權委任他人代其出席，及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)或經公證的授權書或授權文件副本，最遲須於大會或任何續會指定舉行時間前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，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可出席大會或任何續會並於會上投票。
- (3) 本公司將於二零一一年五月十二日至二零一一年五月十九日(首尾兩日包括在內)，暫停辦理股份過戶登記手續，屆時將不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席於二零一一年五月十九日舉行的股東大會並於會上投票，及符合資格享有約於二零一一年六月三十日派發的擬派末期股息，謹請閣下確保所有轉讓文件連同有關股票，必須於二零一一年五月十一日下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司作登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。