
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。



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)

建 議
宣佈派發末期股息（可選擇以股代息）、
發行股份及購回股份的一般授權、
修訂購股權計劃、
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二零一二年六月七日(星期四)上午十一時正假座香港萬麗海景酒店8樓海景廳I舉行股東周年大會，召開大會的通告載於本通函第16至21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

二零一二年四月十八日

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	3
附錄一 — 購回授權的說明函件	8
附錄二 — 擬重選的退任董事資料.....	12
股東周年大會通告.....	16

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	本公司謹訂於二零一二年六月七日(星期四)上午十一時正假座香港萬麗海景酒店8樓海景廳I舉行的股東周年大會，大會通告載於本通函第16至21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；
「營業日」	指	具有購股權計劃所賦予的涵義；
「授予日期」	指	就任何個別購股權而言，該購股權根據購股權計劃的條款被視為已授予的日期；
「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」／「港幣」	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	二零一二年四月十二日，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；

釋 義

「購股權」	指	具有購股權計劃所賦予的涵義；
「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；
「以股代息計劃」	指	具有董事會函件「宣佈派發末期股息(可選擇以股代息)」一節所賦予的涵義；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「購股權計劃」	指	本公司於二零零七年六月八日採納的購股權計劃；
「股東」	指	股份持有人；
「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；
「認購價」	指	具有購股權計劃所賦予的涵義；
「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：

黃月良先生

獨立非執行董事：

龐約翰爵士

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

宣佈派發末期股息(可選擇以股代息)、

發行股份及購回股份的一般授權、

修訂購股權計劃、

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)宣佈派發末期股息(可選擇以股代息)；(ii)授予股份發行授權及購回授權；(iii)修訂若干購股權計劃的條款及(iv)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。

宣佈派發末期股息(可選擇以股代息)

董事會建議派發截至二零一一年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣10仙。待股東周年大會通告所載的第2項普通決議案通過後，末期股息每股港幣10仙將約於二零一二年七月十八日以現金派發。股東將可選擇以已繳足股款的新股份代替現金收取全部或部份末期股息(「以股代息計劃」)。惟以股代息計劃須待聯交所上市委員會批准根據以股代息計劃將予發行之新股份上市買賣，方可作實。

一份載有關於以股代息計劃詳情之上市文件連同選擇表格將約於二零一二年六月二十五日寄送予各股東。

本公司將於二零一二年五月二十八日起至二零一二年六月六日止(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間所有股份轉讓登記將不會受理。為符合資格出席股東周年大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一二年五月二十五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。

發行股份及購回股份的一般授權

本公司於二零一一年五月十九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5,825,117,393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1,165,023,478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。

修訂購股權計劃

除本公司於二零一二年一月十八日宣佈授出購股權外，董事會亦於二零一二年一月審議及原則上批准向若干僱員（定義見購股權計劃）授出購股權的建議，根據購股權計劃可認購合共43,369,078股股份。該建議授出購股權的認購價將至少為港幣5.35元，相等於本公司於二零零六年首次公開招股的股份招股價。該建議授出須待下文所述之購股權計劃建議修訂於股東周年大會上獲股東批准後方可進行。倘若進行該建議授出，本公司將根據上市規則第17.06A條刊發公佈。為免存疑，於建議修訂購股權計劃獲通過後，本公司無意更改較早前授出（包括於二零一二年一月十八日授出）之購股權的條款（包括認購價）。

根據購股權計劃，任何個別購股權的認購價須為以下三者的較高者：

- (a) 股份在授予日期的收市價（以聯交所日報表所載者為準）；
- (b) 股份在授予日期前五個營業日的平均收市價（收市價以聯交所日報表所載者為準）；及
- (c) 股份面值。

為了令認購價的釐定更具靈活性，董事會敦請閣下於股東周年大會上批准修改根據購股權計劃釐定認購價的基準，致使認購價可定高於上文(a)、(b)及(c)條所述的價格。

董事會建議以如下間線所示修訂購股權計劃：

- 任何個別購股權的認購價須至少為以下較高者：
 - (a) 股份在授予日期的收市價（以聯交所日報表所載者為準）；
 - (b) 股份在授予日期前五個營業日的平均收市價（收市價以聯交所日報表所載者為準）；及
 - (c) 股份面值；及
- 根據上述條款，董事會有酌情權釐定認購價。

建議修訂購股權計劃的詳情載列於本通函的股東周年大會通告內。

董事會認為建議修訂購股權計劃於授出購股權時將提供更大靈活性及符合本公司及股東的整體利益。

董 事 會 函 件

重選退任董事

董事會現有九名董事，即羅康瑞先生、李進港先生、尹焯強先生、黃月良先生、龐約翰爵士、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，黃月良先生、馮國綸博士、白國禮教授及邵大衛先生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。

股東周年大會

本通函第16至21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，沒有誤導或欺詐成份，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)宣佈派發末期股息(可選擇以股代息)；(ii)授予股份發行授權及購回授權；(iii)修訂若干購股權計劃的條款及(iv)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。

董 事 會 函 件

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

二零一二年四月十八日

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14,562,793美元，包括5,825,117,393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582,511,739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，相對本公司於二零一一年十二月三十一日（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3,268,130,327股股份的權益，佔本公司現有已發行股本約56.10%。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62.34%。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)
二零一一年		
四月	3.83	3.42
五月	3.55	3.33
六月	3.49	3.07
七月	3.54	3.30
八月	3.49	2.70
九月	3.09	1.84
十月	2.53	1.69
十一月	2.44	2.05
十二月	2.42	2.21
二零一二年		
一月	2.77	2.29
二月	3.57	2.59
三月	3.37	2.98
四月(截至最後實際可行日期)	3.31	3.06

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四名董事之資料：

黃月良先生

非執行董事

黃月良先生，現年63歲，自二零一一年八月十七日起被委任為本公司非執行董事及為瑞安建業有限公司（「瑞安建業」）非執行董事。彼曾於一九九七年至二零零四年期間及二零一零年四月至二零一一年八月期間出任瑞安建業副主席，亦曾於二零零四年七月至二零一零年三月期間出任瑞安建業行政總裁。黃先生於一九八一年加入瑞安集團。本公司於二零零六年十月在香港聯合交易所有限公司上市之前，彼曾於二零零四年五月至二零零六年五月期間擔任本公司董事。彼亦為瑞安公積金及退休計劃受託人之一。黃先生在加入瑞安集團之前，曾於香港數間國際銀行擔任管理職位，擁有多年銀行經驗。彼畢業於倫敦經濟政治學院，獲頒經濟理學士學位，並獲英國蘭開斯特大學頒授文學碩士學位。黃先生現為香港上市公司Solomon Systech (International) Limited獨立非執行董事，以及在倫敦證券交易所另類投資市場上市的公司Walcom Group Limited之非執行董事。

黃先生現為本公司審核委員會及財務委員會成員。除上文披露者外，並無於本公司或其任何附屬公司擔任任何其他職務。

黃先生與本公司簽訂服務協議。其任期自二零一一年八月十七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，黃先生可獲得每年350,000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二零一一年年報。

於最後實際可行日期，黃先生於本公司股份中並無擁有任何權益（按證券及期貨條例第XV部的涵義）。黃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。

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。

馮國綸博士*獨立非執行董事*

馮國綸博士，銀紫荊星章，太平紳士，現年63歲，自二零零六年五月起擔任本公司獨立非執行董事。馮博士為利豐有限公司的執行副主席，並曾擔任主要貿易協會的主要職位。彼曾為香港總商會、香港出口商會及太平洋經濟合作香港委員會主席。馮博士於二零零八年獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章。馮博士持有普林斯頓大學工程學士學位及哈佛商學院工商管理碩士學位，並分別獲香港科技大學及香港理工大學頒授工商管理學榮譽博士學位。馮博士亦為VTech Holdings Limited、新鴻基地產發展有限公司及香港上海大酒店有限公司之獨立非執行董事及為Singapore Airlines Limited之獨立董事。彼亦為其他利豐集團上市公司(包括利亞零售有限公司及利邦控股有限公司)之非執行董事。他是經綸國際經濟研究院董事，經綸國際經濟研究院為獨立非營利智庫，從亞洲的觀點探討及發布有關全球事宜的創新思維與商務有關的研究。

馮博士現為本公司薪酬委員會主席及財務委員會成員。除上文披露者外，馮博士並無於本公司或其任何附屬公司擔任任何其他職務。

馮博士與本公司簽訂服務協議。其任期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，馮博士可獲得每年450,000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二零一一年年報。

於最後實際可行日期，馮博士於4,133,593股股份中擁有個人權益以及透過其全資擁有公司，Golden Step Limited，於本公司發出於二零一五年到期以美元結算之4.5厘可換股債券中擁有人民幣12,700,000元的權益(按證券及期貨條例第XV部的涵義)。馮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。馮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。

白國禮教授**獨立非執行董事**

白國禮教授，現年60歲，自二零零六年五月起擔任本公司獨立非執行董事。白國禮教授為香港大學會計系電訊盈科講座教授。彼持有芝加哥大學工商管理碩士學位及博士學位。彼曾擔任芝加哥大學及華盛頓大學教授、香港大學院長及香港科技大學副院長，於此期間，曾出任校董會委員、顧問委員會委員、教務委員會委員以及新昌一葉謀遵講座教授。白國禮教授亦於Columbia Business School(紐約)，London Business School(倫敦)及復旦大學(上海)任教。白國禮教授為美國會計學會、美國執業會計師公會、香港工商專業聯會、香港會計師公會及香港董事學會會員。白國禮教授於一九八四年初次踏足中國並於一九九六年以香港為家。彼於金融會計、經濟預測、價值創造、估價、企業管治及績效標準範疇有領導地位。他的研究報告不時於國際頂尖學術及金融期刊刊登，包括經濟學人、南華早報及華爾街日報。白國禮教授亦為金蝶國際軟件集團有限公司獨立非執行董事及華懋集團薪酬委員會主席。

白國禮教授現為本公司審核委員會主席以及薪酬委員會、提名委員會及財務委員會成員。除上文披露者外，白國禮教授並無於本公司或其任何附屬公司擔任任何其他職務。

白國禮教授與本公司簽訂服務協議。其任期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，馮博士可獲得每年600,000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二零一一年年報。

於最後實際可行日期，白國禮教授於220,000股股份中及本公司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)。白國禮教授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。白國禮教授符合上市規則第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。

邵大衛先生

獨立非執行董事

邵大衛先生，現年65歲，自二零零六年五月起擔任本公司獨立非執行董事。邵先生於一九九八年六月獲滙豐集團委任為HSBC Holdings plc董事會的顧問，此委派以倫敦為基地。邵先生亦取得英格蘭、威爾斯與香港的律師資格。彼自一九七三年起至一九九八年止期間為諾頓羅氏合夥人，並在香港工作約20年。邵先生持有劍橋大學法律學位。彼亦為HSBC Private Banking Holdings (Suisse) SA、HSBC Private Bank (Suisse) SA及HSBC Bank Bermuda Limited的非執行董事(均為滙豐集團旗下公司)。彼亦為九龍建業有限公司的獨立非執行董事。

邵先生與本公司簽訂服務協議。其任期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，邵先生可獲得每年300,000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二零一一年年報。

於最後實際可行日期，邵先生於本公司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)。邵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。邵先生符合上市規則第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



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)

股東周年大會通告

茲通告瑞安房地產有限公司(「本公司」)謹訂於二零一二年六月七日(星期四)上午十一時正假座香港萬麗海景酒店8樓海景廳I舉行股東周年大會(「大會」)，以商討下列事項：

1. 省覽及審議截至二零一一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. 宣佈派發截至二零一一年十二月三十一日止年度的末期股息(可選擇以股代息)。
3. (a) 重選黃月良先生為董事；
(b) 重選馮國綸博士為董事；
(c) 重選白國禮教授為董事；
(d) 重選邵大衛先生為董事；及
(e) 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。
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：

* 僅供識別

股東周年大會通告

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；

股東周年大會通告

(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

(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；

股東周年大會通告

(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

(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%。」

D. 「**動議**：

(a) 按下列形式修訂本公司於二零零七年六月八日採納之購股權計劃（「購股權計劃」）：

(1) 加入下列條文作為購股權計劃第3.1(d)條及現有條文第3.1(d)至3.1(h)順序改為3.1(e)至3.1(i):

「 (d) 根據第5條，釐定任何個別購股權的認購價；」

股東周年大會通告

(2) 完全刪除現有購股權計劃第5條，並以下列新條文取代：

「5. 認購價

任何個別購股權的認購價須至少為以下較高者：

- (a) 股份在授予日期的收市價(以聯交所日報表所載者為準)；
 - (b) 股份在授予日期前五個營業日的平均收市價(收市價以聯交所日報表所載者為準)；及
 - (c) 股份面值。」
- (b) 授權董事採納購股權計劃的修訂及作出有關行動，並採取彼等認為可能必要、適宜或權宜的一切步驟，藉以落實該修訂。」

承董事會命
瑞安房地產有限公司
公司秘書
黃金綸

香港，二零一二年四月十八日

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黃月良先生；以及本公司的獨立非執行董事為龐約翰爵士、馮國綸博士、白國禮教授、麥卡錫•羅傑博士及邵大衛先生。

股東周年大會通告

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) 本公司將於二零一二年五月二十八日至二零一二年六月六日(首尾兩天包括在內)，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。為符合資格出席於二零一二年六月七日舉行的大會並於會上投票，謹請閣下確保所有轉讓文件連同有關股票，必須於二零一二年五月二十五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。