
董事會函件

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文件之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本文件全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

閣下如對本文件各方面或閣下應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之全部世茂房地產控股有限公司股份出售或轉讓，應立即將本文件連同隨附之代表委任表格交予買主或承讓人、或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。



SHIMAO PROPERTY HOLDINGS LIMITED 世茂房地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：813)

董事：

執行董事

許榮茂先生(主席)
許世壇先生(副主席)
姚樸女士
劉賽飛先生
許幼農先生

獨立非執行董事

簡麗娟女士
呂紅兵先生
林清錦先生

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港
灣仔港灣道1號
會展廣場辦公大樓
43樓4307-12室

敬啟者：

發行及購回股份之一般授權 重選退任董事 及 股東週年大會通告

發行及購回股份之一般授權

根據世茂房地產控股有限公司(「本公司」)股東於2011年5月12日舉行的股東週年大會上，本公司董事(「董事」)獲賦予一般及無條件授權發行及購回本公司股份(「股份」)，而有關之一般授權將於應屆股東週年大會(「股東週年大會」)結束時失效。董事相信，更新有關之一般授權符合本公司及其股東之最佳利益。因此，將於股東週年大會上提呈下列普通決議案，賦予董事一般及無條件授權以行使本公司發行及購回股份之權力：

董事會函件

- (i) 賦予董事一般及無條件授權以配發、發行及處理最多為於股東週年大會日期本公司已發行股本面值總額20%之額外股份(若本公司之已發行股本於股東週年大會日前並無變動，即相等於發行最多693,909,212股股份)之普通決議案(第5項決議案) (「發行授權」)；
- (ii) 賦予董事一般及無條件授權以購回最多為於股東週年大會日期本公司已發行股本面值總額10%之股份(若本公司之已發行股本於股東週年大會日前並無變動，即相等於購回最多346,954,606股股份)之普通決議案(第6項決議案) (「購回授權」)；及
- (iii) 待通過上述第5項及第6項決議案後，藉加入相等於本公司根據購回授權購回之股份面值總額之數額而擴大發行授權之普通決議案(第7項決議案)。

有關上述普通決議案詳情，請參閱本文件所載之股東週年大會通告。本文件附錄亦載有香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)所規定向股東寄發有關購回授權之說明函件，其中載有合理所需之所有資料，以便股東在股東週年大會上就是否投票贊成或反對授出購回授權之普通決議案作出知情決定。董事謹此表明並無即時計劃根據此等授權發行或購回任何股份。

重選退任董事

根據本公司之公司細則(「細則」)第87條，許世壇先生、姚櫟女士、簡麗娟女士及林清錦先生將於2012年股東週年大會輪流退任，而彼等符合資格，並且於2012年股東週年大會上膺選連任。

董事會評估及審議個別董事每年按《上市規則》第3.13條所載獨立性準則而申報其獨立性之確認，認為所有獨立非執行董事(包括簡麗娟女士及林清錦先生)仍確屬獨立人士。

董事會函件

建議於2012年股東週年大會上重選之董事詳情如下：

許世壇先生，35歲，為本公司副主席兼執行董事，自2000年3月加盟本集團後一直出任本集團的銷售總監，許世壇先生負責本集團項目的銷售、營銷、管理及設計工作。他在物業發展方面擁有超過13年的經驗，負責上海世茂濱江花園的銷售及營銷，並成功令上海世茂濱江花園從2001年至2004年連續4年榮獲上海市住宅項目銷售金額第一名。許世壇先生於2001年取得英國格林威治大學的房地產理學碩士學位並於2004年在澳洲南澳大學取得工商管理碩士學位。許世壇先生為上海市政協委員，他分別自2004年11月17日及2008年4月21日起擔任本公司的執行董事及副主席，並於2002年7月至2006年6月出任世茂國際控股有限公司（「世茂國際」）的執行董事。許世壇先生亦為上海世茂股份有限公司（「上海世茂」）的董事。許世壇先生為本公司主席兼執行董事許榮茂先生的兒子；及上海世茂副主席兼總裁許薇薇小姐的弟弟。

除本文所披露者外，許世壇先生與本公司任何董事、高級管理層或主要股東或控股股東概無任何關係。除本文所披露者外，許世壇先生於過去三年概無擔任其他上市公司的董事職位。

本公司與許世壇先生簽訂固定任期至根據細則輪值告退的服務合約，並可按照合約條款終止。其於2011年的酬金為於本公司截至2011年12月31日止年度財務報表所披露的人民幣3,185,000元及酌情花紅。董事會經計及其於集團內之職務及權責、當時之市場價格、本集團之表現及薪酬政策後釐定其上述酬金。

於本文件付印前之最後實際可行日期2012年4月19日（「最後實際可行日期」），根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）（香港法例第571章）第XV部所界定，許世壇先生擁有2,112,000股本公司股份。除上述披露者外，許世壇先生並無於本公司之股份中擁有證券及期貨條例第XV部所界定之權益。

除上述披露者外，許世壇先生確認並無其他有關其重選之事宜需要通知股東，亦無任何根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條須予披露的其它資料。

董事會函件

姚櫟女士，57歲，自2006年1月25日起出任本公司執行董事，並於2006年至2010年期間擔任本集團營運總監，負責本集團的財務融資及企業運營管理；人力資源、培訓及行政支援。姚女士現為海峽建設投資(控股)有限公司(「海峽建設」)之董事及總裁，本公司現間接持有海峽建設49%權益。姚女士於澳洲南澳大學取得工商管理碩士學位，在公司行政、人力資源管理及員工培訓方面已累積超過26年經驗。姚女士由1984年至2002年曾任職於中國建設銀行，並於1994年至2002年間獲派至香港及約翰內斯堡。姚女士曾於該銀行擔任不同職位，並為香港培訓中心主管，而於2004年2月至2005年2月為世茂國際的執行董事。

除本文所披露者外，姚女士與本公司任何董事、高級管理層或主要股東或控股股東概無任何關係。除本文所披露者外，姚女士於過去三年概無擔任其他上市公司的董事職位。

本公司與姚女士簽訂固定任期至根據細則輪值告退的服務合約，並可按照合約條款終止。其於2011年的酬金為於本公司截至2011年12月31日止年度財務報表所披露的人民幣2,514,000元及酌情花紅。董事會經計及其於集團內之職務及權責、當時之市場價格、本集團之表現及薪酬政策後釐定其上述酬金。

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第XV部所界定，姚女士擁有800,000股本公司股份及可認購924,000股本公司股份之購股權。除上述披露者外，姚女士並無於本公司之股份中擁有證券及期貨條例第XV部所界定之權益。

除上述披露者外，姚女士確認並無其他有關其重選之事宜需要通知股東，亦無任何根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條須予披露的其它資料。

董事會函件

簡麗娟女士，57歲，自2006年3月16日起出任本公司獨立非執行董事，於企業財務方面擁有超過20年經驗。簡女士是根據《證券及期貨條例》獲註冊的三間持牌法團，即亞洲資產管理有限公司、亞洲資產研究有限公司及蓮花資產管理有限公司的負責人員。簡女士亦是亞洲資產管理有限公司及亞洲資產研究有限公司的股東及董事總經理。簡女士目前出任以下於香港聯合交易所有限公司上市的公司董事會的獨立非執行董事：首長國際企業有限公司、富豪酒店國際控股有限公司、新威國際控股有限公司及中國航天萬源國際(集團)有限公司。簡女士亦為新加坡證券交易所有限公司上市公司中航國際投資有限公司之獨立非執行董事。簡女士亦是香港會計師公會會員及香港董事學會資深會員。簡女士曾於國際及本地銀行及金融機構擔任多個高級職務。彼自2008年1月23日至2010年6月8日、2010年10月7日至2011年6月8日及2004年9月30日至2011年8月11日期間分別出任首長科技集團有限公司、融創中國控股有限公司及環科國際集團有限公司之獨立非執行董事。

除本文所披露者外，簡女士與本公司任何董事、高級管理層或主要股東或控股股東概無任何關係。除本文所披露者外，簡女士於過去三年概無擔任其他上市公司的董事職位。

本公司與簡女士簽訂固定任期至根據細則輪值告退的服務合約，並可按照合約條款終止。簡女士之董事酬金為每年240,000港元。董事會經計及其於集團內之職務及權責、當時之市場價格、本集團之表現及薪酬政策後釐定其上述酬金。

於最後實際可行日期，簡女士並無於本公司之股份中擁有證券及期貨條例第XV部所界定之權益。

除上述披露者外，簡女士確認並無其他有關其重選之事宜需要通知股東，亦無任何根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條須予披露的其它資料。

董事會函件

林清錦先生，51歲，自2006年6月1日起出任本公司獨立非執行董事。林先生現時為香港測量師學會的資深會員及該學會的中國委員會(工料測量組)委員會委員。林先生於2004年取得香港公開大學工商管理碩士學位，並為英國皇家特許建造學會(Chartered Institute of Building)及皇家特許測量師學會(Royal Institution of Chartered Surveyors)的資深會員。由2003年至2006年，林先生是皇家特許測量師學會中國分會(Royal Institution of Chartered Surveyors China Group)的副會長。林先生是中國土木工程師學會會員，並擁有中國造價工程師執業資格。林先生自2003年起一直擔任北京市建設監理協會的顧問，並於中國從事專業培訓及專業教育方面超過10年。林先生於物業發展和建築業擁有28年經驗，並曾為建築承包商，包括瑞安承建有限公司、中國建築工程總公司及合和建築有限公司工作。由1990年至1991年間，林先生受聘為工料測量師並於倫敦工作。在1996年移民澳洲並於悉尼經營項目管理公司之前，林先生曾於若干顧問公司及香港政府建築署工作。由1994年至1996年間，林先生於內地多個投資項目中出任Sino Regal Ltd. (HK)的項目總監。林先生於1998年成立測量及管理顧問公司後，一直參與多個中國及澳門大型項目，包括在北京奧林匹克公園內興建酒店、辦公大樓及商業綜合中心等涉及2008年北京奧運會的項目。

除本文所披露者外，林先生與本公司任何董事、高級管理層或主要股東或控股股東概無任何關係。除本文所披露者外，林先生於過去三年概無擔任其他上市公司的董事職位。

本公司與林先生簽訂固定任期至根據細則輪值告退的服務合約，並可按照合約條款終止。林先生之董事酬金為每年240,000港元。董事會經計及其於集團內之職務及權責、當時之市場價格、本集團之表現及薪酬政策後釐定其上述酬金。

於最後實際可行日期，林先生並無於本公司之股份中擁有證券及期貨條例第XV部所界定之權益。

除上述披露者外，林先生確認並無其他有關其重選之事宜需要通知股東，亦無任何根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條須予披露的其它資料。

董事會函件

股東週年大會

股東週年大會通告載於本文件第11至第14頁。2012年股東週年大會之代表委任表格隨函附上。無論閣下是否出席2012年股東週年大會，務請閣下填妥代表委任表格，並於2012年股東週年大會指定舉行時間最少48小時前交回本公司在香港之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後閣下仍可親自出席2012年股東週年大會或其任何續會，並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條規定，載於股東週年大會通告的所有決議案將以投票方式表決，投票結果將於股東週年大會完結後於本公司網站www.shimaoproperty.com及聯交所披露易網站www.hkexnews.hk刊登。

推薦意見

董事認為於股東週年大會上授出一般發行及購回授權及重選退任董事乃符合本公司及其股東之最佳利益。因此，董事建議閣下投票贊成將於2012年股東週年大會上提呈之所有決議案。

此致

列位股東 台照

代表董事會
世茂房地產控股有限公司
主席
許榮茂

2012年4月25日

本附錄乃按照上市規則所規定而載有股東所需資料之說明函件，以便彼等能在清楚了解的情況下投票贊成或反對將於2012年股東週年大會上所提呈有關建議購回授權之第六項普通決議案（「購回授權」）。在本文內，「股份」一詞乃指本公司股本中每股面值港幣0.10元的普通股。

1. 上市規則

上市規則准許於聯交所作第一上市之公司於聯交所購回其繳足股份，惟須受若干限制，其中主要限制概述如下：

(a) 資金來源

進行購回時，公司只可運用根據公司組織章程文件及公司註冊或以其他方式成立之司法權區之法例所容許合法撥作有關用途之資金。

(b) 將予購回之股份數目上限

可於聯交所購回之股份數目最高為截至有關建議購回授權之決議案獲通過當日公司已發行股本之10%。

2. 股本

於最後實際可行日期，本公司之已發行股本為3,469,546,064股股份。

根據上述已發行股份之數目，並假設在2012年股東週年大會舉行日期前概不會進一步發行或購回股份，董事將可於建議購回授權獲通過時獲授權購回最多346,954,606股股份。

3. 購回之理由

董事相信，授予董事建議購回授權可讓董事在市場上購回股份，使本公司可在適當時候靈活購回股份，委實符合本公司及股東之最佳利益。視乎當時之市場情況及資金安排，行使建議購回授權或會提高每股資產淨值及／或每股盈利。將予購回之股份數目及類別將由董事於有關時間經考慮當時情況而決定，且僅會在董事相信該購買乃符合本公司及股東整體利益時始行作出。

4. 購回之資金

進行購回股份時，本公司只可運用根據本公司組織章程大綱與細則及適用之開曼群島法例所容許合法撥作有關用途之資金。預期撥作購回事宜所需之資金將來自本公司可分派溢利。

5. 購回之影響

董事明白到倘於建議之購回期內之任何時間全面進行建議購回股份，將可能對本公司之營運資金或負債比率造成不利影響(對比本公司截至2011年12月31日止財政年度年報內經審核賬目所披露之情況)。然而，董事認為倘行使建議購回授權會對本公司當時之營運資金或負債比率造成重大不利影響時，董事則無意在該等情況下行使建議購回授權。

6. 承諾

董事已向聯交所作出承諾，在本公司依據建議購回授權行使本公司之權力作出購回時，必須遵照上市規則及適用之開曼群島法例並按照本公司之組織章程大綱及細則而進行。

概無董事或(董事在作出一切合理查詢後所知)其任何聯繫人士(定義見上市規則)目前有意於建議購回授權獲股東批准後出售股份予本公司。

概無本公司之關連人士(定義見上市規則)知會本公司，倘建議購回授權獲股東批准後，彼等目前有意出售股份予本公司，或彼等已承諾不會出售任何該等股份予本公司。

7. 香港公司收購及合併守則

倘根據建議購回授權行使權力購回股份，股東佔本公司之投票權之比例將予以增加。根據公司收購及合併守則(「收購守則」)第32條，該股權增加將被視作一項收購。因此，一位股東或一組一致行動之股東可能會取得或一併取得其對本公司之控制權，並須根據收購守則第26及32條提出強制性收購建議予所有持有股份之該股東或該組股東。

附錄

於最後實際可行日期，載於本公司根據證券及期貨條例第XV部所存置的登記冊，本公司主席及控股股東許榮茂先生被視為於2,248,003,442股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約64.79%。

倘董事根據將於2012年股東週年大會上提呈之建議購回授權之條款全面行使權力購回股份，在未計及行使可換股票據之情況下，許先生於本公司股本中之權益將增加至本公司已發行股本約71.99%。董事並不知悉根據建議購回授權作出之任何購回可能產生收購守則項下之任何後果。然而，董事無意在上市規則所規定之最低公眾人士持股量受到影響之情況下行使建議購回授權。

8. 股價

於最後實際可行日期前12個月之各個月內，股份於聯交所之最高及最低成交價如下：

	股份	
	最高 (港元)	最低 (港元)
2011年		
4月	12.40	10.54
5月	10.76	9.96
6月	10.54	8.52
7月	11.30	9.86
8月	10.68	7.20
9月	8.90	5.65
10月	7.94	5.38
11月	7.88	5.53
12月	7.27	6.23
2012年		
1月	8.55	6.20
2月	10.48	7.80
3月	9.94	7.72
4月(截至並包括最後實際可行日期)	9.75	8.06

9. 本公司購回股份

於最後實際可行日期前6個月期間，本公司並無於聯交所或其他地方購回任何股份。



SHIMAO PROPERTY HOLDINGS LIMITED
世茂房地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：813)

茲通告世茂房地產控股有限公司(「本公司」)謹訂於2012年6月18日(星期一)上午11時正假座香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓43樓本公司之會議室舉行股東週年大會(「大會」)，討論下列事項：

作為普通事項：

- 一、 省覽及採納截至2011年12月31日止年度之本公司經審核財務報表、董事會及核數師報告。
- 二、 向本公司股東宣派截至2011年12月31日止年度之末期股息。
- 三、 重選退任董事及授權本公司董事會釐定董事酬金。
- 四、 續聘退任核數師並授權本公司董事會釐定其酬金。

作為特別事項，考慮並酌情通過(不論有否經修訂)下列決議案為本公司之普通決議案：

五、 「動議：

- (a) 在本決議案(c)段之規限下，一般及無條件批准本公司董事(「董事」)在有關期間(定義見下文(d)段)內，行使本公司一切權力，在受制於及按照所有適用之法例下，配發、發行及以其他方式處理本公司之額外普通股股份或可兌換股份之證券或購股權、認股權證或可認購任何股份之相若權利，並就此作出或授予將會或可能須行使該等權力之售股建議、協議及購股權；

股東週年大會通告

- (b) 本決議案(a)段之批准將為授予董事之任何其他權力以外授出，授權董事於有關期間作出或授予將會或可能須在有關期間結束後行使該等權力之售股建議、協議及購股權；
- (c) 董事根據本決議案(a)段之批准而配發、發行或以其他方式處理或有條件或無條件同意配發、發行或以其他方式處理(不論是否根據購股權或其他方式)之股本面值總額，除根據下列各項者外：
 - (i) 供股(定義見下文(d)段)；或
 - (ii) 根據本公司發行之認股權證或可兌換本公司股份之任何證券之條款行使認購權或兌換權；或
 - (iii) 根據當時採納或將予採納，可向本公司及／或其任何附屬公司之職員及／或僱員授予或發行可認購本公司股份或購買本公司股份之權利之任何購股權計劃或類似安排授出之任何購股權獲行使；或
 - (iv) 根據本公司不時有效之組織章程細則(「細則」)，發行代息股份或作出類似安排，以配發股份代替本公司股份派付之全部或部分股息，

不得超過在本決議案通過之日本公司已發行股本面值總額之20%，而上述之批准亦以此為限；及

- (d) 就本決議案而言：

「有關期間」指本決議案通過之日起至下列最早時間止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；或
- (ii) 任何適用法例或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿；或
- (iii) 本公司股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修訂本決議案所授予之權力。

股東週年大會通告

「供股」指根據董事在指定期間，向在指定記錄日期名列股東名冊之股份或當中任何類別股份之持有人，按其當時之持有股份或當中該類別股份之比例而提出之股份配售建議，配發、發行或授出股份(惟董事有權就零碎股份或經考慮任何有關司法權區之法例或任何地區獲認可監管機構或任何證券交易所適用於本公司之規定下之限制或責任，作出其認為必需之豁免或其他安排)。」

六、「動議」：

- (a) 在本決議案(b)段之規限下，一般及無條件批准董事在有關期間(定義見下文(c)段)內，在受制於並根據所有適用法例及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)不時修訂之證券上市規則(「上市規則」)之規定，行使本公司之一切權力在聯交所或本公司股份上市且獲證券及期貨事務監察委員會與聯交所就此認可之任何其他證券交易所，購回本公司之股份；
- (b) 按照本決議案(a)段之批准所購回本公司股份之面值總額，不得超過本公司於本決議案通過之日已發行股本面值總額之10%，而上述批准亦以此為限；及
- (c) 就本決議案而言：

「有關期間」指本決議案通過之日起至下列最早時間止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；或
- (ii) 任何適用法例或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿；
或
- (iii) 本公司股東於股東大會以普通決議案撤銷或修訂本決議案所授予之權力。」

股東週年大會通告

七、「動議在上文第五項決議案及第六項決議案獲通過後，本公司根據上文第六項決議案授予董事權力購回之本公司股本面值總額(以上文第六項決議案所述本公司股本面值總額10%為限)，將加入董事根據上文第五項決議案可能配發、發行或以其他方式處理，或同意有條件或無條件配發、發行或以其他方式處理之股本面值總額。」

承董事會命
世茂房地產控股有限公司
公司秘書
林綺薇

香港，2012年4月25日

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

附註：

1. 凡有權出席大會及於會上投票之本公司股東，均有權委派一位或多位代表(倘股東持有兩股或以上)出席大會，並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。倘委派超過一名代表出席大會，有關委任須註明每名代表所代表之股份數目及類別。
2. 本公司將於下列時段暫停辦理股份過戶登記手續：
 - (i) 於2012年6月15日(星期五)及2012年6月18日(星期一)兩天，暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定有權出席股東週年大會並於會議上投票之股東身份。為確保合資格出席股東週年大會及於會上投票的權利，所有過戶文件連同有關股票，必須於2012年6月14日(星期四)下午4時30分前，送交本公司於香港之股份過戶及登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓；及
 - (ii) 於2012年6月25日(星期一)及2012年6月26日(星期二)兩天，暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東享有建議末期股息的資格。為確保合資格收取建議的末期股息之權利，所有過戶文件連同有關股票，必須於2012年6月22日(星期五)下午4時30分前，送交本公司於香港之股份過戶及登記分處卓佳證券登記有限公司(其地址列於上述分段(i))。
3. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，須按委任表格所印備指示，最遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司在香港之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。交回委任代表文據後，本公司股東仍可親身出席大會，並於會上投票，而在此情況下，委任代表文據將視作已撤回論。
4. 就上述通告所載第五至第七項普通決議案而言，董事謹聲明，彼等並無即時計劃發行任何新股份或購回本公司任何現有股份。