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

瑞安房地產有限公司謹訂於二零二六年五月二十七日(星期三)下午三時正假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店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15至19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樓或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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論在任何情況下，該表格最遲須於股東周年大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即二零二六年五月二十五日下午三時正(香港時間)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

二零二六年四月二十四日

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	7
附錄二 – 擬重選董事的資料	10
股東周年大會通告	15

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	本公司謹訂於二零二六年五月二十七日(星期三)下午三時正假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店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15至19頁；
「章程細則」	指	本公司的章程細則；
「聯繫人」、 「緊密聯繫人」、 「控股股東」、 「核心關連人士」、 「主要股東」、 「附屬公司」	指	各自具有上市規則所賦予的涵義；
「董事會」	指	董事會；
「中央結算系統」	指	由香港中央結算有限公司設立及管理的中央結算及交收系統；
「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豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市；
「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	二零二六年四月十七日，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

「有關期間」	指	由批准購回授權的決議案通過當日起至下列最早日期止的期間：(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；及(iii)股東在股東大會上透過普通決議案撤銷或修改授予董事的權力當日；
「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份(不包括任何庫存股份)總數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；
「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份(不包括任何庫存股份)總數10%的新股份(包括任何出售及轉讓庫存股份)；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「收購守則」	指	香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購、合併及股份回購守則；
「庫存股份」	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；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)

羅寶瑜女士(副主席)

王穎女士(行政總裁)

孫希灝先生(財務總裁及投資總裁)

獨立非執行董事：

黎定基先生

沈達理先生

吳雅婷女士

吳港平先生

黎韋詩女士

郭敬文先生

敬啟者：

註冊辦事處：

One Nexus Way

Camana Bay

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 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

本公司於二零二五年五月十六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、發行及處理不超過於有關決議案獲通過當日本公司已發行股份(不包括任何庫存股份)總數10%新股份；(ii)購回股份不超過於有關決議案獲通過當日本公司已發行股份(不包括任何庫存股份)總數10%之股份；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。

倘股份發行授權的決議案獲得通過，按照於最後實際可行日期的已發行股份8,027,265,324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進一步發行或購回股份，本公司將可配發及發行最多802,726,532股股份(相當於股東周年大會通過有關決議案當日本公司已發行股份(不包括任何庫存股份)總數的10%)。

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股份，本公司將可於有關期間內購回最多802,726,532股股份(相當於股東周年大會通過有關決議案當日本公司已發行股份(不包括任何庫存股份)總數的10%)。

於最後實際可行日期，本公司並無持有任何庫存股份。

倘發生任何股本合併或拆細，根據建議股份發行授權及購回授權將予發行及購回的最多股份數量將自動作出調整，且於表達為任何股本合併或拆細前後的已發行股份總數百分比時，該百分比將維持不變。

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。

重選董事

董事會現有十名董事，即羅康瑞先生、羅寶瑜女士、王穎女士、孫希灝先生、黎定基先生、沈達理先生、吳雅婷女士、吳港平先生、黎韋詩女士及郭敬文先生。

根據章程細則第102條，羅寶瑜女士、吳港平先生及黎定基先生將在股東周年大會上輪值退任，惟彼等符合資格並願意於股東周年大會上膺選連任。

根據章程細則第97(3)條，郭敬文先生的任期到股東周年大會為止，惟彼符合資格並願意於股東周年大會上膺選連任。

吳港平先生、黎定基先生及郭敬文先生均為本公司獨立非執行董事，根據上市規則第3.13條確認其獨立性。董事會根據上市規則第3.13條所載的標準評估及審閱吳先生、黎定基先生及郭先生的年度獨立性確認書後，確認吳先生、黎定基先生及郭先生仍具獨立性。本公司提名委員會已評估且滿意吳先生、黎定基先生及郭先生的獨立性。董事會認為吳先生、黎定基先生及郭先生獨立於管理層，且不存在任何會嚴重影響彼等進行獨立判斷的關係。鑒於上述因素及吳先生於香港及中國會計專業擁有豐富經驗，且為中國投資顧問先驅，曾指導多家跨國公司於中國投資；黎定基先生具有房地產投資、管理及開發經驗；以及郭先生於會計、投資銀行及企業和財務管理方面擁有豐富經驗，提名委員會認為建議重選吳先生、黎定基先生及郭先生將為董事會提供不同觀點的寶貴意見，並有助於董事會成員的多元化，為本公司帶來裨益。

經檢討董事會組成及考慮到上述因素後，儘管黎定基先生已服務本公司超過9年，提名委員會提名所有四名董事(包括黎定基先生)以供董事會推薦股東於股東周年大會上重選連任。於股東周年大會上擬重選的董事之詳情載於本通函附錄二。

股東周年大會

本通函第15至19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樓或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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論在任

董事會函件

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(即二零二六年五月二十五日下午三時正(香港時間)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。於最後實際可行日期，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。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)重選董事的建議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，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

二零二六年四月二十四日

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20,068,163美元，包括8,027,265,324股已繳足股份，且本公司並無持有任何庫存股份。

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，本公司將可於有關期間內購回最多802,726,532股股份(相當於最後實際可行日期本公司已發行股份(不包括任何庫存股份)總數的10%)。

本公司可註銷所購回之股份或以庫存方式持有該等股份，惟須視乎購回股份時之市場環境及本公司資本管理需求而定。

就任何庫存股份存放於中央結算系統以待在聯交所轉售而言，本公司將採取適當措施，以確保不會行使任何股東權利或收取任何權益(倘該等股份以本公司名義登記為庫存股份，則有關的權利或權益須根據適用法律被暫停)。該等措施可包括由董事會批准(i)本公司將不會(或將促使其經紀不會)向香港中央結算有限公司發出任何指示，就存放於中央結算系統之庫存股份於股東大會上投票；(ii)在股息或分派之情況下，本公司將於各股息或分派記錄日期前從中央結算系統提取該等庫存股份，並以其本身名義重新登記為庫存股份或予以註銷。

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大綱及章程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。

相對本公司於二零二五年十二月三十一日(為本公司最近期的經審核財務報表的日期)的財政狀況而言，倘於建議購回期間任何時間全面行使購回授權，有可能會對本公司的營運資金或資本負債水平造成重大不利影響。惟董事不擬於對本公司的營運資金或資本負債水平造成重大不利影響的情況下行使購回授權。

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)可因而取得或聯合取得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4,513,605,772股股份的權益，佔本公司現有已發行股本約56.23%。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62.48%。上述增加將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)
二零二五年		
四月	0.700	0.600
五月	0.690	0.610
六月	0.820	0.590
七月	0.820	0.710
八月	0.860	0.750
九月	0.800	0.710
十月	0.750	0.690
十一月	0.750	0.700
十二月	0.720	0.680
二零二六年		
一月	0.740	0.670
二月	0.700	0.660
三月	0.670	0.510
四月(截至最後實際可行日期)	0.540	0.495

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

經一切合理查詢後，就董事所知，各董事或其任何緊密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，出售股份予本公司。

亦無本公司的核心關連人士(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。

董事將於適當情況下根據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。本說明函件及建議購回授權均無任何異常之處。

以下為擬於股東周年大會上重選的四名董事之資料：

羅寶瑜女士

執行董事

羅寶瑜女士，現年43歲，為本公司及瑞安新天地有限公司(本公司之全資附屬公司)副主席及執行董事。羅女士領導本集團企業發展和業務創新，亦協助本公司主席領導董事會決定本公司發展方向及發展策略。羅女士於2012年8月加入本集團，於中國房地產發展行業、建築、室內設計及其他藝術企業擁有逾22年工作經驗。加入本集團之前，羅女士曾於紐約市數間建築及設計公司任職，其中包括於零售設計享負盛名的Studio Sofield。彼持有麻省韋爾斯利學院建築學士學位。羅女士現擔任中國人民政治協商會議第十四屆上海市委員會委員。彼於2020年獲選為世界經濟論壇全球青年領袖。羅女士為本公司主席羅康瑞先生的女兒、本公司控股股東Shui On Company Limited的董事並於2019年1月1日起獲委任為瑞安建業有限公司的非執行董事。除上文披露者外，羅女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。

羅女士現為本公司提名委員會、策略委員會及可持續發展委員會成員並於本集團旗下多間成員公司擔任董事職務。除上文披露者外，羅女士並無於本公司或其任何附屬公司擔任任何其他職務及於過往三年，並無於其他上市公司出任董事職務。

羅女士的委任並無特定任期，惟須按章程細則、上市規則及任何其他適用法例的規定於本公司股東周年大會上輪值退任及膺選連任。羅女士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。羅女士可獲得每年約9,100,000港元的薪酬及享有按表現發放的花紅，乃參照其個人表現、於本公司及本集團的職務及責任、本集團的表現、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2025年年報。

於最後實際可行日期，羅女士被視為擁有(i)於本公司4,511,756,251股股份的權益；及(ii)於瑞安建業有限公司236,309,000股股份的權益(按證券及期貨條例第XV部的涵義)。

除上文披露者外，並無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)條之規定而須予以披露的其他資料。

吳港平先生
獨立非執行董事

吳港平先生，現年68歲，自2022年10月11日起獲委任本公司獨立非執行董事。吳先生曾為安永會計師事務所中國主席、大中華首席合夥人和安永全球管理委員會成員，在香港和中國內地的會計業有超過30年的專業經驗。加入安永前，吳先生歷任安達信會計師事務所大中華主管合夥人、普華永道中國業務主管合夥人和花旗集團中國投資銀行董事總經理。

吳先生現任香港商界會計師協會榮譽顧問和香港中文大學會計學院和MBA課程諮詢會成員。吳先生為香港中文大學(深圳)審計委員會成員。

吳先生現擔任中國平安保險(集團)股份有限公司(一間於上海證券交易所(股份代號：601318)和香港聯交所(股份代號：02318)兩地上市的公司)、中國國際金融股份有限公司(一間於上海證券交易所(股份代號：601995)和香港聯交所(股份代號：03908)兩地上市的公司)之獨立非執行董事及阿里巴巴集團控股有限公司(一間於紐約證券交易所(股份代號：BABA)和香港聯交所(股份代號：09988)兩地上市的公司)之獨立董事。吳先生曾任北京騰瞳科技發展股份有限公司(一間於香港聯交所(股份代號：02251)上市的公司)之獨立非執行董事。

吳先生為香港會計師公會(HKICPA)、澳大利亞和新西蘭特許會計師公會(CAANZ)、澳洲會計師公會(CPAA)及英國公認會計師公會(ACCA)會員。他獲得香港中文大學工商管理學士學位及碩士學位。

吳先生現為本公司審核及風險委員會主席以及策略委員會成員。除上文披露者外，吳先生並無於本公司或其任何附屬公司擔任任何其他職務及於過往三年，並無於其他上市公司出任董事職務。

吳先生與本公司簽訂服務協議，其任期將於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於本公司股東周年大會上輪值退任及膺選連任。根據有關服務協議，吳先生可獲得每年820,000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2025年年報。

於最後實際可行日期，吳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)。吳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。吳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，並無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)條之規定而須予以披露的其他資料。

黎定基先生，CMG，SBS，JP

獨立非執行董事

黎定基先生，現年78歲，自2016年1月1日起獲委任本公司獨立非執行董事。他曾出任怡和控股有限公司常務董事。彼為維他奶國際集團有限公司之非執行董事、Matheson & Co., Limited董事及PT Astra International Tbk的委員。彼曾任怡和策略控股有限公司、文華東方國際有限公司、保誠保險有限公司、怡和合發有限公司、怡和控股有限公司、DFI Retail Group Holdings Limited及置地控股有限公司之董事。

黎定基先生現為香港海員俱樂部主席。彼曾為香港總商會主席、香港特別行政區行政長官創新及策略發展顧問團成員(2017年至2022年)、亞太經合組織商貿諮詢委員會香港代表(2005年至2017年)及亞太經合組織願景小組香港代表(2018年至2019年)。

黎定基先生現為本公司薪酬委員會主席以及策略委員會成員。除上文披露者外，黎定基先生並無於本公司或其任何附屬公司擔任任何其他職務及於過往三年，並無於其他上市公司出任董事職務。

黎定基先生與本公司簽訂服務協議，其任期將於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於本公司股東周年大會上輪值退任及膺選連任。根據有關服務協議，黎定基先生可獲得每年670,000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2025年年報。

於最後實際可行日期，黎定基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)。黎定基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。黎定基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，並無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)條之規定而須予以披露的其他資料。

郭敬文先生，*Chevalier de l'Ordre National de la Légion d'Honneur*

獨立非執行董事

郭敬文先生，現年66歲，自2025年7月1日起獲委任本公司獨立非執行董事。彼於會計、投資銀行及企業和財務管理方面擁有豐富經驗。自1983年於倫敦羅兵咸會計師事務所獲得特許會計師資格後，彼於倫敦巴克萊德勝投資公司及香港寶源投資擁有逾10年的投資銀行經驗，且於1991年獲委任為其企業財務主管，並主導了香港多家頂級企業集團、銀行及香港政府的重大首次公開招股及併購項目。郭先生其後於1996年至2002年擔任香港鐵路有限公司財務總監。

郭先生擁有超過20年酒店及房地產相關經驗，以及任職其他上市公司董事會及委員會的經驗。於2002年2月至2024年10月，郭先生擔任半島酒店集團之持有人及經營者—香港上海大酒店有限公司(一間於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市的公司(股份代號：00045))董事總經理兼行政總裁。自2024年10月退任後，郭先生繼續擔任香港上海大酒店有限公司的執行董事及行政總裁顧問直至2025年5月。他曾出任太古股份有限公司(股份代號：‘A’股00019、‘B’股00087)及東方海外(國際)有限公司(股份代號：00316)獨立非執行董事(兩間公司均於聯交所主板上市)。

郭先生曾任職於多個知名監管機構(例如聯交所上市委員會、證券及期貨事務監察委員會的收購及合併委員會以及國際會計準則理事會的闡釋委員會)，進一步加強其國際市場、會計、企業風險管理及合規方面的專業知識。

郭先生現為恒生銀行有限公司(於2026年1月27日前於聯交所主板上市的公司)獨立非執行董事及審核委員會主席、震雄集團有限公司(一間於聯交所主板上市的公司(股份代號：00057))獨立非執行董事及審核委員會、提名委員會以及企業管治委員會成員及永泰地產有限公司(一間於聯交所主板上市的公司(股份代號：00369))獨立非執行董事以及審核委員會及提名委員會成員。彼亦為香港中文大學商學院酒店及旅遊管理學諮詢委員會主席及香港大學經濟及工商管理學院國際顧問委員會成員。

郭先生持有倫敦經濟學院經濟科學士學位。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會資深會員。

郭先生現為本公司審核及風險委員會、薪酬委員會及策略委員會成員。除上文披露者外，郭先生並無於本公司或其任何附屬公司擔任任何其他職務及於過往三年，並無於其他上市公司出任董事職務。

郭先生與本公司簽訂服務協議，其任期將於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於本公司股東周年大會上輪值退任及膺選連任。根據有關服務協議，郭先生可獲得每年750,000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2025年年報。

於最後實際可行日期，郭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)。郭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。郭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，並無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)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」)謹訂於二零二六年五月二十七日(星期三)下午三時正假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店8樓海景廳I舉行股東周年大會(「大會」)，以商討下列事項：

1. 省覽及採納本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的經審核財務報表、董事會報告及獨立核數師報告。
2. (a) 重選羅寶瑜女士為本公司董事；
(b) 重選吳港平先生為本公司董事；
(c) 重選黎定基先生為本公司董事；
(d) 重選郭敬文先生為本公司董事；
(e) 授權本公司董事會釐定董事酬金。
3. 續聘本公司核數師及授權本公司董事會釐定其酬金。

* 僅供識別

股東周年大會通告

4. 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」)(包括任何出售及轉讓庫存股份(具有香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則所賦予的涵義))，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)及發行的股份以及董事已出售及／或轉讓或有條件或無條件同意出售及／或轉讓之庫存股份總數，不得超過本決議案通過當日本公司已發行股份(不包括任何庫存股份)總數的10%，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) 根據本公司的章程細則，不時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最早日期止的期間：

(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透過普通決議案撤銷或修改本決議案所授予董事的權力當日。

「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；

股東周年大會通告

- (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數不得超過本決議案通過當日本公司已發行股份(不包括任何庫存股份)總數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
- (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最早日期止的期間：

- (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透過普通決議案撤銷或修改本決議案所授予董事的權力當日。」
- (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額外股份(包括任何出售及轉讓庫存股份)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份總數，惟此股份數額不得超過本決議案通過當日本公司已發行股份(不包括任何庫存股份)總數10%。」

承董事會命
瑞安房地產有限公司
公司秘書
黃金綸

香港，二零二六年四月二十四日

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，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即二零二六年五月二十五日下午三時正(香港時間)前)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樓或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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。
- (3) 本公司將於二零二六年五月二十日(星期三)至二零二六年五月二十七日(星期三)(首尾兩日包括在內)，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。為符合資格出席大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二六年五月十九日(星期二)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辦理登記，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。確定股東有權出席大會並於會上投票的記錄日期為二零二六年五月二十七日(星期三)。