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、修訂章程細則、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二零一零年五月二十七日(星期四)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19至26頁。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，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*

二零一零年四月二十七日

目　　錄

頁次

釋義 1

董事會函件 3

緒言 3

宣佈派發末期股息(可選擇以股代息) 4

發行股份及購回股份的一般授權 4

修訂章程細則 5

重選退任董事 5

股東周年大會 5

責任聲明 6

推薦建議 6

一般資料 6

附錄一 － 購回授權的説明函件 7

附錄二 － 章程細則建議修訂之全文 10

附錄三 － 擬重選的退任董事資料 14

股東周年大會通告 19

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	本公司謹訂於二零一零年五月二十七日(星期四)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19至26頁；
「章程細則」	指	本公司的章程細則；
「聯繫人士」、「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獲豁免有限責任公司，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	二零一零年四月二十一日，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；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0025美元的普通股；

「股東」	指	股份持有人；
「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*(主席兼行政總裁)*
王克活先生
尹焰強先生

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

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

敬啟者：

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、
修訂章程細則、
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)宣佈派發截至二零零九年十二月三十一日止年度的末期股息(可選擇以股代息)；(ii)授予董事發行股份及購回股份的一般授權；(iii)修訂章程細則及(iv)重選退任董事。

* *僅供識別*

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及特別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二零零九年十二月三十一日止年度的末期股息每股港幣12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12仙將約於二零一零年七月十九日以現金派發，股東可選擇以已繳足股款的新股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的新股上市買賣方可作實。

載有以股代息計劃詳情的上市文件及選擇表格將約於二零一零年六月十八日寄予股東。

本公司將於二零一零年五月二十日起至二零一零年五月二十七日止(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格享有擬派之末期股息，所有轉讓文件連同有關股票，必須於二零一零年五月十九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

本公司於二零零九年六月四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5,022,656,888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1,004,531,377股股份。倘以股代息計劃獲股東於股東周年大會上通過，因該計劃而可發行及配發之新股份將不會計入股份發行授權之20%限額。

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。

修訂章程細則

鑒於上市規則有關使用網站與股東通訊的修訂，董事會建議修訂本公司章程細則，致使本公司獲准以在本公司網站存放任何通告或文件的方式向股東發出有關文件，惟本公司必須取得(i)股東事先的明確正面書面確認；或(ii)股東以上市規則指明或准許的方式發出的視作同意。因此本公司亦擬就向股東送達通告而修改章程細則。為獲得更大的行政靈活性，董事會亦建議就於本公司股東大會上委任主席的程序修改章程細則。

章程細則建議修訂的全文載於本通函附錄二。

重選退任董事

董事會現有十名董事，即羅康瑞先生、王克活先生、尹焰強先生、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，尹焰強先生、梁振英議員、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)載於本通函附錄三。

股東周年大會

本通函第19至26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

本通函乃遵照上市規則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，以致其中任何聲明含有誤導成份。

推薦建議

董事認為，有關(i)宣佈派發截至二零零九年十二月三十一日止年度的末期股息(可選擇以股代息)；(ii)授予董事發行股份及購回股份的一般授權；(iii)修訂章程細則及(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。

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

二零一零年四月二十七日

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12,556,642.22美元，包括5,022,656,888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502,265,688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，並只會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，並僅會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，相對本公司於二零零九年十二月三十一日(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(「羅先生」)及其聯繫人士擁有2,515,640,245股股份的權益，佔本公司現有已發行股本約50.08%。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，則羅先生連同其聯繫人士於本公司的股權將增至佔本公司已發行股本約55.65%。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	最低
	(港元)	*(港元)*
二零零九年		
四月	3.264	2.473
五月	5.060	3.109
六月	5.870	4.700
七月	5.720	4.780
八月	5.600	4.150
九月	5.140	4.290
十月	5.160	4.320
十一月	5.050	4.400
十二月	4.900	4.260
二零一零年		
一月	4.680	3.580
二月	3.940	3.600
三月	4.140	3.790
四月(截至最後實際可行日期)	4.220	3.510

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士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。

本附錄載列建議修訂章程細則的全部內容。除文義另有所指外，本文所載的細則序號為章程細則內的序號，而本文所用詞彙與章程細則所界定者具有相同涵義。

I. 完全刪除細則第1條「公司法」的現有定義，並以下列新定義取代：

「「公司法」指開曼群島公司法(經修訂)；」

II. 依英文字母次序於細則第1條加入下列新定義：

「「營業日」指指定證券交易所開放進行買賣證券業務之日；」

「「公司通訊」指具指定證券交易所規則所賦予之涵義；」

「「電子」指開曼群島電子交易條例(二零零零年)所賦予之涵義；」

「「電子方式」指透過電子形式向擬定收件人發送或提供通訊；」

「「電子簽署」指附屬電子通訊或與其有邏輯地聯繫的電子符號或程序，並由有意簽立電子通訊之人士所簽署或採用；」

「「香港」指中華人民共和國香港特別行政區；」

「「上市規則」指指定證券交易所之規則；」

「「電子交易條例(二零零零年)」指開曼群島電子交易條例(經修訂)；」

III. 完全刪除現有的細則第74條，並以下列新細則取代：

「74. 如無有關主席，或如彼於股東大會指定舉行時間後十五分鐘內仍未出席會議，又或彼不願意擔任主席，則出席的董事將推選另一名董事出任大會主席。如無

董事出席，或如所有出席的董事皆拒絕主持大會，或如獲選的主席須退任主持大會之職務，則親身或(倘股東為法團)由其正式授權代表或由其委任代表出席並有權投票的股東，將在彼等當中推選一人擔任大會主席。」

IV. 完全刪除現有的細則第166條至第168條，並以下列新細則取代：

「166. 除本細則另有規定外，本公司可透過親身送遞或以預付郵資的郵件寄發至股東於股東名冊內登記的地址或(在上市規則及一切適用法律、規則及規定允許的情況下)以電子方式傳送至本公司股東提供的任何電子號碼或網址或網站，或上載於本公司網站之方式，向任何股東發出任何通告或文件(包括任何公司通訊)，惟本公司必須取得(a)該股東事先的明確書面確認，或(b)股東的視作同意，根據上市規則指明的方式，以該等電子方式收取本公司發出的通告及文件，或以其他方式向彼發出該等通告及文件，或(如屬通告)於報刊或按上市規則所述的任何其他方式刊登公告。倘為股份的聯名持有人，所有通告須寄發予名列股東名冊首位的聯名持有人，而就此發出的通告，即代表已向所有聯名持有人發出足夠通知。

167. 股東有權按香港境內任何地址獲發通告。本公司須發出通告，以便有足夠時間使登記地址位於香港的股東可行使其權利或按通告的條款行事。任何股東並無按照上市規則指定的方式向本公司作出明確正面確認或視作確認，以收取或以其他形式查閱本公司以電子方式向其發出或派發的通告或文件，以及註冊地址為香港境外的股東，可以以書面方式通知本公司一個位於香港的地址，該地址將被當作其註冊地址以發送通告。如股東在香港並無註冊地址，將被視為已收取張貼於辦事處內的任何通告，而該等通告將持續張貼二十四小時，且該股東於緊隨通告首次發出日的日期即被視為已收取通告。在不損害本細則其他條款的情況下，本條不應被詮釋為阻止本公司發出或授權本公司不發出本公司通告或其他文件予註冊地址在香港以外的股東。

167A. 倘任何通知或其他文件並非以郵遞形式寄送，而由本公司送交或留置於登記地址，應被視為於送交或留置當日已經送達或發出。

167B. 倘任何通告以公告形式發出，應被視為於正式公佈及／或報刊刊發公告當日已經送達(若公佈及／或報刊於不同日期刊發公告，則被視為於最後刊發日已經送達)。

167C. 利用本文規定的電子方式向股東寄發或提供任何通告或其他文件，將被視作於成功傳送的日子之後的一日，或上市規則或任何適用法律、規則或法規規定的較後時間發出及寄達。

167D. 本公司可向因股東身故、精神紊亂或破產而聲稱有權獲取股份的人士，透過已註明其本人姓名或身故人士的所有權代表或破產受託人或任何類似收件人稱呼的預付郵資信件方式，按聲稱有權獲取該通知的人士所提供之地址(如有)寄送通知或其他文件，或(直至該地址已獲提供)按任何猶如並無發生身故、精神紊亂或破產時原應依照的任何方式發出通知。

167E. 本公司可以書面或印刷方式藉傳真或(如適用)利用電子簽署在任何通告或其他文件上簽署。

167F. 在妥為遵守所有適用法例、規則及規定之情況下，任何通告或其他文件可以英文或中文形式向股東發出。

168. 倘任何通告或文件以郵寄方式寄發或送遞，應被視為於其投遞至位處香港的郵政局後翌日已經送達或送遞；倘證明含有該通知或文件之信封或封套已妥為預付郵資、註明地址及於上述郵政局投遞，即為送達之充份證明，而秘書或董事指定的其他人士書面簽署證明書證明含有該通知或文件之信封或封套已妥為註明地址及於上述郵政局投遞，應為有關送達之確證。

168A. 根據法例、轉讓或其他方式而獲得任何股份的任何人士，於其名稱或地址未記入股東名冊前已妥為發出或寄發予該股份所有權人士的任何通告應視為妥當寄付，並受該等通告所約束。

168B. 儘管有關股東當時已身故、精神紊亂或破產，以及不論本公司是否得知彼已身故、精神紊亂或破產，本公司就任何登記股份(不論單獨或共同持有)而根據上述細則送遞或寄發予任何股東的任何通告或文件，均被視作已正式送達，直至其他人士取代彼作為有關股份的持有人或共同持有人為止。而就上述細則而言，有關通告或文件應被視為已足夠送達或送交持有該等股份的所有人士及與彼共同持有該等股份的所有人士(如有)。」

以下為擬於股東周年大會上重選的五名董事之資料：

尹焰強先生
執行董事

尹先生，現年51歲，為本公司董事總經理兼財務總裁，負責財務及會計、法務、公司秘書及資訊技術一切事務。彼亦與其他董事總經理緊密合作，共同管理公司日常運作。尹先生於二零零九年三月加入本公司。尹先生在金融財務界擁有豐富經驗，並在高級管理職位上任職逾二十年。於加入本公司之前，尹先生為東亞銀行有限公司的總經理兼集團財務總監。

尹先生持有香港中文大學工商管理學士學位、威爾斯大學工商管理碩士學位。彼為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會的資深會員及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。尹先生前為香港會計師公會會計準則諮詢小組成員、香港會計師公會審計準則委員會成員、稅務上訴委員會成員、中小型企業委員會成員、旅遊業賠償基金管理委員會成員、旅遊業賠償基金投資事宜委員會主席及中央政策組非全職顧問。

尹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。尹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。尹先生可獲得每年約6,600,000港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。應付尹先生的董事袍金乃參照其職責、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二零零九年年報。

於最後實際可行日期，尹先生於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)。尹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。尹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。

梁振英議員，金紫荊星章，太平紳士
非執行董事

梁先生，現年55歲，自二零零六年五月起出任本公司獨立非執行董事，並於二零零七年一月十二日調任為本公司非執行董事。彼為英國戴德梁行控股有限公司(「DTZ」)董事及DTZ之亞太區主席、香港行政會議非官守議員召集人，亦為中國人民政治協商會議全國常委會成員、城市大學校董會主席及成員、城市大學顧問委員會成員、香港專業聯盟主席及一國兩制研究中心理事會主席。彼亦為星島新聞集團有限公司非執行董事。梁先生持有英格蘭Bristol理工學院估價及地產管理學位、英格蘭University of the West of England榮譽商業管理博士、香港理工大學榮譽商業管理博士及香港測量師學會資深會員。除上文披露者外，梁先生並無於本公司或其任何附屬公司擔任任何其他職務。

梁先生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，梁先生可獲得每年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責、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二零零九年年報。

於最後實際可行日期，梁先生於本公司的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)。梁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，銀紫荊星章，太平紳士
獨立非執行董事

馮博士，現年61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集團董事總經理，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HSBC Holdings plc之非執行董事及VTech Holdings Limited之獨立非執行董事，並自二零

零九年十二月一日起為Singapore Airlines Limited之獨立董事及自二零一零年二月一日起為新鴻基地產發展有限公司之獨立非執行董事。彼亦為其他利豐集團上市公司(包括利亞零售有限公司、利和經銷集團有限公司及利邦控股有限公司(於二零零九年十一月三日在聯交所上市))之非執行董事。

馮博士現為本公司薪酬委員會主席兼財務委員會成員。除所披露者外，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，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責、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二零零九年年報。

於最後實際可行日期，馮博士於4,070,000股股份中擁有個人權益(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58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。彼曾任香港大學經濟及工商管理學院院長及香港科技大學校董會委員、顧問委員會委員及工商管理學院副院長。白國禮教授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、以及中歐國際工商學院及位於瑞士的IMD Business School的客座教授。白國禮教授現為美國執業會計師公會、香港會計師公會及Washington Society of Certified Public Accountants會員，亦為Hong Kong Academic Accounting Association的前會長兼創辦監事會成員。白國禮教授不

時於國際頂尖學術期刊發表有關績效評估、估值及價值創造等主題之文章，並與全球各地之大型企業及商學院合作。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。

白國禮教授現為本公司審核委員會主席，亦為本公司薪酬委員會、財務委員會及提名委員會成員。除所披露者外，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，白國禮教授可獲得每年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責、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二零零九年年報。

於最後實際可行日期，白國禮教授於220,000股股份及本公司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

邵先生，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。邵先生於一九九八年六月獲匯豐集團委任為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，並在香港工作約二十年。邵先生持有劍橋大學法律學位。彼亦為HSBC Private Banking Holdings (Suisse) SA及The Bank of Bermuda Limited(均為匯豐集團旗下公司)之非執行董事。彼亦為九龍建業有限公司的獨立非執行董事。除上文披露者外，邵先生並無於本公司或其任何附屬公司擔任任何其他職務。

邵先生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，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責、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二零零九年年報。

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。

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」)謹訂於二零一零年五月二十七日(星期四)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. 省覽及審議截至二零零九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. 宣佈派發截至二零零九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) 重選尹焰強先生為董事；

   (b) 重選梁振英議員為董事；

   (c) 重選馮國綸博士為董事；

   (d) 重選白國禮教授為董事；

   (e) 重選邵大衛先生為董事；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*

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

(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

(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%。」

6. 特別事項，考慮並酌情通過下列決議案為特別決議案：

特 別 決 議 案

「**動議**按下列形式修訂本公司組織章程細則(「細則」)：

(a) 完全刪除細則第1條「公司法」的現有定義，並以下列新定義取代：

「「公司法」指開曼群島公司法(經修訂)；」

(b) 依英文字母次序於細則第1條加入下列新定義：

「「營業日」指指定證券交易所開放進行買賣證券業務之日；」

「「公司通訊」指具指定證券交易所規則所賦予之涵義；」

「「電子」指開曼群島電子交易條例(二零零零年)所賦予之涵義；」

「「電子方式」指透過電子形式向擬定收件人發送或提供通訊；」

「「電子簽署」指附屬電子通訊或與其有邏輯地聯繫的電子符號或程序，並由有意簽立電子通訊之人士所簽署或採用；」

「「香港」指中華人民共和國香港特別行政區；」

「「上市規則」指指定證券交易所之規則；」

「「電子交易條例(二零零零年)」指開曼群島電子交易條例(經修訂)；」

(c) 完全刪除現有的細則第74條，並以下列新細則取代：

「74. 如無有關主席，或如彼於股東大會指定舉行時間後十五分鐘內仍未出席會議，又或彼不願意擔任主席，則出席的董事將推選另一名董事出任大會主席。如無董事出席，或如所有出席的董事皆拒絕主持大會，或如獲選的主席須退任主持大會之職務，則親身或(倘股東為法團)由其正式授權代表或由其委任代表出席並有權投票的股東，將在彼等當中推選一人擔任大會主席。」

(d) 完全刪除現有的細則第166至168條，並以下列新細則取代：

「166. 除本細則另有規定外，本公司可透過親身送遞或以預付郵資的郵件寄發至股東於股東名冊內登記的地址或(在上市規則及一切適用法律、規則及規定允許的情況下)以電子方式傳送至本公司股東提供的任何電子號

碼或網址或網站，或上載於本公司網站之方式，向任何股東發出任何通告或文件(包括任何公司通訊)，惟本公司必須取得(a)該股東事先的明確書面確認，或(b)股東的視作同意，根據上市規則指明的方式，以該等電子方式收取本公司發出的通告及文件，或以其他方式向彼發出該等通告及文件，或(如屬通告)於報刊或按上市規則所述的任何其他方式刊登公告。倘為股份的聯名持有人，所有通告須寄發予名列股東名冊首位的聯名持有人，而就此發出的通告，即代表已向所有聯名持有人發出足夠通知。

167. 股東有權按香港境內任何地址獲發通告。本公司須發出通告，以便有足夠時間使登記地址位於香港的股東可行使其權利或按通告的條款行事。任何股東並無按照上市規則指定的方式向本公司作出明確正面確認或視作確認，以收取或以其他形式查閱本公司以電子方式向其發出或派發的通告或文件，以及註冊地址為香港境外的股東，可以以書面方式通知本公司一個位於香港的地址，該地址將被當作其註冊地址以發送通告。如股東在香港並無註冊地址，將被視為已收取張貼於辦事處內的任何通告，而該等通告將持續張貼二十四小時，且該股東於緊隨通告首次發出日的日期即被視為已收取通告。在不損害本細則其他條款的情況下，本條不應被詮釋為阻止本公司發出或授權本公司不發出本公司通告或其他文件予註冊地址在香港以外的股東。

167A. 倘任何通知或其他文件並非以郵遞形式寄送，而由本公司送交或留置於登記地址，應視被為於送交或留置當日已經送達或發出。

167B. 倘任何通告以公告形式發出，應被視為於正式公佈／或報刊刊發公告當日已經送達(若公佈及／或報刊於不同日期刊發公告，則被視為於最後刊發日已經送達)。

167C. 利用本文規定的電子方式向股東寄發或提供任何通告或其他文件，將被視作於成功傳送的日子之後的一日，或上市規則或任何適用法律、規則或法規規定的較後時間發出及寄達。

167D. 本公司可向因股東身故、精神紊亂或破產而聲稱有權獲取股份的人士，透過已註明其本人姓名或身故人士的所有權代表或破產受託人或任何類似收件人稱呼的預付郵資信件方式，按聲稱有權獲取該通知的人士所提供之地址(如有)寄送通知或其他文件，或(直至該地址已獲提供)按任何猶如並無發生身故、精神紊亂或破產時原應依照的任何方式發出通知。

167E. 本公司可以書面或印刷方式藉傳真或(如適用)利用電子簽署在任何通告或其他文件上簽署。

167F. 在妥為遵守所有適用法例、規則及規定之情況下，任何通告或其他文件可以英文或中文形式向股東發出。

168. 倘任何通告或文件以郵寄方式寄發或送遞，應被視為於其投遞至位處香港的郵政局後翌日已經送達或送遞；倘證明含有該通知或文件之信封或封套已妥為預付郵資、註明地址及於上述郵政局投遞，即為送達之充份證明，而秘書或董事指定的其他人士書面簽署證明書證明含有該通知或文件之信封或封套已妥為註明地址及於上述郵政局投遞，應為有關送達之確證。

168A. 根據法例、轉讓或其他方式而獲得任何股份的任何人士，於其名稱或地址未記入股東名冊前已妥為發出或寄發予該股份所有權人士的任何通告應視為妥當寄付，並受該等通告所約束。

168B. 儘管有關股東當時已身故、精神紊亂或破產，以及不論本公司是否得知彼已身故、精神紊亂或破產，本公司就任何登記股份(不論單獨或共同持有)而根據上述細則送遞或寄發予任何股東的任何通告或文件，均被

視作已正式送達，直至其他人士取代彼作為有關股份的持有人或共同持有人為止。而就上述細則而言，有關通告或文件應被視為已足夠送達或送交持有該等股份的所有人士及與彼共同持有該等股份的所有人士(如有)。」

承董事會命
瑞安房地產有限公司
公司秘書
黃金綸

香港，二零一零年四月二十七日

於本通告日期，本公司的執行董事為羅康瑞先生(主席兼行政總裁)、王克活先生及尹焰強先生；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) 本公司將於二零一零年五月二十日至二零一零年五月二十七日(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。為符合資格出席於二零一零年五月二十七日舉行的大會並於會上投票，及符合資格享有約於二零一零年七月十九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，必須於二零一零年五月十九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。