
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何內容或將採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之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。

閣下如已出售或轉讓所有名下之瑞安房地產有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣之銀行、持牌證券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本通函全部或任何部分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。



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)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

末期股息（可選擇以股代息）

本通函旨在載列以股代息計劃適用的有關程序及有關股東須採取的相應行動。

股東就以股代息計劃將隨附之選擇表格遞交至本公司之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）之最後時限為二零一零年七月五日下午四時正。

* 僅供識別

二零一零年六月十八日

事項時間表

股份除淨股息報價 二零一零年五月十八日

遞交股份過戶文件

以享有末期股息之最後時限 不遲於二零一零年五月十九日
下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記手續 二零一零年五月二十日至
二零一零年五月二十七日
(包括首尾兩天)

末期股息之記錄日期 二零一零年五月二十七日

本公司之股份過戶登記分處接收選擇表格

之最後時限 不遲於二零一零年七月五日
下午四時正

預期寄發股息支票及代息股份股票日期 約於二零一零年七月十九日

預期買賣代息股份之首日 約於二零一零年七月二十日

附註：

1. 上述所有時間均參照香港當地時間。
2. 倘於二零一零年七月五日下午四時之前之任何時段懸掛8號或以上熱帶氣旋警告訊號，或黑色暴雨警告，交回選擇表格之最後時限將予更改。進一步資料已載於「董事會函件」內「將採取之行動」一節內。

釋 義

於本通函內，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	本公司於二零一零年五月二十七日(星期四)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，召開股東周年大會之通告載於本公司於二零一零年四月二十七日刊發之通函；
「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；
「本公司之股份過戶登記分處」	指	香港中央證券登記有限公司；
「董事」	指	本公司董事；
「選擇表格」	指	股東用以選擇以全部代息股份或部分現金股息及部分代息股份形式收取末期股息的選擇表格；
「末期股息」	指	截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的末期股息每股0.12港元；
「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；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區；
「市場價值」	指	具本通函「代息股份配發基準」一節內所賦予之涵義；
「海外股東」	指	具本通函「海外股東」一節內所賦予之涵義；
「記錄日期」	指	二零一零年五月二十七日，為釐定股東享有末期股息權利的記錄日期；

釋 義

「以股代息計劃」	指	向股東提供以代息股份代替現金收取末期股息之選擇計劃；
「代息股份」	指	將根據以股代息計劃發行及入賬列作繳足之新股份；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0025美元的普通股；
「股東」	指	本公司的股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元。



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

截至二零零九年十二月三十一日止年度
末期股息 (可選擇以股代息)

緒言

於二零一零年五月二十七日，股東應董事會之建議於股東周年大會上批准就本公司之股本派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.12港元。末期股息將約於

* 僅供識別

董事會函件

二零一零年七月十九日派付予於記錄日期名列於本公司股東名冊之股東。股東可選擇以全部或部分代息股份代替現金收取末期股息。

本通函旨在載列以股代息計劃適用的有關程序及有關股東須採取的相應行動。

以股代息計劃詳情

根據以股代息計劃，每位股東可選擇收取：

- (i) 於記錄日期持有之每股0.12港元的現金股息；或
- (ii) 根據相對該等股東可以現金收取之末期股息總額的市場價值（定義見下文），按下述方法釐定配發數量之代息股份（撇除零碎股份的調整）；或
- (iii) 部分現金股息及部分代息股份。

就末期股息發行之代息股份一經發行，即在各方面享有與本公司現有已發行股份相同之權利，惟該等代息股份將不會享有末期股息。收取代息股份以代替全部或部分現金股息的權利不得轉讓。

按於記錄日期已發行股份為5,022,656,888股計算，倘並無股東選擇收取代息股份，本公司就末期股息應付之現金股息總額約為602,720,000港元。倘全體股東選擇代息股份收取彼等享有之末期股息，則將予發行之代息股份數目最多為約190,252,154股，佔本公司現有已發行股本約3.79%及佔本公司經發行代息股份擴大後之已發行股本約3.65%。

代息股份配發基準

就計算根據以股代息計劃將配發予股東之代息股份數目而言，代息股份之市場價值經已訂為每股3.168港元（「市場價值」），即股份由二零一零年五月十八日（此等股份除息交易

董事會函件

之首天)起連續五個交易日在聯交所所報之平均收市價。因此，每位股東按以股代息計劃可收取之代息股份數目以下列方式計算：

$$\begin{array}{r} \text{將收取之代息股份數目} \\ \text{(向下調整至最接近之整數)} \end{array} = \begin{array}{r} \text{於記錄日期持有並選擇} \\ \text{代息股份之現有股份數目} \end{array} \times \frac{\begin{array}{r} 0.12 \text{ 港元} \\ \text{(每股末期股息)} \end{array}}{\begin{array}{r} 3.168 \text{ 港元} \\ \text{(每股代息股份之市場價值)} \end{array}}$$

每位股東根據其選擇將予收取的代息股份數目將向下調整至最接近之整數。按以股代息計劃股東將不會獲發行任何零碎股份。閣下如選擇收取代息股份之最高應收數額以代替現金股息，則可能出現應收現金股息餘額，即按向閣下發行以市場價值計算之代息股份現金等值總額與就閣下所持股份計算可用以選擇代息股份之最高應收股息兩者間之差額。零碎代息股份及現金股息餘額將不予配發，相關利益將歸本公司所有。

按照以收取代息股份方式收取部分或全部末期股息之選擇，發行予股東之代息股份，可能包含少於買賣單位的股份(少於一手，即500股)。本公司將不會作出任何特別買賣安排以方便少於買賣單位的代息股份之買賣或處置。務請股東注意，少於買賣單位的股份之買賣價與整手股份之買賣價相比通常會有所折讓。

閣下可選擇就所持有之全部或部分股份收取代息股份。零碎股份將不獲發行。閣下如選擇只就部分股息收取代息股份，將以現金收取閣下之末期股息餘額。

將採取之行動

本通函附上選擇表格。務請細閱下列指示及選擇表格上印列之指示。

閣下如僅希望以現金收取末期股息，則閣下毋須填寫選擇表格。

閣下如欲選擇以代息股份收取，或以部份現金股息及部份代息股份形式收取末期股息，請務必填寫、簽名及於二零一零年七月五日(星期一)下午四時正前交回位於香港之本公司之股份過戶登記分處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

董事會函件

收取選擇表格後將不會發出回條。

倘懸掛8號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告，提交選擇表格的最後時限將不會生效：

- (i) 於香港當地時間二零一零年七月五日中午十二時之前任何時段內懸掛，並於中午十二時之前卸下。提交選擇表格的最後時限將更改為同一營業日之下午五時正；
- (ii) 於香港當地時間二零一零年七月五日中午十二時至下午四時之任何時段內懸掛，提交選擇表格的最後時限將更改為下一個營業日的下午四時正 (惟該營業日必須於上午九時至下午四時的任何時段並無懸掛該等警告)。

有關選擇表格一經簽署及交回本公司之股份過戶登記分處後，就末期股息所作出之選擇概不得被撤回、撤銷、取代或修改。

任何股東如簽署選擇表格，惟並無註明欲以代息股份方式收取其末期股息之股份數目，或有關選擇以代息股份收取其末期股息之股份數目超過其登記持有之股份數目，則該股東將被視為就名下所有股份選擇收取代息股份。

海外股東

所有居住在香港以外地區之股東須就其參與以股代息計劃是否需徵求任何政府或其他機構之同意或辦理其他手續，諮詢其專業顧問。

任何股東如在香港以外任何地區收到本通函及／或選擇表格，均不應視之為本公司發出一項收取股份之邀請，除非本公司毋須在有關地區遵守任何登記或其他法律規定、政府或監管程序或任何類似手續，即可合法向該等人士發出該項邀請。居住在香港以外地區之任何股東如希望收取以股代息計劃下之代息股份，須負責遵守有關司法管轄區之法律 (包括任何程序及任何其他類似手續)。收取代息股份以代替現金股息之任何人士，亦須負責遵守在香港以外地區轉售代息股份時所適用之任何限制。

本公司已向有關司法管轄區就向於記錄日期註冊地址為澳門之股東 (「海外股東」) 提供以股代息計劃之可行性進行法律查詢。鑑於根據澳門之適用法規，向海外股東發行代息股

董事會函件

份並不受法規限制，而且並無法規要求需就以股代息計劃辦理當地批准及／或註冊或登記或其他手續，以遵守澳門相關證券條例，而選擇表格亦已寄發予海外股東。

以股代息計劃之條件

以股代息計劃須待依其所發行之代息股份獲聯交所批准上市買賣始可作實。倘若未能滿足該條件，本通函所述之以股代息計劃將不會生效，選擇表格亦會告失效，而末期股息將全部以現金支付。

上市及買賣

本公司已向聯交所上市委員會申請批准代息股份上市買賣。待獲聯交所批准，預期股息支票及／或代息股份之股票將約於二零一零年七月十九日寄發予股東，郵誤風險概由收件人自行承擔。

代息股份預期將約於二零一零年七月二十日在聯交所開始買賣。本公司之股份僅在聯交所上市。本公司股本中並無任何部份在其他證券交易所上市買賣，而本公司目前亦無尋求將其股份在任何其他證券交易所上市。買賣股份可透過中央結算及交收系統交收。閣下應就結算安排之詳情及該安排對閣下權利及權益之影響諮詢閣下之股票經紀或其他專業顧問之意見。

以股代息計劃之優點

股東可憑以股代息計劃按市場價值增加其在本公司之投資而毋須承擔經紀佣金、印花稅及有關之買賣成本。對本公司而言，該以股代息計劃亦屬有利，若股東就全部或部份股息選擇收取代息股份以代替全部或部分現金股息，原本應派予股東之現金將可由本公司保留作為一般營運資金運用。

推薦及建議

至於選擇收取代息股份以代替現金股息是否合乎閣下之利益，須視乎閣下個別之情況而定，因此每位股東須自行作出決定，並就其決定所產生之影響自負責任。如任何股東對本通函之內容有任何疑問，應諮詢其持牌證券商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

董事會函件

股東務請注意，根據以股代息計劃將予配發之代息股份可能會導致須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部作出披露。股東如對有關條文就代息股份之配發對彼等之影響有任何疑問，務請自行尋求專業意見。對彼等稅務狀況存疑的股東，亦務請自行尋求專業意見。

依據本公司於二零零七年六月八日所採納的購股權計劃之條款，以股代息計劃將不會導致按本公司之購股權計劃而授出的購股權作出任何調整。

本通函的中英文版本如有歧義，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

二零一零年六月十八日