



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)

敬啟者：

茲提述瑞安房地產有限公司(「本公司」)於2013年4月26日就供股刊發之章程(「供股章程」)。除文義另有所指外，於供股章程中所界定之詞彙與本文件所採用者具相同涵義。根據隨本文件寄發予合資格股東之供股章程內所載之條款及其條件規限及本公司之組織章程大綱及細則規限下，董事已按記錄日期(即2013年4月19日(星期五))在本公司股東名冊登記於 閣下名下之每三股股份獲發一股供股股份之基準，向 閣下暫定配發供股股份。閣下於記錄日期所持有之股份數目列於暫定配額通知書之甲欄，而暫定配發予 閣下之供股股份數目則列於乙欄。

已暫定配發但未獲合資格股東接納或未獲未繳股款供股權承讓人認購之任何供股股份，將可供合資格股東以隨附之額外申購表格申請額外認購。

供股股份於認購、發行及繳足股款後將在各方面與當時已發行現有股份享有同等權益。該等繳足股款之供股股份之持有人將有權收取於配發及發行繳足股款供股股份當日後可能所宣派、作出或派付之所有未來股息及分派。倘供股股份(以其繳足形式)於截至2012年12月31日止年度的本公司末期股息記錄日期或之前獲配發及發行，而股東於即將召開的股東週年大會上批准該末期股息，則於該末期股息的記錄日期名列本公司股東名冊的已繳足供股股份的持有人，將按與現有已發行股份持有人相同的基準，有權收取該末期股息。

供股文件並無且將不會根據香港以外任何地區或司法權區之適用證券法例或對等法例登記或存案。本公司並無採取任何行動，以批准在香港境外任何地區或司法權區公開發售未繳股款供股權或供股股份或派發供股文件。

任何人士如在香港以外任何地區或司法權區接獲供股章程或暫定配額通知書或額外申購表格，除非在該有關地區或司法權區可合法提出有關要約或邀請而毋須辦理任何登記手續或符合該地區之任何法例或其他監管規定，否則不可視作申請未繳股款供股權、供股股份或額外供股股份之要約或邀請。於香港以外地區接獲供股章程或任何有關申請表格且有意根據供股章程認購供股股份之任何人士(包括但不限於代名人、保管人、代理及信託人)，供股股份或申請認購額外供股股份，在取得任何未繳股款供股權及/或供股股份或申請認購額外供股股份前，必須自行遵守所有有關地區或司法權區之法例及規例，包括在不影響前述者下遵守該地區或司法權區可能規定之任何其他正式手續而取得政府或其他同意，以及就此繳付該地區規定須繳付之任何稅項及徵費。倘 閣下對本身之情況有任何疑問，應諮詢 閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。為免疑問，香港中央結算(代理人)有限公司作為中央結算系統參與者代名人申請供股股份，概無受制於上述任何聲明及保證。倘本公司相信准許任何股東接納其未繳股款供股權或申請認購額外供股股份會違反任何司法權區之適用證券法例或其他法例或規例，則本公司保留拒絕接納有關申請之權利。

不合資格股東並無亦將不獲配發供股股份暫定配額，暫定配額通知書或額外申購表格亦不會向彼等寄發。本公司將於未繳股款供股權開始買賣後，但在截止接納時間(即2013年5月13日(星期一)下午4時正)前安排將以股票形式持有其現有股份之不合資格股東之未繳股款供股權配額暫定配發予由本公司就相關不合資格股東之利益而委任之代名人，並倘於扣除開支及印花稅後有溢價，則由代名人代表該等不合資格股東於聯交所出售。出售所得款項(扣除開支)將按比例分派並支付予該等不合資格股東，惟少於100港元之個別金額將撥歸本公司所有。就透過中央結算系統持有股份權益之不合資格股東而言，彼等之代名人、保管人或其他中介人可代表該等不合資格股東依據適用證券法例出售彼等之未繳股款供股權並視情況分配所得款項。

本公司將會在合理可行及法律准許情況下向不合資格股東，以及可換股債券持有人(如可換股債券條款及條件有所規定)及購股權持有人(如購股計劃的條款及條件有所規定)寄發供股章程，惟只供彼等參考但不會向彼等寄發暫定配額通知書或額外申購表格。

接納及付款手續

閣下如欲接納全部暫定配額及享有權，須將本暫定配額通知書之原本整份連同於接納時須繳付之全部股款，在不遲於**2013年5月13日(星期一)下午4時正**前送交於股份登記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17樓1712-1716室或香港九龍觀塘巧明街111-113號富利廣場3樓。辦妥上述手續即表示已按本暫定配額通知書及供股章程之條款，並在本公司之組織章程大綱及細則之規限下接納暫定配發及配額。除經本公司另行同意外，所有股款均須以支票或銀行本票以港元支付。支票須以香港持牌銀行之賬戶提取及銀行本票須由香港持牌銀行發出。所有該等支票及銀行本票須註明抬頭人為「**Shui On Land Limited — Provisional Allotment Account**」，並須以「**只准入抬頭人賬戶**」劃線方式開出。繳款將不會發還收據。

敬請注意，除非非正式填妥之暫定配額通知書連同乙欄所稱之適當股款已按上述方式於2013年5月13日(星期一)下午4時正前由原獲配發人或任何獲有效轉讓供股股份認購權之人士送達，否則 閣下之暫定配額及一切有關權利及配額將被視為已放棄而將予註銷，該等供股股份將可由其他合資格股東透過額外申購表格作出申請。本公司可全權酌情決定暫定配額通知書之有效性，並對自行或由代表遞交表格之人士具約束力(即使該等人士並未依照有關指示填妥表格)。

填妥及交回本暫定配額通知書即表示向本公司作出一項保證及聲明，已經或將會就暫定配額通知書及接納暫定配額通知書全面遵守香港以外所有有關司法權區之一切登記、法律及監管規定。倘本公司相信接納任何供股股份之認購申請會違反任何司法權區之適用證券法例或其他法例或規例，則本公司保留拒絕接納有關申請之權利。

轉讓

閣下如欲將 閣下之未繳股款供股權全部轉讓予他人，則必須填妥及簽署轉讓表格(表格乙)，並將暫定配額通知書之原本交予 閣下認購權之承讓人或轉讓經手人。承讓人須填妥及簽署同一轉讓表格(表格乙)，並將暫定配額通知書整份連同乙欄所稱之須於接納時繳足之股款於2013年5月13日(星期一)下午4時正前送交股份登記處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17樓1712-1716室。除本公司另行同意外，所有股款均須以支票或銀行本票以港元支付。支票須以香港持牌銀行之賬戶提取及銀行本票須由香港持牌銀行發出，註明抬頭人為「**Shui On Land Limited — Provisional Allotment Account**」，並須以「**只准入抬頭人賬戶**」劃線方式開出。敬請留意，於將 閣下之未繳股款供股權轉讓予承讓人及承讓人接納有關權利時須繳納印花稅。

倘本公司認為以任何人士為受益人之任何轉讓可能違反適用法例或監管規定，則本公司保留拒絕受理該等轉讓登記之權利。

分拆

倘 閣下僅有意接納 閣下暫定配額之部份，或有意轉讓 閣下所有或部份之暫定配額予一名以上之人士，則暫定配額通知書之原本連同一份明確確列所要求分拆暫定配額通知書之數目及每份分拆暫定配額通知書所包括之未繳股款供股權數目(合共須等於暫定配額予該持有之供股股份之數目(如乙欄所列))之函件，必須在不遲於2013年5月3日(星期五)下午4時正前，交回股份登記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17樓1712-1716室，以便註銷暫定配額通知書之原本及按所要求之數目發出新暫定配額通知書，該等新暫定配額通知書可於 閣下交回暫定配額通知書之原本後第二個營業日於同一地點領取。

額外供股股份

合資格股東將有權透過額外申請方式申請：(1)不合資格股東如屬合資格股東時原可獲暫定配發而又未售之任何供股股份；(2)暫定配發但未獲合資格股東有效接納之任何供股股份，或未繳股款供股權之受業讓人或承讓人另外認購之任何供股股份；及(3)任何未售出之整合零碎未繳股款供股權產生之供股。

額外供股股份申請只有合資格股東方可進行，並透過填妥額外申購表格及連同所申請之額外供股股份須於申請時支付之股款一併提交股份登記處之方式申請。董事將酌情按公平合理原則在可行情況下分配額外供股股份(如有)，惟：

- 會優先處理為零碎供股股份至完整一手買賣單位之申請，除非額外供股股份總數不足以將所有零碎供股股份補足為完整一手買賣單位或董事認為有關申請旨在濫用此機制；及
- 如根據上文第(1)項原則分配後有可供額外申購之額外供股股份，將參考合資格股東額外申購之供股股份數目，按比例向已申購額外供股股份之合資格股東分配額外供股股份，董事可酌情靈活作出調整使之為完整一手買賣單位。

應用上述原則時，只會參考所申請的額外供股股份數目。

其股份於登記股東持有或已存入中央結算系統之實益擁有人務請留意，根據本公司之股東名冊，登記股東(包括香港結算代理人有限公司)將被視為單一股東。因此，其股份以登記股東之名義登記或已存入中央結算系統之實益擁有人務請留意，上述配發額外供股股份之安排將不會個別適用於彼等。

倘 閣下擬申請認購 閣下根據供股暫定配發以外之任何供股股份，則須將額外申購表格填妥妥當，並將額外申購表格連同就申請認購額外供股股份另付之應付股款，在不遲於2013年5月13日(星期一)下午4時正前送交股份登記處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17樓1712-1716室或香港九龍觀塘巧明街111-113號富利廣場3樓。除本公司另行同意外，所有股款均須以支票或銀行本票以港元支付。支票須以香港持牌銀行之賬戶提取及銀行本票須由香港持牌銀行發出，註明抬頭人為「**Shui On Land Limited — Excess Application Account**」，並須以「**只准入抬頭人賬戶**」劃線方式開出。本公司將於2013年5月20日(星期一)刊登供股接納結果及額外申請結果之公佈，概不保證本公司將配發及發行 閣下所申請認購之任何額外供股股份。

支票及銀行本票

全部支票及銀行本票將於收取後立即匯付，而有關款項產生之利息則將全部撥歸本公司所有。倘隨附暫定配額通知書之支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現，則任何有關之暫定配額通知書將遭拒絕受理。填妥暫定配額通知書並連同支票及/或銀行本票一併交回(不論由 閣下或任何獲提名承讓人交回)，即表示申請人作出保證，有關支票或銀行本票將於首次過戶時兌現。倘隨附之支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現，則在不影響本公司其他權利的情況下，本公司保留拒絕受理任何該等暫定配額通知書之權利。在此情況下，有關暫定配額及據此賦予之一切有關權利及配額將被視為已被放棄而將予註銷。 閣下須於申請認購供股股份時支付全額，支付金額不足之申請將會遭拒絕受理。在多繳申請金額之情況下，只有多繳申請金額等於100港元或以上才會獲得退款支票。待供股之條件達成後，全部或部份不獲接納之額外供股股份申請之退款支票(如有)預期將於2013年5月21日(星期二)或前後以普通郵遞方式按 閣下之登記地址寄予 閣下或寄予其他有權收取之人士，郵誤風險由 閣下自行承擔。

股票及退款支票

待供股條件達成後，預期供股股份之股票，將於2013年5月21日(星期二)或前後由股份登記處中央證券登記有限公司以普通郵遞方式寄予有權收取股票之人士之登記地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。預期有關全部或部份不獲接納之額外供股股份之申請之退款支票(如有)，將於2013年5月21日(星期二)或前後以普通郵遞方式寄予有權收取退款支票之人士，郵誤風險概由彼等自行承擔。

閣下將就繳足股款之供股股份之配額獲發一張股票。

合資格股東及不合資格股東

為符合資格認購供股股份，股東須(1)於2013年4月19日(星期五)營業時間結束時已登記為本公司股東且(2)不屬不合資格股東。

不合資格股東指(1)於2013年4月19日(星期五)本公司股東名冊上所示其地址在香港境外之股東；及(2)據本公司得悉其為香港以外任何地區居民之股東及實益擁有人，且董事根據其所作出之相關查詢，考慮到該股東或實益擁有人(視乎情況而定)所處之有關地區之法例之法律限制，或該地區有關監管機構或證券交易所之規定後，認為不必要或不適宜發售供股股份。

終止包銷協議

謹請注意，包銷協議載有授予聯席包銷商於發生若干事件之情況下終止彼等於包銷協議項下責任之權利，有關事件載於供股章程中「終止包銷協議」一節。倘聯席包銷商於最後終止時間(即2013年5月14日(星期二)下午5時正)前發出通知廢除或終止包銷協議，則所有訂約方於包銷協議項下之責任將隨即終止，任何一方概不得就任何費用、損害、補償或其他事項向其他訂約方提出任何索償(惟與包銷協議項下若干權利或責任(包括訂約方與先前提及協議有關之權利)有關者除外)。倘聯席包銷商行使有關權利或包銷協議未能成為條件，則供股將不會進行。

有關包銷協議條款之進一步詳情亦收錄於供股章程中「董事會函件」一節內。

惡劣天氣之影響

如出現以下情況，截止接納時間將不會生效：八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號(於2013年5月13日(星期一)香港本地時間中午12時正之前懸掛及於中午12時正之後取消。在此情況下，截止接納時間將順延至同一營業日下午4時正；或(於)於2013年5月13日(星期一)香港本地時間中午12時正至下午4時正期間懸掛。在此情況下，截止接納時間將重訂為下一個在中午12時正至下午4時正期間任何時間並無懸掛上述任何警告信號之營業日下午4時正。

如果截止接納時間在2013年5月13日(星期一)當天出現，則在供股章程中「預期時間表」一節內提及的日期可能會受影響。預期時間表如有任何變動，本公司將在實際可行情況下盡快以公告通知股東。

一般事項

將暫定配額通知書連同(如有關)應已由承讓人簽署之轉讓及提名表格一併交回，即已最終證明交回上述文件之人士有權處理暫定配額通知書及轉讓及提名表格，並有權收取分拆暫定配額通知書及/或供股股份之股票。暫定配額通知書及任何接納本通知書所載之要約均受香港法例監管，並按其詮釋。

載有供股詳情之供股章程之其他副本，可於一般營業時間於本公司之股份登記處中央證券登記有限公司索取，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

所有文件(包括退款支票)將以普通郵遞方式寄予有關申請人或其他有權收取之人士，郵誤風險概由收件人自行承擔。

預期未繳股款供股權將以500股之每手買賣單位進行買賣(股份目前以500股之每手買賣單位在聯交所進行買賣)。除另有說明者外，暫定配額通知書內所提及之時間及日期均為香港時間。

填妥、簽署及交回暫定配額通知書，即表示 閣下同意向本公司及/或其股份登記處及彼等各自之顧問及代理披露個人資料及彼等所需有關 閣下或 閣下為其利益而接納暫定配發之供股股份之人士之任何資料。(《個人資料(私隱)條例》賦予證券持有人權利，可確定本公司或其股份登記處是否有其個人資料，索取有關資料之副本及更正任何不準確之資料。根據《個人資料(私隱)條例》，本公司及其股份登記處有權就處理任何查閱資料要求而收取合理費用。有關查閱資料或更正資料或有關政策及慣例以及持有資料種類之資料的所有要求，應寄往本公司之香港主要營業地點(香港灣仔港灣道6至8號瑞安中心34樓)或根據適用法律不時通知之地點並以公司秘書或(視情況而定)股份登記處為收件人。

此致

列位合資格股東 台照

代表
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞
謹啟

日期：2013年4月26日

* 僅供識別