

本公告所載資料並不構成在美國發售證券之要約。除非已根據適用法律登記或已獲得豁免登記，否則證券不得在美國提呈發售、出售或交付。證券概不會在美國公開發售。

本公告僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購證券邀請或要約。有意投資者應細閱禹洲地產股份有限公司（「本公司」）於2009年10月20日（星期二）刊發的招股章程（「招股章程」），以取得有關下述的全球發售的詳情，方決定是否投資於所提呈的股份。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）及香港中央結算有限公司（「香港結算」）對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

就全球發售而言，摩根士丹利亞洲有限公司（「穩定價格經辦人」）可（但並無責任）超額分配及／或進行任何其他交易，以於一段有限期間內支持股份市價高於在公開市場應有的水平。然而，穩定價格經辦人並無責任進行任何該等穩定價格活動。上述任何市場收購交易須遵照所有適用法律及法規進行，包括香港法例第571章證券及期貨條例項下證券及期貨（穩定價格）規則，且一經展開將由穩定價格經辦人全權酌情進行，並可隨時終止。任何該等穩定價格活動須在遞交香港公開發售認購申請截止日期起計30日內結束。此項穩定價格措施詳情及根據證券及期貨條例如何規管的詳情載於招股章程。根據國際發售提呈發售的股份數目或會因本公司將授予全球協調人的超額配股權獲行使，而增加最多但不超過合共90,000,000股額外股份。全球協調人可於遞交香港公開發售認購申請截止日期起計第30日前行使超額配股權，要求本公司銷售最多合共90,000,000股額外股份，以補足國際發售的超額分配。倘超額配股權獲行使，本公司將會發表相應報章公告。

除本通告另有界定外，本通告所使用之詞彙具有招股章程所界定之涵義。

發售股份的有意投資者須注意，倘於股份於聯交所開始買賣的日期（目前預期為2009年11月2日（星期一））上午八時正（香港時間）或之前任何時間發生本招股章程「包銷」一節「終止理由」一段所載的任何事項，則摩根士丹利亞洲有限公司（「全球協調人」）（代表其他香港包銷商）可向本公司發出書面通知終止彼等根據香港包銷協議須承擔的責任。



Yuzhou Properties Company Limited

禹洲地產股份有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

全球發售

- 全球發售的發售股份數目 : 600,000,000股股份(可予調整及因行使超額配股權而更改)
- 香港發售股份數目 : 60,000,000股股份(可予調整)
- 國際發售股份數目 : 540,000,000股(可予調整及因行使超額配股權而更改)
- 最高發售價 : 每股香港發售股份3.7港元,另加1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費,(股款須於申請時以港元繳足,可退還多繳股款)
- 面值 : 每股0.10港元
- 股票代號 : 1628

獨家全球協調人、賬簿管理人、牽頭經辦人及保薦人

Morgan Stanley

全球發售包括在香港公開發售中初步提呈發售60,000,000股香港發售股份以供公眾人士認購；和(a)在美國向合資格機構買家(定義見美國證券法144A規則)，及(b)在美國以外地區根據美國證券法S條例向包括香港專業投資者在內的合資格買家，初步提呈發售540,000,000股國際發售股份，即本招股章程所述的國際發售。國際發售股份可能根據超額配股權按發售價由本公司出售90,000,000股額外股份。香港發售股份和國際發售股份(統稱為發售股份)的數目可按招股章程內「全球發售的架構」一節所述作出調整和重新分配。

有關批准招股章程所述的已發行及將予發行股份及因行使超額配股權而由本公司可能發行的任何額外股份上市及買賣的申請，已提交聯交所上市委員會。預期股份將於2009年11月2日(星期一)上午9時30分開始在聯交所主板買賣。有關香港發售股份的申請只會以招股章程及指定的白色或黃色申請表格，或透過向香港結算發出電子認購指示或透過白表 eIPO 服務的指定網站(www.eipo.com.hk)向白表 eIPO 服務供應商提交的申請為基準，按招股章程的相關條文考慮。敬請注意，重複申請或疑屬重複的申請或任何以白色或黃色申請表格，或透過向香港結算發出電子認購指示或透過白表 eIPO 服務的指定網站(www.eipo.com.hk)向白表 eIPO 服務供應商提交的申請認購超過30,000,000股香港發售股份，即初步包括在香港公開發售的60,000,000股發售股份的50%的申請將被拒絕受理，支票和銀行本票未能於首次過戶時兌現的申請亦將不予受理。只可以白色或黃色申請表格，或透過向香港結算發出電子認購指示或透過白表 eIPO 服務的指定網站向白表 eIPO 服務供應商代表任何人士的利益提交一份申請。申請人須承諾及確認彼等或有關實益擁有人並未申請、表示有興趣認購或已認購亦將不會申請、表示有興趣認購或將認購國際發售中的股份。倘股份獲准在聯交所主板上市及買賣，且符合香港結算的證券收納規定，則發售股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份在聯交所主板開始買賣日期或香港結算選定的任何其他日期起，可於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者間的交易須於任何交易日後第2個營業日在中央結算系統交收。所有中央結算系統內的活動均須依據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。我們已作出必需安排使股份獲接納入中央結算系統。

全球發售須待招股章程「全球發售的架構」一節中「香港公開發售的條件」一段所載的各項條件達成後方可作實。

發售價預期將由本公司與全球協調人(代表包銷商)於2009年10月24日(星期六)(香港時間)及無論如何不遲於2009年10月28日(星期三)(香港時間)協議釐定。

發售價將不超過每股發售股份3.7港元，預期亦將不低於每股發售股份2.7港元。全球協調人(代表包銷商)可在累計投標過程中，根據有意的專業投資者、機構投資者和其他投資者所表現的踴躍程度，在其認為適當的情況下，並經本公司同意後，在遞交香港公開發售申請截止日期的早上前將發售股份數目及／或指示性發售價範圍調至低於本招股章程所載範圍以下。在該情況下，本公司將在該調減決定作出後於切實可行情況下儘快，且在任何情況下不遲於遞交香港公開發售申請截止日期的早上，在《南華早報》(以英文)和《香港經濟日報》(以中文)刊登有關調低發售股份數目及／或指示性發售價範圍的通知。該通知刊登後，經修改的發售股份數目及／或發售價範圍將為最終及不可推翻的，而本公司將在修改後的發售價範圍內釐定發售價。申請人應注意，有關調低發售股份數目及／或指示性發售價範圍的任何公告可能於遞交香港公開發售認購申請截止日期當日方會發表。香港公開發售的申請人務請注意，申請一經遞交，則即使發售股份數目及／或發售價範圍如上文所述被調低亦一概不得撤回。倘全球協調人及本公司於2009

年10月28日(星期三)仍未能協定發售價，則全球發售將不會進行並將告失效。詳情請見招股章程「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」兩節。

本公司打算授予全球協調人超額配股權，可由(其中包括)全球協調人於遞交香港公開發售認購申請的截止日期起計30日內酌情行使超額配股權，要求本公司發行及配發最多合共90,000,000股額外股份，以補足國際發售的超額分配。倘超額配股權獲行使，本公司將會發表相應報章公告。

香港發售股份的申請款項必須按最高指示性發售價每股發售股份3.7港元，另加1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費的基準支付。倘全球發售未能成為無條件，則根據香港公開發售向申請人收取的所有申請款項將獲退還，而倘發售價低於申請時初步支付的每股股份價格，則受影響申請人適當部分的申請款項，將按招股章程內「如何申請香港發售股份」一節「退回申請款項」一段中所列的條款，不計利息悉數退還予申請全部或部分獲接納的申請人。對全部或部分不獲接納的申請亦將根據有關條款發出退款支票。倘若申請人以**白色**或**黃色**申請表格申請1,000,000股以下香港發售股份，或申請1,000,000股或以上香港發售股份，但未有在申請表格上註明擬親自領取彼等的股票(如適用)及／或退款支票(如適用)，則閣下的股票(如適用)及／或退款支票(如適用)會於2009年10月30日(星期五)或之前以普通郵遞方式寄往申請表格列明的地址，郵誤風險概由閣下承擔。只有當全球發售在各方面成為無條件，以及各份包銷協議均沒有根據其條款而被終止，股票方會成為有效所有權憑證，時間預計為2009年11月2日(星期一)上午8時正前後(香港時間)。

使用**白色**申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份並且在申請表格中表明擬親自於本公司的香港證券登記處領取退款支票(如適用)及股票(如適用)的申請人，可於2009年10月30日(星期五)上午9時正至下午1時正，前往本公司的香港證券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，領取退款支票(倘適用)及股票(倘適用)。領取時必須出示香港中央證券登記有限公司接納的身份證明文件及授權文件(如適用)。未獲領取的股票及退款支票，將會以普通郵遞方式寄往有關申請表格列明的地址，郵誤風險概由申請人承擔。

使用**黃色**申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份並且在申請表格中表明擬親自領取退款支票(如適用)的申請人，可親自領取退款支票(如適用)，但不可選擇領取其股票。有關股票將存於中央結算系統，以記存入其指定中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。使用**黃色**申請表格的申請人領取退款支票的手續與使用**白色**申請表格的申請人相同。除使用**黃色**申請表格外，申請人可以電子方式指示香港結算安排香港中央結算(代理人)透過中央結算系統代其申請香港發售股份。任何分配予該等申請人的香港發售股份將以香港中央結算(代理人)的名義登記，並直接存於中央結算系統以記存入其指定的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請的申請人，應查核本公司公告的結果，並於2009年10月30日(星期五)或香港結算或香港中央結算(代理人)決定的其他日期下午5時正前向香港結算報告任何誤差。緊隨香港發售股份記存入其股份戶口後，以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請的申請人可透過中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統(按照載於香港結算不時生效的「投資者戶口持有人操作簡介」的程序)查核其最新帳戶結餘。香港結算亦將向以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請的申請人提供一份活動結單，以列示記存入其股份戶口的香港發售股份數目。倘閣下是透過向香港結算發出**電子認購指示**代表閣下提出申請，則預期所有退款將於2009年10月30日(星期五)記

存入閣下指定的銀行帳戶(倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人的身份申請)或閣下的經紀或託管商的指定銀行帳戶(倘閣下透過中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者申請)。如果閣下透過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請，閣下可向該中央結算系統參與者查證閣下所獲配發的香港發售股份數目(以及應向閣下支付的退回股款金額(如果閣下指示身為中央結算系統結算/託管商參與者代閣下發出**電子認購指示**))。

使用**白表 eIPO**服務申請1,000,000股或以上香港發售股份並有意親自領取股票(如適用)的人士，可於2009年10月30日(星期五)上午九時正至下午一時正，親身前往本公司的香港證券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)領取。在領取時必須出示香港中央證券登記有限公司接納的身份證明文件及授權文件(如適用)。

倘閣下使用**白表 eIPO**服務以單一銀行帳戶繳交申請款項且閣下的申請全部或部分不獲通過且/或最終發售價格與申請時所支付的價格不同，電子退款指示(如有)將於2009年10月30日(星期五)或前後發送到閣下的付款帳戶內。

倘閣下使用**白表 eIPO**服務以多個銀行帳戶繳交申請款項且閣下的申請全部或部分不獲通過且/或最終發售價格與申請時所支付的價格不同，本公司將把退款支票(如有)於2009年10月30日(星期五)或前後寄發到閣下在**白表 eIPO**申請上所載的地址。郵誤風險概由閣下承擔。

香港發售股份的申請將只按招股章程和相關申請表格的條款和條件予以考慮。申請人如欲以本身名義登記獲配發的香港發售股份，應填妥及簽署**白色**申請表格或透過**白表 eIPO**服務供應商的指定網站 www.eipo.com.hk 根據**白表 eIPO**服務遞交網上申請。申請人如欲以香港中央結算(代理人)的名義登記獲配發的香港發售股份，並直接存入中央結算系統，以記存入彼等的指定中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口內，應(i)填妥及簽署**黃色**申請表格。該**黃色**申請表格連同招股章程，可由2009年10月20日(星期二)上午9時正至2009年10月23日(星期五)中午12時正的一般營業時間內，於(1)香港德輔道中199號維德廣場2樓香港結算存管處服務櫃檯或(2)可能派發申請表格和招股章程的閣下的股票經紀索取，或(ii)安排向香港結算發出**電子認購指示**。

招股章程及**白色**申請表格亦可由2009年10月20日(星期二)上午9時正至2009年10月23日(星期五)中午12時正同一段期間的一般營業時間內在下列地點索取：

1. 以下任何香港包銷商地址：

摩根士丹利亞洲有限公司	香港柯士甸道西一號環球貿易廣場四十六樓
農業証券有限公司	香港中環紅棉路八號東昌大廈13樓
中國光大証券(香港)有限公司	香港夏慤道十六號遠東金融中心36樓

2. 中國銀行(香港)有限公司以下任何一間分行：

	分行	地址
港島區	中銀大廈分行	花園道1號3樓
	中環永安集團大廈分行	德輔道中71號
	軒尼詩道409號分行	灣仔軒尼詩道409-415號
	北角僑輝大廈分行	北角英皇道413-415號
	太古城分行	太古城海星閣G1006
九龍區	黃埔花園分行	紅磡黃埔花園第一期商場G8B號
	鑽石山分行	鑽石山荷里活廣場G107號
	觀塘分行	觀塘裕民坊20-24號
	旺角分行	旺角彌敦道589號
	尖沙咀東分行	尖沙咀加連威老道94號明輝中心G02-03
新界區	好運中心分行	沙田橫壆街好運中心
	東港城分行	將軍澳東港城101號

3. 中國工商銀行(亞洲)有限公司以下任何一間分行：

	分行	地址
港島區	皇后大道中分行	中環皇后大道中122-126號
	中環分行	皇后大道中9號1字樓
	西環分行	西營盤皇后大道西242-244號
	香港仔分行	香港仔中心第一期地下7A舖
九龍區	尖沙咀分行	尖沙咀漢口道35至37號地下1-2號舖
	油麻地分行	油麻地彌敦道542號
	太子分行	旺角彌敦道777號
新界區	沙咀道分行	荃灣沙咀道297-313號眾安大廈地下4號舖

填妥的**白色及黃色**申請表格(支票或銀行本票須緊釘其上)，須於下述日期及時間投入上列任何一間分行的特備收集箱內：

2009年10月20日(星期二) — 上午九時正至下午五時正
2009年10月21日(星期三) — 上午九時正至下午五時正
2009年10月22日(星期四) — 上午九時正至下午五時正
2009年10月23日(星期五) — 上午九時正至中午十二時正

申請人可於2009年10月20日(星期二)上午9時正起至2009年10月23日(星期五)上午11時30分或於招股章程內「如何申請香港發售股份」一節「惡劣天氣對開始登記認購申請的影響」分段規定的較後時間前，通過指定網站 www.eipo.com.hk 向指定**白表 eIPO** 服務供應商遞交申請(每日24小時，申請認購截止日期除外)。完成全數繳付有關的申請股款的截止時間為2009年10月23日(星期五)(即申請認購截止日期)中午12時正，或倘若當日不辦理申請登記，則於招股章程內「惡劣天氣對開始登記認購申請的影響」分段所述的時間和日期前完成。

於遞交認購申請截止日期上午11時30分後，申請人不得通過指定網站 www.eipo.com.hk 向指定**白表 eIPO** 服務供應商遞交申請。倘閣下於上午11時30分前經已遞交閣下的認購申請，並已通過指定網站取得申請參考編號，則閣下將獲准繼續辦理申請手續(悉數支付申請股款)，直至遞交認購申請截止日期中午12時正截止辦理申請登記之時為止。

透過中央結算系統終端機或中央結算系統「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統輸入電子認購指示的時間

中央結算系統結算參與者及中央結算系統託管商參與者可於下列時間輸入**電子認購指示**：

2009年10月20日(星期二) — 上午九時正至下午八時三十分⁽¹⁾
2009年10月21日(星期三) — 上午八時正至下午八時三十分⁽¹⁾
2009年10月22日(星期四) — 上午八時正至下午八時三十分⁽¹⁾
2009年10月23日(星期五) — 上午八時正⁽¹⁾至中午十二時正

(1) 香港結算可不時在事先通知中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的情況下決定更改上述時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可於2009年10月20日(星期二)上午9時正至2009年10月23日(星期五)中午十二時正(每日24小時，申請認購截止日期除外)輸入**電子認購指示**。

中央結算系統投資者戶口持有人可根據不時生效的香港結算「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序，透過中央結算系統「結算通」電話系統(電話：2979 7888)或透過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>)發出**電子認購指示**，或親自前往位於香港德輔道中199號維德廣場2樓的香港結算客戶服務中心，填妥輸入認購指示的表格。招股章程亦可於上址之香港結算客戶服務中心索取。

倘閣下並非中央結算系統投資者戶口持有人，閣下可指示身為中央結算系統結算參與者的經紀或身為中央結算系統託管商參與者的託管商，透過中央結算系統終端機向香港結算發出**電子認購指示**申請香港發售股份。

認購申請將於2009年10月23日(星期五)(或在招股章程「如何申請香港發售股份」一節「惡劣天氣對開始登記認購申請的影響」分段所述若干惡劣天氣的情況下，則於適用的較後日期)上午11時45分至中午12時正開始登記。

在招股章程及申請表格所載的條款及條件規限下，以**白色或黃色**申請表格或透過向香港結算發出**電子認購指示**提出的申請，必須不遲於2009年10月23日(星期五)中午12時正前送達(或倘該日並無開始登記認購申請，則須於開始登記認購申請當日的中午12時正前送達)。詳情請參閱招股章程「如何申請香港發售股份」一節。

僅就分配而言，香港發售股份(經計及香港公開發售與國際發售之間就所分配的發售股份數目的任何調整後)將平均分為兩組：甲組和乙組。兩組均可按公平基準向成功申請人分配股份。甲組的香港發售股份將按公平基準分配予總認購額為五百萬港元或以下(不包括應付的1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)的香港發售股份的成功申請人。乙組的香港發售股份將按公平基準分配予總認購額為五百萬港元以上但不超過乙組總值(不包括應付的1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)的香港發售股份的成功申請人。申請人應注意，不同組別的申請所獲的分配比例可能有所不同。如任何一組(並非兩組)出現認購不足的情況，則剩餘的香港發售股份將轉撥往另一組，以滿足該組的需求，並作出適當分配。申請人僅可獲分配甲組或乙組的香港發售股份而不可同時從兩組獲分配股份，並且只可申請甲組或乙組的香港發售股份。

本公司不會發出臨時所有權文件，也不會就申請股款發出收據。

香港公開發售的配發基準及申請水平、國際發售的踴躍程度及發售價預期將於2009年10月30日(星期五)在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)公告。香港公開發售的分配結果，包括成功申請人的香港身份證、護照或香港商業登記證號碼(如有提供)，將會於2009年10月30日(星期五)按招股章程「如何申請香港發售股份 — 刊登申請結果」一節所述的各種渠道查閱。

在全球發售在各方面已成為無條件，且「包銷」一節項下「終止理由」一段所述的終止權利並無獲行使的情況下，股票方會於2009年11月2日(星期一)上午8時正成為有效的所有權憑證。

股份預期於2009年11月2日(星期一)開始在聯交所開始買賣。股份將以每手1,000股股份買賣。本公司股份之股份代號為1628。

於本公告刊發日期，本公司的董事為林龍安先生、郭英蘭女士、林龍智先生、林聰輝先生、辜建德先生*、林廣兆先生*及黃循強先生*。

承董事會命
林龍安
主席

* 獨立非執行董事

香港，2009年10月20日(星期二)

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。