

概覽

我們是福建領先的物業開發商之一，並且一直名列「中國房地產百強企業」⁽¹⁾。尤其是根據廈門市房地產業協會⁽²⁾，於往績記錄期間就每年已訂約出售的建築面積而言，我們是廈門三大房地產開發商之一。我們專注於開發住宅、零售及商用物業。為了使我們的產品組合多樣化，我們亦開發包括寫字樓、購物中心及酒店在內的商用物業，並保留或擬保留其中部分作為長期投資。同時，我們也從事物業相關業務，例如住宅物業及商用物業的物業管理。在廈門及上海，我們在成功推出房地產項目方面具有良好的往績記錄。例如，根據廈門市房地產業協會，就2006年、2007年及2008年各年已訂約出售的建築面積及合約銷售額而言，我們位居廈門三大及五大物業開發商之列。截至2009年6月30日止六個月，根據廈門市房地產業協會，在廈門所有物業開發商中，我們錄得最高紀錄的按契約訂約出售的建築面積及合約銷售額。我們相信，該等往績記錄以及對於我們「禹洲」品牌的認可令我們處於有利地位，便於我們在廈門更廣大的市區範圍內鞏固我們的領導地位，且有助我們擴張至福建省的其他城市以及中國的其他地區。

我們相信，我們的成功應歸功於我們的設計及開發，以及我們對細節的重視。例如，我們的禹洲華僑海景城項目獲得了由廈門市房地產業協會及廈門日報社（一間獨立第三方報社）頒發的「2004–2005年度廈門地產風雲榜優秀樓盤」獎。我們的東方威尼斯項目獲得了多個獎項，包括於2005年獲得的全球最適宜人類居住城市（社區）國際大獎⁽³⁾。於2005年，中國建設銀行向我們的禹洲海灣新城項目授予總行級「優質樓盤放心房」稱號。我們的金橋國際項目榮獲獨立第三方網站—網易房產頻道頒發的「2009上海中環最具投資價值樓盤」這一獎項。於2006年，我們獲得了由國務院發展研究中心企業研究所⁽⁴⁾、清華大學房地產研究所⁽⁵⁾及

- (1) 「中國房地產百強企業」乃由中國房地產Top 10研究組發佈，該研究組由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究所（均為獨立第三方）聯合組建。自2004年以來，中國房地產Top 10研究組一直從事中國房地產百強企業的研究。該研究組為獨立第三方。從2006年至2009年各年，本集團均榮膺「中國房地產百強企業」之列。
- (2) 廈門市房地產業協會是在廈門市民政局登記的組織，獲得廈門市建設與管理局的支助。該組織的成員包括在廈門專事房地產開發與經營、物業建設與維護、物業管理與物業業權管理的商業企業、協會及有關政府機構。該組織為獨立第三方。
- (3) 聯合國全球最適宜人類居住城市（社區）國際大獎是一項關注城市管理與社區生活環境、生態建築、資源利用及可持續發展有關事項的評選活動。該獎項亦是全球城市建築與社區管理行業最知名的獎項之一。聯合國全球最適宜居住城市（社區）國際大獎由聯合國環境規劃署頒發，由國際非盈利組織國際公園與康樂設施管理協會（IFPRA）發起，該組織擁有遍及60多個國家的逾700個成員。中國有20多個地方與全國性組織是IFPRA正式成員。IFPRA為獨立第三方。
- (4) 國務院發展研究中心企業研究所的主要職責是研究與企業的制度、組織、發展、競爭及擴張有關的理論及政策；研究企業重組以及改善所有制結構及促進生產力所引致的問題或與該等事項相關的問題；研究與企業的發展、激勵、監督、合併、收購及破產有關的問題與政策。該研究所亦根據各種理論、政策及實踐研究的結果，為政府機構及企業提供服務。該研究所為獨立第三方。

中國指數研究院⁽⁶⁾頒發的「中國房地產企業發展策略拓展金獎」。我們的「禹洲」品牌獲福建省政府及廈門市政府⁽⁷⁾認可為「著名商標」。

我們於1994年開始發展房地產發展業務，我們在廈門、上海、福州及合肥共有處於不同發展階段的18個項目。截至2009年8月31日，我們已完成8個項目，總佔地面積約為191,958平方米，總建築面積約924,316平方米。截至2009年8月31日，我們的在建項目共有10個，總佔地面積約1,734,116平方米，總建築面積約3,143,127平方米。我們已就此10個項目的土地分別獲得國有土地使用證。

於2006年、2007年、2008年及截至2009年6月30日止六個月，我們所交付的總建築面積分別約為16,127平方米、143,439平方米、193,030平方米及137,013平方米，地產開發所產生的收入分別約為人民幣86.9百萬元、人民幣1,050.1百萬元、人民幣1,716.5百萬元及人民幣1,285.3百萬元。於往績記錄期間，我們從物業開發方面產生的收入主要來自住宅物業的銷售額，少部分來自零售物業及停車位的銷售額。於2006年、2007年、2008年及截至2009年6月30日止六個月，我們銷售住宅物業帶來的收入分別佔物業開發產生收入的約43.4%、75.0%、94.1%及99.9%。2006年銷售住宅物業帶來的收入佔物業開發產生收入的百分比下降，原因是2006年我們並未竣工及交付任何新項目或項目分期，而售出相對更多的現有項目或項目分期的零售物業及停車位。於2006年、2007年、2008年及截至2009年6月30日止六個月，我們的期間利潤分別約為人民幣11.9百萬元、人民幣377.5百萬元、人民幣369.1百萬元及人民幣974.4百萬元。

我們擬繼續著重於福建的房地產開發，同時針對中國大陸其他可能具有較高增長潛力的房地產市場採取審慎的擴張策略，包括上海及合肥。我們將繼續主要著重於住宅型物業的開發，同時通過提高商用物業開發的比重來使我們未來的產品組合更加多樣化。

- (5) 清華大學房地產研究所研究影響開發進度、房地產投融資、房地產資產管理、城市及房地產經濟學以及物業估值的問題。該研究所的師資力量來自清華大學的土木工程學院、經濟管理學院及建築學院。其研究課題包括房地產開發、估值、投融資、物業管理、城市土地利用及管理。該研究所為獨立第三方。
- (6) 中國指數研究院是由多位專家及多個學術機構聯合組建的研究機構，整合中國房地產指數系統、搜房研究院、中國別墅指數系統及中國房地產TOP 10研究組等研究資源，提供與中國商業經濟有關的全方位服務。該研究院亦研究與房地產市場及市場參與者有關的各種課題並提供相關的研究及諮詢服務。該研究院為獨立第三方。
- (7) 我們在2007年及2003年分別獲得由福建省政府及廈門市政府授予的「著名商標」證書，福建省政府頒發的證書將於2010年屆滿。廈門市政府頒發的證書已於2009年續期，並將於2012年屆滿。

我們的競爭優勢

以福建省為基地，重心位於廈門的領先物業開發商之一

我們一直名列「中國房地產百強企業」，是福建省領先的物業開發商之一。尤其是於往績記錄期間就每年已訂約出售的建築面積而言，我們是廈門三大房地產開發商之一。廈門位於海峽西岸經濟區，地理位置具有戰略意義，是華南地區的經濟開發區，成立該經濟區旨在促進福建省與台灣之間的區域經濟融合及合作。海峽西岸經濟區是在改善中國大陸與台灣兩岸之間的關係以及福建省及其臨近省份之間的關係的背景下進行開發的（考慮到福建省連接珠江三角洲地區與長江三角洲地區的戰略性地理位置）。憑藉我們在廈門房地產市場所佔有的重要及領先地位，我們能夠並擬繼續利用廈門迅猛的經濟發展及日益增長的住房需求。就2006年、2007年及2008年各年按契約訂約出售的建築面積及合約銷售額而言，我們分別位居廈門三大及五大物業開發商之列。截至2009年6月30日止六個月，在廈門所有物業開發商中，我們錄得最高紀錄的按契約訂約出售的建築面積及合約銷售額。我們透過收購土地儲備而繼續增強我們於廈門的競爭地位。我們相信，截至2009年8月31日我們在廈門市擁有規模最大的土地儲備之一，在建項目及兩個潛在項目（F1廣場及禹洲尊海）的總建築面積約為1.4百萬平方米。我們收購的土地大多數位於中心商業區或風景優美的地區。根據本招股章程附錄五中的物業估值，本集團擁有的土地儲備中，絕大多數是在過去以遠低於其當前市值的價格購得。本集團管理層團隊的集體經驗以及廣泛的市場調查，使我們對房地產市場的前景了解深入，我們相信，本集團可以在相對較早的階段尋找並把握住土地收購機會，從而獲得土地的長期升值潛力。

與此同時，我們亦透過擴張至福州、上海及合肥等中國其他房地產市場，以實現策略性的增長及多樣化的地域分佈。我們相信，該等極具增長潛力的房地產市場可以為我們帶來更多可能引起廣大買家及租戶的強烈興趣的發展機會，借此提高我們的收入與利潤率。我們相信，公司目前的土地儲備將為我們提供未來數年的項目開發機會。

項目與創新產品

我們相信，獨特的項目設計及優異品質令我們在競爭高度激烈的房地產市場中脫穎而出。我們的設計團隊專注於為客戶提供創新設計及附加價值。例如，在我們的禹洲華僑金海岸及禹洲水蓮山莊項目中，我們創新的佈局設計令使用面積擴大約30–40%。禹洲金橋國際項目中若干單位的設計令可使用面積至少增加90%。有關更多詳情，請參閱「一已竣工項目」及「一在建項目」中的單個項目描述。我們相信，通過向客戶提供更多的使用面積，我們可憑藉設計能力上的優勢提高我們定價的能力。我們相信，我們的禹洲華僑海景城項目

是廈門最早的電腦化住宅物業之一，採用了最先進的電腦化保安系統例如監視傳感器及控制室，具備一系列先進功能。我們長期評聘國內外領先的設計公司，在總體規劃、建築、景觀及室內設計等重要的物業開發方面為我們的設計團隊提供建議。在深入了解及把握市場趨勢的基礎上，我們已經推出創新產品，該等項目及產品已獲得不同組織所頒發的獎項及其認可，亦深受客戶的青睞。

我們的物業設計屢獲殊榮。例如，禹洲華僑海景城獲得由廈門市房地產業協會及廈門日報社頒發的「2004–2005年度廈門地產風雲榜優秀樓盤」。我們的東方威尼斯項目榮獲多項殊榮，其中包括於2005年由中國建築文化中心頒發的「全國最佳景觀別墅」獎、全球最適宜人類居住城市(社區)國際大獎及由人民日報社頒發的「2006中國最具投資價值極品別墅獎」。禹洲華僑金海岸項目獲海峽導報頒發的「2007閩南十佳人居戶型 — 最具創意舒適戶型」稱號。2005年，禹洲海灣新城項目獲得中國建設銀行授予總行級「優質樓盤放心房」。我們力求將「禹洲」品牌定位為與開發及獨具特色的設計密切相關，而且我們相信已成功地樹立起一流品牌形象。

多樣化的物業組合

我們相信，由住房、商舖、寫字樓及酒店等開發項目構成的多樣化物業組合是我們實現長期持續增長的重要因素。我們相信，以此種方式將我們的產品組合多元化可以減少某一類物業的波動以及銷售收入波動相對較大的住房物業對整個公司的影響，從而可增加本集團收入的來源及穩定性。與此同時，我們計劃對各種不同的市場增長趨勢以及不同物業類別的持續發展加以利用。

迄今為止，我們已完成了與投資用住房物業開發項目相關的大量商舖及寫字樓項目。禹洲世貿國際的購物中心是廈門市第一個大型購物中心，該項目的租戶包括許多零售商店、餐館及超級市場，如巴黎春天百貨、沃爾瑪、音樂廚房美食廣場、肯德基與麥當勞等。目前，我們正在開發禹洲國際大酒店。該項目是集高端酒店及購物中心於一體的多用途項目，預計將於2012年9月竣工。我們擁有一支專心致志、饒富經驗的商用物業管理團隊對旗下的零售及商用物業進行管理。本集團的商用物業擁有多樣化的租戶，其中包括國際知名的跨國公司、國內領先企業及中小企業等。

知名的品牌、有效的營銷及完善的售後服務

我們在以往成功經驗的基礎上，打造出了代表頂尖設計的住房項目品牌——「禹洲」。我們的「禹洲」品牌被福建省政府及廈門市政府認可為「著名商標」。我們相信，業主之所以購買我們的物業，部分原因是「禹洲」品牌所代表的優異品質及卓越設計。

我們認為，市場推廣是成功打造出強大品牌知名度的主要因素之一。截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度各年以及截至2009年6月30日止六個月，我們的廣告支出分別為人民幣5.1百萬元、人民幣27.3百萬元、人民幣15.8百萬元及人民幣11.8百萬元。為了將物業推介給潛在客戶，本集團已採取多種營銷形式，包括廣告、房地產展覽會、推介會、多個銷售辦事處、物業網站。我們推出「禹洲」俱樂部計劃，與客戶保持緊密聯繫，並鼓勵他們將我們的品牌介紹給更多的潛在客戶。有關更多詳情，請參閱「一項目開發—銷售及營銷」一節。我們透過向推薦新客戶的現有客戶免收一年的物業管理費來鼓勵客戶幫助推廣我們的品牌。以免交一年物業管理費的客戶數目為基準，往績記錄期間的新買家中約28%來自現有客戶的推薦，我們認為該等業績應部分歸功於我們在營銷方面的努力。於往績記錄期間，免交一年物業管理費對本集團並無重大財務影響。此外，我們也組建了一支經驗豐富的專業物業管理團隊，為我們的買家提供售後服務。

通過銷售獨樹一幟的產品、提供售後服務，我們相信，我們創造了更多機會來鞏固我們與客戶的關係，並增加了反覆購買及推薦的可能性。

有效的品質控制及成本管理

我們相信，通過標準化的項目開發與集中化採購程式，本集團將實現有效的品質控制及成本管理。一般而言，我們通過招標方式選擇第三方承建商與設備及原料供應商，在甄選過程中將會考慮其往績記錄表現、工作質量、擬交付時間表及成本等。本集團通過此甄選程式，將建築成本控制在合理水準，但絕不會因此降低我們對品質的要求。我們通常指定若干固定裝置材料的購買，如門、窗戶、衛生間裝備及廚房櫥櫃，該等設備規定須符合國家標準或來自若干知名品牌生產商。於建造過程中，我們密切監控品質、成本管理及建築進展。我們通常會根據建築進展向承建商支付費用，我們相信此將促使承建商對產品的品質更為關注。截至最後實際可行日期，我們從未收到有關產品重大結構缺點的客戶投訴。於2005年、2007年及2008年，我們的禹洲新城、禹洲華僑海景城及禹洲海灣新城獲廈門市建築行業協會頒發的廈門市優良工程證書。

經驗豐富而穩定的管理層團隊

我們認為，強大的管理層團隊是我們在競爭尤為激烈的房地產市場取得成功的基礎。我們的管理層團隊的成員，包括公司創始人兼主席——林龍安先生，在中國房地產行業平均經驗逾9年，同時在策略規劃及業務管理方面具有遠見卓識。大多數執行董事與高級管理層人員已加入本集團逾8年，並凝聚成為一支運作良好的穩定的核心團隊。近年來，維持核心管理層團隊穩定性的同時，我們已通過選拔招聘程式，在各地聘用了具有不同專業知識的中高層管理人員。我們相信，管理層團隊的穩定性、管理層成員在房地產開發方面的豐富經驗及行業知識，及其對房地產市場的深入了解，均將有助於繼續把握未來的市場機遇並拓展進入新的市場領域。

我們的策略

鞏固我們作為福建省領先的物業開發商之一的地位，同時利用我們的技術專長向中國東南地區擴張

我們計劃繼續加強本集團作為福建省領先的物業開發商之一的地位，以及提升我們在福建房地產市場的市場份額。同時，我們計劃通過利用本集團在廈門的聲譽與技術專長，繼續採取策略增長及地區業務多樣化的策略，在我們認為具有較高增長潛力的中國東南地區尤其是海峽西岸經濟區進行業務擴張。我們相信，隨着海峽兩岸關係的進展及中國政府的支持，海峽西岸經濟區具有經濟發展潛力且我們計劃專注於該地區的物業開發，以利用經濟增長潛力。有見及此，我們計劃通過尋求更多的房地產開發機會來擴張我們在福州及福建省其他地區的業務。除此之外，我們也計劃向上海，合肥及其他我們認為具有市場增長潛力的中國東南地區城市推行進一步業務擴張。我們相信，多樣化地域產品組合對於維持我們的增長及收入的穩定性至關重要，因為此能夠降低我們過於倚賴某一特定房地產市場的風險，並使我們能夠利用不同物業市場的不同市場增長趨勢。

繼續通過開發創新性項目來利用及提高「禹洲」品牌知名度及客戶忠誠度

我們擬繼續通過重視高品質的創新性項目，提供強大的售後支援與物業管理服務來提升「禹洲」品牌。為創建創新性項目，我們將繼續採用深入市場研究及分析的策略，從而在一個特定地區的潛在發展週期內，盡早確定房地產走勢及潛在的發展機會。同時，我們也將繼續貫徹當前的業務操作方式，包括利用規模效益來加強施工合同的協商能力，同時與知名建築師及設計師合作來創建市場中的領先項目。

我們相信，為客戶帶來價值並增加其對我們產品的整體滿意度將使我們進一步強化「禹洲」品牌，使其成為高端與品質的象徵。與此同時，我們計劃進一步通過各種營銷手段，例如，廣告及組織客戶活動，來提高市場對於「禹洲」品牌的認知度。

繼續追求物業多樣化，增加投資型物業比重

我們擬繼續擴張至中國的零售、酒店及寫字樓物業領域，使我們日後的收入來源更均衡。我們亦希望繼續增加持作投資用途的物業的比例，以通過經常性租金收入來提高收入的穩定性。我們相信，通過降低過於倚重單一物業板塊的風險，該等多樣化措施將擴大我們收入來源的範圍並提高其穩定性。

就我們的零售及辦公物業，我們擬專注於位於大城市中央商業區的物業。由於中國持續的經濟增長，近幾年零售及商用物業的租價大幅上漲，我們認為此趨勢將持續下去。我們已就我們持作投資用途的該等零售及商用物業與知名的租戶訂立長期租賃協議，以確保穩定的經常租金收入。我們擬就計劃開發的其他零售及商用物業訂立類似的租賃協議。就酒店而言，我們打算著重開發豪華酒店，且該等酒店將由知名的國際酒店管理集團經營。

我們預期將全球發售所得款項的約25%用作開發現時及未來的酒店及寫字樓項目。我們的目標是在幾年內令物業銷售及我們的投資物業的收入淨額分別佔我們未來收入淨額的約90%及10%。

繼續有序地擴大我們的土地儲備

我們擬繼續在我們的目標城市進行有效的土地儲備收購。鑒於目標城市的未來房地產走勢與經濟趨勢，我們擬根據對一個特定項目的預期回報進行整體的研究與分析，做出收購決策。我們亦計劃繼續利用我們強大的品牌優勢及一貫良好的財務表現來爭取理想的融資與再融資機會。我們相信有效的土地收購加上完善的項目執行將使我們能夠進一步向目標城市進行擴張，並為我們的業務提供可持續的增長。

採取國際行業最佳慣例，保持高效的組織架構

我們計劃維持透明的、以員工為本的公司文化，激勵責任感、創新性及合作精神。我們擬繼續採用國際的最佳行業慣例及企業管治標準。我們計劃利用高層管理人士的專業

能力與豐富經驗，與國際商業合作夥伴及專業顧問繼續進行積極互動。我們計劃保持符合我們業務發展計劃的組織架構，以保持及提高我們的運營效率。我們根據業績及針對不同職能、不同專長的員工培訓計劃向我們的管理層與員工提供激勵，並打算繼續提供該等措施。

我們的物業開發項目概述

我們的項目概覽

我們目前的物業開發項目組合包括在廈門、上海、福州及合肥的18個處於不同開發階段的項目。我們將我們的物業開發項目分為兩類：已竣工項目及在建項目。

當我們取得相關政府建設機構出具的竣工驗收備案表或竣工驗收備案證明書時，則項目即視為竣工。部分或全部項目倘已開始建設工程施工則直至整個項目竣工前，有關項目被視為在建。有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄五中的物業估值。

由於我們某些項目包含持續進行的多期發展項目，因此一個項目可能包括分別處於竣工或在建等不同階段的不同期數。就本招股章程本節而言，倘我們已至少開始一期施工，則包含多期建設的項目被視為在建項目。

截至2009年8月31日，我們擁有18個項目，總佔地面積約為1,926,075平方米及總建築面積約為4,067,443平方米。項目的佔地面積以相關的國有土地使用證為基準。項目的總建築面積包括可售建築面積及不可售建築面積，亦指(i)竣工物業開發項目的已竣工總建築面積及(ii)在建物業的在建總建築面積。可售建築面積指(i)內部建築面積，不含分配予開發以供銷售的住宅單位及其他物業的不可售建築面積(指若干公共設施，其中包括學校等)及(ii)僅持作投資用途的建築面積(包括用作租賃的寫字樓、零售店舖單位、酒店、學校及幼兒園以及若干停車位)。就僅持作投資用途的建築面積而言，本集團持有該等物業作投資用途，以賺取租金收入及／或獲得資本增值。然而，倘我們相信出售所帶來的經濟價值較持有者為高，本集團將酌情決定出售該等物業。

待本集團與客戶簽訂購買合同，並將物業交付給有關客戶後，該物業即視為已售。在我們簽訂購買合同後，但並未將物業交付給該客戶，該物業則視為已預售。物業待物業

業 務

竣工驗收合格後方交付予客戶。有關更多詳情，請參閱本招股章程附錄四「監管概覽」。本招股章程所載有關土地成本及開發成本的資料僅以我們內部的記錄及估計為基礎。本招股章程內有關土地成本及開發成本的資料，純粹以本集團的內部記錄或估計為依據。

本招股章程包含本集團曾經或計劃採用以營銷旗下物業的項目名稱。部分物業開發項目的名稱仍待有關政府機關批准並可能更改。

截至2009年8月31日本集團18個項目以平方米為計算的建築面積及其他資料載於下表：

項目 ⁽¹⁾	佔地面積 (平方米)	地點	已竣工 總建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	在建 總建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	我們於 項目中 的權益	總建築面積 (平方米)	未售的可售總建築面積 ⁽⁴⁾		已售或已預售 的可供 總建築面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	於往績 記錄期間的 銷售額貢獻 (人民幣千元)	項目竣工或 預計竣工日期 ⁽⁷⁾	附錄五 物業估值參考
							可供 總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	備持作 銷售用途 (平方米)				
已竣工項目												
禹洲華僑海景城	27,703	廈門	239,627	0	100%	239,627	236,745	3,926	1,101	231,719	2006年	2、16、17
禹洲水連山莊	12,909	廈門	29,126	0	100%	29,126	27,325	919	0	26,406	2006年	15
禹洲海天廣場	6,316	廈門	65,104	0	100%	65,104	64,575	4,223	0	60,352	2007年	13
禹洲海灣新城	20,089	廈門	191,649	0	60%	191,649	186,013	6,495	0	179,518	2007年	11、14
禹洲新城	25,610	廈門	93,473	0	100%	93,473	90,771	5,816	0	84,955	2005年	7、10
禹洲花園	27,345	廈門	92,888	0	100%	92,888	92,119	2,717	0	89,402	2000年	8、9、12
禹洲新村	45,619	廈門	118,892	0	100%	118,892	118,641	21	0	118,620	2003年	18
星洲花園	26,367	廈門	93,556	0	100%	93,556	84,164	10,737	0	73,427	2008年	23
在建項目												
禹洲華僑金海岸	70,793	廈門	122,285	120,715	100%	243,000	233,350	87,036	41,314	105,000	2010年9月	6、21、30
禹洲世貿國際	19,454	廈門	136,312	68,164	100%	204,477	183,372	39,823	49,838	93,711	2009年12月	1、5、22、31 3、4、19、20、
禹洲金橋國際	49,738	上海	91,763	142,750	100%	234,513	231,504	119,130	15,765	96,609	2012年10月	34、37
東方威尼斯	706,397	福州	0	365,512	80%	365,512	354,855	277,719	15,733	61,403	2013年5月	25、26、36
禹洲鼓山一號	234,160	福州	0	87,576	60%	87,576	83,224	83,224	0	0	2010年12月	27
禹洲國際大酒店	60,018	廈門	0	125,221	100%	125,221	102,142	0	102,142	0	2012年9月	32
禹洲港區廣場	3,333	廈門	0	60,251	100%	60,251	57,861	0	57,861	0	2012年11月	29
禹洲園博學府	90,750	廈門	0	480,252	100%	480,252	458,609	287,157	10,059	161,393	2012年9月	33
禹洲錦元山莊	52,715	廈門	0	193,767	98%	193,767	176,525	161,189	15,336	0	2011年9月	28
禹洲華僑城	446,757	合肥	0	1,148,560	100%	1,148,560	1,144,260	1,045,560	98,700	0	2014年12月	35
總計	1,926,075		1,274,676	2,792,768		4,067,443	3,926,056	2,135,691	407,850	1,382,516		

附註：

- (1) 截至最後實際可行日期，我們已就我們的在建物業及已竣工物業取得所有必需的國有土地使用證。有關詳情，請參閱「我們的物業開發項目概述」。
- (2) 竣工物業開發項目及在建物業的「已竣工總建築面積」及「在建總建築面積」均以我們內部記錄為基準。
- (3) 「可供總建築面積」乃以我們內部記錄及估計為基準。
- (4) 竣工物業開發項目及在建物業的「未售的可售總建築面積」指整個項目的可售總建築面積減根據與客戶訂立的有關購買合同為基準的已售或已預售的可售總建築面積。
- (5) 「未售的可售總建築面積」僅持作投資用途指我們全部項目的可出租總建築面積，惟不包括禹洲國際大酒店，該酒店不會用於銷售，僅持作投資用途。禹洲國際大酒店將由 Carlson Asia Pacific Hotel Management Pty. Limited 以「麗笙」品牌經營。
- (6) 「已售或已預售的可售總建築面積」指已竣工項目已售的可售總建築面積及在建項目已預售的可售總建築面積。
- (7) 有關我們項目各期的預售開始日期，請參閱「我們的物業開發項目概述」。

業 務

下表載列截至2009年8月31日我們18個項目在物業用途或計劃用途方面的可售建築面積資料：

	竣工物業 ⁽¹⁾	在建物業 ⁽²⁾
	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
持作銷售用途的物業		
住宅.....	777,441	2,170,742
零售.....	57,047	15,764
停車位.....	63,560	256,592
辦公室.....	1,204	175,857
小計.....	899,252	2,618,954
持作投資用途的物業		
零售.....	0	261,043
酒店.....	0	60,018
辦公室.....	0	59,915
停車位.....	0	8,863
其他 ⁽³⁾	1,101	16,910
小計.....	1,101	406,749
總計	900,353	3,025,703
應佔建築面積(平方米)⁽⁴⁾	825,948	2,917,912

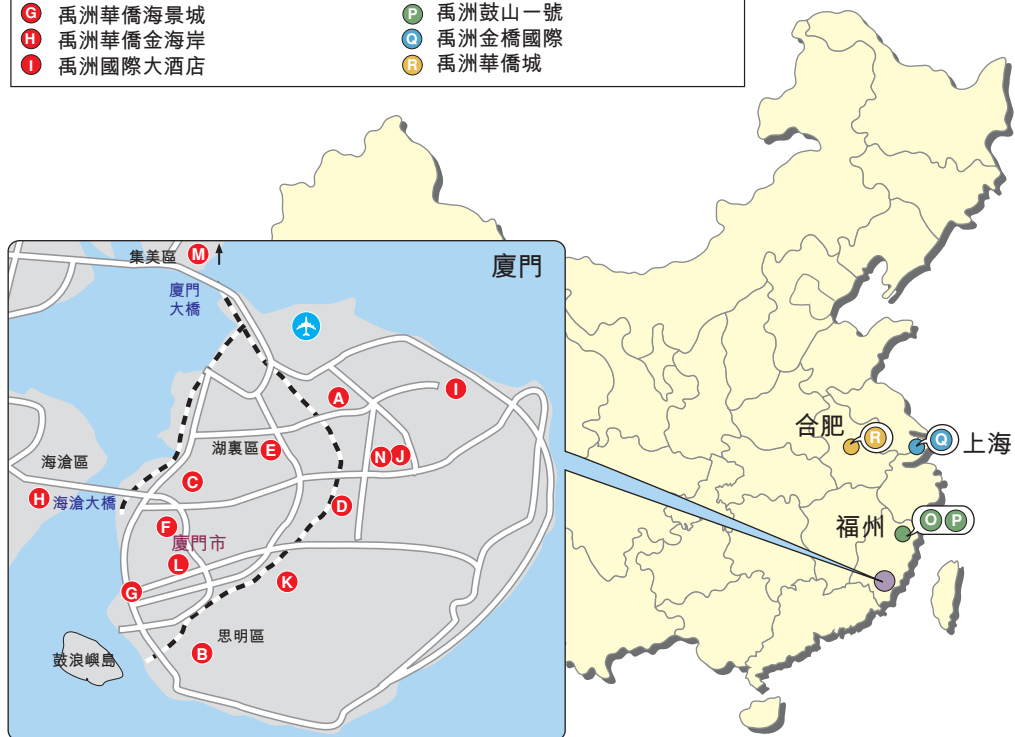
附註：

- (1) 截至2009年8月31日，我們竣工物業的已售出的可售總建築面積為864,399平方米。
- (2) 截至2009年8月31日，我們在建物業的已預售的可售總建築面積為518,117平方米。
- (3) 包括學校及幼兒園。
- (4) 應佔建築面積乃指以我們在相關項目中所佔權益為基礎，本集團應佔總建築面積的部分。我們在相關項目中所佔權益載於附錄五的物業估值中。竣工或在建物業的該等數字包括已預售或已售出單位的建築面積。

業 務

以下地圖列明了我們18個物業開發項目的地理位置：

- | | |
|-----------|----------|
| A 禹洲水蓮山莊 | J 星洲花園 |
| B 禹洲海天廣場 | K 禹洲世貿國際 |
| C 禹洲新城 | L 禹洲港誼廣場 |
| D 禹洲花園 | M 禹洲園博學府 |
| E 禹洲新村 | N 禹洲錦元山莊 |
| F 禹洲海灣新城 | O 東方威尼斯 |
| G 禹洲華僑海景城 | P 禹洲鼓山一號 |
| H 禹洲華僑金海岸 | Q 禹洲金橋國際 |
| I 禹洲國際大酒店 | R 禹洲華僑城 |



以下為截至最後實際可行日期有關我們18個項目的詳細描述。各項目或項目各階段的動工日期指建築工程施工許可證的日期。竣工物業開發項目概述所載的竣工日期指各項目(或多期項目的各個階段)取得竣工驗收備案表的日期。就在建項目或項目的各階段而言，項目或項目各階段的竣工日期則為我們根據目前開發計劃作出的最佳估計。

已竣工項目

禹洲華僑海景城



禹洲華僑海景城是位於廈門老城區的一個綜合住宅建築群，地處禾祥西路邊。該項目鄰近重要的商業中心及教育機構。此外，廈門海灣公園、筓筓湖及廈門西海岸美景盡收住戶眼底。我們為住戶提供了多種生活方式的宜人環境。該項目的商務部分已成為一個與禾祥美食街相連的國際性美食廣場，以提供商務區。該項目獲得了由廈門市房地產業協會及廈門日報社授予的「2004–2005年度廈門地產風雲榜優秀樓盤」，及由海峽導報授予的「2005閩南十佳人居戶型 — 最具創意舒適戶型」稱號。

我們透過收購一家當時的獨立第三方公司為該項目收購土地。收購該公司的對價為人民幣20百萬元。該項目總共佔地約27,703平方米，總建築面積為239,627平方米。包括1,333個住宅單位(可售總建築面積約為194,149平方米)、174個商舖(可售總建築面積約22,330平方米)、10個辦公室單位(建築面積約1,204平方米)及327個停車位(建築面積約17,961平方米)。

業 務

截至2009年8月31日，99%以上建築面積的住宅單位已售出。我們現時保留可售總建築面積約1,101平方米作投資用途。該項目分為兩期，由我們的全資附屬公司廈門華僑城公司開發。我們持有該項目100%的權益。

下表載列了該項目截至2009年8月31日(除非另有註明)的若干資料：

一期

施工期.....	2002年9月至2004年12月
預售開始日期.....	2005年1月
截至2008年12月31日產生的開發成本 ⁽¹⁾ (人民幣百萬元).....	512
已竣工總建築面積(平方米).....	136,032

	住宅	零售	停車位
已竣工可售總建築面積(平方米).....	115,202	11,361	8,351
已售出的可售總建築面積(平方米)....	115,202	11,361	7,486
已售出的可售總建築面積			
所佔百分比(%)......	100	100	90
單位總數.....	782	76	182
每平米的平均售價(人民幣元).....	5,883	9,975	4,809

二期

施工期.....	2004年9月至2006年10月
預售開始日期.....	2005年11月
截至2008年12月31日產生的開發成本 ⁽¹⁾ (人民幣百萬元).....	548
已竣工總建築面積(平方米).....	103,594

	住宅	零售	辦公室	停車位
已竣工可售總建築面積(平方米).....	78,948	10,969	1,024	9,610
已售出的可售總建築面積(平方米).....	78,074	10,969	0	8,626
已售出的可售建築面積百分比(%)......	99	100	0	90
單位總數.....	551	98	10	145
每平米的平均售價(人民幣元).....	8,353	12,417	—	3,980

附註：

(1) 就本節而言，一個項目或一個項目分期的開發成本僅包括施工成本，不包括土地成本及資本化利息支出。

禹洲水蓮山莊



禹洲水蓮山莊是位於廈門金尚路的一處綜合性住宅樓，靠近五緣灣及多家財富500強企業。禹洲水蓮山莊若干單位的特色是創新的佈局設計元素，該等設計令使用面積擴大約30-40%。例如，由於創新的設計，該等單位中的若干房間符合半開放式天井的樣式，而根據中國的相關法規，半開放式天井的實際使用面積中僅一半面積被視為可售建築面積。此外，該項目還附設花園、游泳池、羽毛球場、林蔭道及其他娛樂設施。該項目獲海峽導報授予的「2005閩南十佳人居戶型—最具價值戶型」稱號。

我們透過與中國政府簽訂土地使用權出讓協議為該項目收購土地。土地的對價為人民幣26.5百萬元。該項目的總佔地面積約為12,909平方米，總建築面積約為29,126平方米。截至2009年8月31日，所有住宅單位均已售出。該項目由本集團附屬公司廈門堯洲房地產開發有限公司負責開發。我們擁有該項目100%權益。

下表載列該項目截至2009年8月31日(除非另有註明)的若干資料：

施工期.....	2004年12月至2006年12月
預售開始日期.....	2005年8月
產生的開發成本(人民幣百萬元)(截至2008年12月31日).....	114
已竣工總建築面積(平方米).....	29,126

	住宅	零售	停車位
已竣工可售總建築面積(平方米).....	23,470	955	2,900
已售出的可售總建築面積(平方米)....	23,470	955	1,981
已售出的可售建築面積百分比(%).....	100	100	68
單位總數.....	248	13	62
每平米的平均售價(人民幣元).....	7,666	13,425	2,495

禹洲·海天廣場



禹洲海天廣場是位於廈門思明南路的一處綜合性住宅建築。該項目靠近華僑博物館、鴻山公園、南普陀五老峰以及廈門大學及其他著名教育機構。住戶可眺望海景及南普陀五老峰。

我們透過與中國政府簽訂土地使用權出讓協議為該項目收購土地。土地的對價為人民幣25.8百萬元。該項目的總佔地面積約為6,316平方米，總建築面積約為65,104平方米。該項目包括可售總建築面積約為57,347平方米的395個住宅單位、可售總建築面積約為2,001平方米的24個商舖及建築面積為5,227平方米的87個停車位。截至2009年8月31日，98%以上建築面積的住宅單位已售出。該項目由本集團的全資附屬公司之一海天公司開發。我們持有該項目的100%權益。

下表載列該項目截至2009年8月31日(除非另有註明)的若干資料：

施工期.....	2004年10月至2007年11月
預售開始日期.....	2005年10月
產生的開發成本(人民幣百萬元)(截至2008年12月31日).....	234
已竣工總建築面積(平方米).....	65,104

	住宅	零售	停車位
已竣工可售總建築面積(平方米).....	57,347	2,001	5,227
已售出的可售總建築面積(平方米)....	55,966	1,009	3,376
已售出的可售建築面積百分比(%).....	98	50	65
單位總數.....	395	24	87
每平米的平均售價(人民幣元).....	8,496	38,103	4,701

禹洲海灣新城



禹洲海灣新城是位於廈門湖濱北路筓筓湖附近的綜合式住宅。該項目靠近許多餐廳、市場、醫院、學校及商務中心，兩側是仙岳山及筓筓湖。2005年，該項目獲得中國建設銀行授予的總行級「優質樓盤放心房」。

我們透過一項司法程序為該項目收購土地。土地的對價為人民幣145.8百萬元。該項目總佔地面積約為20,089平方米，總建築面積為191,649平方米，包括1,260個住宅單位(可售總建築面積約156,469平方米)、38個商舖(可售總建築面積約7,820平方米)，以及367個停車位(建築面積為21,724平方米)。截至2009年8月31日，已售出1,245個住宅單位。該項目分為兩期，並由豐洲置業公司(我們的附屬公司之一)開發。我們持有該項目60%權益。

業 務

下表載列了該項目截至2009年8月31日(除非另有註明)的若干資料：

一期

施工期.....	2003年9月至2005年10月
預售開始日期.....	2004年11月
產生的開發成本(人民幣百萬元)(截至2008年12月31日).....	190
已竣工總建築面積(平方米).....	74,260

	住宅	零售	停車位
已竣工可售總建築面積(平方米).....	55,640	7,214	10,450
已售出的可售總建築面積(平方米)....	55,640	7,214	10,400
已售出的可售建築面積百分比(%).....	100	100	99
單位總數.....	538	22	196
每平米的平均售價(人民幣元).....	5,048	9,925	3,358

二期

施工期.....	2004年12月至2007年11月
預售開始日期.....	2005年10月
產生的開發成本(人民幣百萬元)(截至2008年12月31日).....	350
已竣工總建築面積(平方米).....	117,389

	住宅	零售	停車位
已竣工可售總建築面積(平方米).....	100,829	607	11,274
已售出的可售總建築面積(平方米)....	98,071	435	7,759
已售出的可售建築面積百分比(%).....	97	72	69
單位總數.....	722	16	171
每平米的平均售價(人民幣元).....	8,729	17,424	3,889

禹洲新城



禹洲新城是位於廈門的一處綜合性住宅建築，地處東渡濠頭疏港路。與仙岳山森林公園、海滄大橋及牛頭山公園風景區相鄰。該項目包含一大片綠化帶及一個游泳池。曾獲福建日報社及福建省消費者委員會授予的「2003 我心中的理想家園」稱號。

我們透過與中國政府簽訂土地使用權出讓協議為該項目收購土地。土地的對價為人民幣60.5百萬元。該項目佔地面積共計約25,610平方米，總建築面積約為93,473平方米。包括754個住宅單位(可售總建築面積76,602平方米)、138個商舖(可售總建築面積約11,008平方米)及100個停車位(總建築面積約3,161平方米)。截至2009年8月31日，所有住宅單位已經售出。該項目分為兩期，由禹洲開發公司(我們的全資附屬公司之一)開發。我們持有該項目100%權益。

業 務

下表載列該項目截至2009年8月31日(除非另有註明)的若干資料：

一期

施工期.....	2001年8月至2002年11月
預售開始日期.....	2001年10月
產生的開發成本(人民幣百萬元)(截至2008年12月31日).....	36
已竣工總建築面積(平方米).....	26,130

	住宅	零售
已竣工可售總建築面積(平方米).....	23,061	3,069
已售出的可售總建築面積(平方米).....	23,061	2,854
已售出的可售建築面積百分比(%).....	100	93
單位總數.....	268	62
每平米的平均售價(人民幣元).....	2,883	7,730

二期

施工期.....	2003年4月至2005年1月
預售開始日期.....	2003年8月
產生的開發成本(人民幣百萬元)(截至2008年12月31日).....	183
已竣工總建築面積(平方米).....	67,343

	住宅	零售	停車位
已竣工可售總建築面積(平方米).....	53,541	7,939	3,161
已售出的可售總建築面積(平方米)....	53,541	4,154	1,345
已售出的可售建築面積百分比(%).....	100	52	43
單位總數.....	486	76	100
每平米的平均售價(人民幣元).....	4,454	10,597	3,970

禹洲花園



禹洲花園是位於廈門的一個住宅社區，地處金尚路和蓮前大道的交匯處。該項目地理位置便利，接近學校、金融中心、市場、購物中心及娛樂設施。該傳統中式風格項目以其設計及品質受到市場廣泛歡迎，於1999年獲得廈門市房地產業協會頒發的「優秀營銷樓盤」稱號。

我們透過與中國政府簽訂土地使用權出讓協議為該項目收購土地。土地的對價為人民幣54.4百萬元。該項目佔地面積共計約27,345平方米，總建築面積約92,888平方米。包含938個住宅單位(可售總建築面積約78,207平方米)、174個商舖(可售總建築面積約12,064平方米)及57個停車位(建築面積約1,849平方米)。截至2009年8月31日，所有住宅單位已經售出。該項目分為三期，由我們的全資附屬公司禹洲開發公司及堯洲公司開發。我們持有該項目的100%權益。

業 務

下表載列了該項目截至2009年8月31日(除非另有註明)的若干資料：

一期

施工期.....	1998年10月至1999年5月
預售開始日期.....	1999年10月
產生的開發成本(人民幣百萬元)(截至2008年12月31日).....	38
已竣工總建築面積(平方米).....	27,205

	住宅	零售	停車位
已竣工可售總建築面積(平方米).....	21,355	5,739	111
已售出的可售總建築面積(平方米)....	21,355	5,256	21
已售出的可售建築面積百分比(%).....	100	92	19
單位總數.....	260	67	5
每平米的平均售價(人民幣元).....	2,541	5,550	5,273

二期

施工期.....	1999年12月至2000年12月
預售開始日期.....	2001年9月
產生的開發成本(人民幣百萬元)(截至2008年12月31日).....	74
已竣工總建築面積(平方米).....	29,546

	住宅	零售	停車位
已竣工可售總建築面積(平方米).....	24,461	3,988	1,097
已售出的可售總建築面積(平方米)....	24,461	2,296	666
已售出的可售建築面積百分比(%).....	100	58	61
單位總數.....	270	62	28
每平米的平均售價(人民幣元).....	2,723	9,070	2,735

三期

施工期.....	1999年6月至2000年4月
預售開始日期.....	2001年10月
產生的開發成本(人民幣百萬元)(截至2008年12月31日).....	53
已竣工總建築面積(平方米).....	36,138

	住宅	零售	停車位
已竣工可售總建築面積(平方米).....	32,391	2,336	641
已售出的可售總建築面積(平方米)....	32,391	2,336	621
已售出的可售建築面積百分比(%).....	100	100	97
單位總數.....	408	45	24
每平米的平均售價(人民幣元).....	2,602	8,450	4,261

禹洲新村



禹洲新村是位於廈門湖裏區南山路的綜合式住宅。為利用毗鄰仙岳山的優勢，該項目提供了許多可觀賞優美的自然環境的花園、綠化帶及休閒場所。

我們透過與中國政府簽訂土地使用權出讓協議為該項目收購土地。土地的對價為人民幣58.6百萬元。該項目總佔地面積約為45,619平方米，總建築面積為118,892平方米，包括1,316個住宅單位(可售總建築面積約114,103平方米)、18個商舖(可售總建築面積約868平方米)，以及142個停車位(建築面積為3,669平方米)。截至2009年8月31日，所有的住宅單位已售出。該項目分為兩期，由禹洲開發公司(我們的全資附屬公司之一)開發。我們持有該項目100%權益。

業 務

下表載列了該項目截至2009年8月31日(除非另有註明)的若干資料：

一期

施工期.....	1996年8月至1999年3月
預售開始日期.....	1997年8月
產生的開發成本(人民幣百萬元)(截至2008年12月31日).....	136
已竣工總建築面積(平方米).....	77,044

	住宅	零售	停車位
已竣工可售總建築面積(平方米).....	72,863	667	3,513
已售出的可售總建築面積(平方米)....	72,863	667	3,493
已售出的可售建築面積百分比(%).....	100	100	99
單位總數.....	871	12	137
每平米的平均售價(人民幣元).....	2,447	4,715	2,320

二期

施工期.....	2000年1月至2003年6月
預售開始日期.....	2001年11月
產生的開發成本(人民幣百萬元)(於2008年12月31日).....	212
已竣工總建築面積(平方米).....	41,848

	住宅	零售	停車位
已竣工可售總建築面積(平方米).....	41,240	201	156
已售出的可售總建築面積(平方米)....	41,240	201	156
已售出的可售建築面積百分比(%).....	100	100	100
單位總數.....	445	6	5
每平米的平均售價(人民幣元).....	3,117	5,933	4,160

星洲花園



星洲花園乃位於廈門金尚路與金湖路交匯處且毗鄰五緣灣的綜合式住宅。我們相信，創新的室內設計增加了各單位的可用空間。該項目獲海峽導報授予「2007閩南十佳人居戶型—最經典舒適戶型」的稱號。

我們透過與中國政府簽訂土地使用權出讓協議為該項目收購土地。土地的對價為人民幣160.7百萬元。該項目的佔地面積為約26,367平方米，總建築面積為約93,556平方米。截至2009年8月31日，91%以上建築面積的住宅單位已售出。該項目由我們的全資附屬公司堯洲公司開發。我們持有該項目100%權益。

下表載列了該項目的若干資料(除非另有註明，截至2009年8月31日)：

施工期.....	2006年10月至2008年12月	
預售開始日期.....	2007年8月	
產生的開發成本(人民幣百萬元)(截至2008年12月31日).....	232	
已竣工總建築面積(平方米).....	93,556	
	<u>住宅</u>	<u>停車位</u>
已竣工可售總建築面積(平方米).....	77,095	7,069
已售出的可售總建築面積(平方米).....	73,427	0
已售出的可售建築面積百分比(%).....	95	0
單位總數.....	610	126
每平方米平均售價(人民幣元).....	9,817	—

在建項目

禹洲華僑金海岸



禹洲華僑金海岸預期將成為位於廈門海滄區興港大道、毗鄰海滄市政廣場以及海滄音樂廳及電影院的綜合式住宅。禹洲華僑金海岸若干單位的特色是創新的佈局設計元素，該等設計令使用面積擴大約30–40%。例如，由於創新的設計，該等單位中的若干房間符合半開放式天井的樣式，而根據中國的相關法規，半開放式庭院的實際使用面積中僅一半面積被視為可售建築面積。該項目獲海峽導報授予的「2007閩南十佳人居戶型 — 最具創意舒適戶型」。

禹洲開發公司(我們的全資附屬公司之一)透過政府組織的掛牌出讓為該項目收購土地。土地的對價為人民幣376.0百萬元。於2006年8月，該塊土地的受讓人變更為禹洲地產投資公司(我們的全資附屬公司之一)。該項目預期總佔地面積約為70,793平方米，規劃的總建築面積約243,000平方米。該項目正由禹洲地產投資公司開發。我們持有該項目100%權益。就此項目而言，我們已獲授國有土地使用證及必要的建築工程施工許可證。我們已就此項目取得預售許可證。我們擬持有可售總建築面積約41,314平方米作投資用途。

下表載列了該項目截至2009年8月31日(除非另有註明)的若干資料：

計劃施工期.....	2006年11月至2010年9月
預售開始日期.....	2007年10月
產生的開發成本(人民幣百萬元)(截至2008年12月31日).....	309
估計完成該項目所需的進一步開發成本(人民幣百萬元).....	158
已竣工總建築面積(平方米).....	122,285
在建規劃的總建築面積(平方米).....	120,426

	<u>住宅</u>	<u>零售</u>	<u>停車位</u>
已竣工可售總建築面積(平方米).....	89,532	20,376	6,069
在建可售總建築面積(平方米).....	84,982	20,938	11,454
已售出的可售總建築面積(平方米)....	105,000	0	0
已售出的可售建築面積百分比(%).....	60	0	0
規劃的單位總數.....	1,522	432	359

禹洲世貿國際



禹洲世貿國際預期將成為位於廈門市中心火車站商業中心區的住宅及商用綜合物業。該物業的特點是所處位置可通往商業及休閒場所。該項目分為兩期。一期由A部分及D部分(兩幢高層大廈)組成，二期由B部分(第三幢高層大廈)組成。該項目包括住宅單位、沃爾瑪及禹洲世貿國際購物中心。該項目於2009年榮獲泉州晚報社頒發的「廈門最具配套價值樓盤」這一獎項。

禹洲世貿國際的購物中心預期將成為位於禹洲世貿國際內的商用綜合物業。禹洲世貿國際的購物中心一期包括商業街、飲食街及娛樂街，且已成為廈門消費者最為青睞的場所

之一。二期已增加更多景點及設施，以使禹洲世貿商城成為廈門消費者的一流消費場所。每年有20百萬以上消費者惠顧禹洲世貿國際的購物中心。

我們透過收購一家當時的獨立第三方公司為該項目收購土地。收購該公司的對價為人民幣258.4百萬元。整個項目預期佔地面積約為19,454平方米，規劃的總建築面積約204,477平方米，預期包括約1,465個住宅單位(可售總建築面積約100,002平方米)、287個零售商舖單位(可售總建築面積約65,601平方米)，以及332個停車位(建築面積約17,769平方米)。

禹洲世貿國際一期於2001年5月動工，於2008年12月竣工。禹洲世貿國際二期的購物中心已於2009年1月竣工。禹洲世貿國際二期於2006年7月動工，預計將於2009年12月竣工。該項目正由貴豐公司(我們的全資附屬公司之一，我們於2007年2月收購該公司)開發。我們持有該項目100%權益。就該項目而言，我們已獲授國有土地使用證及所需的建築工程施工許可證。我們亦已取得該項目的預售許可證。我們擬持有可售總建築面積約49,838平方米作投資用途。

下表載列了該項目截至2009年8月31日(除非另有註明)的若干資料：

一期

施工期.....	2001年5月至2008年12月
預售開始日期.....	2007年6月
產生的開發成本(人民幣百萬元)(截至2008年12月31日).....	225
已竣工總建築面積(平方米).....	136,312

	<u>住宅</u>	<u>零售</u>	<u>停車位</u>
已竣工可售總建築面積(平方米).....	58,084	49,096	12,012
已售出的可售總建築面積(平方米)....	50,802	15,764	445
已售出的可售建築面積百分比(%).....	87	32	4
單位總數.....	961	202	238

二期

計劃施工期.....	2006年7月至2009年12月
預售開始日期.....	2008年5月
產生的開發成本(人民幣百萬元)(截至2008年12月31日).....	214
估計完成該項目的進一步開發成本(人民幣百萬元).....	11
已竣工總建築面積(平方米).....	0
在建規劃的總建築面積(平方米).....	68,164

業 務

	住宅	零售	停車位
已竣工可售總建築面積(平方米)	0	0	0
在建可售總建築面積(平方米)	41,918	16,505	5,757
已售出及已預售的可售總建築面積 (平方米)	26,701	0	0
已售出及已預售的可售建築面積 百分比(%)	64	0	0
規劃的單位總數	504	85	94

禹洲金橋國際



禹洲金橋國際預期將成為位於上海浦東區的商用綜合物業。該項目位於新金橋路與金港路的交匯處，且毗鄰金橋商業區。禹洲金橋國際若干單位的設計特色在於5.3米高的加高天花板，我們的客戶可選擇建造閣樓，閣樓可令使用面積至少擴大90%以上。該項目為我們同新加坡建築公司 CPG Corp.及 First Pacific Davies Company Limited 的合作項目。該項目榮獲獨立第三方網站——網易房產頻道頒發的「2009上海中環最具投資價值樓盤」這一獎項。

我們透過收購一家當時的獨立第三方公司為該項目一期收購土地，收購該公司的對價為人民幣79百萬元。我們亦透過收購一家當時的獨立第三方公司為該項目二期收購土地，收購該公司的對價為人民幣30百萬元。我們亦透過收購一家當時的獨立第三方公司為該項目三期收購土地，收購該公司的對價為人民幣137.3百萬元。我們透過政府組織的拍賣為該項目四期收購土地，土地的對價為人民幣43.5百萬元。預期該項目的佔地面積約為49,738平

平方米，規劃的總建築面積約234,513平方米，預期將包括約2,837個辦公室單位(可售總建築面積約175,857平方米)、160個零售商舖單位(可售總建築面積約15,765平方米)，以及915個停車位(建築面積為約39,544平方米)。我們擬持有可售總建築面積約15,765平方米作投資用途。

該項目分為四期。一期，即上海禹洲國際大廈，正由悅江公司(我們的附屬公司之一)開發。二期，即上海禹洲金橋國際大廈，正由康泰公司(我們的附屬公司之一)開發。三期，即上海燕海大廈，正由上海燕海公司(我們的附屬公司之一)開發。四期，即上海利雅得大廈，將由利雅得公司(我們的附屬公司之一)開發。我們持有該項目100%的權益。就此項目而言，我們已就全部四期工程獲授國有土地使用證並就前三期工程獲授必要的建築工程施工許可證及預售許可證。

由於尚未確認土地的指定土地使用用途，因此我們尚未開始禹洲金橋國際四期的施工。我們透過法院組織的拍賣購得禹洲金橋國際四期的土地。禹洲金橋國際四期的土地包括兩幅地塊，即地塊A及地塊B，建築面積分別約為18,666平方米及51,137平方米。購買時，地塊A的土地用途為研究用途，指定由公司及機構作研究及開發用途，而地塊B的土地用途則為辦公用途，指定作一般辦公用途。於我們購買該土地時，地方政府擬將禹洲金橋國際四期的地塊所在地區內制定作研究用途的地塊的用途由研究用途變更為辦公及商業用途。我們隨後申請將禹洲金橋國際四期地塊A的土地用途由研究用途變更為辦公及商業用途，以迎合政府擬更改土地用途的計劃。然而，於2009年8月，當地政府通知我們其決定不作建議更改，禹洲金橋國際四期地塊A的土地仍用於研究用途。之後不久，我們於2009年9月15日提出申請禹洲金橋國際四期的建設用地規劃許可證，並將根據正常程序申請並取得該項目施工所需的其他許可證。我們預期將取得包括工程施工許可證在內的一切所需許可證，並將於2009年年底之前開始動工。有關更多詳情，請參見「風險因素 — 有關中國房地產行業的風險 — 倘若我們未遵守土地出讓合同條款，我們可能會被中國政府要求沒收土地」。

業 務

下表載列了該項目截至2009年8月31日(除非另有註明)的若干資料：

一期 — 上海禹洲國際大廈

施工期.....	2006年3月至2008年4月
預售開始日期.....	2007年1月
產生的開發成本(人民幣百萬元)(截至2008年12月31日).....	198
已竣工總建築面積(平方米).....	34,434

	辦公室	零售	停車位
已竣工可售總建築面積(平方米).....	23,995	3,829	6,087
在建可售總建築面積(平方米).....	23,322	0	0
已售出的可售建築面積百分比(%).....	97	0	0
規劃的單位總數.....	494	51	135
每平方米平均售價(人民幣元).....	13,937	—	—

二期 — 上海禹洲金橋國際大廈

施工期.....	2006年8月至2009年5月
預售開始日期.....	2007年9月
產生的開發成本(人民幣百萬元)(截至2008年12月31日).....	161
已竣工總建築面積(平方米).....	57,329

	辦公室	零售	停車位
已竣工可售總建築面積(平方米).....	45,892	3,661	7,075
已售出的可售總建築面積(平方米)....	42,803	0	0
已售出的可售建築面積百分比(%).....	93	0	0
單位總數.....	847	24	130
每平方米平均售價(人民幣元).....	17,045	—	—

三期 — 上海燕海大廈

計劃施工期.....	2007年6月至2010年6月
預售開始日期.....	2008年12月
產生的開發成本(人民幣百萬元)(截至2008年12月31日).....	96
估計完成該項目的進一步開發成本(人民幣百萬元).....	153
已竣工總建築面積(平方米).....	0
在建規劃的總建築面積(平方米).....	72,947

業 務

	辦公室	零售	停車位
已竣工可售總建築面積(平方米)	0	0	0
在建可售總建築面積(平方米)	59,929	4,475	6,758
已售出的可售總建築面積(平方米)	30,485	0	0
已售出的可售總建築面積百分比(%)....	51	0	0
規劃的單位總數	1,085	46	234

四期 — 上海利雅得大廈

計劃施工期.....	2009年12月至2012年10月
估計預售開始日期	2010年第2季度
產生的開發成本(人民幣百萬元)(截至2008年12月31日)	14
估計完成該項目的進一步開發成本(人民幣百萬元)	146
已竣工總建築面積(平方米).....	0
在建規劃的總建築面積(平方米)	69,803

	辦公室	零售	停車位
已竣工可售總建築面積(平方米)	0	0	0
在建可售總建築面積(平方米)	46,041	3,800	19,624
已售出的總建築面積(平方米)	0	0	0
已售出的建築面積百分比(%).....	0	0	0
規劃的單位總數	411	39	416

東方威尼斯



東方威尼斯預期將成為位於福建省福州市的住宅社區。該項目三面為烏龍江所環繞，且毗鄰橘園。該項目座落在烏龍江北岸，海岸線長1,750米，亦可眺望河對岸的五虎山。該項目自2004年開始開發以來已獲得多項獎項及榮譽，包括由中國別墅指數系統⁽¹⁾、別墅雜誌⁽²⁾及中國房地產Top 10研究組授予的「2004中國十大特色別墅金獎」、由中國主流媒體房地產宣傳聯盟⁽³⁾授予的「2005影響中國的三十大典範社區」、由人民日報社授予的「2006中國最具投資價值極品別墅獎」、由中國建築文化中心⁽⁴⁾於2005年頒發的「中國國際花園社區獎」以及於2007年頒發的「全國最佳景觀別墅」獎及全球最適宜人類居住城市(社區)國際大獎。此外，為彰顯中國東南部最長的海岸線，該項目透過留作東方威尼斯住戶專用的兩個獨立入口提供可通往烏龍江的私營小船。

- (1) 中國別墅指數系統是中國房地產指數系統的組成部分，用作評估中國的別墅市場。中國房地產指數系統最初由中國房地產業協會、國務院發展研究中心信息中心及中國房地產開發集團建立。現時中國房地產指數系統由中國指數研究院運作，且該系統為獨立第三方。
- (2) 別墅雜誌是關注高端生活的與中國生活方式相關的雜誌。其重點刊登中國的高端休閒生活方式，為讀者推薦高質素別墅，並提供物業收購與生活方式指引。該雜誌為獨立第三方。
- (3) 中國主流媒體房地產宣傳聯盟由中國35間領先的傳媒實體組成，旨在改善與加強媒體公司與房地產業務之間的交流與合作，協調其成員與房地產市場有關的廣告活動，並為媒體與公眾提供指引。
- (4) 中國建築文化中心是中國建設部下屬一個研究機構。自1997年成立以來，中國建築文化中心經過多年發展，在中國建築行業發揮著重要作用，能夠提供國際交流會、座談會與論壇活動、培訓、諮詢及展覽等多種服務。該中心為獨立第三方。

我們透過收購一家當時的獨立第三方公司為該項目收購土地。收購該公司80%權益的對價為人民幣409.4百萬元。預期該項目的佔地面積為706,397平方米，規劃的總建築面積約365,512平方米，預期包括可售總建築面積約320,627平方米的住宅單位、可售總建築面積約8,233平方米的零售商舖單位，以及建築面積為約18,495平方米的停車位。

該項目分為三期，正由大世界公司(我們的附屬公司之一)開發。我們持有該項目80%權益。就該項目而言，我們已獲授國有土地使用證及前兩期所需的建築工程施工許可證。我們亦已就此項目的一部分取得預售許可證。我們擬保留可售總建築面積約15,733平方米作投資用途。

由於該土地的容積率不確定，故我們尚未開始東方威尼斯三期工程的施工。我們透過收購當時獨立第三方公司的形式購得東方威尼斯三期所需的土地，地價為人民幣222百萬元。土地出讓合同中所列的施工到期日為2008年10月15日。土地出讓合同中的容積率指定該土地用作建造低密度住宅。於2008年5月，我們申請變更該地塊的容積率以建造高密度住宅。於2009年4月，當地政府通過一項決議案，維持該地塊起初的容積率。隨後，我們於2009年8月聘請一間第三方設計公司，按照原有容積率修改該項目的項目設計，預期將於2009年10月提交該項目設計文件，以獲政府批准取得建設工程規劃許可證。我們於2007年收購大世界公司的母公司盈峰公司之前，大世界公司已於2005年取得東方威尼斯三期的建設工程規劃許可證。我們將根據正常程序申請並取得該項目施工所需的其他許可證，預期將取得包括施工許可證在內的一切所需許可證，並將於2010年年底之前開始興建東方威尼斯三期工程。有關更多詳情，請參閱「風險因素—有關中國房地產行業的風險—倘若我們未遵守土地出讓合同條款，我們可能會被中國政府要求沒收土地」。

我們已於2007年3月購得盈峰公司，該公司擁有威尼斯項目土地的土地使用權。於收購時，盈峰公司已完成威尼斯一期若干單元的施工，並已於2004年開始預售該等單元。盈峰公司竣工的所有單元均於2007年我們收購時交付予客戶，且來自該等單元的銷售額已由盈峰公司確認。威尼斯一期的餘下單元的工程最近已竣工，我們預期不會招致所估計的進一步開發成本。我們正為該等單元申請竣工驗收備案表或竣工驗收備案證明書，預期將於2010年3月之前取得該備案表或備案證明書。

業 務

下表載列了該項目截至2009年8月31日(除非另有註明)的若干資料：

一期

計劃施工期.....	2004年9月至2010年3月
預售開始日期.....	2004年
截至2008年12月31日產生的開發成本(人民幣百萬元).....	34
估計完成該項目所需的進一步開發成本(人民幣百萬元).....	0
已竣工總建築面積(平方米).....	0
規劃的在建總建築面積(平方米).....	77,175

	住宅	零售	停車位
已竣工可售總建築面積(平方米).....	56,721	1,622	0
可售的在建總建築面積(平方米).....	13,416	0	1,893
已售出的可售總建築面積(平方米)....	56,467	0	0
已售出及已預售的可售建築面積 百分比(%).....	81	0	0
規劃單位總數.....	247	9	50

二期

計劃施工期.....	2007年3月至2009年12月
預售開始日期.....	2008年9月
產生的開發成本(人民幣百萬元)(截至2008年12月31日).....	128
估計完成該項目的進一步開發成本(人民幣百萬元).....	74
已竣工總建築面積(平方米).....	0
在建規劃的總建築面積(平方米).....	67,779

	住宅	停車位
已竣工可售總建築面積(平方米).....	0	0
在建可售總建築面積(平方米).....	57,439	3,461
已售出及已預售的可售總建築面積(平方米).....	4,890	46
已售出及已預售的可售建築面積百分比(%).....	9	1
計劃單位總數.....	219	95

三期

計劃施工期.....	2010年12月至2013年5月
估計預售開始日期.....	2010年10月
截至2008年12月31日產生的開發成本(人民幣百萬元).....	2
估計完成該項目的進一步開發成本(人民幣百萬元).....	820
已竣工總建築面積(平方米).....	0
在建規劃的總建築面積(平方米).....	220,558

業 務

	住宅	零售	停車位
已竣工可售總建築面積(平方米)	0	0	0
在建的可售總建築面積(平方米)	193,306	6,611	13,141
已售出及已預售的可售 總建築面積(平方米)	0	0	0
已售出及已預售的可售 建築面積百分比(%)	0	0	0
規劃的單位總數	待定	待定	待定

禹洲鼓山一號



禹洲鼓山一號預期將成為由花園別墅及複式住宅組成的綜合性住宅。該項目座落於毗鄰國家級風景區鼓山的小山中，位處福州市東部，毗鄰福馬快速路及福州東三環。每戶均附設私家花園、停車庫、設備房及陽台。社區配套設施有體育館、社區中心、露天游泳池及網球場。我們的禹洲鼓山一號項目名列由中國指數研究院中國房地產指數系統⁽¹⁾及中國房地產業協會產業與市場研究專業委員會⁽²⁾發佈的2008中國房地產指數系統測評推薦的「十大高端別墅」之一。

我們透過收購一家當時的獨立第三方公司為該項目收購土地。收購該公司的對價為人民幣115百萬元。該項目的總佔地面積約為234,160平方米，總建築面積為87,576平方米。該項目正由福建沿海公司(我們的附屬公司之一)開發。我們持有該項目60%權益。就該項目而言，我們已獲授國有土地使用證及必需的建築工程施工許可證。

(1) 中國房地產指數系統於1994年創建，涵蓋全國17個城市。

(2) 中國房地產業協會是在中華人民共和國民政部註冊登記的社會團體，業務主管部門是中華人民共和國建設部。該協會是非盈利性組織，自願參加的成員包括從事房地產業務的開發、經營、交易、經紀、物業裝修及物業管理的企業及機構、各地房地產業協會及個人等。

業 務

下表載列了該項目截至2009年8月31日(除非另有註明)的若干資料：

計劃施工期.....	2006年9月至2010年12月
估計預售開始日期.....	2009年12月
產生的開發成本(人民幣百萬元)(截至2008年12月31日).....	244
估計完成該項目的進一步開發成本(人民幣百萬元).....	51
已竣工總建築面積(平方米).....	0
在建規劃的總建築面積(平方米).....	87,576

	住宅	停車位
已竣工可售總建築面積(平方米).....	0	0
在建可售總建築面積(平方米).....	63,399	19,826
已售出及已預售的可售總建築面積(平方米).....	0	0
已售出及已預售的可售建築面積百分比(%).....	0	0
規劃的單位總數.....	183	398

禹洲國際大酒店

禹洲國際大酒店預期將成為位於廈門中央商務區五緣灣的高端綜合用途項目。該酒店面向海傍湖，毗鄰廈門最新的旅遊景點之一——環島路。該項目靠近高崎國際機場、廈門國際會議展覽中心、廈門火車站及市中心、廈門港及廈門大學。整個項目將包括五星級酒店——禹洲國際大酒店、一個購物中心及多套別墅。預期該酒店將擁有400多間客房及套房，其中大部分房間可欣賞湖海景。該酒店亦設有宴會廳、會議室、餐廳、商務中心、體育館、游泳池及酒吧。

我們透過政府組織的掛牌出讓為該項目收購土地，對價為人民幣120.0百萬元。該項目的總佔地面積約為60,018平方米，總建築面積約為125,221平方米。該物業由廈門禹洲酒店公司(我們的全資附屬公司)開發。我們持有該項目100%權益。就此項目而言，我們已獲授國有土地使用證及地下建築工程所必需的建築工程施工許可證。我們擬持有該酒店作長期投資，該酒店預期將於2012年12月開業。

下表載列了該項目截至2009年8月31日(除非另有註明)的若干資料：

計劃施工期.....	2007年10月至2012年9月
產生的開發成本(人民幣百萬元)(截至2008年12月31日).....	23
估計完成該項目的進一步開發成本(人民幣百萬元).....	641
已竣工總建築面積(平方米).....	0
在建規劃的總建築面積(平方米).....	125,221

	<u>可售總建築面積</u> (平方米)	<u>規劃的單位總數</u>
酒店／別墅.....	60,018	678
零售商舖單位.....	42,124	待定
總計.....	<u>102,142</u>	<u>待定</u>

禹洲港誼廣場

禹洲港誼廣場預期將成為位於廈門湖濱南路及筓筓湖南岸的寫字樓。我們相信，該41層高的大樓的建築設計以其現代及流線型的設計詮釋了湖濱環境的精神，配合該樓宇獨特的風帆造型，凸顯「領航者」的形象。

我們透過與中國政府簽訂土地使用權出讓協議為該項目收購土地，據此，一獨立第三方於2006年2月向我們轉讓土地。土地的對價為人民幣151.4百萬元。廈門滙成建設發展有限公司(獨立第三方)於2005年7月透過與中國政府簽訂土地使用權出讓協議收購該土地。於2006年2月，經中國地方政府批准，土地的受讓人變更為港誼置業公司。該項目的總佔地面積約為3,333平方米，總建築面積約60,251平方米。該項目正由港誼置業公司(我們的全資附屬公司之一)開發。我們持有該項目100%權益。我們擬持有該項目作投資用途。就此項目而言，我們已獲授國有土地使用證及必需的建築工程施工許可證。

下表載列了該項目截至2009年8月31日(除非另有註明)的若干資料：

計劃施工期.....	2007年9月至2012年11月
產生的開發成本(人民幣百萬元)(截至2008年12月31日).....	45
估計完成該項目的進一步開發成本(人民幣百萬元).....	186
已竣工總建築面積(平方米).....	0
在建規劃的總建築面積(平方米).....	60,251

	辦公室	停車位
在建規劃總建築面積(平方米).....	48,998	8,863
單位總數.....	150	278

禹洲園博學府



禹洲園博學府預計將成為位於廈門集美同集路靠近集美大學的綜合性樓盤。該項目包括籃球場及網球場以及其他社區設施。該項目亦臨近福建省最大的室內競技場。該項目被廈門日報社評為「廈門十大最值得期待樓盤」之一。

我們透過收購一家當時的獨立第三方公司為該項目收購土地。收購該公司的對價為人民幣400百萬元及30百萬港元。該項目預計佔地面積約為90,750平方米，規劃的總建築面積約為480,252平方米。該項目正由金國際公司(我們的全資附屬公司之一)開發。我們持有該項目100%的權益。就該項目而言，我們已獲授國有土地使用證。就該項目的一部分而言，我們已取得所需的建築工程施工許可證。我們擬保留可售總建築面積約10,059平方米作投資用途。

下表載列了該項目截至2009年8月31日(除非另有註明)的若干資料：

計劃施工期.....	2007年10月至2012年9月
預售開始日期.....	2008年12月
產生的開發成本(人民幣百萬元)(截至2008年12月31日).....	240
估計完成該項目的進一步開發成本(人民幣百萬元).....	769
已竣工總建築面積(平方米).....	0
在建規劃的總建築面積(平方米).....	480,252

	<u>住宅</u>	<u>零售</u>	<u>停車位</u>
已竣工可售總建築面積(平方米).....	0	0	0
在建可售總建築面積(平方米).....	397,655	8,208	50,895
已售出的可售總建築面積(平方米)....	161,393	0	0
已售出的可售建築面積百分比(%).....	41	0	0
規劃的單位總數.....	4,329	47	1,124

禹洲締元山莊



禹洲締元山莊預計將成為位於廈門金尚路及金湖路交匯處的綜合式住宅，毗鄰虎頭山森林公園及五緣灣。

我們透過收購一家當時的獨立第三方公司為該項目收購土地。收購該公司的對價為2.4百萬新加坡元。預期該項目的總佔地面積約為52,715平方米，規劃的總建築面積約為193,767平方米。該項目正由廈門帝元公司(我們的附屬公司之一)開發。2008年11月之前，我們持有該項目95%的權益。本集團於2008年11月增加廈門帝元公司的註冊資本之後，我們於該項目的權益增至98%。我們已獲授國有土地使用證及此項目所需的建築工程施工許可證。我們擬保留可售總建築面積約15,336平方米作投資用途。

下表載列了該項目截至2009年8月31日(除非另有註明)的若干資料：

計劃施工期.....	2007年3月至2011年9月
估計預售開始日期.....	2010年6月
產生的開發成本(人民幣百萬元)(截至2008年12月31日).....	118
估計完成該項目的進一步開發成本(人民幣百萬元).....	310
已竣工總建築面積(平方米).....	0
在建規劃的總建築面積(平方米).....	193,767

	住宅	零售	辦公室	停車位
已竣工可售總建築面積(平方米).....	0	0	0	0
在建可售總建築面積(平方米).....	131,528	1,661	10,917	29,661
已售出的可售總建築面積(平方米).....	0	0	0	0
已售出的可售建築面積百分比(%).....	0	0	0	0
規劃的單位總數.....	1,032	32	待定	526

禹洲華僑城



禹洲華僑城預計將成為位於合肥市新南城的綜合式住宅。該項目將位於天鵝湖、徽園等眾多景點以及飯店、市場、醫院、學校及商務中心的附近。該項目於2008年榮獲合肥市住宅建設與房地產開發協會⁽¹⁾、新安晚報及安徽春季住宅交易會組委會⁽²⁾頒發的「最具投資潛力樓盤獎」。

我們透過收購一家當時的獨立第三方公司為該項目一期收購土地。收購該公司的對價為人民幣28.0百萬元。我們透過收購一家當時的獨立第三方公司以收購該項目二期中將由康麗公司開發的土地，並透過政府組織的掛牌出讓收購該項目二期中將由合肥禹洲公司開發的土地。收購該獨立第三方公司的對價為人民幣22.4百萬元，而透過政府組織掛牌出售收

- (1) 合肥市住宅建設與房地產開發協會乃為合肥市獨立私人房地產公司組成的機構。該機構致力於透過合作及討論，提高合肥市房地產市場的質量及聲譽。合肥市住宅建設與房地產開發協會乃一獨立第三方。
- (2) 安徽春季住宅交易會組委會乃於安徽春季住宅交易會所組成的委員會。安徽春季住宅交易會由合肥市住宅建設與房地產開發協會及新安晚報舉辦。安徽春季住宅交易會組委會乃一獨立第三方。

購該項目二期所用土地的對價為人民幣254.8百萬元。該項目預計佔地面積約為446,757平方米，規劃的總建築面積約為1,148,560平方米。該項目預計包括可售總建築面積約982,680平方米的住宅單位、可售總建築面積約93,900平方米的零售商舖單位及建築面積約62,880平方米的停車位。

該項目一期正由我們的附屬公司之一廬東公司開發。該項目二期將由我們的附屬公司康麗公司及合肥禹洲公司開發。我們持有該項目100%的權益。我們已獲授國有土地使用證，並已取得該項目一期工程所需的建築工程施工許可證。我們擬保留可售總建築面積約98,700平方米作投資用途。

我們於禹洲華僑城一期及二期的施工過程中已出現了延遲。根據地方土地收購儲備中心及縣級政府頒佈的文件，該項延遲的原因為預計將穿過禹洲華僑城二期地塊的省際高速鐵路項目的建設規劃尚未最終確定。請參閱本招股章程內「風險因素—有關中國房地產行業的風險—倘若我們未遵守土地出讓合同條款，我們可能會被中國政府要求沒收土地。」一節。

下表載了該項目的若干資料(除非另有註明，截至2009年8月31日)：

一期

施工期.....	2008年9月至2014年9月
估計預售開始日期.....	2009年11月
產生的開發成本(人民幣百萬元)(截至2008年12月31日).....	15
估計完成該項目的進一步開發成本(人民幣百萬元).....	190
已竣工總建築面積(平方米).....	0
在建規劃的總建築面積(平方米).....	175,960

	<u>住宅</u>	<u>零售</u>	<u>停車位</u>
已竣工可售總建築面積(平方米).....	0	0	0
在建可售總建築面積(平方米).....	148,880	14,600	11,880
已售出的可售總建築面積(平方米)....	0	0	0
已售出的可售建築面積百分比(%).....	0	0	0
規劃的單位總數.....	1,460	待定	670

二期

計劃施工期.....	2009年10月至2014年12月
估計預售開始日期.....	2010年第2季度
產生的開發成本(人民幣百萬元)(截至2008年12月31日).....	0
估計完成該項目的進一步開發成本(人民幣百萬元).....	1,253
已竣工總建築面積(平方米).....	0
在建規劃的總建築面積(平方米).....	972,600

	住宅	零售	停車位
已竣工可售總建築面積(平方米).....	0	0	0
在建可售總建築面積(平方米).....	833,800	79,300	51,000
已售出的可售總建築面積(平方米)....	0	0	0
已售出的可售建築面積百分比(%).....	0	0	0
規劃的單位總數.....	待定	待定	2,930

我們的潛在項目

F1廣場

於2009年5月，我們透過政府組織的掛牌出售程序訂立一項土地出讓合同，為F1廣場項目收購土地。該土地的對價為人民幣226百萬元。根據土地出讓合同，我們須進行分期付款，即於2009年7月15日、2009年11月15日、2010年2月15日及2010年5月15日之前分別支付人民幣67.8百萬元、人民幣67.8百萬元、人民幣45.2百萬元及人民幣45.2百萬元。截至本招股章程刊發日期，我們已支付人民幣67.8百萬元。F1廣場預計將為蓮前西路瑞景商業廣場附近的住宅及零售綜合體。該項目毗鄰廈門市新的公交載運系統或快速公交系統的東方山莊站，並靠近雲頂山。預計該項目的佔地面積約為15,652平方米，規劃總建築面積約為79,000平方米。其中規劃總建築面積約24,000平方米將用作在項目F1廣場土地上為政府建設一個快速公交系統終端及相關設施。該項目將由我們的全資附屬公司之一海天公司開發。我們將持有該項目的100%權益。

禹洲尊海

於2009年9月，我們透過政府組織的掛牌出售程序訂立一項土地出讓合同，以收購位於廈門市海滄區的一幅土地。該土地的對價為人民幣1,500.0百萬元。根據土地出讓合同，我們須分別於2009年11月17日、2010年3月17日、2010年9月17日及2011年3月17日之前分期支付人民幣450.0百萬元、人民幣450.0百萬元、人民幣300.0百萬元及人民幣300.0百萬元。截至本招股章程刊發日期，我們已支付人民幣164.0百萬元。我們擬於2010年12月之前結清餘下未支付地價。我們預期透過截至2009年12月31日止六個月及截至2010年12月31日止年度預售物業的所得款項為收購土地及禹洲尊海的建築成本融資。根據土地出讓合同，我們的禹洲尊海項目須於2011年9月之前動工，並於2014年9月之前竣工。該項目預計將為毗鄰鼓浪嶼的興港路的住宅及零售綜合體。預期該項目的佔地面積約為107,622平方米，計劃總建築面積

約為301,000平方米。該項目將由我們的一家全資附屬公司禹洲地產投資公司開發。我們將持有該項目100%的權益。

禹洲海滄

根據東方(廈門)高爾夫鄉村俱樂部綜合旅遊有限公司與我們於2009年9月22日簽訂的轉讓協議，我們同意向東方(廈門)高爾夫鄉村俱樂部綜合旅遊有限公司收購一幅位於廈門海滄區的土地，對價為人民幣134百萬元。轉讓協議須待東方(廈門)高爾夫鄉村俱樂部綜合旅遊有限公司的股東批准，據此，協議雙方均同意，該土地的轉讓須待轉讓協議簽訂日期後60日內簽訂最終轉讓合同方可作實，倘雙方於轉讓協議簽訂日期後60日內未能簽訂最終轉讓合同，則轉讓協議將會終止。預期該項目將開發為一幢位於馬青路、毗鄰高爾夫球場的住宅式綜合大樓，佔地面積約55,986平方米，規劃總建築面積在81,511平方米以上。於該建議收購完成後，該項目將由禹洲地產投資公司(我們的一家全資附屬公司)開發，且我們將擁有該項目100%的權益。

現時我們正在廈門、上海、合肥及福州尋求更多的發展商機，並繼續對中國其他地方可能的發展商機進行評估。

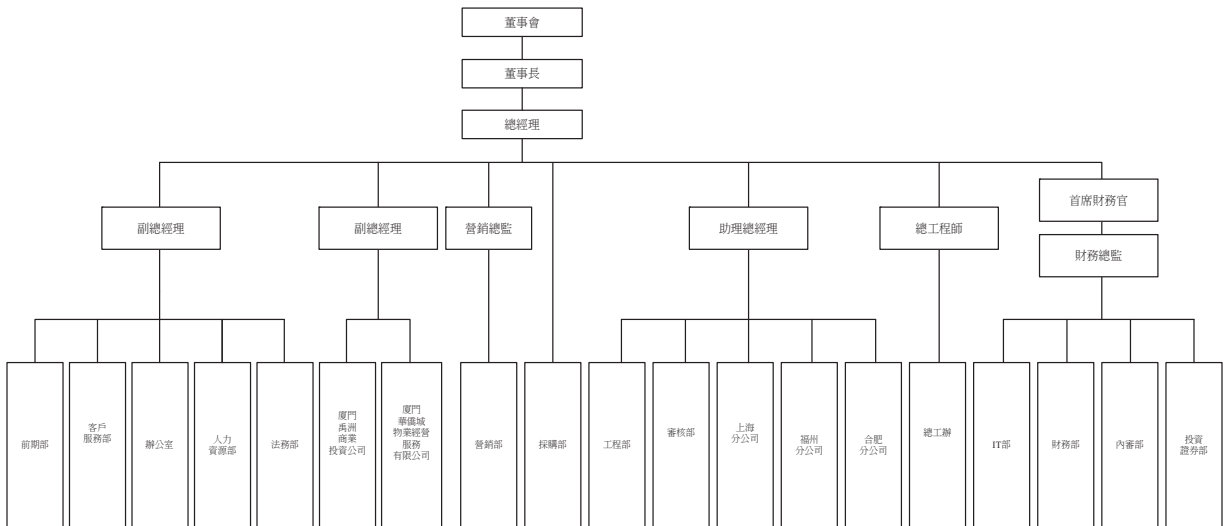
項目開發

儘管不同項目的特定規劃及執行活動的性質與順序將有所不同，但我們已於下文概述用於銷售的住宅及商用物業的典型項目開發程序的核心元素：

土地收購	項目規劃及 初期工作	設計	施工	預售及銷售	售後服務
<ul style="list-style-type: none"> • 地盤評估／識別 • 市場分析 • 可行性研究 • 土地收購 	<ul style="list-style-type: none"> • 詳細市場分析 • 產品定位 • 發展計劃設計 • 開發整體主題及設計特點 	<ul style="list-style-type: none"> • 大綱設計 • 結構設計 • 建築設計 • 單位設計 • 繪圖 • 景觀設計 • 室內設計 	<ul style="list-style-type: none"> • 甄選承建商 • 採購供應物料 • 工程監理 • 竣工驗收 	<ul style="list-style-type: none"> • 預售許可證申請 • 向現有客戶及潛在客戶營銷 • 銷售及銷售管理 • 按揭及登記輔助 • 交付物業 	<ul style="list-style-type: none"> • 物業管理 • 住戶活動 • 客戶服務 • 客戶反饋及回應 • 客戶資料庫

項目管理

我們已成立各個專業職能部門，以監督及管理我們所有物業開發的主要步驟。我們的主席及總裁林龍安先生及高級管理層團隊與我們各部門主管通力合作，提供管理指導。我們將項目開發程序在幾個部門內劃分，此等部門包括投資證券部、項目審計部、營銷部、財務部、工程管理部、前期部、辦公室、採購部、客戶服務部、法務部及總工辦。我們力求透過此管理系統提升運作效率，優化公司實力和資源，提高我們與供應商及承建商之間的議價能力，並促進各項目在設計、施工、營銷與銷售等方面的資源和專長分享。下圖列載本集團的管理架構：



前期部負責進行市場調查及分析，以追蹤宏觀經濟及社會經濟的變動以及中國各城市的增長模式，以便識別及評估我們認為具發展潛力的目標地點。前期部監督項目甄選程序，並參與其他多個程序(包括土地收購、預建、預售、銷售以及營銷)。

項目甄選及產品定位

我們相信選址是物業開發項目能否成功的關鍵因素，因此我們投放了大量管理資源於選址工作之中。在購入地塊前，我們的前期部，連同其他部門，會對有關地盤的物業開發項目的潛在需求進行市場調查、釐定整體市場定位、設立項目規劃藍圖，以及計算項目的目標平均售價及毛利率。我們相信，上述在購置前實行的所有措施，均有助我們審慎收購土地，並於早期在具有清晰的市場定位之下開發項目。

至今，我們一直以廈門為發展重心。我們一般會挑選基建良好或增長潛力較大的區域或鄰近地區。我們已拓展至上海、福州及合肥。我們選址時考慮的主要因素包括以下各項：

- 政府對有關地盤的開發計劃；
- 地盤的交通情況及是否有基建支持；
- 買家對有關地區物業的需求；
- 區內現有及潛在物業開發項目；
- 地盤位置是否便利，例如是否鄰近市中心、機場、地鐵及商業設施；
- 周邊環境，譬如自然公園、綠化帶、湖泊、河流；
- 與我們有意於二手市場收購的物業有關的土地使用權狀況；
- 潛在租賃的條款，包括租金上漲的潛力；及
- 潛在開發項目的成本、投資及財務回報，包括現金流量及資本增值。

我們擬繼續於機會出現時尋找合適機會發展豪宅物業，並將繼續遵守多項中國法律及法規，當中包括限制未來用作住宅物業開發的土地。有關更多詳情，請參閱「行業及監管概覽 — 監管概覽」。

土地收購

據中國國土資源部頒佈的中國《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用證規定》所規定，自2002年7月1日起，中國境內商業、旅遊、娛樂和商品住宅等各類經營性用地的國有土地使用證必須由政府以公開招標、拍賣或掛牌方式出讓。於該等法規生效之前，我們已與地方政府或土地使用權原有受讓人訂立轉讓協議取得本集團的大部分土地使用權。我們亦透過招標、拍賣或掛牌方式取得我們的部分土地使用權。

如以招標方式出讓土地使用權，應由成員人數為單數且不少於五人(包括出讓人代表及其他專家)的評標小組評審已提交的招標文件及進行篩選。有關主管部門在決定土地使用權的出讓對象時，不但會考慮投標價格，還會考慮投標人的信貸記錄、資格以及標書內容。如以拍賣方式出讓土地使用權，則由有關地方土地局舉行公開拍賣，土地使用權應出讓予最高出價者。倘土地使用權以掛牌方式出讓，有關地方土地局將於指定土地交易中心

宣佈出讓土地使用權的條件，且投標人會相應地遞交投標。於掛牌出讓期的末期，土地使用權將出讓予出價最高的投標人。倘兩位或以上的人士要求進行競價投標，則進行現場競價投標，而土地使用權將授予出價最高的人士。

根據現行法規，土地使用權原受人一般可在二級市場出售、出讓或轉讓其獲出讓的土地使用權，但前提是：(i)出讓土地使用權的地價必須根據土地出讓合同悉數支付且必須獲得國有土地使用證；(ii)投資或開發必須根據土地出讓合同的條款作出或進行；(iii)投資或開發總額25%以上必須已作出或完成；及(iv)當投資或開發涉及大幅土地，必須符合將土地用作工業或其他建築用途的條件。

凡在政府招標及二級市場中購買，購買價一般包含交付土地使用權所需的一切費用，如遷置費用。

於往績記錄期間，我們一般採用三種方法收購土地：(i)透過與中國政府簽訂土地使用權出讓協議收購土地使用權，根據該等協議第三方向我們轉讓土地；(ii)收購其本身已收購土地使用權的目標公司；及(iii)透過政府組織的招標、拍賣及掛牌出讓收購土地使用權。

證書、許可證及牌照

為了開始建造及銷售我們的物業，我們須申請各種許可證及牌照。倘透過出讓方式收購土地使用權，則土地使用權出讓合同將為申請下列證書、許可證及牌照的前提條件：

- **國有土地使用證**。一方擁有使用一塊土地的權利證書；
- **建設用地規劃許可證**。授權開發商開始測量、規劃及設計一塊土地的許可證；
- **建設工程規劃許可證**。一種表明政府批准開發商的整體項目規劃及設計，並允許開發商申請施工許可證的證書；
- **建築工程施工許可證**。開始施工所需的許可證；及
- **商品房預售許可證**。授權開發商開始預售在建物業的許可證。

物業開發商在獲得國有土地使用證、建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證後，才會獲授建築工程施工許可證，獲授此證後才允許開始建設物業開發項目。截至最後實際可行日期，我們的在建物業及已竣工物業已獲得所需的全部國有土地使用證。我們尚未就禹洲華僑城二期、禹洲金橋國際四期及東方威尼斯三期的建築工程動工接獲所需的許可證。有關詳情，請參閱「風險因素—與我們業務有關的風險—倘若我們未遵守土地出讓合同條款，我們可能需將土地歸還予中國政府。」

項目融資

我們主要用股東出資、銀行借款及自有資金以及出售及預售我們物業的所得款項為我們的物業開發提供資金。我們的融資方法因項目而異，且須受中國法規及貨幣政策施加的限制措施所規限。

根據銀監會發出的相關指引，銀行不得向所有尚未獲取國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及施工許可證的房地產項目提供貸款。根據住房和城鄉建設部與中國其他政府部門於2006年5月聯合下發的《關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》，對內部資本金比例(以可供動用的內部資金除以有關項目所需的資金總額計算)低於35%的物業開發商，中國的商業銀行不得發放貸款。我們一般採用內部資金及從中國各銀行獲取的項目貸款來撥付物業開發項目的施工成本。當物業符合國家及地方相關法規的預售規定時，則物業預售會產生額外現金。該等預售所得款項連同股東出資及項目貸款為我們項目施工的主要資金來源。

項目設計

為了實現與眾不同的設計以及維持營運效率，我們一般會把設計工作外包予外聘設計專家。我們的總工辦負責甄選第三方設計公司，甄選時會考慮設計公司的聲譽、建議設計圖以及與我們的過往關係。總工辦由負責監管建築設計、景觀設計、機械工程及結構工程的工程師組成。總工辦會協調選定的設計公司，並在設計過程中就總體規劃、設計規範及調整以至原材料挑選等各個主要方面與設計公司緊密合作。我們的總工辦亦監控選定的設計公司的工作進度，確保項目設計符合我們的設計規範並能按時完成。近年，我們聘用了頂尖的海內外設計公司協助總體規劃、施工設計、景觀設計及室內設計等各個領域的項目設計。

我們力求透過提供卓越設計以及為旗下物業開發項目增加額外使用功能，以使自己的房地產開發項目脫穎而出。例如，在我們的禹洲華僑金海岸及禹洲水蓮山莊項目中，我們創新的佈局設計令使用面積擴大約30–40%。我們對禹洲金橋國際項目中若干單元的設計令使用面積至少增加了90%。禹洲華僑金海岸獲海峽導報授予「2007閩南十佳人居戶型 — 最具創意舒適戶型獎」。我們對星洲花園項目的設計獲海峽導報授予「2007年閩南十佳人居戶型 — 最經典舒適戶型」。

建築工程

我們將項目的建築工程完全外包予獨立第三方。工程建設項目須根據國家及地方法規採用招標方式選擇承建商。目前我們沒有長期的外包合同，工程管理部安排招標程序與多家合資格承建商合作，以營造競爭環境。我們在甄選過程中會考慮投標公司的往績記錄表現、工作質量、建議交付時間表及成本，力求在不犧牲品質的前提下使我們的施工成本維持在合理的水平。我們在競標過程中將對承建商的資歷與信譽進行詳盡調查，然後才向其提供施工合同。截至2009年8月31日，我們已就單個項目委聘15家工程承建商（均為獨立第三方）以建造我們的物業開發工程。我們的中國法律顧問認為，我們於往績記錄期間已遵守中國相關法律及法規委聘工程承建商。該等承建商一般與本集團擁有1至11年的合作關係。

承建商的付款乃經考慮勞工與物料成本、裝修要求及工程進度而定，並可根據施工合同作出調整。我們與建築公司訂立的施工合同，一般載有質量及及時完成的保證。我們要求建築公司遵守中國法律及法規內有關施工質量的規定以及本集團自定的標準及規範。我們的工程管理部、項目審計部及總工辦在施工期間密切監督質量、成本控制及施工進度。倘建築工程延誤或工藝質量不合要求，則我們可能要求建築公司支付違約金或採取其他補救措施。為努力確保承建商所提供服務的質素，我們的施工合同一般規定根據施工進度付款，直至合同總金額的指定最高百分比獲得支付為止。除了合同金額約3%一般自竣工起由我們保留兩年以支付任何建築工程缺陷所引致的任何潛在費用外，餘額均須於發出建築工程質量認可證書後支付。兩年保留期到期後，將向承建商支付保留金額的餘款。於往績記錄期間，我們並未面臨保留金額少於我們修復建築瑕疵所需支付金額的任何情況。保留款項於本招股章程附錄一的會計師報告中列作貿易應付款項。於往績記錄期間，我們並未與

任何承建商產生已經及預期將對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響的任何糾紛。有關更多詳情，請參閱「風險因素 — 我們倚賴獨立承建商提供物業開發產品及服務」。

根據中國的法律及法規，倘人身傷害、意外及身亡乃由建築公司所引致，則建築公司須就施工過程中發生的人身傷害、意外及身亡承擔主要民事責任。倘建築公司未能向傷者提供全數賠償，則在建物業的業主或須分擔建築公司的責任。倘該等人身傷害、意外或死亡乃由該業主的過失所致，則物業的業主亦可能須對人身傷害、意外及身亡承擔民事責任。為有助於確保本集團項目現場的安全並確保遵守中國的法律及法規(包括環境、社會及安全法規)，我們於建築工人的建築合同中列明一套施工過程中須遵守的準則及規格。於往績記錄期間，我們的物業開發工程並無遭遇破壞或損毀，我們亦無面臨任何與人身傷害有關的索賠，且我們的項目現場並無發生重大人身傷害意外。我們無須就承建商的勞工問題負責。

過往，我們的大部分物業並無包括傢具及室內裝修，以便令我們的客戶可根據其自身的喜好及需求裝修該等物業。然而，為應對市場趨勢，我們擬透過我們的附屬公司港麗裝飾公司開始為我們的若干物業提供定制的傢具及室內裝修服務，以期為我們的物業創造進一步的價值。鑒於此，港麗裝飾公司可能會與我們的項目公司(均為關連公司)訂立安排及交易。根據中國法律法規，關連方之間的安排及交易須於中國稅務局存檔，且可能會由中國稅務局進行審核或查驗。

於2006年、2007年、2008年及截至2009年6月30日止六個月，我們向承建商支付的款項分別為人民幣6.251億元、人民幣12.768億元、人民幣9.412億元及人民幣3.908億元。於2006年、2007年、2008年及截至2009年6月30日止六個月，我們向單一最大工程承建商所付的款項，分別佔我們根據施工合同所支付款項總額的約32.4%、13.7%、25.2%及36.6%。於2006年、2007年、2008年各年及截至2009年6月30日止六個月，向我們的五大承建商所付的款項佔我們根據施工合同所支付款項總額的百分比分別為50.8%、41.8%、62.6%及61.3%。概無董事、彼等的聯繫人或任何持有我們已發行股本5%以上的任何股東，於五大工程承建商中擁有任何權益。

質量控制及工程監理

我們對質量控制十分重視，以確保我們的物業遵照有關法規，且達到高質量。我們的財務部、項目公司及施工監理嚴格遵照該等程序。作為我們的質量控制程序的一部分，我們一般僅與知名的設計及建築公司訂立合同。

我們一般指定購買若干裝修材料，例如門、窗、衛生設備及廚櫃，該等材料均須符合國家標準或出自某些品牌。總承建商採購較基本的建築材料，例如水泥及鋼材。總承建商乃按照我們所定的規格採購各個項目所需的大部分設備。我們並無擁有任何建築設備，亦無存置任何建材存貨。為保持質量控制，我們採取非常嚴格的步驟來挑選、檢查及測試材料。我們的項目管理團隊，會檢測所有設備及材料，確保符合合同所約定的規格，然後才會在現場接受材料及核准付款。我們拒絕接受質量低於標準或並不符合我們規格的材料，並將其退回供應商。

為確保質量及監督工程進度與施工工藝，各項目均設有其本身的現場項目管理團隊，由我們的項目總監帶領合資格工程師組成。截至2009年8月31日，我們已僱用32名合資格工程師。我們的項目管理團隊對項目進行現場監督。此外，我們已設立質量控制部門，該部門以抽查方式檢測建築工程質量。本集團同時委聘獨立質量監察公司，對所有建材及技術進行質量及安全監控的實地檢查。

我們的工程管理部負責監督我們物業的建築工程，以及確保我們的物業於竣工時符合指定標準。此外，向客戶交付物業前，我們的工程師及客戶服務部以及相關物業管理公司將檢查有關物業。

預售

在符合規管預售物業的法律及法規的前提下，我們一般會在項目或項目各期工程竣工前預售物業單位。根據《中華人民共和國城市房地產管理法》及《城市商品房預售管理辦法》，我們必須在開始預售某項物業開發項目前符合以下條件：

- 全數繳付地價，並取得國有土地使用證；
- 取得必需的建設工程規劃許可證及施工許可證；
- 投入項目開發的資金不得少於該項目投資總額的25%，而施工進度及該項目竣工使用的日期必須已確定；及
- 須取得預售許可證。

根據《廈門市商品房預售管理規定》，我們就我們在廈門的項目於獲授預售許可證前，除須符合上述前三項條件外，亦須符合以下條件：

- 三層或三層以下的商品房，須已完成該樓宇的基本地基工程及結構工程；
- 帶有一間地下室的四層或四層以上的商品房，須已完成基本地基工程及至少完成第一層的結構工程；及
- 不帶地下室的四層或四層以上的商品房，須已完成基本地基工程及至少完成四層樓的施工。

有關更多詳情，請參閱本招股章程附錄四「監管概覽 — 中國的土地制度 — 預售及銷售」一節。

銷售及營銷

我們擁有一支勤勉的銷售及營銷團隊，由逾18名僱員組成，負責釐定物業開發項目的適當廣告宣傳及銷售計劃。此外，我們與第三方銷售及營銷公司訂立合同，該等公司負責對市場狀況進行詳細分析、編製推廣資料、開展一般的推廣活動、為我們的項目建議單位價格及與定價有關的政策，以及協調及監督我們與媒體的關係。我們的物業銷售規劃一般分為三個階段，載列如下：

- 規劃階段 — 於物業施工期間，我們將挑選第第三方銷售及營銷公司，並對其進行培訓。於此階段，銷售及營銷公司將制訂詳細的銷售計劃（包括估計售價、銷售周期、銷售的單位數目及費用預算），並使我們之前於項目甄選階段所編製的銷售計劃更為精煉；
- 銷售階段 — 我們的高級管理層將確認銷售計劃，且相關職能部門將實施該銷售計劃。我們於取得相關預售許可證後開始預售；及
- 檢討階段 — 我們會透過銷售計劃與實際銷售業績的比較，來定期檢討我們的銷售表現。如出現重大差異，我們的高級管理層將調查原因並會實施適當的補救計劃（如適用）。

為進一步宣傳我們的「禹洲」品牌，我們採用各種直接的措施向準買家進行宣傳，包括廣告宣傳、房地產展覽會、推介會、多個銷售辦事處、物業網站、我們自創的雜誌「禹洲會同期聲」、我們的禹洲俱樂部會員制及慈善活動。於最後實際可行日期，我們的禹洲俱樂部擁有逾7,900名會員。透過俱樂部會員制及「禹洲會同期聲」雜誌，我們與客戶保持密切聯

繫，並促使彼等向其他有意向的客戶介紹我們的品牌。為豐富我們社區的文化體驗，我們提供了文化競賽、社區活動、音樂會、假日活動及遊戲。我們與幾家名牌公司合作，以提供建築設計、室內設計及景觀設計等服務。我們的部分合作方包括 Peddle Thorp Melbourne Architects、美國設計公司 Dawson Design Associates, Inc. 及香港設計公司水木清華。我們亦在發行我們自身的「禹洲」品牌信用卡時與工商銀行合作，而我們並未自該項合作中賺取任何收入。我們與中國工商銀行訂立協議，該協議可於五年後自動續期，僅作營銷用途。中國工商銀行同意支付製作該等信用卡的成本，並負責持卡人的所有行為。我們同意介紹我們的員工、我們禹洲俱樂部的會員、我們的租戶以及我們零售物業的客戶成為中國工商銀行的潛在持卡人。我們的部分商業租戶包括沃爾瑪、巴黎春天百貨、肯德基、麥當勞、耐克及阿迪達斯。

於2006年、2007年、2008年及截至2009年6月30日止六個月，我們的五大客戶所貢獻的收入分別佔我們收入的23.3%、13.6%、1.5%及0.9%，可見該等期間五大客戶所貢獻的收入佔我們收入的比率均低於30%。除了一個商業實體買家外，所有該等客戶均為我們已開發物業的個人買家。

付款安排

我們的物業買家可選擇分期付款或一次性付款。倘買家選擇分期付款，訂立銷售合同時一般至少須支付購買價的20%至50%作為首期款，並將安排以按揭貸款支付餘款。根據業內慣例，我們不會對我們物業的買家進行獨立信貸審查，但會依賴按揭銀行所進行的信貸審查。我們與買家訂立銷售購買協議時，尤其在銷售購買協議執行之後三個月內我們與買家訂立按揭協議時，按揭銀行會對該買家進行初步信用審查。因此，於往績記錄期間，我們尚未遭致任何罰金。

根據業內慣例，我們會就銀行給予我們買家的按揭貸款，向銀行提供擔保。該等擔保將於(i)有關房地產權證交付買家；及(ii)按揭銀行與我們的項目買家之間的按揭貸款已結清後解除(以較早者為準)。於往績記錄期間，按揭銀行已對拖欠按揭貸款的買家及本集團(作為該等按揭的擔保方)提出了6宗訴訟，截至最後實際可行日期，(除3宗以外)所有訴訟均獲解決。該等違約事項尚未或預期不會對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響。自2009年7月1日至最後實際可行日期，就我們擔保的住宅按揭貸款而言，我們並無經歷任何違約引致的新訴訟。有關更多詳情，請參閱「風險因素 — 有關我們業務的風險 — 我們為我們的物業買家提供銀行按揭貸款擔保，如果該等擔保遭催繳，可能對我們的盈利能力造成不利影響」。

物業交付

物業開發項目通過有關政府驗收、取得竣工驗收備案表或竣工驗收備案證明書，並準備交付時，我們將通知客戶索取鑰匙及接管物業。物業交付通常在物業竣工後三個月內（取決於物業類別）進行。我們的預售或銷售合同規定了交付期限，倘交付出現任何延遲，我們須向買家支付罰款。有關更多詳情，請參閱「風險因素 — 有關我們業務的風險 — 我們未必能如期完成或根本無法完成物業開發項目」。

物業管理

我們一般聘用自身的物業管理公司華僑城物業公司管理已開發的住宅物業。除禹洲花園及禹洲金橋國際一期以外，我們所有的項目現時均由華僑城物業公司管理。華僑城物業公司一般與物業業主訂立物業管理協議。物業管理協議訂明我們的物業管理公司所提供的服務範圍及質量要求。根據《物業管理條例》，我們不得將全部管理責任另委第三方負責。華僑城物業公司負責就物業及公共設施訂立物業管理程序及編製維護及翻新計劃。物業管理合同亦載有支付管理費的安排，不得在未經業主同意前調高管理費。根據中國的法律及法規，住宅小區的業主或業主委員會有權根據若干程序更換物業管理公司。有關更多詳情，請參閱「風險因素 — 有關我們業務的風險 — 物業業主可能不再選用我們作為物業管理服務提供商」。

酒店

現時我們正在開發禹洲國際大酒店，並擬與卡爾森亞太酒店管理有限公司（或卡爾森）訂立管理協議，以「麗笙」品牌經營酒店。我們擬持有該酒店作投資用途。

卡爾森是亞太地區的一間酒店管理公司，在11個國家擁有已運營及在建的酒店100家、房間近20,000間。總部位於新加坡並由東京、上海、新德里及悉尼的預訂、銷售及開發辦事處所支援。其屬於卡爾森公司（總部位於美國的一家私有企業，成立於1938年，業務遍及全球逾150個國家）的一部分。卡爾森在亞太地區經營五個世界頂級酒店品牌，即：麗晶、麗笙、麗亭、卡爾森麗怡及麗柏。2008年，北京麗晶酒店及上海證大麗笙酒店被 Travel+Leisure 雜誌（一家獨立第三方旅遊雜誌）評為中國100大酒店之一。我們相信，由卡爾森經營我們的酒店，我們將能受益於其全球聲譽、酒店經營經驗以及整合營銷服務及全球預訂系統。根據酒店經營協議，卡爾森將負責管理禹洲國際大酒店日常經營的所有方面，包括就酒店業

務制訂經營及定價計劃。我們擬同意按酒店收入的特定百分比，從酒店開業起，向卡爾森支付每月的管理費。我們亦擬按酒店經營毛利(倘該等利潤超過若干上限)的百分比，向卡爾森支付獎金，以便使卡爾森的利息與我們的利益相關連。我們擬打算將卡爾森整合至聯屬公司麗笙酒店的廣告及促銷活動中，並分擔營銷成本。卡爾森亦預計將負責招聘及培訓我們酒店的員工。

竣工後，我們預期禹洲國際大酒店將向國內外遊客提供豪華酒店服務。我們預期有來自酒店經營的經常性收入(包括來自客房租金、食物及飲料銷售以及其他消費的收入)。我們擬承擔與我們的禹洲國際大酒店相關的所有經營成本、員工成本及管理費用。

我們相信，擴展至酒店領域將會擴大我們的收入來源及增強其穩定性，並降低我們過於倚賴某一特定房地產市場的風險。有關擴展至酒店領域的相關風險，請參閱「風險因素—有關我們業務的風險—我們未必能夠成功利用過往開發住宅物業的經驗，拓展新酒店及投資物業業務」、「—管理我們酒店的酒店管理合夥人的表現、聲譽及與其有關的任何不利發展均可能影響我們的經營業績」及「—我們的目標可能不時與我們的酒店管理合夥人的目標互相抵觸，因而可能對我們酒店的經營及盈利能力造成重大不利影響」。

投資物業

我們開發商用綜合樓宇、辦公樓宇、零售店舖單位及停車位，供租賃及／或資本增值。我們擬專注於位於大城市中央商業區的物業。

現時我們正經營禹洲世貿國際的購物中心。我們的目標租戶為中高端零售商舖、飯店及超市。就禹洲世貿國際的購物中心而言，我們的租戶包括巴黎春天百貨、沃爾瑪、音樂廚房美食廣場、肯德基、麥當勞及其他公司。

全資附屬公司禹洲商業投資公司，負責管理禹洲世貿國際的購物中心。禹洲商業投資公司提供詳細的市場調查並制訂管理計劃。此外，其管理層團隊根據品牌及潛在影響審慎挑選租戶，以提升可銷售性。其管理層團隊亦負責我們投資物業的日常經營，包括人力、客戶服務及活動規劃事項。

本集團在住宅物業、商舖及停車位的管理方面擁有逾9年的經驗。現時我們擬開發與禹洲華僑金海岸、禹洲國際大酒店、東方威尼斯、禹洲金橋國際及禹洲華僑城相關的商業綜合樓宇。我們擬在開發該等零售綜合樓宇時採用禹洲世貿國際的管理模式，而該等綜合樓宇預期將由禹洲商業投資公司管理。

我們目前正開發禹洲港誼廣場，預期於2012年11月竣工。本集團擬持有該辦公物業作投資用途。我們將聘用我們自有的物業管理公司禹洲商業投資公司或第三方物業管理公司來管理辦公物業。管理公司將挑選租戶，並負責我們辦公物業的日常經營。我們擬於日後開發其他辦公物業，並將在開發及管理該等辦公物業中採納禹洲港誼廣場的管理模式。

我們相信，擴展至零售及辦公物業領域將會擴大我們的收入來源及增強其穩定性，並降低我們過於倚賴某一特定房地產市場的風險。有關擴展至零售及辦公物業領域的相關風險，請參閱「風險因素—有關我們業務的風險—我們未必能夠成功利用過往開發住宅物業的經驗，拓展新酒店及投資物業業務」。

我們佔用的物業

我們的公司本部位於福建省廈門市湖濱西路45號的禹洲華僑海景城，建築面積約為1,204平方米。我們擬於該項目竣工後將我們的本部遷至禹洲港誼廣場。


競爭

中國的房地產開發市場已於過去十年發生巨大變化。除中國物業開發商外，大量海外物業開發商亦活躍於中國。於2004年4月，中國政府發佈了有關土地拍賣的六個月延期付款規定。於2004年6月，中國政府進一步發佈政策，以減少涉及重覆開發或重新安置現有居民的物業項目的數量。因用於物業開發的土地數量減少，故該等政策進一步加劇了物業開發商之間的競爭。請參閱「風險因素—有關中國房地產行業的風險—我們面臨來自其他物業開發商的激烈競爭」一節。有關該等政策的詳情，請參閱本招股章程的「行業及監管概覽—監管概覽」及附錄四中的「監管概覽—遷置」。

我們現有及潛在的競爭對手包括國內主要國有開發商及私營開發商以及外資物業開發商(包括在香港上市的領先開發商)，該等開發商專注於在中國進行高品質的物業開發。

我們相信，憑借我們開發大規模物業的經驗以及我們對中國房地產市場的深入理解，如果我們與該等物業開發商產生競爭，我們將能作出更迅速的反應，以識別並獲取理想的商機。

知識產權

我們的知識產權為我們強勁的品牌知名度提供了必備的基礎，且對本集團的業務及盈利能力極為重要。截至最後實際可行日期，我們在中國已註冊了4枚商標並在香港註冊1枚商標。截至最後實際可行日期，我們已註冊了以下域名：(1)「禹洲.com」、(2)「禹洲.中國」、(3)「禹洲集團.com」及(4)「禹洲集團.中國」。

我們網站上的資料並不構成本招股章程的一部分。

根據香港及中國法律，註冊商標的擁有人擁有該註冊商標的專有權。任何未經授權而使用該註冊商標（除非該等使用為法律所定義的「公平使用」）將構成對商標擁有人專有權的侵害。

保險

我們根據中國社會保障法規為僱員購買社會保險，如退休金供款計劃、醫療保險計劃、失業保險計劃及相關工傷保險計劃。按照保險行業慣例，除我們須根據有關貸款協議為我們的貸款銀行擁有抵押權益的樓宇投保外，我們並無為物業開發項目（不論為在建或已竣工及待交付中）損毀或損害投保。我們亦無購買物業開發項目興建時可能發生人身傷害的保險。此外，我們亦無就在工作場地發生的據稱侵權行為而導致的任何責任投保。建築公司負責在施工期間的質量及安全控制，並須根據中國法律及法規購買施工人員的意外事故險。另外，就以商業可行條款而言，若干損失，例如由地震、颶風、水災、戰爭及內亂引致的損失，乃屬於不受保範圍。在中國，業務中斷亦屬於不受保範圍。

為確保建築質量及安全，我們的施工合同制定一系列施工過程中工人須遵守的標準及規定。我們亦聘用合資格監理公司監督施工過程。根據中國法律，倘有關人身傷害、意外及身亡由建築公司所引致，則建築公司須承擔建築工程引致的人身傷害、意外及身亡的主要民事責任。倘建築公司未能向傷者提供全數賠償，則在建物業的業主或須分擔建築公

司的責任。倘該等人身傷害、意外或死亡乃由該業主的過失所致，則物業的業主亦可能須對人身傷害、意外及身亡承擔民事責任。截至現時為止，我們的物業開發並無遭遇破壞或損毀，而我們亦無面臨任何相關人員傷害的索償且本集團項目地盤並無重大人身傷害意外發生。

然而，對於我們的業務經營過程中可能發生的虧損、損壞及負債風險，我們並無購買足夠保險。有關更多詳情，請參閱「風險因素 — 有關我們業務的風險 — 我們可能遭受因未投保風險而產生的損失」一節。

環境事宜

我們須遵守中國環境法律及法規，以及地方政府頒佈的環境規例。有關中國房地產開發的環境要求的法律及法規包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》及《建設項目環境保護管理條例》。根據中國法律及法規規定，任何物業開發商開發的每個項目均須通過環境評估，於建築物施工前，須呈交有關的環境影響評估報告予相關政府主管部門審批。倘某個項目的建築地盤、規模或性質出現任何重大改變，必須呈交新環境評估報告以供審批。於施工過程中，物業開發商及建築公司必須採取措施防止空氣污染、噪聲及廢水及廢物的排放。迄今為止對我們的項目所開展的環境調查並未發現我們認為可能對我們的業務、財務狀況或經營業務產生重大不利影響的任何環境責任。有關更多詳情，請參閱「風險因素 — 環境問題的潛在責任可招致重大成本」。

此外，中國環境法律及法律訂明，假如建築項目包括環保設施（包括已興建或配置的工程項目、設備、監察及其他防止污染及保護環境的設施），該等設施將須由環保機關檢查，環保設施投入營運前必須取得批准。假如建築項目並無包括任何環保設施，則無須批准。我們的業務性質被視為無需建設環保設施，故無須環保機關對環保設施作出批准。

根據相關環保機關頒發的批文及確認書，我們的中國法律顧問認為，本集團於往績記錄期間在所有重大方面均已遵守相關的中國環境法律及法規。同期，我們並無出現任何重大環境污染事件，亦並未因違反環境法律及法規而招致對我們徵收罰款。我們就物業開發項目獲得有關機構頒發的所有環境許可證及批文。

我們矢志繼續遵守中國的環境法律及法規，並進一步加強我們在環保方面的管理與監督機制。我們的前期部與工程管理部中的一支在物業開發的前期工作及環境事宜方面擁有豐富經驗的團隊負責管理與檢測可能導致環境問題的程序及活動(如噪聲、水污染及空氣污染)，並與第三方承建商合作，以確保符合環保規定。

法律訴訟

我們不時在日常業務過程中涉及法律訴訟或爭議，其中包括與我們向其買家提供按揭貸款擔保有關的索償，以及與我們的買家及供應商之間的合同爭議。請參閱「風險因素—有關我們業務的風險—我們為銀行向買家授予的按揭貸款提供擔保，倘若該等擔保遭催繳，則我們的經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。」我們並不知悉我們目前有任何現有或仍未了結的重大法律訴訟、申索或爭議。董事認為，於往績記錄期間，並無屬重大或可能對本集團造成不利影響的重大法律訴訟或爭議。有關更多詳情，請參閱「風險因素—有關我們業務的風險—我們可能不時捲入因經營所產生的法律及其他程序，因而可能面臨重大法律責任」。

合規事宜

於往績記錄期間，為開展我們的業務，我們及我們的中國附屬公司已取得中國法律法規所要求的所有相關批文及資質證書。我們的幾家中國附屬公司正在重續其各自的資質證書。

我們的中國法律顧問已向我們表示，經深入查詢後就其所知，於往績記錄期間，本集團在所有重大方面一直遵守本招股章程有關章節所述的適用的中國法律法規，以下事宜除外：

- 我們於2007年2月收購貴豐公司之前，貴豐公司曾延遲交付個別物業所有權證。有關更多詳情，請參見「風險因素—有關中國房地產行業的風險—倘若我們未及時交付個別物業所有權證，則可能須對客戶的損失負責」。
- 我們由土地出讓合同訂明的施工日期起計超過一年仍未開始禹洲華僑城一期及二期以及東方威尼斯三期的施工。此外，由於指定土地用途曾經不確定，故禹洲金橋國際四期尚未施工。有關更多詳情，請參見「風險因素—有關中國房地產行業的風險—倘若我們未遵守土地出讓合同條款，我們可能會被中國政府要求沒收土地」。

我們已建立一套全面的內部控制機制與企業管理架構。我們的管理團隊負責釐定內部控制策略及政策，批准各種業務活動的內部控制程序，並評估內部控制系統的整體完整性及效力。我們的法務部負責實施由管理團隊採用的內部控制策略及政策，並建立內部控制報告架構。我們附屬公司的管理團隊負責實施彼等各自業務範圍的內部控制政策及程序，進行內部控制檢查，並向我們的管理團隊與法務部報告。我們的前期部門負責並監控是否遵守土地出讓合同訂明的施工日期。於2008年9月，我們開始開發企業資源規劃(或ERP)系統，其將為我們的項目建立基於互聯網的進度監控系統並由我們的管理團隊成員負責監督。ERP系統預期於2010年1月完成。我們相信，ERP系統完後將進一步加強我們的內部控制機制及企業管理架構。