

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公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公佈僅作為提供資料用途，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券的邀請或要約，亦不視為招攬任何相關的要約或邀請。本公佈並非在美國或任何其他司法權區建議出售或招攬購買任何證券的建議，倘未根據任何該等司法權區的證券法辦理登記或未獲批准而於上述地區進行上述建議、招攬或出售即屬違法。未辦理登記手續或未獲豁免相關登記規定前，不得在美國出售或發售任何證券。凡在美國公開發售任何證券，均須以刊發章程方式進行。該等章程須載有提出有關發售的公司、其管理層及財務報表的詳盡資料。本公司或任何配售代理均不會在美國公開發售證券。

Longfor 龙湖地产

Longfor Properties Co. Ltd.
龍湖地產有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：960)

配售現有股份、
以先舊後新方式認購新股份

聯席配售代理

citi®

花旗環球金融亞洲有限公司

Goldman Sachs 高盛

高盛(亞洲)有限責任公司

配售現有股份及以先舊後新方式認購新股份

於二零一二年九月十八日，賣方、本公司與配售代理已訂立配售及認購協議，據此，配售代理已同意按各別基準(但並非按共同基準，亦非按共同及各別基準)(作為賣方代理)促使買方(或倘未能成事則促使彼等本身)按全面包銷基準以每股配售股份11.88港元的價格配售合共260,000,000股由賣方擁有的配售股份。

而且，根據配售及認購協議，賣方已有條件地同意按配售價認購認購股份(其數目相當於配售股份)。認購事項須待下文「認購事項的條件」一節所載的多項條件獲達成後，方始作實。

配售價較(i)股份於二零一二年九月十八日(即最後交易日)在聯交所所報的收市價每股12.90港元折讓約7.91%；及(ii)股份於緊接最後交易日前最後五個交易日在聯交所所報的平均收市價約每股12.204港元折讓約2.65%。

配售股份的總數佔本公司於本公佈日期已發行股本約5.0%，及佔本公司經根據認購事項配發及發行的認購股份所擴大的已發行股本約4.8%。

根據股東在本公司於二零一二年五月十七日舉行的股東週年大會上通過的決議案而授予董事的一般授權，將配發及發行認購股份。本公司將向聯交所上市委員會申請批准認購股份上市及買賣。

認購事項的所得款項總額及所得款項淨額估計分別約為3,088.8百萬港元及3,074.6百萬港元。本公司擬將該等所得款項淨額用作其中國房地產開發項目及作為本集團的一般營運資金。

賣方、本公司與配售代理已於二零一二年九月十八日訂立配售及認購協議。有關配售事項及認購事項的條款詳情如下。

(A) 配售事項

賣方： Charm Talent International Limited，本公司的控股股東，為於英屬處女群島註冊成立的公司，其所有已發行股本乃由 Silver Sea Assets Limited 全資擁有，而 Silver Sea Assets Limited 的所有已發行股本則由滙豐國際信託有限公司（「滙豐國際信託」）（作為吳氏家族信託的受託人）全資擁有，吳氏家族信託乃執行董事吳亞軍女士（「吳女士」）成立的一項全權信託，而吳氏家族信託的受益人包括吳女士的若干家族成員。

配售代理： (i) 花旗；及
(ii) 高盛

配售股份數目：

260,000,000股配售股份佔本公司於本公佈日期已發行股本約5.0%，及佔本公司經根據認購事項配發及發行的認購股份所擴大的已發行股本約4.8%。根據配售及認購協議，配售代理已同意按各別基準（但並非按共同基準，亦非按共同及各別基準）（作為賣方代理）促使買方（或倘未能成事則促使彼等本身）按全面包銷基準以配售價購買配售股份。

配售價：

每股配售股份11.88港元

配售價乃經賣方、本公司與配售代理於參考股份近期的市價及市況後按公平原則磋商協定。配售價較(i)股份於二零一二年九月十八日（即最後交易日）在聯交所所報的收市價每股12.90港元折讓約7.91%；及(ii)股份於緊接最後交易日前最後五個交易日在聯交所所報的平均收市價約每股12.204港元折讓約2.65%。

承配人：

預期配售股份將配發予不少於六名承配人，該等承配人乃配售及認購協議中所述配售代理批准、選定及／或促使或代表配售代理批准、選定的專業、機構及其他投資者，彼等及其各自的最終實益擁有人：(a)並非本公司的關連人士；(b)並非本公司的董事或主要股東或彼等各自的聯繫人；(c)獨立於本公司或其關連人士，且與彼等概無關連；及(d)獨立於賣方及其一致行動人士，且並非與彼等一致行動人。

配售代理的獨立性：

就董事所知：

- (a) 各配售代理及其實益擁有人均獨立於賣方、其聯繫人或其任何一致行動人士，且與彼等概無關連及一致行動；及
- (b) 各配售代理及其實益擁有人均獨立於本公司、本公司或其附屬公司的董事、高級行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人，且與彼等概無關連及一致行動。

配售事項的完成：

除配售代理可行使其權利終止配售及認購協議的權利(詳情見下文)外，配售事項並無條件。配售事項將於二零一二年九月二十一日或之前(或配售及認購協議訂約方可能協定的其他時間或日期)完成，且於任何情況下均須為訂立配售及認購協議日期後14日內完成。

配售股份的權利：

賣方所出售的配售股份並不涉及任何留置權、抵押及產權負擔，以及連同配售股份於配售股份的銷售已向聯交所報告為交叉交易當日所附帶的一切權利，包括可收取於該日期或之後就配售股份宣派、派付或支付的所有股息的權利。

(B) 認購事項

認購方： 賣方

發行方： 本公司

認購股份數目：

本公司已同意配發及發行，而賣方已同意認購260,000,000股總面值為26,000,000港元的新股份(相當於配售股份數目)，相當於：

(i) 本公司於本公佈刊發日期的已發行股本約5.0%；及

(ii) 經配發及發行認購股份擴大後的已發行股本約4.8%。

認購價：

每股認購股份11.88港元，相當於配售價。根據配售及認購協議，賣方就配售事項產生的一切成本、費用、配售佣金、績效金及開支(包括其法律及其他專業顧問成本以及實付費用)將由本公司承擔。

配發及發行新股份的授權：

根據股東在本公司於二零一二年五月十七日舉行的股東週年大會上通過的決議案而授予董事的一般授權，將配發及發行認購股份。根據該授權，本公司有權發行最多達1,031,010,000股股份。於配售事項及認購事項前，本公司並無根據有關授權行使配發及發行任何新股份的權力。因此，發行認購股份毋須獲股東進一步批准。

地位：

認購股份在經繳足股款後，將與其本身及於認購事項完成當日的所有其他已發行股份在各方面享有同等權益，包括收取於認購事項完成當日或之後任何時間獲宣派、作出或派付的所有股息及其他分派的權利。

認購事項的條件：

認購事項須待達成以下條件後方可作實：

- (a) 聯交所上市委員會批准認購股份上市及買賣(而該上市及買賣其後並無在認購股份的正式股票交付之前遭撤回)；及
- (b) 配售事項根據配售及認購協議的條款完成。

認購事項的完成：

認購事項將於上述所有條件獲達成當日後的第二個營業日完成。

倘有關條件未能於配售及認購協議日期後14日內或本公司與賣方可能協定的較後日期達成，則賣方及本公司就認購事項的義務及責任將告失效，而本公司或賣方概不得就任何費用、損害賠償、補償或其他事宜向另一方提出任何索償，惟本公司須向賣方償付有關賣方就認購事項及配售事項所合理產生的任何法律費用及實銷開支。

根據上市規則第14A章，倘認購事項未能於配售及認購協議日期後14日內完成，認購事項將被視為關連交易，而在此情況下，本公司須刊發通函及召開股東特別大會以尋求獨立股東的批准，方可進行認購事項。

申請上市

本公司將會向聯交所上市委員會申請批准認購股份上市及買賣。

(C) 禁售安排

禁售安排

根據配售及認購協議：

- (1) 賣方向配售代理承諾 (除根據配售及認購協議銷售配售股份外)，自配售完成起計的90日期間，其將不會及將促使其代名人及其所控制的公司及與其有聯繫的信託 (不論是個別或共同及不論是直接或間接) 不會(i)發售、借出、質押、發售、出售、訂約出售、沽出任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出任何購股權、權利或認股權證以購買或以其他方式轉讓或處置 (不論有條件或無條件，或直接或間接，或以其他方式進行) 任何股份 (包括認購股份) 或賣方實益擁有或持有的任何權益或任何可兌換或行使或轉換為或極大程度上與該等股份或權益相似的證券，或(ii)以現金或其他方式訂立任何轉讓全部或部分股份擁有權的經濟風險的掉期、購股權、衍生工具或類似協議，不論上文第(i)或(ii)項所述的任何有關交易會否透過交付股份或該等其他證券交收，或(iii)宣佈有意訂立或實行上文第(i)或(ii)項所述的任何有關交易，惟獲配售代理事先書面同意者除外。

- (2) 本公司向配售代理承諾，而賣方則向配售代理承諾，促使於配售完成起計的90日期間，本公司將不會 (除認購股份及根據(1)任何本公司僱員購股權計劃條款或(2)任何尚未獲行使的認股權證或(3)根據其公司細則配發任何紅股或以股代息或訂明以配發股份代替本公司股份的全部或部分股息的類似安排或(4)轉換未行使的可換股債券)：(i)配發或發行或提呈配發或發行或授出任何購股權、權利或擔保以認購 (有條件或無條件地或直接或間接地或以其他方式) 任何股份或股份的任何權益或可轉換或行使或交換作或極大程度上與股份或股份權益類似的任何證券或(ii)同意 (有條件或無條件地) 訂立或實行任何與上文第(i)項所述任何交易具有相同經濟效果的有關交易，或(iii)宣佈有意訂立或實行任何上文第(i)或(ii)項所述的交易，惟獲配售代理事先書面同意者除外。

(D) 終止配售及認購協議

不論配售及認購協議所載任何內容，倘於配售完成日期上午八時正（香港時間）前任何時間：

(a) 下列各項形成、發生或生效：

- (i) 美國、英國、香港、中國或歐盟（或其任何成員國）的任何新法例或規例或現行法例或規例（包括但不限於稅務法律及規例）的任何變動或導致現行法例或規例發生變動的事態發展；或
- (ii) 與美國、英國、香港、中國或歐盟（或其任何成員國）有關的本地、國家或國際貨幣、經濟、財政、政治或軍事狀況出現任何重大變動（無論是否屬永久性）；或
- (iii) 涉及美國、英國、香港、中國或歐盟（或其任何成員國）的任何或連串不可抗力事件（包括但不限於任何天災、敵對事件爆發或升級、恐怖活動、宣佈國家或國際緊急狀態、戰爭、災難、危機、流行病、疾病爆發、經濟制裁、罷工、停工、爆炸、水災、地震、火災、群眾騷亂、擾亂公共秩序）；或
- (iv) 有關當局宣佈全面停止香港、中國、英國、美國或歐盟（或其任何成員國）的商業銀行活動，或香港、中國、英國、美國或歐盟（或其任何成員國）的商業銀行或證券交收或結算服務受到重大中斷；或
- (v) 於任何期間暫停股份買賣（因配售事項及認購事項導致暫停買賣的情況除外）；或
- (vi) 於配售完成日期前任何時間，因特殊金融狀況或其他原因，導致聯交所、倫敦證券交易所、上海證券交易所、紐約證券交易所或納斯達克全面禁止、暫停或嚴重限制股份或證券之買賣，

不論個別或合計而言，配售代理認為（與本公司討論後合理行事）(1)會對或將會對或很可能會對本集團整體的財務、貿易或其他狀況或盈利、淨資產、業務或業務前景（不論是否在日常業務過程中產生）造成重大不利影響；或(2)會對或將會對或很可能會對配售事項的成功造成重大不利影響；或

- (b) 聯席配售代理共同獲悉本公司及／或賣方違反配售及認購協議所載的任何聲明、保證及承諾或於配售及認購協議日期或之後至配售完成日期之前止期間內發生或出現任何事件或任何事項，而倘有關事件或事項於配售及認購協議日期之前已發生或出現，則會令任何該等聲明、保證及承諾變成失實或不正確，或在賣方及／或本公司方面曾重大違反或未能履行配售及認購協議任何其他條文，而配售代理（諮詢本公司後合理行事）共同認為其個別或共同(1)已經或將會或極可能會對本集團整體而言的狀況、財務、貿易或其他方面或盈利、資產淨值、業務狀況或業務前景（不論是否於日常業務過程中產生）造成重大不利影響；或(2)已經或將會或極可能會對配售事項的成功造成重大不利影響；

則於任何該等情況下，配售代理可透過向賣方及本公司以書面方式發出共同書面通知，共同終止配售及認購協議而毋須向賣方及本公司負上任何責任，而該通知須於配售完成日期上午八時三十分（香港時間）前任何時間發出。

倘配售代理根據配售及認購協議的條款共同終止配售及認購協議，則配售及認購協議項下各訂約方的所有責任須予終止及有待釐定，且概無訂約方可就配售及認購協議產生的任何事宜或就此向任何其他訂約方提出任何申索，惟先前違反該協議項下任何責任及該協議明確規定的其他責任則除外。

(E) 配售事項及認購事項導致的股權變動

賣方及其他股東於(a)緊接配售事項完成前；(b)緊隨配售事項完成後但於認購事項完成前；及(c)緊隨配售事項及認購事項完成後於本公司的股權如下：

股東 (附註1)	現有股權		緊隨配售事項後 但於認購事項前		緊隨配售事項及 認購事項後	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
控股股東						
賣方 (附註2)	2,343,736,600	45.36%	2,083,736,600	40.33%	2,343,736,600	43.18%
Junson Development (附註3)	1,559,394,400	30.18%	1,559,394,400	30.18%	1,559,394,400	28.73%
蔡奎	3,100,000	0.06%	3,100,000	0.06%	3,100,000	0.06%
小計：	3,906,231,000	75.60%	3,646,231,000	70.57%	3,906,231,000	71.97%
其他股東						
配售事項中的承配人	—	—	260,000,000	5.03%	260,000,000	4.79%
其他現有股東	1,261,043,000	24.40%	1,261,043,000	24.40%	1,261,043,000	23.24%
總計：	5,167,274,000	100.00%	5,167,274,000	100.00%	5,427,274,000	100.00%

附註：

1. 上表所述股東持有的現有股份數目乃以本公司於二零一二年九月十八日的股東名冊為準。
2. 賣方為一間於英屬處女群島註冊成立的公司，其全部已發行股本由Silver Sea Assets Limited (「Silver Sea」)，而Silver Sea的全部已發行股本則由滙豐國際信託以吳氏家族信託的受託人身份全資擁有。吳氏家族信託是於二零零八年六月十一日由吳女士作為設立人及監管人及滙豐國際信託作為受託人設立的一項全權信託。吳氏家族信託的受益對象包括吳女士若干家族成員。
3. Junson Development (前稱Precious Full International Limited) 為一間於英屬處女群島註冊成立的公司，其全部已發行股本由Silverland Assets Limited (「Silverland」) 全資擁有，而Silverland的全部已發行股本則由滙豐國際信託以蔡氏家族信託的受託人身份全資擁有。蔡氏家族信託是於二零零八年六月十一日由蔡奎先生 (「蔡先生」) 作為設立人及監管人及滙豐國際信託作為受託人設立的一項全權信託。蔡氏家族信託的受益對象包括蔡先生若干家族成員。

(F) 進行配售事項及認購事項的理由以及所得款項用途：

本公司認為，配售事項及認購事項為籌集更多資金的最有效率方法，以拓闊股東及資本基礎並加強本公司的財政狀況。本公司擬將該等所得款項淨額用作其中國房地產開發項目及作為本集團的一般營運資金。配售及認購協議的條款(包括配售價)乃訂約方按公平原則釐定，已考慮近期市場走勢、股份的近期價格、本集團展望及前景、及這類集資活動的普遍市場做法。董事(包括獨立非執行董事)認為，配售及認購協議的條款屬公平合理，就本公司及股東整體而言符合本公司的最佳利益。

於配售事項及認購事項完成後：

- (i) 配售事項及認購事項所得款項總額估計約為3,088.8百萬港元；
- (ii) 於扣除將由本公司承擔的有關配售佣金及有關獎勵費及其他與配售事項有關的開支後，配售事項及認購事項的所得款項淨額估計約為3,074.6百萬港元；
及
- (iii) 每股認購股份的發行價淨額約為11.83港元。

(G) 一般資料

本集團的主要業務

本公司為一間投資控股公司。本集團在中國房地產市場具全國性領導地位，從事全國性房地產開發、投資及管理，在中國西部、環渤海地區及長三角有穩固的市場地位。

本公司於過去十二個月的集資活動

於本公佈日期起計過去十二個月內，本集團並無進行任何涉及發行其證券的任何股本集資活動。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予的涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	銀行在香港一般開門營業及聯交所於上午九時三十分至下午四時正期間開市進行買賣及交收業務的任何日子(不包括星期六)
「花旗」	指	花旗環球金融亞洲有限公司
「本公司」	指	龍湖地產有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「高盛」	指	高盛(亞洲)有限責任公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「Junson Development」	指	Junson Development International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司及持有1,559,394,400股股份(相當於本公佈日期本公司全部已發行股本約30.18%)的本公司主要股東，其全部已發行股本由滙豐國際信託以蔡氏家族信託的受託人身份全資擁有。蔡氏家族信託由蔡先生設立，而蔡氏家族信託的受益對象包括蔡奎先生的若干家族成員

「最後交易日」	指	緊接訂立配售協議及認購協議前的最後交易日，即二零一二年九月十八日
「配售事項」	指	根據配售及認購協議條款配售配售股份
「配售代理」	指	花旗及高盛
「配售及認購協議」	指	賣方、本公司與配售代理就配售事項及認購事項於二零一二年九月十八日訂立的配售、認購及包銷協議
「配售完成」	指	根據配售及認購協議條款完成配售事項
「配售價」	指	每股配售股份11.88港元
「配售股份」	指	根據配售及認購協議將予配售由賣方實益擁有的合共260,000,000股份
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的已發行普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	賣方根據配售及認購協議認購認購股份
「認購股份」	指	本公司將發行予賣方的合共260,000,000股新股份
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「收購守則」	指	證監會發出的香港公司收購及合併守則
「賣方」	指	Charm Talent International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司兼主要股東

「%」 指 百分比。

承董事會命
龍湖地產有限公司
主席
吳亞軍

香港，二零一二年九月十九日

於本公佈刊發日期，董事會包括十名成員：執行董事吳亞軍女士、邵明曉先生、周德康先生、秦力洪先生、馮勁義先生及韋華寧先生；獨立非執行董事Frederick Peter Churchouse先生、陳志安先生、項兵先生及曾鳴博士。