

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，概不就因本公佈全部或任何部份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。

本公佈僅供參考，並不構成邀請或游說收購、購買或認購證券的建議，或邀請作出上述行動，亦不被視作邀請任何收購、購買或認購任何證券的建議。

於美國或未有根據任何有關司法權區證券法例登記或合資格前作出有關建議、招攬或出售即屬違法的任何其他司法權區，本公佈並不構成提呈出售建議或招攬購買任何證券的建議。本公佈所述的證券將不會根據一九三三年美國證券法（經修訂）（「證券法」）登記，而除非根據證券法登記規定獲豁免或毋須遵守證券法的登記規定進行的交易，否則不得在美國提呈、出售或交付。因此，票據僅在美國境外向非美籍人士（定義見證券法S規例）提呈發售及出售。於美國公開發售任何證券將須以招股章程形式作出。該招股章程將載有關於提呈發售的本公司以及其管理及財務報表的詳細資料。本公司無意於美國進行任何證券的公開發售。概無票據將予提呈發售予香港公眾及概無票據將配售予本公司任何關連人士。

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）

建議發行優先票據

本公司擬進行優先票據的國際發售。建議票據發行的完成視乎市況及投資者踴躍程度而定。票據的定價，包括總本金額、發售價及利率將由花旗、滙豐、摩根士丹利及渣打銀行（作為聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人）透過使用入標定價的方式釐定。

在落實最終票據條款後，花旗、滙豐、摩根士丹利及渣打銀行以及本公司等將訂立購買協議及其他附屬文件。本公司預計所得款項淨額的大部分將用於再融資，而餘下部分作一般企業用途。再融資的債項或包括由一名或以上的聯席賬簿管理人或其聯屬公司提供予本集團的貸款。本公司可能會因市況的變動調整其發展計劃，並因而重新分配所得款項的用途。待所得款項淨額可獲運用前，本公司擬將所得款項淨額投資在若干臨時現金投資上。

有關票據於新加坡交易所上市的申請業已取得原則上的批准。票據是否獲納入新加坡交易所並不視為本公司、其附屬公司或票據價值的指標。本公司將不會尋求票據於香港上市。

由於於本公佈日期尚未就建議票據發行訂立具約束力的協議，故建議票據發行不一定會完成。投資者及本公司股東於買賣本公司證券時，務須審慎行事。

倘購買協議獲訂立，本公司將就建議票據發行作進一步公佈。

建議票據發行

緒言

本公司擬進行優先票據的國際發售。建議票據發行的完成視乎市況及投資者踴躍程度而定。票據的定價，包括總本金額、發售價及利率將由花旗、滙豐、摩根士丹利及渣打銀行(作為聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人)透過使用入標定價的方式釐定。在落實最終票據條款後，花旗、滙豐、摩根士丹利及渣打銀行及本公司等將訂立購買協議及其他附屬文件，據此，花旗、滙豐、摩根士丹利及渣打銀行將為票據的初步買方。

建議票據發行將僅於美國境外遵照證券法項下的S規例向非美籍人士提呈發售。概無票據將提呈發售予香港公眾及概無票據將配售予本公司任何關連人士。

進行建議票據發行的原因

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，在中國西部地區、環渤海地區及長江三角洲地區有穩固的市場地位，而在華南地區的市場地位亦與日俱增。

本公司預計所得款項淨額的大部分將用於再融資，而餘下部分作一般企業用途。再融資的債項或包括由一名或以上的聯席賬簿管理人或其聯屬公司提供予本集團的貸款。本公司可能會因市況的變動調整其發展計劃，並因而重新分配所得款項的用途。待所得款項淨額可獲運用前，本公司擬將所得款項淨額投資在若干臨時現金投資上。

上市

有關票據於新加坡交易所上市的申請業已取得原則上的批准。票據是否獲納入新加坡交易所並不視為本公司、其附屬公司或票據價值的指標。本公司將不會尋求票據於香港上市。

一般事項

由於於本公佈日期尚未就建議票據發行訂立具約束力的協議，故建議的票據發行不一定會完成。投資者及本公司股東於買賣本公司證券時，務須審慎行事。

倘購買協議獲訂立，本公司將就建議票據發行作進一步公佈。

本集團的資料

概覽

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，在中國西部地區、環渤海地區及長江三角洲地區有穩固的市場地位，而在華南地區的市場地位亦與日俱增。

近期發展

本公司於此「近期發展」一節呈列於二零一二年六月三十日之後的近期發展。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團的合同銷售額達致人民幣401億元（63億美元），已出售總建築面積約4.18百萬平方米。在截至二零一二年十二月三十一日止年度的合同銷售額方面*，本集團名列重慶及煙台第一，常州第二，成都及西安第七，青島及杭州第九，北京第十。截至二零一二年十二月三十一日，本集團在18個城市擁有80個在開發或在規劃的項目，總土地儲備約為建築面積41.0百萬平方米。

本集團於二零一三年進軍華中市場擴大全國的經營範圍。本集團亦於二零一二年下半年成功進軍長江三角洲地區的宜興市及華南的泉州市。有關更多詳情，請參閱下文「土地收購」。

二零一二年，本集團位列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院聯合頒佈的「中國房地產百強企業綜合實力TOP10」十強榜單及中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心聯合頒佈的「中國房地產上市公司經營績效五強」的五強名單。

土地收購

本集團的土地儲備包括開發中建築面積及規劃中建築面積。下表概述了本集團於二零一二年十二月三十一日按城市劃分的土地儲備：

城市	開發中及規劃中建築面積 (平方米)
環渤海地區	
北京	1,882,196
瀋陽	3,260,620
青島	1,759,118
煙台	7,777,783
大連	858,124
小計	15,537,841
長江三角洲地區	
上海	668,002
無錫	1,384,323
常州	2,377,392
杭州	1,324,100
寧波	1,014,717
紹興	400,700
宜興	312,000
小計	7,481,234
華南地區	
廈門	529,890
泉州	1,222,740
小計	1,752,630
中國西部地區	
重慶	88,997,505
成都	4,071,165
西安	2,367,987
玉溪	821,619
小計	16,258,276
總建築面積	<u><u>41,029,981</u></u>

* 資料來源：中國房產信息集團

二零一二年七月十三日，本集團收購城陽區的一幅土地，該土地位於青島東北地區，總代價為人民幣475百萬元(74.8百萬美元)。總地盤面積為210,500平方米，總規劃建築面積為302,700平方米。該土地規劃作住宅／商業綜合用途。

二零一二年七月十四日，本集團收購泉州晉江的一幅土地，該土地位於市中心，毗鄰泉州最大的公園，總代價為人民幣2,624百萬元(413.0百萬美元)。總地盤面積為461,400平方米，總規劃建築面積為1,220,000平方米。該土地規劃作建設大型住宅及商業社區用途。

二零一二年七月二十六日，本集團成功投得大連的一幅土地，該土地位於大連中山區的核心區，毗鄰一個地鐵站，總代價為人民幣1,652百萬元(260.0百萬美元)。總地盤面積為62,800平方米，總規劃建築面積為188,400平方米。該土地規劃作高檔住宅及商業用途。

二零一二年八月八日，本集團成功投得重慶的兩幅土地，該兩幅土地位於重慶兩江新區的核心區，毗鄰一個地鐵站，總代價為人民幣4,220百萬元(664.3百萬美元)。總地盤面積為879,000平方米，總規劃建築面積為1,985,000平方米。該土地規劃作低密度住宅／商業綜合用途。

二零一二年八月二十二日，本集團成功投得江蘇省宜興市東汊新城項目，總代價為人民幣1,257百萬元(197.9百萬美元)。總地盤面積為309,000平方米，總規劃建築面積為312,000平方米。該土地規劃作高檔住宅用途。

二零一二年八月二十七日，本集團收購無錫錫東的一幅土地，總代價為人民幣400百萬元(63.0百萬美元)。總地盤面積為123,900平方米，總規劃建築面積為148,700平方米。該土地規劃興建中高檔住宅物業。

二零一二年八月二十七日，本集團收購杭州濱江區的一幅土地，總代價為人民幣2,352百萬元(370.2百萬美元)。總地盤面積為77,300平方米，總規劃建築面積為247,500平方米。該土地規劃作中高檔高層住宅樓宇。

二零一二年九月六日，本集團成功投得瀋陽鐵西區的一幅土地，代價為人民幣474百萬元(74.6百萬美元)。總地盤面積為81,000平方米，總規劃建築面積為171,000平方米。

二零一二年九月二十六日，本集團成功投得北京朝陽區的一幅土地，總代價為人民幣1,470百萬元(231.4百萬美元)。總地盤面積為66,300平方米，總規劃建築面積為72,900平方米。該幅土地規劃作低密度住宅用途。

二零一二年十一月二十三日，本集團成功投得鄰近青島世界園藝博覽會所在地的一幅土地，總代價為人民幣493百萬元(105.6百萬美元)。總地盤面積為272,000平方米，總規劃建築面積為330,000平方米。該幅土地規劃作低密度高層住宅用途。

二零一三年一月八日，本集團成功投得鄰近湖南省省會長沙世界園藝博覽會所在地的一幅土地，總代價為人民幣691百萬元(109.8百萬美元)。總地盤面積為307,000平方米，總規劃建築面積為480,000平方米。該幅土地規劃作低密度住宅及商業混合用途。此次競投成功表明本集團首次進軍華中市場。

二零一三年一月九日，本集團成功投得上海青浦區的一幅土地，總代價為人民幣288百萬元(45.8百萬美元)。總地盤面積為15,500平方米，總規劃建築面積為38,800平方米。該幅土地規劃作低密度住宅及商業用途。

二零一三年一月九日，本集團成功投得上海青浦區的另一幅土地，總代價為人民幣398百萬元(63.2百萬美元)。總地盤面積為21,300平方米，總規劃建築面積為53,400平方米。該幅土地規劃作高層住宅及商業用途。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團土地收購的平均成本為每平方米人民幣2,038元，佔本集團平均售價的約21.2%。

投資物業

下表列示本集團截至二零一二年十二月三十一日的現有及規劃投資物業，總建築面積約2.64百萬平方米。任何該等投資物業開發是否將按進度表完成受多項因素影響，其中部分因素在本集團可控範圍之外。

項目 ⁽¹⁾	城市	建築面積 (千平方米)	實際竣工日期	規劃竣工日期
北城天街	重慶	146	二零零三年	—
重慶晶酈館	重慶	42	二零零五年	—
重慶紫都城	重慶	29	二零零六年	—
西城天街	重慶	112	二零零八年	—
三千集	成都	38	二零一零年	—
MOCO中心	重慶	30	二零一零年	—
頤和星悅薈	北京	6	二零一一年	—
春森星悅薈(一及二期)	重慶	50	二零一一年至 二零一二年	—
花盛香醍	北京	3	二零一二年	—
大學城	重慶	21	二零一二年	—
酈城	上海	19	二零一二年	—
U Paradise Walk	重慶	25	二零一二年	—
時代天街(一期)	重慶	170	二零一二年	—
北城天街(五塊石)	成都	221	—	二零一三年
西安大興項目	西安	43	—	二零一三年至 二零一四年
長楹天街	北京	226	—	二零一四年
白沙河	青島	33	—	二零一五年
無錫源著	無錫	118	—	二零一四年
東經120 II(原山)	常州	213	—	二零一五年
時代天街(二期)	重慶	348	—	二零一六年
時代天街	成都	451	—	二零一六年
下沙商業	杭州	183	—	二零一七年
無錫淨湖水岸	無錫	109	—	二零一八年

(1) 部分項目名稱未定，可能會予以變更。

融資

二零一二年九月十八日，本公司配售現有股份及以先舊後新方式認購新股份，以籌集所得款項總額3,088.8百萬港元(398.2百萬美元)。

二零一二年十月十八日，本公司發行本金總額為400百萬美元的二零一二年票據。

截至二零一二年十二月三十一日，本集團擁有來自包括中國建設銀行、中國農業銀行及中國工商銀行在內一組中國主要銀行的信貸融資總額約人民幣495億元(78億美元)，其中約人民幣350億元(55億美元)未提取。

釋義

本公佈中，除文義另有規定外，下列詞彙的含義如下：

「二零一二年票據」	指	本公司於二零一二年十月十八日發行於二零一九年到期本金總額400百萬美元的6.875厘的優先票據，有關詳情載於二零一二年票據公佈
「二零一二年票據公佈」	指	本公司就二零一二年票據而分別於二零一二年十月十一日、二零一二年十月十二日及二零一二年十月十九日發佈並於聯交所網站刊登的三份公佈(其中兩份公佈的日期為二零一二年十月十一日及一份公佈的日期為二零一二年十月十九日)
「董事會」	指	本公司董事會
「中國」	指	中華人民共和國，除非文義另有界定者，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「花旗」	指	Citigroup Global Markets Limited，為有關建議票據發行的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一
「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，其股份於聯交所主板上市
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「香港」	指	中國香港特別行政區
「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司，為有關建議票據發行的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「摩根士丹利」	指	Morgan Stanley & Co. International plc，為有關建議票據發行的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一
「票據」	指	本公司將予發行的優先票據
「發售價」	指	票據將予出售的最終價格
「建議票據發行」	指	本公司進行的票據國際發售
「購買協議」	指	將由(其中包括)本公司、花旗、滙豐、摩根士丹利及渣打銀行就建議票據發行簽訂的協議
「證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)
「渣打銀行」	指	渣打銀行，為有關建議票據發行的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「新加坡交易所」	指	新加坡證券交易所有限公司

香港，二零一三年一月二十二日

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。