
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之龍湖地產有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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。

Longfor 龙湖地產

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)

建議授出
發行股份及購回股份的一般授權
重選退任董事及
股東週年大會通告

龍湖地產有限公司謹訂於二零一四年五月二十三日(星期五)下午三時正假座香港皇后大道中9號33樓Clifton香港舉行股東週年大會，大會通告載於本通函第12至15頁。無論閣下是否有意出席股東週年大會，務請按代表委任表格印列的指示填妥該表格，且無論如何不遲於股東週年大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回本公司香港股份過戶登記分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。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席大會並於會上投票。

香港，二零一四年四月二十二日

目 錄

頁次

釋義	1
主席函件	
緒言	3
發行股份之一般授權	4
購回股份之一般授權	4
重選退任董事	4
股東週年大會	5
應採取之行動	5
以投票方式表決	5
推薦意見	5
附錄一 — 說明函件	6
附錄二 — 建議重選退任董事詳情	9
股東週年大會通告	12

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞語具有下列涵義：

「股東週年大會」	指	本公司謹訂於二零一四年五月二十三日(星期五)下午三時正假座香港皇后大道中9號33樓Clifton香港召開之股東週年大會
「組織章程細則」	指	經不時修訂、補充或修改之本公司組織章程細則
「本公司」	指	龍湖地產有限公司，於二零零七年十二月二十一日在開曼群島註冊成立之獲豁免有限責任公司，其股份於二零零九年十一月十九日在聯交所上市
「董事」	指	本公司董事
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零一四年四月十四日，即本通函付印前確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「購回決議案」	指	股東週年大會通告第6項決議案所述建議普通決議案
「購回授權」	指	建議授予董事之一般授權，董事可行使本公司權力於購回決議案所載期間購回該決議案獲通過當日本公司已發行股本最多10%
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或修改
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之股份
「股東」	指	股份登記持有人

釋 義

「股份發行授權」	指	建議授予董事之一般授權，董事可行使本公司權力於第5項普通決議案所述建議普通決議案所載期間配發、發行及處理最多達本公司於有關批准股份發行授權之決議案獲通過當日已發行股本20%之股份
「股份購回條例」	指	上市規則所載規管於聯交所首次上市之公司於聯交所購回其本身證券的有關條例
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	公司收購及合併守則
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「%」	指	百分比。



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)

執行董事：

吳亞軍女士(董事長)

邵明曉先生(首席執行官)

周德康先生

馮勁義先生

韋華寧先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

卓百德先生

陳志安先生

項兵先生

曾鳴先生

香港主要營業地點：

香港

中環

都爹利街1號

15樓

敬啟者：

**建議授出
發行股份及購回股份的一般授權
重選退任董事及
股東週年大會通告**

緒言

本通函旨在向閣下提供將於股東週年大會提呈的有關向董事授出股份發行授權、購回授權及擴大股份發行授權和重選退任董事之決議案資料，並徵求閣下於股東週年大會批准有關上述事項的相關普通決議案。

發行股份之一般授權

二零一三年五月十六日，股東通過授予董事一般授權的普通決議案，董事可行使本公司權力發行股份。該授權於股東週年大會結束時失效。董事擬徵求 閣下批准於股東週年大會建議授出的股份發行授權。

於最後實際可行日期，本公司已發行股本為5,441,577,500股股份。待通過批准股份發行授權之決議案後，並假設於股東週年大會舉行前不再發行股份，則本公司將可根據批准股份發行授權之決議案發行最多1,088,315,500股股份，相當於本公司於最後實際可行日期之已發行股本不超過20%。

股份發行授權及擴大股份發行授權之詳情分別載於股東週年大會通告第5及7項決議案所載普通決議案。

購回股份之一般授權

二零一三年五月十六日，股東通過授予董事一般授權的普通決議案，董事可行使本公司權利購回股份。該授權於股東週年大會結束時失效。董事擬徵求 閣下批准於股東週年大會建議授出的購回決議案。

於最後實際可行日期，本公司已發行股本包括5,441,577,500股股份。假設於最後實際可行日期至購回決議案通過當日期間已發行股本不變，則於購回決議案通過當日根據購回授權可購回的股份數目最多為544,157,750股股份，相當於本公司於最後實際可行日期之已發行股本不超過10%。

根據股份購回條例規定提供購回授權必要資料之說明函件載於本通函附錄一。

重選退任董事

董事會目前由九名董事組成，其中五名為執行董事，即吳亞軍女士、邵明曉先生、周德康先生、馮勁義先生及韋華寧先生；四名為獨立非執行董事，即卓百德先生、陳志安先生、項兵先生及曾鳴先生。

根據組織章程細則第84條，馮勁義先生、陳志安先生及項兵先生將於股東週年大會輪值退任，並合資格且願意重選連任。

主席函件

有關建議於股東週年大會重選退任之董事的詳情載於本通函附錄二。

股東週年大會

本公司將於股東週年大會提呈有關批准股份發行授權、購回授權、擴大股份發行授權及重選退任董事的普通決議案，股東週年大會通告載於本通函第12至15頁。

應採取之行動

隨函附奉適用於股東週年大會之代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東週年大會，務請填妥該表格，且無論如何不遲於股東週年大會或其任何續會指定舉行時間前48小時內交回本公司香港股份過戶登記分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。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東週年大會或任何續會，並於會上投票。

以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條，除大會主席基於誠信原則做出決定，批准純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東於股東大會之任何表決須以投票方式進行，本公司將根據上市規則第13.39(5)條所指定方式公佈投票結果。

推薦意見

董事認為，授出股份發行授權、購回授權、擴大股份發行授權及重選退任董事符合本公司及股東整體最佳利益。因此，董事建議全體股東投票贊成於股東週年大會提呈之決議案，使該等決議案生效。

此致

列位股東 台照

代表董事會
龍湖地產有限公司
主席
吳亞軍
謹啟

香港，二零一四年四月二十二日

本附錄為股份購回條例規定的說明函件，向閣下提供必要資料，以供考慮批准購回不超過本公司於購回決議案通過當日已發行股本10%的股份之建議。

1. 股本

於最後實際可行日期，本公司已發行股本為5,441,577,500股股份。

待購回決議案獲通過後，並假設於股東週年大會前不再發行或購回股份，則本公司將可根據購回決議案購回最多544,157,750股股份，相當於本公司於最後實際可行日期之已發行股本不超過10%。

2. 購回之理由

儘管目前無意購回任何股份，但董事認為購回授權符合本公司及股東最佳利益。視乎當時市況及資金安排，有關購回可提高本公司資產淨值及／或每股盈利，並僅會於董事認為有關購回將有利於本公司及股東時進行。

3. 購回之資金

於購回股份時，本公司僅可根據其組織章程大綱及細則與開曼群島公司法及其他相關法律完全以可合法作此用途之現金流量或營運資金支付。

相對本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度年報所載經審核財務報表所披露的狀況，倘於建議購回期間任何時間全面行使購回授權，可能會對本公司的營運資金或資本負債水平有重大不利影響。然而，倘行使董事認為不時適用於本公司之購回授權對本公司的營運資金需求或資本負債水平有重大不利影響，則董事建議不行使購回授權。

4. 股價

下表概述最後實際可行日期前十二個月期間每月的最高及最低成交價：

	股份成交價	
	最高價 港元	最低價 港元
二零一三年		
四月	13.40	12.36
五月	14.44	12.94
六月	13.40	10.84
七月	12.10	10.58
八月	13.96	11.90
九月	13.70	11.74
十月	13.58	12.20
十一月	13.20	11.40
十二月	11.74	10.50
二零一四年		
一月	11.88	9.96
二月	11.28	10.04
三月	10.86	8.70
四月(截至最後實際可行日期)	11.78	10.48

5. 承諾

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，彼等會遵照上市規則、本公司組織章程大綱及細則、香港法律與開曼群島適用法律行使本公司權力以根據購回授權購回。

經作出一切合理查詢後據董事所知，董事及彼等之聯繫人(定義見上市規則)現時概無意於股東批准購回授權後根據該授權向本公司或其附屬公司出售任何股份。

關連人士(定義見上市規則)並無知會本公司彼等目前有意在股東批准建議購回授權後向本公司或其附屬公司出售股份，亦無承諾不會向本公司或其附屬公司出售股份。

6. 收購守則之影響及公眾持股量

倘根據購回授權行使權力購回股份導致某位股東於本公司之表決權所佔權益比例增加，則該項增加將按收購守則第32條視為一項收購。因此，股東或一組一致行動之股東可能取得或鞏固本公司控制權，並須根據收購守則第26及32條提出強制收購建議。

截至最後實際可行日期，吳亞軍女士及蔡奎先生分別實益擁有2,343,736,600股股份及1,562,494,400股股份，相當於本公司已發行股本約43.07%及28.71%。按照上述股權計算，倘董事根據購回授權全面行使購回股份的權力，吳亞軍女士及蔡奎先生的股權將分別增至本公司已發行股本約47.86%及31.90%。因此，吳亞軍女士及蔡奎先生可能須因上述增加而根據收購守則規則第26條就全部已發行股份提出強制性收購建議。然而，董事並不會購回股份以導致須承擔收購責任。除上述者外，董事並不知悉任何根據購回授權進行之購回將可產生收購守則項下之任何後果。

董事將盡力確保不會過度行使購回授權而導致公眾持股權減至低於本公司已發行股本約22.33%。公眾持股量詳情載於本公司二零一三年年報第70至71頁。

7. 本公司購回股份

本公司於最後實際可行日期前六個月內並無於聯交所或其他證券交易所購回任何股份。

以下為根據組織章程細則於股東週年大會建議重選的退任董事的詳情：

馮勁義先生，42歲，於二零一一年六月三日獲委任為執行董事，為本集團副總裁，運營及投資發展部總經理及投資委員會的委員。彼亦為本集團若干附屬公司之董事。馮先生於二零零八年加入本集團。彼於一九九四年畢業於長沙交通學院(現稱為長沙理工大學)，取得工程學士學位。加入本集團前，彼曾任職於中交第三航務工程勘察設計院有限公司、上海康橋半島(集團)有限公司及浙江聚寶置業有限公司。

馮先生作為執行董事與本公司訂立服務合約，任期至二零一四年六月二日為期三年。彼亦須根據本公司組織章程細則在股東週年大會輪值退任及重選。彼於截至二零一三年十二月三十一日止年度獲得總薪金人民幣12,953,000元，但該年度並無收取任何董事袍金。馮先生的董事薪酬由董事會根據本公司薪酬委員會之建議，參考其對本公司之職責及責任以及其職位之現行市值而釐定。

按證券及期貨條例第XV部所界定，馮先生持有1,750,000股股份及根據本公司首次公開發售後購股權計劃獲授可認購9,800,000股股份之購股權的個人權益，透過全權信託持有根據本公司首次公開發售前購股權計劃獲授之8,088,000份首次公開發售前購股權及透過信託持有根據本公司首次公開發售前股份獎勵計劃獲授之250,000股獎勵股份的權益。

除上文所披露者外，馮先生(i)並無於本集團任何成員公司擔任任何其他職位；(ii)與本公司或本集團其他成員公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無關連；(iii)並無持有證券及期貨條例第XV部所界定的股份權益；及(iv)過往三年並無於任何其他上市公司擔任任何其他董事職務。

除上文所披露者外，馮先生確認，並無有關其重選董事之其他資料須根據上市規則第13.51(2)條規定知會股東及本公司或披露。

陳志安先生，50歲，陳先生於二零零九年十一月一日獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會成員。彼現經營企業融資及證券業務，分別擔任鎧盛資本有限公司及鎧盛證券有限公司之主席。彼於一九八五年畢業於香港大學，持有社會科學院學士學位(主修經濟)，並於一九九四年獲得香港科技大學工商管理碩士學位。陳先生曾任職於聯交所及擔任海通國際證券集團有限公司(前稱大福證券集團有限公司)之執行董事及其企業融資業務主管達十六年直至二零一二年年底。陳先生現為越秀房託資產管理有限公司(其管理之越秀房託於聯交所主板上市)及中國海螺創業控股有限公司之獨立非執行董事，亦是香港理工大學會計及金融學院客席教授。彼於金融服務業累積逾二十年經驗。

陳先生作為獨立非執行董事與本公司訂立服務合約，任期至二零一五年十月三十一日為期三年。彼須根據組織章程細則在本公司股東週年大會輪值退任及重選。根據服務合約，彼每年可收取董事袍金350,000港元，有關金額由董事會根據本公司薪酬委員會之建議，參考其對本公司之職責及責任以及其職位之現行市值而釐定。

按證券及期貨條例第XV部所界定，陳先生持有根據本公司首次公開發售後購股權計劃獲授可認購600,000股股份的購股權的個人權益。

除上文所披露者外，陳先生(i)並無於本集團任何成員公司擔任任何其他職位；(ii)與本公司或本集團其他成員公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無關連；(iii)並無持有證券及期貨條例第XV部所界定的股份權益；及(iv)過往三年並無於任何其他上市公司擔任任何其他董事職務。

除上文所披露者外，陳先生確認，並無有關其重選董事之其他資料須根據上市規則第13.51(2)條規定知會股東及本公司或披露。

項兵先生，51歲，項先生於二零零九年十一月一日獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會成員及薪酬委員會成員。彼在加拿大阿爾伯塔大學取得會計學先生學位，現為長江商學院的創辦院長兼教授。彼現任丹楓控股有限公司，慧聰網有限公司，威華達控股有限公司，百仕達控股有限公司，中國動向(集團)有限公司，匹克體育用品有限公司及廣州汽車集團有限公司的獨立非執行董事，上述公司均於聯交所上市。彼現任完美時空網絡技術有限公司及易居(中國)控股有限公司獨立非執行董事，上述公司均於美國上市。彼現任雲南白藥集團股份有限公司及山西秦川機械發展股份有限公司獨立董事，上述公司於深圳證券交易所上市。過去三年，彼曾經擔任聯交所上市企業小肥羊集團有限公司之獨立董事及江西賽維LDK太陽能高科技有限公司(美國上市企業)之獨立董事。

項先生作為獨立非執行董事與本公司訂立服務合約，任期至二零一五年十月三十一日為期三年。彼須根據組織章程細則在本公司股東週年大會輪值退任及重選。根據服務合約，彼每年可收取董事袍金350,000港元，有關金額由董事會根據本公司薪酬委員會之建議，參考其對本公司之職責及責任以及其職位之現行市值而釐定。

按證券及期貨條例第XV部所界定，項先生持有50,000股股份及根據本公司首次公開發售後購股權計劃獲授可認購450,000股股份的購股權的個人權益。

除上文所披露者外，項先生(i)並無於本集團任何成員公司擔任任何其他職位；(ii)與本公司或本集團其他成員公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無關連；(iii)並無持有證券及期貨條例第XV部所界定的股份權益；及(iv)過往三年並無於任何其他上市公司擔任任何其他董事職務。

除上文所披露者外，項先生確認，並無有關其重選董事之其他資料須根據上市規則第13.51(2)條規定知會股東及本公司或披露。



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)

股東週年大會通告

茲通告龍湖地產有限公司(「本公司」)謹訂於二零一四年五月二十三日(星期五)下午三時正假座香港皇后大道中9號33樓Clifton香港舉行股東週年大會，以處理下列事項：

1. 省覽及考慮截至二零一三年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表、董事報告及獨立核數師報告；
2. 宣派截至二零一三年十二月三十一日止年度每股人民幣0.228元的末期股息；
3. 重選董事並授權董事會釐定董事之酬金；
4. 重新委任德勤•關黃陳方會計師行為核數師並授權董事會釐定核數師之酬金；
5. 考慮及酌情通過下列普通決議案(不論有否修訂)：

「動議：

- (a) 在本決議案(c)段之規限下，根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則，一般及無條件批准本公司董事(「董事」)在有關期間(定義見下文)行使本公司之一切權力以配發、發行及處理本公司股本中每股面值0.10港元之額外股份(「股份」)或可換股債券，以及作出或授出可能需行使該等權力之建議、協議及期權(包括但不限於認股權證、債券及可換股債務證券)；
- (b) 本決議案(a)段之批准將授權董事於有關期間作出或授出可能需於有關期間結束後行使該等權力之建議、協議及期權(包括但不限於認股權證、債券及可換股債務證券)；

股東週年大會通告

(c) 董事依據本決議案(a)段之批准配發或同意有條件或無條件配發(不論依據期權或以其他方式)的股份面值總額(除因(i)供股(本通告所定義者);或(ii)根據本公司於決議案當日發行之任何認股權證或其他證券(附有認購或購買股份或以其他方式轉換為股份之權利)之條款行使認購權或換股權;或(iii)根據本公司購股權計劃行使認購權;或(iv)授出或發行股份或收購本公司股份的權利之任何以股代息計劃或相似安排;而發行股份以外),不得超過本公司於本決議案獲通過當日已發行股本面值總額之20%,而上述批准須相應地受此限制;及

(d) 在本決議案:

「有關期間」指由本決議案獲通過日期起至下列各項中之較早日期止之期間:

(i) 本公司下屆股東週年大會結束之日;

(ii) 公司組織章程細則或任何適用法律規定須舉行本公司下屆股東週年大會之期限屆滿之日;及

(iii) 該項授權經股東於股東大會上以普通決議案撤銷或更改之日;及

「供股」指在董事指定期間,向於指定記錄日期名列本公司股東名冊之股東提出按其當時持股比例發售股份之建議,惟董事可就零碎配額或任何經考慮適用於本公司之任何地區之法例或當地任何認可監管機構或任何證券交易所之規定之任何限制或責任後,作出其認為必要或權宜之豁免或其他安排。」

6. 考慮及酌情通過下列普通決議案(不論有否修訂):

「動議:

(a) 在本決議案(b)段之規限下,一般及無條件批准董事在符合一切適用法律及/或聯交所證券上市規則(經不時修訂)之規定情況下,於有關期間(定義見下文)內行使本公司之一切權力,以在聯交所購回股份;

股東週年大會通告

(b) 本公司依據本決議案(a)段批准將購回之股份面值總額，不得超過本公司於本決議案獲通過當日已發行股本面值總額10%，而上述批准須相應地受此限制；及

(c) 在本決議案：

「有關期間」指由本決議案獲通過日期至下列各項中之較早日期止之期間：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束之日；

(ii) 公司組織章程細則或任何適用法律規定須舉行本公司下屆股東週年大會之期限屆滿之日；及

(iii) 該項授權經股東於股東大會上以普通決議案撤銷或更改之日。」

7. 考慮及酌情通過下列普通決議案(不論有否修訂)：

「**動議**待上文第5項及第6項普通決議案獲通過後，擴大根據上文第5項普通決議案授予董事之一般授權，於董事根據該一般授權可能配發及發行或同意有條件或無條件配發及發行之股份面值總額中，加入相當於本公司根據第6項決議案所授權利購回之股本面值總額之數額，惟該數額不得超過上述決議案獲通過當日本公司已發行股本面值總額之10%。」

承董事會命
龍湖地產有限公司
主席
吳亞軍

香港，二零一四年四月二十二日

股東週年大會通告

附註：

- (a) 凡有權出席大會及在會上投票之股東，均有權委派一名或以上人士為受委代表代其出席大會及投票。受委代表毋須為本公司股東，但須代表閣下親身出席大會。
- (b) 代表委任表格連同任何經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或該等授權書或授權文件經公證核實的副本，最遲須於大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分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)，方為有效。
- (c) 本公司將於二零一四年五月十九日(星期一)至二零一四年五月二十三日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份登記，期間不會辦理本公司股份過戶登記手續。為確定有權出席將於二零一四年五月二十三日(星期五)舉行之股東週年大會並於會上投票之股東身份，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零一四年五月十六日((星期五)下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記分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)辦理登記。
- (d) 本公司將於二零一四年五月三十日(星期五)至二零一四年六月三日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理本公司股份登記，期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取擬派末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零一四年五月二十九日(星期四)下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記分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)辦理登記。
- (e) 載有上述第5至7項決議案其他詳情之說明函件將連同二零一三年年報寄發予股東。
- (f) 關於本通告第3項決議案，退任並擬重選之本公司董事馮勁義先生、陳志安先生及項兵先生之詳情，載於本公司於二零一四年四月二十二日致股東之通函附錄二。
- (g) 根據香港聯合交易所證券上市規則第13.39(4)條，除主席基於誠信原則做出決定，批准純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東於大會之所有表決將以投票方式進行。

於本通告日期，董事會包括九名成員：執行董事吳亞軍女士、邵明曉先生、周德康先生、馮勁義先生及韋華寧先生；獨立非執行董事卓百德先生、陳志安先生、項兵先生及曾鳴先生。