

新股名稱 (中文)：龍湖地產有限公司
(英文)：Longfor Properties Co. Ltd.

主板股份編號：00960
孖展融資按金：20%

發售股數：1,000,000,000 股 招股價：每股 HK\$ 6.06 – 7.10
集資淨額：約 62.27 億港元 每手：500 股
配售：90 % 900,000,000 股 孖展融資利率：請致電 2853-2129 查詢
公開申請：10 % 100,000,000 股 發行市值：303 – 355 億港元
保薦人 / 聯席牽頭經辦人：花旗、大摩、瑞銀

預測備考市盈率：13.25 – 15.53 倍 未經審核備考經調整每股有形資產淨值：約 HK\$2.19 – 2.38

營業記錄：	年結 截至	12 月 31 日	(詳情可查閱招股文件第254-300頁)			
	千人民幣	收入	經營毛利	稅前經營利潤	期內純利	每股基本盈利
(年度)：	2006 年	2,100,666	720,529	977,045	639,468	9.2 人民幣分
	2007 年	3,498,040	1,190,801	1,625,281	901,200	18.7 人民幣分
	2008 年	4,475,199	1,154,007	680,679	399,481	8.3 人民幣分
	2009 年 6 月底	5,875,808	1,840,065	2,545,363	1,659,984	36.4 人民幣分

業務簡介：

龍湖地產在中國從事物業開發、物業投資及物業管理業務。集團擁有多種類別的產品及多元化客戶群。住宅物業發展項目涵蓋多種中高端產品，包括高層公寓、花園洋房、聯排住宅及豪華獨立住宅，為大眾市場、中產階級及上層階級提供住宅。集團亦已建造各種中至大型購物商場及其他商用物業。

按住宅物業的合同銷售額及已售建築面積計算，龍湖地產是重慶這個中國面積最大、人口最多的直轄市的市場領導者。在成都名列第三位；在北京名列第二位。

截至2009年8月31日，龍湖地產擁有35個正在發展或持作未來發展的項目，其中十個項目位於重慶，六個位於成都，七個位於北京，五個位於西安，兩個位於上海，一個位於無錫、兩個位於瀋陽及兩個位於常州。該等項目的規劃總建築面積約為19,086,710平方米，集團在北京還有一個佔地面積約374,736平方米的一級土地開發項目。

股息政策：

詳情可查閱招股文件第 297-298 頁。

競爭優勢：

(1) 是重慶、成都及北京的市場領導者，並已成功擴展至中國其他主要城市；(2) 提供各種優質物業產品，這為集團帶來多元化客戶群並分散風險；(3) 集團的物業管理服務在中國房地產行業獲得高度評價；(4) 忠實的客戶群及優越的定價能力印證了集團的優質品牌；(5) 集團的分權式決策組織架構由一個健全的信息技術系統支持，讓集團得以迅速拓展至其他城市；(6) 集團專有的產品設計庫讓集團在迅速擴展的同時又能保持產品的質量和多樣性；及(7) 完善的人力資源策略，專注培養專業及具企業精神的管理團隊以支持集團業務的快速發展等等。

風險因素：

(1) 高度依賴中國物業市場的表現，特別是重慶、成都、北京、上海及西安；(2) 營運受全球經濟危機及全球市場放緩所影響；(3) 業務依賴能否以商業上合理的價格取得合適地盤；(4) 收入主要來自物業銷售；(5) 依賴外部承包商建設；及(6) 中國物業市場受到嚴格監管，常受新頒佈法例規限等等。

集資用途：

假設發售價為每股 HK\$6.58 計算（即估計發售價範圍的中位數），則龍湖地產估計股份發售扣除估計承銷折扣及佣金與估計售股開支後所得款項淨額為 6227 百萬港元。龍湖地產計劃所得款項淨額撥作以下用途：

- 約 47% 或 29.3 億港元的所得款項淨額用作撥付集團現有項目的未清償土地成本；
- 約 48% 或 29.86 億港元將用作收購按市況識別及考慮的新項目以及向集團於成都世紀峰景項目的合營企業夥伴 ING Real Estate China Opportunity Fund LP、Aetos Capital Asia T.E. II, Ltd. 及 Aetos Capital Asia II, Ltd. 各投資工具進行擬定收購其境外控股公司合共 44.4444% 權益；及
- 餘額約 5% 或 3.11 億港元的餘款用作運營資金。

申請金額：	500 股	HK\$3,585.82	50,000 股	HK\$358,581.95
	2,000 股	HK\$14,343.28	100,000 股	HK\$717,163.90
	10,000 股	HK\$71,716.39	600,000 股	HK\$4,302,983.40
融資期：	2009 年 11 月 11 日至 2009 年 11 月 18 日		融資日數：	7 日或以上
截止日：	2009 年 11 月 11 日		退款日：	2009 年 11 月 18 日
公佈日：	2009 年 11 月 18 日 經濟日報 / SCMP		上市日：	2009 年 11 月 19 日

有意認購者請注意下列事項：

- 請先電話聯絡閣下之經紀或鄭小姐 / 羅小姐 (電話: 2853-2129) 安排申請股數；
- 把有關批核申請股數的金額存入“新富”下列銀行戶口；
恆生銀行 C/A # 262-238223-001 或 中銀香港 C/A # 039-730-0016036-8
- 請在銀行入數紙上註明客戶名稱及申請股數，然後傳真 (2143-7044 / 2853-2244) 回 新富證券有限公司。

重要聲明

這份撮要是一項供投資者參考的資料，撮要內容來自我們認為可靠的資料來源，有關資料或許未經獨立核實審計，新富證券有限公司及其任何董事或代表或職員並不會對此撮要之準確性或完整性作任何保證。另外，此撮要的內容可能會在沒有事先通知的情況下作出變更。客戶若因參考本撮要作出認購 / 買賣而蒙受損失，本公司恕不負責。客戶若需要更詳盡或準確的資料，請查閱有關的招股文件。請客戶注意本公司及其任何董事或代表或職員可能在客戶收到此撮要已使用或根據此撮要的內容作出任何推薦或買賣，因而構成利益衝突的可能性。本公司重申此撮要並不是用作推銷或引導客戶認購 / 買賣撮要中所提及之證券，客戶如對本撮要有任何疑問，請聯絡新富證券有限公司。