



輝立証券(香港)有限公司

新股發售

龍湖地產有限公司

LONGFOR PROPERTIES CO. LIMITED

股份編號： 0960 主板

公開發售價

HK\$ 6.06 – 7.10

房地產開發商

背景/業務

公司在中國從事物業開發、物業投資及物業管理業務。根據中國指數研究院的資料，按零六年、零七年及零八年住宅物業的合同銷售額及已售建築面積計算，公司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。憑藉公司的優質品牌及管理能力，公司的業務於零五年擴展至成都，於零七年下半年擴展至西安（成都及西安是中國西部地區人口最多及最富庶的兩個城市），於零五年年底擴展至北京並於零七年下半年擴展至上海。在成都及北京，公司迅速成為住宅物業市場的領軍企業。據中國指數研究院的資料顯示，在成都，公司於零七年及零八年在住宅物業的年度合同銷售額方面名列第三位；在北京，公司於零八年在住宅物業的年度合同銷售額方面名列第二位。於零九年，公司進入無錫、瀋陽及常州市場，並計劃繼續擴展至中國其他發展迅速的目標地區，包括環渤海地區及長江三角洲地區。公司的目標是成為中國房地產行業中最受尊敬和信賴的全國市場領導者之一。

公司於二零零六年有約73.6%的合同銷售額來自重慶，其餘則來自成都。於二零零七年，公司約40.0%的合同銷售額來自重慶，其餘29.8%及30.2%的合同銷售額則分別來自成都及北京。於二零零八年，公司約39.4%的合同銷售額來自北京，其餘33.4%、21.8%、3.3%及2.1%分別來自重慶、成都、上海及西安。

財務狀況及預測

(截至 12 月 31 日止年度)

(人民幣千元)	2006	2007	2008
收入	2,100,666	3,498,040	4,475,199
毛利	720,529	1,190,801	1,154,007
其他收入	13,843	113,315	132,068
稅前溢利	977,045	1,625,281	680,679
年度/期內溢利	639,468	901,200	399,481
未經審計備考經調整 每股有形資產淨值	2.19 – 2.38 港元		
預測市盈率-備考悉數攤薄	13.25 – 15.53 倍		
保薦人/ 牽頭經辦人	花旗, 摩根士丹利, 瑞銀		

投資者認購新股前應細心閱讀有關發售章程，方行作出投資決定。

在客戶戶口內沒有足夠現金的情況下，公司保留權利不接納客戶申請。

投資評級釋義：投資評級分為**風險評級**、**投資期間**和**回報評級**三個部份。風險評級分為**低**、**中**、**高**與**投機性**四種；投資期間分為**短線**(1至3個月)、**中線**(3至12個月)以及**長線**(12個月以上)；而回報評級則以證券之預期投資回報率/損失率為基礎，分為**買入**(回報率超過15%)、**吸納**(回報率5%至15%)、**中性**(回報率5%以至損失率5%)、**減持**(損失率5%至15%)、**沽出**(損失率超過15%)。本報告所載資料來自認可的統計服務、發行商報告或通訊或相信為可靠之其他來源。然而，此等資料並未經本公司核實，本公司對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並對因倚賴該等內容而引致之任何損失，概不承擔責任。任何不屬於事實之陳述僅代表當時之意見，可予更改。輝立証券(香港)有限公司(或其聯號公司)或其行政人員、董事、分析員或僱員可能持有本報告所述證券或期貨，並可以委託人或代理人身份買賣此等證券或期貨。輝立証券(香港)有限公司或其聯號公司之僱員、分析員、行政人員或董事可在報告所述之公司擔任董事。本刊所載之資料或意見不構成買賣本刊證券或期貨之建議。就基本因素、技術或數量而發表的意見有時或會有出入。本公司(或其聯號公司)可不時為本報告所提及之公司提供投資銀行或其他服務或向其招攬投資銀行或其他業務。國際投資本身存在風險，可能不適合某些客戶。這些風險因素包括經濟、政治和匯率的變動，以及國際證券的資料有限。本公司建議閣下就本刊所述或其他投資徵詢財務顧問之意見。

查詢：客戶服務熱線 2277 6666

經公司申請截止認購日期

11月10日(二)下午2:30

全數付款電子帳單用戶：一律只收取\$50手續費

全數付款非電子帳單用戶收取\$60手續費

(申請結果公佈後，有關手續費將不予退還。)

基本資料

發行股數	1,000,000,000 股 公開發售: 100,000,000 股 配售: 900,000,000 股
集資淨額	\$6,227 百萬港元(HK\$6.58 計算)
市值	HK\$30,300 – 35,500 百萬港元
公開發售日	2009年11月5日至2009年11月11日
公開發售結果	11月18日
交收日	11月18日
計息日	7日息
上市日	11月19日
每手股數	500 股

主要風險因素

1. 公司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。任何市場低迷或實施影響中國中高檔物業的政府規定或管制措施，均可能對我們構成不利影響；
2. 公司的營運會受到全球經濟危機及全球市場放緩所影響；
3. 公司日後的增長有賴公司在中國其他地區發展業務的能力；
4. 公司的業務依賴能否以商業上合理的價格取得合適地盤，以及公司物色及收購可供日後發展的合適地盤的能力。

集資用途

(百分比)

- | | |
|---|-----|
| 1. 用作撥付公司現有項目的未清償土地成本； | 47% |
| 2. 用作收購按市況識別及考慮的新項目以及向公司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； | 48% |
| 3. 用作運營資金。 | 5% |

注意：以上資料可予變動，並以招股書所載為準。