

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，亦非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，不得在美國提呈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。該等章程須載有提呈有關發售的公司、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**<sup>7</sup>  
**龙湖**

**LONGFOR GROUP HOLDINGS LIMITED**

**龍湖集團控股有限公司**

(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  
及以先舊後新方式認購新股份**

**配售代理**

(按字母順序排列)



**Goldman Sachs 高盛**



**Morgan Stanley 摩根士丹利**

### 配售現有股份及以先舊後新方式認購新股份

於二零二零年十二月二日，賣方、本公司與配售代理訂立協議，據此，配售代理已同意按個別基準（但並非按共同基準，亦非按共同及個別基準）（作為賣方代理）以每股配售股份47.00港元的價格促使購買（或倘未能成事則由彼等本身（按全面包銷基準）購買）合共100,000,000股由賣方擁有的配售股份。

根據協議，賣方已有條件地同意按每股認購股份47.00港元的價格認購認購股份（其相當於根據配售事項實際配售的半數配售股份）。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，方可作實。

配售價為每股47.00港元，為：

- (i) 股份於二零二零年十二月一日（即緊接協議日期前的交易日）在聯交所所報的收市價每股50.80港元之折讓約7.48%；及
- (ii) 股份於緊接協議日期前連續最後五個交易日在聯交所所報的平均收市價約每股50.55港元之折讓約7.02%。

配售股份的總數佔本公司於本公佈日期已發行股本約1.66%，並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1.65%。

賣方的股權將於緊隨配售完成後由約43.91%減少至約42.24%，並將於緊隨經配發及發行認購股份所擴大的認購事項完成後增加至約42.72%。

根據股東在本公司於二零二零年六月十六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2,350百萬港元及2,331百萬港元。本公司擬將該等所得款項淨額作為本集團的一般營運資金。

賣方、本公司與配售代理已訂立日期為二零二零年十二月二日的協議。有關配售事項及認購事項的條款詳情載列如下。

## (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全資擁有，而Silver Sea的所有已發行股本則由滙豐國際信託（作為XTH信託的受託人）全資擁有，XTH信託乃蔡馨儀女士（作為設立人）成立的一項全權信託

- 配售代理：**
- (i) 中國國際金融香港證券有限公司；
  - (ii) 高盛(亞洲)有限責任公司；
  - (iii) 香港上海滙豐銀行；及
  - (iv) Morgan Stanley & Co. International plc

**配售股份數目：**

100,000,000股配售股份佔本公司於本公佈日期已發行股本約1.66%，並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1.65%。根據協議，配售代理已同意促使買方按全面包銷基準以配售價購買配售股份。

**配售價：**

配售價為每股47.00港元，為：

- (i) 股份於二零二零年十二月一日(即緊接協議日期前的交易日)在聯交所所報的收市價每股50.80港元之折讓約7.48%；及
- (ii) 股份於緊接協議日期前連續最後五個交易日在聯交所所報的平均收市價約每股50.55港元之折讓約7.02%。

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當前市況後按公平原則磋商協定。

**承配人：**

預期配售股份將配售予不少於六名承配人，該等承配人乃協議中所擬訂配售代理批准、選定及／或促使或代表配售代理批准、選定及／或促使的專業、機構或其他投資者，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)獨立於本公司及其關連人士，且與彼等概無關連；及(d)獨立於賣方及與其一致行動人士，且並非與其一致行動人士。

**配售代理的獨立性：**

就董事所深知：

- (a) 各配售代理及其實益擁有人均獨立於賣方或任何與彼一致行動人士，且與彼等概無關連及並無與彼等一致行動；及
- (b) 各配售代理及其實益擁有人均並非本公司關連人士，且獨立於本公司、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。

## 配售事項完成

除配售代理可行使其權利終止協議的權利(進一步詳情見下文)外, 配售事項並無條件。配售完成將於二零二零年十二月四日或之前(或協議訂約方可能協定的其他時間或日期)進行, 且於任何情況下均須為協議日期後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協議日期及直至配售完成所附帶的一切權利, 包括可收取於該日期或之後就配售股份宣派、作出或派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50,000,000股新股份(相當於配售事項項下實際獲配售及出售配售股份數目的半數), 相當於:

- (i) 本公司於本公佈刊發日期的已發行股本約0.83%; 及
- (ii) (假設配售股份根據配售事項獲悉數配售) 經配發及發行認購股份擴大後的已發行股本約0.83%。

## 認購價:

每股認購股份47.00港元, 相當於配售價。根據協議, 賣方就配售事項產生的一切成本、費用、配售佣金及開支(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二零二零年六月十六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, 本公司獲授權發行最多1,198,918,021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地位，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：

認購事項須待以下條件獲達成後方可作實：

- (a) 聯交所批准認購股份上市及買賣（而該上市及買賣其後並無在代表認購事項的正式股票交付前遭撤回）；及
- (b) 配售事項已根據協議的條款完成。

## 認購事項完成：

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或之前完成，惟須不得遲於協議日期後14日內之日或賣方與本公司可能書面協定之有關其他時間及／或日期。

倘有關條件未能於協議日期後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，倘認購事項未能於協議日期後14日內完成，則認購事項將被視為一項關連交易，而在該情況下，本公司將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申請批准認購股份上市及買賣。

## (C) 禁售安排

根據協議：

- (1) 賣方向配售代理承諾（除根據協議銷售配售股份及除就取得善意商業貸款而作出的任何質押或抵押外），自協議日期起至配售事項完成起計90日屆滿期間，其將不會及將促使其代名人及受其控制的公司及與其有聯繫的信託（不論為個別或共同及不論為直接或間接）不會(i)提呈發售、借出、質押、發行、出售、訂約出售、出售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、權利或保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股份當中的任何權益或任何可轉換或行使或交換作為或極大程度上與該等股份或權益相似的證券，或(ii)以現金或以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則除外；及
- (2) 本公司向配售代理承諾，而賣方則向配售代理承諾，促使於自協議日期起至配售完成起計90日屆滿期間，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)轉換未獲行使的可換股債券）：(i)配發或發行或提呈配發或發行或授出任何購股權、權利或保證以認購（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為或極大程度上與任何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)項所述的任何有關交易，惟獲配售代理事先書面同意者則除外。

## (D) 終止協議

不論協議所載任何內容，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有的法例或規例（包括但不限於稅務法律及規例）的任何變動或導致現有的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、騷亂、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、倫敦或紐約的商業銀行活動,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、認購事項或按本公司要求而自願暫停所導致暫停買賣的情況除外);或
- (vi) 於配售完成前任何時間,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,

而不論個別或合計而言,配售代理共同認為(向本公司諮詢後合理行事)(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、資產淨值、業務事務或業務前景(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取得成功造成重大不利影響;

- (b) 配售代理共同獲悉本公司及/或賣方違反協議所載的任何聲明、保證及承諾或於協議日期或之後至配售事項確認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、保證及承諾在任何重大方面變成失實或不正確,或在賣方及/或本公司方面曾違反或未能履行協議任何其他條文,而配售代理(向本公司諮詢後合理行事)共同認為其個別或共同(1)已對或將會對或很可能會對本集團整體而言的財務、貿易或其他狀況或盈利、資產淨值、業務事務或業務前景(不論是否於日常業務過程中產生)造成重大不利影響;或(2)已對或將會對或很可能會對配售事項取得成功造成重大不利影響;

則於任何有關情況下，配售代理（就彼等本身及代表其他配售代理）可透過向賣方及本公司發出共同書面通知，共同終止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。

倘任何配售股份並未由賣方或代表賣方按照協議交付，則配售代理將透過向賣方及本公司發出書面通知而共同具有可於任何時間行使的權利以終止協議。

倘配售代理根據協議的條款共同終止協議，則協議項下各訂約方的所有責任須予停止及終止，且概無訂約方可就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，惟協議明確規定的該等責任則除外。

### (E) 配售事項及認購事項導致的股權變動

假設配售股份根據配售事項獲悉數配售，則本公司於(a)本公佈日期；(b)緊隨配售事項後但於認購事項完成前的股權；及(c)緊隨配售事項及認購事項完成後的股權架構如下：

股東 (附註1)	本公佈日期		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	%
賣方 (附註2)	2,637,778,201	43.91%	2,537,778,201	42.24%	2,587,778,201	42.72%
其他主要股東：						
蔡奎先生 (附註3)	1,394,941,904	23.22%	1,394,941,904	23.22%	1,394,941,904	23.03%
董事 (吳女士除外)：						
邵明曉先生 (附註4)	31,430,470	0.52%	31,430,470	0.52%	31,430,470	0.52%
趙軼先生 (附註4)	5,973,039	0.10%	5,973,039	0.10%	5,973,039	0.10%
王光健先生 (附註4)	4,658,595	0.08%	4,658,595	0.08%	4,658,595	0.08%
Frederick Peter Churchouse 先生	445,000	0.01%	445,000	0.01%	445,000	0.01%
曾鳴先生	400,000	0.01%	400,000	0.01%	400,000	0.01%
項兵先生	10,000	0.00%	10,000	0.00%	10,000	0.00%
公眾股東						
根據配售事項的承配人	-	0.00%	100,000,000	1.66%	100,000,000	1.65%
其他現有公眾股東	1,932,274,896	32.16%	1,932,274,896	32.16%	1,932,274,896	31.90%
總計：	<u>6,007,912,105</u>	<u>100.00%</u>	<u>6,007,912,105</u>	<u>100.00%</u>	<u>6,057,912,105</u>	<u>100.00%</u>

附註：

1. 上表所述股東持有的現有股份數目乃以本公司於二零二零年十二月一日的可得資料為準。
2. 該等2,637,778,201股股份由Charm Talent International Limited (「**Charm Talent**」) 持有。Charm Talent的全數已發行股本由滙豐國際信託作為XTH信託的受託人間接全資擁有。吳亞軍女士(「**吳女士**」) 已收到XTH信託的設立人蔡馨儀女士(「**蔡女士**」) 的承諾書，據此，蔡女士已承諾促使Charm Talent根據吳女士的指示行使Charm Talent所持有股份的投票權。由於吳女士有權控制行使Charm Talent所持有股份的投票權，故根據證券及期貨條例第XV部，吳女士被視為於Charm Talent所持有的2,637,778,201股股份中擁有權益。吳女士於股份中並無任何個人權益。
3. 根據已提交存檔之權益披露(日期為二零二零年四月十四日)，該等股份由Junson Development International Limited (「**Junson Development**」) 持有。Junson Development全部已發行股本由Silverland全資擁有，而Silverland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。蔡氏家族信託乃於二零零八年六月十一日由蔡先生作為設立人及滙豐國際信託作為受託人設立的一項全權信託。根據證券及期貨條例第XV部，蔡先生(作為蔡氏家族信託創辦人) 被視作於Junson Development持有的股份中擁有權益。
4. 所載入股份由Dragon Dynasty Asset Limited (「**Dragon Dynasty**」) 以信託形式持有。Dragon Dynasty全部已發行股本則由TMF Trust (HK) Limited以Dragon Dynasty Share Award Trust的受託人身份全資擁有。Dragon Dynasty Share Award Trust的受益對象為若干獲選參與本公司採納的限制性股份激勵計劃的本集團僱員及董事。

誠如以上股權表所披露，緊隨配售事項完成後以及緊隨配售事項及認購事項完成後，本公司當時已發行股本中最少25%將由公眾持有。

## (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，並加強本公司的財務狀況。本公司擬將該等所得款項淨額作為本集團的一般營運資金。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此類集資活動的普遍市場慣例。董事(包括獨立非執行董事) 認為，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) 認購事項所得款項總額估計為約2,350百萬港元；
- (ii) 經扣除將由本公司承擔的有關配售佣金、專業費用及所有與配售事項有關的開支後，認購事項的所得款項淨額估計為約2,331百萬港元；及
- (iii) 每股認購股份的淨價為約46.62港元。

## **(G) 一般資料**

### **有關本集團的資料**

本公司為一間投資控股公司。本集團專注於地產開發、商業運營、租賃住房、智慧服務四大主航道業務，產品包括多業態高品質住宅，以「天街」為代表的購物中心，租賃住房品牌「冠寓」，以及物業品牌「龍湖智慧服務」。未來，龍湖將繼續秉承「善待你一生」理念，通過空間營造和服務，為消費者和合作夥伴提供更加多元的服務和發展空間，成為以客戶為中心的空間營造服務企業。

### **本公司於過去12個月進行的集資活動**

於本公佈日期起計過去12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。

由於配售事項未必會進行，故股東及潛在投資者在買賣股份時務請審慎行事。

### **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                                     |
| 「協議」   | 指 | 由賣方、本公司與配售代理就配售事項及認購事項訂立日期為二零二零年十二月二日的配售、包銷及認購協議 |

「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	香港銀行一般開門營業及聯交所於上午九時三十分至下午四時正開放作買賣及結算業務的任何日子(星期六除外)
「本公司」	指	龍湖集團控股有限公司，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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「滙豐國際信託」	指	滙豐國際信託有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「配售事項」	指	根據協議條款配售配售股份
「配售代理」	指	中國國際金融香港證券有限公司、高盛(亞洲)有限責任公司、香港上海滙豐銀行及Morgan Stanley & Co. International plc
「配售完成」	指	根據協議條款完成配售事項
「配售價」	指	每股配售股份47.00港元
「配售股份」	指	根據協議將予配售由賣方實益擁有100,000,000股股份
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣

「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港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「Silver Sea」	指	Silver Sea Assets Limited，為一間於英屬處女群島註冊成立的公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	賣方根據協議認購認購股份
「認購股份」	指	50,000,000股新股份，其確切數目將相等於根據配售事項實際配售的配售股份數目的半數
「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，並為本公司的控股股東
「%」	指	百分比

承董事會命  
**龍湖集團控股有限公司**  
 主席  
**吳亞軍**

香港，二零二零年十二月二日

於本公佈刊發日期，董事會包括八名成員：執行董事吳亞軍女士、邵明曉先生、趙軼先生及王光建先生；獨立非執行董事Frederick Peter Churchouse先生、陳志安先生、項兵先生及曾鳴先生。