

香港交易及結算所有限公司及聯交所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分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。

如未根據有關司法權區證券法登記或取得資格而在美國、美國境外或其他司法權區提呈、邀請或銷售即屬違法的情況下，本公佈並非在任何該等司法權區出售或提呈購買任何證券的要約或邀請。未經註冊或豁免任何相關的登記規定，證券不可於美國提呈發售或出售。於美國公開發售證券將以招股章程的方式進行。該招股章程將載有提呈發售的公司及其管理層的詳細資料和財務報表。本公司不會於美國公開發售證券。



Logan Property Holdings Company Limited 龍光地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3380)

建議發行美元優先票據

本公司擬進行國際發售有擔保優先票據。

建議票據發行完成受市況及投資者意願規限。票據擬由附屬公司擔保人擔保。花旗集團、德意志銀行、滙豐、高盛(亞洲)有限責任公司、摩根大通、中信証券國際、VTB Capital及農銀國際為聯席全球協調人。花旗、德意志銀行、滙豐、高盛(亞洲)有限責任公司、摩根大通、中信証券國際、VTB Capital、農銀國際及工銀國際為建議票據發行的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人。待票據條款落實後，預期花旗集團、德意志銀行、滙豐、高盛(亞洲)有限責任公司、摩根大通、中信証券國際、VTB Capital、農銀國際及工銀國際、附屬公司擔保人及本公司將訂立購買協議。本公司擬將票據所得款項用作現有債務再融資、收購適合開發的新土地與一般公司用途。本公司或會因應不斷變化市況而調整上述計劃，因此或會重新分配所得款項用途。

本公司將申請票據於聯交所上市，已收到聯交所有關票據合資格上市的确認書。

票據不曾亦不會根據證券法登記。票據根據證券法S規例於離岸交易中在美國境外提呈發售，且除非已獲豁免遵守證券法的登記規定或基於毋須遵守有關等登記規定的交易，否則證券不可於美國提呈發售或出售。本公司不會向香港公眾提呈發售票據。

鑑於截至本公佈日期尚未訂立任何有關建議票據發行的具約束力協議，故建議票據發行未必會落實。投資者及本公司股東買賣本公司證券時謹請審慎行事。倘簽署購買協議，本公司會另行刊發有關建議票據發行的公佈。

建議票據發行

緒言

本公司擬進行國際發售有擔保美元優先票據。

建議票據發行能否完成取決於市況及投資者意願。票據擬由附屬公司擔保人擔保。花旗集團、德意志銀行、滙豐、高盛(亞洲)有限責任公司、摩根大通、中信証券國際、VTB Capital及農銀國際為聯席全球協調人。花旗、德意志銀行、滙豐、高盛(亞洲)有限責任公司、摩根大通、中信証券國際、VTB Capital、農銀國際及工銀國際為建議票據發行的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人。截至本公佈日期，尚未釐定建議票據發行的數額、條款及條件。待落實票據條款後，花旗集團、德意志銀行、滙豐、高盛(亞洲)有限責任公司、摩根大通、中信証券國際、VTB Capital、農銀國際及工銀國際、附屬公司擔保人及本公司會簽署購買協議。簽署購買協議後，本公司會另行刊發有關建議票據發行的公佈。

票據不曾亦不會根據證券法登記。票據根據證券法S規例於離岸交易中在美國境外提呈發售，且除非已獲豁免遵守證券法的登記規定或基於毋須遵守有關等登記規定的交易，否則證券不可於美國提呈發售或出售。本公司不會向香港公眾提呈發售票據。

建議票據發行的理由

本公司為於中國專注住宅物業市場的物業開發商，產品主要針對首次置業人士及換房人士。本公司相信該等客戶的需求不易受房價波動影響，故業務組合穩定。二零一四年三月，按綜合實力¹計，本公司位列中國大型物業開發商第40位。本公司於11個城市開發住宅物業項目，主要位於廣東廣西兩省以及成渝經濟區和海南省。

本公司擬將所得款項用作現有債務再融資和收購適合開發的新土地以及作一般公司用途。本公司或會應市況的不斷變化而調整上述計劃，因此，或會重新分配所得款項用途。

上市

本公司將尋求票據於聯交所上市，已收到聯交所有關票據合資格上市的重認書。

一般資料

鑑於截至本公佈日期尚未訂立任何有關建議票據發行的具約束力協議，故建議票據發行未必會落實。投資者及本公司股東買賣本公司證券時謹請審慎行事。倘簽署購買協議，本公司會另行刊發有關建議票據發行的公佈。

另行公佈

票據的若干條款及條件(包括本金總額、發售價及利率)仍在定奪之中，或會變化。票據條款及條件一旦落實，本公司會另行刊發有關建議票據發行的公佈。

更新後之本集團資料

截至二零一三年十二月三十一日，本公司已合共完成56個項目，總建築面積逾8.2百萬平方米。本公司擁有土地儲備(包括以具競爭力價格收購的土地)，並通過於本公司認為具高增長潛力的經濟區域建立和擴展業務據點，致力開發土地儲備。截至二零一三年十二月三十一日，本公司在11個城市擁有71個處於不

¹ 排名基於中國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於二零一四年對中國大型物業開發商(按綜合實力計)的共同評估。

同發展階段的項目及總建築面積11.0百萬平方米的土地儲備，主要包括附設零售商舖的住宅物業項目以及總部所處的辦公室物業項目。基於現有預測及過往銷售及土地開發紀錄，本公司相信現有土地儲備足以應付未來五至六年的發展需要。

本公司已設立一套可複製的物業發展流程，由內部各部門及附屬公司輔助，其精通於設計及規劃、建築、裝飾、採購、銷售、客戶服務及物業發展流程中其他各個主要工序。本公司透過旗下的建築附屬公司龍光工程建設有限公司、中央和策略性採購、快速發展營運模式及在整個物業發展流程期間實施成本控制，務求優化成本、縮短開發週期、改善現金流及保持盈利能力，充分發揮本身建造項目的能力。透過策略規劃和嚴格物業發展流程，本公司務求使項目實現高資產營業額。本公司一般以獲得項目絕大部份地塊後六至十個月內開始預售物業為目標。二零一二年及二零一三年，按(i)年內營業額除以(ii)該年年初及年末總資產餘額的平均數計算，本集團資產週轉率分別約為34.1%及44.6%。

本公司近年增長穩健。二零一一年、二零一二年及二零一三年，營業額分別為人民幣3,447.5百萬元、人民幣6,587.7百萬元及人民幣11,119.4百萬元(1,836.8百萬美元)，而淨利潤分別為人民幣1,263.2百萬元、人民幣1,817.0百萬元及人民幣2,056.3百萬元(339.7百萬美元)。同年，本集團淨利潤率(不包括投資物業公允價值變動及相關遞延稅項)²分別為17.7%、17.9%及18.4%，而淨債務對EBITDA比率³分別為4.6、1.6及1.2。

本公司已發展多元化的產品組合，包括高層住宅公寓大廈及低層花園洋房等，(其中包括)能迎合住宅物業市場的需要。本公司已發展出兩種獨特的產品風格，即新古典與藝術裝飾風格，各自包含標準化的外牆設計、室內設計及園景佈置，以及標準化的組件及材料。本公司利用迅速發展營運模式及標準化流程控制物業發展流程每個工序，以確保產品與服務質素，維持並改善本公司的未來發展及盈利能力。

² 淨利潤率(不包括投資物業公允價值變動及相關遞延稅項)的計算基於年內利潤(不包括投資物業公允價值變動及相關遞延稅項)除以年內營業額再乘以100%。

³ 淨債務對EBITDA比率的計算基於淨債務(相等於本集團的銀行及其他貸款總額減現金及現金等值項目及受限制與抵押存款)除以EBITDA。任何期間的EBITDA均包括經營溢利減投資物業公平值變動，以及計入財務成本的其他借款成本加計入直接成本的資本化利息和計入行政開支的折舊開支。

釋義

於本公佈中，除非文義另有所指，下列詞語具有以下涵義：

「農銀國際」	指	農銀國際融資有限公司，票據發售及銷售的聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一
「中信証券國際」	指	中信証券融資(香港)有限公司，票據發售及銷售的聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一
「花旗集團」	指	Citigroup Global Markets Limited，有關票據發售及銷售的聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一
「本公司」	指	龍光地產控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	上市規則所界定者
「德意志銀行」	指	德意志銀行新加坡分行，有關票據發售及銷售的聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一
「建築面積」	指	建築面積
「高盛(亞洲) 有限責任公司」	指	高盛(亞洲)有限責任公司，有關票據發售及銷售的聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司，有關票據發售及銷售的聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一

「工銀國際」	指	工銀國際融資有限公司及工銀國際證券有限公司，分別作為(有關票據發售及銷售的其中一名聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人)
「摩根大通」	指	J.P. Morgan Securities plc，有關票據發售及銷售的聯席全球協調人、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
「票據」	指	本公司將發行的有擔保美元優先票據
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「建議票據發行」	指	本公司建議發行票據
「購買協議」	指	本公司、花旗集團、德意志銀行、滙豐、高盛(亞洲)有限責任公司、摩根大通、中信証券國際、VTB Capital、農銀國際、工銀國際與附屬公司擔保人等就建議票據發行擬訂立的協議
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司擔保」	指	附屬公司擔保人就票據提供的擔保
「附屬公司擔保人」	指	擔保票據的本公司若干附屬公司
「美國」	指	美利堅合眾國

「美元」	指	美國法定貨幣美元
「VTB Capital」	指	VTB Capital plc，票據發售及銷售的聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一
「%」	指	百分比

承董事會命
龍光地產控股有限公司
主席
紀海鵬

香港，二零一四年五月二十七日

於本公佈刊發日期，執行董事為紀海鵬先生、紀建德先生、肖旭先生及賴卓斌先生；非執行董事為紀凱婷女士；獨立非執行董事為張化橋先生、廖家瑩女士及蔡穗聲先生。