

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

釋 義

於本文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「組織章程細則」或「細則」	指	本公司的組織章程細則（經不時修訂）
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「審核委員會」	指	本公司董事會的審核委員會
「北京龍湖成恒」	指	北京龍湖成恒裝飾有限公司，一家於二零零八年五月十六日在中國成立的有限責任公司，由北京匯晟投資有限公司擁有100%
「北京龍湖物業服務」	指	北京龍湖物業服務有限公司，一家於二零零六年十月十八日在中國成立的有限責任公司，由重慶龍湖企業拓展擁有5%及北京龍湖置業擁有95%
「北京龍湖置業」	指	北京龍湖置業有限公司，一家於二零零二年十二月十一日在中國成立的有限責任公司（由外商投資企業投資），由重慶龍湖企業拓展擁有98.5%、何天濤擁有0.3%及北京華川欣潤投資有限公司擁有1.2%
「北京龍湖慶華」	指	北京龍湖慶華置業有限公司，一家於二零零六年四月十四日在中國成立的有限責任公司（由外商投資企業投資），由重慶龍湖企業拓展擁有98%及北京龍湖置業擁有2%
「北京龍湖時代」	指	北京龍湖時代置業有限公司，一家於二零零八年一月三日在中國成立的有限責任公司，由重慶龍湖地產擁有99.29%及北京龍湖中佰擁有0.71%
「北京龍湖天行」	指	北京龍湖天行置業有限公司，一家於二零零八年二月二十五日在中國成立的有限責任公司，由重慶龍湖地產擁有90%及北京龍湖中佰擁有10%

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

釋 義

「北京龍湖中佰」	指	北京龍湖中佰置業有限公司，一家於二零零七年十月二十四日在中國成立的有限責任公司，由重慶龍湖地產全資擁有
「董事會」	指	本公司董事會
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「蔡氏家族信託」	指	蔡氏家族信託，蔡先生設立的一項全權信託，HSBC International Trustee為受託人，而有關受益人為蔡先生若干家族成員及Fit All
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「常州嘉南」	指	常州嘉南置業有限公司，一家於二零零九年十月十六日在中國成立的有限責任公司，分別由上海恒馳、常州常發農業裝備有限公司及江蘇常發地產股份有限公司擁有91%權益、8%權益及1%權益
「Charm Talent」	指	Charm Talent International Limited，一家於二零零七年十月三十日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，於本文件刊發日期由Silver Sea全資擁有，並持有本公司58.6%權益
「成都滙新」	指	成都滙新置業有限公司，一家於二零零七年十月二十四日在中國成立的中外合作經營企業，由成都佳遜擁有32.05%及Sunny Champ Group Limited擁有67.95%
「成都嘉南」	指	成都嘉南置業有限公司，一家於二零零七年十月二十四日在中國成立的中外合作經營企業，由ING COF I擁有92.16%及成都佳遜擁有7.84%
「成都佳遜」	指	成都佳遜投資有限公司，一家於二零零七年七月十三日在中國成立的有限責任公司，由重慶龍湖企業拓展擁有100%
「成都景滙」	指	成都景滙置業有限公司，一家於二零零七年十月二十四日在中國成立的中外合作經營企業，由COF I (HK)擁有95.41%及成都佳遜擁有4.59%

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

釋 義

「成都龍湖錦城」	指	成都龍湖錦城置業有限公司(前稱成都市時運房地產開發有限責任公司)，一家於二零零五年八月十八日在中國成立的有限責任公司，由成都龍湖錦華擁有4.44%及重慶龍湖企業拓展擁有95.56%
「成都龍湖錦華」	指	成都龍湖錦華置業有限公司(前稱成都龍湖地產發展有限公司)，一家於二零零四年十一月十日在中國成立的中外合資企業，由重慶龍湖企業拓展擁有67%、嘉遜發展擁有25%及天普實業擁有8%
「成都龍湖物業服務」	指	成都龍湖物業服務有限公司，一家於二零零六年四月十三日在中國成立的有限責任公司，由成都龍湖錦華擁有5%及重慶龍湖企業拓展擁有95%
「成都龍湖同晉」	指	成都龍湖同晉置業有限公司，一家於二零零七年四月十九日在中國成立的中外合作經營企業有限責任公司，由重慶龍湖企業拓展擁有51%、成都佳遜擁有24%及ING COF擁有25%
「成都拓晟」	指	成都拓晟置業有限公司，一家於二零零七年十月二十四日在中國成立的中外合作經營企業有限責任公司，由Front Harbour擁有95.26%及成都佳遜擁有4.74%
「成都西璽」	指	成都西璽置業有限公司，一家於二零零八年一月二十四日在中國成立的有限責任公司，由成都佳遜全資擁有
「成都西祥」	指	成都西祥置業有限公司，一家於二零零八年一月二十四日在中國成立的有限責任公司，由成都佳遜全資擁有
「重慶北龍湖」	指	重慶北龍湖置地發展有限公司，一家於二零零四年五月十二日在中國成立的有限責任公司，由重慶龍湖地產擁有51%及重慶龍湖企業拓展擁有49%
「重慶國際信託投資」	指	重慶國際信託投資有限公司，一家在中國註冊成立的公司，為獨立第三方

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

釋 義

「重慶嘉遜」	指	重慶嘉遜地產開發有限公司，一家於二零零三年十一月二十四日在中國成立的中外合資企業，由重慶龍湖地產擁有74.92%及嘉遜發展擁有25.08%
「重慶龍湖企業拓展」	指	重慶龍湖企業拓展有限公司(前稱重慶佳辰經濟文化促進有限公司及重慶佳辰經濟發展有限公司)，一家於二零零二年十月十八日在中國成立的中外合資有限責任公司，於成為中外合資企業前，乃一家於一九九四年十月十八日在中國成立的有限責任公司，由嘉遜發展擁有91.3%及重慶旭科擁有8.7%
「重慶龍湖恒尚」	指	重慶龍湖恒尚地產發展有限公司，一家於二零零六年九月十三日在中國成立的有限責任公司(法人獨資企業)，為重慶龍湖地產的全資附屬公司
「重慶龍湖凱安」	指	重慶龍湖凱安地產發展有限公司，一家於二零零六年十一月三十日在中國成立的中外合作經營企業，由重慶龍湖地產擁有51%及Jasmine Spread (我們的全資附屬公司) 擁有49%
「重慶龍湖地產」	指	重慶龍湖地產發展有限公司(前稱重慶中建科置業有限公司)，一家於一九九五年六月二十日在中國成立的有限責任公司，由重慶龍湖企業拓展全資擁有
「重慶龍湖西街」	指	重慶龍湖西街置業有限公司(前稱重慶航星置業發展有限公司)，一家於二零零二年五月二十四日在中國成立的有限責任公司，由重慶龍湖地產擁有97.79%及重慶龍湖企業拓展擁有2.21%
「重慶龍湖宜恒」	指	重慶龍湖宜恒地產發展有限公司，一家於二零零六年十一月二十三日在中國成立的中外合作合營有限責任公司，由重慶龍湖地產擁有51%及Fantastic Star 擁有49%

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

釋 義

「重慶天卓投資」	指	重慶天卓投資有限公司，一家於二零零八年六月二十五日在中國成立的有限責任公司(法人獨資企業)，由重慶嘉遜擁有100%
「重慶新龍湖」	指	重慶新龍湖物業服務有限公司，一家於二零零三年十一月六日在中國成立的有限責任公司，由重慶龍湖地產擁有15%及重慶龍湖企業拓展擁有85%
「重慶旭科」	指	重慶旭科投資有限公司，一家於二零零七年七月六日在中國國內成立的有限責任公司，註冊資本為人民幣20,000,000元，由吳女士及蔡先生分別擁有63%及37%
「COF I SRL」	指	COF I SRL，一家於巴巴多斯註冊成立的公司，為上海恒睿的合營方，持有其50%權益
「COF I (HK)」	指	COFI (HK) Limited，一家於香港註冊成立的公司，為成都景滙的合營方
「公司法」	指	開曼群島公司法第22章(一九六一年第3號法律，經綜合及修訂)
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「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為獲豁免有限責任公司
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義，就本文件及上市而言，於本公司情況下，則指Charm Talent、Precious Full、Silver Sea、Silverland、吳女士及蔡先生
「契諾承諾人」	指	Charm Talent、Precious Full、吳女士及蔡先生
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

釋 義

「都江堰青城公司」	指	都江堰龍湖堰上青城體育休閒有限公司，一家於二零零七年十二月二十五日在中國國內成立的有限責任公司，為重慶旭科的全資附屬公司，註冊資本為人民幣10,000,000元
「Everbay」	指	Everbay Investment Limited，一家於二零零六年九月二十七日在英屬維爾京群島註冊成立的公司，由嘉遜發展全資擁有
「Fantastic Star」	指	Fantastic Star Investment Limited，一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司，為獨立第三方
「Fit All」	指	Fit All Investments Limited，一家於二零零七年七月十六日在英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，於本文件刊發日期持有本公司約2.3%權益
「Fit All Trust」	指	Fit All Trust，一項由HSBC (HK) Trustee為受託人的信託，受益人包括作為●前股份獎勵計劃承授人的本集團僱員
「Fortune Glistler」	指	Fortune Glistler Development Limited，一家於二零零八年一月十一日在香港註冊成立的公司，由Fully Grace全資擁有
「Front Harbour」	指	Front Harbour Investments Limited，一家於香港註冊成立的公司，為成都拓晟的合營方
「Fully Grace」	指	Fully Grace Group Limited，一家於二零零七年十二月十八日在英屬維爾京群島註冊成立的公司，由Join Dragon全資擁有
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司，或當文義是指本公司成為其現時附屬公司的控股公司前期間，則指該等附屬公司(猶如該等公司當時為本公司的附屬公司)
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港會計準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港會計準則
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港證券登記處」	指	香港中央證券登記有限公司

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

釋 義

「HSBC (HK) Trustee」	指	HSBC Trustee (HK) Limited，分別為Fit All Trust及Long Faith Trust的受託人
「HSBC International Trustee」	指	HSBC International Trustee Limited，分別為吳氏家族信託及蔡氏家族信託的受託人
「國際會計準則」	指	國際會計準則
「國際會計準則理事會」	指	國際會計準則理事會
「國際財務報告準則」	指	國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則
「獨立第三方」	指	獨立於本公司董事、本公司及其附屬公司的控股股東、主要股東及行政總裁 (定義見上市規則) 或彼等各自的聯繫人的人士或公司
「ING COF」	指	ING COF IV SRL，一家於巴巴多斯註冊成立的公司，為成都龍湖同晉的合營方
「ING COF I (HK)」	指	ING COF I (HK) Limited，一家於香港註冊成立的公司，為成都嘉南的合營方
「Jasmine Spread」	指	Jasmine Spread Investment Limited，一家於二零零六年三月二十八日在英屬維爾京群島註冊成立的公司，由嘉遜發展全資擁有
「嘉遜置地」	指	嘉遜置地有限公司 (前稱佳藝有限公司)，一家於二零零五年一月七日在香港註冊成立的公司，由嘉遜置地 (中國) 全資擁有
「嘉遜置地 (中國)」	指	嘉遜置地 (中國) 有限公司 (前稱Easeridge Investments Limited)，一家於二零零四年十二月三日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司
「Join Dragon」	指	Join Dragon Limited，一家於二零零六年十一月六日在英屬維爾京群島註冊成立的公司，由嘉遜發展全資擁有
「嘉遜發展」	指	嘉遜發展香港 (控股) 有限公司，於二零零二年一月十一日在香港註冊成立的本公司全資附屬公司
「土地增值稅」	指	土地增值稅
「最後實際可行日期」	指	二零零九年十月二十七日，即本文件付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

釋 義

「Long Faith」	指	Long Faith Management Limited，一家於二零零七年七月十二日在英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，於本文件刊發日期持有全部●前購股權
「Long Faith Trust」	指	Long Faith Trust，一項由HSBC (HK) Trustee為受託人的全權信託，對象包括作為●前購股權持有人的本公司高級管理層成員
「Longfor Investment」	指	Longfor Investment Co. Ltd.，一家於二零零八年一月八日在英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，為本公司全資附屬公司
「興龍湖置地」	指	重慶興龍湖置地發展有限公司，一家於二零零五年七月十九日在中國成立的中外合作經營企業有限責任公司，由重慶龍湖地產擁有5%及嘉遜置地擁有95%
「吳女士」	指	吳亞軍女士，本公司主席及吳氏家族信託的設立人，為蔡先生配偶
「章程大綱」或 「組織章程大綱」	指	本公司的組織章程大綱(經不時修訂)
「建設部」	指	中國建設部
「財政部」	指	中國財政部
「國土資源部」	指	中國國土資源部
「商務部」	指	中國商務部
「蔡先生」	指	蔡奎先生，蔡氏家族信託設立人，為吳女士配偶
「國家統計局」	指	中國國家統計局
「發改委」	指	中國國家發展改革委員會
「全國人大」	指	中國最高立法機關全國人民代表大會
「不競爭契據」	指	吳女士、蔡先生、Charm Talent、Precious Full、Silver Sea及 Silverland於二零零九年十一月一日訂立的不競爭契據

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

釋 義

「環渤海地區」	指	中國鄰近渤海及其周圍的部分，包括河北省、山東省及遼寧省，以及直轄市北京及天津
「人民銀行」	指	中國人民銀行
「人民銀行匯率」	指	人民銀行根據上一日中國銀行同業外匯市場利率並參考世界金融市場當時匯率每日釐定的外匯交易匯率
「●後購股權計劃」	指	本公司為本公司僱員(包括本公司董事及高級管理層人員)的利益而於二零零九年十一月一日有條件採納的購股權計劃，其主要條款概述於本文件「附錄七一 法定及一般資料」一節「●後購股權計劃」一節
「中國」或「大陸」	指	中華人民共和國，除文義另有所指及僅就本文件而言，本文件中對中國或大陸的提述並不包括台灣或香港及澳門特別行政區
「中國政府」或「國家」	指	中國中央政府，包括所有政府附屬機構(含各省、市及其他地區或地方政府實體)及下屬部門或(如文義所需)其中任何一個單位
「Precious Full」	指	Precious Full International Limited，一家於二零零七年九月十七日在英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，於本文件刊發日期由Silverland全資擁有，並持有本公司39.1%權益
「●前購股權」	指	根據●前購股權計劃授出的所有購股權，其持有人可根據●前購股權計劃的條款及條件，按每股2.94港元的行使價認購合共相當於本文件刊發日期本公司全部已發行股本約0.9%的股份
「●前購股權計劃」	指	本公司為其高級管理層(包括本公司執行董事)的利益而採納的●前購股權計劃，其主要條款概述於本文件「附錄七一 法定及一般資料」一節「●前購股權計劃」一節

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

釋 義

「●前股份獎勵計劃」	指	本公司為其僱員的利益而分別於二零零七年十一月三十日及二零零九年七月三十一日採納的股份獎勵計劃，其主要條款概述於本文件「附錄七—法定及一般資料」一節「●前股份獎勵計劃」一節
「薪酬委員會」	指	本公司董事會的薪酬委員會
「重組」	指	本集團為籌備上市而進行的企業重組，詳情載於本文件「歷史、重組及集團架構」一節「重組」一節
「購回授權」	指	本公司股東授予董事購回股份的一般無條件授權，詳情載於本文件「附錄七—法定及一般資料」一節「本公司購回其股份」一節
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「人民幣債券」	指	重慶龍湖企業拓展根據於二零零九年五月在中國境內進行公開發售所發行於二零一六年到期，本金總額人民幣14億元的人民幣定息可贖回有抵押債券
「國家外匯管理局」	指	中國國家外匯管理局
「沙士」	指	嚴重急性呼吸系統綜合症
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「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、補充或以其他方式修改)
「上海恒馳」	指	上海恒馳房地產有限公司，一家於二零零八年七月八日在中國成立的有限責任公司，由重慶天卓投資全資擁有
「上海恒睿」	指	上海恒睿房地產有限公司，一家於二零零八年一月二十八日在中國成立的中外合資企業有限責任公司，由重慶龍湖地產擁有50%及COF I SRL(一家於巴巴多斯註冊成立的有限責任公司，為獨立第三方)擁有50%

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

釋 義

「上海龍湖置業」	指	上海龍湖置業發展有限公司，一家於二零零七年十一月二十二日在中國成立的有限責任公司，由重慶龍湖地產全資擁有
「上海龍湖物業管理」	指	上海龍湖物業管理有限公司，一家於二零零八年六月十八日在中國成立的有限責任公司，由上海龍湖置業全資擁有
「上海渝久」	指	上海渝久實業有限公司，一家於二零零八年六月六日在中國成立的有限責任公司，由重慶融凱實業有限公司全資擁有
「股份」	指	本公司每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「瀋陽龍湖」	指	瀋陽龍湖房地產拓展有限公司，一家於二零零九年九月二十四日在中國成立的中外合資有限責任公司，由重慶龍湖企業拓展及Fortune Glistler分別擁有75%權益及25%權益
「四川龍湖」	指	四川龍湖地產發展有限公司，一家於二零零六年四月十四日在中國成立的中外合資有限責任公司，由重慶龍湖企業拓展擁有75%、嘉遜發展擁有17%及天普實業擁有8%
「四川興龍湖」	指	四川興龍湖地產發展有限公司，一家於二零零七年十二月十二日在中國成立的有限責任公司，由四川龍湖全資擁有
「Silver Oak」	指	Silver Oak Enterprises Limited，一家於二零零六年十一月六日在英屬維爾京群島註冊成立的公司，由嘉遜發展全資擁有
「Silver Sea」	指	Silver Sea Assets Limited，一家於二零零七年十月五日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，其全部已發行股本由HSBC International Trustee作為吳氏家族信託的受託人持有

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

釋 義

「Silverland」	指	Silverland Assets Limited，一家於二零零七年十二月四日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，其全部已發行股本由HSBC International Trustee作為蔡氏家族信託的受託人持有
「SOHO」	指	小型辦公室，家居辦公室
「平方米」(sq.m.)	指	平方米(square meter(s))
「國家稅務總局」	指	中國國家稅務總局
「國務院」	指	中國國務院
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有公司條例第2條所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「Sunny Champ」	指	Sunny Champ Group Limited，一家於香港註冊成立的公司，為成都滙新的合營方
「天普實業」	指	天普實業(香港)有限公司，一家在香港註冊成立的公司
「往績記錄期」	指	包括截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零零九年六月三十日止六個月期間
「商標註冊處」	指	香港特別行政區政府知識產權署的商標註冊處
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「中國西部」	指	中國西部地區，包括重慶市、四川省、貴州省、雲南省、西藏自治區、陝西省、甘肅省、寧夏回族自治區、青海省、新疆維吾爾族自治區、內蒙古自治區及廣西壯族自治區在內的省份及自治區
「世貿」	指	世界貿易組織
「吳氏家族信託」	指	吳氏家族信託，由吳女士設立的一項全權信託，HSBC International Trustee為受託人，而有關受益人為吳女士若干家族成員及Fit All

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

釋 義

「無錫龍湖」	指	無錫龍湖置業有限公司，一家於二零零九年七月十六日在中國成立的有限責任公司，由重慶龍湖企業拓展全資擁有
「西安龍湖半坡」	指	西安龍湖半坡置業有限公司，一家於二零零七年十月十八日在中國成立的有限責任公司，由西安龍湖地產全資擁有
「西安龍湖錦城」	指	西安龍湖錦城置業有限公司，一家於二零零七年九月二十五日在中國成立的有限責任公司，由西安龍湖地產擁有99.3%及西安立豐物業管理有限公司擁有0.7%
「西安龍湖地產」	指	西安龍湖地產發展有限公司，一家於二零零七年九月四日在中國成立的有限責任公司，由重慶龍湖地產擁有10%及重慶龍湖企業拓展擁有90%
「西安龍湖興城」	指	西安龍湖興城置業有限公司，一家於二零零七年十月十八日在中國成立的有限責任公司，由西安龍湖地產全資擁有
「西安曲江項目」	指	包括曲江盛景、夜長安及西安紫都城在內的三個項目
「長三角」	指	中國長江入海口形成三角地區的部分，包括上海、無錫、寧波、舟山、蘇州、揚州、杭州、紹興、南京、南通、常州、湖州、嘉興、鎮江、泰州及台州等主要城市
「二零零七年有期貸款」	指	Citicorp Securities Asia Pacific Limited於二零零七年九月為嘉遜發展所安排為數2,518,000,000港元的有期貸款融資(已於二零零九年八月二十日悉數償還)。該項貸款的初始貸款人包括中國建設銀行香港分行、星展銀行有限公司香港分行及Citicorp Securities Asia Pacific Limited

於本文件中，在中國成立的公司以及在中國設立的聯營公司的英文名稱乃直接翻譯自其中文名稱，僅提供作識別用途。中英文名稱如有歧異，則以中文名稱為準。

於本文件中，所有中國法律及法規的英文翻譯均為非官方翻譯，僅提供作識別用途。