

新股名稱 (中文)：大發地產集團有限公司  
(英文)：DaFa Properties Group Limited

主板股份編號： 6111  
孖展融資按金： 20%

發售股份數目：	200,000,000 股	招股價：	每股 HK\$ 3.28 – 4.98
集資淨額：	約7.26 億港元	每手：	1,000 股
配售：	90 % 180,000,000 股	孖展融資利率：	請致電 2853-2129 查詢
公開申請：	10 % 20,000,000 股	發行市值：	26.24 – 39.84 億港元
獨家保薦人：	建銀國際		

每股未經審計備考經調整綜合有形資產淨值： HK\$3.43 – 3.83

營業記錄：	年結 截至 12 月 31 日	(詳情可查閱招股文件第255-310頁)			
	千人民幣	收入	毛利	稅前經營利潤	期內全面收入
(年度)：	2015 年	688,995	107,708	148,556	53,418
	2016 年	704,646	119,157	85,100	21,855
	2017 年	4,569,636	657,281	335,528	144,164
	2018年4月底	877,975	264,503	151,968	77,554

#### 業務簡介：

大發地產是長江三角洲地區不斷壯大的房地產開發商，專注於開發及銷售住宅物業。集團的總部位於上海。於往績記錄期間及直至 2018 年 6 月 30 日，集團擁有由 29 個項目組成的多元化組合，包括 24 項住宅物業、四棟商業綜合樓及一個辦公樓層。上述所有項目中，五個項目位於上海，而 24 個項目位於江蘇省、安徽省及浙江省。於 2018 年 6 月 30 日，大發地產擁有土地儲備總建築面積 2,238,827.22 平方米，包括：

- (1) 未出售可銷售總建築面積 249,781.71 平方米及可出租總建築面積 68,468.84 平方米的已竣工物業；
- (2) 總規劃建築面積 1,293,586.94 平方米的在建物業；及
- (3) 總規劃建築面積 626,989.73 平方米的特作未來開發物業。

大發地產使用品牌名稱「大發」或「大發地產」在中國開展業務。

大發地產致力於開發主要面向首次置業者及改善型客戶的高質量住宅物業。集團亦從事商業物業開發，以保持平衡的開發組合。

#### 股息政策：

詳情可查閱招股文件第 302 頁。

#### 競爭優勢：

(1) 植根上海，深耕長江三角洲地區，集團是一家不斷壯大的住宅房地產開發商；(2) 位於長江三角洲地區核心城市的土地儲備及高效的獲地能力；(3) 情景地產的倡導者，質量地產的踐行者，提供住房、引領生活；(4) 住宅產品以客戶為導向，致力於滿足客戶的需求；商業物業位置優越，帶來穩定現金流量；(5) 積極而穩健的財務政策及運營；及(6) 經驗豐富的高級管理層及富有執行力的運營團隊等等。

#### 風險因素：(詳情可查閱招股文件第 39-77 頁)

(1) 未來或不能在理想地段按商業合理價格收購合適土地儲備；(2) 業務及前景均倚重中國物業市場的表現；(3) 面臨與銀行借貸及信託融資安排項下若干契約或限制有關的風險；(4) 中國銀監會及/或中國其他政府機構可能加強對中國物業行業提供信託貸款的監管；(5) 投資物業的公允價值可能不時波動；(6) 建築材料價格及勞工成本波動；(7) 依賴第三方承建商提供的服務；及(8) 部分依賴於投資物業組合所帶來的商業物業投資及經營收入等等。

#### 集資用途：

假設發售價為每股 HK\$4.13 計算(即估計發售價範圍的中位數)，則大發地產估計股份發售在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 726.0 百萬港元。大發地產計劃所得款項淨額撥作以下用途：

1. 約 60% (約435.6百萬港元) 將用作上市後一年內用作開發集團現有物業項目(即 大發融悅東方(蕪湖)及凱澤錦園)的建設成本；
2. 約 30% (約217.8百萬港元) 將用作償還一家資產管理公司的兩年期借貸人民幣 530.0百萬元的大部分；及
3. 餘額約 10% (約72.6百萬港元) 將用作一般營運資金用途。

申請金額：	1,000 股	HK\$5,030.18	40,000 股	HK\$201,207.34
	2,000 股	HK\$10,060.37	200,000 股	HK\$1,006,036.69
	8,000 股	HK\$40,241.47	700,000 股	HK\$3,521,128.42
融資期：	2018年 10 月 04 日至 2018年 10 月 10 日		融資日數：	6 日或以上
截止日：	2018年 10 月 04 日		退款日：	2018年 10 月 10 日
公佈日：	2018年 10 月 10 日 信報/SCMP		上市日：	2018年 10 月 11 日

#### 有意認購者請注意下列事項：

1. 請先電話聯絡閣下之經紀或 羅小姐/李小姐 (電話: 2853-2129) 安排申請股數；
2. 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 集友銀行 C/A # 039-730-0016036-8
3. 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。