

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布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公布全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公布僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券的邀請或要約。

DIFFER GROUP HOLDING COMPANY LIMITED

鼎豐集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6878)

有關

(i)收購威海中天房地產有限公司49%權益；

及

(ii)收購上杭豐達置業有限公司51%權益及其結欠債務

當中涉及根據一般授權發行代價股份的

須予披露交易

董事會欣然公布，於二零二零年六月十八日(交易時間後)，買方(本公司的間接全資附屬公司)與賣方訂立該協議，據此，買方有條件同意收購，而賣方亦有條件同意促使相關各方向買方或其代名人出售目標權益A、目標權益B(分別佔目標公司A及目標公司B的49%及51%權益)及債務，總代價為人民幣211,120,000元(相當於約232,000,000港元)，代價須悉數以配發及發行代價股份的方式支付。

上市規則涵義

由於與收購事項(包括土地承諾金)有關的一項或以上適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但不足25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則的公告規定。

股東及潛在投資者應留意，該協議項下擬進行的收購事項須待若干先決條件達成，方可作實，而收購事項可能會亦可能不會完成。因此，股東及潛在投資者在買賣股份時務須審慎行事。

緒言

董事會欣然公布，於二零二零年六月十八日(交易時間後)，買方(本公司的間接全資附屬公司)與賣方訂立該協議，據此，買方有條件同意收購，而賣方亦有條件同意促使相關各方向買方或其代名人出售目標權益A、目標權益B(分別佔目標公司A及目標公司B的49%及51%權益)及債務，總代價為人民幣211,120,000元(相當於約232,000,000港元)，代價須悉數以配發及發行代價股份的方式支付。

收購事項

該協議

日期： 二零二零年六月十八日(交易時間後)

訂約方： (i) 鼎豐文化旅遊有限公司，本公司間接全資附屬公司，即買方；及

(ii) 蔡芳向，即賣方；

賣方已與本公司間接全資附屬公司廈門鼎豐簽訂戰略合作協議，內容有關廈門鼎豐與賣方之間擬進行的未來戰略合作。詳情請參閱本公司日期為二零二零年四月二十七日的自願公布。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方為本公司的獨立第三方。

擬收購的資產

(i) 目標權益A

根據該協議，賣方已有條件同意促使目標權益A的現有登記股東出售，而買方亦有條件同意以代價A購買目標權益A(佔目標公司A的49%權益)。

於本公布日期，目標公司A由廈門鼎豐及漳州福塬共同擁有分別51%及49%的權益。誠如賣方所告知，漳州福塬現時結欠賣方及／或其受控制公司若干債務。漳州福塬同意向賣方的指定人士(即廈門禾潤信)轉移目標權益A，作為償還有關債務的方式。

目標公司A的主要資產為目標土地A的土地使用權，該土地乃用作住宅、商業及社區發展，其上現正興建名為龍都麗景的住宅發展項目，預期將於二零二二年下半年落成。目標公司A的主要業務為物業發展及銷售建築材料。

儘管目標公司A由本公司間接全資附屬公司廈門鼎豐擁有51%權益，惟目標公司A並不是本集團的附屬公司。由於本公司並不控制目標公司A的董事會，故目標公司A獲本集團分類為合營企業公司，而非本公司的附屬公司。

完成前，本集團的財務業績僅計入其應佔合營企業(即目標公司A)的業績。完成後，目標公司A將成為本公司的間接全資附屬公司，而目標公司A的財務業績將於本集團的財務業績內全面綜合入賬。

(ii) 目標權益B

根據該協議，賣方已有條件同意促使其間接全資公司龍岩市管理(即目標權益B的現有登記股東)出售，而買方亦有條件同意以代價B購買目標權益B(佔目標公司B的51%權益)及債務。

於本公布日期，目標公司B由福建聯泰及龍岩市管理共同擁有分別49%及51%的權益。目標公司B已從上杭縣自然資源局(當地中國政府機關)收購目標土地B，代價為人民幣372,200,000元。誠如賣方所告知，於本公布日期，目標公司B已支付目標土地B的50%代價，而目標土地B餘下50%代價人民幣186,100,000元將由買方及福建聯泰按彼等各自於完成後在目標公司B的股權比例承擔(「土地承諾金」)。目標公司B的主要業務為物業發展。

完成後，目標公司B將成為本公司間接擁有51%權益的附屬公司，而目標公司B的財務業績將於本集團的財務業績內綜合入賬。

(iii) 債務

於本公布日期，目標公司B結欠賣方及／或其代名人債務。

代價

收購事項的總代價為人民幣211,120,000元（相當於約232,000,000港元），代價將於完成後五個營業日內以根據一般授權向賣方或其代名人配發及發行580,000,000股代價股份的方式支付。根據該協議，賣方及買方已同意匯率為1港元兌人民幣0.91元。

代價A乃由買方與賣方參考(i)目標公司A按於二零二零年五月三十一日的未經審核經調整綜合資產淨值（「經調整資產淨值」）的49%比例應佔的權益；(ii)目標土地A的業務發展計劃、前景及未來成本分析；及(iii)股份於緊接該協議日期前最後五個交易日在聯交所所報平均收市價後，經公平磋商釐定。

經調整資產淨值人民幣92,406,000元乃下列各項的總值：

- (a) 目標公司A於二零二零年五月三十一日的未經審核綜合資產淨值約人民幣27,496,000元；加
- (b) 相當於(i)獨立估值師就目標公司A於二零二零年五月三十一日所持目標土地A的市值所釐定的估值人民幣460,000,000元；減(ii)相關賬面值人民幣395,090,000元所得的金額約人民幣64,910,000元。

代價B乃由買方與賣方參考(i)賣方支付的金額人民幣94,911,000元，作為目標土地B的部分代價；(ii)目標土地的業務發展計劃、前景、未來成本分析；(iii)目標土地B與本集團位於福建省上杭縣的另一地塊所產生的協同效益；及(iv)股份於緊接該協議日期前最後五個交易日在聯交所所報平均收市價後，經公平磋商釐定。

董事認為，代價屬公平合理、按正常商業條款訂立並符合本公司及股東的整體利益。

先決條件

完成須待(其中包括)以下先決條件根據該協議的條款於條件達成日期或之前達成(或(倘適用)獲豁免)後,方可作實:

- (i) 聯交所上市委員會已批准代價股份上市及買賣;
- (ii) 買方已完成盡職審查(包括但不限於對該等目標公司的資產、土地、債務、營運及業務狀況進行盡職審查),且買方信納有關盡職審查的結果;
- (iii) 漳州福塬為目標權益A的法定及實益擁有人,而目標權益A並無產權負擔及其他第三方權利;
- (iv) 買方已收到(並信納)相關文件,顯示賣方有權促使目標權益A的法定及實益擁有人從漳州福塬轉移至廈門禾潤信;
- (v) 龍岩市管理為目標權益B及債務的法定及實益擁有人,而目標權益B及債務並無產權負擔及其他第三方權利;
- (vi) 買方已收到(並信納)相關文件,顯示賣方有權促使目標權益B的法定及實益擁有人從龍岩市管理轉移至廈門鼎豐;
- (vii) 目標公司B已合法及有效地取得轉移目標土地B的土地使用權的合約權利;
- (viii) 買方已收到(並信納)相關轉讓文件,顯示目標權益A及目標權益B已從賣方轉讓予買方的代名人;
- (ix) 買方已收到(並信納)相關文件,顯示賣方指定的人士已獲委任為該等目標公司的董事及法定代表,而有關文件已於相關機構進行登記;
- (x) 買方已收到由該等目標公司及賣方妥為簽立的稅項彌償契據;

- (xi) 該等目標公司已就該協議項下擬進行的收購事項從其董事會及／或股東獲得相關必要批准；
- (xii) 於完成前及於完成時該等目標公司的現有管理層概無任何重大變動，亦未採取任何行動而導致對該等目標公司的業務、資產、物業、財務狀況、營運及未來前景產生重大不利影響，且所有保證於截至完成日期仍屬真實及準確；
- (xiii) 買方已收到擬由賣方或該等目標公司於完成日期前提供及／或簽立的買方所需要的所有其他文件。

除上文先決條件(i)外，所有上述條件可由買方以書面酌情豁免。於本公布日期，就買方所深知，買方無意豁免任何先決條件。

倘若上述條件於條件達成日期或之前尚未獲達成或豁免(視情況而定)，該協議將告失效，而訂約方此後概不得根據該協議的條款及條件對任何其他訂約方提出任何索償，惟任何先前違反該協議條款者除外。

完成

收購事項將於條件達成日期後五個營業日內或買方與賣方以書面協定的任何其他日期落實完成。

完成後，賣方將(i)促使目標權益A從漳州福源轉移予廈門禾潤信(作為買方的代名人)；及(ii)促使目標權益B及債務從龍岩市管理轉移予廈門鼎豐(作為買方的代名人)。

其後，目標公司A將成為本公司的間接全資附屬公司，而目標公司B將成為本公司間接擁有51%權益的附屬公司。目標公司A及目標公司B的財務業績將於本集團的財務業績內綜合入賬。

代價股份

代價股份將根據一般授權以發行價每股0.40港元配發及發行，並入賬列作繳足。代價股份一經配發及發行，將在所有方面與於配發及發行代價股份當日的已發行股份享有同等地位，包括有權取得於記錄日期(即進行有關配發及發行當日)或之後已作出或將作出的所有股息、分派及其他付款。

自代價股份的授出日期起及直至本公布日期，於完成配發及發行代價股份後，一般授權項下的427,677,576股股份將維持未被本公司動用。因此，配發及發行代價股份毋須取得股東的任何進一步批准。於本公布日期，代價股份佔本公司已發行股本約8.75%，而經配發及發行代價股份擴大後(假設除發行代價股份外，自本公布日期至完成日期本公司已發行股本概無任何變動)，代價股份佔本公司已發行股本約8.05%。股權詳情載於下文「對本公司股權架構的影響」一段。

發行價較：

- (i) 股份於二零二零年六月十八日(即該協議日期)在聯交所所報收市價每股0.455港元折讓約12.09%；
- (ii) 股份於緊接該協議日期前五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股0.451港元折讓約11.31%；及
- (iii) 股份於緊接該協議日期前十個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股0.448港元折讓約10.71%。

發行價乃由本公司、買方及賣方參考股份現行市價及現行市況後，經公平磋商釐定。董事認為，發行價、代價及該協議的條款及條件屬公平合理、根據現行市況釐定、按正常商業條款訂立並符合本公司及股東的整體利益。

本公司將向上市委員會申請准許代價股份上市及買賣。

有關賣方的資料

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，誠如賣方所告知，賣方為香港居民及商人，並為獨立第三方。

有關該等目標公司的資料

於本公布日期，目標公司A為於中國註冊成立的有限公司，其主要業務為物業發展及銷售建築材料。

於本公布日期，目標公司B為於中國註冊成立的有限公司，其主要業務為物業發展。

該等目標公司的財務資料

下文載列目標公司A於截至二零一九年十二月三十一日止財政年度的未經審核財務資料(僅供說明用途)：

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣千元
稅前淨虧損	1,981
稅後淨虧損	1,981

目標公司A於二零一七年六月六日曾展開清盤程序，而本集團當時以收購不良資產的方式收購目標公司A的51%權益。目標公司A自二零一七年六月六日起停止營運，直至本集團完成收購上述不良資產後為止。因此，並無截至二零一八年十二月三十一日止財政年度的目標公司A財務資料。(詳情請參閱本公司日期為二零一九年一月十五日的公布)

由於目標公司B於二零二零年五月十二日註冊成立，故並無截至二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止財政年度的目標公司B財務資料。

根據該等目標公司的未經審核管理賬目，目標公司A於二零二零年五月三十一日的未經審核資產總值及未經審核資產淨值分別約為人民幣416,599,000元及人民幣27,496,000元。目標公司B於二零二零年六月十七日的未經審核資產總值及未經審核負債淨值分別約為人民幣186,170,000元及人民幣183,000元。

對本公司股權架構的影響

於本公布日期，本公司擁有6,628,387,880股已發行股份。下文載列本公司(i)於本公布日期；及(ii)緊接配發及發行代價股份後(假設自本公布日期至完成日期本公司股本概無其他變動)：

	於本公布日期		緊接配發及發行代價股份後	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
Expert Corporate Limited (附註1)	3,001,200,000	45.28%	3,001,200,000	41.63%
Ever Ultimate Limited (附註2)	1,115,800,000	16.83%	1,115,800,000	15.48%
吳志忠先生 (附註2)	12,098,000	0.18%	12,098,000	0.17%
賣方	–	–	580,000,000	8.05%
其他公眾股東	2,499,289,880	37.71%	2,499,289,880	34.67%
總計：	<u>6,628,387,880</u>	<u>100.00%</u>	<u>7,208,387,880</u>	<u>100.00%</u>

附註：

1. Expert Corporate由本公司主席、執行董事及主要股東洪明顯先生實益全資擁有。因此，洪明顯先生被視為於Expert Corporate擁有的股份中擁有權益。
2. Ever Ultimate由吳志忠先生實益全資擁有。因此，吳志忠先生被視為於Ever Ultimate Limited擁有的股份中擁有權益。

進行收購事項之理由及裨益

本集團主要從事(i)資產管理業務(包括：a)物業發展及投資及b)不良資產、股本投資及基金管理)、(ii)提供金融相關服務(包括融資租賃服務、快捷貸款服務、財務顧問服務、擔保服務以及證券經紀服務)及(iii)商品貿易業務。

就收購目標權益A而言，董事會相信此將容許本公司取得目標公司A的全部所有權及控制權，令本公司增長策略在中國更能有效落實，並避免與任何不熟悉的第三方一同經營業務。

就收購目標權益B及債務而言，本集團認為於資產管理業務中進行的物業發展為帶動其增長的主要動力。由於本集團現時在福建省上杭縣擁有另一塊地塊，董事會相信，是次透過目標公司B收購目標土地B一事將會為本公司及其整體股東提供寶貴的商機及帶來協同效益。

由於代價將以發行代價股份的方式悉數支付，故本公司不會因為支付代價而面臨任何即時現金流出，並因此可將其現有的資金用作本集團的一般營運資金或用於其他投資機會（如適用）。

因此，董事會相信，由於收購事項屬於本集團資產管理分部的策略擴張，其與本集團整體業務策略一致，故收購事項符合本集團及股東的整體利益。基於上述原因，董事會認為收購事項（包括代價）屬公平合理，而訂立收購事項符合本公司及股東的整體利益。

緊接本公布日期前過去十二個月的股本集資活動

緊接本公布日期前過去十二個月內，本公司已進行下列股本集資活動：

公布日期	事件	所得款項淨額 (概約)	所得款項 擬定用途	所得款項 實際用途
二零二零年 六月二日	根據一般授權配售現有 股份及以先舊後 新方式認購新股份	100,191,246港元	償還本集團債項	按擬定用途

上市規則涵義

由於與收購事項（包括土地承諾金）有關的一項或以上適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但不足25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則的公告規定。

股東及潛在投資者應留意，該協議項下擬進行的收購事項須待若干先決條件達成，方可作實，而收購事項可能會亦可能不會完成。因此，股東及潛在投資者在買賣股份時務須審慎行事。

釋義

於本公布內，除文義另有所指者外，下列詞彙將具有下列涵義：

「收購事項」	指	收購目標權益A、目標權益B及債務
「該協議」	指	賣方與買方就收購事項所訂立日期為二零二零年六月十八日的買賣協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開放營業的日子(星期六、星期日或公眾假期，又或於上午九時正至下午五時正期間任何時候在香港懸掛八號或以上颱風警告信號或「黑色」暴雨警告信號的日子除外)
「本公司」	指	鼎豐集團控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：6878)
「完成」	指	根據該協議的條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	除買方與賣方以書面另行協定外，為條件達成日期後五個營業日內
「條件達成日期」	指	二零二零年七月三十一日(星期五)，除非買方與賣方另行相互書面協定予以延長
「代價」	指	代價A及代價B的統稱
「代價A」	指	買方須向賣方就目標權益A支付的總額人民幣69,160,000元
「代價B」	指	買方須向賣方就目標權益B及債務支付的總額人民幣141,960,000元
「代價股份」	指	本公司為支付代價而以發行價向賣方配發及發行的580,000,000股新股份

「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「債務」	指	目標公司B於完成時所結欠賣方的款項全額(不論本金、利息或其他金額)，有關金額將不低於人民幣95,164,200元(相當於約104,576,044港元)
「董事」	指	本公司董事
「Expert Corporate」	指	Expert Corporate Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司，由執行董事洪明顯先生全資及實益擁有
「福建聯泰」	指	福建聯泰房地產開發有限公司，於中國註冊成立的有限公司
「一般授權」	指	股東於二零一九年六月二十七日舉行的本公司股東週年大會上授予董事會的一般授權，以配發、發行及處理不超過1,272,677,576股可由本公司配發及發行的新股份
「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
「獨立第三方」	指	任何人士或公司及彼等各自的最終實益擁有人，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，有關人士或公司乃按照上市規則的規定並非本公司關連人士且為獨立於本公司及其關連人士的第三方
「發行價」	指	發行價每股代價股份0.40港元
「上市委員會」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「龍岩市管理」	指	龍岩市鼎豐盛商業綜合體管理有限公司，於中國註冊成立的有限公司，其由賣方間接全資擁有
「中國」	指	中華人民共和國，就本公布而言，不包括台灣、香港及澳門特別行政區
「買方」	指	鼎豐文化旅遊有限公司，為本公司間接全資附屬公司，其於開曼群島註冊成立為有限公司
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.0025港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「戰略合作協議」	指	按本公司日期為二零二零年四月二十七日的自願公布內披露，廈門鼎豐與賣方於二零二零年四月二十七日所訂立的無法律約束力戰略合作協議
「目標公司A」	指	威海中天房地產有限公司(前稱威海融璟房地產開發有限公司)，於中國成立的有限公司，由廈門鼎豐及漳州福塬分別擁有51%及49%權益，其於本公布日期並非本公司的附屬公司
「目標公司B」	指	上杭豐達置業有限公司，於中國成立的有限公司，其由福建聯泰及龍岩市管理分別擁有49%及51%權益
「該等目標公司」	指	目標公司A及目標公司B的統稱
「目標土地A」	指	位於中國山東省威海市文登區米山路以北及正氣路以東的地塊，土地面積約為72,290平方米

「目標土地B」	指	位於中國上杭縣臨城鎮金山路東側及二環路南側的地塊，佔地總面積約為69,994平方米
「目標權益A」	指	目標公司A的49%權益，由漳州福塬擁有
「目標權益B」	指	目標公司B的51%權益
「賣方」	指	蔡芳向，香港居民及商人，並為獨立第三方
「廈門鼎豐」	指	廈門鼎豐文化旅遊集團有限公司，為本公司間接全資附屬公司，其於中國註冊成立為有限公司
「廈門禾潤信」	指	廈門禾潤信商務諮詢有限公司，於中國註冊成立的有限公司，並為本公司間接全資附屬公司
「漳州福塬」	指	漳州福塬投資有限公司，於中國註冊成立的有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
鼎豐集團控股有限公司
 主席兼執行董事
洪明顯

香港，二零二零年六月十八日

為作說明用途，在本公布內，任何人民幣計值的金額均按1港元兌人民幣0.91元的匯率兌換為港元。上述所指兌換並不表示任何所涉金額已按、應已按或可按任何特定匯率兌換。

本公布中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

於本公布日期，執行董事包括洪明顯先生及吳志忠先生；非執行董事包括蔡華談先生及吳清函先生；而獨立非執行董事則包括陳星能先生、林洁霖先生及陳乃科先生。