

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公告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。

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)

有關出售上杭豐達置業有限公司51%股權的 須予披露及於附屬公司層面的關連交易

出售事項

董事會欣然宣布，於二零二一年三月十二日(交易時間後)，買方已同意收購而賣方(本公司間接全資附屬公司)已同意促使贛州鼎豐出售相當於出售公司全部股權51%的出售股份。

完成後，出售公司不再為本公司的附屬公司。

上市規則涵義

由於一項或以上適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的須予披露交易，並將須遵守申報及公告規定。

由於買方為出售公司全部股權中49%權益的現有登記擁有人，而出售公司於本公告日期為本公司的間接非全資附屬公司，故根據上市規則，買方為本公司於附屬公司層面的關連人士。

基於(i)買方根據上市規則為本公司於附屬公司層面的關連人士；(ii)董事(包括獨立非執行董事)已批准該協議的條款及出售事項；及(iii)本公司的獨立非執行董事已確認該協議的條款為公平合理、出售事項按正常商業條款或更佳條款進行，且符合本公司及股東的整體利益；該協議及出售事項將構成本公司的關連交易，並根據上市規則第14A.101條僅須遵守申報及公告規定，以及可豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

概無董事於該協議及據此擬進行的交易中擁有任何重大權益，且概無董事就批准該協議及據此擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。

該協議

於二零二一年三月十二日(交易時間後)，買方、賣方及出售公司訂立該協議，據此，買方已同意按總代價收購而賣方(本公司間接全資附屬公司)已同意促使贛州鼎豐出售相當於出售公司全部股權51%的出售股份。

該協議的主要條款概列如下：

日期 : 二零二一年三月十二日(交易時間後)

訂約方 : (i) 買方；

 (ii) 賣方；及

 (iii) 出售公司。

據買方告知，買方主要從事物業發展，並為出售公司全部股權中49%權益的現有登記擁有人，其因此為出售公司(本公司間接非全資附屬公司)的主要股東。因此，根據上市規則，買方為本公司於附屬公司層面的關連人士。根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司的關連交易。買方的最終實益擁有人為黃龍坤、闕鳳東、闕梓賢及湯玉生。

賣方為本公司的間接全資附屬公司，主要從事(其中包括)投資控股。

出售公司為本公司的間接非全資附屬公司，主要從事(其中包括)物業發展。

代價

根據該協議，作為出售事項的代價，買方將須向賣方支付由下列各項組成的總代價：

1. 該土地所產生的淨收益份額(「收益份額」)

買方將促使出售公司向賣方授出分佔銷售出售公司所持有該土地上的商品房住宅及停車位所產生的淨收益份額的權利。賣方將予收取的收益份額將按以下方程式計算：

$(\text{每平方米商品房住宅預售價格減每平方米人民幣8,200元}) \times 50\% \times 51\% \times$
商品房住宅可銷售面積(平方米)

加

$(\text{每個停車位預售價格減人民幣70,000元}) \times 50\% \times 51\% \times$ 停車位數目

出售公司將每月向賣方支付收益份額，具體時間為每個曆月的第10日前。倘每平方米商品房住宅預售價格少於每平方米人民幣8,200元，或每個停車位預售價格少於人民幣70,000元，賣方無權分佔任何收益或承擔任何負債及／或風險。所有稅項均須由買方及出售公司承擔。

該土地上商品房住宅的可銷售面積約為152,837平方米，可銷售停車位將約為1,488個。經獨立估值師初步評估後，預期賣方將予收取的收益份額的公平值將為人民幣47,480,000元(相當於約55,859,000港元)，該公平值乃根據收益份額的貼現現金流量計算。每平方米商品房住宅預期預售價格乃根據商品房住宅於二零二零年最後一季的每平方米實際平均預售價格，加每年預期價格升幅約1-3%及每個停車位於該期間內的預期預售價格人民幣80,000元(價格不變)而得出。

2. 品牌管理費(「許可費」)

完成後，賣方將准許出售公司繼續使用賣方品牌，以促進該土地可銷售面積的銷售。作為交換，買方須向賣方支付許可費，金額將為該土地上的商品房住宅及停車位的可銷售面積的含稅銷售收益總額的2%。買方將同時向賣方支付許可費及收益份額。

經獨立估值師初步評估後，預期賣方將予收取的許可費的公平值將為人民幣29,397,000元（相當於約34,585,000港元），該公平值乃根據許可費的貼現現金流量計算。

倘於結算日期當日尚有商品房住宅及／或停車位未售出，買方將有責任就每個未售商品房住宅及／或停車位支付收益份額及許可費，支付金額按以下方程式計算：

(截至結算日期為止已售商品房住宅的每平方米平均預售價格減人民幣8,200元)
x 50% x 51% x 未售商品房住宅面積(平方米)

加

(截至結算日期為止已售停車位的每個平均預售價格減人民幣70,000元) x
50% x 51% x 未售停車位數目

為保障賣方收取收益份額及許可費的權利，買方已同意讓賣方保留項目銷售回款帳戶查詢盾及查詢銷售網簽盤，使賣方可審視及追查出售公司的銷售及付款狀況。此外，買方將於每個曆月的最後一個營業日向賣方提供一份銷售月結報告，當中列明銷售價格、銷售單位及付款狀況，以供賣方核實收益份額及許可費。

代價基準

總代價由買方、賣方及出售公司公平磋商後按正常商業條款釐定，當中參考於出售公司於二零二零年十二月三十一日的未經審核經調整資產淨值（「經調整資產淨值」）中所佔的51%權益比例。經調整資產淨值為人民幣75,729,000元（相當於約89,093,000港元），其為以下各項的總和：

- (a) 出售公司於二零二零年十二月三十一日的未經審核綜合負債淨額人民幣1,631,000元；加
- (b) 獨立估值師使用市場法為該土地評定的市價估值人民幣570,000,000元；減
- (c) 該土地於二零二零年十二月三十一日的相關賬面值約人民幣492,640,000元。

出售股份(連同出售公司結欠前賣主的債務人民幣95,164,200元)最初由賣方於二零二零年七月以代價總額人民幣159,705,000元收購。出售公司已向賣方償還債務。償還債務後，賣方所收取的出售股份原收購成本為人民幣64,540,800元(相當於約75,930,000港元)。

由於獨立估值師初步評估於二零二零年十二月三十一日的總代價的公平值約為人民幣76,877,000元，故賣方相信，其將從投資出售股份中獲得回報。因此，董事(包括獨立非執行董事)認為，總代價及該協議的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

將予出售的資產

根據該協議，賣方已同意促使贛州鼎豐出售而買方已同意購買相當於出售公司全部股權51%的出售股份。

於本公告日期，買方為出售公司全部股權中49%權益的登記擁有人，贛州鼎豐為出售公司全部股權中51%權益的登記擁有人。出售公司的主要業務為物業發展，其主要資產為位於中國的該土地及發展中物業。有關物業發展項目名為鼎豐華城，為一項商住發展項目，佔地總面積約69,994平方米，其中部分住宅單位現已開放預售。

有關出售公司的財務資料

出售公司於二零二零年五月十二日註冊成立，於截至二零一九年十二月三十一日止年度並無有關出售公司的財務資料。於二零二零年十二月三十一日，出售公司的財務資料如下：

二零二零年五月十二日
(註冊成立日)至
十二月三十一日期間
人民幣千元
(未經審核)

收益	無
除稅前淨虧損	2,098
除稅後淨虧損	1,631

出售公司於二零二零年十二月三十一日的未經審核負債淨額為人民幣1,631,000元。

完成

完成將於完成日期落實。完成時，賣方將促使贛州鼎豐以零現金代價向買方轉讓出售股份。完成後，出售公司將不再為本公司附屬公司。因此，出售公司的財務業績將不再於本集團財務報表綜合入賬。

出售事項可能造成的財務影響及所得款項用途

經初步評估(i)出售公司於二零二零年十二月三十一日的財務資料及(ii)總代價，估計出售事項將使本公司錄得未經審核出售事項收益約11,322,000元(相當於約13,320,000港元)，其算法為：

- (i) 由獨立估值師初步評估，總代價於二零二零年十二月三十一日的公平值約人民幣76,877,000元；減
- (ii) 本集團應佔出售公司於二零二零年十二月三十一日的負債淨額約人民幣715,000元與收購該土地所產生的無形資產約人民幣66,270,000元的總和。

本集團將予錄得的實際出售事項收益或虧損須經過本公司核數師的最終審核。董事會擬將出售事項的所得款項淨額約人民幣76,757,000元(相當於約90,302,000港元)用作(i)於本集團一般及日常業務過程中收購有價資產，及(ii)本集團一般營運資金。

完成後，出售公司將由買方全資擁有，且不再為本公司附屬公司，其財務業績亦因此不再於本集團財務報表綜合入賬。

務請股東注意，上述數字僅供參考。就出售事項所錄得的實際收益或虧損可能與上文所述不同，其將經由本公司核數師最終審核後確定。

進行出售事項的理由及裨益

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。

董事認為，出售事項為一個良好機會，讓本集團在現階段將出售股份出售，以鎖定於出售該土地上的物業後將可變現的固定百分比溢利，並減低中國物業市場的潛在波動所帶來的未來風險。儘管出售公司於完成後將不再為本公司附屬公司，惟賣方將予收取的總代價讓本集團可獲得穩定的收入流，其應可改善本集團的整體現金流及流動資金水平。此外，出售事項完成意味本公司將不再需要就出售公司的建築或管理成本出資，但未來仍可從收取應佔溢利中獲利。這代表本集團其他業務範疇將可獲得更多資金，以用作收購資產及一般營運資金等。因此，董事認為，現在是本集團將出售股份出售，以從出售事項中變現溢利及釋放資金的機會，該等資金將於未來按上文「出售事項可能造成的財務影響及所得款項用途」一節所述的用途使用。

由於出售事項乃根據正常商業條款經公平磋商後進行，而本集團預期從出售事項中獲得收益，故董事認為，出售事項乃於一般及日常業務過程中進行，而該協議的條款屬公平合理並按正常商業條款訂立，訂立該協議亦符合本公司及股東的整體利益。

上市規則涵義

由於一項或以上適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的須予披露交易，並將須遵守申報及公告規定。

由於買方為出售公司全部股權中49%權益的現有登記擁有人，而出售公司於本公告日期為本公司的間接非全資附屬公司，故根據上市規則，買方為本公司於附屬公司層面的關連人士。

基於(i)買方根據上市規則為本公司於附屬公司層面的關連人士；(ii)本公司董事(包括獨立非執行董事)已批准該協議的條款及出售事項；及(iii)獨立非執行董事已確認該協議的條款為公平合理、出售事項按正常商業條款或更佳條款進行，且符合本公司及股東的整體利益；該協議及出售事項將構成本公司的關連交易，並根據上市規則第14A.101條僅須遵守申報及公告規定，以及可豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

概無董事於該協議及據此擬進行的交易中擁有任何重大權益，且概無董事就批准該協議及據此擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。

釋義

於本公告內，除文義另有所指者外，下列詞彙具有下列涵義：

「該協議」	指	買方、出售公司及賣方就買賣出售股份所訂立日期為二零二一年三月十二日的書面協議
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「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，其股份於主板上市(股份代號：6878)
「完成」	指	根據該協議的條款完成出售事項
「完成日期」	指	簽訂該協議後一個營業日
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「債務」	指	出售公司之前結欠原賣主的款項人民幣95,164,200元，其於本公告日期前已向賣方悉數結算

「出售事項」	指	贛州鼎豐(由賣方促使)根據該協議的條款向買方出售於出售公司全部股權中的51%權益
「出售股份」	指	贛州鼎豐所持有於出售公司的全部股權中的51%權益
「出售公司」	指	上杭豐達置業有限公司，於中國成立的有限責任公司，由買方及贛州鼎豐於本公告日期分別擁有49%及51%
「董事」	指	本公司董事
「贛州鼎豐」	指	贛州鼎豐文化旅遊發展有限公司，於中國成立的有限責任公司，為本公司及賣方的間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該土地」	指	出售公司所持有的地塊，位於中國上杭縣臨城鎮金山路東側及二環路南側，佔地總面積約為69,994平方米
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「主板」	指	聯交所主板
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣
「買方」	指	福建聯泰房地產開發有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司

「結算日期」	指	該土地上的商品房住宅預售達到該土地整體商品房住宅總數的80%的日期，或二零二二年十二月三十一日（以較早者為準）
「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
「總代價」	指	收益份額及許可費的統稱
「賣方」	指	鼎豐文化旅遊有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，於開曼群島註冊成立為有限公司
「港元」	指	香港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「%」	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，二零二一年三月十二日

就本公告而言，人民幣兌港元乃按1港元兌人民幣0.85元的匯率換算。此並不表示任何人民幣或港元金額可按或應已按上述匯率或任何其他匯率兌換。

於本公告日期，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。

本公告中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。