

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。

## 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

#### 參與收購位於浙江省的地塊的

#### 主要交易

##### 該等收購事項

為強化本集團的優質資產組合，董事會欣然宣布，於二零一八年十一月八日，賣方已授予買方收購地塊A及地塊B的土地使用權的權利。兩幅土地均位於中國浙江省龍泉市城東社區，所涉代價分別為人民幣430,300,000元及人民幣704,750,000元(分別相當於488,977,272.7港元及800,852,272.7港元)。賣方於完成審核買方所提交的文件，並完成審查買方的資格後，買方與賣方將訂立確認信A及確認信B，以確認賣方向買方分別授出地塊A及地塊B的土地使用權。

##### 上市規則涵義

由於與收購事項A(與收購事項B合併計算)有關的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故該等收購事項構成本公司一項主要交易，並須遵守上市規則的申報、公告、通函及股東批准規定。

由於並無股東於該等收購事項中擁有利益，致使須於就批准該等收購事項而召開的股東大會放棄投票，故此，本公司經由兩名主要股東Ever Ultimate Limited及Expert Corporate Limited（分別持有1,115,800,000股股份及1,968,200,000股股份，合共佔本公司於本公布日期的已發行股本約57.85%）以發出書面批准的方式，批准該等收購事項。因此，根據上市規則第14.44條，其獲豁免遵守就批准該等收購事項召開股東大會的規定。

本公司將於二零一八年十一月二十九日或之前向股東寄發通函，當中載有按上市規則所規定有關該等收購事項的進一步資料。

## **I. 該等收購事項**

董事會欣然宣布，於二零一八年十一月八日，賣方已授予買方收購地塊A及地塊B的土地使用權的權利。兩幅土地均位於中國浙江省龍泉市城東社區，所涉代價分別為人民幣430,300,000元及人民幣704,750,000元（分別相當於488,977,272.7港元及800,852,272.7港元）。賣方於完成審核買方所提交的文件，並完成審查買方的資格後，買方與賣方將訂立確認信A及確認信B，以確認賣方向買方分別授出地塊A及地塊B的土地使用權。

## **II. 背景**

本集團近年一直透過自有資源，積極探索收購優質資產的機會。投資者A及投資者B經營多年房地產發展業務。為充分發揮本集團的財務資源及現有管理層經驗，本集團應邀參與收購該等地塊。於收購該等地塊前，廈門鼎豐（本公司的間接全資附屬公司）、投資者A、投資者B及買方（本公司於本公布日期間接擁有70%權益的附屬公司）已訂立合作協議。

### III. 合作事項

根據合作協議，投資者A、投資者B及廈門鼎豐有意按20:10:70的股權比例共同收購及發展該等地塊。為使收購程序順利進行，廈門鼎豐現已成為買方的唯一登記股東，並將認購買方所有股權。買方的股權僅會於買方獲授收購該等地塊的土地使用權的權利後全數繳足。廈門鼎豐在賣方授予買方收購該等地塊的土地使用權的權利後，實際為投資者A及投資者B分別持有買方的20%及10%股權。買方取得該等地塊的土地使用權後，廈門鼎豐將轉回上述買方股權予投資者A及投資者B。根據合作協議，倘未能取得收購該等地塊的土地使用權的權利，合作協議將告失效及買方將成為本公司的間接全資附屬公司，而投資者A及投資者B將不再持有買方任何股權。

#### (i) 合作事項的主要條款

合作協議的主要條款載列如下：

日期：二零一八年十一月二日

訂約方：(1) 廈門鼎豐，本公司的間接全資附屬公司；

(2) 投資者A；

(3) 投資者B；及

(4) 買方。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，投資者A、投資者B及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

#### 資本承擔

根據合作協議，倘買方獲授收購該等地塊的土地使用權的權利，買方將成立項目公司，以負責於該等地塊上進行發展及建設工程。

下表載述於本公布日期及於買方取得該等地塊的土地使用權後，持有買方股權的登記擁有人：

	於本公布日期		於買方取得該等地塊的 土地使用權後	
	註冊資本 人民幣 (百萬元)	股權	註冊資本 人民幣 (百萬元)	股權
廈門鼎豐 (附註1)	100	100%	70	70%
投資者A	—	—	20	20%
投資者B	—	—	10	10%
<b>總計：</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>

附註1：廈門鼎豐在賣方授予買方收購該等地塊的土地使用權的權利後，實際為投資者A及投資者B分別持有買方的20%及10%股權。

於本公布日期，買方的全數註冊資本尚未繳足。預期廈門鼎豐將予繳付的註冊資本將以本集團內部資源撥付。

於本公布日期，廈門鼎豐及該等投資者已分別向買方出資支付有關該等地塊的土地使用權的訂金，而買方已支付訂金作為保證金（「保證金」）。根據合作協議，倘買方並未獲授收購該等地塊的土地使用權的權利，保證金將退還予買方，而買方其後將向廈門鼎豐及該等投資者退還彼等各自的出資額。

視乎買方是否獲授收購該等地塊的土地使用權的權利，合作協議的訂約方已同意暫定資本承擔額將為人民幣800,000,000元，當中人民幣100,000,000元用作註冊資本及人民幣700,000,000元用作向買方提供股東貸款。

廈門鼎豐及該等投資者應付的金額及付款時間如下：

	首筆付款： 於簽訂 合作協議後 人民幣 (百萬元)	第二筆付款： 該等收購事項 有關的轉讓協議 後20日內 人民幣 (百萬元)	第三筆付款： (i)於項目公司 接獲首階段工程 的施工批文及 地方政府發出 支付代價結餘 通知書後；或 (ii)於簽訂與該等 收購事項有關 的轉讓協議日期 起計12個月內 (以較早者為準) 人民幣 (百萬元)
廈門鼎豐	161	349	140
該等投資者(整體)	69	21	60
<b>總計：</b>	<b>230</b>	<b>370</b>	<b>200</b>

資本承擔額的首筆付款為數人民幣230,000,000元已由廈門鼎豐及該等投資者支付，並已用作保證金。有關該等收購事項的詳情，請參閱本公布下文「該等地塊」一節。

資本承擔額的第二筆付款為數人民幣370,000,000元將不會按廈門鼎豐及該等投資者各自於買方的股權比例支付。廈門鼎豐將相對其股權比例向買方額外出資人民幣90,000,000元，作為給予買方的貸款。由於在該等投資者出資後，買方將不會成為本公司的關連附屬公司，故上述由廈門鼎豐作出的資本承擔概不會構成本集團向關連人士提供財務援助。因此，本集團向買方作出的資本承擔額人民幣349,000,000元毋須遵守上市規則第13.13條及第14A.89條的規定。倘上市規則有所規定，本公司將於關鍵時刻發表相關公布。

資本承擔額的第三筆付款為數人民幣200,000,000元將按廈門鼎豐及該等投資者各自於買方的股權比例支付。

### **買方管理層**

待授出收購該等地塊的土地使用權的權利後，買方的董事會將由五(5)名董事組成，當中，投資者A及投資者B將各自提名一(1)名董事及廈門鼎豐將提名三(3)名董事，並選出其中一名擔任買方的主席。買方將於該等地塊完工後委託廈門鼎豐擔任該等地塊的管理人。

## **(ii) 有關買方及該等投資者的資料**

### **買方**

買方為一間於二零一八年八月在中國成立的有限公司，主要經營(其中包括)文化旅遊項目開發、管理；藝術文化傳播；房地產開發；及酒店管理等業務。買方於本公布日期為本公司間接擁有70%權益的附屬公司。於本公布日期，買方尚未開展商業活動，且自成立以來並無錄得任何收益或溢利。

### **投資者A**

據投資者A告知，投資者A為一間於中國成立的有限公司，主要經營商品房開發及銷售業務。

## **投資者B**

據投資者B告知，投資者B為一間於中國成立的有限公司，主要經營房地產開發及銷售業務。

### **(iii) 進行合作事項的原因及好處**

鑒於本集團並非房地產發展商，故透過與該等投資者成立合資企業，本集團將能充分利用該等投資者於物業發展及銷售上的資源及專長，並長遠為買方的營運帶來助益，減輕本集團原需承擔的財務承擔。

董事(包括獨立非執行董事)認為，合作協議的條款屬公平合理，為於本集團一般及日常業務過程中訂立的正常商業條款或更佳條款，並符合本公司及其股東的整體利益。

## **IV. 該等收購事項的詳情**

該等收購事項的主要條款載列如下：

- (i) 日期 : 二零一八年十一月八日  
(即買方獲授收購該等地塊的土地使用權的權利之日)
- (ii) 訂約方 : (i) 買方；及  
(ii) 龍泉市國土資源局，作為賣方。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

### **(iii) 該等地塊**

#### **地塊A**

地塊A位於中國浙江省龍泉市東茶路以南、環城東路以東、龍泉溪以北，土地總面積約為67,231平方米，作住宅及商業用途。地塊A的土地使用權期限為70年(住宅面積)及40年(商業面積)。

### **地塊B**

地塊B位於中國浙江省龍泉市東茶路以南、環城東路以東、龍泉溪以北，土地總面積約為112,560平方米，作住宅及商業用途。地塊B的土地使用權期限為70年（住宅面積）及40年（商業面積）。

#### **(iv) 代價及付款**

##### **地塊A**

代價A為人民幣430,300,000元（相當於488,977,272.7港元），其將按以下方式結付：

- (i) 地塊A價格的20%為數人民幣86,060,000元（相當於約97,795,454.5港元）已由買方支付作為保證金，並將用作結付部分代價A；
- (ii) 代價A的30%為數人民幣129,090,000元（相當於約146,693,181.8港元）須於買方簽訂指定規格的國有建設用地使用權出讓合同（「出讓合同A」）之日起計一個月內支付；及
- (iii) 代價A的餘額須於出讓合同A日期起計12個月內全數支付。

在釐定代價A時，本公司曾考慮地塊A的位置及面積，以及當前市場狀況。

待賣方就買方所提交的文件完成最終審核，並完成審查買方的資格後，賣方將與買方訂立確認信A，以確認授出地塊A的土地使用權。於簽訂確認信A後10個營業日內，買方與賣方將簽立出讓合同A。

代價A已經並將會以廈門鼎豐及該等投資者向買方作出的資本承擔額撥付。



## **地塊B**

代價B為人民幣704,750,000元（相當於800,852,272.7港元），其將按以下方式結付：

- (i) 地塊B價格的20%為數人民幣140,950,000元（相當於約160,170,454.5港元）已由買方支付作為保證金，並將用作結付部分代價B；
- (ii) 代價B的30%為數人民幣211,425,000元（相當於約240,255,681.8港元）須於買方簽訂指定規格的國有建設用地使用權出讓合同（「出讓合同B」，連同出讓合同A合稱「該等出讓合同」）之日起計一個月內支付；及
- (iii) 代價B的餘額須於出讓合同B日期起計12個月內全數支付。

在釐定代價B時，本公司曾考慮地塊B的位置及面積，以及當前市場狀況。

待賣方就買方所提交的文件完成最終審核，並完成審查買方的資格後，賣方將與買方訂立確認信B，以確認授出地塊B的土地使用權。於簽訂確認信B後10個營業日內，買方與賣方將簽立出讓合同B。

代價B已經並將會以廈門鼎豐及該等投資者向買方作出的資本承擔額撥付。

## **(v) 賣方資料**

賣方為中國地方政府機關，負責處理（其中包括）中國浙江省龍泉市的土地使用權出售事宜。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

**(vi) 進行該等收購事項的原因及好處**

本集團為中國及香港中短期融資及融資相關解決方案供應商，主要提供：(i)資產管理服務(包括物業、股本及不良資產投資)；(ii)融資租賃服務；及(iii)金融服務(包括財務顧問服務、快捷貸款服務、擔保服務及供應鏈服務)。

誠如本公司二零一八年中中期報告所披露，本集團認為，資產管理業務為帶動增長的主要推動力，並正積極尋找機會擴展該業務。本集團繼續執行其業務策略，並正積極於其他省份尋找具備高回報潛力的優質資產。

該等地塊預期將發展成一項商住綜合項目，包括酒店及商場。董事會經考慮該等地塊所在地區的經濟概況，認為該等收購事項將為本公司及其整體股東創造寶貴商機。

董事會相信，該等收購事項是本集團資產管理分部配合本集團整體業務策略所進行的戰略擴張一部分，並因此符合本集團及股東的整體利益。基於上文所述，董事會認為，該等收購事項(包括代價A及代價B)屬公平合理，而訂立該等收購事項符合本公司及股東的整體利益。

**V. 上市規則涵義**

**合作事項**

由於締結合作關係涉及的所有適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)並無超過5%，故根據上市規則第14章，訂立合作協議並不構成本公司一項須予披露交易。

## 該等收購事項

由於與收購事項A(與收購事項B合併計算)有關的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故該等收購事項構成本公司一項主要交易，並須遵守上市規則的申報、公告、通函及股東批准規定。

由於並無股東於該等收購事項中擁有利益，致使須於就批准該等收購事項而召開的股東大會放棄投票，故此，本公司經由兩名主要股東Ever Ultimate Limited及Expert Corporate Limited(分別持有1,115,800,000股股份及1,968,200,000股股份，合共佔本公司於本公布日期的已發行股本約57.85%)以發出書面批准的方式，批准該等收購事項。因此，根據上市規則第14.44條，其獲豁免遵守就批准該等收購事項召開股東大會的規定。

本公司將於二零一八年十一月二十九日或之前向股東寄發通函，當中載有按上市規則所規定有關該等收購事項的進一步資料。

## VI. 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：

「該等收購事項」	指	收購事項A及收購事項B的統稱
「收購事項A」	指	通過買方成功競買下收購地塊A的土地使用權
「收購事項B」	指	通過買方成功競買下收購地塊B的土地使用權
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「競買」	指	就地塊A及地塊B的土地使用權進行競買及公開招標
「董事會」	指	本公司董事會
「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)

「確認信A」	指	買方與賣方之間將訂立的確認信，確認買方成功以代價A競買地塊A
「確認信B」	指	買方與賣方之間將訂立的確認信，確認買方成功以代價B競買地塊B
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	代價A及代價B的統稱
「代價A」	指	買方就地塊A的土地使用權向賣方支付的金額人民幣430,300,000元（相當於約488,977,272.7港元）
「代價B」	指	買方就地塊B的土地使用權向賣方支付的金額人民幣704,750,000元（相當於約800,852,272.7港元）
「合作事項」	指	廈門鼎豐、投資者A及投資者B以持有該等地塊為目的而擬定協助買方成立合資企業
「合作協議」	指	廈門鼎豐、投資者A及投資者B與買方就該等收購事項聯合經營及投資於買方所訂立日期為二零一八年十一月二日的有條件合作協議
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，任何人士或公司及彼等各自的股東、最終實益擁有人(如適用)及聯繫人士為獨立於本公司及其關連人士的第三方，而其眾數詞亦應作相應詮釋
「訂金」	指	地塊A及地塊B的代價總額的20%，其已由買方支付作為保證金，並將用作結付部分代價
「投資者A」	指	一間於中國成立的有限公司，為獨立第三方
「投資者B」	指	一間於中國成立的有限公司，為獨立第三方
「該等投資者」	指	投資者A及投資者B的統稱
「地塊A」	指	位於東茶路以南、環城東路以東、龍泉溪以北的一塊土地，土地總面積約67,231平方米
「地塊B」	指	位於東茶路以南、環城東路以東、龍泉溪以北的一塊土地，土地總面積約112,560平方米
「該等地塊」	指	地塊A及地塊B的統稱
「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，就本公布而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

「項目公司」	指	買方擬待獲授收購該等地塊的土地使用權的權利後於中國成立的一間公司，其將負責於該等地塊上進行發展及建設工程
「公開招標」	指	賣方按照相關中國法律及法規，於二零一八年十一月八日為出售該等地塊而進行公開招標
「買方」	指	龍泉市鼎豐文化旅遊有限公司，於本公布日期為本公司的間接擁有70%權益的附屬公司，其於中國註冊成立為有限公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值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
「賣方」	指	龍泉市國土資源局，中國地方政府機關，負責處理(其中包括)中國浙江省龍泉市的土地使用權出售事宜
「廈門鼎豐」	指	廈門鼎豐文化旅遊集團有限公司，本公司的間接全資附屬公司，其於中國註冊成立為有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「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，二零一八年十一月八日

在本公布內，人民幣兌港元的換算按1港元兌人民幣0.88元的匯率進行，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。

於本公布日期，執行董事包括洪明顯先生、吳志忠先生及蔡華談先生；非執行董事包括蔡劍鋒先生及吳清函先生；而獨立非執行董事則包括陳星能先生、林浩霖先生及曾海聲先生。

本公布中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。