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)

有關須予披露交易的補充公布

謹此提述鼎豐集團控股有限公司(「**本公司**」)日期為二零二零年六月十八日的公布(「**該公布**」)，內容有關下列須予披露交易：(1)收購威海中天房地產有限公司49%權益；及(2)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。除另有界定者外，本公布所用詞彙與該公布所界定者具有相同涵義。

本公布旨在為補充有關代價基準的資料而作出。

代價A

(a) 未來發展

董事會得知，目標公司A的主要資產為目標土地A的土地使用權，土地的總面積約為72,290平方米，由第1部分(龍都麗景第1及2期，佔地29,092平方米)及第2部分(龍都麗景第3及4期，佔地43,198平方米)組成。本公司已特別考慮了目標土地A的物業的預計未來發展，尤其是第2部分，預計將發展成住宅及商業混合用途綜合體。根據本公司先前就類似物業的成交所作出的初步市場研究，住宅單位及商業單位的每平方米平均單位價格分別約人民幣7,000元及人民幣16,000元。預計自目標公司A的49%權益所產生的按比例預期未經審核溢利將高於代價A約50%。因此，本公司認為，該項預期溢利為上述相對目標公司A的經調整資產淨值的49%比例權益存在52.7%溢價的代價A提供理據。上述未經審核資料乃根據本公司的初步內部資料編製，其可能基於各種潛在

不確定因素，而與按年度或半年度基準刊發的經審核或未經審核綜合財務報表所披露者不同。因此，上文所提供的資料僅供本公司股東及投資者參考，其不能視作盈利預測。

(b) 發行代價股份

在釐定代價A時，本公司亦已計及發行代價股份可減少現金流出的好處。為了本公司及其股東的整體利益，本公司希望透過發行代價股份，以此作為收購目標權益A的代價，以減少本公司現金流出。有鑒於此，本公司已盡其最大努力説服賣方不收取現金而是接納代價股份。發行代價股份並不等於支付現金。再者，倘本公司透過借貸以支付現金而非透過發行代價股份以作為代價，本公司將會產生額外財務成本。經與賣方多番商討，賣方僅願意在相對目標公司A的經調整資產淨值的49%比例權益存在溢價的情況下，接納代價股份而不收取現金。本公司認為，發行代價股份可限制現金流出，讓本公司可將其現有資金用於本集團一般營運或其他投資機遇上，從而為本公司財務狀況帶來更大靈活性，因此，上述存在52.7%溢價的代價A為合理。

(c) 未償還貸款

此外，本公司在釐定代價A時亦已計及漳州福塬結欠賣方的債務。誠如該公布第2頁所述，「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。」又誠如該公布所進一步披露，漳州福塬現時結欠賣方及／或其受控制公司若干債務。漳州福塬已同意向賣方的指定人士（即廈門禾潤信）轉移目標權益A（「**轉移事項**」），作為償還人民幣70,000,000元的有關債務（按賣方所告知）（「**未償還貸款**」）的方式。倘代價A不足以應付未償還貸款，賣方及漳州福塬不會同意向買方出售目標權益A。完成後，未償還貸款將透過轉移事項全數結清。

本公司在考慮並衡量上述一系列因素後，認為代價A屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

代價B

(a) 協同效益

賣方已就目標土地B作出付款一事是本公司釐定代價B時考慮的其中一項因素，但此並非唯一釐定因素。本公司認為，綜合多項因素，下述存在溢價的代價B為合理。

本集團現時於同區擁有另一土地(「**現有項目**」)，其毗鄰目標土地B。在釐定代價B時，董事會相信，現時透過目標公司B收購目標土地B的做法將為本公司及其整體股東提供寶貴商機及協同效益，因為其將防止目標土地B被本集團的競爭對手及／或任何可能對本集團現有項目構成負面影響(並繼而將影響其於同區現正興建住宅及商業混合用途綜合體的現有土地的物業業務及銷售)的第三方收購。

(b) 規模經濟效益

經考慮目標土地B的未來成本分析，隨著收購目標土地B，本集團現有項目的規模經濟效益將有所改善，本集團賺取利潤的可能性亦將提升。目標土地B的總樓面面積率估計將約為210,000平方米。約155,000平方米將用於興建住宅單位。約55,000平方米將用於興建商業綜合體(即購物商場)，其將與現時面積約22,500平方米並將坐落於現有項目的商業綜合體(即酒店及辦公室)產生協同效益。於該兩座綜合大樓內經營的商業業務將彼此互補及共同進步，力求成為中國上杭縣的新商業中心。新創立的市中心將反過來大幅提升項目於市內的區域價值。根據公司內部的初步市場估計，預期住宅單位的銷售價格將因應區域地位提升而可能增加不少於10%。預期目標土地B的住宅單位將較位於現有項目的單位早出售。因此，該兩幅土地的單位銷售之間將不存在競爭，而後續銷售還可溫和推高房價，讓本集團可獲取最佳收入回報。同時，對整體銷售節奏所採取的控制措施亦可有效降低銷售推廣成本並把品牌價值推至最高。本集團相信，兩個項目的合併總單位量足以奠定其未來成為上杭縣新市中心的地位。此外，有關的互補商業模式可全方位及全天候地滿足所有年齡階層的消費需求。同時，目標土地B及現有項目的總計住宅區面積相當龐大，亦將為綜合大樓及酒店辦公室綜合體帶來固定顧客群體。本公

司相信，由於城市級別不同，故本項目將成為具有獨特色彩的新市中心。商業設施一般將提升住宅單位的素質，並從而將提升潛在售價。龐大的住宅單位數量將可為區內各行各業提供穩定顧客流，繼而提升整體商業價值。

(c) 發行代價股份

誠如上文所述，董事會認為，以代價股份取代現金來結算代價B將可限制現金流出，讓本公司可將現有資金用於本集團一般營運或其他投資機遇上，從而為本公司財務狀況帶來更大靈活性。有鑒於此，儘管代價B相對賣方作出的比例付款金額約人民幣95,000,000元存在49.6%溢價，但本公司認為，經計及上述因素，代價B的基準屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

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，二零二零年七月七日

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。