
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的鼎豐集團控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交予買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚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之有限公司)

(股份代號：6878)

有關出售福建中海外城市開發有限公司

51% 股權的主要交易

鼎豐集團控股有限公司董事會函件載於本通函第5至19頁。

二零二零年十二月十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 – 本集團的財務資料	20
附錄二 – 估值報告	23
附錄三 – 一般資料	35

釋 義

於本通函內，除文義另有所指者外，下列詞彙具有下列涵義：

「該協議」	指	各訂約方就出售事項所訂立日期為二零二零年十一月十二日的重組協議
「該公布」	指	本公司刊發日期為二零二零年十一月十二日有關(其中包括)出售事項的公布
「董事會」	指	董事會
「現金代價」	指	買方根據該協議就銷售股份應付的代價人民幣51,000,000元(相當於約59,302,000港元)
「本公司」	指	鼎豐集團控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市
「完成」	指	按照該協議的條款及條件完成買賣銷售股份
「條件達成日期」	指	二零二零年十二月三十一日，除非各訂約方另行以書明方式互相協定延長有關日期，則作別論
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞彙的涵義
「鼎豐中國」	指	鼎豐集團(中國)有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「鼎豐管理」	指	鼎豐商業管理有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據該協議擬向買方出售銷售股份
「出售公司」	指	福建中海外城市開發有限公司，前稱贛州市嘉恒商務諮詢有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，其於最後實際可行日期由賣方全資擁有

釋 義

「出售集團」	指	出售公司、附屬公司A、附屬公司B、附屬公司C、附屬公司D、附屬公司A1、附屬公司A2、附屬公司A3及投資公司A的統稱
「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
「投資公司A」	指	鼎豐擔保股份有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，由鼎豐中國擁有90%及附屬公司A擁有10%
「獨立第三方」	指	據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，任何並非按上市規則界定為本公司關連人士的人士或公司及彼等各自的最終實益擁有人
「獨立估值師」	指	泓亮諮詢及評估有限公司，由本公司聘請以編製土地1及土地2估值報告的獨立估值師
「土地1」	指	附屬公司B合法擁有的兩幅土塊，其位於中國浙江省麗水市大猷街與大洋路交叉口西北側，佔地總面積約74,721平方米
「土地2」	指	附屬公司C合法擁有的兩幅土塊，其位於中國浙江省麗水市景寧外舍區人民北路北側與外舍路東側，佔地總面積約173,934平方米
「最後實際可行日期」	指	二零二零年十二月九日，即本通函刊印前可查證本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「各訂約方」	指	該協議的訂約方，分別為買方、賣方及鼎豐中國
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣

釋 義

「買方」	指	中海外城市開發有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，並為一名獨立第三方
「銷售股份」	指	出售公司全部已發行股本的51%
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.0025港元的股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司A」	指	廈門採購寶供應鏈科技有限公司，前稱廈門鼎豐供應鏈發展有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，並為鼎豐中國的全資附屬公司
「附屬公司A1」	指	廈門佳逸供應鏈管理有限公司，前稱廈門共鑫貿易有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，並為附屬公司A的全資附屬公司
「附屬公司A2」	指	麗水佳逸供應鏈管理有限公司，前稱景寧鼎豐供應鏈管理有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，並為附屬公司A的全資附屬公司
「附屬公司A3」	指	贛州佳逸供應鏈管理有限公司，前稱贛州嘉創供應鏈管理有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，並為附屬公司A的全資附屬公司
「附屬公司B」	指	麗水市富豐文化旅遊有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，並為出售公司的全資附屬公司

釋 義

「附屬公司C」	指	景寧外舍古鎮旅遊投資發展有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，並為出售公司的全資附屬公司
「附屬公司D」	指	廈門問鼎商業運營管理有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，並為鼎豐管理的全資附屬公司
「總代價」	指	買方根據該協議就銷售股份應付的現金代價連同股息權利的總額
「該等轉讓事項」	指	轉讓事項1及轉讓事項2的統稱
「賣方」	指	廈門鼎豐文化旅遊集團有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，並為本公司的全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

在本通函內，人民幣兌換港元乃按1港元兌人民幣0.86元的匯率換算。上述匯率僅供參考，並不表示任何款額已按、可按或可能按上述匯率或任何其他匯率兌換。

DIFFER GROUP HOLDING COMPANY LIMITED
鼎豐集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：6878)

執行董事：

洪明顯先生(主席)

吳志忠先生(行政總裁)

非執行董事：

蔡華談先生(名譽主席)

吳清函先生

獨立非執行董事：

陳星能先生

林洁霖先生

陳乃科先生

註冊辦事處：

Cricket Square,

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

中國總辦事處及

主要營業地點：

中國福建省

廈門市

湖里區

高林中路503號

鼎豐財富中心33層

香港主要營業地點：

香港

中環干諾道中13-14號

歐陸貿易中心16樓

敬啟者：

有關出售福建中海外城市開發有限公司
51%股權的主要交易

緒言

董事會宣布，於二零二零年十一月十二日，買方(獨立第三方)與同為本公司間接全資附屬公司的賣方及鼎豐中國訂立該協議，據此，買方已同意按由現金代價及股息權利組成的總代價收購銷售股份，而賣方亦已同意出售銷售股份。

董事會函件

由於根據上市規則的一項或以上適用百分比率超過25%但不足75%，故根據該協議擬進行的出售事項構成本公司的主要交易，並因此須遵守上市規則第14章的申報、公告及股東批准規定。

本通函旨在向閣下提供有關出售事項的進一步資料及上市規則所規定的其他資料。

買賣協議

下文載列該協議的主要條款：

日期：二零二零年十一月十二日

訂約方：買方：中海外城市開發有限公司，為獨立第三方，其最終實益擁有人為(i)中國城鎮化促進會；及(ii)中國工業經濟學會，而此兩者均由中國多個政府機關設立

賣方：廈門鼎豐文化旅遊集團有限公司，本公司的全資附屬公司

鼎豐中國：鼎豐集團(中國)有限公司，本公司的全資附屬公司

有關本集團及買方的資料

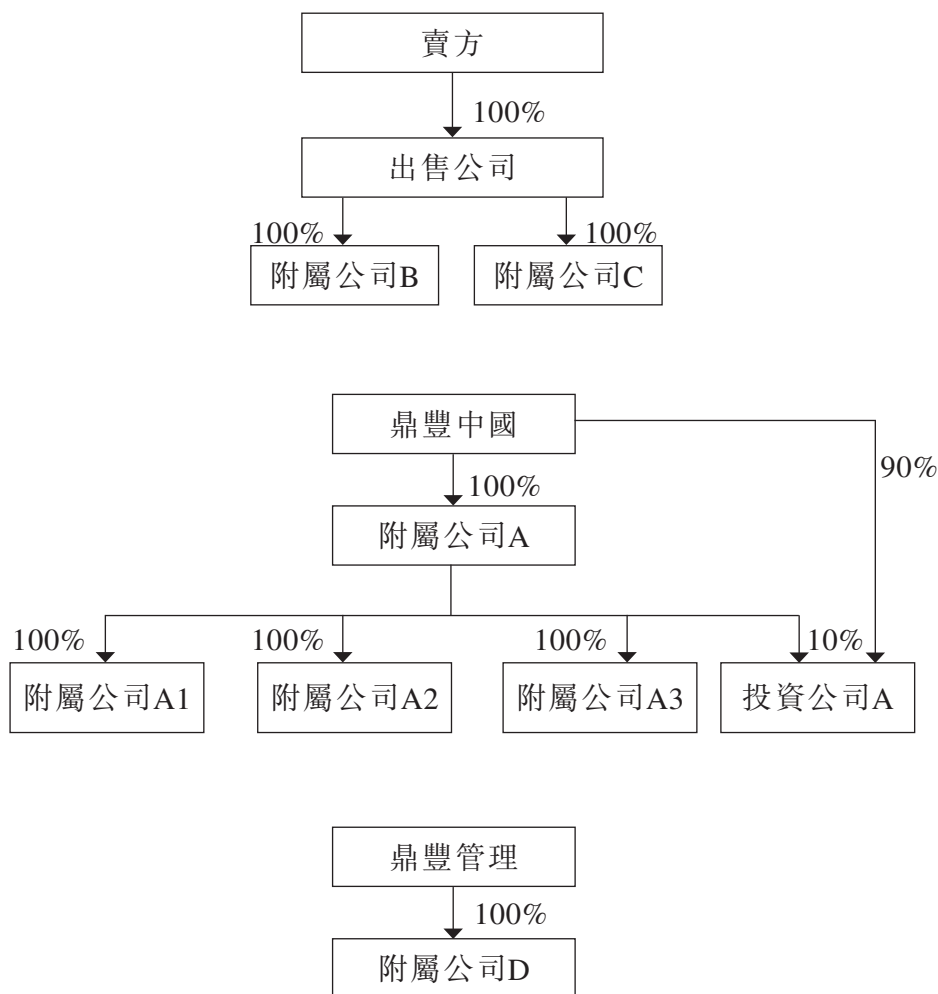
據買方告知，買方為一家於中國註冊成立的有限責任公司。買方於中國持有超過20家附屬公司，其就此主要從事物業發展、貨物運輸及建築材料貿易等大型業務。買方由中國多個政府機關設立。

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

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。

待售資產

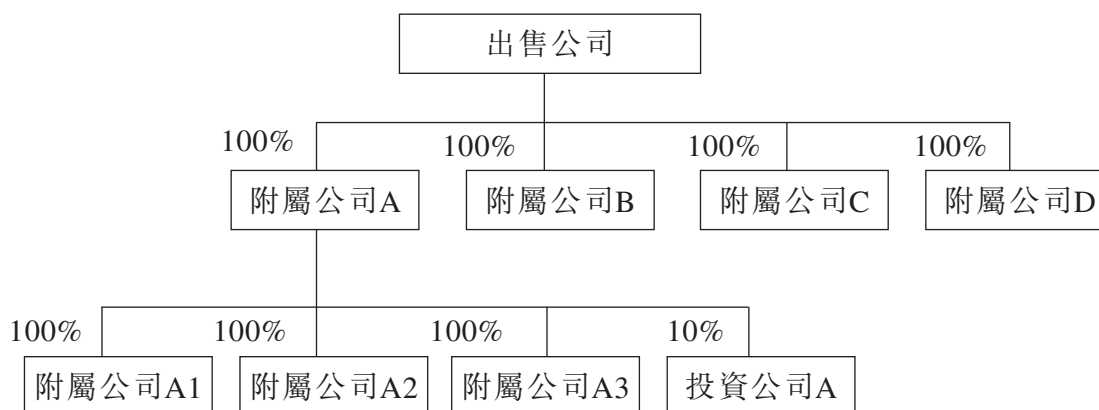
根據該協議，買方已同意收購銷售股份，即出售公司全部已發行股本的51%，而賣方亦已同意出售銷售股份。下圖載列出售集團於最後實際可行日期的集團架構：



根據該協議，(i)鼎豐中國承諾於完成後3日內以代價人民幣30,000,000元（相當於約34,884,000港元）向出售公司轉讓其於附屬公司A持有的全部100%股權（「轉讓事項1」）；及(ii)賣方及／或鼎豐中國須促使鼎豐管理於完成後3日內以零代價向出售公司轉讓其於附屬公司D持有的全部100%股權（「轉讓事項2」）。

董事會函件

下圖載列出售集團於完成後及於該等轉讓事項完成後的集團架構：



附註1：附屬公司A將於轉讓事項1完成後成為出售公司的直接全資附屬公司。

附註2：附屬公司A1、附屬公司A2及附屬公司A3將於轉讓事項1完成後成為出售公司的間接全資附屬公司。

附註3：附屬公司D將於轉讓事項2完成後成為出售公司的直接全資附屬公司。

有關出售集團的資料

出售公司於中國註冊成立，其主要於中國從事投資控股，且並無任何重大業務營運。

附屬公司A、附屬公司A1、附屬公司A2及附屬公司A3於中國從事商品貿易業務。投資公司A主要於中國從事擔保業務，其由鼎豐中國擁有90%及附屬公司A擁有10%。

附屬公司B主要於中國從事旅遊項目開發及投資。附屬公司B的主要資產為土地1的土地使用權，其為一項名為處州府城的商業／文化發展項目。該等物業正在或有意出租作短至中期（約2至15年）或長期（超過20年）商業物業，其於二零二零年十月三十一日的可租總建築面積合共約36,863平方米。

附屬公司C主要於中國從事物業發展及管理。附屬公司C的主要資產為土地2的土地使用權，其為一項名為畚鄉古城（前稱鳳凰古鎮）的商業發展項目，該物業發展項目現正公開發售，其於二零二零年十月三十一日的可售總建築面積合共約159,787平方米。

附屬公司D主要於中國從事物業管理服務。

董事會函件

下表載列出售公司截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度及截至二零二零年十月三十一日止十個月的綜合財務資料(僅供參考)：

	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至二零二零年 十月三十一日 止十個月 (未經審核) 人民幣千元
收益	-	275,641	98,169
除稅前溢利／(虧損)	49,204	152,009	(10,966)
除稅後溢利／(虧損)	36,695	128,427	(10,903)

附註：附屬公司B及附屬公司C的財務資料已綜合計入出售公司的財務資料。

出售公司及其附屬公司於二零二零年十月三十一日的未經審核綜合資產淨值及資產總值分別約為人民幣436,412,000元及人民幣1,964,721,000元。

下表載列附屬公司A截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度及截至二零二零年十月三十一日止十個月的綜合財務資料(僅供參考)：

	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至二零二零年 十月三十一日 止十個月 (未經審核) 人民幣千元
收益	2,783	1,312,923	3,274,211
除稅前溢利	214	553	1,460
除稅後溢利	160	419	1,134

附註：附屬公司A1、附屬公司A2及附屬公司A3的財務資料已根據有關公司的相關被收購或註冊成立日期綜合計入附屬公司A的財務資料。

附屬公司A及其附屬公司於二零二零年十月三十一日的未經審核綜合資產淨值及資產總值分別約為人民幣33,907,000元及人民幣81,138,000元。

董事會函件

下表載列附屬公司D截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度及截至二零二零年十月三十一日止十個月的財務資料(僅供參考)：

	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至二零二零年 十月三十一日 止 十個月 (未經審核) 人民幣千元
收益	-	578	6,192
除稅前溢利／(虧損)	(2,478)	(3,060)	1,052
除稅後溢利／(虧損)	(2,478)	(3,060)	635

附屬公司D於二零二零年十月三十一日的未經審核負債淨額及資產總值分別約為人民幣4,903,000元及人民幣3,189,000元。

估值

獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司為香港專業測量師及估值顧問公司，其獲本公司聘請對本集團擬出售的物業權益進行估值。獨立估值師的資格載於本通函第37頁。誠如本通函附錄三「專家及同意書」一節所披露，於最後實際可行日期，獨立估值師概無持有本集團旗下任何公司的股權，亦無擁有認購或提名他人認購本集團旗下任何公司的證券的權利(不論是否能合法強制執行)，且並無於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃、或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有直接或間接權益。基於上文所述，董事會相信，獨立估值師有能力及可獨立自主地提供專業服務，對本集團擬出售的物業權益進行估值。

獨立估值師於其估值中採用市場法。市場法被公認為就估值大多數類型的物業而言最被普遍接納的估值方法。此方法涉及分析近期同類物業的市場證據，以與估值對象作比較。每個可資比較物業乃按其單位價格作出分析；每個可資比較物業的特質其後與估值對象作比較，倘有任何差異，單位價格將予調整，以達致一個對估值對象而言的適當單位價格。這可以通過對單位價格作出百分比調整來進行，當中涉及多項調整因素，例如時間、地區、樓齡、樓宇質素等。獨立估值師並無對本集團擬售的物業權益賦予任何商業價值，原因是於土地1及土地2的相關物業於估值日期尚未獲授正式的業權證書。該等物業於估值日期的參考價值(假設已取得正式的業權證書且可自由轉讓)已透過市場法評估。有關估值的進一步詳情，請參閱本通函附錄二。

代價

買賣銷售股份所需的總代價由現金代價及股息權利組成。

買賣銷售股份所需的現金代價人民幣51,000,000元(相當於約59,302,000港元)將由買方於簽立該協議起計30日內付款至賣方指定的銀行賬戶。

作為賣方向買方轉讓銷售股份的代價，買方已進一步同意，買方由該協議日期開始至二零二三年十二月三十一日(包括該日)止期間就銷售股份所收取的所有相關股息將分派予賣方，金額最多為人民幣387,600,000元(相當於約450,698,000港元)(「股息權利」)。超出股息權利的任何款額將其後按買方與賣方各自於出售公司的持股比例而向彼等分派。

於二零二三年十二月三十一日，倘賣方從銷售股份所收取的股息總金額低於股息權利，則儘管未有具體的股息權利派發時間表，惟買方須於120日內以現金方式向賣方支付有關差額，而股息權利的派發受下述股息政策所列的多項因素所限制。買方獲引入為出售集團的股東後，本公司相信，土地1及土地2之上的物業將會以更快的速度推銷及售出／租出。因此，本公司預期，賣方於二零二一年及二零二二年全年將恆常收取部分股息權利，直至最後截止日(二零二三年十二月三十一日)為止，屆時，有關股息將於本集團日常及一般業務過程中使用及用作一般營運資金。在任何情況下，本公司知悉買方目前持有約20家附屬公司，而該等附屬公司均持有有價資產，儘管買方附屬公司名下資產的實際價值並非公開，且該等資產並非股息權利派發的抵押品，惟本公司相信，上述已足以證明買方具備財政資源以履行其向賣方派發股息權利差額的責任。此外，買方已向本集團提供一份於二零一九年由中國知名信貸評級機構所發出的信貸報告，當中顯示買方的控股公司的財務狀況穩健，其資產淨值約為人民幣100億元且獲授予第二高的AA+信貸評級，反映其還款能力強勁及違約風險偏低。在任何情況下，倘賣方未能從買方收到所協定的差額(如有)，賣方認為其可對買方採取法律行動。誠然，倘本公司屆時採取法律行動，其可能須承擔法律程序冗長及昂貴的風險。本公司相信，屆時賣方可向買方索取訟費。再者，賣方相信在現行中國法律下，賣方於開始向買方採取法律行動之初，可就銷售股份取得資產凍結令。誠如上文所述，買方為中國一家發展成熟的國有企業，持有相當數目的附屬公司，因此，本公司預計，買方違反該協議所載條款的可能性相對較低。

出售集團的股息政策按下列因素釐定：

- (i) 出售集團的實際及預期財務表現：
 - 倘出售集團的實際財務業績遠低於預期，出售集團可能缺乏足夠溢利作股息分派；
- (ii) 出售集團的營運及流動資金；
- (iii) 出售集團的營運資本、資本開支需求及未來計劃；及
- (iv) 出售集團的財務承諾：
 - 此等因素關乎出售集團的現金流以及出售集團是否具備足夠現金，以於履行相關承諾及清償相關債務後分派股息；
- (v) 出售集團的保留溢利及儲備：
 - 中國公司須轉撥資金予法定儲備，金額相當於溢利減累計虧損的10%。只要達到相當於註冊股本50%的金額，即毋須再轉撥資金予法定儲備；
- (vi) 整體經濟和市場狀況及行業政策：
 - 整體經濟及市場狀況對物業市場的需求影響很大。另外，倘有涉及轉撥溢利予其他儲備的新行業政策出台，股息的分派金額可能會直接受到影響；及
- (vii) 相關董事會認為適當的任何其他因素。

總代價由買方與賣方經參考出售集團於二零二零年十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51%權益比例，於公平磋商後釐定。經調整資產淨值人民幣860,094,000元為下列各項的總值：

- (a) 出售集團於二零二零年十月三十一日的未經審核綜合資產淨值（假設於該等轉讓事項完成後）約人民幣435,416,000元；加
- (b) 獨立估值師採用市場法估算的土地1及土地2於二零二零年十月三十一日的參考值估值人民幣2,422,000,000元；減

董事會函件

- (c) 土地1及土地2於二零二零年十月三十一日的相關賬面值約人民幣1,855,763,000元與相關遞延稅項負債約人民幣141,559,000元。

土地1為本集團透過作出以下收購而獲得：(i)於二零一七年以總代價人民幣375,000,000元收購附屬公司B的70%股權以及另外9家公司（詳情請參閱本公司日期為二零一七年十二月二十三日的通函）；及(ii)於二零一八年以總代價人民幣190,000,000元收購附屬公司B的30%股權以及另外一家公司（詳情請參閱本公司日期為二零一八年九月十八日的公布）。土地2為本集團透過於二零一八年以總代價人民幣499,972,000元收購附屬公司C以及另外4家公司（詳情請參閱本公司日期為二零一八年十二月三十一日的通函）而獲得。

儘管目前已在放售土地2（其為文化旅遊相關物業），惟本公司相信，其可能無法於短時間內出售當中大部分物業。這是由於銷售文化旅遊相關物業與銷售住宅物業之間的差異比較明顯，文化旅遊相關物業的潛在客戶一般為有意於相關地方從事文化旅遊業務的個人或實體，其需要制定業務計劃及具備充裕資金，甚至可能需要有企業式發展的思維。鑒於本公司將需要多兩至三年出售／出租出售集團的所有物業，清償條款（包括股息權利）將確保本公司自該兩項房地產項目中獲得回報，甚至減低任何物業價格波動的風險，原因是總代價乃參考現有物業的公平值（其反映市場售價）釐定。董事認為，按現行市價出售物業的51%股份符合本公司及其股東的整體利益。在此情況下，賣方將按現行市場售價收穫並鎖定溢利，而賣方的權益不會因未來出現的任何物業價格下調而受到損害。另一方面，倘未來出現任何物業價格上調，本公司作為少數股東仍可受惠於有關上調。本集團的物業價格變動風險亦因此下降。出售公司的未來經營成本亦將與買方分攤。此外，本公司可即時將銷售股份的註冊資本人民幣51,000,000元轉換為可立即使用的流動現金。

因此，董事會認為，總代價及該協議的條款及條件屬公平合理及按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

出售條件

完成須待下列條件(「出售條件」)於二零二零年十二月三十一日(「條件達成日期」)或之前達成，方可作實：

- (1) 取得一名股東或一組有密切聯繫的股東(共同於上述股東大會上持有超過50%投票權)作出的股東書面批准，表示批准該協議及據此擬進行的交易；及
- (2) 本公司已按照上市規則刊發並寄發出售事項的通函。

各訂約方均不得豁免出售條件。倘出售條件並無於二零二零年十二月三十一日或之前達成，該協議將告失效，而各訂約方均不會承擔另一方因該協議而產生的任何義務或責任。於最後實際可行日期，本公司已取得相關的股東書面批准，因此，出售條件(1)已告達成。於寄發及刊發本通函日期，所有出售條件均已達成。

完成

賣方向買方轉讓銷售股份的日期將為完成買賣銷售股份的日期。

出售事項的潛在財務影響及所得款項用途

完成後，本集團於出售公司的股權將由100%減至49%。出售公司、附屬公司B及附屬公司C其後將不再為本公司的間接全資附屬公司，而是會成為本公司的聯營公司。因此，出售公司、附屬公司B及附屬公司C的財務業績將不再與本集團財務報表合併入賬，而本集團將分佔聯營公司的財務業績。

待完成後，且於該等轉讓事項完成後，附屬公司A、附屬公司A1、附屬公司A2、附屬公司A3及附屬公司D將不再為本公司的間接全資附屬公司，而是會成為本公司的聯營公司。因此，附屬公司A、附屬公司A1、附屬公司A2、附屬公司A3及附屬公司D的財務業績亦將不再與本集團財務報表合併入賬，而本集團將分佔聯營公司的財務業績。

出售事項完成後，商品買賣將繼續是本集團的主要業務之一，惟相關產品將與出售集團所買賣者不同。具體而言，本公司將主要專注於各種大宗商品(例如鋁錠)的買賣，而出售集團則將主要專注於建築材料買賣。

董事會函件

根據初步評估(i)出售集團於二零二零年十月三十一日的財務資料及(ii)代價，估計本公司將因出售事項而錄得未經審核收益約人民幣240,284,000元（相當於約279,400,000港元），不計稅項、從該筆債務將予收取的相關利息、從擔保將予收取的相關擔保費收入以及其他交易成本前的收益（「出售收益」）。出售收益為以下各項的總額：

- (a) 出售銷售股份的收益約人民幣132,938,000元。此為總代價於二零二零年十月三十一日的公平值（經獨立估值師釐定後約為人民幣355,000,000元），減出售集團於二零二零年十月三十一日的51%綜合資產淨值（假設該等轉讓事項完成後）約人民幣222,062,000元；加
- (b) 失去對出售集團的控制權後於二零二零年十月三十一日確認聯營公司初步賬面值的收益約人民幣107,346,000元。此為出售集團49%股權於二零二零年十月三十一日的公平值（經獨立估值師釐定後約為人民幣320,700,000元），減出售集團於二零二零年十月三十一日的49%綜合資產淨值（假設該等轉讓事項完成後）約人民幣213,354,000元。

本集團因出售事項而將會錄得的實際收益或虧損須經本公司核數師作出最終審核。

董事會擬將出售事項的所得款項淨額約人民幣437,972,000元用作(i)於本集團一般及日常業務過程中向本集團客戶放貸及收購有價資產；及(ii)本集團一般營運資金。

完成後，本集團盈利預計將增加約人民幣240,284,000元（相當於約279,400,000港元），本集團資產總值預計將減少約人民幣746,755,000元（相當於約868,320,000港元），而本集團負債總額預計將減少約人民幣987,039,000元（相當於約1,147,720,000港元）。

股東務請注意，上述數字僅供說明。出售事項的實際收益或會與上述者不同，且將依據出售集團於完成日期的財務狀況並經本公司核數師審閱後釐定。

進行出售事項的理由

出售集團主要從事（其中包括）(i)物業發展；及(ii)商品貿易業務。本集團將保留出售集團全部股權的49%。董事認為，現時是本集團出售銷售股份，以從出售事項中獲利及釋放資金的良好機會，釋放後的資金將用作上文「出售事項的潛在財務影響及所得款項用途」一節所述用途。

董事會函件

本集團從事商品買賣業務及根據以下商業模式向客戶提供各種大宗商品(例如鋁錠)。本集團主動尋找各個不同供應商,以獲得不同種類商品以及本集團可獲取的有關數量及單價。倘供應商給予優越的條件,本集團將聯絡不同潛在客戶,並與彼等磋商銷售條款。本集團將與客戶訂立買賣協議,而有關客戶將不獲授予信貸期。本集團將於銷售發票結算後安排向客戶移交相關商品。商品買賣業務的收益乃於商品的控制權轉移至客戶時確認,並同時確認相關銷售成本(即向供應商購貨的成本)。

出售事項完成後,出售集團將專注於建築材料(例如鋼鐵、水泥、鋁金屬及玻璃)買賣,而本集團則會繼續專注於各種大宗商品(例如鋁錠、鋅錠及電解銅)的買賣。通過整合本集團與買方於物業發展業務的業務及網絡資源,本集團及買方致力透過附屬公司A、附屬公司A1、附屬公司A2及附屬公司A3,於建築領域共同創建供應鏈買賣平台,為建築領域的建築材料供應商、承包商及發展商提供全面的供應鏈買賣服務。有鑑於此,本集團與出售集團的市場定位於完成後將有所不同,本集團相信兩者不會構成直接競爭。隨著出售事項的完成,本集團可投放資源至其現有的其他商品買賣業務,以實現更佳回報。

出售事項完成後,本公司將繼續經營文化旅遊主題的物業發展業務,作為本集團原有資產管理業務的延伸。本集團主要專注於中國二三線城市的住宅及商業項目。通過靈活的投資方針,本集團將積極尋找機會,透過不同方式收購優質土地及物業,包括但不限於收購公司、重組資產、招標、拍賣及競投等方式,以增加其於中國的土地及物業組合。特別值得注意的是,本公司於完成後仍然透過其於出售公司的間接控股而持有土地1及土地2的49%權益。除持有上述兩項物業發展項目的權益外,本公司仍另外持有六項主要物業發展項目,該等項目目前正在放售或興建中,預期將於未來數年內落成。

儘管本集團於出售集團的權益將減少,以及出售集團將不再為本集團的附屬公司,惟本公司仍保留出售公司的49%股權,因此,出售集團將分類為本公司的聯營公司。引入買方為出售公司的股東,將為本公司及其股東帶來整體協同效應。由於買方為中國國有企業,本公司相信,買方將於中國擁有寶貴的人脈及資源,意味著出售集團將相對地較容易推動及加快土地1及土地2之上文化旅遊主題物業的租賃及銷售。本公司相信,基於品牌考慮,潛在客戶將更期望和更願意購買由中國國有企業發展的物業。這將加速發售及現金流的變現。據買方告知,買方的定位為一家向中國高品質新型城鎮化提供全面經營服務的服務供應商。本公司自買方得悉其擁有約20家附屬

公司。買方可調動廣泛的項目及社會資源，以提高處州府城及畚鄉古城的投資機遇。另外，出售集團將能夠以較佳條款取得外部融資，有關融資將用作未來營運及發展，其將改善出售集團的現金流及財務狀況，並使其更快向本集團償還若干借貸。本公司明白，中國的銀行在提供融資前一般會考慮公司的背景及財務狀況，而銀行一般視中國國有企業為低風險公司，其相較其他非國有企業為相對較理想的潛在借貸對象。因此，就提供融資而言，中國的銀行一般會給予較佳條款，例如較低的利率及抵押品要求。而在較低融資成本下，出售集團的現金流及財務狀況將會有所改善。一旦以較低融資成本取得外部融資，出售集團將加快向本集團償還債務，原因是銀行借貸的利息預期將較本集團的借貸（其按年利率10%計息）為低。此外，誠如上文所披露，附屬公司A、附屬公司A1、附屬公司A2及附屬公司A3主要從事商品貿易業務，而該業務乃本集團的核心業務之一。隨著引入買方為出售公司的股東，出售集團將進一步擴大有關業務，以符合出售集團的利益。這將使本公司及其股東整體受益。

因此，本公司相信，有關業務的規模及收入將能夠增加，原因是本公司預計出售集團將能夠透過買方於中國的強大關係網及成熟企業背景，而取得更多融資。建築材料買賣業務一般被視為毛利率較低。此業務的要旨為從買賣的數量中獲利。買方一直從事建築材料買賣業務。憑藉買方於此方面的經驗，本公司相信，建築材料買賣業務將會成長，交易量亦將會增加。預期出售集團所經營的大宗商品貿易業務的溢利將會改善。此外，誠如上文所述，本公司可從買方作為國有企業於中國的關係網及成熟背景中獲益，從而將有助出售集團於中國的物業推廣及銷售。儘管出售集團將成為本集團的聯營公司，惟作為出售集團的少數股東，本集團仍可分佔其利益及收益。此外，與中國國有企業合作將提升本集團的聲譽，並可能增加其於中國的投資機遇。最後，出售事項將減低本公司所面對的投資風險，並降低本公司的資本負債比率，這將有利於未來取得融資。

由於出售事項為經過公平磋商及根據正常商業條款進行，而本集團預期從出售事項中獲利，故董事認為，出售事項屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於根據上市規則的一項或以上適用百分比率超過25%但不足75%，故出售事項構成本公司的主要交易，並因此須遵守上市規則第14章的申報、公告及股東批准規定。

據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，假設本公司召開股東大會以批准出售事項，概無股東於出售事項中擁有重大利益並因此須放棄投票。根據上市規則第14.44條，本公司已就批准出售事項取得(i)持有3,001,200,000股股份(佔本公司已發行股份約41.63%)的Expert Corporate Limited；(ii)持有822,000,000股股份(佔本公司已發行股份約11.40%)的Ever Ultimate Limited；及(iii)持有305,898,000股股份(佔本公司已發行股份約4.24%)的吳志忠先生的書面股東批准，以此代替舉行股東大會。Expert Corporate Limited、Ever Ultimate Limited及吳志忠先生合共持有4,129,098,000股本公司股份(佔本公司股東大會投票權的約57.28%)，並根據上市規則第14.45條，共同構成本公司的「有密切聯繫的股東」，理由如下：

1. Expert Corporate Limited自二零一三年起為本公司股東，並由洪明顯先生(彼自本公司股份於聯交所上市起擔任本公司主席兼執行董事)全資實益擁有。
2. Ever Ultimate Limited自二零一三年起為本公司股東，並自二零一七年起由吳志忠先生(彼自本公司股份於聯交所上市起擔任本公司行政總裁兼執行董事)全資實益擁有(詳情請參閱本公司日期為二零一七年四月十二日的公布)。
3. 儘管Expert Corporate Limited與Ever Ultimate Limited並非一致行動的人士，就香港收購及合併守則而言，彼等於彼等均有權投票(即並無因為於相關交易中擁有重大權宜而須放棄投票)的本公司全部股東決議案的投票意向相同。
4. 洪明顯先生及吳志忠先生於本公司註冊成立前已認識，雙方亦在一段相當長時間為本公司股東(分別為7年及4年)，因此，彼等屬於有密切聯繫的股東。

後續財務安排

完成後，出售公司將結欠賣方及鼎豐中國一筆上限為人民幣750,000,000元(相當於約872,093,000港元)的貸款(「該筆債務」)，原因是土地1及土地2之上大部分物業尚未售出／租出，因此，出售公司於完成時並無足夠現金流，以向賣方及鼎豐中國償清該筆債務。根據該協議，由於出售集團將成為本公司的聯營公司，故賣方及鼎豐中國已同意豁免該筆債務於完成日期後首年的利息。其後，該筆債務將按年利率10%計息，直至出售集團清償該筆債務為止。目前並無就該筆債務定下還款日期。誠如該公布所披露，該筆債務(i)根據上市規則第14章構成本公司的須予披露交易及(ii)構成向一家實體提供墊款。經計及本集團主要業務活動，提供該筆債務屬於本集團日常及一般業務過程中進行的事項。於該協議中載列的該筆債務的條款乃經各訂約方按公平原則磋商而定。董事認為，該筆債務按正常商業條款訂立。經計及提供該筆債務所預期產生的利息收入，董事認為該筆債務的條款為公平合理且符合本公司及股東的整

董事會函件

體利益。由於出售集團於完成後將不再為本集團附屬公司，故誠如該公布所披露，該筆債務屆時將根據上市規則第14章構成一項財務資助。

完成後，賣方及鼎豐中國將繼續就數筆未償還銀行貸款合共上限約人民幣542,000,000元（相當於約630,233,000港元）（「該等貸款」）向出售集團提供擔保（「擔保」）。賣方及鼎豐中國將(i)各自分別就人民幣355,000,000元及人民幣47,000,000元；及(ii)共同就人民幣140,000,000元作出擔保。誠如該公布所披露，由於該等貸款不會於完成後清償，故擔保將構成一項由賣方及鼎豐中國以提供擔保方式向出售集團作出的財務資助，此根據上市規則第14章構成本公司的須予披露交易。該等貸款須於二零二六年一月二十一日或之前向相關銀行分期償還。賣方、鼎豐中國及買方已進一步同意，擔保金額的上限將定於人民幣542,000,000元（相當於約630,233,000港元）。根據該協議，出售集團將向賣方及鼎豐中國支付按擔保的未償還銀行結餘計算的每年3.1%擔保服務費用（「擔保費」），以換取賣方及鼎豐中國持續提供擔保，直至出售集團清償該等貸款為止。

向出售集團提供該等貸款的銀行分別為中國數家商業銀行的地方分行，其主要從事提供一系列銀行服務及相關金融服務。據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，相關銀行及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

推薦建議

基於上文所載理由，董事認為出售事項的條款屬公平合理並符合本集團及股東的整體利益。因此，倘本公司召開股東特別大會，董事將建議股東投票贊成有關決議案以批准出售事項。

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

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
謹啟

二零二零年十二月十一日

1. 本集團的財務資料概要

本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各年以及截至二零二零年六月三十日止六個月的財務資料詳情乃於下列文件披露，該等文件已於聯交所網站<http://www.hkex.com.hk>及本公司網站<http://www.dfh.cn>刊發。請參閱以下所示超連結：

二零一七年年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0420/ltm20180420010_c.pdf

二零一八年年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0423/ltm20190423501_c.pdf

二零一九年年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0427/2020042700372_c.pdf

二零二零年中期報告：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0828/2020082800807_c.pdf

2. 債務聲明

銀行及其他借貸

於二零二零年十月三十一日(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有未償還有抵押銀行借貸約人民幣601,765,000元及其他有抵押借貸約人民幣708,573,000元，按介乎4.8%至15.0%計息。

公司債券

於二零二零年十月三十一日營業時間結束時，本集團有本金總額約人民幣275,200,000元的公司債券，按介乎年利率5.0%至7.5%計息。該等餘額中，約人民幣109,736,000元的公司債券由本公司主要股東洪明顯先生提供擔保，約人民幣860,000元的公司債券則由洪明顯先生的配偶施鴻嬌女士提供擔保。

租賃負債

於二零二零年十月三十一日營業時間結束時，本集團有租賃負債約人民幣106,597,000元。

或然負債及擔保

於二零二零年十月三十一日營業時間結束時，本集團提供下列融資擔保：

- (a) 人民幣321,470,000元乃就本集團融資擔保業務的客戶獲授予銀行融資而向銀行提供，其以客戶的抵押品及／或個人／公司擔保作抵押；及
- (b) 人民幣1,564,368,000元乃基於本集團物業發展業務中若干物業單位的買家獲授予按揭貸款而向銀行提供。

除上述或本通函其他地方所披露者外，撇除於日常業務過程中產生的集團內公司間負債以及一般應付賬款及其他應付款項，本集團並無任何其他已發行而未償還或已授權或以其他方式設立但未發行的債務證券、任何有期貸款、任何其他借貸或屬借貸性質的債項(包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔(不論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押))、任何按揭及押記，或任何或然負債或擔保。

3. 營運資金的充足性

董事認為，於最後實際可行日期，經考慮現時可獲得的財政資源(包括本集團的內部資源、經營業務所產生的現金流量、本集團的銀行結餘、本集團可提取的現有融資及完成已予落實)，本集團將具備充足營運資金，可滿足本集團現時及本通函日期起計至少12個月的需求。

4. 本集團的財務及經營前景

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。

本集團認為，資產管理業務乃帶動增長的主要動力。在物業發展及投資方面，本集團主要專注於中國二三線城市的住宅及商業項目。本集團預期，上述城市的房屋需求將維持殷切，未來整體房地產銷售量將溫和上升。本集團將致力進一步推廣其現有中國物業發展項目之物業銷售。本集團將採納靈活的投資策略，積極尋找機會透過不同方式收購優質土地及物業，包括但不限於收購其他公司、重組資產、參與投標拍賣及競價，以增加於中國的土地及物業存貨。針對不良資產，本集團已收購多項有價資產，而董事相信該等資產將可於未來數年帶來可觀回報。

除資產管理業務外，本集團將繼續在提供金融相關服務方面物色新商機，以擴大收入來源及確保穩定發展。

出售事項完成後，本集團將繼續從事商品買賣業務，並將主要專注於各種大宗商品（例如鋁錠）的買賣，而出售集團則將主要專注於建築材料買賣。

5. 並無重大變動

董事確認，自二零一九年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務資料的結算日）起及截至最後實際可行日期止，本集團的財務或經營狀況或前景並無任何重大不利變動。

以下為獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司就本集團擬出售物業權益的估值所編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。本附錄所界定的詞彙僅於本附錄中適用。

泓亮諮詢及評估有限公司
香港
德輔道中268號
21樓



敬啟者：

指示及估值日期

吾等遵照閣下指示，評估鼎豐集團控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）擬出售位於中華人民共和國（「中國」）的物業權益的市值，以作公開披露用途。吾等確認已進行視察及作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就物業權益於二零二零年十月三十一日（「估值日期」）的市值向閣下提供意見。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會所頒佈並於二零一七年十二月三十日生效的《香港測量師學會估值準則（二零一七年）》，並參考國際評估準則委員會所頒佈並於二零二零年一月三十一日生效的《國際估值準則》；以及香港聯合交易所有限公司所頒佈的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第5章及第12項應用指引所載規定而編製。

估值基準

吾等的估值乃按市值基準作出。市值的定義為「在進行適當市場推銷後，由買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成資產或負債交易的公平交易估計金額」。

估值假設

吾等的估值乃假設賣方於市場出售物業權益時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似可能影響物業權益價值的安排獲利而作出。

概無就物業權益所作的任何抵押、按揭或所欠付的款項，以及出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有註明外，物業權益乃假定並無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

由於物業權益乃透過長期土地使用權持有，故吾等已假設擁有人於土地使用權未屆滿的期限內有權自由且不受干擾地使用物業權益。

估值方法

由於該等物業於估值日期尚未取得適當的房屋所有權證，故吾等並無為 貴集團擬出售的物業權益賦予任何商業價值。該等物業的參考價值已按市場法評估，當中假設該等物業已取得適當的房屋所有權證，且可自由轉讓。

市場法乃公認為對大部分形式的物業進行估值最為被接受的估值方法，以近期類似物業的市場憑證分析，以便與所估物業作比較。每個可資比較物業乃按其單位價格作出分析；每個可資比較物業的特質其後與所估物業作比較，倘有任何差異，單位價格將予調整，就此因應多項因素（例如時間、地區、樓齡、樓宇質素等）對單位價格作出百分比調整，以達致對所估物業為恰當的單位價格。

土地年期及業權調查

吾等已獲提供有關物業權益的業權文件副本。然而，吾等並無查核文件正本以核實所有權，或核實呈交予吾等的副本中可能未有列出的任何修訂。吾等很大程度乃依賴 貴集團所提供的資料。

吾等依賴 貴集團的中國法律顧問北京市天元律師事務所就物業權益的業權所提供的意見。由於中國法律顧問於其領域內所賦予的詮釋更為恰當，吾等不會就任何賦予有關資料的詮釋承擔責任。

本函件所披露的所有法律文件及估值證書僅供參考。吾等並不會就與本函件、估值概要及估值證書所載物業權益的合法業權有關的任何法律事項承擔責任。

資料來源

吾等很大程度乃依賴 貴集團及法律顧問就物業權益的業權所提供的資料。吾等亦採納所獲取有關物業證明、佔用詳情、面積及所有其他相關事宜的意見。估值的尺寸、量度及面積均以提供予吾等的文件所載資料為依據，故均為約數。

吾等獲 貴集團告知所提供予吾等的資料並無遺漏或保留重大因素或資料，且認為吾等已獲取足夠資料以達致知情見解。吾等相信用作編製估值的假設為合理，且並無理由懷疑 貴集團向吾等提供就估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。

視察及調查

吾等曾視察物業的外部及內部。儘管於視察時並非所有範圍均可內進視察，惟吾等已盡力視察物業的所有範圍。調查乃於必要時作出，吾等所作出的調查為獨立進行且並無以任何方式受到任何第三方所影響。

吾等並無測試任何物業設備，故未能報告其現況。吾等並無對物業進行任何結構性測量，故未能就結構狀況作出評論。吾等並無進行任何實地調查以確定地質情況是否合適作任何未來發展。吾等的估值乃假設該等狀況均符合要求，且毋須特殊開支或延誤而編製。

吾等並無進行任何實地測量以核實物業的面積是否正確，惟已假設吾等獲提供的文件所載或根據平面圖推測的面積乃正確無誤。所有文件及平面圖僅作參考，故其尺寸、量度及面積均為約數。

貨幣

除另有指明外，本報告載述的所有貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）為單位。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港中環
干諾道中13-14號
歐陸貿易中心16樓
鼎豐集團控股有限公司
董事會 台照

代表
泓亮諮詢及評估有限公司
董事總經理
張翹楚
BSc (Hons) MBA FRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA
MHKSI MISCM MHIREA
中國註冊房地產估價師及經紀人
謹啟

二零二零年十二月十一日

附註：

張翹楚為英國皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會會員、根據香港特別行政區（「香港」）測量師註冊條例（第417章）註冊專業測量師（產業測量）、中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員、香港證券及投資學會會員、商場管理學會會員、香港地產行政師學會會員及中華人民共和國註冊房地產估價師及經紀人。彼具備合適資格進行估值工作，並擁有逾23年在本文提及的地區為相同規模及性質的物業進行估值的經驗。

估值概要

貴集團將於中國出售供投資及銷售的物業權益

編號	物業	於二零二零年 十月三十一日的 市值	出售事項完成前 貴集團應佔的 權益	出售事項完成前 於二零二零年 十月三十一日 貴集團應佔的 市值
1	位於中國浙江省麗水市蓮都區大猷街與大洋路交叉口的處州府城第1至17座的167個商業單位、第18至31座的30個商業單位以及地庫	無商業價值	100%	無商業價值
2	位於中國浙江省麗水市景寧畚族自治縣外舍區人民北路與外舍路交叉口的畚鄉古城的794個零售單位、584個地庫停車位以及儲物房	無商業價值	100%	無商業價值
總計：		無商業價值		無商業價值

估值證書

貴集團將於中國出售供投資及銷售的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 十月三十一日的 市值
1) 位於中國浙江省麗水市蓮都區大猷街與大洋路交叉口的處州府城第1至17座的167個商業單位、第18至31座的30個商業單位以及地庫	<p>物業由現時空置或以短期租約出租的商業單位及地庫範圍組成，位於一個綜合發展項目，即處州府城的第1至17及18至31座。</p> <p>根據 貴集團所提供的資料，整座發展項目的地盤總面積及總建築面積（「總建築面積」）分別約為74,721.28平方米（「平方米」）及96,096.14平方米。物業大約已於二零一九年竣工。</p> <p>根據 貴集團所提供的資料，物業的總建築面積約為36,862.77平方米（「平方米」）。物業面積明細載列如下：</p>	<p>根據吾等實地視察及 貴集團所提供的資料，總建築面積約13,823.73平方米的部分物業目前已簽訂不同租約，最遲將於二零三年六月三十日屆滿，每月租金收入總額約為人民幣685,000元（不包括服務費及其他支出），而物業的剩餘部分現時則為空置。</p>	<p>無商業價值</p> <p>出售事項完成前 貴集團應佔的100%權益：</p> <p>無商業價值</p>
		<p>總建築面積 (平方米)</p>	
	第1至17座的167個商業單位	13,718.21	
	第18至31座的30個商業單位	7,136.28	
	地庫範圍	16,008.28	
	總計：	36,862.77	
	<p>主用地的土地使用權的獲授期限將於二零六五年十月二十九日及二零五五年十月二十九日屆滿，分別用作公共管理及公共服務用途及商業用途。</p>		

附註：

- 物業由劉諾亞 (RICS見習會員) 於二零二零年十月十一日視察。
- 估值及本證書由張翹楚 (FRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISC MHIRES 中國註冊房地產估價師及經紀人) 及張杰雄 (MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA 中國註冊房地產估價師) 編製。
- 根據麗水市國土資源局與麗水市富豐文化旅遊有限公司所訂立的兩份國有土地使用權出讓合同，主用地的土地使用權 (地盤總面積為74,721.00平方米) 已出讓予麗水市富豐文化旅遊有限公司作公共管理及公共服務用途及商業用途，期限分別為50年及40年，總代價為人民幣96,000,000元。

國有土地使用權出讓合同的詳情概要如下：

地段號	文書日期	地盤面積 (平方米)	代價 (人民幣)
3311012014A21011	二零一五年六月二十九日	39,960.00	51,340,000
3311012014A21012	二零一五年六月二十九日	34,761.00	44,660,000
總計		74,721.00	96,000,000

- 根據麗水市國土資源局頒發的兩份不動產權證，地盤總面積為74,721.28平方米的主用地的土地使用權已出讓予麗水市富豐文化旅遊有限公司，以個別期限不等。

不動產權證的詳情概要如下：

證書編號	文書日期	地盤面積 (平方米)	土地使用權到期日	用途
浙(2016)麗水市不動產權第0014709號	二零一六年十二月二十日	39,960.23	公共管理及公共服務： 二零六五年十月二十九日 商業： 二零五五年十月二十九日	公共管理及公共服務，商業
浙(2016)麗水市不動產權第0014716號	二零一六年十二月二十一日	34,761.05	公共管理及公共服務： 二零六五年十月二十九日 商業： 二零五五年十月二十九日	公共管理及公共服務，商業
總計		74,721.28		

- 根據麗水市規劃局發出日期為二零一六年十月二十六日的麗規地字第(2016)10053號建設用地規劃許可證，主用地的建議土地用途已獲批准。
- 根據麗水市規劃局發出日期為二零一七年五月二十四日的麗規建字第(2017)10016號建設工程規劃許可證，主用地的建議發展已獲批准。
- 根據麗水市住房和城鄉建設局發出日期為二零一七年七月二十五日的331102201707250101號建設工程施工許可證，主用地的建議發展施工工程已獲批准。

8. 根據麗水市建築工程施工圖設計文件審查中心發出日期為二零一九年七月一日的建築工程竣工驗收證書，發展項目已竣工驗收完成。
9. 根據中國農業銀行股份有限公司麗水分行與麗水市富豐文化旅遊有限公司簽訂日期為二零一九年九月十八日的33100620190046207號按揭協議，物業已被按押。
10. 物業的一般說明及市場資料概述如下：
- 位置：物業位於中國浙江省麗水市蓮都區大猷街與大洋路交叉口。
- 交通：物業距離溫州龍灣國際機場及麗水火車站分別約142.5公里及4.3公里。
- 周邊地方：周邊主要為蓮都區內住宅，混含少量商業大廈，以及受多個旅遊景點包圍，如應星樓、處州城府牆、南名門及濱江公園。
11. 吾等已獲得北京市天元律師事務所就有關物業所提供的法律意見，其中包括以下各項：
- (a) 麗水市富豐文化旅遊有限公司已依法取得物業的國有土地使用權，以及為物業的國有土地使用權的合法持有人；及
- (b) 物業的國有土地使用權不存在任何爭議及查封。
12. 據 貴集團告知，物業尚未取得正式的樓宇所有權業權證書。於估值過程中，吾等並無為物業賦予任何商業價值。物業於估值日期的參考價值(假設已取得適當的房屋所有權證且可自由轉讓)約人民幣617,000,000元。
13. 根據施鴻嬌(作為賣方)與 貴公司全資附屬公司鼎豐資產發展有限公司(作為買方)日期為二零一七年十一月二十一日的有條件買賣協議，鼎豐資產發展有限公司已按代價人民幣375,000,000元收購鼎豐文旅發展有限公司的全部已發行股本。鼎豐文旅發展有限公司持有各項資產，包括持有估值所涉發展項目的麗水市富豐文化旅遊有限公司的70%股權。
- 根據洪巧絲(作為債權人)、吳筱凱及吳建飛(共同作為賣方)與 貴公司間接全資附屬公司文旅有限公司(作為買方)日期為二零一八年九月十八日的買賣協議，文旅有限公司已按代價人民幣190,000,000元收購持有估值所涉發展項目的麗水市富豐文化旅遊有限公司的30%股權及另一家項目公司的30%股權。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 十月三十一日的 市值								
2) 位於中國浙江省麗水市景寧畚族自治縣外舍區人民北路及外舍路交叉口的畚鄉古城的794個零售單位、584個地庫停車位以及儲物房	<p>物業由尚未出售的零售單位及地庫停車位及名為畚鄉古城的商業發展項目的儲物房組成。</p> <p>根據 貴集團所提供的資料，整座發展項目的地盤面積及總建築面積分別約為173,933.62平方米及311,585.30平方米。物業大約已於二零一九年竣工。</p> <p>根據 貴集團所提供的資料，物業的總建築面積約為197,859.00平方米。物業面積的明細載列如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>794個零售單位</td> <td>159,787.23</td> </tr> <tr> <td>584個地庫停車位 及儲物房</td> <td><u>38,071.77</u></td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>197,859.00</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>主用地的土地使用權的獲授期限將於二零五三年十二月十九日屆滿，用作商業用途。</p>	用途	總建築面積 (平方米)	794個零售單位	159,787.23	584個地庫停車位 及儲物房	<u>38,071.77</u>		<u>197,859.00</u>	<p>根據吾等實地視察及 貴集團所提供的資料，物業現時為空置及待售。</p>	<p>無商業價值</p> <p>出售事項完成前 貴集團應佔的100%權益：</p> <p>無商業價值</p>
用途	總建築面積 (平方米)										
794個零售單位	159,787.23										
584個地庫停車位 及儲物房	<u>38,071.77</u>										
	<u>197,859.00</u>										

附註：

- 物業由劉諾亞 (RICS見習會員) 於二零二零年十月十一日視察。
- 估值及本證書由張翹楚 (FRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISC MHIREA 中國註冊房地產估價師及經紀人) 及張杰雄 (MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA 中國註冊房地產估價師) 編製。
- 根據景寧畚族自治縣國土資源局與景寧外舍古鎮旅遊投資發展有限公司簽訂日期為二零一三年十二月二十日的3311272013A21042號國有土地使用權出讓合同，地盤面積為246,601.11平方米的母地段土地使用權已出讓予景寧外舍古鎮旅遊投資發展有限公司作住宅用途及商業用途，期限分別為70年及40年，代價為人民幣140,000,000元。

4. 根據由景寧畚族自治縣人民政府發出的兩份國有土地使用權證，主用地的土地使用權（地盤總面積為173,933.62平方米）已出讓予景寧外舍古鎮旅遊投資發展有限公司作商業用途，期限將於二零五三年十二月十九日屆滿。

不動產權證的詳情概要如下：

證書編號	文書日期	地盤面積 (平方米)
景國用(2015)第02118號	二零一五年九月二十二日	133,090.41
景國用(2015)第02119號	二零一五年九月二十二日	40,843.21
總計		173,933.62

5. 根據景寧畚族自治縣住房和城鄉建設局發出的兩份建設用地規劃許可證，主用地的建議土地用途已獲批准。

建設用地規劃許可證的詳情概要如下：

許可證編號	文書日期
地字第331127201500096號	二零一五年九月七日
地字第331127201500097號	二零一五年九月七日

6. 根據景寧畚族自治縣住房和城鄉建設局發出的兩份建設工程規劃許可證，主用地的建議發展已獲批准。

建設工程規劃許可證的詳情概要如下：

許可證編號	文書日期
建字第331127201500036號	二零一五年九月十八日
建字第331127201500037號	二零一五年九月十八日

7. 根據景寧畚族自治縣住房和城鄉建設局發出的五份建設工程施工許可證，主用地的建議發展施工工程已獲批准。

建設工程施工許可證的詳情概要如下：

許可證編號	文書日期
332529201406130101	二零一四年六月十三日
332529201407070101	二零一四年七月七日
332529201407210101	二零一四年七月二十一日
332529201407300101	二零一四年七月三十日
332529201408040101	二零一四年八月四日

8. 根據景寧畚族自治縣住房和城鄉建設局發出的兩份預售許可證，一部份發展項目的預售已獲批准。

預售許可證的詳情概要如下：

許可證編號	文書日期
售許字(2015)字007號	二零一五年十二月十一日
景售許字(2019)字01521號	二零一九年十二月二十七日

9. 根據景寧畚族自治縣建築局發出的五份建築工程竣工驗收證書，發展項目已竣工驗收完成。

建築工程竣工驗收證書的詳情概要如下：

許可證編號	文書日期
32350020191230101	二零一九年十二月三十日
32350020191230102	二零一九年十二月三十日
32350020191230103	二零一九年十二月三十日
32350020191230104	二零一九年十二月三十日
32350020191230105	二零一九年十二月三十日

10. 根據兩份按揭協議，一部份的物業已被按揭。

按揭協議的詳情概要如下：

合同編號	文書日期	承按人	按揭人	物業
2210099912015111865DY02	二零一五年 八月三十一日	中國進出口銀行	景寧外舍古鎮旅遊 投資發展有限公 司	證號景國用(2015) 第02118號項下 地塊的發展項目
(ZJ)(委債抵)字第16028號	二零一六年 九月二十七日	中國銀行股份有限 公司景寧縣分行	景寧外舍古鎮旅遊 投資發展有限 公司	總建築面積 44,850.50平方米 的零售單位

誠如 貴集團告知，按揭協議(ZJ)(委債抵)字第16028號項下的總建築面積28,973.36平方米的零售單位已解除按揭。

11. 物業的一般說明及市場資料概述如下：

- 位置：物業位於中國浙江省麗水市景寧畚族自治縣外舍區人民北路與外舍路交叉口。
- 交通：物業距離溫州龍灣國際機場、龍泉市站及麗水火車站分別約188.9公里、70.9公里及75.1公里。
- 周邊地方：周邊主要為景寧畚族自治縣外舍區內住宅，混含少量商業大廈。

12. 吾等已獲得北京市天元律師事務所就有關物業所提供的法律意見，其中包括以下各項：

- (a) 景寧外舍古鎮旅遊投資發展有限公司已依法取得物業的國有土地使用權，以及為物業的國有土地使用權的合法持有人；及
- (b) 物業的國有土地使用權不存在任何爭議及查封。

13. 誠如 貴集團告知，物業尚未取得正式的樓宇所有權業權證書。於估值過程中，吾等並無為物業賦予任何商業價值。物業於估值日期的參考價值（假設已取得適當的房屋所有權證且可自由轉讓）約人民幣1,805,000,000元。

14. 根據施鴻嬌（作為賣方）與 貴公司全資附屬公司鼎豐文化旅遊有限公司（作為買方）日期為二零一八年十一月七日的有條件買賣協議，鼎豐文化旅遊有限公司已按代價人民幣499,972,000元收購盛榮投資有限公司的全部已發行股本。盛榮投資有限公司持有景寧外舍古鎮旅遊投資發展有限公司的100%股權，而景寧外舍古鎮旅遊投資發展有限公司持有估值所涉發展項目。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料，各董事願就本通函的資料共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分；且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函所載任何陳述產生誤導。

2. 本公司董事及主要行政人員的權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條登記於該條所述登記冊的權益及淡倉；或(c)根據上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）的規定知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	身分／權益性質	股份數目	根據購股權的相關股份數目	權益總額	佔本公司已發行股本總額的概約百分比
洪明顯先生 （「洪先生」）	受控法團權益 （附註1）	3,001,200,000	-	3,001,200,000	41.63%
	實益擁有人	-	6,400,000	6,400,000	0.09%
吳志忠先生 （「吳先生」）	受控法團權益 （附註2）	822,000,000	-	822,000,000	11.40%
	實益擁有人	305,898,000	6,400,000	312,298,000	4.33%

附註：

- 該等股份由洪先生全資實益擁有的Expert Corporate Limited（「Expert Corporate」）持有。按證券及期貨條例，洪先生被視為根據證券及期貨條例於該等3,001,200,000股股份中擁有權益。
- 該等股份由吳先生全資實益擁有的Ever Ultimate Limited（「Ever Ultimate」）持有。按證券及期貨條例，吳先生被視為根據證券及期貨條例於該等822,000,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有任何須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條登記於該條所述登記冊的權益或淡倉；或(c)根據標準守則的規定知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

3. 主要股東及其他人士的權益披露

於最後實際可行日期，就任何董事所知，下列人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露的權益或淡倉，或登記於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊的權益或淡倉載列如下：

於本公司股份、相關股份或債券的好倉

名稱／姓名	身分／權益性質	股份數目	佔本公司已發行股本總額的概約百分比
Expert Corporate Limited	實益擁有人(附註1)	3,001,200,000	41.63%
施鴻嬌女士(「施女士」)	實益擁有人(附註1)	3,007,600,000	41.72%
Ever Ultimate Limited	實益擁有人(附註3)	822,000,000	11.40%
丁培嫻女士(「丁女士」)	配偶權益(附註4)	1,134,298,000	15.73%

附註：

- 該等股份由洪先生全資實益擁有的Expert Corporate持有。按證券及期貨條例，洪先生被視為根據證券及期貨條例於3,001,200,000股股份中擁有權益。
- 施女士為洪先生的配偶。
- 該等股份由吳先生全資實益擁有的Ever Ultimate持有。按證券及期貨條例，吳先生被視為根據證券及期貨條例於822,000,000股股份中擁有權益。
- 丁女士為吳先生的配偶。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員並不知悉有任何人士（本公司董事或主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或登記於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊的權益或淡倉。

4. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬將訂立不可由本集團於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的服務合約或服務協議。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事、控股股東或彼等各自的聯繫人（定義見上市規則）於與本集團業務構成或可能構成競爭的業務中擁有任何權益，或與本集團有任何其他利益衝突。

6. 董事於資產／合約的權益及其他權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核財務報表的結算日）以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

概無董事於在本通函日期存續且對本集團業務而言屬重大的合約或安排中擁有重大權益。

7. 專家及同意書

以下為本通函所載已發表意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
泓亮諮詢及評估有限公司（「泓亮」）	獨立物業估值師

於最後實際可行日期，泓亮已就本通函的刊發發出同意書，同意按本函件所載形式及內容轉載其函件或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，泓亮並無於本集團任何成員公司擁有任何股權，或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論可否依法強制執行）。

於最後實際可行日期，泓亮並無於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日（即本公司最近期刊發的經審核財務報表的結算日）以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，本集團任何成員公司亦無待決或面臨重大訴訟或申索。

9. 重大合約

本集團於緊接本通函日期前兩年內訂立之重大或可能屬重大的合約（並非日常業務過程中訂立的合約）如下：

- (a) 本公司（作為賣方）與吳鴻銘（作為買方）訂立日期為二零一八年十二月二十九日的買賣協議，內容有關買賣鼎豐網絡發展有限公司全部已發行股本，代價為人民幣37,000,000元；
- (b) 廈門市鼎豐貸投資諮詢有限公司（「鼎豐貸」）與廈門豪豐投資有限公司訂立日期為二零一八年十二月二十九日的協議，據此，鼎豐貸同意提供總額最多為人民幣385,000,000元的12個月貸款；
- (c) 鼎豐文創投資有限公司（作為賣方）與王燕旋（作為買方）訂立日期為二零一九年六月二十五日的買賣協議，內容有關買賣嘉禾有限公司全部已發行股本及相關銷售貸款，總代價為人民幣279,379,667元；
- (d) 本公司及鼎豐中國（本公司及鼎豐中國統稱「擔保人」）與三間中國有限責任公司（「該等客戶」）（作為借款人）訂立日期為二零一九年九月十三日的擔保服務總協議，為期兩年，據此，擔保人已作出擔保，倘若該等客戶逾期未能還款，擔保人將負責就該等客戶到期應付及結欠中國一間商業銀行的銀行信貸總額不超過人民幣295,000,000元支付不超過人民幣295,000,000元；

- (e) 文旅有限公司(作為買方)與洪寶塔先生(作為賣方)訂立日期為二零一九年十二月十七日的買賣協議，內容有關買賣茁晟有限公司全部已發行股本，代價為人民幣405,000,000元；
- (f) 鼎豐貸、贛州市豪晟投資管理有限公司(「贛州市豪晟」)及廈門豪豐投資有限公司訂立日期為二零一九年十二月二十九日的協議，據此，鼎豐貸及贛州市豪晟同意提供總額最多為人民幣380,000,000元的24個月貸款；
- (g) 中國地方政府機關上杭縣自然資源局(作為賣方)與廈門鼎豐盛企業管理有限公司(作為買方)就出讓中國福建省上杭縣一塊國有建設用地的土地使用權訂立日期為二零二零年二月十一日的土地使用權出讓合同，代價為人民幣390,700,000元；
- (h) 本公司、京基證券集團有限公司(作為配售代理)及Expert Corporate Limited(作為賣方)就配售Expert Corporate Limited實益擁有的265,000,000股股份以及認購將向本公司配發及發行並由Expert Corporate Limited認購的265,000,000股新股份；
- (i) 蔡芳向(作為賣方)與鼎豐文化旅遊有限公司(作為買方)訂立日期為二零二零年六月十八日的買賣協議，內容有關收購威海中天房地產有限公司49%股權、上杭豐達置業有限公司51%股權及人民幣95,164,200元的銷售貸款，代價為人民幣211,120,000元；及
- (j) 該協議。

10. 其他事項

- (a) 本公司的公司秘書為譚偉德先生，彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會會員。
- (b) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (c) 本集團的主要營業地點位於中國福建省廈門市湖里區高林中路503號鼎豐財富中心33層。本公司根據公司條例(第622章)註冊為非香港公司的香港主要營業地點位於香港中環干諾道中13-14號歐陸貿易中心1602室。
- (d) 本公司的股份過戶登記總處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited，地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，而本公司的香港股份過戶登記分處為中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (e) 本通函備有中英文本，如有歧義，概以英文本為準。

11. 備查文件

下列文件的副本將由本通函日期起直至本通函日期起計14日(包括該日)止一般營業時間(星期六及公眾假期除外)在本公司的辦事處香港中環干諾道中13-14號歐陸貿易中心1602室可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一七年十二月三十一日、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三個年度的年報及本公司截至二零二零年六月三十日止六個月的中期報告；
- (c) 本附錄「重大合約」一段所指的各份重大合約；
- (d) 本通函附錄二所載估值報告；
- (e) 本附錄「專家及同意書」一段所指的同意書；及
- (f) 本通函。