

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。

本公布僅供識別，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約。

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)

(I) 主要及關連交易

關於

收購鼎豐文旅發展有限公司之全部已發行股本

及

(II) 有關提供財務援助之持續關連交易

(I) 收購事項

董事會欣然公佈，於二零一七年十一月二十一日(交易時段後)，買方(本公司全資附屬公司)與賣方訂立該協議。據此，買方有條件同意購買而賣方有條件同意出售銷售股份(佔目標公司全部已發行之股本)，代價為人民幣375,000,000，並將由買方以下列方式繳付：

- (i) 人民幣41,065,920元代價將由買方促使本公司於(a)完成日期；或(b)二零一七年十二月三十日(以較後者為準)後五(5)個營業日內以每股代價股份的發行價向賣方或其提名人配發及發行代價股份的方式支付；
- (ii) 買方於完成日期代表賣方、洪先生及彼等各自的聯營公司(包括但不限於債務人1及債務人2)向目標集團付款，以支付賣方、洪先生及彼等各自的聯營公司(包括但不限於債務人1及債務人2)結欠目標集團的部分及全部(由買方全權酌情決定)尚未償還款項；

(iii) 買方將於完成日期保留人民幣90,000,000元(「保留金」)，倘現有押記於完成日期後一年內尚未完全解除，則買方將有權自行酌情從保留金中扣除現有押記項下的有關應付擔保金額(「擔保金額」)。倘保留金扣除擔保金額後有任何根據現有押記應付的剩餘金額，則買方將不計利息將有關剩餘金額退還予賣方；及

(iv) 自總代價扣除上述(i)、(ii)及(iii)所述款項後的餘下代價(如有)將自完成日期起兩(2)年內以現金繳付。

代價股份由84,000,000股新股份組成，佔本公司於本公布日期現有已發行股本的約1.98%，以及佔本公司經配發及發行代價股份擴大後的已發行股本約1.94%。

於完成時，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，而目標集團的財務業績將合併入本集團的財務業績。

(II) 提供財務援助

中國附屬公司D已簽立(i)現有押記作為中國一間商業銀行向債務人1授出的貸款融資總額人民幣90,000,000元的抵押；及(ii)現有擔保作為中國另一間商業銀行向債務人2授出的貸款融資人民幣250,000,000元的保證擔保。

現有押記及現有擔保將不會於完成時解除。由於債務人1及債務人2均為洪先生的聯繫人，故彼等為本公司的關連人士。因此，於完成後，根據上市規則第14A章，根據現有押記及現有擔保各自擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

為使本公司受益及作為該協議完成之先決條件，於完成時，本公司或其附屬公司將與債務人1及債務人2分別訂立擔保服務協議1及擔保服務協議2，每年擔保費及顧問費均為各保證金額的2.1%及1.0% (每月按比例計算，其中任何部分將按整月費率收取)。

為進一步保護本公司利益及作為該協議完成的先決條件，賣方及洪先生將簽立反彌償，以就中國附屬公司D根據現有押記及現有擔保可能遭受或產生的所有虧損、負債及開支向中國附屬公司D反彌償。

上市規則涵義

(I) 收購事項

由於與收購事項有關的一項或以上適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但不足100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的一項主要交易。因此，收購事項須遵守上市規則的申報、公告、通函及股東批准規定。

由於賣方為本公司主席、執行董事兼主要股東洪先生的配偶，因此，賣方為洪先生的聯繫人，根據上市規則第14A章屬於本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司的一項關連交易。

由於收購事項的相關百分比率超過25%及代價超過10,000,000港元，收購事項構成本公司的非獲豁免關連交易，並根據上市規則第14A章，須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

(II) 提供財務援助

由於(i)根據上市規則第14.07條有關現有擔保及擔保服務協議項下擔保總額的若干適用百分比率超過5%但少於25%；及(ii)債務人1及債務人2均為洪先生的聯繫人，並因此為本公司的關連人士，提供財務援助於完成時構成本公司的持續關連交易。

由於適用百分比率超過5%，而現有擔保項下的擔保金額連同擔保服務協議項下的應付擔保費及顧問費超過10,000,000港元，提供財務援助構成本公司的非豁免持續關連交易，並須遵守上市規則第14A章之申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

由於賣方及洪先生均為本公司的關連人士，反彌償（為由賣方及洪先生向中國附屬公司D（於完成時將為本公司之附屬公司）提供財務援助之條文）根據上市規則第14A章構成本公司之關連交易。由於反彌償將以正常商業條款或更佳條款為中國附屬公司D的利益而提供及並無就反彌償授出本集團資產的抵押，故反彌償獲豁免遵守上市規則的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

於本公布日期，洪先生及其聯繫人（即Expert Corporate）擁有1,884,200,000股股份的權益，約相當於本公司已發行總股本的44.48%。賣方、洪先生、Expert Corporate及彼等各自的聯繫人須於股東特別大會上就收購事項及發行代價股份、提供財務援助的決議案放棄投票。再者，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除洪先生外，概無其他董事於收購事項、提供財務援助及據此擬進行的交易中擁有重大權益。因此，除洪先生外，概無其他董事已就批准該協議及據此擬進行的交易之董事會決議案放棄投票。洪先生已就批准收購事項、提供財務援助及據此擬進行的交易之董事會決議案放棄投票。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮並以投票表決方式酌情批准（其中包括）收購事項、提供財務援助及據此擬進行的交易及授出特別授權。

本公司已成立由全體獨立非執行董事（即陳星能先生、林洁霖先生及曾海聲先生）組成的獨立董事委員會，以考慮收購事項、提供財務援助及據此擬進行的交易及就該協議及據此擬進行的交易，以及收購事項及提供財務援助是否屬於一般商業條款、公平合理且符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供建議。本公司將委任獨立財務顧問就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將於二零一七年十二月八日或之前向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）(i)有關收購事項及提供財務援助的進一步資料；(ii)特別授權的詳情；(iii)獨立董事委員會的推薦意見；(iv)獨立財務顧問意見；(v)股東特別大會通告；及(vi)委任代表表格，此乃由於編製載入通函的相關資料需要額外時間。

由於完成須待該協議所載的若干先決條件達成或獲豁免（視情況而定），收購事項不一定會繼續進行。因此，股東及本公司潛在投資者在買賣本公司證券時須審慎行事。

(I) 收購事項

於二零一七年十一月二十一日（交易時段後），買方（本公司之全資附屬公司）與賣方訂立該協議，據此，買方已有條件同意購買而賣方已有條件同意出售銷售股份（即目標公司全部已發行股本），代價為人民幣375,000,000元。

該協議之主要條款載列如下：

日期：二零一七年十一月二十一日（交易時段後）

訂約方：(i) 買方；及
(ii) 賣方。

本公布日期，賣方為洪先生（其為本公司主席、執行董事及主要股東）的配偶。因此，賣方為洪先生的聯繫人，因而根據上市規則第14A章為本公司的關連人士。

擬收購之資產

根據該協議，買方已有條件同意購買而賣方已有條件同意出售銷售股份（即目標公司全部已發行股本）。

本公布日期，

(i) 目標公司直接持有開曼附屬公司的全部已發行股本；

(ii) 開曼附屬公司直接持有BVI附屬公司之全部已發行股本；

- (iii) BVI附屬公司直接持有香港附屬公司A及香港附屬公司B各自的全部已發行股本；
- (iv) 香港附屬公司A直接持有中國附屬公司A及中國附屬公司B各自的全部股權；
- (v) 香港附屬公司B直接持有中國附屬公司C的全部股權；及
- (vi) 中國附屬公司B直接持有中國附屬公司D及中國附屬公司E各自的70%股權。

就本公司所知，各自持有中國附屬公司D及中國附屬公司E餘下30%股權的股東均為獨立第三方。

誠如賣方告知，中國附屬公司D目前擁有一處名為鼎豐天境的物業開發項目，該項目位於中國浙江省麗水市景寧畚族自治縣。鼎豐天境主要為一項總地盤面積約99,728.77平方米的住宅開發項目，且正在建設中。於其建設完成後，鼎豐天境的總樓面面積將約377,168.60平方米。

誠如賣方進一步告知，中國附屬公司E目前擁有一處名為處州府城的物業開發項目，該項目位於位於中國浙江省麗水大猷街與大洋路交匯處西北側。處州府城為一項總地盤面積約74,721.28平方米的商業／文化開發項目，且正在建設中。於其建設完成後，處州府城的總樓面面積將約94,510.50平方米。

於完成後，(i)目標公司、開曼附屬公司、BVI附屬公司、香港附屬公司A、香港附屬公司B、中國附屬公司A、中國附屬公司B及中國附屬公司C將全部成為本公司的間接全資附屬公司；而(ii)中國附屬公司D及中國附屬公司E將成為本公司的間接非全資附屬公司。目標集團的財務業績將合併入本集團的財務業績。

代價

根據該協議，買賣銷售股份之總代價人民幣375,000,000元將由買方以下列方式繳付：

- (i) 人民幣41,065,920元代價將由買方促使本公司於(a)完成日期；或(b)二零一七年十二月三十日(以較後者為準)後五(5)個營業日內以每股代價股份的發行價向賣方或其提名人配發及發行代價股份的方式支付；
- (ii) 買方於完成日期代表賣方、洪先生及彼等各自的聯營公司(包括但不限於債務人1及債務人2)向目標集團付款，以支付賣方、洪先生及彼等各自的聯營公司(包括但不限於債務人1及債務人2)結欠目標集團的部分及全部(由買方全權酌情決定)尚未償還款項(「未償還債務」)；及
- (iii) 買方將於完成日期保留人民幣90,000,000元(「保留金」)，倘現有押記於完成日期後一年內尚未完全解除，則買方將有權自行酌情從保留金中扣除現有押記項下的有關應付擔保金額(「擔保金額」)。倘保留金扣除擔保金額後有任何根據現有押記應付的剩餘金額，則買方將不計利息將有關剩餘金額退還予賣方；及
- (iv) 自總代價扣除上述(i)、(ii)及(iii)所述款項後的餘下代價(如有)將自完成日期起兩(2)年內以現金繳付。

未償還債務及擔保金額在任何情況下均不得超過代價結餘(「結餘」)(即扣除上述(i)項後的結餘)。倘結餘不足以於完成日期抵銷未償還債務及擔保金額的總和，則賣方須立即向本集團償還全部有關不足差額，及／或解除現有押記。倘買方信納現有押記已獲圓滿解除且買方已收到有關解除文件(令買方滿意)，則買方可全權酌情向賣方退還結餘(不計利息)。

本公司擬透過本集團的內部資源為現金代價撥資。

代價基準

代價乃由買方與賣方參考(i)目標集團於二零一七年九月三十日之未經審核經調整綜合資產淨值(「經調整資產淨值」)；及(ii)股份於緊接該協議日期前最後五個交易日於聯交所所報平均收市價並經公平磋商後釐定。

經調整資產淨值人民幣375,090,000元乃下列各項的總值：

- (i) 賣方於二零一七年九月三十日應佔目標集團未經審核綜合資產淨值約人民幣109,700,000元；及
- (ii) 經參考估值師編製目標集團所持物業發展項目(即鼎豐天境)於二零一七年九月三十日之市值的初步估值，上述物業發展項目所產生重估盈餘當中按70%比例應佔的權益約人民幣265,390,000元。

代價股份

擬配發及發行的代價股份佔(i)本公司於本公布日期現有已發行股本的約1.98%；及(ii)本公司於緊隨完成(按全面攤薄基準)後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)的已發行股本的約1.94%。

代價股份將以發行價配發及發行，發行價較：

- (i) 股份於該協議日期在聯交所所報收市價每股0.58港元溢價約0.3%；及
- (ii) 相等於股份於緊接該協議日期前最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股0.582港元。

發行價乃由買方及賣方經公平磋商後釐定。董事（不包括獨立非執行董事，彼等將根據獨立財務顧問之建議發表意見）認為，發行價及代價乃屬公平合理、按正常商業條款訂立及符合本集團及股東的整體利益。

先決條件

完成須待（其中包括）以下先決條件於最後截止日期或之前達成（或（倘適用）獲豁免）後，方可作實：

- (a) 獨立股東已通過批准該協議及據此擬進行之交易以及特別授權的決議案；
- (b) 獨立股東已通過有關批准提供財務援助及年度上限1及年度上限2的決議案；
- (c) 聯交所上市委員會已批准代價股份上市及買賣；
- (d) 買方已完成盡職審查（包括但不限於對目標集團的資產、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；
- (e) 買方已收到（並信納）轉讓文件，其顯示銷售股份已從賣方轉讓予買方及／或其代名人，且有關轉讓文件已於BVI相關政府部門進行登記；
- (f) 目標集團的各成員公司已就該協議及據此擬進行之交易獲得必要批准及許可，包括（但不限於）目標集團各成員公司的董事會及股東批准；
- (g) 於完成前及於完成時目標集團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目標集團的業務、資產、物業、財務狀況、營運及未來前景產生重大不利影響，且所有保證於完成日期仍屬真實及準確；
- (h) 買方已就於中國成立的目標集團的成員公司收到法律意見（以買方信納的形式及內容）；

- (i) 買方已收到估值師編製的有關目標集團持有的物業的估值報告(以買方信納的形式及內容)；
- (j) 債務人1及買方(或本公司其他附屬公司)已就現有押記(以買方信納的形式及內容)簽立擔保服務協議1；
- (k) 債務人2及買方(或本公司其他附屬公司)已就現有擔保(以買方信納的形式及內容)簽立擔保服務協議2；
- (l) 賣方與洪先生就現有押記及現有擔保(以買方信納的形式及內容)以中國附屬公司D為受益人訂立反彌償；
- (m) 買方信納目標集團已於完成日期收到鼎豐商業管理有限公司應付目標集團的款項。於本公布日期，尚未償還結欠目標集團的款項為人民幣74,740,000元；及
- (n) 買方已收到擬由賣方或目標集團成員公司提供及／或簽立的買方所需所有其他文件。

除先決條件(a)、(b)、(c)、(d)、(j)、(k)及(l)外，所有其他先決條件可由買方書面酌情豁免。該豁免可以是有條件豁免及須遵守買方施加的條款及條件。上述先決條件(a)、(b)、(c)、(d)、(j)、(k)及(l)不論何時均不得豁免。

倘若上述條件於最後完成日期或之前尚未由賣方達成或買方豁免(視情況而定)，該協議則失效以及賣方應立即向買方退還所有早前已付款項(不計利息)。此後，任何一方均毋須繼續進行銷售股份的買賣。任何一方均毋須負上該協議條款的責任，惟任何先前違反該協議條款者除外。

於本公布日期，上述先決條件概無達成。

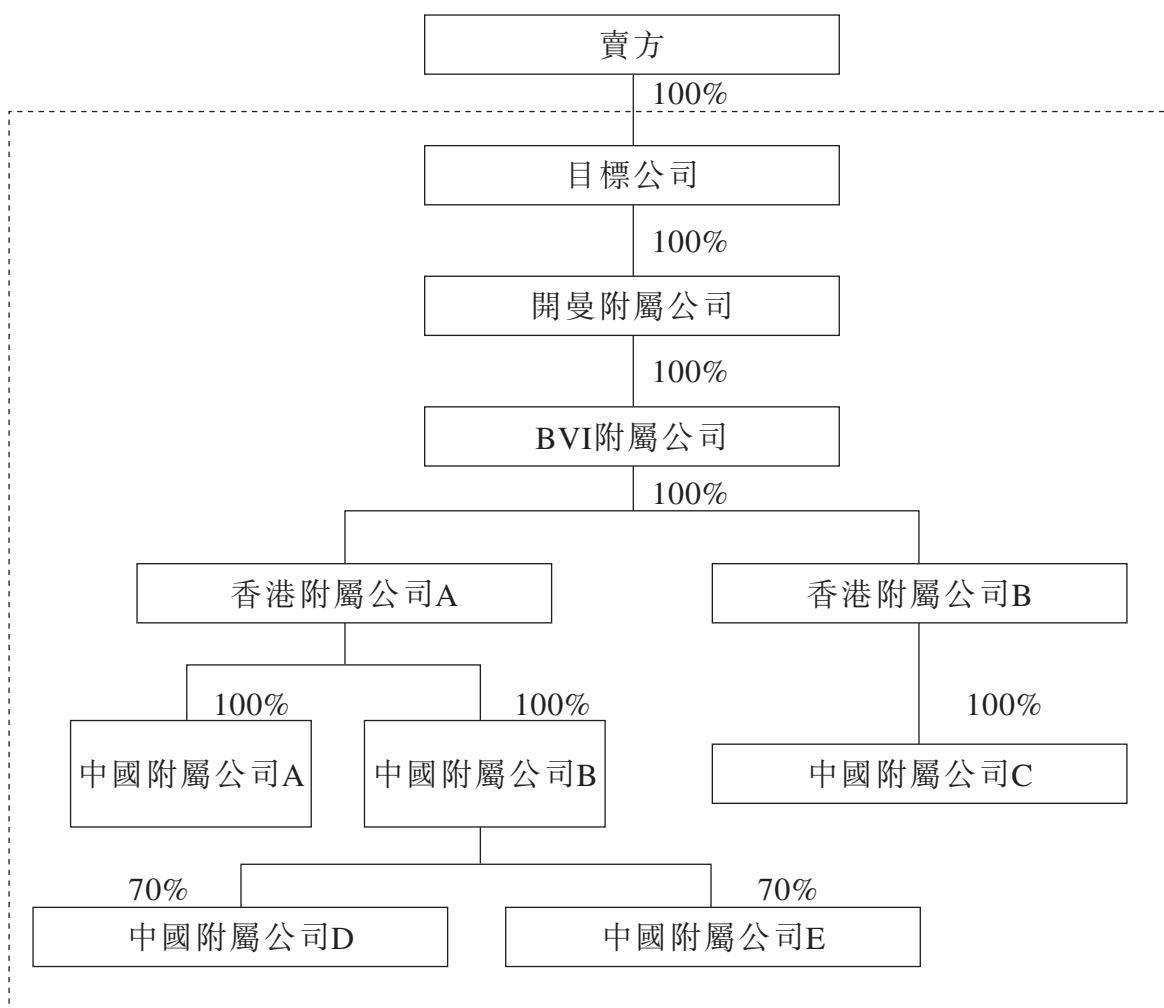
完成

完成應於買方完全信納(除獲買方豁免者外)所有先決條件後五(5)個營業日內或該協議各訂約方可能書面協定的其他日期發生。

於完成後，目標公司、開曼附屬公司、BVI附屬公司、香港附屬公司A、香港附屬公司B、中國附屬公司A、中國附屬公司B及中國附屬公司C將均成為本公司間接全資附屬公司，而中國附屬公司D及中國附屬公司E則將成為本公司間接非全資附屬公司。目標集團的財務業績將於本集團的財務業績綜合計算。

有關目標集團的資料

下圖說明目標集團於本公布日期的股權架構：



附註：

----- 目標集團

目標公司

目標公司為於二零一七年五月十五日根據BVI法律註冊成立的有限公司。誠如賣方告知，目標公司的主要業務為投資控股。於本公布日期，目標公司由賣方直接全資擁有。

開曼附屬公司

開曼附屬公司為於二零一七年四月八日根據開曼群島法例註冊成立的有限公司。誠如賣方告知，開曼附屬公司的主要業務為投資控股。於本公布日期，開曼附屬公司由目標公司直接全資擁有。

BVI附屬公司

BVI附屬公司為根據BVI法律於二零一六年十一月一日註冊成立的有限公司。誠如賣方告知，BVI附屬公司的主要業務為投資控股。於本公布日期，BVI附屬公司由開曼附屬公司直接全資擁有。

香港附屬公司A

香港附屬公司A為於二零一六年十一月十七日在香港註冊成立的有限公司。誠如賣方告知，香港附屬公司A的主要業務為投資控股。於本公布日期，香港附屬公司A由BVI附屬公司直接全資擁有。

香港附屬公司B

香港附屬公司B為於二零一六年十一月十七日在香港註冊成立的有限公司。誠如賣方告知，香港附屬公司B的主要業務為投資控股。於本公布日期，香港附屬公司B由BVI附屬公司直接全資擁有。

中國附屬公司A

中國附屬公司A為於二零一七年六月八日在中國成立的有限公司。誠如賣方告知，中國附屬公司A的主要業務為投資控股。於本公布日期，中國附屬公司A由香港附屬公司A直接全資擁有。

中國附屬公司B

中國附屬公司B為於二零一六年十一月二十四日在中國成立的有限公司。誠如賣方告知，中國附屬公司B的主要業務為投資控股。於本公布日期，中國附屬公司B由香港附屬公司A直接全資擁有。

中國附屬公司C

中國附屬公司C為於二零一四年十一月十三日在中國成立的有限公司。誠如賣方告知，中國附屬公司C的主要業務為提供物業管理及停車場管理服務。於本公布日期，中國附屬公司C由香港附屬公司B直接全資擁有。

中國附屬公司D

中國附屬公司D為於二零一五年六月十日在中國成立的有限公司。誠如賣方告知，中國附屬公司D的主要業務為(i)房地產開發；(ii)房地產中介服務；(iii)停車場管理；及(iv)物業管理。於本公布日期，中國附屬公司D由中國附屬公司B擁有70%股權及由獨立第三方擁有30%股權。

據賣方告知，中國附屬公司D目前擁有一項名為鼎豐天境的物業發展項目。有關鼎豐天境的更多詳情，請參閱「(I)收購事項 – 擬收購之資產」分段。

中國附屬公司E

中國附屬公司E為於二零一五年二月九日在中國成立的有限公司。誠如賣方告知，中國附屬公司E的主要業務為(i)旅遊項目發展及投資；(ii)旅遊商品銷售；及(iii)文化傳播。於本公布日期，中國附屬公司E由中國附屬公司B擁有70%股權及由獨立第三方擁有30%股權。

誠如賣方告知，中國附屬公司E目前擁有一項名為處州府城的物業發展項目。有關處州府城的更多詳情，請參閱「(I)收購事項 – 擬收購之資產」分段。

目標集團的財務資料

下文載列目標集團的綜合財務資料(摘錄自其截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一七年九月三十日止九(9)個月的未經審核財務報表)：

	截至十二月三十一日止年度		截至
	二零一五年	二零一六年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	二零一七年
	(未經審核)	(未經審核)	人民幣千元
			(未經審核)
收入	—	—	—
除稅前溢利	51,003	5,200	20,814
除稅後溢利	51,003	5,200	18,589

目標集團於二零一七年九月三十日的未經審核資產淨值約為人民幣177,575,000元。

進行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) 財務擔保服務、(ii) 快捷貸款服務、(iii) 金融服務、(iv) 融資租賃服務及(v) 資產管理服務。

誠如本公司二零一六年年報所披露，本集團加大力度擴展資產管理業務，積極尋找具潛在高回報率的優質資產。董事(不包括獨立非執行董事，彼等將根據獨立財務顧問之建議發表意見)相信，由於收購事項是符合本集團一般業務策略的策略擴張，因此，收購事項符合本集團及股東的整體最佳利益。目標集團的經營公司所從事的主要業務(即房地產開發)屬於本集團的資產管理業務，可產生協同效益及未來可為本集團帶來新的收入來源。

基於上文所述，董事會(不包括獨立非執行董事，彼等將根據獨立財務顧問之建議發表意見)認為，該協議之條款、發行價及代價乃公平合理，屬於一般商業條款以及訂立該協議符合本公司及股東的整體利益。

(II) 提供財務援助

中國附屬公司D已就(a)中國一間商業銀行向債務人1授出的貸款融資人民幣90,000,000元簽立現有押記，而擔保金額載於本節下文「擔保服務協議1」分段；及(b)中國另一間商業銀行向債務人2授出的貸款融資人民幣250,000,000元簽立現有擔保，而擔保金額載於本節下文「擔保服務協議2」分段。

現有押記及現有擔保將不會於完成時解除。由於債務人1及債務人2均為洪先生的聯繫人，故彼等為本公司的關連人士。因此，於完成後，根據上市規則第14A章，根據現有押記及現有擔保各自擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

為使本公司受益及作為該協議完成之先決條件之一，於完成時，本公司或其附屬公司將與債務人1及債務人2分別訂立擔保服務協議1及擔保服務協議2。

擔保服務協議的主要條款將如下：

擔保服務協議1

擔保人	:	中國附屬公司 D
借款人	:	債務人1
擔保金額	:	人民幣90,000,000元，連同結欠中國商業銀行當地分行的任何利息、罰息、賠償及其他相關費用及開支
擔保費率	:	每年擔保金額的2.1% (每月按比例計算，而其中任何部分將按整月費率收取)
顧問費率	:	每年擔保金額的1.0% (每月按比例計算，而其中任何部分將按整月費率收取)
期限	:	由完成日期起至二零一八年五月三十一日止
抵押品	:	根據該協議買方將持有保留金

擔保費及顧問費將由債務人1於訂立擔保服務協議1後結清。

年度上限1及其釐定基準

以下載列擔保服務協議1項下擔保服務於下列期間的建議年度上限1 (假設完成將於二零一七年十二月一日發生)：

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止一個月 (人民幣千元)	截至 二零一八年 五月三十一日 止五個月 (人民幣千元)
年度上限1	90,233	91,163

截至二零一七年十二月三十一日止一個月及截至二零一八年五月三十一日止五個月之預期年度上限乃分別參考擔保服務協議1項下擔保金額、擔保費及顧問費之總和而達致。

擔保服務協議2

擔保人	:	中國附屬公司D
借款人	:	債務人2
擔保金額	:	人民幣250,000,000元，連同結欠中國商業銀行當地分行的任何利息、罰息、賠償及其他相關費用及開支
擔保費率	:	每年擔保金額的2.1% (每月按比例計算，而其中任何部分將按整月費率收取)
顧問費率	:	每年擔保金額的1.0% (每月按比例計算，而其中任何部分將按整月費率收取)
期限	:	由完成日期起至二零二二年九月三十日止

擔保費及顧問費將由債務人2於訂立擔保服務協議2後結清。

年度上限2及其釐定基準

以下載列擔保服務協議2項下擔保服務於下列期間的建議年度上限2（假設完成將於二零一七年十二月一日發生）：

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止一個月 (人民幣千元)	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至 二零二二年 九月三十日 止九個月 (人民幣千元)
年度上限2	250,646	257,750	257,750	257,750	257,750	255,812

截至二零一七年十二月三十一日止一個月、截至二零二一年十二月三十一日止四個年度及截至二零二二年九月三十日止九個月的預期年度上限乃分別參考擔保服務協議2項下的擔保金額、擔保費及顧問費之總和而達致。

提供財務援助的理由及裨益

由於本集團之主要業務之一為融資擔保服務，故提供擔保服務乃於本集團日常及一般業務過程中進行。擔保服務協議之條款（包括擔保金額、擔保費及擔保期限）將由本集團分別與債務人1及債務人2按公平基準磋商，根據（其中包括）各債務人要求的融資需求、所提供的抵押品（就擔保服務協議1而言）以及本集團對各債務人還款資金來源以及經營狀況及信譽的評估。假設擔保服務協議將根據本公布所載主要條款訂立，董事認為，將訂立的擔保服務協議乃按一般商業條款訂立。

擔保服務協議2的期限超過三年，乃由於以下原因：

- (i) 現有擔保的相關貸款到期日為二零二二年九月二十八日；及
- (ii) 確保中國附屬公司D將收取現有擔保整個期間的擔保費及顧問費。

經考慮本集團營運後，我們董事（不包括獨立非執行董事，其意見將受獨立財務顧問的意見所規限）認為，屬於該等類別合約的正常業務慣例及確保中國附屬公司D業務的可持續性。

經考慮預期將因訂立擔保服務協議而產生的擔保費及顧問費，董事（不包括獨立非執行董事，其意見將受獨立財務顧問的意見所規限）認為，擔保服務協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

為進一步保護本公司利益及作為該協議完成的先決條件，賣方及洪先生將簽立反彌償，以就中國附屬公司D根據現有押記及現有擔保可能遭受或產生的所有虧損、負債及開支向中國附屬公司D反彌償。

由於賣方及洪先生均為本公司的關連人士，反彌償（為由賣方及洪先生向中國附屬公司D（於完成時將為本公司之附屬公司）提供財務援助之條文）根據上市規則第14A章構成本公司之關連交易。

對本公司股權架構的影響

下表說明 (i)於本公布日期；及(ii)緊隨完成及配發及發行代價股份後本公司的股權架構：

主要股東	(i)於本公布日期		(ii)緊隨完成及配發及發行代價股份後	
	股份數目	概約 %	股份數目	概約 %
Expert Corporate (附註1)	1,884,200,000	44.48	1,884,200,000	43.62
賣方或其提名人 (附註2)	–	–	84,000,000	1.94
Ever Ultimate Limited (附註3)	1,115,800,000	26.34	1,115,800,000	25.83
吳志忠先生	12,098,000	0.29	12,098,000	0.28
公眾股東	<u>1,223,911,880</u>	<u>28.89</u>	<u>1,223,911,880</u>	<u>28.33</u>
總計	<u>4,236,009,880</u>	<u>100.00</u>	<u>4,320,009,880</u>	<u>100.00</u>

附註：

1. Expert Corporate由本公司主席兼執行董事洪先生實益全資擁有。因此，洪先生被視為於Expert Corporate擁有的股份中擁有權益。
2. 賣方為洪先生的配偶。因此，賣方被視為於洪先生擁有的股份中擁有權益。
3. Ever Ultimate Limited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。

特別授權

代價股份（由84,000,000股股份組成）將根據於股東特別大會尋求批准的特別授權予以配發及發行。

上市申請

本公司將向聯交所上市委員會申請代價股份上市及允許買賣。代價股份於完成後一經配發及發行將與已發行現有股份在所有方面享有同等地位。

上市規則涵義

(I) 收購事項

由於與收購事項有關的一項或以上適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但不足100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的一項主要交易。因此，收購事項須遵守上市規則的申報、公告、通函及股東批准規定。

由於賣方為本公司主席、執行董事兼主要股東洪先生的配偶，因此，賣方為洪先生的聯繫人，根據上市規則第14A章屬於本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司的一項關連交易。

由於收購事項的相關百分比率超過25%及代價超過10,000,000港元，收購事項構成本公司的非獲豁免關連交易，並根據上市規則第14A章，須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

(II) 提供財務援助

由於(i)根據上市規則第14.07條有關現有擔保及擔保服務協議項下擔保總額的若干適用百分比率超過5%但少於25%；及(ii)債務人1及債務人2均為洪先生的聯繫人，並因此為本公司的關連人士，提供財務援助於完成時構成本公司的持續關連交易。

由於適用百分比率超過5%，而現有擔保項下的擔保金額連同擔保服務協議項下的應付擔保費及顧問費超過10,000,000港元，提供財務援助構成本公司的非豁免持續關連交易，並須遵守上市規則第14A章之申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

由於賣方及洪先生均為本公司的關連人士。因此，反彌償（為由賣方及洪先生向中國附屬公司D（於完成時將為本公司之附屬公司）提供財務援助之條文）根據上市規則第14A章構成本公司之關連交易。由於反彌償將以正常商業條款或更佳條款為中國附屬公司D的利益而提供及並無就反彌償授出本集團資產的抵押，故反彌償獲豁免遵守上市規則的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

於本公布日期，洪先生及其聯繫人（即Expert Corporate）擁有1,884,200,000股股份的權益，約相當於本公司已發行總股本的44.48%。賣方、洪先生、Expert Corporate及彼等各自的聯繫人須於股東特別大會上就收購事項及發行代價股份、提供財務援助的決議案放棄投票。再者，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除洪先生外，概無其他董事於收購事項、提供財務援助及據此擬進行的交易中擁有重大權益。因此，除洪先生外，概無其他董事已就批准該協議及據此擬進行的交易之董事會決議案放棄投票。洪先生已就批准收購事項、提供財務援助及據此擬進行的交易之董事會決議案放棄投票。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮並以投票表決方式酌情批准（其中包括）收購事項、提供財務援助及據此擬進行的交易及授出特別授權。

本公司已成立由全體獨立非執行董事（即陳星能先生、林洁霖先生及曾海聲先生）組成的獨立董事委員會，以考慮收購事項、提供財務援助及據此擬進行的交易及就該協議及據此擬進行的交易，以及收購事項及提供財務援助是否屬於一般商業條款、公平合理且符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供建議。本公司將委任獨立財務顧問就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將於二零一七年十二月八日或之前向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)(i)有關收購事項及提供財務援助的進一步資料；(ii)特別授權的詳情；(iii)獨立董事委員會的推薦意見；(iv)獨立財務顧問意見；(v)股東特別大會通告；及(vi)委任代表表格，此乃由於編製載入通函的相關資料需要額外時間。

由於完成須待該協議所載的若干先決條件達成或獲豁免(視情況而定)，收購事項不一定會繼續進行。因此，股東及本公司潛在投資者在買賣本公司證券時須審慎行事。

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	買方根據該協議向賣方收購銷售股份
「該協議」	指	買方與賣方就收購事項所訂立日期為二零一七年十一月二十一日之有條件買賣協議
「年度上限1」	指	根據擔保服務協議1，債務人1應付中國公司D的最高擔保金額、年擔保費及顧問費
「年度上限2」	指	根據擔保服務協議2，債務人2應付中國公司D的最高擔保金額、年擔保費及顧問費
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於其正常辦公時間內一般開放營業的日子(星期六、星期日、公眾假期或於上午九時正至下午五時正期間香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號的任何日子除外)

「BVI」	指	英屬處女群島
「BVI附屬公司」	指	文旅有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由開曼附屬公司直接擁有
「開曼附屬公司」	指	鼎豐文化旅遊有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，由目標公司公司直接擁有
「本公司」	指	鼎豐集團控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於主板上市（股份代號：6878）
「完成」	指	根據該協議的條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	該協議所載條件達成後五個營業日內的日子，該協議各訂約方可能書面協定的有關較後日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	人民幣375,000,000元，即買方根據該協議應付的收購事項代價
「代價股份」	指	84,000,000股將由本公司以發行價向賣方或其代名人配發及發行的新股份，以繳付該協議之部份代價
「反彌償」	指	賣方及洪先生就現有押記及現有擔保所涉及的由賣方及洪先生向中國附屬公司D提供的反擔保而將簽立的反彌償

「債務人1」	指	龍之族控股有限公司，一間於中國註冊成立的公司，主要從事原材料貿易，由洪先生全資及實益擁有。於本公布日期，債務人1結欠目標集團的尚未償還款項為人民幣47,549,000元
「債務人2」	指	景寧外舍古鎮旅遊投資發展有限公司，一間於中國註冊成立的公司，主要在中國從事房地產開發，由債務人1持股51%。於本公布日期，債務人2結欠目標集團的尚未償還款項為人民幣1,422,000元
「債務人」	指	債務人1及債務人2的統稱
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准該協議、收購事項、特別授權及據此擬進行交易，包括(但不限於)配發及發行代價股份，以及上市規則項下可能規定之其他附屬事宜
「現有押記」	指	由中國附屬公司D就中國附屬公司D持有的若干土地以中國一間商業銀行為受益人簽立的現有押記作為有關銀行授予債務人1的貸款融資人民幣90,000,000元的抵押
「現有擔保」	指	由中國附屬公司D以中國一間商業銀行為受益人簽立的現有公司擔保作為有關銀行授予債務人2的貸款融資人民幣250,000,000元的保證擔保
「現有擔保」	指	現有押記及現有擔保之統稱

「Expert Corporate」	指	Expert Corporate Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，本公司的主要股東，由洪先生全資擁有
「財務援助」	指	根據擔保服務協議將提供之現有擔保及擔保服務項下由中國附屬公司D向債務人1及債務人2提供的財務援助的統稱
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保服務協議1」	指	由債務人1及買方(或本公司其他附屬公司)根據該協議就現有押記將簽立之擔保服務協議
「擔保服務協議2」	指	債務人2及買方(或本公司其他附屬公司)根據該協議就現有擔保將簽立之擔保服務協議
「擔保服務協議」	指	擔保服務協議1及擔保服務協議2之統稱
「擔保服務」	指	買方(或本公司其他附屬公司)根據各自的擔保服務協議將向債務人1及債務人2提供的擔保服務
「香港附屬公司A」	指	鼎豐文旅集團有限公司，於香港註冊成立之有限公司，由BVI附屬公司全資擁有
「香港附屬公司B」	指	鼎豐物業服務有限公司，於香港註冊成立之有限公司，由BVI附屬公司全資擁有
「香港」	指	中國香港特別行政區

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之董事會獨立董事委員會
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士的獨立第三方，獨立於且與本公司以本公司及其任何附屬公司之董事、主要行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自之聯繫人士並無關連
「獨立股東」	指	賣方、洪先生及彼等各自之聯繫人以外且並未在收購事項及／或財務援助（視情況而定）中擁有權益之股東
「發行價」	指	0.582港元，每股代價股份之發行價
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	二零一八年三月三十一日或該協議各訂約方可能書面協定的有關其他日期
「主板」	指	聯交所主板
「洪先生」	指	洪明顯先生，本公司主席、執行董事及主要股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本公布而言，不包括香港、澳門及台灣
「中國附屬公司A」	指	衢州鼎豐文化旅遊開發有限公司，於中國註冊成立之有限公司，由香港附屬公司A全資擁有
「中國附屬公司B」	指	廈門市鼎豐置業管理有限公司，於中國註冊成立之有限公司，由香港附屬公司A全資擁有

「中國附屬公司C」	指	廈門市鼎豐物業服務有限公司，於中國註冊成立之有限公司，由香港附屬公司B全資擁有
「中國附屬公司D」	指	景寧鼎豐置業有限公司，於中國註冊成立之有限公司，由中國附屬公司B擁有70%
「中國附屬公司E」	指	麗水市富豐文化旅遊有限公司，於中國註冊成立之有限公司，由中國附屬公司B擁有70%
「買方」	指	Differ Asset Development Limited，於BVI註冊成立之有限公司，且為本公司全資附屬公司
「銷售股份」	指	一(1)股目標公司已發行股行，即目標公司全部已發行股本
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.0025港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「特別授權」	指	將於股東特別大會上尋求以授准配發及發行84,000,000股股份的特別授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	鼎豐文旅發展有限公司，於BVI註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司、開曼附屬公司、BVI附屬公司、香港附屬公司A、香港附屬公司B、中國附屬公司A、中國附屬公司B、中國附屬公司C、中國附屬公司D及中國附屬公司E之統稱

「估值師」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，買方委聘的獨立專業估值師
「賣方」	指	施鴻嬌女士，香港商人及居民，洪先生的配偶
「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
「%」	指	百分比
「平方米」	指	平方米

承董事會命
鼎豐集團控股有限公司
吳志忠
 行政總裁兼執行董事

香港，二零一七年十一月二十一日

在本公布內，人民幣兌換港元乃按1港元兌人民幣0.84元的匯率換算。此並不表示任何人民幣及港元款額可按或可能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異，概以英文版本為準。