

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之內容概不負責，
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之任何損失承擔任何責任。

Hyfusin Group Holdings Limited

凱富善集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8512)

須予披露交易

有關

收購於越南之土地使用權

收購於越南之土地使用權

董事會欣然宣佈，於2022年3月9日(交易時段後)，承讓人(本公司之間接全資附屬公司)與轉讓人訂立轉讓協議，以收購於租賃期該土地之土地使用權，代價為93,186,000,000越南盾(不包括增值稅)(相當於約31,900,000港元)。

GEM上市規則之涵義

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則第19章)超過5%但全部低於25%，根據GEM上市規則第19章，收購事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守GEM上市規則第19章項下之報告及公告規定。

收購於越南之土地使用權

董事會欣然宣佈，於2022年3月9日(交易時段後)，承讓人(本公司之間接全資附屬公司)與轉讓人訂立轉讓協議，以收購於租賃期該土地之土地使用權，代價為93,186,000,000越南盾(不包括增值稅)(相當於約31,900,000港元)。

轉讓協議

- 日期 : 2022年3月9日
- 訂約方 : (1) 承讓人；及
(2) 轉讓人。
- 標的事項 : 位於越南同奈省Long Binh (Amata) Industrial Park (地段編號：56及地圖編號：10) 之土地之土地使用權，總建築面積為19,999.7平方米。
- 代價 : 93,186,000,000越南盾 (不包括增值稅) (相當於約31,900,000港元)。
- 土地租金 : 該土地截至新分租合約簽訂日期前一日止期間之土地租金 (即每年593,991,000越南盾) (相當於約200,000港元) 將由轉讓人承擔，而於新分租合約日期開始直至租賃期結束期間之土地年租金則將由承讓人承擔。
- 付款方式 : (i) 根據轉讓人與承讓人就建議收購事項訂立日期為2022年1月27日之無法律約束力諒解備忘錄，金額為4,616,300,000越南盾 (相當於約1,600,000港元) 之初始按金已於2022年1月27日支付予轉讓人；
(ii) 金額為37,274,400,000越南盾 (相當於約12,700,000港元，相當於代價之40% (包括上述初始按金)) 之第一期款項須自 (其中包括) (a) 簽訂轉讓協議；及 (b) 承讓人收到出租人就收購事項之同意書正本日期起計5個營業日內支付；

- (iii) 金額為37,274,400,000越南盾(相當於約12,700,000港元，相當於代價之40%)之第二期款項須自(其中包括)轉讓人、承讓人及出租人簽訂三方協議日期起計5個營業日內支付；
- (iv) 金額為9,318,600,000越南盾(相當於約3,200,000港元，相當於代價之10%)之第三期款項須自(其中包括)(a)簽訂新分租合約；(b)轉讓人向承讓人提供終止由轉讓人與出租人正式簽訂之現有分租合約之清算協議正本；及(c)轉讓人與承讓人就提供予出租人而簽訂簡短轉讓協議日期起計5個營業日內支付；及
- (v) 金額為9,318,600,000越南盾(相當於約3,200,000港元，相當於代價之10%)之第四期款項(即代價餘額)須自(其中包括)承讓人取得記錄承讓人作為該土地之土地使用人之土地使用權證、房屋及其他附於該土地上資產之所有權證日期起計5個營業日內支付。

倘若並無任何原因及／或因承讓人之錯失而於最後截止日期或之前，承讓人與出租人未能正式簽訂新分租合約及／或轉讓人與出租人未能正式簽訂清算協議，除非承讓人及轉讓人另行延長，否則轉讓協議及其項下之所有權利及責任將告停止及終止，屆時轉讓人應立即將承讓人根據轉讓協議所支付之所有款項退還予承讓人，及任何一方均不得就任何成本、損失、賠償或其他事項向另一方提出任何申索，惟因事前違反轉讓協議之條文而提出者除外。

終止：於下列情況下，轉讓協議可於最後截止日期前終止，其中包括：

- (i) 透過轉讓人與承讓人相互書面協議；
- (ii) 透過承讓人向轉讓人發出書面通知（在不損害承讓人可得之任何權利或補救措施之情況下），倘若：
 - (a) 轉讓人未能根據轉讓協議取得出租人之書面同意或有關同意被出租人撤回；或
 - (b) 並無任何原因及／或因承讓人之錯失而於最後截止日期或之前承讓人與出租人未能正式簽訂新分租合約，除非承讓人及轉讓人另行延長；或
- (iii) 透過任何一方的書面通知，倘若另一方違反其於轉讓協議中所載之任何聲明、保證、協議、責任或契諾，而違約方未能於收到非違約方要求就有關違反作出補救之書面通知起計三十(30)個營業日內就有關違反作出補救。

為釋疑慮，於(i)出租人與承讓人妥善簽訂新分租合約；及(ii)承讓人完成向轉讓人全數支付第三期款項後，將不存在終止情況，惟各方須完成本文所載及越南法例對其他方規定之所有責任除外。

終止之影響：倘若轉讓協議被終止，在不損害非違約方之權利及法定補救措施之情況下：

- (i) 因轉讓人違約而由承讓人提出，則承讓人向轉讓人支付之任何款項須不計息連同相等於初始按金之款項退還予承讓人；及
- (ii) 因承讓人違約而由轉讓人提出，則轉讓人將沒收初始按金，惟轉讓人向承讓人所收取初始按金以外之任何款項應不計息退還予承讓人。

此外，違約方應向非違約方支付相當於代價5%之罰則款項。

代價基準

代價乃由轉讓人與承讓人按一般商業條款經公平原則磋商後釐定，並已參考承讓人所委任之獨立物業估值師Dong Tien Valuation Joint Stock Corporation所評估並於同日之該土地估值報告所載該土地於2022年2月23日之估值為94,809,000,000越南盾（相當於約32,400,000港元）。董事（包括獨立非執行董事）認為，代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

預期代價將以下列方式撥付：(i)約45,680,000,000越南盾（相當於約15,600,000港元）以越南一家銀行之有抵押貸款撥付，其條款正在磋商中；及(ii)約47,506,000,000越南盾（相當於約16,300,000港元）以本集團之內部資源撥付。

有關該土地之資料

根據轉讓協議之條款及條件，轉讓人同意透過新分租合約將該土地之土地使用權轉讓及出讓予承讓人，而承讓人同意向轉讓人接管該土地之土地使用權。該土地位於越南同奈省Long Binh (Amata) Industrial Park。該土地之總建築面積為19,999.7平方米，並於2021年12月27日根據同奈省自然資源及環境部(Dong Nai Department of Natural Resources and Environment)發出之土地使用權證以及房屋及其他附於該土地上資產之所有權證編號DC 548492、註冊記錄編號CT 68463由出租人分租，租期直至2061年8月8日為止。該土地指定作工業用途。

有關轉讓人之資料

轉讓人為一家根據越南法例註冊成立之股份公司，主要從事塑料及電子產品之倉儲及製造。轉讓人之資本由Nguyen Thi Cam Van女士持有45%、Doan Ngoc Phuong女士持有45%及Kim Thanh Bao先生持有10%。轉讓人之控股股東Nguyen Thi Cam Van女士及Doan Ngoc Phuong女士分別為一名越南居民及一名商人。

董事確認，據彼等作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，轉讓人及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士(定義見GEM上市規則)之第三方。

有關承讓人及本公司之資料

承讓人為本公司之間接全資附屬公司，主要於越南從事蠟燭產品之設計及製造。

本集團主要從事蠟燭產品之製造及銷售業務，總部位於香港並於越南經營業務。

進行收購事項之理由

謹此提述本公司日期分別為2018年10月15日及2020年11月2日之公告及本公司日期為2020年12月8日之通函，內容有關收購土地使用權及於位於越南Amata Industrial Park之土地上興建新廠房(「新廠房」)。於本公告日期，新廠房之建設工程經已完成，新廠房之倉庫及其他外部倉庫已接近全面佔用於存放本集團之原材料及製成品。誠如本公司截至2021年9月30日止九個月之第三季度報告所述，董事預期蠟燭產品將快速增長，尤其是於美國市場。隨著本集團產能增加，亦需要更大之儲存空間以配合有關擴張。

於本集團之生產過程中，製成品於交付前在本集團生產設施進行包裝及於存儲空間及倉庫儲存。現時，本集團正在於越南另一個工業區之四個外部倉庫（總面積約17,840平方米，可儲存約10,900個貨板）（「現有外部倉庫」）租用存儲空間作為額外存儲空間，截至2021年12月31日止年度，該等存儲成本約為10,622,000,000越南盾（相當於約3,600,000港元）（未經審核）。現有外部倉庫目前之租賃期介乎6個月至1年，所有租約將於2022年底前到期。本集團管理層已探討尋求現有外部倉庫續租之可行性，然而，現有外部倉庫只提供短期租賃。此外，於本集團近期獲提供之租賃中，每月租金介乎每平方米約106,600越南盾至125,000越南盾，較現有外部倉庫之現有租約下之每月租金介乎每平方米約46,440越南盾至55,000越南盾大幅增加約130%。

此外，本集團於使用第三方倉庫時遭遇營運不便，因為本集團需要於第三方倉庫交付或遷移貨品時通知倉庫出租人並向出租人辦理登記手續。

本集團管理層亦已考慮現有外部倉庫與該土地各自之儲存量，於該土地上興建之儲存設施可容納較現有外部倉庫之現有儲存量多約65%貨板容量及約67%集裝箱容量。

因此，董事會認為收購該土地以興建自有倉儲空間符合本集團之利益，尤其是基於下列原因：

- (i) 將節省租用存儲空間所產生之開支，而於該土地上所增加之存儲容量將配合本集團之持續擴張；
- (ii) 本集團將能夠避免於使用第三方倉庫時遇到之營運不便；
- (iii) 本集團將能夠透過安裝及建造貨架及其他構築物以增加存儲空間及提供其他營運用途，從而優化其自有倉庫之使用，而其可能不會於現有外部倉庫作出有關安排；及
- (iv) 該土地位於Long Binh (Amata) Industrial Park，鄰近本集團現有生產設施及新廠房，將可方便本公司管理其生產。

整體而言，董事會認為該土地將配合及適合本集團之擴展計劃及生產規模，而收購事項屬商業上可行之決定。董事認為，轉讓協議之條款屬公平合理，而收購事項符合本公司及股東之整體利益。

GEM上市規則之涵義

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率（定義見GEM上市規則第19章）超過5%但全部低於25%，根據GEM上市規則第19章，收購事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守GEM上市規則第19章項下之報告及公告規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	承讓人向轉讓人收購該土地之土地使用權
「董事會」	指	董事會
「董事」	指	本公司董事
「本公司」	指	凱富善集團控股有限公司（股份代號：8512），一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司GEM上市
「代價」	指	承讓人就收購事項應付之總代價93,186,000,000越南盾（不包括增值稅）（相當於約31,900,000港元）
「GEM上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司GEM 證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「該土地」	指	位於越南同奈省Long Binh (Amata) Industrial Park（地段編號：56及地圖編號：10）之土地，總建築面積為19,999.7平方米

「租賃期」	指	自訂立新分租合約日期起直至2061年8月8日止
「出租人」	指	Amata City Bienhoa Joint Stock Company，一家根據越南法例註冊成立之合營公司，為該土地之出租人
「最後截止日期」	指	轉讓協議日期起計180個曆日（或轉讓人及承讓人將書面同意之有關其他時間及日期）
「新分租合約」	指	承讓人與出租人將予簽訂之新物業租賃協議，內容有關該土地
「轉讓協議」	指	承讓人與轉讓人訂立日期為2022年3月9日之轉讓協議，內容有關收購事項
「承讓人」	指	Fleming International Vietnam Limited，一家根據越南法例註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「轉讓人」	指	Pacific Investment and Production Joint Stock Company，一家根據越南法例註冊成立之股份公司
「股東」	指	本公司股本中每股面值0.01港元普通股之持有人
「平方米」	指	平方米
「越南」	指	越南社會主義共和國
「越南盾」	指	越南盾，越南法定貨幣
「%」	指	百分比

除文義另有所指外，於本公告所採用之匯率為1.00港元兌2,925.20越南盾，僅作說明用途。

承董事會命
凱富善集團控股有限公司
主席
黃偉捷

香港，2022年3月9日

於本公告日期，董事為：

執行董事

黃偉捷先生

黃聞捷先生

獨立非執行董事

陳昌達先生

何志威先生

朱健宏先生

本公告的資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本公告的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本公告所載資料在所有重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本公告所載任何陳述或本公告產生誤導。

本公告將自其刊發日期起最少一連七天於GEM網站www.hkgem.com的「最新公司公告」一頁刊載，並將於本公司網站www.hyfusingroup.com刊載。