

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的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)

有關收購越南同奈省 土地使用權的 須予披露交易

收購事項

董事會欣然宣佈，於2018年10月12日(交易時段後)，買方(本公司的間接全資附屬公司)與賣方訂立按金協議以收購該土地的土地使用權，據此，買方已於2018年10月15日就收購事項向賣方支付10%初始按金，金額為4,871,790,000.00越南盾(相當於約1,621,840.00港元)。

收購價48,717,900,000.00越南盾(相當於約16,218,400.00港元)將以股份發售(定義見招股章程)部分擬用作收購新物業的所得款項淨額及按揭貸款撥付。預期收購事項將於2018年12月31日前完成。

GEM上市規則的涵義

由於收購事項的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%，故收購事項構成GEM上市規則第19章項下本公司的須予披露交易，因此須遵守GEM上市規則第19章的申報及公告規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於2018年10月12日(交易時段後)，買方(本公司的間接全資附屬公司)與賣方訂立按金協議以收購該土地的土地使用權，據此，買方已於2018年10月15日就收購事項向賣方支付10%初始按金，金額為4,871,790,000.00越南盾(相當於約1,621,840.00港元)。

按金協議的主要條款

日期	:	2018年10月12日
訂約方	:	(1) 買方；及 (2) 賣方
物業	:	一幅位於land plot no. 51, Amata Industrial Park, Long Binh Ward, Dong Nai Province, Vietnam (官方地段編號：234及地圖編號：8)總建築面積為19,000平方米的土地的土地使用權
收購價	:	48,717,900,000.00越南盾(相當於約16,218,400.00港元)(不包括土地年租金、所得稅及印花稅)
土地租金	:	該土地截至2018年12月31日止期間的相關土地租金將由賣方承擔，而於2019年1月1日開始的期間的土地年租金則將由買方承擔
所得稅	:	自收購事項產生的所得稅(如有)將由賣方承擔
印花稅	:	自收購事項產生的印花稅將由買方承擔
付款方式	:	(1) 金額為4,871,790,000.00越南盾(相當於約1,621,840.00港元，亦相當於收購價的10%)的初始按金已於2018年10月15日向賣方支付。於簽署正式協議後，已付按金將自下文所述應付賣方的第一期款項中相應扣除；

- (2) 金額為38,974,320,000.00越南盾(相當於約12,974,720.00港元,亦相當於收購價的80%,當中包括已於2018年10月15日支付的10%初始按金)的第一期款項須自簽立正式協議並取得該土地的開發商Amata Vietnam Company Limited就收購事項發出的批准書當日起7日內支付。正式協議須於獨家期內由訂約方簽署。倘買方未作進一步付款,則初始按金將被沒收;
- (3) 金額為9,743,580,000.00越南盾(相當於約3,243,680.00港元,亦相當於收購價的20%)的第二期款項(即收購價的餘額)將於(i)正式協議的公證完成;(ii)買方與Amata Vietnam Company Limited就分租該土地簽署新物業租賃協議;(iii)買方獲授新土地使用權證;及(iv)於現場將該土地交吉予買方後支付。

收購價乃由賣方與買方經參考本公司所委任的獨立物業估值師South Inspection – Valuation Corporation於2018年10月9日所評估該土地的價值48,830,000,000.00越南盾(相當於約16,255,719.00港元)(於同日的該土地估值報告所載)並進行公平磋商後按一般商業條款釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為,收購價屬公平合理,並符合本公司及股東的整體利益。

根據按金協議的條款及條件,賣方須給予買方於獨家期內收購該土地的土地使用權的獨家權利,如有必要,獨家期可由按金協議的訂約方以書面協議延長。於獨家期內,賣方不得直接或間接(i)就該土地向/與其他第三方提供、討論、承諾、磋商、安排、簽署買賣協議或自其他第三方收取該土地的相關按金;或(ii)轉讓、捐贈、質押、抵押或以其他方式處置該土地。

倘賣方未能於獨家期內簽立正式協議或因賣方犯錯或違反按金協議所訂者導致未能簽署正式協議，則賣方須自獨家期屆滿或自買方發出退還按金及支付貨幣金額的書面要求當日起五個曆日內向買方退還10%初始按金及支付相當於10%初始按金金額的貨幣金額。

與此同時，倘買方在賣方並無犯錯或違反按金協議的情況下拒絕訂立正式協議，則賣方有權沒收10%初始按金。

倘按金協議的訂約方未能自該土地的開發商Amata Vietnam Company Limited取得收購事項的書面批准，則買方有權終止按金協議並保留已向賣方支付的10%初始按金。

按金協議自10%初始按金悉數轉賬至賣方銀行賬戶當日(即2018年10月15日)起生效。賣方承諾就因賣方違反其於按金協議所訂任何義務、責任、保證及聲明所引致的一切損害賠償向買方作出彌償。

預期訂約方將於2018年11月30日或之前訂立有關收購事項的正式協議。收購事項預期將於2018年12月31日前完成。

該土地的資料

根據按金協議的條款及條件，賣方將出售而買方將收購該土地(位於land plot no. 51, Amata Industrial Park, Long Binh Ward, Dong Nai Province, Vietnam (官方地段編號：234及地圖編號：8))的土地使用權。該土地的總建築面積為19,000平方米，於2017年11月16日根據越南同奈省自然資源及環境部發出的土地使用權及資產所有權證第CT 36889號自該土地的開發商Amata Vietnam Company Limited分租，租期直至2044年11月30日為止。該土地指定作工業用途。

賣方的資料

賣方為一間於越南註冊成立的有限公司，主要從事家居用品批發業務。

董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人(倘適用)以及彼等各自的聯繫人(定義見GEM上市規則)均為獨立於本公司及本公司關連人士(定義見GEM上市規則)的第三方。

買方及本公司的資料

買方為本公司的間接全資附屬公司，主要於越南從事蠟燭產品的設計、製造及買賣業務。

誠如本公司日期為2018年8月10日的中期報告所披露，本集團主要從事蠟燭產品的製造及銷售業務，總部位於香港並於越南經營業務。誠如招股章程所披露，本集團正積極尋求升級及擴張其現有生產設備，以應付其蠟燭產品的預期增長需求、減少對分包安排的依賴以及提升其生產力及其整體競爭力。

進行收購事項的理由及裨益

誠如招股章程所披露，本公司擬將股份發售(定義見招股章程)部分所得款項淨額約11,600,000.00港元(基於股份發售(定義見招股章程)的指示性發售價範圍的中位數)用作收購越南Amata Industrial Park的新物業，預期約8,000平方米用作擴張本公司的生產設備，其中董事會擬將大部分空間用作生產用途，而約500平方米(佔新物業預期總面積約6.3%)則留作儲存空間供輔助之用。此外，部分新物業將指定用作展廳之用。有關收購事項預期將擴張本公司的產能、釋放本公司現有生產設備的一定儲存空間以用於額外生產線，並使本公司能於越南儲存及展示其樣本產品及以更有效方式滿足客戶需要。

收購事項項下擬收購的該土地擁有較大總建築面積，且收購價高於董事會就股份發售(定義見招股章程)所得款項淨額的計劃用途所載者，而收購事項將較所得款項用途的建議時間表提前實現。董事會認為，該土地與其目標物業相似，乃由於其位於臨近本公司現有生產設備的目標地點越南Amata Industrial Park，因此可方便本公司對其生產進行管理。自上市起，本公司一直致力物色與其目標地點、面積及預算匹配的合適土地。然而，鑒於(i)本公司所面對Amata Industrial Park土地供應的競爭及(ii)近期的中美貿易戰，使董事會認為更多企業家會選擇將彼等的生產基地由中國轉移至東南亞，以盡量減少美國徵收的關稅增加所帶來的潛在影響，故董事會預期越南工業用地供應將更加緊張。整體而言，董事會認為，該土地將切合並適合本公司的擴展計劃及生產規模，而收購事項屬商業上可行的決定，並符合本公司及股東的整體利益。

預期收購價中(i)約10,243,200.00港元將以透過股份發售(定義見招股章程)所籌得部分擬用作收購新物業的所得款項淨額撥付；及(ii)約5,975,200.00港元將以一間越南銀行的按揭貸款(有關條款仍在磋商中)撥付。董事會確認，收購事項的融資安排與招股章程所述的所得款項淨額用途一致。超出計劃使用面積8,000平方米的額外建築面積將用於本公司主要業務用途，而該土地的擬定用途將與招股章程所披露者一致。

GEM上市規則的涵義

由於收購事項的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%，故收購事項構成GEM上市規則第19章項下本公司的須予披露交易，因此須遵守GEM上市規則第19章的申報及公告規定。本公司將於適當時候根據GEM上市規則就收購事項作進一步公告。

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 買方向賣方收購該土地的土地使用權的法定及實益擁有權
「董事會」	指 本公司董事會
「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)，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其證券於香港聯合交易所有限公司GEM上市
「按金協議」	指 買方與賣方就可能進行的收購事項所訂立日期為2018年10月12日的按金及轉讓承諾協議
「獨家期」	指 自買方向賣方支付10%初始按金當日起(即自2018年10月15日起)60個曆日

「正式協議」	指 任何有關收購事項的正式買賣協議
「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 香港法定貨幣港元
「該土地」	指 land plot no. 51, Amata Industrial Park, Long Binh Ward, Dong Nai Province, Vietnam(官方地段編號：234及地圖編號：8)，總建築面積為19,000平方米
「上市」	指 本公司股份於香港聯合交易所有限公司GEM開始買賣
「招股章程」	指 本公司日期為2018年6月29日的招股章程
「買方」	指 Fleming International Vietnam Limited，一間根據越南法例成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「收購價」	指 買方就收購事項應付的代價48,717,900,000.00越南盾(相當於約16,218,400.00港元)
「股東」	指 本公司股本中每股面值0.01港元的普通股持有人
「平方米」	指 平方米
「賣方」	指 Binh Tien Dong Nai Company Limited，一間於越南註冊成立的公司，為獨立第三方，且與本公司及其關連人士(定義見GEM上市規則)並無關連

「越南盾」 指 越南法定貨幣越南盾

「%」 指 百分比

除另有訂明者外，本公告採用的匯率為1.00港元兌3,003.87越南盾，僅供識別。

承董事會命
凱富善集團控股有限公司
主席
黃偉捷

香港，2018年10月15日

於本公告日期，執行董事為黃偉捷先生(主席)及黃聞捷先生；非執行董事為王芳女士；以及獨立非執行董事為陳昌達先生、何志威先生及余沛恒先生。

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，就彼等所深知及確信，本公告所載資料在所有重大方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事宜，致使本公告所載任何陳述或本公告產生誤導。

倘中英文版本有任何歧義，概以英文版本為準。