

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，概不對因本公告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。

KWUNG'S AROMA HOLDINGS LIMITED

曠世芳香控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1925)

須予披露交易 於泰國收購土地

於泰國收購土地

該等土地買賣協議

於2025年5月26日，Kwung's Investments (作為買方) 與若干該等賣方及Dragon (作為相關賣方代理) 訂立該等土地買賣協議，以向相關該等賣方 (為獨立第三方) 收購均位於泰國的出售土地I、出售土地II及出售土地III，代價分別為56,214,125泰銖、57,750,000泰銖及32,896,875泰銖。

於2026年3月4日，Kwung's Investments 與Kwungs Thailand (為本公司之間接全資附屬公司) 就各項該等土地買賣協議訂立轉讓協議，據此，Kwung's Investments 之權利及責任已轉讓予Kwungs Thailand。截至本公告日期，Kwung's Investments 已向該等賣方支付合共44,058,300泰銖作為預訂費用。

備忘錄

於2026年3月4日，由於Kwungs Thailand尚未取得泰國投資促進委員會的投資促進及有關政府部門對擁有出售土地的批准，Kwungs Thailand無法根據該等土地買賣協議完成收購出售土地。因此，Kwungs Thailand與Thithinan先生 (於Dragon持有50%權益的股東) 訂立備忘錄，據此，(1) Thithinan先生將收購出售土地，其後根據Kwungs Thailand的指示進行轉讓；及(2) Kwungs Thailand將向Thithinan先生提供貸款，該貸款以出售土地I及出售土地II之按揭作抵押。

上市規則之涵義

由於有關該等土地買賣協議各自的所有適用百分比率(定義見上市規則)均低於5%，故根據該等土地買賣協議及備忘錄各自項下擬進行的交易完全豁免遵守上市規則第14章之通知、公告、通函及股東批准的規定。本公告披露有關土地買賣協議的資料，以助了解根據備忘錄擬進行的交易，該等交易構成上市規則項下的須予披露交易。

由於根據備忘錄，Thithinan先生擬將收購所有出售土地(原訂約由Kwungs Thailand收購)，而Kwungs Thailand可向Thithinan先生收購所有出售土地，因此規模測試將根據向Thithinan先生收購所有出售土地的總代價計算。

由於有關備忘錄的若干適用百分比率(定義見上市規則)(包括轉讓該等土地買賣協議的權利、貸款及收購出售土地)超過5%但低於25%，故備忘錄項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章的通知及公告規定。

於泰國收購土地

該等土地買賣協議

於2025年5月26日，Kwung's Investments(作為買方)與若干該等賣方及Dragon(作為相關賣方代理)訂立該等土地買賣協議，以向相關該等賣方(為獨立第三方)收購均位於泰國的出售土地I、出售土地II及出售土地III，代價分別為56,214,125泰銖、57,750,000泰銖及32,896,875泰銖。

土地買賣協議I

土地買賣協議I的主要條款載列如下：

- 日期： 2025年5月26日
- 訂約方：
- (1) Kwung's Investments(買方)
 - (2) Prajuab Ulidsatid先生(賣方)
 - (3) Dragon(賣方代理)

標的事項： 買方同意以購買價購買及賣方同意以購買價出售出售土地I。

出售土地I位置： Mab Yang Pom Sub District, Pluak Daeng District, Rayong Province, Thailand

出售土地I總地盤面積： 33,106平方米

購買價： 56,214,125泰銖

付款條款： 買方同意在協議簽訂後3日內支付預訂購買出售土地I的預訂費用，金額相當於購買價的30%。

扣除預訂費用後的購買價應於完成日期支付。

先決條件： 買方於完成日期的義務以買方履行或事先書面豁免下列條件為前提：

- (1) 買方在泰國註冊成立為出售土地I實際買方的代名人公司應已根據泰國法律註冊；
- (2) 土地買賣協議II及土地買賣協議III的先決條件已達成；
- (3) 賣方所作聲明及保證應在完成時於所有重要方面均屬真實準確，其效力及影響與猶如在及截止該日期(或倘任何聲明及保證明確提及另一日期，則為另一日期)所作出者相同；
- (4) 出售土地I的按揭解除須已登記；及
- (5) 出售土地I的產權證書應已合法及完整地簽發。

土地買賣協議II

土地買賣協議II的主要條款載列如下：

- 日期： 2025年5月26日
- 訂約方：
- (1) Kwung's Investments (買方)
 - (2) Pornchai Klaisuban 先生 (賣方)
 - (3) Dragon (賣方代理)
- 標的事項： 買方同意以購買價購買及賣方同意以購買價出售出售土地II。
- 出售土地II位置： Mab Yang Pom Sub District, Pluak Daeng District, Rayong Province, Thailand
- 出售土地II總地盤面積： 33,927平方米
- 購買價： 57,750,000泰銖
- 付款條款： 買方同意在協議簽訂後3日內支付預訂購買出售土地II的預訂費用，金額相當於購買價的30%。
- 扣除預訂費用後的購買價應於完成日期支付。
- 先決條件： 買方於完成日期的義務以買方履行或事先書面豁免下列條件為前提：
- (1) 買方在泰國註冊成立為出售土地II實際買方的代名人公司應已根據泰國法律註冊；
 - (2) 土地買賣協議I及土地買賣協議III的先決條件已達成；

- (3) 賣方所作聲明及保證應在完成時於所有重要方面均屬真實準確，其效力及影響與猶如在及截止該日期(或倘任何聲明及保證明確提及另一日期，則為另一日期)所作出者相同；及
- (4) 出售土地II的按揭解除須已登記。

土地買賣協議III

土地買賣協議III的主要條款載列如下：

日期： 2025年5月26日

- 訂約方：
- (1) Kwung's Investments (買方)
 - (2) Jaroon Cha-ame先生(賣方)
 - (3) Hatthaya Ulidsatid女士(賣方)
 - (4) Dragon(賣方代理)

標的事項： 買方同意以購買價購買及該等賣方同意以購買價出售出售土地III。

出售土地III位置： Mab Yang Pom Sub District, Pluak Daeng District, Rayong Province, Thailand

出售土地III總地盤面積： 19,140平方米

購買價： 32,896,875泰銖

付款條款： 買方同意在協議簽訂後3日內支付預訂購買出售土地III的預訂費用，金額相當於購買價的30%。

扣除預訂費用後的購買價應於完成日期支付。

先決條件： 買方於完成日期的義務以買方履行或事先書面豁免下列條件為前提：

- (1) 買方在泰國註冊成立為出售土地III實際買方的代名人公司應已根據泰國法律註冊；
- (2) 土地買賣協議I及土地買賣協議II的先決條件已達成；及
- (3) 該等賣方所作聲明及保證應在完成時於所有重要方面均屬真實準確，其效力及影響與猶如在及截止該日期(或倘任何聲明及保證明確提及另一日期，則為另一日期)所作出者相同。

該等土地買賣協議項下購買價的釐定基準

購買價乃由買方與賣方經參考同地區具類似屬性土地的現行市價後經公平磋商釐定。

收購所有出售土地的購買價及其他開支預期將由本集團內部資源撥付。董事認為，收購所有出售土地將不會對本集團的流動資金狀況構成任何重大不利影響。

訂立該等土地買賣協議的理由及裨益

為應對全球經濟及地緣政局發展，除中國的生產基地外，本集團亦正積極擴充其海外產能。本集團已於截至2025年12月31日止年度完成越南生產設施的建設並投入使用。同時，本集團目前正在泰國籌建新的生產設施，而收購出售土地I、出售土地II及出售土地III為本集團在泰國建立產能過程的一部分。

董事認為，根據該等土地買賣協議按購買價收購出售土地I、出售土地II及出售土地III乃符合一般商業條款，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

備忘錄

於2026年3月4日，Kwungs Thailand與Thithinan先生(於Dragon持有50%權益的股東)訂立備忘錄。備忘錄的主要條款載列如下：

日期： 2026年3月4日

訂約方： (1) Kwungs Thailand
(2) Arkom Thithinan先生

該等土地買賣協議項下
權利的轉讓： Kwungs Thailand於該等土地買賣協議項下的所有權利，應按相等於Kwung's Investments已向該等賣方支付的預訂費用總額(相等於44,058,300泰銖)的代價(「轉讓代價」)，出售及轉讓予Thithinan先生。

貸款及支付轉讓代價： Kwungs Thailand應向Thithinan先生提供113,964,125泰銖的貸款。Thithinan先生僅可使用該貸款用於向該等賣方支付土地買賣協議項下的最終付款。

於適用法律允許的範圍內，備忘錄訂約方同意將轉讓代價更替為貸款的一部分。倘該更替不獲適用法律承認，Thithinan先生同意及承諾，Kwungs Thailand有權隨時要求Thithinan先生支付轉讓代價，而Thithinan先生須於Kwungs Thailand向Thithinan先生發出書面通知後7日內向Kwungs Thailand支付轉讓代價。

作為貸款抵押的按揭： 於Thithinan先生收到該等賣方對出售土地所有權的轉讓登記後，Thithinan先生須即時以Kwungs Thailand為受益人將出售土地I及出售土地II的按揭註冊，作為償還債務及履行Thithinan先生有關貸款及備忘錄的責任的抵押，抵押價值不超過113,964,125泰銖。

Thithinan先生知悉，貸款不足以支付相關土地買賣協議項下的最終付款金額。Thithinan先生有責任動用其財務資源或透過其他方式籌集足夠資金，用於支付相關土地買賣協議項下的最終付款金額。

出售土地的其後轉讓：

轉讓予 Kwungs Thailand

倘(i) Thithinan先生並無違反其於備忘錄項下的責任，及(ii) Kwungs Thailand已獲泰國投資促進委員會及相關泰國政府機關(包括土地廳)批准投資促進，以擁有相關土地，訂約方已同意，於Kwungs Thailand收到土地所有權批准的正式通知後15日內，Kwungs Thailand應購買而Thithinan先生應出售土地，總代價為146,861,000泰銖。

Kwungs Thailand有權以購買價抵銷未償還貸款金額(連同任何利息)，並僅須支付該抵銷後的淨差額。

Thithinan先生須於收到Kwungs Thailand書面通知後10日內，在相關土地辦事處完成所有權轉讓登記，而訂約方須同時辦理現有按揭的解除登記。

Kwungs Thailand應承擔所有有關轉讓及解除按揭的費用及開支，並須於7日內向Thithinan先生償還由Thithinan先生墊支的任何該等費用及開支。

儘管備忘錄並無明確規定，就出售土地III而言，Kwungs Thailand與Thithinan先生已於同日訂立利息補償協議(作為備忘錄項下擬進行的安排的一部分)，據此，Kwungs Thailand同意就出售土地III，按土地買賣協議III所協定的全數購買價向Thithinan先生支付每年8.5%的利息(「利息補償」)。利息應自Thithinan先生收到出售土地III的所有權轉讓當日起，直至Kwungs Thailand完成購買及收到Thithinan先生對該土地的所有權轉讓當日為止累計。

轉讓予第三方

倘(i) Thithinan先生並無違反其於備忘錄項下的責任，及(ii) Kwungs Thailand未能於備忘錄日期起計六個月內(或經協定的較長期間)獲得泰國投資促進委員會的投資促進或相關泰國政府機關(包括土地廳)批准以擁有相關土地，訂約方應促使第三方買家向Thithinan先生收購相關土地。

Kwungs Thailand對出售土地I及出售土地II的出售價格擁有唯一酌情權。收到第三方買家的任何部分或全部購買價後，Thithinan先生應首先償還Kwungs Thailand的未償還貸款金額及利息(如有)以及轉讓代價。出售價超出相關土地買賣協議項下總購買價的任何差額，(出售土地III除外)應歸Kwungs Thailand所有，並須於收訖後三個泰國營業日內匯付予Kwungs Thailand。

自Thithinan先生(作為賣方代理)向本集團引薦相關土地當日起產生的交易相關費用及開支(包括土地維護、道路建設及法律費用)，須於分配該溢利前自出售所得款項中扣除，並償還予墊支該等成本的一方。

轉讓代價及利息補償的釐定基準

轉讓代價相等於Kwung's Investments已向該等賣方支付的預訂費用，該金額乃由Kwungs Thailand與Thithinan先生經公平磋商後協定。

8.5%的利息補償乃由Kwungs Thailand與Thithinan先生經公平磋商後釐定，協定為對Thithinan先生完成收購出售土地、為該收購取得融資及產生財務成本以及在Kwungs Thailand收購出售土地前持有該土地的一項公平補償。

根據備忘錄擬進行之交易將由本集團內部資源撥付。董事認為，有關交易將不會對本集團的流動資金狀況構成任何重大不利影響。

訂立備忘錄的理由及裨益

誠如上文所披露，為應對全球經濟及地緣政局發展，除中國的生產基地外，本集團亦正積極擴充其海外產能。本集團目前正在泰國籌建新的生產設施，而收購出售土地為本集團在泰國建立產能過程的一部分。

原先預期本集團將能透過該等土地買賣協議直接向該等賣方收購出售土地。然而，自訂立該等土地買賣協議以來，本集團一直未能成功獲得泰國政府之必要批准以透過Kwungs Thailand擁有出售土地。

該等土地買賣協議項下的原有完成最終截止日期為2026年2月28日，其已延長至2026年3月4日。為避免出現該等賣方決定拒絕進一步延長最終截止日期而退出交易，致使本集團失去收購出售土地的機會及無法收回已付預訂費用的情況，本集團已與Thithinan先生進行討論，Thithinan先生同意向本集團提供協助，由彼先收購出售土地，其後待本集團取得所有必要批准後再將出售土地轉讓予本集團。

倘本集團未能取得必要批准，本集團有權透過指示Thithinan先生按本集團全權酌情釐定的價格出售出售土地而予以退出(出售土地III除外)。由於出售土地I及出售土地II的購買價為113,964,125泰銖，與貸款金額相同，董事認為本集團就此方面的風險敞口已獲充分涵蓋。此外，將向Thithinan先生提供的貸款將以出售土地I及出售土地II的按揭作為抵押。因此，董事認為貸款的信貸風險較低。

董事認為，備忘錄項下擬進行交易乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

有關所涉訂約方之資料

本集團

本公司為於開曼群島註冊成立之有限公司，本集團主要於中國從事家居裝飾產品的設計及製造，包括蠟燭、家居香薰及家居飾品。

該等賣方

該等賣方各自為個體農戶，為泰國居民及為獨立第三方。

Dragon

Dragon Home Real Estate Consulting Co., Ltd. 為一家根據泰國法律註冊的有限公司，分別由 Thithinan 先生、Liang Ribin 先生及 Patcharee Usa 女士擁有 50%、49% 及 1% 權益。Dragon 主要從事房地產代理業務。Dragon 及其股東為獨立第三方。

Thithinan 先生

泰國商人及居民，主要從事房地產代理及工程業務。Thithinan 先生為獨立第三方。

上市規則之涵義

由於有關該等土地買賣協議各自的所有適用百分比率(定義見上市規則)均低於 5%，故根據該等土地買賣協議及備忘錄各自項下擬進行的交易完全獲豁免遵守上市規則第 14 章之通知、公告、通函及股東批准的規定。

由於根據備忘錄，Thithinan 先生擬將收購所有出售土地(原訂約由 Kwungs Thailand 收購)，而 Kwungs Thailand 可向 Thithinan 先生收購所有出售土地，因此規模測試將根據向 Thithinan 先生收購所有出售土地的總代價計算。

由於有關備忘錄的若干適用百分比率(定義見上市規則)(包括轉讓該等土地買賣協議的權利、貸款及收購出售土地)超過5%但低於25%，故備忘錄項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章的通知及公告規定。

釋義

除文義另有所指外，於本公告所用詞彙將具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	曠世芳香控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1925)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「Dragon」	指	Dragon Home Real Estate Consulting Co., Ltd.，一間根據泰國法律註冊的有限公司，為獨立第三方
「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
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，屬獨立於本公司及其關連人士且與彼等並無關連的第三方的任何人士或公司及彼等各自的最終實益擁有人
「Kwung's Investments」、 「買方」	指	Kwung's Investments Limited，一間根據泰國法律註冊的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司

「Kwungs Thailand」	指	Kwungs Aroma (Thailand) Co., Ltd.，一間根據泰國法律註冊的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「土地買賣協議I」	指	土地買賣協議，其詳情於「於泰國收購土地－土地買賣協議－土地買賣協議I」一節披露
「土地買賣協議II」	指	土地買賣協議，其詳情於「於泰國收購土地－土地買賣協議－土地買賣協議II」一節披露
「土地買賣協議III」	指	土地買賣協議，其詳情於「於泰國收購土地－土地買賣協議－土地買賣協議III」一節披露
「該等土地買賣協議」	指	土地買賣協議I、土地買賣協議II及土地買賣協議III
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	根據備忘錄向Thithinan先生提供的113,964,125泰銖免息貸款
「Thithinan先生」	指	Arkom Thithinan先生，泰國居民，其資料於本公告「有關所涉訂約方之資料」一節詳細披露
「出售土地」	指	出售土地I、出售土地II及出售土地III
「出售土地I」	指	作為土地買賣協議I標的事項的土地
「出售土地II」	指	作為土地買賣協議II標的事項的土地
「出售土地III」	指	作為土地買賣協議III標的事項的土地

「該等賣方」	指	出售土地各自之賣方，詳情分別於「於泰國收購土地—該等土地買賣協議」一節披露
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.001港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「泰國」	指	泰王國
「泰銖」	指	泰銖，泰國法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
曠世芳香控股有限公司
 主席
金建新

香港，2026年3月4日

於本公告日期，執行董事為金建新先生及田東先生；以及獨立非執行董事為黎振宇先生、徐瓊女士及周凱先生。