

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下之K2 F&B HOLDINGS LIMITED股份，應立即將本通函交予買方或承讓人，或經銷售或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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之任何損失承擔任何責任。

K2 F&B HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2108)

**主要交易一
收購物業**

2020年3月17日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 物業的未經審核財務資料	II-1
附錄三 — 本集團的未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 物業估值報告	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據購買選擇權協議條款收購物業
「該公告」	指	本公司日期為2020年2月14日的公告
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「CKC」或「買方」	指	CK Chu Holdings Pte. Ltd.，於新加坡註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「本公司」	指	K2 F&B Holdings Limited，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(股份代號：2108)
「完成」	指	收購事項完成
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「第一賣方」	指	Thang Teck Jong，一名新加坡國民，並為獨立第三方
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的人士或公司
「獨立估值師」	指	Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte Ltd，本公司就物業估值所委聘的獨立專業估值師
「最後實際可行日期」	指	2020年3月11日，即本通函付印前可確定其中所載若干資料的最後實際可行日期

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主板」	指	聯交所主板
「購買選擇權協議」	指	日期為2020年1月8日的九份購買選擇權協議，據此賣方同意向買方授出購買選擇權
「購買選擇權」	指	賣方根據有關物業買賣的購買選擇權協議的條款及條件向買方授出的購買選擇權
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「物業」	指	Units #01-02A, #01-02B, #01-02C, #01-02E, #01-04A, #01-05A, #01-05B, #01-05C, and #01-05P on Level 1 of People's Park Centre, 101 Upper Cross Street, Singapore 058357
「招股章程」	指	本公司日期為2019年2月21日有關股份於主板上市的招股章程，於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.fuchangroup.com可供查閱
「新加坡元」	指	新加坡共和國法定貨幣新加坡元
「第二賣方」	指	Kong Ling Ting (又名Kang Ling Ting)，一名馬來西亞國民，並為獨立第三方
「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	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股份發售」	指	根據招股章程進行的股份首次公開發售
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Strong Oriental」	指	Strong Oriental Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司控股股東

釋 義

「第三賣方」	指	Mengkim Holdings Pte. Ltd.，於新加坡註冊成立的有限公司，由第一賣方及第二賣方分別持有90%及10%
「賣方」	指	第一賣方、第二賣方及第三賣方的統稱
「%」	指	百分比

附註：於本通函內，除另有指明者外，新加坡元款額已按1.00新加坡元兌5.77港元之匯率換算為港元，惟僅供說明用途。有關換算不應被視為任何款額已經、可能已經或可以按此匯率或任何其他匯率兌換。

董事會函件

K2 F&B HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2108)

執行董事：

朱志強先生(主席兼行政總裁)

廖宝云女士

非執行董事：

朱佩诗女士

獨立非執行董事：

Wong Loke Tan 先生

盧有志先生

马雄刚先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

金鐘道89號

力寶中心二座

37樓3708室

總部及新加坡主要

營業地點：

51 Ubi Avenue

#02-17/18 Paya Ubi Industrial Park

Singapore 408933

敬啟者：

主要交易一 收購物業

緒言

茲提述該公告，董事會在該公告中宣布，於2020年1月8日，買方獲賣方根據購買選擇權協議授予購買選擇權以購買物業。董事會欣然宣布，於2020年2月14日，買方根據購買選擇權協議行使購買選擇權向賣方收購物業，總代價為22,200,000新加坡元(相當於約128,094,000港元)。物業將用作開設一個冷氣美食中心，由本集團的店舖管理及租賃業務營運及管理。

董事會函件

由於收購事項根據上市規則第14.07條計算的一項或多項適用百分比率高於25%但低於100%，收購事項構成上市規則第14章項下本公司的主要交易，並因此須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

本通函旨在為閣下提供有關收購事項的進一步資料。

收購事項

購買選擇權協議

購買選擇權協議載有物業買賣的條款及條件，其主要條款概述如下：

- 授出購買選擇權日期：2020年1月8日
- 購買選擇權的行使日期：2020年2月14日
- 購買選擇權的授予人：(i) 第一賣方及第二賣方(作為購買選擇權的授予人及物業單位#01-02A、#01-02B、#01-02C、#01-02E、#01-05A、#01-05B、#01-05C及#01-05P的賣方)；及
- (ii) 第三賣方(作為購買選擇權的授予人及物業單位#01-04A的賣方)
- 購買選擇權的承授人：CKC，為物業的買方

董事會函件

代價 : 22,200,000新加坡元(相當於約128,094,000港元), 包括以下各項:

物業單位編號	單位面積 (平方米)	代價 (新加坡元)	(相當於 港元約數)
#01-02A	19	819,000	4,725,630
#01-02B	19	819,000	4,725,630
#01-02C	23	991,800	5,722,686
#01-02E	44	1,896,600	10,943,382
#01-04A	60	2,538,000	14,644,260
#01-05A	18	810,000	4,673,700
#01-05B	23	1,010,000	5,827,700
#01-05C	23	1,010,000	5,827,700
#01-05P	301	12,305,600	71,003,312
總計	530	22,200,000	128,094,000

上述的總代價22,200,000新加坡元應按下列方式支付:

- (i) 根據購買選擇權協議, 購買購買選擇權的購買選擇權款項(佔於購買選擇權協議日期所付的物業買賣總代價的1%(即222,000新加坡元或相當於約1,281,000港元))應視為收購事項代價的部分付款;
- (ii) 行使購買選擇權時應支付總代價的4%(即888,000新加坡元或相當於約5,124,000港元)的另一部分付款; 及
- (iii) 代價餘額(即21,090,000新加坡元或相當於約121,689,000港元)須於完成時支付。

收購事項的總代價乃由買方與賣方經公平磋商後釐定, 並已考慮(a)物業的位置及附近可資比較物業的市場價格; 及(b)物業的現有租約。

董事會函件

將予收購的物業 : Units #01-02A, #01-02B, #01-02C, #01-02E, #01-04A, #01-05A, #01-05B, #01-05C and #01-05P on Level 1 of People's Park Centre, 101 Upper Cross Street, Singapore 058357

物業的進一步詳情載於下文「有關物業的資料」內。

完成日期 : 2020年3月20日

銷售條件 :

- (i) 收購事項須遵守新加坡法律協會的2012年銷售條件 (Singapore Law Society's Conditions of Sale 2012)，此適用於以私人協約方式進行的銷售，且與購買選擇權協議條件並無差異或不一致者；
- (ii) 收購事項須待買方律師收到向新加坡各政府部門及陸路交通管理局作出之法律請求及解釋規劃申請之滿意答覆後方可作實；
- (iii) 物業的業權於完成時應經妥為追溯且概無任何產權負擔；及
- (iv) 物業乃「按現狀」以其現時情況及狀況出售，買方應被視為已知悉物業的實際狀況，且無權就此提出任何性質的詢問、要求或反對。

現有租約 : 物業將連同五個現有租約(餐廳營運以及家庭用品及家用電器零售)出售予買方。

董事會函件

有關物業的資料

將予收購的物業位於Units #01-02A, #01-02B, #01-02C, #01-02E, #01-04A, #01-05A, #01-05B, #01-05C, and #01-05P on Level 1 of People's Park Centre, 101 Upper Cross Street, Singapore 058357，總面積約為530平方米。物業內該等單位彼此鄰近，且有一個公共用餐區，其中一側為四個並排相連的單位，而另外五個相連的單位則在該四個單位的背面。

物業的現有租約概述如下：

物業 單位編號	現時用途	許可用途	月租 (相當於 新加坡元)	租約 開始日期	租約 屆滿日期	
#01-02A、#01-02B、 #01-02C及#01-02E	餐廳營運	餐廳營運	17,000	98,090	2019年7月1日	2021年6月30日
#01-04A	家庭用品及 家用電器零售	餐廳營運	7,750	44,718	2018年7月1日	2020年6月30日
#01-05A及#01-05P	家庭用品及 家用電器零售	餐廳營運	12,000	69,240	2018年5月1日	2020年4月30日
#01-05B及#01-05P	家庭用品及家用 電器零售	餐廳營運	11,000	63,470	2020年1月1日	2022年12月31日
#01-05C及#01-05P	家庭用品及家用 電器零售	餐廳營運	11,000	63,470	2018年9月1日	2020年8月31日
	總計		58,750	338,988		

經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，物業的每個租戶均為獨立第三方。

儘管物業單位#01-04A、#01-05A、#01-05B、#01-05C及#01-05P目前用作家庭用品及家用電器零售，但物業九個單位均已獲新加坡市區重建局的許可作餐廳營運之用。

本集團將於完成後繼續出租物業以賺取租金收入。本公司目前擬於物業的現有租賃協議屆滿時於店舖管理下開設一個冷氣美食中心。有關物業財務資料的進一步詳情，請參閱本通函附錄二所載的「物業的未經審核財務資料」。

董事會函件

本集團正在與物業的所有相關租戶進行磋商，探討縮短相關租期的可能性，以便本集團可盡快擁有物業的所有單位。根據有關磋商的結果，本集團擬以短期形式重續物業的現有租約，直至本集團擁有物業的所有單位以轉為冷氣美食中心為止。

本集團一經收回物業的所有單位後，本集團會著手將物業轉為一個連續的冷氣美食中心，本集團將評估其目標客戶群的需求及喜好，以確定美食中心的最佳檔位組合。有關的經營模式與本集團的日常業務營運一致。

物業的所有單位已獲新加坡市區重建局的許可作餐廳營運之用。物業內並無承重牆，所有牆身均可拆除，以方便將物業轉為美食中心。物業目前已安裝冷氣，故本集團預期物業轉為美食中心時毋須進行重大的結構變動。

物業由獨立估值師進行估值，於2020年1月21日為22,200,000新加坡元(相當於約128,094,000港元)。物業的估值報告載列於本通函附錄四。

有關本集團及買方的資料

本集團主要在新加坡從事(i)餐飲零售業務；及(ii)店舖管理及租賃業務。買方為本公司的間接全資附屬公司，主要從事美食中心的租務及營運，以及食品及飲品檔位的營運。

有關賣方的資料

第一賣方及第二賣方均為商人，而第三賣方乃由第一賣方及第二賣方分別持有90%及10%。第三賣方主要從事魚類及海鮮的加工、醃製及保鮮。

經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，賣方為獨立第三方。

收購事項的理由及裨益

物業位於新加坡繁華的牛車水區核心地段的綜合商住發展項目，包括住宅單位、購物中心商場及辦公室。

董事會函件

收購事項乃於本集團一般日常業務過程中進行，與本集團過往(及現行)業務策略及行為一致。誠如招股章程第116頁所披露，為增加其在新加坡餐飲業的市場份額及營運規模，本集團的業務策略為透過收購新物業或美食中心，以於新加坡擴展業務。

董事會認為，收購事項將產生商業效益，包括(i)本集團收益、溢利及市場份額的可預見增長以及(ii)提高規模效益及成本確定性。此外，收購事項亦將提高本集團對不斷增長的租金成本的承受能力，並增強其與同業競爭的能力。

鑑於本集團現有兩個售賣熟食的檔位位於同一綜合項目，且分別只相距約400米路程，董事會認為開設冷氣美食中心有助本集團於新加坡牛車水區站穩陣腳並吸引更廣泛的客戶群。由於兩個檔位分別售賣不同種類食物(即雜菜飯及飲品)，因此收購事項不會與該等現有食肆造成互相侵蝕的情況。

此外，隨著新的國家法院於2019年12月9日遷至牛車水區(現位於People's Park Centre旁)，冷氣美食中心的開業將吸引更多客戶流量，並進一步提高品牌知名度。

基於以上各項，董事會認為，收購事項將為本集團帶來商業利益，因收購事項將讓本集團可充分利用潛在增長及擴展，因此收購事項符合本公司的業務策略及未來計劃。

由於購買選擇權協議是按一般商業條款訂立，而代價乃根據物業及位於相似地段內類似物業的市價釐定且屬公平合理，因此董事認為收購事項符合本公司及股東整體利益。

收購事項的財務影響

盈利

本集團預期收購事項將令年度收入增加約705,000新加坡元(相當於約4,068,000港元)，並致使財務成本每年增加約385,000新加坡元(相當於約2,221,000港元)。

資產及負債

於完成後，總代價的餘額22,200,000新加坡元(或相當於約128,094,000港元)將由買方全數支付予賣方，其將部分由本集團內部資源及銀行融資撥付，包括動用部分股份發售所得款項。有關進一步的詳情，請參閱下文「收購事項的資金」。

收購事項完成後，總資產將增加約17,041,000新加坡元(相當於約98,327,000港元)，包括投資物業增加約22,817,000新加坡元(相當於約131,654,000港元，即代價22,200,000新加坡元(相當於約128,094,000港元)連同收購事項的其他直接應計成本約617,000新加坡元(相當於約3,560,000港元)(包括印花稅約617,000新加坡元(相當於約3,560,000港元))的總和，經抵銷(i)銀行結餘及現金減少約5,159,000新加坡元(相當於約29,767,000港元)，包括總代價的20%約4,440,000新加坡元(相當於約25,619,000港元)、印花稅約617,000新加坡元(相當於約3,560,000港元)以及法律及專業費用約102,000新加坡元(相當於約589,000港元)；及(ii)物業的公平值減少約617,000新加坡元(相當於約3,560,000港元)後得出。另一方面，預計總負債將增加約17,760,000新加坡元(相當於約102,475,000港元)，即為數約17,760,000新加坡元(相當於約102,475,000港元)的按揭。有關進一步的詳情，請參閱本通函附錄三所載本集團於完成收購事項後的未經審核備考資產負債表。

收購事項的資金

預期總代價約20%(即4,440,000新加坡元或相當於約25,619,000港元)將以股份發售所得款項淨額撥付，與招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所討論的所得款項用途一致。總代價約80%(即17,760,000新加坡元或相當於約102,475,000港元)將以銀行融資撥付。

上市規則的涵義

由於收購事項根據上市規則第14.07條計算的一項或多項適用百分比率高於25%但低於100%，收購事項構成上市規則第14章項下本公司的主要交易，並因此須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

董事會函件

控股股東的書面批准

經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，於購買選擇權協議日期，概無股東及其各自的聯繫人於收購事項中擁有任何重大權益。因此，倘本公司將召開股東大會以批准收購事項，概無股東須就收購事項的決議案放棄投票。於購買選擇權協議日期，Strong Oriental為本公司控股股東，實益擁有600,000,000股股份，佔本公司全部已發行股本75%。於2020年2月14日，收購事項已獲Strong Oriental書面批准。根據上市規則第14.44條，可接受該書面批准代替舉行本公司股東大會，因此本公司將不會就批准收購事項而舉行股東大會。

推薦建議

董事認為收購事項的條款屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東的整體利益。儘管本公司將不會召開股東大會以批准收購事項，惟假若本公司召開有關股東大會，董事會將建議股東投票贊成批准收購事項的決議案。

其他資料

謹此提請閣下垂注本通函附錄中所列的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
K2 F&B Holdings Limited
主席兼執行董事
朱志強
謹啟

2020年3月17日

本集團的財務資料

本集團截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個財政年度各年以及截至2019年6月30日止六個月的財務資料詳情分別披露於下列刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.fuchangroup.com/>)的文件內：

- 於2019年2月21日刊發的本公司招股章程(第I-1至I-56頁)；
- 於2019年4月29日刊發的本公司截至2018年12月31日止年度的年報(第86至179頁)；及
- 於2019年9月16日刊發的本公司截至2019年6月30日止六個月的中期報告(第9至27頁)。

營運資金聲明

經審慎周詳考慮後，董事認為計及本集團現有可供運用之財務資源，包括內部產生資金、現有備用信貸及收購事項之影響，在並無不可預見之情況下，本集團具備充裕之營運資金，足可應付本通函日期後未來至少十二個月之日常業務所需。

債務

銀行借款

於2020年1月31日(即於本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，本集團的未償還銀行借款總額約55,900,000新加坡元(相當於約322,543,000港元)。

該等銀行借款包括定期貸款、已抵押按揭貸款及營運資金貸款。營運資金貸款、定期貸款及有抵押按揭貸款乃就購買物業、廠房及設備、投資物業的融資，以相關資產、本公司提供的公司擔保以及控股股東提供的個人擔保作為抵押。於最後實際可行日期，本集團有未動用銀行融資約4,500,000新加坡元(相當於約25,965,000港元)。

我們的董事確認，我們銀行借款項下協議並不包含任何將對我們未來作出額外借款或發行債務或股本證券能力造成重大不利影響的契諾。我們的董事進一步確認，我們並無在支付貿易及非貿易應付款項及銀行借款方面有重大拖欠付款的情況或於截至2019年12月31日止年度及直至最後實際可行日期違反任何財務契諾。我們的董事進一步確認，於截至2019年12月31日止年度及直至最後實際可行日期，我們在取得信貸融資或提取融資、要求提早償還、拖欠付款或違反銀行借款的財務契諾方面並無面對任何困難。

或然負債

於最後實際可行日期，我們並無任何或然負債。

我們的董事確認，2019年12月31日及直至最後實際可行日期，本集團債務及或然負債並無重大不利變動。

租賃負債

於2020年1月31日(即就本債務聲明而言之最後實際可行日期)，本集團之即期租賃負債約為1,078,000新加坡元(相當於約6,220,060港元)，而非即期租賃負債則為441,000新加坡元(相當於約2,545,000港元)。

除上文所述及除集團內公司間的負債及一般貿易應付款項外，於最後實際可行日期，本集團並無任何已發行或同意將予發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債(一般貿易應付款項除外)或承兌信貸、權證、按揭、押記、融資租賃、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，除本公司日期為2020年2月24日的公告所披露者外，本集團的財務或貿易狀況自2018年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核財務報表的編製日期)起至最後實際可行日期(包括該日)並無任何重大不利變動。

本集團的財務及貿易前景

本集團主要在新加坡從事(i)餐飲零售業務；及(ii)店舖管理及租賃業務。買方為本公司的間接全資附屬公司，主要從事美食中心的租務及營運，以及食品及飲品檔位的營運。

收購事項於本集團一般日常業務過程中進行。誠如招股章程第116頁所披露，為擴大增加其在新加坡餐飲業的市場份額及營運規模，本集團業務策略其中一環為透過收購新物業以建設新美食中心，於新加坡擴展業務。就此而言，作為其業務策略一部分及貫徹過往的做法，本集團一直在尋找收購或租用物業的機會以增加本集團經營及管理的美食中心數目。

儘管物業單位#01-04A、#01-05A、#01-05B、#01-05C及#01-5P目前用作家庭用品及家用電器零售，但所有九個單位均已獲新加坡市區重建局的許可作餐廳營運之用。

本集團將於完成後繼續出租物業以賺取租金收入。本公司目前擬於物業的現有租賃協議屆滿時於店舖管理下開設一個冷氣美食中心。本集團願意與現時的餐廳營運租戶商討於未來合作，將該物業產生的收入提升至新高。

物業損益表

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，如收購任何產生收益的資產(業務或公司除外)，並具有可識別收入流或資產估值，則本公司須在本通函載列截至2019年12月31日止三個財政年度(「有關期間」)有關物業可識別淨收入流的損益表，而有關損益表及估值必須經核數師或申報會計師審閱。

為嚴格遵照上市規則第14.67(6)(b)(i)條的規定編製有關物業可識別收入流的損益表，必須全面取得於有關期間內與物業有關的相關賬目及記錄。然而，儘管本公司已多次向賣方提出要求，賣方並未同意讓本集團及/或本公司的核數師全面獲取上述的相關賬目及記錄，然而賣方僅提供物業的租賃協議(「租賃協議」)副本。由於第一賣方及第二賣方均為商人，而第三賣方為由第一賣方及第二賣方分別持有90%及10%的私營公司，有關物業的財務資料並非公開資料。由於未有全面獲得物業的相關賬目及記錄，本公司未能遵照上市規則第14.67(6)(b)(i)條的規定妥為編製有關物業可識別收入流的損益表，以供收錄於本通函。

租賃協議僅載列有關期間及於2020年1月存續與物業有關的租賃協議的部分細節。根據租賃協議，物業受多份租約規限，(i)一名租戶租用物業四個單位用作餐廳營運以及(ii)四名租戶租用物業五個單位用作家庭用品及家用電器零售。除了一項租約的租期為36個月外，所有租約均為期24個月。最早結束的租約將於2020年4月屆滿，而最遲結束的租約則於2022年12月屆滿。有關租賃協議的詳情載於(i)「董事會函件」所載的「收購事項」及「有關物業的資料」及(ii)於本通函附錄四所載的「估值證書」。

儘管租賃協議中規定了承租人在其租賃中的責任，包括繳付有關物業的保險費、維修費、牌照費、所有公用設施費用(排污、電、煤氣、電話及水)、印花稅及其他支銷，董事無法確定在有關期間內是否還有其他開支。該等開支包括折舊、融資成本及稅收費用以及其他未確定的臨時支出。由於無法確定有關物業的所有開支，財務資料並不完整，因此未能將上述開支包含在本通函所載物業的未經審核財務資料內。此外，董事認為上述開支與本公司有關收購事項的評估或決定收購事項代價方面概不相關。

作為一項替代措施，本公司建議根據摘錄自經董事審查的租約中的租金收入總額資料，編製物業於有關期間的未經審核財務資料，以供載入本通函。此外，本公司亦將根據租賃協議條款計算業主就物業每月應付的估計開支及本公司管理層於房地產業的經驗載入本通函，僅供參考。由於業主應付就物業每月應付開支的估計並不完整，且與租金收入總額資料相比並不重大，因此有關估計並未包含在本通函所載物業的未經審核財務資料內。就此而言，董事認為，通過上述建議的安排，本公司已採取合理措施以在本通函提供其他替代性披露，其中包含供其股東考慮收購事項的影響的所有必要重大資料，且不會導致於本通函中遺漏任何重要資料。

在此情況下，本公司及其董事認為，未能披露有關物業於過去三個財政年度的淨收入流的損益表並不會導致本通函出現重大不完整或具有重大誤導或欺騙成分。如上文所述，本通函所載的未經審核財務信息將足以替代每份損益表。

根據上文所述，本公司已向聯交所申請並獲聯交所批准豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條的規定，故而於本通函僅披露有關物業於有關期間產生的租金收入總額。

物業於收購事項後將於財務報表內分類為投資物業*並按公平值列賬。因此，將不會計算物業的折舊。買方須就出租物業所產生的溢利淨額按目前稅率17%繳付新加坡公司稅。

* 物業有很大部分將出租予租戶，而本集團僅將一小部分用作經營食品及飲品檔位。由於本集團符合國際會計準則第40號「投資物業」的規定，故物業在收購後將列賬為投資物業。

根據租賃協議，物業於有關期間的租金收入總額如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
租金收入(千新加坡元)	768	687	705
相當於港元約數(千港元)	4,431	3,964	4,068

附註：

- 有關期間的租金收入總額乃摘錄自租賃協議。
- 有關期間的租金收入總額乃根據賣方提供的租賃協議編製，其未必可真實及完整地反映物業應佔該年度的租金收入總額，因為並無賬冊可供查閱，以確保已收取租金收入。
- 根據標準市場慣例，租戶須負責繳交有關物業的保險費、維修費(除屬資本性質者外)、牌照費、所有公用設施費用(排污、電、煤氣、電話及水)、印花稅及其他支銷。業主則負責繳交物業稅及支付予房地產Management Corporation Strata Title(「MCST」)的費用。根據2020年1月的聲明及發票，物業稅每月約為5,000新加坡元(29,000港元)，而每月支付予MCST的費用約4,000新加坡元(23,000港元)。此外，於有關期間，由2018年6月1日至2018年8月31日期間有一個空置物業。
- 除租賃協議及其他公開可取的資料(如適用稅率)外，董事並無其他途徑可取得其他有關物業的財務資料。由於可取閱的資料有限，董事無法確定任何有關物業的其他開支金額(如有)。因此，已付及應付的地租、折舊、維修及保養費用以及融資成本(如有)等其他開支概無納入上述財務資料。
- 編製上文所載物業的財務資料時採用的會計政策，與本公司截至2018年12月31日止年度的已刊發年報所載本集團所用的會計政策大致相符。
- 有關期間的租金收入乃根據賣方提供的租賃協議編製。
- 董事委聘國衛會計師事務所有限公司(本公司的核數師)根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港相關服務準則第4400號「接受委聘執行有關財務資料的協定程序」對物業於有關期間的租金收入進行若干協定程序。該等程序乃由董事決定並承擔責任。本公司的核數師進行的程序概述如下：
 - 核數師向董事取得租賃協議。租賃協議乃由賣方提供予本集團；

- (ii) 核數師取得董事編製之附表(載列有關期間每項租賃協議涉及之樓層、租戶名稱、租期、免租期、每年租金及相關之租金收入,「租金收入概要」),並將租金收入概要所示資料與租賃協議所示之相應資料進行比對;
- (iii) 核數師根據租賃協議所載資料及租金收入概要所示的公式,重新計算租金收入概要所列有關期間的租金收入金額;
- (iv) 核數師核實租金收入概要所示有關期間的租金收入總額是否計算準確;
- (v) 核數師根據有關期間1.00新加坡元兌5.77港元的匯率重新計算租金收入概要所示以港元列值的租金收入總額;及
- (vi) 核數師將租金收入概要所示有關期間的租金收入總額與物業的未經審核財務資料所示的相應金額進行比對。

核數師已進行其與本公司所訂委聘書載明的上述協定程序,並向董事報告其根據協定程序所得的確實結果。根據本公司與核數師所訂有關委聘書的條款,其所報告的確實結果不應由任何其他各方或人士用作或賴以作為任何用途。據董事的意見,有關租金收入已根據租賃協議及租金收入概要所載資料妥為編製。

上述程序並不構成香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則作出的核證聘用。因此,本公司的核數師並無就本通函所披露物業的未經審核財務資料及有關期間的租金收入作出任何核證。

經考慮上文披露有關物業的財務資料,董事認為即使未有列載物業於過往收入淨額的損益表,亦不致令本通函在任何主要方面有欠完整或存在誤導或欺詐成份。

物業的估值

因本公司未能從賣方取得物業的估值報告,故並無在本通函內披露物業於有關期間每個財政年度年結日及期間結算日的估值。然而,獨立估值師於2020年1月21日對物業進行的估值已予編製並載於本通函附錄四。

A. 本集團的未經審核備考財務資料

編製以下呈列的未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)，旨在說明本集團的財務狀況，猶如收購事項已於2019年6月30日完成。編製未經審核備考財務資料僅供說明之用，且因其假設性質使然，其未必能真實反映本集團於2019年6月30日或任何未來日期的財務狀況(假設收購事項已於2019年6月30日完成)。

未經審核備考財務資料乃根據本集團於2019年6月30日的未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自本公司已刊發中期報告所載本集團截至2019年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表)編製，並就收購事項的影響作出調整，以說明收購事項如何影響本集團的財務狀況，猶如收購事項已於2019年6月30日進行。未經審核備考財務資料應與本通函其他部份所載的其他財務資料一併閱讀。

	本集團 於2019年 6月30日的 未經審核 綜合資產 負債表 千新加坡元 (附註1)	備考調整 千新加坡元 (附註2)	本集團 於收購事項 後的未經 審核備考 綜合資產 負債表 千新加坡元
非流動資產			
投資物業	99,151	22,200	121,351
物業、廠房及設備	4,930		4,930
已付按金	225		225
使用權資產	1,317		1,317
	<u>105,623</u>	<u>22,200</u>	<u>127,823</u>
流動資產			
存貨	158		158
貿易及其他應收款項	257		257
預付款項及已付按金	551		551
其他金融資產	668		668
已抵押銀行存款	15		15
現金及現金等價物	17,350	(5,159)	12,191
	<u>18,999</u>	<u>(5,159)</u>	<u>13,840</u>

	本集團 於2019年 6月30日的 未經審核 綜合資產 負債表 千新加坡元 (附註1)	備考調整 千新加坡元 (附註2)	本集團 於收購事項 後的未經 審核備考 綜合資產 負債表 千新加坡元
流動負債			
貿易應付款項	2,505		2,505
應計費用及其他應付款項	818		818
已收按金及預收款項	777		777
借款	2,828	600	3,428
應繳稅項	491		491
使用權負債	672		672
	<u>8,091</u>	<u>600</u>	<u>8,691</u>
流動資產淨值	<u>10,908</u>	<u>(5,759)</u>	<u>5,149</u>
總資產減流動負債	<u>116,531</u>	<u>16,441</u>	<u>132,972</u>
非流動負債			
借款	56,804	17,160	73,964
已收按金	259		259
使用權負債	650		650
	<u>57,713</u>	<u>17,160</u>	<u>74,873</u>
資產淨值	<u>58,818</u>	<u>(719)</u>	<u>58,099</u>

附註：

- 有關數額乃摘錄自本公司截至2019年6月30日止六個月的已刊發中期報告所載本集團於2019年6月30日的未經審核簡明綜合財務狀況表。
- 調整旨在反映收購事項，包括(i)現金代價22,200,000新加坡元及(ii)收購事項的其他直接應計成本約719,000新加坡元(包括印花稅約617,000新加坡元以及法律及專業費用102,000新加坡元)。由於本集團擬於完成收購事項後向獨立第三方出租物業，且並無具體計劃將物業用於其營運，故物業分類為投資物業。投資物業初步按成本(包含直接應佔開支)計量，其後將按照本集團的會計政策按公平值22,200,000新加坡元列賬。

物業於2020年1月21日的公平值乃根據與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師 Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte Ltd 於該日進行的估值計算，有關公司於評估相關地點的物業方面具備適當資格及經驗。

預期總代價約20% (即4,440,000新加坡元或相當於約25,619,000港元) 將以股份發售所得款項淨額撥付，與招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所披露的所得款項用途一致。總代價約80% (即17,760,000新加坡元或相當於約102,475,000港元) 將以銀行融資撥付。有抵押按揭貸款以相關資產及本公司提供的公司擔保作為抵押。

3. 並無作出其他調整以反映本集團於2019年6月30日後的任何經營業績或訂立的其他交易。

B. 有關本集團未經審核備考財務資料的報告

以下為國衛會計師事務所有限公司(香港執業會計師)編製的報告全文，以供收錄於本通函。



國衛會計師事務所有限公司
HODGSON IMPEY CHENG LIMITED

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料的核證報告**致K2 F&B HOLDINGS LIMITED列位董事**

吾等已完成受聘進行的核證工作，對K2 F&B Holdings Limited(「貴公司」)董事(「董事」)所編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)於計及收購位於新加坡的物業(「收購事項」)後的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括 貴公司於2020年3月17日就收購事項刊發的通函第III-1至III-3頁所載於2019年6月30日的未經審核備考綜合資產負債表及有關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事就編製未經審核備考財務資料採用的適用準則載於第III-1至III-3頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明收購事項對 貴集團於2019年6月30日財務狀況的影響，猶如收購事項已於2019年6月30日進行。作為此過程的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至2019年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務報告(已就此刊發中期報告)。

董事就未經審核備考財務資料承擔的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段的規定並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製供載入投資通函內的備考財務資料」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵從香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」所規定的獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密性以及專業行為作為基本原則。

本所採用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「有關進行財務報表審核及審閱以及其他核證工作及相關服務業務的公司質量控制」，並因此設有一套全面的質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準以及適用法例及監管規定的成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任乃根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告吾等的意見。除對於報告發出日期獲發報告的人士外，對於吾等過往就用以編製未經審核備考財務資料的任何財務資料發出的任何報告，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3420號「就編製載入章程的備考財務資料作出報告的核證工作」執行吾等的工作。該準則規定申報會計師規劃及執行程序，以合理確定董事是否根據上市規則第4.29段的規定並參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等並並不負責就編製未經審核備考財務資料所採用的任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，且於是次委聘過程中，吾等亦不會對編製未經審核備考財務資料時所採用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料載入通函，僅旨在說明某項重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如有關事件或交易已於選定以作說明的較早日期發生或進行。因此，吾等並不保證於2019年6月30日有關事件或交易的實際結果將一如所呈列者。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用準則妥善編製而作出報告的合理核證工作，涉及執行程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用的適用

準則是否提供合理基礎以呈列有關事件或交易直接產生的重大影響，並就下列各項取得充分及適當的憑證：

- 相關備考調整是否適當地按照該等準則作出；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選程序取決於申報會計師的判斷，當中計及申報會計師對 貴集團性質、與編製未經審核備考財務資料有關的事件或交易，以及其他相關委聘工作情況的了解。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證能充分及適當地為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由董事根據所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段的規定所披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

國衛會計師事務所有限公司

執業會計師

石磊

執業證書編號：P05895

香港，2020年3月17日

以下為獨立估值師Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte Ltd就其於2020年1月21日對本集團所持物業進行的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



Valuation (Land & Building)

敬啟者：

吾等茲遵照閣下的指示，對K2 F&B Holdings Limited（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於新加坡持有的物業權益進行估值。吾等確認，吾等曾進行視察及作出有關查詢及查冊，並取得吾等認為屬必需的有關進一步資料，以就有關物業權益於2020年1月21日（「估值日」）的市值向閣下提供意見。

吾等估值乃基於市值基準進行，市值乃指「在進行適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方雙方按公平原則在知情、審慎及自願的情況下於估值日交易資產的估計金額」。

吾等至少使用以下方法，即收入法及直接比較法，對本集團建議收購的第一類物業權益進行估值，當中假設物業權益乃按現有狀況出售，受限於現有租約及入住安排。吾等亦參考相關市場可得的可資比較銷售交易進行評估。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場上出售該等物業權益，且並無憑藉遞延條款合約、合資經營、管理協議或任何類似安排的利益而影響該等物業權益的價值。

Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte Ltd
1 Paya Lebar Link #10-08 Paya Lebar Quarter Tower 2 Singapore 408533
電話 +65 6220 3888 傳真 +65 6200 4283

公司註冊編號：198004794D 估值行牌照編號 L3007326E

吾等的報告並無就所估物業權益欠負的任何押記、按揭或款項作出撥備，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重性質產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章；皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值—專業準則；新加坡測量師與估價師學會頒佈的新加坡測量師與估價師估值準則；及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則所載的所有規定。

吾等在很大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並接納吾等所獲有關現時租賃及入住安排、預計收益及開支、正式規劃批准及其他有關事宜的意見。

吾等已與土地業權登記處就物業進行業權調查。吾等已於報告中呈報有關擁有權、批地年期、土地面積及所有產權負擔(如有)的資料。然而，吾等未能解釋或確定委託人於物業之擁有權或法定權益是否穩妥。於估值時，吾等假設委託人於估值日期擁有該等資產。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積的準確性，惟已假設吾等所獲提供有關業權文件及建築地盤圖則及平面圖則所示的面積均為正確。所有文件及合約僅供參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

吾等曾視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行實地調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其之上進行任何開發工程。吾等於編製估值時乃假設該等方面均為良好，而建設期間將不會產生意外成本及延誤。另外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何吾等認為嚴重損毀之項目。然而，吾等並不保證該等物業概無腐蝕、蟲蛀或任何其他結構性損壞。

物業於2020年1月21日由Pang Su Ee考察。Pang Su Ee為新加坡持牌估值師及新加坡測量師與評估師學會會員，彼於新加坡物業估值方面擁有24年的經驗。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料的真確性及準確性。吾等亦已徵求 貴集團確認所提供的資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供充分資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除非另有說明，否則本報告呈列的所有貨幣數字均以新加坡元(「新加坡元」)為單位。吾等的估值概述於下文，並隨函附奉估值證書。

此 致

K2 F&B Holdings Limited
Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands
董事會 台照

代表

Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte Ltd

高級董事

Tan Keng Chiam

B.Sc. (Est. Mgt.) MSISV, MRICS

估值師牌照編號：AD041-2004796D

謹啟

2020年3月17日

附註：Tan Keng Chiam為新加坡持牌估值師及新加坡測量師與估價師學會會員，彼於新加坡物業估值方面擁有29年經驗。

價值概要

第一類 — 貴集團於新加坡將持有及佔用的物業權益¹

編號	物業	於2020年 1月21日 現況下的市值 新加坡元
1	101 Upper Cross Street #01-02A Singapore 058357	900,000
2	101 Upper Cross Street #01-02B Singapore 058357	900,000
3	101 Upper Cross Street #01-02C Singapore 058357	1,090,000
4	101 Upper Cross Street #01-02E Singapore 058357	1,790,000
5	101 Upper Cross Street #01-04A Singapore 058357	2,840,000
6	101 Upper Cross Street #01-05A Singapore 058357	1,110,000
7	101 Upper Cross Street #01-05B Singapore 058357	1,380,000
8	101 Upper Cross Street #01-05C Singapore 058357	1,380,000
9	101 Upper Cross Street #01-05P Singapore 058357	10,810,000
		小計： 22,200,000

¹ 誠如 貴集團所告知

估值證書

第一類 — 貴集團於新加坡佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情		於2020年1月21日的市值		
					新加坡元		
					單位編號	市值	
1	101 Upper Cross Street #01-02A, #01-02B, #01-02C, #01-02E, #01-04A, #01-05A, #01-05B, #01-05C, #01-05P Singapore 058357	物業包括9個多層業權的商店單位，其位於建有7層高商店／辦公室／停車場平台、7層高辦公樓及23層高公寓大樓的People's Park Centre 1層。 該開發項目的樓齡約有44年。	吾等獲告知，於吾等進行視察當日，物業現已出租。 租約詳情細節概述如下：		#01-02A	900,000	
					#01-02B	900,000	
					#01-02C	1,090,000	
					#01-02E	1,790,000	
					#01-04A	2,840,000	
					#01-05A	1,110,000	
					#01-05B	1,380,000	
					#01-05C	1,380,000	
					#01-05P	10,810,000	
					總計	<u>22,200,000</u>	
		地段編號 Town 單位編號 Subdivision 8	分層 樓面面積 (每平方米)	單位編號	租約 租金 (新加坡元)	租約 開始日期	租約 屆滿日期
		#01-02A U914V	19	#01-02A	17,000	2019年7月1日	2021年6月30日
		#01-02B U913W	19	#01-02B	}		
		#01-02C U912M	23	#01-02C			
		#01-02E U937X	44	#01-02E			
		#01-04A U923X	60	#01-04A			
		#01-05A U922N	18	#01-05A/P	12,000	2018年5月1日	2020年4月30日
		#01-05B U921K	23	#01-05B/P	11,000	2020年1月1日	2022年12月31日
		#01-05C U920A	23	#01-05C/P	11,000	2018年9月1日	2020年8月31日
		#01-05P U938L	301	#01-05P	—	—	—
		總計	<u>530</u>				

物業自1970年6月2日起根據租約持有99年。

附註：

1. CK Chu Holdings Pte. Ltd. 為 貴公司的間接全資附屬公司。
2. People's Park Centre 位於一幅矩形工地上，四周為Upper Cross Street、Eu Tong Sen Street 及 Havelock Road。開發項目位於牛車水區，該地區主要為商業區，由戰前街屋、商業大樓、酒店及政府大樓構成。
3. 除單位#01-04A外，所有物業的註冊所有人均為Thang Teck Jong及Kong Ling Ting（又名Kang Ling Ting）（聯合租戶）。單位#01-04A的註冊所有人是Mengkim Holdings Pte. Ltd.。

4. 根據總分區規劃(2019年版)，物業的土地被劃分為「商業」，容積率為8.6。
5. 根據業權查冊記錄，物業受限於(其中包括)以下產權負擔：
 - a. 大華銀行有限公司的按揭
 - b. #01-04A已按揭予星展銀行有限公司
6. 註冊分契擁有人於Lot 236W Town Subdivision 8整個地段之共同物業中所佔份額概述如下：

單位編號	股份價值
#01-02A	29,841份中的17份
#01-02B	29,841份中的17份
#01-02C	29,841份中的21份
#01-02E	29,841份中的40份
#01-04A	29,841份中的53份
#01-05A	29,841份中的16份
#01-05B	29,841份中的21份
#01-05C	29,841份中的21份
#01-05P	29,841份中的270份

7. 吾等的估值乃按直接比較法及收入法作出(交叉覆核)。

直接比較法

在吾等達致對物業的市值意見時，吾等乃根據附近地區的可資比較物業交易進行估值。選定的可資比較項目均位於新加坡牛車水區內。

在達致吾等的估值數據時，吾等已識別及分析地區內各項與物業有相似特徵的相關銷售於實例。該等經選定的可資比較項目為位People's Park Complex及People's Park Centre內並於2018年及2019年交易的多層業權商店單位。可資比較項目均被劃分作商業用途，並大約於七十年代竣工，而物業亦大約於七十年代落成。可資比較項目的單位價格範圍介乎分層樓面面積每平方呎2,111新加坡元至每平方呎5,806新加坡元。可資比較項目單位價格的平均值及中位數分別為每平方呎3,791新加坡元及每平方呎4,107新加坡元。吾等考慮到當前的市況，並已就物業及可資比較項目的位置、年期、規模、形狀、設計及佈局、建築物的樓齡及狀況、交易日期及其他影響其價值以達致單位價格總數為每平方呎3,891新加坡元之因素的差別作出適當調整。

物業的單位價格總額與該等可資比較項目的單位價格相符，在合理範圍之內。

收入法

吾等亦以收入法交叉覆核吾等的估值。此方法涉及於總租金收入減物業稅及服務費等必要開支進行估計，以得出淨租金收入。淨租金收入其後於租賃剩餘期間內按適當收益率資本化，以達致現時的市值。該交易及可資比較交易的初始回報率約為2.7%。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函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，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，且概無遺漏其他事項，致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事於本公司及其相聯法團股份及相關股份中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無本公司董事或主要行政人員或彼等各自的聯繫人於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有任何須(i)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的有關條文彼等被當作或被視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條記錄於該條所述的登記冊內的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載有關上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

於本公司及／或相聯法團股份中的權益

董事姓名	身份／權益性質	股份數目 (附註1)	股權百分比
朱志強先生 (「朱先生」)	受控法團權益 (附註2)	600,000,000股(L)	75%
廖宝云女士 (「廖女士」)	配偶權益 (附註3)	600,000,000股(L)	75%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於相關股份中的好倉。
- (2) Strong Oriental的全部已發行股本由朱先生法定及實益擁有。因此，根據證券及期貨條例，朱先生被視為於Strong Oriental持有的600,000,000股股份中擁有權益。
- (3) 廖女士為朱先生的配偶。根據證券及期貨條例，彼被視為於朱先生擁有或被視為擁有權益的所有股份中擁有權益。

(b) 主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份中的權益及淡倉

就本公司董事及主要行政人員所知，於最後實際可行日期，以下人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或須根據第336條記錄於本公司存置的主要股東登記冊內的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下於本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

於本公司相關股份中的權益

主要股東名稱	身份／權益性質	股份數目 (附註1)	股權百分比
Strong Oriental	實益擁有人	600,000,000股(L)	75%

附註：

(1) 字母「L」指該人士於相關股份中的好倉。

除上文所披露者外，就本公司董事或主要行政人員所知，於最後實際可行日期，概無人士(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任何須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或須根據第336條記錄於本公司存置的主要股東登記冊內的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下於本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有任何不會於一年內屆滿或本集團有關成員公司不可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的現有或建議服務合約。

4. 董事競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)於任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務(本集團業務除外)中擁有權益。

5. 董事於資產中的權益

於最後實際可行日期，概無董事於任何自2018年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表編製日期)起直至最後實際可行日期止本集團任何成員公司已收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的資產中直接或間接擁有任何權益。

6. 董事於重大合約或安排中的權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所訂立於最後實際可行日期仍然存續且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團成員公司涉及任何對本集團而言屬重大的訴訟、仲裁或索償，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無未決、提出或面臨任何對本集團而言屬重大的訴訟、仲裁或索償。

8. 專家資格及同意書

以下為其名稱、意見及／或報告載於本通函的專家資格：

名稱	資格
Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte Ltd	獨立估值師
國衛會計師事務所有限公司	執業會計師

於最後實際可行日期，上述專家各自(i)並無擁有本集團任何成員公司的股權，亦無擁有任何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)；(ii)並無於本集團任何成員公司自2018年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表編製日期)以來所收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有直接或間接權益；及(iii)已就刊發本通函發出其同意書，同意按本通函分別所載的形式及內容轉載其函件、意見及／或報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

9. 重大合約

本集團成員公司已於緊接本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期訂立以下合約(即並非於本集團日常業務過程中訂立的合約)：

- (i) 朱先生與本公司就轉讓Fu Chan F&B Group Pte. Ltd全部已發行股本予Entire Courage Limited(「**Entire Courage**」)而訂立日期為2018年9月5日的買賣協議，代價為本公司配發及發行一股入賬列為繳足股份予Strong Oriental；
- (ii) 朱先生與本公司就轉讓U Property Holdings Pte. Ltd.全部已發行股本予Entire Courage而訂立日期為2018年9月5日的買賣協議，代價為本公司(i)配發及發行一股入賬列為繳足股份予Strong Oriental；及(ii)將初始認購人股份及Strong Oriental持有的71股股份入賬列為繳足；
- (iii) 朱先生與本公司就轉讓FC 883 Pte. Ltd.全部已發行股本予Entire Courage而訂立日期為2018年9月5日的買賣協議，代價為本公司配發及發行一股入賬列為繳足股份予Strong Oriental；
- (iv) 朱先生與本公司就轉讓CKC全部已發行股本予Entire Courage而訂立日期為2018年9月5日的買賣協議，代價為本公司配發及發行一股入賬列為繳足股份予Strong Oriental；
- (v) 朱先生與本公司就轉讓Fu Chan F&B Pte. Ltd.全部已發行股本予Entire Courage而訂立日期為2018年9月5日的買賣協議，代價為本公司配發及發行一股入賬列為繳足股份予Strong Oriental；
- (vi) 朱先生與本公司就轉讓Fu Chan (100 FC) Pte. Ltd.全部已發行股本予Entire Courage而訂立日期為2018年9月5日的買賣協議，代價為本公司配發及發行一股入賬列為繳足股份予Strong Oriental；
- (vii) 朱先生與本公司就轉讓Chu Dynasty Pte. Ltd.全部已發行股本予Eastern Native Limited(「**Eastern Native**」)而訂立日期為2018年9月5日的買賣協議，代價為本公司配發及發行一股入賬列為繳足股份予Strong Oriental；

- (viii) 朱先生與本公司就轉讓Lady Boss Kitchen Pte. Ltd.全部已發行股本予Eastern Native而訂立日期為2018年9月5日的買賣協議，代價為本公司配發及發行一股入賬列為繳足股份予Strong Oriental；
- (ix) 朱先生與本公司就轉讓FC 881 Pte. Ltd.全部已發行股本予Eastern Native而訂立日期為2018年9月5日的買賣協議，代價為本公司配發及發行一股入賬列為繳足股份予Strong Oriental；
- (x) 朱先生與本公司就轉讓FC 882 Pte. Ltd.全部已發行股本予Eastern Native而訂立日期為2018年9月5日的買賣協議，代價為本公司配發及發行一股入賬列為繳足股份予Strong Oriental；
- (xi) 朱先生與本公司就轉讓FC 884 Pte. Ltd.全部已發行股本予Eastern Native而訂立日期為2018年9月5日的買賣協議，代價為本公司配發及發行一股入賬列為繳足股份予Strong Oriental；
- (xii) 朱先生與本公司就轉讓FC 885 Pte. Ltd.全部已發行股本予Eastern Native而訂立日期為2018年9月5日的買賣協議，代價為本公司配發及發行一股入賬列為繳足股份予Strong Oriental；
- (xiii) 朱先生與本公司就轉讓FC 886 Pte. Ltd.全部已發行股本予Eastern Native而訂立日期為2018年9月5日的買賣協議，代價為本公司配發及發行一股入賬列為繳足股份予Strong Oriental；
- (xiv) 朱先生與本公司就轉讓FS 100 Pte. Ltd.全部已發行股本予Eastern Native而訂立日期為2018年9月5日的買賣協議，代價為本公司配發及發行一股入賬列為繳足股份予Strong Oriental；
- (xv) 朱先生與本公司就轉讓FS 200 Pte. Ltd.全部已發行股本予Eastern Native而訂立日期為2018年9月5日的買賣協議，代價為本公司配發及發行一股入賬列為繳足股份予Strong Oriental；
- (xvi) 朱先生與本公司就轉讓FS 300 Pte. Ltd.全部已發行股本予Eastern Native而訂立日期為2018年9月5日的買賣協議，代價為本公司配發及發行一股入賬列為繳足股份予Strong Oriental；

- (xvii) 朱先生與本公司就轉讓FS 400 Pte. Ltd.全部已發行股本予Eastern Native而訂立日期為2018年9月5日的買賣協議，代價為本公司配發及發行一股入賬列為繳足股份予Strong Oriental；
- (xviii) 朱先生與本公司就轉讓FS 500 Pte. Ltd.全部已發行股本予Eastern Native而訂立日期為2018年9月5日的買賣協議，代價為本公司配發及發行一股入賬列為繳足股份予Strong Oriental；
- (xix) 朱先生與本公司就轉讓FS 600 Pte. Ltd.全部已發行股本予Eastern Native而訂立日期為2018年9月5日的買賣協議，代價為本公司配發及發行一股入賬列為繳足股份予Strong Oriental；
- (xx) 朱先生與本公司就轉讓FS 700 Pte. Ltd.全部已發行股本予Eastern Native而訂立日期為2018年9月5日的買賣協議，代價為本公司配發及發行一股入賬列為繳足股份予Strong Oriental；
- (xxi) 朱先生與本公司就轉讓FS 800 Pte. Ltd.全部已發行股本予Eastern Native而訂立日期為2018年9月5日的買賣協議，代價為本公司配發及發行一股入賬列為繳足股份予Strong Oriental；
- (xxii) 朱先生與本公司就轉讓FS 900 Pte. Ltd.全部已發行股本予Eastern Native而訂立日期為2018年9月5日的買賣協議，代價為本公司配發及發行一股入賬列為繳足股份予Strong Oriental；
- (xxiii) 朱先生與本公司就轉讓LB 101 Pte. Ltd.全部已發行股本予Eastern Native而訂立日期為2018年9月5日的買賣協議，代價為本公司配發及發行一股入賬列為繳足股份予Strong Oriental；
- (xxiv) 朱先生與本公司就轉讓Lady Boss Food Channel Pte. Ltd.全部已發行股本予Eastern Native而訂立日期為2018年9月5日的買賣協議，代價為本公司配發及發行一股入賬列為繳足股份予Strong Oriental；
- (xxv) 朱先生與本公司就轉讓Winston's Recipe Pte. Ltd.全部已發行股本予Eastern Native而訂立日期為2018年9月5日的買賣協議，代價為本公司配發及發行一股入賬列為繳足股份予Strong Oriental；

- (xxvi) 朱先生與本公司就轉讓Master Coffee Cafe Pte. Ltd.全部已發行股本予Eastern Native而訂立日期為2018年9月5日的買賣協議，代價為本公司配發及發行一股入賬列為繳足股份予Strong Oriental；
- (xxvii) 朱先生與本公司就轉讓Fu Chan (23) F & B Pte. Ltd.全部已發行股本予Eastern Native而訂立日期為2018年9月5日的買賣協議，代價為本公司配發及發行一股入賬列為繳足股份予Strong Oriental；
- (xxviii) 朱先生與本公司就轉讓The Cosmopolitan F&B Pte. Ltd.全部已發行股本予Eastern Native而訂立日期為2018年9月5日的買賣協議，代價為本公司配發及發行一股入賬列為繳足股份予Strong Oriental；
- (xxix) 日期為2019年2月1日的彌償保證契據，由Strong Oriental與朱先生以本公司(為其本身及作為其各附屬公司的受託人)為受益人而簽立；
- (xxx) 日期為2019年2月1日的不競爭契據，由Strong Oriental與朱先生以本公司(為其本身及作為其各附屬公司的受託人)為受益人而簽立；
- (xxxi) 日期為2019年2月21日的公開發售包銷協議(定義見招股章程)；
- (xxxii) 日期為2019年2月27日的配售包銷協議(定義見招股章程)；及
- (xxxiii) 購買選擇權協議。

10. 一般事項

- (i) 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。
- (ii) 本公司的新加坡總部及主要營業地點位於51 Ubi Avenue, #02-17/18 Paya Ubi Industrial Park, Singapore 408933。
- (iii) 本公司的香港主要營業地點位於香港金鐘道89號力寶中心二座37樓3708室。
- (iv) 本公司的公司秘書為黃浩宸先生。黃先生獲認可為新加坡辯護律師及律師、英格蘭及威爾斯律師及香港律師。
- (v) 本公司的合規主任為朱志強先生，彼為本公司的執行董事。

- (vi) 開曼群島主要股份過戶登記處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited，地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (vii) 香港股份過戶登記處為寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室。
- (viii) 本通函以英文及中文編製。除另有指明外，中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

11. 備查文件

以下文件的副本將於自本通函日期起計十四日(包括該日)內期間的任何工作日(公眾假期除外)上午九時正至下午六時正的一般辦公時間內，於羅拔臣律師事務所辦事處(地址為香港皇后大道中99號中環中心57樓)可供查閱：

- (i) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (ii) 本公司的年報，當中載有本公司截至2018年12月31日止三個年度的經審核綜合財務報表；
- (iii) 本公司截至2019年6月30日止六個月的中期報告；
- (iv) 本公司於2019年2月21日刊發的招股章程；
- (v) 本通函附錄四所載有關Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte Ltd編製的物業估值報告；
- (vi) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述的書面同意書；
- (vii) 本附錄「重大合約」一段所述的重大合約；
- (viii) 購買選擇權協議；及
- (ix) 本通函。