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。

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 —
收購物業

收購事項

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。

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。

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，於本公告日期，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。於本公告日期，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。

寄發通函

一份載有(其中包括)收購事項的進一步詳情及上市規則規定的其他資料的通函，預期將根據上市規則於本公告日期後15個營業日內在切實可行的情況下盡快寄發予股東，以供參考。

收購事項

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 。

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#01–02A、#01–02B、#01–02C、#01–02E、#01–05A、#01–05B、#01–05C及#01–05P室的賣方)；及

(ii) 第三賣方(作為購買選擇權的授予人及#01–04A室的賣方)

購買選擇權的承授人 : CKC，為物業的買方。

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)	代價 (相當於港元約數)
#01–02A室	19	819,000	4,725,630
#01–02B室	19	819,000	4,725,630
#01–02C室	23	991,800	5,722,686
#01–02E室	44	1,896,600	10,943,382
#01–04A室	60	2,538,000	14,644,260
#01–05A室	18	810,000	4,673,700
#01–05B室	23	1,010,000	5,827,700
#01–05C室	23	1,010,000	5,827,700
#01–05P室	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1,280,940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5,123,760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121,689,300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。

將予收購的物業	:	新加坡Upper Cross Street 101號People's Park Centre 1樓#01–02A、#01–02B、#01–02C、#01–02E、#01–04A、#01–05A、#01–05B、#01–05C及#01–05P室，郵政編號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；及 (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。
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。

有關物業的資料

將予收購的物業位於新加坡Upper Cross Street 101號People's Park Centre 1樓#01–02A、#01–02B、#01–02C、#01–02E、#01–04A、#01–05A、#01–05B、#01–05C及#01–05P室，郵政編號058357，總面積約為530平方米。物業內該等單位彼此鄰近，且圍著一個公共用餐區，其中一側有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	月租		租約到期日
		(新加坡元)	*(相當於港元約數)*	
#01–02A、#01–02B、#01–02C及#01–02E室	餐廳營運	17,000	98,090	2021年6月30日
#01–04A室	家庭用品及家用電器零售	7,750	44,718	2020年6月30日
#01–05A及#01–05P室	家庭用品及家用電器零售	12,000	69,240	2020年4月30日
#01–05B及#01–05P室	家庭用品及家用電器零售	11,000	63,470	2022年12月31日
#01–05C及#01–05P室	家庭用品及家用電器零售	11,000	63,470	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#01–04A、#01–05A、#01–05B、#01–05C及#01–5P室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運營之用。

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。

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。誠如招股章程所披露，為擴大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的食物(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。

收購事項的資金

預期總代價約20%(即4,440,000新加坡元或相當於約25,618,800港元)將以股份發售所得款項淨額撥付，與招股章程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102,475,200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。

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，於本公告日期，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。於本公告日期，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。

寄發通函

一份載有(其中包括)收購事項的進一步詳情及上市規則規定的其他資料的通函，預期將根據上市規則於本公告日期後15個營業日內在切實可行的情況下盡快寄發予股東，以供參考。

釋義

「收購事項」	指	買方根據購買選擇權協議條款收購物業
「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
「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	新加坡Upper Cross Street 101號People's Park Centre 1樓#01–02A、#01–02B、#01–02C、#01–02E、#01–04A、#01–05A、#01–05B、#01–05C及#01–05P室，郵政編號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
「新加坡元」	指	新加坡法定貨幣新加坡元
「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
「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
「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：　於本公告內，除另有指明者外，新加坡元款額已按1.00新加坡元兑5.77港元之匯率換算為港元，惟僅供説明用途。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兑換。

承董事會命
K2 F&B Holdings Limited
主席
朱志強

新加坡，2020年2月14日

於本公告日期，本公司董事為：

執行董事：
朱志強先生
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