

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)

有關租用美食廣場的 須予披露交易

董事會欣然宣佈，於2021年11月19日，本公司的間接全資附屬公司Food Dynasty (作為承租人)與業主(作為出租人)訂立要約函件，涉及自2022年4月1日至2025年3月31日(包括首尾兩日)止期間租用處所。

根據上市規則，要約函件項下擬進行交易於本公司綜合財務報表中被視為收購資產。按照根據要約函件收購使用權資產的基準計算，本集團根據國際財務報告準則第16號將確認未經審核價值約1,980,000新加坡元(相當於約11,370,000港元)。

因此，根據上市規則，本集團(作為承租人)訂立要約函件將被視為收購資產。

由於要約函件項下擬進行交易涉及的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.04(9)條)高於5%但低於25%，故根據上市規則第14章，此交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守申報及公告規定。

董事會欣然宣佈，於2021年11月19日，本公司的間接全資附屬公司Food Dynasty (作為承租人)與業主(作為出租人)訂立要約函件，涉及自2022年4月1日至2025年3月31日(包括首尾兩日)止期間租用處所。

Food Dynasty與業主將於2022年3月1日或之前訂立有關租賃處所的正式租賃協議(當中載有要約函件絕大部分條款及條件)。

租賃協議

要約函件的主要條款概要載列如下：

發出要約函件日期	:	2021年10月19日
接納要約函件日期	:	2021年11月19日
訂約方	:	(a) Food Dynasty (作為承租人)；及 (b) 業主(作為出租人)
處所	:	Units #01-24&25, 51 Bras Basah Road, Lazada One, Singapore 189554
處所用途	:	經營餐飲業務
年期	:	自2022年4月1日至2025年3月31日(包括首尾兩日)止三年，連同自2021年12月1日至2022年3月31日(包括首尾兩日)止四個月的免租裝修期
應付代價的總值	:	不少於2,260,000新加坡元(相當於約13,000,000港元)，為期3年
按金	:	相當於4個月基本租金的款項
重續選擇	:	Food Dynasty可選擇按業主同意的租金另行續租處所三年

要約函件項下租金乃由Food Dynasty與業主經考慮處所附近可資比較處所的現行市價後公平磋商釐定。

Food Dynasty將以本集團內部資源向業主每月支付租金。

接納要約函件的理由及裨益

處所將由本集團經營為美食廣場，位於新加坡主要購物及文化區交匯處的成熟辦公大樓一樓。其亦在新加坡管理大學及新加坡美術館附近。

接納要約函件乃於本集團一般及日常業務過程中進行，與本集團目前（及現行）業務策略及行為一致，可擴大其在新加坡餐飲業的市場份額及營運規模。

董事會相信，此舉將產生商業效益，包括(i)本集團收益、溢利及市場份額的可預見增長；及(ii)提高規模效益及成本確定性。

基於以上各項，董事會認為，訂立要約函件將讓本集團可充分利用潛在增長及擴展，並為本集團帶來商業利益。

由於要約函件乃按一般商業條款訂立，而租金乃根據位於相若地段類似物業而釐定並屬公平合理，故董事認為訂立要約函件符合本公司及股東整體利益。

有關訂約各方的資料

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。

Food Dynasty為於新加坡註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事經營美食廣場。

業主為於新加坡註冊成立的有限公司。業主主要從事投資控股。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，業主及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

上市規則的涵義

根據上市規則，要約函件項下擬進行交易於本公司綜合財務報表中被視為收購資產。按照根據要約函件收購使用權資產的基準計算，本集團根據國際財務報告準則第16號將確認未經審核價值約1,980,000新加坡元（相當於約11,370,000港元）。

因此，根據上市規則，本集團（作為承租人）訂立要約函件將被視為收購資產。

由於租賃項下的營業額租金僅可根據本集團於處所經營美食廣場產生的總銷售額可靠地估計，該金額構成可變租賃付款，根據國際財務報告準則第16號租賃於初始確認時不會計入租賃負債的計量內。因此，本集團並無根據國際財務報告準則第16號確認與營業額租金有關的使用權資產，而營業額租金將自損益扣除。

由於要約函件項下擬進行交易涉及的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.04(9)條)高於5%但低於25%，故根據上市規則第14章，此交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守申報及公告規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列所用的詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	K2 F&B Holdings Limited，於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：2108)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「Food Dynasty」	指	Food Dynasty Pte. Ltd.，為本公司的間接全資附屬公司，於新加坡註冊成立的有限公司
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	香港的法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的人士或公司
「業主」	指	Victorian Property Holdings Pte. Ltd.，於新加坡註冊成立的有限公司，其最終實益擁有人為(i) ARA Real Estate Partners Asia II GP Limited (於開曼群島註冊成立的有限公司及私募股權基金ARA Real Estate Partners Asia II, L.P. (50%)的普通合夥人)；及(ii) Chelsfield Asia Managment Company Limited (於開曼群島註冊成立的投資控股有限公司)

「要約函件」	指	Food Dynasty (作為承租人)與業主(作為出租人)於2021年11月19日訂立有關租用處所的要約函件
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「處所」	指	Units #01–24&25, Lazada One, 51 Bras Basah Road, Singapore 189554
「新加坡元」	指	新加坡的法定貨幣新加坡元
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「新加坡」	指	新加坡共和國
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

附註： 於本公告內，除另有指明外，新加坡元已按1.00新加坡元兌5.74765港元的匯率換算為港元，惟僅供說明用途，有關換算不應被視為任何金額已經、可能已經或可以按此匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命
K2 F & B Holdings Limited
 主席
 朱志强

新加坡，2021年11月19日

於本公告日期，董事為：

執行董事：
 朱志强先生(主席兼行政總裁)
 廖宝云女士
 朱佩诗女士

獨立非執行董事：
 Wong Loke Tan先生
 马雄刚先生
 黄荣辉先生