

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)

有關收購目標公司的 主要交易

收購事項

於2021年11月25日，買方獲賣方根據購買選擇權協議授予購買選擇權以有條件購買銷售股份。董事會欣然宣布，於2021年12月15日，買方根據購買選擇權協議行使購買選擇權，以有條件向賣方收購銷售股份(佔目標公司全部已發行股本)，總代價為14,500,000新加坡元。目標公司為擁有該物業的房地產發展商。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條計算涉及收購事項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，故須遵守上市規則項下的申報、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、全悉及確信，於本公告日期，概無股東及彼等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%。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，故本公司不會就批准收購事項舉行股東大會。

寄發通函

載有(其中包括)收購事項進一步詳情的通函將寄發予股東。由於需要更多時間編製載入通函的相關資料，本公司將向聯交所申請將通函寄發時間押後至不遲於2022年1月31日。

股東及有意投資者務請垂注，購買選擇權協議項下擬進行收購事項須待若干條件獲達成後方可作實，故不一定會落實進行。因此，股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

收購事項

於2021年11月25日，買方獲賣方根據購買選擇權協議授予購買選擇權以有條件購買銷售股份。董事會欣然宣布，於2021年12月15日，買方根據購買選擇權協議行使購買選擇權，以有條件向賣方收購銷售股份，總代價為14,500,000新加坡元。

購買選擇權協議

購買選擇權協議載有買賣銷售股份的條款及條件，其主要條款概述如下：

- 日期 : 2021年11月25日
- 訂約方 : (i) CK Chu Holdings Pte Ltd，作為買方；及
(ii) Rich Capital Holdings Limited，作為賣方。
- 代價 : 14,500,000新加坡元(相當於約82,650,000港元)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銷售股份買賣總代價的1%(即145,000新加坡元或相當於約826,500港元)及應視為收購事項總代價的部分付款；
 - (ii) 行使購買選擇權時應支付總代價的4%(即580,000新加坡元或相當於約3,306,000港元)的另一部分付款；及
 - (iii) 收購事項總代價餘額須於完成時支付。

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(其中包括)(i)目標公司資產淨值及該物業市價；及(ii)該物業位置及同區可資比較物業市價。

賣方須清償目標公司於完成日期的所有負債，包括但不限於銀行借款8,640,000新加坡元。

買賣協議 : 買方與賣方擬進行竭誠磋商，以達至雙方滿意的買賣協議及需要就收購事項作出記錄的任何相關協議，其條款及條件與購買選擇權協議貫徹一致，包括進行此類交易一般作出的慣常陳述及保證、承諾、完成條件、契約及契諾。

完成 : 完成將於購買選擇權日期起計16個星期內或訂約各方互相協定的任何其他日期落實。

於完成後，目標公司將成為本公司間接全資附屬公司，目標公司的財務業績將綜合計入本集團之內。

銷售條件 : 收購事項須待於完成日期前取得下列各項後，方告完成：

- (i) 賣方的股東批准；
- (ii) 新加坡證券交易所有限公司以及所有該等監管機關(視適用情況而定)的審批、豁免或批准；
- (iii) 於簽立購買選擇權協議前向賣方提供買方股東批准及買方至少51%的股東所發出承諾函件；及
- (iv) 新加坡市區重建局批准該物業部分用作食品工場／中央廚房。

倘基於任何理由而並無獲授或取得上述批准、審批或豁免，購買選擇權協議將被視作失效及作廢且不再具有效力。根據購買選擇權協議已付的所有款項將隨即不計利息退回予買方，其後各訂約方概不得向另一方作出任何索償。

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CK Chu Holdings Pte Ltd為本公司的間接全資附屬公司，主要從事美食中心的擁有及營運，以及食品及飲品檔位的營運。

有關賣方的資料

賣方為一家物業發展商，專注於新加坡住宅及工業物業。賣方目前於新加坡證券交易所有限公司凱利板上市。賣方單一最大股東為Bai Feng Mei。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其單一最大股東為獨立第三方，賣方或其單一最大股東於過去或現時概無與本公司或其關連人士有任何關係(正式或非正式、業務或其他、隱含或明示)。

有關目標公司的資料

目標公司為於新加坡註冊成立的私人公司，主要業務為房地產發展。目標公司擁有該物業。

目標公司截至2020年及2021年3月31日止年度的財務報表經由核數師審核。以下為目標公司的財務資料：

	截至2020年 3月31日止年度 新加坡元 (經審核)	截至2021年 3月31日止年度 新加坡元 (經審核)
除稅前虧損淨額	(461,473)	(406,777)
除稅後虧損淨額	(461,473)	(406,777)
資產淨值 ¹	2,684,779	2,733,040

目標公司之會計師報告將載入即將寄發予股東有關收購事項之通函。

1. 計算資產淨值時包括截至2020年3月31日及2021年3月31日為數8,640,000新加坡元的銀行借款

該物業的資料

買方透過收購事項間接收購的該物業位於6 Kim Chuan Terrace, Singapore 537029，為於Tai Seng B2工業管轄區之永久業權土地之上興建的工業大廈。該物業由目標公司擁有及佔用，於本公告日期並無訂有任何現有及存續租約。

該物業詳情如下：

位置	詳情	租期	土地面積 (平方呎)	潛在建築	現有用途
				面積 (平方呎)	
6 Kim Chuan Terrace, Singapore 537029	於Tai Seng B2工業管轄區雙面臨街地塊角落位置的工業大廈	永久	8,906	22,265	空置

本集團已諮詢物業估值師，其表示該物業的估值介乎14,500,000新加坡元範圍。該物業的估值報告將載入即將寄發予股東有關收購事項的通函內。

進行收購事項的理由及裨益

本集團主要在新加坡從事餐飲零售業務以及店舖管理及租賃業務。於本公告日期，本集團在新加坡營運43個食品及飲品檔位，23個美食中心由本集團擁有及／或管理。

董事會擬將透過收購事項收購的該物業重新發展為本集團的總部及中央廚房。該物業可重新發展為樓高7層及建築面積最高達22,265平方呎的樓宇。於收購事項完成後，重新發展項目預計需時約2.5年。除作為本集團總部及中央廚房外，本集團將於重新發展完成後在該物業設立美食中心，佔總建築面積最多5%，本集團亦可考慮出租大廈其中2層以賺取租金收入。

董事會認為重新發展該物業將協助本集團減低成本、增加營運效率、產生租金收入、增加員工招聘的靈活性，並開拓新潛在收益來源。特別是：

- **B2工業類型**：該物業為B2工業物業。因此，該物業適合進行較重型的製造及生產業務。作為B2工業物業，董事會認為該物業適合作為本集團的中央廚房營運，而本集團於重新發展後可靈活分配部分樓面空間用作中央廚房。

- **成本削減**：透過改進各種廚房程序，董事會認為本集團能夠將部分生產集中於中央廚房，從而提升靈活彈性，可選擇租金較低的細小舖位，並優化本集團內部人手及工作流程。因此，由於整體人手減少，本集團將可降低勞工成本。
- **策略位置**：該物業由多個主要商業發展項目及公司總部圍繞，徒步可達鄰近現有工業生態系統，包括大成地鐵站(Tai Seng MRT station)、餐飲店、銀行及其他便利設施。該物業亦位處優越的中心位置，鄰近PIE及KPE等主要高速公路。
- **增加聘請人員的靈活性**：收購及重新發展該物業將增加本集團聘請人員的靈活性，原因是本集團可取得更多生產活動工作證持有者配額。
- **額外收入及收益來源**：董事會計劃於該物業上興建的部分樓宇可出租予第三方以賺取租金收入。此外，中央廚房的過剩產能可用作承接原設備製造食品生產，提供一個新收益來源。
- **經營美食中心**：該物業所處產業群的成熟生態系統的地理屬性對董事會計劃在該物業發展的美食中心內的食品及飲品檔位需求殷切。本集團將重新發展項目的建築面積最多5%用作經營美食中心。
- **永久業權土地**：該物業包括一幅永久業權土地，令本集團可更靈活使用及重新發展土地，並享有潛在資本增值。於該物業的重新發展完成後，董事會計劃出售位於51 Ubi Avenue 1, Singapore 408933的現有總部，以便釋放在現有總部鎖定的資本作其他投資及用途。
- **定價具吸引力**：重新發展的總成本預計約為22,180,000新加坡元，相當於每平方呎996新加坡元的價格，較同區可資比較物業的價格更具競爭力。

基於上文所述，董事認為收購事項及建議重新發展該物業的條款屬公平合理，並符合本公司及股東利益。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條計算涉及收購事項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，故須遵守上市規則項下的申報、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、全悉及確信，於本公告日期，概無股東及彼等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%。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，故本公司不會就批准收購事項舉行股東大會。

寄發通函

根據上市規則第14.41(a)條，載有(其中包括)(i)收購事項詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)目標公司的財務資料；及(iv)該物業估值的通函將於本公告刊發後15個營業日內寄發。由於需要更多時間編製載入通函的資料，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，將通函寄發日期押後至本公告刊發後不超過15個營業日，預期為2022年1月31日或之前。

股東及有意投資者務請垂注，購買選擇權協議項下擬進行收購事項須待若干條件獲達成後方可作實，故不一定會落實進行。因此，股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

釋義

「收購事項」	指	買方根據購買選擇權協議條款向賣方收購銷售股份
「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	具上市規則所賦予涵義
「董事」	指	本公司董事
「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
「購買選擇權」	指	賣方根據有關買賣銷售股份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
「購買選擇權協議」	指	賣方向買方發出日期為2021年11月25日的函件，據此賣方同意向買方授出購買選擇權，惟受當中條款所限
「百分比率」	指	具上市規則所賦予涵義
「該物業」	指	位於6 Kim Chuan Terrace, Singapore 537029的土地及工業大廈
「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
「新加坡元」	指	新加坡法定貨幣新加坡元

「銷售股份」	指	目標公司的100股普通股，佔目標公司全部已發行股本
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「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
「目標公司」	指	First Capital Pte Ltd，根據新加坡法例註冊成立的有限公司
「賣方」	指	Rich Capital Holdings Limited，根據新加坡法例註冊成立的有限公司，於新加坡證券交易所有限公司凱利板上市
「%」	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新加坡元兌5.70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。

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

新加坡，2021年12月15日

於本公告日期，本公司董事為：

執行董事：
 朱志强先生
 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