

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

董事會欣然宣佈，於2024年4月3日，買方與賣方就收購事項訂立要約函。於2024年5月10日，買方與賣方訂立股份買賣協議。根據股份買賣協議，賣方同意出售且買方同意購買銷售股份，總代價為9,500,000新加坡元。

股份買賣協議

要約函日期 ： 2024年4月3日

股份買賣協議日期 ： 2024年5月10日

訂約方 ： (i) U PROPERTY HOLDINGS PTE LTD (作為買方)
(ii) SECOND CHANCE PROPERTIES LTD (作為賣方)

標的事項 ： 根據股份買賣協議，賣方同意按照股份買賣協議的條款及條件出售且買方同意購買銷售股份

代價 ： 9,500,000新加坡元(相當於約54,805,000港元)，須按以下方式支付：

- (i) 於要約函日期，買方已向賣方支付訂金95,000新加坡元(即代價的1%)；
- (ii) 於股份買賣協議日期，買方已向賣方支付380,000新加坡元(即代價的4%)；及

(iii) 於收購事項完成時，須以銀行本票支付9,025,000新加坡元(即代價餘額)。

代價乃買方與賣方經公平磋商後釐定，並已考慮(其中包括)(i)目標公司的資產淨值；(ii)該物業的市價；及(iii)該物業的位置及附近可資比較物業的市價。

預期部分代價將由本集團內部資源出資，而大部分代價將由金融機構出資。

完成

： 完成將於(i)自股份買賣協議日期起計16個星期內；(ii)自建屋發展局批准起計4個星期內；(iii)在獲得建屋發展局有條件批准的情況下，自建屋發展局確認該物業的所有違章建築已得到糾正之日起計4個星期內；或(iv)訂約方以書面形式共同協定的任何其他日期落實。

完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，目標公司的財務業績將與本集團綜合計算。

先決條件

： 完成須待以下條件於完成日期前獲達成後方可作實：

(i) 賣方的股東批准；

(ii) 買方及本公司的股東批准；

(iii) 新加坡證券交易所有限公司及一切有關監管機構的許可、豁免或批准(如適用)；

(iv) 目標公司不附帶向目標公司提供的任何銀行融資項下或根據該等融資的產權負擔、費用及義務；

(v) 目標公司在完成日期或之前結清所有債務；

(vi) 目標公司並無對任何一方的債務；及

(vii) 獲得建屋發展局對收購事項的書面批准。

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，主要從事擁有及經營美食中心，以及經營食品及飲品檔位。

有關賣方的資料

賣方為投資控股公司，主要在新加坡從事投資控股公司的業務、成衣零售、持有物業作為租金收入投資及證券投資。賣方目前在新加坡證券交易所有限公司主板上市(股份代號：528.SI)。

經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

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，主要從事持有物業作為租金收入投資。

目標公司擁有該物業。目標公司截至2022年及2023年8月31日止年度的財務報表已由其核數師審核。目標公司的財務資料載列如下：

	截至2022年 8月31日止年度 新加坡元 (經審核)	截至2023年 8月31日止年度 新加坡元 (經審核)
除稅前溢利淨額	912	415
除稅後溢利淨額	876	362
資產淨值	3,081	3,443

目標公司的會計師報告將載於就收購事項寄發予股東的通函內。

有關該物業的資料

該物業位於Block 710A Ang Mo Kio Avenue 8 #01-2625, Singapore 561710。總面積約為332平方米，包括地塊編號MK18-U78730M，剩餘租期約為55年。

該物業目前受限於現有三(3)份租賃協議，租期分別至2024年6月1日、2025年3月21日及2025年9月1日。

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

進行收購事項的原因及裨益

該物業位於宏茂橋(Ang Mo Kio)發展成熟的住宅區內，毗鄰宏茂橋地鐵站、巴士轉乘站及巨集茂橋城(AMK Hub shopping mall)。宏茂橋以其優越的地理位置、充滿活力的社區、便利的生活設施及四通八達的交通而聞名。該地區不斷推出新住宅項目，新舊交織，以滿足居民不斷變化的需求，並使該區不斷煥發活力。

收購事項於本集團日常及一般業務過程中進行，與本集團當前(及現行)的業務策略及行為一致。誠如本集團最新年報所披露，我們繼續在新加坡進行策略投資及尋找潛在商機，為股東創造更多價值。

該物業由一個單位分割成三個較小的單位組成，目前從事零售業務。本集團擬申請將該物業的用途變更為餐飲業，並計劃建造一個冷氣美食中心。倘該物業全部或部分範圍無法改變用途，本集團計劃將其作為零售單位出租。

董事會認為，收購事項將為本集團帶來正面商業效益，包括(i)為本集團帶來更高盈利以及(ii)提高規模效益及成本確定性。此外，收購代價較該物業最近估值10.5百萬元有所折讓。另外，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。

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。

鑑於股份買賣協議乃按一般商業條款訂立，且代價乃基於該物業及位於類似地點的同類物業的市價釐定，屬公平合理，董事認為，收購事項符合本公司及股東的整體利益。

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，實益持有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，因此本公司將不會就批准收購事項而召開股東大會。

寄發通函

根據上市規則第14.41(a)條，一份載有(其中包括)(i)收購事項詳情；(ii)本集團財務資料；(iii)目標公司財務資料；及(iv)該物業估值的通函須於本公告刊發後15個營業日內寄發。由於需要更多時間編製將載入通函的資料，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條的規定，故通函的寄發日期可延長至本公告刊發後15個營業日以上，預期為2024年5月31日或之前。

釋義

「收購事項」	指	買方根據股份買賣協議的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	具有上市規則所賦予的涵義
「建屋發展局」	指	新加坡建屋發展局
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「商品及服務稅」	指	新加坡商品及服務稅
「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
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義
「該物業」	指	Block 710A Ang Mo Kio Avenue 8 #01-2625, Singapore 561710
「買方」	指	U PROPERTY HOLDINGS PTE LTD，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
「新加坡元」	指	新加坡法定貨幣新加坡元
「銷售股份」	指	2股目標公司普通股，相當於目標公司全部已發行股本

「賣方」	指	SECOND CHANCE PROPERTIES LTD，根據新加坡法律註冊成立的有限公司，在新加坡證券交易所主板上市(股份代號：528.SI)
「股份買賣協議」	指	買方與賣方就收購事項所訂立日期為2024年5月10日的股份買賣協議
「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
「目標公司」	指	NEW CHANCE PROPERTIES PTE LTD，根據新加坡法律註冊成立的有限公司
「%」	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5.77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。

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

新加坡，2024年5月10日

於本公告日期，董事為：

執行董事：

朱志強先生

廖寶雲女士

非執行董事：

朱博聰先生

獨立非執行董事：

Wong Loke Tan先生

黃榮輝先生

馬雄剛先生