

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 有關出售該物業 及 須予披露交易 有關租回安排

出售事項及租回安排

董事會欣然宣佈，於2026年2月6日(聯交所交易時段後)，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立出售協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買該物業，代價為28,000,000新加坡元(相當於約171,640,000港元)，不含適用之商品及服務稅。

於簽訂出售協議後，於2026年2月6日(聯交所交易時段後)，買方與賣方同時訂立租賃協議，據此，買方(作為業主)同意於完成後將該物業出租予賣方(作為租戶)，租金為每個曆月75,000新加坡元(相當於約460,000港元)(不包括將由賣方承擔的適用商品及服務稅)，初始期限自緊隨完成日期後之日起為期三年，賣方有權按現行市場租金率再重續三年，惟續租時租金增幅不得超過初始期限應付租金之10%。

上市規則涵義

由於有關出售協議項下擬進行交易的一項適用百分比率(定義見上市規則)高於25%但所有百分比率均低於75%，出售協議項下擬進行交易構成本公司的主要交易，故須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公告日期，股東及彼等各自的聯繫人概無於出售協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。因此，倘本公司召開股東大會以批准出售協議及其項下擬進行的交易，亦無股東須放棄投票。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，相當於本公司全部已發行股本75%。出售協議項下擬進行的交易已獲Strong Oriental書面批准。根據上市規則第14.44條，可接納有關書面批准，以代替舉行本公司股東大會，因此本公司將不會就批准出售協議及其項下擬進行的交易召開股東大會。

由於有關租賃協議項下擬進行交易的一項適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但所有百分比率均低於25%，租賃協議項下擬進行交易構成本公司的須予披露交易，故須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

根據上市規則第14.41(a)條，載有(其中包括)(i)出售事項詳情；(ii)本集團的財務資料；及(iii)該物業估值的通函須於本公告刊發後15個營業日內(即2026年3月4日或之前)寄發予股東。然而，由於本公司需要更多時間編製將予載入通函的資料，故本公司將就延遲寄發通函向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，並將適時另行公佈通函的預計寄發日期。

出售事項須待若干先決條件達成後方告完成，且未必會落實。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

出售協議

於2026年2月6日(聯交所交易時段後)，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方就出售事項訂立出售協議。

出售協議之主要條款如下：

- 日期：2026年2月6日(交易時段後)
- 訂約方：(i) Aik Chuan Construction Pte Ltd作為買方
(ii) CK Chu Holdings Pte Ltd作為賣方
- 主題事項：根據出售協議的條款及條件，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買該物業(包括位於新加坡People's Park Centre之九個單位)。
- 代價：28,000,000新加坡元(相當於約171,640,000港元)，不含適用之商品及服務稅

代價按以下方式支付：

- (i) 買方須於簽署出售協議時以現金支付代價的5%作為按金(即1,400,000新加坡元(相當於約8,582,000港元)連同商品及服務稅126,000新加坡元(相當於約772,000港元))；及
- (ii) 代價餘額(即26,600,000新加坡元(相當於約163,058,000港元))須由買方於完成時以現金支付。

代價乃由本集團與買方經公平磋商後釐定，並經計及(其中包括)：(a)獨立估值師就該物業作出之初步估值；及(b)現行市場狀況及該物業的地理位置。

- 完成 : 完成須於出售協議日期起12週內或訂約方另行協定之其他日期落實。買方或賣方可向對方發出通知，將完成日期延長最多12週，惟該通知須於完成日期前至少兩週發出。儘管有前述規定，買方與賣方仍可共同同意在自出售協議日期起計24週後之日期完成買賣該物業。
- 先決條件 : 完成須待以下事項(包括但不限於)於完成日期前達成後，方可作實：
- (i) 出售事項須經賣方及本公司股東批准；
 - (ii) 訂立租賃協議，以緊隨完成日期後之日為生效日期；
 - (iii) 出售事項須受「新加坡律師公會2020年銷售條件」所規限，惟適用於以私人協約方式進行的銷售，且未有經買賣協議修訂或與當中的條件不一致，亦不得違反或衝突於以下條款：
 - (a) 根據《1886年物業轉讓及財產法》頒布之《2011年物業轉讓及財產法(物業轉讓)規則》；及
 - (b) 根據《1988年新加坡法律學院法》頒布之《2011年新加坡法律學院(產權轉讓資金)規則》(如適用)；
 - (iv) 出售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；
 - (v) 該物業的業權應為妥善並經妥為追溯且概無任何產權負擔；及
 - (vi) 出售該物業須遵守所有可影響該物業的地役權、權益保留、契諾及條件；
 - (vii) 該物業單位須以集體方式出售；及

(viii) 該物業乃「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。

倘第(i)、(iv)或(vii)項所載之任何先決條件未能達成，則按金須退還予買方。

租賃協議

於簽訂出售協議後，於2026年2月6日（聯交所交易時段後），賣方與買方就租回安排訂立租賃協議。

租賃協議的主要條款如下：

- 日期：2026年2月6日（交易時段後）
- 訂約方：(i) Aik Chuan Construction Pte Ltd作為業主
(ii) CK Chu Holdings Pte Ltd作為租戶
- 租金：買方（作為業主）同意將該物業出租予賣方（作為租戶），租金為每個曆月75,000新加坡元（相當於約460,000港元）（不包括將由賣方承擔的適用商品及服務稅），初始期限自緊隨完成日期後之日起為期三(3)年，賣方有權按現行市場租金率再重續三(3)年，惟續租時租金增幅不得超過初始期限應付租金之10%。

賣方根據租賃協議應向買方支付的租金乃經租賃協議訂約方按公平原則磋商釐定，並已考慮：(a)該物業鄰近位置類似物業的現行市場租金；(b)該物業狀況；及(c)該物業的總樓面面積。

每月租金應於每個曆月首日或之前預付。租賃協議項下付款預期將由本集團於其一般日常業務過程中以內部資源支付。

分租：買方同意賣方有權於租賃協議期限內將該物業分租。

先決條件：租賃協議須待出售事項完成後方告落實。

有關該物業的資料

該物業包括位於Level 1 of People's Park Centre, 101 Upper Cross Street, Singapore 058357的九個單位。該等單元的編號分別為#01-02A、#01-02B、#01-02C、#01-02E、#01-04A、#01-05A、#01-05B、#01-05C及#01-05P，總面積約為530平方米。在九個單位中，其中八個單位緊密相連，圍繞公共用餐區形成整合式美食中心格局。在九個單位中，八個目前由本集團在其店舖管理及租賃業務下作為空調美食中心營運及管理，部分餐飲檔位由本集團直接經營，其餘則出租予外部人士。餘下單位則出租予第三方作零售用途。

以下為該物業截至2023年及2024年12月31日止兩個年度的經審核財務資料：

	截至12月31日止財政年度	
	2024年	2023年
	(新加坡元) (概約)	(新加坡元) (概約)
收入 ⁽¹⁾	925,000	732,000
除稅前純利	(36,000)	1,036,000 ⁽²⁾
除稅後純利	(36,000)	1,011,000 ⁽²⁾

附註：

1. 該物業應佔收入包括向第三方租戶及本集團內其他租戶出租物業所產生的租金收入，以及向該等租戶提供管理、清潔及公用設施服務所產生的收入。
2. 除稅前純利及除稅後純利均包括一項870,000新加坡元的公平值收益，其乃根據獨立專業估值師所進行之估值報告予以確認。

有關訂約方的資料

本集團及賣方

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。賣方為本公司的間接全資附屬公司，其主要業務為擁有並經營美食中心以及經營餐飲檔位。

買方

買方為根據新加坡法律註冊成立的有限公司，主要從事提供建築工程服務，並經營學生、工人及其他人士的青年旅舍及宿舍，而買方的最終實益擁有人為Lim Yew Ming Ken先生。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人各自為獨立第三方，且於過去或現時概無與本公司或其關連人士有任何其他關係（正式或非正式、業務或其他、隱含或明示）。

訂立出售事項及租回安排的理由及裨益

本集團於2020年以約22,200,000新加坡元（相當於約136,086,000港元）的代價收購該物業，收購事項主要透過銀行借款撥充資金。誠如上文所述，該物業目前由本集團在其店舖管理及租賃業務下作為空調美食中心營運及管理，而本集團亦將該物業的若干單位出租予第三方。經考慮現行物業市況及出售事項將錄得的收益，出售事項為變現該物業價值提供良機。董事會相信，出售事項將使本集團能夠變現其於該物業的投資，並將所得款項淨額用於償還本集團的銀行貸款，從而降低本集團的債務及融資成本，並減輕其流動資金壓力。

於完成後，租回安排將使本集團得以繼續利用該物業經營美食中心，而不會中斷業務，從而維持現有收入來源。

基於上述因素，董事會認為出售事項及租回安排屬商業上的合理決定，符合股東整體最佳利益，並與本集團鞏固財務狀況及專注未來增長機會的長遠策略一致。

進行出售事項的財務影響及所得款項用途

該物業於本集團截至2024年12月31日的綜合財務報表中分類為投資物業，總公平值約為23,500,000新加坡元（相當於約144,055,000港元）。基於代價28,000,000新加坡元（相當於約171,640,000港元），並計及出售事項相關開支後，出售事項的整體收益估計約為3,400,000新加坡元（相當於約20,842,000港元）。

本集團預期將於截至2025年12月31日止財政年度就該物業確認約4,500,000新加坡元(相當於約27,585,000港元)的公平值收益。於出售事項完成後，預期將於截至2026年12月31日止財政年度確認出售事項虧損約1,100,000新加坡元(相當於約6,743,000港元)，主要來自出售事項所產生相關開支。此外，根據適用財務報告準則，將確認使用權資產約2,700,000新加坡元(相當於約16,551,000港元)、租賃負債約2,600,000新加坡元(相當於約15,938,000港元)及修復撥備約100,000新加坡元(相當於約613,000港元)。因出售事項而將記入本集團賬目的實際收益或虧損金額，須待本公司核數師進行最終審閱及審核後方可作實。

扣除相關開支約1,100,000新加坡元(相當於約6,743,000港元)(包括應付予獨立持牌物業經紀的佣金以及法律費用及其他專業費用等其他交易成本)後，預期出售事項所得款項淨額約為26,900,000新加坡元(相當於約164,897,000港元)。本公司擬將：(i)約16,400,000新加坡元用作償還該物業相關現有銀行貸款；(ii)約4,500,000新加坡元用作償還其他短期銀行融資；(iii)餘下所得款項約6,000,000新加坡元用作本集團的一般營運資金。

上市規則涵義

由於有關出售協議項下擬進行交易的一項適用百分比率(定義見上市規則)高於25%但所有百分比率均低於75%，出售協議項下擬進行交易構成本公司的主要交易，故須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公告日期，股東及彼等各自的聯繫人概無於出售協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。因此，倘本公司召開股東大會以批准出售協議及其項下擬進行的交易，亦無股東須放棄投票。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，相當於本公司全部已發行股本75%。出售協議項下擬進行的交易已獲Strong Oriental書面批准。根據上市規則第14.44條，可接納有關書面批准，以代替舉行本公司股東大會，因此本公司將不會就批准出售協議及其項下擬進行的交易召開股東大會。

由於有關租賃協議項下擬進行交易的一項適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但所有百分比率均低於25%，租賃協議項下擬進行交易構成本公司的須予披露交易，故須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

根據上市規則第14.41(a)條，載有(其中包括)(i)出售事項詳情；(ii)本集團的財務資料；及(iii)該物業估值的通函須於本公告刊發後15個營業日內(即2026年3月4日或之前)寄發予股東。然而，由於本公司需要更多時間編製將予載入通函的資料，故本公司將就延遲寄發通函向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，並將適時另行公佈通函的預計寄發日期。

出售事項須待若干先決條件達成後方告完成，且未必會落實。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公告中，除非文義另有規定，下列詞語具有以下所載之涵義：

「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，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：2108)
「完成」	指	根據出售協議的條款及條件完成出售事項
「完成日期」	指	完成須落實的日期
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「代價」	指	28,000,000新加坡元(相當於約171,640,000港元)，不包括適用商品及服務稅，即根據出售協議由買方應付予賣方的該物業代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據出售協議出售該物業

「出售協議」	指	買方及賣方就買賣該物業所訂立日期為2026年2月6日的協議
「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
「租回安排」	指	賣方根據租賃協議條款自買方租回該物業
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該物業」	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
「買方」	指	Aik Chuan Construction Pte Ltd，根據新加坡法律註冊成立的有限公司
「新加坡元」	指	新加坡法定貨幣新加坡元
「股份」	指	本公司股本中每股面值為0.01港元之普通股
「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，本公司控股股東，持有600,000,000股股份，佔本公司已發行股本總額75.0%
「租賃協議」	指	買方及賣方就租回安排所訂立日期為2026年2月6日的租賃協議

「賣方」 指 CK Chu Holdings Pte Ltd，根據新加坡法律註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司

「%」 指 百分比

附註： 於本公告中，除另有指明者外，「新加坡元」款額已按1.00新加坡元兌6.13港元之匯率換算為港元，惟僅供說明用途。有關款額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，2026年2月6日

於本公告日期，董事為：

執行董事：
朱志強先生
廖宝云女士
朱博聰先生

獨立非執行董事：
Wong Loke Tan先生
马雄刚先生
黄荣辉先生