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)

有關租用美食中心的須予披露交易

董事會欣然宣佈，於2026年11月11日(交易時段後)，本公司的間接全資附屬公司Fu Chan(作為承租人)與業主(作為出租人)接納及訂立租賃協議，涉及自2026年11月16日至2029年11月15日(包括首尾兩日)租用處所，租期為三年，並可選擇另行續租三年。

根據上市規則，租賃協議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。按照根據租賃協議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5,800,000新加坡元(相當於約35,520,000港元)。

因此，根據上市規則，本集團(作為承租人)訂立租賃協議將被視為收購資產。

由於租賃協議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，該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2026年11月11日(交易時段後)，本公司的間接全資附屬公司Fu Chan(作為承租人)與業主(作為出租人)接納及訂立租賃協議，涉及自2026年11月16日至2029年11月15日(包括首尾兩日)租用處所，租期為三年，並可選擇另行續租三年。

租賃協議

租賃協議的主要條款概要載列如下：

訂立租賃協議日期 ： 2026年11月11日

訂約方 ： (a) Fu Chan(作為承租人)；及

(b) 業主(作為出租人)

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，業主為獨立第三方。

處所	:	Blk 905 Woodlands Avenue 5, #01–01, Singapore 730905
處所用途	:	經營餐飲業務
年期	:	自2026年11月16日至2029年11月15日(包括首尾兩日)止三年，連同自2026年11月16日至2027年2月15日(包括首尾兩日)止三個月的免租裝修期
租金付款	:	Fu Chan根據租賃協議於三年租期(經計及免租裝修期後)內應付予業主的總租金(不包括商品及服務稅)約為2,820,000新加坡元(相當於約17,320,000港元)。倘行使重續選擇權，續租期內應付的總租金將約為3,390,000新加坡元(相當於約20,780,000港元)。
按金	:	Fu Chan應付業主的保證金約為310,000新加坡元(相當於約1,890,000港元)。
重續選擇	:	Fu Chan可選擇按與租期第三年應付月租相同的月租另行續租三年。

租賃協議項下的租金乃透過業主舉行的公開招標按公平原則釐定，投標要約由Fu Chan提交且已獲業主接納。該投標要約由本集團經考慮處所附近可資比較處所的現行市場租金後釐定。

Fu Chan將以本集團內部資源每月支付租金。

接納租賃協議的理由及帶來的裨益

處所將由本集團用作經營美食中心，位於新加坡新落成的公共房屋發展項目Urbanville @ Woodlands內。處所位於成熟社區，鄰近現有公共屋邨、教育機構、工業園區及地鐵站，其上層有一間超市。董事會預期，區內居民、上班族及學生將為處所帶來穩定客流。

接納租賃協議乃於本集團一般及日常業務過程中進行，與本集團過去(及現行)的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以及(ii)提高規模效益及成本確定性。

基於以上各項，董事會認為，接納租賃協議將讓本集團獲得增長潛力及拓展業務的機會，並為本集團帶來商業利益。

由於租賃協議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，故董事認為接納租賃協議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。

Fu Chan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，主要從事經營美食中心。

業主為新加坡國家發展部轄下的法定機構，主要負責新加坡公共房屋的規劃及發展。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，業主為獨立第三方。

上市規則的涵義

根據上市規則，租賃協議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。按照根據租賃協議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號將確認估計未經審核價值約5,800,000新加坡元(相當於約35,520,000港元)。該價值按三年租期及三年續租期(由於本集團合理確定將行使重續選擇權)的租賃付款總額的現值計算，並以本集團的增量借款利率折現。

因此，根據上市規則，本集團(作為承租人)訂立租賃協議將被視為收購資產。

由於租賃協議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，該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
「Fu Chan」	指	Fu Chan F&B Group 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	新加坡建屋發展局，為新加坡國家發展部轄下的法定機構
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「處所」	指	Blk 905 Woodlands Avenue 5, #01–01, Singapore 730905
「新加坡元」	指	新加坡的法定貨幣新加坡元
「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
「租賃協議」	指	Fu Chan(作為承租人)與業主(作為出租人)訂立日期為2026年11月11日的租賃協議，內容有關租用處所

附註： 於本公告內，除另有指明外，新加坡元已按1.00新加坡元兑6.13港元的匯率換算為港元，惟僅供説明用途，有關換算不應被視為任何金額已經、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，2026年11月11日

於本公告日期，董事會成員包括：

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
黃荣輝先生
王圣洁先生