

此乃要件 請即處理

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下之本公司股份，應立即將本通函交予買方或承讓人，或經銷售或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

K2 F&B HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2108)

主要交易一
有關收購目標公司

2022年3月11日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	4
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 目標公司財務資料的會計師報告.....	II-1
附錄三 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 物業估值報告.....	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據購買選擇權協議及買賣協議條款向賣方收購銷售股份
「該公告」	指	本公司日期為2021年12月15日的公告
「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
「完成日期」	指	完成日期
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	緊隨完成後經目標公司擴大的本集團
「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
「獨立估值師」	指	Colliers International Consultancy & Valuation (Singapore) Pte Ltd，本公司就該物業估值所委聘的獨立專業估值師
「最後實際可行日期」	指	2022年3月8日，即本通函付印前可確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「最後完成日期」	指	2022年4月6日後第30天，或訂約方可能不時協定的其他時間及日期
「主板」	指	聯交所主板
「購買選擇權」	指	賣方根據購買選擇權協議向買方授出購買銷售股份的選擇權，獲買方於2021年12月15日接納
「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	具上市規則所賦予相同涵義
「該物業」	指	位於6 Kim Chuan Terrace, Singapore 537029的土地及工業大廈
「招股章程」	指	本公司日期為2019年2月21日有關股份於主板上市的招股章程
「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	新加坡共和國法定貨幣新加坡元
「買賣協議」	指	賣方與買方於2022年2月17日就買賣銷售股份而訂立的買賣協議
「銷售股份」	指	賣方於完成日期持有目標公司的該等普通股數目，佔目標公司已發行及繳足股本的百分之一百(100%)
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「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：於本通函內，除另有指明者外，新加坡元款額已按1.00新加坡元兌5.75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。

K2 F&B HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2108)

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

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點

香港

九龍紅磡

德豐街22號

海濱廣場二座

9樓912室

總部及新加坡主要營業地點

51 Ubi Avenue

#02-17/18 Paya Ubi Industrial Park

Singapore 408933

敬啟者：

主要交易一

收購目標公司全部已發行股本

1. 緒言

茲提述該公告，董事會在該公告中宣布，於2021年12月15日，買方行使購買選擇權，以有條件向賣方收購銷售股份，總代價為14,500,000新加坡元(相當於約83,375,000港元)。

根據上市規則第14.07條計算涉及收購事項的適用百分比率(如適用)為25%或以上但低於100%。因此，收購事項構成上市規則第14.06(3)條項下本公司的主要交易。

董事會函件

本通函旨在為閣下提供有關收購事項的進一步資料。

2. 收購事項

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；
(ii) Rich Capital Holdings Limited，作為賣方。
- 代價：14,500,000新加坡元(相當於約83,375,000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834,000港元)及應視為收購事項代價的部分付款；
 - (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3,335,000港元)的另一部分付款；及
 - (iii) 收購事項代價餘額(即13,775,000新加坡元或相當於約79,206,000港元)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值作為重建用地(不包括其上現有工業大廈價值)；及(ii)該物業位置及同區可資比較物業市值。

董事會函件

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約8,640,000新加坡元。儘管目標公司錄得負債淨額，其所有負債將於完成日期或之前解除。因此，董事會於釐定代價時並無考慮目標公司的現有負債。代價主要根據該物業的市值作為重建用地(不包括其上現有工業大廈價值)(於2021年12月31日的估值為14,500,000新加坡元)計算。

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、契諾及彌償。

完成 : 完成將於行使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^{附註}；及

董事會函件

(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。

附註：承諾函件為Strong Oriental以賣方為受益人發出的承諾書，承諾Strong Oriental將於本公司任何大會上投票贊成收購事項，並將於收購事項結束前於本公司維持至少51%股權。

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。

買賣協議

於2022年2月17日，賣方與買方訂立買賣協議，以記錄及列明就購買選擇權的收購事項的條款及條件。買賣協議的主要條款概述如下：

日期：2022年2月17日

訂約方：(i) CK Chu Holdings Pte. Ltd.，作為買方；
(ii) Rich Capital Holdings Limited，作為賣方。

將予收購的資產：銷售股份，即目標公司的全部已發行股本。

將由買方購買的銷售股份應免除所有按揭、押記、抵押、留置權、購股權、限制、優先選擇權、優先購買權、第三方權利或權益、其他產權負擔或任何類別擔保權益或任何具有類似影響的其他類別優先安排(包括產權轉讓及保留協議)，連同完成時或完成後銷售股份附帶或應計的所有權利。

目標公司持有的該物業：位於6 Kim Chuan Terrace, Singapore 537029的土地及工業大廈

完成日期：2022年4月6日，或訂約各方相互書面協定的任何其他日期

董事會函件

收購事項的條件：收購事項須待下列各項條件已達成及於完成日期或最後完成日期(視情況而定)時仍已達成或(倘可獲豁免，視情況而定)獲買方或賣方豁免，方告完成：

- (i) 賣方取得有關買賣銷售股份的所有公司批准(包括股東及董事會批准)；
- (ii) 賣方接獲由其保薦人及／或新加坡證券交易所有限公司向賣方股東發出有關通函的無進一步意見函件，而倘該函件為有條件授出，該等條件須獲賣方合理接受；
- (iii) 買方及／或本公司取得有關買賣銷售股份的所有公司批准(包括股東及董事會批准)；
- (iv) 就訂立及實施買賣協議而言，已向本公司董事及股東取得全部批准，且已向香港或其他地方的任何有關政府或監管機關及其他有關第三方提交所需或適宜的全部存檔，亦已履行全部適用法定或其他法律責任(包括上市規則項下的規定)；
- (v) 信納對目標公司進行的商業、財務及法律盡職調查活動的結果，倘商業、財務及法律盡職調查活動中發現問題，則就該等問題提供令人信納的相關陳述及／或保證；
- (vi) 目標公司為該物業於完成日期的法定實益擁有人；

董事會函件

- (vii) 買方律師就該物業向各政府部門(包括新加坡陸路交通管理局)提出的所有要求(及申請解釋規劃)概無接獲不滿意的答覆;
- (viii) 該物業或其任何部分不受政府或任何其他主管當局於完成日期或之前發出的任何收購或擬收購通知的影響;
- (ix) 目標公司取得新加坡市區重建局批准將該物業用作食品工場/中央廚房;
- (x) 目標公司的前景、營運及財務狀況於完成前並無出發生任何重大不利變動;
- (xi) 目標公司於完成時已經解除向目標公司提供的任何銀行融資項下或根據該等融資的所有產權負擔、費用及義務,包括但不限於現有的銀行借款約8,640,000新加坡元;
- (xii) 目標公司於完成日期或之前終止僱用所有僱員;
- (xiii) 目標公司於完成日期或之前更替或終止所有與其現有業務有關的合約(如有),且目標公司於完成日期概無有關目標公司現有業務(如有)尚未履行的義務;
- (xiv) 目標公司於完成日期或之前清償其所有負債(包括但不限於因終止僱用僱員而產生的任何負債及任何稅務負債);
- (xv) 目標公司於完成日期並無對任何一方(包括但不限於其相關法團、董事及股東)的債務;及

董事會函件

(xvi) 政府、監管或官方機構(包括新加坡證券交易所有限公司)已就本文所述擬進行的交易授出所有必要同意、審批、豁免及/或批准(如有)。

上述條件可由賣方及買方(視情況而定)豁免，惟訂約方無意豁免上述條件(i)至(iv)、(xi)、(xiv)及(xv)。於最後實際可行日期，本公司知悉上述條件(ix)、(xii)及(xiii)已獲達成，且訂約方並無豁免任何條件。倘訂約方目前尚未達成，上述條件預期將於完成日期或之前達成。

支付代價 : 於完成日期，買方將按照賣方的指示，向大華銀行有限公司支付約8,640,000新加坡元至目標公司的賬戶，以清償目標公司結欠的所有銀行借款。買方將支付收購價結餘予賣方在大華銀行有限公司的賬戶，而就收購價而言，該銀行收款將構成對買方的良好清償。

最後完成日期 : 倘收購事項條件未能於最後完成日期或之前達成(或視乎情況而定，由買方豁免)，則買賣協議將告終止，於當日生效。

3. 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，主要從事美食中心的租務及營運，以及食品及飲品檔位的營運。

4. 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。賣方為目標公司於完成前的直接控股公司。賣方單一最大股東為Bai FengMei。

董事會函件

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)。

5. 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。

目標公司按照國際財務報告準則編製的經審核財務報表載於本通函附錄二。以下分別為目標公司於截至2020年3月31日及2021年3月31日止財政年度的財務資料：

	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)
負債淨額 ^{附註}	(698,543)	(1,105,320)

附註：目標公司於2021年9月30日的銀行借款為8,640,000新加坡元，該等借款將於完成日期解除。部分收購價將直接向銀行支付，以便於完成時解除該銀行借款。

代價14,500,000新加坡元較該物業於2021年9月30日的賬面淨值超出約3,189,000新加坡元。除該物業外，目標公司的資產(包括於2021年9月30日的現金餘額134,999新加坡元)將由目標公司於完成時或之前出售，且不會於完成時在本集團綜合入賬，而目標公司於完成後將無其他剩餘資產及負債(包括目標公司的銀行借款及其他負債將於完成後解除)。

於完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，而目標公司的財務業績將於本集團的財務報表內綜合入賬。

6. 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，於本通函日期並無訂有任何現有及存續租約。儘管該物業於截至2021年9月30日止六個月產生租金收入40,550新加坡元，相關租約已終止。

該物業詳情如下：

位置	詳情	租期	土地面積 (平方呎)	潛在 建築面積 (平方呎)	現有用途
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 的土地及工業大廈	永久	8,906	22,265	空置

該物業經獨立估值師評估，於2021年12月31日作為重建用地的市值為14,500,000新加坡元。雖然該物業現有一座工業大廈，惟該工業大廈擬將拆除，而該物業將重新發展為本集團的總部及中央廚房。在該等情況下，該物業被估值為重建用地，而物業估值報告並未將現有工業大廈計入估值。詳情請參閱本通函附錄四的該物業估值報告。

7. 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。於最後實際可行日期，本集團在新加坡營運43個食品及飲品檔位，21個美食中心由本集團擁有及／或管理。

董事會函件

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。

儘管本集團現時擁有總部，但現有總部為租賃物業，不允許本集團建造及營運中央廚房。董事會認為，基於下文所述原因，新中央廚房將為本集團的餐飲零售業務提供競爭優勢，而將中央廚房安置於總部所在的同一樓宇可節省成本、增加協同效應及促進本集團內的合作。

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。

董事會函件

- **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。相反，本集團現有總部為租賃物業，不允許本集團經營中央廚房。
- **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(包括該物業的代價14,500,000新加坡元、重建該物業的預期資本開支7,500,000新加坡元及專業費用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。

根據獨立估值師編製對該物業的估值，該物業於2021年12月31日作為重建用地的市值為14,500,000新加坡元，與收購事項的購買價一致。作為買賣協議項下完成條件的一部分，目標公司須於完成日期或之前清償其所有負債，而目標公司於完成日期對任何一方無任何債務。本集團將不會豁免任何該等條件，並將確保目標公司於緊隨完成後概無該物業以外的負債。

基於上文所述及該物業的估值，董事認為收購事項及建議重新發展該物業的條款(包括代價)屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

8. 收購事項的財務影響

盈利

於完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，目標公司的財務及所有業績以及資產及負債將併入本集團的財務報表。

資產及負債

本集團於2021年6月30日的未經審核綜合資產總值及負債總額乃摘錄自本公司已公佈截至2021年6月30日止六個月的中期報告，分別約為148,828,000新加坡元及80,183,000新加坡元。誠如本通函附錄三所載，假設完成於2021年6月30日進行，則經擴大集團的備考資產總值及負債總額將分別增至約157,056,000新加坡元及88,411,000新加坡元。

9. 收購事項的資金

於完成後，總代價的餘額13,775,000新加坡元將由買方向賣方或相關銀行悉數支付，以解除目標公司的銀行借款，其將以借款及內部資源撥付。

10. 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。

11. 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，於本通函日期，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。於本通函日期，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。

12. 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為收購事項的條款屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東的整體利益。儘管本公司將不會召開股東大會以批准收購事項，惟假若本公司召開有關股東大會，董事會將建議股東投票贊成批准收購事項的決議案。

13. 其他資料

謹此提請閣下垂注本通函附錄中所列的其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表
K2 F&B Holdings Limited
主席兼執行董事
朱志强
謹啟

2022年3月11日

財務資料概要

本集團截至2018年12月31日、2019年及2020年12月31日止三個年度以及截至2021年6月30日止六個月的財務資料分別披露於下列刊載於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (www.fuchangroup.com/en/index.php) 的文件內：

- 本公司於2019年4月26日刊發截至2018年12月31日止年度的年報；
- 本公司於2020年3月27日刊發截至2019年12月31日止年度的年報；
- 本公司於2021年3月29日刊發截至2020年12月31日止年度的年報；及
- 本公司於2021年8月24日刊發截至2021年6月30日止六個月的中期報告。

債務

銀行借款

於2022年1月31日(即於本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團的未償還銀行借款總額約為90,955,000新加坡元(相當於約522,991,000港元)。

該等銀行借款包括定期貸款、有抵押按揭貸款及營運資金貸款。營運資金貸款、定期貸款及有抵押按揭貸款乃與購買物業、廠房及設備以及投資物業的融資有關，詳情如下：

	於2022年 1月31日 千新加坡元
經擴大集團	
無抵押銀行借款 ¹	4,296
有抵押銀行借款 ²	86,659
	<hr/>
總計	<u>90,955</u>

附註：

1. 該等結餘由本公司及其附屬公司提供的公司擔保作為擔保。

2. 該等結餘由該物業、物業、廠房及設備、投資物業、定期存款、未來租金收入、本公司及其附屬公司提供的公司擔保以及朱先生提供的個人擔保作抵押。有抵押但並無由該等擔保作擔保的借款金額約為62,118,000新加坡元。

於最後實際可行日期，本集團未動用銀行融資約為12,500,000新加坡元(相當於約71,875,000港元)。

董事確認，銀行借款項下協議並不包含任何將對我們未來作出額外借款或發行債務或股本證券能力造成重大不利影響的契諾。董事進一步確認，我們並無在支付貿易及非貿易應付款項以及銀行借款方面有重大拖欠付款的情況，且於截至2021年12月31日止年度及直至最後實際可行日期並無違反任何財務契諾。董事進一步確認，於截至2021年12月31日止年度及直至最後實際可行日期，我們在取得信貸融資或提取融資、要求提早還款、拖欠付款或違反銀行借款的財務契諾方面並無面對任何困難。

或然負債

於最後實際可行日期，我們並無任何或然負債。董事確認，於2022年1月31日(即就本債務聲明而言之最後實際可行日期)，本集團債務及或然負債並無重大不利變動。

租賃負債

於2022年1月31日(即就本債務聲明而言之最後實際可行日期)，本集團流動租賃負債約為1,444,000新加坡元(相當於約8,303,000港元)，而非流動租賃負債則為6,568,000新加坡元(相當於約37,766,000港元)。除上文所述及除集團內公司間的負債及一般貿易應付款項外，於最後實際可行日期，經擴大集團並無任何已發行或同意將予發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債(一般貿易應付款項除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

應付賣方款項

於2022年1月31日(即就本債務聲明而言之最後實際可行日期)，經擴大集團應付賣方款項約為4,117,000新加坡元(相當於約23,673,000港元)。此結餘為無抵押及未獲任何擔保作擔保。

營運資金

經考慮本集團的內部資源、營運現金流量、外部借款、目前可得銀行及其他融資以及完成的影響，董事認為本集團營運資金將足以應付本通函日期起計未來至少十二個月的現時所需。

財務及貿易前景

於最後實際可行日期，本集團於新加坡經營43個餐飲檔位，本集團亦擁有及／或管理21個美食中心。本集團的收益主要來自新加坡店舖管理及餐飲檔位業務分部。

COVID-19爆發導致多個行業停擺，包括本集團經營的餐飲業。由於COVID-19爆發構成不明朗因素，目前難以預測本集團的貿易前景。新加坡各地已實施(並將持續採取)一系列預防及控制措施，包括但不限於(i)出行限制；(ii)人員隔離；(iii)加強衛生及防疫要求；(iv)社交距離；及(v)居民接種疫苗等。

鑒於COVID-19爆發於全球及國家層面的多變性質及其對餐飲業造成的嚴重影響，難以預測未來報告期的財務及貿易前景。

為應對COVID-19爆發帶來的該等挑戰，本集團將重新評估其業務，以物色新機遇及制定業務策略，以應對瞬息萬變的市場及趨勢，轉移表現欠佳的資產或業務及策略收購餐飲業業務。

重大不利變動

誠如上文「財務及貿易前景」所述，COVID-19爆發已導致多個行業停擺，包括本集團經營的餐飲業。本集團將繼續密切監察疫情爆發的發展，並評估其對本集團營運、財務狀況及營運業績的影響。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自2020年12月31日(為編製本集團最新刊發經審核綜合財務報表之日期)直至及包括最後實際可行日期的財務或貿易狀況出現任何重大不利變動。

就過往財務資料出具之會計師報告

致K2 F&B HOLDINGS LIMITED列位董事

緒言

吾等報告載列於II-4至II-26頁的First Capital Pte. Limited(「目標公司」)過往財務資料，包括於2019年、2020年、2021年3月31日及2021年9月30日的財務狀況表以及2018年3月29日(註冊成立日期)至2019年3月31日、截至2020年及2021年3月31日止年度以及截至2021年9月30日止六個月(「相關期間」)各期間的全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及重大會計政策概要及其他說明資料(統稱「過往財務資料」)。載列於II-4至II-26頁的過往財務資料構成本報告不可或缺部分，編製以供載入K2 F&B Holdings Limited(「本公司」)日期為2022年3月11日的通函(「通函」)內，內容有關建議本公司收購目標公司的全部股權(「收購事項」)。

董事就過往財務資料承擔的責任

本公司董事負責根據過往財務資料附註2所載編製及呈列基礎編製真實而公平的過往財務資料，並對其認為為使過往財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

過往財務資料所依據的目標公司於相關期間的財務報表(「相關財務報表」)由目標公司董事編製。目標公司董事負責根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒布的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製真實而公平的相關財務報表，並對其認為為使相關財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

吾等的責任乃就過往財務資料發表意見，並向閣下報告吾等的意見。根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的《香港投資通函報告業務準則》第200條「投資通函中過往財務資料的會計師報告」執行吾等的工作。該準則要求吾等遵守道德標準，計劃和執行吾等的工作，以合理保證過往財務資料不存在重大錯誤陳述。

吾等的工作涉及執执行程序以獲得有關過往財務資料中的金額和披露的證據。所選擇的程序取決於報告會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致過往財務資料存在重大錯誤陳述風險。於進行該等風險評估時，報告會計師考慮與該實體根據過往財務資料附註2所載編製基礎編製真實而公平的過往財務資料相關的內部控制，以設計適合具體情況的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評估所使用會計政策的適當性和董事所作出會計估計的合理性，以及評估過往財務資料的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得證據能充分及適當地為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，過往財務資料真實及公平地反映目標公司根據過往財務資料附註2所載編製基礎於2019年、2020年、2021年3月31日以及2021年9月30日的財務狀況以及目標公司於相關期間的財務表現及現金流量。

審閱存續期的比較財務資料

吾等已審閱目標公司的存續期比較過往財務資料，包括截至2020年9月30日止六個月的全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他說明資料(統稱「存續期比較財務資料」)。本公司董事負責按照過往財務資料附註2所載編製基礎，呈列及編製存續期比較財務資料。吾等的責任為根據吾等審閱對存續期比較財務資料作出結論。吾等根據香港會計師公會頒布的《香港審閱工作準則》第2410條「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括查詢，主要是向負責財務和會計事務的人員查詢，以及應用分析和其他審閱程序。審閱的範圍遠遠小於根據香港審計準則進行的審核，因此，吾等無法保證吾等將了解在審計中可能發現的所有重大事項。因此，吾等不發表審計意見。根據吾等的審閱，吾等並不知悉任何事情使吾等相信，就會計師報告而言，存續期比較財務資料在所有重大方面並無按照過往財務資料附註2所載編製基礎編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則項下事項出具的報告

調整

於編製過往財務資料時，概無就相關財務報表作出調整。

范陳會計師行有限公司

執業會計師

梁光健

執業證書編號：P03702

香港，2022年3月11日

I. 目標公司的過往財務資料

編製過往財務資料

下文載列過往財務資料，構成本會計師報告不可或缺部分。過往財務資料所依據的相關財務報表由范陳會計師行有限公司按照香港會計師公會頒布的香港審計準則進行審計。

過往財務資料以新加坡元（「新加坡元」）呈列。

全面收益表

	附註	2018年	截至		截至	
		3月29日 (註冊成立 日期)至 2019年 3月31日 期間	3月31日止年度 2020年 新加坡元	2021年 新加坡元	9月30日止六個月 2020年 新加坡元	2021年 新加坡元
收益		—	—	—	—	—
其他收入	7	—	6,348	25,333	5,333	40,550
其他經營開支		(78,014)	(103,544)	(196,167)	(48,706)	(166,853)
分銷及市場營銷開支		—	—	(10,000)	—	—
財務成本	8	(159,156)	(364,277)	(225,943)	(121,812)	(111,100)
除稅前虧損	9	(237,170)	(461,473)	(406,777)	(165,185)	(237,403)
稅項	10	—	—	—	—	—
期間／年度虧損		(237,170)	(461,473)	(406,777)	(165,185)	(237,403)
其他全面收益		—	—	—	—	—
期間／年度全面 虧損總額		<u>(237,170)</u>	<u>(461,473)</u>	<u>(406,777)</u>	<u>(165,185)</u>	<u>(237,403)</u>

財務狀況表

		於3月31日			於2021年
		2019年	2020年	2021年	9月30日
	附註	新加坡元	新加坡元	新加坡元	新加坡元
非流動資產					
物業、廠房及設備	12	<u>11,297,765</u>	<u>11,305,033</u>	<u>11,307,871</u>	<u>11,310,754</u>
流動資產					
其他應收款項		2,378	1,329	13,368	20,273
現金及現金等價物	13	<u>30,608</u>	<u>25,642</u>	<u>80,343</u>	<u>134,999</u>
		<u>32,986</u>	<u>26,971</u>	<u>93,711</u>	<u>155,272</u>
流動負債					
其他應付款項	14	24,992	7,225	28,542	63,517
應付最終控股公司款項	15	2,902,829	3,383,322	3,838,360	4,105,232
借款	16	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>8,640,000</u>	<u>8,640,000</u>
		<u>2,927,821</u>	<u>3,390,547</u>	<u>12,506,902</u>	<u>12,808,749</u>
流動負債淨額		<u>(2,894,835)</u>	<u>(3,363,576)</u>	<u>(12,413,191)</u>	<u>(12,653,477)</u>
非流動負債					
借款	16	<u>8,640,000</u>	<u>8,640,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
		<u>8,640,000</u>	<u>8,640,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
負債淨額		<u>(237,070)</u>	<u>(698,543)</u>	<u>(1,105,320)</u>	<u>(1,342,723)</u>
資本及儲備					
股本	17	100	100	100	100
累計虧損		<u>(237,170)</u>	<u>(698,643)</u>	<u>(1,105,420)</u>	<u>(1,342,823)</u>
資本虧絀		<u>(237,070)</u>	<u>(698,543)</u>	<u>(1,105,320)</u>	<u>(1,342,723)</u>

權益變動表

	股本 新加坡元	累計虧損 新加坡元	總計 新加坡元
於 2018年3月29日 (註冊成立日期)	—	—	—
發行股份	100	—	100
期間虧損及全面虧損總額	—	(237,170)	(237,170)
於 2019年3月31日	100	(237,170)	(237,070)
年度虧損及全面虧損總額	—	(461,473)	(461,473)
於 2020年3月31日	100	(698,643)	(698,543)
年度虧損及全面虧損總額	—	(406,777)	(406,777)
於 2021年3月31日	<u>100</u>	<u>(1,105,420)</u>	<u>(1,105,320)</u>
截至 2021年9月30日 止六個月			
於2021年4月1日	100	(1,105,420)	(1,105,320)
期間虧損及全面虧損總額	—	(237,403)	(237,403)
於 2021年9月30日	<u>100</u>	<u>(1,342,823)</u>	<u>(1,342,723)</u>
截至 2020年9月30日 止六個月			
於2020年4月1日	100	(698,643)	(698,543)
期間虧損及全面虧損總額	—	(165,185)	(165,185)
於 2020年9月30日 (未經審核)	<u>100</u>	<u>(863,828)</u>	<u>(863,728)</u>

現金流量表

	2018年 3月29日 (註冊成立 日期)至 2019年 3月31日 期間 新加坡元	截至		截至	
		3月31日止年度 2020年 新加坡元	2021年 新加坡元	9月30日止六個月 2020年 新加坡元	2021年 新加坡元
經營活動所得現金流量					
除稅前虧損	(237,170)	(461,473)	(406,777)	(165,185)	(237,403)
就以下項目作出調整：					
廠房及設備折舊	2,116	4,232	4,232	2,116	2,117
財務成本	159,156	364,277	225,943	121,812	111,100
營運資金變動前經營虧損	(75,898)	(92,964)	(176,602)	(41,257)	(124,186)
其他應收款項(增加)/減少	(2,278)	1,049	(12,039)	(1,064)	(6,905)
其他應付款項增加/(減少)	24,992	(17,767)	21,317	4,694	34,975
經營活動所用現金淨額	(53,184)	(109,682)	(167,324)	(37,627)	(96,116)
投資活動所得現金流量					
添置物業、廠房及設備	(11,222,992)	(11,500)	(7,070)	(1,820)	(5,000)
投資活動所用現金淨額	(11,222,992)	(11,500)	(7,070)	(1,820)	(5,000)

2018年 3月29日 (註冊成立 日期)至 2019年 3月31日 期間 新加坡元	截至		截至	
	3月31日止年度		9月30日止六個月	
	2020年 新加坡元	2021年 新加坡元	2020年 新加坡元	2021年 新加坡元
融資活動所得現金流量				
借款所得款項	8,640,000	—	—	—
來自最終控股公司的預付款項	2,902,829	480,493	455,038	266,872
已付利息	(236,045)	(364,277)	(225,943)	(111,100)
融資活動所得現金淨額	<u>11,306,784</u>	<u>116,216</u>	<u>229,095</u>	<u>133,862</u>
現金及現金等價物				
增加/(減少)淨額	30,608	(4,966)	54,701	94,415
期/年初現金及現金等價物	<u>—</u>	<u>30,608</u>	<u>25,642</u>	<u>25,642</u>
期/年末現金及現金等價物	<u><u>30,608</u></u>	<u><u>25,642</u></u>	<u><u>80,343</u></u>	<u><u>120,057</u></u>
				<u><u>134,999</u></u>

II. 過往財務資料附註

1. 一般資料

目標公司為於新加坡註冊成立的有限公司。目標公司的註冊辦事處及主要營運地點位於140 Paya Lebar Road #10-23 AZ @ Paya Lebar Singapore 409015。目標公司的直接及最終控股公司為Rich Capital Holdings Limited，其於新加坡註冊成立並於新加坡證券交易所有限公司凱利板上市。

目標公司主要從事房地產發展。

2. 編製過往財務資料之基準

相關期間的過往財務資料已根據附註4所載與國際會計準則理事會頒佈之國際財務報告準則一致之會計政策編製。此外，過往財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例要求的適用披露。

持續經營基準

截至2021年9月30日，目標公司於截至該日止六個月期間產生淨虧損237,403新加坡元，累計虧損為1,342,823新加坡元。該公司於該日的淨負債狀況為1,342,723新加坡元，流動負債較流動資產超出12,653,477新加坡元。

過往財務資料乃按持續經營基準編製。考慮到目標公司的最終控股公司承諾，除非目標公司有能力悉數償還所有其他債權人，否則不會要求目標公司償還到期款項，以及倘本公司成為目標公司的控股公司，其將向目標公司提供財務支援的承諾，唯一董事相信目標公司有能力於報告期末起計未來十二個月內於該等款項到期時履行義務。因此，董事信納按持續經營基準編製過往財務資料乃屬恰當。

3. 採納新訂及經修訂國際財務報告準則

就編製及呈列相關期間之過往財務資料而言，目標公司已貫徹應用符合國際財務報告準則之會計政策，自2021年4月1日開始會計期間的整段相關期間生效，包括國際財務報告準則第9號「金融工具」、國際財務報告準則第15號「客戶合約收益」及國際財務報告準則第16號「租賃」。

應用國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第16號

國際財務報告準則第9號「金融工具」解決金融資產及金融負債的分類、計量及確認，並引入對沖會計的新規則以及金融資產的新減值模式。該準則於2018年4月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。

國際財務報告準則第15號「客戶合約收益」取代過往收益準則國際會計準則第18號「收益」及香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。該準則於2018年4月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。

國際財務報告準則第16號「租賃」闡述租賃的定義、租賃的確認及計量。該準則取代國際會計準則第17號「租賃」及有關詮釋。根據國際會計準則第17號，經營租賃承擔乃於財務報表附註內單獨披露並於財務狀況表外確認。根據國際財務報告準則第16號，所有租賃(租

期少於12個月或低價值者除外)必須以資產(即使用權資產)及金融負債(即租賃負債)的形式確認,該準則於2019年4月1日或之後開始的年度期間生效,並可提早應用。

已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂國際財務報告準則:

目標公司並無提早應用下列已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂國際財務報告準則:

- 國際財務報告準則修訂本,國際財務報告準則2018年至2020年之年度改進¹
- 國際會計準則第1號修訂本,將負債分類為流動或非流動²
- 國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務聲明第2號修訂本,會計政策之披露²
- 國際會計準則第8號修訂本,會計估計之定義²
- 國際會計準則第12號修訂本,與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項²
- 國際會計準則第16號修訂本,物業、廠房及設備—擬定用途前之所得款項¹
- 國際財務報告準則第3號修訂本,概念框架之提述¹
- 國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號修訂本,投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產³
- 國際財務報告準則第17號,保險合約²
- 國際會計準則第37號修訂本,繁重合約—履行合約之成本¹

¹ 於2022年1月1日或以後開始之年度期間生效。

² 於2023年1月1日或以後開始之年度期間生效。

³ 於將予釐定之日期或以後開始之年度期間生效。

目標公司的董事預期於可見將來,應用所有上述新訂及經修訂國際財務報告準則對目標公司的財務報表並無重大影響。

4. 重大會計政策概要

過往財務資料已按歷史成本法編製。歷史成本一般根據交換貨品及服務給予的代價公平值釐定。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備持作用於生產或供應貨品及服務,或用於行政用途(下文所述的永久業權土地及在建物業除外),按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)列賬。

永久業權土地並無折舊,並按成本減其後累計減值虧損計量。

用於生產、供應或行政用途的在建樓宇按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括使資產達致其能以管理層擬定的方式運作所需的地點及狀態直接應佔的任何成本及(就合資格資產而言)按目標公司會計政策予以資本化的借款成本。該等資產按與其他物業資產相同的基準在達致其擬定用途時開始計提折舊。

折舊乃以直線法於資產(永久業權土地及在建物業除外)的估計可使用年期並計及其估計剩餘價值後撇銷成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末檢討及調整(如適用)。

物業、廠房及設備按直線法於其估計可使用年內折舊如下：

設備	3至5年
----	------

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生日後經濟利益時終止確認。因終止確認資產而產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額(如有)與項目賬面值的差額計算)於該項目終止確認的年度內計入損益。

收益及其他收入

與客戶訂立合約後，實體按目標公司根據有關履約責任預期有權獲取之承諾代價金額(不包括代第三方收取之金額)透過向客戶轉移產品或服務之控制權以達成履約責任時確認收益。

履約責任指屬明確的貨品或服務(或組合貨品或服務)或一系列大致相同的明確貨品或服務。

有關目標公司收入及其他收益確認政策的進一步詳情如下：

(i) 租賃收益

經營租賃的租賃收入於有關租賃期內按直線法確認。

(ii) 利息收入於產生時隨時間採用實際利率法確認。

金融工具

金融資產

金融工具為致使某一實體產生金融資產，而另一實體產生金融負債或權益工具的任何合約。金融工具乃於目標公司承諾收購或出售資產之交易日期確認及終止確認，並初步按公平值加或減(如屬按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)以外之金融資產或負債)直接應佔交易成本計量。

計量公平值

公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格。金融工具於初步確認時之公平值一般為交易價，除非有部分代價乃就工具以外工具支付或收取，在此情況下則採用估值技術估算其公平值。於初步確認後，在活躍市場所報

金融工具之公平值乃依照未經調整報價計算。至於並無在活躍市場報價之金融工具，目標公司會採用估值技術釐定金融工具之公平值。估值技術包括採用由知情自願買賣雙方近期所進行之公平磋商市場交易(如有)、參照另一項大致相同之工具之當時公平值、折現現金流量分析及期權定價模型。

分類

金融工具於初步確認後分類為下列類別以作計量：

(i) 攤銷成本

因收取僅支付本金及利息的合約現金流量而持有的金融資產按攤銷成本計量。金融資產的利息收入採用實際利率法計算。

終止確認

金融資產在目標公司金融資產之未來現金流量合約權利到期，或目標公司將其未來現金流量合約權利轉讓予第三方時終止確認。

金融負債及權益工具

金融負債及權益工具分類

實體發行的金融負債及權益工具乃按照合約安排的內容以及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具為證明實體於扣除其所有負債後的資產剩餘權益的任何合約。目標公司所發行權益工具按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

回購目標公司自身的權益工具直接於權益確認及扣除。在購買、出售、發行或註銷目標公司自身的權益工具時，不會確認任何損益。

金融負債

所有金融負債其後按攤銷成本使用實際利率法予以計量。

終止確認金融負債

當且僅當目標公司的責任被解除、取消或到期時，目標公司終止確認金融負債。已終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付代價之間的差額於損益中確認。

金融工具的信貸虧損

國際財務報告準則第9號實行名為預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式的減值方法，要求實體評估若干類別金融資產的預期(而非已發生)信貸虧損。目標公司適用預期信貸虧損模式的資產為按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物以及其他應收款項)。目標公司以公平值計入損益計量的金融資產及指定以公平值計入其他全面收益計量的股權證券不受預期信貸虧損評估的約束。

目標公司以相當於12個月預期信貸虧損的金額計量該等類別中的資產的預期信貸虧損撥備，條件為該資產的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加。該等虧損指報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的預期虧損。倘該資產的信貸風險自初始確認以來大幅增加，則目標公司將預期信貸虧損撥備作為整個存續期預期信貸虧損計量。該等虧損指預期信貸虧損模型適用項目的預計年內所有可能違約事件而導致的預期虧損。

目標公司採用國際財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，其就所有應收賬款及合約資產使用整個存續期預期信貸虧損撥備。就所有其他金融工具而言，預期信貸虧損釐定為12個月預期信貸虧損，除非信貸風險自初始確認以來顯著增加，在此情況下，則以整個存續期預期信貸虧損等同的金額計量虧損撥備。

信貸虧損按預期現金差額(即目標公司根據合約應付的現金流量與目標公司預期收取的現金流量之間的差額)的現值計量，為通過客觀地評估一連串可能得出的結果及或然率的金額。於計量預期信貸虧損時，目標公司考慮在毋須付出過多成本或努力的情況下即可獲得的貨幣時間值及合理可靠資料。此項資料包括有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測的資料。

預期信貸虧損於各呈報日期進行重新計量以反映金融工具自初始確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損金額的任何變動均於損益中確認為減值收益或虧損。目標公司就所有金融工具確認收益或虧損，並通過虧損撥備賬對其賬面值作出相應調整，惟以公平值計入其他全面收益計量的債務證券除外，就此預期信貸虧損於其他全面收益中確認並在公平值儲備中累計。

非金融資產之減值

於各報告期末，目標公司審閱內部及外部資料來源，以釐定有形非金融資產有否出現減值虧損或曾確認的減值虧損是否不再存在或可能減少。倘有任何此類跡象，則根據其公平值減出售成本及在用價值的較高者估計資產的可收回金額。倘無法估計任何個別資產的可收回金額，則目標公司估計獨立產生現金流量的最小資產組別(即現金產生單位)的可收回金額。倘資產或現金產生單位的可收回金額估計將低於其賬面值，則資產或現金產生單位的賬面值降至其可收回金額。減值虧損立即確認為開支。減值虧損撥回以往年尚未確認減值虧損時本來釐定的資產或現金產生單位的賬面值為限。減值虧損撥回即時於損益中確認為收入。

現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物指銀行現金。

所得稅

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項的總和。

(a) 即期所得稅

即期應付稅項乃根據年內的應課稅溢利計算。由於並無計入其他年度應課稅或可扣減的收入或開支項目以及毋須課稅或不可扣減項目，故應課稅溢利有別於損益表所呈報的「除稅前虧損」。目標公司的即期稅項負債乃採用於報告期末已頒佈或實際已頒佈的稅率計算。

(b) 遞延稅項

遞延稅項乃就財務報表中資產及負債之賬面值與用以計算應課稅溢利之相應稅項基準間之差額而預計須支付或可收回之稅項。一般而言，所有應課稅暫時差額均確認為遞延稅項負債。倘可能出現可供使用可扣減暫時差額的應課稅溢利，則所有可扣減暫時差額一般會確認為遞延稅項資產。倘該暫時差額乃源自一項交易（業務合併除外）中初步確認資產與負債，而該差額並無影響應課稅溢利或會計溢利，則不會確認該等遞延資產與負債。此外，若暫時差額乃源自初步確認商譽，則不會確認遞延稅項負債。

遞延稅項資產及負債乃依據預期清償負債或已變現資產期間使用的稅率計量，該稅率根據報告期末已頒佈或實際已頒佈的稅率（及税法）計算。

遞延稅項負債及資產的計量反映以目標公司於報告期末預期可收回或清償其資產及負債賬面值的方式將會產生的稅務結果。

當存在合法可強制執行權力以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，以及當其與同一稅務機關向同一應課稅實體徵收的所得稅有關時，遞延稅項資產及負債可予抵銷。

(c) 於報告期間的即期及遞延稅項

即期及遞延稅項於損益確認，惟即期及遞延稅項與於其他全面收益或直接於權益確認的項目相關時則除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。因業務合併初步入賬而產生即期稅項或遞延稅項時，稅務影響計入業務合併會計處理。

(d) 商品及服務稅（「商品及服務稅」）

收益、開支及資產乃扣除商品及服務稅金額確認，惟購買資產或服務的已產生商品及服務稅不能向稅務機關收回除外，於此情況下，商品及服務稅確認為收購資產成本的一部分或開支項目的一部分（如適用）。

應收款項及應付款項與已包括在內的商品及服務稅金額一併列賬。

應收或應付稅務機關商品及服務稅淨額於財務狀況表計入其他應收款項或應付款項的一部分。

關聯方

倘屬以下人士或實體，則與目標公司有關聯：

- (a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士的近親與目標公司有關聯：
 - (i) 控制或共同控制目標公司；
 - (ii) 對目標公司有重大影響力；或
 - (iii) 為目標公司或目標公司母公司的主要管理層成員。
- (b) 倘符合以下任何條件，即實體與目標公司有關聯：
 - (i) 該實體與目標公司屬同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此之間均有關聯)。
 - (ii) 一家實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
 - (iii) 兩個實體均為同一第三方的合營企業。
 - (iv) 一家實體為第三方實體的合營企業，而另一實體則為該第三方實體的聯營公司。
 - (v) 該實體為就目標公司或與目標公司有關聯的實體的僱員利益而設立的離職福利計劃。
 - (vi) 該實體受(a)所識別的人士控制或共同控制。
 - (vii) 於(a)(i)所識別的人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。
 - (viii) 該實體或屬於組成部分的任何集團成員公司向目標公司或目標公司母公司提供主要管理人員服務。

個別人士的近親指預期在處理實體事務上可影響該個別人士的親屬或預期受該個別人士影響的親屬。

借款成本

因收購、興建或生產需要長時間籌備方可供其擬定用途或銷售之合資格資產所直接產生之借款成本，計入該等資產之成本中，直至該資產已大致上可供其擬定用途或銷售為止。在合資格資產產生支出前，臨時投資於該等特定借款所賺取之投資收入，乃在合資格資本化之借款成本中扣除。所有其他借款成本乃於所產生期間於損益確認。

外幣

於編製目標公司的財務報表時，以功能貨幣以外貨幣(外幣)進行的交易，按交易日期的通行匯率換算而成的有關功能貨幣(即該實體經營所在主要經濟地區的貨幣)記賬。於各

報告期間結算日，以外幣列值的貨幣項目按報告期末的通行匯率重新換算。按外幣過往成本計量的非貨幣項目不會重新換算。結算貨幣項目及換算貨幣項目時所產生之匯兌差額會於所產生期間之損益中確認。

5. 關鍵會計估計及判斷

應用目標公司的會計政策(載於附註4)時，董事須就未能輕易從其他來源確定的資產與負債的賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及有關假設乃根據過往經驗及視為相關的其他因素而作出。實際結果或會有別於該等估計。

估計及相關假設獲持續檢討。倘會計估計的修訂僅影響修訂估計之期間，則有關修訂於該期間確認。如該項會計估計的修訂影響當期及未來期間，則有關修訂於修訂期間及未來期間確認。

估計不確定因素的主要來源

下文載述有關未來的主要假設以及於各報告期末估計不確定因素的其他主要來源，該等假設及估計不確定因素均存有重大風險可導致下一個財政年度的資產及負債賬面值須作出重大調整。

物業、廠房及設備減值

目標公司於各報告期審閱其物業、廠房及設備是否有減值跡象。於分析已識別潛在減值時，目標公司董事就物業、廠房及設備的公平值進行現行市場評估。

所得稅開支

目標公司須於新加坡繳納所得稅。於釐定所得稅負債時，管理層須估計資本免稅額、若干支出的扣稅情況及適用稅項優惠的金額。在日常業務過程中，若干交易及釐定最終稅項的計算方法未能確定。目標公司根據額外稅項是否到期繳付的估計，就預計稅務事宜確認負債。倘該等事宜的最終稅務結果有別於初步確認金額，此等差額將影響作出有關釐定期間的已確認所得稅及遞延所得稅。

折舊

廠房及設備於資產估計可使用年期按直線法折舊，當中計及估計剩餘價值。目標公司定期檢討資產的估計可使用年期，以釐定於任何報告期間記錄的折舊開支金額。可使用年期乃根據目標公司對類似資產的過往經驗釐定，並計及預料技術變動。倘過往估計有重大變動，則調整未來期間的折舊開支。

6. 分部報告

根據國際財務報告準則，有關營運分部的資料乃按照向首席營運決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。

目前，目標公司將其業務作為一個單一分部經營。因此，概無個別分部資料須予以披露。

7. 其他收入

	2018年 3月29日 (註冊成立 日期)至 2019年 3月31日 期間 新加坡元	截至3月31日止年度		截至9月30日止六個月	
		2020年 新加坡元	2021年 新加坡元	2020年 新加坡元 (未經審核)	2021年 新加坡元
租金收入	—	—	20,000	—	40,550
雜項收入	—	6,348	5,333	5,333	—
	—	6,348	25,333	5,333	40,550

8. 財務成本

	2018年 3月29日 (註冊成立 日期)至 2019年 3月31日 期間 新加坡元	截至3月31日止年度		截至9月30日止六個月	
		2020年 新加坡元	2021年 新加坡元	2020年 新加坡元 (未經審核)	2021年 新加坡元
借款利息開支	236,045	364,277	225,943	121,812	111,100
減：合資格資產成本的 資本化金額	(76,889)	—	—	—	—
	159,156	364,277	225,943	121,812	111,100

於2018年3月29日至(註冊成立日期)至2019年3月31日期間的借款資本化成本為76,889新加坡元，實際利率介乎年利率3.53%至3.96%。

9. 除稅前虧損

除稅前虧損乃於扣除以下各項後達致：

	2018年 3月29日 (註冊成立 日期)至 2019年 3月31日 期間 新加坡元	截至3月31日止年度		截至9月30日止六個月	
		2020年 新加坡元	2021年 新加坡元	2020年 新加坡元 (未經審核)	2021年 新加坡元
核數師薪酬	6,000	6,050	6,071	3,013	3,000
折舊	2,116	4,232	4,232	2,116	2,117
法律及專業費用	—	3,835	13,667	2,330	5,606
物業貸款延期費	—	—	86,400	—	—
佣金	—	—	10,000	—	10,000
已付／應付直接控股 公司及最終控股公司 的管理費用	56,649	89,192	82,169	41,197	55,228

10. 稅項

由於目標公司收入並非於香港產生或來自香港，於香港概無作出稅項撥備。

於期／年內，新加坡的新加坡企業所得稅（「企業所得稅」）為17%。

	2018年 3月29日 (註冊成立 日期)至 2019年 3月31日 期間 新加坡元	截至3月31日止年度		截至9月30日止六個月	
		2020年 新加坡元	2021年 新加坡元	2020年 新加坡元 (未經審核)	2021年 新加坡元
除稅前虧損	(237,170)	(461,473)	(406,777)	(165,185)	(237,403)
按法定稅率17% 計算的稅項	(40,319)	(78,450)	(69,152)	(28,081)	(40,359)
不可扣稅開支	40,319	79,529	73,459	28,988	47,253
毋須繳稅收入	—	(1,079)	(4,307)	(907)	(6,894)
	—	—	—	—	—

11. 董事的裨益及利益

於2018年3月29日（註冊成立日期）至2019年3月31日期間、截至2020年3月31日及2021年3月31日止年度以及截至2020年及2021年9月30日止六個月，該董事並無就其向目標公司提供的服務收取任何費用或其他酬金。

於期／年末時或期／年內任何時間，概無存續任何以董事、其控制的法人團體或關連實體為受益人的貸款、準貸款或信貸交易。

於期／年末時或期／年內任何時間，概無存續與目標公司業務有關（目標公司或其任何控股公司或同系附屬公司為其中訂約方），而目標公司董事於其中擁有重大權益的重大交易、安排及合約。

12. 物業、廠房及設備

	設備 新加坡元	永久 業權土地 新加坡元	總計 新加坡元
成本			
於2018年3月29日(註冊成立日期)	—	—	—
添置	12,697	11,287,184	11,299,881
於2019年3月31日	12,697	11,287,184	11,299,881
添置	—	11,500	11,500
於2020年3月31日	12,697	11,298,684	11,311,381
添置	—	7,070	7,070
於2021年3月31日	12,697	11,305,754	11,318,451
添置	—	5,000	5,000
於2021年9月30日	12,697	11,310,754	11,323,451
累計折舊			
於2018年3月29日(註冊成立日期)	—	—	—
年內支出	2,116	—	2,116
於2019年3月31日	2,116	—	2,116
年內支出	4,232	—	4,232
於2020年3月31日	6,348	—	6,348
年內支出	4,232	—	4,232
於2021年3月31日	10,580	—	10,580
期內支出	2,117	—	2,117
於2021年9月30日	12,697	—	12,697
賬面值			
於2021年9月30日	—	11,310,754	11,310,754
於2021年3月31日	2,117	11,305,754	11,307,871
於2020年3月31日	6,349	11,298,684	11,305,033
於2019年3月31日	10,581	11,287,184	11,297,765

永久業權土地的成本為目標公司迄今為發展位於新加坡永久業權土地上的工業樓宇建築項目而產生的成本。收購事項完成後，其將重新發展為本公司及其附屬公司(「本集團」)的總部及中央廚房以及美食中心。

於2019年3月31日、2020年3月31日、2021年3月31日及2021年9月30日，賬面值分別為11,287,184新加坡元、11,298,684新加坡元、11,305,754新加坡元及11,310,754新加坡元的永久業權土地已抵押予一家金融機構，作為銀行借款的擔保(於附註16披露)。

13. 現金及現金等價物

	2019年 新加坡元	於3月31日 2020年 新加坡元	2021年 新加坡元	於2021年 9月30日 新加坡元
銀行現金	<u>30,608</u>	<u>25,642</u>	<u>80,343</u>	<u>134,999</u>

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息，並於新加坡主要金融機構持有，管理層認為該等機構信貸評級偏高。

融資活動產生負債的對賬：

下表詳述目標公司融資活動的負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債為現金流量或未來的現金流量曾經或將會在目標公司的現金流量表中歸類為融資活動現金流量的負債。

	應付 最終控股 公司款項 新加坡元	借款 新加坡元	總計 新加坡元
於2018年3月29日(註冊成立日期)	—	—	—
融資現金流量變動：			
借款所得款項	—	8,640,000	8,640,000
期內墊款	<u>2,902,829</u>	<u>—</u>	<u>2,902,829</u>
於2019年3月31日及2019年4月1日	<u>2,902,829</u>	<u>8,640,000</u>	<u>11,542,829</u>
融資現金流量變動：			
年內墊款	<u>480,493</u>	<u>—</u>	<u>480,493</u>
於2020年3月31日及2020年4月1日	<u>3,383,322</u>	<u>8,640,000</u>	<u>12,023,322</u>
融資現金流量變動：			
年內墊款	<u>455,038</u>	<u>—</u>	<u>455,038</u>
於2021年3月31日及2021年4月1日	<u>3,838,360</u>	<u>8,640,000</u>	<u>12,478,360</u>
融資現金流量變動：			
期內墊款	<u>266,872</u>	<u>—</u>	<u>266,872</u>
於2021年9月30日	<u>4,105,232</u>	<u>8,640,000</u>	<u>12,745,232</u>

14. 其他應付款項

	2019年 新加坡元	於3月31日 2020年 新加坡元	2021年 新加坡元	於2021年 9月30日 新加坡元
應計費用	24,992	7,225	7,800	9,600
其他應付款項	—	—	20,742	53,917
	<u>24,992</u>	<u>7,225</u>	<u>28,542</u>	<u>63,517</u>

15. 應付最終控股公司款項

該等結餘為無抵押、免息及無固定還款期限。

16. 借款

	2019年 新加坡元	於3月31日 2020年 新加坡元	2021年 新加坡元	於2021年 9月30日 新加坡元
合約條款下的分類：				
有抵押按揭貸款	<u>8,640,000</u>	<u>8,640,000</u>	<u>8,640,000</u>	<u>8,640,000</u>
實際浮動利率：				
有抵押按揭貸款	<u>3.53%–3.96%</u>	<u>3.78%–4.01%</u>	<u>2.42%–3.02%</u>	<u>2.44–2.45%</u>
借款須於以下期間償還：				
1年內或按要求	—	—	8,640,000	8,640,000
超過1年但不超過2年期間內	—	8,640,000	—	—
超過2年但不超過5年期間內	<u>8,640,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>8,640,000</u>	<u>8,640,000</u>	<u>8,640,000</u>	<u>8,640,000</u>

附註：於2019年3月31日、2020年3月31日、2021年3月31日及2021年9月30日，借款8,640,000新加坡元由賬面值分別為11,287,184新加坡元、11,298,684新加坡元、11,305,754新加坡元及11,310,754新加坡元分類為永久業權土地的物業抵押。借款須於2021年6月30日悉數償還，貸款人已於2021年6月批准延長償還期限至2022年1月31日。

17. 股本

	股份數目	股本 新加坡元
已發行及繳足：		
無面值普通股		
於2018年3月29日(註冊成立日期)	—	—
發行普通股	100	100
	<u>100</u>	<u>100</u>
於2019年3月31日、2020年3月31日、2021年3月31日 及2021年9月30日	100	100
	<u>100</u>	<u>100</u>

18. 按類別劃分的金融工具

	2019年 新加坡元	於3月31日 2020年 新加坡元	2021年 新加坡元	於2021年 9月30日 新加坡元
金融資產				
按攤銷成本列賬的金融資產：				
— 其他應收款項	2,378	1,329	13,368	20,273
— 現金及現金等價物	30,608	25,642	80,343	134,999
	<u>32,986</u>	<u>26,971</u>	<u>93,711</u>	<u>155,272</u>
金融負債				
按攤銷成本計量的金融負債：				
— 其他應付款項	24,992	7,225	28,542	63,517
— 應付最終控股公司款項	2,902,829	3,383,322	3,838,360	4,105,232
— 借款	8,640,000	8,640,000	8,640,000	8,640,000
	<u>11,567,821</u>	<u>12,030,547</u>	<u>12,506,902</u>	<u>12,808,749</u>

19. 財務風險管理目標及政策

目標公司面臨因其經營及使用金融工具而產生的金融風險。主要金融風險包括信貸風險、市場風險及流動性風險。

以下章節提供有關目標公司面臨的上述財務風險以及管理該等風險的目標、政策及流程的詳情。

(a) 信貸風險

信貸風險為交易方無履行其合約義務導致目標公司遭受財務損失的風險。目標公司的主要金融資產類別為現金及現金等價物以及其他應收款項。目標公司採取僅與信貸評級偏高的對手方交易的政策。

由於目標公司並無持有任何抵押品，每類金融工具的最大信貸風險為於財務狀況表呈列該類金融工具的賬面值。

就現金及現金等價物而言，由於交易方為於新加坡註冊成立的信譽良好銀行，具有良好信貸評級，故視為信貸風險低。現有交易方過去並無違約。因此，現金及現金等價物的預期信貸虧損率評估為接近零，於2019年3月31日、2020年3月31日、2021年3月31日及2021年9月30日，概無作出任何撥備。

(b) 市場風險

(i) 利率風險

由於利率變動，目標公司面臨與浮動利率借款及銀行結餘有關的現金流量利率風險。

目標公司董事認為，由於計息銀行結餘到期日短，目標公司有關銀行結餘的風險並不重大，因此並無納入敏感度分析。

目標公司目前並無任何利率對沖政策。然而，管理層密切監測其因市場利率變動而面臨的未來現金流量利率風險，並將於需要時考慮對沖市場利率變動。

敏感度分析

於2019年3月31日、2020年3月31日、2021年3月31日及2021年9月30日，倘所有浮動利率借款利率提高／降低100個基點，而所有其他變量保持不變，目標公司期／年內虧損將分別增加／減少約86,400新加坡元、86,400新加坡元、86,400新加坡元及43,200新加坡元。

上述敏感性分析乃假設利率變動於各報告期末發生並應用於該日期存在的借款利率風險而釐定。該100個基點增加或減少相當於管理層對直至下個報告期末止期間內利率合理可能變動的評估。該分析於報告期內以相同基準進行。

(c) 流動性風險

流動性風險為目標公司於履行及通過交付現金或其他金融資產結算的金融負債有關的義務時遇到困難的風險。目標公司管理流動性風險的方法為盡可能確保其一直有充足流動資金履行到期負債，例如保持充足現金及現金等價物(如附註13所披露)。

下表概述目標公司基於合約未貼現還款義務的金融負債到期情況。

於2019年3月31日

	加權平均 實際利率 %	按要求 或1年內 新加坡元	超過1年但 不超過2年 新加坡元	超過2年但 不超過5年 新加坡元	未貼現現金 流量總額 新加坡元	賬面值 新加坡元
金融負債						
其他應付款項		24,992	—	—	24,992	24,992
應付最終控股公司款項		2,902,829	—	—	2,902,829	2,902,829
借款	3.65%	338,777	225,943	8,697,916	9,262,636	8,640,000
		<u>3,266,598</u>	<u>225,943</u>	<u>8,697,916</u>	<u>12,190,457</u>	<u>11,567,821</u>

於2020年3月31日

	加權平均 實際利率 %	按要求 或1年內 新加坡元	超過1年但 不超過2年 新加坡元	超過2年但 不超過5年 新加坡元	未貼現現金 流量總額 新加坡元	賬面值 新加坡元
金融負債						
其他應付款項		7,225	—	—	7,225	7,225
應付最終控股公司款項		3,383,322	—	—	3,383,322	3,383,322
借款	3.91%	225,943	8,697,916	—	8,923,859	8,640,000
		<u>3,616,490</u>	<u>8,697,916</u>	<u>—</u>	<u>12,314,406</u>	<u>12,030,547</u>

於2021年3月31日

	加權平均 實際利率 %	按要求 或1年內 新加坡元	超過1年但 不超過2年 新加坡元	超過2年但 不超過5年 新加坡元	未貼現現金 流量總額 新加坡元	賬面值 新加坡元
金融負債						
其他應付款項		28,542	—	—	28,542	28,542
應付最終控股公司款項		3,838,360	—	—	3,838,360	3,838,360
借款	2.60%	8,697,916	—	—	8,697,916	8,640,000
		<u>12,564,818</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12,564,818</u>	<u>12,506,902</u>

於2021年9月30日

	加權平均 實際利率 %	按要求 或1年內 新加坡元	超過1年但 不超過2年 新加坡元	超過2年但 不超過5年 新加坡元	未貼現現金 流量總額 新加坡元	賬面值 新加坡元
金融負債						
其他應付款項		63,517	—	—	63,517	63,517
應付最終控股公司款項		4,105,232	—	—	4,105,232	4,105,232
借款	2.44%	8,711,104	—	—	8,711,104	8,640,000
		<u>12,879,853</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12,879,853</u>	<u>12,808,749</u>

20. 資本管理

目標公司管理資本，通過於債務與權益間作出最佳平衡，確保其可持續經營，亦為股東締造最大回報。目標公司的整體策略於整個期間／年度保持不變。目標公司的資本架構包括債務(包括於附註16披露的借款)及應付最終控股公司款項，扣除銀行結餘及目標公司擁有人應佔權益(包括股本及儲備)。目標公司管理層不時檢討資本架構。作為檢討的其中一環，管理層考慮資本成本及各類資本涉及的風險。根據管理層的建議，目標公司將透過支付股息、發行新股及新債務平衡整體資本架構。

21. 關聯方交易

除於過往財務資料中其他地方所披露資料外，目標公司與關聯方有以下交易：

(a) 關鍵管理人員報酬

唯一董事被視為目標公司主要管理人員。於相關期間，目標公司唯一董事並無向目標公司收取任何酬金。

(b)

關聯方關係性質	交易性質	2018年	截至		截至	
		3月29日 (註冊成立 日期)至 2019年 3月31日 期間 新加坡元	3月31日止年度 2020年 新加坡元	2021年 新加坡元	9月30日止六個月 2020年 新加坡元	2021年 新加坡元
最終控股公司	管理開支	56,649	89,192	82,169	41,197	55,228

22. 後續事件

自2020年1月起，2019年冠狀病毒病(「COVID-19」)疫情於新加坡及其他國家影響一般營商環境。由於新加坡政府放寬限制令，目標公司的財務業績或會受到影響，程度於本報告日期無法估計。

III. 後續財務報表

目標公司概無就2021年9月30日後及直至本報告日期的任何期間編製經審核財務報表。

獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料的核證報告

致K2 F&B HOLDINGS LIMITED列位董事

吾等已完成受聘進行的核證工作，對K2 F&B Holdings Limited（「貴公司」）董事（「董事」）編製 貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」），包括First Capital Pte. Limited（「目標公司」）及 貴集團（以下統稱「經擴大集團」）的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括 貴公司日期為2022年3月11日就 貴公司建議收購目標公司全部已發行股本（「收購事項」）刊發的通函（「通函」）附錄三第III-4至III-7頁所載於2021年6月30日的未經審核備考綜合資產負債表及有關附註。董事就編製未經審核備考財務資料採用的適用準則載於通函附錄三第III-4至III-7頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明收購事項對 貴集團於2021年6月30日綜合財務狀況的影響，猶如收購事項已於2021年6月30日進行。作為此過程的一部分，有關 貴集團綜合資產及負債的資料乃董事摘錄自 貴集團截至2021年6月30日止六個月的經刊發中期報告所載未經審核簡明綜合財務報表，就此並無刊發審核或審閱報告。

董事就未經審核備考財務資料承擔的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段的規定並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製供載入投資通函內的備考財務資料」（「會計指引第7號」）編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵從香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」所規定的獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密性以及專業行為作為基本原則。本所採用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號，並因此設有一套全面的質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準以及適用法例及監管規定的成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任乃根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告吾等的意見。除對於報告發出日期獲發報告的人士外，對於吾等過往就用以編製未經審核備考財務資料的任何財務資料發出的任何報告，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則（「香港核證工作準則」）第3420號「就編製載入章程的備考財務資料作出報告的核證工作」執行吾等的工作。該準則規定申報會計師規劃及執行情序，以合理確定董事是否根據上市規則第4.29段的規定並參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等並不負責就編製未經審核備考財務資料所採用的任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，且於是次委聘過程中，吾等亦不會對編製備考財務資料時所採用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料載入通函，僅旨在說明某項重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如有關事件或交易已於選定以作說明的較早日期發生或進行。因此，吾等並不保證於2021年6月30日有關事件或交易的實際結果將一如所呈列者。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用準則妥善編製而作出報告的合理核證工作，涉及執行情序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則是否提供合理基礎以呈列有關事件或交易直接產生的重大影響，並就下列各項取得充分及適當的憑證：

- 相關備考調整是否適當地按照該等準則作出；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選程序取決於申報會計師的判斷，當中計及申報會計師對貴集團性質、與編製未經審核備考財務資料有關的事件或交易，以及其他相關委聘工作情況的了解。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證能充分及適當地為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已根據所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段的規定所披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

范陳會計師行有限公司

執業會計師

梁光健

執業證書編號：P03702

香港，2022年3月11日

經擴大集團的未經審核備考財務資料

董事根據上市規則第4.29段編製以下所示經擴大集團未經審核備考綜合資產負債表(「未經審核備考財務資料」)，僅旨在說明收購First Capital Pte. Limited(「目標公司」)全部已發行股本(「收購事項」)對本集團截至2021年6月30日的資產及負債的影響，猶如收購事項已於2021年6月30日完成。

未經審核備考財務資料乃根據(i)本集團於2021年6月30日的未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自本公司已刊發的截至2021年6月30日止六個月中期報告)編製；及(ii)目標公司於2021年9月30日的經審核財務狀況表，該表已從本通函附錄二所載會計師報告中摘錄，並經作出有關收購事項的備考調整，其(i)直接歸屬於收購事項；及(ii)有事實支持，猶如收購事項已於2021年6月30日完成。

未經審核備考財務資料乃根據多項假設、估計、不確定性及當前可用資料編製，僅供說明之用。由於未經審核備考財務資料的假設性質，其可能無法真實反映本集團於2021年6月30日完成收購事項後應達到的實際財務狀況。此外，未經審核備考財務資料無意預測經擴大集團的未來財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本通函附錄一以提述方式納入的本集團財務資料，及本通函附錄二所載目標公司的財務資料以及本通函其他部分包含的其他財務資料一併閱讀。

經擴大集團未經審核備考綜合資產負債表

	本集團	目標公司	備考調整		經擴大集團
	千新加坡元 (附註1)	千新加坡元 (附註2)	千新加坡元 (附註3)	千新加坡元 (附註4)	千新加坡元
非流動資產					
投資物業	127,945	—	—	—	127,945
物業、廠房及設備	10,104	11,311	3,189	—	24,604
已付按金	101	—	—	—	101
使用權資產	135	—	—	—	135
	<u>138,285</u>	<u>11,311</u>	<u>3,189</u>	<u>—</u>	<u>152,785</u>
流動資產					
存貨	181	—	—	—	181
貿易及其他應收款項	298	20	(20)	—	298
預付款項及已付按金	1,181	—	—	—	1,181
其他金融資產	1,596	—	—	—	1,596
已抵押銀行存款	1,015	—	—	—	1,015
現金及現金等價物	6,272	135	(14,635)	8,228	—
	<u>10,543</u>	<u>155</u>	<u>(14,655)</u>	<u>8,228</u>	<u>4,271</u>
流動負債					
貿易應付款項	1,913	—	—	—	1,913
應計費用、其他應付款項及 已收按金	3,044	64	(64)	—	3,044
應付最終控股公司款項	—	4,105	(4,105)	—	—
借款	4,030	8,640	(8,640)	8,228	12,258
租賃負債	131	—	—	—	131
應繳稅項	207	—	—	—	207
	<u>9,325</u>	<u>12,809</u>	<u>(12,809)</u>	<u>8,228</u>	<u>17,553</u>
流動資產/(負債)淨值	<u>1,218</u>	<u>(12,654)</u>	<u>(1,846)</u>	<u>—</u>	<u>(13,282)</u>
總資產減流動負債	<u>139,503</u>	<u>(1,343)</u>	<u>1,343</u>	<u>—</u>	<u>139,503</u>

	本集團 千新加坡元 (附註1)	目標公司 千新加坡元 (附註2)	備考調整 千新加坡元 (附註3) 千新加坡元 (附註4)		經擴大集團 千新加坡元
非流動負債					
借款	70,623	—	—	—	70,623
已收按金	235	—	—	—	235
	<u>70,858</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>70,858</u>
資產/(負債)淨值	<u>68,645</u>	<u>(1,343)</u>	<u>1,343</u>	<u>—</u>	<u>68,645</u>

附註：

- (1) 本集團於2021年6月30日的未經審核綜合資產負債表摘錄自本公司截至2021年6月30日止六個月的已刊發中期報告。
- (2) 目標公司截至2021年9月30日的經審核資產負債表摘錄自通函附錄二所載目標公司的會計師報告。
- (3) 有關調整反映收購主要擁有該物業的目標公司全部已發行股本。根據買賣協議，賣方已同意出售且本公司附屬公司已同意以總代價14,500,000新加坡元購買目標公司全部已發行股本。

與收購事項有關的備考調整包括：

	千新加坡元	千新加坡元
收購事項代價		14,500
減：		
所收購的可識別資產淨值賬面值：		
目標公司截至2021年9月30日的負債淨額	(1,343)	
收購事項完成後清償所有負債(附註(i))	8,704	
收購事項完成後結算所有資產(附註(ii))	(155)	
收購事項完成後最終控股公司墊款資本化(附註(iii))	4,105	11,311
		<u>3,189</u>
物業、廠房及設備的備考調整(附註(iv))		

(i) 根據買賣協議，賣方須清償目標公司於收購事項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。

(ii) 根據買賣協議，賣方須於收購事項完成日期結算目標公司的所有資產。

- (iii) 根據買賣協議，任何結欠或應付目標公司最終控股公司的債務將於收購事項完成日期資本化並轉換為目標公司的普通股。
- (iv) 代價超過所收購可識別資產及所承擔負債之賬面值之差額確認為物業、廠房及設備之公平值調整。

所收購資產及所承擔負債並不構成香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」所界定的業務合併，因此，收購事項作為資產收購入賬。在該情況下，本集團須識別並確認個別可識別的所收購資產及所承擔負債。購買代價須在建議收購事項完成後按相對公平值分配至個別可識別資產及負債。

- (4) 該調整指將備考負現金及銀行結餘重新分類至流動負債。本集團擬以11,600,000新加坡元的新造有抵押貸款為收購事項的代價餘額(13,775,000新加坡元或相當於約79,206,000港元)提供資金，而餘額2,175,000新加坡元將以本集團的內部資源支付。本集團正與一間銀行磋商新的有抵押貸款的條款及條件。經考慮本集團的新造有抵押貸款及現有可用銀行融資，本集團將擁有充足財務資源以滿足其承擔及營運資金需求。
- (5) 由於董事認為收購相關成本(包括法律顧問、申報會計師、估值師的費用及其他費用)微不足道，因此概無就該等成本對未經審核備考財務資料進行調整。
- (6) 本集團或目標公司分別於2021年6月30日及2021年9月30日之後訂立的任何交易結果或其他交易均無作出調整。

以下為獨立估值師 *Colliers International Consultancy and Valuation (Singapore) Pte Ltd* 就其於2021年12月31日對本集團所持物業進行的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



敬啟者：

吾等茲遵照閣下指示，對 K2 F&B Holdings Limited (「貴公司」) 及其附屬公司 (以下統稱「貴集團」) 於新加坡持有的物業權益進行估值。吾等確認，吾等曾進行視察及作出有關查詢及查冊，並取得吾等認為屬必需的有關進一步資料，以就有關物業權益於2021年12月31日 (「估值日」) 的市值向閣下提供意見。

吾等估值乃基於市值基準進行，市值乃指「在進行適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方雙方按公平原則在知情、審慎及自願的情況下於估值日交易資產的估計金額」。

吾等至少使用以下方法，即直接比較法及餘量法，對本集團建議收購的第一類物業權益進行估值，當中假設將該物業權益出售為重建用地。吾等亦參考相關市場可得的可資比較銷售交易進行評估。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場上出售該物業權益，且並無憑藉遞延條款合約、合資經營、管理協議或任何類似安排的利益而影響該物業權益的價值。

吾等的報告並無就所估物業權益欠負的任何押記、按揭或款項作出撥備，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值的繁重性質產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章；皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值—專業準則；新加坡測量師與估價師學會頒佈的新加坡測量師與估價師估值準則；及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則所載的所有規定。

吾等在很大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並接納吾等所獲有關現時租賃及入住安排、建議總樓面面積、正式規劃批准及其他有關事宜的意見。

吾等已與土地業權登記處就物業進行業權調查。吾等已於報告中呈報有關擁有權、使用權、土地面積及所有產權負擔(如有)的資料。然而，吾等未能解釋或確定委託人於物業之擁有權或法定權益是否穩妥。於估值時，吾等假設委託人於估值日期擁有該等資產。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積的準確性，惟已假設吾等所獲提供有關業權文件及建築地盤圖則及平面圖則所示的面積均為正確。所有文件及合約僅供參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

吾等曾視察該物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行實地調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其之上進行任何開發工程。吾等於編製估值時乃假設該等方面均為良好，而建設期間將不會產生意外成本及延誤。另外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何吾等認為嚴重損毀之項目。然而，吾等並不保證該物業概無腐蝕、蟲蛀或任何其他結構性損壞。

物業外部於2022年1月5日由Pang Su Ee考察。Pang Su Ee為新加坡持牌估值師及新加坡測量師與評估師學會會員，彼於新加坡物業估值方面擁有逾25年的經驗。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料的真確性及準確性。吾等亦已徵求 貴集團確認所提供的資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供充分資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除非另有說明，否則本報告呈列的所有貨幣數字均以新加坡元（「新加坡元」）為單位。吾等的估值概述於下文，並隨函附奉估值證書。

此 致

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands
K2 F&B Holdings Limited

董事會 台照

代表

**Colliers International Consultancy and
Valuation (Singapore) Pte Ltd**

執行董事

Tan Keng Chiam

B. Sc. (Est. Mgt.) MSISV, MRICS

估值師牌照編號：AD041-2004796D

謹啟

2022年3月11日

附註：Tan Keng Chiam為新加坡持牌估值師及新加坡測量師與估價師學會會員，彼於新加坡物業估值方面擁有逾30年經驗。

價值概要

第一類 — 貴集團於新加坡將持有進行開發及佔用的物業權益¹

編號	物業	於2021年 12月31日 作為重建 用地的市值 新加坡元
1	土地名為Lot 3462W Mukim 23，位於6 Kim Chuan Terrace Singapore 537029	14,500,000
	小計：	<u>14,500,000</u>

¹ 誠如 貴集團所告知

估值證書

第一類 — 貴集團在新加坡將持有進行開發及佔用的物業權益

編號	物業	描述和使用期限	佔用詳情	截至2021年12月31日 作為重建用地的市價
1	土地名為Lot 3462W Mukim 23，位於6 Kim Chuan Terrace Singapore 537029	<p>該物業包括一塊用於重建的工業用地。目前現場有一個2層的轉角露台工廠。</p> <p>該物業以永久業權持有。</p> <p>建議的規劃參數及指南如下：</p> <p>地盤面積為827.4平方米。容許的地積率是2.5。</p> <p>建議總樓面面積約為2,068.5平方米。建議實用樓面面積約為1,758.2平方米。</p>	吾等了解到，截至吾等視察之日，現有物業目前由賣方擁有佔用。	14,500,000新加坡元/-

附註：

1. CK Chu Holdings Pte. Ltd. 為 貴公司的間接全資附屬公司。
2. 該物業位於Kim Chuan Terrace沿線，距Upper Paya Lebar Road不到1公里。該物業目前包括一幢2層樓高的轉角露台工廠，豎立在一塊長方形土地上，在Kim Chuan Terrace上有一個張開的角落及正面約23米，深度約37米。該地區為工業性質，混雜獨立式、半獨立式及露台工廠。
3. 註冊業主是First Capital Pte. Ltd。
4. 該物業的地盤根據總規劃分區(2019年版)劃分為「地積比率為2.5的業務2」。
5. 根據業權查冊記錄，除其他外，該物業受制於以下產權負擔：
 - a. 按揭予大華銀行有限公司。
 - b. 該物業受1990年8月13日登記的限制I/21827F中包含/提及的限制性契諾約束。
 - c. 該物業受制於1990年10月27日登記的轉讓I/24040F中包含/提及的整塊土地3462W及3461M Mukim 23的共用隔牆權利。
6. 吾等的估值採用直接比較法及餘量法。

直接比較法

在吾等達致對作為重建用地的物業的市值之意見時，吾等乃根據附近地區的可資比較物業交易進行估值。

在達致吾等的估值數據時，吾等已識別及分析地區內各項與物業有相似特徵的相關銷售於實例。該等經選定的可資比較項目為位於附近地區的工廠，曾於2020年及2021年交易。可資比較項目均被劃分作業務1或業務2，並大約於九十年代竣工。可資比較項目的單位價格範圍介乎每地積比率每平方呎610新加坡元至每平方呎714新加坡元。吾等考慮到當前的市況，並已就物業及可資比較項目的位置、年期、規模、形狀、設計及佈局、建築物的樓齡及狀況、交易日期及其他影響其價值以達致單位價格為每地積比率每平方呎651新加坡元之因素的差別作出適當調整。

物業的單位價格與該等可資比較項目的單位價格相符，在合理範圍之內。

餘量法

我們還透過餘量法交叉檢查了吾等的估值。該方法需要估計擬開發項目的資本價值，假設其已竣工，並從中扣除各種估計的開發成本，如建築成本、開發商利潤、印花稅及法律費用以及其他費用，以得出餘量數，其代表一名謹慎開發商將為該土地支付的金額。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，且概無遺漏其他事項，致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事於本公司及其相聯法團股份及相關股份中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無本公司董事或主要行政人員或彼等各自的聯繫人於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有任何須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或被視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條記錄於該條所述的登記冊內的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載有關上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉：

於本公司及／或相聯法團股份中的權益

董事姓名	身份／權益性質	股份數目 (附註1)	股權百分比
朱志强先生 (「朱先生」)	受控法團權益 (附註2)	600,000,000股 (L)	75%
廖宝云女士 (「廖女士」)	配偶權益 (附註3)	600,000,000股 (L)	75%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於相關股份中的好倉。
- (2) Strong Oriental的全部已發行股本由朱先生法定及實益擁有。因此，根據證券及期貨條例，朱先生被視為於Strong Oriental持有的600,000,000股股份中擁有權益。
- (3) 廖女士為朱先生的配偶。根據證券及期貨條例，彼被視為於朱先生透過Strong Oriental持有的股份中擁有權益。

(b) 主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份中的權益及淡倉

就本公司董事及主要行政人員所知，於最後實際可行日期，以下人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或須根據第336條記錄於本公司存置的主要股東登記冊內的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下於本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

於本公司相關股份中的權益

主要股東名稱	身份／權益性質	股份數目 (附註)	股權百分比
Strong Oriental	實益擁有人	600,000,000股 (L)	75%

附註：字母「L」指該人士於相關股份中的好倉。

除上文所披露者外，就本公司董事或主要行政人員所知，於最後實際可行日期，概無人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有任何須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或須根據第336條記錄於本公司存置的主要股東登記冊內的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下於本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有任何不會於一年內屆滿或本集團有關成員公司不可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的現有或建議服務合約。

4. 董事競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)於任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務(本集團業務除外)中擁有權益。

5. 董事於資產中的權益

於最後實際可行日期，概無董事於任何自2020年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表編製日期)起直至最後實際可行日期止本集團任何成員公司已收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的資產中直接或間接擁有任何權益。

6. 董事於重大合約或安排中的權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所訂立於最後實際可行日期仍然存續且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

7. 與賣方的融資安排

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(a)賣方、其董事及法定代表與賣方的任何最終實益擁有人(可對交易施加影響力)；及(b)本公司、本公司層面的任何關連人士及／或買方層面之任何關連人士之間並無且於過去十二個月內並無重大貸款安排。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團成員公司涉及任何對本集團而言屬重大的訴訟、仲裁或索償，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無未決、提出或面臨任何對本集團而言屬重大的訴訟、仲裁或索償。

9. 專家資格及同意書

以下為其名稱、意見及／或報告載於本通函的專家資格：

名稱	資格
Colliers International Consultancy & Valuation (Singapore) Pte Ltd	獨立估值師
范陳會計師行有限公司	執業會計師

於最後實際可行日期，上述專家各自(i)並無擁有本集團任何成員公司的股權，亦無擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論可否依法強制執行)；(ii)並無於本集團任何成員公司自2020年12月31日(即本

集團最近期刊發的經審核綜合財務報表編製日期)以來所收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有直接或間接權益；及(iii)已就刊發本通函發出其同意書，同意按本通函分別所載的形式及內容轉載其函件、意見及／或報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。上述專家出具的函件、意見及／或報告並非由上述專家為將本公司納入上市文件而作出。

10. 重大合約

本集團成員公司已於緊接本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期訂立以下合約(即並非於本集團日常業務過程中訂立的合約)：

- (i) 購買選擇權協議；及
- (ii) 買賣協議。

11. 一般事項

- (i) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (ii) 本公司的新加坡總部及主要營業地點位於51 Ubi Avenue, #02-17/18 Paya Ubi Industrial Park, Singapore 408933。
- (iii) 本公司的香港主要營業地點位於香港九龍紅磡德豐街22號海濱廣場二座9樓912室。
- (iv) 本公司的公司秘書為文潤華ACG, HKACG，其位於香港九龍紅磡德豐街22號海濱廣場二座9樓912室。
- (v) 本公司的開曼群島主要股份過戶登記處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited，地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (vi) 本公司的香港股份過戶登記處為寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室。
- (vii) 本通函以英文及中文編製。除另有指明外，中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

12. 可供展示的文件

以下文件的副本將於自本通函日期起計十四日(包括該日)內期間的任何工作日(香港公眾假期除外)上午九時三十分至下午六時正的一般辦公時間內，於本公司在香港的主要營業地點香港九龍紅磡德豐街22號海濱廣場二座9樓912室可供查閱：

- (i) 范陳會計師行有限公司就目標公司出具的會計師報告，其文本載於本通函附錄二；
- (ii) 本通函附錄四所載有關Colliers International Consultancy & Valuation (Singapore) Pte Ltd編製的物業估值報告；
- (iii) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述的書面同意書；及
- (iv) 本附錄「重大合約」一段所述的重大合約。