

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 於潛在集體銷售項下出售物業 的非常重大出售事項

潛在非常重大出售事項

於2022年4月25日，董事會議決有條件批准有關發展項目潛在集體銷售的集體銷售協議條款，發展項目包括701個單位，當中包括本公司附屬公司CKC所擁有物業的9個單位。

集體銷售協議須經佔不少於(i)發展項目所有單位總分層面積80%及(ii)發展項目分層單位附表中總份額價值80%的單位業主於許可時間內簽署(「**80%里程碑**」)。根據公開可得資料，截至2022年4月14日，代表523個單位的業主(佔總分層面積81.65%及總份額價值77.34%)已簽署集體銷售協議。物業(即本集團於發展項目中所擁有的9個單位)佔發展項目的分層總面積約0.78%及份額價值約1.60%。

待股東根據上市規則批准後，本集團擬簽署集體銷售協議，此舉有助集體銷售協議在許可時間內達致80%里程碑，據此銷售程序可展開。然而，概無法保證集體銷售協議將達致80%里程碑或集體銷售將落實。

上市規則涵義

由於根據上市規則計算涉及出售事項的一項或多項適用百分比超過75%，故出售事項構成本公司的非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

寄發通函

由於本公司預期需要更多時間整理將予載入通函的資料，載有(其中包括)集體銷售協議的進一步資料及上市規則規定的其他資料，以及為考慮及酌情批准有關集體銷售協議及其項下擬進行交易的決議案而召開股東特別大會的通告的通函預期將於2022年5月31日或之前寄發予股東。

股東及潛在投資者務請注意，集體銷售或出售事項未必會落實。因此，股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

背景

茲提述本公司日期為2020年3月17日的通函及本公司日期為2020年3月24日的公告，內容有關本集團收購物業。本集團附屬公司CKC於2020年3月於發展項目中收購物業，代價為22,200,000新加坡元。

於2021年2月，管理公司就建議集體銷售成立銷售委員會，14名人士獲選為銷售委員會成員。本公司主席及行政總裁朱志強先生(作為CKC的代表行事)獲選為銷售委員會成員。於2021年8月5日，管理公司議決(其中包括)批准集體銷售協議的條款及條件，並於同日首次簽署集體銷售協議。

為使協議生效，集體銷售協議須經佔不少於(i)發展項目所有單位總分層面積80%及(ii)發展項目分層單位附表中總份額價值80%的單位業主於許可時間內簽署。根據公開可得資料，截至2022年4月14日，代表523個單位的業主(佔總分層面積81.65%及總份額價值77.34%)已簽署集體銷售協議。物業(即本集團於發展項目中所擁有的9個單位)佔發展項目的分層總面積約0.78%及份額價值約1.60%。

於2022年4月25日，董事會議決有條件批准有關發展項目潛在集體銷售的集體銷售協議條款，發展項目包括701個單位，當中包括本公司附屬公司CKC所擁有物業的9個單位。待股東根據上市規則批准後，本集團擬簽署集體銷售協議，此舉有助集體銷售協議在許可時間內達致80%里程碑，據此銷售程序可展開。

集體銷售協議

集體銷售協議的主要條款概述如下：

開始日期：集體銷售協議於2021年8月5日首次簽署。

訂約方：若干名已簽署或將簽署集體銷售協議的發展項目單位業主。截至2022年4月14日，701個單位中523個單位的653名業主已簽署集體銷售協議。

CKC為本公司的間接全資附屬公司及物業(包括發展項目的9個單位)的業主。於本公告日期，CKC尚未簽署集體銷售協議。

已簽署集體銷售協議的業主的名稱及身份為保密資料。儘管本公司主席及行政總裁朱志強先生以其作為銷售委員會成員的身份可查閱有關業主的詳情，惟就保密及私隱目的而言，有關資料並不擬公開披露或由銷售委員會或其任何成員作其他用途，且任何有關披露可能損害集體銷售。在此情況下，本集團無法確定任何有關業主及其最終實益擁有人是否為獨立第三方。

80%里程碑：集體銷售協議須經佔不少於(i)發展項目所有單位總分層面積80%及(ii)發展項目分層單位附表中總份額價值80%的單位業主於許可時間內簽署。集體銷售協議已於2021年8月5日首次簽署。倘集體銷售協議於2022年8月4日前未獲佔總分層面積及份額價值不少於80%的業主簽署，則集體銷售協議將屆滿及不再具有效力。

根據公開可得資料，截至2022年4月14日，代表523個單位的業主(佔總分層面積81.65%及總份額價值77.34%)已簽署集體銷售協議。物業佔發展項目總分層面積約0.78%及總份額價值1.60%。倘CKC就物業簽署集體銷售協議，則相關百分比將增至最少佔總分層面積82.43%及總份額價值78.94%。

一旦達致80%里程碑，銷售委員會可代表同意業主行事，根據新加坡法例物色買家及以整體出售方式將彼等的單位共同出售予單一買家，並申請銷售所有單位的售賣令。

物業 : 本集團擁有的物業詳情如下：

物業單位數目	單位尺寸 (平方米)
#01-02A	19
#01-02B	19
#01-02C	23
#01-02E	44
#01-04A	60
#01-05 A	18
#01-05 B	23
#01-05 C	23
#01-05 P	301

物業佔發展項目總分層面積約0.78%及總份額價值1.60%。

銷售委員會 : 銷售委員會將為同意業主的代理，以磋商及落實集體銷售以及取得分層地契管理委員會(STB)、高等法院或上訴法庭(視情況而定)的任何必要命令。本公司主席及行政總裁朱志強先生(作為CKC的代表行事)為銷售委員會成員。

銷售流程 : 一旦達致80%里程碑，集體銷售的程序概述如下：

- (1) 銷售委員會召開股東特別大會，以向單位業主提供銷售建議及銷售程序的資料；
- (2) 以公開招標或公開拍賣方式物色買家；
- (3) 於公開招標或拍賣結束後10個星期內與買家訂立銷售合約；
- (4) 業主於銷售委員會召開的另一股東特別大會考慮整體出售；

- (5) 向分層地契管理委員會申請銷售發展項目所有單位的售賣令。倘就申請提出反對，分層地契管理委員會將進行調解並協助訂約方解決爭議。倘調解未能解決爭議，分層地契管理委員會將發出禁令，其後可向新加坡高等法院申請售賣令；
- (6) 完成集體銷售（通常自銷售合約日期或分層地契管理委員會或新加坡高等法院（視情況而定）發出的售賣令日期起計6個月內）；
- (7) 自銷售所得款項中收取及向業主分派所佔款項；及
- (8) 交付空置管有權（一般為銷售完成日期後6個月內）。

銷售價格

- ：銷售價格將透過公開招標或公開拍賣（視乎與買家的磋商而定）釐定。除非根據集體銷售協議的條款調整保留價格，否則銷售價格可高於但不得低於保留價格。

集體銷售的保留價格已設定為高於發展項目各單位估值總額的水平。

銷售委員會須於招標或拍賣結束日期取得獨立估值師的估值報告。

分配方法

- ：集體銷售的所得款項將根據集體銷售協議所載的分配方法，參考各單位的分層面積、份額價值及估值分配予業主。

金額相等於各單位銷售所得款項總額0.25%或每地段2,000新加坡元（以較高者為準）的款項將自各單位銷售所得款項總額中扣除，作為各單位一名業主或多名業主就所蒙受的財務損失（倘其出售單位的所得款項低於就其單位支付的價格）分佔的賠償基金。

各單位銷售所得款項總額最多10%的款項將由權益相關人士律師持有，以待交付空置管有權。應付予業主的銷售所得款項淨額將透過計及以下各項予以調整：

- 解除產權負擔所需款項
- 解除產權負擔的律師費用

- 少繳／多繳物業稅
- 少付／多付保養供款及徵費
- 集體銷售協議所訂明所分佔的律師費用及物業顧問費用
- 分佔財務損失賠償基金結餘

屆滿日期 : 集體銷售協議將於發生以下事件時(以較早者為準)屆滿:

- (i) 倘於許可時間內未能達致80%里程碑;或
- (ii) 倘於地契(分層)法令(新加坡法令第158章)規定的期間內,
 - (a) 並無銷售合約;及
 - (b) 於適用情況下,並無根據銷售合約或集體銷售協議向分層地契管理委員會提出申請;或
- (iii) 於根據銷售合約的條款完成集體銷售及交付空置管有權後。

有關本集團的資料

本集團主要從事(i)店舖管理,涉及向租戶出租食肆場地及向租戶提供管理、清潔及公用事業服務,及(ii)經營餐飲檔位,包括透過位於本集團及第三方經營及管理的食肆直接向消費者零售飲品、煙草產品及熟食(如雜菜飯、煮炒、燒臘及雞飯)。

CKC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餐飲檔位。

物業的資料

物業位於新加坡Upper Cross Street 101號People's Park Centre 1樓#01-02A、#01-02B、#01-02C、#01-02E、#01-04A、#01-05A、#01-05B、#01-05C及#01-05P室,郵政編號058357,總面積約為530平方米。物業內的單位均彼此鄰近,圍合一個公共用餐區,其中四個單位在一側並排連接,而於該四個單位的背面有另外五個單位並排連接。

於2022年3月31日，物業於本公司賬冊的賬面值為22,200,000新加坡元（相當於約127,650,000港元）。本集團已諮詢物業估值師以進行遠程調查（desktop valuation），當中顯示物業於2022年12月31日的估值於22,200,000新加坡元（相當於約127,650,000港元）的範圍。

物業#01-04A、#01-05A、#01-05B及#01-05P室目前由本集團用作經營空調美食中心，而物業#01-02A、02B、02C、02E及#01-05C室根據現有租約出租。物業現有租約及現時用途的詳情概述如下：

物業單位數目	單位尺寸 (平方米)	承租人現時用途	租賃開始日期	租賃屆滿日期
#01-2A、#01-2B、 #01-2C、#01-02E	105	餐廳／咖啡廳營運	2019年7月1日	2022年6月30日
#01-05C	23	家居用品及電器零售商	2021年1月1日	2023年12月31日

物業單位數目	單位尺寸 (平方米)	本集團現時用途
--------	---------------	---------

#01-04A，#01-05A、#01-05B，#01-5P	402	空調美食中心
--------------------------------	-----	--------

進行出售事項的理由及裨益

本集團主要於新加坡從事店舖管理及經營餐飲檔位。截至本公告日期，本集團於新加坡經營46個餐飲檔位，且本集團擁有及／或管理23間美食中心。

倘集體銷售協議項下擬進行的交易獲股東批准，本集團擬簽署集體銷售協議。此舉有助集體銷售協議於許可時間內達致80%里程碑，據此銷售程序可展開。倘本集團並無簽訂集體銷售協議，集體銷售協議仍可能會達致80%里程碑且集體銷售可於並無CKC簽訂集體銷售協議的情況下進行，惟可能需要更多時間實現80%里程碑，或根本無法實現。

董事會認為，簽署集體銷售協議以助推動集體銷售就本集團而言屬適當及有利，原因如下：

- 較市價溢價：集體銷售將使本集團能夠以高於銷售價格的溢價出售物業，銷售價格可透過單獨出售物業而獲得。根據集體銷售協議所載的保留價格及分配方法，集體銷售項下的出售事項預期將較物業的現行市價產生重大溢價，

並將為本集團的投資提供具吸引力的回報。由於出售程序尚未展開且並無固定銷售價格，倘集體銷售落實，則無法計算出售事項產生的確切收益或虧損。

- **物業老化：**物業樓齡超過50年。發展項目正老化，可能會發生如牆體滲漏、升降機故障、屋頂翻新、更換污水及供水管道等典型的保養問題。該等維護問題可能涉及巨額開支，並須由業主提供資金。出租單位的租金收益率或會下降。
- **集體銷售的法定程序：**未經全體業主100%同意的集體銷售須遵守地契(分層)法令規定的法定程序，當中載有保護及保障業主權益的措施。銷售委員會的程序亦將根據新加坡相關法律合法進行。

倘集體銷售落實，董事擬將出售事項所得款項用作一般營運資金及償還其銀行貸款。本集團將尋求機會透過收購新物業、美食中心或食品企業以擴大其於新加坡的業務。

鑒於上文所述，董事相信，集體銷售協議及出售事項的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則涵義

由於根據上市規則計算涉及出售事項的一項或多項適用百分比超過75%，故出售事項構成本公司的非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

寄發通函

由於本公司預期需要更多時間整理將予載入通函的資料，載有(其中包括)集體銷售協議的進一步資料及上市規則規定的其他資料，以及為考慮及酌情批准有關集體銷售協議及其項下擬進行交易的決議案而召開股東特別大會的通告的通函預期將於2022年5月31日或之前寄發予股東。

股東及潛在投資者務請注意，集體銷售或出售事項未必會落實。因此，股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

釋義

「董事會」	指	董事會
「CKC」	指	CK Chu Holdings Pte Ltd，一間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
「集體銷售」	指	根據集體銷售協議的條款出售發展項目的所有單位及共同物業，惟須受銷售合約所規限及(如適用)按分層地契管理委員會、高等法院或新加坡上訴法庭(視情況而定)的指示及命令進行
「集體銷售協議」	指	發展項目若干單位的業主就發展項目的集體銷售訂立的集體銷售協議
「本公司」	指	K2 F&B Holdings Limited，一間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	具有上市規則賦予該詞的涵義
「發展項目」	指	發展項目名為「People's Park Centre」，位於新加坡 Upper Cross Street, 101號、101A號及101B號，郵政編號058357、058358及058359,地段面積為8,869.2平方米，連同建於其上的樓宇
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	CKC根據集體銷售協議進行的物業出售事項
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以考慮及酌情通過必要決議案，以批准(其中包括)集體銷售協議及其項下擬進行的交易
「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
「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
「管理公司」	指	發展項目的會員大會(管理公司分層地契計劃第0939號)(機構識別編碼：S78MC0393D)，一間根據新加坡法例成立的管理公司
「百分比」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「許可時間」	指	《地契(分層)法令》((Land Titles (Strata) Act))(新加坡法例第158章)附表一第2(1)(a)段所規定的期間，目前指首名附屬業主或其正式委任的授權人簽署集體銷售協議之日起計12個月期間
「物業」	指	新加坡Upper Cross Street 101號People's Park Centre 1樓#01-02A、#01-02B、#01-02C、#01-02E、#01-04A、#01-05A、#01-05B、#01-05C及#01-05P室，郵政編號058357
「保留價格」	指	集體銷售協議所訂明的金額，可根據及遵照其條款作出任何變更
「新加坡元」	指	新加坡的法定貨幣新加坡元
「銷售委員會」	指	根據管理公司股東特別大會於2021年2月5日通過的決議案，成立集體銷售委員會，以就建議集體銷售代表業主共同行事
「銷售合約」	指	就集體銷售與買方訂立或將予訂立的文件
「份額價值」	指	具有新加坡法例第30C章《建築物維護及分層共管法》(Building Maintenance and Strata Management Act)所賦予的相同涵義
「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
「分層地契管理委員會」	指	新加坡分層地契管理委員會

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「%」 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5.75港元的匯率換算為港元，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，2022年4月25日

於本公告日期，本公司董事為：

執行董事：

朱志強先生

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