

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 出售物業**

#### **出售事項**

董事會欣然宣佈，於2024年4月30日，買方獲賣方授予期權，以根據期權協議購買該物業。於2024年6月19日，買方已根據期權協議行使期權，以向賣方收購該物業，總代價為8,800,000新加坡元（相當於約50,776,000港元）。該物業目前用以出租為餐廳。

#### **上市規則涵義**

由於根據上市規則第14.07條計算有關出售事項的一項適用百分比率高於25%但低於100%，出售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及公告、通函及股東批准規定。

經作出一切合理查詢後，據董事所深知、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事項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事項，亦無股東須就出售事項涉及的決議案放棄投票。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，相當於本公司全部已發行股本75%。出售事項已獲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事項召開股東大會。

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個營業日內寄發。由於需要更多時間編製將予載入通函的資料，故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，以便通函的寄發日期可延遲至本公告刊發後超過15個營業日，預計將為2024年7月31日或之前。

## 緒言

董事會欣然宣佈，於2024年4月30日，買方獲賣方授予期權，以根據期權協議購買該物業。於2024年6月19日，買方已根據期權協議行使期權，以向賣方收購該物業，總代價為8,800,000新加坡元(相當於約50,776,000港元)。該物業目前用以出租為餐廳。

## 期權協議

買賣該物業的條款及條件載於期權協議，其主要條款概述如下：

日期 : 2024年6月19日(交易時段後)

訂約方 : (i) 362 Degree Pte Ltd, 作為買方  
(ii) CK Chu Holdings Pte Ltd, 作為賣方

代價 : 8,800,000新加坡元(相等於約50,776,000港元)

代價應按下列方式支付：

- (i) 根據期權協議，購買期權的期權費為買賣該物業總代價的1%(即88,000新加坡元)，於2024年5月1日支付，並應視為收購事項總代價的部分付款；
- (ii) 行使期權時應支付相當於總代價的4%(即352,000新加坡元)的另一部分款項；
- (iii) 行使期權後六個星期後應支付3,000,000新加坡元的另一部分款項；及
- (iv) 代價餘款(即5,360,000新加坡元)連同當時的商品及服務稅(即792,000新加坡元)須於完成時支付。

收購事項的總代價由買方與賣方經公平磋商後釐定，並已考慮(i)該物業的位置；及(ii)獨立估值師就該物業進行的初步估值。

完成 : 完成將於行使期權日期起計十二(12)個星期內或訂約各方互相協定的任何其他日期落實。

- 先決條件 :
- (i) 出售事項須獲賣方及本公司股東批准；
  - (ii) 出售事項須遵守《新加坡法律協會的2020年銷售條件 (Law Society of Singapore's Conditions of Sale 2020)》，前提乃有關事項適用於以私人協約方式進行的銷售，且與期權協議條件並無差異或不一致者；
  - (iii) 出售事項須待買方接獲向各政府部門及地方當局提出的法律請求之滿意答覆後方可作實；
  - (iv) 該物業的業權應有序，且經扣除及不附帶任何產權負擔；
  - (v) 出售該物業須受所有共用牆及其他地役權(如有)規限；及
  - (vi) 該物業「按現狀」出售。

### 有關該物業的資料

該物業位於200 Jalan Sultan, #01-05 Textile Centre, Singapore 199018。其總面積約為311平方米，包括兩個獨立地段(即地段編號TS15-U271及地段編號TS15-U27211，剩餘租期約為45年。

該物業目前用以出租為餐聽。

以下載列截至2022年及2023年12月31日止年度該物業所產生租金收入淨額：

	截至12月31日止年度	
	2022年 新加坡元	2023年 新加坡元
除稅前租金收入淨額	311,315	184,701
除稅後租金收入淨額	<u>285,186</u>	<u>184,701</u>

### 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

買方為一家貿易公司，主要從事多種商品批發貿易。其最大最終實益擁有人為Lin Jianlan，Lin Jianlan為中華人民共和國市民，擁有買方已發行股本的97%權益。

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）。

## 進行出售事項的理由

本集團不斷尋求改善業務及財務業績。就此而言，方法之一為就其他增長前景重新分配資本。在此基礎上，本集團將定期評估資產及業務，並在有合適要約時考慮將其出售。

經考慮當時物業市況及出售事項將錄得的收益，出售事項為一個實現該物業價值的良機，本集團則可分散收入來源，進一步提升股東價值。於2021年9月30日，本集團以7,288,000新加坡元向外部人士收購此物業。經考慮8,800,000新加坡元的出售價以及有關出售事項的相關開支，該物業自收購當日起直至行使期權協議為止為本集團帶來約1.18百萬新加坡元的純利。

基於上文，董事會認為，出售事項將為本集團帶來商業利益。因此，出售事項符合本公司的業務策略及未來計劃。

由於期權協議按一般商業條款訂立，而代價根據該物業及位於相若地點類似物業的市值釐定，且公平合理，故董事認為出售事項符合本公司及股東整體利益。

## 進行出售事項的財務影響及所得款項用途

該物業於2023年12月31日在本集團賬目中分類為投資物業，其公平值約為8,350,000新加坡元（相當於約48,180,000港元）。基於代價8,800,000新加坡元（相當於約50,776,000港元），並計及出售事項相關開支後，本集團預期自出售事項錄得約214,000新加坡元的收益（相當於約1,235,000港元）。因出售事項而錄得的實際收益金額將記入本集團賬目，須待本公司核數師審關及最終審核後方可作實。

於扣除相關開支後，出售事項所得款項淨額將約為8,564,000新加坡元(相當於約49,414,000港元)。本公司擬將出售事項所得款項淨額用作清償賣方為購買該物業而融資的銀行借款及本集團的一般營運資金。

## 上市規則涵義

由於根據上市規則第14.07條計算有關出售事項的一項適用百分比率高於25%但低於100%，出售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及公告、通函及股東批准規定。

## 控股股東書面批准

經作出一切合理查詢後，據董事所深知、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事項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事項，亦無股東須就出售事項涉及的決議案放棄投票。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，相當於本公司全部已發行股本75%。出售事項已獲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事項召開股東大會。

## 寄發通函

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個營業日內寄發。由於需要更多時間編製將予載入通函的資料，故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，以便通函的寄發日期可延遲至本公告刊發後超過15個營業日，預計將為2024年7月31日或之前。

## 釋義

「董事會」	指	董事會
「CKC」或「賣方」	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
「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）
「完成日期」	指	自行使期權日期起計12個星期內或訂約各方互相協定的任何其他日期
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議出售該物業
「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
「期權」	指	賣方根據期權協議的條款及條件授予買方以供買賣該物業的期權
「期權協議」	指	買方與賣方所訂立日期為2024年4月30日的期權協議，據此，賣方同意向買方授出期權
「百分比率」	指	具上市規則所賦予涵義
「該物業」	指	200 Jalan Sultan, #01-05 Textile Centre, Singapore 199018
「買方」	指	362 Degree Pte Ltd，根據新加坡法例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
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

附註： 於本公告中，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，2024年6月21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

非執行董事

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