

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)

### **截至2025年12月31日止年度的 年度業績公告**

K2 F&B Holdings Limited (「本公司」) 董事 (「董事」) 會 (「董事會」) 欣然宣佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 如下所示的截至2025年12月31日止年度 (「**2025財政年度**」) 的綜合業績，連同截至2024年12月31日止年度 (「**2024財政年度**」) 的比較數字，其已由本公司審核委員會 (「**審核委員會**」) 審閱：

綜合損益及其他全面收益表  
截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 千新加坡元	2024年 千新加坡元
收益	4	51,506	57,172
投資物業公平值收益		8,400	1,546
其他收入、收益及虧損淨額	5	86	1,061
所消耗存貨成本		(15,233)	(18,527)
員工成本		(14,483)	(17,417)
物業租金及相關開支		(4,883)	(4,572)
管理、清潔及公用事業開支		(3,851)	(3,325)
物業、廠房及設備折舊		(1,759)	(1,738)
使用權資產折舊		(3,502)	(3,579)
其他經營開支		(3,117)	(3,928)
財務成本	6	(3,266)	(3,616)
除稅前溢利	7	9,898	3,077
稅項	8	(338)	(284)
年度溢利		9,560	2,793
其他全面收益／(開支)			
其後可能重新分類至損益的項目：			
海外業務換算產生的匯兌差額		7	(3)
年度全面收益總額		9,567	2,790
以下人士應佔溢利：			
本公司擁有人		9,560	2,811
非控股權益		-#	(18)
		9,560	2,793
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		9,566	2,809
非控股權益		1	(19)
		9,567	2,790
每股盈利			
基本及攤薄(新加坡仙)	10	1.20	0.35

#： 少於1,000新加坡元

綜合財務狀況表  
於2025年12月31日

	附註	2025年 千新加坡元	2024年 千新加坡元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	11	113,800	135,600
物業、廠房及設備	12	47,375	48,621
使用權資產		5,662	7,681
於聯營公司之投資		244	4
按公平值計入損益的金融資產		768	788
遞延稅項資產		44	28
已付按金		1,266	1,544
		<u>169,159</u>	<u>194,266</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		145	159
貿易及其他應收款項	13	674	612
預付款項及已付按金		1,165	788
按公平值計入損益的金融資產		433	47
已抵押銀行存款		1,015	1,015
現金及現金等價物		3,999	7,158
		<u>7,431</u>	<u>9,779</u>
持作出售非流動資產	14	<u>28,000</u>	<u>–</u>
		<u>35,431</u>	<u>9,779</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	15	2,409	2,628
應計費用、其他應付款項及已收按金		6,291	6,828
借款		24,422	9,891
租賃負債		3,176	3,524
應付稅項		450	346
		<u>36,748</u>	<u>23,217</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(1,317)</u>	<u>(13,438)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>167,842</u>	<u>180,828</u>

	附註	2025年 千新加坡元	2024年 千新加坡元
<b>非流動負債</b>			
借款		65,109	85,777
租賃負債		3,056	4,794
修復成本撥備		484	484
其他應付款項及已收按金		418	565
		<u>69,067</u>	<u>91,620</u>
<b>淨資產</b>		<u><b>98,775</b></u>	<u><b>89,208</b></u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		1,381	1,381
儲備		97,412	87,846
		<u>98,793</u>	<u>89,227</u>
本公司擁有人應佔權益		<b>98,793</b>	89,227
非控股權益		<u>(18)</u>	<u>(19)</u>
<b>總權益</b>		<u><b>98,775</b></u>	<u><b>89,208</b></u>

## 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

### 1. 一般資料

K2 F&B Holdings Limited於2018年3月13日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其母公司為Strong Oriental Limited，該公司於英屬處女群島註冊成立，而本公司之最終控股股東為執行董事朱志強先生。本公司股份透過股份發售方式已於2019年3月6日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市及買賣。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。本公司的總部及其於新加坡的主要營業地點位於51 Ubi Avenue 1, #02-17, Paya Ubi Industrial Park, Singapore 408933以及本公司的香港主要營業地點位於香港干諾道中111號永安中心16樓1601室。

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司主要業務為食肆場地的租賃、店舖及檔位管理以及餐飲檔位經營。2025財政年度的綜合財務報表乃以新加坡元(「新加坡元」)呈列，此乃本公司的功能貨幣。除另有列明外，所有數值湊整至最接近千位(「千新加坡元」)。

### 2. 應用新訂及經修訂國際財務報告會計準則

該等綜合財務報表乃根據由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的所有適用國際財務報告會計準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露事宜。

#### 於2025財政年度強制生效的國際財務報告會計準則修訂本

於本年度，本集團已應用國際會計準則理事會頒佈於本集團本會計期間首次生效的國際會計準則第21號(修訂本)，外匯匯率變動之影響—缺乏可兌換性。該等修訂對該等財務報表並無重大影響，原因是本集團並無進行任何涉及不可兌換為其他貨幣的外幣交易。

## 已頒佈但未生效之新訂及經修訂國際財務報告會計準則

本集團尚未於該等綜合財務報表應用以下已頒佈但未生效之新訂及經修訂國際財務報告會計準則。

於以下日期或之後  
開始的會計期間生效

- |   |           |
|---|-----------|
| • 國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號(修訂本)， <i>依賴自然資源的電力合約</i>              | 2026年1月1日 |
| • 國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號(修訂本)， <i>金融工具的分類與計量之修訂</i>            | 2026年1月1日 |
| • 國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)， <i>投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產銷售或投入</i> | 待定        |
| • 國際會計準則第21號(修訂本)， <i>換算為惡性通脹呈列貨幣</i>                           | 2027年1月1日 |
| • 國際財務報告會計準則之修訂， <i>國際財務報告會計準則的年度改進—第11冊</i>                    | 2026年1月1日 |
| • 國際財務報告準則第18號， <i>財務報表之呈列及披露</i>                               | 2027年1月1日 |
| • 國際財務報告準則第19號， <i>沒有公共責任的附屬公司：披露</i>                           | 2027年1月1日 |

本集團已開始評估該等新訂及經修訂國際財務報告會計準則的影響，惟尚未能說明該等新訂及經修訂國際財務報告會計準則會否對其營運業績及財務狀況產生重大影響。

### 3. 經營分部資料

就管理目的而言，本集團現分為兩類業務分部，即：

#### (a) 租金及店舖管理

租金及店舖管理營運業務分部涉及向租戶出租食肆場地及向租戶提供店舖管理服務以及清潔及公用事業服務(「租金及店舖管理」)。

#### (b) 餐飲檔位

餐飲檔位營運業務分部主要涉及透過位於本集團經營及管理的食肆(「餐飲檔位」)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)。

上述兩個業務分部識別為本集團經營及可報告分部以作財務呈報用途。來自服務收入及租金收入的分部間收益乃參考就類似服務及場地向外部人士收取的價格定價，而計入服務收入的分部間管理費收益乃按實際成本收取，包括分部所產生的員工成本以及物業租金及相關開支(根據下文分部資料披露附註中「其他分部資料」所述計入服務費用)。

管理層按個別基準監察其業務單位之經營業績，以決定資源分配及評估表現。分部表現乃按經營溢利或虧損(計量方式在若干方面有別於綜合財務報表內之經營溢利或虧損)評估。

經營分部的重大會計政策資料與本集團的重大會計政策資料相同。分部溢利指各分部所賺取的溢利，並未分配中央行政成本、董事酬金、銀行利息收入及一般營運資金借款的財務成本。

截至2025年12月31日止年度：

	租金及 店舖管理 千新加坡元	餐飲檔位 千新加坡元	未分配 千新加坡元	總計 千新加坡元
<b>分部收益</b>				
國際財務報告準則第15號範圍 內來自客戶合約的外部收益	5,729	35,557	–	41,286
外部租金收入	10,220	–	–	10,220
	<u>15,949</u>	<u>35,557</u>	<u>–</u>	<u>51,506</u>
<b>分部間收益</b>				
— 租金及服務收入	19,003	–	–	19,003
對銷	(19,003)	–	–	(19,003)
	<u>15,949</u>	<u>35,557</u>	<u>–</u>	<u>51,506</u>
<b>分部溢利/(虧損)</b>	<u>11,301</u>	<u>4,624</u>	<u>(6,027)</u>	<u>9,898</u>
	租金及 店舖管理 千新加坡元	餐飲檔位 千新加坡元	未分配 千新加坡元	總計 千新加坡元
<b>其他分部資料</b>				
於計量分部溢利/(虧損)及 分部資產時計入以下各項：				
投資物業公平值收益	8,400	–	–	8,400
財務成本	(2,560)	–	(706)	(3,266)
非流動資產添置(附註)	1,844	219	64	2,127
物業、廠房及設備折舊	(736)	(323)	(700)	(1,759)
使用權資產折舊	(3,269)	(233)	–	(3,502)
員工成本	(3,150)	(7,023)	(4,310)	(14,483)
物業租金及相關開支	(2,875)	(2,008)	–	(4,883)

附註：非流動資產包括廠房及設備以及使用權資產。

	租金及 店舖管理 千新加坡元	餐飲檔位 千新加坡元	未分配 千新加坡元	總計 千新加坡元
可報告分部資產	137,856	6,238	249	144,343
按公平值計入損益的金融資產	-	-	1,201	1,201
已抵押銀行存款	-	-	1,015	1,015
遞延稅項資產	-	-	44	44
分類為持作出售的資產	28,000	-	-	28,000
未分配物業、廠房及設備	-	-	29,987	29,987
<b>綜合資產總值</b>	<b>165,856</b>	<b>6,238</b>	<b>32,496</b>	<b>204,590</b>
可報告分部負債	77,824	4,493	21,223	103,540
應付稅項	-	-	450	450
其他未分配負債：				
— 應計費用及其他應付款項	-	-	1,825	1,825
<b>綜合負債總額</b>	<b>77,824</b>	<b>4,493</b>	<b>23,498</b>	<b>105,815</b>

截至2024年12月31日止年度：

	租金及 店舖管理 千新加坡元	餐飲檔位 千新加坡元	未分配 千新加坡元	總計 千新加坡元
分部收益				
國際財務報告準則第15號範圍 內來自客戶合約的外部收益	4,679	43,282	-	47,961
外部租金收入	9,211	-	-	9,211
	13,890	43,282	-	57,172
分部間收益				
— 租金及服務收入	23,161	-	-	23,161
對銷	(23,161)	-	-	(23,161)
	13,890	43,282	-	57,172
<b>分部溢利／(虧損)</b>	<b>4,017</b>	<b>2,474</b>	<b>(3,414)</b>	<b>3,077</b>

	租金及 店舖管理	餐飲檔位	未分配	總計
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元

#### 其他分部資料

於計量分部溢利／(虧損)及

分部資產時計入以下各項：

投資物業公平值收益	1,546	–	–	1,546
財務成本	(3,316)	–	(300)	(3,616)
非流動資產添置(附註)	11,682	901	7,824	20,407
物業、廠房及設備折舊	(905)	(506)	(327)	(1,738)
使用權資產折舊	(3,395)	(184)	–	(3,579)
員工成本	(3,324)	(10,354)	(3,739)	(17,417)
物業租金及相關開支	(2,285)	(2,287)	–	(4,572)

附註：非流動資產包括投資物業、物業、廠房及設備以及使用權資產。

	租金及 店舖管理	餐飲檔位	未分配	總計
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元

可報告分部資產	162,090	9,421	10	171,521
按公平值計入損益的金融資產	–	–	835	835
已抵押銀行存款	–	–	1,015	1,015
遞延稅項資產	–	–	28	28
未分配物業、廠房及設備	–	–	30,646	30,646
<b>綜合資產總值</b>	<b>162,090</b>	<b>9,421</b>	<b>32,534</b>	<b>204,045</b>
可報告分部負債	88,100	5,472	18,925	112,497
應付稅項	–	–	346	346
未分配應計費用及 其他應付款項	–	–	1,994	1,994
<b>綜合負債總額</b>	<b>88,100</b>	<b>5,472</b>	<b>21,265</b>	<b>114,837</b>

#### 有關主要客戶的資料

概無單一主要客戶佔本集團總收益超過10%。收益分佈於廣泛的客戶群。

#### 地理資料

本集團主要於新加坡營運，收益源於新加坡且非流動資產位於新加坡。因此，概無呈列按地域分佈的本集團收益及非流動資產分析。

#### 4. 收益

	2025年 千新加坡元	2024年 千新加坡元
國際財務報告準則第15號範圍內來自客戶合約的收益		
銷售貨品，於某一時間點確認		
— 銷售熟食、飲品及煙草產品*	35,557	43,282
服務收入，於一段時間內確認		
— 向租戶提供清潔及公用事業服務	5,729	4,679
	<u>41,286</u>	<u>47,961</u>
其他來源收益		
向租戶出租場地的租金	10,220	9,211
	<u>51,506</u>	<u>57,172</u>

\* 主要包括銷售熟食及飲品產品。

#### 5. 其他收入、收益及虧損淨額

	2025年 千新加坡元	2024年 千新加坡元
出售投資物業的(虧損)/收益	(250)	450
出售物業、廠房及設備的(虧損)/收益淨額	(22)	235
修訂租賃合約之虧損	(45)	-
匯兌(虧損)/收益	(68)	28
利息收入	43	43
按公平值計入損益的金融資產產生的股息收入#	3	3
按公平值計入損益的金融資產公平值收益#	37	22
雜項收入	388	280
	<u>86</u>	<u>1,061</u>

# 按公平值計入損益：按公平值計入損益。

#### 6. 財務成本

	2025年 千新加坡元	2024年 千新加坡元
借款的利息	2,968	3,753
租賃負債的利息	298	362
	<u>3,266</u>	<u>4,115</u>
有關收購土地及開發成本之資本化利息	-	(499)
	<u>3,266</u>	<u>3,616</u>

## 7. 除稅前溢利

除稅前溢利乃於扣除以下各項後達致：

	2025年 千新加坡元	2024年 千新加坡元
(a) 員工成本(包括董事酬金)		
薪金、其他津貼及實物福利(附註(i))	12,627	15,628
酌情花紅	1,123	978
定額供款計劃供款	733	811
	<u>14,483</u>	<u>17,417</u>
(b) 其他項目		
所消耗存貨成本(附註(ii))	15,233	18,527
核數師薪酬		
— 一年度審核服務	103	115
— 非審核服務	—	34
與短期租賃有關的開支	4,883	4,572
物業、廠房及設備撇銷	80	—
年內產生租金收入的投資物業直接經營開支	495	387
	<u>15,233</u>	<u>18,527</u>

附註：

- (i) 截至2025年12月31日止年度，人力相關的政府補助或援助619,000新加坡元(2024年：379,000新加坡元)已抵銷員工成本。收取該等政府補助或援助並無尚未滿足的條件。
- (ii) 所消耗存貨成本主要包括食品和飲品及煙草產品採購成本15,233,000新加坡元(2024年：18,527,000新加坡元)。

## 8. 稅項

本集團於香港註冊成立的附屬公司毋須繳付所得稅，乃由於其於截至2025年12月31日止年度內並無於香港產生任何應課稅收入(2024年：無)。

於2025財政年度，新加坡企業所得稅(「企業所得稅」)率為17%(2024年：17%)。本集團的所得稅開支完全與附屬公司的溢利有關，該等附屬公司於新加坡按17%的稅率繳稅。本年度的所得稅開支主要組成部分為：

	2025年 千新加坡元	2024年 千新加坡元
即期稅項：		
— 新加坡企業所得稅	415	299
— 過往年度超額撥備	(61)	(38)
	<u>354</u>	<u>261</u>
遞延稅項	(16)	23
	<u>338</u>	<u>284</u>

## 9. 股息

於報告期結束後，本公司董事已提議就2025財政年度派發末期股息每股普通股0.3125新加坡仙(2024財政年度：無)，總額為2.5百萬新加坡元(2024年：無)，惟須待股東於應屆股東週年大會上批准。於截至2025年12月31日及2024年12月31日止財政年度並無宣派中期股息。

## 10. 每股盈利

每股基本盈利乃基於本公司擁有人應佔年度溢利約9,560,000新加坡元(2024年：約2,811,000新加坡元)及本公司於2025財政年度已發行普通股之加權平均數800,000,000股股份(2024年：800,000,000股股份)計算。

由於該兩個年度均無任何已發行潛在普通股，故於達致每股攤薄盈利時並無作出調整。

## 11. 投資物業

於2025財政年度，本集團向一名獨立第三方撤去投資位於83 Genting Lane, #08-00 Genting Building, Singapore 349568的投資物業，代價為1,950,000新加坡元。該交易乃作為本集團優化業務組合及提升財務表現的持續承諾的一部分而進行。

於2025年12月，本公司董事決議出售本集團位於101 Upper Cross Street, #01-02/A/B/C/E, #01-04A, and #01-05A/B/C/P, People's Park Centre, Singapore 058357的投資物業。由於該出售極有可能發生，且預期將自報告日期起計十二個月內完成，故截至2025年12月31日，該等投資物業已根據相關會計準則被重新分類為持作出售非流動資產。

於2025年12月31日，賬面值約102,200,000新加坡元(2024年：124,400,000新加坡元)的投資物業及賬面值28,000,000新加坡元的分類為持作出售之投資物業已抵押作為本集團借款的擔保。

## 12. 物業、廠房及設備

於2025財政年度，本集團以代價約628,000新加坡元(2024年：8,652,000新加坡元)收購物業、廠房及設備，其中包括在建工程物業約零新加坡元(2024年：7,732,000新加坡元)。

於2025年12月31日，賬面淨值約為43,290,000新加坡元(2024年：約44,069,000新加坡元)的物業、廠房及設備(包括永久業權土地及租賃土地以及樓宇)已抵押作為揭貸款的擔保。

### 13. 貿易及其他應收款項

	2025年 千新加坡元	2024年 千新加坡元
貿易應收款項	361	187
其他應收款項	313	425
	<u>674</u>	<u>612</u>

本集團於報告期末按發票日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2025年 千新加坡元	2024年 千新加坡元
0至30天	302	184
31至90天	44	3
91至180天	15	—
	<u>361</u>	<u>187</u>

本集團給予客戶的平均信貸期為7天。

### 14. 持作出售非流動資產

於2025年12月，本公司董事決議出售本集團位於101 Upper Cross Street, #01-02/A/B/C/E, #01-04A, and #01-05A/B/C/P, People's Park Centre, Singapore 058357的投資物業(統稱「該物業」)。由於該物業可按其現狀即時出售，且出售極有可能自報告日期起計十二個月內完成，故截至2025年12月31日，該物業已被分類為持作出售非流動資產。該分類的依據在於本集團承諾作出正式出售計劃及啟動積極市場推廣活動，以按相對其當前公平值屬合理的價格物色買家。

持作出售的物業採用公平值模式入賬。於2025年12月31日，由獨立專業估值師釐定的該等物業公平值為28,000,000新加坡元。

該物業已抵押作為若干銀行借款的擔保。基於相關資產的分類，截至2025年12月31日，相關未償還銀行結餘約16.4百萬新加坡元已於本集團綜合財務狀況表中呈列為流動負債。

## 15. 貿易應付款項

	2025年 千新加坡元	2024年 千新加坡元
貿易應付款項	<u>2,409</u>	<u>2,628</u>

貿易應付款項為不計息，通常於15天至90天的信貸期限內結付。

於2025年及2024年12月31日，貿易應付款項主要乃以新加坡元計值。

於報告期末按發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2025年 千新加坡元	2024年 千新加坡元
0至30天	2,406	2,623
31至90天	2	1
91至180天	<u>1</u>	<u>4</u>
	<u>2,409</u>	<u>2,628</u>

## 管理層討論及分析

### 業務回顧及展望

本集團的核心業務及收益結構保持不變。本集團自2004年起於新加坡擁有及經營美食中心。本集團的收益主要來源於本集團的兩個營運業務分部，即(i)涉及向租戶出租食肆場地及向租戶提供清潔及公用事業服務的租金及店舖管理營運(「租金及店舖管理」)；以及(ii)透過位於本集團經營及管理的食肆(「餐飲檔位」)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)的餐飲檔位營運。

於2025年12月31日，本集團擁有及管理以下23間美食中心：

	<b>2025</b>	2024
	<b>財政年度</b>	財政年度
本集團擁有及／或管理的美食中心	<b>23</b>	24

下文載列本集團年內於店舖管理及租賃業務下所擁有及／或管理美食中心的數量變動：

於2025年1月1日的美食中心數量	24
於2025年開設的美食中心數量	1
於2025年結業的美食中心數量	(2)
於2025年12月31日的美食中心數量	23

於2025年12月31日，本集團經營以下45個餐飲檔位：

	<b>2025</b>	2024
	<b>財政年度</b>	財政年度
自用物業	<b>10</b>	14
租賃物業	<b>16</b>	19
由獨立第三方管理的美食中心	<b>19</b>	15
總計	<b>45</b>	48

下表載列2025財政年度於餐飲零售業務下的餐飲檔位的數量變動：

於2025年1月1日的餐飲檔位數量	48
於2025年開設的餐飲檔位數量	5
於2025年結業的餐飲檔位數量	(8)
於2025年12月31日的餐飲檔位數量	45

新加坡餐飲行業的經營環境日益嚴峻。勞工成本不斷上升及持續勞工短缺繼續對經營開支造成壓力，同時通脹趨勢導致整體成本上升。儘管面臨許多不利因素，本集團展示出韌性、適應性及財務紀律，使我們能夠在維持業務穩定的同時應對市場波動。展望未來，我們的策略性發展舉措將聚焦於以下主要範疇：

- 撤去投資表現不佳的資產，將資本重新分配給更高價值的成長機會並加強本集團的財務狀況。
- 擴大我們的餐飲版圖，專注於帶來強勁商機及可擴展性的高需求地段。
- 透過有針對性地開設新的餐飲場所來持續鞏固我們在新加坡的市場領導地位。
- 升級現有美食中心以創造獨特且引人入勝的用餐體驗，旨在增加客流量並提升整體顧客滿意度。

透過實施該等戰略舉措，本集團旨在驅動可持續發展增長、優化營運效率及提高持份者的長期價值。

## 財務回顧

### 收益

本集團錄得的收益由2024財政年度的約57.2百萬新加坡元減少約5.7百萬新加坡元或10.0%至2025財政年度的51.5百萬新加坡元。該項減少乃主要由於上一財政年度最後一季開始關閉業績較差的餐飲檔位。關閉該等檔位的影響部分被租金收入以及提供清潔及公用事業服務所得收益增加所抵銷。

銷售熟食、飲品及煙草產品所產生的收益由2024財政年度的43.3百萬新加坡元減少約7.7百萬新加坡元或17.8%至2025財政年度的35.6百萬新加坡元。該減少乃主要由於在年內戰略性關閉業績較差的檔位，作為本集團可持續經營優化策略以提升整體利潤率。

向租戶出租場地以及提供清潔及公用事業服務的租金收入所產生的收益由2024財政年度的13.9百萬新加坡元增加約2.0百萬新加坡元或14.4%至2025財政年度的15.9百萬新加坡元。該增加乃主要由於相較2024財政年度，本財政期間我們物業的租用率較高及優化租賃條款。

下表載列按三大類別劃分的收益明細：

	2025年		2024年	
	千新加坡元	%	千新加坡元	%
<b>國際財務報告準則</b>				
<b>第15號範圍內來自</b>				
<b>客戶合約的收益</b>				
銷售貨品，				
於某一時間點確認				
—銷售熟食、飲品及				
煙草產品				
	<b>35,557</b>	<b>69.1%</b>	43,282	75.7%
服務收入，				
於一段時間內確認				
—向租戶提供清潔及				
公用事業服務				
	<b>5,729</b>	<b>11.1%</b>	4,679	8.2%
	<b>41,286</b>	<b>80.2%</b>	47,961	83.9%
<b>其他來源收益</b>				
向租戶出租場地的租金				
	<b>10,220</b>	<b>19.8%</b>	9,211	16.1%
	<b>51,506</b>	<b>100.0%</b>	57,172	100.0%

來自出租場地及提供清潔及公用事業服務的收益流屬本集團租金及店舖管理業務分部，而銷售熟食、飲品及煙草產品屬本集團餐飲檔位業務分部。

## 投資物業的公平值收益

本集團投資物業及持作出售非流動資產的公平值收益取決於當時的經濟條件、物業市場氣氛及其他外在因素。公平值乃採用可資比較銷售法釐定，該方法涉及分析市場上類似物業的近期交易。

該等公平值的評估是由Knight Frank Pte. Ltd.及GB Global Pte. Ltd.進行，兩者均為新加坡知名獨立合資格專業估值師。該等公司與本集團並無關連，且具備對本集團組合中的特定投資物業及持作出售非流動資產進行估值所需的適當專業資格及豐富經驗。

## 其他收入、收益及虧損淨額

其他收入、收益及虧損淨額由2024財政年度的約1.1百萬新加坡元減少約1.0百萬新加坡元或90.9%至2025財政年度的約0.1百萬新加坡元。該減少乃主要由於投資物業交易的負變數淨額0.8百萬新加坡元，由2024財政年度的一次性收益0.5百萬新加坡元轉變為2025財政年度的一次性虧損0.3百萬新加坡元。此外，與上一財政年度相比，本集團錄得出售物業、廠房及設備所得收益減少0.2百萬新加坡元。

## 所消耗存貨成本

所消耗存貨成本減少約17.8%，反映銷售熟食、飲品及煙草產品收益減少。該比例減少顯示，儘管採購消耗品存貨時面對普遍的通脹壓力，本集團仍成功維持其毛利率水平。所消耗存貨成本主要指就本集團餐飲零售業務採購食材，包括新鮮及冷藏肉類、海鮮、蔬菜、雞蛋、乾製及罐頭食品、調味品、飲品、咖啡粉及煙草產品的成本。

## 員工成本

員工成本為經營開支的第二大組成部分，於2024財政年度及2025財政年度分別約為17.4百萬新加坡元及14.5百萬新加坡元，佔各期間收益的約30.5%及28.1%。減少約2.9百萬新加坡元或16.7%，乃由於2025財政年度員工減少。

## 物業租金及相關開支

物業租金及相關開支主要指自獨立第三方租賃物業以經營短期餐飲檔位及美食中心而支付的租金開支。物業租金及相關開支由2024財政年度的約4.6百萬新加坡元增加約0.3百萬新加坡元或6.5%至2025財政年度的約4.9百萬新加坡元，主要由於2025財政年度的租金率較2024財政年度更高所致。

## 管理、清潔及公用事業開支

管理、清潔及公用事業開支由2024財政年度的約3.3百萬新加坡元增加約0.6百萬新加坡元或18.2%至2025財政年度的約3.9百萬新加坡元。有關增加乃主要歸因於新開設的美食中心的公用事業開支增加，惟部分被2025財政年度關閉業績較差的餐飲檔位所抵銷。

## 其他經營開支

其他經營開支由2024財政年度的約3.9百萬新加坡元減少約0.8百萬新加坡元或20.5%至2025財政年度的約3.1百萬新加坡元。減少乃主要由於(i)通過食品配送平台的銷售量減少後，支付予該等平台的廣告及推廣費用大幅減少；及(ii)與上一財政年度相比，慈善捐款減少。此減少被法律及專業費用增加所部分抵銷，因為本集團採取了更為積極主動且靈活的策略，以優化經營溢利並應對充滿挑戰的營商環境。

	2025年 千新加坡元	2024年 千新加坡元
行政費用	343	1,016
廣告及宣傳	68	71
保險	47	48
物業稅及相關成本	696	625
維修及保養	668	802
法律及專業費用	823	554
電話及通訊	45	58
捐贈	76	521
其他	351	233
	<u>3,117</u>	<u>3,928</u>

## 財務成本

財務成本由2024財政年度的約3.6百萬新加坡元減少約0.3百萬新加坡元或8.3%至2025財政年度的約3.3百萬新加坡元，主要由於未償還貸款的利率較低。

## 稅項

所得稅開支較上一財政年度維持相對穩定。

## 年度溢利

除稅後溢利增加主要是由於(i)投資物業公平值變動增加約6.9百萬新加坡元；(ii)較低所消耗存貨成本3.3百萬新加坡元；(iii)員工成本減少約2.9百萬新加坡元；(iv)其他經營開支減少約0.8百萬新加坡元；並被(v)較低收益約5.7百萬新加坡元；(vi)較低其他收入、收益及虧損約1.0百萬新加坡元；及(vii)管理、清潔及公用事業開支增加約0.6百萬新加坡元所部分抵銷。

## 資本承擔

於2025年12月31日，本集團並無重大資本承擔。

## 重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

本集團並無進行任何重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

## 外匯風險

由於本集團大部分經營業務均在新加坡進行，本集團來自客戶的收益全部來自新加坡的業務活動。

於2025財政年度，本集團並無因外匯匯率波動面臨任何重大困難或令其經營業務或流動資金蒙受影響。管理層將會持續監察外匯風險，並採取審慎措施減少外匯風險。

## 庫存政策

本集團為其庫存政策實施審慎財務管理措施，因此於2025財政年度維持健康的流動資金狀況。本集團的財務部負責庫存管理職能，其中包括研究及評估投資選項以供管理層及董事會作進一步考慮，並持續監察投資。

## 所持重大投資

於2025財政年度，本集團並無持有任何重大投資。

## 流動資金及財務資源

於2025年及2024年12月31日，本集團的主要財務狀況指標如下：

	2025年 千新加坡元	2024年 千新加坡元
流動資產	7,431	9,779
持作出售非流動資產	28,000	–
流動負債	36,748	23,217
流動負債淨額	(1,317)	(13,438)
銀行借款	89,531	95,668
權益	<u>98,775</u>	<u>89,208</u>

於2025年12月31日，本集團的未償還銀行借款總額約為89.5百萬新加坡元，包括持作出售非流動資產直接相關的負債約16.4百萬新加坡元。該金額較2024年12月31日的約95.7百萬新加坡元減少約6.2百萬新加坡元或6.5%。該減少主要歸因於按計劃償還銀行貸款，以及在完成出售位於83 Genting Lane, #08-00 Genting Building, Singapore 349568的投資物業後全數贖回貸款。

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。與購買物業、廠房及設備以及投資物業的融資有關的營運資金貸款、定期貸款及有抵押按揭貸款乃以相關資產、本公司及其附屬公司提供的公司擔保作抵押。

本集團的未動用銀行融資約為8.9百萬新加坡元。本集團旨在透過保持充足的銀行結餘及可動用已承諾信貸額度以保持資金的靈活程度，進而以符合本集團短期及長期財務策略的方式管理其業務。

### 資產負債比率

資產負債比率乃按各年末計息負債總額除以權益總額再乘以100%計算。本集團的計息負債主要包括為物業收購而取得的銀行借款。於2025年12月31日，本集團的資產負債比率改善至約90.6%，較2024年12月31日的約107.2%顯著下降。此改善主要由於未償還銀行貸款因按計劃還款及物業出售而減少，投資物業及分類為持作出售的物業的公平值增加。

### 員工及薪酬政策

於2025年12月31日，本集團共有341名(2024年：381名)員工。本集團的薪酬政策符合現行市場慣例，並根據個別員工的表現、資格及經驗釐定。本集團重視與員工維持良好關係。應付其員工的薪酬包括薪資、津貼及表現花紅。

### 股東週年大會

本公司將於2026年6月26日(星期五)舉行應屆股東週年大會(「股東週年大會」)，股東週年大會通告及所有其他相關文件將於適當時刊發並寄發予本公司股東(「股東」)。

### 末期股息

董事會決議建議就2025財政年度派付末期免稅(一級)股息每股0.3125新加坡仙(「末期股息」)，總額約為2.5百萬新加坡元。待股東於股東週年大會上批准後，末期股息將於2026年7月24日(星期五)或前後派付予於2026年7月10日(星期五)名列本公司股東名冊的股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

為釐定出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於2026年6月23日(星期二)至2026年6月26日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，期間不會辦理本公司股份過戶登記手續。釐定股東是否有權出席股東週年大會並於會上投票的記錄日期將為2026年6月26日(星期五)。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶表格連同相關股票須不遲於2026年6月22日(星期一)下午四時三十分送交本公司香港股份過戶登記分處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)登記。

為釐定獲發2025財政年度之末期股息的資格，本公司將於2026年7月7日(星期二)至2026年7月10日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，期間不會辦理本公司股份過戶登記手續。釐定股東是否有資格收取末期股息的記錄日期將為2026年7月10日(星期五)。為符合資格收取末期股息，所有過戶表格連同相關股票須不遲於2026年7月6日(星期一)下午四時三十分送交本公司香港股份過戶登記分處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)登記。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則，作為本身董事證券交易的行為守則。於向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認，於2025財政年度，彼等一直遵守本身行為守則所載的有關規定。

## 遵守企業管治守則

本集團致力維持高水平的企業管治，以保障股東權益以及提升企業價值及問責。本公司已採納上市規則附錄C1所載企業管治守則(「企業管治守則」)，作為本身的企業管治守則。根據企業管治守則守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁的角色應予以區分及由不同人士擔任。根據本公司現行組織架構，朱志強先生目前兼任本公司董事會主席及行政總裁。董事會認為主席及行政總裁由具備豐富餐飲行業經驗的同一人兼任有益本集團

業務前景及管理。由經驗豐富的高素質人才組成的高級管理層及董事會營運可確保權力與職權平衡。董事會目前由三名執行董事及三名獨立非執行董事組成，因此其組成具有較強的獨立性及多元化。除本公告所披露者外，本公司於2025財政年度一直遵守企業管治守則所載的守則條文。本公司將持續檢討及完善其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

### 購買、出售或贖回上市證券

於2025財政年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

### 報告期後事項

茲提述本公司日期為2026年2月6日的公告。本公司之間接全資附屬公司(「賣方」)與一名獨立第三方(「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位於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的物業(「該物業」)，總代價為28,000,000新加坡元。

同時，賣方(作為租戶)與買方(作為業主)訂立租賃協議，其中，買方已同意於完成該物業出售後將該物業回租予賣方。該租賃初始期限自緊隨完成日期後起計為期三年，每月租金75,000新加坡元。租賃協議包括按現行市場租金率再重續三年的選擇權，惟續租時租金增幅不得超過初始期限應付租金之10%。

除已披露者外，財政年度結束後及直至本公告日期，並無發生與本集團有關的重大事件。

### 審核委員會

於本公告日期，審核委員會包括三名獨立非執行董事，即馬雄剛先生(主席)、黃榮輝先生及Wong Loke Tan先生。

審核委員會已與管理層討論及審閱本集團2025財政年度的綜合財務報表。

## 范陳會計師行有限公司之工作範疇

初步公告所載本集團2025財政年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表及其相關附註之數字，已獲本集團核數師范陳會計師行有限公司認同，與本集團2025財政年度之經審核綜合財務報表所載列之金額作比較，兩者金額一致。范陳會計師行有限公司就此執行之工作並不構成鑒證委聘，因此范陳會計師行有限公司概不就初步公告發表任何意見或鑒證結論。

## 業績公告及年度報告刊載

本業績公告於聯交所([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司([www.fuchangroup.com](http://www.fuchangroup.com))網站刊載，包含上市規則規定所須列載之全部資料的本公司於2025財政年度的年度報告將適時寄發予股東，並於聯交所及本公司網站刊載。

承董事會命  
**K2 F&B Holdings Limited**  
主席  
朱志強

新加坡，2026年3月24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  
朱博聰先生

獨立非執行董事：  
Wong Loke Tan先生  
黃榮輝先生  
馬雄剛先生