

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2022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2022年12月31日止年度(「2022財政年度」) 的綜合業績，連同截至2021年12月31日止年度(「2021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2022年12月31日止年度

	附註	2022年 千新加坡元	2021年 千新加坡元
收益	4	47,290	37,386
投資物業公平值收益		2,230	654
其他收入、收益及虧損淨額	5	186	251
所消耗存貨成本		(15,486)	(13,262)
員工成本		(12,665)	(10,313)
物業租金及相關開支		(3,615)	(2,946)
管理、清潔及公用事業開支		(2,838)	(1,555)
物業、廠房及設備折舊		(1,220)	(623)
使用權資產折舊		(2,283)	(714)
其他經營開支		(3,783)	(2,343)
財務成本	6	(1,640)	(1,531)
除稅前溢利	7	6,176	5,004
稅項	8	(502)	(436)
年度溢利		5,674	4,568
其他全面收益		—	—
年度溢利及全面收益總額		5,674	4,568
每股盈利			
基本及攤薄(新加坡仙)	10	0.71	0.57

綜合財務狀況表  
於2022年12月31日

	附註	2022年 千新加坡元	2021年 千新加坡元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	11	113,130	136,100
物業、廠房及設備	12	57,428	10,471
使用權資產		8,521	7,883
遞延稅項資產		69	47
已付按金		1,091	980
按公平值計入損益的金融資產		733	—
		<u>180,972</u>	<u>155,481</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		234	166
貿易及其他應收款項	13	505	348
預付款項及已付按金		1,159	2,341
按公平值計入損益的金融資產		984	1,568
已抵押銀行存款		1,015	1,015
現金及現金等價物		5,946	6,918
		<u>9,843</u>	<u>12,356</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	14	2,893	2,371
應計費用、其他應付款項及已收按金		4,232	3,438
借款		4,811	6,955
租賃負債		2,446	1,348
應付稅項		547	541
		<u>14,929</u>	<u>14,653</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(5,086)</u>	<u>(2,297)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>175,886</u>	<u>153,184</u>
<b>非流動負債</b>			
借款		91,099	74,227
租賃負債		6,400	6,427
修復成本撥備		302	302
已收按金		511	328
		<u>98,312</u>	<u>81,284</u>
<b>淨資產</b>		<u>77,574</u>	<u>71,900</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		1,381	1,381
儲備		76,193	70,519
<b>總權益</b>		<u>77,574</u>	<u>71,900</u>

# 綜合財務報表附註

截至2022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本公司執行董事朱志强先生。本公司股份透過股份發售(「股份發售」)方式已於2019年3月6日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板(「主板」)上市(「上市」)。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 #02-17/18 Paya Ubi Industrial Park, Singapore 408933以及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。

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。2022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. 應用新訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及國際財務報告準則修訂本

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2022財政年度強制生效的國際財務報告準則修訂本

於2022財政年度，本集團已首次應用國際會計準則理事會頒佈的數項國際財務報告準則修訂本，其於2022年1月1日或之後開始的年度期間強制生效，以編製本集團的綜合財務報表：

- 國際財務報告準則第3號(修訂本)參考概念框架
- 國際會計準則第16號(修訂本)物業、廠房及設備—作擬定用途前的所得款項
- 國際會計準則第37號(修訂本)虧損性合約—履行合約的成本
- 國際財務報告準則(修訂本)2018年至2020年國際財務報告準則的年度改進

於2022財政年度應用上述準則修訂本對本集團本年度及過往年度的財務表現及狀況以及該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

## 已頒佈但尚未生效之新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則修訂本

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國際財務報告準則及國際財務報告準則修訂本。

- 國際財務報告準則第17號，保險合約<sup>1</sup> (包括2020年6月及2021年12月之國際財務報告準則第17號(修訂本))
- 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的資產出售或注資<sup>3</sup>
- 國際財務報告準則第16號(修訂本)，售後租回交易中的租賃負債<sup>2</sup>
- 國際會計準則第1號(修訂本)，負債分類為流動及非流動<sup>2</sup>
- 國際會計準則第1號(修訂本)，附帶契約的非流動負債<sup>2</sup>
- 國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務公告第2號(修訂本)，披露會計政策<sup>1</sup>
- 國際會計準則第8號(修訂本)，會計估計的定義<sup>1</sup>
- 國際會計準則第12號(修訂本)，單一交易產生資產及負債相關遞延稅項<sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於有待釐定的日期或之後開始的年度期間生效。

本集團已開始評估該等新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則修訂本的影響，惟尚未能說明該等新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則修訂本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，本集團現分為兩類經營業務分部，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管理、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及第三方經營及管理的食肆(「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員工成本的加成率收取。

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。

經營分部的會計政策與本集團的會計政策相同。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2022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>				
來自客戶合約的外部收益	3,890	35,566	-	39,456
外部租金收入	7,834	-	-	7,834
	<u>11,724</u>	<u>35,566</u>	<u>-</u>	<u>47,290</u>
<b>分部間收益</b>				
— 租金及服務收入	20,216	-	-	20,216
對銷	(20,216)	-	-	(20,216)
	<u>11,724</u>	<u>35,566</u>	<u>-</u>	<u>47,290</u>
<b>分部溢利／(虧損)</b>	<u>2,623</u>	<u>6,960</u>	<u>(3,407)</u>	<u>6,176</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	2,230	-	-	2,230
財務成本	(1,543)	-	(97)	(1,640)
非流動資產添置(附註)	9,359	782	15,799	25,940
物業、廠房及設備折舊	(460)	(503)	(257)	(1,220)
使用權資產折舊	(1,270)	(1,013)	-	(2,283)
員工成本	(2,447)	(7,422)	(2,796)	(12,665)
物業租金及相關開支	<u>(2,681)</u>	<u>(934)</u>	<u>-</u>	<u>(3,615)</u>

附註：非流動資產包括投資物業、使用權資產以及物業、廠房及設備

	租金及			總計
	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	
可報告分部資產	154,507	12,579	62	167,148
其他金融資產	-	-	1,717	1,717
已抵押銀行存款	-	-	1,015	1,015
遞延稅項資產	-	-	69	69
其他未分配資產：				
— 物業、廠房及設備	-	-	20,866	20,866
綜合資產總值	<u>154,507</u>	<u>12,579</u>	<u>23,729</u>	<u>190,815</u>
可報告分部負債	89,353	7,333	15,250	111,936
應付稅項	-	-	547	547
其他未分配負債：				
— 應計費用及其他應付款項	-	-	758	758
綜合負債總額	<u>89,353</u>	<u>7,333</u>	<u>16,555</u>	<u>113,241</u>

截至2021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>				
來自客戶合約的外部收益	2,484	28,900	–	31,384
外部租金收入	<u>6,002</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>6,002</u>
	8,486	28,900	–	37,386
<b>分部間收益</b>				
— 租金及服務收入	14,618	–	–	14,618
對銷	<u>(14,618)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(14,618)</u>
	<u>8,486</u>	<u>28,900</u>	<u>–</u>	<u>37,386</u>
<b>分部溢利／(虧損)</b>	<u>4,281</u>	<u>3,146</u>	<u>(2,423)</u>	<u>5,004</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	654	–	–	654
財務成本	(1,481)	–	(50)	(1,531)
非流動資產添置(附註)	20,688	1,057	65	21,810
物業、廠房及設備折舊	(149)	(261)	(213)	(623)
使用權資產折舊	(331)	(383)	–	(714)
員工成本	(1,858)	(6,325)	(2,130)	(10,313)
物業租金及相關開支	<u>(2,061)</u>	<u>(885)</u>	<u>–</u>	<u>(2,946)</u>

附註：非流動資產包括投資物業、使用權資產以及物業、廠房及設備

	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	150,331	7,219	–	157,550
其他金融資產	–	–	1,568	1,568
預付款項及已付按金	–	–	736	736
已抵押銀行存款	–	–	1,015	1,015
遞延稅項資產	–	–	47	47
其他未分配資產：				
一物業、廠房及設備	–	–	6,921	6,921
<b>綜合資產總值</b>	<b>150,331</b>	<b>7,219</b>	<b>10,287</b>	<b>167,837</b>
可報告分部負債	90,567	4,155	–	94,722
應付稅項	–	–	541	541
其他未分配負債：				
一應計費用及其他應付款項	–	–	674	674
<b>綜合負債總額</b>	<b>90,567</b>	<b>4,155</b>	<b>1,215</b>	<b>95,937</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

	2022年 千新加坡元	2021年 千新加坡元
<b>客戶合約收益</b>		
銷售貨品，於某一時間點確認		
— 銷售熟食、飲品及煙草產品	35,566	28,900
服務收入，於一段時間內確認		
— 向租戶提供管理、清潔及公用事業服務	3,890	2,484
	<u>39,456</u>	<u>31,384</u>
<b>其他來源收益</b>		
向租戶出租場地的租金	7,834	6,002
	<u>47,290</u>	<u>37,386</u>

#### 5. 其他收入、收益及虧損淨額

	2022年 千新加坡元	2021年 千新加坡元
出售物業、廠房及設備的收益淨額	37	—
匯兌虧損	(2)	(10)
利息收入	22	—*
按公平值計入損益的金融資產產生的		
股息收入#	41	25
按公平值計入損益的金融資產公平值收益#	28	109
雜項收入	60	127
	<u>186</u>	<u>251</u>

# 按公平值計入損益：按公平值計入損益。

\* 該結餘指低於1,000新加坡元的金額。

#### 6. 財務成本

	2022年 千新加坡元	2021年 千新加坡元
借款的利息	1,523	1,458
租賃負債的利息	272	73
	<u>1,795</u>	<u>1,531</u>
有關收購土地及開發成本之資本化利息	(155)	—
	<u>1,640</u>	<u>1,531</u>

## 7. 除稅前溢利

除稅前溢利乃於扣除以下各項後達致：

	2022年 千新加坡元	2021年 千新加坡元
(a) 員工成本(包括董事酬金)		
薪金及福利(附註)	11,935	9,683
定額供款計劃供款	730	630
	<u>12,665</u>	<u>10,313</u>
(b) 其他項目		
核數師薪酬		
— 一年度審核服務	105	100
與短期租賃有關的開支	3,615	2,946
年內產生租金收入的投資物業直接經營開支	423	249
	<u>4,143</u>	<u>3,295</u>

附註：截至2022年12月31日止年度，人力相關的政府補助或援助1,230,000新加坡元(2021年：1,572,000新加坡元)已抵銷員工成本。

## 8. 稅項

由於本集團的收入並非於香港產生或來自香港，故概無作出香港利得稅撥備。

於2022財政年度，新加坡企業所得稅(「企業所得稅」)率為17%(2021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：

	2022年 千新加坡元	2021年 千新加坡元
即期稅項：		
— 新加坡企業所得稅	515	528
— 過往年度撥備不足/(超額撥備)	9	(45)
	<u>524</u>	<u>483</u>
遞延稅項	(22)	(47)
	<u>502</u>	<u>436</u>

## 9. 股息

董事不建議就2022財政年度派付末期股息(2021年：無)。於2022財政年度及2021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2022財政年度溢利約5,674,000新加坡元(2021年：約4,568,000新加坡元)及本公司於本年度已發行普通股之加權平均數計算如下：

	2022年	2021年
就計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<u>800,000,000</u>	<u>800,000,000</u>

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2022財政年度，本集團並無收購投資物業。於2022年12月31日，本集團將位於Block 101 Yishun Avenue 5，#01-93, Singapore 760101及Block 491 Jurong West Avenue 1，#01-173, Singapore 640491的投資物業轉為物業、廠房及設備，物業用途變更後，本集團不再持有物業用以賺取租金或資本增值。

## 12. 物業、廠房及設備

於2022財政年度，本集團以代價約22,993,000新加坡元(2021年：920,000新加坡元)(包括在建物業約956,000新加坡元(2021年：零新加坡元))收購附屬公司及其他物業、廠房及設備購入永久業權土地。

於2022財政年度，本集團將兩處投資物業轉為物業、廠房及設備，誠如上文附註11所述。

於2022年12月31日，賬面淨值約為40,490,000新加坡元(2021年：約5,807,000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)由按揭貸款作抵押。

## 13. 貿易及其他應收款項

	2022年 千新加坡元	2021年 千新加坡元
貿易應收款項	300	215
其他應收款項	<u>205</u>	<u>133</u>
	<u>505</u>	<u>348</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：

	2022年 千新加坡元	2021年 千新加坡元
0至30天	274	180
31至90天	22	22
91至180天	4	13
	<u>300</u>	<u>215</u>

本集團給予客戶的平均信貸期為7天。

#### 14. 貿易應付款項

	2022年 千新加坡元	2021年 千新加坡元
貿易應付款項	<u>2,893</u>	<u>2,371</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2022年及2021年12月31日，貿易應付款項乃以新加坡元計值。

於報告期末按發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2022年 千新加坡元	2021年 千新加坡元
0至30天	2,879	2,367
31至90天	12	4
91至180天	2	-
	<u>2,893</u>	<u>2,371</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管理、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)透過位於本集團及第三方經營及管理的美食中心(「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2022年12月31日，本集團擁有及管理以下23間美食中心：

	2022 財政年度	2021 財政年度
本集團擁有及／或管理的美食中心	<u>23</u>	<u>22</u>

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2022年1月1日的美食中心數量	22
於2022年開設的美食中心數量	1
於2022年12月31日的美食中心數量	23

於2022年12月31日，本集團經營以下62間餐飲檔位：

	2022 財政年度	2021 財政年度
自用物業	21	14
租賃物業	24	20
由獨立第三方管理的美食中心	<u>17</u>	<u>9</u>
總計	<u>62</u>	<u>43</u>

下表載列2022財政年度於餐飲零售業務下的餐飲檔位的數量變動：

於2022年1月1日的餐飲檔位數量	43
於2022年開設的餐飲檔位數量	22
於2022年結業的餐飲檔位數量	(3)
於2022年12月31日的餐飲檔位數量	62

隨著大部分COVID-19限制的解除及疾病暴發應對系統(Dorscon)從黃色下調轉至綠色，新加坡餐飲業有望受益。然而，餐飲業的經營環境或會面臨以下困境：(i)餐飲業食品價格及水電費等價格上漲；(ii)勞動力市況緊張，可能導致勞工成本上升；及(iii)利率上升，可能導致借款成本上升。

在確保成本得到妥善管理的同時，本集團將繼續探索新機遇，實現可持續業績增長及制定業務戰略，以應對瞬息萬變的市場及趨勢。本集團的發展計劃集中於以下方面：

- 於新常態及超越新常態下剝離表現不佳的資產或業務以釋放資金，並利用該等資源再投資於餐飲業務及其他互補性增長領域；
- 收購有潛力的餐飲業務及品牌，以改善產品供應；
- 繼續透過開設新食肆擴展其於新加坡的業務網絡；及
- 翻新現有美食中心，改善就餐體驗。

## 財務回顧

### 收益

本集團錄得的收益由2021財政年度的約37.4百萬新加坡元增加約9.9百萬新加坡元或26.5%至2022財政年度的約47.3百萬新加坡元。該項增加乃主要由於出租物業予租戶的租金收入以及銷售熟食、飲品及煙草產品所得收益增加。

銷售熟食、飲品及煙草產品所產生的收益由2021財政年度的約28.9百萬新加坡元增加約6.7百萬新加坡元或23.1%至2022財政年度的約35.6百萬新加坡元，乃主要由於2022財政年度餐飲檔位數目較2021財政年度有所增加。

租金收入由於2021財政年約6.0百萬新加坡元增加約1.8百萬新加坡元或30.5%至於2022財政年度約7.8百萬新加坡元。增加主要歸因於Lazada One於2022財政年度以及200 Jalan Sultan及United Square自2021財政年度起的租金收入貢獻。此外，與2021財政年度相比，於2022財政年度向租戶提供的租金回扣較少。

自提供管理、清潔及公用事業服務所產生的收益由於2021財政年度約2.5百萬新加坡元增加約1.4百萬新加坡元或56.6%至於2022財政年度約3.9百萬新加坡元。有關增加主要歸因於Lazada One於2022財政年度及United Square自2021財政年度起開展營運。此外，由於電費增加，於2022財政年度來自租戶的公用事業收入較高。

下表載列按三大類別劃分的收益明細：

	2022財政年度		2021財政年度	
	千新加坡元	%	千新加坡元	%
銷售熟食、飲品及 煙草產品	35,566	75.2	28,900	77.3
出租物業予租戶的 租金收入	7,834	16.6	6,002	16.1
提供管理、清潔及 公用事業服務	3,890	8.2	2,484	6.6
	<u>47,290</u>	<u>100.0</u>	<u>37,386</u>	<u>100.0</u>

來自租賃物業及提供管理、清潔及公用事業服務的收益流屬本集團租金及店鋪管理業務分部，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／(虧損)

投資物業公平值收益或虧損在很大程度上取決於經濟條件、物業市場氣氛及其他因素。本集團投資物業的公平值乃以直接比較法釐定。投資物業公平值評估由與本集團並無關連的新加坡知名獨立合資格專業估值師Knight Frank Pte. Ltd.進行，其具備對本集團所擁有投資物業進行估值的適當資格及經驗。

## 所消耗存貨成本

所消耗存貨成本由於2021財政年度約13.3百萬新加坡元增加約2.2百萬新加坡元或16.8%至2022財政年度約15.5百萬新加坡元，其與銷售熟食、飲品及煙草產品收益增加相符。與熟食、飲品及煙草產品的銷售相比，所消耗存貨成本的增長速度較慢，此乃由於本集團實施成本控制策略。所消耗存貨成本主要指就其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、乾製食材、罐頭食品、調味品、飲品、咖啡粉及香煙的成本。

## 員工成本

員工成本為經營開支的第二大組成部分，於2021財政年度及2022財政年度分別約為10.3百萬新加坡元及12.7百萬新加坡元，佔各期間收益的約27.6%及26.8%。增加約2.4百萬新加坡元或22.8%與收益增加相一致，以及於2022財政年度內，來自新加坡政府的補助較2021財政年度少，有關補助旨在協助公司在COVID-19爆發期間挽留僱員。

## 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2021財政年度約2.9百萬新元增加約0.7百萬新加坡元或22.7%至2022財政年度3.6百萬新加坡元，主要由於2022財政年度內新開設餐飲檔位的相關租金開支所致。

## 管理、清潔及公用事業開支

管理、清潔及公用事業開支由2021財政年度的約1.6百萬新加坡元增加約1.2百萬新加坡元或82.5%至2022財政年度的約2.8百萬新加坡元。有關增加乃主要歸因於2022財政年度的更高水電費導致公用事業開支增加，以及Lazada One及United Square新開設的美食中心的清潔開支增加。

## 其他經營開支

其他經營開支由2021財政年度的約2.3百萬新加坡元增加約1.5百萬新加坡元或61.5%至2022財政年度的約3.8百萬新加坡元。增加乃主要歸因於(i)通過食品配送平台的銷售增加，導致支付予該等平台的行政費用及服務費較高；(ii)相較於2021財政年度獲得的物業稅退稅，本集團於2022財政年度並無物業稅退稅，導致物業稅較高；(iii)誠如本公司日期為2021年12月15日及2022年5月5日的公告以及本公司日期為2022年3月11日的通函所披露，收購First Capital Pte Ltd導致法律及專業費用較高；及(iv)作出了更多捐款。

	2022年 千新加坡元	2021年 千新加坡元
行政費用	619	274
廣告及宣傳	199	159
保險	36	24
物業稅及相關成本	523	240
維修及保養	800	705
法律及專業費用	754	496
電話及通訊	43	37
捐贈	519	42
其他	290	366
	<u>3,783</u>	<u>2,343</u>

## 財務成本

財務成本由2021財政年度的約1.5百萬新加坡元增加約0.1百萬新加坡元或7.1%至2022財政年度的約1.6百萬新加坡元，主要原因乃由於租賃場所增加導致租賃負債的利息開支較高、就收購土地及物業有關所借的額外貸款的利息開支以及現有貸款的利率上升所致。

## 稅項

所得稅開支由2021財政年度的約0.4百萬新加坡元輕微增加約0.1百萬新加坡元或15.1%至2022財政年度的約0.5百萬新加坡元。有關增加乃主要由於除稅前溢利增加以及被與2022財政年度捐贈有關的稅收優惠所部分抵銷所致。

## 年度溢利

除稅後溢利增加主要是由於(i)收益增加約9.9百萬新加坡元；(ii)投資物業公平值變動增加約1.5百萬新加坡元；並被(iii)所消耗存貨成本增加約2.2百萬新加坡元；(iv)員工成本增加約2.4百萬新加坡元；(v)管理、清潔及公用事業開支增加約1.2百萬新加坡元；及(vi)其他經營開支增加約1.5百萬新加坡元所部分抵銷。

## 資本承擔

茲提述本公司日期為2022年5月5日的公告，內容有關完成收購一間於新加坡註冊成立且主要業務為房地產物業開發的私人公司First Capital Pte. Limited (「**First Capital**」)的全部已發行股本，代價為14.5百萬新加坡元。於2022年12月31日，本集團有資本承擔約10.2百萬新加坡元與重建First Capital持有的物業有關。

## 重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於2022財政年度，除本公告「資本承擔」所述的First Capital收購事項外，本集團並無任何附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售。

## 外匯風險

由於本集團所有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2022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2022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，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2022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2022年及2021年12月31日，本集團的主要財務狀況指標如下：

	2022年 千新加坡元	2021年 千新加坡元
流動資產	9,843	12,356
流動負債	14,929	14,653
流動負債淨額	(5,086)	(2,297)
計息銀行借款	95,910	81,182
權益	77,574	71,900

於2022年12月31日，本集團的未償還銀行借款總額為約95.9百萬新加坡元，較於2021年12月31日的約81.2百萬新加坡元增加約14.7百萬新加坡元或18.1%。該項增加主要由於就收購土地及物業所借的額外貸款所致。

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15.8百萬新加坡元。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。

## 上市所得款項淨額的用途

如本公司日期為2019年3月5日之公告所載，本公司股份於2019年3月6日在聯交所主板上市，而本公司已於2019年3月6日按每股發售股份0.75港元發行200,000,000股新股份。於扣除相關上市開支後，股份發售所得款項淨額約為110.0百萬港元（「所得款項淨額」）。

茲提述本公司日期為2022年9月30日之公告。為確保本集團有效實施業務策略以應對快速發展的市場及趨勢，董事會更改剩餘所得款項淨額用途。

直至2022年12月31日，本集團動用所得款項淨額之情況如下：

所得款項淨額擬定用途	原本 分配 (千港元)	經修訂 分配 (千港元)	於2022年 12月31日 的已動用 所得款項 淨額 (千港元)	於2022年 12月31日 的未動用 所得款 項淨額 (千港元)
為購買美食中心提供部分資金				
a. 101 Yishun	34,760	—	(34,760)	—
b. 150 South Bridge Road	5,610	—	(5,610)	—
購買美食中心	35,530	—	(35,530)	—
償還部分未償還的銀行借款	11,110	—	(11,110)	—
翻新現有美食中心	5,610	4,567	(8,888)	1,289
升級信息技術基礎設施及系統	6,270	(4,567)	(1,703)	—
一般營運資金	11,110	—	(11,110)	—
總計	<u>110,000</u>	<u>—</u>	<u>(108,711)</u>	<u>1,289</u>

未動用所得款項淨額預期於截至2024年12月31日止年度前動用。動用該等所得款項的完成時間將根據本公司的實際業務需求及未來業務發展釐定。

## 員工及薪酬政策

於2022年12月31日，本集團共有373名(2021年：326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2023年6月30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。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2023年6月27日(星期二)至2023年6月30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。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2023年6月26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」)附錄十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2022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，以保障本公司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十四所載企業管治守則及企業管治報告(「**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，朱志强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，本公司自上市日期起至本公告日期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2022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。

## 審核委員會

於本公告日期，本公司審核委員會(「**審核委員會**」)包括三名獨立非執行董事，即马雄刚先生(主席)、黄荣辉先生及Wong Loke Tan先生。

審核委員會已與管理層討論及審閱本集團2022財政年度的綜合財務報表。本集團核數師范陳會計師行有限公司已將本公告第1至12頁的本集團2022財政年度綜合財務報表所載數字與本集團2022財政年度已經董事會審批的綜合財務報表所載數字核對一致。

范陳會計師行有限公司就此執行之工作並不構成鑒證工作，因此，范陳會計師行有限公司並未於初步公告發出任何核證。

## 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2022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  
朱志强

新加坡，2023年3月31日

於本公告日期，本公司董事為：

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

黄荣辉先生

马雄刚先生