

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公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

**China Next-Gen Commerce and Supply Chain Limited
中國新零售供應鏈集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：3928)

**截至二零二五年九月三十日止年度之
全年業績公告**

中國新零售供應鏈集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二五年九月三十日止年度的經審核綜合業績(「全年業績」)，連同截至二零二四年九月三十日止年度的比較數字。

綜合損益及其他全面收入表
截至二零二五年九月三十日止年度

	附註	二零二五年 新元	二零二四年 新元
收益			
服務	4	61,114,278	55,467,476
租金	4	542,908	506,100
總收益		61,657,186	55,973,576
服務成本		(56,746,245)	(51,174,485)
毛利		4,910,941	4,799,091
其他收入	5	124,292	341,780
其他收益及虧損	6	1,532,804	792,865
行政開支		(5,801,718)	(5,998,944)
(計提)／撥回金融資產及合約資產的預期 信貸虧損撥備，淨額		(1,007,242)	189,669
融資成本	7	(638,792)	(905,894)
分佔合營企業業績		(1,198)	(2,720)
除稅前虧損	8	(880,913)	(784,153)
所得稅	9	-	-
年內虧損及全面虧損總額		(880,913)	(784,153)
每股基本及攤薄虧損(新分)	11	(0.18)	(0.16)

綜合財務狀況表
於二零二五年九月三十日

	附註	二零二五年 新元	二零二四年 新元
非流動資產			
物業、廠房及設備		9,867,438	11,819,158
投資物業		12,000,000	11,460,000
合營下持有之投資物業		4,300,000	4,250,000
於合營企業的權益		7,150	8,348
按公平值計量且其變動計入損益之 金融資產		1,306,452	1,282,430
已抵押銀行存款		315,354	<u>510,384</u>
		27,796,394	<u>29,330,320</u>
流動資產			
貿易應收款項	12	5,876,335	7,961,984
其他應收款項、按金及預付款項		2,469,269	2,434,428
合約資產		19,973,520	23,781,688
銀行存款		198,489	–
銀行結餘及現金		3,056,075	<u>6,138,881</u>
		31,573,688	<u>40,316,981</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	16,025,850	20,008,560
合約負債		1,426,947	3,899,299
銀行透支		4,890,891	4,479,752
銀行借款		3,726,095	5,944,625
合營下持有之銀行借款		116,513	101,151
租賃負債		478,786	<u>750,713</u>
		26,665,082	<u>35,184,100</u>
流動資產淨值		4,908,606	<u>5,132,881</u>
資產總值減流動負債		32,705,000	<u>34,463,201</u>

二零二五年 附註	二零二四年 新元
-------------	-------------

非流動負債

銀行借款	3,272,150	3,546,474
合營下持有之銀行借款	2,137,599	2,261,776
租賃負債	1,001,311	1,480,098
	<hr/>	<hr/>
	6,411,060	7,288,348

資產淨值

資本及儲備

股本	847,680	847,680
儲備	25,446,260	26,327,173
	<hr/>	<hr/>
	26,293,940	27,174,853

綜合財務報表附註

二零二五年九月三十日

1 一般資料

中國新零售供應鏈集團有限公司(「本公司」)於二零一八年九月十七日在開曼群島註冊成立並登記為獲豁免有限公司。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。本公司於二零一八年十二月十四日根據公司條例(香港法例第622章)(「公司條例」)第16部向香港公司註冊處處長註冊為非香港公司，其香港主要營業地點位於香港上環永樂街77號Ovest 18樓，主要營業地點則位於16 Kian Teck Way, Singapore 628749。自二零一九年九月十九日起，本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司為萬疆資本有限公司的附屬公司，該公司於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立，同時為本公司的最終控股公司。萬疆資本有限公司由王凱莉女士全資擁有。

本公司為投資控股公司，其經營附屬公司於新加坡主要從事提供建築服務及物業投資業務。

綜合財務報表以新加坡元(「新元」)列報，其亦為本公司的功能貨幣。

2 應用新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則

於本年度強制生效的經修訂國際財務報告準則會計準則

於本年度，本集團已於編製綜合財務報表時首次應用以下由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈且於本集團於二零二四年十月一日或之後開始的年度期間強制生效的經修訂國際財務報告準則會計準則：

國際財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債
國際會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動
國際會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債
國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

於本年度應用該等修訂本對本集團本年度及／或過往年度的財務表現及狀況及該等綜合財務報表所載披露概無重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則

本集團尚未提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則：

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)	對金融工具分類及計量的修訂 ³
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資企業之間的資產出售或注資 ¹
國際財務報告準則會計準則(修訂本)	國際財務報告準則會計準則年度改進－第11冊 ³
國際會計準則第21號(修訂本)	缺乏可轉換性 ²
國際財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ⁴

¹ 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

本公司董事預期應用所有新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則將不會對可預見未來的綜合財務報表造成重大影響。

3 編製綜合財務報表的基準

本集團的綜合財務報表乃根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則會計準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及公司條例所規定適用披露。

綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟若干投資物業、合營下持有之投資物業及按公允值計量且其變動計入損益之金融資產，乃於各報告期末按公允值計量除外。

4 收益及分部資料

收益指本集團向外部客戶提供建築服務(包括土木工程、樓宇建築工程及其他配套服務)及物業投資(即來自投資物業及合營下持有之投資物業的租金收入)的已收及應收款項公平值。

(i) 來自客戶合約的收益分拆

	二零二五年 新元	二零二四年 新元
服務類別		
建築服務		
— 土木工程	60,281,956	51,993,643
— 樓宇建築工程	8,382	138,783
— 其他配套服務	823,940	3,335,050
	<hr/>	<hr/>
來自客戶合約的收益	61,114,278	55,467,476
	<hr/>	<hr/>
來自物業投資的租金	542,908	506,100
	<hr/>	<hr/>
分部收益 (附註4(iv))	61,657,186	55,973,576
	<hr/>	<hr/>
確認收益時間		
隨時間	61,114,278	55,467,476
	<hr/>	<hr/>
客戶類別		
公司	60,811,324	46,842,925
政府	302,954	8,624,551
	<hr/>	<hr/>
	61,114,278	55,467,476
	<hr/>	<hr/>

(ii) 客戶合約履約責任

本集團隨時間從提供建築服務產生收益。

(iii) 分配予客戶合約餘下履約責任的交易價格

下表列示於各報告期末分配予未完成履約責任的交易價格總額：

	二零二五年 新元	二零二四年 新元
土木工程		
一年內	62,243,178	62,533,662
一年以上及兩年以下	22,124,745	31,555,850
兩年以上及五年以下	9,635,353	28,813,731
	94,003,276	122,903,243

於年內，大多數向外部客戶提供服務的建築合約為期逾12個月(二零二四年：逾12個月)。

提供其他配套服務的所有履約責任為期一年或以下。根據國際財務報告準則第15號所允許，分配予該等未完成履約責任的交易價格不予披露。

(iv) 分部資料

向本公司執行董事(即本集團主要經營決策人(「主要經營決策人」))匯報資料乃為分配資源及評估表現。主要經營決策人審閱各分部的分部收益及所佔業績(經參考相應分部的毛利計量)。本集團擁有以下兩個經營分部：

- 建築服務：向政府及商業公司提供土木工程、樓宇建築工程及其他配套服務。
- 物業投資：租賃住宅及工業物業。

概無向主要經營決策人定期提供本集團資產及負債的分析以供審閱。

二零二五年 二零二四年
新元 新元

分部收益		
建築服務	61,114,278	55,467,476
物業投資	542,908	506,100
	<u>61,657,186</u>	<u>55,973,576</u>
分部業績		
建築服務	4,482,854	4,445,157
物業投資	428,087	353,934
	<u>4,910,941</u>	<u>4,799,091</u>
未分配：		
其他收入	124,292	341,780
其他收益及虧損	1,532,804	792,865
行政開支	(5,801,718)	(5,998,944)
(計提)／撥回金融資產及合約資產預期信貸虧損		
撥備，淨額	(1,007,242)	189,669
融資成本	(638,792)	(905,894)
分佔合營企業業績	(1,198)	(2,720)
	<u>(880,913)</u>	<u>(784,153)</u>

(v) 地區資料

本集團主要於新加坡(亦為原居地)經營業務。本集團的收益全部來自新加坡(二零二四年：100%)。本集團的非流動資產均位於新加坡。

(vi) 有關主要客戶的資料

年內，單獨貢獻本集團總收益逾10%的客戶收益如下：

	二零二五年 新元	二零二四年 新元
客戶I**	12,483,483	-*
客戶II**	-*	5,252,042
客戶III**	-*	7,281,481
客戶IV**	10,540,816	6,240,057
客戶V**	10,471,154	6,119,196
客戶VI**	-*	7,603,210

* 於報告期內，來自相關客戶的收益並無佔本集團的總收益逾10%。

** 收益乃來自提供建築服務。

5 其他收入

	二零二五年 新元	二零二四年 新元
政府補貼(附註(i))	18,970	30,745
來自租賃設備之租金收入	78,602	284,583
來自銀行存款之利息收入	9,281	26,452
其他(附註(ii))	17,439	-
	124,292	341,780

附註：

(i) 截至二零二五年及二零二四年九月三十日止年度之政府補貼主要包括就業補貼計劃。

所有政府補貼為已產生開支或虧損之補償或以向本集團提供即時財務支援為目的而並無任何未來相關的成本。概無需要滿足的特別條件或或然事項，亦不屬經常性支出。

(ii) 截至二零二五年九月三十日止年度，其他主要為保險索賠約16,390新元。

6 其他收益及虧損

	二零二五年 新元	二零二四年 新元
出售物業、廠房及設備淨收益	422,590	161,106
銷售廢料收益	312,669	149,019
匯兌淨收益／(虧損)	183,523	(443,243)
投資物業之公平值收益	540,000	910,000
合營下持有之投資物業之公平值收益	50,000	—
按公平值計量且其變動計入損益之金融資產之公平值收益	24,022	15,983

1,532,804 **792,865**

7 融資成本

	二零二五年 新元	二零二四年 新元
以下項目之利息：		
—銀行借款	446,577	618,395
—銀行透支	149,433	239,820
—租賃負債	42,782	47,679

638,792 **905,894**

8 除稅前虧損

除稅前虧損乃經扣除以下項目得出：

	二零二五年 新元	二零二四年 新元
物業、廠房及設備折舊：		
— 確認為服務成本	1,066,471	1,608,420
— 確認為行政開支	<u>1,066,604</u>	<u>977,302</u>
	<u>2,133,075</u>	<u>2,585,722</u>
與短期租賃相關開支	116,623	159,270
核數師酬金：		
— 年度審計費用	131,000	146,475
董事酬金	157,648	1,038,216
其他員工成本：		
— 薪金及其他福利	7,419,419	5,862,187
— 退休福利計劃供款	419,525	329,804
— 外籍工人徵費及技能開發徵費	<u>1,232,195</u>	<u>988,171</u>
總員工成本(包括董事酬金)：	9,228,787	8,218,378
— 確認為服務成本	5,968,082	5,618,669
— 確認為行政開支	3,260,705	2,599,709
確認為服務成本的材料成本	9,546,052	19,519,635
確認為服務成本的分包成本	<u>29,156,005</u>	<u>21,385,605</u>

9 所得稅

	二零二五年 新元	二零二四年 新元
稅項抵免包括：		
即期稅項		
— 新加坡企業所得稅(「企業所得稅」)	-	-
遞延稅項		
— 本年度	-	-
	-	-

新加坡企業所得稅根據新加坡附屬公司估計應課稅溢利的17% (二零二四年：17%) 計算。新加坡附屬公司於截至二零二五年及二零二四年九月三十日止年度可享有首筆10,000新元正常應課稅收入的75%稅項豁免及下一筆190,000新元的正常應課稅收入的進一步50%稅項豁免。

10 股息

本公司或集團實體於年內或年結日後概無宣派任何股息(二零二四年：無)。

11 每股虧損

	二零二五年	二零二四年
本公司擁有人應佔年內虧損(新元)	<u>(880,913)</u>	<u>(784,153)</u>
已發行普通股的加權平均數	<u>480,000,000</u>	<u>480,000,000</u>
每股基本及攤薄虧損(新分)	<u>(0.18)</u>	<u>(0.16)</u>

截至二零二五年及二零二四年九月三十日止年度的每股基本虧損乃基於本公司擁有人應佔年內虧損及已發行股份加權平均數計算。

每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，乃由於本集團於截至二零二五年及二零二四年九月三十日止年度並無可轉換為股份的攤薄證券。

12 貿易應收款項

	二零二五年	二零二四年
	新元	新元
貿易應收款項	7,059,238	8,299,673
減：預期信貸虧損撥備	<u>(1,182,903)</u>	<u>(337,689)</u>
	<u>5,876,335</u>	<u>7,961,984</u>

本集團授予客戶的信貸期一般為發票日期起30至35日(二零二四年：30至35日)。以下為各報告期末按發票日期呈列的貿易應收款項(扣除預期信貸虧損撥備)的賬齡分析：

	二零二五年 新元	二零二四年 新元
30日內	4,306,867	6,044,924
31日至60日	1,459,580	548,226
61日至90日	8,465	633,165
91日至180日	48,258	617,601
181日至1年	53,165	26,188
超過1年	—	91,880
	5,876,335	7,961,984

13 貿易及其他應付款項

	二零二五年 新元	二零二四年 新元
貿易應付款項	6,923,479	7,067,901
貿易應計款項	4,149,033	6,751,083
應付保留金*	3,217,797	3,633,979
	14,290,309	17,452,963
薪金及應付退休福利供款	1,243,651	1,006,944
按金	111,100	119,200
雜項費用	135,937	254,897
應付商品及服務稅	—	601,901
應計開支	244,853	572,655
	1,735,541	2,555,597
	16,025,850	20,008,560

* 應付分包商的保留金均為免息，須於保養期結束後付款，或根據相關合約訂明的條款於完成相關工程後一段期間(一般為12個月)內付款，因預計將於本集團的正常經營週期內支付，故分類為流動。

自供應商採購的平均信貸期介乎30至60日或須於交付時付款(二零二四年：30至60日或須於交付時付款)。

於各報告期末按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零二五年 新元	二零二四年 新元
30日內	2,523,921	2,775,586
31日至60日	3,176,005	1,777,400
61日至90日	683,545	1,070,868
超過90日	540,008	1,444,047
	<u>6,923,479</u>	<u>7,067,901</u>

管理層討論及分析

業務回顧及前景

本集團已成立逾25年，並於新加坡主要從事建築服務及物業投資業務。本集團致力於提供建築服務及解決方案，服務範圍包括(i)土木工程(包括道路工程、土方工程、渠務工程、護土及固土結構工程及土質改良工程)；(ii)以工業大廈為主的樓宇建築工程(包括地基工程、打樁工程、加建及改建工程及機電工程)；及(iii)其他配套服務(包括建築材料的物流及運輸服務)。本集團的物業投資業務主要包括住宅及工業物業租賃。

本集團之總收益由截至二零二四年九月三十日止年度約56.0百萬新元增加約5.7百萬新元至截至二零二五年九月三十日止年度約61.7百萬新元。毛利亦由截至二零二四年九月三十日止年度約4.8百萬新元增加約0.1百萬新元至截至二零二五年九月三十日止年度約4.9百萬新元。儘管經營表現有所改善，本集團仍錄得淨虧損由截至二零二四年九月三十日止年度約0.8百萬新元輕微增加約0.1百萬新元至截至二零二五年九月三十日止年度約0.9百萬新元。虧損幅度增加主要歸因於金融資產及合約資產的預期信貸虧損撥備淨額增加，部分抵銷其他收益增加以及年內收益及毛利整體提升。

參考新加坡貿易及工業部(「貿工部」)於二零二五年十一月二十一日發佈的新聞稿，新加坡二零二五年的國內生產總值增長預測已由先前預估的1.5%至2.5%上調至約4.0%。此修訂反映二零二五年第三季度的經濟表現優於預期，受惠於外部需求韌性及貿易緊張局勢緩和，該季度國內生產總值年增率達4.2%，季增率為2.4%。展望二零二六年，貿工部預期國內生產總值增長1.0%至3.0%。儘管預期多個關鍵領域將出現廣泛擴展，下行風險仍然存在。自二零二五年上半年以來，全球經濟不確定性雖有所緩和，但情勢仍顯脆弱。若關稅措施再度升級或地緣政治緊張局勢加劇，恐將加劇不確定性並打擊企業與消費者信心，從而導致招聘、投資及非必要支出出現收縮。

建築業錄得同比增長3.6%，較第二季的6.2%擴張幅度有所減緩。本季度增長乃由於公營界別及私營界別建築工程的擴張。按環比經季節性調整基準計算，建築業錄得收縮0.7%，較上一季度6.5%的擴張有所回落。受惠於公共住宅樓宇及土木工程的擴張，國內建築業預計將持續增長。

根據新加坡建設局（「建設局」）日期為二零二五年一月二十三日的媒體發佈，二零二五年建築需求總量的名義價值預計將達到470億新元至530億新元，或實質價值達350億新元至390億新元，較於二零一九年COVID疫情前的水平高出0.3%至11.7%。中期內，建設局預期年度建築需求於二零二六年至二零二九年將達致390億新元至460億新元，需求將由重大公私營項目支撐，包括樟宜機場5號航站樓、濱海灣金沙擴建工程、公營房屋計劃、高規格工業設施、教育及醫療發展項目、鐵路基建工程，以及兀蘭火車關卡延長及大士港等關鍵項目。

儘管新加坡建築業前景有所改善，本集團對溢利復甦及業務增長的預期仍保持審慎態度。儘管利率及通脹壓力已從峰值開始回落，但材料、勞工及分包成本壓力仍居高不下。在建設局強調的主要公私營項目持續推進的支持下，本集團預期行業狀況將於中長期逐步增強。

鑑於上文所述，本集團將透過提升生產力、增強技術能力、審慎理財以及提升工作團隊技能，繼續專注加強核心業務的業務策略。本集團相信能藉此加強競爭優勢，提升中標率，使本集團更善於迎合不斷變化的市場需求。

此外，本集團的財務狀況、經營業績及業務前景可能受若干風險及不明朗因素所影響。已識別的主要風險及不明朗因素如下：

- (i) 本集團依賴分包商執行項目，且倘分包費用有任何顯著增長，或任何分包商工程不合標準，則會對本集團的財務業績造成不利影響

本集團依賴分包商開展部分項目，此佔本集團於截至二零二五年九月三十日止年度之服務成本總額約51.3%（截至二零二四年九月三十日止年度：約41.8%）。倘執行本集團項目時，分包費用出現任何未能預測的波動，將

對本集團的盈利能力造成負面影響。此外，概無保證本集團的分包商將一直以可接受的標準提供服務，而本集團或會在修補不合標準工程(如有)方面產生額外時間及成本，其可能會導致成本超額或項目延遲。

(ii) 建築工程屬高度勞動密集，且本集團依賴穩定的員工供應以開展項目

概無保證員工供應及平均員工成本將一直維持穩定。倘員工成本出現顯著上升，而本集團或分包商需要通過增加工資以挽留員工，則本集團的員工成本及／或分包費用將會增加，因而會對本集團的盈利能力造成不利影響。此外，倘本集團未能吸引及挽留稱職的工作人員，或員工成本因熟練員工出現短缺而顯著增加，則本集團的競爭力及業務均會受損，因而對本集團的財務狀況、經營業績以及未來前景造成不利影響。

財務回顧

收益

本集團的收益主要來自(i)向公營及私營界別客戶提供土木工程、樓宇建築工程及其他配套服務(包括建築材料的物流及運輸服務)；及(ii)物業投資業務。

本集團的土木工程及樓宇建築服務於新基礎設施及樓宇發展、重建、加建及改建工程以及更新項目中需求廣泛，當中涉及住宅、商業及工業樓宇。就物業投資業務而言，本集團租賃工業及住宅物業，以從租戶賺取租金收入。

下表載列本集團按分部劃分的收益總額明細：

	截至九月三十日止年度			
	二零二五年		二零二四年	
	收益	佔總收益 千新元	收益	佔總收益 千新元
		百分比		百分比
建築服務				
土木工程	60,282	97.8	51,993	92.8
樓宇建築工程	8	—*	139	0.4
其他配套服務	824	1.3	3,335	5.9
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
物業投資	61,114	99.1	55,467	99.1
	543	0.9	506	0.9
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
總收益	61,657	100	55,974	100.0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

* 百分比少於0.1%。

本集團的收益由截至二零二四年九月三十日止年度約56.0百萬新元增加約5.7百萬新元或約10.2%至截至二零二五年九月三十日止年度約61.7百萬新元。增長主要源於土木工程業務收益增加約8.3百萬新元，該增長主要歸因於項目進度改善以及市場於年內對本集團土木工程服務的需求增強所致。

有關收益增長被來自其他配套服務的收益減少約2.5百萬新元所部分抵銷。該減少主要由於過往年度就拆卸船廠的打撈工程確認的一次性收益項目，而該收益於截至二零二五年九月三十日止年度並未重現所致。

物業投資之收益於截至二零二五年及二零二四年九月三十日止年度各年維持相對穩定為約0.5百萬新元。

服務成本

本集團的服務成本由截至二零二四年九月三十日止年度約51.2百萬新元增加約5.6百萬新元至截至二零二五年九月三十日止年度約56.7百萬新元。此增長主要由於與年內建築服務收益整體增長相符的項目相關成本上升所致，例如員工成本、分包商費用及與建築項目執行與進度相關的其他直接成本增加。

毛利及毛利率

本集團的毛利由截至二零二四年九月三十日止年度約4.8百萬新元增加約0.1百萬新元至截至二零二五年九月三十日止年度約4.9百萬新元。相應地，本集團的毛利率由截至二零二四年九月三十日止年度約8.6%減少0.6個百分點至截至二零二五年九月三十日止年度約8.0%。毛利率下跌乃主要由於截至二零二五年九月三十日止年度來自其他配套服務的毛利較截至二零二四年九月三十日止年度有所減少，惟被本集團於截至二零二五年九月三十日止年度因成本管理湊效令在建工程項目的毛利率上升所部分抵銷。

其他收入

本集團的其他收入由截至二零二四年九月三十日止年度約0.3百萬新元減少約0.2百萬新元至截至二零二五年九月三十日止年度約0.1百萬新元。其他收入減少乃主要由於租賃設備的租金收入減少約0.2百萬新元。

其他收益及虧損

本集團的其他收益及虧損由截至二零二四年九月三十日止年度約0.8百萬新元增加約0.7百萬新元至截至二零二五年九月三十日止年度約1.5百萬新元。其他收益及虧損增加乃主要由於(i)出售物業、廠房及設備收益淨額增加約0.2百萬新元；(ii)截至二零二五年九月三十日止年度的匯兌收益淨額約為0.2百萬新元，而過往年度則為匯兌虧損淨額約0.4百萬新元；及(iii)銷售廢料收益增加約0.2百萬新元所致。

有關增加被投資物業之公平值收益減少約0.4百萬新元所部分抵銷。

行政開支

本集團的行政開支由截至二零二四年九月三十日止年度約6.0百萬新元減少約0.2百萬新元至截至二零二五年九月三十日止年度約5.8百萬新元。行政開支減少乃主要由於年內專業費用減少所致。

計提／撥回金融資產及合約資產的預期信貸虧損撥備淨額

本集團於截至二零二五年九月三十日止年度錄得計提金融資產及合約資產的預期信貸虧損撥備淨額約1.0百萬新元，而截至二零二四年九月三十日止年度則錄得撥回金融資產及合約資產的預期信貸虧損撥備的收益淨額約0.2百萬新元。此乃主要由於經考慮客戶的信貸狀況及當前的經濟狀況後對若干貿易及其他應收款項的可收回性進行更為審慎的評估所致。

融資成本

本集團的融資成本由截至二零二四年九月三十日止年度約0.9百萬新元減少約0.3百萬新元至截至二零二五年九月三十日止年度約0.6百萬新元。有關減少乃主要由於截至二零二五年九月三十日止年度銀行借款(包括在合營下持有者)有所減少。

分佔合營企業業績

本集團分佔合營企業虧損由截至二零二四年九月三十日止年度約3,000新元減少約2,000新元至截至二零二五年九月三十日止年度約1,000新元。合營企業繼續暫停業務，所確認的金額指行政活動所產生的附帶開支。該減少主要由於合營企業於年內確認的行政開支有所下降。

所得稅

由於本集團於截至二零二五年及二零二四年九月三十日止年度概無產生應課稅溢利，因此並無作出所得稅撥備。

年內虧損

鑑於上述因素，本集團年內淨虧損由截至二零二四年九月三十日止年度約0.8百萬新元增加約0.1百萬新元至截至二零二五年九月三十日止年度約0.9百萬新元。

末期股息

董事會已議決不建議就截至二零二五年九月三十日止年度宣派末期股息(截至二零二四年九月三十日止年度：無)。

流動資金、財務資源及資本架構

本集團管理其資本，以確保能持續經營，並透過在債項與權益之間作出最佳平衡，為股東帶來最大回報。本集團有關管理資本的目標、政策或程序的整體策略自二零一九年九月本公司股份藉股份發售(「股份發售」)上市(「上市」)以來維持不變。本集團的資本架構包含債務(包括銀行透支、銀行借款(包括合營下持有之銀行借款)以及租賃負債)，扣除銀行存款、銀行結餘及現金以及本公司擁有人應佔權益(包括股本及儲備)。自上市以來，本集團的資本架構並無任何重大變動。

本集團透過銀行結餘及現金、借款以及股份發售所得款項淨額滿足其營運資金、資本開支及其他流動資金需求。本集團管理層定期檢討集團資本結構。

本集團採納審慎的現金及理財政策。本集團的現金主要以新元及港元計值，一般存入若干金融機構。

於二零二五年九月三十日，本集團擁有銀行結餘及現金約3.1百萬新元，相比於二零二四年九月三十日約為6.1百萬新元。於二零二五年九月三十日，本集團擁有銀行透支、銀行借款(包括合營下持有之銀行借款)以及租賃負債總額約15.6百萬新元，相比於二零二四年九月三十日約為18.6百萬新元。

資產負債比率

資產負債比率乃按年末日期所有銀行透支、銀行借款(包括在合營下持有的銀行借款)及租賃負債除以總權益計算，並以百分比列示。於二零二五年九月三十日，本集團的資產負債比率約為59.4% (於二零二四年九月三十日：約68.3%)。資產負債比率下降乃主要由於於二零二五年九月三十日，本集團的銀行借款(包括合營下持有之銀行借款)減少所致。

集團資產押記

於二零二五年九月三十日，本集團已質押(i)約0.3百萬新元(於二零二四年九月三十日：約0.5百萬新元)的已質押銀行存款；(ii)賬面值約6.1百萬新元(於二零二四年九月三十日：約6.3百萬新元)的自住物業；(iii)賬面值約12.0百萬新元(於二零二四年九月三十日：約11.5百萬新元)的投資物業；及(iv)賬面值約4.3百萬新元(於二零二四年九月三十日：約4.3百萬新元)的合營下持有之投資物業予銀行，以獲得銀行融資(包括銀行借款)。

庫務政策

本集團就其庫務政策採取審慎的理財方針，因此全年保持良好的財務狀況。董事會密切監控本集團的流動資金狀況，以確保本集團資產、負債及其他承擔的流動資金結構能時刻滿足其資金需求。

外匯風險

本集團主要在新加坡經營業務。大部分經營交易及收益以新元結算，且本集團的資產及負債主要以新元計值。然而，於二零二五年九月三十日，本集團以港元計值的若干銀行結餘約為2.6百萬新元，令本集團面臨外幣風險。本集團並無外匯對沖政策。然而，本集團會通過密切關注外幣匯率變動來管理有關風險，如有必要將考慮對沖重大外匯風險。

所持有重大投資

本集團的重大投資包括投資物業及於合營下持有之投資物業。

投資物業

下表載列於所示日期的投資成本、公平值及相對本集團總資產的規模：

重大投資	用途	租賃土地 總年期	於二零二五年九月三十日			於二零二四年九月三十日		
			投資成本 (新元)	公平值 (新元)	佔本集團 總資產的 百分比	投資成本 (新元)	公平值 (新元)	佔本集團 總資產的 百分比
21 Toh Guan Road East #01-10, Singapore 608609	商業	60(自 一九九七年 十二月一日起)	992,640	1,800,000	3.0%	992,640	1,650,000	2.4%
21 Toh Guan Road East #01-11, Singapore 608609	商業	60(自 一九九七年 十二月一日起)	1,667,700	1,800,000	3.0%	1,667,700	1,650,000	2.4%
45 Hillview Avenue #01-05, Singapore 669613	住宅	999(自 一八八三年 五月十九日起)	1,334,600	2,500,000	4.2%	1,334,600	2,480,000	3.6%
45 Hillview Avenue #01-06, Singapore 669613	住宅	999(自 一八八三年 五月十九日起)	1,334,600	2,500,000	4.2%	1,334,600	2,470,000	3.5%
11 Kang Choo Bin Road #01-01, Singapore 548315	住宅	999(自 一八八三年 二月十九日起)	1,264,075	1,510,000	2.6%	1,264,075	1,440,000	2.1%
11 Kang Choo Bin Road #01-03, Singapore 548315	住宅	999(自 一八八三年 二月十九日起)	1,529,979	1,890,000	3.2%	1,529,979	1,770,000	2.5%
總計			<u>8,123,594</u>	<u>12,000,000</u>	<u>20.2%</u>	<u>8,123,594</u>	<u>11,460,000</u>	<u>16.5%</u>

於合營下持有之投資物業

下表載列於所示日期的投資成本、公平值及相對本集團總資產的規模：

重大投資	用途	本集團之擁 租賃土地 總年期	本集團 有權 權益比例	於二零一五年九月三十日			於二零一四年九月三十日		
				投資成本 (新元)	本集團 應佔的 公平值 (新元)	佔本集團 總資產的 百分比	投資成本 (新元)	本集團 應佔的 公平值 (新元)	佔本集團 總資產的 百分比
114 Lavender Street, #01-68 CT Hub 2, Singapore 338729 (附註(i))	商業	63(自 二零一二年一 月十二日起)	50%	4,985,271	4,300,000	7.2%	4,985,271	4,250,000	6.1%
總計				4,985,271	4,300,000	7.2%	4,985,271	4,250,000	6.1%

附註：

- (i) 該物業乃為與Poh Wah Group Pte Ltd.在合營下持有。

投資物業(包括合營下持有的物業)的公平值乃根據使用直接比較法的獨立專業估值釐定，反映該等物業按現況交吉出售，並參考有關市場上最近可得可資比較的銷售交易。於年內，估值技術概無任何變動。

本公司就投資物業及於合營下持有之投資物業之投資策略

本集團的策略是持續建立一個投資物業組合，藉以為本集團整體業務開拓另一個穩定及持續的收入來源以及分散建造業發生任何潛在變化所構成的風險，並實現潛在資本增值。根據當前市況(即價格及合理回報)，本集團將會不時透過(i)識別具有增值潛力的投資物業；及(ii)持續評估現有投資組合併出售或替換表現遜色的投資物業，鞏固其物業投資業務。

除本公告所披露者外，於截至二零二五年九月三十日止年度，本集團並無持有其他重大投資。

附屬公司及聯營公司或合營企業的重大收購及出售事項

於截至二零二五年九月三十日止年度，本集團並無有關附屬公司及聯營公司或合營企業的重大收購或出售事項。

有關重大投資或資本資產的未來計劃

除本公司於二零一九年八月二十九日的招股章程(「招股章程」)及本公告所披露者外，於二零二五年九月三十日，本集團並無有關重大投資或資本資產的其他未來計劃。

僱員及薪酬政策

於二零二五年九月三十日，本集團共僱有180名僱員(於二零二四年九月三十日：184名僱員)(不包括董事)。截至二零二五年九月三十日止年度的員工成本總額約為9.2百萬新元(截至二零二四年九月三十日止年度：約8.2百萬新元)，包括董事酬金、薪金、工資及其他員工福利、供款及退休計劃。

為吸引及挽留高素質員工以及確保本集團保持平穩營運，本集團的僱員薪酬政策及待遇定期予以檢討。本集團的僱員薪金及福利水平具有競爭力(經參考市況以及個人資歷及經驗)。本集團向僱員提供充分的工作培訓，使彼等具備實踐知識及技能。除中央公積金或強制性公積金等法定退休金計劃供款及在職培訓計劃外，本集團可能會根據個人表現評估及市況向僱員進行加薪及授予酌情花紅。本公司薪酬委員會檢討董事酬金時已考慮本集團的經營業績、市場競爭力、個人表現及績效，並經董事會批准。

履約保證金

於二零二五年九月三十日，本集團作出以本集團客戶為受益人的履約保證金約12.3百萬新元(於二零二四年九月三十日：約14.0百萬新元)，作為妥善履行及遵守本集團與客戶所訂立合約項下責任之擔保。履約保證金將於合約完成後解除。

資本開支及資本承擔

於截至二零二五年九月三十日止年度，本集團購置物業、廠房及設備項目約0.4百萬新元(截至二零二四年九月三十日止年度：約3.4百萬新元)。

於二零二五年九月三十日，本集團並無重大資本承擔(於二零二四年九月三十日：無)。

股權變動及充足公眾持股量

於二零二五年七月二十九日，萬疆資本有限公司(「**萬疆資本**」)(作為買方)與Alpine Treasure Limited(作為賣方)訂立買賣協議(「**買賣協議**」)，內容有關以總現金代價222,800,000港元(即每股待售股份約0.6189港元)買賣360,000,000股本公司股份(「**待售股份**」)，相當於本公司已發行股本總額之75.0%。萬疆資本由王凱莉女士全資擁有。於買賣協議日期，王女士並無於本公司任何股份中持有權益。

待售股份之買賣已於二零二五年八月八日完成。緊隨完成後，萬疆資本及其一致行動人士擁有360,000,000股本公司股份，佔本公司已發行股本總額約75.0%。根據香港公司收購及合併守則，萬疆資本須就其與一致行動人士尚未擁有的本公司所有已發行股份(「**要約股份**」)提出強制性無條件現金要約。華泰金融控股(香港)有限公司代表萬疆資本作出要約(「**要約**」)，以現金每股要約股份0.6189港元收購所有要約股份。

要約已於二零二五年九月二十五日結束(「**結束日期**」)。萬疆資本接獲有關要約下合共6,000股要約股份之有效接納，佔於結束日期本公司已發行股本總額約0.001%。因此，萬疆資本及其一致行動人士於緊隨要約結束後於360,006,000股本公司股份中擁有權益，佔本公司已發行股本總額約75.001%。因此，本公司於緊隨要約結束後不符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第8.08(1)(a)及第13.32(1)條所載25%的最低公眾持股量規定。本公司向聯交所申請臨時豁免嚴格遵守上市規則第8.08(1)(a)及第13.32(1)條，期間由結束日期起至二零二五年九月二十六日止(包括首尾兩日)(「**豁免期**」)，以容許萬疆資本恢復本公司的最低公眾持股量。於二零二五年九月三十日，聯交所授予本公司臨時豁免，於豁免期內無須嚴格遵守上市規則第8.08(1)(a)及第13.32(1)條。

於二零二五年九月二十六日，萬疆資本於公開市場上向獨立第三方出售合共6,000股本公司股份，相當於本公司已發行股本總額約0.001%。因此，本公司的最低公眾持股量已恢復至上市規則第8.08(1)(a)及13.32(1)條規定的已發行股份總數25%。

除上文所披露者外，根據本公司公開可獲得的資料及就董事所知，董事確認，本公司於截至二零二五年九月三十日止年度及直至本公告日期一直維持上市規則所規定的充足公眾持股量。

企業管治

截至二零二五年九月三十日止年度，(除下文所披露者外)本公司已遵守上市規則附錄C1企業管治守則(「**企業管治守則**」)第二部分所載守則條文。

於二零二五年九月二十六日，本公司委任王女士為行政總裁。於有關委任後，王女士現兼任董事會主席及本公司行政總裁，此舉偏離企業管治守則之守則條文C.2.1，當中規定主席與行政總裁的角色應有區分，不應由同一人士兼任。儘管如此，董事會相信，由同一人士兼任主席及行政總裁可確保本集團貫徹之領導，並使本集團之整體策略規劃更具成效及效率。董事會亦相信，現時董事

會由經驗豐富之優秀人才組成，並擁有足夠數目之獨立非執行董事，現有安排將不會損害權力與權限兩者之平衡，亦能有效確保兩者之平衡。因此，董事會認為，在此情況下偏離企業管治守則之守則條文C.2.1屬適當。

董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄C3所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為本集團董事及相關僱員進行證券交易的行為守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等於截至二零二五年九月三十日止年度一直全面遵守標準守則及有關董事進行證券交易的行為守則。

購股權計劃

本公司於二零一九年八月二十三日採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃之主要條款概述於招股章程附錄五。購股權計劃之目的，是為吸引及挽留本集團優秀人才、為本集團的僱員(全職及兼職)、董事、諮詢師、顧問、分銷商、承建商、供應商、代理、客戶、業務合夥人或服務供應商提供額外獎勵，以促進本集團業務之成功。自二零一九年八月二十三日採納以來，概無根據購股權計劃已授出、同意將予授出、行使、註銷、沒收或失效的購股權，且於二零二五年九月三十日並無尚未行使的購股權。

競爭性權益

董事確認，本公司控股股東及其各自的緊密聯繫人於截至二零二五年九月三十日止年度概無於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)中擁有權益而根據上市規則第8.10條須予披露。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二五年九月三十日止年度，本公司及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(包括銷售本公司庫存股)。

報告期後事項

有關出售該物業的須予披露交易

於二零二五年十一月十日，本公司的間接全資附屬公司昇德發展私人有限公司與Poh Wah Group Pte. Ltd. (各自為一名「賣方」)向一名獨立第三方2K Property Pte Ltd. (「買方」)授予日期為二零二五年十一月十日之選購權，據此，賣方同意以代價8.8百萬新元將彼等共同擁有位於114 Lavender Street #01-68, CT Hub 2, Singapore 338729之物業(「該物業」)售予買方，而買方則有權購買該物業。代價8.8百萬新元乃由賣方與買方經參考由獨立估值師按直接比較法評估該物業於二零二五年十月八日之估值8.6百萬新元後公平磋商釐定。於二零二五年十一月十三日，買方行使選購權以向賣方購買該物業。買賣須於二零二五年十二月三十日完成。預期本集團會將出售事項之所得款項淨額用作一般營運資金及償還昇德發展私人有限公司之現有債務。

於本公告日期，賣方已收取代價約440,000新元。有關是次須予披露交易的更多詳情載於本公司日期為二零二五年十一月十日及二零二五年十一月十三日的公告。

有關上海米塔集收購事項的關連交易以及有關租賃服務框架協議年度上限的持續關連交易

於二零二五年十二月十五日，本公司透過其間接全資附屬公司上海瑞靈谷企業管理有限公司(作為買方)與米塔集文化(上海)有限責任公司(作為賣方)訂立股權轉讓協議以收購上海米塔集文化發展有限公司(「上海米塔集」)的100%股權，總代價為人民幣1.5百萬元(「上海米塔集收購事項」)。上海米塔集收購事項已於二零二五年十二月十五日完成。

米塔集文化(上海)有限責任公司及上海米塔集均為本公司董事兼控股股東王女士的聯繫人，並為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，上海米塔集收購事項構成本公司一項獲全面豁免的關連交易。

於二零二五年十二月十五日，上海米塔集與本公司關連人士的聯繫人新城控股集團股份有限公司(「新城控股」)訂立租賃服務框架協議(「租賃服務框架協議」)。根據租賃服務框架協議，新城控股將向上海米塔集提供租賃及物業管理服務，期限由取得獨立股東批准之日起至二零二七年十二月三十一日。租賃服務框架協議項下擬進行之交易受限於年度上限，截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止曆年分別為人民幣1.5百萬元、人民幣40.0百萬元及人民幣40.0百萬元。

根據上市規則第十四A章，租賃服務框架協議及其項下擬進行之交易構成本公司的持續關連交易，須遵守申報、公佈、獨立股東批准及年度審閱規定。本公司將向股東寄發一份載有(其中包括)(i)租賃服務框架協議及年度上限之詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件；及(iv)股東特別大會通告之通函，連同代表委任表格。

有關上海米塔集收購事項及租賃服務框架協議項下擬進行交易之進一步詳情載於本公司日期為二零二五年十二月十五日的公告。

獨立核數師審閱全年業績公告

國衛會計師事務有限公司(「國衛」)已審閱並將本公告所載本集團截至二零二五年九月三十日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收入表及相關附註所載數字與本集團本年度的綜合財務報表初稿所載金額核對一致。國衛就此方面所進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則受委聘進行鑒證工作，故國衛並無就本公告發表任何鑒證意見。

審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)已審閱全年業績，並與本公司管理層及國衛討論本集團所採納之會計原則及常規。審核委員會認為，編製有關業績符合適用會計準則及規定以及上市規則，且已作出充分披露。

刊發全年業績公告及年報

本全年業績公告已刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.singtec.com.sg)。本公司截至二零二五年九月三十日止年度之年報將適時刊登於上述網站並供本公司股東查閱。

承董事會命
中國新零售供應鏈集團有限公司
主席兼執行董事
王凱莉

香港，二零二五年十二月三十日

於本公告日期，執行董事為王凱莉女士及丁紫儀女士；及獨立非執行董事為陸國強先生、謝肖琳女士及陸燕軍先生。