

中國新零售供應鏈集團有限公司

China Next-Gen Commerce and Supply Chain Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：3928



2025

年報

目錄

2	公司資料
4	主席報告
6	管理層討論及分析
17	董事及高級管理層履歷
19	企業管治報告
30	董事會報告
43	環境、社會及管治報告
79	獨立核數師報告
86	綜合損益及其他全面收入表
87	綜合財務狀況表
89	綜合權益變動表
90	綜合現金流量表
92	綜合財務報表附註
170	財務資料概要





董事會

執行董事

王凱莉女士(主席)

(自二零二五年九月四日起獲委任)

丁紫儀女士(自二零二五年九月四日起獲委任)

何志康先生(主席)

(自二零二五年九月二十五日起辭任)

張天德先生(自二零二五年九月二十五日起辭任)

非執行董事

羅嘉榮先生(自二零二五年九月二十五日起辭任)

獨立非執行董事

陸國強先生(自二零二五年九月二十五日起獲委任)

謝肖琳女士(自二零二五年九月二十五日起獲委任)

陸燕軍先生(自二零二五年九月二十五日起獲委任)

譚德機先生(自二零二五年九月二十五日起辭任)

李濤先生(自二零二五年九月二十五日起辭任)

陳雲霞女士(自二零二五年九月二十五日起辭任)

陳國榮先生

(自二零二四年十一月二十九日起辭任)

審核委員會

謝肖琳女士(主席)

(自二零二五年九月二十五日起獲委任)

陸國強先生(自二零二五年九月二十五日起獲委任)

陸燕軍先生(自二零二五年九月二十五日起獲委任)

譚德機先生(主席)

(自二零二五年九月二十五日起辭任)

李濤先生(自二零二五年九月二十五日起辭任)

陳雲霞女士(自二零二五年九月二十五日起辭任)

陳國榮先生

(自二零二四年十一月二十九日起辭任)

薪酬委員會

陸國強先生(主席)

(自二零二五年九月二十五日起獲委任)

丁紫儀女士(自二零二五年九月二十五日起獲委任)

謝肖琳女士(自二零二五年九月二十五日起獲委任)

陳雲霞女士(主席)

(自二零二五年九月二十五日起辭任)

譚德機先生(自二零二五年九月二十五日起辭任)

李濤先生(自二零二五年九月二十五日起辭任)

陳國榮先生(主席)

(自二零二四年十一月二十九日起辭任)

提名委員會

王凱莉女士(主席)

(自二零二五年九月二十五日起獲委任)

陸國強先生(自二零二五年九月二十五日起獲委任)

陸燕軍先生(自二零二五年九月二十五日起獲委任)

何志康先生(主席)

(自二零二五年九月二十五日起辭任)

譚德機先生(自二零二五年九月二十五日起辭任)

陳雲霞女士(自二零二五年九月二十五日起辭任)

陳國榮先生

(自二零二四年十一月二十九日起辭任)

公司秘書

梁佳穎女士(自二零二五年九月二十五日起獲委任)

丁紫儀女士(自二零二五年九月二十五日起獲委任，
並自二零二五年十月十六日起辭任)

羅嘉榮先生(自二零二五年三月三十一日起獲委任，
並自二零二五年九月二十五日起辭任)

馮美玲女士(自二零二五年三月三十一日起辭任)

授權代表

丁紫儀女士(自二零二五年九月二十五日起獲委任)

梁佳穎女士(自二零二五年九月二十五日起獲委任)

何志康先生(自二零二五年九月二十五日起辭任)

羅嘉榮先生(自二零二五年三月三十一日起獲委任，
並自二零二五年九月二十五日起辭任)

馮美玲女士(自二零二五年三月三十一日起辭任)



公司資料



本公司法律顧問

有關香港法律
方達律師事務所
香港中環
康樂廣場8號
交易廣場一期
26樓



註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111 Cayman Islands

新加坡總部及主要營業地點

16 Kian Teck Way
Singapore 628749

香港主要營業地點

香港上環
永樂街77號
Ovest
18樓

股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive PO Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

股份過戶登記分處

寶德隆證券登記有限公司
香港北角
電氣道148號21樓2103B室

主要往來銀行

大華銀行有限公司
星展銀行有限公司

核數師

國衛會計師事務所有限公司
執業會計師
香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

公司網站

www.singtec.com.sg

股份代號

3928



各位股東：

本人謹代表中國新零售供應鏈集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」或「我們」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然向我們的股東呈列本集團截至二零二五年九月三十日止年度的年報。

本集團於回顧財政年度內，業務運作趨於穩定且執行嚴謹。在新加坡宏觀經濟環境逐步改善之際，建築業仍面臨持續的成本與信貸挑戰，本集團致力強化核心業務、提升財務紀律，並為實現可持續的業務轉型奠定基礎。

截至二零二五年九月三十日止年度，本集團錄得總收益約61.7百萬新元，較上一個財政年度增加約10.2%。增加乃主要由於土木工程項目進展加快，此情況與管理層討論及分析(「管理層討論及分析」)所載分析一致。毛利溫和增長至約4.9百萬新元，而毛利率則下降0.6%至約8.0%，反映勞動力、分包及物料成本上升，以及其他配套服務的貢獻利潤率下降。本集團於本年度錄得淨虧損約0.9百萬新元，而去年則錄得淨虧損約0.8百萬新元。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。

於本年內，新加坡的經濟展現出韌性，得益於更強勁的外部需求以及公私營領域建築活動的擴張。正如管理層討論與分析所強調，建築業持續受益於穩定的基建、公共房屋及土木工程項目供應。與此同時，勞動力供應、分包成本及物料價格帶來的成本壓力依然存在。在此背景下，本集團持續採取審慎且紀律嚴明的項目投標與執行策略，優先考量風險調整後回報、現金流管理及營運效率。

本集團全年維持穩健的財務狀況。於二零二五年九月三十日，本集團的資產負債比率改善至約59.4%，而上一個年度則為約68.3%，主要由於銀行借款減少。董事會認為，本集團的流動資金狀況及可獲得的銀行融資足以滿足營運及營運資金需求。截至二零二五年九月三十日止年度概無宣派股息，與往年一致，由於董事會認為適宜保留資源以支持營運穩定及未來增長。



主席報告



展望未來，董事會認為本集團正處於提升基礎的穩定期。儘管短期營運環境仍競爭激烈，但根據建設局所述，新加坡建築業的中長期前景將受惠於持續的公營及私營項目。本集團將繼續專注於：(a)強化核心土木工程與建築能力；(b)透過更佳項目管理及資源規劃提升產能及成本控制；(c)維持審慎理財方針；及(d)投資於人力資源發展以鞏固長期競爭力。本集團將持續審慎管理物業投資組合，以提供穩定租金收入及潛在長期價值，與建築業務互補。

於報告期後，本集團策略性進入高增長的潮流玩具新興市場。我們深知情感共鳴與個性化表達已成為當今消費市場中產品吸引力的核心驅動力。根據中國社會科學院等權威機構預測，中國潮流玩具產業總規模預計將於二零二六年突破人民幣1,100億元，未來仍將保持高速增長態勢。

為此，本集團計劃採取以知識產權(「IP」)為核心的雙軌策略，專注於原創IP孵化與跨品牌合作，持續推出滿足消費者情感需求的商品。同時，透過深度整合線下沉浸式體驗空間與線上數字社群，我們計劃構建全渠道營運生態系統。展望未來，本集團將憑藉精準的戰略定位與高效的營運系統，將潮流玩具業務發展為新業務增長點，持續推動業績增長，為股東創造長期價值。

謹代表董事會，本人衷心感謝管理層及全體員工於年內展現的投入和韌性。本人亦衷心感謝客戶、業務夥伴、銀行及股東持續的信任與支持。我們將持續致力於完善的企業管治、透明度，並為股東創造可持續的長期價值。

中國新零售供應鏈集團有限公司

主席兼執行董事

王凱莉

二零二五年十二月三十日





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。

管理層討論及分析

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。

鑒於上文所述，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 百分比	收益	佔總收益 百分比
	千新元		千新元	
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
	61,114	99.1	55,467	99.1
物業投資	543	0.9	506	0.9
總收益	61,657	100	55,974	100.0

* 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。





管理層討論及分析




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

鑒於上述因素，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。




管理層討論及分析



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			8,123,594	12,000,000	20.2%	8,123,594	11,460,000	16.5%



管理層討論及分析

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	租賃土地 總年期	本集團之 擁有權 權益比例	於二零二五年九月三十日			於二零二四年九月三十日		
				本集團 應佔的 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	本集團 應佔的 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)識別日後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。

除上文所披露者外，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」)及本年報所披露者外，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(「Alpine Treasure」)(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(「王女士」)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。

管理層討論及分析

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年報日期一直維持上市規則所規定的充足公眾持股量。

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。買賣已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。

於本年報日期，賣方已收取代價約440,000新元。有關此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。根據上市規則第十四A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。



董事及高級管理層履歷

執行董事

王凱莉女士(「王女士」)，26歲，於二零二五年九月四日獲委任為本公司執行董事，於二零二五年九月二十五日獲委任為董事會主席並於二零二五年九月二十六日獲委任為本公司行政總裁。王女士亦為本集團若干附屬公司的董事。王女士為萬疆資本有限公司之唯一股東兼唯一董事。自二零二四年十月起，彼一直擔任星峰投資有限公司(一間從事投資控股之私人公司)之董事，主要負責物色及評估投資機會。王女士於二零二一年七月取得北京大學之文學學士學位、於二零二三年三月取得悉尼大學之策略公共關係碩士學位及於二零二四年十二月取得倫敦大學學院之文學碩士學位，主修數碼媒體：教育。

丁紫儀女士(「丁女士」)，33歲，於二零二五年九月四日獲委任為執行董事，並於二零二五年九月十日獲委任為本公司副總經理。丁女士現為星峰投資有限公司之副總經理，彼主要負責對投資項目進行研究及盡職審查，確保監管合規及監督風險控制措施的實施。在此之前，丁女士於二零一六年五月至二零二五年六月在廣東信達律師事務所任職九年，其最後職位為合夥人，專責資本市場、合併及收購、企業合規、重組、融資及其他證券交易。丁女士於二零一四年取得國際關係學院的法學學士學位，其於二零一六年取得香港城市大學的國際經濟法碩士學位。

獨立非執行董事

陸國強先生，63歲，於二零二五年九月二十五日獲委任為獨立非執行董事。陸國強先生於商業房地產及零售行業擁有豐富經驗。自二零零七年七月起至二零二四年七月退任，陸國強先生曾任職於上海月星環球家飾博覽中心有限公司(一間中國民營企業集團，主要從事(其中包括)商業房地產及零售業務以及投資及國際貿易業務)，最後職位為顧問室主任。於一九九五年至二零零五年，彼任職於常州家電城(其後於二零零零年改組為江蘇金太陽家有限公司)，最後職位為董事長兼總經理。陸國強先生於二零零二年取得中央黨校函授大學法律學士學位。

謝肖琳女士(「謝女士」)，59歲，於二零二五年九月二十五日獲委任為獨立非執行董事。謝女士於財務、審計及估值領域擁有逾30年經驗。彼於一九九六年十一月加入江蘇中企華中天資產評估有限公司，現任董事長，負責監督整體業務營運及管理。在此之前，於一九八六年七月至一九九六年十月，彼曾於江蘇華僑友誼股份有限公司擔任財務部經理。謝女士自二零二二年一月起擔任江蘇恒太照明股份有限公司(一間於北京證券交易所上市之公司，股票代碼：873339)及自二零二三年八月起擔任常州三協電機股份有限公司(一間於北京證券交易所上市之公司，股票代碼：920100)之獨立董事。於二零一七年三月至二零二四年六月，彼曾擔任龍利得智慧科技股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市之公司，股票代碼：300883)之獨立董事。謝女士於一九九八年七月取得蘇州大學會計學士學位。

謝女士自一九九五年十一月起成為中國註冊會計師協會會員，自一九九九年九月起成為中國註冊稅務代理人，自二零零三年一月起成為中國註冊房地產估價師及自二零二五年起成為中國資產評估師協會註冊資產評估師。彼現亦為中國資產評估師協會理事、江蘇省資產評估協會副會長、常州市註冊會計師協會理事及中國資產評估協會珠寶首飾藝術品評估專業委員會委員。

陸燕軍先生，49歲，於二零二五年九月二十五日獲委任為獨立非執行董事。陸燕軍先生於法律行業擁有接近25年經驗。彼目前為上海段和段律師事務所之高級合夥人，自二零二三年四月起擔任該職位，專責處理不良金融資產處置及企業破產重組方面之事務。陸燕軍先生於二零零一年二月至二零零五年六月任職於江蘇博愛星律師事務所及於二零零五年七月至二零二三年三月任職於博愛星(上海)律師事務所，最後職位為主任律師。陸燕軍先生於二零零五年取得東南大學法律本科學歷。

高級管理層

許洲昌先生，49歲，獲調任為聯席行政總裁，自二零二五年九月二十六日起生效。許先生於二零二一年十一月二十六日至二零二四年九月二十五日曾為本公司執行董事。彼主要負責本集團整體項目監督及管理。許先生於新加坡建造業擁有逾20年經驗。彼於二零零四年八月加入本集團擔任工地工程師。彼其後分別自二零零五年二月、二零零九年四月及二零一零年十二月晉升為項目經理、建築經理及總經理。彼已獲委任為本公司所有全資附屬公司之董事。許先生於加入本集團前自二零零一年八月至二零零三年十一月於Thye Siang Hoe Kee Contractor Pte Ltd擔任現場工程師。彼自二零零三年十一月至二零零四年七月於Ang Tong Seng Brothers Enterprise Pte Ltd擔任項目工程師。許先生於二零零一年六月從新加坡南洋理工大學取得(土木)工程學士學位。彼亦於二零一零年十一月修畢新加坡環境學院環境監控專員課程，並於二零一五年八月修畢新加坡建設局建築法例及合約證書課程。



企業管治報告

企業管治為董事會制定決策及建立業務提供框架。本公司致力達致良好企業管治，專注為股東創造長期可持續增長，並為全體股東提供長期價值。有效的企業管治結構令本公司對評估及管理、風險及機遇有進一步的了解。本公司已採納上市規則附錄C1的企業管治守則（「**企業管治守則**」）所載的所有守則條文作為其企業管治常規的守則。

於截至二零二五年九月三十日止年度（「**本年**」）內，本公司已遵守企業管治守則第二部分所載守則條文（下文所披露者除外）。

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。

董事會

本公司由董事會規管，而董事會負責整體管理、制定業務策略及監督本集團營運以及就本集團的策略、表現、資源及行為準則提供獨立判斷。董事會制定本集團整體政策、策略及指引，以發展其業務及提升股東價值。

董事會於本年全年度定期舉行會議，以制定整體策略、監督本集團的業務發展及財務表現。董事會已向管理層委派若干職責及權限，以處理整體項目監督及管理、監督財務及會計營運以及監督人力資源及行政事宜。

董事會已設立機制，確保董事會能獲取獨立意見。獨立非執行董事（「**獨立非執行董事**」）支持董事會有效履行職務及職責，並為董事會帶來獨立意見。此外，董事會、董事會委員會或個別董事可於履行職責以及於執行董事職務過程中行使獨立判斷時在必要情況下尋求獨立專業意見，包括但不限於法律意見、會計師意見及其他專業財務顧問的意見，而費用則由本公司承擔。

董事會負責履行企業管治職能，如制定及檢討本公司企業管治政策及常規，檢討及監察董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展以及本公司於遵守法律及監管規定方面之政策及常規等。董事會不時於必要時舉行會議。



於本年內，董事會已檢討本集團企業管治守則合規、企業管治報告內披露以及風險管理及內部監控系統的成效。

董事會目前由兩名執行董事(即王凱莉女士(主席)及丁紫儀女士)及三名獨立非執行董事(即陸國強先生、謝肖琳女士及陸燕軍先生)組成。王凱莉女士為本公司的行政總裁，而許洲昌先生為本公司的聯席行政總裁以及本集團新加坡業務的行政總裁。

於本年內，董事於本公司定期董事會會議、董事會委員會會議及股東大會的出席記錄如下：

董事	所出席會議次數／所舉行會議次數				
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東週年大會
執行董事					
王凱莉女士(主席) (自二零二五年九月四日起獲委任)	2/2	不適用	不適用	1/1	0/0
丁紫儀女士 (自二零二五年九月四日起獲委任)	2/2	不適用	1/1	不適用	0/0
何志康先生(主席) (自二零二五年九月二十五日起辭任)	6/6	不適用	不適用	4/4	0/0
張天德先生 (自二零二五年九月二十五日起辭任)	6/6	不適用	不適用	不適用	1/1
非執行董事					
羅嘉榮先生(自二零二五年九月二十五日起辭任)	6/6	不適用	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事					
陸國強先生 (自二零二五年九月二十五日起獲委任)	1/1	0/0	1/1	1/1	0/0
謝肖琳女士 (自二零二五年九月二十五日起獲委任)	1/1	0/0	1/1	不適用	0/0
陸燕軍先生 (自二零二五年九月二十五日起獲委任)	1/1	0/0	不適用	1/1	0/0
譚德機先生 (自二零二五年九月二十五日起辭任)	6/6	2/2	4/4	4/4	1/1
李濤先生 (自二零二五年九月二十五日起辭任)	6/6	2/2	4/4	不適用	1/1
陳雲霞女士 (自二零二五年九月二十五日起辭任)	5/5	2/2	3/3	3/3	1/1
陳國榮先生 (自二零二四年十一月二十九日起辭任)	1/1	0/0	1/1	1/1	0/0





企業管治報告



根據上市規則，本公司已委任獨立非執行董事，彼等當中至少有一人具備適當的專業資格，或會計或相關的財務管理專長。獨立非執行董事與非執行董事及執行董事共同確保董事會嚴格遵照相關準則編製其財務及其他強制性報告。本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出的年度獨立性確認，並認為彼等的獨立性符合上市規則的規定。



王凱莉女士、丁紫儀女士、陸國強先生、謝肖琳女士及陸燕軍先生於二零二五年九月各自已根據上市規則第3.09D條向一間有資格就香港法律提供意見的律師行取得有關適用法律及法規項下董事的職責及責任的法律意見，並已確認彼等明白其作為董事的義務。



董事委任及重選

各董事均按指定三年期限的服務協議受聘。本公司第二份經修訂及重列組織章程細則(「**組織章程細則**」)規定，所有為填補董事會臨時空缺或作為董事會新增成員而獲委任的董事，其任期將僅至其獲委任後本公司首屆股東週年大會為止，屆時將具資格進行再次競選。董事須遵守全體董事三分之一須輪值退任的規定，惟根據組織章程細則，每位董事須至少每三年於股東週年大會上退任一次。

董事持續專業發展

本公司亦鼓勵全體董事參與相關培訓課程，費用由本公司承擔。每位新委任的董事於首次接受委任時均獲得正式、全面及專為其而設的就任須知，以確保彼對本公司的營運及業務有適當理解，並完全清楚董事根據適用規程及普通法、上市規則、法例及其他監管規定須承擔的責任以及本公司業務及管治政策。本公司將不時為全體董事提供簡報會，以發展及更新彼等對有關其職責及責任的知識及技巧。



根據董事所提供記錄，於本年內各董事記錄所參與持續專業發展(「持續專業發展」)如下：

	參加有關監管更新或行業的培訓課程／簡報會／研討會／會議	閱讀有關董事職責的材料
執行董事		
王凱莉女士(主席) (自二零二五年九月四日起獲委任)	✓	✓
丁紫儀女士 (自二零二五年九月四日起獲委任)	✓	✓
何志康先生(主席) (自二零二五年九月二十五日起辭任)	✓	✓
張天德先生 (自二零二五年九月二十五日起辭任)	✓	✓
非執行董事		
羅嘉榮先生 (自二零二五年九月二十五日起辭任)	✓	✓
獨立非執行董事		
陸國強先生 (自二零二五年九月二十五日起獲委任)	✓	✓
謝肖琳女士 (自二零二五年九月二十五日起獲委任)	✓	✓
陸燕軍先生 (自二零二五年九月二十五日起獲委任)	✓	✓
譚德機先生 (自二零二五年九月二十五日起辭任)	✓	✓
李濤先生 (自二零二五年九月二十五日起辭任)	✓	✓
陳雲霞女士 (自二零二五年九月二十五日起辭任)	✓	✓
陳國榮先生 (自二零二四年十一月二十九日起辭任)		

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，彼等於本年內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。



企業管治報告

薪酬委員會

本公司已於二零一九年八月遵照上市規則企業管治守則成立薪酬委員會並制定書面職權範圍。本公司薪酬委員會的組成如下：

執行董事：

丁紫儀女士(自二零二五年九月二十五日起獲委任)

獨立非執行董事：

陸國強先生(主席)(自二零二五年九月二十五日起獲委任)

謝肖琳女士(自二零二五年九月二十五日起獲委任)

陳雲霞女士(主席)(自二零二五年九月二十五日起辭任)

譚德機先生(自二零二五年九月二十五日起辭任)

李濤先生(自二零二五年九月二十五日起辭任)

陳國榮先生(主席)(自二零二四年十一月二十九日起辭任)

本公司薪酬委員會的主要職責為就本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構以及就制定薪酬政策設立正式而具透明度的程序向董事會提供推薦建議；審閱及批准管理層薪酬建議，並就非執行董事的薪酬向董事會提供推薦建議。董事的薪酬乃參考彼等各自於本公司的職責及責任、本公司的表現、本集團營運所在行業的其他公司及當前市場慣例釐定。本公司薪酬委員會採納企業管治守則項下的標準，根據獲委派的責任釐定個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇。

於本年內，本公司薪酬委員會已檢討本集團的薪酬政策及架構；檢討及批准執行董事及本集團高級管理層的薪酬待遇，以及本公司年報內所有有關本公司薪酬委員會及董事薪酬之披露陳述；建議董事會批准獨立非執行董事的續聘委任函(如有)；檢討及批准擬委任之執行董事的薪酬待遇；以及檢討及就擬委任之非執行董事及獨立非執行董事的薪酬向董事會提供推薦建議。

有關年內董事酬金及退休福利計劃的詳情分別於綜合財務報表附註11及附註27披露。

提名委員會

本公司已於二零一九年八月遵照上市規則企業管治守則成立提名委員會(「提名委員會」)並制定書面職權範圍。提名委員會的組成如下：

執行董事：

王凱莉女士(主席)(自二零二五年九月二十五日起獲委任)

何志康先生(主席)(自二零二五年九月二十五日起辭任)

獨立非執行董事：

陸國強先生(自二零二五年九月二十五日起獲委任)
 陸燕軍先生(自二零二五年九月二十五日起獲委任)
 譚德機先生(自二零二五年九月二十五日起辭任)
 陳雲霞女士(自二零二五年九月二十五日起辭任)
 陳國榮先生(自二零二四年十一月二十九日起辭任)

提名委員會的主要職責為檢討董事會的架構、規模及組成，考慮(其中包括)董事會整體技能、知識、經驗、服務年期及專業知識的廣闊程度；物色適合擔任董事會成員的人士；評估獨立非執行董事的獨立性；就委任或重新委任董事向董事會提供推薦建議及制定提名政策以供董事會考慮。





提名委員會負責物色並評估提名候選人以供董事會委任或本公司股東選舉為本公司董事。提名委員會於提名時應考慮多項因素，包括但不限於以下因素：

- 技能及經驗：候選人應具備與本公司及其附屬公司營運相關的技能、知識及經驗；
- 多元化：考慮候選人應基於其長處及客觀標準，並適當考慮載於本公司董事會多元化政策的多元化範疇以及董事會組成中技能及經驗的平衡；
- 投入時間：候選人應能夠投入足夠時間出席董事會會議，並參加入職引介、培訓及其他董事會相關活動。尤其是，倘建議候選人將獲提名為獨立非執行董事並將擔任其第七個(或以上)上市公司董事職位，提名委員會應考慮該候選人提出能夠為董事會投入足夠時間的理由；
- 資格：候選人須令董事會及聯交所信納其有品格、經驗及誠信，並能證明其具備與董事相關職位相匹配的能力水平；及
- 獨立性：獲提名為獨立非執行董事的候選人須符合上市規則所載的獨立性標準。

倘提名委員會確定需要額外增加或替換董事，提名委員會可採取其認為就物色及評估候選人屬適當的措施。提名委員會可向董事會建議由本公司股東舉薦或提名的候選人為被提名人以入選董事會。於作出推薦建議時，提名委員會可向董事會提交候選人的個人簡歷以供考慮。董事會可委任該候選人為董事以填補臨時空缺或作為董事會新增成員，或向股東推薦該候選人以供於股東大會上進行選舉或重選(如適用)。

所有董事均須根據組織章程細則於本公司股東週年大會上輪值退任及膺選連任。





根據組織章程細則第84(1)–(2)條，在本公司每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事（或倘董事人數並非三的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數）須輪值退任，惟每位董事須最少每三年在本公司股東週年大會上退任一次。退任董事符合資格膺選連任，並於其退任的大會舉行期間繼續以董事身份行事。輪值退任的董事應包括（於需要時確定輪值退任的董事人數）任何擬退任但不擬膺選連任的董事。任何如此退任的其他董事應為其他須輪值告退且自上次獲重選或獲委任以來任期最長的董事，惟於同日成為董事或上次獲重選為董事的人士，須以抽籤方式（除非彼等另有協定）釐定退任人選。在釐定輪值告退的特定董事或董事人數時，根據組織章程細則第83(3)條獲董事會委任的任何董事不得計算在內。

根據組織章程細則第83(3)條，董事有權不時及隨時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或作為現有董事會新增成員。任何如此獲委任的董事的任期僅至其獲委任後本公司首屆股東週年大會為止，屆時將合資格膺選連任。

於本年內，提名委員會已檢討董事會的架構、規模及組成；評核獨立非執行董事的獨立程度；推薦董事於本公司股東週年大會上膺選連任；審閱及批准本公司年報內所有有關提名委員會的披露陳述；以及檢討並就執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的委任向董事會提供推薦意見。

審核委員會

本公司已於二零一九年八月遵照上市規則企業管治守則成立審核委員會並制定書面職權範圍。

獨立非執行董事：

謝肖琳女士(主席)(自二零二五年九月二十五日起獲委任)

陸國強先生(自二零二五年九月二十五日起獲委任)

陸燕軍先生(自二零二五年九月二十五日起獲委任)

譚德機先生(主席)(自二零二五年九月二十五日起辭任)

李濤先生(自二零二五年九月二十五日起辭任)

陳雲霞女士(自二零二五年九月二十五日起辭任)

陳國榮先生(自二零二四年十一月二十九日起辭任)

本公司審核委員會的主要職責為檢討本集團的風險管理及內部監控系統、本集團的財務及會計政策與常規及本公司的財務報表及報告以及外部核數師費用；及與核數師討論審核範圍。

於本年內，本公司審核委員會已審閱本集團截至二零二五年九月三十日止年度之經審核全年業績、截至二零二五年三月三十一日止六個月之未經審核中期業績及本集團所採納會計原則及常規；與本公司管理層討論本集團審計、風險管理及內部監控系統以及財務報告事宜；並審閱及批准本公司年報內所有有關本公司審核委員會的披露陳述。



董事就財務報表須承擔的責任

董事確認彼等有責任監督綜合財務報表的編製以按持續經營基準真實及公平地反映本集團的財務狀況並遵守相關會計準則及原則、適用法律及上市規則的披露條文。董事並不知悉任何與可能對本集團持續經營能力構成重大疑問的事件或情況有關的重大不確定因素。

核數師及其薪酬

本公司核數師有關彼等對本集團本年的財務報表的申報責任聲明載於本年報「獨立核數師報告」一節。於本年內，向本集團現任核數師就年度審計服務及非審計服務支付及應付酬金分別約為131,000新元及零。

董事會多元化政策

本公司已採納董事會多元化政策（「**董事會多元化政策**」），一直藉維持最高水準的企業管治，以及認定並確信董事會多元化的好處，務求提升其董事會效率。本公司致力確保其董事會於所需的技能、經驗及多元化觀點方面達到適當的平衡，以支持本公司業務策略的執行及令董事會有效運作。

本公司視多元化為一個廣泛概念，並相信多元化的觀點可通過考慮多項因素而實踐，包括技能、地區與行業經驗、背景、種族、性別及其他素質等。在實行多元化觀點方面，本公司亦將不時根據本身的業務模式及特定需要考慮各種因素。

董事會成員的委任將繼續以用人唯賢的準則，根據客觀標準考慮有關人選，並適當考慮董事會成員多元化的好處。董事會相信以用人唯賢的準則委任董事將最有利於本公司繼續為其股東以至其他持份者服務。董事會將充分考慮董事會多元化政策以物色具備合適資格的人士擔任董事會成員。

董事會將定期檢討董事會多元化政策以確保其持續成效。本公司亦已並將繼續採取措施促進本公司所有層面（包括但不限於董事會及高級管理層層面）的性別多元化。



董事會目前由兩名男董事及三名女董事組成。董事會認為，董事會的現有性別多元化屬充分，且董事會多元化政策及本公司提名政策可確保董事會將擁有潛在繼承人渠道，以維持董事會的現有性別多元化。

本公司亦已經並將繼續採取措施，促進工作團隊在所有層面（包括高級管理層）實現多元化。本公司一視同仁地為所有合資格僱員提供就業、培訓及職業發展機會。截至二零二五年九月三十日，本集團工作團隊（包括高級管理層）的性別比例為93%男性、7%女性。






風險管理及內部監控



本公司致力於建立良好健全的內部監控系統及在本集團內建立風險意識及監控責任。董事會確認其有責任維持健全有效的風險管理及內部監控系統，以保障股東權益及本公司資產免受未經授權的使用或處置，確保就提供可靠的財務資料存置適當的簿冊及記錄，以及確保符合有關規則及規例。董事會負責檢討本集團的風險管理及內部管控系統是否有效及充足。



本集團已於本公司的標準操作程序及政策中載列內部監控程序。界定授權權限的書面政策及程序有助於有效分離職責及控制權。本集團附有財務目標的年度預算案為本集團的資源分配提供基礎。本集團定期進行差異分析，並向管理層及董事會匯報，以識別不足之處並及時採取補救措施。年度預算案及規劃過程乃因應考慮風險因素的需要而作出改進。制訂各自營運計劃的所有營運單位須識別對實現業務目標可能有影響的重大風險。我們制定措施降低已識別的風險。本集團的風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能實現業務目標的風險，且僅可就重大失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

本公司處理及發佈內幕消息的程序及內部監控包括嚴格遵照證券及期貨事務監察委員會頒佈的內幕消息披露指引及上市規則開展本公司事務，並定期提醒本集團董事及僱員妥為遵守有關內幕消息的所有政策。

本公司每年會檢討風險管理及內部監控系統。本年內，董事會已檢討本集團風險管理及內部監控系統的成效。本公司認為本集團的風險管理及內部監控系統為有效及充足。

儘管本集團並無集團內部審計職能，但本公司已委聘外部顧問執行內部審計職能，並於本年內已檢討本集團的風險管理及內部監控系統的有效程度及向本公司審核委員會呈報結果。

公司秘書

於年內，本公司聘請馮美玲女士為本公司公司秘書（「**公司秘書**」），彼一直於凱晉企業服務有限公司（已與BPO Global Services Limited合併）任職，並於二零二五年三月三十一日辭任。其於本公司內部的主要聯絡人為本公司的非執行董事羅嘉榮先生（「**羅先生**」），其已於二零二五年九月二十五日辭任。

羅先生於二零二五年三月三十一日起獲委任為公司秘書，並於二零二五年九月二十五日辭任。



本公司已委聘梁佳穎女士(「**梁女士**」)(於萬騰企業服務有限公司(「**萬騰**」)任職)及執行董事丁紫儀女士(「**丁女士**」)擔任聯席公司秘書，自二零二五年九月二十五日起生效。鑒於丁女士同時兼任執行董事的雙重身份，並在審慎評估其就任後的整體時間投放後，丁女士於二零二五年十月十六日辭任聯席公司秘書及梁女士於二零二五年十月十六日繼續留任並獨自擔任公司秘書一職。梁女士及萬騰於本公司的主要聯絡人為執行董事丁女士。

股東權利

根據組織章程細則，本公司任何一名或多名於遞呈要求日期持有不少於本公司股東大會上按一股投一票的權利十分之一的股東(「**股東**」)於任何時候均有權透過向董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項或決議案，或在股東大會議程中加入決議案；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。倘於有關遞呈後二十一日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可以相同方式召開大會。

欲動議一項決議案的股東可按前段所載程序要求本公司召開股東大會。該書面要求須由要求人士簽署，並遞呈至本公司的香港主要營業地點，列明股東的詳細聯絡方式及擬於股東大會上提出的決議案。

就納入一項決議案以於本公司股東大會上提名他人參選董事，股東須遵守組織章程細則。由正式合資格出席大會並於會上投票的股東(並非擬參選人士)簽署的書面通知(當中表明提名該人士參選的意向，並附上所提名人士簽署表示願意參選的書面通知)應提交至本公司的香港主要營業地點或本公司的香港股份過戶登記分處，惟有關通知應在舉行有關選舉之股東大會日期至少十四日之前(但不早於寄發舉行有關選舉之股東大會之有關通告當日)送達本公司。書面通知須按上市規則第13.51(2)條的規定列明該人士的履歷詳情。股東提名他人參選董事的程序乃於本公司網站刊登。

股東應向本公司的香港股份過戶登記分處提出彼等對其股權的疑問。股東可隨時索求本公司的公開可得資料。股東亦可透過致信公司秘書(地址為本公司的香港主要營業地點，香港上環永樂街77號Ovest 18樓向董事會提出疑問。







企業管治報告




投資者關係



股東通訊旨在向股東提供有關本公司的資料，以便彼等積極與本公司溝通及按知情方式行使作為股東的權利。本公司時刻確保有效及適時地向股東傳達資訊。



本公司向股東傳達資訊的主要渠道為：本公司的財務報告(半年及年度報告)、股東週年大會及可能召開的其他股東大會，並將所有呈交予聯交所的公司通訊文件登載於本公司網站及聯交所網站。於本公司網站(www.singtec.com.sg)上登載的資料會定期更新。



董事會經檢討本公司股東通訊政策的落實情況及有效程度後認為，該政策為股東向本公司溝通意見提供有效渠道，且本公司於年內遵守該政策所載原則及規定實務，因此該政策得以有效落實。

於本年內，本公司章程文件並無重大變動。



董事提呈本集團截至二零二五年九月三十日止年度的年報及經審核綜合財務報表。

企業重組

本公司於二零一八年九月十七日在開曼群島註冊成立為有限公司。根據為籌備本公司股份於聯交所公開上市而整頓本集團結構的重組計劃(「重組」)，本公司於二零一八年十二月十八日成為現時本集團旗下公司的控股公司。本公司股份已於二零一九年九月十九日起在聯交所以股份發售方式上市。

主要業務

本公司為投資控股公司，而本集團則主要從事提供建築服務，主要包括(i)土木工程，例如道路工程、土方工程、渠務工程、護土穩固構造工程及土質改良工程；(ii)以工業建築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(統稱「**建築服務**」)，及物業投資業務，包括住宅及工業物業租賃(「**物業投資**」)。本集團附屬公司及合營企業之主營活動詳情分別載於綜合財務報表附註33及17。本集團的主要業務於截至二零二五年九月三十日止年度並無重大變動。

業績／業務回顧

本集團截至二零二五年九月三十日止年度的業績及於二零二五年九月三十日的財務狀況分別載於本年報「綜合損益及其他全面收入表」及「綜合財務狀況表」等節。

本年內本集團之業務回顧以及有關本集團表現之討論及分析及與財務表現及財務狀況相關之重大因素載於本年報「主席報告」、「管理層討論及分析」及「企業管治報告」等節。此回顧構成本董事會報告之一部分。

遵守法例及法規

於截至二零二五年九月三十日止年度，據董事所知，本公司並無違反屬重大或系統性的相關法例及法規。

環境政策及表現

董事會須為本集團的環境、社會及管治策略及報告負整體責任。董事會須為本集團的環境、社會及管治風險管理及內部監控系統負責，以確保符合環境、社會及管治策略及報告規定。有關本集團採取的環境、社會及管治常規的詳細資料載列於本年報「環境、社會及管治報告」(「**環境、社會及管治報告**」)一節。



董事會報告

股本

本年內本公司股本的變動詳情載於綜合財務報表附註26。

儲備

本集團及本公司於本年內之儲備變動詳情分別載於本年報之「綜合權益變動表」及綜合財務報表附註29。

可供分派儲備

於二零二五年九月三十日，本公司具有約6.5百萬新元的可供分派給股東的儲備（於二零二四年九月三十日：約7.2百萬新元）（即股份溢價扣除累計虧損）。

股息政策

本公司已採納股息政策，旨在列明本公司擬就宣派、派付或分派其已變現或未變現溢利或自董事釐定不再需要的溢利所撥備的任何儲備中作出有關宣派、派付或分派作為股東的股息而應用的原則及指引。董事會採納該股息政策，於建議或宣派股息時，本公司應維持足夠現金儲備，以應付其營運資金需求、未來增長以及其股東價值。

本公司並無任何預定股息分派比率。董事會酌情向股東宣派及分派股息，惟須受組織章程細則的條文及所有適用法律及法規以及下文所載因素所規限。

董事會於考慮宣派及派付股息時，亦須計及本集團的有關因素，如營運、盈利、財務狀況、現金需求及可用情況、資本支出、未來發展需求、業務狀況及策略、股東權益、派付股息的任何限制，及董事會可能視為相關的任何其他因素。

視乎本集團的財務狀況以及上述條件及因素，董事會可就某個財政年度或期間建議及／或宣派股息，作為中期股息、末期股息、特別股息，及董事會可能視為適當的任何溢利分派。本公司可以現金或以股代息或以董事會認為適當的其他形式宣派及派付股息。任何未領取的股息應被沒收及應根據組織章程細則復歸本公司。

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（二零二四年：無）。

主要風險及不確定因素

本集團面臨的主要風險及不確定因素載於本年報「管理層討論及分析」一節。

優先購買權

本公司組織章程細則或本公司註冊成立所在司法權區開曼群島之法例均無任何有關優先購買權之條文，規定本公司須按比例向現有股東提呈發售新股份。

稅務減免

董事並不知悉現有股東因持有股份而可享有的任何稅務減免。

股權掛鈎協議

除購股權計劃(定義見綜合財務報表附註36)外，本公司於本年內並無訂立或於截至二零二五年九月三十日止年度末並不存在任何股權掛鈎協議。

物業、廠房及設備

本集團於截至二零二五年九月三十日止年度的物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註14。

附屬公司

本公司於截至二零二五年九月三十日止年度的附屬公司詳情載於綜合財務報表附註33。

企業管治

有關本公司採納的企業管治常規的資料載於本年報「企業管治報告」一節。

股東週年大會(「股東週年大會」)

應屆股東週年大會將於二零二六年三月十八日舉行。



董事會報告

董事

於本財政年度及直至本年報日期，本公司董事如下：

執行董事

王凱莉女士(主席)(自二零二五年九月四日起獲委任)

丁紫儀女士(自二零二五年九月四日起獲委任)

何志康先生(主席)(自二零二五年九月二十五日起辭任)

張天德先生(自二零二五年九月二十五日起辭任)

非執行董事

羅嘉榮先生(自二零二五年九月二十五日起辭任)

獨立非執行董事

陸國強先生(自二零二五年九月二十五日起獲委任)

謝肖琳女士(自二零二五年九月二十五日起獲委任)

陸燕軍先生(自二零二五年九月二十五日起獲委任)

譚德機先生(自二零二五年九月二十五日起辭任)

李濤先生(自二零二五年九月二十五日起辭任)

陳雲霞女士(自二零二五年九月二十五日起辭任)

陳國榮先生(自二零二四年十一月二十九日起辭任)

根據組織章程細則第83(3)條，王凱莉女士、丁紫儀女士、陸國強先生、謝肖琳女士及陸燕軍先生的任期將於獲委任後本公司的首屆股東週年大會屆滿，而彼等均符合資格且願意膺選連任為董事。

根據上市規則第3.13條之規定，本公司已接獲各獨立非執行董事發出之年度獨立身份確認書。本公司認為，全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

董事及本集團高級管理層之履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層履歷」一節。

董事服務合約

各執行董事均已與本公司訂立服務協議，任期為三年。各獨立非執行董事均已與本公司訂立委任函，任期為三年。根據組織章程細則，所有董事均須於股東週年大會上輪值告退及重選連任。董事薪酬由董事會參照其於本公司的經驗、職責及職務，以及現行市況而釐定，並將由本公司薪酬委員會每年根據其表現進行檢討。各董事的薪酬詳情於綜合財務報表附註11中披露。

概無董事(包括於股東週年大會上重選連任的董事)與本公司或其任何附屬公司訂立不可由僱用公司在一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約或委任函。



獲准許之彌償保證條文

根據本公司組織章程細則，本公司各董事或其他行政人員均可從本公司的資產中獲得彌償，該等人士或任何該等人士、該等人士的任何遺囑執行人或遺產管理人就各自的職務或信託執行其職責或假定職責時因所作出、發生的作為或不作為而將或可能招致或蒙受的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，可獲確保就此免受任何損害，惟因該等人士欺詐或不忠誠而招致或蒙受者(如有)除外。

於截至二零二五年九月三十日止年度，本公司已投購及維持為董事及本集團職員提供適當保障的董事及職員責任保險。

董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

於二零二五年九月三十日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文其被當作或視作擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例提及的登記冊內的權益及淡倉，或根據上市規則附錄C3所載的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 於本公司每股面值0.01港元的股份(「股份」)中的好倉

董事姓名	權益性質	所持股份數目	佔已發行
			股本之百分比
王凱莉女士 (「王女士」)(附註)	受控法團權益	360,000,000	75%

附註：萬疆資本有限公司(「萬疆資本」)持有360,000,000股股份，而萬疆資本由王女士全資擁有。根據證券及期貨條例，王女士被視為於萬疆資本持有的股份中擁有權益。



董事會報告

(b) 於相聯法團股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	佔相聯法團 權益之百分比
王女士(附註)	萬疆資本	實益擁有人	100%

附註：本公司由萬疆資本擁有75%。萬疆資本由王女士全資擁有。

除上文所披露者外，於二零二五年九月三十日，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份或債權證中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文其被當作或視作擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例提及的登記冊內的權益或淡倉，或根據上市規則附錄C3所載標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

於二零二五年九月三十日，下列人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部已知會本公司及聯交所，以及根據證券及期貨條例第336條已登記於本公司備存的登記冊內的權益或淡倉：

於股份中的好倉

股東名稱／姓名	權益性質	所持股份數目	佔已發行 股本之百分比
萬疆資本(附註)	實益擁有人	360,000,000	75%
王女士(附註)	受控法團權益	360,000,000	75%

附註：萬疆資本持有360,000,000股股份，而萬疆資本由王女士全資擁有。根據證券及期貨條例，王女士被視為為萬疆資本持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二五年九月三十日，概無任何人士曾知會本公司其於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露或根據證券及期貨條例第336條已登記於本公司備存的登記冊內的權益或淡倉。



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份）。

購股權計劃

根據唯一股東於二零一九年八月二十三日通過的書面決議案有條件採納的購股權計劃的主要條款載列如下：

(1) 目的

購股權計劃是股份激勵計劃，旨在認可及激勵參與者（定義見下文）對本集團作出或可能作出的貢獻。購股權計劃將為參與者提供機會於本公司擁有個人股權，並將有助於實現以下目標：

- (a) 激勵參與者提升其表現及效率；及
- (b) 吸引及挽留其所作貢獻對本集團長期發展及盈利能力十分重要的參與者。

(2) 釐定資格

「參與者」指：

- (a) 本集團任何成員公司的任何全職或兼職僱員；
- (b) 本集團任何成員公司的任何諮詢人或顧問；
- (c) 本集團任何成員公司的任何董事（包括執行、非執行或獨立非執行董事）；
- (d) 本集團任何主要股東；及
- (e) 本集團任何成員公司的任何分銷商、承包商、供應商、代理、客戶、業務合作夥伴或服務供應商，

及就該計劃而言，購股權可授予一位或以上屬於上述任何類別參與者之人士全資擁有之任何公司。為免生疑問，除非董事會另行釐定，否則本公司向屬上述任何類別參與者之任何人士授予任何購股權以認購本集團股份或任何其他證券，不應詮釋為根據該計劃授予購股權。任何參與者獲授任何購股權之資格基準將由董事（或視情況而定，獨立非執行董事）不時根據其對本集團發展與增長所作的貢獻或潛在貢獻而釐定。





(3) 可供發行的股份總數

因行使根據購股權計劃將予授出的所有購股權而可予發行最多48,000,000股股份，即於本年報日期已發行股份總數的10%。



(4) 各合資格人士的配額上限

如悉數行使購股權將導致於截至及包括授出購股權日期的任何12個月期間內因行使根據購股權計劃已向或將向合資格參與者授出的購股權(包括已行使、註銷及尚未行使的購股權)而已發行及將予發行的股份總數，超過於有關授出日期已發行股份總數1%，則不得向任何合資格參與者授出購股權。任何進一步授出超逾該限額的購股權須遵守以下規定：

- (a) 本公司股東於股東大會上批准，而該合資格參與者及其緊密聯繫人(或其聯繫人(倘該合資格參與者為關連人士))放棄表決；
- (b) 本公司須就建議進一步授出購股權不時向其股東寄發載有上市規則規定的相關資料的通函；
- (c) 於上文(a)段提及的股東批准前，釐定將向有關建議承授人授出的購股權數目及條款；及
- (d) 就計算建議進一步授出購股權所涉及股份的最低行使價而言，建議該進一步授出購股權的董事會會議日期將被視為提呈授出該等購股權日期。

(5) 購股權期限

購股權可根據購股權計劃條款於董事全權酌情釐定的期間內任何時間行使，惟有關期間不得超過要約日期起計十年，並須受提前終止條文所限，且董事可酌情釐定行使購股權前須持有的最短期間或其他限制。

(6) 最短歸屬期間

除非董事會於相關購股權要約內另行規定，否則概無任何購股權行使前須持有的最短期間。

(7) 接納購股權須付款項

購股權計劃的參與者須於要約日期起計7日內向本公司遞交正式簽署的要約函件，並向本公司支付每份購股權1.00港元之款項作為授出購股權的代價。





(8) 釐定行使價的基準

根據購股權計劃所授出的任何特定購股權所涉及的股份認購價應由董事會釐定，並至少須為下列三者中的最高者：

- (a) 股份於董事會通過決議案批准向參與者作出授予購股權要約的日期（「要約日期」，須為營業日）在聯交所每日報價表所列的收市價；
- (b) 股份於緊接要約日期前五個營業日在聯交所每日報價表所列的平均收市價；及
- (c) 股份於要約日期的面值。

(9) 剩餘年期

除本公司於股東大會或由董事會提早終止外，購股權計劃將於採納購股權計劃日期起計十年內有效及生效，其後不會進一步授出購股權。根據購股權計劃的條款，緊接購股權計劃到期前已授出及接納及餘下尚未行使的所有購股權將繼續有效並可予行使。於二零二五年九月三十日，購股權計劃的餘下期間約為三年十一個月。自採納購股權計劃以來，尚未根據購股權計劃授出購股權。因此，於截至二零二五年九月三十日止年度內概無購股權獲行使或註銷或失效，及於二零二五年九月三十日並無尚未行使的購股權。

董事購買股份或債券的權利

於截至二零二五年九月三十日止年度及直至本年報日期內任何時間，除根據購股權計劃授出購股權以認購股份以外，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排致使本公司董事可藉購入本公司或任何其他法團之股份或債權證而獲益。

董事於競爭業務之權益

於本年報日期，董事、控股股東或彼等各自的緊密聯繫人根據上市規則第8.10條並無於直接或間接與本集團業務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。

董事於重要交易、安排及合約之權益

除「關連交易」一段所披露者，以及綜合財務報表附註32所披露的關聯方交易之外，於截至二零二五年九月三十日止年度之年末或年內任何時間，概無存續本公司或其任何附屬公司或其控股公司為訂約方及本公司董事或與本公司董事有關連的實體直接或間接於其中擁有重大權益之重要交易、安排或合約。



董事會報告



控股股東於重大合約的權益



除其他地方披露者外，於截至二零二五年九月三十日止年度之年末或年內任何時間，概無存續本公司或其任何附屬公司為訂約方及本公司或其任何附屬公司的控股股東直接或間接於其中擁有重大權益之重大合約。



管理合約



於截至二零二五年九月三十日止年度及直至本年報日期，概無訂立或存續有關本公司全部或任何重大部分業務之管理及行政的合約。

關連交易

於截至二零二五年九月三十日止年度，本公司概無任何根據上市規則第十四A章屬於本公司關連交易或持續關連交易，乃須遵守上市規則項下任何申報、公告或獨立股東批准規定。

關聯方交易

有關於日常業務過程中訂立的重大關聯方交易之詳情載於綜合財務報表附註32。該等交易並不符合關連交易或持續關連交易的定義，而須遵守上市規則第十四A章項下的披露規定。

退休福利計劃

有關本集團截至二零二五年九月三十日止年度退休福利計劃的詳情載於綜合財務報表附註27。





董事及五名最高薪酬人士的薪酬

本集團董事及五名最高薪酬人士於截至二零二五年九月三十日及二零二四年九月三十日止年度的薪酬詳情載於綜合財務報表附註11。

主要客戶及供應商

截至二零二五年九月三十日止年度，本集團最大供應商及五大供應商(包括分包商)所佔總採購額共佔本集團總採購額分別約17.6%及38.2%(二零二四年：約12.6%及44.3%)。截至二零二五年九月三十日止年度，本集團最大客戶及五大客戶所佔收益共佔本集團總收益分別約20.2%及73.1%(二零二四年：約13.6%及58.6%)。據董事所深知，於有關年度，董事及股東(其據董事所深知擁有本公司已發行股本超過5%)以及其各自之緊密聯繫人概無於本集團五大客戶或供應商擁有任何重大實益權益。

客戶、供應商及僱員關係

客戶

本集團與主要客戶及供應商維持良好關係。本集團認為與客戶維持良好關係，對業務成功至關重要，故本集團重視與客戶的關係。長久的工作關係使本集團能及時了解客戶的需求，同時亦提升其於新加坡建築業的知名度。董事認為，與客戶維持良好關係將在未來項目方面增加獲邀投標或報價的機會，有利為本集團爭取穩定的項目來源。本集團致力針對客戶需求監察全部項目的人力、機械及材料分配。

供應商及分包商

董事認為，及時交付建築材料和提供勞工協助使本集團能遵守客戶時間表，因此本集團與供應商及分包商建立穩定業務關係，乃對本集團業務順利運作至關重要。另外，本集團一直維持一份獲認可供應商及分包商名單，並定期根據對供應商及分包商表現的內部評核予以審閱及更新，以確保供應商及分包商進行的所有工程必須符合相關合約的規定。


僱員

本集團藉提供具競爭力薪酬及員工福利與管理層和僱員維持合作良好關係。整體而言，本集團經參考(其中包括)可資比較公司所付薪金市場水平、僱員各自職責及僱員和本集團的表現，定期檢討及釐定僱員的薪酬方案。







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（「**Alpine Treasure**」）（作為賣方）訂立買賣協議（「**買賣協議**」），其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）買賣本公司360,000,000股股份（「**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（「**王女士**」）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於本公司360,000,000股股份中擁有權益，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**」），以每股要約股份0.6189港元現金收購所有要約股份。



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年報日期一直維持上市規則所規定的充足公眾持股量。





審核委員會

本公司審核委員會已審閱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，並已跟本公司管理層及國衛會計師事務所有限公司(「國衛」)討論本集團採納的會計原則及慣例。本公司審核委員會認為編製有關業績時已遵從適用會計準則及規定以及上市規則，並已作出充分披露。

核數師

截至二零二五年九月三十日止年度之綜合財務報表已由國衛審核。本公司將於應屆股東週年大會上提交一項決議案，藉以續聘合資格且願意接受續聘的國衛為本公司核數師。

報告期後事項

除綜合財務報表附註37所披露者外，於二零二五年九月三十日後直至本年報日期，董事並不知悉任何對本集團有重大影響的重大事件。

代表董事會
主席兼執行董事
王凱莉女士
二零二五年十二月三十日



環境、社會及管治報告

董事會聲明

致列位持份者：

本公司欣然呈列本集團截至二零二五年九月三十日止年度之環境、社會及管治報告(「**環境、社會及管治報告**」)，其概述了我們對創造長期可持續未來的承諾。

本公司相信長期發展的關鍵乃建立可持續發展業務。因此，董事會、高級管理層及本集團可持續發展委員會(「**委員會**」)負責確保將可持續實踐納入我們的業務戰略、營運及慣例，並監督及呈報與本集團相關的環境、社會及管治(「**環境、社會及管治**」)議題。

環境、社會及管治之重要性

董事會已考慮可持續發展主題並釐定對本集團至關重要的重大環境、社會及管治因素。本環境、社會及管治報告有助於提高我們的透明度及問責過程，在可持續增長方面發揮重要作用。我們可持續發展道路的成功需要我們內外部持份者通力合作及持續支持。

未來的可持續性

面對充滿挑戰的營商環境、以及對可持續發展及氣候變化更深的關注，本集團依然堅定地投入可持續發展工作。本集團管理風格積極向上，運營靈活，為持份者創造價值並維護持份者利益。本集團持續高度重視確保僱員的健康及安全，實施一系列安全工作環境措施及與宿舍服務供應商密切合作，以確保我們所有員工及僱員健康。

在追求卓越的過程中，我們亦制訂了不同管理系統，使我們在工藝、健康安全管理、環境及社會責任等方面持續達到優良表現。該等管理系統已獲認證，並根據相關國際準則進行持續檢討。

致謝

我們可持續發展道路的成功需要所有持份者通力合作及持續努力。我們向本集團管理層及僱員對我們可持續發展目標的無限支持及承諾致以感謝。我們致力於在來年持續為所有持份者創造更大的價值。

代表董事會

主席兼執行董事
王凱莉女士

關於本報告

報告範圍

環境、社會及管治報告概述了將可持續發展融入本公司的政策、運營及管理，並強調本集團營運的環境、社會及管治方面。在本報告中，持份者可在我們努力創造更大價值的過程中發現有關我們的可持續發展成就、進展及目標的披露。

除非另有所指，本環境、社會及管治報告披露於二零二四年十月一日至二零二五年九月三十日期間（「**報告期間**」）核心及重大業務（即(i)土木工程；(ii)樓宇建築工程；及(iii)其他配套服務（包括建築材料的物流及運輸服務））之所有數據、活動、相關政策及舉措。其亦披露公司辦公室及我們的建築項目的關鍵績效指標（「**關鍵績效指標**」）¹。所收集及呈報的關鍵績效指標數據包括本集團旗下直接營運控制的所有附屬公司，包括但不限於Sing Tec Development Pte. Ltd.、Sing Tec Construction Pte. Ltd.及Initial Resources Pte. Ltd.。

本環境、社會及管治報告的內容將側重於我們直接控制的可持續發展績效、活動及舉措，包括我們的新加坡辦事處及運營、我們的本地供應鏈以及與我們直接相關的所有海外活動。本報告不包括不受我們直接控制的合營企業。

通過本報告，本集團希冀與各持份者分享其在管理關鍵環境、社會及管治議題影響方面的承諾，以於未來幾年繼續完善可持續發展工作的同時，在努力實現可持續增長中取得進一步進展。

匯報標準及原則

本環境、社會及管治報告以及所有關鍵績效指標數據披露乃按照上市規則附錄C2所載環境、社會及管治報告指引（「**環境、社會及管治報告指引**」）編製。收集及計算本報告所呈列數據與上一個財政期間之環境、社會及管治報告者並無重大變動。

審閱及批准

董事會認同其須負責確保環境、社會及管治報告屬完整，且就其所深知，本報告覆蓋所有相關重要議題，並公平呈列本集團的環境、社會及管治報告表現。董事會確認，其已於二零二五年十二月三十日審閱及批准本環境、社會及管治報告。

前瞻性陳述

本報告載有根據本集團目前對其及其附屬公司所經營業務及市場的當前預期、估計、預測、信念及假設而作出的前瞻性陳述。前瞻性陳述並非未來表現的保證，且受市場風險、不明朗因素及本集團無法控制的因素影響。因此，實際結果及回報可能與本報告內的假設及陳述有重大差別。

意見

本集團重視所有持份者對本環境、社會及管治報告的意見。作為我們不斷努力改進報告的一部分，我們亦歡迎持份者將彼等的反饋意見提交至info@singtec.com.sg或info@cngc.asia。

¹ 於報告期間有約31個已開展或進行中項目。除非另有所指，本環境、社會及管治報告所披露的所有環境、社會及管治關鍵績效指標及數據覆蓋報告期間所有已開展或進行中建築項目。



環境、社會及管治報告

環境、社會及管治之管治架構

環境、社會及管治宗旨

本集團致力在所有建築活動及審查、透明度及問責過程中融入環境、社會及管治考慮因素，為所有持份者帶來可持續長遠價值。

董事會角色及責任

董事會須為本集團環境、社會及管治策略及報告負整體責任。董事會負責評估及確定與環境、社會及管治相關的風險，並監督管理層確保已設置適當有效的環境、社會及管治風險管理及管控。董事會每年對本集團的環境、社會及管治宗旨、策略、管控措施及表現進行檢討。另外，董事會將根據所制訂目標持續檢討及監察本集團在環境、社會及管治議題方面所取得進展，使業務可持續發展能力更高，令整體社會能夠受惠更多。

集團可持續發展委員會

本集團已成立集團可持續發展委員會監督及呈報與本集團相關的環境、社會及管治議題。委員會由一名執行董事及相關部門的高級行政人員組成。委員會職責包括：

- 每年檢討、審批及向董事會報告有關本集團的環境、社會及管治標準、優先事項及目標，並監督環境、社會及管治事宜的集團層面管理方法、政策及慣例，以達致該等標準及目標。
- 就下列事項進行檢討並向董事會報告：
 - (i) 有關企業行為的社會、環境及道德標準的法例、規例、訴訟及輿論的主要國際趨勢；
 - (ii) 相對於可資比較建築公司或其他市場基準公司，本集團在環境、社會及管治事宜方面制定的準則及表現；及
 - (iii) 可持續發展風險及機遇。
- 識別、優次排列及管理環境、社會及管治相關風險及機遇（包括但不限於與氣候相關的風險及機遇，以及供應鏈中的環境及社會風險），並制定應對措施。
- 監督本集團的社區、慈善及環境合作夥伴、策略及相關集團層面政策，並就該等合作夥伴、策略及政策的任何變動向董事會作出推薦建議。
- 履行委員會認為合適的與上述相關或附帶的額外職能。
- 向董事會及管理層呈報所作出決定或推薦建議。
- 審閱本集團對環境、社會及管治事宜表現的公眾報告，並就此向董事會提供意見。

持份者參與

本集團已將僱員、客戶、商業夥伴、社區及政府機構確定為本集團的主要持份者。我們選擇參與的持份者取決於彼等對我們業務的影響、衝擊、期望及依賴。

本集團認識到與主要持份者密切合作以實現可持續業務目標的重要性，並相信有效溝通對於我們組織的成功至關重要，亦為實現可持續發展道路的關鍵。因此，本集團與持份者建立了若干溝通平台，以便我們可積極與彼等進行定期及公平的溝通，並鼓勵更多持份者參與。負責單位定期審閱各持份者群體的需求及期望，以確保在我們的業務決策中考慮持份者的期望與關注。

下表概述不同持份者參與活動、本集團所收集持份者的主要關注事項，以及我們對解決該等持份者關注事項的可持續發展承諾。

持份者	溝通渠道	意見／關注事項
僱員	<ul style="list-style-type: none"> 績效評估 僱員培訓及課程 意見平台 	<ul style="list-style-type: none"> 薪酬及福利 公平及具競爭力的僱傭慣例 安全健康工作環境 就業保障 培訓及發展機會
客戶	<ul style="list-style-type: none"> 電郵 電話通話 項目進度會議 客戶滿意調查 	<ul style="list-style-type: none"> 保護客戶資料 高質素及可靠服務 及時回應客戶
供應商及分包商	<ul style="list-style-type: none"> 電郵 電話通話 供應商審核 管理層會議 	<ul style="list-style-type: none"> 雙贏合作 公平競爭及定價 長期合作
監管機構	<ul style="list-style-type: none"> 書面或電子通訊 	<ul style="list-style-type: none"> 遵守法例及規例 安全工作環境 公平僱傭慣例
股東及投資者	<ul style="list-style-type: none"> 股東週年大會及其他股東大會 年報及財務業績公告 公司網站 公告及通函 	<ul style="list-style-type: none"> 可持續發展的盈利能力及股東回報 準時及透明報告 穩固企業管治
媒體及公眾	<ul style="list-style-type: none"> 公司網站 環境、社會及管治報告 	<ul style="list-style-type: none"> 企業社會責任 可持續發展及負責任營業慣例





重要性評估

如同去年，本集團進行重要性評估，以確定可能隨時間對本集團的價值創造及其業務的當前或未來產生影響的可持續性議題。為及時了解重大及關鍵議題，本集團針對營商環境變化、新興環球趨勢、持份者意見及監管發展定期對業務營運進行評估及審閱。

重要性評估慮及環境、社會及管治報告指引，我們使用重要性矩陣對我們的主題進行了優先排序。進行評估的過程中，從上一節所述的參與渠道收集各持份者的意見及反饋。根據報告原則，我們經計及重要性主題對持份者決策的影響以及其對環境、社會及管治因素的重要性。重要性評估的階段概述如下：

第一階段：識別

透過不同溝通渠道從所有持份者提供的意見識別環境、社會及管治因素及議題（包括環境、社會及管治相關風險／氣候風險），另亦與本集團建築業界合適的同業公司所作披露進行比較，以確定重大環境、社會及管治議題。

第二階段：優先排序

委員會、負責各項已識別環境、社會及管治層面的主要管理層人員及僱員檢討及討論本集團營運，並評核其對我們的業務及持份者的相關性。

第三階段：認證

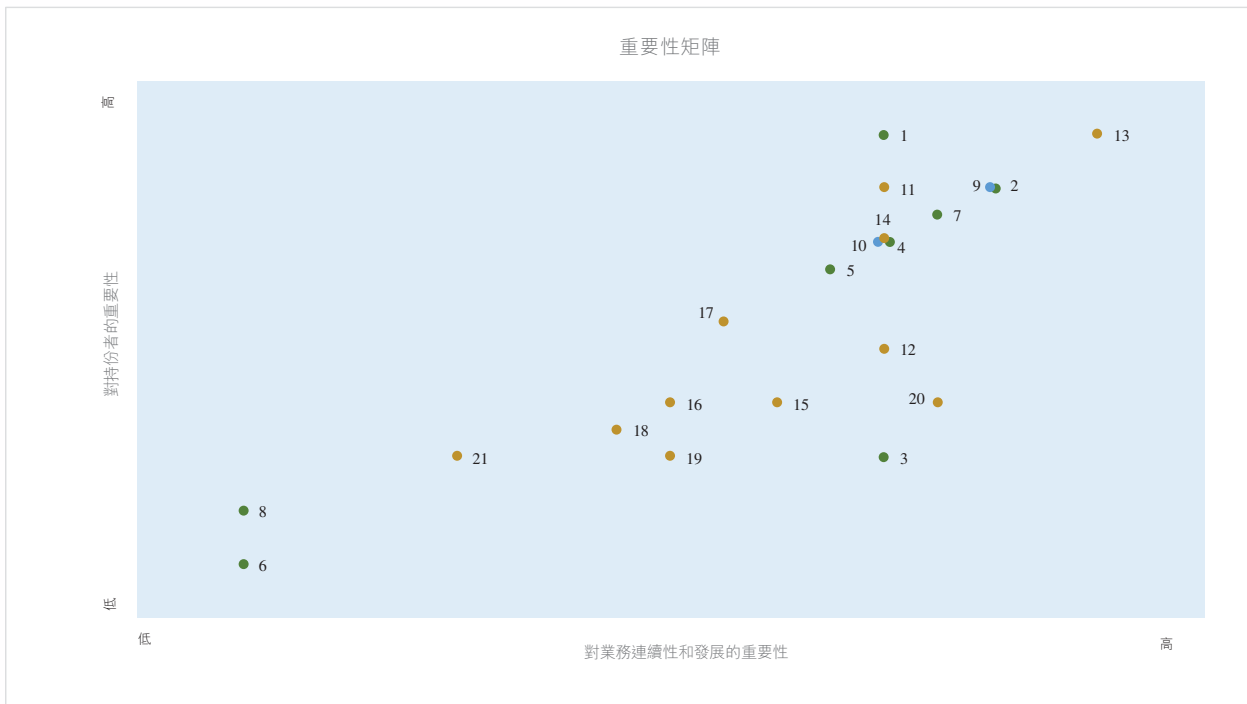
首兩個階段的結果呈上董事會，其隨後則根據環境、社會及管治報告指引確認一份主要重大環境、社會及管治議題、相關層面及關鍵績效指標供披露。

本報告所述重大議題及主題乃根據其於本公司範圍內的重要性、可持續發展背景及持份者的期望以作出選擇，該等均以一致性方式反映我們的核心業務，以就我們的績效指標在不同時間的可比性。



重要性矩陣

本報告期間的重要性評估識別出三個關鍵層面及21個環境、社會及管治議題，結果與上一個報告期間一致。重要主題於重要性矩陣中進行排名，其位置相對於持份者(如僱員、客戶、供應商及承包商等)的權益程度以及在潛在業務影響方面與本集團的相關性。各確定的主題均將於本報告的後續頁面作進一步討論。



圖例

環境

1. 環境合規
2. 排放物
3. 廢棄物處理
4. 資源使用及效益
5. 污水管理
6. 使用原材料及包裝
7. 對環境及天然資源的影響
8. 氣候變化

管治

9. 反貪污
10. 商業行為及道德

社會

11. 僱傭慣例及合規
12. 挽留僱員
13. 健康與安全
14. 員工培訓及發展
15. 勞工準則
16. 供應鏈管理
17. 項目品質管理
18. 客戶投訴管理
19. 知識產權、營銷及標籤
20. 客戶私隱及企業資料保護
21. 社區投資

環境

本集團理解管理我們的運營對環境的影響的重要性、環境保護的重要性及負責任地使用資源。因此，我們致力於優化自然資源的使用，並儘量減少我們的建築及業務活動對環境的影響。我們相信，對我們的碳足跡進行有效管理及監控將有助於本集團提高生產力、降低自然資源消耗、減少浪費及污染、創造競爭優勢並整體改善財務業績。

作為更環保及更符合可持續發展原則未來的熱心支持者，本集團致力於管理及減少我們的生態足跡。本集團有責任培養僱員、承包商及客戶在採取措施有效管理資源消耗及減少環境污染方面的環保意識。

環境目標

本集團已制訂環境目標，結果如下：

層面	單位	二零二五年	二零二四年	二零二五年結果	二零二六年目標
溫室氣體密度	每百萬新元收益的噸二氧化碳當量	51.60	55.53	達成	以二零二五年為基準年於二零二六年前維持或減少。
建築廢棄物密度	每百萬新元收益的噸	6.75	0.95	按計劃進行	以二零二五年為基準年於二零二六年前維持或減少。
能源消耗密度	每百萬新元收益的千瓦時	194,217.31	225,078	達成	以二零二五年為基準年於二零二六年前維持或減少。
用水密度	每百萬新元收益的立方米	69.63	52.85	按計劃進行	以二零二五年為基準年於二零二六年前維持或減少。

環境管理政策及策略

為表明本集團對環境可持續發展的承諾，本集團已實行環境管理政策，致力(其中包括)定期檢討本集團的環境管理系統及透過環境改善計劃持續改善。環境管理系統包括規管環境保護合規的措施及工作程序，僱員、供應商及分包商均須遵從。

鑑於我們在環境管理方面保持高標準及期望所作出的努力，本集團已獲得ISO 14001：2005認證。本集團繼續監察及檢討環境管理系統，以確保其效仿最佳措施並與我們的業務環境保持相關性。

於報告期間，就董事會所深知，本集團並不知悉在相關環境法律及規例方面有任何重大違規²。

(a) 排放物

本集團已識別建築工地所產生塵埃為空氣污染物的主要來源，同時我們已採取多項措施積極減少工地產生塵埃。

活動	主要管控措施
工地入口及界線	<ul style="list-style-type: none">於各指定出口提供洗車設施。沿建築工地界線圍板。
鑽孔、切割及打磨	<ul style="list-style-type: none">於鑽孔、切割及打磨時灑水或塵埃抑制化學劑。
挖土或重鋪工程	<ul style="list-style-type: none">用布料及控制侵蝕網遮蓋外露的土地，減少塵埃及防止排放淤泥。
汽車	<ul style="list-style-type: none">清洗所有離开工地的車輛。於運輸時覆蓋產生塵埃的材料。

除塵埃外，本集團的活動亦產生空氣排放物，例如氮氧化物、硫氧化物及微粒以及溫室氣體（「溫室氣體」）排放物。

² 有關本集團業務營運適用的相關法律法規清單，請參閱本報告「重大法律法規」一節。



溫室氣體排放物的主要來源為機械及汽車耗用汽油及柴油(範圍1)及採購電力(範圍2)。本集團已採取措施，將我們的業務活動所產生直接及間接溫室氣體排放物均減至最低。

排放物種類

主要控制措施

範圍1 — 直接溫室氣體排放物

- 採購符合歐盟第六期排放標準的汽車。
- 積極規劃運輸路線，改善燃料耗用。
- 停車時熄掉引擎。
- 對車輛進行檢查及獲取憑證。
- 定期保養車輛，維持最佳引擎表現及燃料耗用。

範圍2 — 間接溫室氣體排放物

- 提升僱員對減少辦公室耗電的意識。

(b) 廢棄物管理

本集團竭力履行保護環境的責任。儘管由於我們業務的固有性質，我們的建築工地難免產生廢棄物，但本集團力求通過增加再利用及回收的機會以盡量減少廢棄物的產生。

無害廢棄物管理

建築工地及公司辦公室產生的廢物主要為無害廢棄物。在公司辦公室，紙張仍為產生廢棄物的主要來源。因此，我們鼓勵僱員堅持環保，例如在回收前的紙張進行雙面打印，如重複使用僅打印部分內容的廢棄紙張。為使本集團堅持可持續發展，盡可能首選數字文檔。

於建築工地，金屬混合物及電鍍鐵管等停用建築物料獲升級再造。研磨廢棄物獲循環再用於鋪設通道及工地辦公室停車場，以減少工地塵埃污染。

有害廢棄物管理

根據新加坡《環境公眾健康(有害工業廢棄物)條例》附表列入被視為有害廢棄物名單的有害廢棄物，據董事會所深知，本集團並不知悉於報告期間有任何重大有害廢棄物的產生。

所有建築廢棄物均由本集團聘請的分包商處理。所有廢棄物的處置及處理均符合當地法律法規³。

³ 有關本集團業務營運適用的相關法律法規清單，請參閱本報告「重大法律法規」一節。

(c) 資源使用效率

本集團意識到投資保護資源不僅可以減少我們的碳足跡，同時有助於我們節省成本。因此，我們致力於採取措施，盡量減少整體資源消耗及提高能源效率，以減少營運對環境的影響。

水資源

本集團承認，我們的營運需要大量使用水資源，而水資源乃地球上稀缺的有限資源。我們認識到企業在確保水資源的可持續性方面發揮著重要作用，並將最大限度地減少用水量並將管理水質列為我們的優先事項。

建築工地的耗水量由分包商管理及計費。儘管本集團無法直接控制耗水量，但我們繼續與分包商密切合作，以盡量減少耗水。建築工地的廢水經過沉澱後，在實際可行的情況下將重新用於灑水或清洗輪胎。

在我們的公司辦公室，通過張貼水龍頭附近的通告及海報，不斷提醒僱員盡量減少浪費用水。本集團亦採取積極措施，例如在水槽中安裝雙沖水箱及鋅盤節水花灑，以確保用水效率。僱員應確保水龍頭並無漏水，並在發現問題後盡快報告維修。本集團自當地公用事業局採購用水，故在採購適合用途用水方面並無問題。

能源

除用水外，能源消耗亦為本集團關注的主要問題。我們進行業務中主要耗電方面為辦公室及建築運作。為降低能源消耗，提高能源效率，本集團採取了以下措施：

- 於工地使用太陽能發動機械及設備；
- 工地辦公室使用電網供應而非柴油發電機；
- 提醒僱員熄掉不必要的閒置電器；
- 監察工地能源耗用；及
- 採購節能辦公室設備。





(d) 污水管理

地面排水及建築工程(如鑽地、鑽孔、水泥工程、泥水工程、清潔工程及汽車)均產生污水。本集團採取適當措施避免污染及阻塞公共坑渠及污水渠。



我們致力盡量減少耗水。因此，我們的廢水經過沉澱後將被重複使用，其隨後排出至指定的收集站。為遵守監管規定，我們安裝了沉澱池或淤泥坑等污水處理設施處理一般建築污水，亦於工地監察排放污水的懸浮固體量(TSS)。



(e) 原材料及包裝的使用

因我們的業務活動性質，使用包裝材料並非本集團重大環境、社會及管治層面。本集團並無參與涉及工業生產活動及／或運營任何工廠設施。

然而，本集團承認，本集團進行的建築活動使用多種原材料，因此必須減少日常運營中使用的原材料的浪費。作為減少大量浪費的環保親和政策的一部分，我們已採取以下措施：

- 減少使用 — 避免產生廢棄物及丟棄物料
- 物盡其用 — 將廢棄物及設備用於其他用途
- 循環再用 — 分類廢棄物作循環再用
- 處理不用 — 按照法定規定處理廢棄物



(f) 對環境及天然資源的影響

本集團明白，我們進行建築活動不免對公眾造成滋擾，故致力將我們的營運所造成負面環境影響減至最低。本集團已識別下列我們的營運對環境造成的重大影響的材料，並一直採取積極措施減輕有關影響：

環境影響	主要控制措施
噪音及震動污染	<ul style="list-style-type: none"> 為每個建築項目制訂噪音管理計劃，包括主動監察噪音及震動量。 豎立流動隔音屏障或隔音罩，隔開來源的直接噪音。 產生噪音的工程編定於允許時間（上午7時正至下午7時正），且不於公眾假期或周日進行。
蟲害控制	<ul style="list-style-type: none"> 於工地定期進行內部蟲媒檢查。 另亦聘用外部供應商於工地定期進行蟲媒控制。
公共安全	<ul style="list-style-type: none"> 工地周邊設置通告及指示牌，為公眾指示行人通道。 工地沿路為行人設置至少兩米寬、設有安全屏障的有蓋走廊。 妥善管理圍板並於夜間開啟照明。
公眾滋擾	<ul style="list-style-type: none"> 於鄰近住宅區的建築工地張貼通告，通知居民開展工程。 橫額及通知附載反饋熱線，供公眾人士就侵犯環境提供意見。 聘用全職公共關係專員管理公眾情緒及意見。
樹木及灌木	<ul style="list-style-type: none"> 於工地內樹木及灌木周邊安裝防護網。 化學品、油脂及石油存置遠離根部地方。 定期清潔工地內樹冠及灑水。



(g) 氣候變化

本集團認識到氣候變化對地球、我們的社區及旗下業務產生的深遠影響。作為負責任的企業，我們致力於採取積極措施，減緩氣候風險，為可持續未來作出貢獻。氣候變化帶來一系列風險，可影響我們的營運、供應鏈及利益相關者。有關風險包括極端天氣事件、海平面上升及溫度波動等物理風險，以及與向低碳經濟轉型相關的轉型風險。通過了解有關風險，我們可以更好地準備及調整我們的策略，以確保應變能力及可持續發展。

我們已制定風險管理政策，以識別及減緩不同風險，包括氣候相關風險。董事會定期召開會議，並與主要管理層緊密合作，以識別及評估氣候相關風險，並制定策略以管理已識別風險。通過上述過程，本集團識別出以下可能對其業務產生重大影響的氣候相關風險：

氣候相關風險	潛在影響	我們的應對行動
物理風險		
急性風險	<ul style="list-style-type: none"> 極端天氣事件(例如風暴及暴雨)的頻率增加可能導致營運中斷，並對僱員的健康及安全構成風險 	<ul style="list-style-type: none"> 評估工地可能受風暴或洪水的影響 與主要承包商密切合作，實施預防措施、快速應變安排及定期檢查
慢性風險	<ul style="list-style-type: none"> 氣溫上升及熱浪頻發可能對僱員健康造成不良影響，並降低生產力，尤其對戶外營運影響更為顯著 	<ul style="list-style-type: none"> 評估工地可能面臨高溫相關風險的情況 與主要承包商協調，實施適當工作安排及防護措施，以保障僱員健康
轉型風險		
政策及法律風險	<ul style="list-style-type: none"> 日益嚴格的氣候相關法律法規可能導致合規成本上升 潛在轉型風險(包括技術、政策、法律及聲譽風險)已獲識別 	<ul style="list-style-type: none"> 密切留意有關氣候相關法律法規及政策趨勢的發展 於必要時提醒管理層，以支持及時合規及減輕風險
技術風險	<ul style="list-style-type: none"> 未能適應與能源效益及脫碳相關的技術變動，可能對本集團的營運造成不利影響 	<ul style="list-style-type: none"> 掌握節能技術與設備領域的開發者動態 向主要承包商推薦合適的低碳與節能解決方案

社會

本集團相信僱員為一個強大及長期運作的組織基礎，招聘及員工發展的決定對組織的成長至關重要。因此，我們努力創造一個有利的工作環境，並致力於授權及支持我們的僱員發揮最大潛力的發展。本集團認識到職業發展、認可、個人發展及薪酬乃吸引及留住人才的關鍵因素。我們亦努力通過我們的業務活動及倡議為我們經營所在的社區做出積極貢獻。

(a) 僱員慣例及常規

人力資源政策

本集團已制訂以下政策及常規，以支援人力資源(「人力資源」)部門的日常運作，並制訂指引，以創造一個積極的工作環境，確保僱員的福祉得到照顧：

人力資源政策及常規	政策範圍
僱員手冊	有關僱員職位安排、薪酬、離職、福利及員工行為的指引。
僱員行為守則	有關整體行為、衣着、出勤、保密、利益衝突、賄賂、商業禮品、紀律處分程序及即時解僱的規定。
僱員福利標準運作程序(「標準運作程序」)	有關僱員福利的指引，如持續進修獎學金、特別貸款及其他福利等。
有關僱員績效評估及薪酬評估的標準運作程序	有關日薪僱員和月薪僱員的績效評估的程序。
有關僱員培訓的標準運作程序	有關建立及保存培訓記錄、獎學金、助學金以及考試及進修假期等福利的指引。

於報告期間，就董事會所深知，本集團並不知悉任何嚴重違反僱傭相關法律及法規的情況⁴。

⁴ 有關本集團業務營運適用的相關法律法規清單，請參閱本報告「重大法律法規」一節。





平等機會、多元化及反歧視

本集團重視資深員工的經驗及知識，亦重視年輕員工的熱誠及適應能力，因此致力為全體僱員提供一個機會平等的平台。本集團相信，員工多元化對提升我們的人力資本能力至關重要，並深知任人唯才的道理，不論其性別、年齡、宗教或種族如何。因此，本集團採用公平僱傭慣例，並根據經驗、資格、技能及知識等優點招聘僱員。我們不因性別、種族、年齡、國籍及民族而歧視求職者，並為所有求職者及僱員提供平等機會。

此外，本集團矢志為僱員提供一個促進社會及文化多元化的工作環境，保護僱員不會因種族、宗教、膚色、性別、身體或心理殘障、年齡、出生地、婚姻狀況及性取向而遭受歧視、肢體或言語侵犯。

招聘及解僱

在當今的競爭格局中，人才吸引仍為本集團競爭優勢的主要來源。為了創建一個健全的人才管道，以為本集團不斷擴大的業務做好準備，我們強調透過穩健、公平和透明的招聘程序，根據求職者的優點和潛力挑選新員工。

我們確保我們的解僱政策符合當地法規，致使解僱過程對我們的僱員公平。我們堅信，任何情況下的不合理的解僱均為不可接受，且本集團禁止不合理的解僱。本集團的解僱可能由於我們的員工手冊中指出的各種原因，該手冊詳細載列我們視為解僱的正當理由的重大過失。我們在解僱過程中採用透明的方式，以便向所有員工提供全面且坦誠的信息披露。其有助於避免可能導致我們工作場所士氣低落的錯誤信息。

(b) 挽留僱員

本集團深明我們業務的長期可持續性取決於我們留住人才的能力。因此，本集團高度重視員工薪酬及薪資待遇的競爭力，以及員工的個人福祉、福利及職業發展機會。通過本集團的努力，我們的目標為留住最適合本集團文化、價值觀及需求及有良好的經驗及專業知識的人才。

薪酬及報酬

本集團認為薪酬及賠償為我們僱員最重要的考慮因素之一。因此，我們定期根據行業標準審查薪酬和報酬方案，以確保彼等能夠保持競爭力。每個僱傭待遇均屬獨一無二，並滿足員工的技能、資格、績效及工作要求。

此外，我們為受僱期間因意外或疾病而遭受人身傷害的僱員提供賠償。



晉升

本集團亦設有僱員參與平台，因為我們相信創造一個可參與的環境對僱員發展而言至關重要。所有僱員均須接受年度績效評估，僱員接受績效評估，同時確定需要改進的領域及發展需求。薪酬檢討及晉升機會乃根據檢討僱員在本集團服務期間的表現而釐定。此外，我們於年度績效檢討時聽取僱員對工作環境及工作期望的反饋，以確保本集團能夠滿足其職業及發展需要。

假期及工時

本集團的僱員手冊根據當地僱傭法律載列僱員的工時及假期⁵。

員工福利及公益活動

除基本薪酬外，本集團亦為僱員提供福祉及福利，例如報銷醫療及牙科索償及年假。只要符合要求，會給予員工的其他類型的假期包括婚假、產假、親子假、收養假、恩恤假、育兒假、延長育兒假、考試假及學習假。



我們為僱員提供以下福利：

- 為修讀與工作範圍或本集團目標有關的課程的僱員提供持續進修獎學金。
- 醫療、健康及保險福利。
- 向多年來為公司的發展和成功帶來積極貢獻的僱員頒發長工獎。
- 電信費用的報銷。
- 向可能面臨經濟困難的僱員提供免息貸款(視乎每個個案而定)。
- 為持續表現良好並為公司的積極成長和發展做出貢獻的僱員提供教育贊助。
- 學校教科書贊助項目提供學校所需教科書的全額贊助，應授予有孩子正在接受小學或中學教育的僱員。





環境、社會及管治報告



本集團相信，除了實物利益外，創造一個引人入勝的環境對我們僱員的發展而言至關重要。因此，我們利用其他平台，例如社交、娛樂及健康意識活動以提高員工參與度以及鼓勵員工之間的團隊凝聚力、互動及身體健康。此類活動包括為不同種族背景的員工舉辦的節日慶典、公司旅行、家庭日、運動會、年度晚宴及僱員健康檢查。



(c) 健康與安全

由於建造業的性質，本集團承認職業健康及安全風險一直為本集團面臨的挑戰。儘管如此，本集團致力於通過在可能的情況下減少或消除此類職業健康與安全風險來營造安全的工作環境，因為我們認為員工的健康與安全對我們業務運營的可持續性及增長至關重要。

為此，本集團已制定職業健康與安全管理體系。鑑於本集團在職業安全方面的高標準，本集團獲得了bizSAFE星級及ISO 45001：2018認證。每年將審查及更新的健康及安全政策亦已正式確立為指導，以支持我們的職業健康及安全管理體系，其中規定了以下內容：

- 管理層及僱員的職務及職責
- 一般安全須知
- 風險評估及安全工作程序
- 違規及侵權
- 環境、健康及安全培訓
- 內部管理
- 個人防護裝備
- 事故報告等

我們的僱員嚴格遵守政策及程序，該等程序使我們能夠控制工作場所的危害、監控績效、及時採取糾正措施並確定需要改進的地方。

於報告期間，本集團並不知悉任何嚴重違反健康與安全相關法例及法規的情況⁶。本集團於過去三年各年（包括報告期間）並無錄得因工亡故。

⁶ 有關本集團業務營運適用的相關法律法規清單，請參閱本報告「重大法律法規」一節。

我們實施了以下措施，以確保僱員健康及安全：

議題	主要控制措施
工作場所安全	<ul style="list-style-type: none"> 所有在地盤工作的僱員都獲派發所需的個人防護裝備（「個人防護裝備」）。 施工前必先進行風險評估及安全工作程序，以識別與有關工作相關的職業健康與安全隱患，並制訂相應措施以減低風險。 定期在地盤進行安全檢測。 以顏色規則體系區分地盤工人，以識別新入職員工，以及對新員工實行「夥伴計劃」，讓員工適應及熟悉新的工作環境。
整潔健康的工作環境	<ul style="list-style-type: none"> 為工人提供整潔和通風良好的宿舍。 提供清潔用具，鼓勵工人保持環境衛生。 提供足夠的衛生設施，包括專為女性而設的更衣室及洗手間。 提供乾淨的熱水和冷水供應。 提供往返地盤和宿舍的交通服務。 設有娛樂和健身場所。 制訂地盤和宿舍的內部管理規則，以確保工人的健康與安全得到妥善照顧，減少隱患的發生。
安全培訓	<ul style="list-style-type: none"> 我們要求所有新入職僱員出席有關健康、安全及環境政策及程序的安全培訓。 我們在所有地盤開展大型工具箱安全會議，教導所有工人了解相關健康與安全隱患、安全措施，以及學會正確地使用個人防護裝備。





(d) 員工培訓及發展

本集團致力投資於員工成長，因為我們相信員工發展對業務增長及可持續發展至關重要。我們力求通過提供必要的培訓為僱員提供面向未來的技能及知識，使僱員能夠跟上最新的行業變化，使彼等能夠有效地為本集團的未來增長及成功作出貢獻。

根據個人的職位需求，可能會派僱員參加外部培訓。亦鼓勵僱員不斷提升技能，以跟上瞬息萬變的經濟及工作要求，以便在瞬息萬變的經濟中保持相關性，並在快速發展的商業環境中保持相關性。本著不斷學習及發展的精神，我們亦為僱員提供與員工工作範圍相關的工作坊、講座及研討會等內部培訓。此外，我們亦會向報讀外部培訓課程以提升其技能及知識的僱員提供資助。報讀由公司資助的培訓課程的僱員亦可申請考試及學習假期，惟須取得主管批准。

無論如何，本集團力求為各僱員類別的全體僱員提供更多培訓機會。

(e) 勞工準則

本集團致力確保招聘過程嚴格遵循當地法例，絕不容忍聘用童工及強制勞工（如國際勞工組織（「國際勞工組織」）公約及新加坡人力部（「人力部」）所界定）的行為。我們堅信，不得以任何形式的武力或恐嚇，或任何體罰或脅迫，強制僱員違背意願工作。

求職者在申請本集團職位時必須註明出生日期。僅18歲以上的求職者方會納入考慮範圍。個人資料如身份證將於招聘過程中被收集，以核證求職者的年齡及個人資料。如有違規，將視情況處理。不得通過任何形式的武力或恐嚇，或遭受與工作有關的任何類型的體罰或脅迫，強迫僱員違背其意願工作。本集團聘用供應商前亦會進行篩選，以確保其符合國際勞動法。

倘若發現任何童工或強制勞工的實例，本集團將根據具體情況立即採取糾正措施，包括調整僱傭安排、進行內部調查，並於必要時向相關主管機關報告，以防止事件重演。我們定期審查人力資源管理制度及僱傭慣例的有效性。

於報告期間，就董事會所深知，本集團並不知悉任何違反童工及強制勞工相關法律及法規的情況⁷。

⁷ 有關本集團業務營運適用的相關法律法規清單，請參閱本報告「重大法律法規」一節。



(f) 供應鏈管理

作為一間負責任的企業，本集團深明整個供應鏈在可持續發展方面須與本集團保持一致的觀念。因此，本集團旨在促進其供應鏈的可持續性，及委任負責任及合乎道德的供應商。我們於年內與合共350間供應商積極合作，其中約95%的認可供應商設於新加坡。

挑選供應商及分包商

我們的主要供應商，包括我們的分包商，經過全面的選擇過程，我們考慮的條件包括分包商的業務概況、償債能力、資源、認證、價格競爭力及整體所採用的可持續發展政策等。此外，我們亦將「綠色」評估（即環保優雅認證）視為選擇新供應商及分包商的建議標準，以評估所採用的材料及服務是否環保。獲得環境優雅認證的公司已獲得建設局的認可，承擔對環境及公眾的企業社會責任及對高標準的優雅實踐作出堅定承諾（即採用具生產力的建築方法減少對公眾的不便）。

供應商及分包商資料

本集團致力於在我們的系統中適善保存所有供應商及分包商的資料及信息，以確保相關記錄得到保護及追蹤。為盡量減少潛在的中斷，本集團亦具多元化的供應基礎可從獲認可的供應商取得重要材料。

此外，本集團並無依賴控股股東及／或其聯繫人提供供應商的營運資源。我們嚴格監督供應商管理情況，防止一切商業賄賂以及對任何供應商的歧視行為。

供應商及分包商監控

本集團將每年重新評估供應商，以確保符合本集團的要求，以決定是否繼續與彼等合作。在評估過程中，將考慮供應商在交付、質素、服務、安全性及是否符合環保規定、知識及價格方面的表現。供應商的認證受到密切監控，以確保彼等達致要求的標準。我們的分包商的表現亦由相關的工料測量師及項目經理按季度及於項目事後進行評估。

有關審查程序可確保主要供應商的服務和產品符合我們的業務要求及持續發展目標，以及確保驗收工程質素的一致性。





(g) 項目質素管理

為我們的客戶提供的服務質素及安全性仍為本集團的重中之重。因此，本集團已建立一個正式的品質管理系統，並不斷對其進行審查，以確保其保持相關性。根據ISO 9001：2015指引，本集團已獲得ISO 9001：2015認證。

我們與分包商進行工程的整體進度及質素由我們的項目管理層監督。一旦發現質素問題或缺陷，將在定期管理層會議上提出，以便迅速整改。向客戶提交進度索賠前，駐地工程師及駐地技術專員對材料進行內部品質檢測或工作方法的監察，以確保工程規格符合客戶的要求。此外，客戶亦會參與對認證工程的工作。

每個項目結束時，本集團亦與客戶進行滿意度調查及項目事後檢討，以確定未來項目可改進的地方。

(h) 客戶投訴管理

本集團重視自客戶收取的一切反饋意見，並將其視為持續改進的機會。為證明本集團的承諾，本集團已就處理反饋制定了正式的指引。一般反饋意見可通過由人力資源／行政經理管理的info@singtec.com.sg或info@cngc.asia進行，該經理將反饋信息轉發給各自的項目經理、合約部門、執行董事或行政總裁。特定反饋意見將直接提供給各自的工料測量師、合約部門及／或執行董事，隨後由彼等直接進行反饋。此外，在所有工作地點均放置有一個反饋箱，公眾／利益相關方的任何成員均可填寫一份反饋表複印件，並將其放入箱內。收到的任何反饋意見將上報給有關各方及執行董事(如必要)。所有反饋意見將會詳細記錄，並及時採取適當跟進措施。

就董事會及管理層所深知，於報告期間，本集團並無收到任何重大負面投訴。

(i) 知識產權、營銷及標籤

本集團的標誌及域名已於香港及新加坡註冊為商標。如有任何侵犯我們知識產權的情況，本集團將敦促侵權人士終止有關行為。本集團人力資源部門會持續密切監察營商環境是否存在任何侵權行為，並採取適當措施處理問題。

於報告期間，本集團並不知悉任何嚴重違反知識產權、營銷及標籤相關法例及法規的情況⁸。

⁸ 有關本集團業務營運適用的相關法律法規清單，請參閱本報告「重大法律法規」一節。

(j) 客戶私隱及企業信息保護

本集團嚴格遵守數據保護措施，並已委任人力資源部監督與個人及企業資料保護有關的一切事宜。

所有新僱員於入職培訓期間均會被告知本集團的數據保護政策，以指導彼等尊重客戶信息的保密性。新僱員亦須確認僱傭合約及僱員手冊所載的保密條款。違規者會即時被解僱及／或遭採取法律行動。本集團亦已於我們的資訊科技(「資訊科技」)系統安裝防火牆、防毒軟件及反垃圾郵件解決方案，以保護公司的機密資料。

於報告期間，本集團並不知悉任何嚴重違反數據保護相關法律及法規的情況⁹。

(k) 社區投資

作為一間有社會責任感的企業及作為社會的一份子，本集團信奉回饋社會的理念，並相信有能力改善他人的生活乃一種榮幸。回饋我們關心的社區乃深深植根於本集團價值觀及原則的情感之一。

作為本集團對文化發展、勞工需求及宗教界貢獻的一部分，本集團於報告期間為本地社區慈善活動提供總計9,380新元的贊助，以及參與了總計574小時¹⁰的義工服務，包括：與Neighbour Company一同慶祝農曆新年、職總保健合作社活躍樂齡中心社群日、屠妖節及安全健康日慶祝活動。



與Neighbour Company慶祝農曆新年



慶祝安全健康日

⁹ 有關本集團業務營運適用的相關法律法規清單，請參閱本報告「重大法律法規」一節。

¹⁰ 總義工服務時數乃根據每項活動的參與人數乘以每項活動的時長計算。





職總保健合作社活躍樂齡中心—社群日



節慶燈飾：與移民工人慶祝屠妖節

管治

本集團認為，良好的管治措施對於建立具有道德環境的健全公司而言至關重要，從而保護所有持份者的利益。董事會及管理層均致力於通過在本集團維持高標準的公司治理及強大的內部控制，並確保所有僱員及員工繼續致力於遵守各層面的規定，以不斷提升及增加我們股東的價值。

本集團致力於透過實行持份者的問責制及保持透明度，實現最高商業道德水平。

(a) 反貪污

倘允許發生欺詐、賄賂及貪污行為，本集團的基本價值觀及誠實正直行事的能力最終將被顛覆。因此，本集團對賄賂、欺詐及貪污行為採取零容忍態度。通過我們的反欺詐及反洗黑錢政策、反貪污及反賄賂政策，我們致力於確保所有僱員知悉如何遵守欺詐及反貪污規則及法規。

所有新僱員均會於入職第一天獲悉反欺詐及反洗錢政策以及反貪污及反賄賂政策。隨後要求新員工簽署確認書，以表明他們已收到、閱讀並理解相應的政策。於報告期間，反貪污內容已納入強制性僱員入職培訓，所有新進僱員均完成此項培訓。我們亦向董事提供定期反貪污培訓。

於報告期間，本集團並不知悉任何嚴重違反賄賂、勒索、欺詐及洗錢的相關法例及法規的情況¹¹。

¹¹ 有關本集團業務營運適用的相關法律法規清單，請參閱本報告「重大法律法規」一節。

(b) 商業行為及道德

行為守則及利益衝突

追求以誠實守信的方式開展業務，所有僱員均應遵守本集團的利益披露及利益衝突政策，所有僱員均可以通過本集團的公共共享文件夾輕鬆查閱該等政策。本集團的董事及僱員行為準則分別為董事及僱員提供明確的指導方針。新僱員入職第一天便獲知相應的行為準則，隨後要求彼等簽署確認書，以表明彼等已收到、閱讀並理解該行為準則。行為準則亦通過本集團的公共共享文件夾供所有僱員查閱。

在董事行為守則中，強調潛在的利益衝突，詳述對於涉及本集團與相關董事的建議交易中存在的任何重大個人利益作出披露程序。在僱員行為準則中，側重點為賄賂情況，以提醒僱員以任何形式收取禮物意圖影響業務決策均不可接受。行為不當的例子已予載入，具體而言，其中明確列出「未經主管允許，於任何時間在本集團內基於任何目的索取或收取供款」。

舉報政策

本集團的舉報政策鼓勵並為本集團的持份者(即內部及外部)提供一個明確且易獲得的渠道，以就任何非法行為、財務舞弊及／或其他不當行為提出舉報。本集團已委任執行董事負責處理所有舉報報告。根據該政策，僱員或任何其他人士均可通過以下電子郵件報告影響本集團的可疑不當行為：whistleblowing@singtec.com.sg及info@cngc.asia。其他舉報渠道包括手機及通訊地址亦納入舉報政策。倘舉報事件涉及指定人員，可直接向審核委員會主席報告，電郵地址為XXL66@vip.163.com。

視乎舉報報告涉及的各方而定，高級管理層、審核委員會主席或董事會主席隨後可委派調查人員對舉報報告進行跟進調查。一切披露均以保密形式處理，保護作出披露的僱員的身份，以鼓勵僱員報告任何可疑行為，而毋須擔心被責難。該政策亦解決了投訴人於舉報後對其匿名及受到傷害、騷擾或歧視性對待的任何潛在擔憂。

於報告期間，概無呈報發生有關舉報事件。



環境、社會及管治報告

績效數據概要¹²

環境

	單位	二零二五年	二零二四年
廢氣排放			
氮氧化物(NO _x)	噸	3.75	3.575
硫氧化物(SO _x)	噸	0.004	0.005
懸浮粒子(PM)	噸	0.254	0.262
溫室氣體排放¹³			
溫室氣體總排放量(範圍1及範圍2)	噸二氧化碳當量 ¹⁴	3,181.63	3,108.56
— 範圍1：直接排放	噸二氧化碳當量	3,150.55	3,075.15
— 範圍2：能源間接排放 ¹⁵	噸二氧化碳當量	31.08	33.42
溫室氣體總排放密度(範圍1及範圍2)	噸二氧化碳當量／ 每百萬新元收入	51.60	55.53
能源¹⁶			
總能源消耗量	千瓦時	11,974,856.57	12,599,849
— 柴油	千瓦時	11,860,593.97	12,476,703
— 汽油	千瓦時	36,952.60	42,041
— 外購電力 ¹⁷	千瓦時	77,310.00	81,105
總能源消耗密度	千瓦時／每百萬 新元收入	194,217.31	224,942

¹² 由於約整，總計未必為本節所示數字的總和。

¹³ 根據由世界企業永續發展協會及世界資源研究所發行的溫室氣體盤查議定書—企業會計與報告標則(修訂版)，範圍1直接排放涵蓋由本集團擁有或控制的業務直接產生的溫室氣體排放，而範圍2間接排放則涵蓋來自本集團內部消耗(購回來的或取得的)電力、熱能、冷凍及蒸氣所引致的「間接能源」溫室氣體排放。

¹⁴ 噸二氧化碳當量的定義為每噸二氧化碳當量。

¹⁵ 由於本集團無法對建築工地的電力使用實施營運控制，計算僅根據公司辦公室耗用的採購電力，並不包括建築項目。

¹⁶ 柴油及汽油的數據以千瓦時為單位，乃根據國際能源機構頒佈的「能源統計手冊」中的轉換因子及香港聯交所「《如何編備環境、社會及管治報告—附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》」呈列。

¹⁷ 由於本集團無法對建築工地的電力使用實施營運控制，計算所披露電力數據為公司辦公室所耗用，並不包括建築項目。

	單位	二零二五年	二零二四年
無害廢棄物			
廢紙產生量	噸	0.84	0.63
廢紙產生密度	噸／每百萬 新元收入	0.014	0.011
建築廢料量	噸	416.10¹⁸	53.14
建築廢料密度	噸／每百萬 新元收入	6.75	0.95
用水量			
用水總量	立方米	4,293.10¹⁹	2,958
用水總密度	立方米／每百萬 新元收入	69.63	52.87

¹⁸ 建築廢料增加乃由於重大工程進入施工高峰期，導致廢料產生量增加，且須從工地移除的廢料量隨之上升。

¹⁹ 用水量增加乃由於數據收集範圍擴展至建築工地。

環境、社會及管治報告

社會²⁰

	單位	二零二五年	二零二四年
僱員概覽²¹			
按性別劃分			
男	人數	167	172
女	人數	13	12
按年齡組別劃分			
30歲以下	人數	51	49
30至50歲	人數	102	112
50歲以上	人數	27	23
按僱傭類別劃分			
全職	人數	180	184
兼職 ²²	人數	0	0
流失率²³			
按性別劃分			
男	%	22	26
女	%	8	42
按年齡組別劃分			
30歲以下	%	22	33
30至50歲	%	25	27
50歲以上	%	4	17
職業健康與安全			
需呈報事故數目	宗	0	2
死亡人數	宗	0	0
每1,000名僱員及工人的死亡率	%	0	0
因工傷損失天數 ²⁴	天	0	44
發展與培訓			
受訓僱員百分比			
按性別劃分			
男	%	74	66
女	%	85	100

²⁰ 僱員概覽的數據涵蓋整個集團，但不包括董事會。

²¹ 工作團隊的數據涵蓋的所有僱員均位於新加坡。

²² 根據新加坡人力部，兼職僱員為根據服務合約每週工作少於35小時的人士。

²³ 僱員流失率按報告期間離職及辭任僱員人數除以報告期間各類別平均僱員人數計算。

²⁴ 於報告期間，因工傷損失天數，乃根據所報事故發生之日起病例的病假期數計算得出。

70



重大法律法規



方面

重大法律法規

層面A：環境

- 《道路交通安全法》第90條
- 第294章《污水及排水法》
- 第243章《防止污染海域法》
- 《環境公眾健康(有害工業廢棄物)條例》附表
- 《建築管制(環境可持續發展)規例》
- 第29章《建築管制法令》
- 第94A章《環境保護管理法》
- 第95章《環境公眾健康法》
- 第92C章《節省能源法》

層面B1：僱傭

- 第91章《僱傭法》
- 第91A章《外國工人僱傭法》
- 第57章《僱傭條例》
- 第608章《最低工資條例》
- 第354A章《工作場所安全 and 健康法》
- 第354章《工傷賠償法》
- 第95章《環境公眾健康法》
- 第59章《工廠及工業經營條例》
- 第282章《僱員補償條例》
- 第509章《職業安全及健康條例》

層面B2：健康與安全

層面B4：勞工準則

層面B6：產品責任

層面B7：反貪污

- 第91章《僱傭法》
- 《二零一二年個人資料保護法》
- 第241章《防止貪污法》



內容索引

本環境、社會及管治報告乃按照上市規則附錄C2所載環境、社會及管治報告指引編製。

指標	章節／披露
A. 環境	
層面A1：排放物	
一般披露	環境(a) — (e) 重大法律法規
有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的：	
(a) 政策；及	
(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。 績效數據概要 — 環境
關鍵績效指標A1.2	溫室氣體總排放量(以噸計算)及密度。 績效數據概要 — 環境
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及密度。 據董事會所深知，本集團並不知悉於報告期間有任何重大有害廢棄物的產生。
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及密度。 績效數據概要 — 環境
關鍵績效指標A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。 環境(a)：排放物
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。 環境(b)：廢棄物管理





指標

章節／披露



層面A2：資源使用



一般披露

有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策

環境(c)：資源使用效率

環境(e)：原材料及包裝的使用



關鍵績效指標A2.1

按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量(以千個千瓦時計算)及密度。

績效數據概要 — 環境

關鍵績效指標A2.2

總耗水量及密度。

績效數據概要 — 環境

關鍵績效指標A2.3

描述能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。

環境(c)：資源使用效率

關鍵績效指標A2.4

描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。

環境(c)：資源使用效率

關鍵績效指標A2.5

製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。

不適用(因業務性質未使用包裝材料)

層面A3：環境及天然資源

一般披露

減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。

環境(f)：對環境及天然資源的影響

關鍵績效指標A3.1

描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。

環境(f)：對環境及天然資源的影響



指標

章節／披露

層面A4：氣候變化

一般披露

環境(g)：氣候變化

識別及減輕已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。

關鍵績效指標A4.1

描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及已採取管理有關事宜的行動。

環境(g)：氣候變化

B. 社會

僱傭及勞工慣例

層面B1：僱傭

一般披露

社會(a)-(b)

有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的：

(a) 政策；及

(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料

關鍵績效指標B1.1

按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。

績效數據概要 — 社會

關鍵績效指標B1.2

按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。

績效數據概要 — 社會



環境、社會及管治報告

指標

章節／披露

層面B2：健康與安全

一般披露

社會(c)：健康與安全
重大法律法規

有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的：

- (a) 政策；及
- (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。

關鍵績效指標B2.1

過去三年(包括報告年度)每年因工亡故的人數及比率。

社會(c)：健康與安全

關鍵績效指標B2.2

因工傷損失工作日數。

績效數據概要 — 社會

關鍵績效指標B2.3

描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。

社會(c)：健康與安全

層面B3：發展及培訓

一般披露

有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。

社會(a)：僱傭慣例及合規
社會(d)：員工培訓及發展

關鍵績效指標B3.1

按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比。

績效數據概要 — 社會

關鍵績效指標B3.2

按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。

績效數據概要 — 社會

指標

章節／披露

層面B4：勞工準則

一般披露

有關防止童工及強制勞工的：

- (a) 政策；及
- (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。

社會(a)：僱傭慣例及合規
社會(e)：勞工準則
重大法律法規

關鍵績效指標B4.1

描述檢討僱傭慣例的措施以避免童工及強制勞工。

社會(e)：勞工準則

關鍵績效指標B4.2

描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。

社會(e)：勞工準則

營運慣例

層面B5：供應鏈管理

一般披露

管理供應鏈的環境及社會風險政策。

社會(f)：供應鏈管理

關鍵績效指標B5.1

按地區劃分的供應商數目。

績效數據概要 — 社會

關鍵績效指標B5.2

描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。

社會(f)：供應鏈管理

關鍵績效指標B5.3

描述有關識別供應鏈環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。

社會(f)：供應鏈管理

關鍵績效指標B5.4

描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。

社會(f)：供應鏈管理





指標

章節／披露



層面B6：產品責任



一般披露

社會(g)-(j)
重大法律法規



有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的：

- (a) 政策；及
- (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。

關鍵績效指標B6.1

已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。

不適用(由於業務性質並無生產任何產品)

關鍵績效指標B6.2

接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。

社會(h)：客戶投訴管理

關鍵績效指標B6.3

描述與維護及保障知識產權有關的慣例。

社會(i)：知識產權、營銷及標籤

關鍵績效指標B6.4

描述質量檢定過程及回收程序。

社會(g)：項目質素管理

關鍵績效指標B6.5

描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。

社會(j)：客戶私隱及企業資料保護





指標

章節／披露

層面B7：反貪污

一般披露

管治(a)：反貪污

有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的：

- (a) 政策；及
- (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。

關鍵績效指標B7.1

於報告期間對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果

績效數據概要 — 社會

關鍵績效指標B7.2

描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法

管治(b)：商業行為及道德

關鍵績效指標B7.3

描述向董事及員工提供的反貪污培訓

管治(a)：反貪污

社區

層面B8：社區投資

一般披露

社會(k)：社區投資

有關以社區參與來了解發行人營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。

關鍵績效指標B8.1

專注貢獻範疇。

社會(k)：社區投資

關鍵績效指標B8.2

在專注範疇所動用資源。

社會(k)：社區投資

獨立核數師報告



國衛會計師事務所有限公司
HODGSON IMPEY CHENG LIMITED

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31字樓

致中國新零售供應鏈集團有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

吾等已審核載列於第85至168頁中國新零售供應鏈集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，該等綜合財務報表包括於二零二五年九月三十日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策資料。

吾等認為，綜合財務報表已根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則會計準則真實而公平地反映 貴集團於二零二五年九月三十日的綜合財務狀況以及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露要求妥為編製。

意見的基礎

吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。在該等準則下，吾等的責任在吾等的報告內「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」一節進一步闡述。根據香港會計師公會之職業會計師道德守則(「守則」)，吾等獨立於 貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。吾等相信，吾等所獲得的審計憑證能充足及適當地為吾等的意見提供基礎。

關鍵審核事項

根據吾等的專業判斷，關鍵審核事項為吾等於審核本期間的綜合財務報表中最重要的事項。吾等在審核綜合財務報表整體及就此達致意見時處理此等事項，而不會就此等事項單獨發表意見。

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項

吾等在審核中處理關鍵審核事項的方法

合約工程收益確認及會計處理方法

參閱綜合財務報表附註3、4及5

吾等已將收益確認識別為關鍵審核事項，因為在釐定合約工程的總結果時需要管理層作出重大判斷及估計。

誠如附註5所載，誠如綜合損益及其他全面收入表所披露，貴集團於截至二零二五年九月三十日止年度來自建築服務的合約收益約為61,114,278新元(二零二四年：55,467,476新元)。誠如綜合財務報表附註21所披露，貴集團於二零二五年九月三十日合約資產的賬面值約為19,973,520新元(二零二四年：23,781,688新元)。

貴集團涉及(其中包括)提供土木工程及樓宇建築工程，當中已應用輸入法(即根據迄今已產生的實際成本佔預算完成項目所需總成本的百分比)來計量貴集團履行履約責任的進度，並根據國際財務報告準則第15號「客戶合約收益」隨時間確認收益。

吾等就管理層確認合約工程的收益及進行會計處理執行的程序包括但不限於：

- 了解貴集團對收益確認及編製預算的控制及程序；
- 評估貴集團的收益確認，包括貴集團對項目付出的努力或投入相對於建築項目預期投入；
- 從管理層取得項目的完整清單，並選擇若干項目進行詳細評估；
- 項目合約金額符合所簽署合約及工程變更指令；
- 以年內所產生實際成本核對供應商交貨單及發票及分包商的進度證明書的詳情，以確保該等成本的有效性及準確性；
- 進行截止測試，以核實已產生的合約成本乃於合適財政年度支取；
- 透過證明已承諾的報價和訂立的合約的成本，評估估計完成成本；



獨立核數師報告

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項

吾等在審核中處理關鍵審核事項的方法

就該等服務確認的年內收益及溢利乃取決於(其中包括)對 貴集團為項目付出的努力或投入(即已履行工程所產生的合約成本)相對於項目的預期投入(即對項目承諾的估計總預算合約成本)之評估。

釐定完成項目所需的預算成本及可預見的虧損所涉及的不確定性及主觀性可能會對 貴集團的收益及溢利造成重大影響。

- 透過比較完工時產生的實際合約總成本與預算合約總成本進行回顧性審查，以評估管理層所用估計的合理性；
- 就進行中項目而言，根據輸入法重新計算合約完成百分比，以檢驗完工百分比的準確性，以釐定年內將予確認的收益；
- 就年內已完成項目而言，取得完工證明書，並核實已獲得餘下收益；及
- 檢視有關項目的存檔記錄，並與管理層討論重大項目的進度，以釐定是否存在可能引致產生約定損害賠償金的任何變動，例如延誤、罰款、超支等。

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項

吾等在審核中處理關鍵審核事項的方法

貿易應收款項及合約資產的減值評估

參閱綜合財務報表附註3、4、19、21及31(b)

吾等已將貿易應收款項及合約資產的減值評估識別為關鍵審核事項，因為該等結餘對綜合財務報表整體而言屬重大，以及在評估貿易應收款項及合約資產的可收回程度時需要管理層作出判斷及估計。

誠如綜合財務報表附註19及21所披露，貴集團於二零二五年九月三十日的貿易應收款項及合約資產的賬面值分別約為5,876,335新元(扣除信貸虧損撥備1,182,903新元後)及19,973,520新元(扣除信貸虧損撥備5,014新元後)。

誠如綜合財務報表附註3所載，貴集團根據預期信貸虧損模式對根據國際財務報告準則第9號的規定須進行減值評估的金融資產(包括貿易應收款項)及合約資產進行減值評估。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。

根據預期信貸虧損模式得出的減值虧損金額乃為根據合約應付貴集團的所有合約現金流量與貴集團預期收取的所有現金流量之間的差額，按初始確認時釐定的實際利率進行貼現予以計量。倘未來現金流量少於預期，或因事實及情況的變化而被下調，則可能出現重大減值虧損。

根據預期信貸虧損對應收賬款及合約資產進行的減值評估本質上屬主觀，並需要管理層作出重大判斷。此舉增加了出現錯誤或潛在管理層偏頗的風險。

吾等就貿易應收款項及合約資產的減值評估執行的程序包括但不限於：

- 了解管理層評估貿易應收款項及合約資產的可收回程度的程序；
- 向管理層查詢於年末逾期的各重大貿易應收款項及合約資產的狀況，以及使用支持證據證實管理層提供的解釋，如對選定客戶進行公開資料探索、根據貿易記錄了解其與客戶的持續業務關係，以及檢查客戶的過往及後續結算記錄及其與客戶的其他通訊；
- 透過檢查管理層在形成有關判斷時所用的資料(如核對貿易應收款項及合約資產的賬齡分析分別相對於客戶發出的付款證明或完工證明的準確性)，抽樣評估所確認的減值的合理性；
- 就個別評估的預期信貸虧損而言，透過參考個別客戶的歷史觀察所得違約率，評估預期虧損率，並檢查結算記錄及前瞻性資料的變動；
- 抽樣測試有信貸減值的貿易應收款項及合約資產的後續結算，並將其與現金收據及銀行匯款比較；及
- 評估有關綜合財務報表附註31(b)所載貿易應收款項及合約資產的減值評估的披露。






獨立核數師報告




其他資料



董事須對其他資料承擔責任。其他資料包括載於年報的資料，惟不包括綜合財務報表及核數師報告（「其他資料」）。



吾等對綜合財務報表作出的意見並無涵蓋其他資料，而吾等不會對其他資料發表任何形式的核證結論。



就吾等審核綜合財務報表而言，吾等的責任為閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等在審核過程中獲悉的資料存在重大不符，或似乎存在重大錯誤陳述。倘若吾等基於已進行的工作認為其他資料出現重大錯誤陳述，吾等須報告有關事實。吾等並無就此作出報告。

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責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及香港公司條例的披露要求，編製真實而公平地反映情況的綜合財務報表，及董事釐定對編製綜合財務報表屬必要的有關內部監控，以使該等綜合財務報表不會存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，董事須負責評估 貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項（如適用），除非董事擬將 貴集團清盤或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則須採用以持續經營為基礎的會計法。

治理層負責監督 貴集團的財務報告流程。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

吾等的目標為合理確定此等綜合財務報表整體而言不會存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述，並發出版有吾等意見的核數師報告，並僅根據吾等協定的委聘條款向全體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。吾等不會就本報告的內容對任何其他人士負上責任或承擔責任。合理確定屬高層次的確定，惟根據香港審計準則進行的審核工作不能保證總能察覺所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤產生，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據該等綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。



核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

在根據香港審計準則進行審計的過程中，吾等運用專業判斷，保持專業懷疑態度。吾等亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險、設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為吾等意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕內部監控的情況，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部監控，以設計適當的審計程序，惟並非旨在對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，並根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與可能令 貴集團的持續經營能力產生重大疑問的事項或情況有關的重大不確定性。倘吾等認為存在重大不確定性，則須在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露，倘有關披露不足，則發表非無保留意見。吾等結論乃基於截至核數師報告日期止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團無法持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體呈報方式、結構及內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 計劃和執行集團審計，以就 貴集團內實體或業務單位的財務資料獲取充足適當的審計憑證，作為對綜合財務報表形成意見的基礎。吾等負責集團審計的方向、監督和審閱為集團審計而執行的審核工作。吾等為審核意見承擔全部責任。

吾等與治理層就(其中包括)審計的計劃範圍、時間安排及重大審計發現進行溝通，該等發現包括吾等在審計過程中識別的內部監控的任何重大缺失。

吾等亦向治理層作出聲明，指出吾等已符合有關獨立性的相關道德要求，並與彼等溝通可能被合理認為會影響吾等獨立性的所有關係及其他事項，以及為消除威脅而採取的行動或已應用的防範措施(如適用)。







獨立核數師報告




核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)



從與治理層溝通的事項中，吾等釐定對本期間綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審核事項的事項。吾等在核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，倘合理預期在吾等報告中溝通某事項造成的負面後果超出產生的公眾利益，則吾等決定不應在報告中傳達該事項。



出具本獨立核數師報告的審計項目總監為郭梓俊。



國衛會計師事務所有限公司

執業會計師

郭梓俊

執業證書編號：P06901

香港，二零二五年十二月三十日



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	5	61,114,278	55,467,476
租金	5	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	6	124,292	341,780
其他收益及虧損	7	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	8	(638,792)	(905,894)
分佔合營企業業績	17	(1,198)	(2,720)
除稅前虧損	9	(880,913)	(784,153)
所得稅	10	-	-
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)	13	(0.18)	(0.16)

隨附附註構成該等綜合財務報表的一部分。



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	14	9,867,438	11,819,158
投資物業	15	12,000,000	11,460,000
合營下持有之投資物業	16	4,300,000	4,250,000
於合營企業的權益	17	7,150	8,348
按公平值計量且其變動計入損益之金融資產	18	1,306,452	1,282,430
已抵押銀行存款	22	315,354	510,384
		27,796,394	29,330,320
流動資產			
貿易應收款項	19	5,876,335	7,961,984
其他應收款項、按金及預付款項	20	2,469,269	2,434,428
合約資產	21	19,973,520	23,781,688
銀行存款	22	198,489	—
銀行結餘及現金	22	3,056,075	6,138,881
		31,573,688	40,316,981
流動負債			
貿易及其他應付款項	23	16,025,850	20,008,560
合約負債	21	1,426,947	3,899,299
銀行透支	24	4,890,891	4,479,752
銀行借款	24	3,726,095	5,944,625
合營下持有之銀行借款	24	116,513	101,151
租賃負債	25	478,786	750,713
		26,665,082	35,184,100
流動資產淨值		4,908,606	5,132,881
資產總值減流動負債		32,705,000	34,463,201
非流動負債			
銀行借款	24	3,272,150	3,546,474
合營下持有之銀行借款	24	2,137,599	2,261,776
租賃負債	25	1,001,311	1,480,098
		6,411,060	7,288,348
資產淨值		26,293,940	27,174,853

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
資本及儲備			
股本	26	847,680	847,680
儲備	26	25,446,260	26,327,173
		26,293,940	27,174,853

第85至168頁的綜合財務報表已於二零二五年十二月三十日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

主席兼執行董事
王凱莉

執行董事
丁紫儀

隨附附註構成該等綜合財務報表的一部分。



綜合權益變動表

截至二零二五年九月三十日止年度

	股本 新元	股份溢價 (附註(i)) 新元	合併儲備 (附註(ii)) 新元	其他儲備 (附註(iii)) 新元	物業重估儲備 (附註26) 新元	累計虧損 新元	總計 新元
於二零二三年十月一日	847,680	18,742,783	6,895,003	1,109,142	767,248	(402,850)	27,959,006
年內虧損及全面虧損總額	-	-	-	-	-	(784,153)	(784,153)
於二零二四年九月三十日及 二零二四年十月一日	847,680	18,742,783	6,895,003	1,109,142	767,248	(1,187,003)	27,174,853
年內虧損及全面虧損總額	-	-	-	-	-	(880,913)	(880,913)
於二零二五年九月三十日	847,680	18,742,783	6,895,003	1,109,142	767,248	(2,067,916)	26,293,940

附註：

- (i) 股份溢價指股份發行超過面值的部分。
- (ii) 合併儲備指根據重組進行收購的成本與所收購實體的股本總值之間的差額。
- (iii) 其他儲備指用以互抵應收控股股東款項而獲放棄收取的股息。

隨附附註構成該等綜合財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至二零二五年九月三十日止年度

	二零二五年 新元	二零二四年 新元
經營活動		
除稅前虧損	(880,913)	(784,153)
經調整：		
物業、廠房及設備折舊	2,133,075	2,585,722
投資物業公平值收益	(540,000)	(910,000)
合營下持有之投資物業之公平值虧損	(50,000)	—
按公平值計量且其變動計入損益之金融資產的公平值收益	(24,022)	(15,983)
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	638,792	905,894
利息收入	(7,807)	(26,452)
未變現匯兌差額，淨額	(183,523)	443,243
出售物業、廠房及設備淨收益	(422,590)	(161,106)
分佔合營企業業績	1,198	2,720
營運資金變動前經營現金流量	1,671,452	1,850,216
營運資金變動：		
貿易應收款項	1,240,434	(3,430,682)
其他應收款項、按金及預付款項	(209,861)	77,163
合約資產	3,821,161	(3,101,998)
合約負債	(2,472,352)	3,864,698
貿易及其他應付款項	(3,982,710)	3,884,504
營運所得現金	68,124	3,143,901
所得稅	—	—
經營活動所得現金淨額	68,124	3,143,901
投資活動		
出售物業、廠房及設備所得款項	635,820	329,439
購置物業、廠房及設備	(394,585)	(1,921,754)
所收利息	7,807	26,452
投資活動所得／(所用)現金淨額	249,042	(1,565,863)



綜合現金流量表

截至二零二五年九月三十日止年度

	二零二五年 新元	二零二四年 新元
融資活動		
所付利息	(638,792)	(905,894)
償還租賃負債	(750,714)	(777,385)
支取／(償還)銀行透支	411,139	(134,537)
償還銀行借款	(13,131,120)	(12,220,004)
銀行借款所得款項	10,529,451	10,763,416
銀行存款增加	(3,459)	(3,418)
融資活動所用現金淨額	(3,583,495)	(3,277,822)
現金及現金等價物減少淨額	(3,266,329)	(1,699,784)
年初現金及現金等價物	6,138,881	8,281,908
外匯匯率變動對銀行結餘及現金之影響	183,523	(443,243)
年末現金及現金等價物以銀行結餘及現金列示	3,056,075	6,138,881

隨附附註構成該等綜合財務報表的一部分。

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。



綜合財務報表附註

二零二五年九月三十日

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並無對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載披露造成重大影響。

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。

二零二五年九月三十日

3 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料

綜合財務報表已根據由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。就編製綜合財務報表而言，資料在合理預期對主要使用者所作出決策構成影響的情況下視為重大資料。此外，綜合財務報表包括上市規則及公司條例規定的適用披露。

本公司董事於批准綜合財務報表時合理預期本集團有充足資源，能於可預見未來持續營運，因此於編製綜合財務報表時繼續採用持續營運的會計基準。

如下文所載會計政策所解釋，除於各報告期末的投資物業、合營下持有之投資物業以及按公平值計量且其變動計入損益之金融資產外，綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。

歷史成本通常根據交換商品及服務時所提供代價的公平值釐定。

公平值為市場參與者之間於計量日期在有序交易中出售資產可能收取或轉讓負債可能支付的價格，不論該價格是否直接觀察可得或使用另一種估值技術估計。於估計資產或負債的公平值時，本集團考慮了市場參與者於計量日期為該資產或負債進行定價時將會考慮的該等特徵。在綜合財務報表中計量及／或披露的公平值均在此基礎上予以釐定，惟國際財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」範圍內的以股份為基礎付款交易、國際財務報告準則第16號「租賃」範圍內的租賃交易以及與公平值類似但並非公平值的計量（如國際會計準則第2號「存貨」中的可變現淨值或國際會計準則第36號「資產減值」中的使用價值）除外。

非金融資產的公平值計量會考慮市場參與者通過按資產的最高及最佳用途使用有關資產或通過將其售予另一名按資產的最高及最佳用途使用有關資產的市場參與者產生經濟利益的能力。

就以公平值交易且於其後期間將使用不可觀察輸入數據的估值技術計量公平值的金融工具及投資物業，估值技術會予以校準，致使估值技術的結果等於交易價格。



綜合財務報表附註

二零二五年九月三十日

3 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及輸入數據對公平值計量之整體重要程度分為第一級、第二級或第三級，如下文所述：

- 第一級輸入數據為本集團於計量日期可獲取之相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據為資產或負債之可直接或間接觀察的輸入數據(第一級包括之報價除外)；及
- 第三級輸入數據為資產或負債之不可觀察輸入數據。

所採納的主要會計政策載列如下。

主要會計政策資料

合併基準

綜合財務報表包括本公司及由本公司及其附屬公司控制的公司的財務報表。倘本公司符合以下條件，則被視為擁有控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 因參與投資對象業務而承擔可變回報的風險或享有權利；及
- 有能力利用其權力以影響其回報。

倘事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或多項出現變動，本集團會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。

附屬公司於本集團取得有關附屬公司的控制權時開始綜合入賬，並於本集團失去有關附屬公司的控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售附屬公司的收入及開支乃自本集團取得控制權之日起計入綜合損益及其他全面收入表，直至本集團不再控制有關附屬公司之日為止。

附屬公司的財務報表於有需要時作出調整，以令其會計政策與本集團的會計政策一致。

與本集團成員公司之間的交易有關的所有集團內公司間的資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於合併入賬時全數對銷。

於合營企業的權益

合營企業是指對安排擁有共同控制權的各方對合營安排的資產淨值擁有權利的合營安排。共同控制權是指按照合約協定對安排共享控制權，其僅在有關活動的決定須共享控制權各方的一致同意時存在。

3 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

主要會計政策資料(續)

於合營企業的權益(續)

合營企業的業績以及資產及負債使用權益會計法納入綜合財務報表。用於權益會計處理的合營企業的財務報表乃採用與本集團就相似情況下類似交易及事件所採用的相同會計政策編製。根據權益法，於合營企業的權益初步於綜合財務狀況表按成本確認，並於其後作出調整，以確認本集團分佔合營企業的損益及其他全面收入。當本集團分佔合營企業的虧損超出本集團於合營企業的權益(包括任何實際上組成本集團於合營企業淨投資的一部分的長期權益)時，本集團會終止確認其分佔的進一步虧損。額外虧損僅於本集團產生法律或推定責任或代表合營企業付款時予以確認。

於合營企業的投資採用權益法由投資對象成為合營企業之日起入賬。收購於合營企業的投資時，投資成本中任何超出本集團分佔投資對象可識別資產及負債公平淨值的部分會確認為商譽，並納入投資的賬面值。本集團分佔可識別資產及負債公平淨值任何超出投資成本的部分，經重新評估後在收購投資期間即時於損益中確認。

本集團將評估是否存在合營企業權益可能發生減值的客觀證據。倘存在任何客觀證據，該項投資的全部賬面值(包括商譽)會根據國際會計準則第36號以單項資產的方式進行減值測試，通過比較其可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本的較高者)與賬面值。任何確認的減值虧損不會分配到任何屬投資賬面值之一部分的資產(包括商譽)。該減值虧損的任何撥回根據國際會計準則第36號確認，惟受隨後增加的可收回投資金額規限。

當本集團不再對合營企業擁有共同控制權，則作為出售投資對象的全部權益入賬，所得收益或虧損於損益中確認。當本集團保留於前合營企業的權益，且保留權益為國際財務報告準則第9號範圍內的金融資產，則本集團會以公平值計量於該日的保留權益，公平值則視作於初始確認時的公平值。於釐定出售合營企業的收益或虧損時，將計入合營企業賬面值與任何保留權益的公平值及出售合營企業有關權益的任何所得款項之間的差額。此外，本集團會將先前於其他全面收入確認的有關該合營企業的所有金額入賬，基準與該合營企業已直接出售相關資產或負債所規定者相同。因此，倘該合營企業先前於其他全面收入確認的收益或虧損將於出售有關資產或負債時重新歸類至損益，則本集團於出售／部分出售相關合營企業時將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。



綜合財務報表附註

二零二五年九月三十日

3 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

主要會計政策資料(續)

於合營企業的權益(續)

當本集團不再對合營企業擁有共同控制權，會將其作為出售於投資對象的全部權益入賬，而所產生的收益或虧損則於損益確認。

當集團實體與本集團的合營企業進行交易時，與該合營企業的交易所產生的溢利及虧損僅會在合營企業的權益與本集團無關的情況下，方會於綜合財務報表確認。

於合營的權益

合營是指對安排擁有共同控制權的各方對有關合營安排的資產擁有權利及對負債擁有責任的合營安排。共同控制權是指按照合約協定對安排共享控制權，其僅在有關活動的決定須共享控制權各方的一致同意時存在。

本集團按照適用於具體資產、負債、收益及開支的國際財務報告準則將與其於合營之權益相關的資產、負債、收益及開支入賬。

當集團實體與其作為合營經營者的合營進行交易(如出售或注入資產)時，本集團被視為與合營的其他人士進行交易，而於該等交易所產生的收益及虧損僅會就其他人士於合營的權益於本集團之綜合財務報表確認。

當集團實體與其作為合營經營者的合營進行交易(如購買資產)時，本集團不會確認其分佔收益及虧損，直至其將該等資產轉售予第三方。

客戶合約收益

收益按反映本集團預期有權就交換已承諾服務享有的代價金額確認，以說明向客戶轉讓該等服務。具體而言，本集團使用五個步驟確認收益：

- 第一步：識別與客戶的合約。
- 第二步：識別合約中的履約責任。
- 第三步：釐定交易價。
- 第四步：將交易價分配至合約中的履約責任。
- 第五步：於(或當)實體完成履約責任時確認收益。

本集團於(或當)完成履約責任時(即於特定履約責任相關服務的「控制權」轉讓予客戶時)確認收益。

3 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

主要會計政策資料(續)

客戶合約收益(續)

履約責任指一項服務(或多項服務)屬大致上相同的獨立或一系列獨立服務。

控制權隨時間轉讓，而倘符合下列其中一項條件，則收益經參考完全達成相關履約責任的進度隨時間確認：

- 客戶隨實體履約而同時獲得及耗用實體履約所提供的利益；或
- 本集團履約所創造或提升客戶隨本集團履約而控制的資產；或
- 本集團履約不會創造可由本集團另作他用的資產，且本集團對迄今完成的履約付款擁有可強制執行的權利。

否則，收益於客戶取得獨立服務控制權的某一時間點予以確認。

合約資產指本集團就換取其已轉讓予客戶的服務收取代價的權利(尚未成為無條件)。其根據國際財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即代價付款到期前僅需時間推移。

合約負債指本集團因已自客戶收取代價(或已到期收取代價金額)而須轉讓服務予客戶的責任。

與同一合約相關的合約資產及合約負債按淨額基準列賬及呈列。

具體而言，收益按下文予以確認：

(i) 提供土木工程及樓宇建築工程所得收益

本集團根據與客戶訂立的合約提供土木工程及樓宇建築工程。該等合約會於有關服務開始前訂立。根據有關合約的條款，本集團按合約須於客戶所指定場所履行服務，以致使本集團履約會創造或加強客戶隨著本集團履約而控制的資產。因此，提供該等服務所得收益會使用輸入法隨時間予以確認(即根據本集團迄今所產生實際成本與有關項目的預算成本總額比較，以估計於期內確認的收益)。本集團管理層認為，輸入法會根據國際財務報告準則第15號忠實地描述本集團完全滿足該等履約責任的表現。



二零二五年九月三十日

3 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

主要會計政策資料(續)

客戶合約收益(續)

(ii) 提供其他配套服務所得收益

提供其他配套服務所得收益主要為建築材料的物流及運輸服務，其中履約責任於少於一日的期間內達成。收益於提供服務(即完成交付材料至客戶所指定送貨點)時予以確認。

租賃

本集團根據國際財務報告準則第16號項下的定義，於合約開始日期評估合約是否為一項租賃或包含一項租賃。除非合約條款及條件隨後發生變動，否則不會對該合約進行重新評估。

本集團作為承租人

將代價分配至合約組成部分

就包含租賃組成部分以及非租賃組成部分的合約而言，本集團根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的合計獨立價格基準將合約代價分配至各項租賃組成部分。

本集團應用實際權宜方法，並無從租賃組成部分分開非租賃組成部分，取而代之就租賃組成部分及任何連帶之非租賃組成部分以單一租賃組成部分入賬。

短期租賃及低價值資產租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於自開始日期起計租期為12個月或以下並且不包含購買權的辦公室租賃及物業、廠房及設備租賃。其亦就低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租賃期內按直線法或另一體系基準確認為開支。



3 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

主要會計政策資料(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團於拆除及拆遷相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃的條款及條件所規定的狀況而產生的成本估計。

使用權資產以成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量進行調整，惟租賃負債調整除外。

就本集團於租期結束時合理確定獲取相關租賃資產所有權的使用權資產而言，有關使用權資產自開始日期起至使用年期結束期間計提折舊。在其他情況下，使用權資產按直線基準於其估計使用年期及租期(以較短者為準)內計提折舊。

本集團將使用權資產呈列於「物業、廠房及設備」，猶如擁有相應相關資產而予呈列的相同項目。

可退還租金按金

可退還的已付租金根據國際財務報告準則第9號入賬，並初始按公平值計量。於初始確認時的公平值調整被視為額外租賃付款，計入使用權資產的成本。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團以於該日期尚未支付的租賃付款的現值確認並計量租賃負債。倘租賃隱含的利率不易釐定，則本集團會使用於租賃開始日期的增量借款利率計算租賃付款現值。



綜合財務報表附註

二零二五年九月三十日

3 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

主要會計政策資料(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃負債(續)

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 取決於指數或利率的可變租賃付款於開始日期使用指數或利率進行初始計量；
- 本集團根據剩餘價值擔保預期應付的款項；
- 購買權的行使價(倘本集團合理確定行使有關權利)；及
- 為終止租賃而支付的罰款(倘租賃條款反映本集團行使終止權終止租賃)。

於開始日期後，租賃負債透過增加利息及租賃付款作出調整。

本集團於以下情況重新計量租賃負債(並就有關使用權資產作相應調整)：

- 租期有變或有關行使購買權的評估有變，於此情況下，相關租賃負債透過使用於重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款因市場租金檢討後的市場租金率變動／剩餘擔保價值的預期付款變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債透過使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃合約已修改且租賃修改不作為單獨租賃入賬(有關「租賃修改」的會計政策見下文)。

本集團於綜合財務狀況表中單獨呈列租賃負債。



3 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

主要會計政策資料(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃修改

倘出現以下情況，本集團將租賃修改作為獨立租賃入賬：

- 修改透過加入使用一項或以上相關資產之權利擴大租賃範圍；及
- 租賃代價增加，增加之金額相當於範圍擴大對應之獨立價格及為反映特定合約之情況而對該獨立價格進行之任何適當調整。

就未作為單獨租賃入賬之租賃修改而言，本集團按透過使用修改生效日期之經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款之經修改租賃之租期重新計量租賃負債。

本集團通過對相關使用權資產進行相應調整，對租賃負債的重新計量進行會計處理。當經修訂合約包含一項或多項額外租賃組成部分時，本集團會根據租賃組成部分的相對獨立價格將經修訂合約中的代價分配至各個租賃組成部分。連帶之非租賃組成部分計入相應之租賃組成部分。

本集團作為出租人

租賃之分類及計量

本集團作為出租人的租賃分類為融資租賃或經營租賃。當租賃的條款實質上將與相關資產所有權相關的所有風險及回報轉讓給承租人時，該合約被歸類為融資租賃。所有其他租賃應歸類為經營租賃。

根據融資租賃應收承租人的款項於開始日期確認為應收款項，其金額等於租賃淨投資，並使用各個租賃中隱含的利率計量。初始直接成本(製造商或銷售商出租人所產生的費用除外)計入租賃淨投資的初始計量中。利息收入於各會計期間內分配，以反映本集團有關租賃的未償還淨投資的固定定期收益率。

經營租賃的租金收入在相關租賃期限內按直線法於損益內確認。磋商及安排經營租賃時產生的初始成本計入租賃資產的賬面值，有關成本於租賃期內按直線法確認為開支(公平值模式下計量之投資物業除外)。並不依賴指數或利率的可變租賃付款於其產生時確認為收入。



綜合財務報表附註

二零二五年九月三十日

3 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

主要會計政策資料(續)

租賃(續)

本集團作為出租人(續)

租賃之分類及計量(續)

本集團一般業務過程產生的租金收入呈列為收益。

將代價分配至合約組成部分

當合約包含租賃及非租賃組成部分，本集團會應用國際財務報告準則第15號，將合約項下的代價分配至各個組成部分，根據相對對立售價將非租賃組成部分與租賃組成部分分拆。

可退回租金按金

可退回的已收取租金按金根據國際財務報告準則第9號入賬，並初始按公平值計量。於初始確認時的公平值調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

租賃修改

不屬於原定條款及條件部分的租賃合約代價的變動作為租賃修改入賬，包括通過寬免或減少租金提供的租賃優惠。

本集團自修訂生效日期起將經營租賃修訂入賬為新租賃，將任何與原有租賃有關之預付或應計租賃付款視作新租賃之租賃付款之一部分。

借款成本

所有借款成本均於產生期內確認於損益。

政府補貼

在合理地保證本集團會遵守政府補貼的附帶條件以及將會得到補貼後，政府補貼方會予以確認。

政府補貼於本集團確認有關補貼為開支期間有系統地於損益確認，而有關補貼擬用作抵銷相關成本。具體而言，政府補貼如以本集團購買、建造或另行收購非流動資產為主要條件，則於綜合財務狀況表中確認為遞延收入，並於相關資產之可使用年期內有系統地合理轉撥至損益。

與作為已產生開支或虧損的補償或向本集團提供即時財務資助(並無日後相關成本)而可收取的收入有關的政府補貼，乃於其成為應收款項的期間於損益中確認。該等補貼於「其他收入」項下呈列。



3 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

主要會計政策資料(續)

僱員福利

退休福利成本

定額供款退休福利計劃付款於僱員提供服務後有權獲得供款時確認為開支。本集團根據香港《強制性公積金計劃條例》為於《香港僱傭條例》司法管轄權區受僱的僱員營運強制性公積金計劃(「**強積金計劃**」)。強積金計劃為定額供款計劃，其資產由受託人管理的獨立基金持有。

根據強積金計劃，僱主及其僱員各自須向計劃作出僱員相關收入5%的供款，僱主基於相關收入的每月供款上限為30,000港元。本集團向計劃作出的供款為應計開支，並根據計劃的歸屬規模歸屬。倘僱員於僱主供款全面歸屬前退出計劃，則沒收的供款金額將用於抵扣本集團的應付供款。

就長期服務金責任而言，本集團根據香港會計準則第19.93(a)條，將預期可抵銷的僱主強制性公積金(「**強積金**」)供款作為對長期服務金責任的視作僱員供款列賬，並按淨額基準計量。長期服務金責任的估計金額乃扣除因本集團已歸屬予僱員的強積金供款所產生的應計權益(經預測及歸屬至服務期)所引致的負服務成本後釐定，該等權益將用於抵銷僱員的長期服務金權益，並視為相關僱員的供款。

中央公積金(「**中央公積金**」)的供款乃於僱員已提供服務而有權享有該等供款時確認為開支。

短期及其他長期僱員福利

短期僱員福利於僱員提供服務時按預計將支付福利的未折現金額確認。所有短期僱員福利均會確認為開支，除非另有國際財務報表準則規定或允許將有關福利計入資產成本。

在扣除已支付的任何金額後，會就僱員應得的福利(例如工資及薪金、年假及病假)確認負債。

稅項

所得稅開支指即期與遞延所得稅開支的總和。

(a) 即期所得稅

即期應付稅項根據年內應課稅溢利計算。應課稅溢利與除稅前溢利／(虧損)有別，乃由於其並無計入其他年度的應課稅或可扣稅收支，亦無計入毋須課稅或不獲扣稅的項目。本集團的即期稅項負債使用於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。



二零二五年九月三十日

3 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

主要會計政策資料(續)

稅項(續)

(b) 遞延稅項

遞延稅項乃就綜合財務報表中資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之間的暫時差額確認。倘可能出現能動用可扣減暫時差額的應課稅溢利，遞延稅項資產一般就所有可扣減暫時差額進行確認。倘於一項交易中初始確認其他資產及負債(業務合併除外)而產生的暫時差額並無影響應課稅溢利或會計溢利且於交易不會導致產生等額的應課稅不可扣減暫時差額時，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末進行審閱，並於不再可能有足夠應課稅溢利可用於收回全部或部分資產時予以調減。

遞延稅項資產及負債按清償負債或變現資產期間預期適用的稅率，並根據於各報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映按照本集團於各報告期末預期收回或清償其資產及負債賬面值的方式所產生的稅務結果。

就計量使用公平值模式計量之投資物業的遞延稅項而言，有關物業的賬面值推定為通過銷售悉數收回，除非該推定被推翻。有關推定乃在有關投資物業可折舊並於目的為隨著時間消耗該投資物業所載大部分經濟利益之業務模式內持有(而非通過銷售)時被推翻，惟永久業權土地除外，本集團在所有情況下都會假設可通過銷售全數收回有關款項。

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項減免是否基於使用權資產或租賃負債。

就稅項減免基於租賃負債的租賃交易而言，本集團分別對使用權資產及租賃負債應用國際會計準則第12號「所得稅」的規定。本集團確認有關租賃負債的遞延稅項資產，惟以可能有應課稅溢利可用作抵銷該等可扣稅暫時差額為限，並就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

當有依法可執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債互相抵銷，且有關資產及負債與同一稅務機關向同一稅務實體徵收的所得稅有關時，遞延稅項資產與負債會被抵銷。



3 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

主要會計政策資料(續)

稅項(續)

(c) 即期及遞延稅項

即期及遞延稅項於損益中確認，除非其與於其他全面收入或直接於權益中確認的項目相關，在此情況下，有關即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益中確認。

(d) 商品及服務稅(「商品及服務稅」)

收益、開支及資產於扣除商品及服務稅金額後確認，惟倘購買資產或服務產生商品及服務稅不可自稅務機關收回，則在此情況下，商品及服務稅確認為資產收購成本的一部分或(倘適用)開支項目的一部分。載列應收款項及應付款項時商品及服務稅乃包含在內。自稅務機關收回或須支付予稅務機關的商品及服務稅淨額於綜合財務狀況表內列作其他應收款項或應付款項的一部分。

外幣

在編製本集團綜合財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)所進行之交易按交易當日現行匯率確認。於報告期末，以外幣計值之貨幣項目按該日之現行匯率重新換算。以外幣計值按歷史成本計量之非貨幣項目並無重新換算。

於結算貨幣項目及重新換算貨幣項目時產生之匯兌差額於產生期間於損益中確認。

物業、廠房及設備以及使用權資產減值

本集團於各報告期末審閱其物業、廠房及設備以及使用權資產之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。如存在任何有關跡象，則會估計相關資產的可收回金額以釐定減值虧損的程度(如有)。

物業、廠房及設備以及使用權資產的可收回金額乃個別進行估計。當不可能估計個別資產的可收回金額時，本集團會估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。

對現金產生單位進行減值測試時，當可確立合理一致的分配基準時，企業資產會分配至相關現金產生單位，否則會分配至可確立合理一致的分配基準的最小現金產生單位組別。可收回金額按企業資產所屬的現金產生單位或現金產生單位組別釐定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值進行比較。



二零二五年九月三十日

3 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

主要會計政策資料(續)

物業、廠房及設備以及使用權資產減值(續)

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者的較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量採用反映對貨幣時間價值及並無調整未來現金流量估計的資產(或現金產生單位)特定風險的當前市場評估的稅前貼現率貼現至其現值。

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回金額少於其賬面值，資產(或現金產生單位)之賬面值下調至其可收回金額。就未能按合理一致的基準分配至現金產生單位的企業資產或部分企業資產而言，本集團會將一組現金產生單位賬面值(包括已分配至該組現金產生單位的企業資產或部分企業資產的賬面值)與該組現金產生單位的可收回金額進行比較。於分配減值虧損時，減值虧損首先予以分配以減少任何商譽的賬面值(如適用)，其後基於該單位或該組現金產生單位內各項資產的賬面值按比例分配至其他資產。資產的賬面值不會扣減至低於其公平值減出售成本(倘可計量)、其使用價值(倘可釐定)及零中的最高者。本應分配至資產的減值虧損金額按比例分配至該單位或該組現金產生單位的其他資產。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損其後撥回，資產的賬面值將增加至其可收回金額的經修訂估計，惟增加後的賬面值不得超過該資產於過往年度並無確認減值虧損的情況下應予以釐定的賬面值。減值虧損的撥回即時於損益內確認。

物業、廠房及設備

持作生產或供應貨品或服務或作行政用途之物業、廠房及設備以成本減去其後累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

永久業權土地不會折舊，並按成本減其後累計減值虧損計量。

當本集團作出付款的物業擁有權權益包括租賃土地及樓宇成分，全部代價按於初始確認時之相對公平值比例，於租賃土地及樓宇成分之間進行分配。倘相關付款能可靠分配時，租賃土地的權益於綜合財務狀況表呈列為「使用權資產」，惟在公平值模式下分類為投資物業及當作投資物業入賬的權益除外。當代價無法在相關租賃土地的非租賃樓宇成分及未分割權益之間可靠分配時，整項物業分類為物業、廠房及設備。



3 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

主要會計政策資料(續)

物業、廠房及設備(續)

折舊的確認乃以直線法按估計可使用年期撇銷物業、廠房及設備項目的成本(永久業權土地除外)剩餘價值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末進行檢討，並按預期基準將有關估計任何變動的影響入賬。

物業、廠房及設備項目於出售時或預期繼續使用該資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。因出售或報廢物業、廠房及設備項目所產生之任何收益或虧損，按有關資產之出售所得款項與賬面值間之差額釐定，並於損益中確認。

投資物業

投資物業指為賺取租金而持有的物業。投資物業初始按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初始確認後，投資物業乃按其公平值計量。本集團根據經營租賃持有以賺取租金或作資本增值的所有物業權益分類及入賬為投資物業，並採用公平值模式計量。投資物業公平值變動所產生的收益或虧損於其產生期間計入損益。

投資物業於出售時或投資物業永久不再使用及預期出售不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認物業所產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額計算)乃於終止確認物業期間計入損益。

股息分派

向股東分派股息於有關股息獲集團公司股東批准之期間於綜合財務報表中確認為負債(如適用)。

撥備

當本集團因過往事件而導致現時的責任(法律或推定)，而本集團可能須清償該責任，並可對該責任的金額作出可靠估計時，則確認撥備。

確認為撥備的金額乃於各報告期末清償現時責任所需代價的最佳估計，並已考慮有關責任的風險及不確定性。倘使用估計清償現時責任所需現金流量計量撥備，其賬面值為該等現金流量的現值。



綜合財務報表附註

二零二五年九月三十日

3 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

主要會計政策資料(續)

撥備(續)

當清償撥備所需的部分或全部經濟利益預期可自第三方收回時，則應收款項會在實際確定將獲償付且能可靠計量應收款項金額時確認為資產。

金融工具

初始確認

當集團實體成為工具合約條文之訂約方時，本集團即於綜合財務狀況表確認金融資產及金融負債。

所有常規金融資產買賣於交易日確認及終止確認。常規金融資產買賣指購買或出售須於有關市場規則或慣例設定的時限內交付之金融資產。

金融資產及金融負債初始按公平值計量，惟客戶合約產生的貿易應收款項初步根據國際財務報告準則第15號計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔的交易成本(按公平值計量且其變動計入損益(「按公平值計量且其變動計入損益」)的金融資產或負債除外)，於初始確認時計入有關金融資產或金融負債的公平值或自該公平值中扣除(如適用)。收購按公平值計量且其變動計入損益的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本即時於損益確認。

金融資產

實際利率法乃計算金融資產或金融負債的攤銷成本以及於相關期間分配利息收入及利息開支的方法。實際利率為按金融資產或金融負債的預計年期或(如適用)較短期間準確貼現估計未來現金收入及付款(包括構成實際利率的重要組成部分的所有已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓)至初始確認時賬面淨值的利率。



3 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

主要會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的分類及其後計量

符合下列條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

- 持有金融資產的業務模式目的是為收取合約現金流量；及
- 金融資產的合約條款於特定日期產生的現金流量僅為支付本金及未償還本金的利息。

符合下列條件之金融資產其後按公平值計量且其變動計入其他全面收入(「按公平值計量且其變動計入其他全面收入」)計量：

- 持有金融資產的業務模式目的是為收取合約現金流量及出售金融資產；及
- 金融資產的合約條款於特定日期產生的現金流量僅為支付本金及未償還本金的利息。

所有其他金融資產其後按公平值計量且其變動計入損益，惟倘該等權益投資並非持作買賣用途及收購方於國際財務報告準則第3號「業務合併」所適用之業務合併中確認的或然代價，則本集團可於初始應用國際財務報告準則第9號／初始確認金融資產之日不可撤銷地選擇於其他全面收入(「其他全面收入」)中呈列權益投資其後的公平值變動。

倘屬下列情況，金融資產會被分類為持作買賣：

- 收購之目的主要為於近期出售；或
- 於初步確認時屬於本集團整體管理之可識別金融工具組合之一部分，並且最近有可短期獲利之實際模式；或
- 屬並非指定及有效作為對沖工具之衍生工具。



二零二五年九月三十日

3 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

主要會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

攤銷成本及利息收入

就其後按攤銷成本計量的金融資產而言，利息收入採用實際利率法確認。利息收入乃透過對金融資產賬面總值應用實際利率計算，惟其後出現信貸減值的金融資產除外(見下文)。就其後出現信貸減值的金融資產而言，從下個報告期起利息收入透過對金融資產的攤銷成本採用實際利率確認。倘信貸減值金融工具的信貸風險有所改善，以致金融資產不再出現信貸減值，則自確認金融資產不再出現信貸減值後的報告期開始起，利息收入透過將實際利率應用於金融資產賬面總值確認。

按公平值計量且其變動計入損益的金融資產

並不符合按攤銷成本計量或按公平值計量且其變動計入其他全面收入或指定按公平值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產均按公平值計量且其變動計入損益。

按公平值計量且其變動計入損益的金融資產於各報告期末按公平值計量，並將任何公平值收益或虧損確認於損益。確認於損益的收益或虧損淨額不包括金融資產賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」。

金融資產及合約資產減值

本集團根據預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)模式就根據國際財務報告準則第9號須作出減值評估的金融資產(包括貿易應收款項、其他應收款項及按金、銀行存款及銀行結餘及現金)及合約資產進行減值評估。預期信貸虧損金額於各報告日期進行更新，以反映自初始確認以來的信貸風險變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具預計年內所有可能發生的違約事件而導致的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「**12個月預期信貸虧損**」)指預計於報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致的部分全期預期信貸虧損。評估乃根據本集團過往信貸虧損經驗作出，並就債務人特定因素、一般經濟狀況以及對於報告日期的當時狀況及未來狀況預測的評估作出調整。

本集團始終就並無重大融資成份的貿易應收款項及合約資產確認全期預期信貸虧損。

就所有其他金融工具而言，本集團按相當於12個月預期信貸虧損的金額計量虧損撥備，除非信貸風險自初始確認以來顯著上升，則本集團確認全期預期信貸虧損。評估是否應確認全期預期信貸虧損乃根據自初始確認以來發生違約的可能性或風險是否顯著上升。



3 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

主要會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

信貸風險顯著增加

在評估自初始確認以來金融工具的信貸風險是否顯著增加時，本集團比較金融工具於報告日期及於初始確認日期發生違約之風險。在進行評估時，本集團會考慮合理且有理據支持的定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須花費過多成本或精力即可獲得的前瞻性資料。已考慮的前瞻性資料包括從財務分析師及政府機構取得的本集團債務人經營所在行業未來前景的資料，同時亦會考慮自多個外部來源取得的與本集團核心業務有關的實際及前瞻經濟資料。

尤其是，在評估信貸風險自初始確認以來是否顯著增加時，會考慮以下資料：

- 金融工具的外部(如有)的實際或預期嚴重轉差；
- 業務、財務或經濟狀況出現現有或預期的不利變化，預計將導致債務人履行債務義務的能力大幅下降；
- 債務人的經營業績實際已出現或預期會出現嚴重惡化；及
- 債務人在監管、經濟或技術環境方面出現實際或預期的重大不利變化，導致債務人履行債務義務的能力大幅降低。

無論上述評估的結果如何，本集團假設倘合約付款逾期超過30天，則金融資產的信貸風險自初始確認以來有顯著增加，除非本集團有能說明信貸風險並無顯著增加的合理可靠資料，則作別論。

儘管如此，如果金融工具於報告日被認為具低信貸風險，則本集團可假設該金融工具之信貸風險自初始確認後未有顯著增加。倘(i)金融工具的違約風險較低(即無違約記錄)，(ii)借款人在短期內絕對有能力履行其合約現金流量之義務，及(iii)經濟和業務狀況長遠之不利變化可能(但不一定會)降低借款人履行其合約現金流量義務之能力，則金融工具被釐定為具有較低之信貸風險。

本集團定期監察用以識別信貸風險有否顯著增加的標準的有效性，並於適當時候作出修訂，以確保有關標準能在款項逾期前識別出信貸風險的顯著增加。



綜合財務報表附註

二零二五年九月三十日

3 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

主要會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

違約的定義

本集團認為以下情況就內部信貸風險管理而言構成違約事件，原因為過往經驗表明符合以下任何一項條件的應收款項一般無法收回：

- 交易對手違反財務契諾；或
- 內部產生或獲取自外部來源的資料表明，債務人不太可能向債權人(包括本集團)全額還款(不考慮本集團持有的任何抵押品)。

本集團亦認為倘有關工具已逾期超過90日，則違約已經發生，惟本集團擁有合理有據資料顯示一項更滯後的違約標準更為合適，則另作別論。

信貸減值金融資產

倘發生對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響的一項或多項事件時，該金融資產即出現信貸減值。金融資產信貸減值的證據包括以下事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人陷入嚴重財困；
- (b) 違反合約，例如違約或逾期事件；
- (c) 借款人的貸款人出於與借款人財困相關的經濟或合約原因，向借款人授予貸款人原本不會考慮的優惠；或
- (d) 借款人可能破產或進行其他財務重組。

撇銷政策

倘有資料顯示交易對手陷入嚴重財困，且並無可能實際收回時(例如交易對手已清算或已進入破產程序)，本集團會撇銷金融資產。已撇銷的金融資產仍可根據本集團的收回程序實施強制執行，並在適當情況下考慮法律意見。任何收回款項會直接於損益中確認。



3 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

主要會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率(即違約時的損失程度)及違約風險的函數。評估違約概率及違約損失率的依據是過往數據，並按前瞻性資料調整。預期信貸虧損的估計乃以發生違約的相關風險為權重而確定的無偏概率加權金額。

就金融資產而言，預期信貸虧損按根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預計收取的所有現金流量(按初始確認時釐定的實際利率折現)之間的差額估算。

若干貿易應收款項及合約資產的全期信貸虧損乃計及逾期資料及相關信貸資料(例如前瞻性宏觀經濟資料)按集體基準計量。

就集體評估而言，本集團按以下特徵歸類：

- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信用評級(如有)。

管理層定期檢討分組方法，確保各組別的組成項目仍然具有相似的信貸風險特徵。

利息收入乃根據金融資產的賬面總值計算，除非金融資產遭遇信貸減值則另當別論，在此情況下，利息收入乃按金融資產的攤銷成本計算。

本集團透過調整所有金融工具的賬面值於損益中確認有關金融工具的減值收益或虧損，惟貿易應收款項及合約資產除外，其相應調整乃透過虧損撥備賬確認。



綜合財務報表附註

二零二五年九月三十日

3 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

主要會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

終止確認金融資產

僅在獲取金融資產所產生現金流量的合約權利到期，或將金融資產及該資產擁有權的絕大部分風險及回報轉讓予另一方的情況下，本集團才終止確認金融資產。倘本集團並無轉讓或保留擁有權的絕大部分風險及回報並繼續控制已轉讓的金融資產，本集團則確認其於資產保留的權益，以及其可能須支付金額的相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權的絕大部分風險及回報，本集團則繼續確認金融資產並同時就已收所得款項確認抵押借款。

於終止確認按攤銷成本計量的金融資產時，資產的賬面值與已收及應收代價總和之間的差額會在損益中確認。

金融負債及股本工具

分類為債務或股本

本集團發行的債務及股本工具根據所訂立合約安排的內容及金融負債和股本工具的定義分類為金融負債或股本。

股本工具

股本工具為證明經扣除有關實體所有負債後於其資產剩餘權益的任何合約。集團實體發行的股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

金融負債

所有金融負債其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

按攤銷成本計量的金融負債

金融負債(包括貿易及其他應付款項、租賃負債、銀行借款及銀行透支)其後採用實際利率法按攤銷成本計量，惟貼現影響不大的短期結餘除外。

終止確認金融負債

本集團於及僅於本集團的義務獲解除、註銷或已屆滿時方會終止確認金融負債。獲終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付代價之間的差額(包括任何已轉讓非現金資產或已承擔負債)於損益中確認。



3 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

主要會計政策資料(續)

金融工具(續)

抵銷安排

當本集團有合法可強制執行的權利抵銷已確認金額，且擬按淨額結算或同時變現資產及清償負債時，金融資產與金融負債相互抵銷，有關淨額於綜合財務狀況表呈列。在一般業務過程中以及倘出現違約、無力償債或破產情況時，抵銷權必須現時已經存在(而非依賴未來事件發生與否)，且可由任何交易對手行使。

現金及現金等價物

在綜合財務狀況表中呈列的現金及現金等價物包括：

- (a) 現金，包括手頭現金及活期存款，不包括受監管限制導致有關結餘不再符合現金定義的銀行結餘；及
- (b) 現金等價物，包括可隨時兌換為已知金額現金且所涉價值變動風險不高的短期(通常原到期日為三個月或更短)及流動性強的投資。持有現金等價物旨在滿足短期現金承擔，而非作投資或其他用途。

就未償還銀行透支(有關透支應按要求償還，並構成本集團現金管理的組成部分)而言。有關透支在綜合財務狀況表中呈列為短期借款。

關聯方

在下列情況下，有關方將被視為本集團的關聯方：

- (a) 有關方為一名人士或該人士的近親，而該人士
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員。



二零二五年九月三十日

3 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策資料(續)

主要會計政策資料(續)

關聯方(續)

(b) 有關方為實體，而符合以下任何條件：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司互為有關聯)。
- (ii) 該實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或該實體所屬的集團成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 該實體及本集團均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 該實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體為離職後福利計劃，該計劃的受益人為本集團或與本集團有關的實體(如本集團自身亦為該計劃)的僱員，而贊助僱主亦與本集團有關聯。
- (vi) 該實體受(a)所識別人士控制或受共同控制。
- (vii) 於(a)(i)所識別人士對該實體有重大影響或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員。
- (viii) 實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。

一名個別人士的近親指預期彼等在與實體交易時可能會影響該人士或受其影響之家屬。

- (i) 該名人士之子女及配偶或家庭伴侶；
- (ii) 該名人士配偶或家庭伴侶之子女；及
- (iii) 該名人士或其配偶或家庭伴侶之受養人。

當一項交易涉及本集團與關聯方之間的資源或責任轉讓(不論是否收取價格)，則會被視為關聯方交易。



4 重大會計判斷及估計不確定性的主要來源

在應用綜合財務報表附註3所述之本集團會計政策時，本集團管理層須對未能輕易透過其他來源確定之資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設均以過往經驗及其他被視作有關的因素為基礎。實際結果可能有別於該等估計。

本集團持續檢討該等估計及相關假設。倘對會計估計之修訂僅影響估計進行修訂之期間，則修訂於該期間確認，或倘修訂會影響目前及未來期間，則會計估計之修訂會於修訂期間及未來期間確認。

以下為有關未來的主要假設及於各報告期末估計不確定性的其他主要來源，其具有導致下一個財政年度內的資產賬面值出現重大調整之重大風險。

確認來自提供土木工程及樓宇建築工程的收益

本集團使用輸入法確認來自提供土木工程及樓宇建築工程的合約收益及合約成本，根據本集團迄今所產生實際成本與項目預算成本總額相比以估計期內所確認收益。

估計總合約成本乃以合約金額為基準，而就未訂約金額而言，則以管理層經考慮於年內已產生及就任何價格波動(如適用)而調整的金額的歷史趨勢而對將產生的金額作出的估計為基準。儘管於合約進行時管理層會對收益及總合約成本的估計作出檢討及修訂，但就其總收益及成本而言，合約之實際結果可能高於或低於有關估計，這將會影響已確認之收益及溢利。

每當出現跡象顯示估計合約收益低於估計總合約成本，管理層會審閱建築合約有否可預見虧損。

提供土木工程及樓宇建築工程所產生合約資產及合約負債的賬面值披露於附註21。

貿易應收款項及合約資產的估計減值

具有重大結餘及有信貸減值的貿易應收款項及合約資產單獨進行預期信貸虧損評估。

此外，本集團採用實際權宜方法，對並非個別進行評估的貿易應收款項使用撥備矩陣估計預期信貸虧損。撥備率乃經考慮本集團過往違約率及毋須花費不必要成本或工作即可獲取的合理有根據前瞻性資料後根據債務人的逾期賬齡將各債務人分組，並於每個報告日期重新評估過往觀察的違約率及考慮前瞻性資料變動。



二零二五年九月三十日

4 重大會計判斷及估計不確定性的主要來源(續)

貿易應收款項及合約資產的估計減值(續)

貿易應收款項及合約資產於二零二五年及二零二四年九月三十日的賬面值分別披露於附註19及21。

於截至二零二五年九月三十日止年度，本公司分別就貿易應收款項及合約資產於損益及其他全面收入表中確認計提／(撥回)預期信貸虧損撥備淨額845,214新元(二零二四年：(55,499)新元)及(12,994)新元(二零二四年：(107,923)新元)。

投資物業及合營下持有之物業的公平值計量

於二零二五年九月三十日，本集團的投資物業達12,000,000新元(二零二四年：11,460,000新元)，及合營下持有之投資物業達4,300,000新元(二零二四年：4,250,000新元)，皆按公平值計量，而公平值則根據不可觀察輸入數據使用估值技術釐定。確立有關估值技術及其有關輸入數據需運用判斷及估計。與該等因素相關的假設如出現變動，可能會影響該等物業呈報之公平值。有關進一步披露，請分別參閱附註15及16。

物業、廠房及設備的減值

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值(如有)列賬。於釐定某項資產是否出現減值時，本集團須作出判斷及估計，尤其需要評估：(1)是否發生可能影響資產價值的事件或任何跡象；(2)資產的賬面值是否能夠被可收回金額支持，(如為使用價值)即按照持續使用資產估計的未來現金流量的淨現值；及(3)將應用於估計可收回金額的適當關鍵假設(包括現金流量預測及適當的貼現率)。當無法估計個別資產(包括使用權資產)的可收回金額時，本集團會估計資產所屬的現金產生單位的可收回金額，包括在能夠確定合理及一致的分配基準的情況下的公司資產分配，否則，可收回金額按已分配相關公司資產的現金產生單位的最小組別釐定。更改有關假設及估計(包括現金流預測中的貼現率或增長率)，可對可收回金額產生重大影響。此外，本年度的現金流預測、增長率及貼現率存在較大不確定性，由於金融市場波動存在不確定性，包括本集團提供的建築服務可能受到干擾。

於二零二五年九月三十日，須進行減值評估的物業、廠房及設備的賬面值約為9,867,438新元(二零二四年：11,819,158新元)。概無於截至二零二五年及二零二四年九月三十日止年度作出減值。



二零二五年九月三十日

5 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
來自客戶合約的收益	61,114,278	55,467,476
來自物業投資的租金	542,908	506,100
分部收益(附註5(iv))	61,657,186	55,973,576
確認收益時間		
隨時間	61,114,278	55,467,476
客戶類別		
公司	60,811,324	46,842,925
政府	302,954	8,624,551
	61,114,278	55,467,476

(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。



綜合財務報表附註

二零二五年九月三十日

5 收益及分部資料(續)

(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。

二零二五年九月三十日

5 收益及分部資料(續)

(iv) 分部資料(續)

	二零二五年 新元	二零二四年 新元
分部收益		
建築服務	61,114,278	55,467,476
物業投資	542,908	506,100
	61,657,186	55,973,576
分部業績		
建築服務	4,482,854	4,445,157
物業投資	428,087	353,934
	4,910,941	4,799,091
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)
除稅前虧損	(880,913)	(784,153)

(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。



綜合財務報表附註

二零二五年九月三十日

5 收益及分部資料(續)

(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。

6 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然事項，亦不屬經常性支出。

(ii) 於截至二零二四年九月三十日止年度，其他主要為保險索賠約16,390新元。

二零二五年九月三十日

7 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

8 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



綜合財務報表附註

二零二五年九月三十日

9 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	1,066,604	977,302
	2,133,075	2,585,722
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(附註11)	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	1,232,195	988,171
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	29,156,005	21,385,605

10 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	–	–
	–	–

二零二五年九月三十日

10 所得稅(續)

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。

於年內的所得稅可與綜合損益及其他全面收入表所示的除稅前虧損之對賬如下：

	二零二五年 新元	二零二四年 新元
除稅前虧損	(880,913)	(784,153)
按適用稅率17%計算之稅項	(149,755)	(133,306)
毋須課稅收入之影響	(192,391)	(293,952)
不可扣稅開支之影響	359,724	433,708
分佔合營企業業績之稅務影響	204	462
未確認未動用稅項虧損及可扣減暫時差額之影響	341,109	270,298
現時動用先前未確認及未動用的稅項虧損之影響	(358,891)	(277,210)
年內稅項	-	-

未動用稅項虧損如下：

	二零二五年 新元	二零二四年 新元
未動用稅項虧損	9,812,168	12,200,139

於二零二五年及二零二四年九月三十日，本集團擁有可用於抵銷未來溢利的未動用稅項虧損。鑒於有關集團公司的未來溢利流的不可預測性，概無確認有關虧損及暫時差額的遞延稅項資產。根據新加坡所得稅法的條文之規定，在股東及集團公司主要業務並無重大變動之規限下，未確認稅項虧損可結轉。



綜合財務報表附註

二零二五年九月三十日

11 董事及最高行政人員酬金以及僱員薪酬

董事及最高行政人員酬金

本集團旗下實體已付或應付本公司董事及最高行政人員的酬金(包括彼等成為本公司董事前任職本集團僱員／董事的酬金)如下：

截至二零二五年九月三十日止年度

	袍金 新元	酌情花紅 (附註(i)) 新元	薪金及津貼 新元	退休福利計劃 供款(附註(ii)) 新元	總計 新元
執行董事					
何志康先生(附註iii)	19,815	-	-	-	19,815
張天德先生(附註iv)	19,815	-	-	-	19,815
王凱莉女士(附註v)	2,946	-	17,221	249	20,416
丁紫儀女士(附註v)	2,946	-	9,794	249	12,989
非執行董事					
羅嘉榮先生(附註vi)	19,816	-	-	-	19,816
獨立非執行董事					
謝肖琳女士(附註vii)	618	-	-	-	618
陸燕軍先生(附註vii)	618	-	-	-	618
陸國強先生(附註vii)	618	-	-	-	618
陳國榮先生(附註viii)	6,768	-	-	-	6,768
陳雲霞女士(附註ix)	16,543	-	-	-	16,543
譚德機先生(附註x)	19,816	-	-	-	19,816
李濤先生(附註xi)	19,816	-	-	-	19,816
	130,135	-	27,015	498	157,648

二零二五年九月三十日

11 董事及最高行政人員酬金以及僱員薪酬(續)

董事及最高行政人員酬金(續)

截至二零二四年九月三十日止年度

	袍金 新元	酌情花紅 (附註(iv)) 新元	薪金及津貼 新元	退休福利計劃 供款(附註(v)) 新元	總計 新元
執行董事					
方先生	–	43,000	516,000	15,048	574,048
許洲昌先生	–	26,000	288,000	25,857	339,857
何志康先生(附註iii)	321	–	–	–	321
張天德先生(附註iv)	321	–	–	–	321
非執行董事					
羅嘉榮先生(附註vi)	321	–	–	–	321
獨立非執行董事					
黃家寶先生(附註xii)	40,902	–	–	–	40,902
陳國榮先生(附註viii)	40,902	–	–	–	40,902
譚漢輝先生(附註xiii)	40,902	–	–	–	40,902
譚德機先生(附註x)	321	–	–	–	321
李濤先生(附註xi)	321	–	–	–	321
	124,311	69,000	804,000	40,905	1,038,216

附註：

- (i) 酌情花紅乃參考有關人士於本集團的職務及職責以及本集團的表現釐定。
- (ii) 概無向董事支付就彼等各自為管理本公司或其附屬公司事務而提供的服務而言的其他退休福利。
- (iii) 何志康先生於二零二四年九月二十五日獲委任為本公司執行董事及於二零二五年九月二十五日辭任。
- (iv) 張天德先生於二零二四年九月二十五日獲委任為本公司執行董事及於二零二五年九月二十五日辭任。
- (v) 王凱莉女士及丁紫儀女士於二零二五年九月四日獲委任為本公司執行董事。



綜合財務報表附註

二零二五年九月三十日

11 董事及最高行政人員酬金以及僱員薪酬(續)

附註：(續)

- (vi) 羅嘉榮先生於二零二四年九月二十五日獲委任為本公司非執行董事及於二零二五年九月二十五日辭任。
- (vii) 謝肖琳女士及、陸燕軍先生及陸國強先生於二零二五年九月二十五日獲委任為本公司獨立非執行董事。
- (viii) 陳國榮先生於二零一九年八月二十三日獲委任為本公司獨立非執行董事及於二零二四年十一月二十九日辭任。
- (ix) 陳雲霞女士於二零二四年十一月二十九日獲委任為本公司獨立非執行董事及於二零二五年九月二十五日辭任。
- (x) 譚德機先生於二零二四年九月二十五日獲委任為本公司獨立非執行董事及於二零二五年九月二十五日辭任。
- (xi) 李濤先生於二零二四年九月二十五日獲委任為本公司獨立非執行董事及於二零二五年九月二十五日辭任。
- (xii) 黃家寶先生於二零二一年一月二十二日獲委任為本公司獨立非執行董事及於二零二四年九月二十五日辭任。
- (xiii) 譚漢輝先生於二零一九年八月二十三日獲委任為本公司獨立非執行董事及於二零二四年九月二十五日辭任。

上文所示執行董事的酬金，乃為彼等就本集團管理事務而提供的服務而支付。

僱員薪酬

於截至二零二五年九月三十日止年度，本集團五名最高酬金人士當中零名(二零二四年：兩名)為本公司董事，彼等的酬金已包括於上述披露中。其餘人士的酬金如下：

	二零二五年 新元	二零二四年 新元
薪金及津貼	1,250,400	364,853
酌情花紅	167,500	18,500
退休福利計劃供款	104,314	43,608
	1,522,214	426,961

二零二五年九月三十日

11 董事及最高行政人員酬金以及僱員薪酬(續)**僱員薪酬(續)**

於年內，五名最高薪酬人士的薪酬級別如下：

酬金級別	人數	
	二零二五年	二零二四年
零至1,000,000港元(「港元」)	—	2
1,000,001港元至1,500,000港元	3	1
1,500,001港元至2,000,000港元	—	1
2,000,001港元至2,500,000港元	1	—
2,500,001港元至3,000,000港元	—	—
3,000,001港元至3,500,000港元	1	1
	5	5

於年內，本集團概無向本公司董事或本集團五名最高薪酬人士支付薪酬，作為加入本集團或加入時的獎勵或離職補償。本公司董事或五名最高薪酬人士於年內概無放棄任何薪酬。

12 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)。

13 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)	(880,913)	(784,153)
已發行普通股的加權平均數	480,000,000	480,000,000
每股基本及攤薄虧損(新分)	(0.18)	(0.16)

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。



綜合財務報表附註

二零二五年九月三十日

14 物業、廠房及設備

	租賃土地 及物業 新元	宿舍 新元	汽車 新元	廠房及 機械 新元	辦公室 設備 新元	傢俬及 裝置 新元	租賃業權 翻新 新元	總計 新元
成本：								
於二零二三年十月一日	9,673,870	1,306,858	5,866,564	8,494,101	456,031	112,236	1,344,488	27,254,148
添置	-	1,438,091	35,660	1,871,000	15,094	-	-	3,359,845
出售／撇銷	-	-	(225,934)	(552,000)	-	-	-	(777,934)
於二零二四年九月三十日及 二零二四年十月一日	9,673,870	2,744,949	5,676,290	9,813,101	471,125	112,236	1,344,488	29,836,059
添置	-	-	33,055	336,000	25,530	-	-	394,585
出售／撇銷	-	-	(229,409)	(1,545,600)	-	-	-	(1,775,009)
於二零二五年九月三十日	9,673,870	2,744,949	5,479,936	8,603,501	496,655	112,236	1,344,488	28,455,635
累計折舊：								
於二零二三年十月一日	1,942,169	1,136,494	5,329,016	5,777,629	398,748	112,236	1,344,488	16,040,780
年度支出	336,453	537,842	245,262	1,434,408	31,757	-	-	2,585,722
出售／撇銷	-	-	(225,934)	(383,667)	-	-	-	(609,601)
於二零二四年九月三十日及 二零二四年十月一日	2,278,622	1,674,336	5,348,344	6,828,370	430,505	112,236	1,344,488	18,016,901
年度支出	336,456	650,996	178,727	947,116	19,780	-	-	2,133,075
出售／撇銷	-	-	(220,846)	(1,340,933)	-	-	-	(1,561,779)
於二零二五年九月三十日	2,615,078	2,325,332	5,306,225	6,434,553	450,285	112,236	1,344,488	18,588,197
賬面值：								
於二零二五年九月三十日	7,058,792	419,617	173,711	2,168,948	46,370	-	-	9,867,438
於二零二四年九月三十日	7,395,248	1,070,613	327,946	2,984,731	40,620	-	-	11,819,158

二零二五年九月三十日

14 物業、廠房及設備(續)

上述物業、廠房及設備項目經考慮其剩餘價值後，以直線法於下列可使用年期折舊：

永久業權土地	不適用
樓宇	50年
租賃土地	約於1年至19年內之餘下租期
租賃物業	30年
宿舍	1至2年之租期
汽車	5年
廠房及機械	5年
辦公室設備	5年
傢俬及裝置	5年
租賃業權翻新	5年或租期(以較短者為準)

於二零二五年及二零二四年九月三十日之使用權資產賬面值(計入物業、廠房及設備)及年內按使用權資產類別劃分的添置及折舊載列如下：

	二零二五年 新元	二零二四年 新元
賬面值		
租賃土地	990,212	1,048,746
宿舍	419,617	1,070,613
廠房及機械	—	—
汽車	—	59,373
	1,409,829	2,178,732
年內添置		
租賃土地	—	—
宿舍	—	1,438,091
廠房及機械	—	—
汽車	—	—
	—	1,438,091
於損益確認之折舊		
租賃土地	58,534	58,535
宿舍	650,996	537,842
廠房及機械	—	96,217
汽車	59,373	72,247
	768,903	764,841

如附註24所披露，於二零二五年九月三十日，賬面值合共6,068,580新元(二零二四年：6,346,502新元)的租賃物業及樓宇及永久業權土地已抵押予銀行，以獲取銀行融資(包括銀行借款)。



綜合財務報表附註

二零二五年九月三十日

15 投資物業

	投資物業 新元
公平值	
於二零二三年九月三十日	10,550,000
於損益確認之公平值增加淨額	910,000
於二零二四年九月三十日	11,460,000
於損益確認之公平值增加淨額	540,000
於二零二五年九月三十日	12,000,000

本集團所有於經營租賃項下持有以賺取租金或為資本增值的物業權益均按公平值模型計量，並分類為投資物業及以投資物業記賬。

本集團的投資物業的公平值以由GB Global Pte Ltd(「估值師」)於相關年結日進行的估值為基礎而得出，估值師為獨立合資格專業估值師，與本集團並無關聯，其估值方法已於下文披露。估值師的地址為60 Paya Lebar Road #07-55, Singapore 409051。有關投資物業獲歸類為公平值層級的第三級。

公平值乃根據直接比較法釐定，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。



二零二五年九月三十日

15 投資物業(續)

估計該等物業的公平值時，該等物業的最高及最佳用途為其現時用途。

物業	估值技術	重大不可觀察輸入數據	敏感度
21 Toh Guan Road East #01-10, Singapore 608609	直接比較法	市場單位價，經計及類似物業的最近交易價，且按物業性質、位置及狀況調整，於二零二五年九月三十日計及上述調整因素後，每平方英尺(「平方英尺」)介乎413新元至551新元(二零二四年：360新元至528新元)。	所用市場單位價若出現重大增長，將導致公平值的重大增長，反之亦然。
21 Toh Guan Road East #01-11, Singapore 608609	直接比較法	市場單位價，經計及類似物業的最近交易價，且按物業性質、位置及狀況調整，於二零二五年九月三十日計及上述調整因素後，每平方英尺介乎413新元至551新元(二零二四年：360新元至528新元)。	所用市場單位價若出現重大增長，將導致公平值的重大增長，反之亦然。
45 Hillview Avenue #01-05, Singapore 669613	直接比較法	市場單位價，經計及類似物業的最近交易價，且按物業性質、位置及狀況調整，於二零二五年九月三十日計及上述調整因素後，每平方英尺介乎1,511新元至1,597新元(二零二四年：1,514新元至1,590新元)。	所用市場單位價若出現重大增長，將導致公平值的重大增長，反之亦然。



綜合財務報表附註

二零二五年九月三十日

15 投資物業(續)

物業	估值技術	重大不可觀察輸入數據	敏感度
45 Hillview Avenue #01-06, Singapore 669613	直接比較法	市場單位價，經計及類似物業的最近交易價，且按物業性質、位置及狀況調整，於二零二五年九月三十日計及上述調整因素後，每平方英尺介乎1,511新元至1,597新元(二零二四年：1,515新元至1,591新元)。	所用市場單位價若出現重大增長，將導致公平值的重大增長，反之亦然。
11 Kang Choo Bin Road #01-01, Singapore 548315	直接比較法	市場單位價，經計及類似物業的最近交易價，且按物業性質、位置及狀況調整，於二零二五年九月三十日計及上述調整因素後，每平方英尺介乎1,479新元至1,527新元(二零二四年：1,299新元至1,682新元)。	所用市場單位價若出現重大增長，將導致公平值的重大增長，反之亦然。
11 Kang Choo Bin Road #01-03, Singapore 548315	直接比較法	市場單位價，經計及類似物業的最近交易價，且按物業性質、位置及狀況調整，於二零二五年九月三十日計及上述調整因素後，每平方英尺介乎1,464新元至1,512新元(二零二四年：1,265新元至1,637新元)。	所用市場單位價若出現重大增長，將導致公平值的重大增長，反之亦然。

二零二五年九月三十日

15 投資物業(續)

於各報告期末，本集團投資物業詳情及公平值層級資料如下：

	公平值第三級	
	二零二五年 新元	二零二四年 新元
21 Toh Guan Road East #01-10, Singapore 608609	1,800,000	1,650,000
21 Toh Guan Road East #01-11, Singapore 608609	1,800,000	1,650,000
45 Hillview Avenue #01-05, Singapore 669613	2,500,000	2,480,000
45 Hillview Avenue #01-06, Singapore 669613	2,500,000	2,470,000
11 Kang Choo Bin Road #01-01, Singapore 548315	1,510,000	1,440,000
11 Kang Choo Bin Road #01-03, Singapore 548315	1,890,000	1,770,000
	12,000,000	11,460,000

如附註24所披露，所有上述物業均已抵押予銀行，以獲取銀行融資(包括銀行借款)。於年內，並無轉入或轉出第三級。

本集團投資物業所賺取的租金收入及直接營運開支詳情披露如下：

	二零二五年 新元	二零二四年 新元
確認為租金收益的租金總收入	318,408	312,100
減：所產生並確認為服務成本的直接營運開支	(77,652)	(93,121)
	240,756	218,979



綜合財務報表附註

二零二五年九月三十日

16 合營下持有之投資物業

本集團合營下持有之投資物業的公平值層級如下：

	公平值第三級	
	二零二五年 新元	二零二四年 新元
114 Lavender Street, #01-68 CT Hub 2, Singapore 338729 (附註(i))	8,600,000	8,500,000
本集團合營下持有之投資物業的擁有權權益比例	50%	50%
本集團分佔合營下持有之投資物業	4,300,000	4,250,000

本集團合營下持有之投資物業的公平值以由估值師於各年結日進行的估值為基礎而得出，其估值方法已於下文披露。投資物業獲歸類為公平值層級的第三級。

公平值乃根據直接比較法釐定，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。

估計該等物業的公平值時，該等物業的最高及最佳用途為其現時之用途。

物業	估值技術	重大不可觀察輸入數據	敏感度
114 Lavender Street #01-68, CT Hub 2, Singapore 338729	直接比較法	市場單位價，經計及類似物業的最近交易價，且按物業性質、位置及狀況調整，於二零二五年九月三十日每平方呎介乎1,121新元至1,458新元(二零二四年：1,012新元至1,234新元)。	所用市場單位價若出現重大增長，將導致公平值的重大增長，反之亦然。

如附註24所披露，該物業已抵押予銀行，以獲取銀行融資(包括銀行借款)。於年內，並無轉入或轉出第三級。

二零二五年九月三十日

16 合營下持有之投資物業(續)

附註：

- (i) 根據與共同控制方就物業的安排，所有與物業相關的成本、按金、收益及按揭貸款應由本集團與共同控制方按其相關擁有權比例分攤。歸屬本集團權益的相關資料如下：

	二零二五年 新元	二零二四年 新元
本集團分佔合營下持有之投資物業：		
於年初	4,250,000	4,250,000
於損益確認的公平值增加淨額	50,000	-
於年末	4,300,000	4,250,000

本集團應佔合營下持有之投資物業所賺取的租金收入及直接營運開支詳情披露如下：

	二零二五年 新元	二零二四年 新元
確認為租金收益的租金總收入	224,500	194,000
減：所產生並確認為服務成本的直接營運開支	(37,169)	(59,045)
	187,331	134,955



綜合財務報表附註

二零二五年九月三十日

17 於合營企業的權益

	二零二五年 新元	二零二四年 新元
於非上市合營企業權益成本	1,000,000	1,000,000
分佔收購後虧損及其他全面虧損	(992,850)	(991,652)
	7,150	8,348

本集團於以下合營企業中擁有權益：

合營企業名稱	註冊成立地點	本集團持有的 擁有權權益	主要業務
Ramo — Sing Tec JV Pte. Ltd.	新加坡	50%	一般承建商
Ramo — Sing Tec JV Pte. Ltd.於二零一四年六月註冊成立。其註冊資本為2,000,000新元，當中本集團出資1,000,000新元。			

有關合營企業的財務資料概要(即列示於合營企業根據國際財務報告準則編製的財務報表的金額)如下：

	二零二五年 新元	二零二四年 新元
流動資產，即資產總值	14,301	16,696
— 包括現金及現金等價物	14,301	16,696
流動負債，即負債總額	—	—
資產淨值	14,301	16,696
本集團於合營企業的擁有權權益比例	50%	50%
本集團分佔的資產淨值，即本集團於合營企業的權益的賬面值	7,150	8,348

	二零二五年 新元	二零二四年 新元
收益	—	—
年內虧損，即年內全面虧損總額	(2,395)	(5,440)
本集團於合營企業的擁有權權益比例	50%	50%
本集團分佔合營企業業績	(1,198)	(2,720)

二零二五年九月三十日

18 按公平值計量且其變動計入損益之金融資產

	二零二五年 新元	二零二四年 新元
要員人壽保單，按公平值計量		
年初結餘	1,282,430	1,266,447
公平值收益(附註7)	24,022	15,983
年末結餘	1,306,452	1,282,430

於截至二零二零年九月三十日止年度，本集團與一家保險公司訂立了兩份人壽保單，為全資附屬公司的董事的死亡和永久殘疾提供保險。根據有關保單，受益人及保單持有人為本公司的全資附屬公司 Sing Tec Development Pte. Ltd.，而投保額及最低保障金額分別為765,150新元及1,103,000新元。有關合約將在受保的主要管理層人員死亡或根據合約訂明的其他條款(以最早發生者為準)時終止。本公司已於保單生效時支付合共1,527,281新元的保險費總額。本集團可隨時要求退保，並根據退保日的現金價值獲得現金退款，而現金價值乃根據保單生效時支付的保險費總額，加上所賺取的累計保證利息，再減去已收取的保險費(「現金價值」)釐定。公平值乃根據保險公司所報出的贖回價值得出。

誠如附註31(d)所披露，有關保單按公平值記錄於綜合財務報表，並以有關保單的年度報表所訂明的合約現金退保價值總額列示(第二級)。



綜合財務報表附註

二零二五年九月三十日

19 貿易應收款項

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

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)。以下為於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

本集團根據國際財務報告準則第9號的規定應用簡化方法評估預期信貸虧損。估值技術或所作重大假設並無變動。貿易應收款項減值評估的詳情載於附註4及31(b)。

於截至二零二五年九月三十日止年度，本集團已將計提預期信貸虧損撥備淨額845,214新元(二零二四年：撥回撥備淨額55,499新元)確認於綜合損益表。

二零二五年九月三十日

20 其他應收款項、按金及預付款項

	二零二五年 新元	二零二四年 新元
雜項債務	281,206	499,366
預付款項及墊款	297,131	435,584
應收商品及服務稅	82,367	—
按金	1,997,998	1,513,892
	2,658,702	2,448,842
減：預期信貸虧損撥備	(189,433)	(14,414)
	2,469,269	2,434,428

減值評估的詳情載於附註4及31(b)。

21 合約資產／負債

以下為就財務報告目的而進行的合約資產及合約負債結餘的分析：

	二零二五年 九月三十日 新元	二零二四年 九月三十日 新元	二零二三年 十月一日 新元
合約資產，扣除虧損撥備	19,973,520	23,781,688	20,571,767
合約負債	(1,426,947)	(3,899,299)	(34,601)
	18,546,573	19,882,389	20,537,166



綜合財務報表附註

二零二五年九月三十日

21 合約資產／負債(續)

合約資產

合約資產金額指本集團就提供建築服務而向客戶收取代價的權利，其乃於以下情況產生：(i)本集團根據有關合約完成相關服務時；及(ii)客戶預扣應付本集團若干金額作為保留金，以確保於完成相關工程後一段期間(一般為12個月)(保養期)妥為履行合約。先前確認為合約資產的任何金額在其成為無條件及向客戶開具發票時重新分類至貿易應收款項。

於九月三十日合約資產結算款項的預期收回時間如下：

	二零二五年 新元	二零二四年 新元
一年內	11,747,596	16,728,553
一年後	8,225,924	7,053,135
合約資產總值	19,973,520	23,781,688

本集團的合約資產分析如下：

	二零二五年 新元	二零二四年 新元
建築合約 — 即期：		
應收保留金	8,225,925	7,059,870
其他*	11,752,609	16,739,826
	19,978,534	23,799,696
減：預期信貸虧損撥備	(5,014)	(18,008)
	19,973,520	23,781,688

* 其指本集團已根據有關合約完成相關服務，惟未獲客戶委任之代表核證之尚未向客戶開具賬單的收益。

年內，合約資產的變動主要由於：(1)年內根據進行中及處於保養期內的已完成合約數量的應收保留金金額；及(2)於各報告期末已完成相關服務惟未獲客戶委任之代表核證的合約工程的規模及數量所致。

本集團的合約資產包括於報告期末將根據相關合約的保養期屆滿或按照相關合約訂明的條款結清的應收保留金。該等結餘因預期將於本集團正常經營週期內收取而分類為即期結餘。

二零二五年九月三十日

21 合約資產／負債(續)**合約資產(續)**

於截至二零二五年九月三十日止年度，本集團已將撥回預期信貸虧損撥備淨額12,994新元(二零二四年：撥回淨額107,923新元)確認於綜合損益表。

於本報告期內，在評估合約資產的虧損撥備時，估值技術或所作重大假設並無變動。減值評估的詳情載於附註4及31(b)。

合約負債

合約負債指因本集團已收到客戶的代價(或一筆代價已到期)而須向客戶轉讓服務的責任。

本集團的合約負債分析如下：

	二零二五年 新元	二零二四年 新元
建築合約 — 即期	1,426,947	3,899,299

於年內確認的收益當中，3,899,299新元(二零二四年：34,601新元)涉及計入年初於綜合財務狀況表呈列的合約負債結餘的結轉合約負債。

年內並無確認與過往年度達成的履約責任相關的收益。

22 已抵押銀行存款／銀行存款／銀行結餘及現金

已抵押銀行存款指已抵押予銀行以獲取銀行融資(包括本集團獲授的銀行借款(附註24))的存款。預期該等銀行存款將不會於該財政年末起十二個月內解除，亦不會呈列為非流動資產。

於二零二五年九月三十日，已抵押銀行存款以固定年利率0.1%至1.5%(二零二四年：0.1%至1.5%)計息。

於二零二五年九月三十日，銀行存款198,498新元包括存放於持牌銀行原到期日為一年的短期定期存款。於二零二五年九月三十日，該等銀行存款以固定年利率1.0%計息。

餘下銀行結餘及現金為免息或按名義利率計息。



綜合財務報表附註

二零二五年九月三十日

23 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
	6,923,479	7,067,901

二零二五年九月三十日

24 銀行透支／銀行借款／合營下持有之銀行借款

	二零二五年 新元	二零二四年 新元
銀行透支(附註(i))	4,890,891	4,479,752
銀行借款 — 已抵押及已擔保(附註(ii))	6,998,245	9,491,099
分析為應償還賬面值：		
一年內	3,726,095	5,944,625
超過一年，但不超過兩年	248,293	217,967
超過兩年，但不超過五年	801,623	728,719
超過五年	2,222,234	2,599,788
減：一年內到期款項(呈列為流動負債)	(3,726,095)	(5,944,625)
呈列為非流動負債的款項	3,272,150	3,546,474
合營下持有之銀行借款：		
合營下持有之投資物業相關按揭銀行貸款總額	4,508,225	4,725,854
本集團於按揭銀行貸款中的擁有權權益比例	50%	50%
本集團分佔合營下持有之投資物業相關按揭銀行貸款 — 已抵押及已擔保(附註(iii))	2,254,112	2,362,927
分析為應償還賬面值：		
一年內	116,513	101,151
超過一年，但不超過兩年	120,413	105,879
超過兩年，但不超過五年	385,788	347,995
超過五年	1,631,398	1,807,902
減：一年內到期款項(呈列為流動負債)	(116,513)	(101,151)
呈列為非流動負債的款項	2,137,599	2,261,776



綜合財務報表附註

二零二五年九月三十日

24 銀行透支／銀行借款／合營下持有之銀行借款(續)

附註：

- (i) 於二零二五年九月三十日，銀行透支以市場年利率5.5%(二零二四年：5.5%)計息。有關結餘已抵押，並由附屬公司董事及本公司和一間附屬公司提供的公司擔保共同擔保。
- (ii) 銀行借款由以下項目抵押及擔保：
- (a) 載於附註14及15的自住房物業及投資物業之首筆法定按揭；
- (b) 附屬公司董事以彼等的個人身份作出的共同及個別擔保；
- (c) 本公司和一間附屬公司提供的公司擔保；及
- (d) 於二零二五年九月三十日抵押予銀行以獲取授予本集團之銀行融資(包括銀行透支)之銀行存款為513,843新元(二零二四年：510,384新元)(附註22)。
- (iii) 誠如附註16所載述，合營下持有之銀行借款由合營下持有之投資物業之首筆法定按揭抵押。此外，共同及個別擔保由附屬公司董事及合營夥伴提供。

截至二零二五年九月三十日止年度，借款的加權平均實際年利率為3.8%(二零二四年：4.8%)。有關金額須於直至二零三七年內若干日期償還。

25 租賃負債

	二零二五年 新元	二零二四年 新元
應付租賃負債：		
一年內	478,786	750,713
超過一年，但不超過兩年	52,917	478,786
超過兩年，但不超過五年	166,080	162,388
超過五年	782,314	838,924
最低租賃付款現值：	1,480,097	2,230,811
即期	478,786	750,713
非即期	1,001,311	1,480,098
	1,480,097	2,230,811

本集團並無就租賃負債面臨重大流動資金風險。租賃負債受本集團財務部門監控。租賃負債所應用的加權平均遞增借款利率為2.3%(二零二四年：2.3%至5.1%)。

二零二五年九月三十日

26 股本／儲備

股本

	普通股數目	面值 港元	股本 港元
本公司法定股本：			
於二零二三年十月一日、二零二四年 九月三十日、二零二四年十月一日及 二零二五年九月三十日	1,000,000,000	0.01	10,000,000

	普通股數目	股本 新元
本公司已發行及繳足：		
於二零二三年十月一日、二零二四年九月三十日、 二零二四年十月一日及二零二五年九月三十日	480,000,000	847,680

物業重估儲備

物業由物業、廠房及設備轉至投資物業當日賬面值與公平值之差額產生物業重估儲備。倘經重估物業售出，涉及該等資產的物業重估儲備部分得以有效變現，並直接轉撥至保留盈利。

物業重估儲備不得向本公司股東分派。

	二零二五年 新元	二零二四年 新元
於年初及年末	767,248	767,248



二零二五年九月三十日

27 退休福利計劃

本集團根據香港《強制性公積金計劃條例》設有強積金計劃。根據強積金計劃，僱員須提供其每月薪金的5%作為供款，或最高1,500港元，並可選擇作出額外供款。僱主每月供款按僱員每月薪金的5%計算，或最高1,500港元（「強制供款」）。僱員有權於其65歲退休、身故或完全喪失工作能力後獲得僱主的全部強制供款。

於損益扣除的強積金計劃產生的退休福利計劃供款指本集團按計劃規則訂明的比率已付或應付予基金的供款。

根據香港《僱傭條例》（第57章）支付長期服務金的義務

根據《僱傭條例》（第57章），對於本集團在香港運營的附屬公司，在特定情況下（例如僱主解僱或退休）本集團有義務向香港合資格員工支付長期服務金，前提是需要滿足至少5年的就業期限，並按以下公式計算：最後一個月的工資（在僱傭終止之前） $\times 2/3 \times$ 服務年限。最後一個月的工資上限為22,500港元，而長期服務金的金額不得超過390,000港元。這項義務被視為一項離職後界定福利計劃入賬。此外，根據一九九五年通過的《強制性公積金計劃條例》，本集團可以利用本集團強積金供款金額加上／減去任何正／負回報，用於抵銷應向員工支付的長期服務金。

於二零二二年六月十七日頒佈的《2022年僱傭及退休計劃法例（抵銷安排）（修訂）條例》廢除了使用僱主強積金供款的應計福利來抵銷長期服務金的做法（「廢除」）。廢除於二零二五年五月一日（「轉制日」）正式生效。此外，香港特別行政區政府亦預計將推出一項補貼計劃，以幫助僱主支付一定金額的每位員工每年的長期服務金，期限為轉制日後的25年。

截至二零二五年及二零二四年九月三十日止年度，本集團於強積金計劃下概無沒收的供款可用於減少現有供款水平。於二零二五年及二零二四年九月三十日，概無沒收供款可供本集團於未來幾年用於減少應付供款。

新加坡中央公積金局規定，本集團在新加坡聘用的僱員如屬新加坡公民或永久居民，則須參與中央公積金計劃。截至二零二五年九月三十日止年度，本集團向中央公積金計劃供款最多為合資格僱員薪金的17%（二零二四年：17%）。自二零二三年九月一日起，合資格薪金上限已由每月6,000新元增至6,300新元。



二零二五年九月三十日

27 退休福利計劃(續)

截至二零二五年九月三十日止財政年度，扣除自損益的成本總額為420,023新元(二零二四年：370,709新元)，即本集團已付退休福利計劃的供款。

於二零二五年九月三十日，應計供款為68,702新元(二零二四年：74,870新元)。該等款項已於年末後支付。

於截至二零二五年及二零二四年九月三十日止年度，本集團概無被沒收的於中央公積金計劃及退休福利計劃供款供本集團用以降低其現有供款水平。於二零二五年及二零二四年九月三十日，中央公積金計劃及退休福利計劃項下概無被沒收供款可供本集團動用以減低未來年度的應付供款。

28 承擔

經營租賃承擔

本集團作為出租人

樓宇及永久業權土地以及投資物業所賺得的租金收入詳情分別於附註6、15及16披露。

於報告期末，本集團已就以下未來最低應收租賃款項與租戶訂約：

於二零二五年十一月十日，報告期結束日期後，本集團出售一項共同擁有的物業。此項交易影響下文披露的未來最低應收租賃款項結餘。具體而言，由於預期不再從此已出售資產獲得相關租金收入流，故出售此物業將減少本集團的未來應收租賃款項的列示金額。有關此物業出售的進一步詳情(包括財務影響及交易條款)，請參閱附註37。

	二零二五年 新元	二零二四年 新元
一年內	271,260	474,780
第二年	37,480	369,960
第三年	—	150,980
	308,740	995,720

該等租賃的租期為1至2年(二零二四年：1至3年)，而合約中並無包含或然租金條文。



綜合財務報表附註

二零二五年九月三十日

29 本公司財務狀況表及儲備

本公司於各報告期末的財務狀況表資料如下：

	二零二五年 新元	二零二四年 新元
資產及負債		
非流動資產		
於附屬公司的投資	—*	—*
流動資產		
其他應收款項、按金及預付款項	40,714	69,888
應收附屬公司款項	7,820,964	7,824,409
銀行結餘及現金	312,141	724,602
	8,173,819	8,618,899
流動負債		
其他應付款項	793,078	567,525
應付附屬公司款項	61,132	—
	854,210	567,525
流動資產淨值	7,319,609	8,051,374
資產總值減流動負債，即資產淨值	7,319,609	8,051,374
權益		
資本及儲備		
股本	847,680	847,680
股份溢價	18,742,783	18,742,783
累計虧損	(12,270,854)	(11,539,089)
本公司擁有人應佔權益	7,319,609	8,051,374

* 該金額少於1新元。

二零二五年九月三十日

29 本公司財務狀況表及儲備(續)

本公司資本及儲備概要如下：

	股本 新元	股份溢價 新元	累計虧損 新元	總計 新元
於二零二三年九月三十日	847,680	18,742,783	(10,245,338)	9,345,125
年內虧損，即年內全面虧損總額	—	—	(1,293,751)	(1,293,751)
於二零二四年九月三十日	847,680	18,742,783	(11,539,089)	8,051,374
年內虧損，即年內全面虧損總額	—	—	(731,765)	(731,765)
於二零二五年九月三十日	847,680	18,742,783	(12,270,854)	7,319,609



綜合財務報表附註

二零二五年九月三十日

30 資本管理

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。於整個報告期內，本集團的整體策略維持不變。

本集團的資本架構包含債務(包括銀行透支及借款以及租賃負債(分別於附註24及25披露))，扣除銀行存款、銀行結餘及現金以及本集團擁有人應佔權益(包括股本及儲備)。

本集團管理層定期檢討資本架構。作為此檢討的一部分，管理層會在資本架構方面考量資本成本及各類項目相關的風險，並會採取適當行動調整本集團的資本架構。根據管理層的建議，本集團將持續以經營活動所得現金流量或籌集新資金提供資金，以平衡整體的資本架構。

本集團按資產負債比率基準監察其資本，該比率按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額按借款總額加租賃負債總額減現金及現金等價物計算。資本總額按綜合財務狀況表列示的「權益」加債務淨額計算。

	二零二五年 新元	二零二四年 新元
(資產)/負債		
銀行借款	6,998,245	9,491,099
合營下持有之銀行借款	2,254,112	2,362,927
銀行透支	4,890,891	4,479,752
租賃負債	1,480,097	2,230,811
已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金	(3,569,918)	(6,649,265)
債務淨額	12,053,427	11,915,324
權益總額	26,293,940	27,174,853
資本總額	38,347,367	39,090,177
資產負債比率	31.4%	30.5%

二零二五年九月三十日

31 金融工具及財務風險管理

金融工具類別

	二零二五年 新元	二零二四年 新元
金融資產		
按攤銷成本計量		
貿易應收款項	5,876,335	7,961,984
其他應收款項及按金*	2,089,771	1,998,844
銀行結餘及現金	3,056,075	6,138,881
已抵押銀行存款	315,354	510,384
銀行存款	198,489	—
	11,536,024	16,610,093
按公平值計量且其變動計入損益	1,306,452	1,282,430
	12,842,476	17,892,523
金融負債		
按攤銷成本計量		
貿易及其他應付款項**	16,025,850	19,406,659
銀行借款	6,998,245	9,491,099
合營下持有之銀行借款	2,254,112	2,362,927
銀行透支	4,890,891	4,479,752
租賃負債	1,480,097	2,230,811
	31,649,195	37,971,248

* 不包括預付款項及墊款以及應收商品及服務稅。

** 不包括應付商品及服務稅。



二零二五年九月三十日

31 金融工具及財務風險管理(續)

財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括貿易應收款項、其他應收款項及按金、銀行存款、銀行結餘及現金、按公平值計量且其變動計入損益之金融資產、貿易及其他應付款項、銀行借款、銀行透支以及租賃負債。該等金融工具的詳情於綜合財務報表相關附註披露。該等金融工具的相關風險包括市場風險(利率風險及貨幣風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何降低該等風險的政策於下文載列。管理層管理及監察該等風險，以確保及時有效落實適當措施。

(a) 市場風險

利率風險

利率風險乃金融工具公平值或未來現金流量因市場利率改變而將出現波動之風險。管理層已評估存在銀行借款及銀行透支之浮動利率之現金流利率風險。本集團之固定利率租賃負債及銀行存款承受公平值利率風險。本集團之政策是根據業務需要按固定利率或浮動利率籌集借款，並將公平值及現金流量利率風險降至最低。

本集團目前並無利率對沖政策。然而，管理層監察利率風險，如有需要將考慮作出利率對沖。

利率敏感度

按浮動利率計息之銀行借款

倘按浮動利率計息之銀行借款之利率高或低10個基點，且所有其他可變因素維持不變，則本集團截至二零二五年九月三十日止年度虧損將增加／減少約14,143新元(二零二四年：年度虧損將增加／減少約14,000新元)。

上述分析乃假設於報告期末尚未償付之金融工具於整個年度仍未償付而編製。

管理層認為，由於年末風險並無反映年內風險，故敏感度分析並不能代表內在利率風險。



二零二五年九月三十日

31 金融工具及財務風險管理(續)

財務風險管理目標及政策(續)

(a) 市場風險(續)

貨幣風險

本集團的若干銀行結餘及其他應付款項以港元(而非相關集團實體的功能貨幣)計值,令本集團面臨外幣風險。本集團密切監察外幣匯率的變動以管理有關風險。

於各報告期末,本集團以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下:

	二零二五年 新元	二零二四年 新元
貨幣資產:		
以港元計值	2,557,802	5,920,751
貨幣負債:		
以港元計值	793,078	567,525

倘港元兌相關集團實體功能貨幣升值/貶值10%,則本集團截至二零二五年九月三十日止年度的虧損將減少/增加約158,269新元(二零二四年:年內虧損將減少/增加約444,000新元)。

管理層認為,由於報告期末的風險並無反映年內風險,故以上敏感度分析並不能代表貨幣風險。

(b) 信貸風險及減值評估

銀行結餘及現金以及銀行存款

銀行存款及銀行結餘的信貸風險有限,因為交易對手為獲國際評級機構評為具有高信貸評級、信譽良好的銀行。本集團經參考外部信貸評級機構公佈的各個信貸評級等級的違約概率及違約虧損率的資料,評估銀行存款及銀行結餘的12個月預期信貸虧損。因此,於二零二五年及二零二四年九月三十日,銀行現金的信貸虧損率被評估為接近零,故並無計提撥備。

於二零二五年九月三十日,計入本集團金融資產作為銀行結餘及現金組成部分的金額為312,141新元(二零二四年:724,602新元),乃存置於一家香港銀行。剩餘銀行結餘及現金乃存置於5家新加坡銀行(二零二四年:5家)。

除香港的銀行結餘及現金存在信貸集中風險外,按地理位置劃分,本集團信貸風險主要集中於新加坡,於二零二五年九月三十日佔金融資產總值的98%(二零二四年:96%)。



二零二五年九月三十日

31 金融工具及財務風險管理(續)

財務風險管理目標及政策(續)

(b) 信貸風險及減值評估(續)

自客戶合約產生的貿易應收款項及合約資產

為將信貸集中風險降至最低，本集團管理層已委派專員負責釐定信貸限額、信貸審批及其他監察程序，確保採取跟進行動追討逾期債務。管理層亦會執行定期評估及造訪客戶，以確保本集團不會承受重大壞賬風險，並就不可收回金額計提足夠的減值虧損。

本集團按國際財務報告準則第9號的規定應用簡化法就預期信貸虧損計提撥備，其允許就所有貿易應收款項及合約資產使用全期預期信貸虧損撥備。

個別信貸評估對所有要求若干額值信貸的客戶執行。此等評估針對客戶過往的如期付款記錄及目前的付款能力，並考慮客戶特定資料及有關客戶經營所處經濟環境的資料。貿易應收款項自發票日期起計30至35天內到期。

此外，本集團根據預期信貸虧損模式，對具有重大結餘及信貸減值的貿易應收款項及合約資產個別及／或共同地進行減值評估。除信貸風險顯著增加的貿易應收款項及合約資產獲個別進行減值評估之外，餘下的貿易應收款項及合約資產乃參考本集團的歷史表現及未償還結餘的賬齡進行分組。就同類合約而言，合約資產與貿易應收款項的風險特徵大致相同。因此，本集團的結論為，貿易應收款項的虧損率為合約資產的虧損率的合理近似值。有關定量披露的詳情載列於下文本附註。

於二零二五年九月三十日，約36%(二零二四年：33%)的貿易應收款項及合約資產總值來自五大客戶，令本集團面臨信貸集中風險。根據歷史結算記錄，該等五大客戶信譽良好。



31 金融工具及財務風險管理(續)

財務風險管理目標及政策(續)

(b) 信貸風險及減值評估(續)

其他應收款項及按金

就其他應收款項及按金而言，管理層根據過往結算記錄、過往經驗以及亦屬於合理有據的前瞻性資料的定性及定量資料定期個別評估其他應收款項及按金的可收回程度。管理層認為該等金額的信貸風險自初始確認以來並無重大增加，故本集團根據12個月預期信貸虧損計提了減值撥備。

除銀行結餘及現金及來自上文所披露五大客戶的貿易應收款項及合約資產之信貸集中風險外，本集團其他應收款項及按金並未承受其他重大信貸集中風險，而有關風險乃分散至多名交易對手。

於各報告期末，本集團因交易對手未能履行責任以致本集團承受財務虧損的最大信貸風險來自綜合財務狀況表所列各項已確認金融資產的賬面值。

本集團目前的信貸風險評級框架包括以下類別：

類別	描述	貿易應收款項／ 合約資產	其他金融資產／ 其他項目
良好	交易對手的違約風險較低，且並無任何逾期款項或交易對手經常於到期日後還款且通常結清。	全期預期信貸虧損 — 無信貸減值	12個月預期信貸虧損
存疑	信貸風險自初始確認起大幅增加。	全期預期信貸虧損 — 無信貸減值	全期預期信貸虧損 — 無信貸減值
違約	有證據顯示資產已信貸減值。	全期預期信貸虧損 — 有信貸減值	全期預期信貸虧損 — 有信貸減值
撇銷	有證據顯示債務人陷入嚴重財困，而本集團並不認為可實際收回款項。	撇銷金額	撇銷金額

綜合財務報表附註

二零二五年九月三十日

31 金融工具及財務風險管理(續)

財務風險管理目標及政策(續)

(b) 信貸風險及減值評估(續)

下表詳列本集團金融資產及其他合約資產的信貸質素及按信貸風險評級劃分的本集團最大信貸風險：

附註		12個月或全期預期信貸虧損	賬面總值 新元	虧損撥備 新元	賬面淨值 新元
於二零二五年九月三十日					
貿易應收款項	19 (附註)	全期預期信貸虧損—集體評估	7,059,238	(1,182,903)	5,876,335
其他應收款項及按金	20 良好	12個月預期信貸虧損	2,279,204	(189,433)	2,089,771
銀行存款	22 良好	12個月預期信貸虧損	513,843	—	513,843
銀行結餘及現金	22 良好	12個月預期信貸虧損	3,056,075	—	3,056,075
合約資產	21 (附註)	全期預期信貸虧損—集體評估	19,978,534	(5,014)	19,973,520
於二零二四年九月三十日					
貿易應收款項	19 (附註)	全期預期信貸虧損—集體評估	8,299,673	(337,689)	7,961,984
其他應收款項及按金	20 良好	12個月預期信貸虧損	2,013,258	(14,414)	1,998,844
銀行存款	22 良好	12個月預期信貸虧損	510,384	—	510,384
銀行結餘及現金	22 良好	12個月預期信貸虧損	6,138,881	—	6,138,881
合約資產	21 (附註)	全期預期信貸虧損—集體評估	23,799,696	(18,008)	23,781,688

附註：就貿易應收款項及合約資產而言，本集團已應用國際財務報告準則第9號規定的簡化方法計量全期預期信貸虧損的虧損撥備。除具有重大結餘或信貸減值的賬款外，本集團按集體基準釐定該等項目的預期信貸虧損。

二零二五年九月三十日

31 金融工具及財務風險管理(續)

財務風險管理目標及政策(續)

(b) 信貸風險及減值評估(續)

下表提供有關在全期預期信貸虧損使用撥備矩陣按集體基準進行評估的貿易應收款項及合約資產面臨的信貸風險的資料。

	二零二五年		二零二四年	
	平均虧損率	貿易應收款項 新元	平均虧損率	貿易應收款項 新元
逾期0 — 30日	0.1%	4,309,264	0.1%	6,602,131
逾期31 — 60日	0.1%	1,461,064	1.5%	643,499
逾期61 — 90日	0.6%	8,520	2.3%	488,015
逾期91 — 180日	1.9%	49,785	3.1%	149,180
逾期超過181日	3.0%	126,457	4.2%	123,261
違約	100%	1,104,148	100%	293,587
		7,059,238		8,299,673
	二零二五年		二零二四年	
	平均虧損率	合約資產 新元	平均虧損率	合約資產 新元
逾期0 — 30日	0.1%	19,978,534	0.1%	23,799,696

下表呈列根據簡化方法已就貿易應收款項及合約資產確認的全期預期信貸虧損的變動。



綜合財務報表附註

二零二五年九月三十日

31 金融工具及財務風險管理(續)

財務風險管理目標及政策(續)

(b) 信貸風險及減值評估(續)

貿易應收款項

	全期預期信貸虧損 (無信貸減值) 新元	全期預期 信貸虧損 (有信貸減值) 新元	總計 新元
於二零二三年十月一日	393,188	—	393,188
撥回已確認預期信貸虧損撥備， 淨額	(349,086)	293,587	(55,499)
於二零二四年九月三十日及 二零二四年十月一日	44,102	293,587	337,689
計提已確認預期信貸虧損撥備， 淨額	34,653	810,561	845,214
於二零二五年九月三十日	78,755	1,104,148	1,182,903
合約資產			
		全期預期 信貸虧損 (無信貸減值) 新元	
於二零二三年十月一日		125,931	
撥回已確認預期信貸虧損撥備，淨額		(107,923)	
於二零二四年九月三十日及 二零二四年十月一日		18,008	
撥回已確認預期信貸虧損撥備，淨額		(12,994)	
於二零二五年九月三十日		5,014	

二零二五年九月三十日

31 金融工具及財務風險管理(續)

財務風險管理目標及政策(續)

(b) 信貸風險及減值評估(續)

其他應收款項及按金

	12個月預期 信貸虧損 新元	總計 新元
於二零二三年十月一日	40,661	40,661
撥回已確認預期信貸虧損撥備，淨額	(26,247)	(26,247)
於二零二四年九月三十日及二零二四年十月一日	14,414	14,414
計提已確認預期信貸虧損撥備，淨額	175,019	175,019
於二零二五年九月三十日	189,433	189,433

本集團會在有資料顯示債務人陷入了嚴重財務困難，且不能實際收回款項時撤銷應收款項。

(c) 流動資金風險

流動資金風險為本集團於履行到期財務責任時將面臨困難的風險。本集團管理流動資金風險時，會監察現金及現金等價物並將其維持在管理層視為充足的水平，以撥付本集團的營運及減輕現金流量波動的影響。



綜合財務報表附註

二零二五年九月三十日

31 金融工具及財務風險管理(續)

財務風險管理目標及政策(續)

(c) 流動資金風險(續)

非衍生金融負債

下表詳列本集團非衍生金融負債的餘下合約到期日。該表乃基於本集團可被要求付款的最早日
期金融負債的未貼現現金流量(包括運用訂約利率或(如屬浮動利率)報告日期相關市場利率計算
的利息付款)編製。該表包括利息及本金的現金流量(如適用)。

	加權 平均利率 %	按要求或 3個月內 新元	3至6個月 新元	6至12個月 新元	1至5年 新元	超過5年 新元	未貼現現金 流量總額 新元	賬面值 新元
於二零二五年九月三十日								
免息								
貿易及其他應付款項(不包括 應付商品及服務稅)	不適用	16,025,353	—	—	—	—	16,025,353	16,025,353
計息								
銀行借款	3.8	2,267,171	1,460,932	188,239	1,457,381	2,520,056	7,893,779	6,998,245
合營下持有之銀行借款	3.8	47,276	47,276	94,551	756,408	1,922,556	2,868,067	2,254,112
租賃負債	2.3	185,706	185,706	134,052	299,613	892,597	1,697,674	1,480,097
銀行透支	5.5	4,890,891	—	—	—	—	4,890,891	4,890,891
總計		23,416,397	1,693,914	416,842	2,513,402	5,335,209	33,375,764	31,648,698
於二零二四年九月三十日								
免息								
貿易及其他應付款項(不包括 應付商品及服務稅)	不適用	19,406,659	—	—	—	—	19,406,659	19,406,659
計息								
銀行借款	4.8	4,380,344	1,156,194	617,780	1,618,351	3,202,559	10,975,228	9,491,099
合營下持有之銀行借款	4.8	51,807	51,807	103,614	828,912	2,312,935	3,349,075	2,362,927
租賃負債	2.3 to 5.1	203,478	203,417	386,602	730,173	967,501	2,491,171	2,230,811
銀行透支	5.5	4,479,752	—	—	—	—	4,479,752	4,479,752
總計		28,522,040	1,411,418	1,107,996	3,177,436	6,482,995	40,701,885	37,971,248

非衍生金融資產

除於附註18及22披露的按公平值計量且其變動計入損益之金融資產及銀行存款外，本集團於二
零二五年及二零二四年九月三十日的所有其他金融資產均為免息且須按要求償還或於報告期末
起一年內到期。

二零二五年九月三十日

31 金融工具及財務風險管理(續)

財務風險管理目標及政策(續)

(d) 金融資產及金融負債的公平值

本集團經常按公平值計量的金融資產及金融負債的公平值 — 要員人壽保單(第二級)
本集團按公平值計量且其變動計入損益之金融資產(即附註18披露的要員人壽保單)於各報告日期按公平值計量。有關公平值乃根據現金退保價值淨額釐定，而現金退保價值淨額乃以保險公司提供的年度估值報表為基礎得出。該價值與其他保險公司提供的類似保險計劃可資比較。

敏感度分析乃根據要員人壽保險的回報率釐定。倘要員人壽保險的回報率上升／下降5%，則截至二零二五年九月三十日止年度的除稅後虧損將增加／減少1,109新元(二零二四年：799新元)。

本集團並非經常按公平值計量的金融資產及金融負債的公平值
金融資產及金融負債的公平值乃基於貼現現金流量分析按公認定價模型釐定。

本集團管理層認為，於綜合財務報表中按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

32 關聯方交易

該等綜合財務報表中的關聯方指本集團的主要管理人員及彼等的近親以及由本公司執行董事共同控制的實體。

本集團若干交易及安排乃與關聯方進行，按有關各方之間釐定的基準，該等交易及安排的影響於綜合財務報表中反映。

除於該等財務報表其他地方披露者外，本集團於年內已於一般業務過程中與關聯方進行以下重大交易。



綜合財務報表附註

二零二五年九月三十日

32 關聯方交易(續)

附屬公司董事作出的擔保

附屬公司的董事為若干銀行融資提供個人擔保，包括附註24及25分別詳述之本集團獲授的銀行透支。

主要管理人員薪酬

本集團董事及其他主要管理層成員的薪酬如下：

	二零二五年 新元	二零二四年 新元
短期福利	1,819,204	1,197,162
退休福利計劃供款	144,052	72,117
	1,963,256	1,269,279

33 附屬公司詳情

於二零二五年及二零二四年九月三十日，本公司直接及間接持有的附屬公司詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 營運地點	繳足 已發行資本	本集團實際權益(%)		本公司所持權益(%)		主要業務
			二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	
立德控股有限公司	英屬處女群島	2美元	100	100	100	100	投資控股。
Sing Tec Development Pte. Ltd.	新加坡	6,500,000新元	100	100	100	100	提供土木工程、樓宇建築工程及物業投資。
Sing Tec Construction Pte Ltd	新加坡	345,000新元	100	100	100	100	提供土木工程、樓宇建築工程及其他配套服務。
Initial Resources Pte. Ltd.	新加坡	50,000新元	100	100	100	100	提供其他配套服務。

於年末，該等附屬公司概無發行任何債務證券。

二零二五年九月三十日

34 產生自融資活動的負債的對賬

下表詳述本集團產生自融資活動的負債的變動，包括現金及非現金變動。產生自融資活動的負債為現金流量曾於或未來現金流量將於本集團綜合現金流量表中分類為融資活動所得現金流量的負債。

	銀行透支 新元	銀行借款 新元	租賃負債 新元	應付利息 新元	總計 新元
於二零二三年十月一日	4,614,289	13,310,614	1,570,105	—	19,495,008
融資現金流量	(134,537)	(1,456,588)	(777,385)	(905,894)	(3,274,404)
非現金變動：					
已確認融資成本(附註8)	—	—	—	905,894	905,894
訂立租賃	—	—	1,438,091	—	1,438,091
於二零二四年九月三十日及 二零二四年十月一日	4,479,752	11,854,026	2,230,811	—	18,564,589
融資現金流量	411,139	(2,601,669)	(750,714)	(638,792)	(3,580,036)
非現金變動：					
已確認融資成本(附註8)	—	—	—	638,792	638,792
於二零二五年九月三十日	4,890,891	9,252,357	1,480,097	—	15,623,345

35 履約保證金

於二零二五年九月三十日，一間銀行及保險公司以本集團客戶為受益人給予履約保證金12,321,766新元（二零二四年：14,062,541新元），作為妥為履行及遵守本集團於本集團與其客戶所訂立合約項下的責任之擔保。

倘本集團未能向已獲給予履約保證金之客戶提供令人滿意的履約表現，該等客戶可向相關銀行或保險公司要求向其支付有關款項或該要求中所指定的款項。倘出現未履約情況，本集團將僅須就客戶獲給予的履約保證金金額的任何履約責任賠償有關客戶。有關履約保證將於合約完成後解除。



二零二五年九月三十日

36 購股權計劃

根據本公司唯一股東於二零一九年八月二十三日通過的書面決議案批准的購股權計劃(「**購股權計劃**」)，本公司可向本集團合資格董事、本集團合資格僱員及其他選定參與者授出購股權，根據每份獲授的購股權支付1港元以認購本公司股份(「**股份**」)，藉以肯定彼等的貢獻。

購股權的行使價將不可低於下列各項的最高者：

- (i) 本公司股份於特定購股權授出日期(「**要約日期**」)(須為營業日)在聯交所每日報價表所列的收市價；
- (ii) 股份於緊接購股權要約日期前五個營業日在聯交所每日報價表所列的平均收市價；及
- (iii) 股份於要約日期的面值。

在購股權計劃的條款及條件或董事會規定的任何條件的規限下，購股權可於授出日期起計不超過十年期間內的任何時間行使。

本公司可授出的購股權所涉股份數目上限不得超逾本公司股份數目的**10%**。除已根據購股權計劃所列條件另行取得股東批准外，於截至授出日期止任何12個月期間內，倘授予一名人士的所有購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)獲全數行使會導致該名人士獲得的股份數目上限超逾本公司已發行股份數目的**1%**，則不可向該名人士授出購股權。

截至綜合財務報表刊發日期，概無根據購股權計劃已授出或同意授出的任何購股權。

於截至二零二五年及二零二四年九月三十日止年度，概無購股權已獲授出或行使，而於二零二五年及二零二四年九月三十日，本公司概無尚未行使的購股權。



二零二五年九月三十日

37 期後事件

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。

於本年報日期，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。



綜合財務報表附註

二零二五年九月三十日

37 期後事件(續)

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(續)

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。

38 授權刊發綜合財務報表

綜合財務報表已經董事會於二零二五年十二月三十日批准及授權刊發。

財務資料概要

本集團於過往五個財政年度的業績與資產及負債概要載列如下：

	二零二五年 九月三十日 新元	二零二四年 九月三十日 新元	二零二三年 九月三十日 新元	二零二二年 九月三十日 新元	二零二一年 九月三十日 新元
收益					
服務	61,114,278	55,467,476	55,588,818	66,584,422	47,125,976
租金	542,908	506,100	466,820	508,650	301,893
總收益	61,657,186	55,973,576	56,055,638	67,093,072	47,427,869
服務成本	(56,746,245)	(51,174,485)	(52,249,992)	(63,875,947)	(52,461,267)
毛利／(毛損)	4,910,941	4,799,091	3,805,646	3,217,125	(5,033,398)
其他收入	124,292	341,780	190,683	1,071,870	2,418,109
其他收益及虧損	1,532,804	792,865	3,313,936	3,968,919	1,104,148
行政開支	(5,801,718)	(5,998,944)	(5,690,465)	(8,202,755)	(8,714,593)
(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	(1,326,234)	233,887	130,414
融資成本	(638,792)	(905,894)	(995,642)	(1,214,487)	(1,272,699)
分佔合營企業業績	(1,198)	(2,720)	(575,142)	(528,329)	35,719
除稅前虧損	(880,913)	(784,153)	(1,277,218)	(1,453,770)	(11,332,300)
所得稅	-	-	240,107	(39,298)	137,658
年內虧損及全面虧損總額	(880,913)	(784,153)	(1,037,111)	(1,493,068)	(11,194,642)
資產及負債					
非流動資產	27,796,394	29,330,320	27,797,849	31,947,656	36,243,697
流動資產	31,573,688	40,316,981	35,814,822	41,492,247	39,491,325
資產總值	59,370,082	69,647,301	63,612,671	73,439,903	75,735,022
非流動負債	6,411,060	7,288,348	8,329,806	14,221,061	16,760,245
流動負債	26,665,082	35,184,100	27,323,859	30,222,725	28,485,592
負債總額	33,076,142	42,472,448	35,653,665	44,443,786	45,245,837
總權益	26,293,940	27,174,853	27,959,006	28,996,117	30,489,185

