

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

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

(前稱S&T Holdings Limited)
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：3928)

截至二零二五年三月三十一日止六個月 之中期業績公告

中國新零售供應鏈集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二五年三月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績(「中期業績」)，連同截至二零二四年三月三十一日止六個月之比較數字。

中期簡明綜合損益及其他全面收入表
截至二零二五年三月三十一日止六個月

		截至三月三十一日止六個月	
		二零二五年	二零二四年
	附註	新元	新元
		(未經審核)	(未經審核)
收益			
服務	4	31,678,591	23,344,088
租金	4	277,528	281,500
總收益		31,956,119	23,625,588
服務成本		(29,116,517)	(20,872,113)
毛利		2,839,602	2,753,475
其他收入	5	102,767	217,231
其他收益及虧損	6	510,040	129,474
行政開支		(2,631,776)	(2,554,366)
(計提)／撥回金融資產及合約資產之 預期信貸虧損撥備，淨額		(44,977)	160,751
融資成本	7	(361,629)	(454,307)
分佔合營企業業績		(898)	(743)
除稅前溢利	8	413,129	251,515
所得稅	9	—	—
期內溢利及全面收益總額		413,129	251,515
每股基本及攤薄盈利(新分)	11	0.09	0.05

中期簡明綜合財務狀況表
於二零二五年三月三十一日

	附註	二零二五年 三月三十一日 新元 (未經審核)	二零二四年 九月三十日 新元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	10,695,853	11,819,158
投資物業	13	11,460,000	11,460,000
合營下持有之投資物業	13	4,250,000	4,250,000
於合營企業的權益		7,450	8,348
按公平值計量且其變動計入損益之 金融資產	24	1,294,106	1,282,430
銀行存款		510,384	510,384
		28,217,793	29,330,320
流動資產			
貿易應收款項	14	6,852,174	7,961,984
其他應收款項、按金及預付款項	15	2,759,330	2,434,428
合約資產	16	20,845,505	23,781,688
銀行結餘及現金		4,648,282	6,138,881
		35,105,291	40,316,981
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	15,023,408	20,008,560
合約負債	16	6,256,588	3,899,299
銀行透支	18	4,043,025	4,479,752
銀行借款	18	2,827,606	5,944,625
合營下持有之銀行借款	18	114,594	101,151
租賃負債	19	723,917	750,713
		28,989,138	35,184,100
流動資產淨值		6,116,153	5,132,881
資產總值減流動負債		34,333,946	34,463,201

		二零二五年 三月三十一日 新元 (未經審核)	二零二四年 九月三十日 新元 (經審核)
	附註		
非流動負債			
銀行借款	18	3,427,270	3,546,474
合營下持有之銀行借款	18	2,195,023	2,261,776
租賃負債	19	1,123,671	1,480,098
		6,745,964	7,288,348
資產淨值		27,587,982	27,174,853
資本及儲備			
股本	20	847,680	847,680
儲備		26,740,302	26,327,173
		27,587,982	27,174,853

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止六個月

1 一般資料

中國新零售供應鏈集團有限公司(前稱S&T Holdings Limited)(「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香港法例第622章《公司條例》(「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為香港灣仔軒尼詩道139號中國海外大廈12樓A室，主要營業地點則為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Alpine Treasure Limited(「Alpine Treasure」)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。Alpine Treasure分別由何志康先生及張天德先生透過其控股公司(即斯庫拉環球有限公司)擁有80%及20%。

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。

未經審核中期簡明綜合財務報表以新加坡元(「新元」)列報，其亦為本公司的功能貨幣。

2 編製基準

未經審核中期簡明綜合財務報表已按照國際會計準則理事會所頒佈的國際會計準則第34號(「國際會計準則第34號」)「中期財務報告」及聯交所證券上市規則規定的適用披露編製。截至二零二五年三月三十一日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務報表應與本公司截至二零二四年九月三十日止年度已按所有適用國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製之經審核綜合財務報表一併閱讀。

未經審核中期簡明綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟若干投資物業、合營下持有之投資物業及按公平值計量且其變動計入損益之金融資產按公平值計量除外。

3 主要會計政策

截至二零二五年三月三十一日止六個月未經審核中期簡明綜合財務報表所用主要會計政策及計算方法與本公司截至二零二四年九月三十日止年度之經審核綜合財務報表所呈列者相一致。

本集團已就編製未經審核中期簡明綜合財務報表首次應用於二零二四年十月一日或之後開始的年度期間強制生效之以下準則及修訂：

國際財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回中的租賃負債
國際會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動負債或非流動負債
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

應用上述修訂對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或本未經審核中期簡明綜合財務報表所載披露並無構成任何重大影響。本集團並未提早應用於本會計期間尚未生效之任何新訂準則或詮釋。

4 收益及分部資料

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

(i) 來自客戶合約的收益分拆

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二五年 新元 (未經審核)	二零二四年 新元 (未經審核)
服務類別		
建築服務		
– 土木工程	31,523,136	21,282,599
– 樓宇建築工程	8,382	61,409
– 其他配套服務	147,073	2,000,080
來自客戶合約的收益	31,678,591	23,344,088
來自物業投資的租金	277,528	281,500
分部收益(附註4(iii))	31,956,119	23,625,588
確認收益時間		
隨時間	31,678,591	23,344,088
客戶類別		
公司	30,457,123	18,735,181
政府	1,221,468	4,608,907
	31,678,591	23,344,088

(ii) 客戶合約履約責任

本集團隨時間從提供建築服務產生收益。

(iii) 分部資料

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。

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	新元	新元
	(未經審核)	(未經審核)
分部收益		
建築服務	31,678,591	23,344,088
物業投資	277,528	281,500
	<u>31,956,119</u>	<u>23,625,588</u>
分部業績		
建築服務	2,632,500	2,533,492
物業投資	207,102	219,983
	<u>2,839,602</u>	<u>2,753,475</u>
未分配：		
其他收入	102,767	217,231
其他收益及虧損	510,040	129,474
行政開支	(2,631,776)	(2,554,366)
(計提)／撥回金融資產及合約資產之預期信貸虧損撥備，淨額	(44,977)	160,751
融資成本	(361,629)	(454,307)
分佔合營企業業績	(898)	(743)
除稅前溢利	<u>413,129</u>	<u>251,515</u>

(iv) 有關主要客戶的資料

期內，單獨貢獻本集團總收益逾10%的客戶收益如下：

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二五年 新元 (未經審核)	二零二四年 新元 (未經審核)
客戶I**	不適用*	3,445,902
客戶II**	不適用*	4,428,512
客戶III**	6,030,641	不適用*
客戶IV**	4,696,036	不適用*
客戶V**	6,454,272	2,408,806
客戶VI**	<u>3,708,905</u>	<u>不適用*</u>

* 收益並無佔本集團於報告期的總收益逾10%。

** 收益乃來自建築服務分部。

(v) 地區資料

本集團主要於新加坡(亦為原居地)經營業務。本集團於截至二零二五年三月三十一日止六個月的收益佔本集團總收益之100%(截至二零二四年三月三十一日止六個月：100%)。本集團的非流動資產均位於新加坡。

5 其他收入

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二五年 新元 (未經審核)	二零二四年 新元 (未經審核)
政府補貼(附註)	12,049	22,644
租賃設備之租金收入	71,962	182,067
銀行存款利息收入	3,944	12,520
雜項收入	<u>14,812</u>	<u>—</u>
	<u>102,767</u>	<u>217,231</u>

附註：截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止六個月，政府補貼主要指就業信貸計劃。所有政府補貼均為已產生的開支或虧損，或為本集團提供即時財務支援目的，而並無未來相關成本。概無須履行的特別條件或或然事項，且性質為非經常性。

6 其他收益及虧損

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	新元	新元
	(未經審核)	(未經審核)
出售物業、廠房及設備淨收益	20,844	124,440
銷售廢料收益	166,242	43,760
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	11,676	4,166
匯兌淨收益／(虧損)	311,278	(42,892)
	<u>510,040</u>	<u>129,474</u>

7 融資成本

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	新元	新元
	(未經審核)	(未經審核)
以下項目之利息：		
– 銀行借款及透支	337,958	434,303
– 租賃負債	23,671	20,004
	<u>361,629</u>	<u>454,307</u>

8 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除以下項目得出：

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	新元	新元
	(未經審核)	(未經審核)
物業、廠房及設備折舊：		
– 確認為服務成本	609,250	801,915
– 確認為行政開支	539,585	432,790
	<u>1,148,835</u>	<u>1,234,705</u>
董事酬金(附註22)	65,095	487,647
其他員工成本：		
– 薪金及其他福利	3,538,163	2,665,297
– 中央公積金(「中央公積金」)供款	230,339	166,685
– 外籍工人徵費及技能開發徵費	581,515	505,334
	<u>4,415,112</u>	<u>3,824,963</u>
總員工成本(包括董事酬金)：		
– 確認為服務成本	2,914,201	2,624,189
– 確認為行政開支	1,500,911	1,200,774
	<u>4,415,112</u>	<u>3,824,963</u>
短期租賃相關開支	475	5,442
確認為服務成本的材料成本	5,216,616	8,141,061
確認為服務成本的分包費用	<u>15,847,512</u>	<u>7,928,316</u>

9 所得稅

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	新元	新元
	(未經審核)	(未經審核)
稅項(抵免)／開支包括：		
即期稅項		
– 新加坡企業所得稅(附註)	–	–
	<u>–</u>	<u>–</u>

附註：由於本集團於二零二五年及二零二四年三月三十一日止六個月並無於新加坡產生應課稅溢利，因此並無就新加坡企業所得稅計提撥備。

10 股息

本公司或集團旗下實體於截至二零二五年三月三十一日止六個月及於本期間結束後直至本公告日期均無宣派任何股息。

11 每股盈利

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二五年 (未經審核)	二零二四年 (未經審核)
本公司擁有人應佔期內溢利(新元)	413,129	251,515
已發行普通股的加權平均數	480,000,000	480,000,000
每股基本及攤薄盈利(新分)	<u>0.09</u>	<u>0.05</u>

截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止六個月的每股基本盈利乃基於本公司擁有人應佔期內盈利及已發行普通股的加權平均數計算。

每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，乃由於本集團於截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止六個月並無可轉換為股份的攤薄證券。

12 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	租賃物業 裝修 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	-	-	-	-	25,530	-	-	25,530
出售／撇銷	-	-	(85,487)	(140,800)	-	-	-	(226,287)
於二零二五年三月三十一日	9,673,870	2,744,949	5,590,803	9,672,301	496,655	112,236	1,344,488	29,635,302
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
年內支出	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
期內支出	168,229	325,498	100,891	543,982	10,235	-	-	1,148,835
出售／撇銷	-	-	(85,487)	(140,800)	-	-	-	(226,287)
於二零二五年三月三十一日	2,446,851	1,999,834	5,363,748	7,231,552	440,740	112,236	1,344,488	18,939,449
賬面值：								
於二零二四年九月三十日 (經審核)	<u>7,395,248</u>	<u>1,070,613</u>	<u>327,946</u>	<u>2,984,731</u>	<u>40,620</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,819,158</u>
於二零二五年三月三十一日 (未經審核)	<u>7,227,019</u>	<u>745,115</u>	<u>227,055</u>	<u>2,440,749</u>	<u>55,915</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,695,853</u>

使用權資產賬面值(計入物業、廠房及設備)列載如下：

	於二零二五年 三月三十一日 新元 (未經審核)	於二零二四年 九月三十日 新元 (經審核)
使用權資產		
租賃土地	1,019,479	1,048,746
宿舍	745,115	1,070,613
廠房及機械	—	—
汽車	23,748	59,373
	<u>1,788,342</u>	<u>2,178,732</u>

於二零二五年三月三十一日，賬面值合共為6,207,540新元(於二零二四年九月三十日：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)。

13 投資物業／合營下持有之投資物業

	投資物業 新元	在合營下持有的投資物業 新元
公平值		
於二零二三年九月三十日(經審核)	10,550,000	4,250,000
於損益確認的公平值增加淨額	910,000	—
	<u>11,460,000</u>	<u>4,250,000</u>
於二零二四年九月三十日(經審核)及 二零二五年三月三十一日(未經審核)	<u>11,460,000</u>	<u>4,250,000</u>

本集團的投資物業及合營下持有之投資物業持作賺取租金及資本增值用途。投資物業及合營下持有之投資物業均使用公平值模型計量。

本集團的投資物業及合營下持有之投資物業的估值由GB Global Pte. Ltd.於二零二四年九月三十日進行，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。經管理層評核，於二零二四年九月三十日估值所使用主要輸入數據及假設於二零二五年三月三十一日維持適用及合理。

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。

	於二零二五年 三月三十一日 新元 (未經審核)	於二零二四年 九月三十日 新元 (經審核)
投資物業		
21 Toh Guan Road East #01-10, Singapore 608609	1,650,000	1,650,000
21 Toh Guan Road East #01-11, Singapore 608609	1,650,000	1,650,000
45 Hillview Avenue #01-05, Singapore 669613	2,480,000	2,480,000
45 Hillview Avenue #01-06, Singapore 669613	2,470,000	2,470,000
11 Kang Choo Bin Road #01-01, Singapore 548315	1,440,000	1,440,000
11 Kang Choo Bin Road #01-03, Singapore 548315	1,770,000	1,770,000
	<u>11,460,000</u>	<u>11,460,000</u>
合營下持有之投資物業		
114 Lavender Street, #01-68 CT Hub 2, Singapore 338729	8,500,000	8,500,000
	<u>8,500,000</u>	<u>8,500,000</u>
本集團合營下持有之投資物業的權益的擁有權的比例	<u>50%</u>	<u>50%</u>
本集團分佔合營下持有之投資物業	<u>4,250,000</u>	<u>4,250,000</u>
本集團之投資物業及合營下持有之投資物業均已抵押予銀行，以獲取銀行融資(包括銀行借款)。		

14 貿易應收款項

	於二零二五年 三月三十一日 新元 (未經審核)	於二零二四年 九月三十日 新元 (經審核)
貿易應收款項	7,189,863	8,299,673
減：預期信貸虧損撥備	(337,689)	(337,689)
	<u>6,852,174</u>	<u>7,961,984</u>

本集團授予客戶的信貸期一般為發票日期起30至35日(於二零二四年九月三十日：30至35日)。以下為各報告期末按發票日期呈列的貿易應收款項(扣除預期信貸虧損撥備)的賬齡分析：

	於二零二五年 三月三十一日 新元 (未經審核)	於二零二四年 九月三十日 新元 (經審核)
30日內	4,322,064	6,044,924
31日至60日	1,242,551	548,226
61日至90日	255,180	633,165
91日至180日	625,698	617,601
181日至1年	256,775	26,188
超過1年	149,906	91,880
	<u>6,852,174</u>	<u>7,961,984</u>

15 其他應收款項、按金及預付款項

	於二零二五年 三月三十一日 新元 (未經審核)	於二零二四年 九月三十日 新元 (經審核)
雜項債務	325,570	499,366
預付款項及墊款	531,093	435,584
按金	<u>1,962,058</u>	<u>1,513,892</u>
	2,818,721	2,448,842
減：預期信貸虧損撥備	<u>(59,391)</u>	<u>(14,414)</u>
	<u>2,759,330</u>	<u>2,434,428</u>

16 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：

	於二零二五年 三月三十一日 新元 (未經審核)	於二零二四年 九月三十日 新元 (經審核)
合約資產，扣除虧損撥備	20,845,505	23,781,688
合約負債	<u>(6,256,588)</u>	<u>(3,899,299)</u>
	<u>14,588,917</u>	<u>19,882,389</u>

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。

本集團的合約資產分析如下：

	於二零二五年 三月三十一日 新元 (未經審核)	於二零二四年 九月三十日 新元 (經審核)
建築合約 – 即期：		
應收保留金	7,992,222	7,059,870
其他*	<u>12,871,291</u>	<u>16,739,826</u>
	20,863,513	23,799,696
減：預期信貸虧損撥備	<u>(18,008)</u>	<u>(18,008)</u>
	<u>20,845,505</u>	<u>23,781,688</u>

* 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。

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。

	於二零二五年 三月三十一日 新元 (未經審核)	於二零二四年 九月三十日 新元 (經審核)
建築合約 – 即期	<u>6,256,588</u>	<u>3,899,299</u>

17 貿易及其他應付款項

	於二零二五年 三月三十一日 新元 (未經審核)	於二零二四年 九月三十日 新元 (經審核)
貿易應付款項	5,354,493	7,067,901
貿易應計款項	4,432,483	6,751,083
應付保留金*	<u>4,009,662</u>	<u>3,633,979</u>
	<u>13,796,638</u>	<u>17,452,963</u>
薪金及應付中央公積金	663,079	1,006,944
按金	106,400	119,200
應付雜項費用	83,139	254,897
應付商品及服務稅	217,090	601,901
應計開支	<u>157,062</u>	<u>572,655</u>
	<u>1,226,770</u>	<u>2,555,597</u>
	<u>15,023,408</u>	<u>20,008,560</u>

* 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，故分類為即期。

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：

	於二零二五年 三月三十一日 新元 (未經審核)	於二零二四年 九月三十日 新元 (經審核)
30日內	2,632,359	2,775,586
31日至60日	1,324,331	1,777,400
61日至90日	811,394	1,070,868
超過90日	586,409	1,444,047
	<u>5,354,493</u>	<u>7,067,901</u>

18 銀行透支／銀行借款／合營下持有之銀行借款

	於二零二五年 三月三十一日 新元 (未經審核)	於二零二四年 九月三十日 新元 (經審核)
銀行透支	4,043,025	4,479,752
銀行借款及合營下持有之銀行借款 – 有抵押及擔保	<u>8,564,493</u>	<u>11,854,026</u>
	<u>12,607,518</u>	<u>16,333,778</u>
到期日分析：		
一年內(呈列為流動負債的款項)	6,985,225	10,525,528
超過一年，但不超過五年	1,487,181	1,400,560
超過五年	4,135,112	4,407,690
呈列為非流動負債的款項	<u>5,622,293</u>	<u>5,808,250</u>
	<u>12,607,518</u>	<u>16,333,778</u>

	於二零二五年 三月三十一日 新元 (未經審核)	於二零二四年 九月三十日 新元 (經審核)
分析為：		
流動負債		
銀行透支	4,043,025	4,479,752
銀行借款	2,827,606	5,944,625
合營下持有之銀行借款	114,594	101,151
	<u>6,985,225</u>	<u>10,525,528</u>
非流動負債		
銀行借款	3,427,270	3,546,474
合營下持有之銀行借款	2,195,023	2,261,776
	<u>5,622,293</u>	<u>5,808,250</u>

19 租賃負債

	於二零二五年 三月三十一日 新元 (未經審核)	於二零二四年 九月三十日 新元 (經審核)
應付租賃負債：		
一年內	723,917	750,713
超過一年，但不超過五年	312,892	641,174
超過五年	810,779	838,924
非流動	1,123,671	1,480,098
租賃負債總額	<u>1,847,588</u>	<u>2,230,811</u>
最低租賃付款現值：		
流動	723,917	750,713
非流動	1,123,671	1,480,098
	<u>1,847,588</u>	<u>2,230,811</u>

本集團並無就租賃負債面臨重大流動資金風險。租賃負債受本集團庫務部門監控。應用到租賃負債的加權遞增借款利率介乎2.3%至4.2% (於二零二四年九月三十日：2.3%至5.1%)。

20 股本

	普通股數目	面值 港元	股本 港元
本公司法定股本：			
於二零二四年十月一日及			
二零二五年三月三十一日	<u>1,000,000,000</u>	<u>0.01</u>	<u>10,000,000</u>
	普通股數目	股本 港元	股本 新元
本公司已發行及繳足：			
於二零二四年十月一日及			
二零二五年三月三十一日	<u>480,000,000</u>	<u>4,800,000</u>	<u>847,680</u>

21 資本管理

本集團管理其資本，以確保能持續經營，並透過在債務與權益之間作出最佳平衡，為股東帶來最大回報。於整個報告期間內，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(包括合營下持有之借款)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)。

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。

22 關聯方交易

董事及其他主要管理人員薪酬

本集團董事及其他主要管理層成員的薪酬如下：

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二五年 新元 (未經審核)	二零二四年 新元 (未經審核)
董事		
薪金及津貼	–	402,000
董事袍金	65,095	61,878
中央公積金供款	–	23,769
	<u>65,095</u>	<u>487,647</u>
其他主要管理人員		
薪金及津貼	537,000	113,400
酌情花紅	18,900	–
中央公積金供款	43,900	17,000
	<u>599,800</u>	<u>130,400</u>

23 履約保證金

於二零二五年三月三十一日，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15,178,259新元(二零二四年九月三十日：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。

24 金融工具之公平值計量

金融資產及金融負債之公平值按以下方式釐定：

- (i) 具標準條款及條件且於活躍市場上買賣的金融資產及金融負債之公平值分別按市場所報買入價及賣出價釐定，及
- (ii) 其他金融資產及金融負債之公平值則按公認定價模型(例如使用可觀察／不可觀察輸入數據進行貼現現金流量分析)釐定。

本集團就釐定及披露金融工具之公平值使用以下層級：

- (i) 第一級公平值計量為使用活躍市場上相同資產及負債之報價(未經調整)所得出。
- (ii) 第二級公平值計量為使用第一級所覆蓋報價以外有關資產及負債可直接(即價格)或間接(即從價格得出)觀察的輸入數據所得出。
- (iii) 第三級公平值計量為使用並非根據可觀察市場數據(不可觀察輸入數據)之資產或負債輸入數據的估值方法所得出。

本集團之金融資產公平值定期按公平值計量。

金融資產	公平值		公平值 層級	估值方法及主要 輸入數據	重大不可 觀察輸入 數據
	於二零二五年 三月三十一日 新元 (未經審核)	於二零二四年 九月三十日 新元 (經審核)			
按公平值計量且其變動 計入損益之金融資產	1,294,106	1,282,430	第二級	保險公司所報贖回 價值	不適用

除上文所披露者外，董事認為於中期簡明綜合財務報表內按攤銷成本記賬之金融資產及金融負債賬面值與其公平值相若。

管理層討論及分析

業務回顧及前景

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

本集團所錄得總收益由截至二零二四年三月三十一日止六個月(「二四年財年上半年」)約23.6百萬新元增加約8.4百萬新元至截至二零二五年三月三十一日止六個月(「二五年財年上半年」)約32.0百萬新元。本集團的毛利於二五年財年上半年及二四年財年上半年均維持穩定於約2.8百萬新元。本集團的淨溢利由二四年財年上半年約0.3百萬新元增加約0.1百萬新元至二五年財年上半年約0.4百萬新元。

本集團二五年財年上半年的淨溢利較二四年財年上半年有所增加，主要由於以下各項的綜合影響：(i)其他收益增加淨額，乃由於匯兌收益及銷售廢料收益分別增加約0.3百萬新元及0.2百萬新元；(ii)其他收入減少約0.1百萬新元；及(iii)二五年財年上半年金融資產及合約資產的預期信貸虧損撥備較二四年財年上半年淨增加約0.2百萬新元。

經參考貿易與工業部(「貿工部」)最近於二零二五年五月二十二日發佈的新聞稿，新加坡經濟於二零二五年第一季同比增長3.9%，與上一季所錄得增長5.0%相比有所放緩。

建築業延續上一季的4.4%增長，於第一季同比增長5.5%。該季度的增長乃基於公營界別及私營界別建築產量增長。按環比經季節性調整基準計算，此界別於第一季度的產量收縮1.6%，與上一季度的0.3%增長相反。

根據建設局(「**建設局**」)於二零二五年一月二十三日的媒體發佈，建設局預測二零二五年的建築需求總量(即將予批出的建築合約價值)的名義價值將介乎470億新元至530億新元。按實質價值計算，預測二零二五年的需求將介乎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，建設局預期建築需求總量於二零二六年至二零二九年將平均達致每年介乎390億新元至460億新元。強勁的需求主要來自多項大型開發工程合約的預期批出，例如樟宜機場5號航站樓、濱海灣金沙綜合度假村擴建，以及公營房屋發展與升級工程。其他促成因素包括高規格工業樓宇、教育發展項目、醫療設施、湯申東海岸線延長線及跨島線的機械及工程合約，以及兀蘭火車關卡延長及大士港的基礎設施工程。

儘管預測中期建築需求將保持穩健，但項目的時間表及分期仍可能發生變化，尤其是由於全球經濟氣候不明朗所產生的潛在不可預見風險。

本集團將透過提升生產力、增強技術能力、財務管理及提升工作團隊技能，繼續專注加強核心專長的業務策略。本集團相信此舉將會加強我們的競爭力及迎合不斷變化的市場需求的能力。

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)(「**建築服務**」)；及(ii)物業投資業務。

本集團的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總收益明細：

	截至三月三十一日止六個月			
	二零二五年		二零二四年	
	收益 千新元 (未經審核)	佔總收益 百分比	收益 千新元 (未經審核)	佔總收益 百分比
建築服務				
— 土木工程	31,523	98.6	21,283	90.1
— 樓宇建築工程	8	—*	61	0.2
— 其他配套服務	147	0.5	2,000	8.5
	31,678	99.1	23,344	98.8
物業投資	278	0.9	282	1.2
總收益	31,956	100	23,626	100.0

* 百分比低於0.1%。

本集團的收益由二四年財年上半年約23.6百萬新元增加約8.4百萬新元或約35.6%至二五年財年上半年約32.0百萬新元。該收益增加乃主要由於土木工程收益增加約10.2百萬新元，乃主要由於本集團二五年財年上半年的土木工程進展及需求與二四年財年上半年相比有所改善。

該增加被其他配套服務收益減少約1.9百萬新元(主要由於二四年財年上半年就拆卸船廠的打撈工程確認一次性收益)所部分抵銷。

物業投資的收益於二五年財年上半年及二四年財年上半年分別維持穩定於約0.3百萬新元。

服務成本

本集團的服務成本由二四年財年上半年約20.9百萬新元增加約8.2百萬新元或約39.2%至二五年財年上半年約29.1百萬新元。服務成本增加大致與收益增加一致。

毛利及毛利率

本集團的毛利於二五年財年上半年及二四年財年上半年均維持穩定於約2.8百萬新元。本集團的毛利率由二四年財年上半年約11.7%減少2.8個百分點至二五年財年上半年約8.9%。毛利率減少乃主要由於其他配套服務於二五年財年上半年貢獻的毛利與二四年財年上半年相比減少，並被因管理成本改善所致的本集團進行中建築項目毛利率增加所部分抵銷。

其他收入

本集團的其他收入由二四年財年上半年約0.2百萬新元減少約0.1百萬新元至二五年財年上半年約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0.1百萬新元。

其他收益及虧損

本集團的其他收益及虧損由二四年財年上半年約0.1百萬新元增加約0.4百萬新元至二五年財年上半年約0.5百萬新元。其他收益及虧損增加乃主要由於(i)匯兌收益淨額增加約0.3百萬新元；及(ii)銷售廢料收益淨額增加約0.2百萬新元，被出售物業、廠房及設備收益淨額減少約0.1百萬新元所部分抵銷。

行政開支

本集團的行政開支於二五年財年上半年及二四年財年上半年均維持相對穩定於約2.6百萬新元。

計提／撥回金融資產及合約資產的預期信貸虧損撥備，淨額

本集團於二五年財年上半年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45,000新元，而二四年財年上半年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161,000新元。該差額乃主要由於預期信貸虧損評估導致就其他應收款項的減值虧損計提額外撥備所致。

融資成本

本集團的融資成本由二四年財年上半年約0.5百萬新元減少約0.1百萬新元至二五年財年上半年約0.4百萬新元。該減少乃主要由於銀行借款(包括於合營下持有)於二五年財年上半年減少所致。

分佔合營企業業績

本集團於二五年財年上半年及二四年財年上半年所分佔合營企業業績維持穩定，分別約為虧損900新元及700新元。

所得稅

由於本集團於二五年財年上半年及二四年財年上半年概無產生應課稅溢利，因此並無作出所得稅撥備。

期內溢利

因上文所述因素，本集團的期內淨溢利由二四年財年上半年約0.3百萬新元增加約0.1百萬新元至二五年財年上半年約0.4百萬新元。

中期股息

董事會議決不就二五年財年上半年宣派中期股息(二四年財年上半年：零新元)。

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。

本集團透過現金及現金等價物、借款以及股份發售所得款項淨額為其營運資金、資本開支及其他流動資金需求撥付資金。本集團管理層定期檢討資本結構。

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

於二零二五年三月三十一日，本集團擁有銀行結餘及現金約4.6百萬新元，相比於二零二四年九月三十日約6.1百萬新元。於二零二五年三月三十一日，本集團有銀行透支、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14.5百萬新元，相比於二零二四年九月三十日約18.6百萬新元。

於二零二五年三月三十一日，本集團約4.0百萬新元（於二零二四年九月三十日：約4.5百萬新元）的銀行透支乃以新元計值並按固定利率計息。於二零二五年三月三十一日，本集團約2.6百萬新元（於二零二四年九月三十日：約5.7百萬新元）的銀行借款（包括合營下持有之銀行借款）乃以新元計值並按固定利率計息。

資產負債比率

資產負債比率乃按期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，並以百分比表示。於二零二五年三月三十一日，本集團的資產負債比率約為52.4%，相比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本集團於二零二五年三月三十一日的銀行借款（包括在合營下持有的銀行借款）減少所致。

集團資產抵押

於二零二五年三月三十一日，本集團已質押(i)約0.5百萬新元(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6.2百萬新元(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11.5百萬新元(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相關銀行，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財務管理方法，因此整個期間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，於二零二五年三月三十一日，本集團擁有以港元計值的若干銀行結餘約3.5百萬新元，令本集團面臨外匯風險。本集團並無外匯對沖政策。然而，本集團會通過密切監察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。

附屬公司及聯屬公司或合營企業的重大收購及出售事項

於二五年財年上半年，本集團並無有關附屬公司及聯屬公司或合營企業的重大收購或出售事項。

持有的重大投資

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	土地租賃 總年期	於二零二五年三月三十一日			於二零二四年九月三十日		
			投資成本 (新元)	公平值 (新元) (未經審核)	佔本集團 總資產的 百分比	投資成本 (新元)	公平值 (新元) (經審核)	佔本集團 總資產的 百分比
21 Tob Guan Road East #01-10, Singapore 608609	商業	60年(自一九九七年 十二月一日起)	992,640	1,650,000	2.6%	992,640	1,650,000	2.4%
21 Toh Guan Road East #01-11, Singapore 608609	商業	60年(自一九九七年 十二月一日起)	1,667,700	1,650,000	2.6%	1,667,700	1,650,000	2.4%
45 Hillview Avenue #01-05, Singapore 669613	住宅	999年(自一八八三年 五月十九日起)	1,334,600	2,480,000	3.9%	1,334,600	2,480,000	3.6%
45 Hillview Avenue #01-06, Singapore 669613	住宅	999年(自一八八三年 五月十九日起)	1,334,600	2,470,000	3.9%	1,334,600	2,470,000	3.5%
11 Kang Choo Bin Road #01-01, Singapore 548315	住宅	999年(自一八八三年 二月十九日起)	1,264,075	1,440,000	2.3%	1,264,075	1,440,000	2.1%
11 Kang Choo Bin Road #01-03, Singapore 548315	住宅	999年(自一八八三年 二月十九日起)	1,529,979	1,770,000	2.8%	1,529,979	1,770,000	2.5%
總計			<u>8,123,594</u>	<u>11,460,000</u>	<u>18.1%</u>	<u>8,123,594</u>	<u>11,460,000</u>	<u>16.5%</u>

於合營下持有之投資物業

下表載列於所示日期的投資成本、公平值及相對本集團總資產的規模：

重大投資	用途	土地租賃 總年期	本集團之 擁有權益 比例	於／截至二零二五年三月三十一日 止六個月			於／截至二零二四年九月三十日 止年度		
				本集團應佔 的投資成本	本集團應佔 的公平值	佔本集團總 資產的 百分比	本集團應佔 的投資成本	本集團應佔 的公平值	佔本集團總 資產的百分 比
				(新元) (未經審核)	(新元) (未經審核)		(新元) (未經審核)	(新元) (經審核)	
114 Lavender Street, #01-68 CT Hub 2, Singapore 338729 (附註(i))	商業	63年 (自二零一二年 一月十二日起)	50%	<u>4,985,271</u>	<u>4,250,000</u>	<u>6.7</u>	<u>4,985,271</u>	<u>4,250,000</u>	<u>6.1</u>
總計				<u>4,985,271</u>	<u>4,250,000</u>	<u>6.7</u>	<u>4,985,271</u>	<u>4,250,000</u>	<u>6.1</u>

附註：

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

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

本集團的策略是不斷建立能夠對本集團整體業務增設另一種穩定和經常性的收益來源的投資物業組合，以及多元化建造業發生任何潛在變化的風險，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)識別未來具有增值潛力的投資物業；及(ii)持續評估現有投資組合，以及銷售或替換表現不佳的投資物業，鞏固其物業投資業務。

除本公告所披露者外，於二零二五年三月三十一日，本集團並無持有其他重大投資。

有關重大投資或資本資產的未來計劃

於二零二五年三月三十一日，本集團並無有關重大投資及資本資產的任何未來計劃。

僱員及薪酬政策

於二零二五年三月三十一日，本集團共僱有191名僱員(於二零二四年三月三十一日：182名僱員)，不包括董事。二五年財年上半年的員工成本總額約為4.4百萬新元(二四年財年上半年：約3.8百萬新元)，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，本集團僱員的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質及經驗)。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計及本集團的經營業績、市場競爭力、個人表現及績效，並經董事會批准。

履約保證金

於二零二五年三月三十一日，本集團擁有約15.2百萬新元(於二零二四年九月三十日：約14.1百萬新元)的履約保證金。有關履約保證金乃由銀行及保險公司以本集團客戶為受益人作出，作為妥為履行及遵守本集團於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

於二五年財年上半年，本集團購置物業、廠房及設備項目約26,000新元(二四年財年上半年：約1.4百萬新元)。

於二零二五年三月三十一日，本集團並無重大資本承擔(於二零二四年九月三十日：無)。

報告期後事項

除本公告內所披露者外，本集團於二零二五年三月三十一日後及直至本公告日期並無進行重大期後事項。

企業管治

於二五年財年上半年，本公司已遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C1第二部分所載之企業管治守則之守則條文。

購股權計劃

本公司於二零一九年八月二十三日採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃之主要條款概述於招股章程附錄五。購股權計劃之目的，是為吸引及挽留本集團優秀人才、為本集團的僱員(全職及兼職)、董事、諮詢師、顧問、分銷商、承建商、供應商、代理、客戶、業務合夥人或服務供應商提供額外獎勵，以及促進本集團業務之成功。自二零一九年八月二十三日採納以來及於二五年財年上半年，概無購股權根據購股權計劃獲授出、同意授出、行使、註銷、沒收或失效，且於二零二五年三月三十一日並無尚未行使購股權。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於二五年財年上半年，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。

審核委員會

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)已審閱本集團二五年財年上半年之未經審核簡明綜合中期業績，並與本公司管理層討論本集團所採納之會計原則及常規。審核委員會認為，編製有關業績符合適用會計準則及規定以及上市規則，且已作出充分披露。

刊發中期業績公告及中期報告

本中期業績公告於本公司網站(www.singtec.com.sg)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊登。本公司截至二零二五年三月三十一日止六個月之中期報告將適時刊載於上述網站並供本公司股東查閱。

承董事會命
中國新零售供應鏈集團有限公司
主席兼執行董事
何志康

香港，二零二五年五月三十日

於本公告日期，董事會包括兩名執行董事何志康先生及張天德先生；一名非執行董事羅嘉榮先生；及三名獨立非執行董事李濤先生、譚德機先生及陳雲霞女士。