

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

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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3928)

截至二零二六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」)截至二零二六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」)，連同截至二零二五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
截至二零二六年三月三十一日止六個月

	附註	截至三月三十一日止六個月	
		二零二六年 新元 (未經審核)	二零二五年 新元 (未經審核)
收益			
服務	4	14,951,462	31,678,591
租金	4	225,130	277,528
銷售商品及服務	4	1,119,893	—
		<hr/>	<hr/>
總收益		16,296,485	31,956,119
銷售成本		(15,514,600)	(29,116,517)
		<hr/>	<hr/>
毛利		781,885	2,839,602
其他收入	5	76,925	102,767
其他收益及虧損	6	246,779	510,040
行政開支		(4,787,293)	(2,631,776)
計提金融資產及合約資產之 預期信貸虧損撥備，淨額		(285,656)	(44,977)
銷售開支		(1,376,110)	—
融資成本	7	(220,269)	(361,629)
分佔合營企業業績		(819)	(898)
		<hr/>	<hr/>
除稅前(虧損)/溢利	8	(5,564,558)	413,129
所得稅	9	(4,430)	—
		<hr/>	<hr/>
期內(虧損)/溢利		<u>(5,568,988)</u>	<u>413,129</u>

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	新元	新元
	(未經審核)	(未經審核)
期內其他全面開支		
可於其後重新分類至損益之項目：		
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>(57,526)</u>	<u>—</u>
期內其他全面開支	<u>(57,526)</u>	<u>—</u>
期內全面(開支)／收益總額	<u>(5,626,514)</u>	<u>413,129</u>
本公司擁有人應佔期內(虧損)／溢利	<u>(5,568,988)</u>	<u>413,129</u>
本公司擁有人應佔全面(開支)／收益總額	<u>(5,626,514)</u>	<u>413,129</u>
每股基本及攤薄(虧損)／盈利(新分)	11 <u>(1.15)</u>	<u>0.09</u>

中期簡明綜合財務狀況表
於二零二六年三月三十一日

	附註	二零二六年 三月三十一日 新元 (未經審核)	二零二五年 九月三十日 新元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	9,557,757	9,867,438
無形資產	13	341,790	—
投資物業	14	12,000,000	12,000,000
合營下持有之投資物業	14	—	4,300,000
於合營企業的權益		6,331	7,150
按公平值計量且其變動計入損益之 金融資產	27	1,317,454	1,306,452
收購預付款項	17	543,164	—
已抵押銀行存款		315,354	315,354
		24,081,850	27,796,394
流動資產			
貿易應收款項	15	3,554,277	5,876,335
存貨	16	1,856,794	—
其他應收款項、按金及預付款項	17	7,218,660	2,469,269
合約資產	18	19,073,845	19,973,520
銀行存款		198,943	198,489
銀行結餘及現金		15,937,357	3,056,075
		47,839,876	31,573,688
流動負債			
貿易及其他應付款項	19	14,857,411	16,025,850
合約負債	18	1,796,761	1,426,947
銀行透支	20	4,544,265	4,890,891
銀行借款	20	2,963,090	3,726,095
合營下持有之銀行借款	20	—	116,513
租賃負債	21	148,669	478,786
		24,310,196	26,665,082

		二零二六年 三月三十一日 新元 (未經審核)	二零二五年 九月三十日 新元 (經審核)
流動資產淨值		<u>23,529,680</u>	<u>4,908,606</u>
資產總值減流動負債		<u>47,611,530</u>	<u>32,705,000</u>
非流動負債			
銀行借款	20	3,156,267	3,272,150
合營下持有之銀行借款	20	—	2,137,599
租賃負債	21	974,997	1,001,311
		<u>4,131,264</u>	<u>6,411,060</u>
資產淨值		<u><u>43,480,266</u></u>	<u><u>26,293,940</u></u>
資本及儲備			
股本	22	873,536	847,680
儲備		<u>42,606,730</u>	<u>25,446,260</u>
		<u><u>43,480,266</u></u>	<u><u>26,293,940</u></u>

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二六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(「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。其總部及香港主要營業地點為香港上環永樂街77號Ovest 18樓，於新加坡的主要營業地點則為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。

於二零二五年十二月十五日，本公司完成收購上海米塔集集團，並進軍潮流玩具行業。該中國實體的主要營業地點為上海市普陀區雲嶺東路89號2、3、21及22樓。

本公司為投資控股公司，於報告期內，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以及於中國主要從事商品銷售及營銷、策劃等服務業務。

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。截至二零二六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二零二五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

截至二零二六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二零二五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二零二五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：

國際會計準則第21號(修訂本)

缺乏可轉換性

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

收益指本集團自外部客戶已收及應收款項的公平值。其主要包括三類：第一，來自提供建築服務(包括土木工程、樓宇建築工程及其他配套服務)的收入；第二，來自投資物業及合作經營持有的投資物業的租金收入；及第三，來自商品銷售及營銷、策劃等服務所得收益。

(i) 來自客戶合約的收益分拆

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	新元	新元
	(未經審核)	(未經審核)
服務類別		
建築服務		
– 土木工程	14,540,433	31,523,136
– 樓宇建築工程	—	8,382
– 其他配套服務	411,029	147,073
來自客戶合約的收益	<u>14,951,462</u>	<u>31,678,591</u>
來自物業投資的租金	<u>225,130</u>	<u>277,528</u>
來自銷售商品及服務的收益	<u>1,119,893</u>	<u>—</u>
分部收益(附註4(iii))	<u><u>16,296,485</u></u>	<u><u>31,956,119</u></u>
確認收益時間		
隨時間	<u><u>14,951,462</u></u>	<u><u>31,678,591</u></u>
客戶類別		
公司	14,934,026	30,457,123
政府	17,436	1,221,468
	<u><u>14,951,462</u></u>	<u><u>31,678,591</u></u>

(ii) 客戶合約履約責任

本集團隨時間從提供建築服務以及商品銷售及營銷、策劃等服務產生收益。

(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)。本集團擁有以下三個經營分部：

- 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。
- 銷售商品及服務：通過線上及線下渠道銷售潮流玩具及收藏品，以及產品營銷及策劃等服務。

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二六年 新元 (未經審核)	二零二五年 新元 (未經審核)
分部收益		
建築服務	14,951,462	31,678,591
物業投資	225,130	277,528
銷售商品及服務	1,119,893	—
	<u>16,296,485</u>	<u>31,956,119</u>
分部業績		
建築服務	154,529	2,632,500
物業投資	163,924	207,102
銷售商品及服務	463,432	—
	<u>781,885</u>	<u>2,839,602</u>
未分配：		
其他收入	76,925	102,767
其他收益及虧損	246,779	510,040
行政開支	(4,787,293)	(2,631,776)
(計提)／撥回金融資產及合約資產之預期信貸 虧損撥備，淨額	(285,656)	(44,977)
銷售開支	(1,376,110)	—
融資成本	(220,269)	(361,629)
分佔合營企業業績	(819)	(898)
	<u>(5,564,558)</u>	<u>413,129</u>
除稅前(虧損)／溢利		

(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	
	二零二六年 新元 (未經審核)	二零二五年 新元 (未經審核)
客戶I**	3,322,758	不適用*
客戶II**	2,082,560	不適用*
客戶III**	2,881,230	6,030,641
客戶IV**	不適用*	4,696,036
客戶V**	不適用*	6,454,272
客戶VI**	不適用*	3,708,905

* 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。本集團於截至二零二六年三月三十一日止六個月的收益佔本集團總收益之93.1%(截至二零二五年三月三十一日止六個月：100%)。本集團的非流動資產大部分位於新加坡。

5 其他收入

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二六年 新元 (未經審核)	二零二五年 新元 (未經審核)
政府補貼(附註)	30,921	12,049
租賃設備之租金收入	13,500	71,962
銀行存款利息收入	1,527	3,944
雜項收入	30,977	14,812
	<u>76,925</u>	<u>102,767</u>

附註：截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止六個月，政府補貼主要指新加坡就業信貸計劃。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	
	二零二六年 新元 (未經審核)	二零二五年 新元 (未經審核)
出售物業、廠房及設備淨收益	15,936	20,844
出售合營下持有之投資物業之收益淨額(附註14)	100,000	—
銷售廢料收益	90,382	166,242
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	11,002	11,676
匯兌淨收益	9,323	311,278
撥回應付款項	20,136	—
	<u>246,779</u>	<u>510,040</u>

7 融資成本

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二六年 新元 (未經審核)	二零二五年 新元 (未經審核)
以下項目之利息：		
– 銀行借款及透支	205,287	337,958
– 租賃負債	14,982	23,671
	<u>220,269</u>	<u>361,629</u>

8 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利乃經扣除以下項目得出：

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	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	398,388	609,250
– 確認為行政開支	503,987	539,585
– 確認為銷售開支	13,239	—
	<u>915,614</u>	<u>1,148,835</u>
董事酬金	273,545	65,095
其他員工成本：		
– 薪金及其他福利	5,389,534	3,538,163
– 退休福利計劃供款	230,779	230,339
– 外籍工人徵費及技能開發徵費	597,647	581,515
	<u>6,491,505</u>	<u>4,415,112</u>
總員工成本(包括董事酬金)：		
– 確認為服務成本	2,743,302	2,914,201
– 確認為行政開支	3,443,676	1,500,911
– 確認為銷售開支	304,527	—
	<u>6,491,505</u>	<u>4,415,112</u>
短期租賃相關開支	61,109	475
確認為服務成本的材料成本	3,749,155	5,216,616
確認為服務成本的分包費用	3,320,534	15,847,512

9 所得稅

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	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)	—	—
– 中國企業所得稅	4,430	—
	<u>4,430</u>	<u>—</u>

附註：由於本集團於二零二六年及二零二五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二零二六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(虧損)/盈利

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二六年 (未經審核)	二零二五年 (未經審核)
本公司擁有人應佔期內(虧損)/溢利(新元)	(5,568,988)	413,129
已發行普通股的加權平均數	483,076,923	480,000,000
每股基本及攤薄(虧損)/盈利(新分)	<u>(1.15)</u>	<u>0.09</u>

截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止六個月的每股基本(虧損)/盈利乃基於本公司擁有人應佔期內(虧損)/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二零二六年及二零二五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及 二零二五年十月一日	9,673,870	2,744,949	5,479,936	8,603,501	496,655	112,236	1,344,488	28,455,635
添置	—	—	402,388	—	64,472	—	156,762	623,622
出售／撇銷	—	—	(105,000)	(64,300)	(15,300)	—	—	(184,600)
匯兌調整	—	—	—	—	1,210	—	3,061	4,271
於二零二六年三月三十一日	9,673,870	2,744,949	5,777,324	8,539,201	547,037	112,236	1,504,311	28,898,928
累計折舊：								
於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
年內支出	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及 二零二五年十月一日	2,615,078	2,325,332	5,306,225	6,434,553	450,285	112,236	1,344,488	18,588,197
期內支出	168,227	325,498	51,555	346,834	10,227	—	13,273	915,614
出售／撇銷	—	—	(105,000)	(42,633)	(15,300)	—	—	(162,933)
匯兌調整	—	—	—	—	34	—	259	293
於二零二六年三月三十一日	2,783,305	2,650,830	5,252,780	6,738,754	445,246	112,236	1,358,020	19,341,171
賬面值：								
於二零二五年九月三十日 (經審核)	<u>7,058,792</u>	<u>419,617</u>	<u>173,711</u>	<u>2,168,948</u>	<u>46,370</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,867,438</u>
於二零二六年三月三十一日 (未經審核)	<u>6,890,565</u>	<u>94,119</u>	<u>524,544</u>	<u>1,800,447</u>	<u>101,791</u>	<u>—</u>	<u>146,291</u>	<u>9,557,757</u>

使用權資產賬面值(計入物業、廠房及設備)列載如下：

	於二零二六年 三月三十一日 新元 (未經審核)	於二零二五年 九月三十日 新元 (經審核)
使用權資產		
租賃土地	960,945	990,212
宿舍	94,119	419,617
	<u>1,055,064</u>	<u>1,409,829</u>

於二零二六年三月三十一日，賬面值合共為5,929,620新元(於二零二五年九月三十日：6,068,580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 無形資產

	軟件 新元	商標 新元	知識產權 新元	總計 新元
成本：				
於二零二五年九月三十日 及二零二五年十月一日	—	—	—	—
添置	42,153	31,802	236,284	310,239
收購附屬公司所取得	26,051	—	—	26,051
出售／撤銷	—	—	—	—
匯兌調整	1,332	621	4,614	6,567
於二零二六年三月三十一日	69,536	32,423	240,898	342,857
累計折舊：				
於二零二五年九月三十日 及二零二五年十月一日	—	—	—	—
期內支出	883	—	163	1,046
出售／撤銷	—	—	—	—
匯兌調整	17	—	4	21
於二零二六年三月三十一日	900	—	167	1,067
賬面值：				
於二零二五年九月三十日 (經審核)	—	—	—	—
於二零二六年三月三十一日 (未經審核)	68,636	32,423	240,731	341,790

14 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		
於二零二四年九月三十日(經審核)	11,460,000	4,250,000
於損益確認的公平值增加淨額	540,000	50,000
於二零二五年九月三十日(經審核)	12,000,000	4,300,000
期內出售(附註)	—	(4,300,000)
於損益確認的公平值變動淨額	—	—
	<u>12,000,000</u>	<u>—</u>
於二零二六年三月三十一日(未經審核)	<u>12,000,000</u>	<u>—</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.於二零二五年九月三十日進行，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，於二零二五年九月三十日估值所使用主要輸入數據及假設於二零二六年三月三十一日維持適用及合理。

附註：於二零二五年十二月三十日，本集團就出售其合營下持有之投資物業錄得收益約100,000新元，乃經參考本集團應佔出售所得款項總額約4.4百萬新元減估計賬面值約4.3百萬新元後計算得出。經扣除銷售佣金後，收益淨額約為34,000新元。

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。

	於二零二六年 三月三十一日 新元 (未經審核)	於二零二五年 九月三十日 新元 (經審核)
投資物業		
21 Toh Guan Road East #01-10, Singapore 608609	1,800,000	1,800,000
21 Toh Guan Road East #01-11, Singapore 608609	1,800,000	1,800,000
45 Hillview Avenue #01-05, Singapore 669613	2,500,000	2,500,000
45 Hillview Avenue #01-06, Singapore 669613	2,500,000	2,500,000
11 Kang Choo Bin Road #01-01, Singapore 548315	1,510,000	1,510,000
11 Kang Choo Bin Road #01-03, Singapore 548315	1,890,000	1,890,000
	<u>12,000,000</u>	<u>12,000,000</u>
合營下持有之投資物業		
114 Lavender Street, #01-68 CT Hub 2, Singapore 338729	—	8,600,000
本集團合營下持有之投資物業的權益的擁有權的比例	<u>—</u>	<u>8,600,000</u>
本集團分佔合營下持有之投資物業	<u>—</u>	<u>4,300,000</u>
本集團之投資物業已抵押予銀行，以獲取銀行融資(包括銀行借款)。		

15 貿易應收款項

	於二零二六年 三月三十一日 新元 (未經審核)	於二零二五年 九月三十日 新元 (經審核)
貿易應收款項	4,941,704	7,059,238
減：預期信貸虧損撥備	(1,387,427)	(1,182,903)
	<u>3,554,277</u>	<u>5,876,335</u>

本集團授予客戶的信貸期一般為發票日期起30至35日(於二零二五年九月三十日：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：

	於二零二六年 三月三十一日 新元 (未經審核)	於二零二五年 九月三十日 新元 (經審核)
30日內	2,975,499	4,306,867
31日至60日	563,741	1,459,580
61日至90日	13,709	8,465
91日至180日	854	48,258
181日至1年	474	53,165
超過1年	—	—
	<u>3,554,277</u>	<u>5,876,335</u>

16 存貨

	於二零二六年 三月三十一日 新元 (未經審核)	於二零二五年 九月三十日 新元 (經審核)
商品	<u>1,856,794</u>	<u>—</u>

存貨以成本與可變現淨值之間的較低者列賬。成本乃使用加權平均法釐定。

17 其他應收款項、按金及預付款項

	於二零二六年 三月三十一日 新元 (未經審核)	於二零二五年 九月三十日 新元 (經審核)
雜項債務	1,702,054	281,206
預付款項及墊款	3,988,080	297,131
收購預付款項	543,164	—
其他應收稅項	116,301	82,367
按金	1,611,533	1,997,998
	<u>7,961,132</u>	<u>2,658,702</u>
減：預期信貸虧損撥備	(199,308)	(189,433)
	<u>7,761,824</u>	<u>2,469,269</u>
分析為：		
流動	7,218,660	2,469,269
非流動	543,164	—

18 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：

	於二零二六年 三月三十一日 新元 (未經審核)	於二零二五年 九月三十日 新元 (經審核)
合約資產，扣除虧損撥備	19,073,845	19,973,520
合約負債	(1,796,761)	(1,426,947)
	<u>17,277,084</u>	<u>18,546,573</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：

	於二零二六年 三月三十一日 新元 (未經審核)	於二零二五年 九月三十日 新元 (經審核)
建築合約 – 即期：		
應收保留金	7,360,506	8,225,925
其他*	<u>11,789,610</u>	<u>11,752,609</u>
	19,150,116	19,978,534
減：預期信貸虧損撥備	<u>(76,271)</u>	<u>(5,014)</u>
	<u>19,073,845</u>	<u>19,973,520</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。

	於二零二六年 三月三十一日 新元 (未經審核)	於二零二五年 九月三十日 新元 (經審核)
建築合約 – 即期	<u>1,796,761</u>	<u>1,426,947</u>

19 貿易及其他應付款項

	於二零二六年 三月三十一日 新元 (未經審核)	於二零二五年 九月三十日 新元 (經審核)
貿易應付款項	6,402,504	6,923,479
貿易應計款項	2,476,084	4,149,033
應付保留金*	2,941,615	3,217,797
	<u>11,820,203</u>	<u>14,290,309</u>
薪金及應付退休福利	1,234,733	1,243,651
按金	54,200	111,100
雜項費用	1,370,015	135,937
其他應付稅項	118,718	—
應計開支	259,542	244,853
	<u>3,037,208</u>	<u>1,735,541</u>
	<u>14,857,411</u>	<u>16,025,850</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：

	於二零二六年 三月三十一日 新元 (未經審核)	於二零二五年 九月三十日 新元 (經審核)
30日內	2,370,004	2,523,921
31日至60日	1,859,649	3,176,005
61日至90日	942,133	683,545
超過90日	1,230,718	540,008
	<u>6,402,504</u>	<u>6,923,479</u>

20 銀行透支／銀行借款／合營下持有之銀行借款

	於二零二六年 三月三十一日 新元 (未經審核)	於二零二五年 九月三十日 新元 (經審核)
銀行透支	4,544,265	4,890,891
銀行借款及合營下持有之銀行借款 – 有抵押及擔保	<u>6,119,357</u>	<u>9,252,357</u>
	<u>10,663,622</u>	<u>14,143,248</u>
到期日分析：		
一年內(呈列為流動負債的款項)	7,507,355	8,733,499
超過一年，但不超過五年	1,089,978	1,556,117
超過五年	2,066,289	3,853,632
呈列為非流動負債的款項	<u>3,156,267</u>	<u>5,409,749</u>
	<u>10,663,622</u>	<u>14,143,248</u>
分析為：		
流動負債		
銀行透支	4,544,265	4,890,891
銀行借款	2,963,090	3,726,095
合營下持有之銀行借款	—	116,513
	<u>7,507,355</u>	<u>8,733,499</u>
非流動負債		
銀行借款	3,156,267	3,272,150
合營下持有之銀行借款	—	2,137,599
	<u>3,156,267</u>	<u>5,409,749</u>

21 租賃負債

	於二零二六年 三月三十一日 新元 (未經審核)	於二零二五年 九月三十日 新元 (經審核)
應付租賃負債：		
一年內	148,669	478,786
超過一年，但不超過五年	221,472	218,997
超過五年	753,525	782,314
非流動	974,997	1,001,311
租賃負債總額	<u>1,123,666</u>	<u>1,480,097</u>
最低租賃付款現值：		
流動	148,669	478,786
非流動	974,997	1,001,311
	<u>1,123,666</u>	<u>1,480,097</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為2.3%（於二零二五年九月三十日：2.3%）。

22 股本

	普通股數目	面值 港元	股本 港元
本公司法定股本：			
於二零二五年十月一日及 二零二六年三月三十一日	<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：			
於二零二五年十月一日	480,000,000	4,800,000	847,680
根據配售發行股份(附註)	<u>16,000,000</u>	<u>160,000</u>	<u>25,856</u>
於二零二六年三月三十一日	<u>496,000,000</u>	<u>4,960,000</u>	<u>873,536</u>

附註：於二零二六年二月十日，配售代理與本公司訂立配售協議，據此，配售代理已有條件同意作為本公司之配售代理，按盡力基準促成配售最多16,000,000股配售股份予不少於六(6)名承配人(彼等及彼等之最終實益擁有人為獨立第三方)，配售價為每股配售股份8.88港元(「配售事項」)。配售事項已於二零二六年二月二十五日完成，且合共16,000,000股配售股份已成功配售予不少於六(6)名承配人。配售事項所得款項淨額(經扣除配售佣金及相關開支後)約為140.75百萬港元。有關配售事項之詳情已於日期為二零二六年二月十日及二零二六年二月二十五日之公告內披露。

23 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。

24. 收購附屬公司

已轉讓代價

於二零二五年十二月十五日，本集團收購上海米塔集文化發展有限公司及其附屬公司（「上海米塔集集團」）之100%股權，總代價約為人民幣1.5百萬元。上海米塔集主要從事潮流玩具的設計、開發及銷售，對本公司的初始投資承諾較低。該項收購為本集團帶來擴展其在中國快速增長的潮流玩具收藏品領域業務範圍的機會。

王振華先生（「王先生」）（本集團董事兼控股股東王凱莉女士（王女士）之父親）間接擁有賣方約50%權益，而賣方則擁有上海米塔集集團的100%權益。王女士為賣方及上海米塔集集團的法定代表人。因此，賣方及上海米塔集集團為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，米塔集股權轉讓協議構成本公司之關連交易。

	新元
現金	<u>275,974</u>

於收購日期所收購資產及所確認負債如下：

	新元
無形資產	26,051
存貨	318,566
貿易應收款項	5,023
其他應收款項、按金及預付款項	71,236
現金及銀行結餘	43,327
貿易及其他應付款項	<u>(188,229)</u>
	<u>275,974</u>

收購上海米塔集集團之現金流入淨額：

	新元
已付現金代價	275,974
減：已收購現金及現金等價物結餘	<u>(43,327)</u>
	<u>232,647</u>

收購對本集團業績之影響

中期期間之虧損包括因上海米塔集集團產生之額外業務所致之2,960,752新元。中期期間之收益包括上海米塔集集團產生之1,119,893新元。

倘收購於二零二五年十月一日完成，本集團期內之總收益將約為16,771,678新元，而期內虧損將約為5,675,975新元。備考資料僅作說明用途，未必為本集團倘於二零二五年十月一日完成收購而實際達致之收益及經營業績之指標，亦不擬作為對未來業績之預測。

25 關聯方交易

除綜合財務報表其他地方披露者外，本集團於期內與關聯方有以下重大交易：

(a) 與關聯方之交易及結餘

	截至 二零二六年 三月三十一日 止六個月 新元
向新城控股集團股份有限公司及其附屬公司(「新城集團」)銷售商品(附註(i))	61,968
向新城集團提供商務合作服務(附註(i))	164,929
由新城集團向本集團提供租賃及物業管理服務(附註(iii))	117,981
本集團就新城悅服務集團有限公司(「新城悅集團」)代本集團支付的公用事業開支向新城悅集團支付報銷(附註(ii))	2,621
	二零二六年 新元
應收新城集團款項	214,727
預付新城悅集團款項	1,132
應付中間控股公司款項	4,944

附註：

- (i) 於二零二六年三月二十七日，上海米塔集與新城控股訂立新城控股採購及商務合作框架協議，據此，根據其項下的條款，上海米塔集同意銷售及提供，且新城控股同意向上海米塔集採購產品並獲得相關服務及合作權益，自二零二六年三月二十七日起至二零二七年十二月三十一日止。根據上市規則第十四A章，採購及商務合作框架協議項下之交易構成持續關連交易。

- (ii) 王先生為新城悅的控股股東，因此，新城悅為王先生的聯繫人並為本集團及新城悅關連人士的聯繫人。於中期期間，新城悅集團代本集團支付若干公用事業開支。本集團其後向新城悅集團償付該等開支。報銷總額為2,621新元。
- (iii) 於二零二五年十二月十五日，上海米塔集與新城控股訂立租賃服務框架協議，據此，新城控股同意向上海米塔集提供租賃服務及物業管理服務，期限由協議有效日起至二零二七年十二月三十一日。根據上市規則第十四A章，租賃服務框架協議項下之交易構成持續關連交易。
- (iv) 期內，本集團與本公司一間直接控股公司萬疆資本有限公司訂立循環貸款融資。本集團根據該融資提取港幣20,000,000元，並已於期內悉數償還該金額。該融資為免息及無抵押，並已於期內悉數償還。

董事及其他主要管理人員薪酬

- (b) 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	
	二零二六年 新元 (未經審核)	二零二五年 新元 (未經審核)
董事		
薪金及津貼	161,201	—
董事袍金	109,878	65,095
退休福利計劃供款	2,466	—
	<u>273,545</u>	<u>65,095</u>
其他主要管理人員		
薪金及津貼	785,582	537,000
酌情花紅	5,800	18,900
退休福利計劃供款	45,230	43,900
	<u>836,612</u>	<u>599,800</u>

26 履約保證金

於二零二六年三月三十一日，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13,818,068新元(二零二五年九月三十日：12,321,766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。

27 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
	於二零二六年三月三十一日 新元 (未經審核)	於二零二五年九月三十日 新元 (經審核)			
按公平值計量且其變動計入損益之金融資產	1,317,454	1,306,452	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。

本集團於二零二五年十二月將一家中國公司納入其合併範圍，該公司主要從事潮流玩具銷售及營銷、策劃等服務業務。

本集團所錄得總收益由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32百萬新元減少約15.7百萬新元至截至二零二六年三月三十一日止六個月(「二六年財年上半年」)約16.3百萬新元。本集團的毛利由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」)的2.8百萬新元減少約2.0百萬新元至截至二零二六年三月三十一日止六個月(「二六年財年上半年」)的0.8百萬新元。

本集團於二六年財年上半年的純利較二五年財年上半年有所下降，主要歸因於以下因素：

- (i) 新加坡樓宇建築業務下的一項一次性碼頭拆除項目，因項目性質複雜而產生重大成本超支，導致該項目錄得虧損。去年承接的其他項目進入最後階段，施工進度放緩，導致期內收益下降。綜合而言，新加坡樓宇建築業務的毛利由上一報告期間的約2.63百萬新元下降至本期間的約0.32百萬新元。
- (ii) 本集團新投資於潮流玩具業務，其於二零二五年十二月開始貢獻收益。由於是該業務分部的首個年度，相關收益仍然有限。本公司專注於開發自有IP產品及打造米塔集(MIITAKI)品牌，以逐步擴展新業務分部。

潮流玩具業務尚處於早期發展階段。首先，其供應鏈仍在建立中，產品主要為外部採購。由於採購規模有限及行業供應鏈狀況，潮流玩具業務分部尚未實現獲得採購成本優勢所需的規模，導致採購成本相對較高，利潤空間受壓。其次，為支持初期業務發展，已在人才招聘及專業團隊建設方面進行大量投資。行業專業人才的激烈競爭使勞工成本維持在較高水平，對盈利能力構成短期壓力。第三，本公司積極進行市場開拓、渠道擴展及多元化業務試驗佈局，以抓住市場機遇。相關的前期經營開支已經產生，而相應的規模經濟效益尚未完全實現，進一步影響了短期的整體盈利表現。

根據新加坡建設局(「建設局」)於二零二六年一月二十二日的媒體發佈，新加坡的建築需求總量的名義價值預計於二零二六年將維持穩定於470億新元至530億新元，與二零二五年錄得的初步實際金額505億新元大致相符。中期內，建設局預期年度建築需求於二零二七年至二零三零年將平均介乎390億新元至460億新元，需求將由重大發展項目支撐，包括樟宜機場5號航站樓、濱海灣金沙綜合度假村擴建工程、新登加綜合與社區醫院、地鐵延伸工程及新加坡建屋發展局的預購組屋計劃。在此背景下，本集團仍然處於有利位置，可投標並取得土木工程及基建合約。

儘管需求前景樂觀，本集團注意到建築需求面臨若干阻力。持續的美以伊衝突擾亂了全球能源供應鏈，對建築材料成本構成上行壓力，並加劇了項目延誤的風險。建設局同樣提醒，由於不可預見的全球經濟風險，項目進度整體仍可能發生變化，且隨著樟宜機場5號航站樓等一次性大型項目竣工，中期需求可能放緩，可能回歸至新冠疫情前水平。

鑑於當前市況，本集團將繼續利用其核心土木工程能力，在強勁的公共部門基建開支週期中穩步擴大其投標管線。同時，本集團將實行審慎的成本管理，並在項目選擇及合約定價方面保持嚴謹，以應對地緣政治環境帶來的當前成本壓力。

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**」)；(ii)物業投資業務；(iii)銷售商品及服務。

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。本集團的潮流玩具業務主要透過線上及線下渠道銷售商品以及提供服務產生收益。

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			
	二零二六年		二零二五年	
	收益	佔總收益	收益	佔總收益
	千新元	百分比	千新元	百分比
	(未經審核)		(未經審核)	
建築服務				
— 土木工程	14,540	89.2	31,523	98.6
— 樓宇建築工程	—	—	8	—*
— 其他配套服務	411	2.5	147	0.5
	<u>14,951</u>	<u>91.7</u>	<u>31,678</u>	<u>99.1</u>
物業投資	225	1.4	278	0.9
銷售商品及服務	1,120	6.9	—	—
	<u>1,120</u>	<u>6.9</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
總收益	<u><u>16,296</u></u>	<u><u>100</u></u>	<u><u>31,956</u></u>	<u><u>100</u></u>

* 百分比低於0.1%。

本集團的收益由二五年財年上半年約32.0百萬新元減少約15.7百萬新元或約49.0%至二六年財年上半年約16.3百萬新元。該減少主要由於土木工程項目由二五年財年上半年約31.5百萬新元減少約17.0百萬新元至二六年財年上半年約14.5百萬新元所致。該減少乃歸因於數個於二五年財年上半年積極進行的主要土木工程項目竣工及大幅縮減，導致二六年財年上半年確認的進度遠低於二五年財年上半年。

該減少被其他配套服務增長所部分抵銷，該等服務由二五年財年上半年約0.1百萬新元增加約0.3百萬新元至二六年財年上半年約0.4百萬新元。

物業投資收益由二五年財年上半年約278,000新元輕微減少約53,000新元至二六年財年上半年約225,000新元。該減少主要歸因於二六年財年上半年出售與一名合營經營者共同持有的投資物業導致租金收入停止，而該物業於過往期間曾貢獻租金收入。此外，潮流玩具業務產生的商品銷售及服務貢獻了約1.1百萬新元的收益。

銷售成本

本集團的銷售成本由二五年財年上半年約29.1百萬新元減少約13.6百萬新元或約46.7%至二六年財年上半年約15.5百萬新元。銷售成本減少大致與同期收益減少一致。

毛利及毛利率

本集團的毛利由二五年財年上半年約2.8百萬新元減少約2.0百萬新元至二六年財年上半年約0.8百萬新元。本集團的毛利率由二五年財年上半年約8.9%減少約4.1%至二六年財年上半年約4.8%。毛利及毛利率減少主要由於二六年財年上半年土木工程項目的收益較二五年財年上半年大幅下降，加上若干項目因不可預見情況而出現成本超支，導致銷售成本並未與收益減少成正比下降。

其他收入

本集團的其他收入於二五年財年上半年及二六年財年上半年均維持相對穩定於約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二五年財年上半年收益淨額約0.5百萬新元減少約0.3百萬新元或約51.6%至二六年財年上半年收益淨額約0.2百萬新元。該減少主要歸因於二六年財年上半年銷售廢料收益低於二五年財年上半年。

行政開支

本集團的行政開支由二五年財年上半年約2.6百萬新元增加約2.2百萬新元或約82.3%至二六年財年上半年約4.8百萬新元。其中1.9百萬新元來自潮流玩具業務，包括1.6百萬新元的員工成本。

銷售開支

本集團的銷售開支由二五年財年上半年的零增加約1.4百萬新元至二六年財年上半年約1.4百萬新元，歸因於新潮流玩具業務分部。本公司積極進行市場開拓、渠道擴展及多元化業務佈局試驗，以把握市場機遇。

計提／撥回金融資產及合約資產的預期信貸虧損撥備，淨額

本集團於二六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0.3百萬新元，而二五年財年上半年則約為45,000新元。增加約0.2百萬新元主要歸因於賬齡較長的應收款項增加，以及本集團於二六年財年上半年預期信貸虧損評估中應用的違約率概率經修訂。

融資成本

本集團的融資成本由二五年財年上半年約0.4百萬新元減少約0.2百萬新元至二六年財年上半年約0.2百萬新元。該減少主要歸因於二六年財年上半年銀行借款減少。

分佔合營企業業績

本集團於二六年財年上半年及二五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800新元及900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二六年財年上半年確認的行政開支有所下降。

所得稅

所得稅為4,430新元，全部由中國業務經營產生。

期內虧損

因上文所述因素，本集團由二五年財年上半年淨溢利約0.4百萬新元轉為二六年財年上半年淨虧損約5.6百萬新元。

中期股息

董事會議決不就二六年財年上半年宣派中期股息(二五年財年上半年：零)。

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、港元及人民幣計值，一般存入若干金融機構。

於二零二六年三月三十一日，本集團擁有銀行結餘及現金約15.9百萬新元，相比於二零二五年九月三十日約3.1百萬新元。於二零二六年三月三十一日，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11.8百萬新元，相比於二零二五年九月三十日約15.6百萬新元。

於二零二六年三月三十一日，本集團約4.5百萬新元(於二零二五年九月三十日：約4.9百萬新元)的銀行透支乃以新元計值並按固定利率計息。於二零二六年三月三十一日，本集團約2.7百萬新元(於二零二五年九月三十日：約3.5百萬新元)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。於二零二六年三月三十一日，本集團的資產負債比率約為27.1%，相比於二零二五年九月三十日為59.4%。資產負債比率下降乃主要由於本集團於二零二六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)減少及股份發行導致股本增加所致。

集團資產抵押

於二零二六年三月三十一日，本集團已質押(i)約0.3百萬新元(於二零二五年九月三十日：約0.3百萬新元)的銀行存款；(ii)賬面值約5.9百萬新元(於二零二五年九月三十日：約6.1百萬新元)的自住物業；(iii)賬面值約12.0百萬新元(於二零二五年九月三十日：約12.0百萬新元)的投資物業；及(iv)賬面值零新元(於二零二五年九月三十日：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，於二零二六年三月三十一日，本集團擁有以港元計值的若干銀行結餘約7.0百萬新元及以人民幣計值的約7.6百萬新元，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

於二零二五年十二月十五日，本公司完成收購上海米塔集集團，有關詳情載於本公司日期為二零二五年十二月十五日的公告。

除本公告所披露者外，於二六財年上半年，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	於二零二六年三月三十一日			於二零二五年九月三十日		
			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 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	1,800,000	2.5%	992,640	1,800,000	3.0%
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	1,800,000	2.5%	1,667,700	1,800,000	3.0%
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	2,500,000	3.5%	1,334,600	2,500,000	4.2%
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	2,500,000	3.5%	1,334,600	2,500,000	4.2%
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	1,510,000	2.1%	1,264,075	1,510,000	2.6%
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	1,890,000	2.6%	1,529,979	1,890,000	3.2%
總計			<u>8,123,594</u>	<u>12,000,000</u>	<u>16.7%</u>	<u>8,123,594</u>	<u>12,000,000</u>	<u>20.2%</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／截至二零二六年三月三十一日			於／截至二零二五年九月三十日		
				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年 (自二零一二年 一月十二日起)	50%	—	—	—	4,985,271	4,300,000	7.2%
總計				—	—	—	4,985,271	4,300,000	7.2%

附註：

- (i) 該物業由本公司間接全資附屬公司昇德發展私人有限公司與Poh Wah Group Pte. Ltd.以合營方式持有。該物業其後以代價8.8百萬新元出售予一名獨立第三方2K Property Pte. Ltd.，買賣已於二零二五年十二月三十日完成。因此，於二零二六年三月三十一日，該物業不再由本集團持有。

本公司就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)持續評估其現有投資組合，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，於二零二六年三月三十一日，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

於二零二六年三月三十一日，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

於二零二六年三月三十一日，本集團共僱有377名僱員(於二零二五年三月三十一日：191名僱員)，不包括董事。二六年財年上半年的員工成本總額約為6.5百萬新元(二五年財年上半年：約4.4百萬新元)，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。除退休福利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

於二零二六年三月三十一日，本集團擁有約13.8百萬新元(於二零二五年九月三十日：約12.3百萬新元)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

於二六年財年上半年，本集團購置物業、廠房及設備項目約934,000新元(二五年財年上半年：約26,000新元)。

於二零二六年三月三十一日，本集團並無重大資本承擔(於二零二五年九月三十日：無)。

報告期後事項

除本公告內所披露者外，本集團於二零二六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

於二六年財年上半年，(除下文所披露者外)本公司已遵守聯交所證券上市規則附錄C1企業管治守則(「**企業管治守則**」)第二部分所載之守則條文。

於二零二五年九月二十六日，本公司委任王女士為行政總裁。於有關委任後，王女士現兼任董事會主席及本公司行政總裁，此舉偏離企業管治守則之守則條文C.2.1，當中規定主席與行政總裁的角色應有區分，不應由同一人士兼任。儘管如此，董事會相信，由同一人士兼任主席及行政總裁可確保本集團貫徹之領導，並使本集團之整體策略規劃更具成效及效率。董事會亦相信，現時董事會由經驗豐富之優秀人才組成，並擁有足夠數目之獨立非執行董事，現有安排將不會損害權力與權限兩者之平衡，亦能充分確保兩者之平衡。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。

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二六年財年上半年，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，且於二零二六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

於二六年財年上半年，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(包括出售任何庫存股份)。於二零二六年三月三十一日，本公司並無持有任何庫存股份。

配售所得款項用途

於二零二六年二月十日，本公司與邁時資產管理有限公司（「配售代理」）訂立配售協議，據此，配售代理已同意作為本公司之配售代理，按盡力基準促成配售最多16,000,000股配售股份予不少於六(6)名專業、機構及／或其他投資者（彼等及彼等之最終實益擁有人為獨立第三方），配售價為每股配售股份8.88港元（「配售事項」）。每股配售股份的淨價約為8.80港元。於配售協議日期聯交所所報收市價為每股股份11.02港元。配售事項已於二零二六年二月二十五日完成，且合共16,000,000股配售股份已成功配售予不少於六(6)名承配人。有關配售事項之詳情已於日期為二零二六年二月十日及二零二六年二月二十五日之公告內披露。

配售事項所得款項淨額（經扣除配售佣金及相關開支後）約為140.75百萬港元。董事擬將配售所得款項淨額(i)約75%用作本集團之一般營運資金，包括但不限於總部開支、專業費用、員工薪金及本集團日常業務過程中產生之其他開支；及(ii)約25%用作償還債務。下表載列截至二零二六年三月三十一日所得款項淨額的擬定用途及實際用途：

所得款項用途	擬定用途 (百萬港元)	佔所得款項 淨額總額 百分比	截至 二零二六年 三月三十一日 之實際用途 (百萬港元)	就 二零二六年 財年上半年 結轉之 所得款項淨額 (百萬港元)	於 二零二六年 三月三十一日 之未動用 所得款項淨額 (百萬港元)	動用餘下 未動用 所得款項 淨額之 預期時間表
本集團一般營運資金，包括 但不限於總部開支、專業費 用、員工薪金及本集團日常 業務過程中產生之其他開支	105.56	75%	18.89	86.67	86.67	二零二六年 九月三十日
償還債務	35.19	25%	33.02	2.17	2.17	二零二六年 九月三十日
總計	140.75	100%	51.91	88.84	88.84	

審核委員會

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)已審閱本集團二六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。本公司截至二零二六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
王凱莉

香港，二零二六年五月二十九日

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