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)

截至二零二六年九月三十日止十二個月之
第二份中期業績公告

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**」)截至二零二六年九月三十日止十二個月(「**報告期間**」)之未經審核簡明綜合第二份中期業績(「**第二份中期業績**」)，連同截至二零二五年九月三十日止十二個月(「**上一個報告期間**」)之比較數字。

簡明綜合損益及其他全面收入表

截至二零二六年九月三十日止十二個月

	附註	截至九月三十日止十二個月 二零二六年 *新元* （未經審核）	 二零二五年 *新元* （經審核）
收益			
服務	4	**37,509,160**	61,114,278
租金	4	**393,310**	542,908
銷售商品及服務	4	**12,538,449**	—
總收益		**50,440,919**	61,657,186
銷售成本		**(43,749,268)**	(56,746,245)
毛利		**6,691,651**	4,910,941
其他收入	5	**95,113**	124,292
其他收益及虧損	6	**957,022**	1,532,804
行政開支		**(14,779,800)**	(5,801,718)
計提金融資產及合約資產之預期信貸虧損撥備，淨額		**(433,987)**	(1,007,242)
銷售開支		**(9,176,681)**	—
融資成本	7	**(402,387)**	(638,792)
分佔合營企業業績		**(2,850)**	(1,198)
除税前虧損	8	**(17,051,919)**	(880,913)
所得税	9	**(2,194)**	—
期內虧損		**(17,054,113)**	(880,913)
以下各項應佔虧損：			
– 本公司擁有人		**(17,021,102)**	(880,913)
– 非控股權益		**(33,011)**	—
		(17,054,113)	(880,913)

	附註	截至九月三十日止十二個月 **二零二六年** ***新元*** **（未經審核）**	 二零二五年 *新元* （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兑差額		**(267,748)**	—
期內其他全面開支		**(267,748)**	—
期內全面開支總額		**(17,321,861)**	(880,913)
以下各項應佔期內全面虧損總額：		—	—
– 本公司擁有人		**(17,291,201)**	(880,913)
– 非控股權益		**(30,660)**	—
		(17,321,861)	(880,913)
本公司擁有人應佔期內虧損		**(17,021,102)**	(880,913)
本公司擁有人應佔全面開支總額		**(17,291,201)**	(880,913)
每股基本及攤薄虧損*(新分)*	11	**(3.48)**	(0.18)

簡明綜合財務狀況表
於二零二六年九月三十日

	附註	**二零二六年九月三十日** ***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	**11,715,190**	9,867,438
無形資產	13	**3,057,368**	—
商譽		**1,231,790**	—
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		**—**	7,150
按公平值計量且其變動計入損益之金融資產		**1,329,551**	1,306,452
已抵押銀行存款		**315,706**	315,354
		29,649,605	27,796,394
流動資產			
貿易應收款項	15	**7,726,391**	5,876,335
存貨	16	**10,131,721**	—
其他應收款項、按金及預付款項	17	**4,454,227**	2,469,269
合約資產	18	**21,525,827**	19,973,520
銀行存款		**199,862**	198,489
銀行結餘及現金		**6,440,679**	3,056,075
		50,478,707	31,573,688
流動負債			
貿易及其他應付款項	19	**24,301,125**	16,025,850
合約負債	18	**2,728,289**	1,426,947
計提虧損性合約撥備		**132,452**	—
銀行透支	20	**4,403,848**	4,890,891
銀行及其他借款	20	**4,246,825**	3,726,095
合營下持有之銀行借款	20	**—**	116,513
租賃負債	21	**728,864**	478,786
		36,541,403	26,665,082

	附註	**二零二六年九月三十日** ***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		**13,937,304**	4,908,606
資產總值減流動負債		**43,586,909**	32,705,000
非流動負債			
銀行及其他借款	20	**10,389,251**	3,272,150
合營下持有之銀行借款	20	**—**	2,137,599
租賃負債	21	**1,442,499**	1,001,311
		11,831,750	6,411,060
資產淨值		**31,755,159**	26,293,940
資本及儲備			
股本	22	**873,536**	847,680
儲備		**30,942,042**	25,446,260
本公司擁有人應佔權益		**31,815,578**	26,293,940
權益中的非控股權益		**(60,419)**	—
權益總額		**31,755,159**	26,293,940

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六年九月三十日止十二個月

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文化發展有限公司(「**上海米塔集**」,連同其附屬公司統稱「**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(「**上市規則**」)的適用披露規定編製。截至二零二六年九月三十日止十二個月之未經審核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。

於本公司財政年度結算日由九月三十日更改為十二月三十一日(如二零二六年九月二十一日所公佈)後,該等未經審核簡明綜合財務報表構成本集團截至二零二六年九月三十日止十二個月的第二份中期業績。本集團下一份經審核綜合財務報表將涵蓋由二零二五年十月一日起至二零二六年十二月三十一日止十五個月期間。

未經審核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

截至二零二六年九月三十日止十二個月未經審核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，來自投資物業及合營下持有之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

	截至九月三十日止十二個月	
	二零二六年	二零二五年
	新元	*新元*
	(未經審核)	(經審核)
服務類別		
建築服務		
– 土木工程	**37,026,289**	60,281,956
– 樓宇建築工程	**—**	8,382
– 其他配套服務	**482,871**	823,940
來自客戶合約的收益	**37,509,160**	61,114,278
來自物業投資的租金	**393,310**	542,908
來自銷售商品及服務的收益	**12,538,449**	—
分部收益*(附註4(iii))*	**50,440,919**	61,657,186
確認收益時間		
某個時間點	**12,538,449**	—
隨時間	**37,509,160**	61,114,278
	50,047,609	61,114,278
客戶類別		
公司	**39,773,040**	60,811,324
政府	**1,787,858**	302,954
個人	**8,486,711**	—
	50,047,609	61,114,278

(ii) 客戶合約履約責任

本集團的收益來自提供建築服務以及營銷及策劃服務(隨時間確認),以及來自銷售商品(於某個時間點確認)。

(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。

	截至九月三十日止十二個月	
	二零二六年	二零二五年
	新元	*新元*
	(未經審核)	(經審核)
分部收益		
建築服務	**37,509,160**	61,114,278
物業投資	**393,310**	542,908
銷售商品及服務	**12,538,449**	—
	50,440,919	61,657,186
分部業績		
建築服務	**1,423,342**	4,482,854
物業投資	**291,525**	428,087
銷售商品及服務	**4,976,784**	—
	6,691,651	4,910,941
未分配:		
其他收入	**95,113**	124,292
其他收益及虧損	**957,022**	1,532,804
行政開支	**(14,779,800)**	(5,801,718)
計提金融資產及合約資產之預期信貸虧損撥備,淨額	**(433,987)**	(1,007,242)
銷售開支	**(9,176,681)**	—
融資成本	**(402,387)**	(638,792)
分佔合營企業業績	**(2,850)**	(1,198)
除税前虧損	**(17,051,919)**	(880,913)

(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：

	截至九月三十日止十二個月	
	二零二六年	二零二五年
	新元	*新元*
	（未經審核）	（經審核）
客戶I**	**14,677,074**	10,540,816
客戶II**	**不適用***	12,483,483
客戶III**	**不適用***	10,417,154

* 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

下表載列有關(i)本集團來自外部客戶之收益；及(ii)本集團的物業、廠房及設備、無形資產、商譽、投資物業、合營下持有之投資物業及於合營企業之權益(「**特定非流動資產**」)之地理位置資料：

	來自外部客戶之收益		特定非流動資產	
	截至九月三十日止十二個月		於九月三十日	
	二零二六年	二零二五年	**二零二六年**	二零二五年
	新元	*新元*	***新元***	*新元*
	（未經審核）	（經審核）	**（未經審核）**	（經審核）
新加坡	**37,902,470**	61,657,186	**21,907,483**	26,174,588
中國	**12,538,449**	—	**6,096,865**	—
	50,440,919	61,657,186	**28,004,348**	26,174,588

5 其他收入

	截至九月三十日止十二個月	
	二零二六年	二零二五年
	新元	*新元*
	（未經審核）	（經審核）
政府補貼*(附註)*	**38,655**	18,970
租賃設備之租金收入	**13,500**	78,602
銀行存款利息收入	**4,040**	9,281
雜項收入	**38,918**	17,439
	95,113	124,292

附註： 截至二零二六年及二零二五年九月三十日止十二個月，政府補貼主要指新加坡就業信貸計劃。所有政府補貼均用於補償已產生的開支或虧損，或為本集團提供即時財務支援，而並無未來相關成本。概無須履行且為非經常性質的特別條件或或然事項。

6 其他收益及虧損

	截至九月三十日止十二個月	
	二零二六年	二零二五年
	新元	*新元*
	（未經審核）	（經審核）
出售物業、廠房及設備之收益淨額	**16,415**	422,590
出售合營下持有之投資物業之收益淨額	**100,000**	—
銷售廢料收益	**335,493**	312,669
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	**23,099**	24,022
投資物業公平值收益	**—**	540,000
合營下持有之投資物業之公平值收益	**—**	50,000
出售於合營企業的權益虧損	**(4,299)**	—
匯兑淨收益／(虧損)	**461,728**	183,523
撥回應付款項	**24,586**	—
	957,022	1,532,804

7 融資成本

	截至九月三十日止十二個月	
	二零二六年	二零二五年
	新元	*新元*
	(未經審核)	(經審核)
以下項目之利息：		
– 銀行借款及透支	**365,535**	596,010
– 租賃負債	**36,852**	42,782
	402,387	638,792

8 除税前虧損

除税前虧損乃經扣除以下項目得出：

	截至九月三十日止十二個月	
	二零二六年	二零二五年
	新元	*新元*
	(未經審核)	(經審核)
物業、廠房及設備折舊：		
– 確認為服務成本	**778,675**	1,066,471
– 確認為行政開支	**1,049,684**	1,066,604
– 確認為銷售開支	**360,029**	—
	2,188,388	2,133,075
董事酬金	**547,292**	157,648
其他員工成本：		
– 薪金及其他福利	**17,723,959**	7,419,419
– 中央公積金(「**中央公積金**」)供款	**453,280**	419,525
– 外籍工人徵費及技能開發徵費	**1,187,766**	1,232,195
總員工成本(包括董事酬金)：	**19,912,297**	9,228,787
– 確認為服務成本	**6,002,101**	5,968,082
– 確認為行政開支	**11,221,198**	3,260,705
– 確認為銷售開支	**2,688,998**	—
短期租賃相關開支	**109,094**	116,623
確認為服務成本的材料成本	**9,239,013**	9,546,052
確認為服務成本的分包費用	**10,021,595**	29,156,005
已出售存貨成本	**7,561,665**	—
無形資產攤銷	**781,032**	—

9 所得稅

	截至九月三十日止十二個月	
	二零二六年	二零二五年
	新元	*新元*
	（未經審核）	（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	**2,194**	—
	2,194	—

附註： 由於本集團截至二零二六年及二零二五年九月三十日止十二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九月三十日止十二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

	截至九月三十日止十二個月	
	二零二六年	二零二五年
	新元	*新元*
	（未經審核）	（經審核）
本公司擁有人應佔期內虧損*(新元)*	**(17,021,102)**	(880,913)
已發行普通股的加權平均數	**489,556,164**	480,000,000
每股基本及攤薄虧損*(新分)*	**(3.48)**	(0.18)

截至二零二六年及二零二五年九月三十日止十二個月的每股基本虧損乃基於本公司擁有人應佔期內虧損及已發行普通股的加權平均數計算。

每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，乃由於本集團於截至二零二六年及二零二五年九月三十日止十二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	宿舍	汽車	廠房及機械	辦公室設備	傢俬及裝置	租賃物業裝修	總計
	新元	*新元*	*新元*	*新元*	*新元*	*新元*	*新元*	*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)
成本：								
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	55,462	1,350,520	440,264	—	302,003	85,529	1,767,164	4,000,942
收購附屬公司所取得	—	—	—	—	19,093	—	—	19,093
出售／撇銷	—	—	(300,653)	(64,300)	(15,300)	—	—	(380,253)
匯兑調整	—	—	—	—	6,798	1,848	38,180	46,826
於二零二六年九月三十日	9,729,332	4,095,469	5,619,547	8,539,201	809,249	199,613	3,149,832	32,142,243
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
期內支出	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)
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	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	336,744	659,710	119,977	658,698	51,298	1,932	360,029	2,188,388
收購附屬公司所取得	—	—	—	—	469	—	—	469
出售／撇銷	—	—	(300,653)	(42,633)	(15,300)	—	—	(358,586)
匯兑調整	—	—	—	—	766	41	7,778	8,585
於二零二六年九月三十日	2,951,822	2,985,042	5,125,549	7,050,618	487,518	114,209	1,712,295	20,427,053
賬面值：								
於二零二五年九月三十日（經審核）	7,058,792	419,617	173,711	2,168,948	46,370	—	—	9,867,438
於二零二六年九月三十日（未經審核）	6,777,510	1,110,427	493,998	1,488,583	321,731	85,404	1,437,537	11,715,190

使用權資產賬面值(計入物業、廠房及設備)列載如下：

	於九月三十日	
	二零二六年	二零二五年
	新元	*新元*
	(未經審核)	(經審核)
使用權資產		
租賃土地	**986,850**	990,212
宿舍	**1,110,427**	419,617
	2,097,277	1,409,829

於二零二六年九月三十日，賬面值合共為5,790,660新元(於二零二五年九月三十日：6,068,580新元)的租賃物業已抵押予銀行，以獲取銀行融資(包括銀行借款)。

13 無形資產

	軟件	**知識產權**	**總計**
	新元	*新元*	*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	676,586	2,478,218	3,154,804
收購附屬公司所取得	26,051	592,267	618,318
匯兑調整	15,482	66,671	82,153
於二零二六年九月三十日	718,119	3,137,156	3,855,275
累計攤銷：			
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	125,755	655,277	781,032
匯兑調整	2,717	14,158	16,875
於二零二六年九月三十日	128,472	669,435	797,907
累計折舊：			
於二零二五年九月三十日(經審核)	—	—	—
於二零二六年九月三十日(未經審核)	589,647	2,467,721	3,057,368

14 投資物業／合營下持有之投資物業

	投資物業 *新元*	合營下持有之投資物業 *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	—	—
於二零二六年九月三十日(未經審核)	12,000,000	—

本集團的投資物業及合營下持有之投資物業乃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。

本集團的投資物業之估值由GB Global Pte. Ltd.於二零二六年九月三十日進行，估值師為與本集團並無關聯之獨立合資格專業估值師，其估值方法、主要輸入數據及假設已於下文披露。管理層已審閱該等估值，並認為所採用的方法、主要輸入數據及假設屬恰當及合理。

附註： 於截至二零二六年九月三十日止期間，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。

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。

	於九月三十日	
	二零二六年	二零二五年
	新元	*新元*
	（未經審核）	（經審核）
投資物業		
21 Toh Guan Road East #01–10, Singapore 608609	**1,840,000**	1,800,000
21 Toh Guan Road East #01–11, Singapore 608609	**1,840,000**	1,800,000
45 Hillview Avenue #01–05, Singapore 669613	**2,450,000**	2,500,000
45 Hillview Avenue #01–06, Singapore 669613	**2,430,000**	2,500,000
11 Kang Choo Bin Road #01–01, Singapore 548315	**1,530,000**	1,510,000
11 Kang Choo Bin Road #01–03, Singapore 548315	**1,910,000**	1,890,000
	12,000,000	12,000,000
合營下持有之投資物業		
114 Lavender Street, #01–68 CT Hub 2, Singapore 338729	**—**	8,600,000
本集團於合營下持有之投資物業的擁有權權益比例	**—**	50%
本集團分佔合營下持有之投資物業	**—**	4,300,000

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

	於九月三十日	
	二零二六年	二零二五年
	新元	*新元*
	（未經審核）	（經審核）
貿易應收款項	**9,268,828**	7,059,238
減：預期信貸虧損撥備	**(1,542,437)**	(1,182,903)
	7,726,391	5,876,335

本集團授予客戶的信貸期一般為發票日期起計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：

	於九月三十日	
	二零二六年	二零二五年
	新元	*新元*
	(未經審核)	(經審核)
30日內	**5,519,940**	4,306,867
31日至60日	**146,699**	1,459,580
61日至90日	**582,614**	8,465
91日至180日	**1,218,401**	48,258
181日至1年	**258,737**	53,165
超過1年	**—**	—
	7,726,391	5,876,335

16 存貨

	於九月三十日	
	二零二六年	二零二五年
	新元	*新元*
	(未經審核)	(經審核)
商品	**10,131,721**	—

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

	於九月三十日	
	二零二六年	二零二五年
	新元	*新元*
	(未經審核)	(經審核)
雜項債務	**452,853**	281,206
預付款項及墊款	**1,745,562**	297,131
應收其他稅項	**651,749**	82,367
按金	**1,803,967**	1,997,998
	4,654,131	2,658,702
減：預期信貸虧損撥備	**(199,904)**	(189,433)
	4,454,227	2,469,269

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分析：

	於九月三十日	
	二零二六年	二零二五年
	新元	*新元*
	（未經審核）	（經審核）
合約資產，扣除虧損撥備	**21,525,827**	19,973,520
合約負債	**(2,728,289)**	(1,426,947)
	18,797,538	18,546,573

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：

	於九月三十日	
	二零二六年	二零二五年
	新元	*新元*
	（未經審核）	（經審核）
建築合約 — *即期*：		
應收保留金	**7,756,408**	8,225,925
其他*	**13,838,414**	11,752,609
	21,594,822	19,978,534
減：預期信貸虧損撥備	**(68,995)**	(5,014)
	21,525,827	19,973,520

* *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。

	於九月三十日	
	二零二六年	二零二五年
	新元	*新元*
	(未經審核)	(經審核)
建築合約 — *即期*	**2,337,781**	1,426,947
客戶就商品支付的墊款 — *即期*	**390,508**	—
	2,728,289	1,426,947

19 貿易及其他應付款項

	於九月三十日	
	二零二六年	二零二五年
	新元	*新元*
	(未經審核)	(經審核)
貿易應付款項	**10,206,620**	6,923,479
貿易應計款項	**5,763,448**	4,149,033
應付保留金*	**3,044,121**	3,217,797
	19,014,189	14,290,309
薪金及應付退休福利	**2,034,396**	1,243,651
按金	**69,407**	111,100
雜項費用	**2,123,150**	135,937
應付其他稅項	**317,826**	—
應計開支	**742,157**	244,853
	5,286,936	1,735,541
	24,301,125	16,025,850

* *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：

	於九月三十日	
	二零二六年	二零二五年
	新元	*新元*
	（未經審核）	（經審核）
30日內	**5,428,761**	2,523,921
31日至60日	**1,932,076**	3,176,005
61日至90日	**1,628,863**	683,545
超過90日	**1,216,920**	540,008
	10,206,620	6,923,479

20 銀行透支／銀行及其他借款／合營下持有之銀行借款

	於九月三十日	
	二零二六年	二零二五年
	新元	*新元*
	（未經審核）	（經審核）
銀行透支	**4,403,848**	4,890,891
銀行借款及合營下持有之銀行借款		
–有抵押及擔保	**7,273,326**	9,252,357
其他借款	**7,362,750**	—
	19,039,924	14,143,248
到期日分析：		
一年內(呈列為流動負債的款項)	**8,650,673**	8,733,499
超過一年，但不超過五年	**8,469,540**	1,556,117
超過五年	**1,919,711**	3,853,632
呈列為非流動負債的款項	**10,389,251**	5,409,749
	19,039,924	14,143,248
分析為：		
流動負債		
銀行透支	**4,403,848**	4,890,891
銀行借款	**4,246,825**	3,726,095
合營下持有之銀行借款	**—**	116,513
	8,650,673	8,733,499
非流動負債		
銀行借款	**3,026,501**	3,272,150
合營下持有之銀行借款	**—**	2,137,599
其他借款	**7,362,750**	—
	10,389,251	5,409,749

21 租賃負債

	於九月三十日	
	二零二六年	二零二五年
	新元	*新元*
	（未經審核）	（經審核）
應付租賃負債：		
一年內	**728,864**	478,786
超過一年，但不超過五年	**678,132**	218,997
超過五年	**764,367**	782,314
非流動	**1,442,499**	1,001,311
租賃負債總額	**2,171,363**	1,480,097
分析為：		
流動	**728,864**	478,786
非流動	**1,442,499**	1,001,311
	2,171,363	1,480,097

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。應用到租賃負債的加權平均遞增借款利率為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 二零二六年九月三十日	1,000,000,000	0.01	10,000,000

	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)*	16,000,000	160,000	25,856
於二零二六年九月三十日	496,000,000	4,960,000	873,536

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。根據管理層的推薦建議，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

(a) 於二零二五年十二月十五日，本集團收購上海米塔集集團之100%股權，總代價約為人民幣1.5百萬元。上海米塔集集團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	275,974

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	(188,229)
	275,974

收購上海米塔集集團之現金流出淨額：

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

(b) 於二零二六年四月十日，本集團收購了廣州未聞花名動漫有限公司(「**未聞花名**」)之75%股權，現金代價為人民幣5,520,000元。進行收購旨在拓展本集團之IP開發及商品業務，並加強其產品開發及零售能力。

	新元
現金	1,026,537
固定資產	18,625
無形資產	592,267
存貨	190,109
貿易應收款項	340,438
其他應收款項、按金及預付款項	104,558
現金及銀行結餘	903,849
貿易及其他應付款項	(2,001,483)
合約負債	(386,421)
負債淨額	(238,058)

收購所產生之商譽

	新元
已付現金代價	1,026,537
加：負債淨額	238,058
按比例分攤負債淨額之非控股權益	(59,514)
收購所產生之商譽	1,205,081

收購未聞花名之現金流出淨額

	新元
已付現金代價	1,026,537
減：所收購現金及現金等價物結餘	(903,849)
	122,688

收購對本集團業績之影響

報告期間之虧損中包括12,362,227新加坡元歸因於上海米塔集集團及未聞花名所產生的額外業務。報告期內之收入包括產生自上海米塔集集團及未聞花名的12,538,449新加坡元。

倘收購上海米塔集集團及未聞花名於二零二五年十月一日完成，本集團期內之總收益將約為56,308,836新元，而期內虧損將約為17,863,402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上海米塔集集團及未聞花名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

除未經審核簡明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

	截至二零二六年九月三十日止十二個月 *新元*
向新城控股集團股份有限公司(「**新城集團**」)銷售商品*(附註(i))*	1,006,704
向新城集團提供商務合作服務*(附註(i))*	522,869
由新城集團向本集團提供租賃及物業管理服務	866,752
向新城悅服務集團有限公司(「**新城悅集團**」)銷售商品	24,139
本集團就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))*	15,567

	於二零二六年九月三十日 *新元*
應收新城集團款項	1,316,852
應付新城集團款項	34,350
應收新城悅集團款項	5,490
應付新城悅集團款項	1,399
應收直接控股公司款項	734
應付直接控股公司款項*(附註(iv))*	7,362,750

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) 王先生為新城悅集團的控股股東，因此，新城悅集團為王先生的聯繫人並為本集團及新城悅集團關連人士的聯繫人。於第二個中期期間，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15,567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65,000,000港元，並已於期內償還20,000,000港元。該融資為免息及無抵押。

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：

	截至九月三十日止十二個月	
	二零二六年	二零二五年
	新元	*新元*
	（未經審核）	（經審核）
董事		
薪金及津貼	**321,704**	27,015
董事袍金	**219,671**	130,135
退休福利計劃供款	**5,917**	498
	547,292	157,648
其他主要管理人員		
薪金及津貼	**1,955,075**	1,452,600
酌情花紅	**174,150**	217,200
退休福利計劃供款	**152,991**	144,052
	2,282,216	1,813,852

26 履約保證金

於二零二六年九月三十日，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14,844,936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(例如使用可觀察及／或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。

	公平值				
金融資產	**於二零二六年九月三十日**	於二零二五年九月三十日	**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**
	新元	*新元*			
	(未經審核)	(經審核)			
按公平值計量且其變動計入損益之金融資產	**1,329,551**	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，主要在新加坡從事建築服務及物業投資業務。本集團專門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，以及(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商用物業租賃。

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、營銷及策劃服務業務。

本集團錄得的總收益由截至二零二五年九月三十日止十二個月(「**上一個報告期間**」)約61.7百萬新元減少約11.2百萬新元至截至二零二六年九月三十日止十二個月(「**報告期間**」)約50.4百萬新元。本集團的毛利由上一個報告期間的4.9百萬新元增加約1.8百萬新元至報告期間的6.7百萬新元。

本集團的淨虧損由上一個報告期間約0.9百萬新元增至報告期間約17.0百萬新元，主要歸因於以下因素：

(i) 新加坡土木工程業務的碼頭拆除項目因工程性質複雜而出現重大成本超支，導致虧損。去年承接的其他項目已進入收尾階段，施工進度放緩，令年內收益下跌。受上述因素共同影響，本集團建築服務分部的毛利由上一個報告期間約4.5百萬新元降至報告期間約1.4百萬新元。

(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。本公司致力開發自有知識產權(IP)產品，並建立米塔集(MIITAKI)的品牌形象，以逐步拓展此新業務分部。儘管潮流玩具業務錄得來自銷售商品及服務的收益，但為支持業務擴張，行政開支以及銷售、營銷及推廣開支大幅增

加約17.7百萬新元。與此同時，相關IP仍處於培育階段，銷售收益亦處於初期階段，尚未達到規模經濟，導致潮流玩具業務錄得虧損。對潮流玩具業務分部的初期投資及發展進度，均符合本公司的預期。

潮流玩具業務仍處於早期發展階段。首先，本集團的IP仍處於孕育期，來自自有IP的收益有限。收益主要來自外部採購的商品。該等外部採購商品的採購成本相對較高，導致利潤空間受壓。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發佈的新聞稿，按名義價值計算，二零二六年新加坡的建築需求總額預計將穩定維持於470億新元至530億新元，與二零二五年錄得的初步實際金額505億新元大致相若。中期而言，建設局預期二零二七年至二零三零年的每年建築需求平均介乎390億新元至460億新元，主要由樟宜機場5號航站樓、新加坡建屋發展局的預購組屋計劃及肯特崗國立大學醫院重建工程等重大發展項目帶動。二零二六年已批出合約的主要項目包括樟宜機場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，以及濱海市區線第二階段延伸工程和湯申 — 東海岸線延伸工程。鑑於市況向好及基建項目持續推出，本集團仍處於有利位置，可參與投標並取得土木工程及基建合約。

儘管需求前景樂觀，本集團仍密切留意建築業面臨的外部風險及不確定因素。尤其是中東地緣政治局勢升溫，包括持續的美國、以色列與伊朗之間的衝突，已加劇全球能源市場波動，並擾亂石油供應鏈。這可能推高油價及建築材料成本，並造成供應鏈中斷，從而導致項目延誤。建設局亦提醒，項目時間表仍可能受到難以預見的全球經濟及地緣政治事態發展影響。中期而言，隨著樟宜機場5號航站樓等一次性大型項目竣工，建築需求亦可能放緩，並逐步回落至接近新冠疫情前的水平。

鑑於當前市況，本集團將繼續發揮在土木工程方面的核心能力，在公共部門基建開支維持強勁的週期中穩步增加可參與的投標項目。同時，本集團將繼續審慎管理成本，並嚴謹篩選項目及釐定合約定價，以應對當前地緣政治局勢帶來的成本壓力。

財務回顧

收益

本集團的收益來自(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，以及(iii)銷售商品及服務。

本集團的建築服務廣泛用於涉及住宅、商業及工業樓宇的新基礎設施及樓宇發展、重建、加建及改建工程以及翻新升級項目。就物業投資業務而言，本集團出租工業及住宅物業，向租戶收取租金收入。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：

	截至九月三十日止十二個月			
	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)		(經審核)	
建築服務				
— 土木工程	**37,026**	**73.4**	60,282	97.8
— 樓宇建築工程	**—**	**—**	8	—*
— 其他配套服務	**483**	**1.0**	824	1.3
	37,509	**74.4**	61,114	99.1
物業投資	**393**	**0.8**	543	0.9
銷售商品及服務	**12,539**	**24.8**	—	—
總收益	**50,441**	**100**	61,657	100

* 百分比低於0.1%。

本集團的收益由上一個報告期間約61.7百萬新元減少約11.2百萬新元或約18.2%至報告期間約50.4百萬新元。收益減少主要由於土木工程收益由上一個報告期間約60.3百萬新元減少約23.3百萬新元至報告期間約37.0百萬新元。上一個報告期間積極施工的數項大型土木工程項目已竣工或大致進入收尾階段，致使報告期間確認的工程進度顯著低於上一個報告期間。本集團於報告期間並無確認任何樓宇建築工程收益(上一個報告期間：約8,000新元)。

其他配套服務收益由上一個報告期間約0.8百萬新元減少約0.3百萬新元至報告期間約0.5百萬新元，原因是客戶對該等服務的臨時需求減少。

物業投資收益由上一個報告期間約543,000新元減少約150,000新元至報告期間約393,000新元。減少主要是由於一項與合營經營者共同持有的投資物業於二零二五年十二月三十日完成出售，致使該物業不再帶來租金收入。該物業於上年度曾貢獻租金收入。

銷售商品及服務：潮流玩具業務的商品銷售及服務貢獻收益約12.5百萬新元。

銷售成本

本集團的銷售成本由上一個報告期間約56.7百萬新元減少約13.0百萬新元或約22.9%至報告期間約43.7百萬新元。銷售成本減少大致與同期收益減少一致。

毛利及毛利率

本集團的毛利由上一個報告期間約4.9百萬新元增加約1.8百萬新元至報告期間約6.7百萬新元。本集團的毛利率由上一個報告期間約8.0%上升約5.3個百分點至報告期間約13.3%。整體毛利及毛利率上升乃主要歸因於來自毛利率相對較高的新增潮流玩具業務的貢獻。儘管上述原因，本集團的傳統土木工程業務仍錄得毛利及毛利率下跌，原因為土木工程的收益減少，加上建築成本壓力上升及若干項目成本超支，導致銷售成本相對於收益出現不成比例的減幅，繼而對現有建築分部的毛利及毛利率構成下行壓力。

其他收入

本集團的其他收入由上一個報告期間約124,000新元減少約29,000新元或約23.5%至報告期間約95,000新元。減少主要由於租賃設備的租金收入減少約65,000新元，部分被政府補貼增加約20,000新元及雜項收入增加約22,000新元所抵銷。

其他收益及虧損

本集團的其他收益及虧損由上一個報告期間錄得收益淨額約1.5百萬新元減少約0.6百萬新元或約37.6%至報告期間收益淨額約1.0百萬新元。減少主要由於(i)報告期間並無錄得上一個報告期間所確認約0.6百萬新元的投資物業(包括於合營下持有之投資物業)公平值收益，以及(ii)出售物業、廠房及設備之收益淨額減少約0.4百萬新元。上述減幅部分被報告期間出售合營下持有之投資物業所得收益約0.1百萬新元所抵銷；及(iii)外匯收益淨額增加約0.3百萬新元。

行政開支

本集團的行政開支由上一個報告期間約5.8百萬新元增加約9.0百萬新元或約154.7%至報告期間約14.8百萬新元。增加主要是由於潮流玩具業務分部為支持其營運而產生的行政開支(包括員工成本及其他分部行政開支等)。

銷售開支

本集團的銷售開支由上一個報告期間的零增加約9.2百萬新元至報告期間約9.2百萬新元，歸因於新增的潮流玩具業務分部。本公司積極開拓市場、拓展渠道，並試行多元化業務模式，以把握市場機遇。

金融資產及合約資產的預期信貸虧損撥備淨額

本集團於報告期間錄得金融資產及合約資產的預期信貸虧損撥備淨額約0.4百萬新元，上一個報告期間則約為1.0百萬新元。報告期間的撥備淨額較上一個報告期間的減少約0.6百萬新元。所確認的預期信貸虧損撥備淨額減少，主要

由於本集團考慮客戶的信貸狀況及當前經濟狀況後，重新評估其貿易及其他應收款項和合約資產的可收回程度，因而確認較少減值支出。

融資成本

本集團的融資成本由上一個報告期間約0.6百萬新元減少約0.2百萬新元至報告期間約0.4百萬新元。減少主要由於報告期間的銀行借款減少。

分佔合營企業業績

本集團於報告期間及上一個報告期間所分佔的合營企業業績分別為虧損約2,900新元及1,200新元。該合營企業仍無業務營運，所確認的金額為行政活動所產生的附帶開支。本集團於報告期間分佔的業績涵蓋截至二零二六年四月十五日(即本集團出售該合營企業權益之日)止的期間(見下文「附屬公司及聯屬公司或合營企業的重大收購及出售事項」)。

所得稅

所得稅為2,194新元，均由中國的業務營運所產生。

於上一個中期期間確認的所得稅撥備2,236新元已於首份中期報告後撥回，導致本中期期間的所得稅開支減少。

期內虧損

由於上述因素，本集團的淨虧損由上一個報告期間約0.9百萬新元增加約16.2百萬新元至報告期間約17.0百萬新元。

中期股息

董事會議決不建議就截至二零二六年九月三十日止十二個月宣派中期股息(二零二五年：零)。

流動資金、財務資源及資本架構

本集團管理其資本，以確保能夠持續經營，並透過優化債務與權益的組合為股東爭取最大回報。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，本集團在資本管理目標、政策及程序方面的整體策略維持不變。本集團的資本架構由債務及本公司擁有人應佔權益組成。債務包括銀行透支、銀行借款(包括合營下持有之銀行借款)及租賃負債，並扣除銀行存款、銀行結餘及現金。本公司擁有人應佔權益包括股本及儲備。除於二零二六年二月十日根據配售發行股份外，自上市以來，本集團的資本架構並無重大變動。

本集團以現金及現金等價物、借款及股份發售所得款項淨額應付其營運資金、資本開支及其他流動資金需求。本集團管理層定期檢討資本架構。

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，一般存放於若干金融機構。

於二零二六年九月三十日，本集團的銀行結餘及現金約為6.4百萬新元，而於二零二五年九月三十日約為3.1百萬新元。於二零二六年九月三十日，本集團的銀行透支、銀行及其他借款(包括合營下持有之銀行借款)及租賃負債合共約為21.2百萬新元，而於二零二五年九月三十日約為15.6百萬新元。

於二零二六年九月三十日，本集團的銀行透支約為4.4百萬新元(於二零二五年九月三十日：約4.9百萬新元)，以新元計值並按固定利率計息。於二零二六年九月三十日，本集團的銀行借款(包括合營下持有之銀行借款)約為4.0百萬新元(於二零二五年九月三十日：約3.5百萬新元)，以新元計值並按固定利率計息。

資產負債比率

資產負債比率按期末所有銀行透支、銀行及其他借款(包括合營下持有之銀行借款)及租賃負債除以總權益計算，並以百分比表示。於二零二六年九月三十日，本集團的資產負債比率約為66.8%，而於二零二五年九月三十日則為59.4%。資產負債比率上升，主要由於本集團於二零二六年九月三十日的來自直接公司的銀行及其他借款(包括合營下持有之銀行借款)增加。

集團資產抵押

於二零二六年九月三十日，本集團已將以下資產質押予銀行，作為本集團獲授銀行融資(包括銀行借款)的擔保：(i)約0.3百萬新元的銀行存款(於二零二五年九月三十日：約0.3百萬新元)，(ii)賬面值約5.8百萬新元的自住物業(於二零二五年九月三十日：約6.1百萬新元)，(iii)賬面值約12.0百萬新元的投資物業(於二零二五年九月三十日：約12.0百萬新元)，以及(iv)賬面值為零新元的合營下持有之投資物業(於二零二五年九月三十日：約4.3百萬新元)。

庫務政策

本集團就庫務政策採取審慎的財務管理方針，因而於整個期間維持良好的財務狀況。董事會密切監察本集團的流動資金狀況，確保本集團的資產、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，本集團的資產及負債亦主要以新元計值。然而，於二零二六年九月三十日，本集團有若干以港元計值的銀行結餘，約為2.1百萬新元(於二零二五年九月三十日：約2.6百萬新元)以及以人民幣計值的銀行結餘，約為3.0百萬新元，因而面臨外匯風險。本集團並無外匯對沖政策，惟會密切監察外幣匯率變動以管理有關風險，並於有需要時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。

於二零二六年四月十日，本公司已完成收購廣州未聞花名動漫有限公司(「**未聞花名**」)的75%股權，該公司主要從事可收藏集換式卡牌的設計、開發及銷售。於完成後，未聞花名成為本集團一間附屬公司，其業績自收購日期起已於本集團的綜合財務報表內綜合入賬。該項收購為本集團現有潮流玩具分部的戰略性延伸，藉加入可收藏集換式卡牌業務線拓寬產品組合，並與本集團現有IP資產、供應鏈及銷售渠道產生協同效益。

於二零二六年四月十五日，本集團出售其於合營企業Ramo — Sing Tec JV Pte. Ltd.的全部50%權益。該合營企業當時並無業務營運。該項出售對本集團的財務業績並無重大影響。

除本公告所披露者外，截至二零二六年九月三十日止十二個月，本集團並無進行任何有關附屬公司及聯屬公司或合營企業的重大收購或出售。

持有的重大投資

本集團的重大投資包括投資物業及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：

			於二零二六年九月三十日			於二零二五年九月三十日		
重大投資	**用途**	**土地租賃總年期**	**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 Toh 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**	**1,840,000**	**2.3%**	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**	**1,840,000**	**2.3%**	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**	**2,450,000**	**3.1%**	1,334,600	2,500,000	4.2%

重大投資	用途	土地租賃總年期	於二零二六年九月三十日 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	於二零二五年九月三十日 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
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**	**2,430,000**	**3.0%**	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**	**1,530,000**	**1.9%**	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**	**1,910,000**	**2.4%**	1,529,979	1,890,000	3.2%
總計			**8,123,594**	**12,000,000**	**15.0%**	8,123,594	12,000,000	20.2%

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	本集團擁有權益比例	於／截至二零二六年九月三十日止年度 本集團應佔的投資成本 *(新元)*	本集團應佔的公平值 *(新元)* (未經審核)	佔本集團總資產的百分比	於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)* (經審核)	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8.8百萬新元的代價出售予獨立第三方2K Property Pte. Ltd.，買賣已於二零二五年十二月三十日完成。因此，於二零二六年九月三十日，本集團已不再持有該物業。

本公司就投資物業之投資策略

本集團的策略是持續建立投資物業組合，為整體業務增加另一項穩定而經常性的收益來源，分散建築業任何潛在變動所帶來的風險，並尋求資本增值機會。本集團會視乎當時的市況(即價格及合理回報)，不時透過(i)物色具增值潛力的投資物業，以及(ii)持續評估現有投資組合，出售或替換表現欠佳的投資物業，以加強物業投資業務。

除本公告所披露者外，於二零二六年九月三十日，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

於二零二六年九月三十日，本集團並無有關重大投資及資本資產的未來計劃。

僱員及薪酬政策

於二零二六年九月三十日，本集團共有361名僱員(於二零二五年九月三十日：180名僱員)，不包括董事。報告期間的員工成本總額約為19.9百萬新元(上一個報告期間：約9.2百萬新元)，包括董事酬金、薪金、工資及其他員工福利、供款及退休計劃。

為吸引及挽留優秀員工，並確保本集團營運順暢，本集團定期檢討僱員的薪酬政策及待遇。本集團僱員的薪金及福利水平參照市況及個人資歷與經驗釐定，具市場競爭力。本集團向僱員提供充足的在職培訓，使其掌握實用知識及技能。除退休福利計劃供款及在職培訓計劃外，本集團亦可能根據個人表現評估及市況，向僱員加薪及發放酌情花紅。本公司薪酬委員會已考慮本集團的經營業績、市場競爭力及董事的個人表現與成就，並已檢討董事酬金。有關酬金已獲董事會批准。

履約保證金

於二零二六年九月三十日，本集團的履約保證金約為14.8百萬新元(於二零二五年九月三十日：約12.3百萬新元)。該等履約保證金由一家銀行及多家保險公司以本集團客戶為受益人提供，以擔保本集團妥為履行及遵守與客戶訂立的合約項下的責任。履約保證金將於合約完成後解除。

資本開支及資本承擔

於報告期間，本集團購置約4.0百萬新元的物業、廠房及設備項目(上一個報告期間：約0.4百萬新元)。

於二零二六年九月三十日，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九月三十日後及直至本公告日期並無進行重大期後事項。

企業管治

截至二零二六年九月三十日止十二個月，本公司已遵守聯交所證券上市規則(「**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，惟下文所披露者除外。

截至二零二六年九月三十日止十二個月，王女士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且能充分確保權力與權限兩者之平衡。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本公司所發佈日期為二零一九年八月二十九日的招股章程附錄五。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截至二零二六年九月三十日止十二個月,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,且於二零二六年九月三十日並無尚未行使購股權。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二六年九月三十日止十二個月,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)。於二零二六年九月三十日,本公司並無持有任何庫存股份。

配售事項所得款項用途

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。董事擬將配售事項所得款項淨額(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九月三十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	截至二零二六年九月三十日之實際用途 *(百萬港元)*	結轉之所得款項淨額 *(百萬港元)*	於二零二六年九月三十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%	105.56	–	–	不適用
償還債務	35.19	25%	35.19	–	–	不適用
總計	**140.75**	**100%**	**140.75**	**–**	**–**	

審核委員會

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)已審閱本集團截至二零二六年九月三十日止十二個月之未經審核簡明綜合第二份中期業績，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。截至二零二六年九月三十日止十二個月之未經審核簡明綜合第二份中期業績尚未經本公司核數師審核或審閱。

刊發第二份中期業績公告及中期報告

本第二份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九月三十日止十二個月之第二份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，二零二六年十一月二十七日

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。