

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)

須予披露交易 **出售該物業**

出售事項

董事會欣然宣佈，於二零二五年十一月十日(聯交所交易時段後)，賣方向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8.8百萬新元將該物業售予買方，而買方則有權購買該物業。

上市規則涵義

上市規則第14.73條規定，凡上市發行人授予、收購、轉讓或行使一項選擇權，將被視作一項交易處理，並按各種百分比率分類。上市規則第14.74條規定，在授予選擇權時(而其行使並非由上市發行人決定)，有關交易將會被分類，猶如該選擇權已被行使。

由於就出售事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但全部均低於25%，根據上市規則，出售事項構成本公司一項須予披露交易，故須遵守上市規則第十四章項下之申報及公佈規定。

選購權

董事會欣然宣佈，於二零二五年十一月十日(聯交所交易時段後)，賣方向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8.8百萬新元將該物業售予買方，而買方則有權購買該物業。

選購權之主要條款概要如下：

日期：二零二五年十一月十日

訂約方：(i) 昇德發展(作為賣方)

(ii) Poh Wah Group (作為賣方)

(iii) 2K Property Pte Ltd. (作為買方)

於本公告日期，就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方為獨立第三方。

標的事項：出售該物業，有關更多詳情載於本公告「該物業」一段。

該物業根據賣方與租戶就該物業訂立日期為二零二五年十一月一日之租賃協議(「租賃協議」)出售，免租期由二零二五年十一月一日起至二零二五年十二月三十一日，以供租戶進行維修及改造工程，月租為1,000新元，年期由二零二六年一月一日起至二零二六年十二月三十一日為期12個月。

於本公告日期，就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，租賃協議之現有租戶及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

選購權屆滿日期：買方須於二零二五年十一月十七日(即授出選購權日期起計第7日)下午四時正前接納。

代價：買方應付之代價總額為8.8百萬新元，其中，(i)向昇德發展支付4.4百萬新元；及(ii)向Poh Wah Group支付4.4百萬新元。

- 付款條款
- ： (i) 88,000新元(即代價之1%)為選購權費用，已於二零二五年十一月七日以現金償付。倘選購權獲行使，則該項選購權費用將被當作部分支付代價。倘選購權未獲行使，則該項選購權費用將由賣方沒收；
 - (ii) 352,000新元(即代價之5%)將於行使選購權後以現金償付；及
 - (iii) 餘額8,360,000新元將於完成日期以現金償付。
- 完成
- ： 買賣須於二零二五年十二月三十日或賣方與買方可能協定之其他日期完成。

該物業

該物業由昇德發展及Poh Wah Group擁有50%及50%。下表載列有關選購權項下待出售之該物業之詳情：

描述	用途	建築面積	代價
13層／10層高之多用戶輕工業大廈及18層高之辦公大樓(於1樓設有零售商店及員工餐廳)。	商業	約7,470平方呎	8.8百萬新元

代價乃由各方經參考(包括但不限於)可資比較物業之現行市價、當前市況及由估值師(定義見下文)編製該物業之估值報告(定義見下文)後進行公平磋商及按正常商業條款釐定。

於二零二五年九月三十日，該物業按成本減累計折舊及減值計量之賬面值約為8.6百萬新元(未經審核)。

該物業之估值

賣方已委聘獨立第三方估值師GB Global Pte. Ltd. (「估值師」)編製該物業之估值報告(「估值報告」)。該估值師乃經新加坡測量師及估價師協會認證，並擁有十餘年實踐經驗。根據估值報告，經考慮當前市況及相關因素，估值師認為該物業於二零二五年十月八日(即估值報告日期)之市值為8.6百萬新元(「估值」)。

估值乃根據直接比較法及收入資本化法得出。直接比較法為與所在位置或可資比較位置之類似物業之交易進行比較。根據該物業與其他類似物業在地段、規模、年期、樓齡／狀況、裝修水準、使用情況、所提供設施、交易日期及影響物業市場之當前經濟情況等方面之差異作出調整，以達致標的物業之價值。收入資本化法為物業於扣除應付物業稅及其他支出後之估計年度市場租金，並於剩餘租期內按合適比率資本化，以達致物業之資本價值。已採用之資本化比率反映標的物業之性質、地段、年期及租約概況連同現行市況。

估值乃基於賣方正出售空置及不附帶任何產權負擔之該物業之假設而釐定，並經計及現行市況。

本集團應佔該物業淨溢利

於緊接出售事項前兩個財政年度，本集團應佔該物業淨溢利如下：

	截至 二零二五年 九月三十日 止財政年度 新元 (未經審核)	截至 二零二四年 九月三十日 止財政年度 新元 (經審核)
本集團應佔租金收入	224,500	194,000
本集團應佔出租成本	<u>(37,169)</u>	<u>(59,045)</u>
本集團應佔除稅前溢利	187,331	134,955
本集團應佔稅項	<u>(31,846)</u>	<u>(22,942)</u>
本集團應佔該物業淨溢利	<u><u>155,485</u></u>	<u><u>112,013</u></u>

出售事項之財務影響及所得款項之建議用途

截至二零二五年九月三十日止年度，該物業產生224,500新元(未經審核)之本集團應佔租金收入。

本集團預計將於出售事項完成後錄得出售事項收益約34,000新元，乃經參考本集團應佔出售事項所得款項淨額約4.3百萬新元(扣除銷售佣金後)及本集團於二零二五年十二月三十日(即最後完成日期)應佔該物業之估計賬面值後計算得出。

本集團預期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之現有債務。

出售事項之理由及裨益

鑒於本集團目前之財務狀況及業務營運，董事認為，出售事項讓本集團能藉此良機以合理價格實現該物業之價值，而出售事項之所得款項將會改善本集團財務狀況及增加一般營運資金。

經考慮(i)估值師的資格及獨立性；(ii)估值之基準及方法以及達致意見之相關數據；及(iii)採納估值為出售事項之考慮因素，董事認為，出售事項之條款屬公平合理，且出售事項乃於本集團一般日常業務過程中按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東整體利益。

有關訂約方之資料

本集團主要於新加坡從事建築服務及物業投資業務。昇德發展(為本公司之間接全資附屬公司)主要於新加坡從事提供土木工程、樓宇建築工程及物業投資業務。

Poh Wah Group為一間控股公司，從事樓宇建築，由Ng Choon Thiam及Kerwin Ng Long Fa擁有70%及30%。

買方為一間控股公司，及為偉合控股有限公司(為一間於新加坡證券交易所主板上市之公眾公司(股份代號：E3B))之間接全資附屬公司。

上市規則涵義

上市規則第14.73條規定，凡上市發行人授予、收購、轉讓或行使一項選擇權，將被視作一項交易處理，並按各種百分比率分類。上市規則第14.74條規定，在授予選擇權時(而其行使並非由上市發行人決定)，有關交易將會被分類，猶如該選擇權已被行使。

由於就出售事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但全部均低於25%，根據上市規則，出售事項構成本公司一項須予披露交易，故須遵守上市規則第十四章項下之申報及公佈規定。

釋義

於本公告內，除非另有所指或文義另有界定，以下詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	中國新零售供應鏈集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其普通股於聯交所主板上市(股份代號：3928)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	8,800,000新元，即買方就出售事項應付賣方之代價總額
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據選購權向買方出售該物業
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與本公司及其關連人士概無關連之第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「選購權」	指	由賣方訂立條款並授予買方日期為二零二五年十一月十日之選購權，據此，買方有權購買該物業
「Poh Wah Group」	指	Poh Wah Group Pte. Ltd.，一間於二零零八年五月八日在新加坡註冊成立之私人股份有限公司
「該物業」	指	位於 114 Lavender Street #01-68, CT Hub 2, Singapore 338729之物業
「買方」	指	2K Property Pte Ltd.，一間於二零二五年九月二十五日在新加坡註冊成立之私人股份有限公司，為一名獨立第三方

「新元」	指	新加坡元，新加坡之法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「昇德發展」	指	昇德發展私人有限公司，一間於二零零四年十月四日在新加坡註冊成立之私人股份有限公司，且為本公司之間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	選購權項下該物業之賣方，即昇德發展及 Poh Wah Group
「%」	指	百分比

承董事會命
中國新零售供應鏈集團有限公司
主席兼執行董事
王凱莉

香港，二零二五年十一月十日

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