



ZACD GROUP LTD.

杰地集团有限公司*

(於新加坡註冊成立的有限公司)

股份代號：8313



2022

中期報告

* 僅供識別

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」) GEM特色

GEM乃為較其他於聯交所上市的公司帶有較高投資風險的中小型公司提供一個上市市場。有意投資者應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳考慮後方作出投資決定。

由於**GEM**上市公司普遍為中小型公司，於**GEM**買賣的證券可能會較於主板買賣的證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證於**GEM**買賣的證券會有高流通市場。

香港交易及結算有限公司及聯交所對本報告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示不會就因本報告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本報告(杰地集團有限公司(「**本公司**」，連同其附屬公司統稱「**本集團**」)董事願共同及個別對此負全責)乃遵照**GEM**上市規則之規定而提供有關本公司之資料。本公司各董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及深信：本報告所載資料在各重大方面均屬準確及完備，並無誤導或欺詐成份，並無遺漏任何其他事項，足以令致本報告或其所載任何陳述產生誤導。

本報告之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

目錄

公司資料	2
中期財務摘要	3
中期簡明綜合財務報表審閱報告	4
中期簡明綜合損益表	5
中期簡明綜合全面收入表	6
中期簡明綜合財務狀況表	7
中期簡明綜合權益變動表	9
中期簡明綜合現金流量表	11
中期簡明綜合財務報表附註	13
管理層討論與分析	62
企業管治及其他資料	74

公司資料

董事會

執行董事

沈娟娟女士(主席)
姚俊沅先生(首席執行官)
胡炯權先生(副首席執行官)
陳明亮先生(首席法律官)
容詩韻女士(首席財務官)

獨立非執行董事

江智武先生
拿督沈茂強博士
林文耀先生

非執行董事

周宏業先生

審核委員會

江智武先生(主席)
拿督沈茂強博士
林文耀先生

薪酬委員會

拿督沈茂強博士(主席)
沈娟娟女士
江智武先生
林文耀先生

提名委員會

林文耀先生(主席)
姚俊沅先生(首席執行官)
江智武先生
拿督沈茂強博士

授權代表

陳明亮先生(首席法律官)
葉沛森先生

聯席公司秘書

依照香港法律
葉沛森先生

依照新加坡法律

Tan Kim Swee Bernard先生

合規主任

陳明亮先生(首席法律官)

合規顧問

創陞融資有限公司

核數師

安永會計師事務所

註冊辦事處

2 Bukit Merah Central #22-00
Singapore 159835

總部及新加坡主要營業地點

2 Bukit Merah Central #22-00
Singapore 159835

香港主要營業地點

香港上環
皇后大道中208號
勝基中心20樓

主要往來銀行

大華銀行
UOB Plaza
80 Raffles Place
Singapore 048624

新加坡股份過戶登記總處

Tricor Singapore Pte Ltd
80 Robinson Road
#02-00
Singapore 068898

香港股份登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

股份代號

8313

公司網站

www.zacdgroup.com

中期財務摘要

截至二零二二年六月三十日止六個月

- 本集團的收入新增約7.2%，約13.3萬新加坡元，由截至二零二一年六月三十日止六個月（「**上期**」）約190萬新加坡元增到截至二零二二年六月三十日止六個月（「**回顧期間**」）約200萬新加坡元。新增的主要原因是二零二二年六月底完成收購位於La Ville的住宅開發業權用地的收購的收購費，部分被特殊目的實體投資管理之股息減少和財務顧問服務費減少所抵消。
- 其他收入及收益從上期約39.9萬新加坡元增到59.6萬新加坡元，新增約19.7萬新加坡元，即49.4%。新增的主要原因是向外部企業客戶提供的短期企業服務以及向集團提供的過渡性貸款產生的利息收入，部分被政府補助金減少所抵消。
- 員工成本總額由上期約230萬新加坡元減少回顧期間約200萬新加坡元，減少約28.2萬新加坡元或12.3%。於回顧期間結束時，本集團擁有31名僱員，而前期結束時則有44名僱員。
- 本集團錄得回顧期間淨虧損約53.3萬新加坡元，而上期則為淨虧損約120萬新加坡元，淨虧損減少約62.9萬新加坡元或54.1%。該改善乃主要歸因於本集團於收入增了13.3萬新加坡元，員工成本減少約28.2萬新加坡元及其他收入及增約19.7萬新加坡元。
- 本公司概無亦不建議就截至二零二二年六月三十日止六個月派付股息（截至二零二一年六月三十日止六個月：無）。
- 於截至二零二二年六月三十日止六個月，基本和攤薄的每股虧損約為0.03新加坡仙（截至二零二一年六月三十日止六個月：虧損0.06新加坡仙）。

中期簡明 綜合財務報表審閱報告

截至二零二二年六月三十日止六個月

致杰地集團有限公司成員

緒言

吾等已審閱隨附的杰地集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」))的中期簡明綜合財務狀況表，此表包括於二零二二年六月三十日的中期簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月的相關中期簡明綜合損益表、中期簡明綜合全面收益表、中期簡明綜合權益變動表及中期簡明綜合現金流量表及附註解釋。管理層須負責根據國際會計準則第34號中期財務報告(「國際會計準則第34號」)編製及列報該等中期簡明綜合財務狀況表。吾等之責任為根據我們的審閱對該等中期簡明綜合財務狀況表作出結論。

審閱範圍

吾等已根據國際審閱準則第2410號由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據國際審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信就隨附的中期簡明綜合財務狀況表在各重大方面未有根據國際審計準則第34號編製。

安永會計事務所

執業會計師及特許會計師
新加坡

二零二二年八月四日

本公司董事會(「董事會」)僅此宣佈截至二零二二年六月三十日止六個月本集團未經審核綜合財務中期業績(「中期業績」)，連同二零二一年六月三十日止六個月未經審核比較數字如下：

中期簡明綜合損益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二二年 千新加坡元 (未經審核)	二零二一年 千新加坡元 (未經審核)
收入	4	1,988	1,855
其他收入及收益	4	596	399
員工成本		(2,004)	(2,286)
折舊		(45)	(62)
使用權資產攤銷		—	(117)
資本化合同成本攤銷		(49)	(48)
金融資產減值損失	5	(177)	(107)
市場營銷開支		(23)	(9)
其他開支，淨額		(777)	(740)
利息開支		(42)	(47)
除稅前虧損	5	(533)	(1,162)
所得稅開支	6	—	—
本公司擁有人應佔期內虧損		(533)	(1,162)
本公司擁有人應佔每股虧損	7		
— 基本(仙)		(0.03)	(0.06)
— 攤薄(仙)		(0.03)	(0.06)

所附的會計政策和解釋性說明是中期合併財務報表。

中期簡明 綜合全面收入表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千新加坡元 (未經審核)	二零二一年 千新加坡元 (未經審核)
附註		
期內虧損	(533)	(1,162)
其他全面收益／(虧損)：		
將不會重新分類為損益之項目：		
股本證券投資之公平值變	34	(415)
其後可能重新分類至損益的項目：		
換算海外業務產生的匯兌差	(43)	(32)
期內其他全面虧損	(9)	(447)
本公司擁有人應佔期內全面虧損總額	(542)	(1,609)

所附的會計政策和解釋性說明是中期合併財務報表。

中期簡明 綜合財務狀況表

於二零二二年六月三十日

	附註	六月三十日 二零二二年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二一年 千新加坡元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	186	229
股本證券投資	10	1,222	1,188
基金實體投資		9	9
預付款項、按金及其他應收款項		248	259
貸款及相關應收款項	13	816	816
非流動資產總額		2,481	2,501
流動資產			
貿易應收款項	11	4,249	3,246
應收關聯方款項(非貿易)		1,263	1,703
預付款項、按金及其他應收款項		279	392
資本化合同成本	12	191	240
貸款及相關應收款項	13	11,269	14,342
現金及現金等價物	14	7,647	5,892
流動資產總額		24,898	25,815
流動負債			
貿易應付款項、其他應付款項及應計費用		1,426	1,348
應付最終控股公司款項		—	23
應付關聯方款項(非貿易)		170	251
銀行貸款	15	733	711
應付所得稅		51	53
流動負債總額		2,380	2,386
流動資產淨值		22,518	23,429

中期簡明 綜合財務狀況表

於二零二二年六月三十日

	附註	六月三十日 二零二二年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二一年 千新加坡元 (經審核)
非流動負債			
其他應付款項		9	17
銀行貸款	15	1,736	2,117
遞延稅項負債		66	66
非流動負債總額		1,811	2,200
資產淨值		23,188	23,730
權益			
股本	16	29,866	29,866
儲備		(6,678)	(6,136)
權益總額		23,188	23,730

所附的會計政策和解釋性說明是中期合併財務報表。

中期簡明 綜合權益變動表

截至二零二二年六月三十日止六個月

本集團	股本 (附註16) 千新加坡元	股本證券投資 重估儲備 千新加坡元	匯兌波動 儲備 千新加坡元	資本儲備 千新加坡元	累計虧損 千新加坡元	權益總額 千新加坡元
截至二零二二年六月三十日止六個月						
於二零二二年一月一日(經審核)	29,866	1,188*	23*	1,491*	(8,838)*	23,730
期內虧損	-	-	-	-	(533)	(533)
期內其他全面(虧損)/收益：						
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	(43)	-	-	(43)
股本證券投資之公平值變動	-	34	-	-	-	34
期內全面收益/(虧損)總額	-	34	(43)	-	(533)	(542)
於二零二二年六月三十日(未經審核)	29,866	1,222*	(20)*	1,491*	(9,371)*	23,188

* 該等儲備賬包含於二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日的綜合財務狀況表
中的綜合儲備，分別約為(6,136,000)新加坡元及(6,678,000)新加坡元。

中期簡明 綜合權益變動表

截至二零二二年六月三十日止六個月

本集團	股本 (附註16) 千新加坡元	股本證券投資 重估儲備 千新加坡元	匯兌波動 儲備 千新加坡元	資本儲備 千新加坡元	累計虧損 千新加坡元	權益總額 千新加坡元
截至二零二一年六月三十日止六個月						
於二零二一年一月一日(經審核)	29,866	1,469*	64*	1,491*	(16,299)*	16,591
期內虧損	-	-	-	-	(1,162)	(1,162)
期內其他全面虧損：						
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	(32)	-	-	(32)
股本證券投資之公平值變動	-	(415)	-	-	-	(415)
期內全面虧損總額	-	(415)	(32)	-	(1,162)	(1,609)
於二零二一年六月三十日(未經審核)	29,866	1,054*	32*	1,491*	(17,461)*	14,982

* 該等儲備賬包含於二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日的綜合財務狀況表中的綜合儲備，分別約為(13,275,000)新加坡元及(14,884,000)新加坡元。

所附的會計政策和解釋性說明是中期合併財務報表。

中期簡明 綜合現金流量表

截至二零二二年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月
二零二二年 二零二一年
千新加坡元 千新加坡元
(未經審核) (未經審核)

經營活動之現金流量

除稅前虧損	(533)	(1,162)
調整：		
折舊	45	62
使用權資產攤銷	—	117
資本化合同成本攤銷	49	48
壞賬註銷	—	3
貿易應收款項減值損失 — 淨額	177	107
汽車處置收益	(11)	—
利息收入	(295)	(74)
利息開支	42	47
未變現匯兌收益	(34)	(27)

營運資金變動前的經營現金流量

營運資金變動：	(560)	(879)
貿易應收款項增加	(1,181)	(28)
預付款項、按金及其他應收款項減少	125	133
資本化合同成本增加	—	(60)
貿易應付款項、其他應付款項及應計費用減少／(增加)	91	(84)

經營所用現金

已付所得稅	(1,525)	(918)
已收利息	(2)	—
已付利息	—	1
	(40)	(46)

經營活動所用現金流量淨額

(1,567) (963)

中期簡明 綜合現金流量表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千新加坡元	千新加坡元
	(未經審核)	(未經審核)
投資活動之現金流量		
購買物業、廠房及設備	(48)	-
應收最終控股公司款項減少	-	(1,743)
應收關聯方款項減少／(增加)	440	(327)
授予第三方及關聯方貸款	-	(4,404)
出售汽車處置收益所得款項	55	-
過渡性貸款和相關應收利息的還款	3,367	-
投資活動所得／(所用)現金流量淨額	3,814	(6,474)
融資活動所產生的現金流量		
應付最終控股公司款項減少	(23)	(1)
應付關聯方款項減少	(81)	(110)
償還融資租賃項下的債務	(23)	(10)
償還租賃負債	-	(121)
償還銀行貸款	(358)	-
融資活動所用現金流量淨額	(485)	(242)
現金及現金等價物淨增加／(減少)	1,762	(7,679)
期初現金及現金等價物	5,892	12,664
匯率變動影響，淨值	(7)	(5)
期末現金及現金等價物	7,647	4,980

所附的會計政策和解釋性說明是中期合併財務報表。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

1. 公司資料

本公司乃一間位於新加坡共和國(「**新加坡**」)並於新加坡註冊成立的股份有限公司。本公司註冊辦事處(亦為其主要營業地點)為2 Bukit Merah Central #22-00, Singapore 159835。

本公司為一間投資控股公司。於財政期間，本公司附屬公司主要提供以下服務：

- (i) 投資管理服務(包括(a)特殊目的實體(「**特殊目的實體**」)投資管理及(b)基金管理)；
- (ii) 收購及項目管理服務；
- (iii) 物業管理及租賃管理服務；及
- (iv) 財務顧問服務。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

2. 呈列基準及集團會計政策變更

2.1 呈列基準

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月之中期簡明綜合財務報表乃根據國際會計準則第34號中期財務報告(「國際會計準則第34號」)編製。

中期簡明綜合財務報表不包括年度財務報表所要求的所有資料及披露，並應與本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表一併閱讀。

中期簡明綜合財務報表以新加坡元(「新加坡元」)呈列，除另有指明外，所有數值均四捨五入至最接近的千位數(「千新加坡元」)。

2.2 本集團通過的新準則、新詮釋及新修訂

編製中期業績所採用的會計政策與編製截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所採用之會計政策一致，惟二零二二年一月一日生效之新準則除外。本集團概無採用任何已頒佈但未生效之新準則、新詮釋及新修訂。本集團概無提早採用任何其他已頒佈但未生效之準則、詮釋或修訂。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

3. 分部資料

為進行管理，本集團按其產品及服務分為若干業務單位並包含以下可呈報分部：

(a) 投資管理

本集團透過設立單一投資實體（「**投資特殊目的實體**」）或持有控股實體的基金為房地產項目或基金的投資者提供投資管理服務。

(i) 特殊目的實體投資管理

本集團透過成立及註冊成立投資特殊目的實體向房地產發展項目的投資者提供投資管理服務，投資者通過特殊目的實體以認購投資特殊目的實體發行的可轉換貸款的方式參與有關項目。就主要投資者而言，本集團亦會就向該投資者提供參與本集團房地產發展項目之優先權而獲得收入。投資特殊目的實體成立及註冊成立後，本集團繼續通過管理投資特殊目的實體向投資者提供投資管理服務直至項目完成時為止。在可轉換貸款結構下，本集團亦持有從投資者接收的成立股份，透過有關投資特殊目的實體的股息分派及返還資本取得其提供的特殊目的實體投資管理服務的回報。在信託結構下，本集團從投資者通過本集團最終控股公司代表其獲得的股息分配所獲得的利潤中收取績效費。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

3. 分部資料(續)

(a) 投資管理(續)

(ii) 基金管理

本集團通過設立私募房地產基金並以經理身份提供基金管理服務。根據此項安排，本集團負責創立投資基金、制定投資架構、向投資者進行配售及管理基金投資組合，積極尋求房地產交易並管理基金的投資流程，管理基金所擁有的資產及尋求撤資的途徑以最大化基金的內部收益率。

根據與私募房地產基金訂立之合約，本集團有權收取按承諾資本的一定百分比計算的基金成立費及基金管理費，以及於撤出在基金的全部投資或基金期限屆滿或提前終止時按基金股本回報的一定百分比計算的績效費。基金管理費每季刊或按年收取，於合約期內按直線基準確認。基金成立費及績效費於本集團確立具有收取有關費用的權利及權益之時進行確認。就績效費而言，只有在解決任何不確定性後，很大可能不會出現轉回確認的累計收入金額時，才會確認收入。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

3. 分部資料(續)

(b) 收購及項目管理服務

收購及項目管理包括本集團為房地產開發商提供、評估和確保優質房地產資產以及本集團向房地產開發商及建築承建商提供的項目管理服務，一般包括投標諮詢及研究、設計開發諮詢、市場推廣項目管理、銷售管理及移交及物業缺陷管理服務、法律協調服務，以及融資及企業服務。該等服務乃提供予房地產開發商及建築承並幫助解決房地產發展項目各主要階段的各類需求。

(c) 物業管理及租賃管理

本集團的物業管理服務主要包括維護管理服務及輔助服務，例如會計及財務服務。本集團管理的物業包括住宅物業以及非住宅物業包括商業大廈、寫字樓及工業園。

本集團的租賃管理服務主要涉及缺陷管理、租賃管理、租賃諮詢服務、行政管理及租戶服務管理。

(d) 財務顧問

本集團之財務顧問服務主要與企業財務顧問服務與投資顧問服務有關。

管理層分別監控集團各事業部的運營結果，以便就資源配置和績效評估做出決策。分部績效基於可報告分部利潤／(虧損)進行評估，這是稅前調整後利潤／(虧損)的度量。調整後的稅前利潤／(虧損)與本集團稅前利潤／(虧損)一致，但未分配的其他收入和收益以及總部和公司費用不包括在此類計量中。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

3. 分部資料(續)

分部資產不包括按集團基準管理之未分配總部及企業資產。

分部負債不包括按集團基準管理之未分配總部及企業負債。

截至二零二二年六月三十日 止六個月(未經審核)	投資管理		收購及項目 管理服務 千新加坡元	物業管理及 租賃管理 千新加坡元	財務顧問 千新加坡元	總收益 千新加坡元
	特殊目的實體 投資管理 千新加坡元	基金管理 千新加坡元				
分部收入						
外部客戶	186	536	1,247	19	-	1,988
分部業績	78	34	596	-	(268)	440
對賬：						
其他收入及收益						596
企業及未分配開支						(1,569)
除稅前虧損						(533)
分部資產	1,492	1,711	3,789	85	504	7,581
對賬：						
企業及未分配開支						19,798
資產總值						27,379

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

3. 分部資料(續)

截至二零二二年六月三十日 止六個月(未經審核)	投資管理		收購及項目 管理服務 千新加坡元	物業管理及 租賃管理 千新加坡元	財務顧問 千新加坡元	總收益 千新加坡元
	特殊目的實體 投資管理 千新加坡元	基金管理 千新加坡元				
分部負債	32	644	215	122	226	1,239
對賬：						
企業及未分配開支						2,952
負債總額						4,191
其他分部資料：						
折舊及使用權資產攤銷	2	52	36	4	-	94
資本開支*	2	9	11	-	-	22
企業及未分配開支*						26
資本開支總額*						48

* 資本開支指添置物業、廠房及設備。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

3. 分部資料(續)

截至二零二一年六月三十日 止六個月(未經審核)	投資管理		收購及項目 管理服務 千新加坡元	物業管理及 租賃管理 千新加坡元	財務顧問 千新加坡元	總收益 千新加坡元
	特殊目的實體	基金管理				
	投資管理 千新加坡元	基金管理 千新加坡元				
分部收入						
外部客戶	765	543	425	19	103	1,855
分部業績	424	73	158	(6)	(597)	52
對賬：						
其他收入及收益						399
企業及未分配開支						(1,613)
除稅前虧損						(1,162)
分部資產	3,259	1,370	1,812	315	2,843	9,599
對賬：						
企業及未分配開支						10,066
資產總值						19,665
分部負債	5	733	3	168	223	1,132
對賬：						
企業及未分配開支						3,551
負債總額						4,683

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

3. 分部資料(續)

截至二零二一年六月三十日 止六個月(未經審核)	投資管理		收購及項目 管理服務 千新加坡元	物業管理及 租賃管理 千新加坡元	財務顧問 千新加坡元	總收益 千新加坡元
	特殊目的實體	基金管理				
	投資管理 千新加坡元	基金管理 千新加坡元				
其他分部資料：						
折舊、使用權資產攤銷及 資本化合同成本攤銷	16	61	25	6	2	110
對賬：						
企業及未分配開支						116
折舊、使用權資產攤銷及 資本化合同成本攤銷總值						226

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

3. 分部資料(續)

地理資料

(a) 來自外部客戶之收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千新加坡元 (未經審核)	二零二一年 千新加坡元 (未經審核)
新加坡	1,709	1,688
馬來西亞	19	19
澳大利亞	40	45
英屬維爾京島	220	88
其他國家／司法權區	—	15
	1,988	1,855

上述收益資料乃根據客戶所在地。

(b) 非流動資產

	六月三十日 二零二二年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二一年 千新加坡元 (經審核)
新加坡	155	181
其他國家／司法權區	31	48
	186	229

上述非流動資產資料乃根據資產所在地，不包括金融工具及遞延稅項資產。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

4. 收入、和其他收入及收益

收入指提供投資管理服務、收購及項目管理服務、物業管理及租賃管理服務及財務顧問服務所賺取之服務費收入總和。收入、和其他收入及收益分析如下：

截至二零二二年六月三十日 止六個月(未經審核)	投資管理		收購及項目 管理	物業管理及 租賃管理	財務顧問	總收益
	特殊目的實體	基金管理				
	投資管理	基金管理				
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
主要地理市場						
新加坡	186	316	1,207	-	-	1,709
馬來西亞	-	-	-	19	-	19
澳大利亞	-	-	40	-	-	40
英屬維爾京島	-	220	-	-	-	220
	186	536	1,247	19	-	1,988
服務時間性						
某一時點	153	-	1,207	-	-	1,360
隨時間推移	33	536	40	19	-	628
	186	536	1,247	19	-	1,988

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

4. 收入、和其他收入及收益(續)

截至二零二一年六月三十日 止六個月(未經審核)	投資管理		收購及項目 管理	物業管理及 租賃管理	財務顧問	總收益
	特殊目的實體	基金管理				
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
主要地理市場						
新加坡	765	543	380	-	-	1,688
馬來西亞	-	-	-	19	-	19
澳大利亞	-	-	45	-	-	45
英屬維爾京島	-	-	-	-	88	88
其他國家/司法權區	-	-	-	-	15	15
	765	543	425	19	103	1,855
服務時間性						
某一時點	723	178	380	-	-	1,281
隨時間推移	42	365	45	19	103	574
	765	543	425	19	103	1,855

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

4. 收入、和其他收入及收益(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千新加坡元 (未經審核)	二零二一年 千新加坡元 (未經審核)
收入		
投資管理		
— 特殊目的實體投資管費	186	765
— 基金管理費	536	543
收購及項目管理服務費	1,247	425
物業管理及租賃管理費	19	19
財務顧問費	—	103
	1,988	1,855
其他收入及收益		
政府補貼(附註(i))	9	288
過渡性貸款的利息收入	295	74
外匯差異，淨額	34	27
公司業務服務費(附註(ii))	247	—
其他	11	10
	596	399

- (i) 政府補貼乃若干附屬公司收到的由新加坡政府提供的有關僱用新加坡和／或非新加坡員工的工薪補貼、就業支援計劃、政府帶薪休假計劃以及特殊就業補貼，以及根據澳大利亞政府提供的有關僱用澳大利亞工人的工資補貼計劃。該等政府補助概無附帶任何未實現的條件或或然事項。
- (ii) 本集團向外部公司客戶提供的公司業務服務。提供的服務包括審查財務報告及財務職能和流程，並向公司客戶提出改進方面的建議。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

5. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損乃於扣除／(計入)下列各項後達至：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千新加坡元	千新加坡元
	(未經審核)	(未經審核)
核數師酬金	103	100
計入特殊目的實體投資管理費的 成立股份股息收入	(153)	(548)
外匯差異，淨額	(34)	(27)
專業費用	36	120
貿易應收款項減值損失 — 淨額(附註11)	177	107
短期租賃產生的租金費用	188	100

6. 所得稅開支

截至二零二二年六月三十日止六個月內未計提新加坡利得稅撥備(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。截至二零二二年六月三十日止六個月內，由於本集團於並無其他國家／司法權區產生任何應課稅利潤，故並本集團經營所在之其他國家／司法權區未計提利得稅撥備(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

7. 本公司擁有人應佔每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千新加坡元	千新加坡元
	(未經審核)	(未經審核)
虧損		
計算每股基本及攤薄盈利時所用之虧損		
(本公司擁有人應佔期內虧損)	(533)	(1,162)
股份數目		
計算每股基本及攤薄虧損時所用之普通股加權平均數	2,000,000,000	2,000,000,000

8. 股息

本公司概無亦不建議就截至二零二二年六月三十日止六個月派付股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

9. 物業、廠房及設備

於截至二零二二年六月三十日止六個月內，本集團收購資產總成本為4.8萬新加坡元(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)及處置的資產賬面淨值為4.4萬新加坡元(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

10. 股本證券投資

	六月三十日 二零二二年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二一年 千新加坡元 (經審核)
非上市權益股份，按公平值	835	800
非上市權益股份合約權利，按公平值	387	388
	1,222	1,188

截至二零二二年六月三十日止六個月，於其他全面收益確認之有關本集團股本證券投資之公平值變動為收益3.4萬新加坡元(截至二零二一年六月三十日止六個月：虧損41.5萬新加坡元)。

上述金融資產被指定為股本證券投資並無固定到期日或票息。

股本證券投資為成立股份或投資特殊目的實體投資者(本集團目前於其中擔任管理人)將授予成立股份合約權利，作為本公司就設立及註冊成立投資特殊目的實體作為房地產發展投資架構而向投資者(包括獨立第三方及最終控股公司)提供服務的代價。透過該等投資特殊目的實體，投資者透過投資特殊目的實體發行的可換股貸款參與房地產發展項目。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

10. 股本證券投資(續)

儘管成立股份的合約權利由本集團於投資者認購投資特殊目的實體可換股貸款後賺取，惟在相關房地產發展項目大致完成時，由投資者轉換其可換股貸款後本集團方可向投資者收取股份。

本集團透過成立股份向投資特殊目的實體收取股息分派，而成立股份乃向投資者收取且在投資特殊目的實體宣派股息時收取股息分派。該等股息分派計入本集團的特殊目的實體投資管理費(附註4)。

11. 貿易應收款項

	六月三十日 二零二二年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二一年 千新加坡元 (經審核)
貿易應收款項	4,757	3,577
減：減值準備	(508)	(331)
	4,249	3,246

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

11. 貿易應收款項(續)

以下列出的是貿易應收款項減值準備的變動情況：

	六月三十日 二零二二年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二一年 千新加坡元 (經審核)
報告期初／年	331	3,867
減值準備(附註5)	177	251
取消不再適用的減值準備	—	(94)
註銷減值準備	—	(3,693)
報告期末／年	508	331

於二零二二年六月三十日止六個月內，應收財務諮詢費17.7萬新加坡元。管理層已重新評估，並針對無法收回的金額作出必要的減值損失。

本集團與客戶的貿易項目主要以信貸結算。信貸期通常為30日。本集團的應收股息並無附帶任何信貸條款。本集團致力於維持嚴格監控其未收回應收款項，以盡量降低信貸風險。逾期結餘由高級管理層定期檢討。本集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或採取其他增信措施。貿易應收款項為不計息。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

11. 貿易應收款項(續)

以下列示基於發票日期於各報告期末的貿易應收款項(不包括尚未開具發票的應收款項及應收股息)的賬齡分析：

	六月三十日 二零二二年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二一年 千新加坡元 (經審核)
一個月以內	1,550	342
一至兩個月	14	19
兩至三個月	22	15
超過三個月	2,663	2,795
	4,249	3,171

以下列示並無個別或共同被視為已減值的貿易應收款項的賬齡分析：

	六月三十日 二零二二年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二一年 千新加坡元 (經審核)
應收股息	-	75
既未逾期亦無減值	1,550	342
逾期一個月以內	14	19
逾期一至三個月	2,685	2,810
	4,249	3,246

既未逾期亦無減值的貿易應收款項乃與多名並無近期違約記錄的多元化客戶有關。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

11. 貿易應收款項(續)

已逾期但並無減值的貿易應收款項乃與多名與本集團保持良好往績記錄的客戶有關。根據過往經驗，本公司董事認為無須就該等餘額作出減值撥備，此乃由於信貸質素並無重大變動且結欠額仍被視作可悉數收回。

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，本集團有以下來自關聯方的貿易應收款項，該款項須按提供予本集團主要客戶的類似信貸期償還。

	六月三十日 二零二二年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二一年 千新加坡元 (經審核)
關聯方*	3,536	2,503

* 應收關聯方之貿易應收款項的詳情如下：

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

11. 貿易應收款項(續)

	六月三十日 二零二二年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二一年 千新加坡元 (經審核)
Landmark JV Pte. Ltd.	1,185	1,185
Mandai 7 JV Pte. Ltd.	200	200
ZACD (Punggol Central) Pte. Ltd.	–	26
ZACD (Pasir Ris) Pte. Ltd.	–	49
ZACD (Development2) Ltd.	562	431
ZACD (Anchorvale) Pte. Ltd.	2	–
ZACD (Kaki Bukit) Pte. Ltd.	2	–
ZACD (Woodlands3) Pte. Ltd.	1	–
ZACD LV Development Pte. Ltd.	1,207	–
ZACD Property Pte. Ltd.	180	180
Kurnia Rezeki Utama Sdn. Bhd.	–	13
ZACD (BBW6) Ltd.	–	222
ZACD Mount Emily Residential Development Fund	197	197
	3,536	2,503

上述關聯公司與本集團的關係載於財務報表附註17。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

12. 資本化合同成本

	六月三十日 二零二二年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二一年 千新加坡元 (經審核)
資本化獲得合同的增量成本		
— 支付給代理的佣金成本		
報告期初／年	240	275
增加	—	62
攤銷	(49)	(97)
報告期末／年	191	240

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

13. 貸款及相關應收款項

	六月三十日 二零二二年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二一年 千新加坡元 (經審核)
流動		
給予下列機構之過橋貸款融資：		
ZACD (Development4) Ltd.	4,711	4,711
ZACD Mount Emily Residential Development Fund	–	1,005
ZACD (Development2) Ltd.	1,590	1,590
ZACD LV Development Pte. Ltd.	–	11,610
ZACD LV Development Fund	9,421	–
給予下列機構貸款之應收利息：		
ZACD Mount Emily Residential Development Fund	–	123
ZACD (Development2) Ltd.	61	14
ZACD LV Development Fund	197	–
減：減值準備	(4,711)	(4,711)
	11,269	14,342
非流動		
給予下列機構之過橋貸款融資：		
ZACD (Development4) Ltd.	816	816

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

13. 貸款及相關應收款項(續)

下面列出的是貸款及相關應收款項減值準備的變動情況：

	六月三十日 二零二二年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二一年 千新加坡元 (經審核)
報告期初／年	4,711	12,337
轉移至基金實體投資減值損失	-	(52)
取消不再適用的減值準備	-	(7,574)
報告期末／年	4,711	4,711

給予ZACD (Development4) Ltd.之過渡信貸

根據本公司日期為二零二一年八月二十三日的內部消息及業務發展最新情況公告，內容有關ZACD澳大利亞酒店基金(「基金」)及該基金的控股實體ZACD (Development4) Ltd.，本公司的一個間接全資特殊目實體，根據與澳大利亞酒店投資組合相關的交易(「該等公告」)及本公司截至二零二一年十二月三十一日的年度報告所述，本集團向該基金發放的貸款和相關應收款在二零二一年九月該基金收到被告的結算收益後已基本償還，因此，該集團轉回了約757.4萬新加坡元的減值損失。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

13. 貸款及相關應收款項(續)

給予ZACD Mount Emily Residential Development Fund之過渡貸款信貸

於二零二一年二月二十六日，本公司與ZACD Mount Emily Residential Development Fund(「**借款人**」)訂立500萬新加坡元之過渡貸款協議(「**該信貸**」)，一個附屬基金註冊於ZACD Capital Partners VCC。借款人是個單一用途的封閉式房地產私人股本基金，建立有關住宅重建項目位於2、2A和2B Mount Emily Road Singapore 228484, 4、4A和4B Mount Emily Road Singapore 228486和6、6A和6B Mount Emily Road Singapore 228487(統稱為「**Mount Emily Properties**」)。本公司將以間接持有ZACD Capital Partners VCC名義股本之方式成為基金發起人。該基金將由ZACD Capital Pte. Ltd.管理。

本公司同意向借款人提供該信貸，以供借款人為方便參與Mount Emily Properties之投標或銷售及其相關或附帶事宜而不時提取，惟須受過渡信貸協議之條款及條件所規限。對該信貸之任何提取須按年利率6%或訂約方考慮類似信貸安排之當時市場利率後不時書面協定之其他利率計息。本公司有獨有的絕對酌情權拒絕借款人所要求任何提取。

各信貸提取的保期為實際提取日期起直至訂約方書面相互同意之日期止的期間，惟不得遲於基金年期之屆滿日。

截至二零二二年六月三十日，本集團向本基金發放的貸款和相關應收賬款已全部償還。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

13. 貸款及相關應收款項(續)

給予ZACD (Development2) Ltd.之過渡貸款信貸

於二零二一年十月一日，本公司與ZACD (Development2) Ltd. (「**借款人**」) 訂立為160萬新加坡元之過渡貸款協議(「**該信貸**」)。借款人是一個單一用途的封閉式房地產私人股本基金，投資有關住宅重建位於173 Chin Swee Road Singapore 169878 (「**Landmark Development**」)。本公司將以間接持有借款人名義股本之方式成為基金發起人。該基金將由ZACD Capital Pte. Ltd. 管理。

本公司同意向借款人提供該信貸，以供借款人於二零二零年期間，將借款人與三家協力廠商貸款人償還簽訂的過渡短期貸款及其相關或附帶事宜而不時提取，惟須受過渡信貸協議之條款及條件所規限。對該信貸之任何提取須按年利率6%或訂約方考慮類似信貸安排之當時市場利率後不時書面協定之其他利率計息。本公司有獨有的絕對酌情權拒絕借款人所要求任何提取。

各信貸提取的保期為實際提取日期起直至訂約方書面相互同意之日期止的期間，惟不得遲於基金年期之屆滿日。

於二零二二年六月三十日，借款人已提取該信貸中為1,590,000新加坡元，其按年利率6%計息。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

13. 貸款及相關應收款項(續)

預付ZACD LV Development Pte. Ltd.和給予ZACD LV Development Fund之過渡貸款信貸

茲提述本公司日期為二零二一年十二月十七日的公司公告，關於得標獲得了位於新加坡6C和6D Tanjong Rhu Road的住宅重建項目(「**La Ville項目**」)設立一個新基金。於二零二一年十一月三十日La Ville項目得標後，截至二零二一年十二月三十一日，本集團代表La Ville項目的開發特殊目的公司ZACD LV Development Pte. Ltd.已根據得標條款支付了投標保證金和額外保證金，以及印花稅，總額為1,161萬新加坡元。

於二零二二年二月一日，本公司與ZACD LV Development Fund(「**借款人**」)訂立為1,800萬新加坡元之過渡貸款協議(「**該信貸**」)，該基金是在ZACD Capital Partners VCC下註冊的子基金。借款人是一個單一用途的封閉式房地產私人股本基金，成立於二零二二年初，與La Ville項目的再開發有關。本公司將以間接持有ZACD Capital Partners VCC名義股本之方式成為基金髮起人。該基金將由ZACD Capital Pte. Ltd.管理。

本公司同意向借款人提供該信貸，供借款人不時選取，以便利借款人參與La Ville項目的地塊銷售以及相關和輔助事項。對該信貸之任何提取須按年利率6%或訂約方考慮類似信貸安排之當時市場利率後不時書面協定之其他利率計息。本公司有獨有的絕對酌情權拒絕借款人所要求任何提取。

各信貸提取的保有效期為實際提取日期起直至訂約方書面相互同意之日期止的期間，惟不得遲於基金年期之屆滿日。

於二零二二年六月三十日，借款人已提取該信貸中為942.1萬新加坡元，其按年利率6%計息。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

14. 現金及現金等價物

	六月三十日 二零二二年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二一年 千新加坡元 (經審核)
現金及銀行結餘	7,647	5,892

於銀行之現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取銀行利息。銀行結餘存放於信用良好且無近期違約記錄之銀行。

以外幣列值的現金及銀行結餘如下：

	六月三十日 二零二二年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二一年 千新加坡元 (經審核)
香港元(港元)	259	147
澳大利亞元(澳元)	238	111

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

15. 銀行貸款

	六月三十日 二零二二年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二一年 千新加坡元 (經審核)
流動		
銀行貸款之應付利息	4	5
臨時過渡性貸款	729	706
	733	711
非流動		
臨時過渡性貸款	1,736	2,117
	2,469	2,828

臨時過渡性貸款(「臨時過渡性貸款」)

這與在二零二零年宣佈的團結預算中的企業融資計劃(「企業融資計劃」)下的五年期臨時過渡性貸款有關。企業融資計劃旨在協助中小企業解決營運資金的需要。

利率固定為每年3.0%或其他可能由新加坡企業發展局根據企業融資計劃批准的利率。

該臨時過渡性貸款按60個月分期還款，利率按以上所列及已撥款的貸款總額計算。於二零二零年九月由首次提款日期起計一個月的首十二個月分期付款，只收取利息。其後，每月分期付款(包括本金及利息)須由最後一筆每月利息的到期日起計一個月開始。每月分期付款的金額，是根據到期借款剩餘期限內未付的到期借款金額，按適用利率計算。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

16. 股本

	六月三十日 二零二二年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二一年 千新加坡元 (經審核)
--	-----------------------------------	------------------------------------

已發行及繳足：
2,000,000,000股普通股

29,866 29,866

本集團於二零二二年六月三十日止六個月期間及於二零二一年十二月三十一日止年度之已發行股本的變動概述如下：

	普通股數目	普通股面值 千新加坡元
已發行及繳足：		
於二零二一年一月一日，二零二一年十二月三十一日 (經審核)，二零二二年一月一日和二零二二年 六月三十日(未經審核)	2,000,000,000	29,866

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

17. 關聯方交易

關聯公司名稱	與本公司或本集團的關係
投資特殊目的實體：	
ZACD (Woodlands12) Pte. Ltd. (「 Woodlands12 」)	最終控股公司持有Woodlands12的19.6%之股份。
ZACD (Woodlands) Pte. Ltd. (「 Woodlands 」)	Woodlands為最終控股公司擁有24.0%之聯營公司。
ZACD (Pasir Ris) Pte. Ltd. (「 Pasir Ris 」)	最終控股公司持有Pasir Ris 17.3%之股份。
ZACD (CCK) Pte. Ltd. (「 CCK 」)	CCK為最終控股公司擁有22.0%之聯營公司。
ZACD (Sengkang) Pte. Ltd. (「 Sengkang 」)	最終控股公司持有Sengkang 13.9%之股份。
ZACD (Punggol Central) Pte. Ltd. (「 Punggol Central 」)	本集團持有Punggol Central的17.3%之股份。
ZACD (Anchorvale) Pte. Ltd. (「 Anchorvale 」)	最終控股公司持有Anchorvale 12.7%之股份。
ZACD (Punggol Field) Pte. Ltd. (「 Punggol Field 」)	Punggol Field為最終控股公司擁有21.8%之聯營公司。
ZACD (Woodlands3) Pte. Ltd. (「 Woodlands3 」)	最終控股公司持有Woodlands3 15.2%之股份。
ZACD (Kaki Bukit) Pte. Ltd. (「 Kaki Bukit 」)	Kaki Bukit為最終控股公司擁有21.8%之聯營公司。
ZACD (Punggol Drive) Pte. Ltd. (「 Punggol Drive 」)	最終控股公司持有Punggol Drive的18.2%之股份。
ZACD (Sennett) Pte. Ltd. (「 Sennett 」)	Sennett為最終控股公司擁有29.9%之聯營公司。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

17. 關聯方交易（續）

關聯公司名稱	與本公司或本集團的關係
發展特殊目的實體：	
ZACD LV Development Pte. Ltd. （「 ZACD LV 」）	ZACD LV Fund持有ZACD LV 75.0%之股份。本集團一名主要管理人員為ZACD LV之主要管理人員。
Landmark JV Pte. Ltd. （「 Landmark JV 」）	Development2持有Landmark JV 39.2%之股份。本集團一名主要管理人員為Landmark JV之主要管理人員。
Mandai 7 JV Pte. Ltd. （「 Mandai JV 」）	Mandai持有Mandai JV 60.0%之股份。本集團一名主要管理人員為Mandai JV之主要管理人員。
ZACD Property Pte. Ltd. （「 ZACD Property 」）	ZACD Mount Emily Residential Development Fund全資擁有ZACD Property之股份和本集團一名主要管理人員為ZACD Property之主要管理人員。
本集團管理之私人房地產基金：	
ZACD (BBW6) Ltd. （「 BBW6 」）	BBW6由本集團管理及控股股東為BBW6之主要管理人員。
ZACD (Shunfu) Ltd. （「 Shunfu 」）	Shunfu由本集團管理及其中一名控股股東為Shunfu之主要管理人員。
ZACD (Shunfu2) Ltd. （「 Shunfu2 」）	Shunfu2由本集團管理及其中一名控股股東為Shunfu2之主要管理人員。
ZACD (Development2) Ltd. （「 Development2 」）	Development2由本集團管理及其中一名主要管理人員為Development2之主要管理人員。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

17. 關聯方交易(續)

關聯公司名稱	與本公司或本集團的關係
本集團管理之私人房地產基金：	
ZACD (Mandai) Ltd. (「 Mandai 」)	Mandai由本集團管理。本集團其中一名主要管理人員為Mandai之主要管理人員。
ZACD (Development4) Ltd. (「 Development4 」)	Development4由本集團管理及本集團其中一名主要管理人員為Development4之主要管理人員。
ZACD LV Development Fund (「 ZACD LV Fund 」)	ZACD LV Fund一個附屬基金註冊於ZACD Capital Partners VCC (「 ZACD VCC 」)，由本集團管理及其中一名主要管理人員為ZACD VCC之主要管理人員。
ZACD Mount Emily Residential Development Fund (「 ZACD Mount Emily 」)	ZACD Mount Emily一個附屬基金註冊於ZACD VCC，由本集團管理及其中一名主要管理人員為ZACD VCC之主要管理人員。
控股股東之共同控制：	
Creo Adworld Pte. Ltd. (「 Creo Adworld 」)	Creo Adworld由控股股東(亦為本公司董事)控制。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

17. 關聯方交易 (續)

除本公告他處所詳列的交易及結餘外，本集團於截至二零二一年及二零二二年六月三十日止六個月訂有以下重大關聯方交易：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 千新加坡元 (未經審核)	二零二一年 千新加坡元 (未經審核)
投資管理 — 股息收入：	(i)		
ZACD (Woodlands12) Pte. Ltd.		153	—
ZACD (Woodlands) Pte. Ltd.		—	181
ZACD (Punggol Drive) Pte. Ltd.		—	40
ZACD (Pasir Ris) Pte. Ltd.		—	29
ZACD (Sennett) Pte. Ltd.		—	28
ZACD (Sengkang) Pte. Ltd.		—	27
ZACD (CCK) Pte. Ltd.		—	196
ZACD (Punggol Field) Pte. Ltd.		—	47
		153	548
投資管理 — 績效費：	(ii)		
ZACD Investments Pte. Ltd.	(1)	—	94
投資管理 — 基金管理費：	(iii)		
ZACD (Shunfu) Ltd.		—	19
ZACD (Shunfu2) Ltd.		—	19
ZACD (Development2) Ltd.		61	61
ZACD (Mandai) Ltd.		85	85
ZACD Mount Emily Residential Development Fund		—	178
		146	362

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

17. 關聯方交易 (續)

除本公告他處所詳列的交易及結餘外，本集團於截至二零二一年及二零二二年六月三十日止六個月訂有以下重大關聯方交易：(續)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 千新加坡元 (未經審核)	二零二一年 千新加坡元 (未經審核)
收購及項目管理費：	(iv)		
ZACD Property Pte. Ltd.		—	180
Mandai 7 JV Pte. Ltd.		—	200
ZACD LV Development Pte. Ltd.		1,207	—
		1,207	380
員工成本開支	(v)		
ZACD Investments Pte. Ltd.	(1)	38	—
市場營銷開支：	(vi)		
Creo Adworld Pte. Ltd.	(1)	18	3
辦公室和交通費用開支：	(vii)		
ZACD Investments Pte. Ltd.	(1)	30	5

附註：

- (i) 股息收入乃來自投資特殊目的實體的成立股份，於本集團收取款項的權利確立時確認。董事認為，由於本集團向投資者授出參加房地產項目的優先權，故本集團向投資者收取的成立股份比重較其他投資者為高。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

17. 關聯方交易（續）

附註：（續）

- (ii) 績效費乃來自最終控股公司，這與當最終控股有限公司獲得本集團採用信託機構這與當最終控股有限公司獲得本集團採用信託機構方式成立的投資特殊目的實體的股息時，本集團收取付款的權利有關。
- (iii) 基金管理收入乃包括基金成立費及基金管理費，並與本集團提供的基金管理服務有關。該等費用乃按相關服務合約的訂立條款釐定。
- (iv) 收購及項目管理費收入乃與本集團向該等房地產開發商關聯方提供的收購及項目管理服务有關。有關費用按相關服務合約訂明的條款釐定。
- (v) 員工成本開支乃與最終控股公司提供的借調服務有關，按相關訂約方共同協議的條款收費。
- (vi) 市場營銷開支乃與關聯方提供的全範圍行銷及傳播服務有關，按相關訂約方共同協議的條款收費。
- (vii) 辦公室和交通費用開支乃與最終控股公司提供的行政服務以及司機使用的公司汽車有關，按相關訂約方共同協議的條款收費。

上述交易乃按相關訂約方共同協定的條款及條件進行。本公司董事認為，該等關聯方交易乃於本集團日常業務中進行。

- (1) 關聯方交易屬於持續關聯交易的定義，並符合GEM上市規則第20章的披露要求。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

18. 承擔

於財政期間末，本集團並無重大承擔。

19. 財務擔保

於二零二二年六月二十七日，本公司訂立一項契據以提供一項擔保，本金額合共為129,086,250新加坡元及其中任何利息、佣金、費用及應計開支，從而支持位於新加坡6C和6D Tanjong Rhu Road的住宅重建項目（「**La Ville Development**」）之貸款融資。該金額相當於相關發展特殊目的實體於融資協議項下負債總額之75.0%。就上文而言，本公司作為ZACD LV Development Fund（「**LV Development Fund**」）的發起人，一個附屬基金註冊於ZACD Capital Partners VCC，通過間接持有LV Development Fund公司實體的名義股本，擔保代理行要求貸款提供擔保，該貸款將用於支付La Ville Development發展項目之購買價、開發費用、建築成本及相關發展成本。LV Development Fund由擔任其基金經理之ZACD Capital Pte. Ltd.管理。

於二零二二年六月十五日，本公司訂立一項契據以提供一項擔保，本金額合共為29,980,000新加坡元及其中任何利息、佣金、費用及應計開支，從而支持位於新加坡Bukit Batok West Avenue 8（「**BBEC Development**」）的住宅項目項目之貸款融資。該金額相當於相關發展特殊目的實體於融資協議項下負債總額之10%（按ZACD (BBEC) Pte. Ltd.（「**BBEC Fund**」）於相關發展特殊目的實體之持股比例計算）。就上文而言，本公司透過間接持有BBEC Fund的企業實體的名義股本而擔任BBEC Fund的發起人，被抵押代理要求就貸款融資提供擔保，該貸款融資將用於支付BBEC Development發展項目之購買價、發展溢價、建築成本及相關發展成本。BBEC Fund由擔任其基金經理之ZACD Capital Pte. Ltd.管理。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

19. 財務擔保(續)

於二零二一年六月二十二日，本公司訂立一項契據以提供擔保金額合共為19,253,107新加坡元以及由此產生的任何利息、佣金、費用及應計開支，以獲得與位於新加坡2、4和6 Mount Emily Road的住宅重建項目(「**Mount Emily Properties**」)之貸款融資。該金額表示潛在於發展特殊目的實體於融資協議項下的總負債。就上文而言，本公司作為ZACD Mount Emily Residential Development Fund(「**Mount Emily Fund**」)的發起人，一個附屬基金註冊於ZACD Capital Partners VCC，通過間接持有Mount Emily Fund公司實體的名義股本，擔保代理行要求貸款提供擔保，該貸款將用於支付Mount Emily Properties發展項目之購買價格、建築成本及相關發展成本。Mount Emily Fund由擔任其基金經理之ZACD Capital Pte. Ltd.管理。

於二零二零年三月二十日，本公司訂立一項契據以提供一項擔保，本金額合共為28,985,400新加坡元及其中任何利息、佣金、費用及應計開支，從而支持位於新加坡7 Mandai Estate的工業發展項目(「**Mandai Development**」)之貸款融資。該金額相當於相關發展特殊目的實體於融資協議項下負債總額之60.0%。就上文而言，本公司透過間接持有ZACD (Mandai) Ltd.(「**Mandai Fund**」)的企業實體的名義股本而擔任Mandai Fund的發起人，被抵押代理要求就貸款融資提供擔保，該貸款融資將用於支付Mandai Development發展項目之購買價、發展溢價、建築成本及相關發展成本。Mandai Fund由擔任其基金經理之ZACD Capital Pte. Ltd.管理。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

19. 財務擔保(續)

於二零一九年八月七日，本公司訂立一項契據以提供一項擔保，本金額合共為150,744,796新加坡元及其中任何利息、佣金、費用及應計開支，從而支持位於新加坡173 Chin Swee Road的住宅重建項目(「**Landmark Development**」)之貸款融資。該金額相當於相關發展特殊目的實體於融資協議項下負債總額之39.2%。就上文而言，本公司透過間接持有ZACD (Development2) Ltd.(「**LT Fund**」)的企業實體的名義股本而擔任LT Fund的發起人，被抵押代理要求就貸款融資提供擔保，該貸款融資將用於支付Landmark Development發展項目之購買價、發展溢價、建築成本及相關發展成本。LT Fund由擔任其基金經理之ZACD Capital Pte. Ltd.管理。

於二零一八年一月十六日，本公司訂立一項契據以提供一項擔保，本金額合共為152,800,000新加坡元及其中任何利息、佣金、費用及應計開支，從而支持位於新加坡Shunfu Road的住宅項目(「**Shunfu Development**」)之貸款融資。該金額相當於相關發展特殊目的實體於融資協議項下負債總額之20.0%(按ZACD (Shunfu) Ltd.及ZACD (Shunfu2) Ltd.(「**Shunfu Funds**」)於相關發展特殊目的實體之持股比例計算)。就上文而言，本公司透過間接持有Shunfu Funds的企業實體的名義股本而擔任Shunfu Funds的發起人，被抵押代理要求就貸款融資提供擔保，該貸款融資將用於支付Shunfu Development發展項目之購買價、發展溢價、建築成本及相關發展成本。Shunfu Funds由擔任其基金經理之ZACD Capital Pte. Ltd.管理。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

20. 或然負債

茲提述本公司日期為二零二一年八月二十三日的內部消息及業務發展最新情況公告，內容有關ZACD澳大利亞酒店基金(「基金」)及該基金的控股實體ZACD (Development4) Ltd.，本公司的一個間接全資特殊目實體，根據與澳大利亞酒店投資組合相關的交易(「該等公告」)。根據和解契約，ZACD澳大利亞酒店基金已根據和解時間表於二零二一年九月從被告處收到和解收益的大部分。雖然本公司、ZACD (Development4) Ltd.與被告之間的糾紛已得到友好解決。但本公司目前正與律師合作，尋求針對iProsperity Group及其他的管理人採取其他追償行動，以追償基金根據該事件所承擔風險的剩餘差額。

在澳大利亞酒店組合交易之後，本集團正在建立一個獨立的投資基金(「ZACD US Fund」)，投資1,000萬美元於iProsperity Group主導的美國酒店收購。本次收購的1,000萬美元按金由ZACD US Fund提供，作為對iProsperity Group的過橋貸款，以履行其收購保證金的支付義務。如果收購未能完成，iProsperity Group將退還這筆按金。這1,000萬美元的按金支付是由一名錨定投資者通過過橋貸款向ZACD US Fund提供的，作為他對ZACD US Fund的早期承諾，以及當ZACD US Fund成立時，其中500萬美元將被轉換成ZACD US Fund的股權，另外500萬美元將由ZACD US Fund償還給錨定投資者。本公司目前正與律師合作，尋求針對iProsperity Group及其管理人的各種追償行動，以追回這筆按金。

此外，外聘律師在研究了上述案件及其相關文件的情況後認為，沒有證據表明本集團或本公司及其所涉附屬公司的任何管理人員存在任何疏忽、欺詐或不誠實行為。因此，本集團截至二零二二年六月三十日的財務報表未就該或然負債撥備。截至二零二二年六月三十日，針對iProsperity Group的法律行動產生的法律費用為1,055,000新加坡元，其中976,000新加坡元由ZACD澳大利亞酒店基金承擔，2,000新加坡元由公司律師持有的押金，用於支付正在進行的法庭費用和付款77,000新加坡元計入損益。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

20. 或然負債(續)

除上文所披露者外，於各報告期末，本集團並無任何或然負債。

21. 按類別劃分的金融工具

各類金融工具於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日的賬面值如下：

二零二二年六月三十日(未經審核)

金融資產

	透過其他全面收 益按公平值列賬 千新加坡元	按攤銷成本計 量的金融資產 千新加坡元	總計 千新加坡元
股本證券投資	1,222	–	1,222
基金實體投資	9	–	9
貸款及相關應收款項	–	12,085	12,085
貿易應收款項	–	4,249	4,249
計入預付款項、按金及其他應收款項 之金融資產	–	366	366
應收關聯方款項	–	1,263	1,263
現金及現金等價物	–	7,647	7,647
	1,231	25,610	26,841

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

21. 按類別劃分的金融工具(續)

二零二二年六月三十日(未經審核)(續)

金融負債

	按攤銷 成本計量的 金融負債 千新加坡元
計入貿易應付款項、其他應付款項及應計費用的金融負債	1,323
應付關聯方款項	170
銀行貸款	2,469
	3,962

二零二一年十二月三十一日(經審核)

金融資產

	透過其他 全面收益按 公平值列賬 千新加坡元	按攤銷 成本計量的 金融資產 千新加坡元	總計 千新加坡元
股本證券投資	1,188	—	1,188
基金實體投資	9	—	9
貿易應收款項	—	3,246	3,246
計入預付款項、按金及其他應收 款項之金融資產	—	445	445
應收關聯方款項	—	1,703	1,703
貸款及相關應收款項	—	15,158	15,158
現金及現金等價物	—	5,892	5,892
	1,197	26,444	27,641

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

21. 按類別劃分的金融工具(續)

二零二一年十二月三十一日(經審核)(續)

金融負債

	按攤銷 成本計量的 金融負債 千新加坡元
計入貿易應付款項、其他應付款項及應計費用的金融負債	1,314
應付最終控股公司款項	23
應付關聯方款項	251
銀行貸款	2,828
	4,416

22. 金融工具之公平值及公平值等級

本集團金融工具(其賬面值與公平值合理相若者除外)的賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	六月三十日 二零二二年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二一年 千新加坡元 (經審核)	六月三十日 二零二二年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二一年 千新加坡元 (經審核)
金融資產				
股本證券投資	1,222	1,188	1,222	1,188
基金實體投資	9	9	9	9

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

22. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

經管理層評估，貿易應收款項、與一名股東及關聯方的往來結餘、現金及現金等價物、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產的即期部分、計入貿易應付款項、其他應付款項及應計費用的金融負債的即期部分及計入本公司財務狀況表與附屬公司結餘的公平值均與其賬面值相若，主要由於該等工具到期時間短。

計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產的非即期部分公平值乃通過使用擁有類似條款、信貸風險及餘下到期期限的工具的現行利率估計未來現金流量貼現而計算。董事認為，由於貼現影響並不重大，其公平值與其賬面值相若。

金融資產及負債的公平值按該工具於自願交易方當前交易(強迫或清盤銷售除外)下可交換之金額入賬。以下方法及假設乃用於估計公平值：

非上市股本證券投資的公平值乃使用貼現現金流量估值模型估計並估值為公平值等級第三級。估值要求管理層就模型輸入數據(包括下文進一步闡述的輸入數據基準的不確定性)作出若干假設。範圍內多項估計的可能性可以合理評估及用於管理層估計該等無報價股本投資的公平值。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

22. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

預測現金流量的輸入數據基準的不確定性指管理層就投資特殊目的實體所投資直接與個別相關房地產發展項目於各報告日期的銷售進度有關對發展特殊目的實體所發放股息估計應用於現金流量預測的不確定性折讓。就相關房地產發展項目而言重要的里程碑，對釐定貼息現金流量模式的不確定性折讓至關重要，包括(i)銷售單位並非大致上已售完；(ii)銷售單位大致上已售完但尚未取得臨時佔用許可證(「臨時佔用許可證」)；及(iii)銷售單位大致上已售完且已取得臨時佔用許可證。

鑒於不斷變化的市場狀況及銷售進度的不確定性，現金流量於不同階段存在顯著差異。相關房地產發展項目銷售進度越提前，應用於現金流量預測的不確定性折讓越低，反之亦然。不確定性貼現率的公平值敏感度反映估計股本證券投資所使用相關房地產發展項目現金流量的大幅波動。

非上市基金實體投資的公平值乃根據經重估資產淨值(「經重估資產淨值」)估計，並歸類於公平值等級第三級內。釐定經重估淨資產所採用的主要輸入數據包括近期的市場交易價。

非上市股本證券投資和基金實體的公平值變動乃於股本證券投資重估儲備中處理。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

22. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

公平值等級

下表闡明本集團金融工具的公平值計量等級：

按公平值計量的資產：

二零二二年六月三十日(未經審核)

	利用以下各項的公平值計量			總計 千新加坡元
	活躍市場報價	重大可觀察	重大不可觀察	
	(第一等級) 千新加坡元	輸入數據 (第二等級) 千新加坡元	輸入數據 (第三等級) 千新加坡元	
股本證券投資	-	-	1,222	1,222
基金實體投資	-	-	9	9

二零二一年十二月三十一日(經審核)

	利用以下各項的公平值計量			總計 千新加坡元
	活躍市場報價	重大可觀察	重大不可觀察	
	(第一等級) 千新加坡元	輸入數據 (第二等級) 千新加坡元	輸入數據 (第三等級) 千新加坡元	
股本證券投資	-	-	1,188	1,188
基金實體投資	-	-	9	9

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

22. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

於截至二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日止報告期間內第三等級內的公平值計量變動如下：

	本集團	
	六月三十日 二零二二年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二一年 千新加坡元 (經審核)
股本證券及基金實體投資 — 非上市：		
於報告期期初／年	1,188	1,469
於其他全面收益／(虧損)確認之 收益／(虧損)總額	34	(281)
於報告期期末／年	1,222	1,188
股本證券投資 — 非上市：		
於報告期期初／年	9	—
增加	—	9
於報告期期末／年	9	9
	1,231	1,197

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

22. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

於二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日，金融工具估值所用的重大不可觀察輸入數據連同量化敏感度分析概述如下：

二零二二年六月三十日(未經審核)

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	不確定性折讓 幅度	輸入數據的公平值敏感度
非上市股本證券投資	貼現現金流量法	預測現金流量的輸入 數據基準的 不確定性	68%-96%	減少10個百分點將不會導致公平值的變化 增加18個百分點將導致公平值減少45,000 新加坡元

二零二一年十二月三十一日(經審核)

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	不確定性折讓 幅度	輸入數據的公平值敏感度
非上市股本證券投資	貼現現金流量法	預測現金流量的輸入 數據基準的 不確定性	68%-96%	減少10個百分點將不會導致公平值的變化 增加18個百分點將導致公平值減少45,000 新加坡元

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

22. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

於二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日，本集團並無任何以公平值計量的金融負債。

於本報告期間內，就金融資產及金融負債而言，第一等級與第二等級之間的公平值計量並無任何轉撥且並無轉入或轉出第三等級。公平值等級之間的轉撥應被視為在事件發生之日或導致轉撥的情況發生變化之日發生。

23. 授權刊發中期簡明綜合財務報表

截至二零二二年六月三十日止六個月之中期簡明綜合財務報表已於二零二二年八月四日按照本公司董事會一項決議案獲授權刊發。

管理層討論與分析

下文所載本集團截至二零二二年六月三十日止六個月(「回顧期間」)的管理層討論與分析乃由管理層編製及審閱。除非另有指明外，所有金額乃以新加坡元呈列。

本集團管理層討論與分析劃分為下列各節：

- (1) 總覽；
- (2) 財務回顧及業務回顧；及
- (3) 業務前景

總覽

本集團在30個位於新加坡、馬來西亞、印尼、澳洲及香港的房地產項目及資產管理共計31個屬私募股權架構及基金架構的投資架構。本集團持續向新加坡兩個及澳大利亞兩個房地產項目提供收購及項目管理服務，以及向一名馬來西亞業主提供租賃管理服務。本集團目前執行九項企業顧問委託，包括為一個資產約一億美元的家族辦公室提供投資顧問服務。

財務回顧

本集團錄得截至二零二二年六月三十日止六個月淨虧損約53.3萬新加坡元，而截至二零二一年六月三十日止六個月(「前期」)則為淨虧損約120萬新加坡元，淨虧損減少約62.9萬新加坡元或54.1%。淨虧損減少的主要原因是收入新增約13.3萬新加坡元，其他收入及收益增約19.7萬新加坡元，員工成本減少約28.2萬新加坡元。

管理層討論與分析

收入

本集團未經審計的收入增加約7.2%，約13.3萬新加坡元，由截至前期約190萬新加坡元增加至截至回顧期間約200萬新加坡元。增加的主要原因是主要是由於二零二二年六月底完成收購位於La Ville的住宅開發業權用地的收購的收購費。這部分被特殊目的實體投資管理之股息減少和財務顧問服務費減少所抵消。

下表載列於前期及回顧期間之經營分部資料明細：

截至二零二二年六月三十日止期間 (未經審核)	投資管理		收購及項目 管理服務 千新加坡元	物業管理及 租賃管理 千新加坡元	財務顧問 千新加坡元	總計 千新加坡元
	特殊目的 實體投資管理 千新加坡元	基金管理 千新加坡元				
分部收益						
外部客戶	186	536	1,247	19	-	1,988
分部業績	78	34	596	-	(268)	440
對賬：						
其他收入及收益						596
企業及未分配開支						(1,569)
除稅前虧損						(533)

管理層討論與分析

截至二零二一年六月三十日止期間 (未經審核)	投資管理		收購及項目 管理服務 千新加坡元	物業管理及 租賃管理 千新加坡元	財務顧問 千新加坡元	總計 千新加坡元
	特殊目的實體 投資管理	基金管理				
	千新加坡元	千新加坡元				
分部收益						
外部客戶	765	543	425	191	103	1,855
分部業績	424	73	158	(6)	(597)	52
對賬：						
其他收入及收益						399
企業及未分配開支						(1,613)
除稅前虧損						(1,162)

(a) 投資管理服務

(i) 特殊目的實體投資管理

未經審核收入略微減少由前期的約76.5萬新加坡元至回顧期間的約18.6萬新加坡元，表示減少約57.9萬新加坡元，約75.7%。該減少的主要是股息收入較低因為在回顧期間的股息來自一個特殊目的實體投資相比在上期期間的股息來自七個特殊目的實體投資。股息收入的減少也導致了績效費的減少。本集團於二零一零年至二零一五年內成立之投資項目乃隸屬於特殊目的實體投資管理架構，而該等項目大部份正屆滿／已經屆滿。由於本集團正在專注於根據本集團現時的業務模式擴張基金架構，因此自二零一六年起已沒有成立投資特殊目的實體。

管理層討論與分析

(ii) 基金管理

未經審核的基金收入由前期約54.3萬新加坡元減少至回顧期間約53.6萬新加坡元，減少約7,000新加坡元或1.3%。於回顧期間，該集團被擔任為家族辦公室客戶提供基金管理和企業服務，並在這期間獲得了22.0萬新加坡元的費用。由於在回顧期間沒有新的投資基金，該集團沒有獲得認購費的收入而在回顧期間Mount Emily Residential Development Fund約17.8萬新加坡元的建立費實現。本集團在回顧期間的管理費較低約4.9萬新加坡元，與上期期間相比，主要是因為二零一七年建立的兩個基金結構的管理費在二零二一年下半年已被停止。

(b) 收購及項目管理服務

未經審核的收入從前期的約42.5萬新加坡元增加至到回顧期間的約120.0萬新加坡元，新增了約82.2萬新加坡元或193.4%。新增的主要歸因於本集團從ZACD LV Development Fund來自發展特殊目的實體收取了約120.0萬新加坡元的收購費在努力確保並完成位於新加坡La Ville的住宅開發永久業權用地的收購繼在二零二二年六月底。在回顧期間內本集團努力確保並完成對新加坡Mount Emily的住宅開發永久業權用地的收購獲得了約18.0萬新加坡元的收購費，及在二零二一年三月推出銷售後，從Mandai Fund的發展特殊目的實體獲得了約20.0萬新加坡元的項目管理費。在回顧期間內，由於同一項目發展正在進行中，本集團現時管理的其他項目沒有產生進一步的項目管理費。

管理層討論與分析

(c) 物業管理及租賃管理服務

未經審核收入在上期期間至回顧期間約19,000新加坡元。茲提述日期為二零二零年十二月二十八日的自願公告涉及物業管理業務分部從管理住宅和工業物業向政府和國際項目的戰略轉移，以便為集團創造更好的收入。自該業務分部進行戰畧調整以來，由於集團仍在評估該業務分部的戰畧方向，因此沒有簽訂新合同。

(d) 財務顧問服務

茲提述本公司日期為二零二一年十一月三十日的自願公告，董事會決定停止證券及期貨事務監察委員會規管活動。自從停止以後，沒有新的顧問任務。本集團將密切監測2019冠狀病毒病疫情後的情況，如果商業環境好轉，可能會考慮重新開始這項業務活動。本集團繼續專注於家族辦公室管理的新業務分部，特別是在東南亞地區的家族辦公室。

管理層討論與分析

其他值得注意的項目進一步闡述如下：

其他收入及收益

其他收入及收益增加由上期期間約39.9萬新加坡元至回顧期間約59.6萬新加坡元，表示增加約19.7萬新加坡元或49.4%。在回顧期間增加的主要原因是向兩個外部企業客戶提供的短期企業服務，以及向ZACD LV Development Fund和BBEC Fund提供的過渡性貸款產生的利息收入。新加坡政府宣佈的就業支持計劃和澳大利亞政府宣佈的僱員薪酬計劃相關的政府補助金減少部分所抵消，該計劃是為了在受2019冠狀病毒病疫情導致經濟影響的企業提供現金支援，這已在二零二一年裡支付。

員工成本

員工成本包括薪金、花紅、其他津貼及退休福利計劃供款。由前期員工成本總額約230.0萬新加坡元減少回顧期間約200.0萬新加坡元，減少約28.2萬新加坡元或12.3%。

於回顧期間結束時，本集團擁有31名僱員，而前期結束時則有44名僱員。2019冠狀病毒病疫情爆發後，該集團進一步簡化了運營以控制這成本因素，從而導致員工人數減少。雖然員工人數有所減少，但本集團仍在繼續招聘專業工作人員，以擴大其業務分部，但執行業務擴張計劃時仍保持謹慎。員工的薪酬乃根據其業績及工作經驗發放。除基本薪金外，可根據本集團業績和個人業績而向合資格員工發放酌情花紅。

管理層討論與分析

金融資產減值損失

在回顧期間，本集團記錄了減值損失準備約17.7萬新加坡元與本集團貿易應收款項的財務顧問費有關。管理層對無法收回的金額進行了重新評估並作出了必要的減值損失。

其他開支，淨額

其他開支，淨額增加約37,000新加坡元或5.0%由上期期間約74.0萬新加坡元至回顧期間約77.7萬新加坡元。該增加主要是新加坡辦公室物業提供的短期租賃租金費用，減少於專業費用的部分所抵消和減少財務顧問任務委託書轉介項目的費用。

所得稅開支

在回顧期間內未計提新加坡利得稅撥備。在回顧期間內由於本集團於並無其他國家／司法權區產生任何應課稅利潤，故並本集團經營所在之其他國家／司法權區未計提利得稅撥備。

管理層討論與分析

流動資金及資本資源

本集團就其庫務政策採納審慎的財務管理手法以確保集團能夠實現其業務目標和戰略，並於整個財政時期維持穩健的流動資金狀況。

逾期但未減值的貿易應收款項涉及大量與本集團有可觀業務經營、長期業務關係及／或良好業績記錄的客戶。集團管理層定期評審貿易應收款項的可收回金額，通過進行持續的信貸評估、監測及時收回和制定收回程序包括在個案基礎上評估風險水平，考慮了與各客戶的關係、支付歷史、財務狀況和總體經濟環境；並設計適當的後續行動，例如打電話、發出繳款通知書和啟動法律程序或行動。如有必要，管理層將評估並對不可收回的金額作出足夠的減值損失。

銀行借款

截至二零二二年六月三十日，本集團的銀行貸款總額為250.0萬新加坡元（二零二一年十二月三十一日：280.0萬新加坡元）。該銀行貸款為在二零二零年宣佈的團結預算中的企業融資計劃（「**企業融資計劃**」）下的五年期臨時過渡性貸款。企業融資計劃旨在協助中小企業解決營運資金的需要。截至二零二二年六月三十日，根據本集團銀行借款總額除以總股本計算的本集團資產負債比率約為0.1：1。

管理層討論與分析

現金及現金等價物

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，現金及現金等價物分別為約760.0萬新加坡元及約590.0萬新加坡元，並存放於新加坡、香港及澳大利亞的主要銀行內。新增主要歸因於延期償還過渡性預付款向ZACD Mount Emily Residential Fund約110.0萬新加坡元和ZACD LV Development Pte. Ltd.約220.0萬新加坡元。這部分被主要用於員工成本和償還約35.9萬新加坡元銀行借款的業務現金所抵消。現金結餘以新加坡元、港元及澳元列值。由於本集團為於國際市場均有業務的全球性公司，故本集團面臨外幣匯兌風險。本集團透過實行營運資金管理來減低有關風險。

在回顧期間內，本集團提供資金的運營主要由業務產生的收入及可用銀行餘額和現金。董事會將繼續密切監測2019冠狀病毒病疫情的發展，並評估這會對本集團財務狀況和運營結果的影響。我們相信本集團將滿足的持續流動性將通過可用現金、其業務產生的現金以及償還過渡性預付款。

股本證券投資

成立股份入賬為股本證券投資，並按公平值計量。於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日的股本證券投資約120.0萬新加坡元。公平值乃按本集團根據投資特殊目的實體的預計可分派溢利預期可收取的未來股息分派、房地產發展項目的當前階段及其銷售進度以及貼現率釐定。

管理層討論與分析

貿易應收款項

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，貿易應收款項總額分別約為420.0萬新加坡元和320.0萬新加坡元。有關金額包括於二零二二年六月三十日的貿易應收款項約420.0萬新加坡元，而二零二一年十二月三十一日則為貿易應收款項約320.0萬新加坡元及應收股息約7.5萬新加坡元。

貿易應收款項截至二零二一年十二月三十一日約320.0萬新加坡元新增到截至二零二二年六月三十日約420.0萬新加坡元，主要是由於二零二二年六月底實現的約120.0萬新加坡元的收購費收入。

資產押記

於二零二二年六月三十日，本集團並無任何資產押記。

財務擔保

請參閱的簡明綜合財務報中表附註17財務擔保。

或然負債

請參閱的簡明綜合財務報中表附註18的或然負債。

管理層討論與分析

承擔

於回顧期間末，本集團並無重大承擔。

股息

本公司截至二零二二年六月三十日止六個月概無亦不建議派付股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

購股權

於二零一七年十二月十三日，本集團有條件採納購股權計劃(「**購股權計劃**」)，據此，本集團僱員(包括董事及其他合資格參與者)可獲授認購本集團股份的購股權。於二零二二年六月三十日，並無根據購股權計劃發行任何購股權。

報告期後事項

除本報告在其他地方披露外，在二零二二年六月三十日之後直至本報告之日無發生對本集團經營和財務業績有重大影響的重大事件。

業務前景

運營效率和收入增長將繼續是該集團二零二二年的優先事項。我們的前景可以概括為三個主要方面，與政府政策和全球環境的更大戰略前景保持一致。

- 精簡現有業務，騰出資源專注於覈心收入流。集團繼續謹慎地擴大其管理下的資產，並將繼續從具有誘人回報的資產和具有再開發／週轉潛力的不良資產中尋找和識別增長機會，當出現誘人機會時，重點放在新加坡和周邊地區，為投資管理，和收購及項目管理業務。

管理層討論與分析

同時，我們將不遺餘力地採取各種精實管理措施來管理成本、提高效率，同時優化管理結構、規範運營流程、加強工作團隊建設，以提高運營管理效率。本集團還將繼續監測2019冠狀病毒病疫情大流行的長期情況，並在需要時對其運營和業務戰畧進行調整。

- 隨著2019冠狀病毒病疫情後的復蘇，我們的本土市場新加坡的房地產開發機會再次出現。我們相信，我們擁有本土優勢和專業知識，能夠抓住新加坡房地產市場的增長潛力。
- 新加坡正在努力通過與公共和私營部門的合作夥伴關係來加強家族理財辦公室生態系統。我們看到了家族理財辦公室管理中這一業務板塊的增長前景，尤其是位於東南亞地區的家族理財辦公室。

本集團於二零二一年十一月末擔保的位於新加坡Tanjong Rhu的永久產權住宅開發La Ville的集體出售已於二零二二年六月底成功完成合法收購。該項目目前處於規劃階段，預計將於二零二三年初開始施工。

Shunfu Funds私人住宅項目Jadescape的開發計劃於二零二二年下半年完成。隨著該項目全部售出，本集團期待在二零二二年底收到部分業績費。

銷售Foodfab@Mandai自二零二一年三月份推出以來，Mandai Fund收購的永久產權工業項目繼續表現良好，總銷售額超過82%。這一勢頭預計將繼續下去，食品工廠的需求仍然強勁，這是由對食品配送服務的需求推動的。該項目的開發也計劃在二零二二年底完成。

企業管治及其他資料

企業管治常規

董事會已採納GEM上市規則附錄15所載企業管治守則(「**企管守則**」)的原則及守則條文。於截至二零二二年六月三十日止六個月至本報告日期止期間內，本公司已遵守GEM上市規則附錄15所載企管守則的所有適用守則條文。

董事及高級行政人員的股份及相關股份及債權證的權益及好倉

於二零二二年六月三十日，董事及高級行政人員於本公司或其相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「**證券及期貨條例**」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有如本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之的登記冊所記錄之權益及好倉，或根據GEM上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)如下：

於本公司普通股之好倉：

董事姓名	法團名稱	權益性質及身份	所持股份數目	佔已發行股份總額之百分比	佔已發行所擁有相關股份數目	股份總額之百分比
姚先生	本公司(附註1)	受控法團權益	1,298,600,000股普通股	64.93%	—	—
沈女士	本公司(附註1)	受控法團權益	1,298,600,000股普通股	64.93%	—	—
陳先生	本公司(附註2)	實益擁有人	30,000股普通股	0.0% (附註3)	—	—
容女士	本公司(附註4)	實益擁有人	30,000股普通股	0.0% (附註3)	—	—
姚先生	ZACD Investments Pte. Ltd.	實益擁有人	867,000股普通股	51%	—	—

企業管治及其他資料

董事姓名	法團名稱	權益性質及身份	所持股份數目	佔已發行股份 總額之百分比	佔已發行所擁 有相關 股份數目	股份總額之百 分比
沈女士	ZACD Investments Pte. Ltd.	實益擁有人	833,000股普通股	49%	—	—
姚先生／沈女士	ZACD CRF (Woodlands) Pte. Ltd. (附註5)	受控法團權益	1,530股普通股	51%	—	—
姚先生／沈女士	ZACD (Neew) Pte. Ltd. (附註6)	受控法團權益	2股普通股	100%	168股普通股	8,400%
姚先生／沈女士	ZACD (Tuas Bay) Pte. Ltd. (附註7)	受控法團權益	2股普通股	100%	105股普通股	5,250%
姚先生／沈女士	ZACD (Gambas) Pte. Ltd. (附註8)	受控法團權益	2股普通股	100%	—	—
姚先生／沈女士	ZACD (Neew2) Pte. Ltd. (附註9)	受控法團權益	2股普通股	100%	61股普通股	3,050%
姚先生／沈女士	ZACD (Jurong) Pte. Ltd. (附註10)	受控法團權益	2股普通股	100%	148股普通股	7,400%
姚先生／沈女士	ZACD Development Sdn. Bhd. (附註11)	受控法團權益	100股普通股	100%	—	—

企業管治及其他資料

附註：

1. 姚先生及沈女士為配偶關係，分別持有ZACD Investments Pte. Ltd. (「**ZACD Investments**」) 已發行股本總額的51%及49%。因此，根據證券及期貨條例，彼等均被視為於ZACD Investments所持有的全部股份中擁有權益。
2. 陳明亮先生 (「**陳先生**」) 為本公司的一名董事。
3. 佔已發行股份之0.0015%。
4. 容詩韻女士 (「**容女士**」) 為本公司的一名董事。
5. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%，而ZACD Investments又持有ZACD CRF (Woodlands) Pte. Ltd.已發行股本的51%。因此，根據證券及期貨條例，彼等均被視為於ZACD Investments所持有的ZACD CRF (Woodlands) Pte. Ltd.已發行股份中擁有51%的權益。
6. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%。根據ZACD Investments與ZACD (Neew) Pte. Ltd.訂立日期為二零一五年二月六日之可換股貸款協議 (經日期為二零一六年九月三十日之補充契據修訂)，ZACD Investments同意向ZACD (Neew) Pte. Ltd.授出本金額為2,000,000新加坡元之免息可換股貸款，而尚未償還可換股貸款為於簽發ZACD (Neew) Pte. Ltd.所購得的相關物業之有關臨時佔用許可證日期後經轉換可轉換為不超過ZACD (Neew) Pte. Ltd.經擴大已發行股本19.40%的若干金額。因此，根據證券及期貨條例，姚先生及沈女士被視為於(i)ZACD Investments所持有的ZACD (Neew) Pte. Ltd.股份，及(ii)可由ZACD Investments向ZACD (Neew) Pte. Ltd.授出之可換股貸款將予轉換之相關股份中擁有權益。
7. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%。根據ZACD Investments與ZACD (Tuas Bay) Pte. Ltd.訂立日期為二零一三年五月二十七日之可換股貸款協議 (經日期為二零一六年九月三十日之補充契據修訂)，ZACD Investments同意向ZACD (Tuas Bay) Pte. Ltd.授出本金額為1,100,000新加坡元之免息可換股貸款，而尚未償還可換股貸款為於簽發ZACD (Tuas Bay) Pte. Ltd.所購得的相關物業之有關臨時佔用許可證日期後經轉換可轉換為不超過ZACD (Tuas Bay) Pte. Ltd.經擴大已發行股本12.10%的若干金額。因此，根據證券及期貨條例，姚先生及沈女士被視為於(i) ZACD Investments所持有的ZACD (Tuas Bay) Pte. Ltd.股份，及(ii)可由ZACD Investments向ZACD (Tuas Bay) Pte. Ltd.授出之可換股貸款將予轉換之相關股份中擁有權益。

企業管治及其他資料

8. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%。因此，根據證券及期貨條例，彼等均被視為於ZACD Investments所持有的全部ZACD (Gambas) Pte. Ltd.已發行股份中擁有權益。
9. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%。根據ZACD Investments與ZACD (Neew2) Pte. Ltd.訂立日期為二零一五年八月六日之可換股貸款協議（經日期為二零一六年九月三十日之補充契據修訂），ZACD Investments同意向ZACD (Neew2) Pte. Ltd.授出本金額為300,000新加坡元之免息可換股貸款，而尚未償還可換股貸款為於簽發ZACD (Neew2) Pte. Ltd.所購得的相關物業之有關臨時佔用許可證日期後經轉換可轉換為不超過ZACD (Neew2) Pte. Ltd.經擴大已發行股本7.00%的若干金額。因此，根據證券及期貨條例，姚先生及沈女士被視為於(i) ZACD Investments所持有的ZACD (Neew2) Pte. Ltd.股份，及(ii)可由ZACD Investments向ZACD (Neew2) Pte. Ltd.授出之可換股貸款將予轉換之相關股份中擁有權益。
10. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%。根據ZACD Investments與ZACD (Jurong) Pte. Ltd.訂立日期為二零一三年二月十三日之可換股貸款協議（經日期為二零一六年九月三十日之補充契據修訂），ZACD Investments同意向ZACD (Jurong) Pte. Ltd.授出本金額為3,830,000新加坡元之免息可換股貸款，而尚未償還可換股貸款為於簽發ZACD (Jurong) Pte. Ltd.所購得的相關物業之有關臨時佔用許可證日期後經轉換可轉換為不超過ZACD (Jurong) Pte. Ltd.經擴大已發行股本17.10%的若干金額。因此，根據證券及期貨條例，姚先生及沈女士被視為於(i) ZACD Investments所持有的ZACD (Jurong) Pte. Ltd.股份，及(ii)可由ZACD Investments向ZACD (Jurong) Pte. Ltd.授出之可換股貸款將予轉換之相關股份中擁有權益。
11. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%。因此，根據證券及期貨條例，彼等均被視為於ZACD Investments所持有的全部ZACD Development Sdn. Bhd.股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二二年六月三十日，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相關法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份及債券中擁有任何其他須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉，或載入本公司股東登記冊內之權益及淡倉，或根據GEM上市規則第5.46條至第5.67條須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

企業管治及其他資料

本公司已根據《創業板上市規則》第5.48至第5.67條的規定，由董事採納一份公司證券交易行為守則，其條款並不低於所需的交易標準。在向董事作出具體查詢後，所有董事均確認在上市日期起至本報告發出日期止的期間內，他們已遵守本公司所採用的有關董事證券交易的交易標準及行為守則。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二二年六月三十日，下列於本公司已發行股本5%或以上之權益及淡倉記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置之權益登記冊內：

權益：

姓名	身份／權益性質	所持普通股數目	佔本公司已發行股本總額百分比
姚先生	受控制法團權益(附註1)	1,298,600,000	64.93%
沈女士	受控制法團權益(附註1)	1,298,600,000	64.93%
ZACD Investments Pte. Ltd.	實益擁有人(附註1)	1,298,600,000	64.93%
Rachman Sastra先生	實益擁有人及受控制法團權益(附註2)	175,350,000	8.77%
Harmonious Tidings Limited	實益擁有人(附註2)	125,600,000	6.28%

企業管治及其他資料

附註：

1. 姚先生及沈女士為配偶，分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%。因此，根據證券及期貨條例，彼等均被視為於ZACD Investments所持有的全部股份中擁有權益。
2. Rachman Sastra先生是Harmonious Tidings Limited的最終股東。因此，他被認為對Harmonious Tidings Limited所持有的股份擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二二年六月三十日，本公司並未接獲任何於本公司股份、相關股份或債券中擁有須知會根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部披露予本公司或根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉的人士。

購買，出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二二年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買，出售或贖回本公司任何上市證券。

合規顧問的權益

本集團的合規顧問創陞融資有限公司或其任何董事、僱員或緊密聯繫人士概無於本公司或本集團任何成員公司的證券(包括認購該等證券的購股權或權利)中擁有任何須根據GEM上市規則第6A.32條知會本公司的權益。

企業管治及其他資料

審核委員會

本公司已根據於二零一七年十二月十三日通過的董事會決議案按照GEM上市規則第5.28條成立審核委員會，其書面職權範圍符合GEM上市規則附錄15所載企業管治守則及企業管治報告。審核委員會的主要職責包括(i)就委任及罷免外聘核數師向董事會提供推薦建議；(ii)審閱財務報表及提供有關財務呈報流程的意見；(iii)監督本集團的風險管理及內部監控系統；及(iv)監察持續關連交易(如有)。

審核委員會目前由全部三名獨立非執行董事(即江智武先生、拿督沈茂強博士及林文耀先生)組成，而江智武先生為主席。審核委員會與本集團高級管理層已審閱本集團截至二零二二年六月三十日止六個月之中期業績。

承董事會命
杰地集團有限公司*
沈娟娟
主席兼執行董事

新加坡，二零二二年八月四日

於本報告日期，本公司之董事會包括五(5)名執行董事，即姚俊沅先生、沈娟娟女士、胡炯權先生、陳明亮先生及容詩韻女士；三(3)名獨立非執行董事，即江智武先生、拿督沈茂強博士及林文耀先生及一(1)名非執行董事，周宏业先生。

* 僅供識別