

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公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。



ZACD GROUP LTD.
杰地集團有限公司*
(於新加坡註冊成立的有限公司)
(股份代號：8313)

截至二零二四年六月三十日止六個月中期業績公告

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聯交所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。

本公告載有遵照GEM上市規則而提供有關杰地集團有限公司*（「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」）的資料，董事就本公告共同及個別承擔全部責任。本公司董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本公告所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，及本公告並無遺漏任何其他事宜，致使當中任何陳述或本公告產生誤導。

本公告將會在GEM網站www.hkgem.com刊登，並將由刊登日期起計最少一連七日在「最新公司公告」網頁刊載。本公告亦將於本公司網站www.zacdgroup.com刊登。

本公告之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

財務摘要

中期業績及五年財務摘要

本集團近期中期業績及過去五個財政年度的業績及資產、負債及權益概要（摘自自己發表的經審查財務報表）載列如下。

財務業績	中期業績		年度業績				
	二零二四年 六月三十日 千新加坡元	二零二三年 六月三十日 千新加坡元	二零二三 年 千新加坡 元	二零二二 年 千新加坡 元	二零二一 年 千新加坡 元	二零二零 年 千新加坡 元	二零一九 年 千新加坡 元
收入	1,755	5,305	9,906	3,983	5,596	5,325	14,919
稅前（虧損）/ 利潤	(1,249)	1,777	2,414	(2,423)	7,515	(20,330)	4,994
當期/年度（虧 損）/利潤	(1,419)	1,438	1,737	(2,707)	7,461	(20,263)	4,622
每股（虧損）/收 益（新加坡 仙）	(0.07)	0.07	0.09	(0.14)	0.37	(1.01)	0.23

財務狀況	六月三十日	十二月三十一日				
	二零二四 年 千新加坡元	二零二三 年 千新加坡 元	二零二二 年 千新加坡 元	二零二一 年 千新加坡 元	二零二零 年 千新加坡 元	二零一九 年 千新加坡 元
總資產	29,573	31,596	27,454	28,316	21,600	40,365
負債總額	8,866	9,109	6,501	4,586	5,009	2,780
流動資產淨值	20,375	21,736	20,443	23,429	17,342	34,204
淨資產	20,707	22,487	20,953	23,730	16,591	37,585
每股淨資產 （新加坡仙）	1.03	1.12	1.05	1.19	0.83	1.88

中期財務摘要

截至二零二四年六月三十日止六個月

- 本集團報告截至二零二四年六月三十日止六個月（「**審查期**」）淨虧損為142萬新加坡元，而截至二零二三年六月三十日止六個月（「**前期**」）淨利潤為144萬新加坡元，從淨利潤轉為淨虧損約 286 萬新元，即 198.7%。淨虧損主要歸因於收入減少355萬新加坡元，金融衍生工具公平值損失約 39 萬新元，部分被員工成本減少85萬新加坡元，專業費用減少約10萬新加坡元，以及所得稅費用減少約17萬新加坡元所抵消。
- 本集團的收入減少約355萬新加坡元，由前期約531萬新加坡元減少至審核期間約176萬新加坡元。這一減少主要歸因於在上一期開發項目實質性完成後，未能獲得來自開發商特殊目的實體的項目管理費298萬新加坡元，以及本集團管理的房地產基金的績效費中作為附帶利息費用的一部分而收到減少約68萬新加坡元所致。
- 員工成本總額從去年期間的283萬新加坡元減少至審核期間的198萬新加坡元，減少85萬新加坡元或30.0%。該減少主要由於員工人數減少。於審查期末，本集團共有22名員工，而上一回顧期末則為34名。本集團進一步精簡營運以控制此成本要素，從而減少了員工人數所致。
- 截至二零二四年六月三十日止六個月，本公司未支付或建議派發股息（截至二零二三年六月三十日止六個月：無）。
- 截至二零二四年六月三十日止六個月的本基本和攤薄每股虧損約為0.07新加坡仙（截至二零二二年六月三十日止六個月：收益0.07新加坡仙）。

中期業績

此乃杰地集團有限公司（「**本公司**」），連同其附屬公司統稱（「**本集團**」）刊發的中期業績公告。

本公司董事會（「**董事會**」）僅此宣佈截至二零二四年六月三十日止六個月本集團未經審核簡明綜合財務業績（「**中期業績**」），連同二零二三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
截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 千新加坡元 (未經審核)	二零二三年 千新加坡元 (未經審核)
收入	4	1,755	5,305
其他收入及收益	4	472	487
員工成本		(1,984)	(2,833)
折舊		(52)	(52)
使用權資產攤銷		(126)	(123)
資本化合同成本攤銷		(67)	(79)
金融資產減值回轉/(損失)	5	7	(65)
市場營銷開支		-	(18)
其他開支，淨額		(677)	(668)
利息開支		(292)	(285)
金融衍生工具公平值(損失)/收益	17	(285)	108
除稅前(虧損)/利潤	5	(1,249)	1,777
所得稅開支	6	(170)	(339)
本公司擁有人應佔期內(虧損)/利潤		(1,419)	1,438
本公司擁有人應佔每股(虧損)/收益	7		
- 基本與攤薄(新加坡仙)		(0.07)	0.07

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
截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 千新加坡元 (未經審核)	二零二三年 千新加坡元 (未經審核)
期內(虧損)/利潤		(1,419)	1,438
其他全面(虧損)/收益:			
將不會重新分類為損益之項目:			
股本證券投資之公平值變動		(348)	27
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異		(13)	(20)
期內其他全面(虧損)/收益		(361)	7
本公司擁有人應佔期內全面(虧損)/收益總額		(1,780)	1,445

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
於二零二四年六月三十日

	附註	六月三十日 二零二四年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二三年 千新加坡元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	159	203
使用權資產	9	282	390
股本證券投資	10	381	570
基金實體投資	10	1,673	1,832
預付款項、按金及其他應收款項	13	203	215
非流動資產總額		2,698	3,210
流動資產			
貿易應收款項	11	3,655	4,135
應收最終控股公司款項		-	14
應收關聯方款項（非貿易）		415	621
預付款項、按金及其他應收款項	13	553	471
資本化合同成本	12	270	337
貸款及相關應收款項	14	13,207	8,203
現金及現金等價物	15	8,775	14,605
流動資產總額		26,875	28,386
流動負債			
其他應付款項及應計費用		2,361	2,522
應收最終控股公司款項		10	-
應付關聯方款項（非貿易）		2,325	2,092
租賃負債	17	121	249
應付所得稅		903	1,018
銀行貸款	16	780	769
流動負債總額		6,500	6,650
流動資產淨值		20,375	21,736
非流動負債			
租賃負債	17	197	183
銀行貸款	16	198	590
遞延稅項負債		57	57
金融衍生工具	18	1,914	1,629
非流動負債總額		2,366	2,459
資產淨值		20,707	22,487
權益			
股本	19	29,866	29,866
儲備		(9,159)	(7,379)
權益總額		20,707	22,487

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
截至二零二四年六月三十日止六個月

本集團	股本 (附註19) 千新加坡元	股本證券投資 重估儲備 千新加坡元	基金實體投資 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
截至二零二四年六月三十日止六個月							
於二零二四年一月一日 (經審核)	29,866	570*	353*	15*	1,491*	(9,808)*	22,487
期內虧損	-	-	-	-	-	(1,419)	(1,419)
期內其他全面虧損:							
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	(13)	-	-	(13)
股本證券投資之公平值變動	-	(189)	(159)	-	-	-	(348)
期內全面虧損總額	-	(189)	(159)	(13)	-	(1,419)	(1,780)
於二零二四年六月三十日 (未經審核)	29,866	381*	194*	2*	1,491*	(11,227)*	20,707

* 該等儲備賬包含於二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日的綜合財務狀況表中的綜合儲備，分別約為(7,379,000)新加坡元及(9,159,000)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。

中期簡明綜合權益變動表（續）
截至二零二四年六月三十日止六個月

本集團	股本 (附註19) 千新加坡元	股本證券投資 重估儲備 千新加坡元	基金實體投資 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
截至二零二三年六月三十日止六個月							
於二零二三年一月一日（經審核）	29,866	720*	413*	8*	1,491*	(11,545)*	20,953
期內收益	-	-	-	-	-	1,438	1,438
期內其他全面收益/(虧損)：							
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	(20)	-	-	(20)
股本證券投資之公平值變動	-	40	(13)	-	-	-	27
期內全面收益/(虧損)總額	-	40	(13)	(20)	-	1,438	1,445
於二零二三年六月三十日（未經審核）	29,866	760*	400*	(12)*	1,491*	(10,107)*	22,398

* 該等儲備賬包含於二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日的綜合財務狀況表中的綜合儲備，分別約為(8,913,000)新加坡元及(7,468,000)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
截至二零二四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千新加坡元 (未經審核)	二零二三年 千新加坡元 (未經審核)
經營活動之現金流量		
除稅前虧損)/利潤	(1, 249)	1, 777
調整:		
折舊	52	52
使用權資產攤銷	126	123
資本化合同成本攤銷	67	79
貿易應收款項減值(回轉)/損失 - 淨額	(7)	65
金融衍生工具的公平值損失/(收益)	285	(108)
汽車處置收益	-	(69)
利息收入	(374)	(267)
利息開支	292	285
營運資金變動前的經營現金流量	(808)	1, 937
營運資金變動:		
貿易應收款項減少/(增加)	487	(35)
預付款項、按金及其他應收款項增加	(71)	(3, 308)
資本化合同成本增加	(18)	(15)
貿易應付款項、其他應付款項及應計費用(減少)/增加	(182)	596
經營所用現金	(592)	(825)
已付所得稅	(287)	-
經營活動所用現金流量淨額	(879)	(825)
投資活動之現金流量		
購買物業、廠房及設備	(8)	(41)
應收關聯方款項減少/(增加)	206	(347)
出售汽車處置收益所得款項	-	79
授予關聯方貸款	(4, 655)	-
可贖回優先股的贖回	1	-
過渡性貸款和相關應收利息的還款	63	1, 755
已收利息	-	59
投資活動(所用)/ 所得現金流量淨額	(4, 393)	1, 505
融資活動所產生的現金流量		
應付最終控股公司款項增加	14	-
應付關聯方款項增加	243	1, 785
償還融資租賃項下的債務	(3)	-
償還租賃負債	(124)	(139)
償還銀行貸款	(381)	(370)
已付利息	(295)	(149)
融資活動(所用)/ 所得現金流量淨額	(546)	1, 127

中期簡明綜合現金流量表（續）
截至二零二四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千新加坡元 (未經審核)	二零二三年 千新加坡元 (未經審核)
現金及現金等价物淨(減少)/增加	(5,818)	1,807
期初現金及現金等价物	14,605	7,661
匯率變動影響，淨值	(12)	(22)
期末現金及現金等价物	8,775	9,446

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
截至二零二四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300 Beach Road The Concourse #34-05 Singapore 199555。

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。

2. 呈列基準及集團會計政策變更

2.1 呈列基準

本集團截至二零二四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，並應與本集團截至二零二三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二零二三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，惟二零二四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。該等準則不會對本集團中期業績產生重大影響。

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。

本集團自投資特殊目的實體投資者取得的投資管理收入包括：(i) 固定的事先商定投資管理費以現金形式收取；及(ii) 成立費以投資者在相關房地產項目已大致完成時轉換可換股貸款後擁有的投資特殊目的實體權益股份（「成立股份」）的形式收取，並連同有關成立股份的股息收入，或投資者通過本集團最終控股公司在信託結構下代投資者派發股息而獲得的利潤的業績費。本公司亦向一名主要投資者收取績效費，以作為向該投資者提供參與房地產項目的優先權的回報。該費用與該投資者就其於房地產項目的投資將收取的所有股息及／或溢利分派的指定百分比掛鉤。

本集團按時間比例基準於估計房地產發展期間確認固定的商定的投資管理費收入，及成立費收入，以本集團很可能將收取成立股份時按本集團於投資者認購投資特殊目的實體可換股貸款後有權獲得的對成立股份的應得權利之最初公平值為基準。本集團對成立股份的權利作為股本證券投資入賬。本集團獲得成立股份股息的權利乃根據下文所載有關「股息」的會計政策入賬。來自主要投資者的績效費不予確認，直至解除任何不明朗因素時極大可能將不會發生已確認累計費用收入重大撥回的情況。

3. 分部資料（續）

(ii) 基金管理

本集團設立私募房地產基金經理並以此身份提供基金管理服務。根據該安排，本集團負責為基金創立投資、制定投資架構、向投資者進行配售及管理基金的投資組合，包括積極物色房地產交易及管理基金的投資過程、管理基金擁有的資產及物色退出投資的渠道，進而盡可能提高基金的內部回報率。

根據與私募房地產基金訂立的合約，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分發給投資者，和/或在基金的所有投資被撤資或基金終止時，以較早者為準，按基金股本回報的一定百分比計算的績效費。基金管理費每季度或按年收取，於合約期內按直線基準確認。基金成立費於本集團收取有關費用的權利及權益確立時進行確認。績效費不作確認，直至已確認費用收入的累計金額於任何不確定性解除時極可能不會發生顯著回撥為止。

(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

本集團主要向房地產開發商及業主協會提供物業管理服務，包括物業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樓宇、辦公樓及工業園區。物業管理合約中載有固定的事先商定費用，通常涵蓋一年的服務期間並可按年進行重續。有關費用乃於合約服務期間按時間比例基準確認為收益。

本集團主要向業主提供租賃管理服務，幫助業主監督各種服務，包括缺陷管理、租賃管理、租賃諮詢服務、行政管理及租戶服務管理。本集團根據相關協議的條款按應計基準確認收益。

(d) 財務顧問服務

本集團的財務顧問服務主要與企業財務顧問服務有關。本集團於提供服務時確認收益。

3. 分部資料 (續)

股息

收入於本集團收取付款之權利確立時（一般為股東批准股息時）確認。

由股本證券投資成立股份產生的股息收入歸類於特殊目的實體項下的投資管理費。

投資於基金實體的股息收入歸入股息收入。

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。

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。

3. 分部資料 (續)

截至二零二四年 六月三十日止六個月 (未經審核)	投資管理					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	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	
分部收入						
外部客戶	108	1,532	98	17	-	1,755
分部業績	(200)	919	(339)	(5)	(50)	325
對賬:						
其他收入及收益						472
金融衍生工具的公平值損失						(285)
企業及未分配開支						(1,761)
除稅前利潤						(1,249)
分部資產	3,115	6,093	3,838	26	306	13,378
對賬:						
企業及未分配開支						16,195
資產總值						29,573
分部負債	1,266	1,592	1,165	103	108	4,234
對賬:						
企業及未分配負債						4,632
負債總額						8,866

3. 分部資料 (續)

截至二零二四年 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						
其他分部資料:								
折舊及使用權資產攤銷	24	101	12	3	-		140	
經營分部								
對賬:								
企業及未分配開支							105	
折舊和資本化合同成本攤銷總值							245	
資本開支*	-	8	-	-	-		8	
對賬:								
企業及未分配資本開支							-	
資本開支總值							8	

* 資本開支指添置物業、廠房及設備。

3. 分部資料 (續)

截至二零二三年 六月三十日止六個月 (未經審核)	投資管理					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	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	
分部收入						
外部客戶	25	2,190	3,072	18	-	5,305
分部業績	(62)	1,496	2,324	6	(144)	3,620
<i>對賬:</i>						
其他收入及收益						487
金融衍生工具的公平值收益						108
企業及未分配開支						(2,438)
除稅前虧損						1,777
分部資產	1,002	2,701	8,734	28	365	12,830
<i>對賬:</i>						
企業及未分配資產						18,366
資產總值						31,196
分部負債	21	1,397	2,607	110	185	4,320
<i>對賬:</i>						
企業及未分配負債						4,413
負債總值						8,733

3. 分部資料 (續)

截至二零二三年 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				
其他分部資料:						
折舊及使用權資產攤銷 經營分部	20	97	32	2	-	151
<i>對賬:</i>						
企業及未分配開支						103
折舊和資本化合同成本攤銷總值						254
資本開支*	-	15	25	-	-	40
<i>對賬:</i>						
企業及未分配資本開支						1
資本開支總值						41

* 資本開支指添置物業、廠房及設備。

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	
	二零二四年 千新加坡元 (未經審核)	二零二三年 千新加坡元 (未經審核)
新加坡	1,428	4,978
馬來西亞	17	18
澳大利亞	90	90
英屬維爾京島	220	219
	<u>1,755</u>	<u>5,305</u>

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	十二月三十一日
	二零二四年 千新加坡元 (未經審核)	二零二三年 千新加坡元 (經審核)
新加坡	371	523
其他國家/司法權區	70	70
	<u>441</u>	<u>593</u>

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。

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：

截至二零二四年 六月三十日止六個月 (未經審核)	投資管理					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	收購及 項目管理 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	
主要地理市場						
新加坡	108	1,312	8	-	-	1,428
馬來西亞	-	-	-	17	-	17
澳大利亞	-	-	90	-	-	90
英屬維爾京島	-	220	-	-	-	220
	108	1,532	98	17	-	1,755
服務時間性						
某一時點	99	951	8	-	-	1,058
隨時間推移	9	581	90	17	-	697
	108	1,532	98	17	-	1,755

4. 收入、和其他收入及收益（续）

截至二零二三年 六月三十日止六個月 (未經審核)	投資管理					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	收購及 項目管理 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	
主要地理市場						
新加坡	25	1,971	2,982	-	-	4,978
馬來西亞	-	-	-	18	-	18
澳大利亞	-	-	90	-	-	90
英屬維爾京島	-	219	-	-	-	219
	25	2,190	3,072	18	-	5,305
服務時間性						
某一時點	-	-	2,982	-	-	2,982
隨時間推移	25	2,190	90	18	-	2,323
	25	2,190	3,072	18	-	5,305

4. 收入、和其他收入及收益（续）

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千新加坡元 (未經審核)	二零二三年 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	108	25
— 基金管理費	1,532	2,190
	1,640	2,215
收購及項目管理服務費	98	3,072
物業管理及租賃管理費	17	18
	1,755	5,305
其他收入及收益		
利息收入	374	265
政府補貼(附註(i))	3	16
公司業務服務費(附註(ii))	80	117
不動產、廠房和設備的處置收益	-	69
經營租賃收入	8	8
外匯差異，淨額	7	-
其他	-	12
	472	487

(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。提供的服務包括審核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。

5. 除稅前（虧損）/利潤

本集團除稅前（虧損）/利潤乃於扣除/（計入）下列各項後達至：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千新加坡元 (未經審核)	二零二三年 千新加坡元 (未經審核)
核數師酬金	70	64
計入特殊目的實體投資管理費及基金管理費的 成立股份股息收入	(284)	(1,624)
專業費用	12	52
貿易應收款項減值（回轉）/損失 - 淨額 （附註11）	(7)	65
短期租賃產生的租金費用	44	44
金融衍生工具的公平值（損失）/收益	(285)	108
利息		
租賃負債（附註17）	10	16
投資者 Top Global Limited 的認沽期權利息 支出	240	240
La Ville發展基金的利息支出	24	-
銀行貸款	18	28
其他	-	1
	292	285

6. 所得稅開支

本集團使用適用於預期年度盈利總額的實際稅率計算期間所得稅費用。中期合併損益表中所得稅費用的主要組成部分是：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千新加坡元 (未經審核)	二零二三年 千新加坡元 (未經審核)
當期所得稅	170	339

7. 本公司擁有人應佔每股(虧損)/收益

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)/收益乃根據下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千新加坡元 (未經審核)	二零二三年 千新加坡元 (未經審核)
(虧損)/收益		
本公司擁有人應佔期內(虧損)/收益	(1,419)	1,438
股份數目		
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二零二四年六月三十日止六個月派付股息（截至二零二三年六月三十日止六個月：無）。

9. 物業、廠房及設備

於截至二零二四年六月三十日止六個月內，本集團收購資產總成本為8千新加坡元（截至二零二三年六月三十日止六個月：41千新加坡元）及處置的資產帳面淨值為無新加坡元（截至二零二三年六月三十日止六個月：10千新加坡元）。不動產、廠房和設備的折舊為52千新加坡元（截至二零二三年六月三十日止六個月：52千新加坡元）。

使用權資產

於截至二零二四年六月三十日及二零二三年六月三十日止六個月內，並無新增及處置使用權資產。使用權資產攤銷額為126千新加坡元（截至二零二三年六月三十日止六個月：123千新加坡元）。

10. 股本證券投資和基金實體投資

股本證券投資

	六月三十日 二零二四年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二三年 千新加坡元 (經審核)
透過其他全面收益按公平值列賬 非上市權益股份，按公平值	381	570

截至二零二四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虧損189千新加坡元（截至二零二三年六月三十日止六個月：收益40千新加坡元）。

上述金融資產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。

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。

10. 股本證券投資和基金實體投資（續）

股本證券投資（續）

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）。

基金實體投資

	六月三十日 二零二四年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二三年 千新加坡元 (經審核)
透過其他全面收益按公平值列賬 非上市權益股份，按公平值	1,673	1,832

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團在其他全面收益中確認的基金實體投資的公平值變動為虧損159千新加坡元（截至二零二三年六月三十日止六個月：13千新加坡元）。

在截至二零二二年十二月三十一日止年度內，本公司投資了由本集團管理的兩個開發基金，ZACD Mount Emily Residential Development Fund以及ZACD (BBEC) Pte. Ltd.。本公司分別認購這兩個開發基金，各佔ZACD Mount Emily Residential Development Fund的9.28%和ZACD (BBEC) Pte. Ltd.的5%。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司以0.46%的股權投資ZACD (Development4) Ltd.。

上述金融資產被指定為對基金實體的投資，到期日取決於發展基金所投資的基礎項目的完成情況。該等投資不計息。

11. 貿易應收款項

	六月三十日 二零二四年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二三年 千新加坡元 (經審核)
貿易應收款項	3,876	4,361
減：減值準備	(219)	(226)
	<u>3,657</u>	<u>4,135</u>

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 二零二四年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二三年 千新加坡元 (經審核)
報告期初/年	226	508
減值（回轉）/損失準備 - 淨額	(7)	63
註銷減值損失準備	-	(345)
報告期末/年	219	226

截至二零二四年六月三十日，應收財務顧問費計提了10千新加坡元減值回轉準備（二零二三年：63千新加坡元減值準備）。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。

以下列示基於發票日期於各報告期末的貿易應收款項（扣除撥備），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 二零二四年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二三年 千新加坡元 (經審核)
一個月以內	477	476
一至兩個月	11	16
兩至三個月	19	656
超過三個月	3,148	2,987
	3,655	4,135

11. 貿易應收款項（續）

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 二零二四年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二三年 千新加坡元 (經審核)
既未逾期亦無減值	477	476
逾期一個月以內	11	16
逾期一至三個月	3,167	3,643
	3,655	4,135

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。

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。

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，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 二零二四年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二三年 千新加坡元 (經審核)
關聯方*	3,071	3,432

* 應收關聯方之貿易應收款項的詳情如下：

11. 貿易應收款項（續）

	六月三十日 二零二四年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二三年 千新加坡元 (經審核)
ZACD LV Development Pte. Ltd.	1,207	1,207
Landmark JV Pte. Ltd.	450	1,185
ZACD (Development2) Ltd.	841	705
ZACD LV Development Fund	411	230
ZACD Mount Emily Residential Development Fund	105	96
Kurnia Rezeki Utama Sdn. Bhd.	9	-
ZACD (Mandai) Ltd.	46	-
ZACD Media Circle fund	2	-
	3,071	3,432

上述關聯公司與本集團的關係載於財務報表附註20。

12. 資本化合同成本

	六月三十日 二零二四年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二三年 千新加坡元 (經審核)
資本化獲得合同的增量成本 - 支付給代理的傭金成本		
報告期初/年	337	464
增加	-	28
攤銷	(67)	(155)
報告期末/年	270	337

13. 預付款項、按金及其他應收款項

	六月三十日 二零二四年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二三年 千新加坡元 (經審核)
流動：		
預付款項	281	285
按金	111	68
應收利息	107	70
其他應收款項	54	48
	<hr/>	<hr/>
	553	471
非流動：		
其他	203	215
	<hr/>	<hr/>
報告期末/年	756	686
	<hr/>	<hr/>

14. 貸款及相關應收款項

	六月三十日 二零二四年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二三年 千新加坡元 (經審核)
流動		
給予下列機構之過渡性貸款：		
ZACD (Development4) Ltd.	5,085	5,085
ZACD LV Development Fund	8,447	5,821
ZACD Mount Emily Residential Development Fund	3,750	1,850
Kurnia Rezeki Sdn. Bhd.	379	379
ARO II (Tebrau) Pte. Ltd.	130	-
	<hr/>	<hr/>
	17,791	13,135
	<hr/>	<hr/>
給予下列機構貸款之應收利息：		
ZACD LV Development Fund	359	112
ZACD (Development2) Ltd.	126	34
Kurnia Rezeki Sdn. Bhd.	16	7
	<hr/>	<hr/>
	501	153
	<hr/>	<hr/>
減：減值準備	(5,085)	(5,085)
	<hr/>	<hr/>
貸款及相關應收款項，淨額	13,207	8,203
	<hr/>	<hr/>

14. 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 二零二四年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二三年 千新加坡元 (經審核)
年度期初	5,085	4,711
轉移至基金實體投資減值損失	-	374
報告期末/年	5,085	5,085

(a) 給予ZACD (Development4) Ltd. 之過渡性信貸和預付款

茲提述本公司日期為二零一九年九月二十日的自願公告，日期為二零二零年七月二十三日，二零二零年七月二十四日，二零二零年八月六日及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，以及二零二一年八月二十三日的補充公告，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.（「ZACD D4項目」），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」）。除另有界定者外，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

根據本集團截至二零二零年十二月三十一日的年度業績，本集團此前根據與澳大利亞酒店投資組合有關的交易，為ZACD D4的過渡性貸款提供了12,337,000新加坡元的減值損失準備。根據和解契約，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，因此，本集團於二零二一年回轉了為7,574,000新加坡元的減值損失。截至二零二三年十二月三十一日，本集團進一步就過渡性貸款計提了減值準備ZACD D4 金額為 374,000 新加坡元。

14. 貸款及相關應收款項（續）

(b) 給予ZACD LV Development Fund之過渡性信貸

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11,610,000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18,000,000新加坡元之過渡貸款協議（「該信貸」），該基金是在ZACD Capital Partners VCC下注册的子基金。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，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。

截至二零二四年六月三十日，借款人已從該信貸中提取了8,447,000新加坡元（二零二三年十二月三十一日：5,821,000新加坡元），其按年利率6%計息。

14. 貸款及相關應收款項（續）

(c) 給予ZACD (Development2) Ltd. 之過渡性信貸

於二零二一年十月一日，本公司與ZACD (Development2) Ltd.（「**借款人**」）訂立了一項為160,000新加坡元的短期過渡性貸款協議（「**該信貸**」），並於二零二二年六月一日補充協議，將貸款增加到1,750,000新加坡元，並於二零二三年二月一日補充協議，將貸款增加到2,000,000新加坡元。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。

各信貸提取的保有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。

截至二零二三年十二月三十一日，本集團向本基金發放的貸款和相關應收賬款已全部償還。

14. 貸款及相關應收款項（續）

(d) 給予ZACD Mount Emily Residential Development Fund之過渡性信貸

於二零二三年四月二十五日，本公司與ZACD Mount Emily Residential Development Fund（「**借款人**」）訂立為1,550,000新加坡元之過渡貸款協議（「**該信貸**」），一個附屬基金注冊于ZACD Capital Partners VCC。借款人是一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。於二零二三年九月十五日，該基金進一步將貸款增加為300,000新加坡元。於二零二四年三月一日，該基金進一步將貸款增加為400,000新加坡元。於二零二四年三月十二日，該基金進一步將貸款增加為750,000新加坡元。於二零二四年三月十三日，該基金進一步將貸款增加為750,000新加坡元。

本公司同意向借款人提供該信貸，以供借款人不時提取作資金營運用途。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。

於二零二四年六月三十日，借款人已提取該信貸中為3,750,000新加坡元，（二零二三年十二月三十一日：1,850,000新加坡元）其按年利率6%計息。

(e) 給予Kurnia Rezeki Sdn. Bhd.之過渡貸款信貸

於二零二三年七月四日，本公司與Kurnia Rezeki Sdn. Bhd.（「**借款人**」）訂立為205,000新加坡元之過渡貸款協議（「**該信貸**」）。借款人的主要業務是房地產投資和租賃。並於二零二三年十月二十七日，借款人進一步將貸款增加為174,000新加坡元。

本公司已同意向借款人授予貸款，以便藉款人不時提取資金，以便利借款人進行投資，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5%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。

於二零二四年六月三十日，借款人已提取該信貸中為379,000新加坡元，（二零二三年十二月三十一日：379,000新加坡元）其按年利率5%計息。

14. 貸款及相關應收款項（續）

(f) 給予ARO II (Tebrau) Pte. Ltd. 之過渡貸款信貸

於二零二四年五月十五日，本公司與ARO II (Tebrau) Pte. Ltd.（「**借款人**」）訂立為130,000新加坡元之過渡貸款協議（「**該信貸**」）。借款人的主要業務是房地產投資和租賃。

本公司已同意向借款人授予貸款，以便藉款人不時提取資金，以便利借款人進行投資，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5%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。

於二零二四年六月三十日，借款人已提取該信貸中為130,000新加坡元，(二零二三年十二月三十一日：，無新加坡元)其按年利率5%計息。

15. 現金及現金等價物

	六月三十日 二零二四年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二三年 千新加坡元 (經審核)
現金及現金等價物	8,775	14,605

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 二零二四年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二三年 千新加坡元 (經審核)
香港元（港元）	27	54
澳大利亞元（澳元）	452	636

16. 銀行貸款

	六月三十日 二零二四年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二三年 千新加坡元 (經審核)
临时过渡性贷款，无担保：		
— 流動	780	769
— 非流動	198	590
銀行貸款總額	978	1,359

臨時過渡性貸款

這與根據企業融資計劃（「企業融資計劃」）擔保下的5年期臨時過渡性貸款（「臨時過渡性貸款」）有關。

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。

17. 租賃負債

	六月三十日 二零二四年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二三年 千新加坡元 (經審核)
辦公物業租賃		
— 流動	121	249
— 非流動	197	183
租賃負債總額	318	432

18. 金融衍生工具

	六月三十日 二零二四年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二三年 千新加坡元 (經審核)
金融衍生工具公平值損失	1,914	1,629

請參閱日期為二零二二年十二月二十八日的公告，其中公司已向認購ZACD LV發展基金的投資者Top Global Limited(「TGL」)授予認沽期權，要求公司購買TGL的所有未償還貸款利息或參與基金的股份。TGL可以通過以下方式行使認沽期權：

- 自二零二三年一月四日起滿四周年之日起一個月內；或者
- 如果ZACD Investments Pte Ltd違反其在ZACD Investments Pte Ltd與TGL之間的承諾契約下的義務和承諾；或者
- 如果控股股東違反其在控股股東與TGL之間的承諾契約項下的義務和承諾。

在本財政期間，在重新評估截至期末認沽期權的公平值時，公允價值損失 285,000 新加坡元（截至二零二三年六月三十日止六個月：收益 108,000 新加坡元）已在損益中確認。

19. 股本

	六月三十日 二零二四年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二三年 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

20. 關聯方交易

(a) 關聯方

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」)	Woodlands12為最終控股公司擁有19.6%之聯營公司。
ZACD (Pasir Ris) Pte. Ltd. (「Pasir Ris」)	最終控股公司持有Pasir Ris的17.3%之股份，並於二零二三年五月八日被註銷。
ZACD (CCK) Pte. Ltd. (「CCK」)	CCK為最終控股公司擁有22.0%之聯營公司。
ZACD (Anchorvale) Pte. Ltd. (「Anchorvale」)	最終控股公司持有Anchorvale的12.7%之股份，並於二零二四年六月四日被註銷。
ZACD (Canberra) Pte. Ltd. (「Canberra」)	本集團持有Canberra的12.1%之股份，並於二零二四年六月四日被註銷。
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，並於二零二三年八月七日被註銷。
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，並於二零二三年五月八日被註銷。
ZACD (Punggol Central) Pte. Ltd. (「Punggol Central」)	本集團持有Punggol Central的17.3%之股份。
ZACD (Woodlands2) Pte. Ltd. (「Woodlands2」)	Woodlands2為最終控股公司擁有31.8%之聯營公司。

20. 關聯方交易 (續)

(a) 關聯方 (續)

投資特殊目的實體:

ZACD (Neew) Pte. Ltd. (「Neew」)	Neew為最終控股公司的全資附屬公司。
ZACD (Neew2) Pte. Ltd. (「Neew」)	Neew2為最終控股公司的全資附屬公司。
ZACD (AMK) Pte. Ltd. (「AMK」)	本集團持有AMK的14.95%之股份，並於二零二四年六月四日被註銷。
ZACD (Jurong) Pte. Ltd. (「Jurong」)	Jurong為最終控股公司的全資附屬公司。
ZACD (Woodlands) Pte. Ltd. (「Woodlands」)	Woodlands為最終控股公司的全資附屬公司，並於二零二三年十一月六日被註銷。
ZACD (Woodlands3) Pte. Ltd. (「Woodlands3」)	Woodlands3為最終控股公司擁有8.2%之聯營公司，並於二零二四年六月四日被註銷。

本集團管理的私募基金:

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Development4之主要管理人員。

20. 關聯方交易（续）

(a) 關聯方（续）

本集團管理的私募基金：

ZACD (Development4) Ltd. (「 Development4 」)	Development4由本集團管理及其中一名主要管理人員為Development4之主要管理人員。
ZACD (Mandai) Ltd. (「 Mandai 」)	Mandai由本集團管理及其中一名主要管理人員為Mandai之主要管理人員。
ZACD (Tribe) Pte. Ltd. (「 Tribe 」)	Tribe由本集團管理及其中一名主要管理人員為Tribe之主要管理人員。
ZACD (MCF1) Ltd. (「 MCF1 」)	MCF1由本集團管理及其中一名主要管理人員為MCF1之主要管理人員。
ZACD (MSPIF) Pte. Ltd. (「 MSPIF 」)	MSPIF由本集團管理及其中一名主要管理人員為MSPIF之主要管理人員。
Prosperous Decade Sdn. Bhd. (「 Prosperous Decade 」)	MSPIF持有Prosperous Decade的50.0%之股份及其中一名主要管理人員為Prosperous Decade之主要管理人員。
ZACD Capital Partners VCC (「 ZACD VCC 」)	ZACD VCC 是一家織形新加坡可變資本公司，其中本集團其中一名主要管理人員為ZACD VCC 的主要管理人員。
ZACD Mount Emily Residential Development Fund (「 ZACD Mount Emily 」)	ZACD Mount Emily是ZACD VCC的註冊子基金，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 HK IPO Fund (「 ZACD HK IPO 」)	ZACD HK IPO是ZACD VCC的註冊子基金，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 HK IPO於二零二三年一月二十二日解散。

20. 關聯方交易（续）

(b) 關聯方（续）

本集團管理的私募基金：

ZACD LV Development Fund (「ZACD LV Fund」) ZACD LV Fund是ZACD VCC的註冊子基金，由本集團管理，本集團的主要管理人員之一為ZACD VCC的主要管理人員。

ZACD Media Circle Fund (原名 ZACD Tampines Industrial Fund) 「ZACD Media Circle」) ZACD Media Circle Fund是ZACD VCC的註冊子基金，由本集團管理，本集團的主要管理人員之一為ZACD VCC的主要管理人員。

ZACD LV Holdings Pte. Ltd. (「ZACD LV Holdings」) ZACD LV Holdings為ZACD LV Fund之全資附屬公司。

ZACD (BBEC) Pte. Ltd. (「ZACD BBEC」) ZACD BBEC由本集團管理，而本集團其中一名主要管理人員為ZACD BBEC的主要管理人員。ZACD BBEC以前被稱為Bridge Trust Pte. Ltd. 並從二零二二年三月十四日更名為ZACD (BBEC) Pte. Ltd.。

20. 關聯方交易（续）

（a）關聯方（续）

發展特殊目的實體：

Landmark JV Pte. Ltd. （「 Landmark JV 」）	Development2持有Landmark JV的39.2%之股份。其中一名主要管理人員為Landmark JV之主要管理人員。
Mandai 7 JV Pte. Ltd. （「 Mandai 7 JV 」）	Mandai持有Mandai 7 JV的60.0%之股份。
VP-ZACD Fund Holdings Pte. Ltd.（「 VP-ZACD Fund Holdings 」）	MSPIF持有VP-ZACD Fund Holdings的50.0%之股份。
ZACD Property Pte. Ltd. （「 ZACD Property 」）	ZACD Property由ZACD Mount Emily Residential Development Fund全資擁有及其中一名主要管理人員為ZACD Property之主要管理人員。
ZACD LV Development Pte. Ltd.（「 ZACD LV 」）	ZACD LV由ZACD LV Holdings持有75%的股份。

控股股東之共同控制：

Magnificent Vine Group Holdings Pte. Ltd.（ 「 Magnificent Vine Group 」）	Magnificent Vine Group由控股股東（亦為本公司董事）控制。
Neew Pte. Ltd.（「 Neew PL 」）	Neew PL由控股股東控制。

20. 關聯方交易（续）

(a) 關聯方（续）

控股股東之共同控制：

SLP International Property Consultants Pte. Ltd. (「SLP IPC」) SLP IPC 由控股股東控制，其中一名控股股東亦為公司董事。

SLP International Investment Pte. Ltd. (「SLP International」) SLP International 為SLP IPC 之全資附屬公司。

Creo Adworld Pte. Ltd. Creo Adworld為Magnificent Vine Group之全資附屬公司。
(「Creo Adworld」)

Laserblue Holdings Pte. Ltd. (「Laserblue Holdings」) Laserblue Holdings為Magnificent Vine Group之全資附屬公司。

(b) 關聯方交易

除本公告他處所詳列的交易及結餘外，本集團於截至二零二三年及二零二四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	
		二零二四年 千新加坡元 (未經審核)	二零二三年 千新加坡元 (未經審核)
投資管理 — 股息收入：	(i)		
ZACD (Mandai) Ltd.		-	1,624
ZACD (AMK) Pte Ltd		7	-
ZACD (Woodlands) Pte Ltd		9	-
ZACD (Woodlands3) Pte. Ltd.		13	-
ZACD (Canberra) Pte Ltd		1	-
ZACD (Woodlands12) Pte Ltd		221	-
ZACD (Jurong) Pte Ltd		32	-
ZACD (Anchorvale) Pte Ltd		1	-
		<u>284</u>	<u>1,624</u>

20. 關聯方交易（续）

(b) 關聯方交易（续）

投資管理 — 績效費：	(ii)		
ZACD (Shunfu) Ltd.		259	-
ZACD (Shunfu2) Ltd.		400	-
ZACD (Mandai) Ltd.		252	-
ZACD (BBW6) Ltd.		32	-
		<hr/>	
		943	-
		<hr/>	
投資管理 — 基金管理費：	(iii)		
ZACD (Mandai) Ltd.		78	78
ZACD (Development2) Ltd.		61	61
ZACD LV Development Pte. Ltd.		45	39
ZACD (BBEC) Pte. Ltd.		21	21
ZACD Mount Emily Residential Development Fund		27	19
		<hr/>	
		232	218
		<hr/>	
收購及項目管理費：	(iv)		
Mandai 7 JV Pte. Ltd.		-	2,982
		<hr/>	
市場營銷開支：	(v)		
Creo Adworld Pte. Ltd.	(1)	-	36
		<hr/>	
辦公室和交通費用開支：	(vi)		
ZACD Investments Pte. Ltd.	(1)	30	30
		<hr/>	

20. 關聯方交易（續）

附註：

- (i) 股息收入來自投資特殊目的實體的成立股份，或從基金工具的優先股中提取，當本集團收取款項的權利確立時確認。
 - 對於投資特殊目的實體，本集團持有從投資者處收到的設立股份，以通過可轉換貸款結構下相關投資特殊目的實體的股息分配來支付其提供的特殊目的實體投資管理服務的報酬。在信託架構下，本集團從本集團最終控股公司代表投資者收取的股利分配中獲得的投資者利潤中提取業績報酬。
 - 對於基金結構，本集團有權根據分配給投資者的股本回報率百分比中收取業績報酬和/或在撤資所有基金投資或終止基金時，以較早者為準，通過向本集團發行的可贖回優先股的股息。
- (ii) 私募房地產基金所取得的績效費乃來自本集團採用信託機構方式成立的私募房地產基金的股息時，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務有關。有關費用按相關服務合約訂明的條款釐定。
- (v) 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。
- (vi) 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。

21. 承擔

參考日期為二零二二年十二月二十八日的公告，本公司向投資者Top Global Limited（「TGL」）授予了一份認沽期權，TGL認購了ZACD LV發展基金（附註18）。同一天，本公司與TGL達成協議，根據該協議，本公司將向TGL支付利息，利率為每年8%，金額為TGL對ZACD LV發展基金的出資額減去給予TGL的費用回扣，從二零二三年一月四日（「TGL提款日」）開始按季繳付欠款，並將持續到TGL提款日（「息票任期」）的四周年。息票任期支付總額為1,920,000新加坡元，截至本報告日期，其中兩筆720,000新加坡元的息票已支付給TGL。

於報告期末，除報告披露外，本集團並無重大承擔。

22. 財務擔保

(a) *La Ville Development*

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。

(b) *BBEC Development*

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。

22. 財務擔保（續）

(c) *Mount Emily Properties*

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。

(d) *Mandai Development*

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。擔保代理人在前融資協議項下的最終到期日 二零二三年十月十七日之前償還現有未償還貸款融資後，現有擔保已解除並解除。

(e) *Landmark Development*

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。

23. 或然負債

ZACD Australia Hospitality Fund and ZACD US Fund

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 及其它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（「US Hotel Transaction」）。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，本集團截至二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日的財務報表未就該或然負債撥備。

截至二零二四年六月三十日，針對 iProsperity Group 的法律行動產生的法律費用為 1,663,000 新加坡元（二零二三年十二月三十一日：1,527,000 新加坡元），其中 1,472,000 新加坡元（二零二三年十二月三十一日：1,404,000 新加坡元）由 ZACD 澳大利亞酒店基金承擔，191,000 新加坡元（二零二三年十二月三十一日：123,000 新加坡元）已在前幾年支出。本期損益未計入任何金額。

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。

24. 按類別劃分的金融工具

各類金融工具於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日的賬面值如下：

二零二四年六月三十日（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	381	-	381
基金實體投資	1,673	-	1,673
貿易應收款項	-	3,655	3,655
計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產	-	446	446
應收最終控股公司款項	-	-	-
應收關聯方款項	-	415	415
貸款及相關應收款項	-	13,207	13,207
現金及現金等價物	-	8,775	8,775
	2,054	26,498	28,552

金融負債

	透過損益按公平值列賬 千新加坡元	按攤銷成本計量的金融負債 千新加坡元	總計 千新加坡元
金融衍生工具	1,914	-	1,914
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	-	2,132	2,132
租賃負債	-	318	318
應付最終控股公司款項	-	10	10
應付關聯方款項	-	2,325	2,325
銀行貸款	-	978	978
	1,914	5,763	7,677

24. 按類別劃分的金融工具（續）

二零二三年十二月三十一日（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	570	-	570
基金實體投資	1,832	-	1,832
貿易應收款項	-	4,135	4,135
計入預付款項、按金及其他應收款項 之金融資產	-	401	401
應收最終控股公司款項	-	14	14
應收關聯方款項	-	621	621
貸款及相關應收款項	-	8,203	8,203
現金及現金等價物	-	14,605	14,605
	2,402	27,979	30,381

金融負債

	透過損益按公平值 列賬 千新加坡元	按攤銷成本計 量的金融負債 千新加坡元	總計 千新加坡元
金融衍生工具	1,629	-	1,629
計入其他應付款項及應計費用的金融 負債	-	2,412	2,412
租賃負債	-	432	432
應付關聯方款項	-	2,092	2,092
銀行貸款	-	1,359	1,359
	1,629	6,295	7,924

25. 金融工具之公平值及公平值等級

金融工具的公平值，不以公平值計價，其賬面價值是公平值的合理近似值

經管理層評估，貿易應收款項、與最終控股公司、關聯方及附屬公司的往來結餘、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流動部分、計入其他應付款項及應計費用的金融負債的流動部分及計入本公司財務狀況表與最終控股公司、關聯方及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。包含在其他應付款項和應計費用中的金融負債的非流動部分合理的接近其公平值，因為董事預計在資產負債表日記錄的賬面金額與最終結算的價值不會有重大差異。

由於利率接近市場利率，貸款及相關應收款項的公平值接近。

計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產的非流動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。

以公平值計量的金融工具的公平值

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：

非上市股本證券及基金實體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。估值要求管理層對模型輸入做出某些假設，包括輸入基礎的不確定性，如下面進一步解釋的敏感性分析。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。

金融衍生工具的公平值已使用Black Scholes模型估值技術進行估計，並根據公平值等級的第三等級進行估值。估值要求管理層對模型輸入數據做出若干估計，包括項目售價的波動性，如下面進一步解釋的敏感性分析。該範圍內各種估計的概率能夠被合理評估，並用於管理層對這些金融衍生工具的公平值估計。

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，非上市股本證券投資、基金實體投資及金融衍生工具估值所用重大不可觀察輸入數據連同量化敏感度分析概述如下。

25. 金融工具之公平值及公平值等級（續）

於二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日，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：

二零二四年六月三十日（未經審核）

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	不確定性折讓 c	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個百分點將不會導致公平值的變化。
非上市基金實體投資	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（附註A）	46%-60%	減少9個百分點將導致公平值增加12,000新加坡元。 增加16個百分點將導致公平值減少27,000新加坡元。
金融衍生工具	Black Scholes 模型	項目售價波動（附註B）	30%-50%	減少10個百分點將導致公平值減少345,000新加坡元。 增加10個百分點將導致公平值增加353,000新加坡元。

二零二三年十二月三十一日（經審核）

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	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個百分點將不會導致公平值的變化。
非上市基金實體投資	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（附註A）	46%-60%	減少9個百分點將導致公平值增加23,000新加坡元。 增加16個百分點將導致公平值減少47,000新加坡元。
金融衍生工具	Black Scholes 模型	項目售價波動（附註B）	30%-50%	減少10個百分點將導致公平值減少382,000新加坡元。 增加10個百分點將導致公平值增加375,000新加坡元。

25. 金融工具之公平值及公平值等級（續）

附註 A 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及基金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及基金實體投資所使用相關房地產發展項目現金流量的大幅波動。

附註 B 項目售價的波動性是根據同區可比新物業每平方英尺的價格計算的。

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：

	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 (第一等級) 千新加坡元	重大可觀察輸入數據 (第二等級) 千新加坡元	重大不可觀察輸入數據 (第三等級) 千新加坡元	
二零二四年六月三十日 (未經審核)				
股本證券投資	-	-	381	381
基金實體投資	-	-	1,673	1,673
<hr/>				
	活躍市場報價 (第一等級) 千新加坡元	重大可觀察輸入數據 (第二等級) 千新加坡元	重大不可觀察輸入數據 (第三等級) 千新加坡元	總計 千新加坡元
二零二三年十二月三十一日 (經審核)				
股本證券投資	-	-	570	570
基金實體投資	-	-	1,832	1,832

25. 金融工具之公平值及公平值等級（續）

以公平值計量的負債：

	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 (第一等級) 千新加坡元	重大可觀察輸	重大不可觀察	
		入數據	輸入數據	
		(第二等級) 千新加坡元	(第三等級) 千新加坡元	
二零二四年六月三十日 (未經審核)				
金融衍生工具	-	-	1,914	1,914

	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 (第一等級) 千新加坡元	重大可觀察輸	重大不可觀察	
		入數據	輸入數據	
		(第二等級) 千新加坡元	(第三等級) 千新加坡元	
二零二三年十二月三十一日 (經審核)				
金融衍生工具	-	-	1,629	1,629

於截至二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日止報告期間，第三等級內的公平值計量變動如下：

	本集團	
	二零二三年六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零二二年十月三十一日 千新加坡元 (經審核)
<u>股本證券投資－非上市：</u>		
於報告期初/年初	570	720
於其他全面虧損確認之（虧損）/收益總額	(189)	(150)
於報告期末/年末	381	570
<u>基金實體投資－非上市：</u>		
於報告期初/年初	1,832	1,897
於其他全面虧損收益確認之（虧損）/收益總額	(159)	(65)
於報告期末/年末	1,673	1,832
	2,054	2,402

25. 金融工具之公平值及公平值等級（續）

截至二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日止報告期間，第三層次公平值計量變動如下（續）：

	本集團	
	二零二四年六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零二三年十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
<u>金融衍生工具：</u>		
於報告期初/年初	1,629	1,362
於其他全面虧損確認之（虧損）/收益總額	285	267
於報告期末/年末	<u>1,914</u>	<u>1,629</u>

於本報告期內，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。

26. 授權刊發中期簡明綜合財務報表

截至二零二四年六月三十日止六個月之中期簡明綜合財務報表已於二零二四年八月七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二零二四年六月三十日止六個月的管理層討論與分析（「**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) 高管總覽；
- (2) 財務回顧及業務回顧
- (3) 淨資產
- (4) 流動性及資金來源
- (5) 其他事項；及
- (6) 業務前景

1. 總覽

杰地集團是一家總部位於新加坡的綜合資產管理公司，為新加坡和亞太地區的房地產價值鏈提供解決方案。總體而言，本集團戰略上聚焦於「投資管理」和「收購與項目管理」兩大核心業務。在投資管理方面，本集團專注於開展籌資、投資、管理和退出等方面的基金管理工作。在收購和項目管理方面，本集團在管理房地產開發週期中的端到端活動方面建立了可信的往績記錄，包括識別優質房地產資產、收購、開發、銷售、運營以及移交或退出等。

目前，本集團在19個位於新加坡、馬來西亞、印尼及澳洲的房地產項目及資產的私募股權結構及基金結構下的18個投資架構。本集團持續向新加坡四個房地產項目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。本集團目前為一個資產約一億美元的家族辦公室提供投資顧問服務。

2. 財務回顧及業務回顧

本集團於審查期間錄得淨虧損 142 萬新加坡元，而前期則錄得淨利潤 144 萬新加坡元，淨利潤減少 286 萬新加坡元或 198.7%。

從淨利潤轉為淨虧損主要歸因於收入減少355萬新加坡元，金融衍生工具公平值損失損失約 39 萬新元，部分被員工成本減少85萬新加坡元，專業費用減少約10萬新加坡元，以及所得稅費用減少約17萬新加坡元所抵消。

2.1 收入

本集團的收入由去年期間的531萬新元連續減少355萬新加坡元或66.9%至審查期間的176萬新加坡元。

這一減少主要歸因於在上一期開發項目實質性完成後，未能獲得來自開發商特殊目的實體的項目管理費298萬新加坡元，以及本集團管理的房地產基金的績效費中作為附帶利息費用的一部分而收到減少約68萬新加坡元所致。

下表載列於前期及審查期間之經營分部資料明細：

截至二零二四年 六月三十日止期間 (未經審核)	投資管理						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	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		
分部收益							
外部客戶	108	1,532	98	17	-		1,755
分部業績	(200)	919	(339)	(5)	(50)		325
對賬：							
其他收入及收益							472
金融衍生工具的公平 值損失							(285)
企業及未分配開支							(1,761)
除稅前虧損							(1,249)
截至二零二三年 六月三十日止期間 (未經審核)	投資管理						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	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		
分部收益							
外部客戶	25	2,190	3,072	18	-		5,305
分部業績	(62)	1,496	2,324	6	(144)		3,620
對賬：							
其他收入及收益							487
金融衍生工具的公平 值收益							108
企業及未分配開支							(2,438)
除稅前利潤							1,777

(a) 投資管理服務

(i) 特殊目的實體投資管理

收入從上一期間的3萬新加坡元增加到審查期間的11萬新加坡元，增加了8萬新加坡元，即266.7%。這一增長得益於審查期間的股息收入以及特殊目的實體的投資管理費中包含的設立股份所賺取約10萬新加坡元的業績費。

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。

(ii) 基金管理

收入從上一期間的219萬新加坡元減少到審查期間的153萬新加坡元，減少66萬新加坡元，即30.1%。減少的主要原因是本集團於審查期內管理的一家房地產基金的附帶權益費產生的股息收入減少約68萬新加坡元。

上期及審查期內基金結構數量及管理資產數量並無重大變化。

(b) 收購及項目管理服務

收入從上一期間的307萬新加坡元減少到審查期間的1萬新加坡元，減少了306萬新加坡元，即99.7%。減少的主要原因是，在上一期開發項目實質性完成後，未能獲得開發商特殊目的公司獲得298萬新加坡元的項目管理費。

(c) 物業管理及租賃管理服務

在審查期間和上一期間，物業管理和租賃管理服務的收入相對穩定在2萬新加坡元。

請參閱二零二零年十二月二十八日的自願公告，該公告涉及物業管理業務部門從管理住宅和工業物業到管理政府和國際項目的戰略舉措，以為本集團創造更好的收入。自該業務分部進行戰略調整以來，由於本集團仍在評估該業務分部的戰略方向，故未簽訂新合同。

(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。

其他值得注意的項目進一步闡述如下：

2.2 其他收入及收益

其他收入和收益從上一期間的49萬新加坡元減少到審查期間的47萬新加坡元，減少了2萬新加坡元，即4.1%。減少的主要原因是向外部公司客戶提供的臨時短期公司服務收入減少了3萬新加坡元，該減少部分被定期存款利息收入減少9萬新加坡元及物業、廠房及設備處置收益減少7萬新加坡元。這一減少被本集團管理的基金結構過渡性貸款產生的利息收入增加2萬新加坡元所部分抵銷。

2.3 員工成本

員工成本包括薪金、花紅、佣金、其他津貼及退休福利計劃供款。員工成本總額由上一期間的283萬新加坡元增加至審查期間的198萬新加坡元，減少85萬新加坡元或30.0%。該減少主要由於員工人數減少。本集團進一步精簡營運以控制此成本要素，從而減少了員工人數所致。

於審查期末，本集團共有22名員工，而上一回顧期末則為34名。員工成本仍然是本集團最大的單一成本因素，佔本集團總開支的75%（截至二零二三年六月三十日止六個月：81%）。僱員的薪酬根據其表現及工作經驗釐定。除基本薪金外，根據本集團的業績以及個人表現，可向合資格員工發放酌情花紅。

2.4 金融資產減值損失

於審查期間，本集團就財務顧問業務分部的貿易應收款項並無確認額外減值虧損備抵8萬新加坡元。管理層將繼續評估預期信用損失備抵的充足性，並就不可收回金額作出必要的損失備抵。

2.5 其他開支，淨額

在審查期間和上一期間，其他開支，相對穩定在67萬新加坡元。

2.6 利息開支

在審查期間和上一期間，利息開支，相對穩定在29萬新加坡元。。利息支出指回顧期間應付投資者Top Global Limited（「TGL」）的息票付款。請參閱中期簡明綜合財務資料附註之附註18金融衍生工具。

2.7 金融資產減值損失

謹此提及本公司于二零二二年十二月二十八日刊登的公告，其中本公司已向投资者 TGL 授予认购 ZACD LV 发展基金的认沽期权。在授予认沽期权后，确认为认沽期权溢价的公允价值亏损逐渐增加约 39 萬新加坡元，即 363.9%，从上一期约 11 萬新加坡元的收益增加至审查期约 29 萬新加坡元的亏损。

2.8 所得稅開支

於回顧期內，新加坡利得稅 17 萬新加坡元已按 17% 的稅率提交估計應評稅利潤。在審查期間和上一期間，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，故並未就本集團經營所在之其他國家/司法權區計提所得稅撥備。

3. 淨資產

截至二零二四年六月三十日，本集團總資產達 2,957 萬新加坡元（二零二三年：3,160 萬新加坡元），淨資產達 2,071 萬新加坡元（二零二三年：2,249 萬新加坡元）。淨資產增加 145 萬新加坡元，主要是由於回顧期間產生的淨利潤。本公司股東每股淨資產為 1.03 新加坡仙（二零二三年：1.12 新加坡仙），按淨資產除以期末已發行股份總數計算。

4. 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。本集團的風險融資管理、融資及庫務活動均在公司層面進行集中管理和控制。

作為營運資金管理的一部分，管理層定期通過定期信用評估逐案審查貿易應收款項的可收回金額，監控及時回收並製定任何可疑債務的回收程序。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。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。

4.1 現金及現金等價物

本集團的營運主要由可用銀行結餘、內部產生的經營現金流量及銀行融資提供資金。

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，現金及現金等價物分別為約 878 萬新加坡元及約 1,461 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。所有存款都存放在信用等級排名靠前的銀行，並根據其信用強度分配適當的信貸中斷，並定期監測每個金融交易對手的風險敞口。集團的外匯風險敞口縮小，因為其龐大的資產基礎和經營性虧損均以新加坡元交易的，而大部分現金和現金等價物均以新加坡元計價的。

現金及現金等價物減少 583 萬新加坡元，主要是對 ZACD La Ville Development Fund 和 Mount Emily Residential Development Fund 以及 ARO II (Tebrau) Pte. Ltd. 的投資。於審查期間，本集團的營運資金分別約為 456 萬新加坡元，而營運所用現金主要用於員工成本及償還銀行借款及相關利息成本約 137 萬新加坡元。

4.2 銀行借款及資產負債率

截至二零二四年六月三十日，本集團的淨現金狀況為748萬新加坡元（二零二三年：1,281萬新加坡元），銀行借款（包括租賃負債）為130萬新加坡元（二零二三年：179萬新加坡元）。根據本集團銀行借款總額除以總股本計算，本集團的資產負債率為6.3%（二零二三年：8.0%）。

	二零二四年六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零二三年十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
銀行借款和租賃負債	1,296	1,791
減：現金及現金等價物	(8,775)	(14,605)
淨現金	<u>7,479</u>	<u>12,814</u>

5. 其他事項

5.1 資產押記

於二零二四年六月三十日，本集團並無任何資產押記。

5.2 財務擔保

請參閱中期簡明綜合財務報表中的附註22財務擔保。

5.3 或然負債

請參閱中期簡明綜合財務報表附註中的附註23或然負債。

5.4 承擔

請參閱中期簡明綜合財務報表附註中的附註21承擔。

5.5 股息

本公司截至二零二四年六月三十日止六個月概無亦不建議派付股（截至二零二三年六月三十日止六個月：無）。

5.6 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。於二零二四年六月三十日，並無根據購股權計劃發行任何購股權。

5.7 報告期後事項

除本報告在其他地方披露外，在二零二四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。

6. 業務前景

於今年年中，我們很高興地彙報我們的專案和策略任命的實質進展，為公司在未來幾年的持續成長奠定了基礎。

自二零二四年六月六日起，陳沛強先生（「陳先生」）已被任命為集團執行董事兼營運長（COO）。憑藉在房地產諮詢方面的豐富經驗，陳先生將領導我們的專案收購和管理團隊，並監督集團未來的收購。

此外，韓向峰先生已加入我們，擔任集團執行董事，自二零二四年六月六日起生效。

此外，金正振先生（「金先生」）已被任命為財務官，於二零二四年六月六日生效。

我們相信，新領導階層將為集團帶來一個變革時代。

私人住宅物業價格指數在二零二四年第二季小幅上漲 1.1%，較二零二四年第一季的 1.4% 漲幅略有下降。二零二四年上半年平均季度價格平均漲幅漲幅為 1.3%，低於二零二三年為 1.7% 和二零二二年為 2.1%。

二零二四年第二季度，非落地房產價格上漲 0.9%，而上一季的漲幅為 1.0%。在核心中部地區，非有地房產價格下降 0.2%，與上一季 3.4% 的漲幅相反。相反，中部其他地區和中部以外地區的價格分別上漲 2.2% 和 0.3%，而上一季分別上漲 0.3% 和 0.2%。

關於我們的項目，我們很高興地宣布，截至二零二四年七月二十一日，我們的項目「The Landmark」已實現 100% 銷售，平均價格為每平方英尺 2,470 新加坡元。該專案預計在二零二五年獲得臨時佔用許可證（TOP）。

為了應對當前的市場放緩，我們決定將 La Ville 和 Mt Emily 計畫的啟動推遲到二零二四年第四季。

此外，我們已於二零二四年六月簽訂了本集團的收入信託基金，並正在積極與馬來西亞資產的潛在買家進行談判。我們已為我們的兩項澳洲資產指定了行銷代理，我們致力於為我們的投資者實現最佳回報。

我們也正在就在澳洲推出新的醫療保健基金進行深入討論。鑑於人口趨勢，特別是人口老化，我們預計該行業將提供巨大的成長機會。

展望未來，我們相信，將我們的焦點擴展到當前市場之外，對於為投資者帶來更高的回報至關重要。我們感謝您的持續支持，並致力於增強我們的國際前景。我們期待未來為您呈現更加引人注目且面向全球的項目。

企業管治常規

董事會已採納GEM上市規則附錄C1所載企業管治守則（「企管守則」）的原則及守則條文。於截至二零二四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C1所載企管守則的所有適用守則條文。

購買，出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二四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。

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C1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)就委任及罷免外部核數師向董事會提供推薦建議；(ii)審閱及監督財務報表及有關財務呈報的重大意見；(iii)監察本公司的內部監控及風險管理程序及企業管治；(iv)監察本集團的內部監控系統；及(v)監督持續關連交易（如有）。

審核委員會目前由全部三名獨立非執行董事（即劉健聰先生、馬耀良先生及林俊峰先生）組成，而劉健聰先生為主席。審核委員會與本集團高級管理層已審閱本集團截至二零二四年六月三十日止六個月之中期業績。

於聯交所及本公司網站刊登中期報告

截至二零二四年六月三十日止六個月的中期報告將適時寄發予股東，並可於本公司網站(www.zacdgroup.com)及聯交所指定網站(www.hkexnews.hk)查閱。

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，二零二四年八月七日

於本公告日期，本公司之董事會包括六(6)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，陳沛強先生及韓向峰先生；及三(3)名獨立非執行董事，即劉健聰先生，馬耀良先生及林俊峰先生。