

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的内容概不負責，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或任何部分内容而產生或因倚賴該等内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\*

(於新加坡共和國註冊成立的有限公司)

(股份代號: 8313)

### 截至二零二二年十二月三十一日止年度業績公告

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](http://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](http://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。

\* 僅供識別

## 年度財務摘要

### 截至二零二二年十二月三十一日止年度

- 本集團收入從二零二一年的約560萬新加坡元下降至二零二二年的約400萬新加坡元，下降28.8%或約160萬新加坡元。收入減少主要歸因於二零二一年來自BBW6基金的投資管理和項目管理費用增加，以及來自BBW6基金的開發商特殊目的公司的一次性項目獎金費用增加，部分被二零二二年增加的收購費用所抵消。
- 員工成本從二零二一年的約420萬新加坡元下降到二零二二年約390萬新加坡元，減少約38.6萬新加坡元或9.1%。截至二零二二年十二月三十一日，本集團擁有34名僱員，而截至二零二一年十二月三十一日則為33名。
- 本集團於二零二二年報告淨虧損約270萬新加坡元，而二零二一年淨利潤約750萬新加坡元，由盈轉虧約1,020萬新加坡元或136.3%。減少的主要原因是，本集團向ZACD澳大利亞酒店基金提供的過渡性墊款約760萬新加坡元的金融資產減值損失未得到回轉，該基金於二零二一年九月已收到和解收益的大部分，收入減少了約160萬新加坡元，以及公平值損失約140萬新加坡元被確認為公司授予TGL認沽期權的溢價。這部分被員工成本減少約38.6萬新加坡元和其他收入和收益增加約33.2萬新加坡元所抵銷。
- 二零二二年期間每股基本和攤薄虧損約為0.14新加坡元。

## 年度業績

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」）刊發的年度業績公告。

本公司董事會（「**董事會**」）僅此宣佈截至二零二二年十二月三十一日止財政年度本集團經審核綜合財務業績（「**年度業績**」），連同二零二一年十二月三十一日比較數字如下：

**綜合損益及全面收益表**  
截至二零二二年十二月三十一日止年度

|                              | 附註 | 本集團            |                |
|------------------------------|----|----------------|----------------|
|                              |    | 二零二二年<br>千新加坡元 | 二零二一年<br>千新加坡元 |
| <b>收入</b>                    | 4  | <b>3,983</b>   | 5,596          |
| 其他收入及收益                      | 4  | 1,243          | 911            |
| 員工成本                         |    | (3,853)        | (4,239)        |
| 折舊                           |    | (103)          | (101)          |
| 使用權資產攤銷                      |    | (96)           | (117)          |
| 資本化合同成本攤銷                    | 10 | (91)           | (97)           |
| 金融資產（減值損失）/回轉減值損失            | 5  | (205)          | 7,417          |
| 市場營銷開支                       |    | (62)           | (32)           |
| 其他開支，淨額                      |    | (1,786)        | (1,730)        |
| 利息開支                         |    | (91)           | (93)           |
| 金融衍生品公平值損失                   | 14 | (1,362)        | -              |
| <b>除稅前（虧損）/利潤</b>            | 6  | <b>(2,423)</b> | 7,515          |
| 所得稅（開支）                      | 7  | (284)          | (54)           |
| <b>本公司擁有人應佔年內（虧損）/利潤</b>     |    | <b>(2,707)</b> | 7,461          |
| <b>其他全面（虧損）/利潤</b>           |    |                |                |
| <u>將不會重新分類為損益之項目：</u>        |    |                |                |
| 股本證券投資之公平值變動                 |    | (468)          | (281)          |
| 基金實體投資之公平值變動                 |    | 413            | -              |
| <u>其後可能重新分類至損益的項目：</u>       |    |                |                |
| 換算海外業務產生的匯兌差額                |    | (15)           | (41)           |
| <b>年內其他全面虧損</b>              |    | <b>(70)</b>    | (322)          |
| <b>本公司擁有人應佔年內全面（虧損）/收入總額</b> |    | <b>(2,777)</b> | 7,139          |
| <b>本公司擁有人應佔每股（虧損）/利潤</b>     |    |                |                |
| - 基本（仙）                      | 8  | (0.14)         | 0.37           |
| - 攤薄（仙）                      | 8  | (0.14)         | 0.37           |

綜合財務狀況表  
截至二零二二年十二月三十一日

|                | 附註 | 本集團            |                |
|----------------|----|----------------|----------------|
|                |    | 二零二二年<br>千新加坡元 | 二零二一年<br>千新加坡元 |
| <b>非流動資產</b>   |    |                |                |
| 物業、廠房及設備       |    | 235            | 229            |
| 使用權資產          |    | 635            | -              |
| 股本證券投資         |    | 720            | 1,188          |
| 基金實體投資         |    | 1,897          | 9              |
| 預付款項、按金及其他應收款項 |    | 237            | 259            |
| 貸款及相關應收款項      | 11 | -              | 816            |
| <b>非流動資產總額</b> |    | <b>3,724</b>   | <b>2,501</b>   |
| <b>流動資產</b>    |    |                |                |
| 貿易應收款項         | 9  | 3,888          | 3,246          |
| 應收最終控股公司款項     |    | 4              | -              |
| 應收關聯方款項（非貿易）   |    | 1,252          | 1,703          |
| 預付款項、按金及其他應收款項 |    | 250            | 392            |
| 資本化合同成本        | 10 | 464            | 240            |
| 貸款及相關應收款項      | 11 | 10,211         | 14,342         |
| 現金及現金等價物       |    | 7,661          | 5,892          |
| <b>流動資產總額</b>  |    | <b>23,730</b>  | <b>25,815</b>  |
| <b>流動負債</b>    |    |                |                |
| 其他應付款項及應計費用    | 12 | 1,725          | 1,348          |
| 應付最終控股公司款項     |    | -              | 23             |
| 應付關聯方款項（非貿易）   |    | 224            | 251            |
| 租賃負債           |    | 250            | -              |
| 銀行貸款           | 13 | 747            | 711            |
| 應付所得稅          |    | 341            | 53             |
| <b>流動負債總額</b>  |    | <b>3,287</b>   | <b>2,386</b>   |
| <b>流動資產淨值</b>  |    | <b>20,443</b>  | <b>23,429</b>  |
| <b>非流動負債</b>   |    |                |                |
| 其他應付款項及應計費用    | 12 | 6              | 17             |
| 租賃負債           |    | 432            | -              |
| 銀行貸款           | 13 | 1,357          | 2,117          |
| 遞延稅項負債         |    | 57             | 66             |
| 金融衍生物          | 14 | 1,362          | -              |
| <b>非流動負債總額</b> |    | <b>3,214</b>   | <b>2,200</b>   |
| <b>資產淨值</b>    |    | <b>20,953</b>  | <b>23,730</b>  |
| <b>權益</b>      |    |                |                |
| 股本             | 15 | 29,866         | 29,866         |
| 儲備             |    | (8,913)        | (6,136)        |
| <b>權益總額</b>    |    | <b>20,953</b>  | <b>23,730</b>  |

綜合財務信息附註  
截至二零二二年十二月三十一日止年度

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。於財政年度，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

該等綜合財務報表乃按照本集團由國際會計準則委員會頒布的國際財務報告準則「**國際財務報告準則**」及由新加坡會計準則理事會（「**新加坡會計準則理事會**」）頒布的新加坡財務報告準則（國際）（「**新加坡財務報告準則（國際）**」）編製。

該等財務報表已根據歷史成本慣例編製，惟於下文披露的會計政策及解釋附註除外。除另有指明外，該等財務報表以公司的功能性貨幣新加坡元（「**新加坡元**」）呈列，而所有幣值均四捨五入至最接近的千位（「**千新加坡元**」）。

2.2 本集團通過的新準則、新詮釋及新修訂

所採用的會計政策與上一財政年度的會計政策一致。本集團已採用所有自二零二二年一月一日起之財政年度生效之新準則和修訂的準則。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。

### 3. 經營分部資料

出於管理目的，本集團按其產品及服務分為若干業務單位並釐定以下可呈報分部：

#### (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。

##### (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。基金管理費每半年或按年收取，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。

## (b) 收購及項目管理

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

本集團的財務顧問服務主要與企業財務顧問服務及投資顧問服務有關。

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。

## 地區分佈

### (a) 來自外部客戶之收入

|           | 本集團            |                |
|-----------|----------------|----------------|
|           | 二零二二年<br>千新加坡元 | 二零二一年<br>千新加坡元 |
| 新加坡       | 3,327          | 5,380          |
| 馬來西亞      | 37             | 39             |
| 澳大利亞      | 179            | 73             |
| 英屬維爾京島    | 440            | 88             |
| 其他國家/司法權區 | -              | 16             |
|           | <b>3,983</b>   | <b>5,596</b>   |

上述收入資料乃根據客戶所在地編制。

### (b) 非流動資產

|           | 本集團            |                |
|-----------|----------------|----------------|
|           | 二零二二年<br>千新加坡元 | 二零二一年<br>千新加坡元 |
| 新加坡       | 220            | 181            |
| 其他國家/司法權區 | 15             | 48             |
|           | <b>235</b>     | <b>229</b>     |

上述非流動資產乃根據資產所在地編制，不包括金融工具及遞延稅項資產。



#### 4. 收入、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、其他收入及收益分析如下：

| 截至二零二二年<br>十二月三十一日止年度 | 投資管理                    |               | 收購及項目管<br>理  | 物業管理及<br>租賃管理 | 財務顧問     | 總收益          |
|-----------------------|-------------------------|---------------|--------------|---------------|----------|--------------|
|                       | 特殊目的實體<br>投資管理<br>千新加坡元 | 基金管理<br>千新加坡元 |              |               |          |              |
| <b>主要地理市場</b>         |                         |               |              |               |          |              |
| 新加坡                   | 706                     | 1,414         | 1,207        | -             | -        | 3,327        |
| 馬來西亞                  | -                       | -             | -            | 37            | -        | 37           |
| 澳大利亞                  | -                       | -             | 179          | -             | -        | 179          |
| 英属维尔京岛                | -                       | 440           | -            | -             | -        | 440          |
|                       | <b>706</b>              | <b>1,854</b>  | <b>1,386</b> | <b>37</b>     | <b>-</b> | <b>3,983</b> |
| <b>服務時間性</b>          |                         |               |              |               |          |              |
| 某一時點                  | 640                     | 739           | 1,207        | -             | -        | 2,586        |
| 隨時間推移                 | 66                      | 1,115         | 179          | 37            | -        | 1,397        |
|                       | <b>706</b>              | <b>1,854</b>  | <b>1,386</b> | <b>37</b>     | <b>-</b> | <b>3,983</b> |

#### 4. 收入、其他收入及收益（续）

| 截至二零二一年<br>十二月三十一日止年度 | 投資管理           |       |         |         | 物業管理及<br>租賃管理 | 財務顧問  | 總收益   |
|-----------------------|----------------|-------|---------|---------|---------------|-------|-------|
|                       | 特殊目的實體<br>投資管理 | 基金管理  | 收購及項目管理 | 收購及項目管理 |               |       |       |
|                       | 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 | 千新加坡元 |
| <b>主要地理市場</b>         |                |       |         |         |               |       |       |
| 新加坡                   | 896            | 2,564 | 1,920   | -       | -             | 5,380 |       |
| 馬來西亞                  | -              | -     | -       | 39      | -             | 39    |       |
| 澳大利亞                  | -              | -     | 73      | -       | -             | 73    |       |
| 英属维尔京岛                | -              | -     | -       | -       | 88            | 88    |       |
| 其他國家/司法權區             | -              | -     | -       | -       | 16            | 16    |       |
|                       | 896            | 2,564 | 1,993   | 39      | 104           | 5,596 |       |
| <b>服務時間性</b>          |                |       |         |         |               |       |       |
| 某一時點                  | 813            | 1,836 | 1,920   | -       | -             | 4,569 |       |
| 隨時間推移                 | 83             | 728   | 73      | 39      | 104           | 1,027 |       |
|                       | 896            | 2,564 | 1,993   | 39      | 104           | 5,596 |       |

**本集團**  
二零二二年 二零二一年  
千新加坡元 千新加坡元

**收入**

|               |              |              |
|---------------|--------------|--------------|
| 投資管理          |              |              |
| — 特殊目的實體投資管理費 | 706          | 896          |
| — 基金管理費       | 1,854        | 2,564        |
| 收購及項目管理費      | 1,386        | 1,993        |
| 物業管理及租賃管理費    | 37           | 39           |
| 財務顧問費         | -            | 104          |
|               | <b>3,983</b> | <b>5,596</b> |

**其他收入及收益**

|                                 |              |            |
|---------------------------------|--------------|------------|
| 利息收入                            | 590          | 139        |
| 政府補貼（附註（i））                     | 23           | 301        |
| 外匯差異，淨額                         | (4)          | (6)        |
| 固定資產處置收益                        | 11           | -          |
| 轉撥未動用資本減免、虧損及<br>捐贈所得收入（附註（ii）） | 295          | 353        |
| 經營租賃收入                          | 4            | -          |
| 企業業務服務費（附註（iii））                | 324          | 100        |
| 其他                              | -            | 24         |
|                                 | <b>1,243</b> | <b>911</b> |

- (i) 政府補貼乃本公司及若干附屬公司收到的/應收的政府補助金，與新加坡政府提供的有關僱用新加坡和/或非新加坡工人的特別就業補貼、工薪補貼、政府帶薪休假計劃、招聘獎勵計劃、就業支援計劃以及澳大利亞政府提供的有關僱用澳大利亞工人的僱員薪酬計劃。該等政府補助概無附帶任何未實現的條件或或然事項。
- (ii) 根據新加坡稅收制度之下去年集團救濟制度轉撥未動用資本減免、虧損及捐贈將從本集團的新加坡基金實體收到補助金。
- (iii) 本集團向外部企業客戶提供的企業業務服務。執行的服務包括審查財務報告和財務職能和流程並提供建議，並就改進領域向企業客戶提出建議。

## 5. 金融資產減值損失/（回轉）減值損失

|                                   | 本集團            |                |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
|                                   | 二零二二年<br>千新加坡元 | 二零二一年<br>千新加坡元 |
| 有關 ZACD 澳大利亞酒店基金的減值回轉<br>（附註（a））： |                |                |
| 貸款及相關應收款項（附註 11）                  | -              | (7,574)        |
| 有關物業管理及項目管理的減值回轉（附註（b））：          |                |                |
| 貿易應收款項（附註 9）                      | -              | (94)           |
| 相關財務顧問的減值（附註（c））：                 |                |                |
| 貿易應收款項（附註 9）                      | 177            | 251            |
| 與應收關聯方款項有關的減值                     | 28             | -              |
| 年度減值損失/（回轉）減值損失                   | 205            | (7,417)        |

- (a) 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.，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。

根據與澳大利亞有關的交易，之前本集團記錄了關於集團的貿易應收款的投資管理費減值損失準備為3,677,000新加坡元以及向ZACD（Development4）Ltd. 提供的過渡性預付款減值損失準備為12,337,000新加坡元根據本集團截至二零二零年十二月三十一日的年度業績中詳述與澳大利亞酒店投資組合有關的交易。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。結算後，本集團向基金提供的貸款和關聯應收款項得到了大量償還，因此，本集團回轉了為7,574,000新加坡元的減值損失。

- (b) 截至二零二零年十二月三十一日，從幾個業主提供住宅及工業物業的應收物業管理費提供準備為190,000新加坡元及從住宅物業開發商的應收項目管理費。截至二零二一年十二月三十一日財政年度內，本集團收款了部分債務，已回轉了為94,000新加坡元的減值損失準備。
- (c) 截至二零二二年十二月三十一日，財務顧問費應收款項計提了177,000新加坡元減值損失準備（二零二一年：251,000新加坡元）。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。

## 6. 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：

|                        | 本集團            |                |
|------------------------|----------------|----------------|
|                        | 二零二二年<br>千新加坡元 | 二零二一年<br>千新加坡元 |
| 核數師酬金                  | 162            | 172            |
| 註銷壞賬-貿易                | 5              | 146            |
| 專業費用                   | 267            | 197            |
| 差旅費及應酬費                | 186            | 154            |
| 保險費                    | 124            | 126            |
| IT服務費                  | 53             | 57             |
| 董事費                    | 92             | 92             |
| 金融衍生物公平值損失             | 1,362          | -              |
| 有關貸款和應收款項的減值損失回轉       | -              | (7,574)        |
| 計入特殊目的實體投資管理費的成立股份股息收入 | (567)          | (623)          |
| 計入基金管理費的績效費            | -              | (1,633)        |

## 7. 所得稅開支

新加坡所得稅已根據二零二二年在新加坡產生的估計應評稅利潤，按17%的稅率計提（二零二一：17%）。於截至二零二一年和二零二二年十二月三十一日止年度，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。

年內，所得稅開支的主要組成部分如下：

|               | 本集團            |                |
|---------------|----------------|----------------|
|               | 二零二二年<br>千新加坡元 | 二零二一年<br>千新加坡元 |
| <b>流動：</b>    |                |                |
| - 本年撥備        | 293            | 53             |
| 遞延稅項          |                |                |
| - 暫時性差異的產生及轉回 | (9)            | 1              |
| 年內稅項開支總額      | 284            | 54             |

## 8. 本公司擁有人應佔每股（虧損）/利潤

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄（虧損）/利潤乃根據下列數據計算：

|                                                        | 二零二二年<br>千新加坡元 | 二零二一年<br>千新加坡元 |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>（虧損）/利潤</b>                                         |                |                |
| 計算每股基本及攤薄（虧損）/利潤時所用之<br>（虧損）/利潤（本公司擁有人應佔年內<br>（虧損）/利潤） | (2,707)        | 7,461          |
| <b>股份數目</b>                                            |                |                |
| 計算每股基本及攤薄利潤時所用之普通股加權<br>平均數                            | 2,000,000,000  | 2,000,000,000  |

## 9. 貿易應收款項

|          | 本集團            |                |
|----------|----------------|----------------|
|          | 二零二二年<br>千新加坡元 | 二零二一年<br>千新加坡元 |
| 貿易應收款項   | 4,396          | 3,577          |
| 減：減值損失準備 | (508)          | (331)          |
|          | <b>3,888</b>   | <b>3,246</b>   |

貿易應收款項減值準備的年內變動如下：

|                  | 本集團            |                |
|------------------|----------------|----------------|
|                  | 二零二二年<br>千新加坡元 | 二零二一年<br>千新加坡元 |
| 年初               | 331            | 3,867          |
| 減值損失準備（附註5）      | 177            | 251            |
| 註銷減值損失準備         | -              | (3,693)        |
| 取消不再適用的減值損失（附註5） | -              | (94)           |
|                  | <b>508</b>     | <b>331</b>     |

截至二零二二年十二月三十一日，財務顧問費應收款項計提了177,000新加坡元減值損失準備。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。

本集團與客戶的貿易項目主要以信貸結算。信貸期通常為三十日。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。

除尚未開具發票的應收款項及應收股息外，基於發票日期於各年度末的貿易應收款項（扣除準備）的賬齡分析如下：

|       | 本集團            |                |
|-------|----------------|----------------|
|       | 二零二二年<br>千新加坡元 | 二零二一年<br>千新加坡元 |
| 一個月以內 | 668            | 342            |
| 一至兩個月 | 19             | 19             |
| 兩至三個月 | 1              | 15             |
| 超過三個月 | 3,200          | 2,795          |
|       | <b>3,888</b>   | <b>3,171</b>   |

既無個別亦無共同被視為已減值的貿易應收款項（扣除準備）的賬齡分析如下：

|         | 本集團            |                |
|---------|----------------|----------------|
|         | 二零二二年<br>千新加坡元 | 二零二一年<br>千新加坡元 |
| 應收股息    | -              | 75             |
| 既未逾期無減值 | 668            | 342            |
| 逾期一個月以內 | 19             | 19             |
| 逾期一至三個月 | 3,201          | 2,810          |
|         | <b>3,888</b>   | <b>3,246</b>   |

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。

## 10. 資本化合同成本

|                           | 本集團            |                |
|---------------------------|----------------|----------------|
|                           | 二零二二年<br>千新加坡元 | 二零二一年<br>千新加坡元 |
| 資本化獲得合同的增量成本 - 支付給代理的備金成本 |                |                |
| 報告年度期初                    | 240            | 275            |
| 增加                        | 315            | 62             |
| 攤銷                        | (91)           | (97)           |
| 報告年度期末                    | 464            | 240            |

## 11. 貸款及相關應收款項

|                                               | 本集團            |                |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                               | 二零二二年<br>千新加坡元 | 二零二一年<br>千新加坡元 |
| <b>流動</b>                                     |                |                |
| 給予下列機構之過橋貸款融資：                                |                |                |
| ZACD (Development4) Ltd.                      | 5, 527         | 4, 711         |
| ZACD Mount Emily Residential Development Fund | -              | 1, 005         |
| ZACD (Development2) Ltd.                      | 1, 690         | 1, 590         |
| ZACD LV Development Pte. Ltd.                 | -              | 11, 610        |
| ZACD LV Development Fund                      | 7, 153         | -              |
| 給予下列機構貸款之應收利息：                                |                |                |
| ZACD Mount Emily Residential Development Fund | -              | 123            |
| ZACD (Development2) Ltd.                      | 112            | 14             |
| ZACD LV Development Fund                      | 440            | -              |
| 減：減值損失準備                                      | (4, 711)       | (4, 711)       |
|                                               | 10, 211        | 14, 342        |

|                          | 本集團            |                |
|--------------------------|----------------|----------------|
|                          | 二零二二年<br>千新加坡元 | 二零二一年<br>千新加坡元 |
| <b>非流動</b>               |                |                |
| 給予下列機構之過橋貸款融資：           |                |                |
| ZACD (Development4) Ltd. | -              | 816            |



下面列出的是貸款及相關應收款項減值損失準備的變動情況：

|                  | 本集團            |                |
|------------------|----------------|----------------|
|                  | 二零二二年<br>千新加坡元 | 二零二一年<br>千新加坡元 |
| 年初               | 4,711          | 12,337         |
| 轉撥至基金實體投資減值損失    | -              | (52)           |
| 取消不再適用的減值準備（附註5） | -              | (7,574)        |
|                  | <u>4,711</u>   | <u>4,711</u>   |

#### 給予 ZACD (Development4) Ltd. 之過渡貸款信貸

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，在該基金於二零二一年九月從被告處收到和解收益後，本集團向該基金提供的貸款和相關應收款已被大額償還，其中 81.6 萬新加坡元將在和解契約後的兩年內收到，因此，本集團回轉約 757.4 萬新加坡元的減值損失。

#### 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 5,000,000 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。

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。

截至二零二二年十二月三十一日，本集團向本基金發放的貸款和相關應收賬款已全部償還。

### 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1,600,000新加坡元之過渡貸款協議(「**該信貸**」)，並於二零二二年六月一日補充了一項貸款，將該信貸增加到1,750,000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。

於二零二二年十二月三十一日，借款人已提取該信貸中為1,690,000新加坡元，其按年利率6%計息。

### 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。

於二零二二年十二月三十一日，借款人已提取該信貸中為 7,153,000 新加坡元，其按年利率 6%計息。

## 12. 貿易應付款項、其他應付款項及應計費用

|               | 本集團            |                |
|---------------|----------------|----------------|
|               | 二零二二年<br>千新加坡元 | 二零二一年<br>千新加坡元 |
| 其他應付款項        | 19             | 19             |
| 應計費用          | 1,611          | 1,295          |
| 遞延收入          | 101            | 51             |
|               | <b>1,731</b>   | <b>1,365</b>   |
| 減： 分類作流動負債之款項 | <b>(1,725)</b> | <b>(1,348)</b> |
|               | <b>6</b>       | <b>17</b>      |
| 分類作非流動負債之款項   |                |                |

其他應付款項為不計息及平均付款期限為一至三個月。

包括在流動和非流動貿易應付款項，其他應付款項和應計款項是與汽車和複印機融資租賃有關的分期購買應付款，金額分別為9,000新加坡元和6,000新加坡元(二零二一年:23,000新加坡元和17,000新加坡元)。

## 13. 銀行貸款

|            | 本集團            |                |
|------------|----------------|----------------|
|            | 二零二二年<br>千新加坡元 | 二零二一年<br>千新加坡元 |
| <b>流動</b>  |                |                |
| 銀行貸款之應付利息  | 3              | 5              |
| 臨時過渡性貸款    | 744            | 706            |
|            | <b>747</b>     | <b>711</b>     |
| <b>非流動</b> |                |                |
| 臨時過渡性貸款    | 1,357          | 2,117          |
|            | <b>2,104</b>   | <b>2,828</b>   |

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。由二零二零年九月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。

#### 14. 金融衍生生物

|             | 本集團   |       |
|-------------|-------|-------|
|             | 二零二二年 | 二零二一年 |
|             | 千新加坡元 | 千新加坡元 |
| 金融衍生生物公平值損失 | 1,362 | -     |

在公司於二零二二年十二月二十八日宣布授予認沽期權後，公平值損失1,362,000新加坡元被確認為授予Top Global Limited(“TGL”)的認沽期權的溢價。

#### 15. 股本

|                                                                            | 本集團    |        |
|----------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
|                                                                            | 二零二二年  | 二零二一年  |
|                                                                            | 千新加坡元  | 千新加坡元  |
| 已發行及繳足股本：<br>截至二零二二年十二月三十一日為 2,000,000,000 股普通股<br>(二零二一年：2,000,000,000 股) | 29,866 | 29,866 |

本集團於二零二一年一月一日至二零二二年十二月三十一日期間的發行股本無變動。

#### 16. 股息

本公司概無亦不建議就截至二零二二年十二月三十一日派付股息(截至二零二一年十二月三十一日：無)。

#### 17. 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TGL授予了一份認沽期權，TGL認購了ZACD LV發展基金。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提款日的四周年。息票支付總額為1,920,000新加坡元。

截至本財政年度末，本集團並無其他重大承擔。

## 18. 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10.0%（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。

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新加坡元及由此產生的任何利息、佣金、費用及應計開支，以獲得位於新加坡2, 4 and 6 Mount Emily Road（「**Mount Emily Properties**」）的住宅重建項目有關的貸款。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，一個附屬基金註冊于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擔保金額合共為28,985,400新加坡元及由此產生的任何利息、佣金、費用及應計開支，以獲得位於新加坡7 Mandai Estate（「**Mandai Development**」）的工業發展項目有關的貸款。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。

於二零一九年八月七日，本公司訂立一項契據以提供擔保金額合共為150,744,796新加坡元及由此產生的任何利息、佣金、費用及應計開支，以獲得位於新加坡173 Chin Swee Road（「Landmark Development」）的住宅重建項目有關的貸款。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.（「ZACD Landmark Fund」）的企業實體的名義股本而擔任ZACD Landmark 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。ZACD Landmark Fund由擔任其基金經理之ZACD Capital Pte. Ltd. 管理。

## 19. 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幕消息和業務更新公告發佈關於ZACD 澳大利亞酒店基金（「基金」）及該基金的控股實體 ZACD (Development4) Ltd.（本公司的間接全資特殊目的基金實體）以及之前的相關公告（統稱為「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。

在二零二零初時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，本集團截至二零二二年十二月三十一日的財務報表未就該或然負債撥備。截至二零二二年十二月三十一日，針對信託律師和 iProsperity Group 的法律行動產生的法律費用達1,292,000新加坡元（二零二一年十二月三十一日：1,032,000新加坡元），其中1,210,000新加坡元（二零二一年十二月三十一日：953,000新加坡元）由 ZACD 澳大利亞酒店基金承擔，無新加坡元（二零二一年十二月三十一日：2,000新加坡元）由公司律師作為持續申請費的押金持有而82,000新加坡元（二零二一年十二月三十一日：77,000新加坡元）計入損益。

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。

## 管理層討論與分析

下文所載本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的管理層討論與分析乃由管理層編製及審閱，並已包括截至審核報告日期（「報告日期」）的資料。管理層討論與分析應與本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核財務報表及財務報表相關附註一併閱讀。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；
- (3) 流動資金及資本資源；及
- (4) 業務前景

### 總覽

本集團在27個位於新加坡、馬來西亞、印尼及澳大利亞的房地產項目及資產管理共計28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。

### 財務回顧及業務回顧

本集團於二零二二年錄得淨虧損約270萬新加坡元，而二零二一年則錄得淨利潤約750萬新加坡元，即由盈利轉為虧損約1,020萬新加坡元或136.3%。這主要歸因於在二零二二年未出現約770萬新加坡元的減值損失回轉。在ZACD澳大利亞酒店基金於二零二一年九月收到大部分和解收益後，本集團向該基金提供的過渡性墊款約760萬新加坡元的減值損失被回轉。本集團收入亦減少約160萬新加坡元。在二零二二年十二月二十八日宣布授予Top Global Limited認沽期權後，本集團錄得公平值虧損約140萬新加坡元。這部分被人事費用減少約38.6萬新加坡元和其他收入增加約33萬新加坡元所抵消。

### 收入

本集團收入由二零二一年的約560萬新加坡元減少至二零二二年的約400萬新加坡元，減少28.8%或約160萬新加坡元。減少的主要原因是投資管理費用的減少，由於二零二一年底來自BBW6基金的績效費用約160萬新加坡元，以及二零二一年九月來自BBW6基金的開發商SPV的一次性項目獎金費用約150萬新加坡元，此部分被收購費用從二零二一年的約38萬新加坡元增加到二零二二年的約120萬新加坡元所抵消以及設立費用從二零二一年的約20.2萬新加坡元增加到二零二二年的約73.9萬新加坡元。

下表載列出截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度之經營分部資料明細：

|                           |  | 投資管理           |       |             |               |         |         |
|---------------------------|--|----------------|-------|-------------|---------------|---------|---------|
| 截至二零二二年<br>十二月三十一日<br>止年度 |  | 特殊目的實<br>體投資管理 | 基金管理  | 收購及<br>項目管理 | 物業管理及<br>租賃管理 | 財務顧問    | 總計      |
|                           |  | 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   |
| <b>分部收益</b>               |  |                |       |             |               |         |         |
| 外部客戶                      |  | 706            | 1,854 | 1,386       | 37            | -       | 3,983   |
| <b>分部業績</b>               |  | 226            | 793   | 300         | 1             | (276)   | 1,044   |
| <i>對賬：</i>                |  |                |       |             |               |         |         |
| 其他收入及收益                   |  |                |       |             |               |         | 1,243   |
| 金融衍生生物公平值<br>損失           |  |                |       |             |               |         | (1,362) |
| 企業及未分配開支                  |  |                |       |             |               |         | (3,348) |
| 除稅前利潤                     |  |                |       |             |               |         | (2,423) |
|                           |  |                |       |             |               |         |         |
|                           |  | 投資管理           |       |             |               |         |         |
| 截至二零二一年<br>十二月三十一日<br>止年度 |  | 特殊目的實<br>體投資管理 | 基金管理  | 收購及<br>項目管理 | 物業管理及<br>租賃管理 | 財務顧問    | 總計      |
|                           |  | 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   |
| <b>分部收益</b>               |  |                |       |             |               |         |         |
| 外部客戶                      |  | 896            | 2,564 | 1,993       | 39            | 104     | 5,596   |
| <b>分部業績</b>               |  | 587            | 1,633 | 1,099       | 57            | (1,263) | 2,113   |
| <i>對賬：</i>                |  |                |       |             |               |         |         |
| 其他收入及收益                   |  |                |       |             |               |         | 911     |
| 企業及未分配開支                  |  |                |       |             |               |         | 4,491   |
| 除稅前利潤                     |  |                |       |             |               |         | 7,515   |



**(a) 投資管理服務**

**(i) 特殊目的實體投資管理**

收入由二零二一年約89.6萬新加坡元減少至二零二二年約70.6萬新加坡元，減少約19萬新加坡元或21.2%。減少的主要原因是業績費減少和股息收入減少。本集團於二零一零年至二零一五年設立的特殊目的實體投資管理架構下的投資項目，大部分已經到期或即將期滿。自二零一六年起，本集團已沒有成立投資特殊目的實體，因為本集團目前正專注根據本集團當前的業務模式擴展基金結構。

**(ii) 基金管理**

收入從二零二一年約260萬新加坡元下降到二零二二年約190萬新加坡元，減少約71萬新加坡元或27.7%。減少的主要原因是，在二零二一年全面出售的混合用途開發項目合法完成後，本集團從BBW6基金獲得了約160萬新加坡元的績效費用。本集團於二零二二年獲委任為家族辦公室客戶提供基金管理和企業服務，所產生的44萬新加坡元費用部分抵消了上述費用。在二零二二年期間，本集團分別從二零二二年成立的ZACD BBEC基金和ZACD LV發展基金這兩個新發展基金中實現了約27萬新加坡元和42.4萬新加坡元的設立費，以及從ZACD Mount Emily Residential發展基金中實現了約4.5萬新加坡元的設立費，而從二零二一年成立的ZACD Mount Emily Residential發展基金中實現了約19.7萬新加坡元的設立費。

**(b) 收購及項目管理服務**

收入從二零二一年約200萬新加坡元減少到二零二二年約140萬新加坡元，減少約60.7萬新加坡元或30.5%。減少的主要原因是，在二零二一年完全出售的混合用途開發項目合法完成後，BBW6基金的發展特殊目的實體獲得了約150萬新加坡元的一次性項目管理獎金。本集團在二零二二年收取了更高的收購費用，在二零二二年六月底努力確保並完成對新加坡La Ville住宅開發永久業權用地的收購後，從ZACD LV基金的發展特殊目的實體獲得了約120萬新加坡元的收購費用，相比之下，來自Mount Emily Residential Development Fund的發展特殊目的實體在二零二一年六月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後，收購費用約為18萬新加坡元。在二零二一年期間，本集團還從ZACD Mandai基金的發展特殊目的實體獲得約20萬新加坡元的項目管理費，該項目於二零二一年三月推出銷售。由於項目開發仍在進行中，本集團目前管理的項目在二零二二年沒有收取進一步的項目管理費。

**(c) 物業管理及租賃管理服務**

收入從二零二一年的約39,000新加坡元減少到二零二二年的約37,000新加坡元，減少約2,000新加坡元或5.1%。茲提述日期為二零二零年十二月二十八日的自願公告中終止住宅和工業地產的物業管理合同或在二零二零年十二月時更替為第三方獨立協力廠商管理代理。這項業務進行了戰略性調整，由於本集團仍在評估該業務的戰略方向，因此沒有簽訂新的合同。

#### **(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，其中董事會決議停止受證監會規管的活動。自停止以來，沒有提出新的諮詢任務。本集團將密切監測2019冠狀病毒病疫情後的情況以及利率和通貨膨脹率的上升，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。

#### **其他收入及收益**

其他收入及收益從二零二一年約91.1萬新加坡元增加到二零二二年約120萬新加坡元，增加約33.2萬新加坡元或36.4%。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，以及在二零二二年期間向集團管理的基金結構（主要是ZACD LV發展基金、ZACD Landmark基金和ZACD BBEC基金）提供的過渡性貸款所產生的利息收入。這部分抵消了政府補助金的減少，主要是由於新加坡政府宣布的就業支持計劃和澳大利亞政府宣布的JobKeeper付款計劃的支出，該計劃旨在為受2019冠狀病毒病疫情影響的經濟不確定性期間向企業提供現金支援，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、佣金、其他津貼及退休福利計劃供款。員工成本總額由二零二一年約420萬新加坡元減少至二零二二年約390萬新加坡元，減少約38.6萬新加坡元或9.1%。

截至二零二二年十二月三十一日，本集團擁有34名僱員，相比之下，在二零二一年十二月三十一日則有33名僱員。二零二二年的平均員工人數為32人，二零二一年為40人。員工成本仍然是本集團最大的成本因素。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。

#### **金融資產減值損失/（回轉）減值損失**

在二零二二年期間，本集團就財務顧問費的貿易應收款項計提了約20.5萬新加坡元的減值損失準備。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。在二零二一年期間，本集團向ZACD澳大利亞酒店基金提供的過渡性預付款在該基金於二零二一年九月收到大部分和解收益後得到大量償還，因此，本集團回轉了約760萬新加坡元的減值損失。

### 其他開支，淨額

其他開支淨額從二零二一年約170萬新加坡元增加到二零二二年約180萬新加坡元，略微增加約56,000新加坡元或3.2%。增加主要由於專業費用增加所致。其他開支淨額包括專業費用、差旅費和招待費、短期租賃的租金費用和其他費用。

### 金融衍生物公平值損失

請參考日期為二零二二年十二月二十八日的公告，其中本公司已向投資者授予認沽期權，TGL認購了ZACD LV發展基金。在授予認沽期權後，約140萬新加坡元的公平值損失被確認為認沽期權的溢價。

### 所得稅抵免

新加坡所得稅已根據本年度在新加坡產生的估計應評稅利潤，按17%的稅率計提。該集團受益於每個稅務司法權區的累進稅制，而在新加坡的一級制下，股東收到的股息收入時可免稅。

### 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，並於整個財政年度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、發出繳款通知書和啓動法律程序或行動。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

截至二零二二年十二月三十一日，本集團的銀行貸款總額約為210萬新加坡元（二零二一年十二月三十一日：280萬新加坡元）。銀行借款與新加坡政府宣佈二零二零年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。該減少主要歸因於在二零二二年期間償還貸款約72.2萬新加坡元。截至二零二二年十二月三十一日，根據集團的銀行借款總額除以資產淨值計算出資產負債比率約為0.10:1（二零二一年十二月三十一日：0.12:1）。

## **現金及現金等價物**

截至二零二一和二零二二年十二月三十一日，現金及現金等價物分別約為 770 萬新加坡元和 590 萬新加坡元，並存放於新加坡、香港及澳大利亞的主要銀行。增加的主要原因是二零二二年 ZACD Mount Emily Residential Fund 和 ZACD LV Development Fund 分別償還了約 110 萬新加坡元和約 450 萬新加坡元的過渡性預付款，以及在二零二二年向集團客戶收取債務。本公司對集團管理的兩個發展基金的投資約 150 萬新元，用於運營的現金主要用於員工成本和償還銀行借款及相關利息成本約 79.7 萬新加坡元，此部分抵消了上述損失。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。

本年度內，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，利率和通貨膨脹率的上升，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，並按公允值計量。截至二零二二年十二月三十一日和二零二一年十二月三十一日，股本證券投資分別約為 72 萬新加坡元和 120 萬新加坡元。公允值乃根據本集團預期可收取的未來股息分派情況來確定，是基於投資特殊目的實體的預計可分派利潤、房地產發展項目的當前階段及其銷售進度以及貼現率。與二零二一年相比，二零二二年的公平值減少主要是由於公允值的變現，因為本集團在該年內記錄了投資特殊目的實體的股息支付，並對本集團預計將收到的某些項目的未來股息分配進行了修訂。

## **基金實體投資**

在二零二二年期間，本公司分別向本集團管理的 Mount Emily Residential Development Fund 和 ZACD BBEC Fund 這兩個發展基金分別投資了 90 萬新加坡元和 57.5 萬新加坡元。作為對基金主體的投資，按公平值計量，本公司認購兩隻發展基金分別佔 Mount Emily Residential Development Fund 9.28% 和 ZACD BBEC Fund 5.0%。截至二零二二年十二月三十一日和二零二一年十二月三十一日，對基金實體的投資分別約為 190 萬新加坡元和 9,000 新加坡元。該公允值是根據本集團預計將就該基金的預期可分配利潤、基金所投資的房地產開發項目的當前階段及其銷售進度以及貼現率釐定。

### **貿易應收款項**

截至二零二二年和二零二一年十二月三十一日，貿易應收款項總額分別約為 390 萬新加坡元和 320 萬新加坡元。截至二零二二年十二月三十一日，它包括約 390 萬新加坡元的貿易應收款項和約為零的股息應收款項，而截至二零二一年十二月三十一日，分別為約 320 萬新加坡元和約 7.5 萬新加坡元。

貿易應收賬款從二零二一年十二月三十一日的約 320 萬新加坡元增加到二零二二年十二月三十一日的約 390 萬新加坡元，主要由二零二二年約 120 萬新加坡元的收購費收入和約 42.4 萬新加坡元的設立費收入貢獻，此部分被本集團二零二二年確認的應收財務顧問費減值損失準備金約 17.7 萬新加坡元以及從集團客戶收取的債務所抵消。

### **流動資產淨值**

集團的淨流動資產從二零二一年十二月三十一日約 2,340 萬新加坡元減少至二零二二年十二月三十一日約 2,040 萬新加坡元。這一減少主要是由於支付給基金實體的過渡性預付款的淨償還額約為 410 萬新加坡元，應收關聯方款項減少約 45.1 萬新加坡元，其他應付款項和應計費用增加約 37.7 萬新加坡元，租賃負債增加約 25 萬新加坡元，此部分被現金和現金等價物增加約 180 萬新加坡元以及貿易應收款項增加約 64.2 萬新加坡元所抵消。本集團的流動比率（按流動資產除以流動負債計算）由截至二零二一年十二月三十一日之 10.8 倍減少至二零二二年十二月三十一日之 7.2 倍。

### **流動負債**

流動負債包括其他應付款、應計費用、租賃負債、銀行借款、應付銀行借款利息、應付所得稅及應付關聯方款項。本集團截至二零二二年十二月三十一日和二零二一年十二月三十一日的流動負債總額分別約為 330 萬新加坡元和 240 萬新加坡元。

### **資產抵押**

截至二零二二年十二月三十一日，本集團沒有任何資產抵押。

### **承擔**

請參閱公告附註中的附註 17 的承擔事項。

### **財務擔保**

請參閱公告附註中的附註 18 的財務擔保。

## **或然負債**

請參閱公告附註中的附註19的或然負債。

## **股息**

本公司概無亦不建議就截至二零二二年十二月三十一日派付股息（二零二一年十二月三十一日：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。截至二零二二年十二月三十一日，並無根據購股權計劃發行任何購股權。

## **報告期後事項**

除本公告在其他地方披露外，在二零二二年十二月三十一日之後直至本公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**

新加坡經濟於二零二二年第四季度同比增長 2.1%，二零二二年全年增長 3.6%，新加坡政府預測二零二三年將增長 0.5%至 2.5%。根據新加坡市區重建局的估計，私人住宅物業價格指數從二零二二年第三季度的 187.1 點上升至二零二二年第四季度的 188.2 點，連續 11 個季度上升。二零二二年全年的私人住宅物業價格增長 8.4%。新加坡市區重建局亦估計，預期中部其他地區和中部核心地區的私人住宅物業價格將繼續上升，未售出的低庫存和市場上較高的租金支持上升空間。

位於新加坡 Tanjong Rhu 的永久產權住宅開發 La Ville 和位於新加坡 Mount Emily Road 的永久產權住宅開發 Mount Emily Properties 的集體出售由本集團擔保，並分別於二零二二年六月及二零二一年六月完成合法收購，目前進展順利，預期將於二零二三年下半年開始施工。這兩個分別位於中部其他地區和中部核心地區的項目計劃於二零二三年下半年推出銷售，並預期將因其位置、價格和其他屬性而受到好評。

Shunfu Funds 投資的私人住宅項目 Jadescape 已於二零二二年第四季度取得臨時佔用許可證，隨著該項目全部售出，本集團期待於二零二三年收到部分績效費用。

Mandai Fund 收購的永久產權工業項目 Foodfab@Mandai 的開發已於二零二二年全部售出，並計劃於二零二三年第一季度完成。隨著項目的表現超過其最初的回報預測，本集團期待於二零二三年收到項目管理費用和績效費用。

隨著 2019 冠狀病毒病疫情的復甦以及放鬆政府和邊境措施，我們已開始在新加坡舉辦投資者論壇，並於二零二三年初與我們在印尼的傑出基金投資者舉辦節日聚會，亦將計劃推出更多的投資者參與活動，讓我們的基金投資者、項目合作夥伴和商業夥伴了解我們的最新產品和對新加坡正在進行的市場轉型的深刻見解，讓彼等獲得必要的知識以作出有利的投資決策或建立夥伴關係。

本集團將繼續在多個房地產領域尋找更多的項目，為我們的投資者和商業夥伴提供更多樣化的產品。除擴大我們的房地產收購和項目管理業務以及投資管理業務外，本集團正在努力擴大我們的物業管理服務，以及發展家庭辦公室管理業務，因為我們發現新加坡正在努力通過與公共和私營部門的合作來加強家庭辦公室生態系統。

## 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。於截至二零二二年十二月三十一日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。

## 購買，出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，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。

審核委員會與本公司高級管理層已審閱本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核的綜合業績，並與本公司的外聘核數師審閱了本公告。

### 於聯交所及本公司網站刊登年報

截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報將適時寄發予股東，並可於本公司網站 ([www.zacdgroup.com](http://www.zacdgroup.com)) 及聯交所指定網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 供查閱。

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，二零二三年三月九日

於本公告日期，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