

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)

截至二零二三年六月三十日止中期業績公告

這是杰地集團（「本公司」，連同其子公司統稱為「集團」）董事會（「董事會」）特此宣布本集團截至二零二三年六月三十日止六個月未經審計的合併業績（「中期業績」），以及截至二零二二年六月三十日止六個月未經審計的比較數據。本公告包含公司中期度业绩报告全文，符合证券交易所创业板证券上市规则（「创业板上市规则」）的相关要求。

承董事會命
杰地集團有限公司*
主席兼執行董事
沈娟娟

新加坡，二零二三年八月八日

於本公告日期，本公司之董事會包括四(4)名執行董事，即姚俊沅先生，沈娟娟女士，胡炯權先生及陳明亮先生及三(3)名獨立非執行董事，即江智武先生，沈茂強博士及林俊峰先生。

本公告載有遵照GEM上市規則而提供有關本公司的資料，本公司之董事就本公告共同及個別承擔全部責任。公司之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。

* 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。

香港交易及結算所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
財務摘要	3
中期簡明綜合財務報表審閱報告	5
中期簡明綜合損益表	6
中期簡明綜合全面收入表	7
中期簡明綜合財務狀況表	8
中期簡明綜合權益變動表	10
中期簡明綜合現金流量表	12
中期簡明綜合財務報表附註	14
管理層討論與分析	68
企業管治及其他資料	80

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(首席法務官)

獨立非執行董事

江智武先生
拿督沈茂強博士
林俊峰先生

審核委員會

江智武先生(主席)
拿督沈茂強博士
林俊峰先生(於2023年6月14日獲委任)
林文耀先生(於2023年6月14日退任)

薪酬委員會

拿督沈茂強博士(主席)
沈娟娟女士
江智武先生
林俊峰先生

提名委員會

林俊峰先生(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(首席法務官)
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(首席法務官)

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

300 Beach Road
#34-05 The Concourse
Singapore 199555

總部及新加坡主要營業地點

300 Beach Road
#34-05 The Concourse
Singapore 199555

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
夏慤道16號
遠東金融中心17樓
香港

股份代號

8313

公司網站

www.zacdgroup.com

財務摘要

截至二零二三年六月三十日止六個月

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，摘自已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				
	二零二三年	二零二二年	二零二二年	二零二一年	二零二零年	二零一九年	二零一八年
	六月三十日	六月三十日	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
收入	5,305	1,988	3,983	5,596	5,325	14,919	11,786
稅前利潤/(虧損)	1,777	(533)	(2,423)	7,515	(20,330)	4,994	1,115
當期/年度利潤/(虧損)	1,438	(533)	(2,707)	7,461	(20,263)	4,622	1,081
每股收益/(虧損)(新加坡仙)	0.07	(0.03)	(0.14)	0.37	(1.01)	0.23	0.05

財務狀況	六月三十日		十二月三十一日			
	二零二三年	二零二二年	二零二一年	二零二零年	二零一九年	二零一八年
	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
總資產	31,136	27,454	28,316	21,600	40,365	37,487
負債總額	8,738	6,501	4,586	5,009	2,780	2,398
流動資產淨值	21,391	20,443	23,429	17,342	34,204	30,733
淨資產	22,398	20,953	23,730	16,591	37,585	35,089
每股淨資產(新加坡仙)	1.12	1.05	1.19	0.83	1.88	1.75

財務摘要

截至二零二三年六月三十日止六個月

- 本集團報告截至二零二三年六月三十日止六個月(「**審查期**」)淨利潤為144萬新加坡元，而截至二零二二年六月三十日止六個月(「**前期**」)淨虧損為53萬新加坡元，淨利潤增加197萬新加坡元，即369.8%。盈利改善主要歸因於收入增加332萬新加坡元，部分被員工成本增加83萬新加坡元、所得稅費用增加34萬新加坡元和利息費用增加24萬新加坡元所抵消。
- 本集團的收入由前期的199萬新加坡元增加332萬新加坡元至審核期間約531萬新加坡元。這一增長主要歸因於從開發商特殊目的實體賺取的298萬新加坡元的項目管理費以及從本集團管理的房地產基金收取的162萬新加坡元的附帶利息費用，部分抵消了對應前期沒有獲得127萬新加坡元的項目收購費用。
- 員工成本總額從去年期間的200萬新加坡元增至審核期間的283萬新加坡元，增加83萬新加坡元或41.5%。該增加主要由於審核期內收入及淨利潤均有所改善，並向合資格員工發放酌情花紅所致。
- 截至二零二三年六月三十日止六個月，本公司未支付或建議派發股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。
- 截至二零二三年六月三十日止六個月的基本和攤薄每股收益約為0.07新加坡仙(截至二零二二年六月三十日止六個月：虧損0.03新加坡仙)。

中期簡明 綜合財務報表審閱報告

截至二零二三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

二零二三年八月八日

中期簡明綜合損益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 千新加坡元 (未經審核)	二零二二年 千新加坡元 (未經審核)
收入	4	5,305	1,988
其他收入及收益	4	487	596
員工成本		(2,833)	(2,004)
折舊		(52)	(45)
使用權資產攤銷		(123)	-
資本化合同成本攤銷		(79)	(49)
金融資產減值損失	5	(65)	(177)
市場營銷開支		(18)	(23)
其他開支，淨額		(668)	(777)
利息開支		(285)	(42)
金融衍生工具公平值損失	18	108	-
除稅前利潤／(虧損)	5	1,777	(533)
所得稅開支	6	(339)	-
本公司擁有人應佔期內利潤／(虧損)		1,438	(533)
本公司擁有人應佔每股收益／(虧損)	7	0.07	(0.03)
— 基本與攤薄(新加坡仙)			

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

截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千新加坡元 (未經審核)	二零二二年 千新加坡元 (未經審核)
期內利潤／(虧損)	1,438	(533)
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動	27	34
其後可能重新分類至損益之項目：		
換算海外業務產生的匯兌差額	(20)	(43)
期內其他全面收益／(虧損)	7	(9)
本公司擁有人應佔期內全面收益／(虧損)總額	1,445	(542)

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

於二零二三年六月三十日

	附註	六月三十日 二零二三年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二二年 千新加坡元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	214	235
使用權資產	9	512	635
股本證券投資	10	760	720
基金實體投資	10	1,884	1,897
預付款項、按金及其他應收款項	13	226	237
非流動資產總額		3,596	3,724
流動資產			
貿易應收款項	11	3,857	3,888
應收最終控股公司款項		5	4
應收關聯方款項(非貿易)		1,599	1,252
預付款項、按金及其他應收款項	13	3,569	250
資本化合同成本	12	400	464
貸款及相關應收款項	14	8,664	10,211
現金及現金等價物	15	9,446	7,661
流動資產總額		27,540	23,730
流動負債			
其他應付款項及應計費用		2,445	1,725
應付關聯方款項(非貿易)		2,009	224
租賃負債	17	260	250
應付所得稅		680	341
銀行貸款	16	755	747
流動負債總額		6,149	3,287
流動資產淨值		21,391	20,443

中期簡明 綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

	附註	六月三十日 二零二三年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二二年 千新加坡元 (經審核)
非流動負債			
其他應付款項及應計費用		1	6
租賃負債	17	298	432
銀行貸款	16	979	1,357
遞延稅項負債		57	57
金融衍生工具	18	1,254	1,362
非流動負債總額		2,589	3,214
資產淨值		22,398	20,953
權益			
股本	19	29,866	29,866
儲備		(7,468)	(8,913)
權益總額		22,398	20,953

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

截至二零二三年六月三十日止六個月

本集團	股本	股本證券投資	基金實體投資	匯兌波動儲備	資本儲備	累計虧損	權益總額
	(附註19)	重估儲備	重估儲備				
	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
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
期內利潤	-	-	-	-	-	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 綜合權益變動表

截至二零二三年六月三十日止六個月

本集團	股本	股本證券投資	基金實體投資	匯兌波動儲備	資本儲備	累計虧損	權益總額
	(附註19)	重估儲備	重估儲備				
	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
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)
期內其他全面收益/(虧損)：							
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。

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

截至二零二三年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月
二零二三年 二零二二年
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

除稅前利潤／(虧損)	1,777	(533)
調整：		
折舊	52	45
使用權資產攤銷	123	-
資本化合同成本攤銷	79	49
貿易應收款項減值損失 — 淨額	65	177
金融衍生工具的公平值收益	(108)	-
汽車處置收益	(69)	(11)
利息收入	(267)	(295)
利息開支	285	42
未變現匯兌收益	-	(34)

營運資金變動前的經營現金流量

營運資金變動：	1,937	(560)
貿易應收款項增加	(35)	(1,181)
預付款項、按金及其他應收款項(增加)／減少	(3,308)	125
資本化合同成本增加	(15)	-
貿易應付款項、其他應付款項及應計費用增加	596	91

經營所用現金

已付所得稅	(825)	(1,525)
	-	(2)

經營活動所用現金流量淨額

(825) (1,527)

中期簡明 綜合現金流量表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	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	(41)	(48)
應收關聯方款項(增加)／減少	(347)	440
出售汽車處置收益所得款項	79	55
過渡性貸款和相關應收利息的還款	1,755	3,367
已收利息	59	-
投資活動所得現金流量淨額	1,505	3,814
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)
應付關聯方款項增加／(減少)	1,785	(81)
償還租賃負債	(139)	(23)
償還銀行貸款	(370)	(358)
已付利息	(149)	(40)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	1,127	(525)
現金及現金等價物淨增加	1,807	1,762
期初現金及現金等價物	7,661	5,892
匯率變動影響，淨值	(22)	(7)
期末現金及現金等價物	9,446	7,647

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

截至二零二三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

本集團截至二零二三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，並應與本集團截至二零二二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」)。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

2. 呈列基準及集團會計政策變更(續)

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二零二二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，惟二零二三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。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

3. 分部資料(續)

(a) 投資管理(續)

(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。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

3. 分部資料(續)

(a) 投資管理(續)

(iii) 基金管理(續)

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。

(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。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

3. 分部資料(續)

(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。

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。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

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				
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
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
分部資產	1,002	2,701	8,734	28	365	12,830
對賬：						
企業及未分配開支						18,366
資產總值						31,196
分部負債	21	1,397	2,607	110	185	4,320
對賬：						
企業及未分配負債						4,413
負債總額						8,733

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

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
對賬：						
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
對賬：						
企業及未分配資本開支						1
資本開支總值						41

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二三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：						
企業及未分配資產						19,798
資產總值						27,379
分部負債	32	644	215	122	226	1,239
對賬：						
企業及未分配負債						2,952
負債總值						4,191

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二三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				
其他分部資料：						
折舊及使用權資產攤銷 經營分部	2	52	36	4	-	94
對賬：						
企業及未分配開支						-
折舊和資本化合同成本攤銷 總值						94
資本開支*	2	9	11	-	-	22
對賬：						
企業及未分配資本開支						26
資本開支總值						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

截至二零二三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	
	二零二三年 千新加坡元 (未經審核)	二零二二年 千新加坡元 (未經審核)
新加坡	4,978	1,709
馬來西亞	18	19
澳大利亞	90	40
英屬維爾京島	219	220
	5,305	1,988

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 二零二三年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二二年 千新加坡元 (經審核)
新加坡	691	855
其他國家／司法權區	35	15
	726	870

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

截至二零二三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	基金	收購及	物業管理及	財務顧問	
	投資管理 千新加坡元	管理 千新加坡元	項目管理 千新加坡元	租賃管理 千新加坡元	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

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

4. 收入、和其他收入及收益(續)

截至二零二二年六月三十日止 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	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

截至二零二三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	
	二零二三年	二零二二年
	千新加坡元	千新加坡元
	(未經審核)	(未經審核)
收入		
投資管理：		
— 特殊目的實體投資管費	25	186
— 基金管理費	2,190	536
	2,215	722
收購及項目管理服務費	3,072	1,247
物業管理及租賃管理費	18	19
	5,305	1,988
其他收入及收益		
利息收入：		
— 過渡性貸款	207	295
— 定期存款	58	—
公司業務服務費(附註(ii))	117	247
不動產、廠房和設備的處置收益	69	11
政府補貼(附註(i))	16	9
外匯差異，淨額	—	34
其他	20	—
	487	596

(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。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

5. 除稅前利潤／(虧損)

本集團除稅前利潤／(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	
	二零二三年	二零二二年
	千新加坡元	千新加坡元
	(未經審核)	(未經審核)
核數師酬金	64	103
計入特殊目的實體投資管理費的成立股份 股息收入及計入基金管理費的優先股 股息收入	(1,624)	(153)
外匯差異，淨額	-	(34)
專業費用	52	36
貿易應收款項減值損失 — 淨額(附註11)	65	177
短期租賃產生的租金費用	44	188

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	
	二零二三年	二零二二年
	千新加坡元	千新加坡元
	(未經審核)	(未經審核)
當期所得稅	339	-

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

7. 本公司擁有人應佔每股收益／(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄收益／(虧損)乃根據下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	(未經審核)	(未經審核)
收益／(虧損)		
本公司擁有人應佔期內收益／(虧損) (千新加坡元)	1,438	(533)
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二零二三年六月三十日止六個月派付股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

9. 物業、廠房及設備

於截至二零二三年六月三十日止六個月內，本集團收購資產總成本為4.1萬新加坡元(截至二零二二年六月三十日止六個月：4.8萬新加坡元)及處置的資產賬面淨值為1.0萬新加坡元(截至二零二二年六月三十日止六個月：4.4萬新加坡元)。不動產、廠房和設備的折舊為5.2萬新加坡元(截至二零二二年六月三十日止六個月：4.5萬新加坡元)。

使用權資產

於截至二零二三年六月三十日及二零二二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12.3萬新加坡元(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

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 二零二三年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二二年 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	563	522
非上市權益股份合約權利，按公平值	197	198
	760	720

截至二零二三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1.3萬新加坡元(截至二零二二年六月三十日止六個月：收益3.4萬新加坡元)。

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。

上述金融資產並無固定到期日或票息。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

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 二零二三年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二二年 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

1,884

1,897

截至二零二三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1.3萬新加坡元(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

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。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

11. 貿易應收款項

	六月三十日 二零二三年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二二年 千新加坡元 (經審核)
貿易應收款項	4,430	4,396
減：減值準備	(573)	(508)
	3,857	3,888

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 二零二三年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二二年 千新加坡元 (經審核)
報告期初／年 減值準備	508 65	331 177
報告期末／年	573	508

截至二零二三年六月三十日，應收財務顧問費計提了6.5萬新加坡元(二零二二年：17.7萬新加坡元)的減值準備。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。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二三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 二零二三年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二二年 千新加坡元 (經審核)
一個月以內	328	668
一至兩個月	17	19
兩至三個月	62	1
超過三個月	3,450	3,200
	3,857	3,888

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 二零二三年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二二年 千新加坡元 (經審核)
既未逾期亦無減值	328	668
逾期一個月以內	17	19
逾期一至三個月	3,512	3,201
	3,857	3,888

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

11. 貿易應收款項(續)

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。

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，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 二零二三年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二二年 千新加坡元 (經審核)
關聯方*	3,303	3,427

* 應收關聯方之貿易應收款項的詳情如下：

	六月三十日 二零二三年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二二年 千新加坡元 (經審核)
ZACD LV Development Pte. Ltd.	1,207	1,207
Landmark JV Pte. Ltd.	1,185	1,185
ZACD (Development2) Ltd.	702	566
ZACD LV Development Fund	161	424
ZACD Mount Emily Residential Development Fund	48	45
	3,303	3,427

上述關聯公司與本集團的關係載於財務報表附註20。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

12. 資本化合同成本

	六月三十日 二零二三年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二二年 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	464	240
增加	15	315
攤銷	(79)	(91)
報告期末／年	400	464

13. 預付款項、按金及其他應收款項

	六月三十日 二零二三年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二二年 千新加坡元 (經審核)
流動：		
投標保證金，可償還 ⁽¹⁾	3,250	-
其他	319	250
	3,569	250
非流動：		
其他	226	237
報告期末／年	3,795	487

(1) 這涉及在正常業務過程中向政府機構存入土地招標存款。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

14. 貸款及相關應收款項

	六月三十日 二零二三年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二二年 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.	5,527	5,527
ZACD LV Development Fund	4,138	7,153
ZACD (Development2) Ltd.	1,800	1,690
ZACD Mount Emily Residential Development Fund	1,150	-
	12,615	14,370
給予下列機構貸款之應收利息：		
ZACD LV Development Fund	582	440
ZACD (Development2) Ltd.	165	112
ZACD Mount Emily Residential Development Fund	13	-
	760	552
減：減值準備	(4,711)	(4,711)
貸款及相關應收款項，淨額	8,664	10,211

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

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 二零二三年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二二年 千新加坡元 (經審核)
報告期初／年	4,711	4,711

(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」)，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。剩餘的816,000新加坡元預計於二零二三年下半年收到。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

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。

截至二零二三年六月三十日，借款人已從該信貸中提取了413.8萬新加坡元(二零二二年十二月三十一日：715.3萬新加坡元)，其按年利率6%計息。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

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160萬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175萬新加坡元，並於二零二三年二月一日補充協議，將貸款增加到200萬新加坡元。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。

於二零二三年六月三十日，借款人從該信貸中提取了180.0萬新加坡元(二零二二年十二月三十一日：169.0萬新加坡元)，其按年利率6%計息。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

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

在該財務期間，本公司與ZACD Mount Emily Residential Development Fund (「**借款人**」)訂立了140.0萬新加坡元的短期過渡性貸款協議(「**該信貸**」)，一個附屬基金註冊於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。

於二零二三年六月三十日，借款人從該信貸中提取了115.0萬新加坡元(二零二二年十二月三十一日：無)，其按年利率6%計息。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

15. 現金及現金等價物

	六月三十日 二零二三年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二二年 千新加坡元 (經審核)
銀行現金	5,066	7,661
定期存款	4,380	-
現金及現金等價物	9,446	7,661

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 二零二三年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二二年 千新加坡元 (經審核)
香港元(港元)	36	207
澳大利亞元(澳元)	258	360

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

16. 銀行貸款

	六月三十日 二零二三年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二二年 千新加坡元 (經審核)
臨時過渡性貸款，無擔保：		
— 流動	755	747
— 非流動	979	1,357
銀行貸款總額	1,734	2,104

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。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

17. 租賃負債

	六月三十日 二零二三年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二二年 千新加坡元 (經審核)
辦公物業租賃		
— 流動	260	250
— 非流動	298	432
租賃負債總額	558	682

18. 金融衍生工具

	六月三十日 二零二三年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二二年 千新加坡元 (經審核)
金融衍生工具公平值損失	1,254	1,362

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。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

18. 金融衍生工具(續)

在公司授予認沽期權後，1,362,000新加坡元的公平值損失於二零二二被確認為授予TGL認沽期權的溢價。

在本財政期間，在重新評估截至期末認沽期權的公平值時，公平值收益為108,000新加坡元(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)在損益中確認。

19. 股本

	六月三十日 二零二三年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二二年 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

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

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 」)	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 (CCK) Pte. Ltd. (「 CCK 」)	CCK為最終控股公司擁有22.0%之聯營公司。
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Anchorvale12.7%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Woodlands315.2%之股份。
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。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

20. 關聯方交易(續)

(a) 關聯方(續)

關聯公司名稱	與本公司或本集團的關係
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Development2之主要管理人員。
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。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

20. 關聯方交易(續)

(a) 關聯方(續)

關聯公司名稱	與本公司或本集團的關係
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

截至二零二三年六月三十日止六個月

20. 關聯方交易(續)

(b) 關聯方交易

除本公告他處所詳列的交易及結餘外，本集團於截至二零二二年及二零二三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	
		二零二三年 千新加坡元 (未經審核)	二零二二年 千新加坡元 (未經審核)
投資管理 — 股息收入：	(i)		
ZACD (Mandai) Ltd.		1,624	–
ZACD (Woodlands12) Pte. Ltd.		–	153
		1,624	153
投資管理 — 基金管理費：	(ii)		
ZACD (Mandai) Ltd.		78	85
ZACD (Development2) Ltd.		61	61
ZACD LV Development Pte. Ltd.		39	–
ZACD (BBEC) Pte. Ltd.		21	–
ZACD Mount Emily Residential Development Fund		19	–
		218	146

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

20. 關聯方交易(續)

(b) 關聯方交易(續)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 千新加坡元 (未經審核)	二零二二年 千新加坡元 (未經審核)
收購及項目管理費：	(iii)		
Mandai 7 JV Pte. Ltd.		2,982	-
ZACD LV Development Pte. Ltd.		-	1,207
		2,982	1,207
員工成本開支：	(iv)		
ZACD Investments Pte. Ltd.	(1)	-	38
市場營銷開支：	(v)		
Creo Adworld Pte. Ltd.	(1)	36	18
辦公室和交通費用開支：	(vi)		
ZACD Investments Pte. Ltd.	(1)	30	30

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。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

20. 關聯方交易(續)

(b) 關聯方交易(續)

附註：(續)

- (ii) 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。
- (iii) 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。
- (iv) 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。
- (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。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

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，截至於本報告日期，其中兩筆120,000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。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

22. 財務擔保(續)

(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。

(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。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

22. 財務擔保(續)

(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。

(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。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

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（「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。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

23. 或然負債(續)

ZACD Australia Hospitality Fund and ZACD US Fund (續)

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，本集團截至二零二三年六月三十日及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。

於二零二三年五月五日，公司收到了一位獨立投資者以金錢索賠提起訴訟前的信函。請參閱日期為二零二三年五月十八日的業務更新公告。公司認為該索賠沒有法律依據，並已指示法律顧問為此事進行辯護。

截至二零二三年六月三十日，針對iProsperity Group的法律行動產生的法律費用為1,405,000新加坡元(二零二二年十二月三十一日：1,292,000新加坡元)，其中1,320,000新加坡元(二零二二年十二月三十一日：1,210,000新加坡元)由ZACD澳大利亞酒店基金承擔，82,000新加坡元(二零二二年十二月三十一日：82,000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。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

24. 按類別劃分的金融工具

各類金融工具於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日的賬面值如下：

二零二三年六月三十日(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	760	-	760
基金實體投資	1,884	-	1,884
貿易應收款項	-	3,857	3,857
計入預付款項、按金及 其他應收款項之金融資產	-	3,687	3,687
應收最終控股公司款項	-	5	5
應收關聯方款項	-	1,599	1,599
貸款及相關應收款項	-	8,664	8,664
現金及現金等價物	-	9,446	9,446
	2,644	27,258	29,902

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

24. 按類別劃分的金融工具(續)

二零二三年六月三十日(未經審核)(續)

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	1,254	-	1,254
計入其他應付款項及應計費用 的金融負債	-	2,419	2,419
租賃負債	-	558	558
應付關聯方款項	-	2,009	2,009
銀行貸款	-	1,734	1,734
	1,254	6,720	7,974

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

24. 按類別劃分的金融工具(續)

二零二二年十二月三十一日(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	720	-	720
基金實體投資	1,897	-	1,897
貿易應收款項	-	3,888	3,888
計入預付款項、按金及 其他應收款項之金融資產	-	317	317
應收最終控股公司款項	-	4	4
應收關聯方款項	-	1,252	1,252
貸款及相關應收款項	-	10,211	10,211
現金及現金等價物	-	7,661	7,661
	2,617	23,333	25,950

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

24. 按類別劃分的金融工具(續)

二零二二年十二月三十一日(經審核)(續)

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	1,362	-	1,362
計入其他應付款項及應計費用 的金融負債	-	1,630	1,630
租賃負債	-	682	682
應付關聯方款項	-	224	224
銀行貸款	-	2,104	2,104
	1,362	4,640	6,002

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

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。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

25. 金融工具之公平值及公平值等級

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。

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，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。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

25. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

以公平值計量的金融工具的公平值(續)

於二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日，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：

二零二三年六月三十日(未經審核)

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	不確定性折讓	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30,000新加坡元。
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10個百分點將導致公平值增加31,000新加坡元。 增加18個百分點將導致公平值減少36,000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401,000新加坡元。 增加10個百分點將導致公平值增加392,000新加坡元。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

25. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

以公平值計量的金融工具的公平值(續)

二零二二年十二月三十一日(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個百分點將導致公平值減少23,000新加坡元。
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10個百分點將導致公平值增加31,000新加坡元。 增加18個百分點將導致公平值減少36,000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427,000新加坡元。 增加10個百分點將導致公平值增加415,000新加坡元。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

25. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

以公平值計量的金融工具的公平值(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。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

25. 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：

	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	
二零二三年六月三十日(未經審核)				
股本證券投資	-	-	760	760
基金實體投資	-	-	1,884	1,884
二零二二年十二月三十一日(經審核)				
股本證券投資	-	-	720	720
基金實體投資	-	-	1,897	1,897

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

25. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

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)	重大可觀察 輸入數據 (第二等級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三等級)	
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	
二零二三年六月三十日(未經審核)				
金融衍生工具	-	-	1,254	1,254

	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)	重大可觀察 輸入數據 (第二等級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三等級)	
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	
二零二二年十二月三十一日(經審核)				
金融衍生工具	-	-	1,362	1,362

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

25. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

於截至二零二二年十二月三十一日及二零二三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 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
股本證券投資 — 非上市：		
於報告期初／年初	720	1,188
於其他全面收益／(虧損)確認之 收益／(虧損)總額	40	(468)
於報告期末／年末	760	720
基金實體投資 — 非上市：		
於報告期初／年初	1,897	9
增加	-	1,475
於其他全面(虧損)／收益確認之 (虧損)／收益總額	(13)	413
於報告期末／年末	1,884	1,897
	2,644	2,617
金融衍生工具：		
於報告期初／年初	1,362	-
於其他全面收益／(虧損)確認之 收益／(虧損)總額	(108)	1,362
於報告期末／年末	1,254	1,362

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

25. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

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

截至二零二三年六月三十日止六個月之中期簡明綜合財務報表已於二零二三年八月八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二零二三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22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23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。

管理層討論與分析

過去兩年，複雜多變的宏觀環境不可避免地放緩了本集團的投資活動以及正在進行的房地產開發活動。二零二二年中期以來，經濟步入穩步復甦之路。本集團迅速響應，恢復投資活動並加快正在進行的房地產開發活動。

因此，本集團於二零二三年上半年順利完成並移交了一個商業項目，項目管理費和基金業績費收入更高，審查期內收入和淨利潤分別為531萬新加坡元和144萬新加坡元。

2. 財務回顧及業務回顧

本集團於審查期間錄得淨利潤144萬新加坡元，而前期則錄得淨虧損53萬新加坡元，淨利潤增加197萬新加坡元或369.8%。

截至二零二三年十二月三十一日期間，本集團連續第二個季度保持盈利，這要歸功於基金管理以及收購和項目管理部門的業績有所改善。

盈利改善主要歸因於收入增加332萬新加坡元，部分被員工成本增加83萬新加坡元、所得稅費用增加34萬新加坡元和利息費用增加24萬新加坡元所抵消。

2.1 收入

本集團的收入由去年期間的199萬新加坡元增加332萬新加坡元或166.9%至審查期間的531萬新加坡元。

管理層討論與分析

這一增長主要歸因於在審查期間，開發項目基本完成後從開發商特殊目的實體賺取的298萬新加坡元的項目管理費，以及作為本集團管理的房地產基金附帶利息費用的一部分而收到的162萬新加坡元股息收入。這一增加額被部分抵消了二零二二年六月收購La Ville地塊時沒有獲得127萬新加坡元的項目收購費用。

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	基金管理	收購及項目 管理服務	物業管理及 租賃管理	財務顧問	
	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	
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

管理層討論與分析

截至二零二二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	基金管理	收購及項目 管理服務	物業管理及 租賃管理	財務顧問	
	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	
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)

(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19萬新加坡元減少到審查期間的3萬新加坡元，減少了16萬新加坡元，即86.6%。減少的主要原因是審查期間特殊目的實體的投資管理費中沒有包括設立股份的股息收入，而上一期間則獲得了15萬新加坡元。

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

收入從上一期間的54萬新加坡元增加到審查期間的219萬新加坡元，增加165萬新加坡元，即308.6%。增加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162萬新加坡元。

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。除上述股息收入外，基金管理收入將與上一期間相對類似，為54萬新加坡元。

(b) 收購及項目管理服務

收入從上一期間的125萬新加坡元增加到審查期間的307萬新加坡元，增加了182萬新加坡元，即146.4%。增加的主要原因是，在二零二三年開發項目實質性完成後，從開發商特殊目的公司獲得298萬新加坡元的項目管理費。該增加部分抵消了在本集團於二零二二年六月努力確保並完成收購La Ville的永久業權地塊以進行住宅重建後，沒有從開發商特殊目的公司賺取127萬新加坡元的項目收購費用。

(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。

管理層討論與分析

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56萬新加坡元減少到審查期間的49萬新加坡元，減少了7萬新加坡元，即18.2%。減少的主要原因是向本集團管理的基金結構提供的過渡性貸款所產生的利息收入減少了9萬新加坡元，向外部公司客戶提供的臨時短期公司服務收入減少了13萬新加坡元。該減少部分被定期存款利息收入增加6萬新加坡元及物業、廠房及設備處置收益7萬新加坡元所抵銷。

管理層討論與分析

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200萬新加坡元增加至審查期間的283萬新加坡元，增加83萬新加坡元或41.5%。該增加主要由於向合資格員工發放酌情花紅以及審查期間收入及淨利潤有所改善所致。

於審查期末，本集團共有34名僱員，而上一回顧期末則為33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81%（截至二零二二年六月三十日止六個月：71%）。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確認額外減值虧損備抵8萬新加坡元，而上一期間則確認額外減值虧損備抵18萬新加坡元。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

其他開支，淨額由上一期間的78萬新加坡元減少11萬新加坡元或14.1%至審查期間的67萬新加坡元。減少的主要原因是新加坡辦公室租金在二零二二年八月租賃開始時在「資產使用權攤銷」項下確認。

管理層討論與分析

2.6 利息開支

利息開支由上期的4萬新加坡元增加至回顧期間的29萬新加坡元，增加24萬新加坡元或578.6%。該增加主要是由於回顧期間應付投資者Top Global Limited(「TGL」)的息票支付所致。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 利息開支

於回顧期內，新加坡利得稅34萬新加坡元已按17%的稅率提交估計應評稅利潤。由於本集團處於稅項虧損狀況，故於上期並無計提稅項撥備。

3. 淨資產

截至二零二三年六月三十日，本集團總資產達3,114萬新加坡元(二零二二年：2,745萬新加坡元)，淨資產達2,240萬新加坡元(二零二二年：2,095萬新加坡元)。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1.12新加坡仙(二零二二年：1.05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。

管理層討論與分析

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。

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，現金及現金等價物分別為約945萬新加坡元及約766萬新加坡元，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。

現金及現金等價物增加180萬新加坡元，主要由於回顧期內投資及融資活動產生的現金流量淨額分別為151萬新加坡元和113萬新加坡元。這部分被用於經營活動使用的83萬新加坡元淨現金流量所抵消。經營現金流為負主要是由於二零二三年六月底存入325萬新加坡元的投標存款。若不包括這筆費用，集團的經營現金流量將為242萬新加坡元。

4.2 銀行借款及資產負債率

截至二零二三年六月三十日，本集團的淨現金狀況為715萬新加坡元（二零二二年：488萬新加坡元），銀行借款（包括租賃負債）為229萬新加坡元（二零二二年：279萬新加坡元）。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10.2%（二零二二年：13.3%）。

	二零二三年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
銀行借款和租賃負債	2,292	2,786
減：現金及現金等價物	(9,446)	(7,661)
淨現金	7,154	4,875

管理層討論與分析

5. 其他事項

5.1 資產押記

於二零二三年六月三十日，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

本公司截至二零二三年六月三十日止六個月概無亦不建議派付股(截至二零二二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。於二零二三年六月三十日，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，在二零二三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。

管理層討論與分析

6. 業務前景

新加坡貿易和工業部(「MTI」)報告稱，新加坡經濟在二零二三年第二季度同比(「YoY」)增長為0.7%，增速高於上一季度增長為0.4%。根據市區重建局的初步估計：

- (i) 私人住宅物業價格指數繼二零二三年第一季度上漲3.3%後，於二零二三年第二季度環比下跌0.4%，為二零二零年第一季度以來首次下跌。原因是由於無地房產價格下跌。這可歸因於二零二三年四月推出最新一輪的房地產降溫措施，其中買方額外印花稅(「ABSD」)稅率大幅上漲，特別是針對外國投資者。
- (ii) 儘管價格下跌，第二季度銷量按季增長約16%，因為推出的銷售單位的數量也有所增加。儘管如此，按年下降了約30%。
- (iii) 建築業第二季按年增長6.6%，延續第一季6.9%的增幅。

工業市場 — 食品工廠項目方面，Mandai基金收購的永久業權工業項目Foodfab@Mandai榮獲PropertyGuru Asia Property Awards Singapore 2022最佳工業發展獎。該項目已全部售出，並於二零二三年四月獲得臨時佔用許可證(「TOP」)。該項目的表現超出了最初的回報預期，證明了集團提前進入食品工廠領域的遠見卓識。West Connect和West Star的其他工業項目也已於二零二三年上半年全部售出。

由於供應緊張和空置率較低，新加坡工業地產市場一直具有彈性化。集團將繼續積極在工業領域尋找優質開發項目和資產。

管理層討論與分析

住宅市場 — 住宅方面，Shunfu基金投資的私人住宅項目Jadescape已於二零二二年最後一個季度取得臨時佔用許可證。集團預計於二零二三年下半年收取部分業績費。

The Landmark是ZACD Landmark基金投資的另一個私人住宅項目，過去幾個月銷量穩定，截至二零二三年六月底已售出約75%。

該集團還準備在二零二三年下半年推出另外兩個新住宅項目，即La Ville和Mount Emily項目。預計該項目的推出將因其位置、價格和其他特性而受到好評。本集團還期待與我們的合作夥伴Qingjian Realty在Bukit Batok West Ave 8推出我們的執行共管公寓(「**EC**」)項目。該項目預計將引起極大的興趣，因為這是多年來在新加坡西部地區推出的第一個新的執行共管公寓。

展望未來，我們將繼續尋找更多機會性資產，並參與即將舉行的住宅和工業用地招標，以擴大我們的投資範圍。我們計劃在全球範圍內擴張並尋找更多機會性資產，以使我們的投資產品多樣化並為我們的投資者客戶提供更好的回報。除了擴大我們的房地產業務外，集團將擴大投資諮詢和物業管理服務，並正在就簽署新合同進行深入討論。

本集團目標是保持我們作為新加坡領先的綜合資產管理公司的獨特，並擴大在亞太地區及其他地區的業務範圍。憑藉我們在房地產開發領域的房地產基金投資的成功記錄，我們準備與成熟的開發商和基金公司建立更多的合資機會。儘管如此，本集團仍將繼續評估房地產降溫措施、通脹壓力及利率上升帶來的潛在不確定性。

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。於截至二零二三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

於二零二三年六月三十日，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：

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)	—	—
姚先生	ZACD Investments Pte. Ltd.	實益擁有人	833,000股普通股	49%	—	—

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4)	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5)	受控法團權益	2股普通股	90%	168股普通股	8,400%
姚先生／沈女士	ZACD (Tuas Bay) Pte. Ltd. (附註6)	受控法團權益	2股普通股	90%	105股普通股	5,250%
姚先生／沈女士	ZACD (Neew2) Pte. Ltd. (附註7)	受控法團權益	2股普通股	90%	61股普通股	3,050%

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49%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. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的49%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。
5. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的49%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。
6. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的49%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

7. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的49%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。

除上文所披露者外，於二零二三年六月三十日，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

於二零二三年六月三十日，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49%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，於二零二三年六月三十日，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

於截至二零二三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升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俊峰先生)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二零二三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，二零二三年八月八日

於本公報日期，本公司之董事會包括四(4)名執行董事，即姚俊沅先生、沈娟娟女士、胡炯權先生及陳明亮先生及三(3)名獨立非執行董事，即江智武先生、拿督沈茂強博士及林俊峰先生。