

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)

截至二零二四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

杰地集團有限公司及其附属公司

截至二零二四年十二月三十一日年度業績公告

目錄

	<i>Page</i>
A. 財務摘要	[3]
B. 年度業績	[5]
C. 管理層討論與分析	[186]
D. 企業管治及其他事項	[200]

財務報表)載列於下文。

財務摘要

五年財務摘要

本集團過去五個財政年度的業績及資產、負債及權益概要（摘自己發表的查財務報表）載列如下。

財務業績	二零二四年 千新加坡元	年度業績				
		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	4,964	9,906	3,983	5,596	5,325	14,919
稅前（虧損）/利潤	(1,089)	2,414	(2,423)	7,515	(20,330)	4,994
年度（虧損）/利潤	(1,204)	1,737	(2,707)	7,461	(20,263)	4,622
每股（虧損）/收益（（新加坡仙）	(0.06)	0.09	(0.14)	0.37	(1.01)	0.23

財務狀況	二零二四年 千新加坡元	十二月三十一日				
		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	33,078	31,596	27,454	28,316	21,600	40,365
負債總額	12,651	9,109	6,501	4,586	5,009	2,780
流動資產淨值	21,012	21,736	20,443	23,429	17,342	34,204
淨資產	20,427	22,487	20,953	23,730	16,591	37,585
每股淨資產（新加坡仙）	1.02	1.12	1.05	1.19	0.83	1.88

年度財務摘要

截至二零二四年十二月三十一日止年度

- 總結而言，本集團於二零二四年錄得淨虧損約109 萬新加坡元，與二零二三年的淨利潤約174 萬新加坡元相比，淨收益下降294萬新加坡元，即169.3% YoY。
- 收益下降主要歸因於收入減少約494萬新加坡元，反映兩大業務分，基金管理部门以及收购和项目管理部門的業績放緩。收入惡化導致成本預算縮減，這在營運成本的減少中尤為明顯，例如員工成本減少約100萬新加坡元，其他收入及收益增加約18萬新加坡元，其他開支減少約9萬新加坡元，利息開支減少約4萬新加坡元，企業所得稅節省約56萬新加坡元，無營銷開支約2 萬新加坡元，以及就基金過渡性墊款計提減值虧損準備約37 萬新加坡元，並於二零二三年確認的應收關聯方款項計提了減值虧損約30 萬新加坡元。同時，物業管理及項目管理相關的減值虧損撥回約2 萬新加坡元。精簡成本部分被金融衍生工具公允價值虧損約68 萬新加坡元所抵銷。
- 本集團的收入由二零二三年的約991 萬新加坡元減少至二零二四年的約496 萬新加坡元，減少約494 萬新加坡元或49.9%。該減少主要可歸因於新加坡開發項目的成功完成而項目管理費減少約280 萬新加坡元，以及來自本集團投資工具的績效費減少約188 萬新加坡元。
- 員工成本總額由二零二三年的約475 萬新加坡元減至二零二四年的約375 萬新加坡元，相當於減少約100 萬新加坡元或21.1%。該減少主要由於員工人數從30 名減少至27 名，與此同時，本集團簡化了運營以控制這一成本要素。
- 截至二零二四年十二月三十一日止年度，每股基本及攤薄虧損約為0.03 新加坡仙（二零二三年十二月三十一日：每股利潤0.09 新加坡仙）。

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」）謹此公佈本集團截至二零二四年十二月三十一日止財政年度的計綜合業績（「年度業績」），以及截至二零二三年十二月三十一日止財政年度的比較數據：

綜合損益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	本集團	
		二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
收入	5	4,964	9,906
其他收入及收益	5	1,079	898
員工成本	6	(3,750)	(4,750)
金融資產減值虧損撥回／（減值虧損）	7	8	(733)
折舊	14	(98)	(99)
使用權資產攤銷	24	(251)	(245)
資本化合同成本攤銷	25	(113)	(155)
市場營銷開支		—	(24)
其他開支，淨額		(1,408)	(1,502)
利息開支	8	(575)	(615)
金融衍生工具公平值收益／（損失）	28	(945)	(267)
除稅前（虧損）／利潤	8	(1,089)	2,414
所得稅抵免／（開支）	11	(115)	(677)
本公司擁有人應佔年內利潤		(1,204)	1,737
本公司擁有人應佔每股利潤			
- 基本（仙）	12	(0.06)	0.09
- 攤薄（仙）		(0.06)	0.09

隨附的會計政策及說明附註構成財務報表的組成部分。

綜合全面收益表
截至二零二四年十二月三十一日止年度

		本集團	
	附註	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
年內(虧損)/利潤		(1,204)	1,737
其他全面(虧損)/收入：			
<i>將不會重新分類為損益之項目</i>			
股本證券投資之公平值變動	15	(367)	(150)
基金實體投資的公平值變動	16	(504)	(60)
<i>其後可能重新分類至損益的項目：</i>			
換算海外業務產生的匯兌差額		15	7
年內其他全面虧損		(856)	(203)
本公司擁有人應佔年內全面收入總額		(2,060)	1,534

隨附的會計政策及說明附註構成財務報表的組成部分。

綜合財務狀況表
於二零二四年十二月三十一日

		本集團		本公司	
	附註	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
非流動資產					
物業、廠房及設備	14	123	203	30	95
使用權資產	24	246	390	167	361
股本證券投資	15	203	570	—	—
基金實體投資	16	1,328	1,832	1,269	1,780
於附屬公司之投資	18	—	—	11,775	11,775
預付款項、按金及其他應收款項	20	186	215	187	208
非流動資產總額		2,086	3,210	13,428	14,219
流動資產					
貿易應收款項	17	4,748	4,135	38	36
應收附屬公司款項	18	—	—	1,976	2,970
應收最終控股公司款項	19	—	14	—	1
應收關聯方款項（非貿易）	19	469	621	306	492
預付款項、按金及其他應收款項	20	633	471	278	154
資本化合同成本	25	406	337	—	—
貸款及相關應收款項	21	19,422	8,203	13,479	8,203
現金及現金等價物	22	5,314	14,605	895	6,058
流動資產總額		30,992	28,386	16,972	17,914
流動負債					
其他應付款項及應計費用	23	2,722	2,522	509	601
應付附屬公司款項	18	—	—	4,356	4,221
應付最終控股公司款項	19	35	—	63	—
應付關聯方款項（非貿易）	19	5,720	2,092	9	52
租賃負債	24	262	249	187	222
應付所得稅		651	177	398	
銀行貸款	27	590	769	590	769
流動負債總額		9,980	6,650	6,112	6,219

綜合財務狀況表
於二零二四年十二月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
流動資產淨值		21,012	21,736	10,860	11,695
非流動負債					
租賃負債	24	10	183	10	183
銀行貸款	27	—	590	—	590
遞延稅項負債	26	87	57	22	22
金融衍生工具	28	2,574	1,629	2,574	1,629
非流動負債總額		2,671	2,459	2,606	2,424
資產淨值		20,427	22,487	21,682	23,490
權益					
股本	29	29,866	29,866	38,853	38,853
儲備	30	(9,439)	(7,379)	(17,171)	(15,363)
權益總額		20,427	22,487	21,682	23,490

隨附的會計政策及說明附註構成財務報表的組成部分。

綜合權益變動表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

本集團	附註	股本 (附註29) 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	匯兌波動 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
於二零二三年一月一日		29,866	720*	413*	8*	1,491*	(11,545)*	20,953
年內利潤		—	—	—	—	—	1,737	1,737
年內其他全面收益／(虧損)：								
換算海外業務產生之匯兌差額		—	—	—	7	—	—	7
股本證券投資之公平值變動	15	—	(150)	—	—	—	—	(150)
基金實體投資之公平值變動	16	—	—	(60)	—	—	—	(60)
年內全面(虧損)／收益總額		—	(150)	(60)	7	—	1,737	1,534
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日		29,866	570*	353*	15*	1,491*	(9,808)*	22,487
年內利潤								
年內其他全面收益／(虧損)：								
換算海外業務產生之匯兌差額		—	—	—	15	—	—	15
股本證券投資之公平值變動	15	—	(367)	—	—	—	—	(367)
基金實體投資之公平值變動	16	—	—	(504)	—	—	—	(504)
年內全面(虧損)／收益總額		—	(367)	(504)	16	—	(1,204)	(2,060)
於二零二四年十二月三十一日		29,866	203	(151)	30	1,491*	(11,012)*	20,427

* 該等儲備賬包含於二零二三年及二零二四年十二月三十一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-9,439,000新加坡元。

隨附的會計政策及說明附註構成財務報表的組成部分。

綜合現金流量表
截至二零二四年十二月三十一日止年度

		本集團	
	附註	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
經營活動之現金流量			
除稅前利潤		(1,089)	2,414
調整：			
折舊	14	98	99
使用權資產攤銷	24	251	245
資本化合同成本攤銷	25	113	155
未變現匯兌虧損／(收益)		10	(3)
固定資產處置收益		—	(34)
貿易應收款項損失	7	(8)	733
金融衍生工具的公平值(收益)／虧損		945	267
利息收入		(812)	(526)
利息開支	8	575	615
營運資金變動前的經營現金流量		83	3,965
營運資金變動：			
貿易應收款項增加		(605)	(310)
預付款項、按金及其他應收款項增加		(133)	(199)
資本化合同成本增加		(182)	(28)
其他應付款項及應計費用增加		155	803
經營(所用)／所得現金		(682)	4,231
已付所得稅		(452)	—
已收利息		—	110
已付利息		(576)	(585)
融資活動(所用)／所得現金流量淨額		(1,710)	3,756
投資活動之現金流量			
購買物業、廠房及設備	14	(18)	(75)
應收最終控股公司款項增加		14	(10)
應收關聯方款項減少		152	335
授予關聯方貸款		(10,436)	(2,229)
可贖回優先股的贖回		—	5
償還過渡性貸款及相關應收利息		96	4,279
固定資產處置收益		—	42
投資活動(所用)／所得現金流量淨額		(10,192)	2,347

綜合現金流量表
截至二零二四年十二月三十一日止年度

		本集團	
	附註	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
融資活動所產生的現金流量			
應付最終控股公司款項增加		35	—
應付關聯方款項增加		3,628	1,868
償還融資租賃項下的債務		(3)	(14)
償還銀行貸款		(769)	(745)
償還租賃負債		(285)	(278)
融資活動所得現金流量淨額		2,606	831
現金及現金等價物淨額 (減少) / 增加		(9,296)	6,934
年初現金及現金等價物		14,605	7,661
匯率變動影響，淨值		5	10
年期末現金及現金等價物	22	5,314	14,605

隨附的會計政策及說明附註構成財務報表的組成部分。

財務報表附註
截至二零二四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 #34-05 The Concourse, Singapore 199555。

本公司為一間投資控股公司。於年內，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. 重大會計政策

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佈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」)頒佈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」)。

編製符合國際財務報告準則及新加坡財務報告準則(國際)規定的財務報表要求管理層於應用本集團會計政策的過程中行使其判斷。其亦要求使用若干關鍵會計估計及假設。該等範疇涉及較高程度的判斷或複雜性，或涉及有關估計及假設對財務報表事關重大的範疇，於附註3披露。

於二零一七年十二月二十九日，新加坡會計準則理事會頒佈了等同國際財務報告準則的新加坡財務報告準則(國際)，以供新加坡註冊成立公司於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間應用。隨著此新頒財務報告框架的納入及採納，本集團已選擇同時遵守國際財務報告準則及新加坡財務報告準則(國際)的規定。

就新加坡財務報告準則(國際)而言，按照並遵循國際財務報告準則編製的財務報表乃視作亦已遵守新加坡財務報告準則(國際)。新加坡財務報告準則(國際)包含等同國際財務報告準則的準則及詮釋。除另有指明外，所有該等財務報表中對新加坡財務報告準則(國際)及國際財務報告準則的指述，均統一指稱為「國際財務報告準則」。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策（續）

2.2 二零二四年一月一日生效的新會計準則

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二零二四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。

2.3 已頒佈但尚未生效的準則

本集團並未採納下列已頒佈但尚未生效而適用於本集團的準則：

描述	於下列日期或之後 開始的年度期間生效
缺乏可兌換性 - 國際財務報告準則第21號之修訂	二零二五年一月一日
金融工具的分類及計量修訂 - 國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號的修訂	二零二六年一月一日
國際財務報告準則會計準則的年度改進 - 第11卷	二零二六年一月一日
國際財務報告準則第18號 - 於財務報表呈列及披露	二零二七年一月一日

董事預期採納上述準則將不會對初始應用年度的財務報表有重大影響。

2.4 綜合基準及業務合併

綜合財務報表載有於報告期末本公司及其附屬公司的財務報表。附屬公司的財務報表乃按與本公司一致的報告期及會計政策編製。

當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權利影響該等回報時，即取得控制權。具體而言，倘若及只有本集團擁有或符合以下所列者，本集團方可對投資對象行使其控制權：

- 有關投資對象的權利(即本集團獲賦予現有能力以主導投資對象相關活動的既存權利)；
- 因參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利；及
- 能夠利用其對投資對象的權利影響其回報。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策（續）

2.4 綜合基準及業務合併（續）

一般情況下，有一個假設，即多數投票權形成控制權。為使此假設成立及倘本集團擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事宜及情況，包括：

- 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- 其他合約安排所產生的權利
- 本集團的投票權及潛在投票權

倘有實施和情況反映控制三要素的其中一項或多項出現變動，則本集團會重新評估是否控制投資對象。附屬公司之綜合入賬於本集團取得有關附屬公司之控制權起開始，並於本集團失去有關附屬公司之控制權時終止。於本年度自本集團獲得控制權之日直到本集團不再控制附屬公司之日止，收購或出售的附屬公司的資產、負債、收入和開支均列入綜合財務報表。

倘附屬公司的所有權權益出現變動（並未失去控制權），則按股權交易入賬。

倘本集團失去對附屬公司的控制權，則其終止確認該附屬公司的關聯資產（包括商譽）及負債、非控股權益和權益的其他組成部分，所產生的任何盈虧均於損益確認。所保留任何投資按公平值確認。

2.5 流動與非流動分類

本集團根據流動／非流動分類於財務狀況表呈列資產及負債。倘符合以下標準則一項資產為流動：

- 預期將於正常經營週期變現或有意出售或消耗；
- 主要持作買賣用途；
- 預期將於報告期後的十二個月內變現；或
- 現金或現金等價物，除非受交易限制或用於償付一項報告期間後至少十二個月的負債。

所有其他資產則分類為非流動。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策（續）

2.5 流動與非流動分類（續）

倘符合以下標準則一項負債為流動：

- 預期將於正常經營週期內償付；
- 主要持作買賣用途；
- 須於報告期間後的十二個月內償付；或
- 並無於報告期間後延遲償付負債至少十二個月的無條件權利。

本集團將所有其他負債分類為非流動。

遞延稅項資產及負債乃分類為非流動資產及負債。

2.6 公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量無報價權益性證券投資和基金實體投資、金融衍生工具等金融工具。有關按公平值計量或作出公平值披露的金融工具的公平值相關披露概述於下列附註：

- 金融工具（包括按攤銷成本計量者）（附註36）
- 有關估值技術、重大估計及假設之披露（附註37）
- 公平值計量等級之量化披露（附註37）

公平值為市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所取或轉讓負債所支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉讓負債之交易於下列情況下進行：

- 該資產或負債的主要市場；或
- 在無主要市場的情況下，則於對該資產或負債最有利的市場

本集團必須可於該主要市場或最有利市場進行交易。

資產或負債的公平值乃採用市場參與者為資產或負債定價時所用的假設計量，即假設市場參與者按其最佳經濟利益行事。

本集團採用在各情況下適當的估值技術，而其有足夠資料以計量公平值，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量避免使用不可觀察輸入數據。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策（續）

2.6 公平值計量（續）

所有與財務報表計量或披露公平值的資產及負債，乃按對整體公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據分類至下述的公平值等級：

- 第一級－按相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）計量
- 第二級－按對公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據均直接或間接根據可觀察市場數據得出之估值技術計量
- 第三級－按所有對公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據均並非根據可觀察市場數據得出之估值技術計量

就於財務報表按經常基準以公平值確認的資產及負債而言，本集團於各報告期末按對整體公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據重新評估分類，以釐定各公平值等級之間有否出現轉撥。

本集團管理層釐定經常性公平值計量的政策和程序，例如無報價權益性證券投資和基金實體投資、金融衍生工具等金融工具。

於各報告日期，本集團管理層根據本集團的會計政策對需要重新計量或重新評估的資產及負債價值的變動進行分析。就這些分析而言，本集團管理層通過比較估值計算中的資料是否與合約及其他相關文件一致而核實最新估值中應用的主要輸入數據。

本集團管理層亦將各資產及負債公平值的變動與相關外部資料作比較，以確定變動是否合理。

就公平值披露而言，本集團已根據資產或負債的性質、特徵及風險以及上文所述公平值等級水平釐定資產及負債的類別。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策（續）

2.7 外幣

本集團的綜合財務報表乃按新加坡元呈列，其亦乃本公司的功能貨幣。本集團的各實體釐定自身的功能貨幣及各實體財務報表所載項目乃使用功能貨幣計量。

(a) 交易及結餘

以外幣計量的交易初始由本集團實體按各自功能貨幣於交易首次合資格確認日期的流動匯率入賬。

按外幣計量的貨幣資產及負債乃按功能貨幣於報告日期的流動匯率

換算。因清償或換算貨幣項目產生的差額乃於損益中確認。

以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目乃使用初始交易日期的匯率進行換算。以外幣按公平值計量的非貨幣項目乃按釐定公平值當日的匯率進行換算。換算按公平值計量的非貨幣項目產生的盈虧乃與確認項目公平值變動產生的盈虧一般處理（即公平值盈虧於其他全面收益（「其他全面收益」）或損益確認的項目的換算差額亦分別於其他全面收益或損益確認）。

(b) 集團公司

於綜合入賬時，境外經營業務的資產及負債乃按報告日期的現行匯率換算為新加坡元，而彼等之綜合損益表乃按交易日期現行的匯率換算。就綜合入賬進行換算產生的匯率差額乃於其他全面收益確認。於出售境外經營業務時，有關特定境外經營業務的其他全面收益部分重新分類至損益。

2.8 向本公司擁有人的現金股息分派

於分派獲授權及分配不再由本公司酌情決定時，本公司就向本公司擁有人作出現金分派確認一項負債。根據新加坡公司法，股東批准時即授權分派，並於權益直接確認相應金額。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策 (續)

2.9 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備初步按成本列賬。確認後，物業、廠房及設備按成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。倘及僅倘與物業、廠房及設備項目有關之未來經濟利益可能流入本集團以及項目成本能可靠計算時，物業、廠房及設備項目的成本方會確認為資產。

折舊於資產之估計可用年期內以直線法計算，資產之估計可用年期如下：

電腦	3年
辦公室設備	3年
傢私及裝置	3年
翻新	剩餘租賃期及3年之較短者
汽車	10年

物業、廠房及設備項目於出售時或當預期使用或出售該資產將不會帶來未來經濟利益時終止確認。資產終止確認產生的任何盈虧乃計入終止確認資產的年內損益。

剩餘價值、可用年期及折舊方法會於各財政年度末審閱及追溯調整(如適用)。

2.10 金融工具 - 初始確認及後續計量

金融工具為產生一個實體的金融資產及另一個實體的金融負債或股本工具的任何合約。

(a) 金融資產

初始確認及計量

當(且僅當)本集團成為金融工具合約條文的訂約方時，才能對金融資產進行確認。本集團會於初始確認時釐定其金融資產的分類。

初始確認金融資產時，乃按公平值計量，而非透過損益按公平值列賬按的金融資產，則加上直接應佔交易成本。

金融資產所有購買或銷售乃於交易日(即本集團承諾購買或出售資產的日期)確認或終止確認。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策 (續)

2.10 金融工具 – 初始確認及後續計量 (續)

(a) 金融資產 (續)

後續計量

債務工具投資

債務工具的后續計量取決於本集團管理資產的業務模式及資產的合約現金流量特徵。

為收取合約現金流量而持有金融資產，而其現金流量僅為本金及利息付款，則該等資產按攤銷成本計量。金融資產採用實際利率法計按攤銷成本減減值計量。終止確認資產或資產有減值時的盈虧於損益確認，並通過攤銷過程進行。

股本證券及基金實體投資

初始確認非持作買賣的股本證券投資時，本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收益呈列其公平值後續變動。來自該等投資的股息於確立本集團收取付款的權利時於損益確認。該等金融資產的盈虧從不劃轉至損益。指定透過其他全面收益按公平值列賬的權益工具不作減值評估。本集團選擇不可撤銷地將其非上市權益工具歸入此分類。

終止確認

金融資產於自該資產收取現金流量的合約權利屆滿時終止確認。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策 (續)

2.10 金融工具 – 初始確認及後續計量 (續)

(b) 金融負債

初始確認及計量

當(且僅當)本集團成為金融工具合約條文的訂約方時，才能對金融負債進行確認。本集團會於初始確認時釐定其金融負債的分類。

初始確認金融負債時，乃按公平值計量，而非透過損益按公平值列賬按的金融負債，則加上直接應佔交易成本。金融衍生工具按衍生工具合同簽訂日的公平值進行初始確認。

後續計量

於初始確認後，並非透過損益按公平值列賬的金融負債其後以實際利率法按攤銷成本計量。盈虧於負債終止確認時於損益確認，並通過攤銷過程進行。金融衍生工具其後於每個報告期末按其公平值重新計量。衍生工具的公平值變動在損益中確認。

終止確認

金融負債於負債項下責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。倘現有金融負債由同一貸方以大不相同的條款提供的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款有重大修改時，則上述替換或修改處理為終止確認原有負債及確認一項新負債，而相關各賬面值的差額在損益確認。

(c) 抵銷金融工具

倘現有可強制執行之法律權利抵銷已確認金額，並且擬以淨額基準進行結算、同時將資產變現及負債清償，方可將金融資產及金融負債抵銷，淨額於財務狀況表呈報。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策（續）

2.11 金融資產之減值

本集團確認對並非透過損益按公平值列賬的所有金融工具預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流與本集團預期收取的所有現金流之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值折現。預期現金流將包括來自出售所持抵押品或組成合約條款的其他信貸提升措施的現金流。

本集團以下列基準的兩者之一來計量虧損撥備：

- 12個月預期信貸虧損：即源於報告日期後12個月內（或如工具的預期年期少於12個月則指更短期間）可能發生的違約事件的預期信貸虧損；或
- 全期預期信貸虧損：即源於金融工具預期年期一切可能違約事件的預期信貸虧損。

(a) 簡化手法

本集團應用簡化手法為所有貿易應收款項計提預期信貸虧損。簡化手法要求信貸虧損按等同全期預期信貸虧金額計量。

(b) 一般方法

本集團應用一般手法為所有其他非按透過損益按公平值列賬方式持有的金融工具計提預期信貸虧損。根據一般手法，虧損撥備於初始確認時按等同12個月預期信貸虧金額計量。

於各報告日期，本集團評估金融工具的信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。當信貸風險自初始確認以來顯著增加時，虧損撥備按等同全期預期信貸虧損的金額計量。

釐定金融工具的信貸風險自初始確認以來是否顯著增加時，本集團會考慮毋須花費不必要成本或精力即可獲得的切題而合理及可佐證資料。此包括量化及質化資料，及基於本集團歷史經驗及知情信貸評估的分析，並包括前瞻性資料。

如信貸風險自初始確認以來無顯著增加或如金融工具的信貸質素改善，致使信貸風險自初始確認以來無顯著增加，則虧損撥備按等同12個月預期信貸虧損的金額計量。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策（續）

2.12 非金融資產之減值

本集團於各報告日期評估資產是否有可能減值的跡象。倘存有任何跡象，本集團估計該資產的可收回金額。資產的可回收金額乃選取資產或現金產生單位的公平值減出售成本及其使用價值的較高者。可收回金額乃就個別資產進行釐定，除非該資產不能產生較大程度上獨立於其他資產或資產組合所產生者之現金流入。當資產或現金產生單位的賬面值超過其可回收金額，則將該資產視作減值，並撇減至其可回收金額。

於評估使用價值時，預期由資產產生的估計未來現金流量按反映市場現時對貨幣時間價值評估及資產特定風向的除稅前折現率，折現至其現值。在釐定公平值減銷售成本時將考慮近期市場交易。倘未能發現有關交易，則會使用適當估值模式。有關計算方法乃以估值倍數、上市公司所報股價或可用的其他公平值指標佐證。

減值虧損乃於損益中與減值資產功能相符之相關開支類別確認。

於各報告日期，評估是否有跡象顯示先前確認的減值虧損不再存在或已經減少。如有上述跡象，本集團會估計該資產或現金產生單位的可回收金額。若自上次確認減值虧損以來，用以釐定資產可回收金額的估計有變動，方會撥回過往確認的減值虧損。撥回金額上限為資產賬面值不得超過其可回收金額，亦不得超過假使該資產在先前年度並無確認減值虧損，原應釐定的扣減折舊後的賬面值。所撥回金額於損益中確認。

2.13 現金及現金等價物

綜合財務狀況表中所列的現金及現金等價物包括銀行現金及手頭現金以及期限為三個月或以內的短期存款，其價值變動風險不大。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括現金及短期存款（如上文所界定者），其被視為本集團現金管理的組成部分。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策（續）

2.14 政府補助

政府補助乃於有合理保證將收取補助及將遵守一切附帶條件時確認。倘補助與意向開支項目有關，補助將會有系統地於該項補助擬補貼之相關成本支銷之期間內確認為收入。

倘補助與意向資產有關，則公平值計入遞延收入賬，並於有關資產的預期可使用年期內按每年等額分期撥至損益表。

2.15 收入確認

收入於本集團透過向客戶轉移承諾貨品或服務，即客戶取得貨品或服務控制權而達成履約責任時確認。履約責任可於某個時點或隨時間推移而達成。所確認收入金額即分配到以達成履約責任的金額。收入於經濟利益很可能流入本集團，且收入可合理計量時確認。

收入乃基於本集團預期就向客戶轉移承諾貨品或服務而應得的代價來計量，惟不包括代第三方收取的金額。收益按已收或應收代價的公平值計量，不計折扣、回佣及銷售稅或徵稅。

確認收入前亦須滿足下述特定確認標準。

提供服務

本集團提供以下所述的投資管理、收購及項目管理、物業管理及租賃管理服務以及財務顧問服務。

(a) 特殊目的實體投資管理

本集團透過成立及註冊成立特殊目的實體（「投資特殊目的實體」）為房地產項目的投資者提供投資管理服務，投資者可透過認購投資特殊目的實體發行的可換股貸款參與有關項目。於成立及註冊成立投資特殊目的實體後，本集團會透過管理投資特殊目的實體繼續為投資者提供投資管理服務，直至項目完成時為止。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策 (續)

2.15 收入確認 (續)

提供服務 (續)

(a) 特殊目的實體投資管理 (續)

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。在初步確認後，根據上文附註2.10(a)，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。

(b) 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。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策（續）

2.15 收入確認（續）

提供服務（續）

(b) 基金管理（續）

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。

如果成本可以收回，獲得合同的增量成本就被資本化。當本集團確認到相關收入，資本化合同成本隨之將系統地攤銷。當資本化合同成本的賬面金額超過本集團預期以合同成本相關的服務換取的剩餘報酬減去與提供該服務直接相關且未確認為費用的成本，減值損失將於損益中確認。

(c) 收購及項目管理服務

本集團為房地產開發商提供、評估和確保優質房地產資產。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。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策 (續)

2.15 收入確認 (續)

提供服務 (續)

(d) 物業管理及租賃管理服務

本集團的物業管理服務主要向房地產開發商及業主協會提供，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。

本集團的租賃管理服務主要向業主提供，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。

(e) 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。

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。

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策（續）

2.16 租賃

釐定一項安排是否為或包含租賃乃基於租賃起始時有關安排之內容作出。倘若達成安排取決於使用一項特定資產或多項資產且有關安排賦予使用該項資產或該等資產的權利（即時該項資產或該等資產於安排中未作明確指定），則該安排為或包含租賃。

本集團作為承租人

除短期租賃和低價值資產租賃外，本集團對所有租賃採用單一的确認和計量方法。本集團確 認租賃負債以讓租賃付款及使用權資產代表使用標的資產的權利。

使用權資產

本集團在租賃開始日（即標的資產可供使用之日）確 認使用權資產。使用權資產按成本計量，減去任何累計折舊和減值損失，並經調整，以重新計量租賃負債。使用權資產成本包括已確 認的租賃負債金額、發生的初始直接成本以及啟動日期或之前支付的租賃付款減去收到的任何租賃獎勵。除非集團在租賃期結束時合理確定獲得租賃資產的擁有權，否則已確 認的使用權資產在其估計使用壽命和租賃期限較短時按直線折舊。使用權資產會有減值。

租賃負債

在租賃開始之日，本集團確 認租賃負債，按租賃期到期的租賃付款的現值計量。租賃付款包括定期付款（包括視同定期付款），減去應收的任何租賃獎勵，取決於指數或費率的可變租賃付款，以及預計根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款還包括集團合理確定行使的購買選擇權的行使價格，以及因終止租約而支付的罰款（如果租賃期限反映集團行使終止選擇權）。不依賴於指數或費率的可變租賃付款在發生觸發付款的事件或條件期間被確 認為費用。

在計算租賃付款的現值時，如果租賃中隱含的利率不易確定，本集團在租賃開始日使用增量借款利率。啟動日期後，租賃負債額增加以反映利息增加，並減少已支付的租賃款。此外，如果進行了修改、租賃期限變更、視同定期租賃付款的變更或購買標的資產的攤款的變動，則重新計量租賃負債的賬面金額。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策 (續)

2.16 租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

短期租賃

本集團對其短期辦公物業租賃適用短期租賃確認豁免(即自開始之日起租賃期限為12個月或更短且不包含購買選擇權的租賃)。短期租賃的租賃付款在租賃期內以直線方式確認為費用。

2.17 僱員福利

(a) 界定供款計劃

本集團參與按其經營業務所在國家／司法權區之法律界定之國家／強制退休金計劃。具體而言，本集團向新加坡中央公積金計劃及香港強制性公積金退休福利計劃作出供款。向界定供款退休金計劃作出之供款乃於獲得相關僱員服務期間確認為開支。

截至二零二四年十二月三十一日，本集團沒有可用的沒收供款，以減少其未來對退休福利計劃的供款（二零二三年：零新加坡元）。

(b) 僱員可享有之假期

僱員享有的年假於僱員有權享有該等權利時確認為負債。假期的估計負債按截至報告期末僱員所提供服務確認。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策（續）

2.18 稅項

(a) 即期所得稅

即期所得稅資產及負債以預期由稅務機關退稅或付給稅務機關的金額計量。用於計算該金額的稅率及稅法為本集團經營所在及產生應課稅收入的國家／司法權區於各報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率及稅法。管理層定期評估根據尚待詮釋的適用稅法的報稅情況，並在適當情況下作出撥備。

(c) 遞延稅項

遞延稅項乃以負債法按資產及負債的稅基與其就財務申報而言的賬面值於報告日期的暫時性差額計提撥備。

所有應課稅暫時性差額均會確認遞延稅項負債，惟於以下情況則除外：

- 倘遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初步確認商譽或資產或負債所產生，而在交易時對會計溢利及應課稅溢利或虧損均無影響。
- 就涉及於附屬公司的投資的應課稅暫時性差額而言，倘可控制撥回暫時性差額的時間，以及暫時性差額很可能不會在可見將來撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和任何未動用稅項虧損之結轉確認。遞延稅項資產於很有可能會有應課稅溢利以動用可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和未動用稅項虧損之結轉以作抵銷之情況下，方予確認，惟下列情況除外：

- 與可扣稅暫時差額有關之遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併之交易中初次確認資產或負債而產生，且在交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損。
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營安排的權益的投資有關之可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額很可能於可見將來撥回以及很可能有應課稅溢利以動用暫時差額以作抵銷之情況下，方予確認。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策 (續)

2.18 稅項 (續)

(c) 遞延稅項 (續)

遞延稅項資產的賬面值於各報告日期予以審閱，並於不再可能有足夠的應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產時進行調減。未確認的遞延稅項資產於各報告日期重新評估，並於很可能有未來應課稅溢利以收回遞延稅項資產時進行確認。

遞延稅項資產及負債以預期變現資產或清償負債的年度適用之稅率計量，並以於報告日期已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)為基準。

與損益外確認的項目有關的遞延稅項將於損益外確認。與相關交易有關的遞延稅項項目於其他全面收益或直接於權益中確認。

倘存在可依法強制執行的權利，以即期所得稅資產抵銷即期所得稅負債，且遞延稅項與同一應課稅實體及同一稅務機關有關，則遞延稅項資產及遞延稅項負債會互相抵銷。

(d) 銷售稅項

收入、開支及資產按扣除銷售稅項後的金額確認，惟以下情況除外：

- 倘因購買資產或服務而產生的銷售稅項不可從稅務機關收回，則銷售稅項確認為資產收購成本或開支項目(倘適用)部分；及
- 已包含銷售稅項金額的應收款項及應付款項。

可從稅務機關收回或應付稅務機關的銷售稅項淨額計入財務狀況表內應收款項或應付款項部分。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策（續）

2.19 遞延收入

遞延收入指就尚未提供的服務自客戶收取的預收款項，並於提供該等服務時於損益確認為收益。

2.20 或然項目

或然負債為：

- (a) 因過往事件而可能引致之責任，而此等責任的存在須視乎一項或多項作本集團全權所能控制之不確定未來事件是否發生方能確定；或
- (b) 因過往事件引致之現時責任，但因以下原因而未有確認：
 - (i) 需要流具有經濟利益之資源以履行責任的可能性不大；或
 - (ii) 責任金額不能足夠可靠地計量。

或然資產為因過往事件而可能引致之資產，而此等資產的存在須視乎一項或多項非本集團全權所能控制的不確定未來事件是否發生方能確定。

或然負債及資產不會於財務狀況表內確認，惟於業務合併中承擔的屬現時責任且其公平值能可靠釐定的或然負債除外。

2.21 撥備

撥備乃於本集團因過往事件而產生現時責任（法定或推定），且很可能需要流出具有經濟利益之資源以履行責任及責任金額能夠可靠地估計時方予確認。倘本集團預計所作的部分或全部撥備將可收回（例如於保險合約項下），並且相當肯定能夠收回，則將收回金額確認為一項單獨的資產。與撥備相關的開支乃於損益扣減任何收回金額後呈列。

倘貨幣的時間價值有重大影響力，則使用能夠反映（如適用）有關負債的特定風險的流動稅前折現率折現計算撥備數額。若採用折現方法，因時間流逝而增加的撥備應確認為融資成本。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策（續）

2.22 關聯方

下列人士被視為與本集團有關連：

- (a) 該人士為個人或該個人的近親，且該個人
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司主要管理層成員；或
- (b) 該人士為符合下列任何條件的實體：
 - (i) 該實體與本集團隸屬同一集團；
 - (ii) 一家實體為另一家實體的聯營公司或合營企業（或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司的聯營公司或合營企業）；
 - (iii) 該實體及本集團均為同一第三方的合營企業；
 - (iv) 一家實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
 - (v) 實體為以本集團獲本集團相關實體的僱員的利益設立的離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)項所界定的人士所控制或共同控制；
 - (vii) (a)(i)項所界定人士對該實體有重大影響力或在該實體（或該實體之母公司）擔任主要管理層成員；及
 - (viii) 該實體或實體作為集團任何成員公司其中一部分向本集團或本集團的母公司提供主要管理層成員服務。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策（續）

2.23 財務擔保

財務擔保合約乃規定發出人須向持有人支付指定金額，以補償持有人由於指定欠債人未能根據債務工具條款於到期時付款而蒙受損失的合約。

財務擔保初步按公平值確認，經就發行擔保的直接應佔交易成本作調整。初始確認後，財務擔保乃按根據附註2.11所載政策釐定的預期信貸虧損金額及初始確認的金額之較高者計量，再減去（如適當）就擔保期間確認的累收入金額。

3. 重大會計判斷、估計及假設

編製財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，而這些判斷、估計及假設會影響所呈報的收益、開支、資產和負債金額即相關披露，以及或然負債的披露。有關該等假設及估計的不確定性可能導致須對未來期間受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整。

與本集團面臨的風險及不確定性相關的其他披露包括：

- 資本管理（附註38）
- 金融風險管理目標及政策（附註38）

判斷

在應用本集團會計政策過程中，管理層已作出以下對於財務報表中確認的金額具有最重大影響的判斷：

投資特殊目的實體及私募房地產基金綜合

最終控股公司持有投資特殊目的公司的名義股份，本集團持有私人房地產基金的名義股份。這些名義股份的唯一目的是促進基金的設立，因此不附帶利潤權或參與資本回報的權利。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 重大會計判斷、估計及假設 (續)

判斷 (續)

投資特殊目的實體及私募房地產基金綜合(續)

投資特殊目的公司和私人房地產基金的其他股東構成了持有已發行股份的投資者，這些股份具有獲取利潤和參與資本回報的權利。

本集團已獲授作為投資特殊目的實體及私募房地產基金經理為彼等投資者的利益而開展活動的決策權。評定本集團是作為主事人而作出決策或是執行所有投資人作出的決策屬重大判斷。本集團考慮相關安排的條款及條件以根據其所擁有的決策權的範圍、其他人士所擁有的權利、其薪酬結構及透過其他權益獲得回報的波動性風險評估其為代理或主事人。

於二零二四年十二月三十一日，本集團分別擔任9個(二零二三年：11個)投資特殊目的實體及12個(二零二三年：10個)私募房地產基金的經理。經考慮本集團擔任經理的各該等投資特殊目的實體及私募房地產基金的相關情況，本集團認為其並不控制所有該等投資特殊目的實體及私募房地產基金。

績效費之可變代價

在其特殊目的實體投資管理業務之下，本公司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之回報。該費用與該投資者就其於房地產項目的投資將收取之所有股息及／或溢利分派之指定百分比掛鉤。此外，本集團在其基金管理業務下亦權收取績效費。該費用乃基於退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。

本集團於及僅於評估未來期間將不會發生已確認累計費用收入重大撥回時確認該績效費。主要投資者未來能否自其項目投資收到股息及／或溢利分派，以及退出在基金的全部投資或基金期限屆滿或提前終止時能否達致正數股本回報均存在多種不明朗因素。評估未來期間將會否發生已確認累計費用收入重大撥回因而涉及管理層方面的重大判斷。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 重大會計判斷、估計及假設 (續)

判斷 (續)

與ZACD US Fund有關之或有負債之考量

本集團就與訴訟有關的事項向法律顧問諮詢，並就正常業務運作的事項向本集團的專家們諮詢。於二零二四年十二月三十一日，訴訟方面沒有新的進展。

考慮到損失風險的複雜性，評估損失風險是否極不可能、可能或很可能需要作出重大判斷。本集團這一重大或有負債披露於附註35。

估計及假設

以下為具有重大風險可導致須對下一財政年度內資產及負債賬面值作出重大調整的於報告日期有關未來的主要假設及估計不確定性的其他主要來源。本集團根據編製綜合財務報表時可用的參數作出假設及估計。然而，當前狀況及有關未來發展的假設可能會因超出本集團控制的市場變動或情況而變動。有關變動於其發生時於假設中反映。

股本證券及基金實體投資之公平值計量

由於本集團所持有的股本證券及基金實體投資並無於活躍市場的報價，因此於計量該等工具的公平值時乃使用估值技術，包括貼現現金流量（「貼現現金流量」）模型。由於該等工具與本集團於投資房地產發展項目的投資特殊目的實體及基金實體中現時持有或將會取得的股本權益有關（附註15及16），因此管理層預期公平值最終會透過本集團將自投資特殊目的實體及基金實體收取的股息分派及返還資本得以變現。

估值模型所用輸入數據乃取自可觀察市場（如可能），倘無法自可觀察市場取得輸入數據，則須在確定公平值時作出一定程度的估計。主要估計包括根據投資特殊目的實體及基金實體預測可分派溢利本集團預期將收取的未來股息分派現金流量、經考慮房地產項目的當前發展階段及其銷售進程而對相關溢利預測設定的不確定性水平以及貼現率等輸入數據的考慮。與該等因素有關的假設的變動可能會影響金融工具的呈報公平值。進一步披露見附註37。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 重大會計判斷、估計及假設 (續)

估計及假設 (續)

貿易應收款項預期信貸虧損之撥備

本集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃基於將具有類似虧損模式的各不同客戶分部按逾期日數組集。

撥備矩陣最初基於本集團歷年觀察所得違約率。本集團將通過調整矩陣以調整信貸虧損經驗與前瞻性資訊。於每個報告日，歷年違約率都會被更新，並分析前瞻性估計的變化。

對歷年觀察所得違約率、經濟狀況預測和預期信貸虧損之間的相互關係評估是一個重大估計。預期信貸虧損金額對環境的變化和經濟狀況預測很敏感。本集團的歷年信貸虧損經驗及經濟狀況預測也可能無法反映未來客戶的實際違約情況。

於二零二四年十二月三十一日，應收款項之賬面值為4,748,000新加坡元（二零二三年：4,135,000新加坡元）。

與澳洲酒店組合交易有關之金融資產減值損失之專項準備及回轉

本集團為確認專項金融資產已發生的減值損失而設立專項減值準備。

金融資產減值損失的專項準備是一個個評估的。每一個減值損失是根據附註35所披露的法律訴訟結果的可能性確定的。

於二零二四年十二月三十一日，本集團在附註21和附註35中披露的金融資產減值損失的專項準備金為5,085,000新加坡元，在對iProsperity Group及其管理人追回剩餘差額的追回行動的結果方面存在內在不確定性基金的風險敞口。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 重大會計判斷、估計及假設 (續)

估計及假設 (續)

金融衍生工具之公平值計量

本集團持有的金融衍生工具之公平值採用Black Scholes 模型之估值技術計量，因為這些工具在活躍市場中沒有報價。

估值模型的輸入數據盡可能取自可觀察市場，但如果這不可行，則需要一定程度的估計來確定公平值。主要估計包括考慮諸如波動率、無風險利率、股息率等輸入，以及考慮到房地產項目開發的當前階段及其銷售進度的利潤預測的不確定性水平。與這些因素相關的假設變化可能會影響金融工具的報告公平值。有關進一步披露，請參閱附註37。

4. 經營分部資料

為進行管理，本集團按其產品及服務分為若干業務單位並包含以下可呈報分部：

(a) 投資管理

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

(i) 特殊目的實體投資管理

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

4. 經營分部資料 (續)

(a) 投資管理 (續)

(ii) 基金管理

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

根據與私募房地產基金訂立之合約，本集團有權收取按承諾資本的一定百分比計算的基金成立費及基金管理費，以及於撤出在基金的全部投資或基金期限屆滿或提前終止時按基金股本回報的一定百分比計算的績效費。基金管理費每半年或按年收取，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) 收購及項目管理投資管理

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、租金管理、租賃諮詢服務、行政管理及租戶服務管理。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

4. 經營分部資料 (續)

(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（虧損）／利潤進行評估，這是稅前調整後（虧損）／利潤的度量。調整後的稅前（虧損）／利潤與本集團稅前（虧損）／利潤一致，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。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

4. 經營分部資料（續）

截至二零二四年十二月三十一日止 年度	投資管理		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	總計 千新加坡元
	特殊目的 實體投資管理 千新加坡元	基金管理 千新加坡元				
分部收入						
外部客戶	541	4,017	371	35	—	4,964
分部業績	(54)	2,845	(289)	10	(55)	2,457
對賬：						
其他收入及收益						1,079
透過損益列賬之公平值虧損						(945)
企業及未分配開支						(3,680)
除稅前虧損						(1,089)
分部資產	5,349	7,477	3,246	13	304	16,389
對賬：						
企業及未分配資產						16,689
資產總值						33,078
分部負債	2,808	2,878	2,003	101	31	7,821
對賬：						
企業及未分配負債						4,830
負債總額						12,651
其他分部資料：						
折舊及攤銷開支	52	172	22	5	—	251
對賬：						
企業及未分配開支						211
對賬：						462
資本開支*	1	13	—	—	—	14
對賬：						
企業及未分配資本開支						4
總計						18

* 資本開支指添置物業、廠房及設備。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

4. 經營分部資料 (續)

截至二零二三年十二月三十一日止 年度	投資管理		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	總計 千新加坡元
	特殊目的 實體投資管理 千新加坡元	基金管理 千新加坡元				
分部收入						
外部客戶	798	5,521	3,550	37	—	9,906
分部業績	471	4,209	2,369	10	(117)	6,942
對賬：						
其他收入及收益						898
透過損益列賬之公平值利潤						(267)
企業及未分配開支						(5,159)
除稅前利潤						2,414
分部資產	1,600	5,641	6,517	15	334	14,107
對賬：						
企業及未分配資產						17,489
資產總值						31,596
分部負債	470	1,628	2,120	102	100	4,423
對賬：						
企業及未分配負債						4,686
負債總額						9,109
其他分部資料：						
折舊及攤銷開支	46	202	40	5	—	293
對賬						
企業及未分配開支						206
總計						499
資本開支*	6	39	29	—	—	74
對賬：						
企業及未分配資本開支						1
總計						75

* 資本開支指添置物業、廠房及設備。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

4. 經營分部資料 (續)

地區資料

(a) 來自外部客戶之收益

	本集團	
	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
新加坡	4,310	9,254
馬來西亞	35	37
澳大利亞	179	170
英屬維爾京島	440	445
	4,964	9,906

上述收益資料乃根據客戶所在地。

(b) 非流動資產

	本集團	
	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
新加坡	304	523
其他國家／司法權區	64	70
	368	593

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。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

4. 經營分部資料（續）

有關主要客戶的資料

以下載列於各報告年度為本集團帶來10%或以上之收益的來自主要客戶的收益：

	本集團	
	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
客戶A	1,078	3,012
客戶B	883	1,481
客戶C	578	913
客戶D	456	—
客戶E	288	—

5. 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：

截至二零二四年十二月三十一日止 年度	投資管理		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	總收益 千新加坡元
	特殊目的	基金管理				
	實體投資管理 千新加坡元	千新加坡元				
主要地理市場						
新加坡	541	3,577	192	—	—	4,310
馬來西亞	—	—	—	35	—	35
澳大利亞	—	—	179	—	—	179
英屬維爾京島	—	440	—	—	—	440
	541	4,017	371	35	—	4,964
服務時間性						
某一時點	523	2,925	192	—	—	3,640
隨時間推移	18	1,092	179	35	—	1,324
	541	4,017	371	35	—	4,964

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

5. 收入、其他收入及收益 (續)

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：

截至二零二三年十二月三十一日止 年度	投資管理		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	總收益 千新加坡元
	特殊目的	基金管理				
	實體投資管理 千新加坡元	千新加坡元				
主要地理市場						
新加坡	798	5,076	3,381	—	—	9,255
馬來西亞	—	—	—	37	—	37
澳大利亞	—	—	169	—	—	169
英屬維爾京島	—	445	—	—	—	445
	798	5,521	3,550	37	—	9,906
服務時間性						
某一時點	751	4,351	3,381	—	—	8,483
隨時間推移	47	1,170	169	37	—	1,423
	798	5,521	3,550	37	—	9,906

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

5. 收入、其他收入及收益（續）

	本集團	
	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
收入		
投資管理		
– 特殊目的實體投資管理費	541	798
– 基金管理費	4,017	5,521
收購及項目管理費	371	3,550
物業管理及租賃管理費	35	37
	4,964	9,906
其他收入及收益		
利息收入	812	526
政府補貼（附註(i)）	10	19
外匯差異淨額	–	3
固定資產處置收益	–	34
經營租賃收入	16	16
企業業務服務費（附註(ii)）	165	191
其他	76	109
	1,079	898

- (i) 政府補貼乃本公司及若干附屬公司就新加坡政府推行的漸進式加薪補貼計劃、政府帶薪休假計劃、過渡性公積金抵銷計劃及企業所得稅退稅現金項下，因聘用新加坡籍及／非新加坡籍員工而已收／應收相關補貼。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、財務職能及流程並提供建議，並就改進領域向企業客戶提出建議。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

6. 員工成本

	本集團	
	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
僱員福利開支 (包括董事薪酬 (附註9)):		
薪金、花紅、佣金及其他津貼	3,490	4,432
退休福利計劃供款 (定額供款計劃)	260	318
	3,750	4,750

7. 金融資產減值虧損撥回/(減值)

	本集團	
	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
相關財務顧問的減值(附註(a)):		
貿易應收款項 (附註17)	—	(63)
有關物業管理及項目管理減值撥回(附註(b)):		
貿易應收款項 (附註17)	8	—
有關ZACD澳大利亞酒店基金的減值(附註(c)):		
貸款及相關應收款項(附註21)	—	(374)
與應收關聯方款項有關的減值	—	(296)
年度(減值損失撥回)/減值損失總額	8	(733)

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

7. 金融資產減值虧損撥回／(減值)(續)

- (a) 於二零二四年十二月三十一日，已就財務顧問費應收款項計提減值損失撥備零新加坡元(二零二三年：63,000新加坡元)。管理層已對無法收回的金額進行重新評估並作出了必要的減值損失。
- (b) 於二零二零年十二月三十一日，就住宅及工業物業若干MCST客戶應收物業管理費及就住宅物業一名開發商應收項目管理費計提撥備190,000新加坡元。於二零二一年十二月三十一日，本集團收回部分該等債項且據此撥回減值損失撥備94,000新加坡元。截至二零二四年十二月三十一日止財政年度，本集團已收回部分債項及撥回減值損失撥備8,000新加坡元。
- (c) 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的基金實體，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，本報告所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

根據與澳大利亞酒店投資組合有關的交易(如本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度業績所述)，本集團之前錄得關於本集團的貿易應收款的投資管理費減值損失撥備為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撥備為12,337,000新加坡元。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款項的大部分。結算後，本集團向基金提供的一部分過渡性預付款，從和解契約起兩年內收到結算為816,000新加坡元，因此，本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度撥回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，本集團向ZACD (Development4) Ltd.提供的過渡性預付款減值損失作出進一步撥備374,000新加坡元。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

8. 除稅前（虧損）／利潤

本集團的除稅前（虧損）／利潤乃經扣除／（計入）下列各項後達致：

	本集團	
	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
核數師酬金	198	181
專業費用	114	142
差旅費及應酬費	190	207
保險費	172	152
IT服務費	144	58
董事袍金	78	79
金融衍生工具公平值虧損(附註28)	945	267
計入特殊目的實體投資及基金管理費的成立股份 股息收入	(519)	(751)
計入基金管理費的績效費	(2,397)	(4,282)
利息開支		
租賃(附註24)	18	28
向投資者Top Global Limited提供的認沽期權利息開支	480	480
La Ville基金利息開支	48	53
銀行借款	29	52
其他	—	2
	575	615

9. 董事及高級行政人員薪酬

於截至二零二四年十二月三十一日止財政年度內，11名董事（二零二三年：10名）就彼等獲委任為本公司的董事或擔任本集團僱員而收取本集團的薪酬。財務報表所錄得的董事薪酬載列如下：

	本集團	
	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
袍金	78	79
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	1,306	1,798
退休福利計劃供款（界定供款計劃）	62	77
	1,446	1,954

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

9. 董事及高級行政人員薪 酬 (續)

(a) 非執行董事及獨立非執行董事

江智武先生及沈茂強先生獲委任為獨立非執行董事，自二零一七年十二月十三日起生效。

林文耀先生及周宏業先生分別獲委任為本公司獨立非執行董事及非執行董事，自二零一九年一月三十一日起生效。彼等均自二零二三年六月十四日起辭任各自擔任的職務。

林俊峰先生獲委任為獨立非執行董事，自二零二三年六月十四日起生效。

(b) 執行董事及高級行政人員

姚俊沅先生及沈娟娟女士於二零一六年十一月八日獲委任為本公司董事。姚俊沅先生於二零一七年七月十二日調任為本公司首席執行官。

陳沛強先生於二零二四年六月六日獲委任為本公司執行董事兼首席運營官。韓向峰先生於二零二四年六月六日獲委任為本公司執行董事。

胡炯權先生獲委任為本公司執行董事，自二零二二年四月二十二日起生效，並於二零二四年八月二十一日辭任執行董事。

容詩韻女士於二零二二年四月二十二日獲委任為本公司執行董事及於二零二三年四月七日辭任本公司執行董事。

陳明亮先生於二零二一年三月十一日獲委任為本公司執行董事。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

9. 董事及高級行政人員薪 酬 (續)

(b) 執行董事及高級行政人 員 (續)

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，本公司各董事之薪酬載列如下：

	袍 金 千新加坡元	薪金、津貼及 實物福利 千新加坡元	退休福利 計劃供款 千新加坡元	總 計 千新加坡元
截至二零二四年				
十二月三十一日止年度				
姚俊沅	—	396	14	410
沈娟娟	—	396	12	408
陳明亮	—	183	10	193
胡炯權	—	122	10	132
陳沛強	—	108	8	116
韓向峰	—	101	8	109
江智武	9	—	—	9
林俊峰	26	—	—	26
劉健聰	17	—	—	17
馬耀良	22	—	—	22
沈茂強	4	—	—	4
	78	1,306	62	1,446
截至二零二三年				
十二月三十一日止年度				
姚俊沅	—	598	18	616
沈娟娟	—	598	15	613
陳明亮	—	250	16	266
胡炯權	—	279	18	297
容詩韻	—	73	10	83
江智武	26	—	—	26
沈茂強	26	—	—	26
周宏業	1	—	—	1
林文耀	12	—	—	12
林俊峰	14	—	—	14
	79	1,798	77	1,954

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

9. 董事及高級行政人員薪酬 (續)(續)

(b) 執行董事及高級行政人員 (續)

於截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團概無支付或董事概無應收任何酬金作為加入或加入本集團後的獎勵或作為離職補償。

截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

10. 五名最高薪酬僱員

截至二零二四年十二月三十一日止年度，五名最高薪酬僱員包括本公司四名(二零二三年：四名)董事，其薪酬詳情載於上文附註9。

於該等年度，餘下並非董事或高級行政人員的最高薪酬僱員的薪酬詳情分析如下：

	本集團	
	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
薪金、津貼及實物福利	240	240

截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度，薪酬介乎以下範圍的非董事及非高級行政人員最高薪酬僱員數目如下：

	本集團	
	二零二四年	二零二三年
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	1	1

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

11. 所得稅開支

新加坡所得稅已根據本年度在新加坡產生的估計應課稅利潤，按17%的稅率計提。於截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度，由於本集團並無於其他國家／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	
	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
流動：		
- 本年撥備	291	677
- 往年的超額撥備	(206)	—
遞延稅項：		
- 暫時性差異的產生與轉回	30	—
年內稅項開支總額	115	677

按本公司及其大多數附屬公司所在國家／司法權區的法定稅率計算除稅前利潤與按本集團實際利率計算之稅項開支的對賬如下：

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	新加坡		香港		澳大利亞		總計
	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元
除稅前利潤	(1,022)		(95)		28		(1,089)
按法定稅率計算之稅項	(174)		(16)	16.5	8	30	(182)
不可扣稅開支	421		16		—		437
無須扣稅收入	(102)		—		(8)		(110)
部分免稅之影響	(43)		—		—		(43)
未確認遞延所得稅資產	219		—		—		219
- 往年的超額撥備	(206)		—		—		(206)
按本集團實際稅率計算之稅項開支	(115)		—		—		(115)

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

11. 所得稅開支（續）

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	新加坡 千新加坡元	%	香港 千新加坡元	%	澳大利亞 千新加坡元	%	總計 千新加坡元
除稅前利潤	2,399		68		(53)		2,414
按法定稅率計算之稅項	408	17	11	16.5	(16)	30	403
不可扣稅開支	476		–		16		492
無須扣稅收入	(178)		(11)		–		(189)
部分免稅之影響	(52)		–		–		(52)
其他	23		–		–		23
按本集團實際稅率計算之稅項開支	677		–		–		677

12. 本公司擁有人應佔每股（虧損）／盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄（虧損）／盈利乃根據下列數據計算：

	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
（虧損）／盈利		
計算本公司擁有人應佔年內每股基本及攤薄利潤時所用之利潤	(1,204)	1,737
股份數目		
計算每股基本及攤薄虧損時所用之普通股加權平均數	2,000,000,000	2,000,000,000

13. 股息

本公司概無就截至二零二四年十二月三十一日止財政年度派付或建議股息（二零二三年十二月三十一日：無）。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

14. 物業、廠房及設備

本集團	計算機 千新加坡元	辦公設備 千新加坡元	傢私及裝置 千新加坡元	翻新 千新加坡元	汽車 千新加坡元	總計 千新加坡元
成本：						
於二零二三年一月一日	481	51	95	101	192	920
添置	39	1	–	–	35	75
處置	–	–	–	–	(144)	(144)
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	520	52	95	101	83	851
添置	18	–	–	–	–	18
於二零二四年十二月三十一日	538	52	95	101	83	869
累計折舊：						
於二零二三年一月一日	382	50	93	11	149	685
年內計提折舊	52	1	–	34	12	99
處置	–	–	–	–	(136)	(136)
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	434	51	93	45	25	648
年內計提折舊	48	1	1	33	15	98
於二零二四年十二月三十一日	482	52	94	78	40	746
賬面淨值：						
於二零二三年十二月三十一日	86	1	2	56	58	203
於二零二四年十二月三十一日	56	–	1	23	42	123

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

14. 物業、廠房及設備（續）

該汽車及複印機資產以質押作為相關融資租賃負債之抵押。於報告年末根據融資租賃所持有汽車之賬面值為19,000新加坡元（二零二三年：24,000新加坡元）。

	計算機 千新加坡元	辦公設備 千新加坡元	傢私及裝置 千新加坡元	翻新 千新加坡元	汽車 千新加坡元
本公司					
成本：					
於二零二三年一月一日	154	21	76	101	352
添置	—	1	—	—	1
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	154	22	76	101	353
添置	4	—	—	—	4
於二零二四年十二月三十一日	158	22	76	101	357
累計折舊：					
於二零二三年一月一日	75	20	74	11	180
年內計提折舊	43	1	—	34	78
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	118	21	74	45	258
年內計提折舊	34	1	1	33	69
於二零二四年十二月三十一日	152	22	75	78	327
賬面淨值：					
於二零二三年十二月三十一日	36	1	2	56	95
於二零二四年十二月三十一日	6	—	1	23	30

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

15. 股本證券投資

	本集團	
	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
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	203	570
	203	570

於報告年末指定透過其他全面收益按公平值列賬的各股本證券投資的公平值如下：

	本集團	
	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
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		
ZACD (Woodlands12) Pte. Ltd.	203	569
ZACD (CCK) Pte. Ltd.	—	1
	203	570

截至二零二四年十二月三十一日止年度內，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367,000新加坡元（二零二三年：150,000新加坡元）。

上述金融資產被指定為股本證券投資並無固定到期日或票息率。

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。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

15. 股本證券投資（續）

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

本集團透過成立股份向投資特殊目的實體收取股息分派，而成立股份乃向投資者收取且在投資特殊目的實體宣派股息時收取股息分派。該等股息分派計入本集團的特殊目的實體投資管理費。（附註5）

於二零二四年十二月三十一日，本集團於四個投資特殊目的實體各持有介乎9%至18%（二零二四年：於十個投資特殊目的實體各持有介乎9%至18%）之權益股份。此外，本集團亦有將由零個（二零二三年：一個）投資特殊目的實體投資者授予的成立股份合約權利，該等權利於轉換後將相當於不超過各有關投資特殊目的實體於二零二四年十二月三十一日之經擴大股本的零（二零二三年：17%）。

16. 基金實體投資

	本集團		本公司	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
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	1,328	1,832	1,269	1,780

在報告年末，透過其他全面收益按公平值列賬的權益工具投資的公平值如下：

	本集團	
	二零二四年	二零二三年
	千新加坡元	千新加坡元
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		
ZACD Mount Emily Residential Development Fund	467	1,054
ZACD (BBEC) Pte. Ltd.	857	774
ZACD (Development4) Ltd.	4	4
	1,328	1,832

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

16. 基金實體投資（續）

	本公司	
	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
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		
ZACD Mount Emily Residential Development Fund	431	1,022
ZACD (BBEC) Pte. Ltd.	834	754
ZACD (Development4) Ltd.	4	4
	1,269	1,780

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.。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司投資了由本集團管理的兩隻開發基金，ZACD Mount Emily Residential Development Fund以及ZACD (BBEC) Pte. Ltd.。本公司分別認購這兩隻開發基金，各佔ZACD Mount Emily Residential Development Fund的9.28%和ZACD (BBEC) Pte. Ltd.的5%。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，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504,000新加坡元（二零二三年：60,000新加坡元）。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，ZACD (Development4) Ltd.贖回了零新加坡元的可贖回優先股（二零二三年：5,000新加坡元）。

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。該等投資並無票息率。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

17. 貿易應收款項

	本集團		本公司	
	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
貿易應收款項	4,962	4,361	38	36
減：減值損失準備	(214)	(226)	—	—
	4,748	4,135	38	36

貿易應收款項減值準備的年內變動如下：

	本集團	
	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
年初	226	508
減值損失準備（附註7）	8	63
撇銷減值損失準備	(4)	(345)
	214	226

管理層已重新評估了本集團之前確認為不可收回的應收財務顧問費的減值損失備抵4,000 新加坡元（二零二三年：345,000 新加坡元），並相應地於截至二零二四年十二月三十一日止年度撇銷該等債務。

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。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

17. 貿易應收款項（續）

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	
	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
一個月以內	1,168	476
一至兩個月	8	16
兩至三個月	8	656
超過三個月	3,564	2,987
	4,748	4,135

既無個別亦無共同被視為已減值的貿易應收款項（扣除備抵）的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
既未逾期無減值	1,168	476
逾期一個月以內	8	16
逾期一至三個月	3,572	3,643
	4,748	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。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

17. 貿易應收款項（續）

於二零二三年及二零二四年十二月三十一日，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。

	本集團	
	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
關聯方*	4,294	3,432

* 應收關聯方之貿易應收款項的詳情如下：

	本集團	
	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
Landmark JV Pte. Ltd.	450	1,185
ZACD (Development2) Ltd.	845	705
ZACD Mount Emily Residential Development Fund	155	96
Kurnia Rezeki Utama Sdn Bhd	9	9
ZACD LV Development Pte. Ltd.	1,207	1,207
ZACD Laserblue Pte. Ltd.	665	—
ZACD LV Development Fund	412	230
ZACD (Mandai) Ltd.	46	—
ZACD Media Circle Fund	497	—
ZACD (CCK) Pte. Ltd.	2	—
ZACD (Shunfu) Ltd.	2	—
ZACD (Shunfu2) Ltd.	2	—
ZACD Tampines Industrial Fund	2	—
	4,294	3,432

上述關聯公司與本公司或與本集團的關係載於財務報表附註32。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

18. 於附屬公司之投資

	本集團	
	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
非上市股份，按成本：		
於報告年初	19,202	19,202
減：減值準備	(7,427)	(7,427)
於報告年末	11,775	11,775

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

18. 於附屬公司之投資（續）

於本報告日期，本公司於其附屬公司直接及間接擁有權益，而有關附屬公司全部均為私營有限責任公司（或倘於新加坡境外註冊成立，擁有與於新加坡註冊成立的私營企業大致類似的特質），其詳細資料載列如下：

公司名稱	註冊成立／註冊及 營業地點及日期	已發行普通／ 註冊股本面值	本公司應佔權益 百分比		主要業務
			二零二四年	二零二三年	
由本公司所持有：					
ZACD International Pte. Ltd. ¹	新加坡 二零一一年 一月二十八日	1,500,000 新加坡元	100%	100%	投資管理、收購及項目管理及 物業管理服務
ZACD Capital Pte. Ltd. ¹	新加坡 二零一一年 十月二十五日	4,580,000 新加坡元	100%	100%	投資管理及基金管理服務
ZACD Financial Group Limited ²	香港 二零一五年 十月七日	23,650,000 港元	100%	100%	財務顧問服務
ZACD Group Holdings Limited ²	香港 二零一五年 十月七日	10,000 港元	100%	100%	投資管理服務
ZACD POSH Pte. Ltd. ¹	新加坡 二零一六年 十一月十七日	10,000 新加坡元	100%	100%	物業管理及租賃管理服務
ZACD (Australia) Pty Ltd. ³	澳大利亞 二零一六年 十一月二十三	2 澳元	100%	100%	業務諮詢服務
ZACD Fund Holdings Pte. Ltd. ¹	新加坡 二零一七年 三月十五日	2 新加坡元	100%	100%	基金持有
透過ZACD Fund Holdings Pte. Ltd. 持有：					
ZACD Capital Group Pty Ltd ³	澳大利亞 二零三零年一月 十六日	100 澳元	100%	100%	基金持有
ARO II (Australia) Pty Ltd ³	澳大利亞 二零二零年 十二月九日	10 澳元	100%	100%	受託人
ARO II (Bay Road) Pty Ltd ³	澳大利亞 二零二零年 十二月九日	10 澳元	100%	100%	受託人
ARO II (Murray Street) Pty Ltd ³	澳大利亞 二零二零年 十二月九日	10 澳元	100%	100%	受託人

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

18. 於附屬公司之投資 - (續)

- 1 該等實體於截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度之法定財務報表由新加坡 Ernst & Young LLP 根據新加坡財務報告準則進行審核。
- 2 該等實體截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度之法定財務報表由 Alliance & Associates 註冊會計師根據香港財務報告準則進行審核。
- 3 該等實體於截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度之法定財務報表由 Independent Audit Services Pty. Ltd. 根據澳大利亞財務報告準則進行審核。
- 4 該實體截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日的年度免予審計。

於二零二四年十二月三十一日，計入本公司流動資產的應收附屬公司款項為1,976,000新加坡元（二零二三年：2,970,000新加坡元）為無抵押、免息及按要求償還。

於二零二四年十二月三十一日，計入本公司流動負債的應付附屬公司款項為4,356,000新加坡元（二零二三年：4,221,000新加坡元）為無抵押、免息及按要求償還。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

19. 與最終控股公司及關聯方之往來結餘

與最終控股公司及關聯方之往來結餘為無抵押、免息及按要求償

還。應收本集團及本公司關聯方款項的詳情如下：

本集團

二零二四年十二月三十一日

	二零二四年 十二月三十一日 千新加坡元	二零二三年 十二月三十一日 千新加坡元
應收最終控股公司款項		
ZACD Investments Pte. Ltd.	—	14
應收關聯方款項		
ZACD (Neew) Pte. Ltd.	6	6
SLP International Property Consultants Pte. Ltd.	40	172
ZACD LV Development Fund	74	74
Remarkable Reach International Limited	98	66
ZACD Property Pte. Ltd.	—	100
ZACD LV Development Pte. Ltd.	81	—
ZACD LV Holdings Pte. Ltd.	16	—
ZACD Mount Emily Residential Development Fund	56	56
ZACD Tampines Industrial Fund	—	3
ARO II (Murray Street) Trust	27	27
ARO II (Australia) Trust	—	17
ZACD Capital (Australia) Pty Ltd	42	5
ARO II (Bay Road) Trust	—	43
ARO II (Tebräu) Pte. Ltd.	7	—
ZACD (MSPIF) Pte. Ltd.	4	5
ZACD (Development4) Ltd.	18	47
	469	621

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

19. 與最終控股公司及關聯方之往來結餘 (續)

本公司

二零二四年十二月三十一日

	二零二四年 十二月三十一日 千新加坡元	二零二三年 十二月三十一日 千新加坡元
應收最終控股公司款項		
ZACD Investments Pte. Ltd.	—	1
應收關聯方款項		
SLP International Property Consultants Pte. Ltd.	2	115
Remarkable Reach International Limited	98	67
ZACD Property Pte. Ltd.	—	100
ZACD Mount Emily Residential Development Fund	56	56
ZACD Tampines Industrial Fund	—	3
ZACD LV Holdings Pte. Ltd.	16	—
ZACD LV Development Fund	74	74
ZACD LV Development Pte. Ltd.	8	—
ZACD Tampines Industrial Fund	—	3
ARO II (Murray Street) Trust	27	27
ARO II (Tebräu) Pte. Ltd.	7	—
ZACD (Development4) Ltd.	18	47
	306	492

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

19. 與最終控股公司及關聯方之往來結餘 (續)

應付本集團及本公司之最終控股公司及關聯方款項的詳情如下：

	本集團		本公司	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
應付最終控股公司款項				
ZACD Investments Pte. Ltd.	35	—	63	—
應付關聯方款項				
Magnificent Vine Group Holdings Pte. Ltd.	94	94	—	—
SLP International Property Consultants Pte. Ltd.	9	142	9	52
ZACD (Shunfu) Ltd.	94	—	—	—
ZACD (Shunfu2) Ltd.	706	—	—	—
ARO II (Murray Street) Trust	192	71	—	—
ZACD LV Development Fund	1,892	1,785	—	—
ARO II (Bay Road) Trust	2,733	—	—	—
	5,720	2,092	9	52

上述關聯方與本公司或本集團的關係載於財務報表附註32。

所有與本集團及本公司最終控股公司及關聯方的往來結餘均為非貿易性質。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

20. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
預付款項	332	285	141	95
按金	134	75	125	60
應收利息	143	70	—	—
其他應收款項	210	256	199	208
	819	686	465	363
減：分類作流動資產之款項	(633)	(471)	(278)	(155)
分類作非流動資產之款項	186	215	187	208

上述資產概無逾期或減值。計入上述結餘的金融資產乃與於近期無違約記錄的按金及應收款項有關。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

21. 貸款及相關應收款項

	本集團及本公司	
	二零二四年	二零二三年
	千新加坡元	千新加坡元
流動		
給予下列機構之墊款／過橋貸款融資：		
ZACD (Development4) Ltd.	5,085	5,085
ZACD Mount Emily Residential Development Fund	3,750	1,850
ZACD (Development2) Ltd.	1,210	—
ZACD LV Development Fund	11,872	5,821
Kurnia Rezeki Utama Sdn. Bhd.	379	379
ARO II (Tebrau) Pte. Ltd.	375	—
ZACD Media Circle Fund	300	—
ZACD Laserblue Pte. Ltd.	600	—
給予下列機構貸款之應收利息：		
ZACD Mount Emily Residential Development Fund	239	34
ZACD (Development2) Ltd.	8	—
ZACD LV Development Fund	659	112
Kurnia Rezeki Utama Sdn. Bhd.	26	7
ARO II (Tebrau) Pte. Ltd.	4	—
ZACD Media Circle Fund	—	—
減：減值損失準備	(5,085)	(5,085)
	19,422	8,203

以下載列貸款及相關應收款項減值準備的變動情況：

	本集團及本公司	
	二零二四年	二零二三年
	千新加坡元	千新加坡元
年初	5,085	4,711
轉撥至基金實體投資減值損失	—	374
	5,085	5,085

21. 貸款及相關應收款項 (續)

(a) 給予 ZACD (Development4) Ltd. 之過渡信貸

根據附註 7(c) 所述公司發佈的公告，本集團向基金提供的貸款及相關應收賬款的絕大多數基本於基金在二零二一年九月收到被告的和解款項後償還，因此，本集團已撥回減值損失 7,574,000 新加坡元。二零二一年九月結算所得款項，相應地，本集團於二零二一年已撥回減值損失 7,574,000 新加坡元。於二零二三年十二月三十一日，本集團已就給予 ZACD D4 的過渡貸款進一步計提減值損失備抵 374,000 新加坡元。

(b) 給予 ZACD Mount Emily Residential Development Fund 之過渡信貸

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」，一個註冊於 ZACD Capital Partners VCC 名下的附屬基金) 訂立為 1,550,000 新加坡元之過渡信貸協議 (「該信貸」)。借款人是一個單一用途的封閉式房地產私人股本基金，就與位於新加坡 Mount Emily Road 2、2A 及 2B(228484)、4、4A 及 4B(228486) 以及 6、6A 及 6B(228487) 有關的住宅重建項目 (統稱為「Mount Emily Properties」) 而設立。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，進一步向基金提供 300,000 新加坡元。於二零二四年三月一日，該基金獲得了 400,000 新加坡元的短期過渡融資。此外，於二零二四年三月十二日至十三日，該基金進一步獲得了 1,500,000 新加坡元的短期過渡融資。

本公司同意向借款人提供該信貸，以便借款人不時提取資金用於資金營運，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百分之六(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。本公司擁有獨有的絕對酌情權拒絕借款人所要求的任何提取。

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。

於二零二四年十二月三十一日，借款人已提取該信貸中的 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。

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

21. 貸款及相關應收款項 (續)

(c) 給予ZACD (Development2) Ltd.之過渡信貸

於二零二一年十月一日，本公司與ZACD (Development2) Ltd (「**借款人**」)訂立金額為1,600,000新加坡元之過渡信貸協議(「**該信貸**」)，並於二零二三年六月一日補充將貸款增加至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，投資位於新加坡Chin Swee Road173號(169878)(「**Landmark Development**」)的重建住宅有關。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。於二零二四年十月二十二日，向該基金提供250,000新加坡元的短期過渡信貸。

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，將借款人與三家第三方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。本公司擁有獨有的絕對酌情權拒絕借款人所要求的任何提取。

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。

於二零二四年十二月三十一日，借款人已提取該信貸中的1,210,000新加坡元(二零二三年十二月三十一日：零)，其按年利率6%計息。

(d) 給予ZACD LV Development Fund之過渡信貸

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，關於成功中標獲得位於新加坡Tanjong Rhu Road 6C和6D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 項目成功中標後，於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.已根據中標條款支付了總額為11,610,000新加坡元的投標保證金、額外保證金以及印花稅。

21. 貸款及相關應收款項 (續)

(d) 給予 ZACD LV Development Fund 之過渡信貸 (續)

於二零二二年二月一日，本公司與ZACD LV Development Fund (「**借款人**」) 訂立金額為 18,000,000 新加坡元之過渡信貸協議(「**該信貸**」)，該基金是在ZACD Capital Partners VCC下註冊的子基金。借款人是一個單一用途的封閉式房地產私人股本基金，成立於二零二三年初，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。於二零二四年一月十五日，向該基金提供2,625,000新加坡元的短期過渡信貸。其後分別於二零二四年十月二十八日及二零二四年十一月二十六日進一步向該基金提供短期過渡信貸750,000新加坡元及1,500,000新加坡元。

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。本公司擁有獨有的絕對酌情權拒絕借款人所要求的任何提取。

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。

於二零二四年十二月三十一日，借款人已提取該信貸中的11,872,000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。

(e) 給予 Kurnia Rezeki Sdn Bhd 之過渡信貸

於二零二三年七月四日，本公司與Kurnia Rezeki Sdn. Bhd. (「**借款人**」) 訂立金額為205,000新加坡元之過渡信貸協議(「**該信貸**」)。借款人的主營業務為房地產投資及租賃。於二零二三年十月二十七日，向借款人進一步提供174,000新加坡元信貸。

本公司已同意向借款人授予該信貸，供借款人不時提取資金，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。本公司擁有獨有的絕對酌情權拒絕借款人所要求的任何提取。

於二零二四年十二月三十一日，借款人已提取該信貸中的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。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

21. 貸款及相關應收款項（續）

(f) 給予ARO II (Tebrau) Pte. Ltd.之過渡信貸

於二零二四年五月九日，本公司與ARO II (Tebrau) Pte. Ltd 訂立金額為130,000新加坡元之過渡信貸協議（「該信貸」），並於二零二四年十二月二十四日訂立補充協議，將該信貸增加至375,500新加坡元。借款人的主營業務為房地產投資及租賃。

本公司已同意向借款人授予該信貸，供借款人不時提取資金，以便利借款人進行投資。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。本公司擁有獨有的絕對酌情權拒絕借款人所要求的任何提取。

於二零二四年十二月三十一日，借款人已提取該信貸中的375,500新加坡元（二零二三年十二月三十一日：無），其按年利率5%計息。

(g) 給予ARO II (Tebrau) Pte. Ltd.之過渡信貸之過渡信貸

於二零二四年十一月二十九日，本公司與ZACD Media Circle Fund（「借款人」，在ZACD Capital Partners VCC下註冊之子基金）訂立金額為50,000新加坡元之過渡信貸協議（「該信貸」）。借款人為一個單一用途的封閉式房地產私人股本基金，其就位於新加坡Media Circle的99年租賃地契所在住宅開發項目（統稱「Media Circle項目」）而訂立。本公司將以間接持有ZACD Capital Partners VCC（該基金的法人實體）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。

本公司已同意向借款人授予該信貸，供借款人不時提取資金，以便利借款人進行投資。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。本公司擁有獨有的絕對酌情權拒絕借款人所要求的任何提取。

於二零二四年十二月三十一日，借款人已提取該信貸中的300,000新加坡元（二零二三年十二月三十一日：無），其按年利率5%計息。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

22. 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
現金及銀行結餘	5,314	14,605	895	6,058

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：

	本集團		本公司	
	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
港元 (港元)	38	53	2	2
澳大利亞元 (澳元)	291	636	272	549

23. 其他應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
其他應付款項	1,456	1,325	174	210
應計費用	975	1,087	355	391
遞延收入	291	110	-	-
	2,722	2,522	509	601
減：分類作流動負債之款項	(2,722)	(2,522)	(509)	(601)
分類作非流動負債之款項	-	-	-	-

包括在流動及非流動其他應付款項及應計款項乃與汽車及複印機融資租賃有關的租購應付款(附註14)，金額為零(二零二三年：3,000新加坡元)。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

24. 使用權資產及租賃負債

本集團及本公司作為承租人

本集團及本公司擁有辦公樓的租賃合同。寫字樓物業的租約一般為1至3年。本集團及本公司在其租約項下的義務由出租人對租賃資產的所有權進行擔保。一般來說，本集團被限制轉讓和轉租所租資產。

本集團及本公司亦有一份不超過十二個月的辦公物業租約。本集團就該租約適用「短期租賃」和「低價值資產租賃」的確認豁免。

確認的使用權資產及租賃負債的賬面價值及年內變動情況如下：

	本集團 使用權資產 千新加坡元	租賃負債 千新加坡元
於二零二三年一月一日	635	682
添置	—	—
攤銷	(245)	—
利息開支（附註8）	—	28
付款	—	(278)
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日	390	432
添置	107	107
攤銷	(251)	—
利息開支（附註8）	—	18
付款	—	(285)
於二零二四年十二月三十一日	246	272

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

24. 使用權資產及租賃負債 (續)

本集團及本公司作為承租 人 (續)

	本公司 使用權資產 千新加坡元	租賃負債 千新加坡元
於二零二三年一月一日	567	616
攤銷	(206)	—
利息開支	—	26
付款	—	(237)
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日	361	405
添置	16	16
攤銷	(210)	—
利息開支	—	17
付款	—	(241)
於二零二四年十二月三十一日	167	197

本集團確認截至二零二四年十二月三十一日止年度短期租賃租金開支為 88,000 新加坡元 (二零二三年：88,000 新加坡元)。

	本集團		本公司	
	二零二四年 新加坡元	二零二三年 新加坡元	二零二四年 新加坡元	二零二三年 新加坡元
租賃負債				
- 流動	262	249	187	222
- 非流動	10	183	10	183
	272	432	197	405

年內租賃負債的變動在附註 31 中披露，到期分析在附註 38 中披露。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

25. 資本化合同成本

	本集團	
	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
資本化獲得合同的增量成本 - 支付給代理的佣金成本		
報告年度初	337	464
添置	182	28
攤銷	(113)	(155)
報告年度末	406	337

26. 遞延稅項負債

遞延稅項負債於現年度內的變動乃示列如下：

	本集團	
	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
報告年度初	57	57
年內計入綜合損益表之遞延稅項(附註11)	30	—
報告年度末	87	57

	本公司	
	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
報告年度初	22	22
年內計入綜合損益表之遞延稅項	—	—
報告年度末	22	22

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

26. 遞延稅項負債 (續)

未確認的稅項損失

於二零二四年十二月三十一日，本集團若干附屬公司的未動用稅項虧損為1,291,000 新加坡元（二零二三年：零）。於新加坡產生的稅項虧損，經新加坡稅務局同意，可用於抵消產生損失的公司的未來應稅利潤。遞延稅項資產由於其可收回性的不確定性而未獲確認。

本公司向其股東支付股息並無附帶所得稅影響。

27. 銀行貸款

	本集團及本公司	
	二零二四年 新加坡元	二零二三年 新加坡元
流動		
銀行貸款之應付利息	1	1
臨時過渡性貸款	589	768
	590	769
非流動		
臨時過渡性貸款	—	590
銀行貸款總額	590	1,359

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，利率按以上所列及二零二零年九月已撥款的臨時過渡性貸款貸款總額計算。由首次提款日期起計一個月開始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付款的到期日起計一個月開始。每月分期付款的金額根據臨時過渡性貸款剩餘期限內未付臨時過渡性貸款金額按適用利率計算。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

28. 金融衍生工具

	本集團及本公司	
	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
金融衍生工具公平值	2,574	1,629

茲提述日期為二零二三年十二月二十八日的公告，本公司向認購ZACD LV發展基金的投資者 Top Global Limited (「TGL」) 授予認沽期權，要求本公司購買TGL的所有未償還貸款利息或參與基金的股份。TGL通過以下方式行使認沽期權：

- a) 自二零二四年一月四日起滿四週年之日起一個月內；或
- b) 倘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
- c) 倘ZACD Investments Pte. Ltd.和ZACD Investments Pte. Ltd.的2名股東違反其在控股股東與TGL之間的承諾契約下的義務和承諾。

在本公司授予認沽期權後，公平值虧損為354,000新加坡元（二零二三年：267,000新加坡元）被確認為授予TGL認沽期權的溢價。

截至二零二四年十二月三十一日，參考獨立合資格專業估價師於二零二三年十月十八日作出的獨立估值報告對金融衍生工具進行內部估值。金融衍生工具的公平值使用Black Scholes模型確定的，並具有以下關鍵假設：

	本集團及本公司	
	二零二四年	二零二三年
股票價格（新加坡元）	6,349,206	6,349,206
行使價（新加坡元）	6,000,000	6,000,000
項目售價波動	14.71%-18.71%%	14.71%-18.71%%
無風險利率	2.72%	2.99%

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

29. 股本

	本集團	
	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
已發行及繳足：		
於二零二四年十二月三十一日為2,000,000,000股普通股 (二零二三年：2,000,000,000股)	29,866	29,866

本集團於二零二三年一月一日至二零二四年十二月三十一日期間的已發行股本無變動。

30. 儲備

本集團於截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度各報告期間的儲備金額及其變動於綜合權益變動表中呈列。

資本儲備

資本儲備為放棄結欠本公司最終控股公司的款項。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

31. 綜合現金流量表附註

因融資活動產生的負債的對賬

下表載列本集團因融資活動產生的負債的變動詳情。因融資活動產生的負債乃現金流量或未 來現金流量因此將分類至本集團之融資活動綜合現金流量表者。

	於 報告年初 千新加坡元	融資現金 流量 千新加坡元	非現金變動		於 報告年末 千新加坡元
			初始確認 千新加坡元	利息開支 千新加坡元	
截至二零二四年十二月三十一日止年度					
應付最終控股公司款項	—	35	—	—	35
應付關聯方款項	2,092	3,607	—	—	5,699
銀行貸款 (附註27)	1,359	(798)*	—	29	590
融資租賃產生之債務 (附註23)	3	(3)	—	—	—
租賃負債 (附註24)	432	(178)	—	18	272
截至二零二三年十二月三十一日止年度					
應付關聯方款項	224	1,868	—	—	2,092
銀行貸款 (附註27)	2,104	(797)*	—	52	1,359
融資租賃產生之債務 (附註23)	15	(14)	—	2	3
租賃負債 (附註24)	682	(278)	—	28	432

* 包括支付的利息 29,000 新加坡元 (二零二三年：52,000 新加坡元)

32. 關聯方交易

關聯公司名稱	與本公司或本集團的關係
投資特殊目的實體：	
ZACD (Woodlands) Pte. Ltd. ("Woodlands")	Woodlands 為最終控股公司擁有 24.0% 股權之聯營公司，並於二零二三年十一月六日註銷。
ZACD (AMK) Pte. Ltd. ("AMK")	本集團擁有 AMK 的 14.95% 之股權，並於二零二四年六月四日被註銷。
ZACD (CCK) Pte. Ltd. (「CCK」)	CCK 為最終控股公司擁有 22.0% 股權之聯營公司。
ZACD (Jurong) Pte. Ltd. (「Jurong」)	Jurong 為最終控股公司擁有 30.0% 股權之聯營公司。
ZACD (Anchorvale) Pte. Ltd. ("Anchorvale")	最終控股公司擁有 Anchorvale 的 12.7% 之股權，並於二零二四年六月四日被註銷。
ZACD (Canberra) Pte. Ltd. ("Canberra")	本集團擁有 Canberra 的 12.1% 之股權，並於二零二四年六月四日被註銷。
ZACD (Woodlands3) Pte. Ltd. ("Woodlands3")	Woodlands3 為最終控股公司擁有 15.2% 之聯營公司，並於二零二四年六月四日被註銷。
ZACD (Neew) Pte. Ltd. (「Neew」)	Neew 為最終控股公司之全資附屬公司。
ZACD (Neew2) Pte. Ltd. (「Neew2」)	Neew2 為最終控股公司之全資附屬公司
ZACD (Punggol Central) Pte. Ltd. (「Punggol Central」)	本集團擁有 Punggol Central 的 17.3% 之股權。
ZACD (Tuas Bay) Pte. Ltd. (「Tuas Bay」)	Tuas Bay 為最終控股公司之全資附屬公司。
ZACD (Woodlands12) Pte. Ltd. (「Woodlands12」)	Woodlands12 為最終控股公司擁有 19.6% 股權之聯營公司。
ZACD (Woodlands2) Pte. Ltd. (「Woodlands2」)	Woodlands2 為最終控股公司擁有 31.8% 股權之聯營公司。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

32. 關聯方交易（續）

關聯公司名稱	與本公司或本集團的關係
本集團管理之私人基金：	
ZACD (BBW6) Ltd. (「 BBW6 」)	BBW6 由本集團管理，而控股股東為 BBW6 之主要管理人員。
ZACD (Shunfu) Ltd. (「 Shunfu 」)	Shunfu 由本集團管理，而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，而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，而本集團其中兩名主要管理人員為 Development2 之主要管理人員。
ZACD (Development4) Ltd. (「 Development4 」)	Development4 由本集團管理，而本集團其中兩名主要管理人員為 Development4 之主要管理人員。
ZACD (Mandai) Ltd. (「 Mandai 」)	Mandai 由本集團管理，而本集團其中兩名主要管理人員為 Mandai 之主要管理人員。
ZACD (MSPIF) Pte. Ltd. (「 MSPIF 」)	MSPIF 由本集團管理，而本集團其中兩名主要管理人員為 MSPIF 之主要管理人員。
ZACD (Tribe) Pte. Ltd. (「 Tribe 」)	Tribe 由本集團管理，而本集團其中兩名主要管理人員為 Tribe 之主要管理人員。
ZACD (BBEC) Pte. Ltd. (f.k.a Bridge Trust Pte. Ltd.) (「 BBEC 」)	BBEC 由本集團管理，而本集團其中兩名主要管理人員為 ZACD BBEC 之主要管理人員。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

32. 關聯方交易（續）

關聯公司名稱	與本公司或本集團的關係
Prosperous Decade Sdn. Bhd. (「 Prosperous Decade 」)	MSPIF 擁有 Prosperous Decade 的 50.0% 之股權。本集團其中一名主要管理人員為 Prosperous Decade 之主要管理人員，但其後於二零二四年十月十四日被除名。
ZACD Laserblue Pte. Ltd.	Laserblue 由本集團管理，而本集團其中兩名主要管理人員為 Laserblue 的主要管理人員。
ZACD Capital Partners VCC (「 ZACD VCC 」)	ZACD VCC 是一家傘形新加坡可變資本公司，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 為 ZACD VCC 的註冊子基金，由本集團管理，而本集團一名主要管理人員為 ZACD VCC 之主要管理人員。
ZACD Media Circle Fund (f.k.a ZACD Tampines Industrial Fund (「 ZACD Media Circle Fund 」)	ZACD Media Circle Fund 為 ZACD VCC 的註冊子基金，由本集團管理，而本集團其中一名主要管理人員為 ZACD VCC 之主要管理人員。
ZACD LV Development Fund (「 ZACD LV Fund 」)	ZACD LV Fund 為 ZACD VCC 的註冊子基金，由本集團管理，而本集團其中兩名主要管理人員為 ZACD VCC 之主要管理人員。
ZF5	ZF5 為 ZACD VCC 的註冊子基金，由本集團管理，而本集團其中兩名主要管理人員為 ZACD VCC 之主要管理人員。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

32. 關聯方交易（續）

關聯公司名稱	與本公司或本集團的關係
ZACD HK IPO Fund (「 ZACD HK IPO 」)	ZACD HK IPO為ZACD VCC的註冊子基金，由本集團管理，而本集團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。
ZACD LV Holdings Pte. Ltd. (「 LV Holdings 」)	LV Holdings為ZACD LV Fund之全資附屬公司。
ZACD Property Pte. Ltd. (「 ZACD Property 」)	ZACD Property由ZACD Mount Emily全資擁有，而本集團其中兩名主要管理人員為ZACD Property之主要管理人員。
發展特殊目的實體：	
Landmark JV Pte. Ltd. (「 Landmark JV 」)	Landmark JV由Development2擁有39.2%之股權，而本集團其中兩名主要管理人員為Landmark JV之主要管理人員。
Mandai 7 JV Pte. Ltd. (「 Mandai 7 JV 」)	Mandai 7 JV由Mandai擁有60.0%之股權。
VP-ZACD Fund Holdings Pte. Ltd. (「 VP-ZACD Fund Holdings 」)	VP-ZACD Fund Holdings由MSPIF擁有50.0%之股權並於二零二四年九月四日註銷。
「Zelitist Pte. Ltd. (「 Zelitist 」)」	Zelitist由Development2擁有56.0%之股權。
ZACD LV Development Pte. Ltd. (「 LV Dev 」)	LV Dev由LV Holdings擁有75.0%之股權。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

32. 關聯方交 易（續）

關聯公司名稱	與本公司或本集團的關係
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。
Creo Adworld Pte. Ltd. (「 Creo Adworld 」)	Creo Adworld 為 Magnificent Vine Group 之全資附屬公司。
Tampines 7 JV Pte. Ltd. (「 Tampines 」)	Tampines 為 Magnificent Vine Group 之全資附屬公司。
ZACD CRF (Woodlands) Pte. Ltd. (「 CRF 」)	CRF 為 Magnificent Vine Group 之全資附屬公司。
控股股東之共同控制：	
Providence Capital Pte. Ltd. (「 Providence 」)	Providence 為 Magnificent Vine Group 之全資附屬公司。
SLP International Property Consultants Pte. Ltd. (「 SLP International 」)	SLP International 由控股股東控制，而其中一名控股股東亦為本公司董事。
SLP International Investment Pte. Ltd. (「 SLP Investment 」)	SLP Investment 為 SLP International 之全資附屬公司，而其中一名控股股東亦為本公司董事。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

32. 關聯方交 易（續）

- (a) 除本報告其他部分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十二月三十一日止年度內進行了以下重大關聯方交易：

		本集團	
	附註	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
投資管理 - 股息收入：	(i)		
ZACD (Woodlands) Pte. Ltd.		9	—
ZACD (AMK) Pte. Ltd.		7	25
ZACD (Canberra) Pte. Ltd.		1	9
ZACD (Woodlands12) Pte. Ltd.		456	—
ZACD (Woodlands3) Pte. Ltd.		13	—
ZACD (Anchorvale) Pte. Ltd.		1	12
ZACD (CCK) Pte. Ltd.		—	21
ZACD (Jurong) Pte Ltd		32	685
		519	752
投資管理 - 基金管理費：	(ii)		
ZACD (BBW6) Ltd.		32	(122)
ZACD Income Trust		54	156
ZACD (Shunfu) Ltd.		572	907
ZACD (Shunfu2) Ltd.		877	1,475
ZACD (Development2) Ltd.		123	123
ZACD LV Development Fund		89	146
ZACD (BBEC) Pte Ltd		42	42
ZACD (Mandai) Ltd.		1,072	2,178
ZACD Mount Emily Residential Development Fund		47	38
ZACD Media Circle Fund		243	—
ZACD Laserblue Pte. Ltd.		288	—
		3,439	4,943

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

32. 關聯方交易（續）

	附註	本集團 二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
收購及項目管理費：	(iii)		
ZACD Jurong Pte. Ltd.		—	400
Mandai 7 JV Pte. Ltd.		183	2,982
		183	3,382
員工成本開支：	(iv)		
ZACD Investments Pte. Ltd.	(1)	5	77
營銷開支：	(v)		
Creo Adworld Pte. Ltd.	(1)	—	24
辦公及交通開支：	(vi)		
ZACD Investments Pte. Ltd.	(1)	60	60

附註：

- (i) 股息收入來自投資特殊目的實體的成立股份，於本集團收取款項的權利確立時確認。董事認為，由於本集團向投資者授出參加房地產項目的優先權，故本集團向投資者收取的成立股份比重較其他投資者為高。詳情見財務報表附註15。
- (ii) 基金管理收入包括基金成立費及基金管理費及績效費，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) 營銷開支乃與關聯方提供的全範圍營銷及傳播服務有關，按相關訂約方共同協議的條款收費。
- (vi) 辦公及交通開支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。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

32. 關聯方交 易（續）

上述交易乃按相關訂約方共同協議的條款及條件進行。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。

- (a) 本關聯方交易符合持續關連交易的定義，且符合GEM上市規則第20章的披露要求。
- (b) 本集團主要管理人員的報酬(包括財務報表附註9所披露的董事薪酬)如下：

	本集團	
	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
短期僱員福利	1,384	1,877
離職後福利	62	77
向主要管理人員支付的報酬總額	1,446	1,954

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

33. 承擔

融資租賃承擔 - 本集團作為承租人

本集團已就汽車及複印機訂立融資租賃(附註14)。融資租賃項下的未來最低租賃付款連同最低租賃付款淨額的現值如下：

	本集團			
	二零二四年		二零二三年	
	最低 租賃付款 千新加坡元	付款之 現值 千新加坡元	最低 租賃付款 千新加坡元	付款之 現值 千新加坡元
1年內	—	—	3	3
1年後但不超過5年	—	—	—	—
最低租賃付款總額	—	—	3	3
減：代表財務費用之款項	—	—	—	—
最低租賃付款之現值	—	—	3	3

茲提述日期為二零二二年十二月二十八日的公告，本公司向認購ZACD LV發展基金的投資者 Top Global Limited (「TGL」) 授予認沽期權。同日，本公司與TGL訂立安排，據此，本公司將按TGL對ZACD LV發展基金的出資額減給予TGL的費用回扣，按8%的年利率向TGL支付息票，自二零二三年一月四日(「TGL提款日」)開始按季繳付，並將持續到TGL提款日的四週年。息票付款總額為1,920,000新加坡元。

於各報告年度末，本集團並無其他重大承擔。

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

34. 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，就本金額為129,086,250新加坡元及由此產生的任何利息、佣金、費用及應計開支提供擔保，以取得有關位於新加坡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其融資協議項下負債總額之75.0%。就上文而言，本公司作為登記於ZACD Capital Partners VCC下子基金ZACD LV Development Fund（「**LV Development Fund**」）的發起人，通過間接持有LV Development Fund公司實體的名義股本，由擔保代理行要求就貸款融資提供擔保，該貸款將用於支付La Ville Development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，就本金額為29,980,000新加坡元及由此產生的任何利息、佣金、費用及應計開支提供擔保，以取得有關位於新加坡Bukit Batok West Avenue 8的住宅房地產項目（「**BBEC Development**」）之貸款融資。該金額相當於相關發展特殊目的實體於其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，本公司作為BBEC Fund的發起人，通過間接持有BBEC Fund公司實體的名義股本，由擔保代理行要求就貸款融資提供擔保，該貸款將用於支付BBEC Development之購買價、開發溢價、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，就本金額為19,253,107新加坡元及由此產生的任何利息、佣金、費用及應計開支提供擔保，以取得有關位於新加坡2、4和6 Mount Emily Road的住宅重建項目（「**Mount Emily Properties**」）之貸款融資。該金額相當於相關發展特殊目的實體於其融資協議項下負債總額之[•]%。就上文而言，本公司作為登記於ZACD Capital Partners VCC下子基金ZACD Mount Emily Residential Development Fund（「**Mount Emily Fund**」）的發起人，通過間接持有Mount Emily Fund公司實體的名義股本，由擔保代理行要求就貸款融資提供擔保，該貸款將用於支付Mount Emily Fund之購買價、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。

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

34. 財務擔保（續）

於二零二零年三月二十日，本公司訂立一項契據，就本金額為28,985,400新加坡元及由此產生的任何利息、佣金、費用及應計開支提供擔保，以取得有關位於新加坡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其融資協議項下負債總額之60.0%。就上文而言，本公司作為ZACD (Mandai) Ltd.（「Mandai Fund」）的發起人，通過間接持有Mandai Fund公司實體的名義股本，由擔保代理行要求就貸款融資提供擔保，該貸款將用於支付Mandai Development之購買價、開發溢價、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。擔保代理信納根據先前融資協議於最後到期日二零二四年十月十七日之前償還現有未償還貸款融資後，現有擔保獲解除及免除。

於二零一九年八月七日，本公司訂立一項契據，就本金額為150,744,796新加坡元及由此產生的任何利息、佣金、費用及應計開支提供擔保，以取得有關位於新加坡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其融資協議項下負債總額之39.2%。就上文而言，本公司作為ZACD (Development2) Ltd.（「Landmark Fund」）的發起人，通過間接持有Landmark Fund公司實體的名義股本，由擔保代理行要求就貸款融資提供擔保，該貸款將用於支付Landmark Development之購買價、差額溢價、建築成本及相關發展成本。Landmark Fund由擔任其基金經理之ZACD Capital Pte. Ltd. 管理。

35. 或然負債

茲提述日期為二零二一年八月二十三日的內幕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ZACD (Development4) 本公司就該基金成立的一個間接全資Ltd.（

特殊目的基金實體），以及其所述的相關先前公告（統稱為「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。

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

35. 或然負債（續）

在二零二零年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，作為彼對基金的早期承諾，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ZACD 澳大利亞酒店基金以及ZACD US Fund的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十二月三十一日的財務報表未就該或然負債計提撥備。截至二零二四年十二月三十一日，針對委託律師和iProsperity Group的法律行動產生累積的法律費用達1,728,000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1,504,000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，224,000新加坡元（二零二三年十二月三十一日：123,000新加坡元）由Remarkable Reach International Limited承擔。

除上文所披露者外，於各報告年末，本集團並無任何或然負債。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

36. 按類別劃分的金融工具

各類金融工具於二零二三年及二零二四年十二月三十一日的賬面值如下：

二零二四年十二月三十一日

本集團 - 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	203	—	203
基金實體投資	1,328	—	1,328
貿易應收款項	—	4,748	4,748
計入預付款項、按金及其他應收款項 之金融資產	—	487	487
應收關聯方款項	—	469	469
貸款及相關應收款項	—	19,422	19,422
現金及現金等價物	—	5,314	5,314
	1,531	30,440	31,971

本集團 - 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	2,574	—	2,574
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債	—	2,431	2,431
租賃負債	—	272	272
應付最終控股公司款項	—	35	35
應付關聯方款項	—	5,720	5,720
銀行借款	—	590	590
	2,574	9,048	11,622

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

37. 按類別劃分的金融工具 (續)

二零二四年十二月三十一日 (續)

本公司 - 金融資產

	透過損益 按公平值列賬 千新加坡元	按攤銷成本 計量的金融資產 千新加坡元	總計 千新加坡元
基金實體投資	1,269	—	1,269
貿易應收款項	—	38	38
計入預付款項、按金及其他應收款項 之金融資產	—	324	324
應收關聯方款項	—	306	306
應收附屬公司款項	—	1,976	1,976
貸款及相關應收款項	—	13,479	13,479
現金及現金等價物	—	895	895
	1,269	17,018	18,287

本公司 - 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	2,574	—	2,574
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債	—	509	509
租賃負債	—	197	197
應付關聯方款項	—	9	9
應付附屬公司款項	—	4,356	4,356
應付最終控股公司款項	—	63	63
銀行借款	—	590	590
	2,574	5,724	8,298

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

36. 按類別劃分的金融工具 (續)

二零二三年十二月三十一日

本集團 - 金融資產

	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

本集團 - 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
銀行借款	—	1,359	1,359
	1,629	6,295	7,924

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

36. 按類別劃分的金融工具 (續)

二零二三年十二月三十一日 (續)

本公司 - 金融資產

	透過損益 按公平值列賬 千新加坡元	按攤銷成本 計量的金融資產 千新加坡元	總計 千新加坡元
基金實體投資	1,780	—	1,780
貿易應收款項	—	36	36
計入預付款項、按金及其他應收款項 之金融資產	—	267	267
應收關聯方款項	—	492	492
應收附屬公司款項	—	2,970	2,970
應收最終控股公司款項	—	1	1
貸款及相關應收款項	—	8,203	8,203
現金及現金等價物	—	6,058	6,058
	1,780	18,027	19,807

本公司 - 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	—	601	601
租賃負債	—	405	405
應付關聯方款項	—	52	52
應付附屬公司款項	—	4,221	4,221
銀行借款	—	1,359	1,359
	1,629	6,638	8,267

37. 金融工具之公平值及公平值等級

按類別劃分的金融工具的公平值，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以及銀行借款與公平值相若。

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，如下文敏感性分析進一步解釋。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，如下文敏感性分析進一步解釋。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金融衍生工具的公平值。

37. 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)

於二零二三年及二零二四年十二月三十一日，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：

二零二四年十二月三十一日	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	幅度	公平值對輸入數據的 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 (附註A)	68%-96%	減少10個百分點將不會導致公平值的變動。 增加18個百分點將不會導致公平值的變動。
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)	63%-88%	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	項目售價的波動 (附註B)	5.22%-25.22%	減少10個百分點將導致公平值減少624,000新加坡元。 增加10個百分點將導致公平值增加345,000新加坡元

37. 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)

二零二四年十二月三十一日	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	幅度	公平值對輸入數據的 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 (附註A)	68%-96%	減少10個百分點將不會導致公平值的變動。 增加18個百分點將不會導致公平值的變動。
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)	63%-88%	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	項目售價的波動 (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

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

37. 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或基金所發放股息估計應用於現金流量預測的不確定性貼現。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貼現至關重要，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。

鑑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貼現越低，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估值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。

37. 金融工具之公平值及公平值等級 (續)

公平值等級

下表闡明本集團及本公司金融工具的公平值計量等級：

按公平值計量的資產：

本集團

	利用以下各項的公平值計量			
	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	
	活躍 市場報價 (第一等級) 千新加坡元			
二零二四年十二月三十一日				
股本證券投資	—	—	203	203
基金實體投資	—	—	1,328	1,328

本公司

	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		
二零二四年十二月三十一日					
基金實體投資	-	-	1,269	1,269	

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

37. 金融工具之公平值及公平值等級 (續)

公平值等級 (續)

按公平值計量的資產：(續)

本集團

	利用以下各項的公平值計量			
	重大 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				
股本證券投資	—	—	570	570
基金實體投資	—	—	1,832	1,832

本公司

	利用以下各項的公平值計量			
	重大 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				
基金實體投資	—	—	1,780	1,780

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

37. 金融工具之公平值及公平值等級 (續)

公平值等級 (續)

按公平值計量的資產：(續)

於截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度內第三等級內的公平值計量變動如下：

	本集團		本公司	
	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
股本證券投資 - 非上市：				
於報告年初	570	720	—	—
於其他全面收益確認之 虧損總額	(367)	(150)	—	—
	203	570	—	—
基金實體投資 - 非上市：				
於報告年初	1,832	1,897	1,780	1,853
於其他全面收益確認之 虧損總額	(504)	(60)	(511)	(68)
贖回可贖回優先股	—	(5)	—	(5)
	1,328	1,832	1,269	1,780
於報告年末	1,531	2,402	1,269	1,780

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

37. 金融工具之公平值及公平值等級 (續)

公平值等級 (續)

按公平值計量的負債：

本集團

	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		
二零二四年十二月三十一日					
金融衍生工具	-	-	2,574	2,574	

本公司

	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		
二零二四年十二月三十一日					
金融衍生工具	-	-	2,574	2,574	

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

37. 金融工具之公平值及公平值等級 (續)

公平值等級 (續)

按公平值計量的負債 : (續)

本集團

	利用以下各項的公平值計量			
	活躍	重大 可觀察	重大 不可觀察	
	市場報價	輸入數據	輸入數據	
	(第一等級)	(第二等級)	(第三等級)	總計
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
二零二三年十二月三十一日				
金融衍生工具	—	—	1,629	1,629

本公司

	利用以下各項的公平值計量			
	活躍	重大 可觀察	重大 不可觀察	
	市場報價	輸入數據	輸入數據	
	(第一等級)	(第二等級)	(第三等級)	總計
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
二零二三年十二月三十一日				
金融衍生工具	—	—	1,629	1,629

於本報告年度內，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。

38. 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括現金及現金等價物。該等金融工具主要旨在為本集團營運提供資金。本集團擁有若干主要由其營運直接產生的其他金融資產及負債，如股本證券投資、基金實體投資、貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、與最終控股公司及關聯方的往來結餘以及計入其他應付款項及應計費用的金融負債。

本集團金融工具產生的主要風險為信貸風險、流動資金風險及外幣風險。董事會檢討及協定下文所概述管理各項該等風險的政策。

信貸風險

應收結餘乃按持續基準監控且本集團的壞賬風險並不重大。

本集團金融資產(包括貿易應收款項、按金及其他應收款項、應收最終控股公司及關聯方款項、透過損益按公平值列賬的金融資產以及現金及現金等價物)的信貸風險乃來自對手方違約，其最大風險相等於該等工具的賬面值。

於各報告年末，本集團有若干有關貿易應收款項的集中信貸風險如下：

	二零二四年	二零二三年
應收最大債務人款項	25%	29%
應收五大債務人款項	71%	84%

有關本集團來自貿易應收款項的信貸風險的進一步量化數據於財務報表附註17披露。

流動資金風險

為管理流動資金風險，本集團監控及維持管理層認為充足的現金及現金等價物水平，以為本集團營運提供資金及降低現金流量波動的影響。本集團定期檢討其主要資金狀況，以確保其具備充足財務資源履行其財務責任。

本集團及本公司金融負債於各報告期末根據合約未貼現付款的到期情況如下：

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

39. 金融風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

本集團

	按要求/ 無固定還款期 千新加坡元	一年以內 千新加坡元	一至五年 千新加坡元	總計 千新加坡元
二零二四年十二月三十一日				
金融衍生工具	-	-	2,574	2,574
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債	-	2,452	-	2,452
租賃負債	-	269	12	281
應付關聯方款項	5,720	-	-	5,720
應付最終控股公司款項	35	-	-	35
銀行借款	-	598	-	598
	5,755	3,298	2,586	11,639

本公司

	按要求/ 無固定還款期 千新加坡元	一年以內 千新加坡元	一至五年 千新加坡元	總計 千新加坡元
二零二四年十二月三十一日				
金融衍生工具	-	-	2,574	2,574
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債	-	509	-	509
租賃負債	-	191	11	202
應付關聯方款項	4,356	-	-	4,356
付最終控股公司款項	63	-	-	63
應付關聯方款項	9	-	-	9
銀行借款	-	598	-	598
	4,428	1,298	2,585	8,311

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

38. 金融風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

本集團

	按要求/ 無固定還款期 千新加坡元	一年以內 千新加坡元	一至五年 千新加坡元	總計 千新加坡元
二零二三年十二月三十一日				
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	—	2,409	—	2,409
融資租賃下之債務	—	3	—	3
租賃負債	—	264	187	451
應付關聯方款項	2,092	—	—	2,092
銀行借款	—	800	680	1,480
	2,092	3,476	2,496	8,064

本公司

	按要求/ 無固定還款期 千新加坡元	一年以內 千新加坡元	一至五年 千新加坡元	總計 千新加坡元
二零二三年十二月三十一日				
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	—	600	—	600
融資租賃下之債務	—	1	—	1
租賃負債	—	237	187	424
應付附屬公司款項	4,221	—	—	4,221
應付關聯方款項	52	—	—	52
銀行借款	—	800	680	1,480
	4,273	1,638	2,496	8,407

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

38. 金融風險管理目標及政策 (續)

外幣風險

本集團及本公司持有以外幣計值的現金及短期存款作營運資金用途。於報告年末，該等外幣結餘主要為港元及澳元。

外幣風險的敏感度分析

下表列示在所有其他變量保持不變的情況下，本集團除稅前溢利對本集團實體各有關功能貨幣港元及澳元匯率的合理可能變動的敏感度。

	本集團		本公司	
	二零二四年 千新加坡元 除稅前溢利	二零二三年 千新加坡元 除稅前虧損	二零二四年 千新加坡元 除稅前溢利	二零二三年 千新加坡元 除稅前虧損
增加／(減少)				
新加坡元／港元				
- 轉強：4% (二零二三年：4%)	(2)	(2)	-	-
- 轉弱：4% (二零二三年：4%)	2	2	-	-
新加坡元／澳元				
- 轉強：4% (二零二三年：4%)	(12)	(25)	(11)	(22)
- 轉弱：4% (二零二三年：4%)	12	25	11	22

資本管理

本集團資本管理的主要目標為保障本集團的持續經營能力及維持穩健的資本比率，以支持其業務及最大化股東價值。

本集團若干附屬公司由新加坡金融管理局(「金管局」)及香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)監管並須根據新加坡金融管理局及證監會規則遵守若干最低資本規定。本集團已設立由經驗豐富的合規主任運作並由管理層監控的法律及合規部門。法律及合規部門的主要職責為監控日常財務狀況及定期檢討本集團的內部監控，以確保受監管附屬公司遵守相關法規。於本年度或自授出許可當日起，受監管附屬公司已遵守相關法規。

財務報表附註
截至二零二四年十二月三十一日止年度

38. 金融風險管理目標及政策 (續)

資本管理 (續)

本集團管理其資本架構並因應經濟狀況變動作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可向股東退還資本或發行新股。於本年度，管理資本的目標、政策或過程並無任何變動。

本集團資本包括股東權益的所有部分。

39. 報告期後發生事項

於二零二四年十二月三十一日之後直至本報告日期，沒有發生對本集團經營和財務業績產生重大影響的其他重大事項。

40. 授權刊發財務報表

截至二零二四年十二月三十一日止財政年度之財務報表已於二零二五年三月十二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

本集團的以下管理討論與分析（「MD&A」）已由管理階層針對截至二零二四年十二月三十一日止年度準備與審閱，並包括截至審計報告日期（「報告日期」）的資訊。MD&A 應結合集團計的財務報表以及截至二零二四年十二月三十一日止年度的財務報表的相關附註來閱讀。

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

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23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22個屬私募股權架構及基金架構的投資架構。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

本集團於二零二四年錄得淨虧損約 109 萬新加坡元，與二零二三年的淨利潤約 174 萬新加坡元相比，淨收益下降 294 萬新加坡元，即 169.3% YoY。

收益下降主要歸因於收入減少約 494 萬新加坡元，反映兩大業務分，基金管理部门以及收购和项目管理部門的業績放緩。收入惡化導致成本預算縮減，這在營運成本的減少中尤為明顯，例如員工成本減少約 100 萬新加坡元，其他收入及收益增加約 18 萬新加坡元，其他開支減少約 9 萬新加坡元，利息開支減少約 4 萬新加坡元，企業所得稅節省約 56 萬新加坡元，無營銷開支約 2 萬新加坡元，以及就基金過渡性墊款計提減值虧損準備約 37 萬新加坡元，並於二零二三年確認的應收關聯方款項計提了減值虧損約 30 萬新加坡元。同時，物業管理及項目管理相關的減值虧損撥回約 2 萬新加坡元。精簡成本部分被金融衍生工具公允價值虧損約 68 萬新加坡元所抵銷。

收入

本集團的收入由二零二三年的約991 萬新加坡元減少至二零二四年的約496 萬新加坡元，減少約494 萬新加坡元或49.9%。

這一減少主要歸因於新加坡開發項目順利完成而產生的項目管理費減少約280萬新加坡元，以及從本集團的幾家房地產基金的附帶權益費產生的股息收入減少約188萬新加坡元。

下表載列出二零二四年及二零二三年之經營分部資料明細：

截至二零二四年 十二月三十一日	投資管理					總計
	特殊目的實 體投資管理	基金管理	收購及 項目管理	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	千新加坡元
分部收益						
外部客戶	541	4,017	371	35	-	4,964
分部業績	(54)	2,845	(289)	10	(55)	2,457
對賬：						
其他收入及收益						1,079
金融衍生工具公平 值損失						(945)
企業及未分配開支						(3,680)
除稅前虧損						(1,089)

截至二零二三年 十二月三十一日	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	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	798	5,521	3,550	37	–	9,906
分部業績	471	4,209	2,369	10	(117)	6,942
對賬：						
其他收入及收益						898
金融衍生工具公平 值損失						(267)
企業及未分配開支						(5,159)
除稅前利潤						2,414

(a) 投資管理服務

(i) 特殊目的實體投資管理

收入由二零二三年約80萬新加坡元減少至二零二四年約54萬新加坡元，表示減少約26萬新加坡元或32.2%。該減少的主要原因是二零二四年特殊目的實體投資的股息收入減少。

本集團於二零一零年至二零一五年內成立之投資項目乃隸屬於特殊目的實體投資管理架構，而該等項目大部份正屆滿 / 已經屆滿。由於本集團正在專注於根據本集團現時的業務模式擴張基金架構，因此自二零一六年起已沒有成立投資特殊目的實體。

(ii) 基金管理

收入由二零二三年約552萬新加坡元減少到二零二四年約402萬新加坡元，減少約150萬新加坡元，即27.2%。減少的主要原因是於二零二三年相比，本集團於二零二四年管理的幾家房地產基金的附帶權益費產生的股息收入減少約188萬新加坡元。部分被 ZACD Laserblue Pte Ltd 基金成立費28萬新加坡元及ZACD Media Circle Fund於二零二四年賺取的24萬新加坡元所抵銷。

二零二三年及二零二四年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

收入由二零二三年的355 萬新加坡元減少至二零二四年的37 萬新加坡元，相當於減少318 萬新加坡元或89.5%。該減少主要可歸因於二零二三年並無與外部業務夥伴共同成立Mandai Fund 特殊目的實體開發商的項目管理費298 萬新加坡元所致。

(c) 物業管理及租賃管理服務

在二零二三年和二零二四年，物業管理和租賃管理服務的收入相對穩定在4萬新加坡元。

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：

其他收入及收益

其他收入及收益由二零二三年的90 萬新加坡元增加至二零二四年的108 萬新加坡元，相當於增加18 萬新加坡元或20.2%。該增加主要由於向本集團管理的基金架構提供過橋貸款產生的利息收入增加29 萬新加坡元及撥回逾期已久的業務發起佣金應計費用約7 萬新加坡元所致。該增加被向外部企業客戶提供臨時短期企業服務收入減少3 萬新加坡元、於二零二三年並無處置物業、廠房及設備收益3 萬新加坡元及於二零二四年勾銷逾期已久的餘額約8 萬新加坡元所部分抵銷。

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。員工成本總額由二零二三年的 475 萬新加坡元減至二零二四年的 375 萬新加坡元，相當於減少 100 萬新加坡元或 21.1%。該減少主要是由於員工人數由二零二三年的 30 名減少到二零二四年的 27 名，這與本集團簡化其運營以控制成本要素一致。

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 61% (二零二三年：64%)。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。

金融資產減值虧損撥回／(減值)

本集團回轉了金融資產減值虧損從二零二三年的 73 萬新加坡元減少到二零二四年的 1 萬新加坡元，減少了 74 萬新加坡元，即 101.1%。這一減少主要歸因於無二零二三年確認的基金過渡預付款減損損失準備金約 37 萬新加坡元以及應收關聯方款項約 30 萬新加坡元。此外，二零二四年還對物業管理及項目管理相關資產撥回了減值虧損約 2 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。

其他開支，淨額

其他開支淨額減少約 9 萬新加坡元或 6.3%，由二零二三年的約 150 萬新加坡元減少至二零二四年的約 141 萬新加坡元。該減少主要是由於針對被告及 iProsperity Group 的法律訴訟產生的專業費用降低，約為 14 萬新加坡元或 25.8%，部分被會計數據遷移到 Netsuite Oracle 提供的 IT 服務約 7 萬新加坡元所抵銷。

利息開支

利息開支由二零二三年的約 62 萬新加坡元減少至二零二四年的約 58 萬新加坡元，相當於減少約 4 萬新加坡元或 6.5%。該減少主要是由於以下因素所致：根據新加坡政府在二零二零年同舟共濟援助配套 (Solidarity Budget 2020) 中宣佈的企業融資計劃 (「企業融資計劃」)，自二零二零年九月開始的五年期臨時過橋貸款產生的將於二零二五年全額結清的 3 萬新加坡元的較低利息開支，以及辦公物業的短期租賃。

金融衍生工具之公平值虧損

茲提述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一項認沽期權， TGL 認購ZACD LV Development Fund。自授予認沽期權後，以該期權行權價格確認的公允價值虧損 自二零二三年的約27 萬新加坡元逐步增加至二零二四年的約95 萬新加坡元，增加約68萬新加坡元或253.9%。

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。

3. 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。

銀行借款

截至二零二四年十二月三十一日，本集團的銀行貸款總額約為 59 萬新加坡元（二零二三年十二月三十一日：136 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二零二四年期間償還貸款約770 萬新加坡元。截至二零二四年十二月三十一日，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 0.03:1（二零二三年十二月三十一日：0.06: 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。

於二零二四年十二月三十一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 531 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。集團的外匯風險可敞口縮小，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929萬新加坡元，主要可歸因於以下因素：投資於ZACD Mount Emily Residential Development Fund約350萬新加坡元，投資於ZACD LV Development Fund約605萬新加坡元，投資於ARO II (Tebrau) Pte Ltd約38萬新加坡元，投資於ZACD (Development2) Ltd約121萬新加坡元，投資於ZACD Media Circle Fund約30萬新加坡元及投資於ZACD Laserblue Pte Ltd約60萬新加坡元，以及主要與員工成本及償還銀行借款及相關利息成本有關的用於業務的現金約77萬新加坡元。負現金流出被償還向ZACD Mount Emily Residential Development Fund提供的過渡性預付款約160萬新加坡元及於二零二四年向本集團客戶收回債務所部分抵銷。

現金結餘以新加坡元、港幣及澳幣計值。由於成為一家開展國際業務的全球性公司，本集團面臨外匯匯率風險。本集團透過實施營運資金管理來降低此一風險。

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。截至二零二四年十二月三十一日和二零二三年十二月三十一日，股本證券投資分別約為20萬新加坡元和57萬新加坡元。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。與二零二三年相比，二零二四年的公平值減少主要是由於公平值的變現，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

本集團認購的基金作為基金主體投資會計，依公允價值計量。截至二零二四年十二月三十一日和二零二三年十二月三十一日，對基金實體的投資分別約為127萬新元和183萬新元。公允價值根據基金預計可分配利潤、基金投資的房地產開發項目現階段及銷售進度、折現率等因素，根據本集團預期收到的未來股利分配來決定。

貿易應收款

截至二零二四年十二月三十一日和二零二三年十二月三十一日，應收帳款總額分別約為 475 萬新元及 414 萬新加坡元。

貿易應收帳款增加 61 萬新加坡元，主要是二零二四年實現的 SPV 專案管理費和財務顧問費所致。

流動資產淨值

集團的淨流動資產從二零二三年十二月三十一日約 2,174 萬新加坡元減少至二零二四年十二月三十一日約 2,101 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減少約 929 萬新加坡元，應收關聯方款項減少約 15 萬新加坡元，其他應付款項和應計費用增加約 22 萬新加坡元，因關聯方約 361 萬新加坡元以及應繳所得稅減少約 37 萬新加坡元。此部分抵銷了向基金實體償還約 1,122 萬新加坡元過渡性預付款的淨額、應收關聯方款項增加約 61 萬新加坡元及預付款項、按金及其他應收款項增加約 16 萬新加坡元。本集團的流動比率（按流動資產除以流動負債計算）由截至二零二三年十二月三十一日之 4.3 倍減少至二零二四年十二月三十一日之 3.1 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。本集團截至二零二四年十二月三十一日和二零二三年十二月三十一日的流動負債總額分別約為 998 萬新加坡元和 665 萬新加坡元。

資產抵押

截至二零二四年十二月三十一日，本集團沒有任何資產抵押。

承擔

茲提述日期為二零二二年十二月二十八日的公告，其中，本公司向投資者授出一份認沽期權，Top Global Limited（「TGL」）認購ZACD LV Development Fund。同日，本公司與TGL訂立協議，根據該協議，本公司將向TGL支付票息，就TGL對ZACD LV Development Fund的出資減去給予TGL的費用折扣的金額按每年8%的利率計算，自二零二三年一月四日（「TGL提款日」）開始按季度支付欠款，並將持續至TGL提款日的四周年。票息付款總額為1,920,000新加坡元。

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無任何其他重大承擔。

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。

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.（「**ZACD Landmark Fund**」）的企業實體的名義股本而擔任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。Landmark Fund由擔任其基金經理之ZACD Capital Pte. Ltd. 管理。

或然負債

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

在二零二零年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 ZACD 澳大利亞酒店基金以及 ZACD US Fund 的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。截至二零二四年十二月三十一日，針對信託律師和 iProsperity Group 的法律行動產生累積的法律費用達1,728,000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 1,504,000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，224,000新加坡元（二零二三年十二月三十一日：123,000新加坡元）由公司律師作為持續申請費的押金持有。

除上文所披露者外，於各報告年末，本集團並無任何或然負債。

股息

本公司並無就截至二零二四年十二月三十一日止財政年度派付或建議派付股息（二零二三年十二月三十一日：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。

於截至二零二四年十二月三十一日止財政年度內，由於並無根據本集團購股權計劃授出任何購股權，故薪酬委員會並無審查與購股權計劃有關的重大事項。自二零二四年起，薪酬委員會亦將每年檢討本公司的購股權計劃。

報告期後事項

截至二零二四年十二月三十一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。

4. 業務前景

於二零二四年第四季度，繼二零二四年第三季度錄得0.7%的環比跌幅後，私人物業樓價有所反彈，環比上漲2.3%，此乃受到以下因素的支撐：在降息的背景下，本季度一系列新推出的樓盤銷售強勁，並設定了基準價格。這使得二零二四年全年的價格增長率達到3.9%，較二零二三年的6.8%有所放緩。

本季度的反彈乃受到非土地業權物業推動，其價格環比上升3.0%（二零二四年第三季度僅環比微升0.1%）。土地業權物業價格趨穩，環比輕微下跌0.1%（而即時估計記錄的環比修正數據為0.9%）。這是在二零二四年第三季度環比下降3.4%之後的再次下跌。全年非土地業權物業的價格上升4.7%，而土地業權物業的價格上漲0.9%，分別低於二零二三年的漲幅8.0%及6.6%。

二零二四年第四季度非土地業權的銷量意外好轉，刺激樓價表現。於二零二四年第四季度，佔新盤主流的OCR及RCR分區分別錄得3.3%及3.0%的環比升幅。RCR區域受Meyer Blue、Emerald of Katong、Union Square Residences及Nava Grove等新盤熱賣帶動，同時推高早前推出項目如The Continuum、Tembusu Grand及Pinetree Hill銷情。OCR區域則因Norwood Grand與Chuan Park成功推盤而改善。

整體而言，二零二四年全年，CCR、RCR及OCR三區樓價分別上漲4.5%、5.8%及3.7%。其中CCR及RCR表現優於二零二三年全年的1.9%及3.1%升幅，OCR則較二零二三年的飆升13.7%有所放緩。

我們預計，由於我們準備於二零二五年第二季度推出Arina East Residences，該等項目的推出所帶來的強勁勢頭將推動我們前行。我們亦對二零二五年年中將推出的Media Circle感到興奮並對其潛力充滿信心，尤其是考慮到One-North新宅開發項目的稀缺性。

該Landmark地標項目預計將於二零二五年第三季度之前封頂。隨著施工進度的加快，該建築物目前已完成屋頂的施工。

截至二零二五年二月十四日，我們的EC項目Altura已售出98%的單位（基於下載的預告登記數量），且預計將於下個季度售罄。此外，我們將於二零二六年在Tampines推出的EC項目，由於該地區的EC項目數量有限且私人物業的價格日益上漲，預期將吸引強勁的需求。

我們也正在探索與新合作夥伴的合作關係，以使我們的投資組合多樣化，並從業內其他人的專業知識中受益。

國際方面，我們已為Income Trust下的三處資產已委任營銷代理，並正與潛在買家就澳大利亞珀斯酒店項目進行洽談。

整體而言，二零二五年的住宅市場將繼續受益於穩固的需求基礎，惟需要謹慎引導降溫措施、利率及通脹以保持平衡。

由於我們尋求平衡投資組合，我們計劃於未來投資於更多工業項目。我們在業界的豐富經驗及往績記錄連同行業的發展趨勢，使我們的增長前景可期。

預期二零二五年新加坡的工業物業前景看好，此乃受到以下幾個關鍵因素推動：物流空間的需求、電子商務的增長及產業多元化的持續深化。

整體而言，二零二五年對新加坡房地產市場而言充滿希望，我們很高興能推出新基金以完善投資者的現有組合。

企業管治及其他事項

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。於截至二零二四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

於截至二零二四年十二月三十一日，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十二月三十一日止年度的核綜合業績及本公告。

於聯交所及本公司網站刊登年報

截至二零二四年十二月三十一日的年報將適時寄發予股東，並可於本公司網站 (www.zacdgroup.com) 及聯交所指定網站 (www.hkexnews.hk) 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，二零二五年三月十二日

於本公告日期，本公司之董事會包括五(5)名執行董事，即沈娟娟女士，姚俊沅先生，陳沛強先生，陳明亮先生及韓向峰先生；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。

* 僅供識別