



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

中期報告

2025

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」) GEM 特色

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

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

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

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

本報告將會在 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。本報告亦將於本公司網站 www.zacdgroup.com 刊登。

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益表	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	76
企業管治及其他資料	89

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)
陳沛強先生(首席營運官)
陳明亮先生(首席法務官)
韓向峰先生

獨立非執行董事

劉健聰先生
馬耀良先生
林俊峰先生

審核委員會

劉健聰先生(主席)
馬耀良先生
林俊峰先生

薪酬委員會

馬耀良先生(主席)
沈娟娟女士
劉健聰先生
林俊峰先生

提名委員會

林俊峰先生(主席)
沈娟娟女士
姚俊沅先生
劉健聰先生
馬耀良先生

授權代表

陳明亮先生
何詠欣女士

聯席公司秘書

依照香港法律
何詠欣女士

依照新加坡法律

陳錦瑞先生

合規主任

陳明亮先生

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
灣仔港灣道6-8號
瑞安中心
27樓2703室

主要往來銀行

大華銀行
UOB Plaza, 80 Raffles Place
Singapore 048624

香港股份登記處

聯合證券登記有限公司
香港北角
英皇道338號
華懋交易廣場2期
33樓3301-04室

股份代號

8313

公司網站

www.zacdgroup.com

財務摘要

截至二零二五年六月三十日止六個月

中期業績及五年財務摘要

本集團近期的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(摘自已發表的經審核財務報表)載列如下。

財務業績	中期業績		年度業績				
	二零二五年	二零二四年	二零二四年	二零二三年	二零二二年	二零二一年	二零二零年
	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	千新加坡元	千新加坡元
收入	1,390	1,755	4,964	9,906	3,983	5,596	5,325
除稅前(虧損)/溢利	(703)	(1,249)	(1,089)	2,414	(2,423)	7,515	(20,330)
期內/年內(虧損)/溢利	(726)	(1,419)	(1,204)	1,737	(2,707)	7,461	(20,263)
每股(虧損)/盈利(新加坡仙)	(0.04)	(0.07)	(0.06)	0.09	(0.14)	0.37	(1.01)

財務狀況	於		於十二月三十一日				
	二零二五年	二零二四年	二零二四年	二零二三年	二零二二年	二零二一年	二零二零年
	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	千新加坡元	千新加坡元
總資產	32,484	33,078	31,596	27,454	28,316	21,600	
負債總額	12,968	12,651	9,109	6,501	4,586	5,009	
流動資產淨額	19,824	21,012	21,736	20,443	23,429	17,342	
淨資產	19,516	20,427	22,487	20,953	23,730	16,591	
每股淨資產(新加坡仙)	0.98	1.02	1.12	1.05	1.19	0.83	

財務摘要

截至二零二五年六月三十日止六個月

- 本集團報告截至二零二五年六月三十日止六個月(「回顧期間」)淨虧損為73萬新加坡元，而二零二四年同期(「前期」)淨虧損為142萬新加坡元。此反映財務表現實現約69萬新加坡元或48.6%的正面改善。儘管收入減少37萬新加坡元及其他收入減少約27萬新加坡元，淨虧損有所改善，主要歸因於金融衍生工具的公平值收益約67萬新加坡元，較前期虧損29萬新加坡元正向改善96萬新加坡元。其他促成因素包括員工成本減少約23萬新加坡元及所得稅開支減少約15萬新加坡元。
- 本集團收入由前期的176萬新加坡元減少至回顧期間的約139萬新加坡元，減幅為37萬新加坡元。此主要歸因於股息收入減少約13萬新加坡元、從特殊目的實體開發商及本集團管理的幾個房地產基金獲取的管理費減少約30萬新加坡元以及來自該等基金的績效費減少約59萬新加坡元。該等減少因回顧期間因協助數支房地產基金成功競標並完成住宅項目收購，獲得一次性項目投標費約50萬新加坡元，加上企業費用增加約11萬新加坡元而被部分抵銷。
- 員工成本總額由前期的198萬新加坡元減少至回顧期間的175萬新加坡元，減幅為23萬新加坡元或11.6%。此項減少主要歸因於本集團根據整體營運表現及員工個人貢獻，向合資格員工發放之酌情花紅有所降低所致。本集團亦已採取措施精簡營運，以更有效地管理成本。
- 截至二零二五年六月三十日止六個月，本公司並無派付或建議派付股息，與二零二四年同期一致。
- 於回顧期間，每股基本及攤薄虧損約為0.04新加坡仙，而前期為虧損0.07新加坡仙。

中期簡明 綜合財務報表審閱報告

截至二零二五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，此表包括於二零二五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。

安永會計師事務所

執業會計師及特許會計師

新加坡

二零二五年八月十四日

中期簡明 綜合損益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二五年 千新加坡元 (未經審核)	二零二四年 千新加坡元 (未經審核)
收入	4	1,390	1,755
其他收入及收益	4	202	472
員工成本		(1,754)	(1,984)
折舊開支		(31)	(52)
使用權資產攤銷		(126)	(126)
資本化合約成本攤銷		(60)	(67)
金融資產(減值虧損)/減值虧損撥回	5	(14)	7
其他開支，淨額		(707)	(677)
利息開支	5	(275)	(292)
金融衍生工具公平值收益/(虧損)	18	672	(285)
除稅前虧損	5	(703)	(1,249)
所得稅開支	6	(23)	(170)
本公司擁有人應佔期內虧損		(726)	(1,419)
本公司擁有人應佔每股虧損	7		
— 基本與攤薄(新加坡仙)		(0.04)	(0.07)

隨附的會計政策及說明附註構成中期簡明綜合財務報表的組成部分。

中期簡明 綜合全面收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

附註	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千新加坡元 (未經審核)	二零二四年 千新加坡元 (未經審核)
期內虧損	(726)	(1,419)
其他全面虧損：		
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	(145)	(189)
基金實體投資之公平值變動	(67)	(159)
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	27	(13)
期內其他全面虧損	(185)	(361)
本公司擁有人應佔期內全面虧損總額	(911)	(1,780)

隨附的會計政策及說明附註構成中期簡明綜合財務報表的組成部分。

中期簡明 綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

	附註	二零二五年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	73	123
使用權資產	9	119	246
股本證券投資	10	58	203
基金實體投資	10	1,261	1,328
預付款項、按金及其他應收款項	13	176	186
非流動資產總額		1,687	2,086
流動資產			
貿易應收款項	11	4,545	4,748
應收關聯方款項(非貿易)		1,284	469
預付款項、按金及其他應收款項	13	568	633
資本化合約成本	12	346	406
貸款及相關應收款項	14	19,756	19,422
現金及現金等價物	15	4,298	5,314
流動資產總額		30,797	30,992
流動負債			
其他應付款項及應計費用		2,632	2,722
應付最終控股公司款項		37	35
應付關聯方款項(非貿易)		7,413	5,720
租賃負債	17	108	262
應付所得稅		585	651
銀行貸款	16	198	590
流動負債總額		10,973	9,980
流動資產淨值		19,824	21,012

中期簡明 綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

	附註	二零二五年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
非流動負債			
租賃負債	17	6	10
遞延稅項負債		87	87
金融衍生工具	18	1,902	2,574
非流動負債總額		1,995	2,671
資產淨值		19,516	20,427
權益			
股本	19	29,866	29,866
儲備		(10,350)	(9,439)
權益總額		19,516	20,427

隨附的會計政策及說明附註構成中期簡明綜合財務報表的組成部分。

中期簡明 綜合權益變動表

截至二零二五年六月三十日止六個月

本集團	股本 (附註19) 千新加坡元	股本證券 投資重估 儲備 千新加坡元	基金實體 投資重估 儲備 千新加坡元	匯兌波動 儲備 千新加坡元	資本儲備 千新加坡元	累計虧損 千新加坡元	權益總額 千新加坡元
截至二零二五年六月三十日 止六個月							
於二零二五年一月一日 (經審核)	29,866	203*	(151)*	30*	1,491*	(11,012)*	20,427
期內虧損	-	-	-	-	-	(726)	(726)
期內其他全面(虧損)/收益：							
換算海外業務產生之 匯兌差額	-	-	-	27	-	-	27
股本證券投資之公平值 變動	-	(145)	(67)	-	-	-	(212)
期內全面(虧損)/收益總額	-	(145)	(67)	27	-	(726)	(911)
於二零二五年六月三十日 (未經審核)	29,866	58*	(218)*	57*	1,491*	(11,738)*	19,516

* 該等儲備賬包含於二零二四年十二月三十一日及二零二五年六月三十日的中期簡明綜合財務狀況表中的綜合儲備，分別為9,439,000新加坡元及10,350,000新加坡元。

隨附的會計政策及說明附註構成中期簡明綜合財務報表的組成部分。

中期簡明 綜合權益變動表

截至二零二五年六月三十日止六個月

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

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

隨附的會計政策及說明附註構成中期簡明綜合財務報表的組成部分。

中期簡明 綜合現金流量表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千新加坡元 (未經審核)	二零二四年 千新加坡元 (未經審核)
經營活動之現金流量		
除稅前虧損	(703)	(1,249)
調整：		
物業、廠房及設備折舊	31	52
使用權資產攤銷	126	126
資本化合約成本攤銷	60	67
貿易應收款項減值虧損／減值虧損(撥回)淨額	14	(7)
金融衍生工具公平值(收益)／虧損	(672)	285
汽車處置收益	(6)	—
利息收入	(33)	(374)
利息開支	275	292
營運資金變動前的經營現金流量	(908)	(808)
營運資金變動：		
貿易應收款項減少	203	487
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)	75	(71)
資本化合約成本增加	—	(18)
貿易應付款項、其他應付款項及應計費用減少	(114)	(182)
經營所用現金	(744)	(592)
已付所得稅	(88)	(287)
經營活動所用現金流量淨額	(832)	(879)

中期簡明 綜合現金流量表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千新加坡元 (未經審核)	二零二四年 千新加坡元 (未經審核)
投資活動所得現金流量		
購買物業、廠房及設備	—	(8)
應收關聯方款項(增加)/減少	(829)	206
固定資產處置所得款項	25	—
授予關聯方貸款	(1,905)	(4,655)
贖回可贖回優先股	—	1
償還過橋貸款及相關應收利息淨額	1,600	63
已收利息	4	—
投資活動所用現金流量淨額	(1,105)	(4,393)
融資活動所得現金流量		
應付最終控股公司款項增加	2	14
應付關聯方款項增加	1,693	243
償還融資租賃項下的債務	—	(3)
償還租賃負債	(164)	(124)
償還銀行借款	(392)	(381)
已付利息	(246)	(295)
融資活動所產生/(所用)現金流量淨額	893	(546)
現金及現金等價物減少淨額	(1,044)	(5,818)
期初現金及現金等價物	5,314	14,605
外匯匯率變動的影響，淨值	28	(12)
期末現金及現金等價物	4,298	8,775

隨附的會計政策及說明附註構成中期簡明綜合財務報表的組成部分。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五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)位於300 Beach Road #34-05 The Concourse, 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從事提供以下服務：

- (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. 編製基準及本集團會計政策變更

2.1 編製基準

本集團截至二零二五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，並應與本集團截至二零二四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

截至二零二五年六月三十日止六個月

2. 編製基準及本集團會計政策變更(續)

2.2 本集團採納的新準則、詮釋及修訂

編製中期簡明綜合財務報表所採用的會計政策與編製本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採用者一致，惟二零二五年一月一日生效之新準則之採納除外。本集團概無提早採用任何已頒佈但尚未生效之準則、詮釋或修訂。該等應用不會對本集團中期業績產生重大影響。

3. 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。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

3. 經營分部資料(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及／或與本集團最終控股公司根據信託結構訂立信託契據的方式參與有關項目。投資特殊目的實體成立及註冊成立後，本集團繼續通過管理投資特殊目的實體向投資者提供投資管理服務直至項目完成時為止。

本集團自投資特殊目的實體投資者取得的投資管理收入包括：(i) 固定的事先商定投資管理費以現金形式收取；及(ii) 成立費以投資者在相關房地產項目已大致完成時轉換可換股貸款後擁有的投資特殊目的實體權益股份(「成立股份」)的形式收取，並連同有關成立股份的股息收入，或投資者通過本集團最終控股公司在信託結構下代投資者派發股息而獲得的利潤的業績費。本集團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。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

3. 經營分部資料(續)

(a) 投資管理(續)

(i) 特殊目的實體投資管理(續)

本集團按時間比例基準於估計房地產發展期間確認固定的商定的投資管理費收入，及成立費收入，以本集團很可能將收取成立股份時按本集團於投資者認購投資特殊目的實體可換股貸款後有權獲得的對成立股份的應得權利之最初公平值為基準。本集團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。

(ii) 基金管理

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

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

3. 經營分部資料(續)

(a) 投資管理(續)

(ii) 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，及／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，直至已確認收入的累計金額於任何不確定性解除時極可能不會發生重大回撥為止。

(b) 收購及項目管理

收購及項目管理包括本集團為房地產開發商提供、評估及確保優質房地產資產服務。本集團向房地產開發商提供的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

截至二零二五年六月三十日止六個月

3. 經營分部資料(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。

(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諮詢服務有關。本集團於提供服務時確認收益。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

3. 經營分部資料(續)

股息

收入於本集團收取付款之權利確立時(一般為股東批准股息時)確認。

股本證券投資項下來自成立股份的股息收入歸類於特殊目的實體的投資管理費。

投資於基金實體的股息收入歸入股息收入。

管理層分別監控集團各事業部的運營業績，以便就資源配置及績效評估做出決策。分部績效基於可報告分部虧損進行評估，這是對經調整除稅前虧損的計量。經調整除稅前虧損與本集團除稅前虧損的計量方式一致，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的該等資產。

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的該等負債。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

3. 經營分部資料(續)

截至二零二五年 六月三十日止六個月 (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	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	
分部收入						
外部客戶	174	1,145	53	18	-	1,390
分部業績	(156)	644	(77)	(11)	(49)	351
對賬：						
其他收入及收益						202
金融衍生工具的公平值 收益						672
企業及未分配開支						(1,928)
除稅前虧損						(703)
分部資產	5,296	6,741	2,669	(13)	289	14,982
對賬：						
企業及未分配資產						17,502
資產總值						32,484
分部負債	3,664	1,928	1,164	102	25	6,883
對賬：						
企業及未分配負債						5,745
負債總額						12,628

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

3. 經營分部資料(續)

截至二零二五年 六月三十日止六個月 (未經審核)	投資管理					總計 千新加坡元
	特殊 目的實體	基金管理	收購及 項目管理	物業管理及 租賃管理	財務顧問	
	投資管理 千新加坡元	基金管理 千新加坡元	項目管理 千新加坡元	租賃管理 千新加坡元	財務顧問 千新加坡元	
其他分部資料：						
折舊及攤銷開支	26	80	5	2	-	113
經營分部 對賬：						
企業及未分配開支						104
資本化合約成本的折舊及 攤銷總額						217

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

3. 經營分部資料(續)

截至二零二四年 六月三十日止六個月 (未經審核)	投資管理					總計 千新加坡元
	特殊 目的實體 投資管理 千新加坡元	基金管理 千新加坡元	收購及 項目管理 千新加坡元	物業管理及 租賃管理 千新加坡元	財務顧問 千新加坡元	
分部收入						
外部客戶	108	1,532	98	17	–	1,755
分部業績	(200)	919	(339)	(5)	(50)	325
對賬：						
其他收入及收益						472
金融衍生工具的公平值						
虧損						(285)
企業及未分配開支						(1,761)
除稅前虧損						(1,249)
分部資產	3,115	6,093	3,838	26	306	13,378
對賬：						
企業及未分配資產						16,195
資產總值						29,573
分部負債	1,266	1,592	1,165	103	108	4,234
對賬：						
企業及未分配負債						4,632
負債總額						8,866

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

3. 經營分部資料(續)

截至二零二四年 六月三十日止六個月 (未經審核)	投資管理					總計 千新加坡元
	特殊 目的實體	基金管理	收購及 項目管理	物業管理及 租賃管理	財務顧問	
	投資管理 千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	
其他分部資料：						
折舊及攤銷開支	24	101	12	3	—	140
經營分部						
對賬：						
企業及未分配開支						105
資本化合約成本的折舊及 攤銷總額						245
資本開支*	—	8	—	—	—	8
對賬：						
企業及未分配資本開支						—
資本開支總額						8

* 資本開支指物業、廠房及設備的添置。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

3. 經營分部資料(續)

地區資料

(a) 來自外部客戶之收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元 (未經審核)
新加坡	1,099	1,428
馬來西亞	18	17
澳大利亞	53	90
英屬維爾京群島	220	220
	1,390	1,755

上述收益資料乃基於客戶所在地。

(b) 非流動資產

	二零二五年 六月三十日 千新加坡元	二零二四年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
新加坡	134	304
其他國家／司法權區	58	65
	192	369

上述非流動資產資料乃基於資產所在地，不包括金融工具、遞延稅項資產及預付款項、按金及其他應收款項。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

4. 收入、其他收入及收益

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

截至二零二五年 六月三十日止六個月 (未經審核)	投資管理				
	特殊 目的實體	基金管理	收購及 項目管理	物業管理及 租賃管理	總收益
	投資管理 千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
主要地理市場					
新加坡	174	925	—	—	1,099
馬來西亞	—	—	—	18	18
澳大利亞	—	—	53	—	53
英屬維爾京群島	—	220	—	—	220
	174	1,145	53	18	1,390
服務時間					
某一時點	149	757	—	—	906
隨時間推移	25	388	53	18	484
	174	1,145	53	18	1,390

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

4. 收入、其他收入及收益(續)

截至二零二四年 六月三十日止六個月 (未經審核)	投資管理		收購及 項目管理 千新加坡元	物業管理及 租賃管理 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			
主要地理市場					
新加坡	108	1,312	8	–	1,428
馬來西亞	–	–	–	17	17
澳大利亞	–	–	90	–	90
英屬維爾京群島	–	220	–	–	220
	108	1,532	98	17	1,755
服務時間					
某一時點	99	951	8	–	1,058
隨時間推移	9	581	90	17	697
	108	1,532	98	17	1,755

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

4. 收入、其他收入及收益(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千新加坡元 (未經審核)	二零二四年 千新加坡元 (未經審核)
收入		
投資管理：		
— 特殊目的實體投資管理費	174	108
— 基金管理費	1,145	1,532
	1,319	1,640
收購及項目管理費	53	98
物業管理及租賃管理費	18	17
	1,390	1,755
其他收入及收益		
利息收入	33	374
政府補貼(附註i)	8	3
企業業務服務費(附註ii)	75	80
物業、廠房及設備處置收益	6	—
經營租賃收入	8	8
外匯差額淨額	—	7
其他	72	—
	202	472

- (i) 政府補貼乃若干附屬公司及本公司收到的由新加坡政府提供的有關僱用新加坡和／或非新加坡員工的工薪補貼、就業支援計劃、政府帶薪休假計劃以及特殊就業補貼，以及根據澳大利亞政府提供的有關僱用澳大利亞工人的工資補貼計劃。該等政府補助概無附帶任何未實現的條件或或然事項。
- (ii) 本集團向外部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。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

5. 除稅前虧損

本集團的除稅前虧損乃經扣除下列各項後達致：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千新加坡元 (未經審核)	二零二四年 千新加坡元 (未經審核)
核數師酬金	90	70
計入特殊目的實體投資及基金管理費的 來自成立股份的股息收入	(150)	(284)
專業費用	185	12
貿易應收款項減值虧損／減值虧損(撥回)淨額	14	(7)
短期租賃的租金開支	44	44
金融衍生工具公平值收益／(虧損)	672	(285)
利息開支		
租賃(附註17)	5	10
向投資者Top Global Limited提供的認沽期權 利息開支	240	240
La Ville基金利息開支	24	24
銀行借款	6	18
	275	292

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

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開支。簡明中期綜合損益表中所得稅開支的主要組成部分是：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千新加坡元	千新加坡元
	(未經審核)	(未經審核)
當期所得稅	23	170

7. 本公司擁有人應佔每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
期內虧損		
本公司擁有人應佔期內虧損(千新加坡元)	(703)	(1,419)
股份數目		
普通股加權平均數	2,000,000,000	2,000,000,000

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

8. 股息

本公司概無就截至二零二五年六月三十日止六個月派付或建議股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：零新加坡元)。

9. 物業、廠房及設備

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團收購資產總成本為零新加坡元(截至二零二四年六月三十日止六個月：8,000新加坡元)及處置的資產賬面淨值19,000新加坡元(截至二零二四年六月三十日止六個月：零新加坡元)。物業、廠房及設備折舊31,000新加坡元(截至二零二四年六月三十日止六個月：52,000新加坡元)

使用權資產

截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月，概無添置及處置使用權資產。使用權資產攤銷126,000新加坡元(截至二零二四年六月三十日止六個月：126,000新加坡元)。

10. 股本證券投資及基金實體投資

股本證券投資

	二零二五年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 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	58	203

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

10. 股本證券投資及基金實體投資(續)

股本證券投資(續)

於截至二零二五年六月三十日止六個月內，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 145,000 新加坡元(截至二零二四年六月三十日止六個月：189,000 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。

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。

本集團就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)。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

10. 股本證券投資及基金實體投資(續)

基金實體投資

	二零二五年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 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	1,261	1,328

截至二零二五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67,000新加坡元(截至二零二四年六月三十日止六個月：159,000新加坡元)。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司投資由本集團管理的兩隻開發基金，ZACD Mount Emily Residential Development Fund (「**Mount Emily**」) 以及 ZACD (BBEC) Pte. Ltd. (「**BBEC**」)。本公司分別認購該兩隻開發基金，各佔 Mount Emily 的 9.28% 及 BBEC 的 5%。於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，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。該等投資並無票息率。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

11. 貿易應收款項

	二零二五年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
貿易應收款項	4,748	4,962
減：減值虧損撥備	(203)	(214)
	4,545	4,748

下表載列貿易應收款項的減值虧損撥備變動：

	二零二五年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
於報告期初／年初	214	226
貿易應收款項減值虧損／(撥回)減值虧損，淨額	14	(8)
撤銷減值虧損撥備	—	(4)
匯兌差額	(25)	—
於報告期末／年末	203	214

於二零二五年六月三十日，管理層已重新評估並就本集團之前確認為不可收回的應收財務顧問費作出必要減值虧損零新加坡元(二零二四年十二月三十一日：4,000新加坡元)，並相應地撤銷該等債務。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

11. 貿易應收款項(續)

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。

除尚未開具發票的應收款項及應收股息外，基於發票日期於各報告期末的貿易應收款項(扣除撥備)的賬齡分析如下：

	二零二五年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
一個月以內	1,118	1,168
一至兩個月	4	8
兩至三個月	74	8
超過三個月	3,349	3,564
	4,545	4,748

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

11. 貿易應收款項 (續)

既無個別亦無共同被視為已減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零二五年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
既未逾期亦無減值	1,118	1,168
逾期一個月以內	4	8
逾期一至三個月	3,423	3,572
	4,545	4,748

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。

於二零二五年六月三十日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。

	二零二五年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
關聯方*	4,258	4,294

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

11. 貿易應收款項 (續)

* 應收關聯方之貿易應收款項的詳情如下：

	本集團 二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
Landmark JV Pte. Ltd.	450	450
ZACD (Development2) Ltd.	582	845
ZACD Mount Emily Residential Development Fund	156	155
Kurnia Rezeki Utama Sdn Bhd	9	9
ZACD LV Development Pte. Ltd.	1,207	1,207
ZACD Laserblue Pte. Ltd.	925	665
ZACD LV Development Fund	588	412
ZACD (Mandai) Ltd.	—	46
ZACD Media Circle Fund	335	499
ZACD (CCK) Pte. Ltd.	—	2
ZACD (Shunfu) Ltd.	2	2
ZACD (Shunfu2) Ltd.	2	2
ZACD (Woodlands12) Pte Ltd	2	—
	4,258	4,294

上述關聯公司與本集團的關係載於附註20。

12. 資本化合約成本

	二零二五年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
資本化獲得合約的增量成本 — 支付給代理的 佣金成本：		
於報告期初／年初	406	337
添置	—	182
攤銷	(60)	(113)
於報告期末／年末	346	406

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

13. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零二五年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
流動：		
預付款項	213	332
按金	79	134
應收利息	174	143
其他應收款項	102	24
	568	633
非流動：		
其他	176	186
於報告期末／年末	744	819

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

14. 貸款及相關應收款項

	二零二五年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
流動		
給予下列機構之過渡性貸款：		
ZACD (Development4) Ltd.	5,085	5,085
ZACD LV Development Fund	12,777	11,872
ZACD Mount Emily Residential Development Fund	4,050	3,750
ZACD (Development2) Ltd.	1,210	1,210
Kurnia Rezeki Utama Sdn. Bhd.	379	379
ARO II (Tebrau) Pte. Ltd.	375	375
ZACD Media Circle Fund	–	300
ZACD Laserblue Pte. Ltd.	–	600
	23,876	23,571
給予下列機構貸款之應收利息：		
ZACD LV Development Fund	659	659
ZACD Mount Emily Residential Development Fund	239	239
Kurnia Rezeki Utama Sdn. Bhd.	35	26
ZACD (Development2) Ltd	8	8
ARO II (Tebrau) Pte. Ltd.	14	4
ZACD Media Circle Fund	10	–
	965	936
減：減值虧損準備	(5,085)	(5,085)
貸款及相關應收款項，淨額	19,756	19,422

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

14. 貸款及相關應收款項(續)

以下載列貸款及相關應收款項減值準備的變動情況：

	二零二五年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
於報告期初及期末／年初及年末	5,085	5,085

(a) 向ZACD (Development4) Ltd. 提供之過橋融資及預付款

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幕消息及業務更新公告以及日期為二零二一年八月二十三日的補充公告，內容有關ZACD Australia Hospitality Fund(「該基金」)及ZACD (Development4) Ltd. (「ZACD D4」，本公司間接全資擁有的特殊目的基金公司)根據交易事項就澳洲酒店組合所進行的交易(「該等公告」)。除另有界定外，本報告所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

誠如本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的全年業績所闡述，本集團先前已就根據有關澳洲酒店組合的交易向ZACD D4提供的過橋貸款12,337,000新加坡元作出減值虧損撥備。根據結算契據，該基金已於二零二一年九月收到大部分結算所得款項。因此，本集團於二零二一年撥回7,574,000新加坡元的減值虧損。於二零二三年十二月三十一日，本集團已進一步就向ZACD D4提供的過橋貸款計提減值虧損撥備374,000新加坡元。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

14. 貸款及相關應收款項(續)

(b) 向ZACD LV Development Fund提供之過橋融資

茲提述本公司日期為二零二一年十二月十七日的公告，內容有關為成功投得位於新加坡丹戎禺路(Tanjong Rhu Road)6C及6D號的住宅重建地盤(「La Ville項目」)而成立新基金。La Ville項目於二零二一年十一月三十日成功投標後，本集團於二零二一年十二月三十一日代表ZACD LV Development Pte. Ltd. (La Ville項目的開發特殊目的公司)根據投標條款支付與投標按金及額外按金有關的付款以及印花稅，總計11,610,000新加坡元。

於二零二二年二月一日，本公司與ZACD Capital Partners VCC旗下註冊的子基金ZACD LV Development Fund(「借款人」)訂立18,000,000新加坡元的短期過橋融資協議(「融資」)。借款人為單一的封閉式房地產私募基金，於二零二三年初成立，與La Ville項目的重建有關。本公司將透過間接持有ZACD Capital Partners VCC(即該基金的公司實體)的名義股本，作為該基金的保薦人。該基金由ZACD Capital Pte. Ltd.管理。於二零二四年一月十五日，2,625,000新加坡元的短期過橋融資擴展至該基金。其後，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750,000新坡元及1,500,000新坡元的短期過橋融資。於二零二五年二月十四日，向該基金提供125,000新加坡元。於二零二五年四月二十二日及二零二五年四月二十八日，向該基金提供270,000新加坡元及330,000新加坡元。於二零二五年五月二十七日，進一步向該基金提供180,000新加坡元。

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，目的為便於借款人參與La Ville項目的地塊出售及其相關及輔助事項。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。

於二零二五年六月三十日，借款人已提取該信貸中的12,777,000新加坡元(二零二四年十二月三十一日：11,872,000新加坡元)，其按年利率6%計息。然而，自二零二五年一月一日起，貸款人暫時免除利息費用。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

14. 貸款及相關應收款項(續)

(c) 向ZACD Mount Emily Residential Development Fund提供之過橋融資

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**」，ZACD Capital Partners VCC旗下註冊的子基金)訂立一份1,550,000新加坡元的短期過橋融資協議(「**融資**」)。**借款人**為單一的封閉式房地產私募基金，乃就位於新加坡Mount Emily路2、2A及2B(郵編：228484)、新加坡Mount Emily路4、4A及4B(郵編：228486)及新加坡Mount Emily路6、6A及6B(郵編：228487)的住宅重建項目(「**Mount Emily Properties**」)而成立。本公司將透過間接持有ZACD Capital Partners VCC(即該基金的企業實體)的名義股本，成為該基金的保薦人。該基金將由ZACD Capital Pte. Ltd.管理。於二零二三年九月十五日，進一步向該基金提供300,000新加坡元。於二零二四年三月一日，該基金獲得400,000新加坡元的短期過橋融資。此外，於二零二四年三月十二日及十三日，進一步向該基金提供1,500,000新加坡元的短期過橋融資。於二零二五年四月二十二日，進一步向該基金提供300,000新加坡元的短期過橋融資。

本公司同意向**借款人**提供該信貸，以供**借款人**為營運用途不時提取。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。

於二零二五年六月三十日，**借款人**已提取該信貸中的4,050,000新加坡元(二零二四年十二月三十一日：3,750,000新加坡元)，其按年利率6%計息。然而，自二零二五年一月一日起，**貸款人**暫時免除利息費用。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

14. 貸款及相關應收款項(續)

(d) 向ZACD (Development2) Ltd. 提供之過橋融資

於二零二一年十月一日，本公司與ZACD (Development2) Ltd. (「**借款人**」) 訂立1,600,000新加坡元的短期過渡融資協議(「**融資**」)，並於二零二三年六月一日作出補充，將融資增加至1,750,000新加坡元。借款人為單一目的封閉式房地產私募基金控股實體，該基金投資於位於新加坡173 Chin Swee Road的住宅重建項目(「**Landmark Development**」)。本公司透過間接持有借款人(即該基金的公司實體)的名義股本，成為該基金的保薦人。該基金由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融資。

本公司已同意向借款人授出該融資，以供借款人不時提取，用於過渡性償還借款人於二零二零年與三家第三方貸款人訂立的短期貸款。融資的任何提取均受到百分之六(6%)的年利率或雙方經考慮類似融資安排當時的市場利率後協定的其他利率的規限。本公司可按其唯一及絕對酌情權拒絕借款人的任何提款請求。

每筆融資提取的期限自提款日期起計，直至雙方可能以書面形式協定的日期為止，但不得遲於資金期限屆滿日。

於二零二五年六月三十日，借款人已提取該融資中的1,210,000新加坡元(二零二四年十二月三十一日：1,210,000新加坡元)，其按年利率6%計息。然而，自二零二五年一月一日起，貸款人暫時免除利息費用。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

14. 貸款及相關應收款項(續)

(e) 向 Kurnia Rezeki Utama Sdn Bhd 提供之過渡信貸

於二零二三年七月四日，本公司與 Kurnia Rezeki Utama Sdn Bhd (「**借款人**」) 訂立金額為 205,000 新加坡元之短期過渡信貸協議(「**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。

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百分之五(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。

於二零二五年六月三十日，借款人已提取該信貸中的 379,000 新加坡元(二零二四年十二月三十一日：379,000 新加坡元)，其按年利率 5% 計息。

(f) 向 ARO II (Tebrau) Pte. Ltd. 提供之過渡信貸

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 新加坡元之短期過渡信貸協議(「**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百分之五(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。

於二零二五年六月三十日，借款人已提取該信貸中的 375,500 新加坡元(二零二四年十二月三十一日：375,500 新加坡元)，其按年利率 5% 計息。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

14. 貸款及相關應收款項(續)

(g) 向ZACD Media Circle Fund提供之過渡信貸

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新加坡元之短期過渡信貸協議(「**該信貸**」)，並於二零二四年十二月三十日訂立補充協議，將該信貸增加至300,000新加坡元。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。該基將由ZACD Capital Pte. Ltd.管理。於二零二五年三月十一日，向該基金提供700,000新加坡元的短期過渡信貸。

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。對該信貸之任何提取須按年利率百分之五(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。

於二零二五年六月三十日，本集團向該基金提供的貸款及相關應收款項已獲悉數償還。

(h) ZACD Laserblue Pte. Ltd.

這與ZACD Laserblue Pte. Ltd.的預付款有關。該款項免息及按要求償還。該預付款已於二零二五年六月三十日獲悉數償還。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

15. 現金及現金等價物

	二零二五年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
現金及現金等價物	4,298	5,314

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：

	二零二五年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
港元(港元)	35	38
澳大利亞元(澳元)	288	291

16. 銀行貸款

	二零二五年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
臨時過渡性貸款，無擔保：		
— 流動	198	590
銀行借款總額	198	590

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

16. 銀行貸款(續)

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臨時過渡性貸款總額計算。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。

17. 租賃負債

	二零二五年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
辦公物業租賃		
— 流動	108	262
— 非流動	6	10
租賃負債總額	114	272

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

18. 金融衍生工具

	二零二五年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
金融衍生工具公平值	1,902	2,574

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

- (a) 自二零二三年一月四日起滿四周年之日起一個月內；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。

於本財政期間，在重新評估截至期末認沽期權的公平值時，公平值收益672,000新加坡元(截至二零二四年六月三十日止六個月：虧損285,000新加坡元)已在損益中確認。

19. 股本

	二零二五年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
已發行及繳足： 2,000,000,000股 (二零二四年：2,000,000,000股) 普通股	29,866	29,866

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五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 (AMK) Pte. Ltd. (「 AMK 」)	AMK由本集團擁有14.95%之股權，並於二零二四年六月四日註銷。
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 」)	Anchorvale由最終控股公司擁有12.7%之股權，並於二零二四年六月四日註銷。
ZACD (Canberra) Pte. Ltd. (「 Canberra 」)	Canberra由本集團擁有12.1%之股權，並於二零二四年六月四日註銷。
ZACD (Woodlands3) Pte. Ltd. (「 Woodlands3 」)	ZACD (Woodlands3) Pte. Ltd.由最終控股公司擁有15.2%之股權，並於二零二四年六月四日註銷。
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 」)	Punggol Central由本集團擁有17.3%。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五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 (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。
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。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五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，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。
Prosperous Decade Sdn. Bhd. (「 Prosperous Decade 」)	Prosperous Decade由MSPIF擁有50.0%。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。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五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 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。
ZACD Industrial Opportunities Fund (「 ZACD Industrial 」)	ZACD Industrial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。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五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 LV Holdings Pte. Ltd. (「 LV Holdings 」)	LV Holdings為ZACD LV Fund之全資附屬公司。
Zelitist Pte. Ltd. (「 Zelitist 」)	Zelitist由Development2擁有56.0%。
發展特殊目的實體：	
Landmark JV Pte. Ltd. (「 Landmark JV 」)	Landmark JV由Development2擁有39.2%。 本集團其中一名主要管理人員為Landmark JV 之主要管理人員。
Mandai 7 JV Pte. Ltd. (「 Mandai 7 JV 」)	Mandai 7 JV由Mandai擁有60.0%。
VP-ZACD Fund Holdings Pte. Ltd. (「 VP-ZACD Fund Holdings 」)	VP-ZACD Fund Holdings由MSPIF擁有50.0%。
ZACD Property Pte. Ltd. (「 ZACD Property 」)	ZACD Property由ZACD Mount Emily全資擁有， 而本集團其中一名主要管理人員為ZACD Property之主要管理人員。
ZACD LV Development Pte. Ltd. (「 ZACD LV 」)	ZACD LV由ZACD LV Holdings擁有75%。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五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
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。
Kurnia Rezeki Utama Sdn. Bhd. （「 Kurnia 」）	Kurnia 為 ARO II (Tebrau) Pte. Ltd. 之全資附屬公司。
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。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

20. 關聯方交易 (續)

(b) 關聯方交易

除該等財務報表他處所詳列的交易及結餘外，本集團於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月與關聯方訂有以下重大交易：

附註	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千新加坡元 (未經審核)	二零二四年 千新加坡元 (未經審核)
投資管理 — 股息收入：		
(i)		
ZACD (Punggol Central) Ltd.	47	—
ZACD (AMK) Pte Ltd	—	7
ZACD (Woodlands) Pte Ltd	—	9
ZACD (Woodlands3) Pte. Ltd.	—	13
ZACD (Canberra) Pte Ltd	—	1
ZACD (Woodlands12) Pte Ltd	—	221
ZACD (Jurong) Pte Ltd	—	32
ZACD (Anchorvale) Pte Ltd	—	1
ZACD (Woodlands2) Pte Ltd	12	—
ZACD (CCK) Pte Ltd	14	—
ZACD (Jurong) Pte Ltd	77	—
	150	284
投資管理 — 績效費：		
(ii)		
ZACD (Shunfu) Ltd.	13	259
ZACD (Shunfu2) Ltd.	21	400
ZACD (Mandai) Ltd.	—	252
ZACD (BBW6) Ltd.	133	32
	167	943

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五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	
		二零二五年 千新加坡元 (未經審核)	二零二四年 千新加坡元 (未經審核)
投資管理 — 基金管理費：	(iii)		
ZACD (Mandai) Ltd.		39	78
ZACD (Development2) Ltd.		(194)	61
ZACD LV Development Pte. Ltd.		45	45
ZACD (BBEC) Pte. Ltd.		21	21
ZACD Mount Emily Residential Development Fund		20	27
ZACD Media Circle Fund		260	—
ZACD Laserblue Pte Ltd		387	—
		578	232
辦公及交通開支：	(iv)		
ZACD Investments Pte. Ltd.	(1)	30	30

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五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：

- (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，於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成立股份，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息分配中獲得的投資者利潤中提取績效費。
 - 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績效費及／或在撤資所有基金投資或終止基金時，以較早者為準，通過向本集團發行的可贖回優先股的股息。
- (ii) 私募房地產基金所取得的績效費乃來自本集團採用信託機構方式成立的私募房地產基金的股息時，本集團收取付款的權利有關。
- (iii) 基金管理收入包括基金成立費及基金管理費，並與本集團提供的基金管理服務有關。該等費用乃按相關服務合約的訂立條款釐定。
- (iv) 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定的條款收費。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

20. 關聯方交易（續）

(b) 關聯方交易（續）

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) 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。

21. 承擔

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 TGL 授予認沽期權（附註 18）。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（「**息票期限**」）。息票期限息票付款總額為 1,920,000 新加坡元，截至於本報告日期，其中十筆 1,200,000 新加坡元的息票已支付給 TGL。

於期末，除本報告所披露外，本集團並無其他重大承擔。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

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，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。

(b) BBEC Development

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。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

22. 財務擔保 (續)

(c) Mount Emily Properties

於二零二一年六月二十二日，本公司訂立一項契據，就本金總額為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Mount Emily路2、4及6號的住宅重建項目（「**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。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 Properties之購買價、建築成本及相關發展成本。Mount Emily Fund由擔任其基金管理人之ZACD Capital Pte. Ltd. 管理。

(d) Mandai Development

於二零二零年三月二十日，本公司訂立一項契據，就本金總額為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，現有擔保獲解除及免除。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

22. 財務擔保(續)

(e) Landmark Development

於二零一九年八月七日，本公司訂立一項契據，就本金總額為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. (「**LT Fund**」)的發起人，通過間接持有LT 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。LT Fund由擔任其基金管理人之ZACD Capital Pte. Ltd. 管理。

23. 或然負債

ZACD Australia Hospitality Fund 及 ZACD US Fund

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) Ltd. (本公司就該基金成立的一個間接全資特殊目的基金實體)，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所得款項的大部分。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。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

23. 或然負債(續)

ZACD Australia Hospitality Fund 及 ZACD US Fund (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，本集團截至二零二五年六月三十日及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。

截至二零二五年六月三十日，針對被告和iProsperity Group的法律行動產生累積的法律費用達1,808,000新加坡元(二零二四年十二月三十一日：1,728,000新加坡元)，其中1,584,000新加坡元(二零二四年十二月三十一日：1,504,000新加坡元)由ZACD澳大利亞酒店基金承擔，224,000新加坡元(二零二四年十二月三十一日：224,000新加坡元)由Remarkable Reach International Limited承擔。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

截至二零二五年六月三十日止六個月

24. 按類別劃分的金融工具

各類金融工具於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日的賬面值如下：

二零二五年六月三十日（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	58	—	58
基金實體投資	1,261	—	1,261
貿易應收款項	—	4,545	4,545
計入預付款項、按金及其他 應收款項之金融資產	—	531	531
應收關聯方款項	—	1,284	1,284
貸款及相關應收款項	—	19,756	19,756
現金及現金等價物	—	4,298	4,298
	1,319	30,414	31,733

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

24. 按類別劃分的金融工具(續)

二零二五年六月三十日(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	1,902	—	1,902
計入其他應付款項及應計費用 的金融負債	—	2,401	2,401
租賃負債	—	114	114
應付最終控股公司款項	—	37	37
應付關聯方款項	—	7,413	7,413
銀行借款	—	198	198
	1,902	10,163	12,065

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

24. 按類別劃分的金融工具(續)

二零二四年十二月三十一日(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	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

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

24. 按類別劃分的金融工具(續)

二零二四年十二月三十一日(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	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

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五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

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、貸款及相關應收款項、與最終控股公司及關聯方的往來結餘、現金及現金等價物、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、計入貿易應付款項、其他應付款項及應計費用的金融負債的流動部分及計入中期簡明財務狀況表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。

由於利率接近市場利率，貸款及相關應收款項與公平值相若。

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。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五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

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(「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。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五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)

於二零二五年六月三十日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。

於二零二五年六月三十日 (未經審核)

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	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	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)	減少 6 個百分點將導致公平 值增加 1,000 新加坡元。 增加 10 個百分點將導致公平 值減少 31,000 新加坡元。
金融衍生工具	Black Scholes 模型	項目售價的波動 (附註 B)	減少 10 個百分點將導致公平 值減少 1,052,000 新加坡元。 增加 10 個百分點將導致公平 值增加 605,000 新加坡元。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五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)

於二零二四年十二月三十一日(經審核)

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	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) 78%	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) 54%	減少6個百分點將導致公平 值增加1,000新加坡元。 增加10個百分點將導致公平 值減少30,000新加坡元。
金融衍生工具	Black Scholes 模型	項目售價的波動 (附註B) 15.22%	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。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五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)

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，對釐定貼現現金流量模型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，應用於貼現現金流量模型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。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五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			
	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
二零二五年六月三十日				
(未經審核)				
股本證券投資	-	-	58	58
基金實體投資	-	-	1,261	1,261
	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
二零二四年十二月三十一日				
(經審核)				
股本證券投資	-	-	203	203
基金實體投資	-	-	1,328	1,328

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五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)

按公平值計量的負債：

	利用以下各項的公平值計量			總計 千新加坡元
	活躍	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)	
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元

二零二五年六月三十日
(未經審核)

金融衍生工具	-	-	1,902	1,902
--------	---	---	-------	-------

	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

二零二四年十二月三十一日
(經審核)

金融衍生工具	-	-	2,574	2,574
--------	---	---	-------	-------

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五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)

於截至二零二四年十二月三十一日及二零二五年六月三十日止報告期內第三等級內的公平值計量變動如下：

	本集團	
	二零二五年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零二四年 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／年初	203	570
於其他全面虧損確認之虧損總額	(145)	(367)
於報告期／年末	58	203
基金實體投資 — 非上市：		
於報告期／年初	1,328	1,832
於其他全面虧損確認之虧損總額	(67)	(504)
於報告期／年末	1,261	1,328
	1,319	1,531
金融衍生工具		
於報告期／年初	2,574	1,629
於其他全面虧損確認之(收益)／虧損總額	(672)	945
於報告期／年末	1,902	2,574

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二五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

截至二零二五年六月三十日止六個月之中期簡明綜合財務報表已於二零二五年八月十四日按照董事會通過的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二零二五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。

本集團的管理層討論與分析劃分為下列各節：

- (1) 執行概要；
- (2) 財務回顧及業務回顧；
- (3) 淨資產；
- (4) 流動資金及資本資源；
- (5) 其他事項；及
- (6) 業務展望

1. 執行概要

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。

本集團以私募股權架構及基金架構共運營23項投資組合，涵蓋新加坡、馬來西亞、印尼及澳大利亞的22個房地產項目及資產。本集團目前正在為一個資產管理額約為一億美元的家族辦公室提供企業支持及基金管理服務。

管理層討論與分析

2. 財務回顧及業務回顧

本集團於回顧期間錄得淨虧損73萬新加坡元，而前期則錄得淨虧損142萬新加坡元，淨業績實現正面改善約69萬新加坡元或48.6%。

儘管收入減少37萬新加坡元及其他收入減少約27萬新加坡元，淨虧損的改善主要歸因於金融衍生工具公平值收益約67萬新加坡元，相比前期虧損29萬新加坡元正面變動96萬新加坡元。其他因素包括員工成本削減約23萬新加坡元，以及所得稅開支減少約15萬新加坡元。

2.1 收入

本集團的收入由前期的176萬新加坡元逐步減少37萬新加坡元或21.0%至回顧期間的139萬新加坡元。

此主要歸因於股息收入減少約13萬新加坡元、從特殊目的實體開發商及本集團管理的幾個房地產基金獲取的管理費減少約30萬新加坡元以及來自該等基金的績效費減少約59萬新加坡元。該等減少因回顧期間因協助數支房地產基金成功競標並完成住宅項目收購，獲得一次性項目投標費約50萬新加坡元，加上企業費用增加約11萬新加坡元而被部分抵銷。

管理層討論與分析

下表載列於前期及回顧期間之經營分部資料明細：

截至二零二五年六月三十日 止六個月(未經審核)	投資管理		收購及 項目管理 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	174	1,145	53	18	-	1,390
分部業績	(156)	644	(77)	(11)	(49)	351
對賬：						
其他收入及收益						202
金融衍生工具公平值收益						672
企業及未分配開支						(1,928)
除稅前虧損						(703)

管理層討論與分析

截至二零二四年六月三十日 止六個月(未經審核)	投資管理		收購及 項目管理 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	基金管理				
	投資管理 千新加坡元	基金管理 千新加坡元				
分部收入						
外部客戶	108	1,532	98	17	-	1,755
分部業績	(200)	919	(339)	(5)	(50)	325
對賬：						
其他收入及收益						472
金融衍生工具公平值虧損						(285)
企業及未分配開支						(1,761)
除稅前虧損						(1,249)

管理層討論與分析

(a) 投資管理服務

(i) 特殊目的實體投資管理

收入從前期的11萬新加坡元增加到回顧期間的17萬新加坡元，增加了6萬新加坡元或54.5%。這一增長得益於回顧期間的股息收入以及特殊目的實體的投資管理費中包含的設立股份所賺取約5萬新加坡元的績效費。

本集團於二零一零年至二零一五年成立的隸屬於特殊目的實體投資管理架構的大部分投資項目即將到期或已經到期。自二零一六年起並無成立投資特殊目的實體，因為本集團目前正專注於擴大基金架構，此符合本集團當前的業務模式。

(ii) 基金管理

收入從前期的153萬新加坡元減少到回顧期間的115萬新加坡元，減少38萬新加坡元或24.8%。這一減少主要歸因於回顧期間從本集團管理的幾個房地產基金中獲得的績效費減少約78萬新加坡元，唯部分被來自Media Circle Fund及Laserblue特殊目的實體開發商的一次性項目招標費用約50萬新加坡元所抵銷，該費用係因成功確保並完成住宅項目收購而產生。

管理層討論與分析

(b) 收購及項目管理服務

收入由前期的10萬新加坡元逐漸下降至回顧期間的5萬新加坡元，相當於前期從特殊目的實體開發商所得減少5萬新加坡元或50.0%，因相關項目仍在開發中。

(c) 物業管理及租賃管理服務

於前期及回顧期間，物業管理及租賃管理服務的收入保持相對穩定，為2萬新加坡元。

茲提述日期為二零二零年十二月二十八日的自願公告，涉及物業管理業務部門從管理住宅和工業物業向政府和國際項目的戰略轉移，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，因此並無簽訂新合約。

(d) 財務顧問服務

茲提述日期為二零二一年十一月三十日的自願公告，董事會議決停止證券及期貨事務監察委員會規管活動。

自停止以來，並無訂立新的顧問任務。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，特別是位於東南亞地區的家族辦公室。

管理層討論與分析

其他值得注意的項目進一步闡述如下：

2.2 其他收入及收益

其他收入及收益由前期之47萬新加坡元減少至回顧期間之20萬新加坡元，減幅達27萬新加坡元或57.4%。該減少主要源於向本集團管理的基金架構提供過橋貸款所產生之利息收入減少34萬新加坡元，惟部分被處置物業、廠房及設備所獲6萬新加坡元收益所抵銷。

2.3 員工成本

員工成本包括薪金、花紅、佣金、其他津貼及退休福利計劃供款。員工成本總額由前期的198萬新加坡元減少至回顧期間的175萬新加坡元，減少23萬新加坡元或11.6%。本集團進一步精簡營運以控制此項成本要素，因而減少了根據本集團業績及個人表現發放予合資格員工的酌情花紅，以提高生產力。

於回顧期間結束時，本集團共有27名員工，而上期末則為22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59%（截至二零二四年六月三十日止六個月：62%）。

2.4 金融資產減值虧損或減值虧損撥回

於回顧期間，本集團就其貿易應收款項確認減值虧損1萬新加坡元（截至二零二四年六月三十日止六個月：減值虧損撥回1萬新加坡元）。管理層將繼續評估預期信貸虧損撥備的充足性，並就不可收回金額作出必要的虧損撥備。

管理層討論與分析

2.5 其他開支，淨額

在前期及回顧期間，其他開支同比保持相對穩定在71萬新加坡元。

2.6 利息開支

於前期及回顧期間，利息開支均保持不變，為28萬新加坡元。利息開支指回顧期間應支付予投資者Top Global Limited (「TGL」) 的票息付款。請參閱中期簡明綜合財務資料附註之附註18金融衍生工具。

2.7 金融衍生工具之公平值收益／(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。以認沽期權行權價格降低產生的公平值收益約67萬新加坡元於回顧期間確認(截至二零二四年六月三十日止六個月：虧損約29萬新加坡元)。

2.8 所得稅開支

於回顧期內，新加坡利得稅2萬新加坡元已按17%的稅率就新加坡產生的估計應課稅溢利計提撥備。

3. 淨資產

截至二零二五年六月三十日，本集團總資產達3,248萬新加坡元(二零二四年：3,308萬新加坡元)，淨資產達1,952萬新加坡元(二零二四年：2,043萬新加坡元)。淨資產減少91萬新加坡元，主要是由於回顧期間本集團投資的公平值虧損影響。本公司股東應佔每股淨資產為0.98新加坡仙(二零二四年：1.02新加坡仙)，按淨資產除以期末已發行股份總數計算。

管理層討論與分析

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。本集團的融資風險管理、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虧損。逾期但未減值的貿易應收款項涉及大量與本集團有可觀業務經營、長期業務關係及／或良好業績記錄的客戶。

4.1 現金及現金等價物

本集團的營運主要由可用銀行結餘、內部產生的經營現金流量及銀行融資提供資金。

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，現金及現金等價物分別為430萬新加坡元及531萬新加坡元，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。鑑於龐大的資產基礎和經營現金流均以新加坡元交易，本集團的外匯風險敞口較小。

現金及現金等價物減少101萬新加坡元，主要是對ZACD La Ville Development Fund、ZACD Mount Emily Residential Development Fund以及ZACD Media Circle Fund的投資合計約191萬新加坡元，部分被回顧期間償還向ZACD Media Circle Fund提供的過渡性預付款約100萬新加坡元及向本集團客戶收回債務部分抵銷。

管理層討論與分析

4.2 銀行借款及資產負債率

截至二零二五年六月三十日，本集團的淨現金狀況為399萬新加坡元(二零二四年十二月三十一日：445萬新加坡元)，銀行借款(包括租賃負債)為31萬新加坡元(二零二四年十二月三十一日：86萬新加坡元)。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1.6%(二零二四年十二月三十一日：4.2%)。

	二零二五年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
銀行借款和租賃負債	312	862
減：現金及現金等價物	(4,298)	(5,314)
淨現金	3,986	4,452

5. 其他事項

5.1 資產抵押

截至二零二五年六月三十日，本集團並無任何資產抵押。

5.2 財務擔保

請參閱中期簡明綜合財務資料附註中的附註22財務擔保。

管理層討論與分析

5.3 或然負債

請參閱中期簡明綜合財務資料附註中的附註23或然負債。

5.4 承擔

請參閱中期簡明綜合財務資料附註中的附註21承擔。

5.5 股息

本公司於截至二零二五年六月三十日止六個月並無派付或建議派付股息（截至二零二四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。於二零二五年六月三十日，並無根據購股權計劃發行任何購股權。

在回顧期間，由於本集團並無根據購股權計劃授出購股權，因此薪酬委員會並無審核任何與購股權計劃有關的重大事項。

5.7 報告期後事項

除本報告的其他部分所披露者外，於二零二五年六月三十日之後直至本報告日期並無發生對本集團的經營及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

隨著時間來到年中，我們欣然匯報我們的項目及戰略性計劃的實質進展，為公司於未來幾年的持續增長奠定了基礎。

私人住宅物業價格指數於二零二五年第二季度小幅上漲1.0%，較上一季度的0.8%輕微上升。租金方面，在二零二五年第一季度上漲0.4%的基礎上，整體私人住宅的租金指數於二零二五年第二季度又上漲了0.8%。

於二零二五年第二季度，非有地私人住宅的價格按0.7%的較慢速度上漲，較上一季度的1.0%漲幅略有放緩。於核心中部地區(CCR)，非有地私人住宅的價格於二零二五年第二季度上漲3%，較上一季度的0.8%有所上升。然而，中部其他地區(RCR)的價格下跌1.1%，與上一季度錄得1.7%的漲幅呈現相反的走勢，而中部以外地區(OCR)則在二零二五年第一季度錄得0.3%升幅的基礎上又上漲了1.1%。

我們欣然提供與以下正在進行的項目及資產撤資有關的最新消息：

- *Arina East Residences*，位於Tanjong Rhu的永久業權公寓，已於二零二五年五月三十一日試推出，並擬於二零二五年八月正式推出。示範單位位於交通便利的Leisure Park Kallang。
- *Bloomsbury Residences*及*Bloomsbury Shoppes*，位於Media Circle的99年租期公寓開發項目，於二零二五年四月正式推出，截至二零二五年六月三十日，已達到46.9%的銷售率，平均售價為每平方英尺2,487新加坡元。該項目仍有望於二零二八年第一季度前取得臨時佔用許可證(TOP)。
- *The Landmark*仍按計劃進行，預計將於二零二五年下半年取得臨時佔用許可證。

管理層討論與分析

- 鑒於目前的市場狀況，*Duet@Mount Emily*建議於二零二五年第三季度推出。該經調整的時間表反映我們對於進入市場持更審慎的態度，使我們能夠更好地評估市場趨勢並為該項目定位，以取得最佳成果。
- 另外，我們欣然宣佈於二零二五年五月成功出售杰地收入信託旗下的 *The Sebel West Perth*。該酒店取得了非常有利的售價，實現了高於原始成本的可觀收益。該交易突顯了我們的資產選擇及積極資產管理策略在為基金實現強大價值變現方面的有效性。我們正積極出售餘下的兩項資產 — 位於馬來西亞柔佛州的 *294 Bay Road* 及 *工人宿舍*。我們已委任營銷代理，並致力於為投資者爭取可能的最佳回報。

我們正就於新加坡推出新的工業基金進行深入探討。該基金的目標是收購工業用地、開發高規格物業，隨後出售已竣工的資產，以獲取資本收益。收購具有開發／再開發潛力的處於戰略性位置的工業用地或樓宇，將其轉型為優質的分層資產，以供出售予終端用戶及投資者。在市場對優質工業空間的持續需求及有利的市場基本面的支持下，我們認為工業行業具有顯著的增長潛力，而且是一個可供投資者參與的頗具吸引力的途徑。

我們確信二零二五年下半年將為我們的投資組合提供加速增長及釋放價值的機會。隨著精選的開發項目達到重要的里程碑，我們已準備就緒，可把握收入提升及資本增值的機會，並為我們的投資者創造可持續的價值。

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C1所載企業管治守則(「**企管守則**」)的原則及守則條文。於截至二零二五年六月三十日止六個月至本報告日期止期間內，本公司已遵守GEM上市規則附錄C1所載企管守則的所有適用守則條文。

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

於二零二五年六月三十日，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)的股本、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**」)之權益及好倉如下：

於本公司普通股之好倉：

董事姓名	法團名稱	權益性質及身份	所持股份數目	佔已發行股份總額之百分比	所擁有權益相關股份數目	佔已發行股份總額之百分比
姚先生	本公司(附註1)	受控法團權益	1,298,600,000股 普通股	64.93%	-	-
沈女士	本公司(附註1)	受控法團權益	1,298,600,000股 普通股	64.93%	-	-
陳先生	本公司(附註2)	實益擁有人	5,500,000股 普通股	0.275%	-	-
陳明亮先生	本公司(附註3)	實益擁有人	30,000股 普通股	0.00% (附註4)	-	-
姚先生	ZACD Investments Pte. Ltd.	實益擁有人	833,000股 普通股	46.28%	-	-

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	所擁有權益相關股份數目	佔已發行股份總額之百分比
沈女士	ZACD Investments Pte. Ltd.	實益擁有人	933,000股普通股	51.83%	—	—
姚先生／沈女士	ZACD (Neew) Pte. Ltd. (附註5)	受控法團權益	2股普通股	100%	168股普通股	8,400%
姚先生／沈女士	ZACD (Neew2) Pte. Ltd. (附註6)	受控法團權益	2股普通股	100%	61股普通股	3,050%
姚先生／沈女士	ZACD (Tuas Bay) Pte. Ltd. (附註7)	受控法團權益	2股普通股	100%	105股普通股	5,250%

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46.28%及51.83%。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. 陳沛強先生(「**陳先生**」)為本公司的一名董事。
3. 陳明亮先生(「**陳明亮先生**」)為本公司的一名董事。
4. 佔本公司已發行股份之0.0015%。
5. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的46.28%及51.83%。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。

企業管治及其他資料

6. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的46.28%及51.83%。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。
7. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的46.28%及51.83%。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。

除上文所披露者外，於二零二五年六月三十日，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、相關股份及債權證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或淡倉，或載入本公司股東登記冊內之權益或淡倉，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或淡倉。

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，彼等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

於二零二四年六月三十日，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：

名稱	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	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 Pte. Ltd.已發行股本總額的46.28%及51.83%。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，彼被視為於Harmonious Tidings Limited所持有的股份擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二五年六月三十日，本公司並未接獲任何於本公司股份、相關股份或債權證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條規定於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

於截至二零二五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企業管治守則。審核委員會的主要職責包括 (i) 就委任及罷免外部核數師向董事會提供推薦建議；(ii) 審閱及監督財務報表及有關財務呈報的重大意見；(iii) 監察本公司的內部監控及風險管理程序及企業管治；(iv) 監察本集團的內部監控系統；及 (v) 監督持續關連交易（如有）。

審核委員會目前由全部三 (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）組成，而劉健聰先生為主席。審核委員會與高級管理層已審閱本集團截至二零二五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，二零二五年八月十四日

於本報告日期，本公司之董事會包括五 (5) 名執行董事，即姚俊沅先生，沈娟娟女士，陳明亮先生，陳沛強先生及韓向峰先生；及三 (3) 名獨立非執行董事，即劉健聰先生，馬耀良先生及林俊峰先生。