

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)

截至二零二五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

截至二零二五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	110
D. 企業管治及其他事項	123

五年 財務概要

財務業績	二零二五年 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	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
收入	2,697	4,964	9,906	3,983	5,596	5,325
除稅前(虧損)/利潤	(6,656)	(1,089)	2,414	(2,423)	7,515	(20,330)
年內(虧損)/利潤	(5,573)	(1,204)	1,737	(2,707)	7,461	(20,263)
每股(虧損)/盈利 (新加坡仙)	(0.28)	(0.06)	0.09	(0.14)	0.37	(1.01)
財務狀況	二零二五年 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	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
資產總值	27,276	33,078	31,596	27,454	28,316	21,600
負債總額	12,992	12,651	9,109	6,501	4,586	5,009
流動資產淨值	15,649	21,012	21,736	20,443	23,429	17,342
淨資產	14,284	20,427	22,487	20,953	23,730	16,591
每股淨資產 (新加坡仙)	0.71	1.02	1.12	1.05	1.19	0.83

年度財務摘要

年度財務摘要

截至二零二五年十二月三十一日止年度

- 綜上所述，本集團於二零二五年錄得淨虧損約557萬新加坡元，與二零二四年的淨虧損約120萬新加坡元相比，淨同比虧損擴大437萬新加坡元，即364.2% YoY。
- 收益下降主要歸因於收入減少約227萬新加坡元，反映出基金管理及收購及專案管理業務部門的表現均有所下滑。為因應這一局面，集團在年內精簡了運營，從而降低了約78萬新加坡元的員工成本和其他費用約18萬新加坡元。然而，這些成本優化措施被約417萬新加坡元的金融資產減損損失所抵消，這些損失主要涉及對基金的過渡性貸款以及來自基金和關聯方的貿易和非貿易應收款。其他收入及收益也減少了約56萬新加坡元，主要原因是放棄了對業績不佳基金的過渡性貸款利息收入的確認。上述影響部分被金融衍生性商品公允價值損失減少約77萬新加坡元，以及本年度確認的企業所得稅抵免約108萬新加坡元所抵銷。
- 本集團收年減約45.7%，由二零二四年的約375萬新加坡元減少至二零二五年的約297萬新加坡元，減少約78萬新加坡元，降幅達20.8%，主要原因是董事辭職和嚴格的成本控制措施，員工人數從33人減少至27人即體現了這一點。
- 截至二零二五年十二月三十一日止年度，每股基本及攤薄虧損約為0.28新加坡仙（二零二四年十二月三十一日：每股利潤0.06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二零二五年十二月三十一日止財政年度的計綜合業績（「**年度業績**」），以及截至二零二四年十二月三十一日止財政年度的比較數據：

綜合損益表
截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	本集團	
		二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
收入	5	2,697	4,964
其他收入及收益	5	515	1,079
員工成本	6	(2,973)	(3,750)
金融資產的(減值虧損)/減值虧損撥回	7	(4,174)	8
折舊	14	(47)	(98)
使用權資產攤銷	24	(259)	(251)
資本化合約成本攤銷	25	(126)	(113)
市場營銷開支		(16)	–
其他開支，淨額		(1,233)	(1,408)
利息開支	8	(862)	(575)
金融衍生工具之公平值損失	29	(178)	(945)
除稅前虧損	8	(6,656)	(1,089)
所得稅抵免(開支)	11	1,083	(115)
本公司擁有人應佔年內虧損		(5,573)	(1,204)
本公司擁有人應佔每股盈利	12		
– 基本(仙)		(0.28)	(0.06)
– 攤薄(仙)		(0.28)	(0.06)

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
截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	本集團	
		二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
年內虧損		(5,573)	(1,204)
其他全面(虧損)／收入：			
將不會重新分類至損益之項目			
股本證券投資之公平值變動	15	(152)	(367)
基金實體投資之公平值變動	16	(449)	(504)
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		31	15
年內其他全面虧損		(570)	(856)
本公司擁有人應佔年內全面虧損總額		(6,143)	(2,060)

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
於二零二五年十二月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
非流動資產					
物業、廠房及設備	14	204	123	29	30
使用權資產	24	449	246	416	167
股本證券投資	15	51	203	–	–
基金實體投資	16	879	1,328	853	1,269
於附屬公司之投資	18	–	–	8,251	11,775
預付款項、按金及其他應收款項	20	165	186	164	187
非流動資產總額		1,748	2,086	9,713	13,428
流動資產					
貿易應收款項	17	3,287	4,748	50	38
應收附屬公司款項	18	–	–	2,479	1,976
應收最終控股公司款項	19	220	–	–	–
應收關聯方款項(非貿易)	19	1,752	469	381	306
預付款項、按金及其他應收款項	20	668	633	247	278
資本化合約成本	25	392	406	–	–
貸款及相關應收款項	21	15,269	19,422	11,053	13,479
現金及銀行結餘	22	3,940	5,314	674	895
流動資產總額		25,528	30,992	14,884	16,972
流動負債					
其他應付款及應計費用	23	1,991	2,722	268	509
應付附屬公司款項	18	–	–	4,242	4,356
應付最終控股公司款項	19	–	35	16	63
應付關聯方款項(非貿易)	19	2,777	5,720	533	9
租賃負債	24	265	262	235	187
應付關聯方貸款	28	4,477	–	1,564	–
應付所得稅		369	651	257	398
銀行借款	27	–	590	–	590
流動負債總額		9,879	9,980	7,115	6,112

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
於二零二五年十二月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
流動資產淨值		15,649	21,012	7,769	10,860
非流動負債					
其他應付款及應計費用	23	79	–	–	–
租賃負債	24	198	10	198	10
銀行借款	27	–	–	–	–
遞延稅項負債	26	84	87	22	22
金融衍生工具	29	2,752	2,574	2,752	2,574
非流動負債總額		3,113	2,671	2,972	2,606
資產淨值		14,284	20,427	14,510	21,682
權益					
股本	30	29,866	29,866	38,853	38,853
儲備	31	(15,582)	(9,439)	(24,343)	(17,171)
權益總額		14,284	20,427	14,510	21,682

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

截至二零二五年十二月三十一日止年度

本集團	附註	股本	股本證券	基金實體	匯兌波動	資本儲備	累計虧損	總計權益
		(附註 30)	投資重估儲備	投資重估儲備	儲備			
		千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
於二零二四年一月一日		29,866	570*	353*	15*	1,491*	(9,808)*	22,487
年內虧損		-	-	-	-	-	(1,204)	(1,204)
年內其他全面收益／(虧損)：								
換算海外業務的匯兌差額		-	-	-	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)	15	-	(1,204)	(2,060)
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日		29,866	203*	(151)*	30*	1,491*	(11,012)*	20,427
年內虧損		-	-	-	-	-	(5,573)	(5,573)
年內其他全面收益／(虧損)：								
換算海外業務的匯兌差額		-	-	-	31	-	-	31
股本證券投資之公平值變動	15	-	(152)	-	-	-	-	(152)
基金實體投資之公平值變動	16	-	-	(449)	-	-	-	(449)
年內全面(虧損)／收益總額		-	(152)	(449)	31	-	(5,573)	(5,573)
於二零二五年十二月三十一日		29,866	51*	(600)*	61	1,491*	(16,585)	14,284

* 該等儲備賬包括於二零二四年及二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況表中的綜合儲備，分別為 -9,439,000 新加坡元及 -15,582,000 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
截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	本集團	
		二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
經營活動之現金流量			
除稅前虧損		(6,656)	(1,089)
調整：			
折舊	14	47	98
使用權資產攤銷	24	259	251
資本化合約成本攤銷	25	126	113
未實現匯兌虧損		-	10
出售固定資產的收益	(8)	(8)	-
貿易應收款項減值虧損／(減值虧損撥回)	7	4,174	(8)
金融衍生工具之公平值(收益)／虧損		178	945
利息收入	5	(133)	(812)
利息開支	8	862	575
營運資金變動前的經營現金流量		(1,403)	83
營運資金之變動：			
貿易應收款項減少／(增加)		1,461	(605)
預付款項、按金及其他應收款項增加		(13)	(133)
資本化合約成本增加		(112)	(182)
其他應付款及應計費用(減少)／增加		(742)	155
經營活動所用現金		(809)	(682)
已付所得稅		-	(452)
已付利息		(552)	(576)
經營活動所用現金流量淨額		(1,361)	(1,710)

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
截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	本集團	
		二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
投資活動之現金流量			
購買物業、廠房及設備	14	(69)	(18)
應收最終控股公司款項(增加)↘減少		(220)	14
應收關聯方款項(增加)↘減少		(514)	152
向關聯方授出貸款		(2,025)	(10,436)
過渡性貸款及相關應收利息的還款		2,160	96
出售固定資產所得款項		44	–
已收利息		8	–
投資活動所用現金流量淨額		(616)	(10,192)
融資活動之現金流量			
應付最終控股公司款項(減少)↘增加		(35)	35
應付關聯方款項(減少)↘增加		478	3,628
自關聯方獲授貸款		1,014	–
支付↘(償還)融資租賃承擔		(6)	(3)
償還銀行借款		(590)	(769)
償還租賃負債		(288)	(285)
受限現金抵押用於銀行貸款		(2,380)	–
融資活動所得現金流量淨額		(1,807)	2,606
現金及現金等值物減少淨額		(3,784)	(9,296)
年初現金及現金等價物		5,314	14,605
匯率變動之影響淨額		30	5
年末現金及現金等價物	22	1,560	5,314

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
截至二零二五年十二月三十一日止年度

現金及現金等價物

現金及現金等價物包括定期存款以及現金及銀行結餘，詳情如下：

	附註	千新加坡元	千新加坡元
現金及銀行結餘	22	3,940	5,314
現金及銀行總結餘		3,940	5,314
受限制現金 — 銀行信貸之現金抵押		(2,380)	(2,380)
年末現金及現金等價物		1,560	2,934

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

截至二零二五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。

本公司的直接控股公司為 ZACD Investments Pte. Ltd.，其於新加坡註冊成立並以新加坡為居籍。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 編製基準

該等綜合財務報表乃按照由國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則會計準則(「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，該等財務報表以本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。

財務報表附註
截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策(續)

2.1 編製基準(續)

該等財務報表並未包括倘本集團及本公司無法持續經營而可能屬必要的任何調整。

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」。

持續經營假設

於二零二五年十二月三十一日，本集團就一項透過 ZACD LV Development Fund 作出的項目開發(「開發特殊目的實體」)投資存在風險承擔，其中包括為開發特殊目的實體就其住宅重建項目(La Ville 項目)所提取的擔保貸款融資而提供的財務擔保。於本財務報表日期，127 百萬新加坡元的未償還貸款融資之到期日為二零二七年一月三十一日。本集團亦有一筆應收 ZACD LV Development Fund 的過渡性貸款 15.6 百萬新加坡元(附註 21)，並對該基金一名持有認沽期權的投資者負有義務(附註 29)。管理層認為，儘管項目有所延誤，物業發展商將能夠在規定期限內完成該項目。管理層亦有信心，經考慮下列各項後，本集團將毋須就財務擔保及應收過渡性貸款計提任何預期信貸虧損撥備：

- i. 貸款方已表示，若新加坡稅務局(IRAS)成功將 La Ville 專案的額外買家印花稅(ABSD)繳納期限延至二零二七年三月三十一日，則貸款方願意將貸款到期日延長至二零二七年六月三十日。管理層對開發特殊目的公司(SPV)能夠實現貸款方設定的未來銷售目標持樂觀態度。
- ii. La Ville 項目的總承建商已承諾，在貸款融資全數償還前，將所有未償還索償權項列為後償。
- iii. 根據開發特殊目的公司對財務報表日期起 12 個月的現金流預測，並考慮到拉維爾項目的營運業績、其主要承包商為節約現金資源而持續提供的支持以及貸款延期的可能性，開發特殊目的公司將有足夠的現金流來履行其到期的義務。

因此，管理层认为可以按持续经营原则编制财务报表，并且年末贷款担保损失准备金极少。

財務報表附註
截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策(續)

2.2 二零二五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二零二五年一月一日起之財政年度生效之新準則和修訂的準則。本集團概無提早採用任何已頒佈但未生效之準則、詮釋或修訂。

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
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

本集團目前正致力於確定國際財務報告準則第 18 號：「財務報表的列報及披露」的該等修訂將對財務報表及財務報表附註產生的所有影響。

除國際財務報告準則第 18 號：「財務報表的列報及披露」外，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。

財務報表附註
截至二零二五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

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。

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。

財務報表附註
截至二零二五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

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然意出售或消耗；
- 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。

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金融工具，例如非上市股本證券及基金實體的投資以及金融衍生工具。按公平值計量或已披露公平值的金融工具的相關公平值披露概述於下列附註：

- 金融工具(包括按攤銷成本列賬者)(附註36)
- 估值方法、重大估計及假設的披露(附註37)
- 公平值計量層級的量化披露(附註37)

財務報表附註
截至二零二五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)

公平值是指市場參與者之間在計量日進行的有序交易中，出售一項資產所能收取或轉移一項負債所需支付的價格。公平值計量乃基於一項假定，即出售資產或轉移負債的交易發生於：

- 該資產或負債的主要市場；或
- 在無主要市場的情況下，於對該資產或負債最有利的市場 主要市場或最有利市場必須是本集團可進入的市場。

團可進入的市場。

資產或負債之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進行計量，並假定市場參與者按其最佳經濟利益行事。

本集團採用在有關情況下屬恰當且有足夠數據可計量公平值的估值技術，以盡量使用相關的可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有在財務報表中按公平值計量或披露的資產及負債，均根據對整體公平值計量而言屬重大的最低層級輸入數據，分類至下述之公平值層級：

- 第1級 — 相同資產或負債在活躍市場中的(未經調整)報價
- 第2級 — 其對公平值計量而言屬重大的最低層級輸入數據可直接或間接觀察的估值技術
- 第3級 — 其對公平值計量而言屬重大的最低層級輸入數據為不可觀察數據的估值技術

就於財務報表按經常性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透過重新評估分類(基於對整體公平值計量而言屬重大的最低層級輸入數據)，以釐定層級之間是否曾發生轉移。

本集團管理層釐定經常性公平值計量的政策及程序，例如非上市股本證券及基金實體投資以及金融衍生工具。

財務報表附註
截至二零二五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)

於各報告日期，本集團管理層會根據本集團的會計政策，分析須重新計量或重新評估的資產及負債價值的變動。就此分析而言，本集團管理層透過將估值計算中的資料與合約及其他相關文件進行核對，以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來源作比較，以確定變動是否合理。

為作公平值披露，本集團已根據資產或負債的性質、特點及風險以及上文所述之公平值層級，釐定資產及負債的類別。

2.7 外幣

本集團的綜合財務報表以新加坡元呈列，新加坡元亦為本公司的功能貨幣。本集團內各實體自行決定其各自的功能貨幣，而各實體財務報表中包含的項目均使用該功能貨幣計量。

(a) 交易及結餘

外幣交易初始按本集團各實體各自的功能貨幣於交易首次符合確認資格當日的即期匯率入賬。

以外幣計值的貨幣資產及負債按於報告日期的功能貨幣即期匯率換算。因清償或換算貨幣項目而產生的差額在損益中確認。以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目，採用初始交易日的匯率換算。以外幣按公平值計量的非貨幣項目，採用釐定公平值當日的匯率換算。按公平值計量的非貨幣項目換算所產生的收益或虧損，其處理方式與確認該項目公平值變動的收益或虧損一致（即，其公平值收益或虧損在其他全面收益（「其他全面收益」）或損益中確認的項目，其換算差額亦分別在其他全面收益或損益中確認）。

財務報表附註
截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策(續)

2.7 外幣
(續)

(b) 集團公司

於綜合賬目時，海外業務的資產及負債按報告日期的現行匯率換算為新加坡元，而其損益表則按交易日期的現行匯率換算。因綜合賬目換算而產生的匯兌差額在其他全面收益中確認。於出售一項海外業務時，與該項特定海外業務有關的其他全面收益組成部分會重新分類至損益。

2.8 向本公司擁有人的現金股息分派

當分派已獲授權且分派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，分派經股東批准後即獲授權。相應金額直接計入權益。

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。物業、廠房及設備項目的成本，僅在與該項目相關的未來經濟利益很可能流入本集團，且該項目的成本能可靠地計量時，方確認為資產。

折舊按直線法在資產的估計可使用年內計算如下：

電腦	3年
辦公室設備	3年
傢具及裝置	3年
裝修	剩餘租期與3年之較短者
機動車輛	10年

物業、廠房及設備項目於處置時或當預期其使用或處置不會產生未來經濟利益時終止確認。資產終止確認所產生的任何收益或虧損，均計入該資產終止確認年度的損益中。

剩餘價值、可使用年期及折舊方法於各財政年度末進行審閱，並在適當時作前瞻性調整。

財務報表附註
截至二零二五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

金融工具是指能令一間實體產生一項金融資產，並同時令另一間實體產生一項金融負債或權益工具的任何合約。

(a) 金融資產

初始確認及計量

金融資產僅在本集團成為金融工具合約條文的訂約方時方予確認。本集團於初始確認時釐定其金融資產的分類。

金融資產於初始確認時按公平值計量，若非按公平值計入損益的金融資產，則另加可直接歸屬的交易成本。

所有金融資產的購買及出售均於交易日(即本集團承諾購買或出售該資產的日期)確認或終止確認。

後續計量

債務工具投資

債務工具的後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的金融資產，在該等現金流量僅代表本金及利息付款情況下，按攤餘成本計量。金融資產採用實際利率法按攤銷成本減去減值計量。當資產終止確認或減值時，以及透過攤銷過程，收益及虧損在損益中確認。

股本證券及基金實體投資

於初始確認一項非持作買賣的股權工具及可換股貸款投資時，本集團可不可撤銷地選擇在其他全面收益中呈列其後續之公平值變動。來自該等投資的股息，於本集團收取付款的權利確立時在損益中

確認。該等金融資產的收益及虧損絕不會重新分類至損益。指定為按公平值計入其他全面收益的權益工具無須進行減值評估。本集團選擇不可撤銷地將其非上市權益工具歸入此分類。

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。

(b) 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
截至二零二五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) 終止

確認

當從資產收取現金流量的合約權利已屆滿時，金融資產即予終止確認。

(b) 金融負債

初始確認及計量

金融負債僅在本集團成為金融工具合約條文的訂約方時方予確認。本集團於初始確認時釐定其金融負債的分類。

金融負債於初始確認時按公平值計量，若非按公平值計入損益的金融負債，則另加可直接歸屬的交易成本。金融衍生工具初始按衍生工具合約訂立日之公平值確認。

後續計量

初始確認後，並非按公平值計入損益的金融負債，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。當負債終止確認時，以及透過攤銷過程，收益及虧損在損益中確認。金融衍生工具其後於各報告期末按其公平值重新計量。衍生工具之公平值變動在損益中確認。

終止確認

當負債項下的責任獲解除、取消或屆滿時，金融負債即予終止確認。當一項現有金融負債被同一貸款人以條款有重大差異的另一項負債所取代，或一項現有負債的條款有重大修改時，此類交換或修改會被視為終止確認原有負債及確認新負債，而兩者各自賬面值的差額則在損益中確認。

財務報表附註
截至二零二五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)

(c) 金融工具的抵銷

倘存在一項當前可強制執行的法律權利以抵銷已確認金額，且有意圖按淨額基準結算，或同時變現資產及清償負債，則金融資產與金融負債可互相抵銷，並在財務狀況表中呈報其淨額。

2.11 金融資產減值

本集團就所有非按公平值計入損益的金融資產確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備。預期信貸虧損是根據合約規定的應收合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額，按原始實際利率的近似值貼現計算。預期現金流量將包括出售所持抵押品或構成合約條款組成部分的其他信用增級措施所產生的現金流量。

本集團的虧損撥備按以下任一基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：指因報告日期後12個月內（或若工具的預期年期少於12個月，則為較短期間）可能發生的違約事件而產生的預期信貸虧損；或
- 存續期預期信貸虧損：指因金融工具預計年期內所有可能的違約事件而產生的預期信貸虧損。

(a) 簡化法

本集團採用簡化法為所有貿易應收款項計提預期信貸虧損。簡化法要求虧損撥備按相當於存續期預期信貸虧損的金額計量。

財務報表附註
截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策(續)

2.11 金融資產減值(續)

(b) 一般法

本集團採用一般法就所有其他非按公平值計入損益的金融資產計提預期信貸虧損。根據一般法，虧損撥備於初始確認時按相當於 12 個月預期信貸虧損的金額計量。

於各報告日期，本集團會評估一項金融工具的信用風險自初始確認以來是否已顯著增加。當信用風險自初始確認以來已顯著增加時，虧損撥備按相當於存續期預期信貸虧損的金額計量。

在釐定一項金融資產的信用風險自初始確認以來是否已顯著增加，以及在估計預期信貸虧損時，本集團會考慮無需付出過多成本或努力即可獲得的相關且可支持的合理資料。此等資料包括基於本集團過往經驗及知情信用評估的定量及定性資料及分析，並包括前瞻性資料。

倘信用風險自初始確認以來並無顯著增加，或倘金融工具的信用質素有所改善以致自初始確認以來信用風險不再顯著增加，則虧損撥備按相當於 12 個月預期信貸虧損的金額計量。

2.12 非金融資產減值

本集團於各報告日期評估是否出現資產可能減值的跡象。倘存在任何跡象，本集團會估計該資產的可收回金額。資產的可收回金額為資產或現金產生單位之公平值減去處置成本與其使用價值兩者中的較高者。可收回金額是為個別資產釐定，除非該資產產生的現金流入在很大程度上並非獨立於其他資產或資產組別所產生的現金流入。當一項資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額時，該資產被視為已減值，並撇減至其可收回金額。

在評估使用價值時，估計的未來現金流量會採用稅前貼現率折現至其現值，該貼現率反映了當前市場對貨幣時間價值及該資產特定風險的評估。在釐定公平值減去處置成本時，會考慮近期的市場交易。倘無法識別此類交易，則會使用適當的估值模型。此等計算乃以估值倍數、公開交易公司的報價股價或其他可用之公平值指標佐證。

財務報表附註
截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策(續)

2.12 非金融資產減值(續) 減值虧損在損益中確認，並歸入與減值資產功能一致的

開支類別。

於各報告日期進行評估，以釐定是否有跡象顯示先前已確認的減值虧損不再存在或已減少。倘存在此等跡象，本集團會估計該資產或現金產生單位的可收回金額。先前確認的減值虧損僅在用於釐定資產可收回金額的假設自上次確認減值虧損以來發生變動時方可撥回。撥回的限額為資產的賬面值不得超過其可收回金額，亦不得超過假若該資產在過往年度並無確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除折舊後)。此等撥回在損益中確認。

2.13 現金及現金等價物

綜合財務狀況表中的現金及現金等價物包括銀行現金及手頭現金，以及到期日為三個月或以內的短期存款，其價值變動風險甚微。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括上文所界定的現金及短期存款，因為它們被視為本集團現金管理的組成部分。

2.14 政府補助

政府補助在可合理保證將會收到補助且所有附帶條件將會符合時予以確認。倘補助與開支項目有關，則在其擬補償的相關成本費用化的期間內，按系統性基準確認為收入。

倘補助與資產有關，則其公平值計入遞延收入賬，並於有關資產的預計可使用年期內以等額年度分期方式撥入損益表。

財務報表附註
截至二零二五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

當本集團透過向客戶轉移一項承諾的商品或服務而履行履約責任時(即客戶取得該商品或服務的控制權時),收益即予確認。履約責任可在某個時間點或在一段時間內履行。已確認的收益金額是分配至已履行履約責任的金額。收益在經濟利益很可能流入本集團且收益能可靠地計量時方予確認。

收益按本集團預期就向客戶轉移承諾的商品或服務而有權收取的對價計量,不包括代第三方收取的金額。收益按已收或應收對價之公平值計量,不包括折扣、回贈及銷售稅或關稅。

在確認收益前,亦必須符合下文所述的具體確認標準。

提供服務 本集團提供下文所述的投資管理、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公司(「投資特殊目的公司」)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公司發行的可換股貸款及/或在信託結構下與本集團的最終控股公司訂立信託契據參與有關項目。投資特殊目的公司成立及註冊成立後,本集團繼續透過管理投資特殊目的公司向投資者提供投資管理服務,直至項目完成為止。

本集團從投資特殊目的公司的投資者處獲得的投資管理收入包括:(i)以現金收取的固定預先協商投資管理費;及(ii)以股權股份形式收取的成立費(「成立股份」),該等股份在相關房地產項目大致完成時,由投資者轉換其可換股貸款後擁有,連同該等成立股份的股息收入,或本集團最終控股公司根

據信託結構代投資者收取的股息分派中,投資者所獲溢利的業績費。本集團亦從一名主要投資者處收取績效費,作為向該投資者提供參與房地產項目的優先權的回報。該費用與投資者就其於房地產項目的投資將收取的全部股息及/或溢利分派的指定百分比掛鉤。

2. 重大會計政策(續)

2.15 收入確認(續)

提供服務(續)

(a) 特殊目的公司投資管理(續)

本集團在估計的房地產開發期間內按時間分攤基準確認固定的預先協商投資管理費收入，並在很可能收到成立股份時，根據本集團在投資者認購投資特殊目的公司可換股貸款後有權收取的成立股份的權利的初始公平值，確認成立費收入。初始確認後，本集團對成立股份的權利根據上文附註 2.10(a) 作為股本證券投資入賬。本集團收取成立股份股息的權利，乃根據下文所載「股息」的會計政策入賬。來自主要投資者的績效費，須待極有可能不會因任何不確定性的解決而導致已確認的累計費用收入金額出現重大撥回時，方予確認。

(b) 基金管理

本集團透過設立並擔任私募房地產基金的管理人，提供基金管理服務。根據此安排，本集團負責基金投資的發起、投資架構的建立、向投資者配售以及基金投資組合的管理，其中本集團積極尋找房地產交易並管理基金的投資流程、管理基金擁有的資產，並尋找途徑剝離投資以最大化基金的內部回報率。

根據與私募房地產基金訂立的合約，本集團有權收取按承諾資本的一定百分比計算的基金成立費及基金管理費，以及按分派予投資者的基金股本回報的一定百分比計算的績效費，及/或於悉數出售基金的全部投資或基金終止時(以較早者為準)收取績效費。基金管理費按季度或年度收取，並在合約期內按直線法確認。基金成立費於本集團收取該等費用的權利及應享權益確立時確認。績效費須待極有可能不會因任何不確定性的解決而導致已確認的累計費用收入金額出現重大撥回時，方予確認。

財務報表附註
截至二零二五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

當本集團透過向客戶轉移一項承諾的商品或服務而履行履約責任時(即客戶取得該商品或服務的控制權時),收益即予確認。履約責任可在某個時間點或在一段時間內履行。已確認的收益金額是分配至已履行履約責任的金額。收益在經濟利益很可能流入本集團且收益能可靠地計量時方予確認。

收益按本集團預期就向客戶轉移承諾的商品或服務而有權收取的對價計量,不包括代第三方收取的金額。收益按已收或應收對價之公平值計量,不包括折扣、回贈及銷售稅或關稅。

在確認收益前,亦必須符合下文所述的具體確認標準。

提供服務 本集團提供下文所述的投資管理、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公司(「投資特殊目的公司」)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公司發行的可換股貸款及/或在信託結構下與本集團的最終控股公司訂立信託契據參與有關項目。投資特殊目的公司成立及註冊成立後,本集團繼續透過管理投資特殊目的公司向投資者提供投資管理服務,直至項目完成為止。

本集團從投資特殊目的公司的投資者處獲得的投資管理收入包括:(i)以現金收取的固定預先協商投資管理費;及(ii)以股權股份形式收取的成立費(「成立股份」),該等股份在相關房地產項目大致完成時,由投資者轉換其可換股貸款後擁有,連同該等成立股份的股息收入,或本集團最終控股公司根

據信託結構代投資者收取的股息分派中,投資者所獲溢利的業績費。本集團亦從一名主要投資者處收取績效費,作為向該投資者提供參與房地產項目的優先權的回報。該費用與投資者就其於房地產項目的投資將收取的全部股息及/或溢利分派的指定百分比掛鉤。

財務報表附註
截至二零二五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) 特殊目的公司投資管理(續)

本集團在估計的房地產開發期間內按時間分攤基準確認固定的預先協商投資管理費收入，並在很可能收到成立股份時，根據本集團在投資者認購投資特殊目的公司可換股貸款後有權收取的成立股份的權利的初始公平值，確認成立費收入。初始確認後，本集團對成立股份的權利根據上文附註 2.10(a) 作為股本證券投資入賬。本集團收取成立股份股息的權利，乃根據下文所載「股息」的會計政策入賬。來自主要投資者的績效費，須待極有可能不會因任何不確定性的解決而導致已確認的累計費用收入金額出現重大撥回時，方予確認。

(b) 基金管理

本集團透過設立並擔任私募房地產基金的管理人，提供基金管理服務。根據此安排，本集團負責基金投資的發起、投資架構的建立、向投資者配售以及基金投資組合的管理，其中本集團積極尋找房地產交易並管理基金的投資流程、管理基金擁有的資產，並尋找途徑剝離投資以最大化基金的內部回報率。

根據與私募房地產基金訂立的合約，本集團有權收取按承諾資本的一定百分比計算的基金成立費及基金管理費，以及按分派予投資者的基金股本回報的一定百分比計算的績效費，及/或於悉數出售基金的全部投資或基金終止時(以較早者為準)收取績效費。基金管理費按季度或年度收取，並在合約期內按直線法確認。基金成立費於本集團收取該等費用的權利及應享權益確立時確認。績效費須待極有可能不會因任何不確定性的解決而導致已確認的累計費用收入金額出現重大撥回時，方予確認。

財務報表附註
截至二零二五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)

取得合約的增量成本於該等成本預期可收回時資本化。當本集團確認相關收入時，資本化合約成本隨後按系統化基準進行攤銷。倘資本化合約成本的賬面值，超過本集團預期就該合約成本相關服務收取的剩餘對價，減去與提供該等服務直接相關且尚未確認為開支的成本，則減值虧損在損益中確認。

(c) 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尋找、評估及獲取優質房地產資產的服務，而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、營銷項目管理、銷售行政及移交以及物業缺陷管理服務、法律服務協調，以及融資及企業服務。此等服務提供予房地產開發商，有助於滿足房地產開發項目各主要階段的各種需求。

(d) 物業管理及租賃管理

本集團的物業管理服務主要提供予房地產開發商及業主立案法團，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（包括商業大廈、寫字樓及工業園）。物業管理合約中訂明固定的預先協商費用，通常涵蓋一年的服務期，並可按年續約。此等費用在合約服務期內按時間分攤基準確認為收入。

本集團的租賃管理服務主要向業主提供，協助業主監督全方位的服務，包括缺陷管理、租金管理、租賃諮詢服務、行政管理及租戶關懷管理。收益由本集團根據相關協議的條款按應計基準確認。

財務報表附註
截至二零二五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)

(e) 財務顧問服務

本集團的財務顧問服務主要涉及企業融資顧問服務及投資顧問服務。收入由本集團於提供服務時確認。

股息

收入於本集團收取付款的權利確立時(一般為股東批准股息時)確認。從股本證券投資項下的成立股份所產生的股息收入,歸類於特殊目的公司投資管理費。從基金實體投資所產生的股息收入,歸類於股息收入。

2.16 租賃

一項安排是否為(或包含)租賃,乃基於租賃開始時該安排的實質內容而釐定。倘該安排的履行取決於使用一項或多項特定資產,且該安排轉移了使用該資產或該等資產的權利,則該安排即為或包含一項租賃,即使該資產或該等資產並未在安排中明確指明。

本集團作為承租人

本集團就所有租賃應用單一確認及計量方法,惟短期租賃及低價值資產租賃除外。本集團確認租賃負債以作租賃付款,而使用權資產指使用相關資產的權利。

財務報表附註
截至二零二五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) 使用權資產

本集團於租賃開始日(即相關資產可供使用之日)確認使用權資產。使用權資產按成本減去任何累計折舊及減值虧損計量,並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已發生的初始直接成本,以及在開始日期或之前作出的租賃付款減去任何已收取的租賃優惠。除非本集團能合理確定在租賃期結束時取得租賃資產的所有權,否則已確認的使用權資產在其估計可使用年期與租賃期兩者中的較短期間內,按直線法計提折舊。使用權資產須作減值評估。

租賃負債

於租賃開始日,本集團確認按租賃期內將作出的租賃付款的現值計量的租賃負債。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減去任何應收租賃優惠、取決於指數或比率的可變租賃付款,以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定將行使的購買選擇權的行使價,以及倘租期反映本集團行使終止選擇權時,為終止租賃而支付的罰款。不取決於指數或比率的可變租賃付款,在觸發付款的事件或條件發生的期間內確認為開支。

在計算租賃付款的現值時,倘租賃內含利率不易釐定,本集團會採用租賃開始日的增量借款利率。開始日期後,租賃負債的金額會增加以反映利息的增長,並因作出的租賃付款而減少。此外,倘有修改、租期變動、實質固定租賃付款變動或購買相關資產的評估變動,則會重新計量租賃負債的賬面值。

短期租賃

本集團對其辦公物業的短期租賃(即自開始日起租賃期為12個月或以下且不含購買選擇權的租賃)採用短期租賃確認豁免。短期租賃的租賃付款按直線基準於租期內確認為開支。

財務報表附註
截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策(續)

2.17 僱員福利

(a) 定額供款計劃

本集團參與其營運所在國家/司法權區的法律所界定的國家/強制性退休金計劃。具體而言，本集團向新加坡的中央公積金計劃及香港的強制性公積金退休福利計劃作出供款。向定額供款退休金計劃作出的供款，在收到相關僱員服務的期間內確認為開支。

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無可用於減少其未來對退休福利計劃供款的已沒收供款(二零二四年：零新加坡元)。

(b) 僱員休假權利

僱員應享的年假於僱員應計享有時確認為負債。休假的估計負債按截至報告期末僱員所提供服務確認。

2.18 稅項

(a) 當期所得稅

即期所得稅資產及負債按預期可從稅務機關收回或須向其支付的金額計量。用於計算該金額的稅率及稅法，為本集團營運並產生應課稅收入的國家/司法權區於各報告日期終結時已頒佈或實質上已頒佈者。管理層會定期評估報稅表中就適用稅務法規須受詮釋的情況所採取的立場，並在適當時作出撥備。

財務報表附註
截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策(續)

2.18 稅項(續)

(b) 遞延稅項(續)

遞延稅項資產及負債按預期於資產變現或負債清償年度適用的稅率計量，該稅率基於報告日期已頒佈或實質上已頒佈的稅率（及稅法）。

與在損益外確認的項目相關的遞延稅項，亦在損益外確認。遞延稅項項目根據相關交易，在其他全面收益或直接在權益中確認。

倘存在一項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，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可互相抵銷。

(c) 銷售稅

收入、開支及資產按扣除銷售稅後的金額確認，惟以下情況除外：

- 倘因購買資產或服務而產生的銷售稅不可從稅務機關收回，則該銷售稅確認為資產收購成本的一部分或開支項目的一部分（如適用）；及
- 以包含銷售稅金額列示的應收款項及應付款項。

可從稅務機關收回或應付予稅務機關的銷售稅淨額，作為應收款項或應付款項的一部分計入財務狀況表。

2.19 遞延收入

遞延收入指就尚未提供的服務從客戶處收取的預收款項，並在提供此等服務時在損益中確認為收入。

財務報表附註
截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策(續)

2.20 或然項目

或然負債指：

- (a) 因過往事件而產生的一項可能責任，其存在須視乎一項或多項非本集團能完全控制的不確定未來事件是否發生方能確定；或
- (b) 因過往事件而產生的一項現時責任，但未予確認，因為：
 - (i) 清償該責任很可能不需要流出包含經濟利益的資源；或
 - (ii) 該責任的金額無法以足夠的可靠性計量。

或然資產為因過往事件而產生的一項可能資產，其存在須視乎一項或多項非本集團能完全控制的不確定未來事件是否發生方能確定。

或然負債及資產不於財務狀況表中確認，惟在業務合併中承擔的、屬現時責任且其公平值能可靠地釐定的或然負債除外。

2.21 撥備

當本集團因過往事件而須承擔一項現時責任（法定或推定），而履行該責任很可能需要流出包含經濟利益的資源，且該責任的金額能可靠地估計時，則確認撥備。當本集團預期部份或全部撥備可獲償付時，如根據一項保險合約，有關償付額僅可於實際確定時方可確認為獨立資產。與撥備相關的開支在損益中呈列，並扣除任何償付額。

倘貨幣時間價值的影響重大，則撥備採用反映（如適用）該負債特定風險的現行稅前利率貼現。倘採用貼現法，因時間流逝而增加的撥備確認為財務成本。

財務報表附註
截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策(續)

2.22 關聯方

任何一方如符合以下情況，即視為本集團的關聯方：

- (a) 該方為一名人士或該名人士的近親家庭成員，且該名人士
 - (i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對本集團有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員；或
- (b) 該方為符合下列任何條件的實體：
 - (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員；
 - (ii) 一方實體是另一方實體（或另一方實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營企業；
 - (iii) 該實體與本集團均為同一第三方的合營企業；
 - (iv) 一間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) 該實體是為本集團或與本集團相關的實體的僱員利益而設立的離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體由(a)項所識別的人士控制或共同控制；
 - (vii) (a)(i)項所識別的人士對該實體有重大影響力，或是該實體（或該實體的母公司）的主要管理人員；及
 - (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

財務報表附註
截至二零二五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

財務擔保合約是指要求發行方在指定債務人未能根據債務工具的條款按時付款時，向持有人作出指定付款以補償其所蒙受損失的合約。

財務擔保初始按公平值確認為負債，並就發行擔保直接應佔的交易成本作出調整。初始確認後，財務擔保按根據附註 2.11 所載政策釐定的預期信貸虧損金額與初始確認金額兩者中的較高者計量，並減去（如適用）在擔保期內確認的累計收入金額。

3. 重大會計判斷、估計及假設

編製財務報表要求管理層作出判斷、估計及假設，此等判斷、估計及假設會影響所呈報的收入、開支、資產及負債金額、隨附的披露以及或然負債的披露。此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的結果。

與本集團所面臨風險及不確定性相關的其他披露包括：

- 資本管理(附註 39)
- 財務風險管理目標及政策(附註 39)

判斷

在應用本集團的會計政策的過程中，管理層作出了以下對財務報表所確認的金額具有最重大影響的判斷：

財務報表附註
截至二零二五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)

應收款項的可收回性

在確定本集團之任何應收賬款、應收關連方款項(非貿易)以及貸款及相關應收款項是否需要確認減值虧損時,須運用判斷。此項評估考慮了交易對手的財務狀況及其相關房地產項目的預測盈利能力,並已考慮目前的開發階段、銷售進度及額外買家印花稅(「ABSD」)的時間表要求。

於該等應收款項餘額中,一筆金額為15,600,000新加坡元的款項與ZACD LV Development Fund有關,該基金須受二零二七年三月三十日的ABSD期限所規限。這要求相關房地產項目須於該日期前完成建設並售出所有開發單位。管理層對該項目能於ABSD期限前落成並悉數售出保持樂觀。因此,管理層已評估該餘額的可收回性,並得出減值風險較低的結論,因為預計ZACD LV Development Fund將有充足資本償還未償還的應收款項。

本集團於二零二五年十二月三十一日的貿易應收款項、應收關連方款項(非貿易)以及貸款及相關應收款項的賬面值分別於附註17、19及21披露。

另外,本集團已就開發特殊目的實體(見附註35)所取得的信貸額度向若干銀行發出財務擔保。於二零二五年十二月三十一日,本集團評估開發特殊目的實體具備財務能力在不久的將來履行其合約現金流量義務,因此預計該等擔保不會產生重大信貸虧損。本集團的評估乃基於顯示違約風險的定性及定量因素,包括納入ABSD考慮因素的項目利潤預測、管理賬目及現金流量預測。因此,本集團已確認預期信貸虧損886,000新加坡元。

評估財務擔保合約產生的預期信貸虧損涉及重大判斷,因其可能受到無法準確預測的未來事件及情況影響。

本集團之重大財務擔保披露於附註35。

投資特殊目的公司及私募房地產基金的綜合入賬

最終控股公司持有投資特殊目的公司的名義股份,而本集團則持有私募房地產基金的名義股份。此等名義股份的唯一目的是為促進基金的設立,因此不附帶溢利權或參與資本回報的權利。

投資特殊目的公司及私募房地產基金的其他股東為持有已發行股份的投資者,此等股份附帶溢利權及參與資本回報的權利。

3. 重大會計判斷、估計及假設(續)

判斷(續)

投資特殊目的公司及私募房地產基金的綜合入賬(續)

本集團已獲授權作為投資特殊目的公司及私募房地產基金的管理人，為其投資者的利益作出決策及開展活動。評估本集團是作為主事人作出決策，還是執行所有投資者作出的決策，是一項重大判斷。本集團考慮相關安排的條款及條件，根據其決策權限的範圍、其他方持有的權利、其薪酬結構以及透過其他權益承受回報波動的風險，評估其是代理人還是主事人。

於二零二五年十二月三十一日，本集團分別擔任家(二零二四年：9家)投資特殊目的公司及家(二零二四年：12家)私募房地產基金的管理人。經考慮本集團擔任管理人的各該等投資特殊目的公司及私募房地產基金的相關事實模式，本集團認為其並不控制所有該等投資特殊目的公司及私募房地產基金。

績效費之可變代價

在其特殊目的公司投資管理業務下，本集團從一名主要投資者處收取績效費，作為向該投資者提供參與房地產項目的優先權的回報。該費用與投資者就其於房地產項目的投資將收取的全部股息及/或溢利分派的指定百分比掛鈎。此外，本集團在其基金管理業務下亦有權收取績效費。該費用乃基於向投資者分派的基金股本回報的一定百分比計算，及/或於悉數出售基金的全部投資或基金終止時(以較早者為準)收取。

本集團僅在評估未來期間極有可能不會發生已確認累計費用收入重大撥回時，方確認該等績效費。主要投資者能否從其項目投資中收取股息及/或溢利分派，以及基金在悉數出售其全部投資或於基金期限屆滿時能否實現正股本回報，均存在不確定性。因此，評估未來期間是否會發生已確認累計費用收入的重大撥回，涉及管理層的重大判斷。

財務報表附註
截至二零二五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)

有關 ZACD US Fund 的或然負債考量

本集團就與訴訟有關的事宜諮詢其法律顧問，並就日常業務過程中的事宜諮詢本集團內部的其他專家。於二零二五年十二月三十一日，訴訟方面沒有新的進展。

鑑於所涉複雜性，評估損失風險是極小、可能還是很可能，需要作出重大判斷。本集團的重大或然負債披露於附註 36。

估計及假設

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，而該等假設及來源具有導致資產及負債

的賬面值在下一財政年度內須作出重大調整的重大風險者，闡述如下。本集團的假設及估計乃基於編製綜合財務報表時可用的參數。然而，現有情況及對未來發展的假設，可能會因市場變化或出現超出本集團控制範圍的情況而改變。此等變動在發生時會反映在假設中。

股本證券及基金實體投資之公平值計量

由於該等工具並無活躍市場的報價，本集團持有的股本證券及基金實體投資之公平值乃採用包括貼現現金流量（「貼現現金流量」）模型在內的估值技術計量。由於該等工具與本集團在從事房地產開發項目投資的投資特殊目的公司及基金實體中現時持有或將收取的股權有關（附註 15 及 16），管理層預期公平值最終將透過本集團從投資特殊目的公司及基金實體收取的股息分派及資本返還而變現。

估值模型的輸入數據盡可能取自可觀察市場，但若不可行，則在確立公平值時需要作出一定程度的估計。主要估計包括對輸入數據的考量，例如根據投資特殊目的公司及基金實體的預測可分派溢利，本集團預期收取的未來股息分派現金流量、考慮到房地產項目的當前開發階段及其銷售進度而歸因於該等溢利預測的不確定性水平，以及貼現率。與此等因素相關的假設變動，可能會影響金融工具的呈報公平值。進一步披露請參閱附註 38。

財務報表附註
截至二零二五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)

貿易應收款項的預期信貸虧損撥備

本集團採用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃根據具有相似虧損模式的各類客戶群組的逾期天數釐定。

撥備矩陣初始基於本集團的歷史觀察違約率。本集團將校準該矩陣，以利用前瞻性資料調整歷史信用損失經驗。於每個報告日期，歷史違約率會被更新，並對前瞻性估計的變動進行分析。

對歷史觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間相關性的評估是一項重大估計。預期信貸虧損的金額對情況及預測經濟狀況的變動敏感。本集團的歷史信用損失經驗及經濟狀況預測，亦未必能代表客戶未來的實際違約情況。

於二零二五年十二月三十一日，貿易應收款項的賬面值為3,287,000新加坡元(二零二四年：4,748,000新加坡元)。

與澳大利亞酒店組合交易相關的金融資產減值虧損的特定撥備及撥回

本集團的特定減值虧損撥備，是為確認特定金融資產已發生的減值虧損而設立。

金融資產減值虧損的特定撥備按個別基準評估。個別減值虧損乃根據附註 36 所披露的法律程序的可能結果釐定。

於二零二五年十二月三十一日，本集團在附註 21 及附註 36 中披露的金融資產減值虧損特定撥備 5,085,000

新加坡元，就針對 iProsperity Group 及其管理人採取追討行動以收回基金風險承擔的剩餘差額的結果而言，存在內在不確定性。

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

由於該工具並無活躍市場的報價，本集團持有的金融衍生工具之公平值乃採用包括Black-Scholes模型在內的估值技術計量。

估值模型的輸入數據盡可能取自可觀察市場，但若不可行，則在確立公平值時需要作出一定程度的估計。主要估計包括對輸入數據的考量，例如波動率、無風險利率、股息率，以及考慮到房地產項目開發的當前階段及其銷售進度而歸因於該等溢利預測的不確定性水平。與此等因素相關的假設變動，可能會影響金融工具的呈報公平值。進一步披露請參閱附註 38。

4. 經營分部資料

為管理目的，本集團按其產品及服務劃分為多個業務單位，並有以下可呈報分部：

(a) 投資管理

本集團透過設立單一投資工具（「投資特殊目的公司」）或基金持有實體，為投資者提供投資管理服務，以投資於房地產項目或基金。

(i) 特殊目的公司投資管理

本集團透過成立及註冊成立投資特殊目的公司，向房地產開發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公司發行的可換股貸款及/或在信託架構下與本集團的最終控股公司訂立信託契據的方式參與項目。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。投資特殊目的公司成立及註冊成立後，本集團繼續透過管理投資特殊目的公司向投資者提供投資管理服務，直至項目完成為止。本集團亦持有從投資者處收取的成立股份，以作為其所提供特殊目的公司投資管理服務的報酬，此報酬是透過相關投資特殊目的公司在可換股貸款結構下的股息分派實現。在信託結構下，本集團從投資者所獲溢利中收取績效費，此溢利是透過本集團最終控股公司代投資者收取的股息分派實現。

4. 經營分部資料(續)

(a) 投資管理(續)

(ii) 基金管理

本集團透過設立並擔任私募房地產基金的管理人，提供基金管理服務。根據此安排，本集團負責基金投資的發起、投資架構的建立、向投資者配售以及基金投資組合的管理，其中本集團積極尋找房地產交易並管理基金的投資流程、管理基金擁有的資產，並尋找途徑出售投資以最大化基金的內部回報率。

根據與私募房地產基金訂立的合約，本集團有權收取按承諾資本的一定百分比計算的基金成立費及基金管理費，以及按分派予投資者的基金股本回報的一定百分比計算的績效費，及／或於悉數出售基金的全部投資或基金終止時(以較早者為準)收取績效費。基金管理費按季度或年度收取，並在合約期內按直線法確認。基金成立費於本集團收取該等費用的權利及應享權益確立時確認。績效費須待極有可能不會因任何不確定性的解決而導致已確認的累計收入金額出現重大撥回時，方予確認。

(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尋找、評估及獲取優質房地產資產的服務，而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、營銷項目管理、銷售行政及移交以及物業缺陷管理服務、法律服務協調，以及融資及企業服務。此等服務提供予房地產開發商，有助於滿足房地產開發項目各主要階段的各種需求。

財務報表附註
截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 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包括維護管理服務及輔助服務，例如會計及財務服務。本集團管理的物業包括住宅物業以及非住宅物業（包括商業大廈、寫字樓及工業園）。

本集團的租賃管理服務主要涉及缺陷管理、租賃管理、租賃諮詢服務、行政管理及租戶服務管理。

(d) 財務顧問

本集團的財務顧問服務主要涉及企業融資顧問服務及投資顧問服務。

管理層為作出資源分配及表現評估的決策，會獨立監察本集團各業務單位的經營業績。分部表現乃根據可呈報分部虧損評估，此為經調整稅前虧損的一項計量。經調整稅前虧損的計量方式與本集團稅前虧損一致，惟未分配的其他收入及收益以及總辦事處及企業開支不包括在此計量中。

分部資產不包括未分配的總辦事處及企業資產，因為此等資產是按集團基準管理。分部負債不包括

未分配的總辦事處及企業負債，因為此等負債是按集團基準管理。

財務報表附註
截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 經營分部資料(續)

截至二零二五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 公司投資管理 千新加坡元	基金管理 千新加坡元				
分部收入						
外部客戶	394	2,183	83	37	-	2,697
分部業績	(880)	269	(395)	6	(53)	(1,053)
對賬：						
其他收入及收益						515
按公平值計入損益的虧損						(178)
企業及未分配開支						(5,940)
除稅前虧損						(6,656)
分部資產	5,108	5,564	2,391	3	326	13,392
對賬：						
企業及未分配資產						13,884
資產總額						27,276
分部負債	3,948	2,523	866	3	38	7,378
對賬：						
企業及未分配負債						5,614
總負債						12,992
其他分部資料：						
折舊及攤銷開支	50	158	7	2	-	217
對賬：						
企業及未分配開支						215
總計						432
資本開支*	-	138	-	-	-	138
對賬：						
企業及未分配資本開支						26
總計						164

* 資本開支指物業、廠房及設備的添置。

財務報表附註
截至二零二五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 公司投資管理 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
按公平值計入損益的虧損						(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

財務報表附註
截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 經營分部資料(續)

地理資料

(a) 來自外部客戶的收入

	本集團	
	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
新加坡	2,137	4,310
馬來西亞	37	35
澳大利亞	83	179
英屬維爾京群島	440	440
	2,697	4,964

上述收入資料乃基於客戶的所在地。

(b) 非流動資產

	本集團	
	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
新加坡	614	304
其他國家/司法權區	39	65
	653	369

上述非流動資產資料乃根據資產的所在地，不包括金融工具及遞延稅項資產。

財務報表附註
截至二零二五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

於各報告年度，來自佔本集團收入 5% 或以上的主要客戶的收入載列如下：

	本集團	
	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
客戶 A	604	1,078
客戶 B	281	883
客戶 C	263	578
客戶 D	248	456
客戶 E	194	288

5. 收入以及其他收入及收益

收入指提供投資管理服務、收購及項目管理、物業管理及租賃管理服務以及財務顧問服務所賺取的服務費收入總和。收入以及其他收入及收益的分析如下：

截至二零二五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	總收入 千新加坡元
	特殊目的 公司投資管理 千新加坡元	基金管理 千新加坡元				
主要地區市場						
新加坡	394	1,743	-	-	-	2,137
馬來西亞	-	-	-	37	-	37
澳大利亞	-	-	83	-	-	83
英屬維爾京群島	-	440	-	-	-	440
	394	2,183	83	37	-	2,697
服務時間						
於某個時間點	361	1,377	-	-	-	1,738
在一段時間內	33	806	83	37	-	959
	394	2,183	83	37	-	2,697

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

5. 收入以及其他收入及收益(續)

收入指提供投資管理服務、收購及項目管理、物業管理及租賃管理服務以及財務顧問服務所賺取的服務費收入總和。收入以及其他收入及收益的分析如下：

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	總收入 千新加坡元
	特殊目的 公司投資管理 千新加坡元	基金管理 千新加坡元				
主要地區市場						
新加坡	541	3,577	192	-	-	4,310
馬來西亞	-	-	-	35	-	35
澳大利亞	-	-	179	-	-	179
英屬維爾京群島	-	440	-	-	-	440
	541	4,017	371	35	-	4,964
服務時間						
於某個時間點	523	2,925	192	-	-	3,640
在一段時間內	18	1,092	179	35	-	1,324
	541	4,017	371	35	-	4,964

財務報表附註
截至二零二五年十二月三十一日止年度

5. 收入以及其他收入及收益(續)

	本集團	
	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
收入		
投資管理		
– 特殊目的公司投資管理費	394	541
– 基金管理費	2,183	4,017
收購及項目管理費	83	371
物業管理及租賃管理費	37	35
	2,697	4,964

財務報表附註
截至二零二五年十二月三十一日止年度

5. 收入以及其他收入及收益(續)

	本集團	
	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
收入		
投資管理		
– 特殊目的公司投資管理費	394	541
– 基金管理費	2,183	4,017
收購及項目管理費	83	371
物業管理及租賃管理費	37	35
	2,697	4,964
其他收入及收益		
利息收入	133	812
政府補助(附註(i))	10	10
匯兌差額淨額	252	–
出售固定資產的收益	8	–
經營租賃收入	37	16
企業業務服務費(附註(ii))	74	165
其他	1	76
	515	1,079

(i) 政府補助乃若干附屬公司及本公司就聘用新加坡籍及/或非新加坡籍員工，根據新加坡政府提供的漸進式薪金補貼計劃、政府有薪假期計劃、殘疾人士就業補助金、技能創前程企業補助、公積金過渡性抵銷計劃及企業所得稅回扣現金補助而收到/應收的款項。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。所提供的服務包括審閱財務報告和財務職能及流程並提供意見，以及就改善領域向企業客戶提出建議。

財務報表附註
截至二零二五年十二月三十一日止年度

6. 員工成本

	本集團	
	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 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	2,712	3,490
退休福利計劃供款(定額供款計劃)	261	260
	2,973	3,750

7. 金融資產的減值虧損(減值虧損撥回)

	本集團	
	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
與過渡性貸款信用減值相關的減值(附註(a)):		
貸款及相關應收款項(附註21)	4,018	—
與貿易應收款項相關的減值(減值撥回)(附註17)	183	(8)
與應收關聯方款項相關的減值撥回淨額	(27)	—
年度減值虧損撥回總額(減值虧損撥回)	4,174	(8)

- (a) 於二零二五年十二月三十一日，已就應收 ZACD Mount Emily Residential Development Fund 及 ZACD LV Development Fund (「借款人」，為在 ZACD Capital Partners VCC 下註冊的子基金) 的短期過渡性融資應收款項，計提 4,018,000 新加坡元 (二零二四年：零新加坡元) 的過渡性貸款應收款項撥備。兩隻基金均為就住宅重建項目而設立的單一用途封閉式房地產私募股權基金。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虧損。
- (b) 於二零二五年十二月三十一日，已就 ZACD Mount Emily Residential Development Fund 之基金管理費應收款項作出撥備 183,000 新加坡元 (二零二四年：零新加坡元)。

財務報表附註
截至二零二五年十二月三十一日止年度

8. 除稅前虧損

本集團的除稅前虧損乃經扣除／(計入)下列各項後達致：

	本集團	
	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
核數師酬金	211	198
專業費用	22	114
差旅及酬酢	105	190
保險開支	157	172
IT服務	236	144
董事袍金	77	78
金融衍生工具之公平值損失(附註29)	178	945
計入特殊目的公司投資及基金管理費的成立股份股息收入	(337)	(519)
計入基金管理費的績效費	(348)	(2,397)
利息開支		
租賃(附註24)	17	18
融資租賃承擔	2	—
給予投資者 Top Global Limited的認沽期權的利息開支	480	480
La Ville Fund的利息開支	48	48
短期過渡性貸款融資的利息開支	308	—
銀行借款	7	29
	862	575

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

9. 董事及行政總裁薪酬

於截至二零二五年十二月三十一日止財政年度，9名（二零二四年：11名）董事因其獲委任為本公司董事或以本集團僱員身份而從本集團收取薪酬。財務報表所記錄的董事薪酬載列如下：

	本集團	
	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
袍金	77	78
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	1,269	1,306
退休福利計劃供款(定額供款計劃)	72	62
	1,418	1,446

(a) 非執行董事及獨立非執行董事

劉健聰先生及馬耀良先生獲委任為獨立非執行董事，自二零二四年四月二十四日起生效。

江智武先生及拿督沈茂強博士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。彼等均已於二零二四年四月二十四日退任其職務。

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。

9. 董事及行政總裁薪酬(續)

(b) 執行董事及行政總裁

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行政總裁。

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，並於二零二五年十一月二十四日辭任執行董事。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，並於二零二六年二月十二日辭任執行董事。

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三十一日辭任執行董事。

潘自秋先生於二零二五年十一月二十四日獲委任為本公司執行董事。

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

截至二零二五年十二月三十一日止年度

9. 董事及行政總裁薪酬(續)

(c) 執行董事及行政總裁

截至二零二五年及二零二四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
截至二零二五年十二月三十一日止年度				
姚俊沅	-	370	15	385
沈娟娟	-	370	13	383
潘自秋	-	18	2	20
陳明亮	-	174	11	185
陳沛強	-	171	15	186
韓向峰	-	166	16	182
李俊峰	26	-	-	26
劉健聰	26	-	-	26
馬耀良	25	-	-	25
	77	1,269	72	1,418
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
李俊峰	26	-	-	26
劉健聰	17	-	-	17
馬耀良	22	-	-	22
拿督沈茂強博士	4	-	-	4
	78	1,306	62	1,446

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

9. 董事及行政總裁薪酬(續)

(c) 執行董事及行政總裁(續)

於截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度，本集團概無向董事支付或應付任何薪酬，作為吸引其加入或於其加入本集團時的獎勵，或作為離職補償。

於截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度，概無任何安排讓董事放棄或同意放棄任何薪酬。

10. 五位最高薪酬僱員

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，五位最高薪酬僱員包括本公司四名(二零二四年：四名)董事，其薪酬詳情載於上文附註9。

於該等年度，餘下既非董事亦非行政總裁的最高薪酬僱員的薪酬詳情分析如下：

	本集團	
	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
薪金、津貼及實物福利	240	240

於截至二零二四年及二零二五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行政總裁的最高薪酬僱員數目如下：

	本集團	
	二零二五年	二零二四年
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	1	1

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

11. 所得稅開支

新加坡利得稅已按本年度在新加坡產生的估計應評稅溢利，以 17% 的稅率計提。由於本集團於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度並無在其營運的其他國家／司法權區產生任何應評稅溢利，故並未就此等其他國家／司法權區計提利得稅撥備。

年內所得稅開支的主要組成部分如下：

	本集團	
	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
即期：		
– 本年度撥備	-	291
– 過往年度的超額撥備	(282)	(206)
– 團體稅收減免	(798)	-
遞延稅項：		
– 暫時性差額的產生及撥回	(3)	30
該年度總稅項支出	(1,083)	115

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

11. 所得稅開支(續)

按本公司及其大部分附屬公司所在國家/司法權區的法定稅率計算的除稅前虧損，與按本集團實際稅率計算的稅項開支的對賬如下：

截至二零二五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	
除稅前虧損	(6,240)		(301)		(115)		(6,656)	
按法定稅率計算的稅項	(1,061)		(50)	16.5	(35)	30	(1,146)	
不可扣稅的開支	838		50		35		923	
無須課稅的收入	(98)		-		-		(98)	
未確認的遞延稅項資產	319		-		-		319	
團體稅收減免	(798)		-		-		(798)	
過往年度的超額撥備	(282)		-		-		(282)	
部分稅項豁免及稅務寬減的影響	(1)		-		-		(1)	
按本集團實際稅率計算的稅項抵免	(1,083)		-		-		(1,083)	

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	
除稅前虧損	(1,022)		(95)		28		(1,089)	
按法定稅率計算的稅項	(174)		(16)	16.5	8	30	(182)	
不可扣稅的開支	421		16		-		437	
無須課稅的收入	(102)		-		(8)		(110)	
部分稅項豁免的影響	(43)		-		-		(43)	
未確認的遞延稅項資產	219		-		-		219	
過往年度的超額撥備	(206)		-		-		(206)	
按本集團實際稅率計算的稅項開支	115		-		-		115	

財務報表附註
截至二零二五年十二月三十一日止年度

12. 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以下數據計算：

	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
虧損		
用作計算本公司擁有人應佔年度每股基本及攤薄盈利的虧損	(6,247)	(1,204)
股份數目		
用作計算每股基本及攤薄盈利的普通股加權平均數	2,000,000,000	2,000,000,000

13. 股息

本公司概無就截至二零二五年十二月三十一日止財政年度派付或擬派任何股息(二零二四年十二月三十一日：無)。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

14. 物業、廠房及設備

本集團	電腦 千新加坡元	辦公室設備 千新加坡元	傢具及裝置 千新加坡元	裝修 千新加坡元	機動車輛 千新加坡元	總計 千新加坡元
成本：						
於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及二 零二五年一月一日						
	538	52	95	101	83	869
添置	15	12	-	-	137	164
處置	-	-	-	-	(78)	(78)
於二零二五年十二月三十一日	553	64	95	101	142	955
累計折舊：						
於二零二四年一月一日	434	51	93	45	25	648
年度費用	48	1	1	33	15	98
於二零二四年十二月三十一日及二 零二五年一月一日						
	482	52	94	78	40	746
年度費用	12	1	1	22	11	47
處置	-	-	-	-	(42)	(42)
於二零二五年十二月三十一日	494	53	95	100	9	751
賬面淨值：						
於二零二四年十二月三十一日	56	-	1	23	43	123
於二零二五年十二月三十一日	59	11	-	1	133	204

財務報表附註
截至二零二五年十二月三十一日止年度

14. 物業、廠房及設備(續)

機動車輛及影印機已質押作為相關融資租賃負債的抵押。於報告年度末，根據融資租賃持有的機動車輛及影印機的賬面值為 133,000 新加坡元（二零二四年：19,000 新加坡元）。

	電腦 千新加坡元	辦公室設備 千新加坡元	傢具及裝置 千新加坡元	裝修 千新加坡元	總計 千新加坡元
本公司					
成本：					
於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及二零 二五年一月一日	158	22	76	101	357
添置	15	12	-	-	27
於二零二五年十二月三十一日	173	34	76	101	384
累計折舊：					
於二零二四年一月一日	118	21	74	45	258
年度費用	34	1	1	33	69
於二零二四年十二月三十一日及二零 二五年一月一日	152	22	75	78	327
年度費用	4	1	1	22	28
於二零二五年十二月三十一日	156	23	76	100	355
賬面淨值：					
於二零二四年十二月三十一日	6	-	1	23	30
於二零二五年十二月三十一日	17	11	-	1	29

財務報表附註
截至二零二五年十二月三十一日止年度

15. 股本證券投資

	本集團	
	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
按公平值計入其他全面收益		
非上市股權股份，按公平值	51	203
	51	203

於報告年度末，指定為按公平值計入其他全面收益的各項股權工具投資之公平值如下：

	本集團	
	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
按公平值計入其他全面收益		
非上市股權股份，按公平值		
ZACD (Woodlands12) Pte. Ltd.	51	203

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，就本集團的股本證券投資而在其他全面收益中確認之公平值變動為虧損 152,000 新加坡元（二零二四年：367,000 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面利率。

股本證券投資指投資特殊目的公司的投資者（本集團目前擔任其管理人）將授予的成立股份或對成立股份的合約權利，作為本集團就設立及註冊成立投資特殊目的公司作為房地產開發投資架構而向投資者（包括獨立第三方及最終控股公司）提供服務的對價。透過此等投資特殊目的公司，投資者透過投資於投資特殊目的公司發行的可換股貸款參與房地產開發項目。

財務報表附註
截至二零二五年十二月三十一日止年度

15. 股本證券投資(續)

儘管本集團在投資者認購投資特殊目的公司的可換股貸款後即賺取對成立股份的合約權利，但該等股份僅在相關房地產開發項目大致完成後，由投資者轉換其可換股貸款時，本集團方可從投資者處收取。

本集團透過其從投資者處收取的成立股份，並在投資特殊目的公司宣派股息時，從投資特殊目的公司收取股息分派。此等股息分派計入特殊目的公司投資管理費項下的收入(附註5)。

於二零二五年十二月三十一日，本集團於2家投資特殊目的公司各持有約9%至18%的股權(二零二四年：

於4家投資特殊目的公司各持有9%至18%的股權)。

16. 基金實體投資

	本集團		本公司	
	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
按公平值計入其他全面收益				
非上市基金實體，按公平值	879	1,328	853	1,269

於報告年度末，指定為按公平值計入其他全面收益的各項股權工具投資之公平值如下：

	本集團	
	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
按公平值計入其他全面收益		
非上市基金實體，按公平值		
ZACD Mount Emily Residential Development Fund	-	467
ZACD (BBEC) Pte. Ltd.	875	857
ZACD (Development4) Ltd.	4	4
	879	1,328

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

16. 基金實體投資(續)

	本公司	
	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
按公平值計入其他全面收益		
非上市基金實體，按公平值		
ZACD Mount Emily Residential Development Fund	-	431
ZACD (BBEC) Pte. Ltd.	849	834
ZACD (Development4) Ltd.	4	4
	853	1,269

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司投資於ZACD (Development4) Ltd.，持有該基金實體0.46%的權益。

於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個開發基金，即 ZACD Mount Emily Residential Development Fund及ZACD (BBEC) Pte. Ltd.。本公司對該兩個開發基金的認購分別佔ZACD Mount Emily Residential Development Fund的 9.28% 及 ZACD (BBEC) Pte. Ltd. 的 5%。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，就本集團的基金實體投資而在其他全面收益中確認之公平值變動為虧損 449,000 新加坡元（二零二四年：504,000 新加坡元）。

上述金融資產被指定為對基金實體的投資，到期日將取決於該等開發基金所投資的相關項目的完成情況。該等投資不設票面利率。

基金實體投資指本集團持有的可換股貸款權益，該權益將於相關轉換日期按相等於參與股份每股資產淨值的認購價（對應於投資者 100% 的出資額）轉換為一個類別或子類別的參與股份。基金實體可向各投資者發行或重新指定相關參與股份的獨立子類別，而無需徵得現有投資者的同意。其賦予持有人權利，可在基金實體解散及清盤時收取股息並參與基金實體的資本及剩餘資產的回報。

本集團僅在相關房地產開發項目大致完成或基金實體期限屆滿時，於其可換股貸款轉換後，方可收取該等基金實體的參與股份。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

17. 貿易應收款項

	本集團		本公司	
	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
貿易應收款項	3,684	4,962	50	38
減：減值虧損備抵	(397)	(214)	-	-
	3,287	4,748	50	38

貿易應收款項減值備抵的年內變動如下：

	本集團	
	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
年初	214	226
減值虧損備抵（備抵撥回）附註7）	183	(8)
撤銷減值虧損備抵	-	(4)
	397	214

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，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虧損備抵 4,000 新加坡元。

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
截至二零二五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	
	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
一個月以內	253	1,168
一至兩個月	8	8
兩至三個月	17	8
超過三個月	<u>3,009</u>	3,564
	3,287	4,748

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	
	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
既未逾期亦無減值	253	1,168
逾期一個月以內	8	8
逾期一至三個月	<u>3,026</u>	3,572
	3,287	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
截至二零二五年十二月三十一日止年度

17. 貿易應收款項(續)

於二零二五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	
	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
關聯方*	3,053	4,294

* 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.	593	845
ZACD Mount Emily Residential Development Fund	26	155
Kurnia Rezeki Utama Sdn Bhd	27	9
ZACD LV Development Pte. Ltd.	1,207	1,207
ZACD Laserblue Pte. Ltd.	–	665
ZACD LV Development Fund	595	412
ZACD (Mandai) Ltd.	–	46
ZACD Media Circle Fund	84	497
ZACD (CCK) Pte. Ltd.	–	2
ZACD (Shunfu) Ltd.	3	2
ZACD (Shunfu2) Ltd.	–	2
ZACD Tampines Industrial Fund	3	2
ZACD (BBEC) Pte. Ltd.	63	–
ZACD (Woodlands12) Pte. Ltd.	2	–
	3,053	4,294

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 33。

財務報表附註
截至二零二五年十二月三十一日止年度

18. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
非上市股份，按成本：		
於年初	19,202	19,202
減：減值準備	(10,951)	(7,427)
於年末	8,251	11,775
減值虧損變動		
年初	(7,427)	(7,427)
年內減值虧損	(3,524)	—
	(10,951)	(7,427)

於財政年度內，確認減值虧損 3,524,000 新加坡元（二零二四年：零新加坡元），有關可收回金額乃按附屬公司相關資產及負債之公平值估計。

財務報表附註
截至二零二五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
			二零二五年	二零二四年	
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 本集團 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本集團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 二十三日	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
ZACD Capital 本集團 Pty Ltd ⁴	澳大利亞 二零二三年一月十 六日	100 澳元	100%	100%	基金持有
透過ZACD Fund Holdings Pte. Ltd.					
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	120 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

18. 於附屬公司之投資(續)

- 1 該等實體於截至二零二四年及二零二五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 該等實體截至二零二四年及二零二五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 該等實體於截至二零二四年及二零二五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 該實體於截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度豁免審核。

於二零二五年十二月三十一日，計入本公司流動資產的應收附屬公司款項為2,479,000新加坡元(二零二四年：1,976,000新加坡元)為無抵押、免息及按要求償還。

於二零二五年十二月三十一日，計入本公司流動負債的應付附屬公司款項為4,242,000新加坡元(二零二四年：4,356,000新加坡元)為無抵押、免息及按要求償還。

財務報表附註

截至二零二五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 二零二五年十二月三十一日

	二零二五年 十二月三十一日 千新加坡元	二零二四年 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.	220	–
應收關聯方款項		
ZACD (Neev) Pte. Ltd.	12	6
ZACD (Neev2) Pte. Ltd.	6	–
SLP International Property Consultants Pte. Ltd.	84	40
ZACD LV Development Fund	–	74
Remarkable Reach International Limited	–	98
ZACD LV Development Pte. Ltd.	364	81
ZACD LV Holdings Pte. Ltd.	24	16
ZACD Mount Emily Residential Development Fund	–	56
ARO II (Murray Street) Trust	–	27
ZACD Capital (Australia) Pty Ltd	–	42
ARO II (Bay Road) Trust	2	–
ARO II (Tebrau) Pte. Ltd.	9	7
ZACD (MSPIF) Pte. Ltd.	–	4
ZACD Capital Partners VCC	410	–
ZACD (Development4) Ltd.	11	18
ZACD (Development2) Ltd.	798	–
ZACD Berwick Drive Pte. Ltd.	18	–
ZACD (BBW6) Ltd.	6	–
ZACD (Tribe) Pte Ltd	4	–
Zelitist Pte. Ltd.	4	–
	1,752	469

財務報表附註
截至二零二五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)

本公司二零二五年十
二月三十一日

	二零二五年 十二月三十一日 千新加坡元	二零二四年 十二月三十一日 千新加坡元
應收關聯方款項		
SLP International Property Consultants Pte. Ltd.	31	2
Remarkable Reach International Limited	–	98
ZACD Mount Emily Residential Development Fund	–	56
ZACD Capital Partners VCC	190	–
ZACD LV Holdings Pte. Ltd.	24	16
ZACD LV Development Fund	–	74
ZACD LV Development Pte. Ltd.	38	8
ARO II (Murray Street) Trust	–	27
ARO II (Tebrau) Pte. Ltd.	9	7
ZACD (Development4) Ltd.	11	18
ZACD (Development2) Ltd.	46	–
ZACD Berwick Drive Pte Ltd.	18	–
ZACD (BBW6) Ltd.	6	–
ZACD (Tribe) Pte Ltd	4	–
Zelitist Pte. Ltd.	4	–
	381	306

財務報表附註
截至二零二五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	
	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
應付最終控股公司款項				
ZACD Investments Pte. Ltd.	-	35	16	63
應付關聯方款項				
Magnificent Vine本集團 Holdings				
Pte. Ltd.	394	94	300	-
SLP International Property				
Consultants Pte. Ltd.	6	9	6	9
Remarkable Reach International				
Limited	27	-	27	-
ZACD (Shunfu) Ltd.	-	94	-	-
ZACD (Shunfu2) Ltd.	-	706	-	-
ARO II (Murray Street) Trust	218	192	-	-
ZACD LV Development Fund	1,932	1,892	-	-
ARO II (Bay Road) Trust	-	2,733	-	-
Core Creative Pte. Ltd.	160	-	160	-
Creo Adworld Pte. Ltd.	40	-	40	-
	2,777	5,720	533	9

上述關聯方與本公司或本集團的關係載於財務報表附註 33。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
截至二零二五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	
	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
預付款項	223	332	110	141
按金	72	134	62	125
應收利息	196	143	-	-
其他應收款項	342	210	239	199
	833	819	411	465
減：分類作流動資產之款項	(668)	(633)	(247)	(278)
分類作非流動資產之款項	165	186	164	187

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

截至二零二五年十二月三十一日止年度

21. 貸款及相關應收款項

	本集團	
	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 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	2,893	3,750
ZACD (Development2) Ltd.	1,646	1,210
ZACD LV Development Fund	12,777	11,872
Kurnia Rezeki Utama Sdn. Bhd.	379	379
ARO II (Tebrau) Pte. Ltd.	526	375
ZACD Media Circle Fund	–	300
ZACD Laserblue Pte. Ltd.	–	600
ZACD Industrial Opportunities Fund	15	–
給予下列機構貸款之應收利息：		
ZACD Mount Emily Residential Development Fund	239	239
ZACD (Development2) Ltd.	85	8
ZACD LV Development Fund	659	659
Kurnia Rezeki Utama Sdn. Bhd.	44	26
ARO II (Tebrau) Pte. Ltd.	24	4
減：減值虧損準備	(9,103)	(5,085)
	15,269	19,422

財務報表附註
截至二零二五年十二月三十一日止年度

21. 貸款及相關應收款項(續)

	本公司	
	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 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	1,393	2,250
ZACD (Development2) Ltd.	1,210	1,210
ZACD LV Development Fund	9,047	8,446
Kurnia Rezeki Utama Sdn. Bhd.	379	379
ARO II (Tebrau) Pte. Ltd.	526	375
ZACD Industrial Opportunities Fund	15	–
給予下列機構貸款之應收利息：		
ZACD Mount Emily Residential Development Fund	167	167
ZACD (Development2) Ltd.	80	8
ZACD LV Development Fund	614	614
Kurnia Rezeki Utama Sdn. Bhd.	44	26
ARO II (Tebrau) Pte. Ltd.	24	4
減：減值虧損準備	(7,531)	(5,085)
	11,053	13,479

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	
	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
年初	5,085	5,085
減值虧損準備	4,018	–
年末	9,103	5,085

21. 貸款及相關應收款項(續)

	本公司	
	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
年初	5,085	5,085
減值虧損撥備	2,446	—
年末	7,531	5,085

(a) 給予 ZACD (Development4) Ltd. 之過渡信貸及預付款

茲提述本公司日期為二零一九年九月二十日之自願性公告、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之內幕消息及業務發展最新情況公告，以及日期為二零二一年八月二十三日就 ZACD Australia Hospitality Fund (「該基金」) 及 ZACD (Development4) Ltd (本公司間接全資擁有的特殊目的基金工具，根據有關澳大利亞酒店組合交易為該基金之基金持有實體) 所作出之補充公告 (「該等公告」)。除另有所界定外，本報告所用專有詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

本集團過往根據截至二零二零年十二月三十一日止年度之集團全年業績所詳述有關澳大利亞酒店組合交易，就投資管理費相關之集團貿易應收款項計提減值虧損撥備 3,677,000 新加坡元，並就向 ZACD (Development4) Ltd. 提供之過渡信貸計提減值虧損撥備 12,337,000 新加坡元。根據和解契據，基金已於二零二一年九月按和解時間表自被告收取大部分和解款項。隨著和解落實，本集團向基金提供之過渡信貸其中部分已獲清償，尚餘 816,000 新加坡元將於和解契據日期起計兩年內收取，因此，本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度回撥減值虧損 7,574,000 新加坡元。於二零二三年十二月三十一日，本集團就向 ZACD (Development4) Ltd. 提供之過渡信貸進一步計提減值虧損撥備 374,000 新加坡元。

21. 貸款及相關應收款項(續)

(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 1,550,000 新加坡元之短期過渡信貸協議(「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，向該基金提供 400,000 新加坡元的短

期過橋信貸。此外，於二零二四年三月十二日及十三日，向該基金進一步提供 1,500,000 新加坡元的短期過橋信貸。於二零二五年四月二十二日，向該基金提供 300,000 新加坡元的短期過渡信貸。

於二零二五年十月二十八日，本集團向該基金提供的 1,260,000 新加坡元貸款(該貸款曾作為定期存款用作 Mount Emily項目的銀行抵押品) 已在該項目根據施加的契約條款與新融資方進行項目再融資後全數償還。於二零二五年十二月三日，向該基金提供 103,000 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。

21. 貸款及相關應收款項(續)

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

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。

於二零二五年十二月三十一日，借款人已提取該信貸中的 2,893,000 新加坡元 (二零二四年十二月三十一日：3,750,000 新加坡元)。於二零二四年十二月三十一日前，該信貸按年利率 6% 計息。自二零二五年一月一日起，本集團豁免向借款人收取該信貸的利息。

本年度，集團已提列減損損失準備金 3,132,000 新加坡元，該準備金是根據相關住宅開發案的獲利能力評估的。

(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 新加坡元之短期過渡信貸協議 (「該信貸」)，並於二零二三年六月一日訂立補充協議，將信貸增加至 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 Road 173 號 (169878) (「Landmark Development」) 的住宅重建項目。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。因此，於二零二五年十月八日及二零

二五年十月二十一日，分別向該基金提供 212,000 新加坡元及 12,000 新加坡元的短期過渡信貸。於

二零二五年十一月二十日，向該基金進一步提供 212,000 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。

於二零二五年十二月三十一日，借款人已提取該信貸中的 1,646,000 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。

21. 貸款及相關應收款項(續)

(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。

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 新加坡元之短期過渡信貸協議(「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。於二零二五年二月十四日，向該

基金提

供 125,000 新加坡元的短期過渡信貸。於二零二五年四月二十二日及二零二五年四月二十八日，分別向該基金進一步提供 270,000 新加坡元及 330,000 新加坡元的短期過渡信貸。於二零二五年五月二十七日，向該基金進一步提供 180,000 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，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。

於二零二五年十二月三十一日，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)。於二零二四年十二月三十一日前，該信貸按年利率 6% 計息。自二零二五年一月一日起，本集團豁免向借款人收取該信貸的利息。

本年度，集團已提列減損損失準備金 886,000 新加坡元，該準備金是根據相關住宅開發案的獲利能力評估的。

21. 貸款及相關應收款項(續)

(e) 給予 Kurnia Rezeki Utama 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，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(二零二四年十二月三十一日：379,000 新加坡元)，其按年利率5%計息。

(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。於二零二五年十一月二十日，向該基金進一步提供 180,000 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。

於二零二五年十二月三十一日，借款人已提取該信貸中的 526,000 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。

21. 貸款及相關應收款項(續)

(g) 給予ZACD Media Circle Fund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。

於二零二五年十二月三十一日，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。於二零二五年十二

月三十一日，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。

(i) ZACD Industrial Opportunities Fund

於二零二五年十二月十六日，本公司與ZACD Capital Partners VCC旗下註冊的子基金ZACD Industrial Opportunities Fund(「借款人」)訂立15,000新加坡元的短期過渡信貸協議(「信貸」)。

借款人為單一目的封閉式房地產私募股權基金，就位於Sengkang West Rod Seleta West Road 3的一幅工業用地而設立，該地塊由JTC根據二零二五年IGLS Programme推出。

財務報表附註
截至二零二五年十二月三十一日止年度

22. 現金及銀行結餘

	本集團		本公司	
	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
現金及銀行結餘	3,940	5,314	674	895

於二零二五年十二月三十一日，金額為 2,380,000 新加坡元（二零二四年：2,380,000 新加坡元）的定期存款已質押予一家金融機構，作為 La Ville 項目的銀行融資抵押品。此等存款受限制，在相關銀行融資解除前，本集團不得作一般用途。

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	
	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
港元(港元)	68	38	2	2
澳大利亞元(澳元)	133	291	59	272

23. 其他應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
其他應付款項	1,393	1,456	161	174
應計費用	455	975	107	335
遞延收入	222	291	-	-
	2,070	2,722	268	509
減：分類作流動負債之款項	(1,991)	(2,722)	(268)	(509)
分類作非流動負債之款項	79	-	-	-

包括在流動及非流動其他應付款項及應計費用乃與汽車融資租賃有關的租購應付款 (附註14), 金額為 11,000 新加坡元(二零二四年：零)。

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約。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到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。

財務報表附註

截至二零二五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) 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	租賃負債
	千新加坡元	千新加坡元
於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及二零二五年一月一日	246	272
添置	462	462
攤銷	(259)	–
利息開支(附註8)	–	17
付款	–	(288)
於二零二五年十二月三十一日	449	463

財務報表附註
截至二零二五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及二零二五年一月一日	167	197
添置	462	462
攤銷	(213)	-
利息開支	-	14
付款	-	(240)
於二零二五年十二月三十一日	416	433

本集團確認截至二零二五年十二月三十一日止年度短期租賃租金開支 88,000 新加坡元
(二零二四年：88,000 新加坡元)。

	本集團		本公司	
	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
租賃負債				
- 流動	265	262	235	187
- 非流動	198	10	198	10
	463	272	433	197

年內租賃負債的變動在附註 32 中披露，到期分析在附註 39 中披露。

25. 資本化合約成本

	本集團	
	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
資本化獲得合約的增量成本 — 支付給代理的佣金成本		
於報告年度初	406	337
添置	112	182
攤銷	(126)	(113)
於報告年度末	392	406

26. 遞延稅項負債

遞延稅項負債於本年度內的變動乃示列如下：

	本集團	
	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
於報告年度初	87	57
年內計入／扣除自綜合損益表之遞延稅項(附註11)	(3)	30
於報告年度末	84	87

	本公司	
	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
於報告年度初	22	22
年內計入綜合損益表之遞延稅項	-	-
於報告年度末	22	22

26. 遞延稅項負債(續)

遞延稅項的組成

於二零二五年十二月三十一日，本集團的遞延稅項負債(扣除遞延稅項資產後)主要包括下列產生暫時性差額：加速稅項折舊、資本化合約成本、未匯出利息收入、其他撥備及租賃負債(二零二四年：加速稅項折舊、資本化合約成本、未匯出利息收入、其他撥備及租賃負債)。

未確認的稅項損失

於二零二五年十二月三十一日，本集團若干附屬公司的未動用稅項虧損為 2,182,000 新加坡元(二零二四年：2,182,000 新加坡元)。於新加坡產生的稅項虧損，經新加坡稅務局同意，可用於抵銷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。

並無與本公司向其股東派付股息有關的所得稅後果。

27. 銀行貸款

	本集團及本公司	
	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
流動		
銀行貸款之應付利息	-	1
臨時過渡性貸款	-	589
	-	590
非流動		
臨時過渡性貸款	-	-
銀行貸款總額	-	590

27. 銀行貸款(續)

臨時過渡性貸款(「臨時過渡性貸款」)

這與在二零二零年同舟共濟援助配套 (Solidarity Budget 2020) 宣佈的企業融資計劃 (「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。臨時過渡性貸款於該財政年度獲悉數償還。

28. 貸款及相關應付款項

	本集團	
	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
流動		
下列機構提供之墊款/過橋貸款融資：		
ZACD (BBEC) Pte. Ltd.	1,100	—
ZACD (Mandai) Ltd.	400	—
ZACD (Shunfu) Ltd.	50	—
ZACD (Shunfu2) Ltd.	250	—
ARO II (Bay Road) Trust	2,383	—
下列機構提供之貸款應收利息：		
ZACD (BBEC) Pte. Ltd.	47	—
ZACD (Mandai) Ltd.	17	—
ZACD (Shunfu) Ltd.	10	—
ZACD (Shunfu2) Ltd.	55	—
ARO II (Bay Road) Trust	165	—
	4,477	—

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

28. 貸款及相關應付款項(續)

	本公司	
	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
流動		
下列機構提供之墊款/過橋貸款融資：		
ZACD (BBEC) Pte. Ltd.	1,100	—
ZACD (Mandai) Ltd.	400	—
下列機構提供之貸款應收利息：		
ZACD (BBEC) Pte. Ltd.	47	—
ZACD (Mandai) Ltd.	17	—
	1,564	—

(a) ZACD (BBEC) Pte. Ltd. 提供之過渡信貸及墊款

於二零二五年四月十六日，本公司與 ZACD (BBEC) Pte. Ltd. (「貸款人」) 訂立一項 1,100,000 新加坡元 的短期過渡信貸協議 (「該信貸」)。貸款人的主要業務為其他控股公司。貸款人為一家與位於 Bukit Batok West Avenue 8, Singapore 的 99 年租賃地契住宅開發項目 (「BBEC Development」) 相關的底層開發特殊目的公司。本公司透過間接持有 BBEC 基金公司實體的名義股本，擔任 BBEC 基金的發起人。該基金由 ZACD Capital Pte. Ltd 管理。

貸款人同意向本公司提供該信貸，以便借款人營運及財務用途，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。貸款人擁有獨有的絕對酌情權拒絕本公司所要求的任何提取。

於二零二五年十二月三十一日，本公司已提取該信貸中的 1,100,000 新加坡元 (二零二四年十二月三十一日：零新加坡元)，其按年利率 6% 計息。

28. 貸款及相關應付款項(續)

(b) ZACD (Mandai) Ltd. 提供之過渡信貸及墊款

於二零二五年四月十六日，本公司與 ZACD (Mandai) Ltd. (「貸款人」) 訂立一項 400,000 新加坡元的短期過渡信貸協議(「該信貸」)。貸款人為一家單一用途的封閉式工業私募股權基金，就位於 7 Mandai Estate, Singapore 的工業開發項目(「Mandai Development」) 而設立。本公司作為 ZACD (Mandai) Ltd. (「Mandai Fund」) 的發起人，透過間接持有 Mandai Fund 實體的名義股本。該基金將由 ZACD Capital Pte. Ltd. 管理。

貸款人同意向本公司提供該信貸，以便借款人營運及財務用途，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。貸款人擁有獨有的絕對酌情權拒絕本公司所要求的任何提取。

於二零二五年十二月三十一日，本公司已提取該信貸中的 400,000 新加坡元(二零二四年十二月三十一日：零新加坡元)，其按年利率 6% 計息。

(c) ZACD (Shunfu) Ltd. 提供之過渡信貸及墊款

於二零二五年一月一日，本集團與 ZACD (Shunfu) Ltd. (「貸款人」) 訂立短期過渡性貸款協議(「該信貸」)。作為該安排的一部分，先前分類為應收關聯方款項(非貿易)的金額 94,000 新加坡元已予以轉讓並入賬列作應付過渡性貸款。貸款人為一家封閉式房地產私募股權基金，目標為位於 314-319

Shunfu Road 的 99 年租賃地契政府售地地塊的住宅開發項目(統稱「Jadescape Project」)。本公司作為 ZACD (Shunfu) Ltd. (「Shunfu Fund」) 的發起人，透過間接持有 Shunfu Fund 實體的名義股本。該基金將由 ZACD Capital Pte. Ltd. 管理。於二零二四年十月二十八日，本集團向該基金提供的貸款及相關應付款項已大部分償還，金額為 566,000 新加坡元。於二零二五年五月六日，已向該基金償還貸款及相關應付款項，金額為 44,000 新加坡元。

貸款人同意向本集團提供該信貸，以便借款人營運及財務用途，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。貸款人擁有獨有的絕對酌情權拒絕本公司所要求的任何提取。

於二零二五年十二月三十一日，該信貸項下的未償還金額為 50,000 新加坡元(二零二四年十二月三十一日：零新加坡元)，其按年利率 6% 計息。

28. 貸款及相關應付款項(續)

(d) ZACD (Shunfu2) Ltd. 提供之過渡信貸及墊款

於二零二五年一月一日，本集團與 ZACD (Shunfu2) Ltd (「貸款人」) 訂立一項新加坡幣 2,640,000 元的短期過渡信貸協議(「該信貸」)。作為該安排的一部分，一筆過往分類為應付關聯方款項(非貿易)的 706,000 新加坡元已予以更替，並入賬列作應付過渡貸款。貸款人為一家封閉式房地產私募基金，目標為位於 314-319 Shunfu Road 的 99 年租賃地契政府售地地塊的住宅開發項目(統稱「Jadescape Project」)。本公司作為 ZACD (Shunfu2) Ltd (「Shunfu2Fund」) 的發起人，透過間接持有 Shunfu2 Fund 實體的名義股本。該基金將由 ZACD Capital Pte. Ltd. 管理。於二零二四年十月二十八日，本集團向該基金提供的貸款及相關應付款項已大部分償還，金額為 1,934,000 新加坡元。於二零二五年五月六日及二零二五年六月二十三日，已分別向該基金償還金額為 256,000 新加坡元及 200,000 新加坡元的貸款及相關應付款項。

貸款人同意向本公司提供該信貸，以便借款人營運及財務用途，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。貸款人擁有獨有的絕對酌情權拒絕本集團所要求的任何提取。

於二零二五年十二月三十一日，該信貸項下的未償還金額為 250,000 新加坡元(二零二四年十二月三十一日：零新加坡元)，其按年利率 6% 計息。

(e) ARO II (Bay Road) Trust 提供之過渡信貸及墊款

於二零二五年一月一日，本集團與 ARO II (Bay Road) Trust (「貸款人」) 訂立一項澳幣 1,100,000 元的短期過渡信貸協議(「該信貸」)。作為該安排的一部分，一筆過往分類為應付關聯方款項(非貿易)的 3,100,000 澳元已予以更替，並入賬列作應付過渡貸款。貸款人為一家根據日期為二零一七年五月三十日的信託契據(「信託契據」)成立的澳洲註冊私人信託。ARO II (Bay Road) Trust Pty Ltd (「受託人」) 負責管理該信託、其業務及實施其業務策略，並為該信託提供專業的房地產投資基金管理服務。

該信託的主要業務為直接及間接擁有及投資於房地產資產，重點為創收物業及可重新開發為創收物業的物業。該信託將由 ZACD Income Trust 管理。

28. 貸款及相關應付款項(續)

(e) ARO II (Bay Road) Trust 提供之過渡信貸及墊款(續)

貸款人同意向本集團提供該信貸，以便借款人營運及財務用途，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。貸款人擁有獨有的絕對酌情權拒絕本集團所要求的任何提取。

於二零二五年十二月三十一日，該信貸項下的未償還金額為 3,100,000 澳元(相當於 2,383,000 新加坡元) 於二零二四年十二月三十一日：3,100,000 新加坡元；2,621,000 新加坡元)，其按年利率 6% 計息。

29. 金融衍生具

	本集團及本公司	
	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
金融衍生工具公平值	2,752	2,574

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。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

29. 金融衍生工具(續)

在本公司授予認沽期權後，公平值虧損為 178,000 新加坡元(二零二四年：945,000 新加坡元)被確認為授予 TGL認沽期權的溢價。

於二零二五年十二月三十一日，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	
	二零二五年	二零二四年
股票價格(新加坡元)	2,839	2,523
行使價(新加坡元)	6,000,000	6,000,000
項目售價波動	18.55%	15.22%
無風險利率	1.35%	2.96%

二零二六年三月三十日，本集團與第三人達成協議，由第三人承擔相關金融衍生性商品行使時的融資義務。該協議有助於本集團降低未來潛在的融資需求，並更有效地管理其整體財務風險敞口。

30. 股本

	本集團	
	二零二五年	二零二四年
	千新加坡元	千新加坡元
已發行及繳足：		
於二零二五年十二月三十一日為 2,000,000,000 股普通股 (二零二四年：2,000,000,000 股份)	29,866	29,866

本集團於二零二四年一月一日至二零二五年十二月三十一日期間的已發行股本無變動。

31. 儲備

本集團於截至二零二四年及二零二五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
截至二零二五年十二月三十一日止年度

32. 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。

	融資		非現金變動				於報告年末 千新加坡元
	於報告年初 千新加坡元	現金流量 千新加坡元	初始確認 千新加坡元	利息開支 千新加坡元	換算差額 千新加坡元	其他* 千新加坡元	
截至二零二五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 (附註 19)	5,720	478	-	-	-	(3,421)	2,777
銀行貸款 (附註 27)	590	(597)**	-	7	-	-	-
融資租賃產生之債務 (附註 28)	-	1,014	-	294	(252)	3,421	4,477
融資租賃產生之債務 (附註 23)	-	(6)	94	2	-	-	90
租賃負債 (附註 24)	272	(288)	462	17	-	-	463
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	3,628	-	-	-	-	5,720
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	(285)	107	18	-	-	272

* 年內，先前分類為應收關聯方款項(非貿易性質)、應付ZACD (Shunfu) Ltd.、ZACD (Shunfu2) Ltd.及ARO II (Bay Road) Trust (附註 19)之款項已予更替，並入賬列作過橋貸款應付款項(附註 28)。

** 包括已付利息7,000新加坡元(二零二四年：29,000新加坡元)。

33. 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 (CCK) Pte. Ltd.(「 CCK 」)	CCK為最終控股公司擁有 22.0% 權益的聯營公司，並於二零二五年十二月二十六日註銷。
ZACD (Jurong) Pte. Ltd.(「 Jurong 」)	Jurong為最終控股公司擁有 30.0% 權益的聯營公司，並於二零二六年一月三日註銷。
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 為最終控股公司的全資附屬公司。
ZACD (Punggol Central) Pte. Ltd. (「 Punggol Central 」)	Punggol Central 榜鵝中心由本集團擁有 17.3% 權益，並於二零二五年十月二十五日註銷。
ZACD (Tuas Bay) Pte. Ltd. (「 Tuas Bay 」)	Tuas Bay為最終控股公司的全資附屬公司。
ZACD (Woodlands12) Pte. Ltd. (「 Woodlands12 」)	Woodlands12 為最終控股公司擁有 19.6% 權益的聯營公司。
ZACD (Woodlands2) Pte. Ltd. (「 Woodlands2 」)	Woodlands2 為最終控股公司擁有 31.8% 權益的聯營公司，並於二零二五年十月二十五日註銷。

33. 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，控股股東為 BBW6 的主要管理人員，而註銷申請已於二零二六年一月二十六日提交予 ACRA。
ZACD (Shunfu) Ltd.(「 Shunfu 」)	Shunfu由本集團管理，而其中一名控股股東為 Shunfu的主要管理人員。
ZACD (Shunfu2) Ltd.(「 Shunfu2 」)	Shunfu2 由本集團管理，而其中一名控股股東為 Shunfu2 的主要管理人員。
ZACD (Development2) Ltd. (「 Development2 」)	Development2由本集團管理，而本集團兩名主要管理人員為 Development2 的主要管理人員。
ZACD (Development4) Ltd. (「 Development4 」)	Development4由本集團管理，而本集團兩名主要管理人員為 Development4 的主要管理人員。
ZACD (Mandai) Ltd.(「 Mandai 」)	Madai 由本集團管理，而本集團兩名主要管理人員為 Mandai 的主要管理人員。
ZACD (MSPIF) Pte. Ltd.(「 MSPIF 」)	MSPIF由本集團管理，而本集團兩名主要管理人員為 MSPIF的主要管理人員。
ZACD (Tribe) Pte. Ltd.(「 Tribe 」)	Tribe由本集團管理，而本集團兩名主要管理人員為 Tribe的主要管理人員。
ZACD (BBEC) Pte. Ltd. (f.k.a Bridge Trust Pte. Ltd.)(「 BBEC 」)	BBEC由本集團管理，而本集團兩名主要管理人員為 ZACD BBEC的主要管理人員。
ZACD Laserblue(「 Laserblue 」)	Pte. Ltd. Laserblue由本集團管理，而本集團兩名主要管理人員為 Laserblue的主要管理人員。

財務報表附註
截至二零二五年十二月三十一日止年度

33. 關聯方交易(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是一家傘型新加坡可變動資本公司，由本集團管理，而本集團兩名主要管理人員為 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，而本集團兩名主要管理人員為 ZACD VCC的主要管理人員。
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，而本集團兩名主要管理人員為 ZACD VCC的主要管理人員。
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，而本集團兩名主要管理人員為 ZACD VCC的主要管理人員。
ZF5	ZF5 為 ZACD VCC的註冊子基金，由本集團管理，而本集團兩名主要管理人員為 ZACD VCC的主要管理人員。
ZACD Industrial Opportunities Fund (「ZACD Industrial」)	ZACD Industrial為ZACD VCC的註冊子基金，由本集團管理，而本集團兩名主要管理人員為 ZACD VCC的主要管理人員。
ZACD LV Holdings Pte. Ltd. (「LV Holdings」)	LV Holdings為 ZACD LV Fund的全資附屬公司。
ZACD Property Pte. Ltd. (「ZACD Property」)	ZACD Property由 ZACD Mount Emily全資擁有，而本集團兩名主要管理人員為 ZACD Property的主要管理人員。
Development SPVs:	
Landmark JV Pte. Ltd. (「Landmark JV」)	The Landmark JV由Development2擁有39.2%的股權，而本集團兩名主要管理人員為 The Landmark JV的主要管理人員。

33. 關聯方交易(續)

關聯公司名稱	與本公司或本集團的關係
Mandai 7 JV Pte. Ltd. (「Mandai 7 JV」)	Mandai 7 JV由 Mandai 擁有 60.0% 的股權。
Zelitist Pte. Ltd.(「Zelitist」)	Zelitist 由 Development2 擁有 56.0% 的股權。
ZACD LV Development Pte. Ltd. (「LV Dev」)	LV Dev由 LV Holdings擁有 75.0% 的股權。
Common control of the Controlling Shareholders:	
Magnificent Vine本集團 Holdings Pte. Ltd.(「Magnificent Vine 本集團」)	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的全資附屬公司。
Tampines 7 JV Pte. Ltd. (「Tampines」)	Tampines為 Magnificent Vine Group的全資附屬公司。
ZACD CRF (Woodlands) Pte. Ltd. (「CRF」)	CRF為 Magnificent Vine Group的全資附屬公司。
控股股東之共同控制：	
Providence Capital Pte. Ltd. (「Providence」)	Providence為 Magnificent Vine Group的全資附屬公司。
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 的全資附屬公司，而其中一名控股股東亦為本公司董事。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

33. 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，本集團於截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度內進行了以下重大關聯方交易：

	附註	本集團	
		二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
投資管理 — 股息收入：	(i)		
ZACD (Woodlands) Pte. Ltd.		—	9
ZACD (AMK) Pte. Ltd.		—	7
ZACD (Canberra) Pte. Ltd.		—	1
ZACD (Woodlands12) Pte. Ltd.		187	456
ZACD (Woodlands3) Pte. Ltd.		—	13
ZACD (Anchorvale) Pte. Ltd.		—	1
ZACD (Punggol Central) Pte. Ltd.		47	—
ZACD (Woodlands2) Pte. Ltd.		12	—
ZACD (CCK) Pte. Ltd.		14	—
ZACD (Jurong) Pte Ltd		77	32
		337	519
投資管理 — 股息收入：	(ii)		
ZACD (BBW6) Ltd.		133	32
ZACD Income Trust		—	54
ZACD (Shunfu) Ltd.		47	572
ZACD (Shunfu2) Ltd.		67	877
ZACD (Development2) Ltd.		(194)	123
ZACD LV Development Fund		95	89
ZACD (BBEC) Pte Ltd		242	42
ZACD (Mandai) Ltd.		257	1,072
ZACD Mount Emily Residential Development Fund		—	47
ZACD Media Circle Fund		276	243
ZACD Laserblue Pte. Ltd.		591	288
		1,514	3,439

財務報表附註
截至二零二五年十二月三十一日止年度

33. 關聯方交易(續)

(a) (續)

	附註	本集團 二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
收購及項目管理費：	(iii)		
Mandai 7 JV Pte. Ltd.		-	183
員工成本開支：	(iv)		
ZACD International Pte. Ltd.	(a)	89	-
ZACD Australia Pty. Ltd.	(b)	38	-
		127	-
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。進一步詳情乃載於財務報表附註 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) 員工成本開支與支付予董事直系親屬的薪金有關，按相關訂約方共同協議的條款收費。
- (v) 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。

33. 關聯方交易(續)

(a) (續)

附註：(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	
	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
短期僱員福利	1,346	1,384
離職後福利	72	62
向主要管理人員支付的報酬總額	1,418	1,446

(b) 本集團主要管理人員的薪酬，包括財務報表附註 9 所披露的董事薪酬，如下：

	本集團	
	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
短期僱員福利	110	109
離職後福利	16	16
向主要管理人員支付的報酬總額	126	125

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

34. 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			
	二零二五年		二零二四年	
	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	11	11	—	—
1 年後但不超過 5 年	79	79	—	—
最低租賃付款總額	90	90	—	—
最低租賃付款之現值	—	—	—	—
最低租賃付款之現值	90	90	—	—

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2,400,000新加坡元。

於各報告年度末，本集團並無其他重大承擔。

35. 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 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 Fund 之購買價、建築成本及相關發展成本。Mount Emily Fund 由擔任其基金經理人之 ZACD Capital Pte. Ltd. 管理。該項擔保已於二零二五年十月六日隨著開發特殊目的實體完成再融資安排後予以解除及免除。於二零二五年七月二十九日，本公司訂立新契據，就貸款融資項下應付之所有款項提供公司擔保，金額為 18,870,000 新加坡元。

35. 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（「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 由擔任其基金經理人之 ZACD Capital Pte. Ltd. 管理。

36. 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) 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 本集團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。

36. 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 本集團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 本集團的過橋貸款，以履行其收購保證金的支付義務。如果收購未能完成，iProsperity 本集團將退還這筆按金（「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 本集團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。截至二零二五年十二月三十一日，針對被告和 iProsperity 本集團的法律行動產生累積的法律費用達 2,672,000 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 1,985,000 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，687,000 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。

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
截至二零二五年十二月三十一日止年度

37. 按類別劃分的金融工具

各類金融工具於二零二四年及二零二五年十二月三十一日的賬面值如下：

二零二五年十二月三十一日

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	51	—	51
基金實體投資	879	—	879
貿易應收款項	—	3,287	3,287
應收最終控股公司之貸款	—	220	220
計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產	—	610	610
應收關聯方款項	—	1,752	1,752
貸款及相關應收款項	—	15,269	15,269
現金及現金等價物	—	3,940	3,940
	930	25,078	26,008

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	2,752	—	2,752
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	—	1,848	1,848
租賃負債	—	463	463
貸款及相關應付款	—	4,477	4,477
應付關聯方款項	—	2,777	2,777
	2,752	9,565	12,317

財務報表附註
截至二零二五年十二月三十一日止年度

37. 按類別劃分的金融工具(續)

二零二五年十二月三十一日(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 的金融負債 千新加坡元	總計 千新加坡元
基金實體投資	853	—	853
貿易應收款項	—	50	50
計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產	—	301	301
應收關聯方款項	—	381	381
應收附屬公司款項	—	2,479	2,479
貸款及相關應收款項	—	11,053	11,053
現金及現金等價物	—	674	674
	853	14,938	15,791

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	2,752	—	2,752
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	—	268	268
租賃負債	—	433	433
貸款及相關應付款	—	1,564	1,564
應付關聯方款項	—	533	533
應付附屬公司款項	—	4,242	4,242
應付最終控股公司款項	—	16	16
	2,752	7,056	9,808

財務報表附註

截至二零二五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

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 的金融負債 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

截至二零二五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 的金融負債 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

38. 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。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

38. 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之公平值(續)

於二零二四年及二零二五年十二月三十一日，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：

二零二五年十二月三十一日	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%	不確定性貼現減少10個百分點將不會導致公平值的變動。
			不確定性貼現增加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%	不確定性貼現減少6個百分點將不會導致公平值的變動。
			不確定性貼現增加11個百分點將不會導致公平值的變動。
金融衍生工具	Black Scholes模型	項目售價的波動 (附註B)：18.55%	售價的波動減少10個百分點將導致公平值減少395,000新加坡元。
			售價的波動增加10個百分點將導致公平值增加259,000新加坡元。

財務報表附註
截至二零二五年十二月三十一日止年度

38. 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之公平值(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	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%	不確定性貼現減少 10 個百分點 將不會導致公 平值的變動。
			不確定性貼現增加 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%	不確定性貼現減少 6 個百分點 將導致公平值增加 1,000 新加坡元。
			不確定性貼現增加 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%	售價的波動減少 10 個百分點 將導致公平值減少 624,000 新加坡元。
			售價的波動增加 10 個百分點 將導致公平值增加 345,000 新加坡元。

財務報表附註
截至二零二五年十二月三十一日止年度

38. 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。

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			總計
	活躍市場報價 (第一等級)	重大可觀察 輸入數據 (第二等級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三等級)	
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
二零二五年十二月三十一日				
股本證券投資	-	-	51	51
基金實體投資	-	-	879	879

財務報表附註
截至二零二五年十二月三十一日止年度

38. 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) 本公司

	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	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
二零二五年十二月三十一日				
基金實體投資	-	-	853	853

本集團

	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	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
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

財務報表附註
截至二零二五年十二月三十一日止年度

38. 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) 本公司

	利用以下各項的公平值計量			
	活躍市場報價		重大可觀察	
	重大可觀察 輸入數據 (第一等級)	重大可觀察 輸入數據 (第二等級)	重大可觀察 輸入數據 (第一等級)	重大可觀察 輸入數據 (第二等級)
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
二零二四年十二月三十一日				
基金實體投資	–	–	1,269	1,269

於截至二零二四年及二零二五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	
	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元	二零二五年 千新加坡元	二零二四年 千新加坡元
股本證券投資 — 非上市：				
於報告年初	203	570	–	–
於其他全面收益確認之虧損總額	(152)	(367)	–	–
	51	203	–	–
基金實體投資 — 非上市：				
於報告年初	1,328	1,832	1,269	1,780
於其他全面收益確認之虧損總額	(449)	(504)	(416)	(511)
	879	1,328	853	1,269
於報告年末	930	1,531	853	1,269

財務報表附註
截至二零二五年十二月三十一日止年度

38. 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：本集團及本公司

	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	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
二零二五年十二月三十一日				
金融衍生工具	-	-	2,752	2,752

本集團及本公司

	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	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
二零二五年十二月三十一日				
金融衍生工具	-	-	2,752	2,752

財務報表附註
截至二零二五年十二月三十一日止年度

38. 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	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
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			
	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	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
二零二四年十二月三十一日				
金融衍生工具	-	-	2,574	2,574

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。

39. 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：

	二零二五年	二零二四年
應收最大債務人款項	32%	25%
應收五大債務人款項	78%	71%

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。

財務報表附註
截至二零二五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

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：

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
二零二五年十二月三十一日				
金融衍生工具	-	-	2,752	2,752
計入其他應付款項及	-	1,848	-	1,848
租賃負債	-	286	198	484
貸款及相關應付款	4,477	-	-	4,477
應付最終控股公司款項	2,777	-	-	2,777
	7,254	2,134	2,950	12,338

財務報表附註

截至二零二五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
二零二五年十二月三十一日				
金融衍生工具	-	-	2,752	2,752
計入其他應付款項及應計費用的 金融負 債	-	268	-	268
租賃負債	-	256	198	454
貸款及相關應付款	1,564	-	-	1,564
應付附屬公司款項	4,242	-	-	4,242
應付最終控股公司款項	16	-	-	16
應付關聯方款項	533	-	-	533
	6,355	524	2,950	9,829

財務報表附註

截至二零二五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	–	2,431	–	2,431
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

財務報表附註

截至二零二五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
應付最終控股公司款項	63	–	–	63
銀行借款	9	–	–	9
二零二四年十二月三十一日	–	598	–	598
	4,428	1,298	2,585	8,311

財務報表附註
截至二零二五年十二月三十一日止年度

39. 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(虧損)/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	
	二零二五年 千新加坡元 除稅前虧損	二零二四年 千新加坡元 除稅前虧損	二零二五年 千新加坡元 除稅前虧損	二零二四年 千新加坡元 除稅前虧損
增加/(減少)				
新加坡元/港元 – 轉強：4% (二零二四年：4%)	3	1	-	-
– 轉弱：4% (二零二四年：4%)	(3)	(1)	-	-
新加坡元/澳 元 – 轉強：4% (二零二四年：4%)	5	12	2	11
– 轉弱：4% (二零二四年：4%)	(5)	(12)	(2)	(11)

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」)或香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)監管並須根據金管局或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

截至二零二五年十二月三十一日止年度

39. 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。

40. 授權刊發財務報表

截至二零二五年十二月三十一日止財政年度之財務報表已於二零二六年三月三十一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19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16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

本集團於二零二五財年錄得淨虧損約 5.57 百萬新加坡元，而二零二四財年則錄得淨虧損 1.20 百萬新加坡元，年內虧損大幅擴大。此業績表現主要受收益減少約 2.27 百萬新加坡元（按年下降 45.7%）所驅動，收益由 4.97 百萬新加坡元減少至 2.70 百萬新加坡元，反映基金管理以及收購及項目管理分部的業務水平皆有所放緩。收益減少主要由於績效費下降、數個房地產基金的項目管理費減少，以及特殊目的投資公司的基金成立費及股息收入減少。年內確認的一項一次性中標費抵銷了部分影響。

為應對疲軟的經營環境，本集團採取了具針對性的成本優化措施，以使其成本基數與目前的業務水平相符。因此，在董事辭任、員工人數由 33 名減少至 27 名及暫停發放花紅，以及各營運部門持續實施成本管控的支持下，員工成本減少約 0.78 百萬新加坡元 (20.8%)。然而，該等節省的金額被減值虧損約 4.85 百萬新加坡元所抵銷。減值主要與向 ZACD Mount Emily Residential Development Fund 提供的過渡性墊款 3.13 百萬新加坡元及向 ZACD LV Development Fund 提供的過渡性墊款 1.56 百萬港元，以及應收基金及關聯方款項有關，並根據若干投資的相關表現而確認，特別是已識別出相關房地產項目存在可預見虧損的情況。

此外，其他收入及收益減少約 0.56 百萬新加坡元，主要由於豁免向表現欠佳基金提供的過渡性貸款之利息收入所致。與去年相比，金融衍生工具公允價值虧損有所減少，抵銷了部分影響，公允價值虧損按年減

少 0.77 百萬新加坡元。本集團亦於收回先前轉讓予某基金的稅項虧損後確認企業所得稅節省約 1.08 百萬新加坡元。

整體而言，本集團於二零二五財年錄得每股基本及攤薄虧損約 0.28 新加坡仙，而二零二四財年則為每股虧損 0.06 新加坡仙，反映了年內收益減少、減值支出及嚴謹成本管理的綜合影響。

管理層討論與分析

下表載列截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度之經營分部資料明細：

截至二零二五年十二月三十一日止年度	投資管理					總計
	特殊目的實體	基金管理	收購及	物業管理及	財務顧問	
	投資管理	基金	項目管理	租賃管理	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	394	2,183	83	37	-	2,697
分部業績	(880)	269	(395)	6	(53)	(1,053)
對賬：						
其他收入及收益						515
金融衍生工具公允價值虧損						(178)
企業及未分配開支						(5,940)
除稅前虧損						(6,656)
截至二零二四年十二月三十一日止年度	投資管理					總計
	特殊目的實體	基金管理	收購及	物業管理及	財務顧問	
	投資管理	基金	項目管理	租賃管理	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
金融衍生工具公允價值虧損						(945)
企業及未分配開支						(3,680)
除稅前虧損						(1,089)

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

特殊目的實體投資管理收益由二零二四財年的約0.54百萬新加坡元減少至二零二五財年的0.39百萬新加坡元(減少27.7%)，主要由於來自成立股份的股息收入減少所致。這反映了於二零一零年至二零一五年間設立的投資項目自然到期，且自二零一六年以來並無設立新的特殊目的實體，此乃由於本集團持續配合其不斷演變的業務模式，轉向以基金為主的架構。

ii) 基金管理

基金管理收益由約4.02百萬新加坡元減少至2.18百萬新加坡元(減少45.8%)，主要由於上年度多項基金完成運作後，回報超過基準門檻，導致績效費下降。績效費通常於基金存續期末確認；因此，本年度正在進行的項目尚未達到可賺取該等費用的階段。該跌幅進一步歸因於若干房地產基金的項目管理費減少及基金成立費下降，惟部分被年內確認的一次性中標費所抵銷。

於二零二四財年及二零二五財年期間，基金架構數量或管理資產規模並無重大變動。

(b) 收購及項目管理服務

收益由二零二四年之0.37百萬新加坡元減少至二零二五年之0.08百萬新加坡元，減少0.29百萬新加坡元或77.6%。該減少主要由於並無於二零二四年賺取來自與一名外部業務夥伴共同成立之Mandai Fund開發商特殊目的公司之項目管理費0.18百萬新加坡元所致。

(c) 物業管理及租賃管理服務

物業管理和租賃管理服務的收益保持穩定，約為0.04百萬新加坡元。隨着本集團將戰略重心轉向政府及國際項目，管理層目前仍在評估該業務分部的發展方向，因此迄今尚未簽訂任何新合約。

茲提述日期為二零二零年十二月二十八日之自願公告，內容有關物業管理業務分部從管理住宅及工業物業轉向政府及國際項目的戰略舉措，旨在為本集團創造更好的收入。自該業務分部進行戰略性重新定位以來，由於本集團仍在評估該業務分部的戰略方向，故並未簽訂新合約。

(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，當中述及董事會決議終止證監會規管活動。

管理層討論與分析

其他須注意項目進一步闡述如下：

金融資產減值虧損

其他收入及收益

其他收入及收益由二零二四財年的約1.08百萬新加坡元減少至二零二五財年的0.52百萬新加坡元(下降52.3%)，主要由於豁免向表現欠佳基金提供的過渡性貸款利息收入、臨時企業服務收入減少，以及並無上年度的應計費用撥回。年內確認的匯兌收益淨額部分抵銷該影響。

在評估預期信用損失時，管理層除其他因素外，還考慮了交易對手的財務狀況、相關房地產開發項目的進展、預算和預期盈利能力、當前市場狀況以及其他前瞻性因素。管理階層將繼續監控這些款項的可收回性，並酌情調整預期信用損失準備金。

員工成本

員工成本總額由約3.75百萬新加坡元減少至2.97百萬新加坡元(下降20.8%)，此乃由於一名董事辭任及作為成本控制措施的一部分而暫停發放花紅所致。上述成果乃在員工人數由33名減少至27名的情況下達成。

員工成本佔二零二五財年總開支之54%(二零二四財年：61%)，反映成本控制有所改善。

金融資產減值虧損

本集團於二零二五財年確認金融資產減值虧損約4.18百萬新加坡元(二零二四財年：0新加坡元)。該等減值主要與向ZACD Mount Emily基金提供的過渡性墊款，以及應收基金及關聯方款項有關，並根據若干投資的相關表現而確認，特別是相關房地產項目已識別出可預見虧損的情況。管理層將繼續評估預期信貸虧損備抵的充足性，並在必要時就不可收回金額計提撥備。

管理層討論與分析

其他開支淨額

其他開支淨額由二零二四年約 1.41 百萬新加坡元減少至二零二五年約 1.23 百萬新加坡元，減少約 0.18 百萬新加坡元或 12.8%。該減少主要由於二零二四年並無產生與公司秘書服務相關的專業費用約 0.05 百萬新加坡元，以及因業務目的產生的差旅及交際開支約 0.09 百萬新加坡元所致。

利息開支

利息開支由二零二四年約 0.58 百萬新加坡元增加至二零二五年約 0.86 百萬新加坡元，增加約 0.28 百萬新加坡元或 48.6%。該增加主要由於基金結構向本集團提供作營運用途的過渡墊款所產生的利息開支約 0.31 百萬新加坡元所致。

金融衍生工具公允價值虧損

茲提述日期為二零二二年十二月二十八日的公告，內容有關本公司向認購 ZACD LV Development Fund 的投資者 TGL 授予認沽期權。於授予認沽期權後，就認沽期權溢價確認的公允價值虧損由二零二四年約 0.95 百萬新加坡元逐漸變為二零二五年公允價值收益約 0.18 百萬新加坡元，減少約 0.77 百萬新加坡元或 81.1%。

所得稅抵免

本集團亦於收回先前轉讓予某基金的稅項虧損後確認企業所得稅節省約 1.08 百萬新加坡元。

管理層討論與分析

流動資金及資本資源

本集團秉持審慎的財務管理方針，確保集團能夠實現其業務目標和策略。

逾期但未發生減損的應收帳款涉及一些業務規模較大、與集團保持長期業務關係和/或良好信用記錄的客戶。集團管理層定期審查應收帳款的可收回金額，具體措施包括：持續進行信用評估、監控及時回收情況以及執行既定的回收程序，這些程序包括：根據與各客戶的關係、付款歷史、財務狀況和整體經濟環境，逐案評估風險等級；並製定適當的後續行動，例如：電話催收、發出催款函以及提起法律訴訟。如有必要，管理層將評估並提列無法收回款項的減損損失。

銀行借款

於二零二五年十二月三十一日，本集團的銀行借款約為 零萬新加坡元（二零二四年十二月三十一日：0.59 萬新加坡元）。銀行借款與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」）下自二零二零年九月開始的五年期臨時過橋貸款有關。企業融資計劃旨在協助中小企業解決營運資金的需求。本集團已於二零二五年悉數償還銀行借款。

管理層討論與分析

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。

年內現金及現金等價物減少1.37百萬新加坡元，主要由於向本集團管理之多個基金實體（包括ZACD Mount Emily Residential Development Fund、ZACD LV Development Fund及ZACD Capital Partners VCC）提供墊款，以及其他投資相關活動所致。上述流出被基金實體償還款項、項目再融資後解除先前質押作為抵押品的定期存款，以及新成立基金實體償還初始設立貸款所部分抵銷，導致錄得淨現金流出約0.62百萬新加坡元。

此項影響由融資活動的淨流入部分抵銷，主要源於基金實體向本集團提供的過渡性墊款，以及償還銀行借款及

租賃負債，合共貢獻了0.57百萬新加坡元。餘下1.36百萬新加坡元的現金流出淨額乃歸因於本集團之經營活動。

現金結餘以新加坡元、港元及澳元計值。由於本集團成為一家擁有國際業務的全球性公司，故本集團面臨外幣的匯率風險。本集團透過實行營運資金管理以降低該風險。

股本證券投資

成立股份入賬為股本證券投資，並按公平值計量。於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，股本證券投資分別約為5萬新加坡元及20萬新加坡元。公平值乃基於以下各項予以釐定：本集團基於投資特殊目的實體的預計可分派利潤預期將收取的未來股息分派、房地產開發項目的當前階段及其銷售進度以及貼現率。與二零二四年相比，二零二五年的公平值減少主要是由於公平值的變現（因為本集團於年內錄得來自投資特殊目的實體的股息支付）。

基金實體投資

本集團進行的基金認購作為基金實體投資入賬，依公允價值計量。於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，對基金實體的投資分別約為88萬新加坡元及133萬新加坡元。公允價值乃基於以下各項予以釐定：本集團基於基金的預計可分派利潤預期將收取的未來股息分派、基金投資的房地產開發項目的當前階段及其銷售進度以及貼現率。

管理層討論與分析

貿易應收款項

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，貿易應收款項總額分別約為 3.29 百萬新加坡元及 4.75 百萬新加坡元。

貿易應收款項減少 1.46 百萬新加坡元，主要由於收回特殊目的實體的項目管理費、基金成立費，以及本集團投資工具的一次性中標費。貿易應收款項已確認減值虧損 0.29 百萬新加坡元，主要與應收 ZACD Mount Emily Residential Development Fund的款項有關。

流動資產淨值

本集團的流動資產淨值由二零二四年十二月三十一日的約 21.01 百萬新加坡元減少至二零二五年十二月三十一日的約 15.65 百萬新加坡元。

該減少主要由於現金及現金等價物淨減少 1.37 百萬新加坡元，以及總減值虧損 4.17 百萬新加坡元（主要與來自 ZACD Mount Emily Residential Development Fund的墊款及應收款項有關）所致。

本集團的流動比率（定義為流動資產除以流動負債）由截至二零二四年十二月三十一日之 3.11 倍下降至截至二零二五年十二月三十一日之 2.58 倍。

流動負債

流動負債包括其他應付款及應計費用、租賃負債、銀行借款、應付所得稅、應付關聯方款項及應付關聯方貸款。本集團截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日的流動負債總額分別為約 9.88 百萬新加坡元及約 9.98 百萬新加坡元。

資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無任何資產抵押。

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 提款日的四週年。票息付款總額為 2,400,000 新加坡元。

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無任何其他重大承擔。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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 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 Fund 之購買價、建築成本及相關發展成本。Mount Emily Fund 由擔任其基金管理人之 ZACD Capital Pte. Ltd. 管理。該項擔保已於二零二五年十月六日隨着開發特殊目的實體進行的再融資安排而解除及免除。於二零二五年七月二十九日，本公司訂立新契據，就貸款融資項下所有應付款項（金額達 18,870,000 新加坡元）提供公司擔保。

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。

管理層討論與分析

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) 的發起人（「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由擔任其基金管理人之ZACD Capital Pte. Ltd. 管理。

或然負債

茲提述日期為二零二一年八月二十三日的內部消息及業務最新情況公告，內容有關ZACD澳大利亞酒店基金

（「基金」）及ZACD (Development4) 本公司為基金間

接全資擁有的特殊目的基金實體）以及其中提及的相關先前公告（「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收到來自被告的大部分和解所得款項。雖然本公司、ZACD (Development4) Ltd. 與被告之間的糾紛已得到友好解決，但本公司目前正在針對iProsperity Group及其管理人的其他追索訴訟中與律師合作，以追回基金根據該事件所承擔風險的剩餘差額。

於二零二零年初就澳大利亞酒店組合進行交易之後，本集團正在設立一個獨立的投資基金（「ZACD US Fund」），以便在iProsperity Group主導的美國酒店收購中投資1,000萬美元。本次收購的1,000萬美元按金由ZACD US Fund提供，作為向iProsperity Group提供的過橋貸款，以履行其對收購保證金的支付義務；如果收購未能完成，iProsperity Group須退還收購按金（「美國酒店交易」）。該1,000萬美元的按金付款由一名錨定投資者通過過橋貸款向ZACD US Fund提供，作為其對基金的早期承擔的一部分；ZACD US Fund成立後，500萬美元將轉換為ZACD US Fund的股權，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索方案，以追回該按金。

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，並無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十二月三十一日的財務報表並無就該或然負債計提撥備。截至二零二五年十二月三十一日，對被告及iProsperity Group提起的法律訴訟產生的累計法律費用為2,672,000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1,985,000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，687,000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。

除上文所披露者外，於各報告年度末，本集團並無任何或然負債。

管理層討論與分析

股息

本公司並無就截至二零二五年十二月三十一日止財政年度派付或建議派付股息（二零二四年十二月三十一日：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。於二零二五年十二月三十一日，我們並無根據購股權計劃發行任何購股權。

於截至二零二五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。展望未來，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

於二零二五年十二月三十一日之後直至本報告日期並無發生對本集團經營及財務業績有重大影響的重大事件。

業務展望

於二零二五年第四季，在利率環境走軟的情況下，私人住宅價格延續第三季強勁銷售及基準定價的勢頭，繼續保持上升軌跡。這導致二零二五年全年價格增長3.3%，較二零二四年錄得的3.9%按年增長略有放緩。

該季度的反彈主要由有地房產分部帶動，按季飆升3.4%（高於二零二五年第三季的1.4%）。相比之下，非有地房產分部表現平穩，按季輕微下跌0.2%，而二零二五年第三季則錄得0.8%的按季增長。全年非有地房產價格上升2.3%，而有地房產價格上漲7.6%，分別低於二零二四年2.7%及0.9%的價格增長。

其他中央區(OCR)及核心區邊緣(RCR)的非有地房產分部受下半年多個矚目新盤推售所帶動，價格分別按季上升1.0%及0.7%。整體而言，核心中央區(CCR)、核心區邊緣(RCR)及其他中央區(OCR)的價格於二零二五年全年分別增長1.9%、1.6%及3.2%，建基於二零二四年全年分別為4.5%、5.8%及3.7%的增長。

管理層討論與分析

項目里程碑

我們預期近期成功推出項目所帶來的勢頭將持續至新 財政年度。我們進軍高潛力節點的戰略舉措包括於二零 二五年第二季推出 Arina East Residences，以及於二零 二五年四月首度推出 Bloomsbury Residences。後者反映了我們對緯壹科技城（One-North）區域的高度信心，此信心基於該地區新住宅供應顯著稀缺。

此外，The Landmark於二零二五年第四季取得臨時入伙准證（TOP）。我們相信，此里程碑為我們的持份者釋放了重大的短期投資機遇及租賃潛力。

執行共管公寓（EC）表現

我們的 EC組合持續展現出卓越的韌性：

- Altura EC: 於二零二五年十二月三十一日，99% 的單位已售出。我們預計於二零二六年第一季前悉數售罄。
- Coastal Cabana EC（淡濱尼）：我們位於淡濱尼的下一個 EC 項目預計於二零二六年第一季推出。鑒於鄰近地區 EC 的供應量有限，且與私人住宅的價格差距擴大，我們預計該項目將吸引大量買家興趣。

國際資產剝離

在國際方面，我們已於二零二五年第二季度成功完成出售位於澳洲珀斯的酒店資產 The Sebel。此舉標誌著 ZACD Income Trust 旗下持有的三項資產中，首項資產將被剝離。在我們繼續優化資本配置的同時，我們已就餘下兩項資產委任營銷代理。

二零二六年戰略展望

住宅市場仍受穩健的實質需求所支撐。我們預期買家興趣將集中於新推出的項目，並受利率下降及融資條件改善所支持。

為增強投資組合的抗逆力，我們正擴大工業領域的佈局。值得注意的是，我們擬於二零二六年上半年積極參與工業用地招標，以把握政府工業售地計劃下釋出的策略性地塊。

總體而言，新加坡房地產市場於二零二六年的前景依然樂觀，我們期待推出新基金，以進一步豐富及鞏固投資者的投資組合。

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。於截至二零二五年十二月三十一日止年度至本公告日期止期間內，本公司已遵守 GEM 上市規則附錄 C1 所載企管守則的所有適用守則條文。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二五年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

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。於截至二零二五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

於截至二零二五年十二月三十一日，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二零二五年十二月三十一日止年度的綜合業績及本公告。

茲提及截至二零二五年十二月三十一日止年度的年度業績（「二零二五財政年度年度業績」）。本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的合併損益表、截至二零二五年十二月三十一日止年度的合併財務狀況表、截至二零二五年十二月三十一日止年度的合併權益變動表、截至二零二五年十二月三十一日止年度的合併現金流量表以及截至二零二五年十二月三十一日止年度的財務報表附註中的相關數據，均已由集團審計師安永會計師事務所確認與本集團截至二零二五年12月31日止年度的合併財務資料中所列金額一致。

建議股東及潛在投資者在交易本公司股份時謹慎行事。

摘自獨立審計師所發出的獨立審計報告

以下摘錄自本公司外部審計師所發出的截至二零二五年十二月三十一日止年度的獨立審計報告：

意見

吾等已審核杰地集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）之財務報表，當中包括 貴集團及貴公司於二零二五年十二月三十一日之財務狀況表、貴集團截至該日止年度之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及財務報表附註，包括主要會計政策。

吾等認為，隨附之 貴集團綜合財務報表及 貴公司之財務狀況表已根據一九六七年公司法案（「該法案」）、國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告會計準則（「國際財務報告準則」）及新加坡會計準則理事會（「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）」）之條文妥為編製，以真實及公平地反映於二零二五年十二月三十一日 貴集團之綜合財務狀況及 貴公司之財務狀況及截至該日期止年度 貴集團之綜合財務表現、綜合權益變動及綜合現金流量。

意見之基準

吾等已根據國際審核準則（「國際審核準則」）進行審核。吾等在該等準則下承擔之責任已在本報告「核數師就審計 財務報表承擔之責任」部分中作進一步闡述。根據會計和公司監管局（「會計和公司監管局」）公眾會計師和會計實體專業行為和道德守則（「會計和公司監管局守則」）（適用於公眾利益實體的財務報表審計）連同與吾等於新加坡審核財務報表審計相關之道德規定吾等亦已遵循該等規定及會計和公司監管局守則履行其他道德責任。吾等相信，吾等所獲得之審計憑證能充足及適當地為吾等之審計意見提供基礎。

與持續經營相關的重大不確定性

我們提請垂注財務報表附註 2.2，當中強調與本集團於 ZACD LV Development Fund（「該基金」）的風險承擔有關的事件及狀況，該等事件及狀況可能對本集團及本公司造成潛在財務影響。該基金乃為一項住宅重建項目而設立，且如附註 25 所述，本公司已提供財務擔保，以為開發殊目的實體所提取的貸款融資作保。倘未能與貸款人就貸款融資展期達成令人滿意的協議，則可能導致本集團須強制償還開發殊目的實體的未償還貸款及利息。誠如附註 29 所述，本集團亦向 Top Global Limited（「TGL」）授予一項認沽期權，該期權可由 TGL 於二零二七年一月行使。倘 TGL 選擇行使其權利，本集團將需要取得融資，以購回 TGL 於該基金持有的相關股份。這些狀況表明存在重大不確定性，其可能會對本集團及本公司持續經營的能力構成重大疑慮。

倘本集團及本公司無法持續經營，可能必須作出調整以反映可能需要以有關資產現時於財務狀況表錄得金額以外的金額變現資產的情況。此外，本集團及本公司或須就可能出現之進一步負債計提撥備，以及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。財務報表並未對此進行任何調整。我們的意見並無就此事項作出修改。

於聯交所及本公司網站刊登年報

截至二零二五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，二零二五年三月三十一日

於本公告日期，本公司之董事會包括五(4)名執行董事，即沈娟娟女士，姚俊沅先生，潘自秋先生及陳明亮先生；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