

以下為本公司獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，為供載入本文件而編製。

[編纂]

敬啟者：

吾等就第I-4至I-74頁所載之杰地集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括 貴集團截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一七年六月三十日止六個月(「往績記錄期間」)之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及 貴集團於二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日之綜合財務狀況表及 貴公司於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日之財務狀況表，以及主要會計政策概要及其他解釋性資料(統稱為「歷史財務資料」)。載於第I-4至I-74頁之歷史財務資料構成本報告之組成部分，乃為供載入 貴公司日期為[編纂]有關 貴公司股份首次於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板[編纂]的文件(「文件」)而編製。

董事對歷史財務資料之責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載之呈列基準及編製基準編製作出真實公平反映之歷史財務資料，並負責落實董事認為必需之內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

申報會計師之責任

吾等之責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。吾等根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港投資通函呈報聘用準則第200號就投資通函內歷史財務資料出具之會計師報告開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等之工作涉及執行程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關之憑證。選擇之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述（不論是否由於欺詐或錯誤）之風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載之呈列基準及編製基準編製作出真實公平反映之歷史財務資料之內部監控，以設計於各種情況下屬適當之程序，惟並非為就實體內部監控之成效而言提出意見。吾等之工作亦包括評估董事所採用之會計政策是否恰當及所作出之會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料之整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載之呈列基準及編製基準，歷史財務資料真實公平反映貴集團於二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日及貴公司於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日之財務狀況以及貴集團於各往績記錄期間之財務表現及現金流量。

中期比較財務資料之回顧

吾等已審閱貴集團之中期比較財務資料，其中包括截至二零一六年六月三十日止六個月之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及其他解釋資料（「中期比較財務資料」）。貴公司董事負責根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載之呈列基準及編製基準編製及呈列中期比較財務資料。吾等之責任為根據吾等之審閱就中期比較財務資料發表結論。吾等根據國際審計與鑒證準則理事會頒佈之國際審閱委聘準則第2410號由實體獨立核數師執行之中期財務資料審閱進行吾等之審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事宜的人員作出查詢，並應用分析及其他審閱程序。審閱之範疇顯著小於根據國際審核準則進行之審核，因此無法保證吾等於審核中能夠識別所有重大事宜。因此，吾等並不發表審核意見。根據

吾等之審閱，吾等並不知悉使吾等認為就會計師報告而言，中期比較財務資料於所有重大方面並無根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載之呈列基準及編製基準編製。

根據聯交所創業板證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報事項

調整

於編製歷史財務資料時，並無對第I-4頁所界定之相關財務報表作出調整。

股息

吾等謹此提述歷史財務資料附註12，當中列明 貴公司並無就往績記錄期間派付股息。

貴公司並無歷史財務報表

於本報告日期， 貴公司自其註冊成立日期起並無編製法定財務報表。

此 致

杰地集團有限公司
列位董事

中國光大融資有限公司
創陞融資有限公司 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
[編纂]
謹啟

附錄一

會計師報告

I. 歷史財務資料

歷史財務資料之編製

下文載列構成本會計師報告組成部分之歷史財務資料。

貴集團於往績記錄期間之財務報表(歷史財務資料據此編製)由新加坡Ernst & Young LLP根據國際審計與鑒證準則理事會頒佈的國際審計準則審核(「相關財務報表」)。

除另有指明外，歷史財務資料以新加坡元(「新加坡元」)呈列，所有金額均四捨五入至最接近的千位(千新加坡元)。

綜合損益表

	第II節 附註	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 千新加坡元	二零一六年 千新加坡元	二零一六年 千新加坡元 (未經審核)	二零一七年 千新加坡元
收入	6	8,711	11,493	3,217	7,522
其他收入及收益	6	20	262	33	51
員工成本	7	(2,046)	(5,075)	(1,862)	(3,185)
折舊	13	(16)	(166)	(69)	(92)
辦公室租金及 相關開支		(17)	(217)	(107)	(237)
市場營銷開支		(87)	(333)	(146)	(128)
其他開支，淨額		<u>(525)</u>	<u>(2,551)</u>	<u>(744)</u>	<u>(2,140)</u>
除稅前溢利	7	6,040	3,413	322	1,791
所得稅抵免／(開支)	10	<u>(54)</u>	<u>174</u>	<u>62</u>	<u>57</u>
母公司擁有人應佔年／ 期內溢利		<u>5,986</u>	<u>3,587</u>	<u>384</u>	<u>1,848</u>
母公司權益持有人應佔每股 盈利	11	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

附錄一

會計師報告

綜合全面收益表

	第II節 附註	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 千新加坡元	二零一六年 千新加坡元	二零一六年 千新加坡元 (未經審核)	二零一七年 千新加坡元
年／期內溢利		5,986	3,587	384	1,848
其他全面收益／(虧損)					
將予重新分類為往後期間損益之其他全面收益／(虧損)：					
換算海外業務產生之匯兌差額		(7)	(3)	20	8
可供出售金融資產之公平值變動	14	<u>383</u>	<u>1,930</u>	<u>156</u>	<u>(2,927)</u>
年／期內其他全面收益／(虧損)		<u>376</u>	<u>1,927</u>	<u>176</u>	<u>(2,919)</u>
母公司擁有人應佔年／期內全面收益／(虧損)總額		<u><u>6,362</u></u>	<u><u>5,514</u></u>	<u><u>560</u></u>	<u><u>(1,071)</u></u>

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

	第II節 附註	十二月三十一日		二零一七年
		二零一五年	二零一六年	六月三十日
		千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
非流動資產				
物業、廠房及設備	13	69	244	177
可供出售金融資產	14	15,065	16,995	13,834
按金	18	84	90	86
遞延稅項資產	22	—	151	227
非流動資產總值		<u>15,218</u>	<u>17,480</u>	<u>14,324</u>
流動資產				
貿易應收款項	15	7,652	2,698	4,656
應收最終控股公司款項	17	78	—	3
應收關聯方款項	17	87	140	148
預付款項、按金及其他應收款項	18	39	706	828
透過損益按公平值列賬的金融資產	19	—	1,500	—
可供出售金融資產	14	—	—	234
現金及現金等價物	20	964	4,371	4,735
流動資產總值		<u>8,820</u>	<u>9,415</u>	<u>10,604</u>
流動負債				
貿易應付款項、其他應付款項及應計費用	21	1,092	2,425	2,161
應付最終控股公司款項	17	275	1,132	858
應付關聯方款項	17	871	741	459
應付稅項		100	100	99
流動負債總額		<u>2,338</u>	<u>4,398</u>	<u>3,577</u>
流動資產淨值		<u>6,482</u>	<u>5,017</u>	<u>7,027</u>
資產總值減流動負債		<u>21,700</u>	<u>22,497</u>	<u>21,351</u>
非流動負債				
其他應付款項	21	489	172	97
資產淨值		<u>21,211</u>	<u>22,325</u>	<u>21,254</u>
權益				
股本	23	—	—	4,718
儲備	24	21,211	22,325	16,536
權益總額		<u>21,211</u>	<u>22,325</u>	<u>21,254</u>

附錄一

會計師報告

綜合權益變動表

	第II節 附註	股本	可供出售 金融資產 重估儲備	匯兌 波動儲備	合併儲備	股本儲備	保留溢利 ／(累計 虧損)	權益總額
		千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元 (附註24)	千新加坡元 (附註24)	千新加坡元	千新加坡元
於二零一五年一月一日		—	14,682	—	2,000	1,491	1,392	19,565
年內溢利		—	—	—	—	—	5,986	5,986
年內其他全面收益／ (虧損)：								
換算海外業務產生之匯兌差額		—	—	(7)	—	—	—	(7)
可供出售金融資產之 公平值變動	14	—	383	—	—	—	—	383
年內全面收益總額		—	383	(7)	—	—	5,986	6,362
附屬公司發行股份		—	—	—	284	—	—	284
二零一五年股息	12	—	—	—	—	—	(5,000)	(5,000)
於二零一五年 十二月三十一日及 二零一六年一月一日		—	15,065*	(7)*	2,284*	1,491*	2,378*	21,211
年內溢利		—	—	—	—	—	3,587	3,587
年內其他全面收益／ (虧損)：								
換算海外業務產生之匯兌差額		—	—	(3)	—	—	—	(3)
可供出售金融資產之 公平值變動	14	—	1,930	—	—	—	—	1,930
年內全面收益總額		—	1,930	(3)	—	—	3,587	5,514
附屬公司發行股份		—	—	—	2,434	—	—	2,434
二零一六年股息	12	—	—	—	—	—	(6,834)	(6,834)
於二零一六年 十二月三十一日及 二零一七年一月一日		—	16,995*	(10)*	4,718*	1,491*	(869)*	22,325
期內溢利		—	—	—	—	—	1,848	1,848
期內其他全面收益／ (虧損)：								
換算海外業務產生之匯兌差額		—	—	8	—	—	—	8
可供出售金融資產之 公平值變動	14	—	(2,927)	—	—	—	—	(2,927)
期內全面虧損總額		—	(2,927)	8	—	—	1,848	(1,071)
貴公司就有關重組時收購附屬公司 發行股份	23	4,718	—	—	(4,718)	—	—	—
於二零一七年六月三十日		4,718	14,068*	(2)*	—*	1,491*	979*	21,254

附錄一

會計師報告

第II節 附註	可供出售	匯兌	合併儲備	股本儲備	保留溢利	權益總額
	金融資產 重估儲備	波動儲備				
	股本					
	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
			(附註24)	(附註24)		
(未經審核)						
於二零一六年一月一日	—	15,065	(7)	2,284	1,491	21,211
期內溢利	—	—	—	—	384	384
期內其他全面收入：						
換算海外業務產生之						
匯兌差額	—	—	20	—	—	20
可供出售金融資產之						
公平值變動	14	156	—	—	—	156
期內全面收入總額	—	156	20	—	384	560
附屬公司發行股份	—	—	—	500	—	500
於二零一六年六月三十日	—	15,221	13	2,784	2,762	22,271

* 該等儲備賬包括分別計入二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日之綜合財務狀況表之綜合儲備21,211,000新加坡元、22,325,000新加坡元及16,536,000新加坡元。

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表

	第II節 附註	截至十二月三十一日 止年度		截至六月三十日 止六個月	
		二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
		千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元 (未經審核)	千新加坡元
經營活動所得現金流量					
除稅前溢利		6,040	3,413	322	1,791
就下列各項所作調整：					
折舊	13	16	166	69	92
撤銷物業、廠房及設備項目	7	—	8	—	—
營運資金變動前的經營現金流量		6,056	3,587	391	1,883
營運資金變動					
貿易應收款項增加		(7,676)	(2,400)	(1,553)	(1,958)
預付款項、按金及其他應收款項 增加		(23)	(665)	(92)	(118)
貿易應付款項、其他應付款項及 應計費用增加／(減少)		886	1,017	(21)	(338)
應付關聯方款項增加／(減少)		196	112	2	(296)
經營業務所產生／(所用) 之現金		(561)	1,651	(1,273)	(827)
已付所得稅		—	—	—	(21)
所得稅退款		—	23	—	—
經營活動所得／(所用)現金 流量淨額		(561)	1,674	(1,273)	(848)
投資活動所得現金流量					
購買物業、廠房及設備項目	13	(78)	(349)	(182)	(25)
贖回／(購買)透過損益按公平 值列賬的金融資產		—	(1,500)	—	1,500
應收最終控股公司款項 減少／(增加)		(78)	78	(1)	(3)
應收關聯方款項減少／(增加)		42	(53)	—	(8)
投資活動所產生／(所用)現金 流量淨額		(114)	(1,824)	(183)	1,464

附錄一

會計師報告

	第II節 附註	截至十二月三十一日 止年度		截至六月三十日 止六個月	
		二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
		千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元 (未經審核)	千新加坡元
融資活動所得現金流量					
應付最終控股公司款項 增加／(減少)		254	5,819	3,339	(274)
應付關聯方款項增加／ (減少)		155	(243)	(83)	16
收取最終控股公司的附屬公司之 股份發行所得款項		204	500	500	—
已付股息		—	(2,600)	—	—
		<u>613</u>	<u>3,476</u>	<u>3,756</u>	<u>(258)</u>
融資活動所得／(所用)現金 流量淨額					
		<u>613</u>	<u>3,476</u>	<u>3,756</u>	<u>(258)</u>
現金及現金等價物增加／ (減少)淨額					
		(62)	3,326	2,300	358
年／期初之現金及現金等價物		1,025	964	964	4,371
匯率變動之淨影響		1	81	21	6
		<u>1</u>	<u>81</u>	<u>21</u>	<u>6</u>
年／期末之現金及現金等價物					
		<u>964</u>	<u>4,371</u>	<u>3,285</u>	<u>4,735</u>
現金及現金等價物之結餘分析					
現金及銀行結餘	20	<u>964</u>	<u>4,371</u>	<u>3,285</u>	<u>4,735</u>

附錄一

會計師報告

貴公司財務狀況表

	第II節 附註	二零一六年 十二月三十一日 千新加坡元	二零一七年 六月三十日 千新加坡元
非流動資產			
於附屬公司之投資	16	10	4,728
流動資產			
預付款項及其他應收款項	18	507	676
應收附屬公司款項	16	—	390
現金及現金等價物	20	—	16
流動資產總值		507	1,082
流動負債			
其他應付款項及應計費用	21	590	1,077
應付最終控股公司款項	17	132	681
應付附屬公司款項	16	626	1,377
流動負債總額		1,348	3,135
流動負債淨額		(841)	(2,053)
資產／(負債)淨額		(831)	2,675
權益			
股本	23	—	4,718
累計虧損	24	(831)	(2,043)
權益總額		(831)	2,675

因 貴公司於二零一六年十一月八日註冊成立，故並無呈列 貴公司於二零一五年十二月三十一日之財務狀況表。

II. 歷史財務資料附註

1. 公司資料

貴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。貴公司註冊辦事處（亦為其主要營業地點）為2 Bukit Merah Central #22-00, Singapore 159835。

董事認為，貴公司之直接控股公司及最終控股公司為於新加坡註冊成立之ZACD Investments Pte. Ltd.（「ZACD Investments」）。

貴公司為一間投資控股公司。於往績記錄期間，貴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) 項目諮詢及管理服務；
- (iii) 物業管理及租賃管理服務；及
- (iv) 財務顧問服務。

為籌備貴公司股份在香港聯合交易所有限公司創業板[編纂]，SLP International Property Consultants Pte. Ltd.（「SLP International」）與貴集團現時旗下一間附屬公司訂立業務轉讓協議，根據該協議，曾由SLP International營運之物業管理及租賃管理業務（「物業管理及租賃管理業務」）已轉讓予貴集團現時旗下一間附屬公司，業務轉讓已於二零一六年七月一日完成。SLP International由姚俊沅先生及沈娟娟女士（統稱「控股股東」，彼等為貴公司最終控股公司ZACD Investments之控股股東）共同擁有。

SLP International之物業管理及租賃管理業務並非作為法人或法定實體而存在，故並無編製單獨的法定財務報表。編製物業管理及租賃管理業務之歷史財務資料旨在說明其過往經營業績以及其過往資產及負債。

貴公司及貴集團現時旗下之附屬公司已如文件「歷史、發展與重組」一節所載進行重組（「重組」）。於重組完成後，貴公司成為貴集團現時旗下附屬公司之控股公司。除重組之外，貴公司自其註冊成立起並無開展任何業務或營運。

附錄一

會計師報告

於本報告日期，貴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	貴公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
ZACD International Pte. Ltd. (前稱為 ZACD (Bio5) Pte. Ltd.) ¹	新加坡 二零一一年 一月二十八日	2新加坡元	100%	—	投資管理及項目諮詢及管理服務
ZACD Capital Pte. Ltd. ¹	新加坡 二零一一年 十月二十五日	3,280,000新加坡元	100%	—	投資管理及基金管理服務
ZACD Financial Group Limited ²	香港 二零一五年十月七日	8,000,000港元	100%	—	財務顧問服務
ZACD Group Holdings Limited ²	香港 二零一五年十月七日	10,000港元	100%	—	投資管理服務
獅展商務諮詢(上海)有限公司 ^{3/4}	中華人民共和國 (「中國」) 二零一六年 七月十三日	人民幣1,000,000元	—	100%	業務諮詢服務
ZACD POSH Pte. Ltd. ³	新加坡 二零一六年 十一月十七日	10,000新加坡元	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%	—	業務諮詢服務
ZACD Fund Holdings Pte. Ltd. ³	新加坡 二零一七年 三月十五日	2新加坡元	100%	—	基金持有

* 僅供識別。

¹ 該等實體於二零一四年六月一日至二零一五年十二月三十一日期間及截至二零一六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 該等實體自二零一五年十月七日（註冊成立日期）起至二零一六年十二月三十一日止期間之法定財務報表由香港安永會計師事務所根據香港財務報告準則進行審核。

³ 該等實體自其註冊成立以來並無編製法定財務報表。

⁴ 獅展商務諮詢(上海)有限公司為根據中國法律註冊之外商獨資企業。於本報告日期，該實體的繳足股本為人民幣290,900元。

2.1 呈列基準

根據文件「歷史、發展與重組」一節所詳述的重組，貴公司於二零一七年三月三十一日成為貴集團現時旗下公司的控股公司。貴集團現時旗下公司及物業管理及租賃管理業務於重組前後

由控股股東共同控制。因此，就本報告而言，歷史財務資料乃應用合併會計原則按綜合基準編製，猶如重組及物業管理及租賃管理業務之轉讓於往績記錄期間開始時或自各附屬公司首次受控股股東共同控制之日（以較後者為準）起已經完成。

貴集團於往績記錄期間及截至二零一六年六月三十日止六個月的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括 貴集團現時旗下所有公司及業務自最早呈列日期，或自各附屬公司及業務註冊成立／成立或首次受控股股東共同控制之日起（以期限較後者為準）的業績及現金流量。 貴集團於各往績記錄期間末之綜合財務狀況表按控股股東認定的現有賬面值編製，以呈列附屬公司及業務的資產及負債。並無作出調整以反映公平值或因重組確認任何新資產或負債。

所有集團內公司間之交易及結餘均於綜合時撇銷。

2.2 編製基準

歷史財務資料乃按照國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（包括國際會計準則委員會（「國際會計準則委員會」）認可的所有準則及詮釋）編製。 貴集團編製往績記錄期間及截至二零一六年六月三十日止六個月的歷史財務資料時已提早採納於二零一七年一月一日開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則連同有關過渡條文。

歷史財務資料已根據歷史成本慣例編製，惟可供出售金融資產及透過損益按公平值列賬的金融資產按公平值計量。

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

貴集團於歷史財務資料中並無應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第9號	金融工具 ¹
國際財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 ¹
國際財務報告準則第16號	租賃 ²
國際財務報告準則第17號	保險合約 ³
國際財務報告詮釋委員會詮釋第22號	外幣交易及墊付代價 ¹
國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ²
國際會計準則第40號的修訂	轉讓投資物業 ¹
國際財務報告準則第2號的修訂	以股份為基礎支付交易之分類及計量 ¹
國際財務報告準則第4號的修訂	應用國際財務報告準則第4號保險合約時一併應用國際財務報告準則第9號金融工具 ¹
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或出資 ⁴
國際財務報告準則第15號的修訂	澄清國際財務報告準則第15號來自客戶合約之收入 ¹
國際財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進：	
國際會計準則第28號的修訂	於聯營公司及合營企業之投資 ¹
國際財務報告準則第1號的修訂	首次採納國際財務報告準則 ¹

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

預期將適用於 貴集團之國際財務報告準則之進一步資料如下：

國際財務報告準則第9號金融工具

國際財務報告準則第9號完全取代國際會計準則第39號金融工具：確認及計量。國際財務報告準則第9號就債務工具之投資有三項金融資產分級類別：攤銷成本、透過其他全面收益（「其他全面收益」）按公平值列賬及透過損益按公平值列賬。分類由實體管理債務工具的商業模式及其合約現金流量的特徵決定。權益工具的投資始終按公平值計量。然而，管理層可作出不可撤銷的選擇，列報其他全面收益公平值的變動，前提是該工具並非持作買賣。倘權益工具是持作買賣，公平值的變動於損益列報。就金融負債而言，有兩個分級類別：攤銷成本及透過損益按公平值列賬。倘非衍生金融負債乃指定為透過損益按公平值列賬，則因債務本身之信貸風險之變動導致之公平值變動會於其他全面收益中確認，惟倘該等公平值變動會導致損益出現會計錯配，則所有公平值變動會於損益確認。在其他全面收益內的數額其後不會再循環至損益。對持作買賣的金融負債（包括衍生金融負債），所有公平值變動在損益中列報。國際財務報告準則第9號引入新減值虧損確認模式—預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式，令國際會計準則第39號已產生虧損模式有所變動。國際財務報告準則第9號規定並無根據國際財務報告準則第9號按透過損益按公平值入賬的按攤銷成本入賬或透過其他全面收益按公平值入賬的債務工具、租賃應收款項、貸款承擔及財務擔保合約須按十二個月基準或可使用年期基準以預期信貸虧損模型入賬。

貴集團預期自二零一八年一月一日起採納國際財務報告準則第9號。貴集團預期採納國際財務報告準則第9號將不會對金融工具分類及 貴集團之財務表現及財務狀況（包括金融資產之計量及相關披露）產生重大影響，惟採納預期信貸虧損模式可能導致對 貴集團應收款項提早確認信貸虧損。貴集團預期採納簡化方法，並將根據於其所有貿易及其他應收款項餘下年期內的所有現金差額現值估計的可使用預期虧損入賬。貴集團將進行更詳細的分析，其將考慮所有合理及可提供支持的資料，包括採用國際財務報告準則第9號後就估計有關其貿易及其他應收款項預期信貸虧損的前瞻性因素。

國際財務報告準則第15號客戶合約收入

國際財務報告準則第15號取代了過往的收入準則：國際會計準則第18號收入及國際會計準則第11號建造合約，以及就收入確認的相關詮釋。國際財務報告準則第15號確立完備框架，通過五個步驟釐定何時確認收入及確認多少收入：(i) 識別客戶合約；(ii) 識別合約中的獨立履約責任；(iii) 釐定交易價格；(iv) 分配交易價格至履約責任；及(v) 於完成履約責任時確認收入。此準則的核心原則為公司應確認收入，以述明按反映公司預期可用以交換已約定貨品或服務之代價的金額向客戶移交該等貨品或服務。國際財務報告準則第15號規定合約成本資本化及牌照安排的特定指引。此準則亦就實體之客戶合約所產生之收入及現金流量之性質、金額、時點及不明朗因素設定一套嚴密之披露規定。根據國際財務報告準則第15號，實體一般於履約責任達成時確認收入。於識別多項履約責任時可能對收入確認產生影響。

貴集團正就應用國際財務報告準則第15號的潛在影響進行詳細評估，且預期自二零一八年一月一日起採納國際財務報告準則第15號。根據 貴集團的初步評估，應用國際財務報告準則第15號對 貴集團的現有收入模式及其來自一名主要投資者績效費（以換取該名投資者自其特殊目的實體投資管理服務所得的優先權）的溢利確認產生重大影響。目前， 貴集團於履約責任獲達成及不確定因素獲解決時確認該等績效費。國際財務報告準則第15號規定，除非很有可能於解決不確定因素後不會發生已確認收入累計金額重大撥回，否則禁止將可變代價確認為收入。在履約責任達成且有關要求很可能達成（而非不確定因素獲解決）的情況下， 貴集團預期應用國際財

務報告準則第15號將會導致提早確認收入。貴集團計劃就採用國際財務報告準則第15號選擇使用經修訂回溯過渡方法，並將初步應用的累計影響確認為於二零一八年一月一日期初權益結餘的調整。

國際財務報告準則第16號租賃

國際財務報告準則第16號將取代國際會計準則第17號租賃及國際財務報告準則項下其他有關租賃之準則，自二零一九年一月一日起生效。國際財務報告準則第16號訂定租賃會計處理之新條文，並將於日後不再允許承租人於財務狀況表外確認若干租賃，而幾乎所有租賃必須以資產（若為使用權）及財務負債（若為付款責任）之形式予以確認。每份租約將於綜合財務狀況表中反映。少於十二個月之短期租賃及低價值資產租賃獲豁免遵守申報責任。因此，新準則將導致綜合財務狀況表之資產及財務負債增加。於綜合損益表內，租賃將於日後確認為使用權資產折舊及租賃負債的利息開支，而將不再按直線基準入賬為經營開支。因此，於租賃期的初始期間內，新訂準則項下的租賃開支（資產折舊加利息）相對高於根據現有準則確認的經營租賃開支。

貴集團預期將於二零一九年一月一日起採用國際財務報告準則第16號。誠如歷史財務資料附註27所載，於二零一七年六月三十日，貴集團的不可撤銷經營租賃項下之未來最低租賃付款總額為987,000新加坡元。貴公司董事預期採納國際財務報告準則第16號不會對貴集團之業績造成重大影響，惟該等租賃承擔的若干部分將須於財務狀況表確認為使用權資產及租賃負債。

3. 主要會計政策概要

3.1 綜合基準

歷史財務資料載有貴公司及貴集團現時旗下附屬公司以及物業管理及租賃管理業務於往績記錄期間之財務報表。附屬公司及物業管理及租賃管理業務之財務報表乃按與貴公司一致的報告期及會計政策編製。

誠如上文附註2.1所闡釋，收購附屬公司及受共同控制的業務已採用合併會計法入賬。

當貴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力影響該等回報時，即取得控制權。具體而言，倘若及只有貴集團擁有或符合以下所列者，貴集團方可對投資對象行使其控制權：

- 有關投資對象的權力（即貴集團獲賦予現有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
- 能夠利用其對投資對象的權力影響其回報

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貴集團擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則貴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實及情況，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

- 貴集團的投票權及潛在投票權

倘有事實和情況反應控制三要素的其中一項或多項出現變動，則 貴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 貴集團取得有關附屬公司之控制權起開始，並於 貴集團失去有關附屬公司之控制權時終止。於往績記錄期間自 貴集團獲得控制權之日直到 貴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 貴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。

3.2 流動與非流動分類

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

- 預期將於正常經營週期變現或有意出售或消耗；
- 主要持作買賣用途；
- 預期將於報告期間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。

貴集團分類所有其他負債為非流動。

遞延稅項資產及負債乃分類為非流動資產及負債。

3.3 公平值計量

貴集團於各報告期末按公平值計量未報價可供出售金融資產及結構性存款等金融工具。有關按公平值計量或作出公平值披露的金融工具的公平值相關披露概述於下列附註：

- 有關估值技術、重大估計及假設之披露（附註30）

- 公平值計量等級之量化披露(附註30)
- 金融工具(包括按攤銷成本計量者)(附註29)

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

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

貴集團必須可於該主要市場或最有利市場進行交易。

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

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

所有於歷史財務資料計量或披露公平值的資產及負債，乃按對整體公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據分類至下述的公平值等級：

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

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

貴集團管理層釐定未報價可供出售金融資產及結構性存款等經常性公平值計量的政策及程序。

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

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

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

3.4 外幣

歷史財務資料乃按新加坡元呈列，其亦乃貴公司的功能貨幣。貴集團的各實體釐定自身的功能貨幣及各實體財務報表所載項目乃使用功能貨幣計量。

(a) 交易及結餘

以外幣計量的交易初始由貴集團實體按各自功能貨幣於交易首次合資格確認日期的即期匯率入賬。

按外幣計量的貨幣資產及負債乃按功能貨幣於報告日期的即期匯率換算。

因清償或換算貨幣項目產生的差額乃於損益中確認。

以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目乃使用初始交易日期的匯率進行換算。以外幣按公平值計量的非貨幣項目乃按釐定公平值當日的匯率進行換算。換算按公平值計量的非貨幣項目產生的收益或虧損乃與確認項目公平值變動產生的收益或虧損一般處理(即公平值收益或虧損於其他全面收益或損益確認的項目的換算差額亦分別於其他全面收益或損益確認)。

(b) 集團公司

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

3.5 向母公司權益持有人的現金股息分派

於分派獲授權及分派不再由貴公司酌情決定時，貴公司就向母公司權益持有人作出現金分派確認一項負債。根據新加坡公司法，股東批准時即授權分派，並於權益直接確認相應金額。

3.6 物業、廠房及設備

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

折舊於資產之估計可用年期內以直線法計算，資產之估計可用年期如下：

電腦	—	3年
辦公室設備	—	3年
傢俬及裝置	—	3年
翻新	—	租賃期及3年之較短者

物業、廠房及設備項目於出售時或當預期使用或出售該資產將不會帶來未來經濟利益時終止確認。資產終止確認產生之任何收益或虧損乃計入終止確認資產之年內損益。

剩餘價值、可用年期及折舊方法會於各財政年度末審閱及追溯調整(如適用)。

3.7 金融工具—初步確認及後續計量

金融工具為產生一個實體之金融資產及另一個實體之金融負債或股本工具之任何合約。

(a) 金融資產

初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類為透過損益按公平值列賬的金融資產、貸款及應收款項、持有至到期日投資、可供出售金融資產或於有效對沖中指定為對沖工具的衍生工具(倘適用)。所有金融資產乃初步按公平值加(倘金融資產並非透過損益按公平值列賬)收購金融資產產生之交易成本計量。

購買或銷售須按照市場規定或慣例(常規交易方式)確定的時限內進行資產交付的金融資產乃於交易日(即 貴集團承諾購買或出售資產的日期)確認。

後續計量

金融資產之後續計量取決於以下分類：

透過損益按公平值列賬的金融資產

透過損益按公平值列賬的金融資產包括於初步確認時指定為透過損益按公平值列賬的金融資產。透過損益按公平值列賬的金融資產按公平值於財務狀況表列賬，其公平值變動淨額於損益確認。該等公平值變動淨額不包括任何就該等金融資產賺取之任何股息或利息，而該等金融資產按下文「收入確認」所載之政策確認。

於初步確認時指定透過損益按公平值列賬的金融資產於初步確認日期及僅於符合國際會計準則第39號項下標準時方會進行指定。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款之非衍生金融資產，並無活躍市場報價。於初步計量後，有關金融資產其後以實際利率(「實際利率」)法按攤銷成本減減值計量。計算攤銷成本時計及任何收購折讓或溢價，並包括為實際利率組成部分之費用及成本。實際利率攤銷計入損益之融資收入。減值所產生虧損於損益中確認為貸款之融資成本及應收款項之其他經營開支。

可供出售金融資產

可供出售金融資產包括股權投資。分類為可供出售的股權投資為並非分類為持作買賣或指定為透過損益按公平值列賬者。

於初步計量後，可供出售金融資產其後按公平值計量，其未變現收益或虧損乃於其他全面收益確認並於可供出售金融資產重估儲備中入賬，直至投資被終止確認，屆時累計收益或虧損乃於其他收入內確認，或投資於於累計虧損自可供出售金融資產重估儲備重新分類至損益的融資成本時釐定為減值。

終止確認

金融資產主要在以下情況下終止確認(即自 貴集團綜合財務狀況表移除)：自該資產收取現金流量的權利經已屆滿，或 貴集團已轉讓其自該資產收取現金流量的權利或根據一項「轉讓」安排，在未有嚴重延緩第三方的情況下，已悉數承擔支付所收取現金流量的責任；及(a) 貴集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴集團並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，但轉讓該資產的控制權。

當 貴集團已轉讓其自資產收取現金流量的權利或已訂立轉讓安排，其會評估有否保留所有權的風險及回報，以及其程度。當 貴集團並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報及並無轉讓該資產的控制權，則 貴集團以其於該經轉讓資產的持續參與程度為限確認該資產。在此情況下， 貴集團亦確認相關負債。經轉讓資產及相關負債乃按反映 貴集團已保留的權利及責任為基準計量。

持續參與形式為就經轉讓資產作出一項保證時，經轉讓資產乃以該資產的原賬面值及 貴集團或須償還的代價數額上限(以較低者為準)計量。

金融資產減值

有關金融資產減值的進一步披露亦於以下附註中載列：

- 重大會計估計(附註4)
- 貿易應收款項(附註15)

貴集團於各報告日期評估是否有客觀證據顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。倘於初步確認資產後發生的一項或多項事件(一項已發生的「虧損事件」)對該項或該組金融資產的估計未來現金流量有能可靠估計的影響，即存在減值。減值證據可包括多名或一群借款人正面臨重大財政困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能進入破產或進行其他財務重組以及有可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如出現與違約相關的拖欠情況或經濟狀況變動。

按攤銷成本列賬的金融資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，貴集團首先評估個別屬重大的金融資產是否有個別減值，或就個別並非屬重大的金融資產一併作出評估。倘貴集團釐定個別評估的金融資產（不論是否屬重大）並無客觀減值證據，則會將資產計入一組具備類似信貸風險特徵的金融資產，並一併作減值評估。個別作減值評估且獲確認或繼續獲確認減值虧損的資產，概不會計入作集體減值評估的組別。

任何減值虧損金額按該資產的賬面值與估計未來現金流量（扣除尚未產生的未來預期信貸損失）的現值間的差額計算。估計未來現金流量現值以該金融資產的原實際利率折現。

該資產之賬面值透過使用撥備賬而調減，而虧損則於損益內確認。已調減之賬面值採用計量減值虧損時用作折現未來現金流量之利率持續累計利息收入（於損益內入賬列為融資收入）。倘日後收回款項之機會渺茫及所有抵押品已變現或已轉讓予貴集團，則撇銷貸款連同相關撥備。倘於其後年度，估計減值虧損金額因確認減值後發生之事件而增加或減少，則透過調整撥備賬增加或減少先前確認之減值虧損。倘於其後收回撇銷，收回之款項則於損益內入賬列入融資成本。

可供出售金融資產

就可供出售金融資產而言，貴集團於各報告日期評估是否有客觀證據表明一項投資或一組投資出現減值。

就分類為可供出售的股權投資而言，客觀證據包括投資公平值出現顯著或長期下降至低於其成本。「顯著」乃相對原始投資成本而言，而「長期」則針對公平值低於其原始成本的期間而言。當出現減值的證據，累計虧損（按收購成本與當前公平值間之差額減該投資先前在損益確認的任何減值虧損計量）乃自其他全面收益中移除並在損益中確認。股權投資的減值虧損不透過損益撥回，而其公平值於減值後的增加部分會於其他全面收益中確認。

確定是否屬「顯著」或「長期」時須作出判斷。在作出判斷時，貴集團會評估（其中包括）一項投資的公平值少於其成本的持續時間或程度。根據貴集團的政策，凡持續時間超過12個月的視為長期，而凡虧蝕超過20%的視為顯著。

(b) 金融負債

初始確認及計量

金融負債於初步確認時被分類為透過損益按公平值列賬的金融負債、貸款及借款、應付款項或於有效對沖中指定為對沖工具的衍生工具（視情況而定）。

所有金融負債初步按公平值確認，及倘為貸款及借款以及應付款項，則應扣除直接應佔交易成本。

貴集團的金融負債包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用，以及應付最終控股公司及關聯方款項。

其後計量

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。收益及虧損於負債終止確認時在攤銷過程中於損益確認。

計算攤銷成本時會計入收購時的折扣或溢價以及作為實際利率組成部分的費用或成本。實際利率攤銷乃於損益內計入融資成本。

終止確認

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

(c) 抵銷金融工具

倘有現行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。

3.8 非金融資產減值

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

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

持續經營業務的減值虧損乃於損益中與減值資產功能相符之相關開支類別確認。

於各報告日期，評估是否有跡象顯示先前確認的減值虧損不再存在或已經減少。如有上述跡象，貴集團會估計該資產或現金產生單位的可收回金額。若自上次確認減值虧損以來，用以釐定資產可收回金額的估計有變動，方會撥回過往確認的減值虧損。撥回金額上限為資產賬面值

不得超過其可回收金額，亦不得超過假使該資產在先前年度並無確認減值虧損，原應釐定的扣減折舊後的賬面值。所撥回金額於損益中確認。

3.9 現金及現金等價物

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

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

3.10 政府補助

政府補助乃於有合理保證將收取補助及將遵守一切附帶條件時確認。倘補助與一項開支項目有關，補助將會有系統地於該項補助擬補貼之相關成本支銷之期間內確認為收入。

倘補助與一項資產有關，則公平值計入遞延收入賬，並於有關資產的預期可使用年內按每年等額分期撥至損益表。

3.11 收入確認

收入於經濟利益很可能流入 貴集團，且收入可合理計量時確認，而不論付款於何時收取。收入經考慮合同所界定的付款條款及扣除稅項或關稅後，按已收或應收代價的公平值計量。由於 貴集團為所有收入安排的第一債務人，具有定價自主權及面臨信貸風險，因此 貴集團認為其在所有收入安排中作為當事人。

確認收入前亦須滿足下述特定確認標準。

提供服務

貴集團提供以下所述的投資管理、項目諮詢及管理、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

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

貴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之股息收入)。 貴公司亦向一名主要投資者收取績效費，以作為向該投資者提供參與房地產項目的優先權之回報。該費用與該投資者就其於房地產項目的投資將收取之所有股息及／或溢利分派之指定百分比掛鉤。

貴集團按時間比例基準於估計房地產發展期間確認固定的事先商定投資管理費收入，及於貴集團很可能將收取成立股份時按貴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的初始公平值確認成立費收入。於初始確認後，貴集團對成立股份的應得權利乃根據上文附註3.7(a)入賬為可供出售金融資產。貴集團獲得成立股份股息之權利乃根據下文所載有關「股息」之會計政策入賬。績效費於貴集團收取該等費用之權利確立及收入金額能可靠計量時（一般為投資特殊目的實體宣派股息及／或溢利分派時）確認。

(b) 基金管理

貴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，貴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。

根據與私募房地產基金訂立之合約，貴集團有權收取按承諾資本的一定百分比計算的基金成立費及基金管理費以及於退出在基金的全部投資或基金期限屆滿或提前終止時按基金股本回報的一定百分比計算的績效費。基金管理費每半年或按年收取，於合約期內按直線基準確認。基金成立費及績效費於貴集團收取有關費用的權利及權益確立時進行確認。

(c) 項目諮詢及管理服務

貴集團向房地產開發商提供的項目諮詢及管理服務通常包括提供投標諮詢及研究、設計開發諮詢、市場推廣項目管理、銷售管理、交接及物業缺陷管理服務、協調法務服務以及融資及企業服務。該等服務乃提供予房地產開發商及協助滿足房地產發展項目各主要階段內的各種需求。

貴集團會就該等服務與房地產開發商訂立服務協議，協議中列明固定的事先商定費用。項目諮詢及管理費乃於合約服務期間按時間比例基準確認。

(d) 物業管理及租賃管理服務

貴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）。貴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、辦公樓宇及工業園）。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入。

貴集團的租賃管理服務主要向業主提供，幫助業主監管各種服務，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。貴集團根據相關協議的條款按應計基準確認收入。

(e) 財務顧問服務

貴集團之財務顧問服務主要與企業財務顧問服務有關。貴集團於提供服務時確認收入。

股息

收入於貴集團收取付款之權利確立時(一般為股東批准股息時)確認。

由成立股份產生之股息收入歸類於特殊目的實體之投資管理費項下。

3.12 租賃

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

貴集團作為承租人

租賃於起始日期分類為融資租賃或經營租賃。經營租賃付款於租期內按直線法於損益內確認為開支。出租人提供之獎勵利益總額於租期內按直線法確認為租金開支的扣減項。

3.13 僱員福利

(a) 界定供款計劃

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

(b) 僱員可享有之假期

僱員享有之年假於僱員有權享有該等權利時確認為負債。假期之估計負債按截至報告期末僱員所提供之服務確認。

3.14 稅項

(a) 即期所得稅

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

(b) 遞延稅項

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

所有應課稅暫時性差額均會確認遞延稅項負債，惟於以下情況則除外：

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

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

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

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

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

與於損益外確認之項目有關之遞延稅項將於損益外確認。與相關交易有關之遞延稅項項目於其他全面收益或直接於權益中確認。

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

(c) 銷售稅項

收入、開支及資產按扣除銷售稅項後的金額確認，惟以下情況除外：

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

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

3.15 遞延收入

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

3.16 或然項目

或然負債為：

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

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

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

3.17 一般撥備

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

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

3.18 關聯方

下列人士被視為與 貴集團有關連：

(a) 該人士為個人或該個人的近親，且該個人

(i) 控制或共同控制 貴集團；

(ii) 對 貴集團有重大影響力；或

(iii) 為 貴集團或 貴集團母公司主要管理層成員；

或

(b) 該人士為符合下列任何條件的實體：

(i) 該實體與 貴集團隸屬同一集團；

(ii) 一家實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司的聯營公司或合營企業)；

(iii) 該實體及 貴集團均為同一第三方的合營企業；

(iv) 一家實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；

(v) 實體為以 貴集團或 貴集團相關實體的僱員的利益設立的離職後福利計劃；

(vi) 該實體受(a)項所界定的人士所控制或共同控制；

(vii) (a)(i)項所界定人士對該實體有重大影響力或在該實體(或該實體之母公司)擔任主要管理層成員；及

(viii) 該實體或實體作為集團任何成員公司其中一部分向 貴集團或 貴集團的母公司提供主要管理層成員服務。

4. 重大會計判斷、估計及假設

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

與 貴集團面臨的風險及不確定性相關的其他披露包括：

- 資本管理(附註31)
- 金融風險管理目標及政策(附註31)

判斷

在應用 貴集團會計政策過程中，管理層已作出以下對於歷史財務資料中確認的金額具有最重大影響的判斷：

投資特殊目的實體及私募房地產基金綜合

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

於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日， 貴集團分別擔任19間、14間及14間投資特殊目的實體及零個、2個及4個私募房地產基金的經理。經考慮 貴集團擔任經理的各該等投資特殊目的實體及私募房地產基金的相關情況， 貴集團認為其並不控制所有該等投資特殊目的實體及私募房地產基金。

估計及假設

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

可供出售金融資產的公平值計量

由於 貴集團所持有的可供出售金融資產並無於活躍市場的報價，因此於計量該等工具的公平值時乃使用估值技術，包括貼現現金流量(「貼現現金流量」)模型。由於該等工具與 貴集團於投資房地產發展項目的投資特殊目的實體中現時持有或將會取得的股本權益有關(附註14)，因此管理層預期公平值最終會透過 貴集團將自投資特殊目的實體收取的股息分派及返還資本得以變現。

估值模型所用輸入數據乃取自可觀察市場(如可能)，倘無法自可觀察市場取得輸入數據，則須在確定公平值時作出一定程度的估計。主要估計包括根據投資特殊目的實體預測可分派溢利。貴集團預期將收取的未來股息分派現金流量、經考慮房地產項目的當前發展階段及其銷售進程而對相關溢利預測設定的不確定性水平以及貼現率等輸入數據的考慮。與該等因素有關的假設的變動可能會影響金融工具的呈報公平值。進一步披露見附註30。

貸款及應收款項減值

貴集團於各報告期末評估是否存在金融資產減值的任何客觀證據。債務人很可能無力償債或出現重大財務困難及拖欠或嚴重延遲付款等因素為減值的客觀證據。於釐定是否存在減值的客觀證據時，貴集團會考慮是否有可觀察數據表明債務人的付款能力出現重大變動，或是否出現對債務人營運所處的技術、市場、經濟或法律環境有不利影響的重大變動。

倘存在減值的客觀證據，則根據具有相似信貸風險特徵的資產的過往虧損經驗估計未來現金流量的金額及時間。於往績記錄期間，貴集團貸款及應收款項在各報告期末的賬面值於附註29披露。

5. 經營分部資料

為進行管理，貴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

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

(i) 特殊目的實體投資管理

貴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換股貸款的方式參與有關項目。就主要投資者而言，貴集團亦會就向該投資者提供參與貴集團房地產發展項目之優先權而獲得向投資者提供優先權的費用收入回報。投資特殊目的實體成立及註冊成立後，貴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。貴集團亦持有從投資者接收的成立股份，透過有關投資特殊目的實體的股息分派及返還資本支付其所提供的投資特殊目的實體管理服務。

(ii) 基金管理

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

(b) 項目諮詢及管理服務

貴集團向房地產開發商提供的項目諮詢及管理服務主要服務範疇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、銷售管理以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。

(c) 物業管理及租賃管理

貴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。貴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)。

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

(d) 財務顧問

貴集團之財務顧問服務主要與企業財務顧問服務有關。

管理層單獨監察 貴集團業務單位的營運業績，以就資源分配及表現評估作出決策。分部表現乃根據可呈報分部溢利／(虧損)進行評估，經調整除稅前溢利／(虧損)乃據此計量。經調整除稅前溢利的計量與貴集團的除稅前溢利一致，惟未分配其他收入及收益以及總部及公司開支不計入相關計量內。

分部資產不包括按集體基準管理之未分配總部及企業資產。

分部負債不包括按集體基準管理之未分配總部及企業負債。

於截至二零一七年六月三十日止六個月開始財務顧問業務後，經營分部之呈報架構已作更改，以便管理層就經營業務事宜、資源分配及表現評估作出決策。因此，已就新增可呈報經營分部「財務顧問」作出獨立披露，而若干之前未分配企業資產及負債已分配至新的可呈報經營分部。

附錄一

會計師報告

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	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	項目諮詢及 管理服務	物業管理及 租賃管理	
	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	7,147	—	1,268	296	8,711
分部業績	6,382	(610)	1,079	(150)	6,701
對賬：					
其他收入及收益					20
企業及未分配開支					(681)
除稅前溢利					6,040
分部資產	21,344	1,803	679	78	23,904
對賬：					
企業及未分配資產					134
資產總值					24,038
分部負債	1,132	1,024	171	241	2,568
對賬：					
企業及未分配負債					259
負債總額					2,827
其他分部資料：					
折舊					
— 經營分部	10	3	2	1	16
資本開支*					
— 經營分部	39	—	7	7	53
— 未分配					25
					78

* 資本開支指添置物業、廠房及設備。

附錄一

會計師報告

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	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	項目諮詢及 管理服務	物業管理及 租賃管理	
	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	8,263	176	858	2,196	11,493
分部業績	7,331	(1,927)	760	(536)	5,628
對賬：					
其他收入及收益					262
企業及未分配開支					(2,477)
除稅前溢利					3,413
分部資產	20,220	1,111	720	868	22,919
對賬：					
企業及未分配資產					3,976
資產總值					26,895
分部負債	1,745	632	131	339	2,847
對賬：					
企業及未分配負債					1,723
負債總額					4,570
其他分部資料：					
折舊					
— 經營分部	74	23	7	48	152
— 未分配					14
					166
攤銷物業、廠房及設備項目	—	—	—	8	8
資本開支*					
— 經營分部	202	27	21	88	338
— 未分配					11
					349

* 資本開支指添置物業、廠房及設備。

附錄一

會計師報告

截至二零一六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	項目諮詢及 管理服務	物業管理及 租賃管理	
	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	2,249	—	384	584	3,217
分部業績	1,914	(817)	317	(246)	1,168
對賬：					
其他收入及收益					33
企業及未分配開支					(879)
除稅前溢利					322
分部資產	22,964	1,847	698	46	25,555
對賬：					
企業及未分配資產					2,855
資產總值					28,410
分部負債	1,089	1,001	198	160	2,448
對賬：					
企業及未分配負債					3,691
負債總額					6,139
其他分部資料：					
折舊					
— 經營分部	17	9	3	34	63
— 未分配					6
					69
資本開支*					
— 經營分部	83	25	16	48	172
— 未分配					10
					182

* 資本開支指添置物業、廠房及設備。

附錄一

會計師報告

截至二零一七年六月三十日止六個月

	投資管理					總計
	特殊目的實 體投資管理	基金管理	項目諮詢及 管理服務	物業管理及 租賃管理	財務顧問	
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	
分部收益						
外部客戶	<u>4,018</u>	<u>719</u>	<u>844</u>	<u>1,895</u>	<u>46</u>	<u>7,522</u>
分部業績	3,325	20	644	(49)	(489)	3,451
對賬：						
其他收入及收益						51
企業及未分配開支						<u>(1,711)</u>
除稅前溢利						<u>1,791</u>
分部資產	18,972	1,039	1,276	1,497	1,409	24,193
對賬：						
企業及未分配資產						<u>735</u>
資產總值						<u>24,928</u>
分部負債	555	460	96	705	95	1,911
對賬：						
企業及未分配負債						<u>1,763</u>
負債總額						<u>3,674</u>
其他分部資料：						
折舊						
— 經營分部	57	9	10	10	6	92
資本開支*						
— 經營分部	—	22	—	—	3	<u>25</u>

* 資本開支指添置物業、廠房及設備。

附錄一

會計師報告

地理資料

(a) 來自外部客戶之收入

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元 (未經審核)	千新加坡元
新加坡	7,113	10,307	2,772	6,776
馬來西亞	1,578	1,116	403	720
其他國家／司法權區	20	70	42	26
	<u>8,711</u>	<u>11,493</u>	<u>3,217</u>	<u>7,522</u>

上述收入資料乃根據客戶所在地。

(b) 非流動資產

	十二月三十一日		二零一七年
	二零一五年	二零一六年	六月三十日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
新加坡	44	222	158
其他國家／司法權區	25	22	19
	<u>69</u>	<u>244</u>	<u>177</u>

上述非流動資產資料乃根據資產所在地，不包括金融工具及遞延稅項資產。

有關主要客戶之資料

以下載列於各往績記錄期間及截至二零一六年六月三十日止六個月為 貴集團帶來10%或以上之收入的來自主要客戶之收入：

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元 (未經審核)	千新加坡元
客戶A	1,699	不適用*	396	不適用*
客戶B	1,505	不適用**	不適用**	不適用**
客戶C	1,357	不適用**	不適用**	不適用**
客戶D	不適用^	3,428	不適用^	848
客戶E	不適用#	1,277	962	不適用#
客戶F	不適用@	不適用@	不適用@	1,787

* 截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月來自客戶A的收入佔 貴集團收入低於10%。

附錄一

會計師報告

- ** 截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一六年六月三十日(未經審核)及二零一七年六月三十日止六個月來自客戶B及C的收入佔 貴集團收入低於10%。
- ^ 截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年六月三十日止六個月(未經審核)來自客戶D的收入佔 貴集團收入低於10%。
- # 截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月來自客戶E的收入佔 貴集團收入低於10%。
- @ 截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年六月三十日止六個月(未經審核)來自客戶F的收入佔 貴集團收入低於10%。

6. 收入、其他收入及收益

收入指提供投資管理服務、項目諮詢及管理服務、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：

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
收入				
投資管理				
— 特殊目的實體投資管理費	7,147	8,263	2,249	4,018
— 基金管理費	—	176	—	719
項目諮詢及管理服務費	1,268	858	384	844
物業管理及租賃管理費	296	2,196	584	1,895
財務顧問費	—	—	—	46
	<u>8,711</u>	<u>11,493</u>	<u>3,217</u>	<u>7,522</u>
其他收入及收益				
政府補貼*	20	98	33	51
外匯差異淨額	—	109	—	—
其他	—	55	—	—
	<u>20</u>	<u>262</u>	<u>33</u>	<u>51</u>

- * 政府補貼乃若干附屬公司收到的由新加坡政府提供的特殊就業補貼及工薪補貼計劃項下有關僱用年長新加坡工人的補助及能力發展津貼計劃項下有關提高／擴充企業能力的補助。該等政府補助概無附帶任何未實現的條件或或然事項。

附錄一

會計師報告

7. 除稅前溢利

貴集團除稅前溢利乃於扣除／(計入)下列各項後達致：

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
僱員福利開支(包括董事薪酬 (附註8))：				
薪金、花紅、佣金及其他津貼	1,859	4,518	1,637	2,850
退休福利計劃供款(定額供款 計劃)	187	557	225	335
	<u>2,046</u>	<u>5,075</u>	<u>1,862</u>	<u>3,185</u>
核數師薪酬	17	17	9	8
[編纂]開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
撤銷物業、廠房及設備項目	—	8	—	—
根據經營租賃之最低租金支付	17	217	107	237
透過損益按公平值列賬的金融資產 之公平值虧損／(收益)	—	98	—	(36)
計入特殊目的實體投資管理費的成 立股份股息收入	(4,321)	(6,487)	(1,459)	(3,124)
外匯差異淨額	—	(109)	20	72
	<u>—</u>	<u>(109)</u>	<u>20</u>	<u>72</u>

8. 董事及高級行政人員薪酬

董事就其獲委任為現時組成貴集團之附屬公司董事或擔任該等附屬公司僱員而收取該等附屬公司之薪酬。載於附屬公司財務報表之董事薪酬載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
袍金	—	—	—	—
其他酬金：				
薪金、花紅及實物福利	56	345	172	175
退休福利計劃供款 (定額供款計劃)	1	3	2	2
	<u>57</u>	<u>348</u>	<u>174</u>	<u>177</u>

附錄一

會計師報告

(a) 非執行董事及獨立非執行董事

於往績記錄期間任何時間，貴公司並無任何非執行董事及獨立非執行董事。

(b) 執行董事及高級行政人員

由於貴公司於二零一六年十一月八日後方於新加坡註冊成立，故貴公司於二零一六年十一月八日前並無任何高級行政人員及執行董事。姚俊沅先生、沈娟娟女士、魏元科先生及蕭勁毅先生於二零一六年十一月八日獲委任為貴公司董事。魏元科先生於二零一七年二月十五日辭任貴公司董事。姚俊沅先生於二零一七年七月十二日調任為貴公司之行政總裁。

於往績記錄期間及截至二零一六年六月三十日止六個月，貴公司各董事之薪酬載列如下：

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	退休福利 計劃供款	總計
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
截至二零一五年				
十二月三十一日止年度				
姚俊沅	—	—	—	—
沈娟娟	—	—	—	—
魏元科	—	—	—	—
蕭勁毅	—	56	1	57
	<u>—</u>	<u>56</u>	<u>1</u>	<u>57</u>
截至二零一六年				
十二月三十一日止年度				
姚俊沅	—	—	—	—
沈娟娟	—	—	—	—
魏元科	—	—	—	—
蕭勁毅	—	345	3	348
	<u>—</u>	<u>345</u>	<u>3</u>	<u>348</u>
截至二零一七年				
六月三十日止六個月				
姚俊沅	—	—	—	—
沈娟娟	—	—	—	—
魏元科	—	—	—	—
蕭勁毅	—	175	2	177
	<u>—</u>	<u>175</u>	<u>2</u>	<u>177</u>

附錄一

會計師報告

	<u>袍金</u>	<u>薪金、津貼 及實物福利</u>	<u>退休福利 計劃供款</u>	<u>總計</u>
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
截至二零一六年 六月三十日止六個月 (未經審核)				
姚俊沅	—	—	—	—
沈娟娟	—	—	—	—
魏元科	—	—	—	—
蕭勁毅	—	172	2	174
	<u>—</u>	<u>172</u>	<u>2</u>	<u>174</u>

於往績記錄期間及截至二零一六年六月三十日止六個月，貴集團概無支付，或董事概無應收任何酬金作為加入或加入貴集團後之獎勵或作為離職補償。

於往績記錄期間及截至二零一六年六月三十日止六個月，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬之安排。

9. 五名最高薪酬僱員

截至二零一五年十二月三十一日止年度概無董事屬五名最高薪酬僱員。截至二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月五名最高薪酬僱員分別包括貴公司一名、一名(未經審核)及一名董事，彼等之薪酬詳情載於上文附註8。

於往績記錄期間及截至二零一六年六月三十日止六個月，餘下並非董事及高級行政人員的最高薪酬僱員之薪酬詳情分析如下：

	<u>截至十二月三十一日止年度</u>		<u>截至六月三十日止六個月</u>	
	<u>二零一五年</u>	<u>二零一六年</u>	<u>二零一六年</u>	<u>二零一七年</u>
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
薪金、花紅、津貼及實物福利	674	598	326	359
退休福利計劃供款	<u>45</u>	<u>53</u>	<u>16</u>	<u>20</u>
	<u>719</u>	<u>651</u>	<u>342</u>	<u>379</u>

附錄一

會計師報告

於往績記錄期間及截至二零一六年六月三十日止六個月，薪酬介乎以下範圍之非董事及非高級行政人員最高薪酬僱員數目如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
			(未經審核)	
零至1,000,000港元	4	3	4	4
1,000,001港元至1,500,000港元	—	1	—	—
1,500,001港元至2,000,000港元	1	—	—	—
	<u>5</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>

10. 所得稅

於往績記錄期間及截至二零一六年六月三十日止六個月，已就於新加坡產生之估計應課稅溢利按17%之利率計提新加坡利得稅撥備。由於貴集團於往績記錄期間及截至二零一六年六月三十日止六個月並無於其他國家／司法權區產生任何應課稅溢利，故並未就貴集團經營所在之其他國家／司法權區計提利得稅撥備。

於往績記錄期間及截至二零一六年六月三十日止六個月之所得稅支出／(抵免)之主要組成部分如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
			(未經審核)	
即期				
年／期內支出	54	—	—	24
過往年度超額撥備	—	(23)	—	(5)
遞延(附註22)	—	(151)	(62)	(76)
	<u>54</u>	<u>(174)</u>	<u>(62)</u>	<u>(57)</u>
年／期內稅項支出／(抵免)總額				

附錄一

會計師報告

按 貴公司及其主要附屬公司所在國家／司法權區之法定稅率計算並適用於除稅前溢利／(虧損)之稅項開支／(抵免)與按 貴集團之實際利率計算之稅項支出／(抵免)的對賬如下：

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	新加坡		香港		中國		總計
	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元
除稅前溢利／(虧損)	<u>6,160</u>		<u>(120)</u>		<u>—</u>		<u>6,040</u>
按法定稅率計算之稅項	1,047	17.0	(20)	16.5	—	25.0	1,027
不可扣稅開支	5		20		—		25
無須扣稅收入	(738)		—		—		(738)
未確認遞延稅項資產	22		—		—		22
集團寬免項下未動用虧損之影響*	(256)		—		—		(256)
部分稅項豁免及退稅之影響	<u>(26)</u>		<u>—</u>		<u>—</u>		<u>(26)</u>
按 貴集團之實際稅率計算之稅項支出	<u>54</u>	0.9	<u>—</u>	0.0	<u>—</u>	0.0	<u>54</u>

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	新加坡		香港		中國		總計
	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元
除稅前溢利／(虧損)	<u>4,618</u>		<u>(1,211)</u>		<u>6</u>		<u>3,413</u>
按法定稅率計算之稅項	785	17.0	(200)	16.5	2	25.0	587
不可扣稅開支	223		216		—		439
無須扣稅收入	(1,109)		(16)		(2)		(1,127)
部分稅項豁免及退稅之影響	(37)		—		—		(37)
過往未確認稅項虧損之收益	(13)		—		—		(13)
就過往期間之即期稅項調整	<u>(23)</u>		<u>—</u>		<u>—</u>		<u>(23)</u>
按 貴集團之實際稅率計算之稅項抵免	<u>(174)</u>	(3.8)	<u>—</u>	0.0	<u>—</u>	0.0	<u>(174)</u>

附錄一

會計師報告

截至二零一七年六月三十日止六個月

	新加坡		香港		澳洲		中國		總計
	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元
除稅前溢利／(虧損)	<u>2,315</u>		<u>(496)</u>		<u>(8)</u>		<u>(20)</u>		<u>1,791</u>
按法定稅率計算									
之稅項	393	17.0	(82)	16.5	(2)	30.0	(5)	25.0	304
不可扣稅開支	214		82		2		5		303
無須扣稅收入	(539)		—		—		—		(539)
部分稅項豁免及退稅									
之影響	(120)		—		—		—		(120)
就過往期間之即期稅									
項調整	<u>(5)</u>		<u>—</u>		<u>—</u>		<u>—</u>		<u>(5)</u>
按 貴集團之實際稅									
率計算之稅項抵免	<u>(57)</u>	(2.5)	<u>—</u>	0.0	<u>—</u>	0.0	<u>—</u>	0.0	<u>(57)</u>

截至二零一六年六月三十日止六個月(未經審核)

	新加坡		香港		總計
	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元
除稅前溢利／(虧損)	<u>962</u>		<u>(640)</u>		<u>322</u>
按法定稅率計算之稅項	164	17.0	(106)	16.5	58
不可扣稅開支	43		106		149
過往未確認稅項虧損之收益	(13)		—		(13)
無須扣稅收入	(252)		—		(252)
部分稅項豁免及退稅之影響	<u>(4)</u>		<u>—</u>		<u>(4)</u>
按 貴集團之實際稅率計算之稅項抵免	<u>(62)</u>	(6.4)	<u>—</u>	0.0	<u>(62)</u>

* 截至二零一五年十二月三十一日止年度，貴集團根據新加坡稅務局的團體彌補免稅系統接獲來自最終控股公司的稅項虧損1,505,000新加坡元用以抵銷該年度產生的應課稅溢利。

11. 母公司權益持有人應佔每股盈利

鑒於重組及呈列 貴集團於往績記錄期間及截至二零一六年六月三十日止六個月之業績(如歷史財務資料附註2.1所進一步闡釋)，就本報告而言，載入每股盈利資料相信並無意義，故並無呈列有關資料。

附錄一

會計師報告

12. 股息

自其註冊成立以來及於往績記錄期間，貴公司並無派付或宣派任何股息。

於往績記錄期間及截至二零一六年六月三十日止六個月，貴公司附屬公司向其最終控股公司宣派之股息如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
股息	5,000	6,834	—	—

13. 物業、廠房及設備

	計算機	辦公設備	傢私及 裝置	翻新	總計
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
二零一五年 十二月三十一日					
於二零一五年一月一日：					
成本	53	—	—	—	53
累計折舊	(46)	—	—	—	(46)
賬面淨值	7	—	—	—	7
於二零一五年一月一日， 扣除累計折舊	7	—	—	—	7
添置	25	28	12	13	78
年內計提折舊	(14)	(1)	(1)	—	(16)
於二零一五年 十二月三十一日， 扣除累計折舊	18	27	11	13	69
於二零一五年 十二月三十一日：					
成本	78	28	12	13	131
累計折舊	(60)	(1)	(1)	—	(62)
賬面淨值	18	27	11	13	69

附錄一

會計師報告

	計算機	辦公設備	傢私及 裝置	翻新	總計
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
二零一六年					
十二月三十一日					
於二零一五年					
十二月三十一日及					
二零一六年一月一日：					
成本	78	28	12	13	131
累計折舊	(60)	(1)	(1)	—	(62)
賬面淨值	<u>18</u>	<u>27</u>	<u>11</u>	<u>13</u>	<u>69</u>
於二零一六年一月一日，					
扣除累計折舊	18	27	11	13	69
添置	180	6	17	146	349
年內計提折舊	(132)	(10)	(7)	(17)	(166)
年內撇銷	—	—	(8)	—	(8)
於二零一六年					
十二月三十一日，					
扣除累計折舊	<u>66</u>	<u>23</u>	<u>13</u>	<u>142</u>	<u>244</u>
於二零一六年					
十二月三十一日：					
成本	247	34	19	159	459
累計折舊	(181)	(11)	(6)	(17)	(215)
賬面淨值	<u>66</u>	<u>23</u>	<u>13</u>	<u>142</u>	<u>244</u>
二零一七年六月三十日					
於二零一六年十二月三十一日					
及二零一七年一月一日：					
成本	247	34	19	159	459
累計折舊	(181)	(11)	(6)	(17)	(215)
賬面淨值	<u>66</u>	<u>23</u>	<u>13</u>	<u>142</u>	<u>244</u>
於二零一七年一月一日，扣除					
累計折舊	66	23	13	142	244
添置	19	2	3	1	25
期內計提折舊	(57)	(6)	(3)	(26)	(92)
於二零一七年六月三十日，					
扣除累計折舊	<u>28</u>	<u>19</u>	<u>13</u>	<u>117</u>	<u>177</u>
於二零一七年六月三十日：					
成本	266	36	22	160	484
累計折舊	(238)	(17)	(9)	(43)	(307)
賬面淨值	<u>28</u>	<u>19</u>	<u>13</u>	<u>117</u>	<u>177</u>

附錄一

會計師報告

14. 可供出售金融資產

	十二月三十一日		二零一七年
	二零一五年	二零一六年	六月三十日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
非上市權益股份，按公平值	1,498	6,474	3,518
非上市權益股份合約權利，按公平值	13,567	10,521	10,550
	15,065	16,995	14,068
減：計入流動資產的可供出售金融資產	—	—	(234)
	<u>15,065</u>	<u>16,995</u>	<u>13,834</u>

截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，就 貴集團之可供出售金融資產於其他全面收益內確認之收益總額分別為383,000新加坡元及1,930,000新加坡元。截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月，於其他全面收益／(虧損)確認之有關 貴集團可供出售金融資產之公平值變動分別為毛收益156,000新加坡元(未經審核)及毛虧損2,927,000新加坡元。

上述金融資產被指定為可供出售金融資產及並無固定到期日或票息。

可供出售金融資產為成立股份或投資特殊目的實體投資者(貴集團目前於其中擔任管理人)將授予之成立股份合約權利，作為 貴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 貴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 貴集團方可向投資者收取股份。

貴集團透過成立股份向投資特殊目的實體收取股息分派，而成立股份乃向投資者收取且在投資特殊目的實體宣派股息時收取股息分派。該等股息分派計入 貴集團的特殊目的實體投資管理費用(附註6)。

於二零一五年十二月三十一日， 貴集團於4間特殊目的實體持有約14%至16%之權益股份，而於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日， 貴集團於9間投資特殊目的實體持有約14%至18%之權益股份。此外， 貴集團亦有將由19、14及14間投資特殊目的實體投資者授予之成立股份合約權利，該等權利於轉換後將相當於不超過有關投資特殊目的實體於二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日之經擴大股本的19%。

於二零一五年十二月三十一日， 貴集團賬面總值為1,498,000新加坡元之成立股份乃由最終控股公司根據於二零一四年及二零一五年多個日期之間訂立的多個變更契據代表 貴集團持有，而 貴集團已於截至二零一五年十二月三十一日止年度確認股息收入合共2,816,000新加坡元。該等成立股份的法定所有權已於截至二零一六年十二月三十一日止年度授予 貴集團。

附錄一

會計師報告

根據ZACD (Kaki Bukit) Pte. Ltd. (「ZACD (Kaki Bukit)」)的全體投資者與最終控股公司訂立日期為二零一零年十月八日的可換股貸款協議(「Kaki Bukit可換股貸款協議」)、最終控股公司及 貴集團訂立日期為二零一四年六月一日的變更契據以及ZACD (Kaki Bukit)的全體投資者(包括最終控股公司)與 貴集團訂立日期為二零一六年九月三十日的Kaki Bukit可換股貸款協議之補充契據， 貴集團(作為管理人)因提供項目管理服務而將有權收取Kaki Bukit可換股貸款協議的條款及條件(以貴集團適用者為準)的全部利益，自Kaki Bukit可換股貸款協議日期起生效，該等利益包括自成立股份產生的成立費及派發。於二零一五年十月二十八日，ZACD (Kaki Bukit)宣派股息，而 貴集團有關股息的實益股本權益為1,505,000新加坡元由最終控股公司代表 貴集團收取。此外，根據ZACD (Kaki Bukit)的全體投資者與 貴集團訂立日期為二零一七年六月三十日的追認契據(「追認契據」)，其闡明於二零一五年十月二十八日ZACD (Kaki Bukit)宣派股息時，ZACD (Kaki Bukit)的實益股本權益乃由最終控股公司以信託形式代全體投資者及 貴集團持有。於二零一五年十二月三十一日，ZACD (Kaki Bukit)的成立股份合約權利的公平值為19,000新加坡元，且ZACD (Kaki Bukit)於截至二零一六年十二月三十一日止年度的成立股份已授予 貴集團。

貴集團與一名獨立第三方(「項目管理公司」)訂立若干日期為二零一七年十一月七日的業務轉讓協議(統稱「業務轉讓協議」)。根據業務轉讓協議， 貴集團同意向項目管理公司出售、出讓及轉讓為六間投資特殊目的實體提供投資管理服務的業務。有關代價將由以下各項結算：(i)於完成後支付合共100,000新加坡元的固定金額及(ii)相當於90%的相關投資特殊目的實體就成立股份派付的全部股息或任何類別的其他派付的或然付款，其已或將於收取後5個營業日內發行或轉讓予項目管理公司。根據業務轉讓協議，於六名投資特殊目的實體的相應投資者在相關房地產開發項目大致竣工時轉換其持有的相應可換股貸款後， 貴公司應向項目管理公司轉讓或促使發行成立股份。故此， 貴集團將六名投資特殊目的實體於二零一七年六月三十日的10%的公平值約234,000新加坡元分類為流動資產。該交易於二零一七年十一月完成。

15. 貿易應收款項

	十二月三十一日		二零一七年
	二零一五年	二零一六年	六月三十日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
貿易應收款項	<u>7,652</u>	<u>2,698</u>	<u>4,656</u>

貴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。 貴集團的應收股息並無附帶任何信貸條款。 貴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。 貴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。

貿易應收款項包括於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日根據相關協議之條款確認為應收款項但有關金額尚未向有關客戶開具發票的3,206,000新加坡元、874,000新加坡元及837,000新加坡元。

附錄一

會計師報告

以下示列基於發票日期於各往績記錄期末貿易應收款項(不包括尚未開具發票的應收款項及應收股息)的賬齡分析：

	十二月三十一日		二零一七年
	二零一五年	二零一六年	六月三十日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
一個月以內	3,931	540	1,733
一至兩個月	73	296	341
兩至三個月	23	85	255
超過三個月	319	217	792
	<u>4,346</u>	<u>1,138</u>	<u>3,121</u>

以下示列並無個別或共同被視為已減值的貿易應收款項的賬齡分析：

	十二月三十一日		二零一七年
	二零一五年	二零一六年	六月三十日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
尚未開具發票的應收款項	3,206	874	837
應收股息	100	686	698
既未逾期亦無減值	3,931	540	1,733
逾期一個月以內	73	296	341
逾期一至三個月	342	302	1,047
	<u>7,652</u>	<u>2,698</u>	<u>4,656</u>

並無逾期或減值之貿易應收款項乃與若干並無近期違約記錄的多元化客戶有關。

已逾期但無減值之貿易應收款項乃與若干與 貴集團保持良好往績記錄的客戶有關。根據過往經驗， 貴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餘額仍被視作可悉數收回。

附錄一

會計師報告

於二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日，貴集團擁有以下來自其最終控股公司及關聯方之貿易應收款項，該款項須按提供予貴集團主要客戶之類似信貸期償還。

	十二月三十一日		二零一七年
	二零一五年	二零一六年	六月三十日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
最終控股公司	4,111	—	55
關聯方*	<u>365</u>	<u>1,372</u>	<u>2,338</u>

* 應收關聯方之貿易應收款項之詳情如下：

	十二月三十一日		六月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
BH-ZACD (Woodlands) Development Pte. Ltd.	35	139	77
BH-ZACD (Tuas Bay) Development Pte. Ltd.	230	235	310
Wee Hur (Woodlands12) Pte. Ltd.	100	—	—
Publique Realty Pte. Ltd.	—	172	36
SLP International	—	1	2
Publique Realty (Jurong) Pte. Ltd.	—	59	60
Wee Hur (Punggol Central) Pte. Ltd.	—	61	235
ZACD (Sennett) Pte. Ltd.	—	151	—
ZACD (Punggol Drive) Pte. Ltd.	—	367	—
ZACD (Seng Kang) Pte. Ltd.	—	167	—
ZACD (BBW6) Ltd.	—	17	113
ZACD (Shunfu) Ltd.	—	—	465
ZACD Investments (ARO II) Ltd.	—	3	—
ZACD (Punggol Central) Pte. Ltd.	—	—	519
ZACD (Woodlands2) Pte. Ltd.	—	—	179
Publique Realty (Pasir Ris) Pte. Ltd.	—	—	342
	<u>365</u>	<u>1,372</u>	<u>2,338</u>

上述聯營公司與貴集團或貴集團的關係載於歷史財務資料附註26。

16. 於附屬公司之投資

貴公司

	二零一六年	二零一七年
	十二月三十一日	六月三十日
	千新加坡元	千新加坡元
非上市股份，按成本	<u>10</u>	<u>4,728</u>

附錄一

會計師報告

根據重組，貴集團收購ZACD Group Holdings Limited、ZACD International Pte. Ltd.及ZACD Capital Pte. Ltd.的全部已發行股份(於二零一七年二月二十八日)以及ZACD Financial Group Limited的全部已發行股份(於二零一七年三月三十一日)，其中貴公司已向ZACD Investments發行及配發合共13,704,641股貴公司新股份。有關進一步詳情載於歷史財務資料附註23。

附屬公司之詳情披露於本節附註1。

於二零一七年六月三十日，計入貴公司流動資產的應付附屬公司款項390,000新加坡元為無抵押、免息及按要求償還。

於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，貴公司之流動負債分別包括應付附屬公司款項626,000新加坡元及1,377,000新加坡元，該款項為無抵押、免息及按要求償還。

17. 最終控股公司及關聯方結餘

最終控股公司及關聯方結餘為無抵押、免息及按要求償還。

應收貴集團最終控股公司及關聯方款項之詳情乃示列如下：

二零一五年十二月三十一日

	二零一五年 十二月三十一日 千新加坡元	本年度最高 未償還金額 千新加坡元	二零一五年 一月一日 千新加坡元
應收最終控股公司款項			
ZACD Investments	<u>78</u>	<u>176</u>	<u>176</u>
應收關聯方款項			
ZACD (Woodlands3) Pte. Ltd.	81	81	81
ZACD (Neew) Pte. Ltd.	<u>6</u>	<u>6</u>	<u>—</u>
	<u>87</u>		<u>81</u>

附錄一

會計師報告

二零一六年十二月三十一日

	二零一六年 十二月三十一日 千新加坡元	本年度最高 未償還金額 千新加坡元	二零一六年 一月一日 千新加坡元
應收最終控股公司款項			
ZACD Investments	—	178	78
應收關聯方款項			
ZACD (Woodlands3) Pte. Ltd.	81	81	81
ZACD (Neew) Pte. Ltd.	6	6	6
SLP International	33	33	—
SKR Holdings Ltd.	20	20	—
	<u>140</u>		<u>87</u>

於二零一七年六月三十日

	二零一七年 六月三十日 千新加坡元	本期間最高 未償還金額 千新加坡元	二零一七年 一月一日 千新加坡元
應收最終控股公司款項			
ZACD Investments	<u>3</u>	<u>3</u>	—
應收關聯方款項			
ZACD (Woodlands3) Pte. Ltd.	81	81	81
ZACD (Neew) Pte. Ltd.	6	6	6
SLP International	26	33	33
ZACD Investments (ARO II) Limited	1	1	—
Magnificent Vine Group Holdings Pte. Ltd.	34	34	—
SKR Holdings Ltd.	—	20	20
	<u>148</u>		<u>140</u>

附錄一

會計師報告

應付 貴集團最終控股公司及關聯方以及 貴公司關聯方款項之詳情乃示列如下：

貴集團	十二月三十一日		二零一七年
	二零一五年	二零一六年	六月三十日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
應付最終控股公司款項			
ZACD Investments	275	1,132	858
應付關聯方款項			
Magnificent Vine Group Holdings Pte. Ltd.	445	557	261
SLP International	426	182	187
Creo Adworld Pte. Ltd.	—	—	1
SLP Realty Pte. Ltd.	—	2	1
ZACD (BBW6) Ltd.	—	—	9
	871	741	459
貴公司			
		二零一六年	二零一七年
		十二月三十一日	六月三十日
		千新加坡元	千新加坡元
應付最終控股公司款項			
ZACD Investments		132	681

上述關聯方與 貴公司或 貴集團的關係載於歷史財務資料附註26。

所有與 貴集團及 貴公司最終控股公司及關聯方之結餘均為非貿易性質。

18. 預付款項、按金及其他應收款項

貴集團	十二月三十一日		二零一七年
	二零一五年	二零一六年	六月三十日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
預付款項	9	387	101
按金	111	117	114
其他應收款項	3	16	41
遞延[編纂]開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]
	[編纂]	[編纂]	[編纂]
減：分類作流動資產之款項	(39)	(706)	(828)
分類作非流動資產之款項	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附錄一

會計師報告

貴公司	二零一六年	二零一七年
	十二月三十一日	六月三十日
	千新加坡元	千新加坡元
預付款項	231	18
遞延[編纂]開支	[編纂]	[編纂]
	[編纂]	[編纂]
減：分類作流動資產之款項	(507)	(676)
分類作非流動資產之款項	[編纂]	[編纂]

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

19. 透過損益按公平值列賬的金融資產

此乃指於按公平值列賬且存放於銀行之結構性存款之投資。於二零一六年十二月三十一日，本金額為1,500,000新加坡元之存款已悉數獲銀行擔保，且預期最高回報率為每年2%。貴集團根據國際會計準則第39號於初始確認時指定該結構性存款為透過損益按公平值列賬的金融資產。貴集團主要利用結構性存款提高投資回報。該結構性存款於二零一七年二月二十三日到期。

20. 現金及現金等價物

貴集團	十二月三十一日		二零一七年
	二零一五年	二零一六年	六月三十日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
現金及銀行結餘	964	4,371	4,735
貴公司			
		二零一六年 十二月三十一日	二零一七年 六月三十日
		千新加坡元	千新加坡元
現金及銀行結餘		—	16

於銀行之現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。銀行結餘存放於信用良好且並無近期違約紀錄之銀行。

附錄一

會計師報告

21. 貿易應付款項、其他應付款項及應計費用

貴集團	十二月三十一日		二零一七年
	二零一五年	二零一六年	六月三十日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
貿易應付款項	1	187	55
其他應付款項	412	638	472
應計費用	199	1,127	1,434
遞延收益	969	645	297
	1,581	2,597	2,258
減：分類作流動負債之款項	(1,092)	(2,425)	(2,161)
分類作非流動負債之款項	489	172	97
貴公司		二零一六年 十二月三十一日	二零一七年 六月三十日
		千新加坡元	千新加坡元
應計費用		590	1,041
其他應付款項		—	36
		590	1,077

按發票日期計算，貴集團於往績記錄期間各期末的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	十二月三十一日		二零一七年
	二零一五年	二零一六年	六月三十日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
1個月內	1	176	55
1至2個月	—	11	—
	1	187	55

於二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日，貴集團之貿易應付款項包括應付Neew Pte. Ltd. (一間由同屬貴公司董事之控股股東控制的公司之附屬公司)之款項分別為零、160,000新加坡元及39,000新加坡元。

貿易應付款項為不計息及通常於30日期間內結算。

其他應付款項為免息，且平均付款期限為一至三個月。

遞延收益乃與貴集團預收之投資管理費用有關，而相關服務並未於有關報告期末提供。於二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日，預收投資管理費用分別為489,000新加坡元、172,000新加坡元及97,000新加坡元，已獲歸類於非流動負債項下，原因為預期相關服務會自有關報告期末起計一年後提供。

附錄一

會計師報告

22. 遞延稅項

遞延稅項資產於往績記錄期間之變動乃示列如下：

	可用於抵銷 未來應課稅溢利 之虧損		總計
	千新加坡元	其他 千新加坡元	
於二零一五一月一日、二零一五年十二月 三十一日及二零一六年一月一日之遞延稅項 資產總額	—	—	—
於本年度計入綜合損益表之遞延稅項 (附註10)	151	—	151
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年 一月一日之遞延稅項資產總額	151	—	151
計入期內綜合損益表的遞延稅項 (附註10)	—	76	76
於二零一七年六月三十日之遞延稅項資產總額	151	76	227

於二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日，貴集團有於新加坡產生之未確認稅項虧損分別129,000新加坡元、54,000新加坡元及54,000新加坡元。根據新加坡國內稅務局協定，於新加坡產生之稅項虧損可用於抵銷產生虧損之各公司之未來應課稅溢利。

由於該等虧損未必可用作抵銷貴集團其他附屬公司之應課稅溢利，故並無就該等虧損確認遞延稅項資產。該等虧損源於部分時間內出現虧損之附屬公司，且該等虧損並無出現其他稅務籌劃機會，亦無其他證據顯示近期可收回。倘貴集團可確認所有未確認遞延稅項資產，則截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度之溢利將分別增加22,000新加坡元及9,000新加坡元，截至二零一七年六月三十日止六個月之溢利將增加9,000新加坡元。

貴公司向其股東支付股息並無附帶所得稅影響。

23. 股本

	二零一六年 十二月三十一日	二零一七年 六月三十日
	千新加坡元	千新加坡元
已發行及繳足：		
於二零一七年六月三十日為1,000,000,000股普通股 (二零一六年十二月三十一日：1股)	—	4,718

附錄一

會計師報告

貴公司於二零一六年十一月八日（註冊成立時間）至二零一七年六月三十日期間之已發行股本的變動概述如下：

	附註	普通股數目	普通股賬面值 千新加坡元
已發行及繳足：			
於二零一六年十一月八日註冊成立時以及 於二零一六年十二月三十一日及 及二零一七年一月一日	(a)	1	—
發行股份	(b)	13,704,641	13,705
於重組時收購附屬公司	(b)	—	(8,987)
因股份拆細而增加	(c)	<u>986,295,358</u>	<u>—</u>
於二零一七年六月三十日		<u>1,000,000,000</u>	<u>4,718</u>

- (a) 貴公司於二零一六年十一月八日在新加坡註冊成立為一間獲豁免有限公司。於同日，貴公司的一股普通股按1新加坡元配發及發行予最終控股公司。
- (b) 就重組而言，於二零一七年二月二十八日及二零一七年三月三十一日，貴公司配發及發行13,704,641股普通股（「已配發股份」）予最終控股公司以自最終控股公司收購四間附屬公司（「已收購附屬公司」），總代價為約13,705,000新加坡元。董事認為，由於已收購附屬公司於重組前後均受到控股股東的共同控制，已配發股份之價值應相當於最終控股公司有關已收購附屬公司之投資成本，為數約4,718,000新加坡元。
- (c) 於二零一七年四月十八日，貴公司的最終控股公司議決將貴公司股本中的13,704,642股普通股拆細為1,000,000,000股貴公司股本中的普通股（「股份拆細」）。於完成股份拆細後，貴公司合共擁有1,000,000,000股已發行普通股，均由最終控股公司直接持有及已發行股本及繳足股本金額為13,704,642新加坡元。

董事認為，股份拆細並無涉及貴公司的任何經濟流入而致使已分配股份價值的變動，財務狀況表中貴公司股本的賬面值不變，仍列為4,718,000新加坡元。

24. 儲備

(a) 貴集團

貴集團於各往績記錄期間的報告期間及截至二零一六年六月三十日止六個月的儲備金額及其變動於本報告第I-7頁至第I-8頁綜合權益變動表中呈列。

合併儲備

合併儲備指因重組產生之儲備。

股本儲備

股本儲備為放棄結欠貴公司最終控股公司款項。

附錄一

會計師報告

(b) 貴公司

	<u>累計虧損</u>
	千新加坡元
於二零一六年十一月八日(註冊成立日期)	—
期內虧損及全面虧損總額	<u>(831)</u>
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	(831)
期內虧損及全面虧損總額	<u>(1,212)</u>
於二零一七年六月三十日	<u><u>(2,043)</u></u>

25. 綜合現金流量表附註

(i) 主要非現金交易

於往績記錄期間，貴集團擁有以下重大非現金交易：

- (a) 截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，應付予最終控股公司總額為5,000,000新加坡元及4,234,000新加坡元的股息已與應收最終控股公司的貿易應收款項抵銷。
- (b) 截至二零一六年十二月三十一日止年度，最終控股公司的墊款總額3,120,000新加坡元已與應收最終控股公司的貿易應收款項抵銷。
- (c) 截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，貴公司之一間附屬公司已分別配發80,000股股份及500,000股股份，分別透過資本化應付最終控股公司的80,000新加坡元及500,000新加坡元未付款項結算。
- (d) 截至二零一六年十二月三十一日止年度，貴公司之一間附屬公司配發7,900,000股股份予最終控股公司，並透過資本化來自最終控股公司的尚未償還應付款項1,434,000新加坡元結算。

附錄一

會計師報告

(ii) 因融資活動產生的負債的對賬

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

	非現金變動					於報告期末
	於報告期初	融資 現金流量	貸款資本化	抵銷貿易 應收款項	匯率 變動影響	
截至二零一五年十二月三十一日						
止年度						
應付最終控股公司款項	88	254	(80)	—	13	275
應付關聯公司款項	271	155	—	—	—	426
截至二零一六年十二月三十一日						
止年度						
應付最終控股公司款項	275	5,819	(1,934)	(3,120)	92	1,132
應付關聯公司款項	426	(243)	—	—	1	184
截至二零一七年六月三十日						
止六個月						
應付最終控股公司款項	1,132	(274)	—	—	—	858
應付關聯公司款項	184	16	—	—	(2)	198

26. 關聯方交易

關聯公司名稱	與 貴公司或 貴集團的關係
投資特殊目的實體：	
ZACD (Kaki Bukit)	ZACD (Kaki Bukit) 為最終控股公司之全資附屬公司。根據追認契據，於二零一五年十月二十八日 ZACD (Kaki Bukit) 宣派股息時，ZACD (Kaki Bukit) 的實益股權乃由最終控股公司以信托方式代全體投資者及 貴集團持有，自此 ZACD (Kaki Bukit) 成為最終控股公司擁有 26.8% 之聯營公司。
ZACD (Punggol Central) Pte. Ltd.	ZACD (Punggol Central) Pte. Ltd. 為最終控股公司之全資附屬公司。於二零一六年八月二十四日，其成為最終控股公司擁有 41.4% 之聯營公司。

關聯公司名稱	與 貴公司或 貴集團的關係
ZACD (Punggol Drive) Pte. Ltd.	ZACD (Punggol Drive) Pte. Ltd.為最終控股公司之全資附屬公司。於二零一五年一月三十日，其成為最終控股公司擁有23.3%之聯營公司。
ZACD (Sennett) Pte. Ltd.	ZACD (Sennett) Pte. Ltd.為最終控股公司之全資附屬公司。於二零一五年六月十六日，其成為最終控股公司擁有35.3%之聯營公司。
ZACD (Woodlands) Pte. Ltd.	ZACD (Woodlands) Pte. Ltd.為最終控股公司之全資附屬公司。於二零一五年七月九日，其成為最終控股公司擁有29.5%之聯營公司。
ZACD (Woodlands2) Pte. Ltd.	ZACD (Woodlands2) Pte. Ltd.為最終控股公司之全資附屬公司。於二零一六年十二月一日，其成為最終控股公司擁有37.5%之聯營公司。
ZACD (KB2) Pte. Ltd.	ZACD (KB2) Pte. Ltd.為最終控股公司擁有23.5%之聯營公司。
ZACD (Woodlands3) Pte. Ltd.	ZACD (Woodlands3) Pte. Ltd.為最終控股公司之一間全資附屬公司。
ZACD (Neew) Pte. Ltd.	ZACD (Neew) Pte. Ltd.為最終控股公司之一間全資附屬公司。
ZACD (Seng Kang) Pte. Ltd. (「ZACD (Seng Kang)」)	ZACD (Seng Kang)為最終控股公司之一間全資附屬公司。於二零一六年一月八日轉讓若干股權後，ZACD (Seng Kang)不再為最終控股公司之附屬公司，惟其中一名控股股東於轉讓後仍擔任ZACD (Seng Kang)之主要管理人員。
ZACD (Punggol Field) Pte. Ltd.	ZACD (Punggol Field) Pte. Ltd.為最終控股公司之一間全資附屬公司。於二零一六年七月七日，其成為最終控股公司擁有27.1%之一間聯營公司。
發展特殊目的實體#：	
BH-ZACD (Woodlands) Development Pte. Ltd.	BH-ZACD (Woodlands) Development Pte. Ltd.為最終控股公司擁有55%之附屬公司。於二零一六年十二月一日，其成為最終控股公司擁有20.6%之聯營公司。
BH-ZACD (Tuas Bay) Development Pte. Ltd.	BH-ZACD (Tuas Bay) Development Pte. Ltd.為最終控股公司擁有40%之聯營公司。
Publique Realty (Jurong) Pte. Ltd.	Publique Realty (Jurong) Pte. Ltd.為最終控股公司擁有45%之聯營公司。

發展特殊目的實體即投資特殊目的實體可藉此投資於房地產項目的投資實體。

附錄一

會計師報告

關聯公司名稱	與 貴公司或 貴集團的關係
Publique Realty Pte. Ltd. (「Publique Realty」)	Publique Realty 為一間最終控股公司擁有30%的聯營公司。於二零一六年七月七日轉讓若干股權後，Publique Realty 不再為最終控股公司的聯營公司，而其中一名控股股東於轉讓後仍為Publique Realty 的主要管理人員。
Wee Hur (Woodlands12) Pte. Ltd.	Wee Hur (Woodlands12) Pte. Ltd. 為最終控股公司擁有25%之聯營公司。
Wee Hur (Punggol Central) Pte. Ltd. (「Wee Hur (Punggol Central)」)	Wee Hur (Punggol Central) 為一間最終控股公司擁有20%的聯營公司。於二零一六年八月二十四轉讓若干股權後，Wee Hur (Punggol Central) 不再為最終控股公司的聯營公司，而其中一名控股股東於轉讓後仍為Wee Hur (Punggol Central) 的主要管理人員。
Publique Realty (Pasir Ris) Pte. Ltd.	其中一名控股股東為Publique Realty (Pasir Ris) Pte. Ltd. 之主要管理人員。
貴集團管理之私人房地產基金：	
ZACD (BBW6) Ltd. (「BBW6」)	BBW6 由 貴集團管理及控股股東為BBW6之主要管理人員。最終控股公司已於二零一七年四月十八日向 貴集團轉讓BBW6的普通股。
ZACD Investments (ARO II) Ltd. (「ARO II」)	ARO II 由 貴集團管理及控股股東為ARO II 之主要管理人員。
ZACD (Shunfu) Ltd. (「Shunfu」)	Shunfu 由 貴集團管理及控股股東為Shunfu 主要管理人員。最終控股公司已於二零一七年四月三十日向 貴集團轉讓Shunfu 的普通股。
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 貴公司董事)控制。
Neew Pte. Ltd.	Neew Pte. Ltd. 為Magnificent Vine Group 之全資附屬公司。
SLP International	SLP International 為Magnificent Vine Group 之一間全資附屬公司。
SLP Realty Pte. Ltd.	SLP Realty Pte. Ltd. 為Magnificent Vine Group 之一間全資附屬公司。
Creo Adworld Pte. Ltd.	Creo Adworld Pte. Ltd. 為Magnificent Vine Group 之一間全資附屬公司。
SKR Holdings Ltd.	其中一名控股股東對SKR Holdings Ltd. 擁有聯合控制權。

附錄一

會計師報告

- (a) 除本報告他處所詳列的交易及結餘外，貴集團於往績記錄期間及截至二零一六年六月三十日止六個月訂有以下重大關聯方交易：

附註	截至十二月三十一日 止年度		截至六月三十日 止六個月		
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年	
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元 (未經審核)	千新加坡元	
投資管理 — 特殊目的實體管理費： 最終控股公司	(i)	530	309	192	75
投資管理 — 股息收入：	(ii)				
ZACD (Punggol Central) Pte. Ltd.		—	3,428	—	848
ZACD (Punggol Drive) Pte. Ltd.		1,357	540	—	—
ZACD (Punggol Field) Pte. Ltd.		—	—	—	1,787
ZACD (Kaki Bukit) Pte. Ltd.		1,505	283	283	—
ZACD (KB2) Pte. Ltd.		581	125	—	—
ZACD (Sennett) Pte. Ltd.		168	366	214	—
ZACD (Seng Kang)		—	1,277	962	—
ZACD (Woodlands) Pte. Ltd.		710	93	—	310
ZACD (Woodlands2) Pte. Ltd.		—	375	—	179
		<u>4,321</u>	<u>6,487</u>	<u>1,459</u>	<u>3,124</u>
投資管理—基金管理費：	(iii)				
BBW6		—	17	—	95
ARO II		—	159	—	159
Shunfu		—	—	—	465
		<u>—</u>	<u>176</u>	<u>—</u>	<u>719</u>
項目諮詢及管理費：	(iv)				
BH-ZACD (Tuas Bay) Development Pte. Ltd.		257	257	129	129
BH-ZACD (Woodlands) Development Pte. Ltd.		191	191	95	16
Publique Realty		400	—	—	—
Wee Hur (Punggol Central)		320	320	160	160
Wee Hur (Woodlands12) Pte. Ltd.		100	—	—	—
Publique Realty (Pasir Ris) Pte. Ltd.		—	—	—	262
		<u>1,268</u>	<u>768</u>	<u>384</u>	<u>567</u>

附錄一

會計師報告

附註	截至十二月三十一日 止年度		截至六月三十日 止六個月	
	二零一五年 千新加坡元	二零一六年 千新加坡元	二零一六年 千新加坡元 (未經審核)	二零一七年 千新加坡元
物業管理及租賃管理費：	(v)			
BH-ZACD (Woodlands) Development Pte. Ltd.	—	106	7	98
BH-ZACD (Tuas Bay) Development Pte. Ltd.	—	—	—	48
Publique Realty (Jurong) Pte. Ltd.	—	105	—	111
Publique Realty (Pasir Ris) Pte. Ltd.	—	—	—	58
Publique Realty	—	187	33	—
Wee Hur (Punggol Central)	—	211	40	84
	—	609	80	399
財務顧問費：	(vi)			
SLP International	—	—	—	46
企業服務開支：	(vii)			
Magnificent Vine Group	197	207	115	62
維修及維護服務開支：	(viii)			
Neew Pte. Ltd.	42	384	72	329
租賃開支：	(ix)			
最終控股公司	—	—	—	97
SLP International	—	—	—	40
	—	—	—	137

附註：

- (i) 特殊目的實體管理費收入乃與向最終控股公司提供的投資管理服務有關，乃按二零一三年六月一日至二零一六年五月三十一日最終控股公司在 貴集團所管理投資特殊目的實體的投資美元價值的每年2%或按每年費用100,000新加坡元收費。
- (ii) 股息收入乃來自投資特殊目的實體的陳列股份，於 貴集團收取款項的權利確立時確認。董事認為，由於 貴集團向最終控股公司授出參加房地產項目的優先權，故 貴集團向最終控股公司收取的成立股份比重較其他投資者為高。進一步詳情載於歷史財務資料附註14。
- (iii) 基金管理收入乃包括基金成立費及基金管理費，並與 貴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) 項目諮詢及管理費收入乃與 貴集團向該等房地產開發商關聯方提供的項目諮詢及管理服務有關。有關費用按相關服務合約訂明的條款釐定。

附錄一

會計師報告

- (v) 物業管理及租賃管理費收入乃與就 貴集團所管理物業提供的物業管理及租賃管理服務有關，按相關服務合約訂明的條款釐定。
- (vi) 財務顧問費收入乃與所提供的企業財務顧問服務有關，並乃按相關訂約方共同協定之條款收取。
- (vii) 企業服務開支乃與關聯方提供的企業及商業支持服務有關，按相關訂約方共同協定的條款收費。
- (viii) 維修及維護服務開支乃與關聯方提供的樓宇維護工程有關，按相關訂約方共同協定的條款收費。
- (ix) 租賃開支乃與自最終控股公司及關聯方租賃的辦公室空間有關。相關租賃開支乃按16,200新加坡元至19,800新加坡元之月度租金釐定。

上述交易乃按相關訂約方共同協定的條款及條件進行。 貴公司董事認為，該等關聯方交易乃於 貴集團日常業務中進行。

(b) 貴集團主要管理人員的薪酬(包括歷史財務資料附註8所披露的董事薪酬)如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
短期僱員福利	249	591	298	348
退休後福利	21	32	17	22
已付予主要管理人員的 薪酬總額	<u>270</u>	<u>623</u>	<u>315</u>	<u>370</u>

27. 承擔

經營租賃承擔—貴集團作為承租人

貴集團已就其辦公室物業訂立經營租賃，租期介乎一至三年。根據其中一項租賃， 貴集團可選擇將一項辦公室物業續租一年。不可撤銷經營租賃項下的未來最低應付租賃款項如下：

	十二月三十一日		六月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
一年內	206	216	482
一年後但不超過五年	395	195	505
	<u>601</u>	<u>411</u>	<u>987</u>

於各往績記錄期間末， 貴集團並無其他重大承擔。

附錄一

會計師報告

28. 或然負債

於各往績記錄期間末，貴集團並無任何或然負債。

29. 按類別劃分的金融工具

各類金融工具於各往績記錄期間末的賬面值如下：

二零一五年十二月三十一日

貴集團—金融資產

	可供出售 金融資產	貸款及應收款項	總計
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
可供出售金融資產	15,065	—	15,065
貿易應收款項	—	7,652	7,652
計入預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產	—	114	114
應收最終控股公司款項	—	78	78
應收關聯方款項	—	87	87
現金及現金等價物	—	964	964
	<u>15,065</u>	<u>8,895</u>	<u>23,960</u>

貴集團—金融負債

	按攤銷成本計量 的金融負債
	千新加坡元
計入貿易應付款項、其他應付款項及應計費用的金融負債	499
應付最終控股公司款項	275
應付關聯方款項	<u>871</u>
	<u>1,645</u>

附錄一

會計師報告

二零一六年十二月三十一日

貴集團—金融資產

	可供出售 金融資產	透過損益 按公平值列 賬的金融資 產—於初步 確認時指定	貸款及 應收款項	總計
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
可供出售金融資產	16,995	—	—	16,995
貿易應收款項	—	—	2,698	2,698
計入預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產	—	—	133	133
應收關聯方款項	—	—	140	140
透過損益按公平值列賬的 金融資產	—	1,500	—	1,500
現金及現金等價物	—	—	4,371	4,371
	<u>16,995</u>	<u>1,500</u>	<u>7,342</u>	<u>25,837</u>

貴集團—金融負債

	按攤銷成本計量 的金融負債
	千新加坡元
計入貿易應付款項、其他應付款項及應計費用的金融負債	1,382
應付最終控股公司款項	1,132
應付關聯方款項	741
	<u>3,255</u>

貴公司—金融負債

	按攤銷成本計量 的金融負債
	千新加坡元
應計費用	590
應付最終控股公司款項	132
應付附屬公司款項	626
	<u>1,348</u>

貴公司於二零一六年十二月三十一日並無任何金融資產。

附錄一

會計師報告

二零一七年六月三十日

貴集團 — 金融資產

	可供出售 金融資產	貸款及 應收款項	總計
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
可供出售金融資產	14,068	—	14,068
貿易應收款項	—	4,656	4,656
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	—	155	155
應收最終控股公司款項	—	3	3
應收關聯方款項	—	148	148
現金及現金等價物	—	4,735	4,735
	<u>14,068</u>	<u>9,697</u>	<u>23,765</u>

貴集團 — 金融負債

	按攤銷成本計量 的金融負債
	千新加坡元
計入貿易應付款項、其他應付款項及應計費用的金融負債	1,296
應付最終控股公司款項	858
應付關聯方款項	<u>459</u>
	<u>2,613</u>

貴公司 — 金融資產

	貸款及應收 款項
	千新加坡元
應收附屬公司款項	390
現金及現金等價物	<u>16</u>
	<u>406</u>

附錄一

會計師報告

貴公司 — 金融負債

	按攤銷成本 計量的金融 負債
	千新加坡元
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	1,041
應付最終控股公司款項	681
應付附屬公司款項	<u>1,377</u>
	<u><u>3,099</u></u>

30. 金融工具的公平值及公平值等級

貴集團金融工具(其賬面值與公平值合理相若者除外)的賬面值及公平值如下：

	賬面值			公平值		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年 六月三十日	二零一五年	二零一六年	二零一七年 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
金融資產						
可供出售金融資產	15,065	16,995	14,068	15,065	16,995	14,068
透過損益按公平值列賬的 金融資產	<u>—</u>	<u>1,500</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,500</u>	<u>—</u>
	<u><u>15,065</u></u>	<u><u>18,495</u></u>	<u><u>14,068</u></u>	<u><u>15,065</u></u>	<u><u>18,495</u></u>	<u><u>14,068</u></u>

經管理層評估，貿易應收款項、與最終控股公司及關聯方的結餘、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即期部分、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即期部分及計入 貴公司財務狀況表與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。

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：

計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產的非即期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將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。

透過損益按公平值列賬的金融資產公平值乃使用貼現現金流量(「貼現現金流量」)模式經參考結構性存款的預期回報而釐定。

非上市可供出售金融資產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。估值要求管理層就模型輸入數據(包括下文進一步闡述的輸入數據基準的不確定性)作出若干假設。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非上市股本投資的公平值。

附錄一

會計師報告

於二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日，非上市可供出售金融資產估值所用重大不可觀察輸入數據連同定量敏感度分析概述如下：

二零一五年 十二月三十一日	估值技術	重大 不可觀察輸入數據	不確定性 折讓幅度	輸入數據的 公平值敏感度
非上市可供出售金融 資產	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	0%至58%	減少6個百分點將導 致公平值增加 608,000新加坡元
				增加12個百分點將導 致公平值減少 1,150,000新加坡元
二零一六年 十二月三十一日	估值技術	重大 不可觀察輸入數據	不確定性 折讓幅度	輸入數據的 公平值敏感度
非上市可供出售金融 資產	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	0%至58%	減少6個百分點將導 致公平值增加 370,000新加坡元
				增加12個百分點將導 致公平值減少 735,000新加坡元
二零一七年 六月三十日	估值技術	重大 不可觀察輸入數據	不確定性 折讓幅度	輸入數據的 公平值敏感度
非上市可供出售金融 資產	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	0%至58%	減少6個百分點將導 致公平值增加 374,000新加坡元
				增加12個百分點將導 致公平值減少 743,000新加坡元

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折讓。就相關房地產發展項目而言屬重要的里程碑，對釐定貼現現金流量模式的不確定性折讓至關重要，包括(i)銷售單位並非大致上已售完；(ii)銷售單位大致上已售完但尚未取得臨時佔用許可證（「臨時佔用許可證」）；及(iii)銷售單位大致上已售完且已取得臨時佔用許可證。鑒於不斷變化的

附錄一

會計師報告

市場狀況及銷售進度的不確定性，現金流量於不同階段存在顯著差異。相關房地產發展項目銷售進度越提前，應用於現金流量預測的不確定性折讓越低，反之亦然。不確定性貼現率的公平值敏感度反映估計可供出售金融資產所使用相關房地產發展項目現金流量的大幅波動。

非上市可供出售金融資產之公平值變動乃於可供出售金融資產估值儲備中處理。

公平值等級

下表說明 貴集團金融工具的公平值計量等級：

按公平值計量的資產：

二零一五年十二月三十一日

	利用以下各項的公平值計量			總計
	活躍	重大可觀察	重大不可觀	
	市場報價	輸入數據	察輸入數據	
	(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
可供出售金融資產	—	—	15,065	15,065

二零一六年十二月三十一日

	利用以下各項的公平值計量			總計
	活躍	重大可觀察	重大不可觀	
	市場報價	輸入數據	察輸入數據	
	(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
可供出售金融資產	—	—	16,995	16,995
透過損益按公平值列賬的 金融資產	—	1,500	—	1,500
	—	1,500	16,995	18,495

二零一七年六月三十日

	利用以下各項的公平值計量			總計
	活躍	重大可觀察	重大不可觀	
	市場報價	輸入數據	察輸入數據	
	(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
可供出售金融資產	—	—	14,068	14,068

附錄一

會計師報告

於往績記錄期間第三等級內的公平值計量變動如下：

	於十二月三十一日		二零一七年
	二零一五年	二零一六年	六月三十日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
可供出售金融資產—非上市：			
於報告期初	14,682	15,065	16,995
於其他全面收益確認的總收益／ (虧損)	<u>383</u>	<u>1,930</u>	<u>(2,927)</u>
於報告期末	<u>15,065</u>	<u>16,995</u>	<u>14,068</u>

於二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日，貴集團並無任何以公平值計量的金融負債。

於往績記錄期間，就金融資產及金融負債而言，第一等級與第二等級之間公平值計量並無任何轉撥且並無轉入或轉出第三等級。

31. 金融風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括現金及現金等價物以及透過損益按公平值列賬的金融資產。該等金融工具主要旨在為貴集團營運提供資金。貴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，如可供出售金融資產、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、最終控股公司及關聯方結餘以及計入貿易應付款項、其他應付款項及應計費用的金融負債。

貴集團金融工具產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。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貴集團的壞賬風險並不重大。

貴集團金融資產(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。

於各往績記錄期間結束時，貴集團擁有若干有關貿易應收款項的集中信貸風險如下：

	十二月三十一日		二零一七年
	二零一五年	二零一六年	六月三十日
應收最大債務人款項	54%	18%	25%
應收五大債務人款項	<u>91%</u>	<u>52%</u>	<u>60%</u>

有關貴集團來自貿易應收款項的信貸風險的進一步量化數據披露於歷史財務資料附註15。

附錄一

會計師報告

流動資金風險

為管理流動資金風險，貴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，以為貴集團營運提供資金及降低現金流量波動的影響。貴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。

貴集團及貴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：

貴集團

	二零一五年十二月三十一日		
	按要求／ 無固定還款期	一年以內	總計
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
計入貿易應付款項、其他應付款項 及應計費用之金融負債	—	499	499
應付最終控股公司款項	275	—	275
應付關聯方款項	871	—	871
	<u>1,146</u>	<u>499</u>	<u>1,645</u>

貴集團

	二零一六年十二月三十一日		
	按要求／ 無固定還款期	一年以內	總計
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
計入貿易應付款項、其他應付款項 及應計費用之金融負債	—	1,382	1,382
應付最終控股公司款項	1,132	—	1,132
應付關聯方款項	741	—	741
	<u>1,873</u>	<u>1,382</u>	<u>3,255</u>

附錄一

會計師報告

貴公司

	二零一六年十二月三十一日		
	按要求／ 無固定還款期	一年以內	總計
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
應計費用	—	590	590
應付最終控股公司款項	132	—	132
應付附屬公司款項	626	—	626
	<u>758</u>	<u>590</u>	<u>1,348</u>

貴集團

	二零一七年六月三十日		
	按要求／ 無固定還款期	一年以內	總計
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
計入貿易應付款項、其他應付款項 及應計費用之金融負債	—	1,296	1,296
應付最終控股公司款項	858	—	858
應付關聯方款項	459	—	459
	<u>1,317</u>	<u>1,296</u>	<u>2,613</u>

貴公司

	二零一七年六月三十日		
	按要求／ 無固定還款期	一年以內	總計
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債	—	1,041	1,041
應付最終控股公司款項	681	—	681
應付關聯方款項	1,377	—	1,377
	<u>2,058</u>	<u>1,041</u>	<u>3,099</u>

資本管理

貴集團資本管理的主要目標為保障貴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。

貴集團若干附屬公司由新加坡金融管理局（「新加坡金融管理局」）及香港證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）監管並須根據新加坡金融管理局及證監會規則遵守若干最低資本規定。貴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 貴集團的內部監控，以確保受監管附屬公司遵守相關法規。於整個往績記錄期間或自授出許可當日起，受監管附屬公司已遵守相關法規。

貴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， 貴集團可向股東退還資本或發行新股。於往績記錄期間，管理資本的目標、政策或過程並無任何變動。

貴集團資本包括股東權益的所有部分。

32. 往績記錄期間後重大事件

貴集團於往績記錄期間後有以下重大事件：

- (a) 貴公司董事於二零一七年十一月十七日宣派及批准截至二零一七年十二月三十一日止年度的中期股息1,500,000新加坡元，為每股普通股0.15仙。
- (b) 於二零一七年十二月十三日， 貴公司的最終控股公司議決將 貴公司股本中的1,000,000,000股普通股分拆為 貴公司股本中的[編纂]股普通股。於完成後， 貴公司共有[編纂]股已發行普通股，全部由最終控股公司直接持有，而已發行股本及已繳足股本金額為13,704,642新加坡元。股本賬面值保持不變，仍列為4,718,000新加坡元(見附註23)。
- (c) 於二零一七年十二月十三日， 貴公司已有條件採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)，據此 貴集團僱員(包括董事)及其他合資格參與者可獲授購股權以認購 貴公司股份。購股權計劃的主要條款概述於文件附錄四「購股權計劃」一節。

33. 期後財務報表

貴集團或其任何附屬公司並無就二零一七年六月三十日後任何期間編製任何經審核財務報表。