



zacd

ZACD GROUP LTD.

杰地集团有限公司\*

A company incorporated in Singapore with limited liability

Stock code: 8313

2017  
年報

\* 僅供识别

# 目 錄

主席致辭	02
管理層討論與分析	06
公司資料	13
董事簡介	14
環境、社會及管治報告	18
董事會報告	25
企業管治報告	41
獨立核數師報告	49
綜合損益表	53
綜合全面收益表	54
財務狀況表	55
綜合權益變動表	56
綜合現金流量表	57
財務報表附註	58

## 香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）創業板（「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。**GEM**的較高風險及其他特色意味著**GEM**較適合專業及其他經驗豐富的投資者。

由於**GEM**上市公司新興的性質使然，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。

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

杰地集團有限公司（「本公司」）之董事（「董事」）願共同及個別對此報告承擔全部責任，包括遵照聯交所創業板證券上市規則（「創業板上市規則」）之規定提供有關本公司之資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信：(1)本報告所載之資料在所有重要方面均屬準確及完整，並無誤導或欺騙成分；(2)並無遺漏其他事宜，以致對本報告內任何聲明或本報告產生誤導；(3)本報告內所發表之意見乃經審慎周詳的考慮後，按公平合理的基準與假設而作出。

本報告原文以英文編寫，此為中文譯本。

中英文版本如有不符，以英文版為準。



## 主席 致辭

“ 隨着本集團於二零一八年一月在香港成功上市，本集團具備更強實力，為投資者提供更具吸引力的房地產投資機會。 ”

### 各位股東：

本人謹代表杰地集團有限公司（「本集團」）董事會（「董事會」），欣然呈報本集團自二零一八年一月十六日於香港聯交所GEM上市（「上市」）以來首份年報。是項重大成就乃本集團的團隊長期努力及辛勤耕耘的成果。截至二零一七年十二月三十一日止年度（「二零一七年財政年度」），本集團全面實現強勁業績，其中除稅後溢利（未計首次公開發售（「首次公開發售」）開支）為9.4百萬新加坡元，而除稅後溢利為6.6百萬新加坡元。

### 業務概覽

本集團為資產管理人，總部位於新加坡，在新加坡及亞太其他地區提供涵蓋房地產價值鏈的綜合解決方案。憑藉我們創新及敏銳的業務策略，我們已取得領先於經濟週期的先發優勢。

本集團的收入貢獻來自投資管理服務、項目諮詢及管理服務、物業管理及租賃管理服務，以及我們最新的財務顧問服務業務。

於二零一七年財政年度，本集團的收入由二零一六年財政年度11.5百萬新加坡元增加61.7%至18.6百萬新加坡元。收入增加主要由於投資管理業務

分部表現強勁及自物業管理及租賃管理分部的服務收入增加。

因此，本集團的年內溢利由二零一六年財政年度3.6百萬新加坡元增加84.8%至回顧年度的6.6百萬新加坡元。不計一次性首次公開發售開支，本集團將錄得溢利9.4百萬新加坡元，較去年溢利高出113.3%。這充分證明本集團能夠通過綜合平台實現協同效應，管理房地產項目和基金亦向投資者交出亮麗的成績單。

截止二零一七年十二月三十一日，本集團擁有21個房地產項目及管理資產（「管理資產」）逾240百萬新加坡元的管理物業。本集團擁有超過200名獲認可機構投資者，其中再次交易客戶佔客戶群約38.0%。這便是我們強健的業務基礎轉化為強大客戶忠誠度和信任的明證。作為在香港擁有企業諮詢和基金分銷能力的新加坡持牌基金經理，我們為客戶和投資者提供整個房地產價值鏈的綜合資產管理平台，並在本年度內推出了S1基金和S2基金等多項新房地產基金，這些基金已經產生，並且我們相信會繼續為我們的投資者帶來有吸引力的回報。

### 前景

隨着本集團於二零一八年一月在香港成功上市，本集團具備更強實力，為投資者提供更具吸引力的房地產投資機會，並探索所有業務分部的新商機和擴展機會。

為保持本集團的市場競爭力，本集團打算利用本身的上市平台，提升本集團在新加坡以外地區的品牌知名度和聲譽，擴大本集團於新加坡及亞太其他地區的業務。本集團的上市公司地位，將使本集團能夠更有效地進入股權資本市場，以在必要時滿足資本需求。本集團亦可利用上市所得款項設立過渡儲備基金，以便更有效地參與更多地塊及／或房地產資產的投標或銷售，繼而推動本集團更積極地為投資者獲取具吸引力的潛在房地產投資機會。

本集團還將繼續投入資源來培養員工。本集團會定期舉行更多聯歡會、研討會及培訓，以提高領導能力、培養員工潛能，並採用業界模範提升本集團企業價值。本集團努力發展及培養領導人才，因為本集團視人力資本為最寶貴的資產。



我們預期，隨着本集團努力拓展新業務線及擴大服務範圍，二零一八年財政年度將是本集團在自身增長和擴張方面的精彩一年。我們亦將探索投資者推廣計劃，推出新投資產品並與其他金融機構合作。

在宏觀經濟方面，新加坡的GDP預測呈現積極趨勢，亞太其他地區的房地產市場普遍保持良好態勢，這將有利於本集團拓展業務及擴大投資管理服務分部的管理資產。

本集團在二零一八年財政年度的目標，是通過創造強勁的現金流、持續優化業務組合和盡力擴大資本結構，更有效地配置資本，從而最終降低本集團的資本開支與收入比例。

同樣重要的是，本集團致力於進一步發展人力資本，並繼續建立一支高效和專業的人才隊伍，為客戶提供更佳服務，並繼續帶領本集團向前發展。

#### 致謝

本人謹藉此機會感謝董事會同儕提出寶貴意見及指引，幫助本集團取得如此進展。本人亦謹此感謝本集團的股東、客戶、業務合作夥伴及供應商多年來的堅定支持及信賴。最後，本人謹此感謝管理層、員工、專業顧問及保薦人的貢獻和奉獻精神，有賴以上各種助力，本集團得以在首次公開發售取得如此驕人成績。展望未來，本集團將在意義重大的征程中，百尺竿頭，更進一步。

#### 沈娟娟女士

主席

新加坡，二零一八年三月二十一日

本集團在**21**個  
位於新加坡、  
馬來西亞、  
印尼及澳洲  
的房地產項目  
及資產成功管理  
共計**21**個屬私募  
股權架構及  
基金架構的  
投資架構。





## 管理層討論 與分析

# “ 本集團憑藉積極進取的 業務發展策略， 於二零一七年達到 理想的表現。 ”

下文所載杰地集團有限公司（「本公司」，連同其附屬公司稱為「本集團」）截至二零一七年十二月三十一日止年度的管理層討論與分析乃由管理層編製及審閱，並已包括截至審核報告日期（「報告日期」）的資料。管理層討論與分析應與本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的經審核財務報表及財務報表相關附註一併閱讀。除非另有指明外，所有金額乃以新加坡元呈列。

本集團的管理層討論與分析分為下列各節：

- (1) 總覽；
- (2) 財務回顧；
- (3) 流動資金及資本資源；及
- (4) 業務前景。

### 總覽

本集團為資產管理人，總部位於新加坡，在新加坡及亞太其他地區提供涵蓋房地產價值鏈的綜合解決方案。現時，本集團主要從事以下業務：(i) 投資管理服務，經營為(a)特殊目的實體投資管理（私募股權架構）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。

本集團自二零一八年一月十六日起於香港聯交所GEM上市。為籌備上市，本集團進行了重組，包括註冊成立附屬公司、轉讓附屬公司予本集團、轉讓業務予本集團以及控股公司股份拆細。進行有關舉措乃為達致一個精簡的架構、迅速應對市場機會以及為投資者及股東帶來最大的溢利。本集團認為重組已適當及合法地完成並結清，已符合所有適用的法律及法規並已獲得所有適用的監管批准。

於投資管理服務方面，本集團的業務模式為使用可換股貸款架構投資房地產項目。於二零一七年，於相關房地產項目的臨時佔用許可證日期後，四個投資特殊目的實體的可換股貸款已轉換為股份。於該轉換後，本集團於股息及績效費宣派時有權收取有關股息及績效費。

本集團亦採納基金架構業務模式，以基金經理的身份管理房地產私募股權基金。於二零一七年五月，本集團成立了兩個基金架構，開始以基金管理費及成立費的形式賺取收入。

根據我們物色亞太地區新加坡以外市場的房地產投資機會的策略，本集團設立基金架構在澳洲收購若干住宅及



商業房地產物業。截至二零一七年底，此基金架構已取得承諾投資30萬新加坡元。

目前，在不斷變化的市場環境下，本集團已進入如火如荼的發展階段。於回顧年度，我們著力於主要業務範圍投入合適的基建、能力及程序，使我們可達致長遠而快速的增長。本集團在21個位於新加坡、馬來西亞、印尼





及澳洲的房地產項目及資產成功管理共計21個屬私募股權架構及基金架構的投資架構。我們亦持續向新加坡合共8個房地產項目提供項目諮詢及管理服務，並持續向24個新加坡及馬來西亞房地產項目提供物業管理服務，以及向15名的新加坡業主提供租賃管理服務。

#### 財務回顧

本集團憑藉積極進取的業務發展策略，於二零一七年達到理想的表現。於二零一七年，收入達致18.6百萬新加坡元，較二零一六年的11.5百萬新加坡元增加61.7%，主要由於投資管理業務分部所收取的股息以及物業管理及租賃管理分部所收取的管理費所致。

主要由於上市開支以及籌集更多資金導致員工成本及佣金增長，導致開支較二零一六年的8.3百萬新加坡元增加48.8%至二零一七年的12.4百萬新加坡元，部分抵銷了收入的增加。就整體業績而言，除稅前溢利由二零一六年的3.4百萬新加坡元增加88.7%至二零一七年的6.4百萬新加坡元。

## 管理層討論 與分析

下表載列我們於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度的經營分部資料明細：

截至二零一七年 十二月三十一日 止年度	投資管理					
	特殊目的 實體投資	項目諮詢及 管理服務		物業管理及 租賃管理		總計
	管理	基金管理	管理服務	租賃管理	財務顧問	
千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	
分部收益						
外部客戶	12,017	1,293	1,571	3,656	46	18,583
分部業績	10,459	(91)	1,275	(514)	(762)	10,367
對賬：						
其他收入及收益						270
企業及未分配開支						(4,198)
除稅前溢利						6,439

截至二零一六年 十二月三十一日 止年度	投資管理					
	特殊目的 實體投資	項目諮詢及 管理服務		物業管理及 租賃管理		總計
	管理	基金管理	管理服務	租賃管理	財務顧問	
千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	
分部收益						
外部客戶	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

### (a) 投資管理服務

收入由二零一六年的8.4百萬新加坡元增加57.7%至二零一七年的13.3百萬新加坡元。有關增加主要由於來自若干投資特殊目的實體的股息，但被年內管理費及績效費減少而略有抵銷。本集團透過於二零一七年五月成立兩個新基金架構的策略性措施，獲取了新收入來源，有關新基金架構以成立費及管理費的形式賺取收入。經扣除佣金開支及員工成本後，分部業績由二零一六年5.4百萬新加坡元攀升至二零一七年的10.4百萬新加坡元。

### (b) 項目諮詢及管理服務

收入由二零一六年的0.9百萬新加坡元增加83.1%至二零一七年的1.6百萬新加坡元。收入按時間比例基準於合約服務期限內進行確認。有關增加主要由於年內取得較多合約所致，進一步使分部業績由二零一六年的0.8百萬新加坡元上升至1.3百萬新加坡元。儘管前合約將於項目完成後終止，然而我們將採取不斷物色新房地產項目業務夥伴的策略定位，將使我們可以取替將會到期的合約。由於本集團將於國際地區物色新市場，故預期差旅將會增加。除員工成本及項目管理人收費外，本業務分部並無產生任何其他特定開支。





“ 本集團相信，市場上存在大量機會，使我們可以利用房地產投資及發展的需求增長而獲利。儘管二零一八年的行業環境仍然充滿挑戰，但我們將繼續專注為未來收入發展穩定的渠道。 ”



**(c) 物業管理及租賃管理服務**

收入由二零一六年的2.2百萬新加坡元增加66.5%至二零一七年的3.7百萬新加坡元。有關增加主要由於年內取得新合約以及於上年度最後一個季度取得的合約貢獻較高的收入所致。此業務分部未能達致其理想的經濟規模，導致二零一七年錄得持續虧損，儘管與二零一六年相比，虧損已有所下降。除員工及辦公室租賃成本外，此業務分部所產生的主要開支包括

管理物業的行政成本。就此而言，本集團正探索設立一個中央架構的可能性，將相關行政職能集中，以達致成本效益。本集團亦可能會考慮與業內其他公司建立合作夥伴關係，使此業務分部可獲取盈利。

## 管理層討論 與分析

### (d) 財務顧問服務

此業務分部於二零一七年錄得的收入有限。由於此業務分部僅於本集團透過其香港附屬公司取得經營財務顧問服務的所需牌照後方於二零一六年十二月開展，故其於二零一六年並無錄得任何收入。作為新成立的分部，此業務分部於二零一七年錄得虧損0.8百萬新加坡元，主要來自員工成本、辦公室租賃、差旅開支及其他營運成本。我們積極物色潛在交易，使此業務能於二零一八年可達致收支平衡。

其他重大項目的進一步詳述如下：

#### 其他收入及收益

二零一七年的其他收入及收益較二零一六年增加3.1%。有關增加主要由於在二零一七年出售可供出售金融資產的收益所致。

#### 員工成本

員工成本包括薪金、花紅、佣金、其他津貼及退休福利計劃供款。截至二零一七年十二月三十一日止年度的員工成本總額（包括董事薪酬及強制性公積金供款）為6.8百萬新加坡元，較二零一六年的5.1百萬新加坡元有所增加。員工成本增加乃由於自二零一六年中才開始分階段聘請部分高層管理人員，而有關聘請於二零一七年整年持續進行所致。因此，二零一七年的員工成本反映全年的成本，而二零一六年只反映數個月的成本，並無隨著僱員數目減少而波動。

於二零一七年十二月三十一日，本集團有95名僱員，而上一個財政年度結束時有105名僱員。僱員薪酬乃根據彼等的表現及工作經驗發放。除基本薪金外，我們可能會參考本集團的業績及個人表現而向合資格員工發放酌情花紅。

#### 其他開支，淨額

其他開支，淨額由二零一六年的2.6百萬新加坡元增加88.5%至二零一七年的4.8百萬新加坡元。有關增加主要由於上市開支由二零一六年的0.8百萬新加坡元增加至二零一七年的2.8百萬新加坡元所致。

#### 所得稅抵免

截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度的所得稅抵免分別為0.2百萬新加坡元。本集團受惠於各稅務管轄區的累進稅項制度，而根據新加坡單層制度，股東收取的股息收入獲豁免繳稅。

#### 流動資金及資本資源

由於我們尋求刺激核心市場的增長，故於二零一七年發生多項重大轉變。我們不單止於所有策略項目取得良好的進展，我們的財務及營運表現亦見持續的增長。

#### 現金及現金等價物

於二零一七年及二零一六年的現金及現金等價物分別為2.6百萬新加坡元及4.4百萬新加坡元。現金結餘以新加坡元、港元及人民幣元列值。由於本集團為國際市場均有業務的全球公司，故本集團面臨外幣匯兌風險。本集團透過實行營運資金管理及當地貨幣的選擇性借貸減低有關風險。

#### 貿易應收款項

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，貿易應收款項總額分別為6.4百萬新加坡元及2.7百萬新加坡元。有關金額包括於二零一七年十二月三十一日的貿易應收款項3.3百萬新加坡元及應收股息3.1百萬新加坡元，而二零一六年分別為1.1百萬新加坡元及0.7百萬新加坡元，以及應計收入0.9百萬新加坡元。

貿易應收款項由二零一六年十二月三十一日的1.1百萬新加坡元增加至二零一七年十二月三十一日的3.3百萬新加坡元，主要來自投資管理業務分部的收入。

#### 流動資產淨值

於二零一七年底，本集團受惠於強勁的流動資產淨值10.5百萬新加坡元，而於二零一六年十二月三十一日為5.0百萬新加坡元。有關增加主要由於貿易應收款項增加3.7百萬新加坡元。然而，被現金及現金等價物減少1.8百萬新加坡元及贖回結構按金1.5百萬新加坡元部分抵銷。貿易應收款項增加乃由於業務活動增加所致，尤其是投資管理業務分部，其收入於本年度有所增加。

#### 流動負債

流動負債包括貿易應付款項、其他應付款項、應付稅項及應付最終控股公司及關連方款項。本集團於二零一七年及二零一六年十二月三十一日的流動負債總額分別為4.3百萬新加坡元及4.4百萬新加坡元。流動負債減少主要由於應付最終控股公司及關連方款項減少所致。

### 可供出售金融資產

成立股份入賬為可供出售金融資產，並按公平值計量。於二零一七年及二零一六年十二月三十一日的可供出售金融資產分別為5.0百萬新加坡元及17.0百萬新加坡元。公平值乃按本集團根據投資特殊目的實體的預計可分派溢利預期可收取的未來股息分派、房地產發展項目的當前階段及其銷售進度以及貼現率釐定。二零一七年的公平值較二零一六年減少，主要由於本集團於年內錄得投資特殊目的實體的股息分派導致的公平值變現以及就本集團就若干項目預期可收取的未來股息分派作出修正所致。

### 或然負債

於二零一七年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

### 承擔

本集團就租賃物業的經營租賃承擔由二零一六年底的0.4百萬新加坡元增加至二零一七年底的0.7百萬新加坡元。有關金額全數關於與關連方的辦公室租賃安排。本集團並無其他資本及租賃承擔。

### 人力資源

我們相信，人力資源是支持本集團整體發展以至所有業務分部發展的重要要素。本集團能發展至現階段，有賴強大的管理層及專責團隊的全力支持所致。為符合我們的業務擴展策略，我們計劃加強員工的能力，尤其是管理層的能力，以物色及爭取更多項目。

### 股息

於二零一七年十一月，本集團向最終控股公司宣派中期股息1.5百萬新加坡元。有關股息使用內部現金資源以現金支付。

於二零一八年三月二十一日，本公司擬就二零一七年財政年度向股東派付末期股息，每普通股0.2新加坡分，而2016年為零。此提議需在年度股東大會提議中獲得股東同意。

### 購股權

於二零一七年十二月十三日，本集團已有條件採納一項購股權計劃（「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購股權以認購本公司股份。於二零一七年十二月三十一日，概無根據購股權計劃授出購股權。

### 業務前景

於宏觀經濟方面，新加坡的國民生產總值預測正面。根據最新的行業報告<sup>1)</sup>，於二零一七年，房地產投資銷售達360億新加坡元，較二零一六年錄得的227億新加坡元增加58.6%，亦是二零零八年以來錄得最高的數字。於本地市場方面，二零一八年的前景更為樂觀，在住宅及非住宅業務分部，仍有殷切的買家，且缺乏可用存貨。

香港的物業業務一直緊隨當地股票市場的步伐。然而，其現時同時受中華人民共和國的公司的需求影響<sup>2)</sup>。最新的行業報告<sup>3)</sup>指出，二零一八年，整體物業市場走勢持續向上，主要由於辦公室租賃上升及住宅的售價上升。

於澳洲，預期二零一八年或會加息，對物業市場帶來影響<sup>4)</sup>。預期銀行向建造業授出融資時將會更加審慎，嚴重限制了公寓項目的數量，導致投資者需求進一步減慢。有關影響於各個國家不盡相同，視乎當地的經濟狀況及就業率。

為維持市場競爭力，本集團計劃透過於新加坡當地市場及亞太地區國際市場擴充其業務來鞏固地位。我們的上市地位將可使我們能夠得以進入股權資本市場滿足我們的資金需求。截至二零一八年二月，本公司上市所籌集的所得款項淨額現時為約125.2百萬港元（扣除上市包銷佣金及相關開支）。

上述所得款項大部分將用作投標土地及／或房地產資產，以為潛在房地產項目獲取投資。為支持該等增長策略，我們將聘請額外員工及專業人士負責帶領及管理擴充的業務。倘出現機會時，本集團亦歡迎與業內其他公司建立合作夥伴關係。

1) Savills Plc, *Savills World Research*, 新加坡, 二零一八年一月

2) 仲量聯行, *Economic Monitor*, 香港, 二零一八年二月

3) 仲量聯行, *Property Market Monitor*, 香港, 二零一八年二月

4) 仲量聯行, *Is the Australian Economy Finally Stabilising?*, 澳洲, 二零一七年第三季

## 管理層討論 與分析

### 未來策略架構

二零一七年是本集團一個重要的里程碑，我們開始為新階段打好基石，為我們發展核心市場鋪路。新財政年度，維持盈利仍將是我們的主要重點工作。儘管宏觀經濟前景不穩，我們的營運環境依然艱難，但我們已作出重要策略邁步向前。

除使用上市所得款項來支持增長策略外，本集團亦尋求其他方法如吸納外國投資者及承接外國投資者投資的外國項目或透過與具知名度的金融機構合作涉足其他金融市場。

自二零一六年以來，海外擴展一直是我們的其中一個主要重點工作，我們已與不同地區的外國投資者進行了多次討論。自成為公眾上市公司以來建立的品牌形象將為我們帶來更多機會為未來營運及發展取得充裕的資金。

展望將來，本集團相信，市場上存在大量機會，使我們可以利用房地產投資及發展的需求增長而獲利。儘管二零一八年的行業環境仍然充滿挑戰，

但我們將繼續專注為未來收入發展穩定的渠道。憑藉本集團強大的管理團隊及極為專業的員工，我們相信本集團已準備就緒充分利用市場的潛在可能性。

### 有關前瞻性陳述的提示聲明

本管理層討論與分析載有若干前瞻性陳述：「預期」、「相信」、「估計」、「預計」、「預測」、「計劃」、「有意」等字眼及相類詞彙乃識別為前瞻性聲明。

前瞻性陳述並非過往事實，並載有關於下列各項的陳述（包括但不限於）：本集團於未來的預期表現及訂下的表現目標、本集團策略項目的實施及本集團策略項目的預期業績及利益（包括新收入流、領導層、變革表現、營運及結構的改善、未來市場發展及趨勢）；預期節省的成本；股息政策的未來變動；管理層及合規變動預期帶來的收益；投資者經驗及滿意度的改善；交易預期帶來的利益（包括合營企業、銷售、合營企業協議、出售）；本集團融資活動預期業績；未

來營運及網絡發展及網絡投資；有關股本的期望；以及增長策略及未來營運、流動資金及資本資源的討論。

本管理層討論與分析所載的前瞻性陳述乃根據管理層對本集團策略及財務狀況及未來市場環境、趨勢及現時的其他潛在發展作出的最佳評估而編製，不應被視作本集團將會實現的計劃及目標的聲明或保證。實際結果可能會因下列原因而與該等陳述有重大不同：經濟持續動盪；競爭所帶來的不可預見發展；行業的政府法規；整體政治不確定性；及政府調查或其他監管行動及／或與第三方的訴訟。

本管理層討論與分析所載的資料並不構成本公司股份的要約出售或購買邀請或從事任何其他投資活動的邀請或鼓勵。不應依賴過往表現作為未來表現的指標。二零一七年年報所載的任何資料不應被當作溢利預測。閱讀有關未來表現的所有預測及目標時應格外審慎。

## 公司 資料

### 董事會

#### 執行董事

沈娟娟女士（主席）  
姚俊沅先生（行政總裁）  
蕭勁毅先生（首席財務官）

#### 非執行董事

江智武先生  
拿督沈茂強博士  
張應坤先生

#### 審核委員會

江智武先生（主席）  
拿督沈茂強博士  
張應坤先生

#### 薪酬委員會

拿督沈茂強博士（主席）  
沈娟娟女士  
江智武先生  
張應坤先生

#### 提名委員會

張應坤先生（主席）  
姚俊沅先生（行政總裁）  
江智武先生  
拿督沈茂強博士

#### 授權代表

蕭勁毅先生（首席財務官）  
葉沛森先生

#### 聯席公司秘書

##### 依照香港法律

蕭勁毅先生（首席財務官）  
葉沛森先生

##### 依照新加坡法律

Tan Kim Swee Bernard先生

#### 合規主任

蕭勁毅先生（首席財務官）

#### 合規顧問

創陞融資有限公司

#### 核數師

安永會計師事務所

#### 註冊辦事處

2 Bukit Merah Central #22-00  
Singapore 159835

#### 總部及新加坡主要營業地點

2 Bukit Merah Central #22-00  
Singapore 159835

#### 香港主要營業地點

香港  
皇后大道中36號  
興璋大廈5樓501室

#### 主要往來銀行

大華銀行  
UOB Plaza  
80 Raffles Place  
Singapore 048624

#### 新加坡股份過戶登記總處

Tricor Singapore Pte Ltd  
80 Robinson Road  
#02-00  
Singapore 068898

#### 香港股份登記處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

#### 股份代號

8313

#### 公司網站

[www.zacdgroup.com](http://www.zacdgroup.com)



## 董事 簡介



---

**站立從左至右：**

獨立非執行董事張應坤先生

獨立非執行董事江智武先生

獨立非執行董事拿督沈茂強博士

**座位從左至右：**

執行董事兼董事會主席沈娟娟女士

執行董事兼行政總裁姚俊沅先生

執行董事兼首席財務官蕭勁毅先生

---





**執行董事兼  
行政總裁**

**姚俊沅先生（「姚先生」）**，46歲，於二零一六年十一月八日獲委任為董事，並於二零一七年七月十二日調任執行董事兼行政總裁。彼亦為控股股東之一。姚先生作為創始人之一，主要負責監督本集團的營運、策略規劃及發展。彼亦為全體附屬公司的董事。姚先生與沈女士於二零一一年透過ZACD Investments Pte. Ltd.（「ZACD Investments」）共同創立ZACD International Pte. Ltd.（「ZACD International」）。彼於新加坡工業地產開發領域擁有逾十(10)年投資經驗。

姚先生於一九八八年完成新加坡-劍橋普通教育初級證書（Singapore-Cambridge General Certificate of Education Normal Level），並於一九八九年完成新加坡-劍橋普通教育中級證書（Singapore-Cambridge General Certificate of Education Ordinary Level）。彼亦於一九九四年六月獲得新-馬斯坦福繼續教育學院（Stamford Group of Colleges of Further Education in Singapore and Malaysia）市場營銷（第I及II部）證書。

姚先生於二零一五年獲新加坡總統頒發公共服務獎章並自二零一六年七月一日起擔任淡濱尼北公民諮詢委員會（Tampines North Citizens' Consultative Committee）主席。彼亦於二零一六年獲頒潮人企業家獎。

**執行董事兼  
董事會主席**

**沈娟娟女士（「沈女士」）**，52歲，於二零一六年十一月八日獲委任為董事，並於二零一七年七月十二日調任執行董事兼董事會主席。彼為創始人之一，亦為控股股東之一。沈女士主要負責本集團的營銷活動及整體行政管理以及統籌本集團的經營活動。彼亦為ZACD (Australia) Pty Ltd、ZACD Financial Group Limited（「ZACD Financial」）、ZACD Fund Holdings Pte. Ltd.（「ZACD Fund」）、ZACD Group Holdings Limited、ZACD International、ZACD Posh Pte. Ltd.及獅展商務諮詢（上海）有限公司（「獅展商務諮詢」）的董事。

沈女士與姚先生於二零一一年透過ZACD Investments共同創立ZACD International。彼擁有約20年的跨國地產投資經驗。於加入本集團前，沈女士於一九九四年至一九九五年擔任HSR的業務拓展經理，協助管理跨國項目銷售部門。彼於一九九五年至二零零零年擔任Colliers International Singapore的國際銷售部副總監。沈女士與姚先生於二零零三年四月創立SLP International Property Consultants Pte. Ltd.，以從事房地產代理業務。

## 董事 簡介

### 執行董事兼 首席財務官

**蕭勁毅先生（「蕭先生」）**，40歲，於二零一六年十一月八日獲委任為董事，並於二零一七年七月十二日調任執行董事兼首席財務官。蕭先生亦為本公司的公司秘書、授權代表及合規主任。蕭先生主要負責領導本集團財務管理的各個方面，包括集資、財務申報及庫務。彼亦為ZACD Financial、ZACD Fund及獅展商務諮詢的董事，並為ZACD Financial有關第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的負責人。蕭先生擁有逾十(10)年的企業融資、併購、會計及審計經驗。

蕭先生於一九九八年七月獲得英國University of Newcastle Upon Tyne金融分析文科學士學位，並於二零零九年八月獲得英國倫敦大學倫敦商學院工商管理碩士學位。彼於二零零一年十一月成為英國英格蘭及威爾士特許會計師公會會員，並於二零零二年七月成為馬來西亞會計師公會特許會計師。

### 獨立非執行董事

**江智武先生（「江先生」）**，42歲，於二零一七年十二月十三日獲委任為獨立非執行董事，主要負責向董事會提供獨立建議及指導。

江先生於會計、審計、財務管理、企業融資、投資者關係、公司秘書事宜及企業管治方面擁有逾19年的經驗。目前，江先生在愛康醫療控股有限公司、華章科技控股有限公司、恒實礦業投資有限公司及星光文化娛樂集團有限公司擔任獨立非執行董事，而於中國鈦磁鐵礦業有限公司，彼擔任公司秘書及授權代表。所有這些上市公司都是在香港聯交所主板上市。此前，自從二零一三年四月到二零一七年八月，彼曾為優庫資源有限公司獨立非執行董事，該公司為一間於聯交所主板上市的公司，從事鐵礦石產品開採及礦石洗選。在二零一三年十月至二零一五年五月及二零零八年五月至二零一五年五月分別擔任中國鈦磁的執行董事及首席財務官。江先生於一九九九年十月至二零零七年十二月任職於畢馬威會計師事務所，任職期間升任高級經理。在加入畢馬威會計師事務所前，江先生於一九九七年六月至一九九八年三月期間在和記電訊（香港）有限公司擔任財務實習生，並於一九九八年三月至一九九九年十月期間在羅兵咸永道會計師事務所擔任助理。

江先生於一九九七年十二月獲得香港中文大學工商管理學士學位。江先生自二零零八年二月起成為英國特許公認會計師公會資深會員，自二零一零年五月起成為香港董事學會（「香港董事學會」）會員，自二零一二年二月起分別成為香港特許秘書公會及特許秘書及行政人員公會資深會員，自二零一七年十月起成為香港證券及投資學會普通會員及自二零一七年十一月起成為香港投資者關係協會正式成員。江先生於二零一三年、二零一四年及二零一五年分別獲香港董事學會頒授持續專業進修優異銀獎、金獎及銅獎。

## 獨立非執行董事

**拿督沈茂強博士（「沈博士」）**，49歲，於二零一七年十二月十三日獲委任為我們的獨立非執行董事。沈先生主要負責向董事會提供獨立建議及指導。

沈博士於投資及業務管理方面累積逾二十(20)年的經驗。在WE Holdings Ltd（一間於新加坡證券交易所有限公司（「SGX-ST」）凱利板上市的公司）由沈博士擁有的Plexus Components透過反向收購取得後，沈博士於二零一零年六月獲委任為該公司的董事總經理及行政總裁。自二零一五年九月起，沈博士獲委任為Global Invacom Group Limited（一間於SGX-ST主板及倫敦證券交易所創業板上市的公司，主要從事衛星通訊設備供應）的非獨立非執行董事。彼主要負責對管理及營運進行高級別的監督。

沈博士於一九九零年獲得新加坡義安理工學院（Ngee Ann Polytechnic）電子工程文憑，於一九九八年三月獲得澳洲梅鐸大學（Murdoch University）商學學士學位並於二零一五年十一月獲得美國檀香山大學（Honolulu University）工商管理博士學位。

## 獨立非執行董事

**張應坤先生（「張先生」）**，58歲，於二零一七年十二月十三日獲委任為獨立非執行董事。張先生主要負責董事會提供獨立意見及指引。

張先生在財務及會計方面擁有逾二十(20)年的經驗。於二零零五年十一月至二零一三年五月，張先生曾為意達利控股有限公司（於主板上市之公司，主要於香港及澳門等地從事著名品牌產品的進口、市場推廣及分銷以及提供售後服務）的獨立非執行董事。於二零零六年三月至二零一三年八月，張先生擔任古杉環保能源有限公司（一間主要於中國從事生產生物柴油及相關產品的公司，該公司的美國預托證券於二零零七年十二月至二零一二年十月於紐約證券交易所上市）的財務主管。張先生亦自二零一四年二月起擔任中國金屬資源利用有限公司（於主板上市之公司，主要從事銅、鋁及相關產品的生產及銷售）的公司秘書。

張先生目前在多家公司擔任獨立非執行董事。自二零一零年六月，天山發展（控股）有限公司(2118.HK)；自二零一六年二月，金誠控股有限公司(1462.HK)；自二零一七年九月，中國萬桐園（控股）有限公司(8199.HK)。並於二零一五年三月十一日至二零一八年三月十五日，任北京市春立正達醫療器械股份有限公司(1858.HK)的獨立非執行董事。

張先生於二零零零年十一月獲認可為英國特許公認會計師公會的資深會員和於一九九五年四月獲認可為香港會計師公會的會員。張先生於一九八一年九月取得香港理工學院的紡織物生產文憑。

## 環境、社會及 管治報告

### 關於本報告

我們欣然提呈杰地集團有限公司的首次報告，以分享我們於二零一七年財政年度的環境、社會及管治（「ESG」）表現。儘管在我們於二零一八年一月上市前並無正式報告，但本集團作為提供涵蓋新加坡及其他亞太地區房地產價值鏈的綜合解決方案的領先資產管理人，一直致力於執行或發起由我們的企業價值透明、合作及可持續性構建的行業最佳實踐及適當的企業社會責任（「CSR」）計劃。

### 報告框架及董事會聲明

本報告根據創業板上市規則附錄20的「環境、社會及管治報告指引」編製。

與報告框架一致，我們的董事會希望表明，其將可持續發展問題視為其核心戰略的一部分，及與管理層密切交流後確定，認為該等重大ESG因素與組織及管理密切相關並監管該等重大ESG因素。除確定本報告中所載的重大ESG因素外，董事會亦釐定本集團對隨之而來的風險及機遇的對應措施。

### 利益相關者參與

我們認為，與利益相關者建立信任關係乃實現可持續業務增長的關鍵，並與提高股東價值直接相關。

我們與大量的利益相關者互動，包括我們的客戶／投資者、僱員、商業夥伴、股東、監管機構及政府機構以及當地社區。我們的方法乃積極主動與對我們的業務感興趣及可影響我們的營運、業務方法及策略的利益相關者建立密切關係。通過與彼等定期接觸，我們能夠獲取有關彼等期望及擔心的真知灼見，並在制定政策及策略時利用該等發現作出更知情的管理決策，從而為我們的利益相關者帶來更大價值。

有關我們利益相關者及我們與其建立密切關係的方式的概要載列如下。

利益相關者	主題及關注	我們如何建立密切關係	我們如何行動
客戶／投資者	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資回報</li> <li>信息透明</li> <li>權益保護</li> <li>縮短周轉時間以回應反饋或投訴</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期會議、電話及電子郵件通訊</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>及時發佈信息</li> <li>保障客戶資料機密性的保障措施</li> <li>於本集團與客戶／投資者建立相互信任關係時持續及開放的溝通</li> </ul>
僱員	<ul style="list-style-type: none"> <li>職業發展及晉升</li> <li>合理工資</li> <li>平等機會</li> <li>健康及安全</li> <li>工作與生活平衡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>培訓、研討會及後續教育</li> <li>團隊建設活動</li> <li>與管理層及人力經理定期進行溝通會談</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>實行政策以增加工作與生活的平衡</li> <li>公開及公平的招聘機會</li> <li>實施有利於員工的政策，以確保彼等有尊嚴及得到尊重</li> </ul>
業務夥伴	<ul style="list-style-type: none"> <li>資源共享</li> <li>共同成長及發展</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期會議、電話及電子郵件通訊</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>促進業務夥伴與本集團不斷合作的機會</li> </ul>



利益相關者	主題及關注	我們如何建立密切關係	我們如何行動
股東	<ul style="list-style-type: none"> <li>查閱本集團的經營及財務表現</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>股東週年大會</li> <li>年報</li> <li>投資者會議及路演</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資者通過關係經理反饋</li> </ul>
監管機構及政府機構	<ul style="list-style-type: none"> <li>合規</li> <li>社會責任</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>監管許可及備案文件</li> <li>通知及會議</li> <li>研討會</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>確保遵守法規</li> </ul>
社區	<ul style="list-style-type: none"> <li>改善及幫助當地社區</li> <li>環境保護</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>慈善活動</li> <li>社區參與項目</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>實施CSR計劃</li> <li>通過企業贊助及捐贈作出貢獻</li> <li>員工志願活動</li> </ul>

### 重大因素

我們的可持續發展方針乃以管理我們的業務經營環境、社會及經濟影響及其對利益相關者的潛在影響為中心。我們的策略為管理我們最重要的可持續性影響、風險及機遇，旨在為所有利益相關者創造長期價值。

我們通過我們進行的一項內部重要程度分析篩選若干ESG因素。首先需要識別可能的重要主題，以及從相關利益相關者處獲得的反饋，其後根據彼等對ZACD集團以及利益相關者的環境及社會影響優先排序。

# 環境、社會及 管治報告

## 環境方面

我們致力於通過減少碳足跡、提升資源效率及再利用及回收廢物節約能源，將環境對我們業務的影響減至最低。

### 層面A1：排放物

由於我們的業務性質使然，碳排放的影響極小，主要來自電力消耗、辦公室垃圾及員工商務旅行。

### 層面A2：資源使用

本集團已在我們的日常營運中建立並積極維護能源及節水措施。該等措施包括確保電器在不使用時關閉，在辦公時間後自動關閉空調系統，並在每個工作日結束時關掉電燈。

儘管我們並未消耗大量的水（因為其屬重大資源），但我們始終銘記其作為資源的價值。通過鼓勵員工迅速關閉水龍頭以減少水資源浪費及有效利用水。我們亦在我們的主要辦公室使用水過濾系統，省去向外購買瓶裝水。

### 層面A3：環境及天然資源

為了減少我們的碳足跡，除有效利用上述資源的措施外，我們亦注意可能減少、重複使用及回收辦公室垃圾。我們的員工獲提醒要發送電子郵件以減少打印，通過使用紙的兩面避免紙張浪費，及在適當的垃圾箱中處理辦公室垃圾。此外，亦鼓勵員工在日常上班及開會時考慮拼車及使用公共交通，注意個人的碳足跡。

## 社會方面

### 層面B1：僱傭及勞務實踐

我們的員工是我們最重要的資產，是我們組織的核心。我們的首要任務是吸引、招聘、挽留及發展我們的人力資源，鑒於全球對人才的競爭激烈且持續不斷，這一點尤為重要。

我們對招聘及挽留人才採取整體看法。除提供有競爭力的財務回報外，我們亦致力於提供專業及個人發展、有意義的職業發展機會、工作與生活平衡，及建立包容的文化，允許員工在公司發展高質量的長期職業。

### 僱傭

截至二零一七年十二月三十一日，我們僱傭了95名員工，其中男性佔47.4%，女性佔52.6%。全職員工佔我們員工總數的100%。31-50歲的員工佔大部分，為員工總數的48.4%，30歲以下及50歲以上的員工分別佔35.8%及15.8%。回顧本年度的平均員工流失率為53.0%。

### 僱員簡介概要

#### 性別

男性:	45人
女性:	50人

#### 年齡分佈

30歲以下:	34人
31 – 50歲:	46人
50歲以上:	15人

#### 職業類別

高級:	15人
中級:	37人
初級:	43人

#### 地區

新加坡:	90人
香港:	5人



## 多樣性及包容性

杰地集團相信我們所有的業務中提供及促進平等的就業機會。我們的人力資源政策及程序為就業決策提供平等的機會及公平。我們不歧視種族、膚色、年齡、性別、性取向、民族、殘疾、懷孕、宗教、政治歸屬、工會成員或婚姻狀況。

此外，我們認識到，多樣化的勞動力可能帶來創造力、活力及提供新視角的價值，這在提供我們廣泛的服務及滿足全球客戶不斷變化的需求方面至關重要。

於報告期間，本集團並未收到任何關於歧視性勞動實踐的投訴。



### 員工福利

我們向我們的僱員提供具有競爭力的薪酬及福利。根據現時法規及市場慣例，僱員享有年假、病假及住院假。此外，全職員工（包括新僱員）合資格享受其他僱傭福利，包括生日假、婚假、探親假以及靈活的工作安排，從而平衡工作及生活。員工亦享有考試假，使其繼續深造，這也是鼓勵員工為其個人及職業發展終身學習的一種方式。

### 員工參與度

保持員工參與度及積極性是頭等大事。我們渴望通過不斷提升員工福祉及加強工作場所文化，將杰地集團建設成領先的求職者首選公司。我們通過促進開放式交流渠道及社交活動提升員工參與度及團隊精神。

我們的若干舉措包括每兩月舉行一次的人力資源交談會（會上邀請員工提供反饋及建議），以及通過發放獎勵及榮譽證書施行的員工認可計劃。本集團亦為管理層及員工舉辦社交活動，以促進親密往來，例如每月為同月出生的員工舉辦生日會、開展節日慶祝活動、設立「社交歡樂日」以及外出集思會。

### 層面B2：健康與安全

本集團意識到為我們的所有員工，分包商和參觀者提供安全健康的工作環境以及防止在工作場所受傷和疾病的重要性。

本集團力求通過以下方式實現這一目標：

- 確定並降低可能產生潛在人身傷害的各類工作活動的風險，
- 提供指導，培訓和監督，以提高個人對工作場所危害的理解，包括安全工作實踐和應急處理，
- 讓個人參與職業健康和安全管理事宜，並就如何識別、評估和控制工作場所危害進行諮詢，
- 確保我們所有的員工，分包商和參觀者遵守適當的標準和工作場所指引，以保護他們自己和他人的工作健康和安全管理，
- 提供適當的系統和資源，有效管理康復和重返工作流程。

所有管理人員和主管對我們的員工，分包商和其控制下的公司財產的安全和健康負責。經理和主管有責任確保在所有工作和工作場所始終遵守所有規章，程式和安全工作慣例。

預期所有員工將：

- 保持整潔有序的工作區域，
- 報告所有傷害和與工作有關的事件和事故，
- 積極參與安全改進活動，
- 負責防止自己及其同事受到傷害，
- 與承包商和供應商合作，加強安全意識

## 環境、社會及 管治報告

- 通過確保控制措施的落實，消除並最大限度地減少對員工和公眾的恐怖威脅，
- 遵守本集團及我們客戶的安全要求及相關的業務守則，
- 重視員工，訪客和客戶的安全和保障，通過員工準備和保護我們的工作場所來降低包括恐怖主義在內的風險，
- 強大的安全計劃，保護工作人員，財產和公眾的健康，安全和保障免受包括恐怖主義在內的傷害風險。

### 與工作相關的工傷事故和死亡事故總結

因工傷而無工作日：無

受傷數量：無

與工作有關的死亡人數：無

截至二零一七年十二月三十一日止年度，並無確認有關提供安全工作環境及保護僱員免受職業危害的不合規事件。

### 層面B3：發展及培訓

僱員的培訓及教育是我們人力資源管理的重要部分。杰地集團在所有部門及業務中優先考慮個人及職業發展以及持續學習，並已根據員工技能組合及工作職責為彼等報名多個培訓計劃，以進一步深化其知識儲備及專業技能。我們亦鼓勵員工不斷獲取新知識、新經驗及新技能（即使與目前工作無關）以拓展彼等的能力。

若干員工參與的課程由外部培訓機構進行，包括由新加坡勞動力局(WSG)撥資的職業轉換課程(Professional Conversion Programmes)、由勞動力提升總會(Workforce Advancement Federation)提供的P-Max入職培訓計劃(P-Max)、由資訊通信媒體發展局(Infocomm Media Development Authority)提供的關鍵信息通信技術資源項目(CITREP)以及由the Institute of Adult Learning提供的ACTA。我們亦開展由獲ACTA認證的員工主導的內部培訓。

### 培訓及發展概要

受訓僱員人數： 35人

#### 按性別劃分

女性： 10人，佔28.6%

男性： 25人，佔71.4%

#### 按職業類別劃分

高級： 2人，佔5.7%

中級： 18人，佔51.4%

初級： 15人，佔42.9%

杰地集團亦致力於培養一批年輕人才來維持我們未來的業務增長。我們與新加坡國立大學、新加坡管理大學及其他高等院校緊密合作，以支持我們的青年創業計劃。除實習外，我們已建立初級夥伴計劃（乃可讓全日制學生在企業行業中工作並獲得寶貴實踐經驗的靈活計劃）。與此同時，杰地集團能從在校學生獲得的專業知識及最新技能中獲益，彼等可將該等知識技能用於我們的業務營運。

### 方面B4：勞工準則

我們的招聘政策及招聘程序乃基於績效及能力，並與僱傭法案所載的法規相符。由於我們的業務性質涉及投資

管理、財務諮詢、項目顧問服務及物業管理服務，我們應聘者的能力及背景至關重要。除擁有相關技能及經驗外，我們的應聘者亦經過篩選過程及先前就業背景調查。

我們遵守當地的僱傭法案及國際公認的勞工及人權原則，其中，提倡自由選擇就業、回避童工及在工作時間、工資及福利、人道待遇、非歧視及結社自由方面遵守勞工法。

我們的法律及合規部門，在法律主管的領導及合規經理及公司秘書的支持下，與我們的人力資源部及人力部緊密合作，以管理及解決工作場所及勞資衝突（如有）。

於報告期間，概無發生侵犯人權、強迫勞動或童工事件。

### 層面B5：供應鏈管理

本集團致力於誠信經營。我們根據產品、服務、質量、技術、能力、成本效益、商業信譽及可持續性挑選供應商。

我們通過由與供應商直接接觸的部門主管及我們的內部審核團隊進行年度評估及審計，監管供應商的合規情況。我們將繼續與於我們的年度評估中始終滿足我們的要求及期望的主要供應商緊密合作，以創造及維持可持續的供應鏈。



### 層面B6：產品責任

本集團的產品責任指全面提供可令客戶及投資者作出知情決定的準確及廣泛的營銷材料，控制及定期更新適當的文件及我們所有的服務適用的一流投資者關係實務。

健康與安全：作為房地產投資及財務諮詢及管理服務的提供者，我們不生產具有重大健康及安全影響及意義的產品。

營銷／廣告：本集團尊重客戶、投資者及股東的權利，並承諾在彼等作出投資及商業決策前向其提供準確及時的資料供其考慮。本集團與外部及內部法律顧問合作，於所有營銷材料在外部分發前對其進行盡職調查及審慎審核。

標籤：鑒於本集團的業務性質，概無任何產品需要任何標籤。

隱私事項／文件控制：我們承諾保護客戶的隱私及數據，這在我們的行業中非常重要，因為我們能夠在提供投資及諮詢服務的過程中接觸客戶及商業夥伴的機密資料。

我們通過應用強大的信息技術系統防止數據洩露及對僱員及第三方查閱特定數據進行控制確保客戶的隱私及數據保護得到充分保護。客戶／投資

者及股東文件及個人信息安全地存儲於網上，限制訪問，原件在密室內存檔。我們所有的僱員均嚴格遵守我們的信息隱私及文件控制協議。

於財政年度審閱，我們並無關於違反客戶隱私及信息或損失或濫用數據的投訴。

定期更新：本集團向我們的基金投資者提供季度更新資料，附有及時項目更新資料及有關回報的準確資料。本集團亦根據香港上市公司的標準市場慣例及要求，向我們的股東至少提供季度財務更新資料，以及所需或認為適當的其他臨時公告及更新資料。

投資者關係：我們向每位投資者指派專門的關係經理，以確保個性化服務，並讓投資者隨時了解彼等現有的投資及市場狀況。此外，我們亦有公司代表團隊解決股東的疑問及問題。

### 層面B7：反貪污

我們對貪污腐敗絕不容忍，對所有業務交易及關係均會以誠實的方式進行。

我們針對各項業務及各部門的企業管治政策連同員工手冊涵蓋（其中包括）欺詐、揭發、洗錢、文件保管及利益衝突等領域，以促進發展及維持有助於發現及防止任何欺詐、挪用公款及

其他不合規行為的控制措施。本集團嚴禁僱員在履行本集團職責時收取客戶、供應商、同事或任何其他方提供的任何好處。

所有新僱員在入職培訓期間要求閱讀、理解該等政策，並進行有關該等政策的測試。我們在每段業務關係開始時即對所有供應商、分包商及其他服務提供商的貪污行為毫不容忍。

於回顧財政年度，並無發生任何確切貪污事件或疑似貪污案例。

### 層面B8：社區

我們一般將公益善舉理解為我們回饋當地社區及社會的自願社會貢獻。我們已建立內部CSR團隊、「杰地關懷小組」(ZACD Cares)及委員會分會以在整個年度計劃及實施各項活動，及鼓勵我們的僱員及其家庭通過志願機會參與其中。

我們的社區計劃主要致力於通過教育扶助青少年、推動環保計劃及針對貧困及低收入群體提供住房改善服務。多年來，我們在支援社區各種需求方面一直與TOUCH社區服務合作，並與其若干部門共事，即TOUCH Young Arrows (「TYA」)、TOUCH Ubi Hostel及TOUCH Senior Activity Centre (「TSAC」)。

## 環境、社會及 管治報告

### ZACD-TYA學業進步獎

杰地集團堅信通過教育賦予後代能力來改善彼等的生活。於二零一七年二月，杰地集團與TYA合作向二零一六年取得最大進步的學生頒發50份學業進步獎。有關獎金乃作為學生努力學習、專注學業的鼓勵。

TYA的任務是與志願者合作中培養孩子並強調家庭。新加坡有24個TYA俱樂部，其受益人是來自低收入家庭的6至12歲的兒童。TYA計劃包括英語及數學每週學術輔導課程，以及其他價值驅動活動、全年性格發展營及週末家庭聚會活動。

ZACD-TYA學業進步獎頒獎儀式曾在杰地新裝修的以紐約為主題的辦公室走廊舉行，當時，我們接待了來自Touch社區服務及TYA的157名與會者。

### TOUCH Ubi旅館寶萊塢蔬菜農場之旅

杰地集團以身作則努力促進綠色行動及培養良好的環境實踐。

為此，於二零一七年九月，我們與TOUCH Ubi旅館合作，為輕度智障者組織前往新加坡有機農場寶萊塢蔬菜農場的家庭一日遊。我們的員工自願者與受益人在導遊的帶領下參觀了一百多種新加坡不常見的植物及水果。彼等還參與盆栽植物活動，活動中，受益人學會了如何種植及照料彼等可能在TOUCH Ubi旅館重新種植的小型盆栽植物。最後一項活動是藝術與自然，活動中，我們的受益人利用在農場發現的可回收材料製作藝術品。

### TOUCH社區服務住房改善計劃

作為我們對貧困及低收入群體作貢獻的一部分，杰地集團員工自願者參加了TOUCH社區服務住房改善計劃。於二零一七年四月，10名自願者為來自TOUCH Ubi旅館的智障受益人的住房進行重新裝修。儘管該項目涉及大量的電氣及管道工程，但通過自願者的團隊合作，裝修在兩周內完成。

於二零一七年九月，另外30名員工自願者為來自TSAC的五個低收入老人的家庭住房進行翻新工作，包括油漆、清潔及一般家務勞動。除了改善生活環境外，我們還向受益人捐贈可購買生活必需品的NTUC超市兌換券。

# 董事會 報告

董事謹此提呈董事會報告連同杰地集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一七年十二月三十一日止財政年度（「財政年度」）之經審核綜合財務報表。

## 董事意見

董事認為，

- (i) 擬備本集團綜合財務報表及本公司財務狀況表是為了真實及公平地反映本集團及本公司於二零一七年十二月三十一日之財務狀況，以及截至該日期止年度本集團之財務表現、權益變動及現金流量；及
- (ii) 於本報告日期，有合理理由相本公司將能夠於其債務到期時償付債務。

## 主要業務

本公司之主要業務為投資控股。主要附屬公司之主要業務詳情載於綜合財務報表附註1。年內，本集團之主要業務性質並無重大變動。

## 業務回顧

香港公司條例附表5規定的該等活動的進一步討論及分析（包括本集團面臨的主要風險及不明朗因素之描述以及本集團日後業務可能發展之跡象），載於本年報6至12頁所載之管理層討論與分析。該分析構成董事會報告之一部分。

## 業績及股息

本集團於二零一六年十一月八日（註冊成立日期）至二零一七年十二月三十一日止財政期間之溢利及於二零一七年十二月三十一日之財務狀況載於53至57之綜合財務報表內。

本公司董事於二零一七年十一月十七日就截至二零一七年十二月三十一日止財政年宣派及批准中期股息1,500,000新加坡元（即每股普通股0.15仙）。

於二零一八年三月二十一日，本公司建議於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度末期股息為每股普通股0.2新加坡分（二零一六年：無）。建議股息須待股東週年大會批准後方可作實。

## 本公司首次公開發售之所得款項用途

本公司股份於二零一八年一月十六日在GEM上市，而本公司自全球發售收取之所得款項淨額約為125.2百萬港元（經扣除包銷佣金及所有相關開支）。本公司將以與本公司日期為二零一七年十二月二十八日的招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所述者一致之方式使用自全球發售收取之所得款項淨額。

全球發售所得款項淨額將按照本公司日期為二零一七年十二月二十八日的招股章程「未來計畫及所得款項用途」一節所述方式使用。

## 股本

本公司截至二零一七年十二月三十一日止財政年之股本變動詳情載於綜合財務報表附註23。

# 董事會 報告

## 購買、贖回或出售本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於報告期間概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

## 優先購買權

公司章程或新加坡公司法並無有關優先購買權之條文，使本公司須按持股比例向現有股東提呈發售新股份。

## 可分派儲備

於二零一七年十二月三十一日，本集團可供分派之儲備約為4.2百萬新加坡元。

## 主要客戶及供應商

於二零一六年十一月八日（註冊成立日期）至二零一七年十二月三十一日止財政期間，本集團五大客戶之銷售額佔報告期間銷售總額的51.7%，其中最大客戶之銷售額佔29.6%。由於本集團的業務性質，主要成本為員工成本和上市費用，本集團沒有主要的供應商。

本公司董事或其任何聯繫人或任何股東（據董事所知擁有本公司股本5%以上者）概無於本集團五大客戶擁有任何實益權益。

## 董事

於報告期間直至本年報日期，本公司董事如下：

### 執行董事

沈娟娟女士（主席）	（於二零一六年十一月八日獲委任）
姚俊沅先生	（於二零一六年十一月八日獲委任）
蕭勁毅先生	（於二零一六年十一月八日獲委任）
魏元科先生	（於二零一六年十一月八日獲委任並於二零一七年二月十五日卸任）

### 獨立非執行董事

江智武先生	（於二零一七年十二月十三日獲委任）
拿督沈茂強博士	（於二零一七年十二月十三日獲委任）
張應坤先生	（於二零一七年十二月十三日獲委任）

根據公司章程第112條的規定，按照第113條選出的董事的三分之一（1/3）應在公司每次股東大會上輪流退任。但退任董事有資格連選連任。

根據第116條，由董事會任命的填補臨時空缺的董事應任職至公司下一屆年度股東大會為止。根據第114條的規定，退任董事有資格連任。

姚俊沅先生將退任董事並符合資格，根據「章程」第112條和第113條，在即將到來的股東周年大會上提名自己連任。此外，根據組織章程第116條，江先生，拿督沈博士及張先生將退任董事並符合資格，願意於未來股東周年大會上膺選連任。

本公司已收到所有獨立非執行董事年度獨立性確認書，並於本報告日期仍認為其為獨立人士。

本公司董事及本集團高級管理層之履歷詳情載於本年報第14至17頁。

# 董事會 報告

## 董事服務合約

各執行董事已與本公司訂立服務合約，自上市日期起計固定任期三年，可於任期屆滿前由任何一方向對方發出不少於三個月的書面通知終止。

各獨立非執行董事已與本公司簽署委任函，自上市日期起計固定任期三年，可於任期屆滿前由任何一方向對方發出不少於兩個月的書面通知終止。其委任須遵守章程下的董事輪值退任條文。

除上文所披露者外，概無董事與本集團任何成員公司訂立服務合約（不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的合約）。

## 薪酬政策

本集團之薪酬政策乃根據僱員之表現、資歷及能力制定。董事及高級管理層之薪酬由薪酬委員會參照本集團之經營業績及個人表現進行審核。

## 獲准許的彌償條文

根據本公司章程第191條，本公司當時之各董事、核數師、秘書及其他高級職員均有權就其執行及履行職務時所產生或引致或與其相關之一切成本、費用、損失、開支及負債而從本公司獲得彌償。

## 董事於交易、安排或合約之權益

於報告期間，概無董事或董事之關連實體直接或間接於本公司之控股公司或本公司任何附屬公司或同系附屬公司為訂約方，且對本集團業務屬重大的任何交易、安排或合約中擁有重大權益。

## 管理合約

於報告期間，本公司並無就整體業務或任何重要業務之管理及行政工作簽訂或訂有任何合約。

## 使董事能夠獲得股份和債券而作出的安排

本財務年度末或本財政年度的任何時候，本公司均不是參與其目的或為其目的之一，使本公司董事以收購本公司或任何其他法人團體的股份或債券獲得利益。

# 董事會 報告

## 董事於股份及債券之權益

根據新加坡公司法（第50章）第164條需存置之董事股權登記冊所記錄，於本財政年度末在任的以下董事在本公司及相關公司（全資附屬公司除外）股份及購股權中之權益載列如下：

董事姓名	直接權益		被視作擁有權益	
	財政年度年初	財政年度結束	財政年度年初	財政年度結束
<u>於最終控股公司之普通股</u>				
姚俊沅	867,000	867,000	833,000	833,000
沈娟娟	833,000	833,000	867,000	867,000

## 於本公司之普通股

姚俊沅	-	-	1	1,500,000,000
沈娟娟	-	-	1	1,500,000,000

除本報告披露者外，於本財政年度末在任的董事，概無於本財政年度初、獲委任日期（倘為較晚者）或本財政年度末於本公司或相關公司股份、購股權、認股權證或債券中擁有權益。

## 董事及高級行政人員的股本及基本股份及債權證的權益及／或淡倉

2017年12月31日，本公司董事及高級行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或視作擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條的規定須於股份上市後隨即記入該條所述的登記冊的權益及／或淡倉，或根據創業板上市規則第5.46至5.67條須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉如下：

董事姓名	法團名稱	權益性質及身份	所持股份數目	佔緊隨全球發售後已發行股份之概約百分比
於股份中的好倉 姚先生	本公司 (附註1)	受控法團權益	1,500,000,000股股份	75%
沈女士	本公司 (附註1)	受控法團權益	1,500,000,000股股份	75%

# 董事會 報告

於相聯法團股本衍生工具之股份及相關股份之好倉：

董事姓名	法團名稱	權益性質及身份	所持股份數目	佔已發行 股份總數 之百分比	擁有權益 之相關 股份數目	佔已發行 股份總數 之百分比
姚先生	ZACD Investments	實益擁有人	867,000股普通股	51%	—	—
沈女士	ZACD Investments	實益擁有人	833,000股普通股	49%	—	—
姚先生	ZACD Land Pte. Ltd. (附註2)	受控法團權益	2股普通股	100%	—	—
沈女士	ZACD Land Pte. Ltd. (附註2)	受控法團權益	2股普通股	100%	—	—
姚先生	ZACD Investments (ARO II) Limited (附註3)	受控法團權益	2股普通股	100%	—	—
沈女士	ZACD Investments (ARO II) Limited (附註3)	受控法團權益	2股普通股	100%	—	—
姚先生	ARO II (Australia) Pty Ltd (附註4)	受控法團權益	10股普通股	100%	—	—
沈女士	ARO II (Australia) Pty Ltd (附註4)	受控法團權益	10股普通股	100%	—	—
姚先生	ARO II (Bay Road) Pty. Ltd. (附註5)	受控法團權益	120股普通股	100%	—	—
沈女士	ARO II (Bay Road) Pty. Ltd. (附註5)	受控法團權益	120股普通股	100%	—	—
姚先生	ARO II (Murray Street) Pty Ltd (附註6)	受控法團權益	10股普通股	100%	—	—

# 董事會 報告

董事姓名	法團名稱	權益性質及身份	所持股份數目	佔已發行 股份總數 之百分比	擁有權益 之相關 股份數目	佔已發行 股份總數 之百分比
沈女士	ARO II (Murray Street) Pty Ltd (附註6)	受控法團權益	10股普通股	100%	—	—
姚先生	ARO II (Tebrau) Pte. Ltd. (附註7)	受控法團權益	2股普通股	100%	—	—
沈女士	ARO II (Tebrau) Pte. Ltd. (附註7)	受控法團權益	2股普通股	100%	—	—
姚先生	Kurnia Rezeki Utama Sdn. Bhd. (附註8)	受控法團權益	500,000股普通股	100%	—	—
沈女士	Kurnia Rezeki Utama Sdn. Bhd. (附註8)	受控法團權益	500,000股普通股	100%	—	—
姚先生	ZACD Property Pte. Ltd. (附註9)	受控法團權益	2股普通股	100%	—	—
沈女士	ZACD Property Pte. Ltd. (附註9)	受控法團權益	2股普通股	100%	—	—
姚先生	48 Fintech Pte. Ltd. (附註10)	受控法團權益	2股普通股	100%	—	—
沈女士	48 Fintech Pte. Ltd. (附註10)	受控法團權益	2股普通股	100%	—	—
姚先生	ZACD (Canberra) Pte. Ltd. (附註11)	受控法團權益	100股普通股	100%	228股 普通股	228%
沈女士	ZACD (Canberra) Pte. Ltd. (附註11)	受控法團權益	100股普通股	100%	228股 普通股	228%
姚先生	ZACD (Frontier) Pte. Ltd. (附註12)	受控法團權益	2股普通股	100%	305股 普通股	15,250%



# 董事會 報告

董事姓名	法團名稱	權益性質及身份	所持股份數目	佔已發行 股份總數 之百分比	擁有權益 之相關 股份數目	佔已發行 股份總數 之百分比
沈女士	ZACD (Frontier) Pte. Ltd. (附註12)	受控法團權益	2股普通股	100%	305股 普通股	15,250%
姚先生	ZACD (Neew) Pte. Ltd. (附註13)	受控法團權益	2股普通股	100%	194股 普通股	9,700%
沈女士	ZACD (Neew) Pte. Ltd. (附註13)	受控法團權益	2股普通股	100%	194股 普通股	9,700%
姚先生	ZACD (Berwick Drive) Pte. Ltd. (附註14)	受控法團權益	2股普通股	100%	—	—
沈女士	ZACD (Berwick Drive) Pte. Ltd. (附註14)	受控法團權益	2股普通股	100%	—	—
姚先生	SRI 5000 Neew Developments Pte. Ltd. (附註15)	受控法團權益	60,000股普通股	60%	—	—
沈女士	SRI 5000 Neew Developments Pte. Ltd. (附註15)	受控法團權益	60,000股普通股	60%	—	—
姚先生	ZACD (Tuas Bay) Pte. Ltd. (附註16)	受控法團權益	2股普通股	100%	121股 普通股	6,050%
沈女士	ZACD (Tuas Bay) Pte. Ltd. (附註16)	受控法團權益	2股普通股	100%	121股 普通股	6,050%
姚先生	Kainaan Land Investment Pte. Ltd. (附註17)	受控法團權益	502股普通股	50.20%	—	—
沈女士	Kainaan Land Investment Pte. Ltd. (附註17)	受控法團權益	502股普通股	50.20%	—	—

# 董事會 報告

董事姓名	法團名稱	權益性質及身份	所持股份數目	佔已發行 股份總數 之百分比	擁有權益 之相關 股份數目	佔已發行 股份總數 之百分比
姚先生	ZACD (CCK) Pte. Ltd. (附註18)	受控法團權益	2股普通股	100%	148股 普通股	7,400%
沈女士	ZACD (CCK) Pte. Ltd. (附註18)	受控法團權益	2股普通股	100%	148股 普通股	7,400%
姚先生	ZACD (Gambas) Pte. Ltd. (附註19)	受控法團權益	2股普通股	100%	—	—
沈女士	ZACD (Gambas) Pte. Ltd. (附註19)	受控法團權益	2股普通股	100%	—	—
姚先生	ZACD (Neew2) Pte. Ltd. (附註20)	受控法團權益	2股普通股	100%	70股 普通股	3,500%
沈女士	ZACD (Neew2) Pte. Ltd. (附註20)	受控法團權益	2股普通股	100%	70股 普通股	3,500%
姚先生	ZACD (Jurong) Pte. Ltd. (附註21)	受控法團權益	2股普通股	100%	171股 普通股	8,550%
沈女士	ZACD (Jurong) Pte. Ltd. (附註21)	受控法團權益	2股普通股	100%	171股 普通股	8,550%
姚先生	ZACD (Woodlands12) Pte. Ltd. (附註22)	受控法團權益	2股普通股	100%	109股 普通股	5,450%
沈女士	ZACD (Woodlands12) Pte. Ltd. (附註22)	受控法團權益	2股普通股	100%	109股 普通股	5,450%

附註：

1. 姚先生及沈女士為配偶關係，分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%。因此，根據證券及期貨條例，彼等均被視為於ZACD Investments所持有的全部股份中擁有權益。
2. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%。因此，根據證券及期貨條例，彼等均被視為於ZACD Investments所持有的全部ZACD (Land) Pte. Ltd.已發行股份中擁有權益。
3. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%。因此，根據證券及期貨條例，彼等均被視為於ZACD Investments所持有的全部ZACD Investments (ARO II) Limited已發行股份中擁有權益。

# 董事會 報告

4. 姚先生及沈女士持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%，而ZACD Investments持有ZACD Investments (ARO II) Limited全部已發行股本，而ZACD Investments (ARO II) Limited持有ARO II (Australia) Pty Ltd全部已發行股本。因此，根據證券及期貨條例，彼等均被視為於ZACD Investments間接持有的全部ARO II (Australia) Pty Ltd已發行股份中擁有權益。
5. 姚先生及沈女士持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%，而ZACD Investments持有ZACD Investments (ARO II) Limited全部已發行股本，而ZACD Investments (ARO II) Limited持有ARO II (Bay Road) Pty. Ltd.全部已發行股本。因此，根據證券及期貨條例，彼等均被視為於ZACD Investments間接持有的全部ARO II (Bay Road) Pty. Ltd.已發行股份中擁有權益。
6. 姚先生及沈女士持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%，而ZACD Investments持有ZACD Investments (ARO II) Limited全部已發行股本，而ZACD Investments (ARO II) Limited持有ARO II (Murray Street) Pty Ltd全部已發行股本。因此，根據證券及期貨條例，彼等均被視為於ZACD Investments間接持有的全部ARO II (Murray Street) Pty Ltd已發行股份中擁有權益。
7. 姚先生及沈女士持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%，而ZACD Investments持有ZACD Investments (ARO II) Limited全部已發行股本，而ZACD Investments (ARO II) Limited持有ARO II (Tebrau) Pte. Ltd.全部已發行股本。因此，根據證券及期貨條例，彼等均被視為於ZACD Investments間接持有的全部ARO II (Tebrau) Pte. Ltd.已發行股份中擁有權益。
8. 姚先生及沈女士持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%，而ZACD Investments持有ZACD Investments (ARO II) Limited全部已發行股本，而ZACD Investments (ARO II) Limited持有ARO II (Tebrau) Pte. Ltd.全部已發行股本，而ARO II (Tebrau) Pte. Ltd.持有Kurnia Rezeki Utama Sdn. Bhd.全部已發行股本。因此，根據證券及期貨條例，彼等均被視為於ZACD Investments間接持有的全部Kurnia Rezeki Utama Sdn. Bhd.已發行股份中擁有權益。
9. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%。因此，根據證券及期貨條例，彼等均被視為於ZACD Investments所持有的全部ZACD Property Pte. Ltd.已發行股份中擁有權益。
10. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%。因此，根據證券及期貨條例，彼等均被視為於ZACD Investments所持有的全部48 Fintech Pte. Ltd.股份中擁有權益。
11. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%。根據ZACD Investments與ZACD (Canberra) Pte. Ltd.訂立日期為二零一四年十月十六日之可換股貸款協議（經日期為二零一六年九月三十日之補充契據修訂），ZACD Investments同意向ZACD (Canberra) Pte. Ltd.授出本金額為1,400,000新加坡元之免息可換股貸款，而尚未償還可換股貸款為於簽發ZACD (Canberra) Pte. Ltd.所購得的相關物業之有關臨時佔用許可證日期後經轉換可轉換為不超過ZACD (Canberra)Pte. Ltd.經擴大已發行股本22.80%的若干金額。因此，根據證券及期貨條例，姚先生及沈女士被視為於(i)ZACD Investments所持有的ZACD (Canberra) Pte. Ltd.股份，及(ii)可由ZACD Investments向ZACD (Canberra) Pte. Ltd.授出之可換股貸款將予轉換之相關股份中擁有權益。
12. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%。根據ZACD Investments與ZACD (Frontier) Pte. Ltd.訂立日期為二零一四年十月三十一日之可換股貸款協議（經日期為二零一六年九月三十日之補充契據修訂），ZACD Investments同意向ZACD (Frontier) Pte. Ltd.授出本金額為1,300,000新加坡元之免息可換股貸款，而尚未償還可換股貸款為於簽發ZACD (Frontier) Pte. Ltd.所購得的相關物業之有關臨時佔用許可證日期後經轉換可轉換為不超過ZACD (Frontier) Pte. Ltd.經擴大已發行股本30.50%的若干金額。因此，根據證券及期貨條例，姚先生及沈女士被視為於(i)ZACD Investments所持有的ZACD (Frontier) Pte. Ltd.股份，及(ii)可由ZACD Investments向ZACD (Frontier) Pte. Ltd.授出之可換股貸款將予轉換之相關股份中擁有權益。
13. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%。根據ZACD Investments與ZACD (Neew) Pte. Ltd.訂立日期為二零一五年二月六日之可換股貸款協議（經日期為二零一六年九月三十日之補充契據修訂），ZACD Investments同意向ZACD (Neew) Pte. Ltd.授出本金額為2,000,000新加坡元之免息可換股貸款，而尚未償還可換股貸款為於簽發ZACD (Neew) Pte. Ltd.所購得的相關物業之有關臨時佔用許可證日期後經轉換可轉換為不超過ZACD (Neew) Pte. Ltd.經擴大已發行股本19.40%的若干金額。因此，根據證券及期貨條例，姚先生及沈女士被視為於(i)ZACD Investments所持有的ZACD (Neew) Pte. Ltd.股份，及(ii)可由ZACD Investments向ZACD (Neew) Pte. Ltd.授出之可換股貸款將予轉換之相關股份中擁有權益。
14. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%。因此，根據證券及期貨條例，彼等均被視為於ZACD Investments所持有的全部ZACD(Berwick Drive) Pte. Ltd.已發行股份中擁有權益。
15. 姚先生及沈女士持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%，而ZACD Investments持有ZACD (Berwick Drive) Pte. Ltd.全部已發行股本，而ZACD (Berwick Drive) Pte. Ltd.持有SRI5000 Neew Developments Pte. Ltd.已發行股本總額的60%。因此，根據證券及期貨條例，彼等均被視為於ZACD Investments間接持有SRI5000 Neew Developments Pte. Ltd.發行股本總額的60%中擁有權益。

# 董事會 報告

16. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%。根據ZACD Investments與ZACD (Tuas Bay) Pte. Ltd.訂立日期為二零一三年五月二十七日之可換股貸款協議（經日期為二零一六年九月三十日之補充契據修訂），ZACD Investments同意向ZACD (Tuas Bay) Pte. Ltd.授出本金額為1,100,000新加坡元之免息可換股貸款，而尚未償還可換股貸款為於簽發ZACD (Tuas Bay) Pte. Ltd.所購得的相關物業之有關臨時佔用許可證日期後經轉換可轉換為不超過ZACD (Tuas Bay) Pte. Ltd.經擴大已發行股本12.10%的若干金額。因此，根據證券及期貨條例，姚先生及沈女士被視為於(i)ZACD Investments所持有的ZACD (Tuas Bay) Pte. Ltd.股份，及(ii)可由ZACD Investments向ZACD (Tuas Bay) Pte. Ltd.授出之可換股貸款將予轉換之相關股份中擁有權益。
17. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%。因此，根據證券及期貨條例，彼等均被視為於ZACD Investments所持有的Kainan Land Investment Pte. Ltd.已發行股份總數的50.20%中擁有權益。
18. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%。根據ZACD Investments與ZACD (CCK) Pte. Ltd.訂立日期為二零一五年九月七日之可換股貸款協議（經日期為二零一六年九月三十日之補充契據修訂），ZACD Investments同意向ZACD (CCK) Pte. Ltd.授出本金額為1,390,000新加坡元之免息可換股貸款，而尚未償還可換股貸款為於簽發ZACD (CCK) Pte. Ltd.所購得的相關物業之有關臨時佔用許可證日期後經轉換可轉換為不超過ZACD (CCK) Pte. Ltd.經擴大已發行股本14.80%的若干金額。因此，根據證券及期貨條例，姚先生及沈女士被視為於(i)ZACD Investments所持有的ZACD (CCK) Pte. Ltd.股份，及(ii)可由ZACD Investments向ZACD (CCK) Pte. Ltd.授出之可換股貸款將予轉換之相關股份中擁有權益。
19. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%。因此，根據證券及期貨條例，彼等均被視為於ZACD Investments所持有的全部ZACD (Gambas) Pte. Ltd.已發行股份中擁有權益。
20. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%。根據ZACD Investments與ZACD (Neew2) Pte. Ltd.訂立日期為二零一五年八月六日之可換股貸款協議（經日期為二零一六年九月三十日之補充契據修訂），ZACD Investments同意向ZACD (Neew2) Pte. Ltd.授出本金額為300,000新加坡元之免息可換股貸款，而尚未償還可換股貸款為於簽發ZACD (Neew2) Pte. Ltd.所購得的相關物業之有關臨時佔用許可證日期後經轉換可轉換為不超過ZACD (Neew2) Pte. Ltd.經擴大已發行股本7.00%的若干金額。因此，根據證券及期貨條例，姚先生及沈女士被視為於(i)ZACD Investments所持有的ZACD (Neew2) Pte. Ltd.股份，及(ii)可由ZACD Investments向ZACD (Neew2) Pte. Ltd.授出之可換股貸款將予轉換之相關股份中擁有權益。
21. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%。根據ZACD Investments與ZACD (Jurong) Pte. Ltd.訂立日期為二零一三年二月十三日之可換股貸款協議（經日期為二零一六年九月三十日之補充契據修訂），ZACD Investments同意向ZACD (Jurong) Pte. Ltd.授出本金額為3,830,000新加坡元之免息可換股貸款，而尚未償還可換股貸款為於簽發ZACD (Jurong) Pte. Ltd.所購得的相關物業之有關臨時佔用許可證日期後經轉換可轉換為不超過ZACD (Jurong) Pte. Ltd.經擴大已發行股本17.10%的若干金額。因此，根據證券及期貨條例，姚先生及沈女士被視為於(i)ZACD Investments所持有的ZACD (Jurong) Pte. Ltd.股份，及(ii)可由ZACD Investments向ZACD (Jurong) Pte. Ltd.授出之可換股貸款將予轉換之相關股份中擁有權益。
22. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%。根據ZACD Investments與ZACD (Woodlands12) Pte. Ltd.訂立日期為二零一四年七月十八日之可換股貸款協議（經日期為二零一六年九月三十日之補充契據修訂），ZACD Investments同意向ZACD (Woodlands12) Pte. Ltd.授出本金額為1,450,000新加坡元之免息可換股貸款，而尚未償還可換股貸款為於簽發ZACD (Woodlands12) Pte. Ltd.所購得的相關物業之有關臨時佔用許可證日期後經轉換可轉換為不超過ZACD (Woodlands12) Pte. Ltd.經擴大已發行股本10.90%的若干金額。因此，根據證券及期貨條例，姚先生及沈女士被視為於(i) ZACD Investments所持有的ZACD (Woodlands12) Pte. Ltd.股份，及(ii)可由ZACD Investments向ZACD (Woodlands12) Pte. Ltd.授出之可換股貸款將予轉換之相關股份中擁有權益。

除上文所披露外，截至2017年12月31日，任何董事及行政長官均未在本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或視作擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條的規定須於股份上市後隨即記入該條所述的登記冊的權益及／或淡倉，或根據創業板上市規則第5.46至5.67條須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉。

# 董事會 報告

## 購股權計劃

本公司之購股權計劃乃根據於二零一七年十二月十三日通過之股東書面決議案（「該計劃」）採納，主要用途為向該計劃所界定之合資格人士提供獎勵或獎勵，作為其貢獻之主要目的或對本集團的潛在貢獻。

該計劃於二零一八年一月十六日起生效，並將於二零二八年一月十五日屆滿。根據該計劃，董事會可酌情向任何合資格人士提供認購本公司股份的購股權，惟須遵守上文所載條款及條件方案。

### (a) 計劃目的

購股權計劃之目的在於向參與人提供獲得本公司所有權權益的機會，以及鼓勵參與人為本公司及我們的股東的整體利益，努力提升本公司及我們的股份的價值。購股權計劃將為本公司提供靈活的途徑以向參與人作出挽留、激勵、獎勵、支付薪金、給予補償及／或提供福利。

### (b) 該計劃的參與者

根據該計劃，指董事會全權酌情認為已對或將對本集團作出貢獻的本集團任何成員公司的任何董事（包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事）及全職／兼職僱員及本集團任何成員公司的任何顧問、諮詢顧問、供應商、代理、客戶、業務夥伴、合資企業業務夥伴、服務提供商。

### (c) 根據該計劃可供發行的股份總數

因根據購股權計劃及本公司其他購股權計劃已授出惟尚未行使的所有未行使購股權獲行使而可能發行的股份數目總額，不得超過不時已發行股份的30%。因根據購股權計劃及本公司其他購股權計劃將予授出的所有購股權獲行使而可能發行的股份，不得超過200,000,000股股份，相等於股份在聯交所開始買賣當日已發行股份總數的10%（「計劃授權上限」）根據購股權計劃條款失效的購股權不應計入此計劃授權上限。

於二零一七年十二月三十一日，根據該計劃並無授出或同意授出任何購股權。

### (d) 各參與者可認購之最高股份數目

除非經本公司股東批准以該計劃所訂定之方式批准，於任何十二個月期間內，每位參與者行使獲授之股權（包括已行使、尚未行使及已註銷之購股權）而發行及將予發行之最高股份數目，不得超過本公司已發行股份總數1%。

### (e) 購股權期限

根據購股權必須承購股份的期限為董事會於要約時通知各承授人的期限，董事會可於授出時全權酌情釐定，惟該期限不得超過授出相關購股權當日起計十(10)年。

該計劃受制於其計劃所規定的提前終止條款。該計劃內規定購股權行使前並無必須持有之最短期限。

# 董事會 報告

## (f) 認購價

根據該計畫授予的購股權的每股認購價由本公司董事會於授出購股權時釐定，唯於任何情況下，但無論如何認購價不得低於：

- (i) 我們的股份於授出日期在聯交所日報表所列的收市價；
- (ii) 及我們的股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所日報表所列的平均收市價。

## (g) 接納購股權要約的付款

要約由載有授出購股權之要約函件向該參與人寄發之日期起計14日的期間內可供有關參與人接納，惟該要約之接納期限不得晚於採納購股權日期起計第十個週年日。承授人須就接納購股權要約向本公司支付1.00新加坡元。

## (h) 計畫剩餘有效期

該計畫將於2028年1月15日屆滿，其後不可再接受出購股權，唯該計畫之條文在所有其他方面均一直有效及生效，而於該計畫有效期內之購股權可繼續按其相關授予條款行使。

## 重大合約

本公司、其任何附屬公司或同系附屬公司或其母公司概無訂立本公司董事直接或間接擁有重大利益且於本財務年度仍然有效而與本集團業務有關之任何重大合約。

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一七年十二月三十一日，下列於本公司已發行股本5%或以上之權益及淡倉記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置之權益登記冊內：

好倉：

姓名	身份／權益性質	所持普通股數目	佔本公司已發行股本總額百分比
姚俊沅先生	受控制法團權益	1,500,000,000	100%
沈娟娟女士	受控制法團權益	1,500,000,000	100%
ZACD Investments Pte. Ltd.	直接實益擁有	1,500,000,000	100%

附註：

姚先生及沈女士為配偶，分別擁有ZACD Investments Pte. Ltd.全部已發行股本之51%及49%權益。根據證券及期貨條例，彼等被視為於ZACD Investments持有的全部股份中擁有權益。

除上文所披露者外，除權益載於上文「董事及高級行政人員於股份、相關股份及證券之權益及淡倉」一節之董事或本公司最高行政人員外，於二零一七年十二月三十一日，並無任何人士擁有根據證券及期貨條例第336條須予記錄之本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

# 董事會 報告

## 關連交易

在本財政年度內，該公司與該集團有以下持續關聯的往來交易，其中的細節會按照《創業板上市規則》20章的規定披露。綜合財務報表附註26所披露之若干財務年度關聯人士交易亦構成創業板上市規則項下之持續關聯交易，根據創業板上市規則第18.09條須於本報告中披露。根據創業板上市規則第20.69條的披露規定，下文載列該等持續關聯交易（包括根據往年簽署的協定進行的持續關聯交易）的詳情：

- (1) 交易日期；
- (2) 交易各方及其關聯關係的描述；
- (3) 對交易及其目的的簡要描述；
- (4) 總代價和條款；
- (5) 關聯人士在交易中的權益性質。

上述交易的詳情亦於本公司日期為二零一七年十二月二十八日的招股章程披露。

No.	交易簡述	交易期	交易雙方及其關連關係描述	總代價及條款	關連人士在交易中的權益性質
1)	為Neew Pte Ltd提供保養和維修服務	自上市日期起至31日止2019年12月	Neew Pte Ltd (屬於Magnificent Vine Group的全資子公司)	553,000	收取服務費
2)	投資管理服務	不適用	ZACD Investments Pte Ltd (我們直接控股股東)	126,000	支付投資管理費
3)	投資管理服務	自2016年4月16日	ZACD Investments (ARO II) Ltd (ZACD Investments持有全部名義普通股本)	243,000	支付投資管理費
4)	投資管理服務	自2012年1月10日	ZACD (Punggol Central) 是關連特殊目的實體被ZACD Investments和通過我們ZACD International，合計超過30%控股	848,000	支付投資管理費

# 董事會 報告

No.	交易簡述	交易期	交易雙方及其 關連關係描述	總代價及條款	關連人士在交易中的 權益性質
5)	投資管理服務	自2013年2月13日	ZACD (Woodlands2) Pte Ltd 是關連特殊目的實體被ZACD Investments 和通過我們的ZACD International，合計控股超過30%控股	807,000	支付投資管理費
6)	投資管理服務	自2011年5月2日	ZACD (AMK) Pte. Ltd. 是關連特殊目的實體被ZACD Investments 和通過我們的ZACD International，合計控股超過30%控股	5,502,000	支付投資管理費

本公司獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並已確認該等持續關連交易已訂立 (i) 於本集團日常及一般業務過程中；(ii) 按正常商業條款或按不遜於向獨立協力廠商取得或向獨立協力廠商取得之條款之條款；及 (iii) 根據有關協定以符合公平合理且符合本公司股東整體利益的條款進行。

本公司核數師安永會計師事務所受委聘就本集團之持續關連交易，按照香港會計師公會所頒佈的國際核證工作準則3000（經修訂）「歷史財務信息審核或審閱以外的鑒證業務」，以及參照實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」進行報告。安永會計師事務所已根據上市規則第20.55條發出信函，包含其對本集團於上文披露的持續關連交易作出之調查及有保留結論。本公司已於二零一八年三月八日向香港聯交所呈交上述之核數師信函副本。

核數師對截至二零一七年十二月三十一日止年度的投資管理協定應付給本集團的費用總額有保留意見，其金額約為752.6萬新加坡元。比本公司在二零一七年十二月二十八日發佈的招股說明書中的年度上限592.9萬新加坡元超出約159.7萬新加坡元。

核數師對此持續聯繫交易的合格結論進一步討論如下：

- a. 我們有理由相信公司董事局已經批准了披露持續關聯交易。



# 董事會 報告

- b. 對於集團提供的有關商品或服務交易，我們有理由相信，這些交易完全符合集團的定價政策。
- c. 我們完全有理由相信，從任何實質方面來講，這些交易都是符合相關監管條款的。

## 公眾持股量充足

於本報告刊發日期，根據本公司可公開取得的資料並就董事所知，根據創業板上市規則之規定公眾持股量至少已達本公司已發行股本總額之25%。

## 董事在競爭業務中的利益

截至 2017年12月31日，本公司的董事、控股股東及聯營公司 (如《創業板上市規則》中所界定的)，在任何與本集團業務競爭或可能競爭的業務或任何其它利益衝突方面，均無利害關係。

## 合規顧問的利益

根據公司合規顧問的通知，截至 2017年12月31日，除創陞資本有限公司與2017年7月26日簽訂的《合規顧問協議》外，創陞資本有限公司，或者其董事、僱員及聯營公司對本公司或本集團任何成員的須根據上市規則第6條通知公司的證券，包括認購該等證券的期權或權利，均無有任何利害關係。

## 報告期後事項

本集團報告期後重大事項詳情乃載於綜合財務報表附註[32]。

## 審核委員會

截至本報告日期，審核委員會審核委員會成員如下：

江智武先生	(主席，獨立非執行董事)
拿督沈茂強博士	(獨立非執行董事)
張應坤先生	(獨立非執行董事)

審核委員會審閱本集團之法定綜合財務報表，以及獨立審核員就此向審核員提交的報告。

審核委員會可審查本集團認為適當的財務事務的任何方面，並審查本集團對其內部和外部風險的內部控制，包括業務、信貸、市場、法律和監管風險。它將不斷審查本集團的會計和內部財務控制制度，由董事負責。

# 董事會 報告

審核委員會得到本集團管理人員的充分的使用權和配合，並有完全的任意決定權邀請任何董事或執行幹事的會議。包括首席財務官在內的執行董事通常會出席會議，而核數師將不受限制地進入審核委員會。審核委員會擁有合理的資源，使其能夠適當地履行職能，並可能要求公司指定第三方對其認為適當的具體領域進行獨立審核。

## 核數師

綜合財務報表已由安永會計師事務所審核，安永會計師事務所任滿告退，並於股東週年大會合資格膺選連任。

## 代表董事會

主席  
沈娟娟

新加坡，二零一八年三月二十一日

# 企業管治 報告

## 企業管治常規

杰地集團有限公司(「本公司」)及董事會(「董事會」)認識到透過於本集團內部採用載於GEM上市規則附錄十五「企業管治守則及企業管治報告」(「企業管治守則」)引入良好企業管治元素(倘對本集團適用且實用)至關重要。董事會及管理層致力創立及維持更高水準的企業管治以保障股東利益，以便達致有效的問責制度。

本公司股份於二零一八年一月十六日(「上市日期」，即本公司截至二零一七年十二月三十一日止財政年度後)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM上市。除下文所披露者外，本公司已由上市日期至本報告日期(「相關期間」)隨後採用並符合載於企業管治守則所有適用守則條文(倘適用)。

## 1. 董事會

### 1.1 董事會成員

於本年報日期，董事會由六(6)名董事組成，包括三(3)名執行董事及三(3)名獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)。詳情如下：

#### 執行董事

姚俊沅先生(行政總裁)(於二零一六年十一月八日獲委任)

沈娟娟女士(主席)(於二零一六年十一月八日獲委任)

蕭勁毅先生(於二零一六年十一月八日獲委任)

#### 獨立非執行董事

江智武先生(於二零一七年十二月十三日獲委任)

拿督沈茂強博士(於二零一七年十二月十三日獲委任)

張應坤先生(於二零一七年十二月十三日獲委任)

有關董事履歷詳情載於本年報「董事簡介」一節。

於本公司上市日期至本年報日期，董事會已符合GEM上市規則的規定委任至少三(3)名獨立非執行董事，其中該等董事須佔董事會成員至少三分之一(1/3)及彼等其中之一(1)必須具備適當的專業資格或會計或相關的財務管理專長。本公司三(3)名獨立非執行董事的資格充分符合GEM上市規則第5.05(1)及(2)條。

概無本公司獨立非執行董事於本公司及其附屬公司擁有任何業務或財務權益，彼等亦無於本公司擔任任何行政職務，有效保證彼等的獨立性。本公司已接收各獨立非執行董事根據GEM上市規則第5.09條出具的年度確認函。於本年報日期，本公司根據GEM上市規則第5.09條認為所有獨立非執行董事均屬獨立。

本公司已分別與執行董事及獨立非執行董事訂立正式服務協議。各執行董事已與本公司訂立服務合約，自上市日期起計固定任期三(3)年，可於任期屆滿前由任何一方向對方發出不少於三(3)個月的書面通知終止。各獨立非執行董事已與本公司簽署委任函，自上市日期起計固定任期三(3)年，可於任期屆滿前由任何一方向對方發出不少於兩(2)個月的書面通知終止。

# 企業管治 報告

企業管治守則第A.2.1條訂明主席與行政總裁的角色應有區分，不應由一人同時兼任。沈娟娟女士（「沈女士」）為董事會主席，而其配偶姚俊沅先生（「姚先生」）為行政總裁。鑒於沈女士及姚先生為本集團創立人且自二零一一年起一直經營管理本集團，董事會相信，主席及行政總裁之職務分別由沈女士及姚先生擔任有利於本集團的業務營運及管理，並將為本集團提供強大及貫徹一致的領導。董事會將繼續檢討及考慮於適當及合適之時經計及本集團的整體情況後委任與其他董事會成員無關連之董事，以分別擔任本公司董事會主席及行政總裁之職務。

除上文所披露者外，董事會其餘各成員間不存在任何關係（包括財務、業務、家族或其他重大或相關關係）。董事會結構平衡，每名董事均具備與本公司業務營運及發展有關的豐富知識、經驗及才能。所有董事深知其共同及個別對本公司股東所負之責任。

## 1.2 董事會會議及一般會議

董事會應定期召開由大部分董事親身出席或透過電子通訊方式積極參與的會議，至少每年四(4)次會議，每季召開。定期董事會會議通告應提前至少十四(14)天向所有董事寄發，以便彼等安排出席會議，其中應於會議議程中訂明將予討論之事項。董事會文件連同所有適當、完整及可靠的資料於定期董事會會議前至少三(3)天寄發予所有董事，以確保董事有充足時間審閱相關文件，為會議做好充分準備。

## 1.3 由董事會及管理層行使的功能及職權

董事會及管理層的權利及職責已於章程中訂明，以確保本公司足夠的平衡、卓越管治的限制機制及內部控制。

本公司已成立投資委員會，負責作出投資管理服務業務分部內所有投資及撤資的決定。投資委員會由執行董事及首席投資官組成。

董事會應負責釐定本公司營運計劃及投資項目，並成立其內部管理組織、構建本公司基本管理系統、接收本公司總經理或受委託高級管理層定期或其他定時的工作報告，並批准總經理報告。

董事會認為履行企業管治的職責乃所有董事之共有責任，包括：

- (a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (c) 制定、檢討及監察適用於本公司董事及僱員的操守準則及合規手冊（如有）；及
- (d) 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告內的披露。

# 企業管治 報告

## 1.4 委任及重選董事

根據本公司章程第112條，於本公司每屆股東週年大會（「股東週年大會」）上根據第113條選出的三分之一（1/3）董事須輪席退任。然而，退任董事符合資格膺選連任。

根據第116條，獲董事會委任以填補臨時空缺的任何董事之任期乃直至本公司下屆股東週年大會為止，且退任董事根據第114條符合資格膺選連任。

因此，姚俊沅先生將退任董事之職，並根據章程第112及113條符合資格且彼願意於應屆股東週年大會上膺選連任。此外，江智武先生、拿督沈茂強博士及張應坤先生將退任董事之職，並根據章程第116條符合資格且彼等願意於應屆股東週年大會上膺選連任。

## 1.5 董事會成員多元化政策

董事會採納董事會成員多元化政策。提名委員會應酌情檢討本公司的董事會成員多元化政策。於設定董事會成員組合時，應從多個方面考慮董事會成員多元化政策，包括但不限於年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。本公司以用人唯才為原則委任所有董事會成員，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益。甄選董事將按一些列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化、種族及教育背景、專業經驗、知識及技能。

## 1.6 董事培訓

本公司已為所有董事安排相關培訓，以確保彼等獲得所需之額外技能及全面資料以向董事會作出貢獻。

## 1.7 董事保險

本公司已就董事面臨的法律訴訟作出適當的投保安排。

## 2. 董事會委員會

董事會包括三(3)個委員會，即審核委員會、提名委員會即薪酬委員會。

### 2.1 審核委員會

本公司已根據於二零一七年十二月十三日通過的董事會決議案按照GEM上市規則第5.28條成立審核委員會，其書面職權範圍符合企業管治守則。審核委員會的主要職責包括(i)就委任及罷免外部核數師向董事會提供推薦建議；(ii)審閱及監督財務報表及有關財務呈報的重大意見；(iii)監察本公司的內部監控程序及企業管治；(iv)監察本集團的內部監控系統；及(v)監督持續關連交易（如有）。

# 企業管治 報告

審核委員會現時包括全體三(3)名獨立非執行董事。審核委員會之成員現為江智武先生、拿督沈茂強博士及張應坤先生，而主席為江智武先生。

於相關期間，審核委員會已完成下列任務：

- (a) 審閱本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，包括來自外部核數師、年度業績公告及年報的審核結果；
- (b) 審閱本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之持續關連交易及考慮更新年度上限。審核委員會及獨立非執行董事的意見載於「董事會報告」一節；
- (c) 指導和監督本公司的內部審核部門、審閱內部審核報告、檢討本集團內部控制的充分性和有效性，包括財務、運營和合規控制及風險管理；及
- (d) 審議重新委任外部核數師。

## 2.2 提名委員會

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成立提名委員會，其書面職權範圍符合企業管治守則。提名委員會的主要職責為(i)定期審閱董事會的架構、規模、成員組成及多元化；(ii)識別合資格擔任董事會成員的人士；(iii)評估獨立非執行董事的獨立性；(iv)就有關委任或重新委任董事的相關事項向董事會提供推薦建議；及(v)就填補董事會空缺的候選人向董事會提供推薦建議。

提名委員會現時包括一(1)名執行董事姚先生及全體三名獨立非執行董事，即江智武先生、拿督沈茂強博士及張應坤先生。提名委員會現時由張應坤先生擔任主席。

於有關期間，提名委員會並無舉行任何會議。然而，提名委員會將考慮適當時間舉行會議，以便對即將到來的財政年度末進行檢討。

## 2.3 薪酬委員會

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5.34條成立薪酬委員會，其書面職權範圍符合企業管治守則。薪酬委員會的主要職責包括(i)就整體薪酬政策及有關本集團全體董事及高級管理層的架構進行審閱並向董事會提出推薦建議；(ii)審閱其他薪酬相關事項，包括實物利益及應付董事及高級管理層的其他報酬；及(iii)審閱績效薪酬及就制定薪酬相關政策建立正式且透明的程序。

薪酬委員會現時包括一(1)名執行董事沈女士及全體三(3)名獨立非執行董事，即江智武先生、拿督沈茂強博士及張應坤先生。薪酬委員會現時由獨立非執行董事拿督沈茂強博士擔任主席。

於有關期間，薪酬委員會並無舉行任何會議。然而，薪酬委員會將考慮適當時間舉行會議，以便對即將到來的財政年度末進行檢討。

# 企業管治 報告

## 2.4 董事及委員會成員的會議出席記錄

於有關期間，每位成員出席上述委員會會議及董事會會議的情況記錄如下：

董事姓名	出席會議次數／召開會議次數					
	董事會 會議	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議	股東週年 大會	股東特別 大會
<i>執行董事：</i>						
姚俊沅先生（主席）	2/2	不適用	不適用	0/0	0/0	0/0
沈娟娟女士	2/2	不適用	0/0	不適用	0/0	0/0
蕭勁毅先生	2/2	不適用	不適用	不適用	0/0	0/0
<i>獨立非執行董事：</i>						
江智武先生*	2/2	1/1	0/0	0/0	0/0	0/0
拿督沈茂強博士*	2/2	1/1	0/0	0/0	0/0	0/0
張應坤先生*	2/2	1/1	0/0	0/0	0/0	0/0

附註：\*於二零一七年十二月十三日獲委任

## 3. 董事對財務報表的責任

董事會已確認其負責編製截至二零一七年十二月三十一日止年度的本公司年度財務報表。

董事會負責就季度、中期和年度報告、股價敏感資訊以及其他需要根據GEM上市規則及其他監管規定披露的事項提交明確的評估。管理層已向董事會提供相關必要的解釋和資料，以便董事會能夠對供審批的本公司財務資料和狀況作出明確的評估。

本公司在任何可能引起對本公司持續經營能力重大懷疑的領域均無任何重大不確定性。

本公司外部核數師對於財務報告的責任載於本年報「獨立核數師報告」一節。

## 4. 遵守上市發行人董事證券交易的規定交易準則

本公司已採納有關董事證券交易的行為守則，其條款不遜於GEM上市規則第5.48至5.67條所載列的交易準則而定。由於本公司於二零一七年十二月三十一日尚未在GEM上市，有關董事應遵守的行為守則的GEM上市規則下的相關規則於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度並不適用於本公司。全體董事均已確認，彼等於有關期間已遵守所要求的交易準則及本公司採納的有關董事證券交易的行為守則。本公司亦已就遵守本公司證券交易指引的事宜向有關員工作出具體查詢，並無發現違反相關規則的情況。

# 企業管治 報告

## 5. 聯席公司秘書

為保持良好的企業管治常規及遵守GEM上市規則和適用的法律，本公司委任執行董事蕭勁毅先生（「蕭先生」）、葉沛森先生（「葉先生」）及Tan Kim Swee Bernard(Chen Jinrui Bernard)先生（「Tan先生」）為聯席公司秘書。葉先生提供聯席公司秘書支持，並協助蕭先生及Tan先生，使彼等能夠獲得所需的知識和經驗（根據GEM上市規則第5.14條的規定）以履行其作為公司秘書的職責和責任。

於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度及有關期間，葉先生就有關企業管治、GEM上市規則以及與本公司運營及業務有關的其他適用香港法律及法規的事宜定期與蕭先生及Tan先生溝通。聯席公司秘書已確認接受不少於15小時的相關專業培訓。

## 6. 內部控制

本公司董事深明，董事會應負責維持足夠的內部控制制度，以保障股東的投資和本公司資產並檢討系統的有效性。審核委員會已審查本公司現有內部控制制度的有效性，認為內部控制制度有效且充分。就此而言，合規及內部審核部門已建立風險登記冊以識別特定風險領域。將建立合規工作計劃，藉此，每年將對各個時期的特定風險領域進行審核，以確定制定的程序及內部控制充足且獲妥為執行。該等領域包括，但不限於，反洗錢法、基金管理、財務顧問、業務連續性管理及外包。審核將基於分配給該特定風險領域的風險價值指標。因此，該區域風險越高，則審核越頻繁，年度審核頻率介乎每兩(2)至三(3)年審核一次。

## 7 董事及高級管理人員的薪酬政策

二零一七年度，董事薪酬明細詳見綜合損益表附註8。

二零一七年度，薪酬介乎以下範圍的高級管理人員（董事除外）數目如下：

薪酬等級範圍（按照港元）	人數
零至1,000,000港元	4
1,000,001港元至1,500,000港元	—
1,500,001港元至2,000,000港元	—



# 企業管治 報告

## 8. 核數師薪酬

本公司審核委員會負責審議外部核數師的委任，並審查外部核數師執行的任何非審核職能，包括此類非審核職能是否可能對本公司產生任何實際或潛在的重大不利影響。於本公司截至二零一七年十二月三十一日止財政年度內，就審核及非審核服務已付或應付予外部核數師的薪酬如下：

所提供服務	已付／應付費用 千新加坡元
法定年度審核服務	134
有關IPO的內部評審	100
有關首次公開發售的會計師服務	763

## 9. 與股東及投資者的溝通

### 9.1 股東要求召開會議的權利

作為保障股東權益和權利的措施之一，建議在股東大會上就各項重大事宜（包括個別董事的選舉）分別提出單獨的決議案。表決結果將在股東大會後於聯交所及本公司網站發佈。

#### 股東召開股東特別大會（「股東特別大會」）的程序

股東召開股東特別大會的下列程序須遵守章程（經不時修訂）以及適用的法例及法規，尤其是GEM上市規則：

- 於要求提交日期持有不少於附有本公司股東大會表決權的繳足股份總數百分之十(10%)的任何一位或多位股東（「合資格股東」），將隨時有權通過向本公司的香港主要營業地點送達書面要求（如下述方式所載），要求董事會就該要求所指的任何業務交易召集股東特別大會；
- 欲召開股東特別大會的合資格股東須向本公司董事會或公司秘書提交一份書面要求（「要求」）（經有關合資格股東簽署），提交至本公司的香港主要營業地點香港皇后大道中36號興瑋大廈5樓501室；
- 要求須清楚列明有關合資格股東的姓名、其於本公司的持股情況、召開股東特別大會的理由及建議的議程；
- 本公司將會審查要求，並將與本公司的香港股份登記處核實。如要求屬適當合理，董事會將根據章程的要求向所有登記股東發出足夠時限的通知，召開股東特別大會，及有關大會應在要求提交後兩(2)個月內舉行。相反，如要求被核實為並不合理，則有關合資格股東將被告知結果，因此，股東特別大會將不會按要求召開；
- 如自要求提交日期起計二十一日內，董事會未能進行有關股東特別大會，則合資格股東可以同樣方式另行召開大會，而有關合資格股東因董事會未能召開大會所產生的一切合理費用應由本公司向有關合資格股東報銷。

# 企業管治 報告

## 9.2 股東的查詢及溝通

本公司於其網站[www.zacdgroup.com](http://www.zacdgroup.com)發佈公告、財務資料及其他相關資料，作為促進有效溝通的渠道。股東可向本公司於香港的主要營業地點發送任何書面查詢。本公司將在適當時候妥善處理所有的查詢。

董事會歡迎股東的建議並鼓勵股東出席股東大會，直接向董事會和管理層提出他們可能存疑的任何問題。通常情況下，董事會主席及各委員會主席將出席股東週年大會及其他股東大會，以回答股東提出的問題。

詳細的表決程序及所有須表決的決議案將會於致股東通函中載列。

如欲向本公司董事會提出任何查詢，股東可向本公司發出書面查詢，詳情如下：

香港

地址：香港皇后大道中36號興瑋大廈5樓501室

## 10. 章程性文件

本公司自上市日期起概無對其章程作出任何修訂。本公司的最新章程可於聯交所網站及本公司網站查閱。

## 11. 控股股東的不競爭契據

不競爭契據的詳情載於日期為二零一七年十二月二十八日的本公司招股章程「與控股股東的關係」一節，其內容直至本報告日期並無更改。獨立非執行董事已審查每位控股股東遵守有關承諾的情況，及獨立非執行董事確認，並無出現違反不競爭契據中任何承諾的情形。

# 獨立 核數師報告

致杰地集團有限公司股東

## 財務報表審核報告

### 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二零一七年十二月三十一日之財務狀況報表、貴集團截至該年度止之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及財務報表附註，包括主要會計政策概要。

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公司法第50章（「該法案」）及國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）之條文妥為編製，以真實及公平地反映於二零一七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」）連同與吾等於新加坡審核財務報表相關的道德規定，吾等獨立於貴集團，並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。

### 關鍵審計事項

關鍵審計事項乃根據吾等之專業判斷，認為對本期財務報表之審計最為重要之事項。此等事項是在吾等對財務報表整體進行審計並形成意見之背景下處理的，吾等不會對此等事項提供單獨意見。吾等對下述每一事項在審計中是如何應對之描述也以此為背景。

吾等已履行「核數師就審計財務報表承擔之責任」所描述之責任，包括與此等審計事項相關之責任。因此，吾等之審計工作包括執行為應對評估之財務報表重大錯誤陳述風險而設計之審計程序。吾等執行審計程序之結果，包括應對下述關鍵審計事項所執行之程序，為財務報表整體發表審計意見提供了基礎。

### 可供出售金融資產之估值

可供出售金融資產涉及貴集團現時持有或將收取自從事房地產開發項目投資之投資特殊目的實體之權益。釐定彼等作為可供出售金融資產之分類時，管理層須作出判斷及考慮若干因素，例如該等資產之合約特徵、貴集團就該等資產之擬定計劃及該等資產是否向持有人輸送任何權利（固定或可確定付款金額）。

可供出售資產按公平值計量，相應之變動於其他全面收益內確認。該等資產於二零一七年十二月三十一日佔貴集團總資產約25%。

# 獨立 核數師報告

致杰地集團有限公司股東

## 關鍵審計事項 (續)

### 可供出售金融資產之估值 (續)

該等資產並無於活躍市場買賣，其公平值利用估值技術釐定。該等估值技術涉及管理層運用判斷及使用假設及估算。鑒於該等資產並無於活躍市場買賣，且管理層採用之內部模型技術涉及輸入重大不可觀察數據，因此存在估算不確定性。故此，可供出售金融資產被列入公平值層級項下第3級金融工具。

鑒於評估該等金融工具涉及之複雜程度及管理層作出之判斷及估算之重大影響，可供出售金融資產之估值被視為關鍵審計事項。

於貴集團財務報表附註3及30，管理層已闡述釐定公平值所涉及之主要估算來源。

於審計過程中，吾等評估將該等金融資產分類為可供出售金融資產是否合適。吾等亦已就用作可供銷售金融資產估值之估值方法、估值模式及所使用之假設是否合適作出評估。估值時輸入之主要假設（包括貴集團根據投資特殊目的實體之預計可分派溢利預期可收取之未來股息分派及現金流量、經考慮相關房地產發展項目之當前階段及其銷售進展以及貼現率後該溢利預測將獲賦予之不確定水平）以外外部數據作為基準作出評估。吾等審閱與房地產開發商之往來書信，以確定是否存在任何潛在問題或事件，而可能影響管理層現時就主要房地產項目作出之經濟結果估算。吾等亦已檢查管理層所計算之公平值在算術上之準確性，並評估財務報表中附註14及30所作之披露是否足夠。

### 出售可供銷售金融資產

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之業務轉讓協議（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、轉讓及轉移向六間投資特殊目的實體提供投資管理服務之業務。代價按以下款項結付：(i)完成時支付合共100,000新加坡元之固定款項及(ii)相當於相關投資特殊目的實體就成立股份（已經或將發行或轉讓予項目管理公司者）將予支付之全部股息或任何其他形式之分派之90%之或然付款。根據業務轉讓協議，於六間投資特殊目的實體的相關投資者在相關房地產開發項目大致竣工時轉換其持有之相關可換股貸款後，貴公司應向項目管理公司轉讓或促使發行成立股份。

業務轉讓協議之會計處理方式要求管理層作出判斷。管理層尤其需要考慮相關投資特殊目的實體就貴集團轉讓予項目管理公司之成立股份而將予派付的一切股息或任何實物分派的10%是否相等於可供出售金融資產現金流量的完全按比例份額。管理層亦須考慮貴集團是否已經就於六家投資特殊目的公司所持有的10%可供出售金融資產轉讓絕大部分風險及回報。

基於在管理層所作判斷中的重要程度，出售可供出售金融資產屬於關鍵審計事項，猶如影響與轉讓有關於損益表內確認的收益或虧損金額。

吾等在審核過程中已細閱業務轉讓協議，並查驗管理層所作判斷的理據。吾等亦已查核管理層計算出售收益之算術準確性，並評估於財務報表附註5及14所作披露是否充分。

# 獨立 核數師報告

致杰地集團有限公司股東

## 其他信息

管理層須負責編製其他信息。其他信息包括年報所載信息，但不包括財報表及本核數師報告。

吾等就財務報表發表之意見不包括對其他信息之意見，亦不就此作出任何形式的保證。

結合吾等對財務報表之審計，吾等之責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與財務報表或吾等在審計過程中所瞭解之情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述之情況。基於吾等已執行之工作，如果吾等認為其他信息存在重大錯誤陳述，吾等需要報告該事實。在這方面，吾等並無任何報告。

## 管理層及董事就財務報表之責任

管理層須負責根據該法案及國際財務報告準則之條文要求擬備真實而中肯之財務報表，並須制訂及維持內部會計監控制度，能足以合理確保資產免遭擅自使用或處置導致之損失，而交易已獲適當授權，並為允許編製提供真實公允和保持資產問責之財務報表予以記錄。

在編製財務報表時，管理層負責評估貴集團持續經營之能力，並在適用情況下披露與持續經營有關之事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非管理層有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際之替代方案。

董事之責任包括監察貴集團之財務申報程序。

## 核數師就財務報表之責任

吾等之目標，是對財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致之任何重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括吾等意見之核數師報告。合理保證是高水平之保證，但不能保證按照國際審計準則進行之審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期其單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出之經濟決定，則有關之錯誤陳述可被視作重大。

在根據國際審計準則進行審計之過程中，吾等運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。吾等亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存在重大錯誤陳述之風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當之審計憑證，作為吾等意見之基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致之重大錯誤陳述之風險高於未能發現因錯誤而導致之重大錯誤陳述之風險。
- 了解與審計相關之內部控制，以設計適當之審計程序，但目的並非對貴集團內部控制之有效性發表意見。

# 獨立 核數師報告

致杰地集團有限公司股東

## 核數師就財務報表之責任（續）

- 評價管理層所採用會計政策之恰當性及作出會計估計和相關披露之合理性。
- 對管理層採用持續經營會計基礎之恰當性作出結論。根據所獲取之審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關之重大不確定性，從而可能導致對貴集團之持續經營能力產生重大疑慮。如果吾等認為存在重大不確定性，則有必要在審計師報告中提請使用者注意財務報中之相關披露。假若有關之披露不足，則吾等應當發表非無保留意見。吾等之結論是基於審計師報告日止所取得之審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價財務報表之整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動之財務信息獲取充足、適當之審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。吾等負責貴集團審計之方向、監督和執行。吾等為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，吾等與董事溝通了計劃之審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括吾等在審計中識別出內部控制之任何重大缺陷。

吾等亦已向董事提交聲明，說明吾等已符合有關獨立性之相關專業道德要求，並與彼等溝通有可能合理地被認為會影響吾等獨立性之所有關係和其他事項，以及在適用之情況下，相關之防範措施。

從與董事溝通之事項中，吾等確定哪些事項對本期財務報表之審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。吾等在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見之情況下，如果合理預期在吾等報告中溝通某事項造成之負面後果超過產生之公眾利益，吾等決定不應在報告中溝通該事項。

## 其他法律及監管規定之報告

吾等認為，該法案規定由貴公司及由吾等作為核數師其於新加坡註冊成立之該等附屬公司法團保存之會計及其他記錄，已遵循該法案之條文妥為保存。

負責形成本獨立核數師報告之審計之受委合夥人為Lee Wei Hock。

安永會計師事務所

執業會計師及  
特許會計師

新加坡，二零一八年三月二十四日

# 綜合 損益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	本集團	
		二零一七年 千新加坡元	二零一六年 千新加坡元
收入	5	<b>18,583</b>	11,493
其他收入及收益	5	<b>270</b>	262
員工成本	6	<b>(6,772)</b>	(5,075)
折舊	13	<b>(139)</b>	(166)
辦公室租金及相關開支		<b>(567)</b>	(217)
市場營銷開支		<b>(128)</b>	(333)
其他開支，淨額		<b>(4,808)</b>	(2,551)
除稅前溢利	7	<b>6,439</b>	3,413
所得稅抵免	10	<b>191</b>	174
本公司擁有人應佔年內溢利		<b>6,630</b>	3,587
本公司擁有人應佔每股盈利	11		
– 基本 (仙)		<b>0.90</b>	不適用
– 攤薄 (仙)		<b>0.90</b>	不適用

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

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	本集團	
		二零一七年 千新加坡元	二零一六年 千新加坡元
年內溢利		6,630	3,587
其他全面(虧損)/收益：			
期後將重新分類為損益之項目：			
換算海外業務產生之匯兌差額		32	(3)
可供出售金融資產之公平值變動	14	(11,760)	1,930
已重新分類為損益之可供出售金融資產之公平值變動	14	(259)	-
年內其他全面(虧損)/收益		(11,987)	1,927
本公司擁有人應佔年內全面(虧損)/收益總額		(5,357)	5,514

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 狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零一七年 千新加坡元	二零一六年 千新加坡元	二零一七年 千新加坡元	二零一六年 千新加坡元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	13	183	244	-	-
可供出售金融資產	14	4,976	16,995	-	-
於附屬公司之投資	16	-	-	14,015	10
按金	18	-	90	-	-
遞延稅項資產	22	264	151	-	-
<b>非流動資產總值</b>		<b>5,423</b>	17,480	<b>14,015</b>	10
<b>流動資產</b>					
貿易應收款項	15	6,416	2,698	-	-
應收關聯方款項	17	4,116	140	-	-
應收附屬公司款項	16	-	-	2,413	-
預付款項、按金及其他應收款項	18	1,640	706	1,124	507
透過損益按公平值列賬的金融資產	19	-	1,500	-	-
現金及現金等價物	20	2,615	4,371	99	-
<b>流動資產總值</b>		<b>14,787</b>	9,415	<b>3,636</b>	507
<b>流動負債</b>					
貿易應付款項、其他應付款項及 應計費用	21	3,304	2,425	1,863	590
應付最終控股公司款項	17	553	1,132	-	132
應付關聯方款項	17	420	741	106	-
應付附屬公司款項	16	-	-	1,601	626
應付稅項		22	100	-	-
<b>流動負債總額</b>		<b>4,299</b>	4,398	<b>3,570</b>	1,348
<b>流動資產／(負債)淨值</b>		<b>10,488</b>	5,017	<b>66</b>	(841)
<b>非流動負債</b>					
其他應付款項	21	443	172	-	-
<b>資產／(負債)淨值</b>		<b>15,468</b>	22,325	<b>14,081</b>	(831)
<b>權益</b>					
股本	23	4,718	-	13,705	-
儲備	24	10,750	22,325	376	(831)
<b>權益總額</b>		<b>15,468</b>	22,325	<b>14,081</b>	(831)

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

截至二零一七年十二月三十一日止年度

本集團	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
		(附註23) 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／(虧損) 總額		-	1,930	(3)	-	-	3,587	5,514
附屬公司發行股份		-	-	-	2,434	-	-	2,434
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
年內溢利		-	-	-	-	-	6,630	6,630
年內其他全面收益／(虧損)：								
換算海外業務產生之匯兌差額		-	-	32	-	-	-	32
可供出售金融資產之公平值變動	14	-	(11,760)	-	-	-	-	(11,760)
已重新分類為損益之可供出售 金融資產之公平值變動	14	-	(259)	-	-	-	-	(259)
年內全面收益／(虧損) 總額		-	(12,019)	32	-	-	6,630	(5,357)
本公司就有關重組時收購附屬公司 發行股份	23(b)	4,718	-	-	(4,718)	-	-	-
股息	12	-	-	-	-	-	(1,500)	(1,500)
於二零一七年十二月三十一日		4,718	4,976*	22*	-*	1,491*	4,261*	15,468

\* 該等儲備賬包括分別計入二零一六年及二零一七年十二月三十一日之綜合財務狀況表之綜合儲備22,325,000新加坡元及10,750,000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

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	本集團	
		二零一七年 千新加坡元	二零一六年 千新加坡元
<b>經營活動所得現金流量</b>			
除稅前溢利		<b>6,439</b>	3,413
就下列各項所作調整：			
折舊	13	<b>139</b>	166
出售可供出售金融資產之收益	5	<b>(100)</b>	–
透過損益按公平值列賬的金融資產之公平值收益	7	<b>(35)</b>	–
未變現外匯收益		<b>(190)</b>	–
撤銷物業、廠房及設備項目	7	<b>–</b>	8
<b>營運資金變動前的經營現金流量</b>		<b>6,253</b>	3,587
營運資金變動：			
貿易應收款項增加		<b>(3,718)</b>	(2,400)
預付款項、按金及其他應收款項增加		<b>(17)</b>	(665)
貿易應付款項、其他應付款項及應計費用增加		<b>907</b>	1,017
應付關聯方款項(減少)/增加		<b>(363)</b>	112
<b>經營業務所產生之現金</b>		<b>3,062</b>	1,651
所得稅退款		<b>–</b>	23
<b>經營活動所得現金流量淨額</b>		<b>3,062</b>	1,674
<b>投資活動所得現金流量</b>			
購買物業、廠房及設備項目	13	<b>(80)</b>	(349)
贖回/(購買)透過損益按公平值列賬的金融資產		<b>1,535</b>	(1,500)
應收最終控股公司款項減少		<b>–</b>	78
應收關聯方款項增加		<b>(3,976)</b>	(53)
出售可供出售金融資產所得款項		<b>100</b>	–
<b>投資活動所用現金流量淨額</b>		<b>(2,421)</b>	(1,824)
<b>融資活動所得現金流量</b>			
應付最終控股公司款項(減少)/增加		<b>(579)</b>	5,819
應付關聯方款項增加/(減少)		<b>42</b>	(243)
收取最終控股公司的附屬公司之股份發行所得款項		<b>–</b>	500
有關首次公開發售開支之支付金額		<b>(579)</b>	–
已付股息		<b>(1,500)</b>	(2,600)
<b>融資活動(所用)/所得現金流量淨額</b>		<b>(2,616)</b>	3,476
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		<b>(1,975)</b>	3,326
年初之現金及現金等價物		<b>4,371</b>	964
匯率變動之淨影響		<b>219</b>	81
年末之現金及現金等價物	20	<b>2,615</b>	4,371

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

截至二零一七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2 Bukit Merah Central #22-00, Singapore 159835。

本公司之直接及最終控股公司為於新加坡註冊成立之ZACD Investments Pte. Ltd.（「**ZACD Investments**」）。

本公司為一間投資控股公司。年內，本公司附屬公司主要從事提供以下服務：

- (i) 投資管理服務（包括(a)特殊目的實體（「**特殊目的實體**」）投資管理及(b)基金管理）；
- (ii) 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。

為籌備本公司股份在香港聯合交易所有限公司GEM上市，SLP International Property Consultants Pte. Ltd.（「**SLP International**」）與本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**」）已轉讓予本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**」，彼等為本公司最終控股公司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。

## 2. 主要會計政策概要

### 2.1 呈列基準

根據為籌備本公司股份在香港聯合交易所有限公司GEM上市而對本集團實體進行之重組（「**重組**」），本公司於二零一七年三月三十一日成為本集團現時旗下公司的控股公司。本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，該等財務報告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截至二零一六年十二月三十一日止年度初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。

# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要 (續)

### 2.1 呈列基準 (續)

本集團截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括本集團現時所有公司及業務自最早呈列日期，或自各附屬公司及已註冊成立／成立或首次受控股股東共同控制業務之日起（以期限較後者為準）的業績及現金流量。本集團於二零一六年及二零一七年十二月三十一日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

本集團的綜合財務報表及本公司的財務狀況表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認可的所有準則及詮釋）編製。本集團於編製該等財務報表時已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。

該等財務報表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。除另有指明外，該等財務報表以新加坡元（「新加坡元」）呈列，所有金額均四捨五入至最接近的千位。

### 2.3 會計政策變更

編製本報告所採用之會計政策與過往財政年度所採用者一致。本集團已採用於二零一七年一月一日開始的年度財政期間生效的新訂及經修訂準則，包括國際財務報告準則第7號的修訂披露計劃。

採用該等準則對本集團及本公司的財務表現或狀況並無任何影響。

# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要 (續)

### 2.4 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

本集團並未採納下列已頒佈但尚未生效之適用於本集團之準則：

描述	於下列日期或之後開始的 年度期間生效
國際財務報告準則第9號金融工具	二零一八年一月一日
國際財務報告準則第15號來自客戶合約之收入	二零一八年一月一日
國際財務報告準則第16號租賃	二零一九年一月一日
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	二零一八年一月一日
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	二零一九年一月一日
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	二零一八年一月一日
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	尚未釐定強制生效日期， 惟可供採納
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	二零一八年一月一日
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	二零一八年一月一日

預期將適用於本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：撇銷成本、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。倘非衍生金融負債及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賬。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。

# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要 (續)

### 2.4 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則 (續)

本集團自二零一八年一月一日起採納國際財務報告準則第9號。本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本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本集團應收款項提早確認信貸虧損。本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。本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是確認收入。於識別多項履約責任時可能對收入確認產生影響。

本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。根據本集團的初步評估,應用國際財務報告準則第15號或會對本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,本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,本集團預期應用國際財務報告準則第15號或會導致提早確認收入。本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二零一八年一月一日期初權益結餘的調整。

# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要 (續)

### 2.4 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則 (續)

#### 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。

本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。誠如財務報表附註27所載，於二零一七年十二月三十一日，本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655,000新加坡元。本公司董事預期採納國際財務報告準則第16號不會對本集團之業務造成重大影響，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。

### 2.5 綜合基準及業務合併

#### (a) 綜合基準

綜合財務報表載有本公司及本集團現時旗下附屬公司以及物業管理及租賃管理業務之財務報表。附屬公司及物業管理及租賃管理業務之財務報表乃按與本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物業管理及租賃管理業務已採用合併會計法入賬。

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。



# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要 (續)

### 2.5 綜合基準及業務合併 (續)

#### (a) 綜合基準 (續)

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

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

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

倘附屬公司的所有權權益出現變動（並未失去控制權），則按股權交易入賬。

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

### 2.6 流動與非流動分類

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

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

所有其他資產則分類為非流動。

# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要 (續)

### 2.6 流動與非流動分類 (續)

倘符合以下標準則一項負債未流動：

- 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。

### 2.7 公平值計量

本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

本集團必須可於該主要市場或最有利市場進行交易。

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

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

# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要 (續)

### 2.7 公平值計量 (續)

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

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

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

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

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

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

### 2.8 外幣

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

#### (a) 交易及結餘

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

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。

# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要 (續)

### 2.8 外幣 (續)

#### (a) 交易及結餘 (續)

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率差額乃於其他全面收益確認。於出售境外經營業務時，有關特定境外經營業務的其他全面收益部分重新分類至損益。

### 2.9 向本公司擁有人的現金股息分派

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

### 2.10 物業、廠房及設備

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

# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要 (續)

### 2.11 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）確定的時限內資產交付的金融資產乃於交易日（即本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與財務狀況表列賬，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。

# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要 (續)

### 2.11 金融工具 – 初步確認及後續計量 (續)

#### (a) 金融資產 (續)

##### 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損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時釐定為減值。

##### 終止確認

金融資產主要在以下情況終止確認（即自財務狀況表移除）：自該資產收取現金流量的權利經已屆滿，或本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)本集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b)本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。

當本集團已轉讓其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。當本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，則本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，本集團亦確認相關負債。經轉讓資產及相關負債乃按反映本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本集團獲須償還的代價數額上限（以較低者為準）計量。

# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要 (續)

### 2.11 金融工具 – 初步確認及後續計量 (續)

#### (a) 金融資產 (續)

##### 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3)
- 貿易應收款項 (附註15)

本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產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，本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。倘本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或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本集團，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。

# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要 (續)

### 2.11 金融工具 – 初步確認及後續計量 (續)

#### (a) 金融資產 (續)

##### *金融資產減值 (續)*

##### 可供出售金融資產

就可供出售金融資產而言，本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」乃相對於原始投資成本而言，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，本集團會根據其他因素作出評估，其中包括投資的公平值少於其成本的持續時間或程度。根據本集團的政策，凡持續時間超過12個月的視為長期，而凡虧絀超過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或其他，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，及倘為並非按公平值計入損益的金融負債，則應扣除直接應佔交易成本。

本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、關聯方及附屬公司款項。

##### *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。



# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要 (續)

### 2.11 金融工具 – 初步確認及後續計量 (續)

#### (b) 金融負債 (續)

##### 終止確認

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

#### (c) 抵銷金融工具

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

### 2.12 非金融資產減值

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

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

減值虧損乃於損益中與減值資產功能相符之相關開支類別確認。

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

# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要 (續)

### 2.13 現金及現金等價物

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

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

### 2.14 政府補助

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

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

### 2.15 收入確認

收入於經濟利益很可能流入本集團，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。由於本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，因此本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**

本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**

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

# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要 (續)

### 2.15 收入確認 (續)

#### 提供服務 (續)

##### (a) 特殊目的實體投資管理 (續)

本集團自投資特殊目的實體投資者取得的投資管理收入包括：(i)固定的事先商定投資管理費（以現金形式收取）；及(ii)成立費（以投資者在相關房地產項目已大致完成時轉換可換股貸款後擁有的投資特殊目的實體權益股份（「成立股份」）的形式收取，並連同有關成立股份指股息收入）。本公司亦向一名主要投資者收取績效費，以作為向該投資者提供參與房地產項目的優先權之回報。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。

本集團按時間比例基準於估計房地產發展期間確認固定的時限商定投資管理費收入，及於本集團很可能將收取成立股份時按本集團於投資者認購投資特殊目的實體可換股貸款後有權獲得的對成立股份的應得權利乃根據上文附註2.11(a)入賬為可供出售金融資產。本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。績效費於本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

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

根據與私募房地產基金訂立之合約，本集團有權收取按承諾資本的一定百分比計算的基金成立費及基金管理費以及於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本集團收取有關費用的權利及權益確立時進行確認。

# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要 (續)

### 2.15 收入確認 (續)

#### 提供服務 (續)

##### (c) 項目諮詢及管理服務

本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。

本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

本集團的物業管理服務主要向房地產開發商及業主協會提供，包括物業維護管理服務及輔助服務（例如會計及財務服務）。本集團管理的物業包括住宅物業以及非住宅物業（包括商業樓宇、辦公樓及工業園區）。物業管理合約中載有固定的事先商定費用，通常涵蓋一年的服務期間並可按年進行重續。有關費用乃於合約服務期間按時間比例基準確認為收入。

本集團的租賃管理服務主要向業主提供，幫助業主監督各種服務，包括缺陷管理、租賃管理、租賃諮詢服務、行政管理及租戶服務管理。本集團根據相關協議的條款按應計基準確認收入。

##### (e) 財務顧問服務

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

#### 股息

收入於本集團收取付款之權利確立時（一般為股東批准股息時）確認。

由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。

# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要 (續)

### 2.16 租賃

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

#### 本集團作為承租人

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。

### 2.17 僱員福利

#### (a) 界定供款計劃

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

#### (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。

### 2.18 稅項

#### (a) 即期所得稅

即期所得稅資產及負債以預期由稅務機關退稅或付給稅務機關之金額計量。用於計算該金額的稅率及稅法為本集團經營所在及產生應課稅收入的國家／司法權區於各報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率及稅法。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。

# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要 (續)

### 2.18 稅項 (續)

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

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

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。

# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要 (續)

### 2.18 稅項 (續)

#### (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財務狀況表內應收款項或應付款項部分。

### 2.19 遞延收入

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

### 2.20 或然項目

或然負債為：

- (a) 因過往事件而可能引致之責任，而此等責任的存在須視乎一項或多項作本集團全權所能控制之不確定未來事件是否發生方能確定；或
- (b) 因過往事件引致之現時責任，但因以下原因而未有確認：
  - (i) 需要流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本集團全權所能控制之不確定未來事件是否發生方能確定。

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

# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要（續）

### 2.21 撥備

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

倘貨幣的時間價值有重大影響力，則使用能夠反映（如適用）有關負債的特定風險的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應確認為融資成本。

### 2.22 關聯方

下列人士被視為與本集團有關連：

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



# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 3. 重大會計判斷、估計及假設

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

與本集團面臨的風險及不確定性相關的其他披露包括：

- 資本管理（附註31）
- 金融風險管理目標及政策（附註31）

### 判斷

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

#### *投資特殊目的實體及私募房地產基金綜合*

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

於二零一七年十二月三十一日，本集團分別擔任8間（二零一六年：14間）投資特殊目的實體及4個（二零一六年：2個）私募房地產基金的經理。經考慮本集團擔任經理的各該等投資特殊目的實體及私募房地產基金的相關情況，本集團認為其並不控制所有該等投資特殊目的實體及私募房地產基金。

### 估計及假設

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

# 財務報表 附註

截至二零一七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）

#### 可供出售金融資產的公平值計量

由於本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。由於該等工具與本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本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本集團預期將收取的未來股息分派現金流量、經考慮房地產項目的當前發展階段及其銷售進程而對相關溢利預測設定的不確定性水平以及貼現率等輸入數據的考慮。與該等因素有關的假設的變動可能會影響金融工具的呈報公平值。進一步披露見附註30。

#### 貸款及應收款項減值

本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。債務人很可能物理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，本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。本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。

# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 4. 經營分部資料

為進行管理，本集團按其產品及服務分為若干業務單位並包含以下可呈報分部：

### (a) 投資管理

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

#### (i) 特殊目的實體投資管理

本集團透過成立及註冊成立投資特殊目的實體向房地產發展項目的投資者提供投資管理服務，投資者通過特殊目的實體以認購投資特殊目的實體發行的可換股貸款的方式參與有關項目。就主要投資者而言，本集團亦會就向該投資者提供參與本集團房地產發展項目之優先權而獲得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，本集團繼續通過管理投資特殊目的實體向投資者提供投資管理服務直至項目完成時為止。本集團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特殊目的實體投資管理服務。

#### (ii) 基金管理

本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，本集團負責創立投資基金、制定投資架構、向投資者進行配售及管理基金投資組合，積極尋求房地產交易並管理基金的投資流程，管理基金所擁有的資產及尋求撤資的途徑以最大化基金的內部收益率。

### (b) 項目諮詢及管理服務

本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。

# 財務報表 附註

截至二零一七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。

管理層單獨監察本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本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團基準管理之未分配總部及企業資產。

分部負債不包括按集團基準管理之未分配總部及企業負債。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度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。

# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 4. 經營分部資料 (續)

截至二零一七年 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	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	12,017	1,293	1,571	3,656	46	18,583
分部業績	10,459	(91)	1,275	(514)	(762)	10,367
對賬：						
其他收入及收益						270
企業及未分配開支						(4,198)
除稅前溢利						6,439
分部資產	13,583	2,366	896	928	1,164	18,937
對賬：						
企業及未分配資產						1,273
資產總值						20,210
分部負債	730	1,052	124	813	48	2,767
對賬：						
企業及未分配負債						1,975
負債總額						4,742
其他分部資料：						
折舊	87	12	10	18	12	139
資本開支*	24	23	5	25	3	80

\* 資本開支指添置物業、廠房及設備。

# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 4. 經營分部資料 (續)

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 千新加坡元	基金管理 千新加坡元	項目諮詢 及管理服務 千新加坡元	物業管理 及租賃管理 千新加坡元	
<b>分部收益</b>					
外部客戶	8,263	176	858	2,196	11,493
<b>分部業績</b>	7,331	(1,927)	760	(536)	5,628
<i>對賬：</i>					
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
<b>分部資產</b>	20,220	1,111	720	868	22,919
<i>對賬：</i>					
企業及未分配資產					3,976
資產總值					26,895
<b>分部負債</b>	1,745	632	131	339	2,847
<i>對賬：</i>					
企業及未分配負債					1,723
負債總額					4,570
<b>其他分部資料：</b>					
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。

# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 4. 經營分部資料 (續)

### 地理資料

#### (a) 來自外部客戶之收入

	本集團	
	二零一七年 千新加坡元	二零一六年 千新加坡元
新加坡	17,431	10,307
馬來西亞	1,094	1,116
其他國家 / 司法權區	58	70
	<b>18,583</b>	<b>11,493</b>

上述收入資料乃根據客戶所在地。

#### (b) 非流動資產

	本集團	
	二零一七年 千新加坡元	二零一六年 千新加坡元
新加坡	171	222
其他國家 / 司法權區	12	22
	<b>183</b>	<b>244</b>

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

以下載列於各報告期間為本集團帶來10%或以上之收入的來自主要客戶之收入：

	本集團	
	二零一七年 千新加坡元	二零一六年 千新加坡元
客戶A	5,502	不適用*
客戶B	2,935	不適用*
客戶C	-**	3,428
客戶D	-**	1,277

\* 截至二零一六年十二月三十一日止年度來自客戶A及客戶B的收入佔本集團收入分別低於10%。

\*\* 截至二零一七年十二月三十一日止年度來自客戶C及客戶D的收入佔本集團收入分別低於10%。

# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 5. 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：

	本集團	
	二零一七年 千新加坡元	二零一六年 千新加坡元
<b>收入</b>		
投資管理		
— 特殊目的實體投資管理費	12,017	8,263
— 基金管理費	1,293	176
項目諮詢及管理服務費	1,571	858
物業管理及租賃管理費	3,656	2,196
財務顧問費	46	—
	<b>18,583</b>	<b>11,493</b>
<b>其他收入及收益</b>		
政府補貼*	86	98
外匯差異淨額	44	109
出售可供出售金融資產之收益，扣除自其他全面收益重新分類之 公平值變動259,000新加坡元（二零一六年：零）（附註14）	100	—
透過損益按公平值列賬的金融資產之公平值收益	35	—
其他	5	55
	<b>270</b>	<b>262</b>

\* 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。

## 6. 員工成本

	本集團	
	二零一七年 千新加坡元	二零一六年 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	6,070	4,518
退休福利計劃供款（定額供款計劃）	702	557
	<b>6,772</b>	<b>5,075</b>



# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 7. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利乃於扣除／(計入) 下列各項後達致：

	本集團	
	二零一七年 千新加坡元	二零一六年 千新加坡元
核數師薪酬	121	17
上市開支	2,751	811
撇銷物業、廠房及設備項目	-	8
根據經營租賃之最低租金支付	567	217
透過損益按公平值列賬的金融資產之公平值(收益)／虧損	(35)	98
計入特殊目的實體投資管理費的成立股份股息收入	(10,603)	(6,487)

## 8. 董事及高級行政人員薪酬

於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，兩名董事(二零一六年：一名)就彼等獲委任為現時組成本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：

	本集團	
	二零一七年 千新加坡元	二零一六年 千新加坡元
袍金	-	-
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	363	345
退休福利計劃供款(定額供款計劃)	5	3
	368	348

### (a) 非執行董事及獨立非執行董事

江智武先生、拿督沈茂強博士及張應坤先生獲委任為獨立非執行董事，自二零一七年十二月十三日起生效。

### (b) 執行董事及高級行政人員

由於本公司於二零一六年十一月八日後方於新加坡註冊成立，故本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本公司董事。魏元科先生於二零一七年二月十五日辭任本公司董事。姚俊沅先生於二零一七年七月十二日調任為本公司之行政總裁。

# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 8. 董事及高級行政人員薪酬 (續)

### (b) 執行董事及高級行政人員 (續)

截至二零一六年及二零一七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
截至二零一七年十二月三十一日止年度				
姚俊沅	-	-	-	-
沈娟娟	-	20	2	22
魏元科	-	-	-	-
蕭勁毅	-	343	3	346
	<u>-</u>	<u>363</u>	<u>5</u>	<u>368</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>

截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，本集團概無支付或董事概無應收任何酬金作為加入或加入本集團後之獎勵或作為離職補償。

截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬之安排。

## 9. 五名最高薪酬僱員

截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，五名最高薪酬僱員包括本公司一名董事，其薪酬詳情載於上文附註8。

於該等年度，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：

	本集團	
	二零一七年 千新加坡元	二零一六年 千新加坡元
薪金、花紅、津貼及實物福利	536	598
退休福利計劃供款	28	53
	<u>564</u>	<u>651</u>

# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 9. 五名最高薪酬僱員 (續)

截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，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：

	本集團	
	二零一七年	二零一六年
零至1,000,000港元	4	3
1,000,001港元至1,500,000港元	-	1
1,500,001港元至2,000,000港元	-	-
	<u>4</u>	<u>4</u>

## 10. 所得稅抵免

於本年度，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。由於本集團於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度並無於其他國家／司法權區產生任何應課稅溢利，故並未就本集團經營所在之其他國家／司法權區計提利得稅撥備。

年內，所得稅抵免之主要組成部分如下：

	本集團	
	二零一七年 千新加坡元	二零一六年 千新加坡元
即期：		
過往年度超額撥備	(78)	(23)
遞延 (附註22)	<u>(113)</u>	<u>(151)</u>
年內稅項抵免總額	<u>(191)</u>	<u>(174)</u>

# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 10. 所得稅抵免 (續)

按本公司及其附屬公司所在國家／司法權區之法定稅率計算除稅前溢利／(虧損)與按本集團之實際利率計算之稅項抵免的對賬如下：

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	新加坡		香港		中國		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	%	千新加坡元
除稅前溢利／(虧損)	<b>7,457</b>		<b>(972)</b>		<b>(27)</b>		<b>(19)</b>		<b>6,439</b>
按法定稅率計算之稅項	<b>1,268</b>	<b>17.0</b>	<b>(160)</b>	<b>16.5</b>	<b>(7)</b>	<b>25.0</b>	<b>(5)</b>	<b>27.5</b>	<b>1,096</b>
不可扣稅開支	<b>1,468</b>		<b>168</b>		<b>7</b>		<b>5</b>		<b>1,648</b>
無須扣稅收入	<b>(2,780)</b>		<b>(8)</b>		<b>-</b>		<b>-</b>		<b>(2,788)</b>
過往未確認遞延稅項資產之									
收益	<b>(38)</b>		<b>-</b>		<b>-</b>		<b>-</b>		<b>(38)</b>
未確認遞延稅項資產	<b>1</b>		<b>-</b>		<b>-</b>		<b>-</b>		<b>1</b>
就過往期間之即期稅項調整	<b>(78)</b>		<b>-</b>		<b>-</b>		<b>-</b>		<b>(78)</b>
其他	<b>(32)</b>		<b>-</b>		<b>-</b>		<b>-</b>		<b>(32)</b>
按本集團之實際稅率計算									
之稅項抵免	<b>(191)</b>	<b>(2.6)</b>	<b>-</b>	<b>0.0</b>	<b>-</b>	<b>0.0</b>	<b>-</b>	<b>0.0</b>	<b>(191)</b>

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	新加坡		香港		中國		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	%	千新加坡元
除稅前溢利／(虧損)	<b>4,618</b>		<b>(1,211)</b>		<b>6</b>		<b>-</b>		<b>3,413</b>
按法定稅率計算之稅項	<b>785</b>	<b>17.0</b>	<b>(200)</b>	<b>16.5</b>	<b>2</b>	<b>25.0</b>	<b>-</b>	<b>27.5</b>	<b>587</b>
不可扣稅開支	<b>223</b>		<b>216</b>		<b>-</b>		<b>-</b>		<b>439</b>
無須扣稅收入	<b>(1,109)</b>		<b>(16)</b>		<b>(2)</b>		<b>-</b>		<b>(1,127)</b>
部分稅項豁免及退稅之影響	<b>(37)</b>		<b>-</b>		<b>-</b>		<b>-</b>		<b>(37)</b>
過往未確認稅項虧損之收益	<b>(13)</b>		<b>-</b>		<b>-</b>		<b>-</b>		<b>(13)</b>
就過往期間之即期稅項調整	<b>(23)</b>		<b>-</b>		<b>-</b>		<b>-</b>		<b>(23)</b>
按本集團之實際稅率計算									
之稅項抵免	<b>(174)</b>	<b>(3.8)</b>	<b>-</b>	<b>0.0</b>	<b>-</b>	<b>0.0</b>	<b>-</b>	<b>0.0</b>	<b>(174)</b>

# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 11. 本公司擁有人應佔每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	二零一七年 千新加坡元
<b>盈利</b>	
計算每股基本及攤薄盈利時所用之盈利(本公司擁有人應佔年度溢利)	<b>6,630</b>
<b>股份數目</b>	
計算每股基本及攤薄盈利時所用之普通股加權平均數	<b>734,591,427</b>

鑒於重組及本集團已在財務報表附註2.1中呈列了本年度之業績，載入截至二零一六年十二月三十一日止年度之每股盈利資料並無意義，故並無呈列有關資料。

## 12. 股息

於二零一六年，本公司一間附屬公司向其最終控股公司宣派之股息如下：

	本集團	
	二零一七年 千新加坡元	二零一六年 千新加坡元
於本財政年度已宣派及支付：		
二零一七年年中期股息(免稅，單一稅制)：每股零 (二零一六年：3,417,000新加坡元)	-	6,834

於本年度，本公司向其最終控股公司宣派之股息如下：

	本公司	
	二零一七年 千新加坡元	二零一六年 千新加坡元
於本財政年度已宣派及支付：		
二零一七年年中期股息(免稅，單一稅制)：每股0.0015新加坡元 (二零一六年：零)	1,500	-

# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 13. 物業、廠房及設備

	計算機 千新加坡元	辦公設備 千新加坡元	傢私及裝置 千新加坡元	翻新 千新加坡元	總計 千新加坡元
<b>本集團</b>					
<b>成本：</b>					
於二零一六年一月一日	78	28	12	13	131
添置	180	6	17	146	349
撤銷	(11)	–	(10)	–	(21)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	247	34	19	159	459
添置	63	2	13	2	80
匯兌差額	–	–	(1)	(1)	(2)
於二零一七年十二月三十一日	<u>310</u>	<u>36</u>	<u>31</u>	<u>160</u>	<u>537</u>
<b>累計折舊：</b>					
於二零一六年一月一日	60	1	1	–	62
年內計提折舊	132	10	7	17	166
年內撤銷	(11)	–	(2)	–	(13)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	181	11	6	17	215
年內計提折舊	67	12	7	53	139
於二零一七年十二月三十一日	<u>248</u>	<u>23</u>	<u>13</u>	<u>70</u>	<u>354</u>
<b>賬面淨值：</b>					
於二零一六年十二月三十一日	<u>66</u>	<u>23</u>	<u>13</u>	<u>142</u>	<u>244</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u>62</u>	<u>13</u>	<u>18</u>	<u>90</u>	<u>183</u>

## 14. 可供出售金融資產

	本集團	
	二零一七年 千新加坡元	二零一六年 千新加坡元
非上市權益股份，按公平值	<b>3,367</b>	6,474
非上市權益股份合約權利，按公平值	<b>1,609</b>	10,521
	<b><u>4,976</u></b>	<u>16,995</u>

截至二零一七年十二月三十一日止年度於其他全面收益確認之有關本集團可供出售金融資產之公平值變動為虧損11,760,000新加坡元（二零一六年：收益1,930,000新加坡元）。自其他全面收益重新分類為損益之可供出售金融資產之公平值變動之累計收益為259,000新加坡元（二零一六年：零）。

上述金融資產被指定為可供出售金融資產並無固定到期日或票息。

# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 14. 可供出售金融資產 (續)

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（本集團目前於其中擔任管理人）將授予成立股份合約權利，作為本公司就設立及註冊成立投資特殊目的實體作為房地產發展投資架構而向投資者（包括獨立第三方及最終控股公司）提供服務的代價。透過該等投資特殊目的實體，投資者透過投資投資特殊目的實體發行的可換股貸款參與房地產發展項目。

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

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

於二零一七年十二月三十一日，本集團於13間投資特殊目的實體持有介乎10%至17%（二零一六年：於9間投資特殊目的實體持有介乎14%至17%）之權益股份。此外，本集團亦有將由10間（二零一六年：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二零一七年十二月三十一日之經擴大股本的19%（二零一六年：19%）。

本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。根據業務轉讓協議，本集團同意向項目管理該公司出售、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)於完成時支付合共100,000新加坡元之固定款項及(ii)相當於90%的相關投資特殊目的實體就成立股份支付之全部股息或任何其他形式之分派之或然付款，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，於六間投資特殊目的實體的相關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關可換股貸款後，本公司應向項目管理公司轉讓或促使發行成立股份。該等交易於二零一七年十一月完成，且本集團已終止確認六間投資特殊目的實體相關之可供出售金融資產，即259,000新加坡元。

## 15. 貿易應收款項

	本集團	
	二零一七年 千新加坡元	二零一六年 千新加坡元
貿易應收款項	<u>6,416</u>	<u>2,698</u>

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

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 15. 貿易應收款項 (續)

貿易應收款項包括於二零一七年十二月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金額為零 (二零一六年874,000新加坡元)。

以下列示基於發票日期於本年末貿易應收款項 (不包括尚未開具發票的應收款項及應收股息) 的賬齡分析：

	本集團	
	二零一七年 千新加坡元	二零一六年 千新加坡元
一個月以內	878	540
一至兩個月	321	296
兩至三個月	284	85
超過三個月	1,861	217
	<b>3,344</b>	<b>1,138</b>

以下列示並無個別或共同被視為已減值的貿易應收款項的賬齡分析：

	本集團	
	二零一七年 千新加坡元	二零一六年 千新加坡元
尚未開具發票的應收款項	-	874
應收股息	3,072	686
即未逾期亦無減值	1,071	540
逾期一個月以內	128	296
逾期一至三個月	2,145	302
	<b>6,416</b>	<b>2,698</b>

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。

已逾期但並無減值之貿易應收款項乃與若干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餘額仍被視作可悉數收回。



# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 15. 貿易應收款項 (續)

於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，本集團擁有以下來自其關聯方之貿易應收款項，該款項須按提供予本集團主要客戶之類似信貸期償還。

關聯方*	本集團	
	二零一七年 千新加坡元	二零一六年 千新加坡元
	<b>4,380</b>	1,372

\* 應收關聯方之貿易應收款項之詳情如下：

	十二月	
	二零一七年 千新加坡元	二零一六年 千新加坡元
BH-ZACD (Woodlands) Development Pte. Ltd.	<b>61</b>	139
BH-ZACD (Tuas Bay) Development Pte. Ltd.	<b>356</b>	235
Publique Realty Pte. Ltd.	-	172
SLP International	<b>5</b>	1
Publique Realty (Jurong) Pte. Ltd.	<b>80</b>	59
Wee Hur (Punggol Central) Pte. Ltd.	<b>89</b>	61
ZACD (Sennett) Pte. Ltd.	-	151
ZACD (Punggol Drive) Pte. Ltd.	-	367
ZACD (Sengkang) Pte. Ltd.	-	167
ZACD (BBW6) Ltd.	-	17
ZACD Investments (ARO II) Ltd.	-	3
Publique Realty (Pasir Ris) Pte. Ltd.	<b>133</b>	-
ZACD (AMK) Pte. Ltd.	<b>3,072</b>	-
ZACD (Shunfu2) Ltd.	<b>584</b>	-
	<b>4,380</b>	1,372

上述聯營公司與本公司或與本集團的關係載於財務報表附註26。

# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 16. 於附屬公司之投資

非上市股份，按成本

本公司	
二零一七年	二零一六年
千新加坡元	千新加坡元
<b>14,015</b>	10

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
			二零一七 年	二零一六 年	
由本公司持有：					
ZACD International Pte. Ltd. (前稱為ZACD (Bio5) Pte. Ltd.) <sup>1</sup>	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. <sup>1</sup>	新加坡 二零一一年 十月二十五日	3,580,000 新加坡元	100%	—	投資管理及基金管理服 務
ZACD Financial Group Limited <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	香港 二零一五年 十月七日	10,000港元	100%	—	投資管理服務
ZACD POSH Pte. Ltd. <sup>5</sup>	新加坡 二零一六年 十一月十七日	10,000新加坡元	100%	100%	物業管理及租賃服務
ZACD (Australia) Pty Ltd. <sup>3</sup>	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. <sup>6</sup>	新加坡 二零一七年 三月十五日	2新加坡元	100%	—	基金持有
透過ZACD International Pte. Ltd.持有：					
獅展商務諮詢(上海) 有限公司 <sup>3/4</sup>	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

# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 16. 於附屬公司之投資 (續)

- \* 僅供識別。
- 1 該等實體於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度之法定財務報表由新加坡安永會計師事務所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期間以及截至二零一七年十二月三十一日止年度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。於本報告期末，該實體的繳足股本為人民幣290,900元。
  - 5 該實體自二零一六年十一月十七日 (註冊成立日期) 起至二零一六年十二月三十一日期間以及截至二零一七年十二月三十一日止年度之法定財務報表由新加坡安永會計師事務所根據新加坡財務報告準則進行審核。
  - 6 該實體自二零一七年三月十五日 (註冊成立日期) 起至二零一七年十二月三十一日期間之法定財務報表由新加坡安永會計師事務所根據新加坡財務報告準則進行審核。

於二零一七年十二月三十一日，計入本公司流動資產的應付附屬公司款項2,413,000新加坡元 (二零一六年：零) 為無抵押、免息及按要求償還。

於二零一七年十二月三十一日，本公司之流動負債包括應付附屬公司款項為1,601,000新加坡元 (二零一六年：626,000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。

應收本集團最終控股公司以及關聯方款項之詳情乃示列如下：

二零一七年十二月三十一日

	二零一七年 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	二零一七年 一月一日 千新加坡元
應收關聯方款項			
ZACD (Woodlands3) Pte. Ltd.	-	-	81
ZACD (Neeu) Pte. Ltd.	6	6	6
SLP International	100	100	33
SKR Holdings Ltd.	-	-	20
ZACD (Woodlands) Pte. Ltd.	10	10	-
ZACD Investments (ARO II) Limited	4,000	4,000	-
	<b>4,116</b>		<b>140</b>

# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 17. 最終控股公司及關聯方結餘 (續)

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	-
	<b>140</b>		<b>87</b>

應付本集團最終控股公司及關聯方款項之詳情示列如下：

	本集團		本公司	
	二零一七年 千新加坡元	二零一六年 千新加坡元	二零一七年 千新加坡元	二零一六年 千新加坡元
應付最終控股公司款項				
ZACD Investments	<b>553</b>	1,132	-	132
應付關聯方款項				
Magnificent Vine Group Holdings Pte. Ltd.	<b>194</b>	557	<b>17</b>	-
SLP International	<b>226</b>	182	<b>89</b>	-
SLP Realty Pte. Ltd.	-	2	-	-
	<b>420</b>	741	<b>106</b>	-

上述關聯方與本公司或本集團的關係載於財務報表附註26。

所有與本集團及本公司最終控股公司及關聯方之結餘均為非貿易性質。

# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 18. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零一七年 千新加坡元	二零一六年 千新加坡元	二零一七年 千新加坡元	二零一六年 千新加坡元
預付款項	104	387	7	231
按金	185	117	14	-
其他應收款項	248	16	-	-
遞延上市開支	1,103	276	1,103	276
	1,640	796	1,124	507
減：分類作流動資產之款項	(1,640)	(706)	(1,124)	(507)
分類作非流動資產之款項	-	90	-	-

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%。本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。本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並被贖回。

## 20. 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二零一七年 千新加坡元	二零一六年 千新加坡元	二零一七年 千新加坡元	二零一六年 千新加坡元
現金及銀行結餘	2,615	4,371	99	-

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記錄之銀行。

## 21. 貿易應付款項、其他應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	二零一七年 千新加坡元	二零一六年 千新加坡元	二零一七年 千新加坡元	二零一六年 千新加坡元
貿易應付款項	94	187	-	-
其他應付款項	235	638	20	-
應計費用	2,658	1,127	1,843	590
遞延收益	760	645	-	-
	3,747	2,597	1,863	590
減：分類作流動負債之款項	(3,304)	(2,425)	(1,863)	(590)
分類作非流動負債之款項	443	172	-	-

# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 21. 貿易應付款項、其他應付款項及應計費用（續）

按發票日期計算，本集團於二零一六年及二零一七年十二月三十一日的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一七年 千新加坡元	二零一六年 千新加坡元
1個月內	94	176
1至2個月	-	11
	<b>94</b>	<b>187</b>

於二零一七年十二月三十一日，本集團貿易應付款項包括應付Neew Pte. Ltd.一間由同屬本公司董事之控股股東控制的公司之附屬公司之款項為78,000新加坡元（二零一六年：160,000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。

遞延收益乃與本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。於二零一七年十二月三十一日，預收投資管理費用為443,000新加坡元（二零一六年：172,000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。

## 22. 遞延稅項資產

遞延稅項資產於本年度之變動乃示列如下：

	可用於抵銷未來 應課稅溢利之虧 損 千新加坡元
於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
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
計入年內綜合損益表的遞延稅項（附註10）	113
於二零一七年十二月三十一日之遞延稅項資產總額	<b>264</b>

於二零一七年十二月三十一日，本集團有於新加坡及香港產生之未確認稅項虧損分別為零及2,314,000新加坡元（二零一六年：54,000新加坡元及1,334,000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。

# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 22. 遞延稅項資產 (續)

由於該等虧損未必可用作抵銷本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，亦無證據顯示近期可收回。倘本集團可確認所有未確認遞延稅項資產，則截至二零一七年十二月三十一日止年度之溢利將增加382,000新加坡元（二零一六年：229,000新加坡元）。

本公司向其股東支付股息並無附帶所得稅影響。

## 23. 股本

	本集團	
	二零一七年 千新加坡元	二零一六年 千新加坡元
已發行及繳足：		
於二零一七年十二月三十一日為1,500,000,000股普通股 (二零一六年十二月三十一日：1股)	<b>4,718</b>	-

本集團於二零一六年十一月八日（註冊成立時間）至二零一七年十二月三十一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)	986,295,358	-
因進一步股份拆細而增加	(d)	500,000,000	-
於二零一七年十二月三十一日		<b>1,500,000,000</b>	<b>4,718</b>

(a) 本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，本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。

# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 23. 股本 (續)

- (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，本公司配發及發行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，本公司的最終控股公司議決將本公司股本中的13,704,642股普通股拆細為1,000,000,000股本公司股本中的普通股(「股份拆細」)。於完成股份拆細後，本公司合共擁有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，股份拆細並無涉及本公司的任何經濟流入而致使已分配股份價值的變動，財務狀況表中本公司股本的賬面值不變，仍列為4,718,000新加坡元。

- (d) 於二零一七年十二月十三日，本公司的最終控股公司議決將本公司股本中的1,000,000,000股普通股拆細為本公司股本中的1,500,000,000股普通股。於完成後，本公司共有1,500,000,000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。

## 24. 儲備

本集團於截至二零一六年及二零一七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。

### 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本公司最終控股公司款項。



# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 25. 綜合現金流量表附註

### (i) 主要非現金交易

本集團擁有以下重大非現金交易：

- (a) 截至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) 截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司之一間附屬公司已配發500,000股股份，透過資本化應付最終控股公司的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，本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。

### (ii) 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。因融資活動產生之負債乃現金流量或未來現金流量因此將分類至本集團之融資活動綜合現金流量表者。

	於 報告期初	融資 現金流量	貸款資本化	非現金變動 抵銷貿易 應收款項	匯率 變動影響	於 報告期末
截至二零一七年十二月三十一日止年度						
應付最終控股公司款項	1,132	(579)	-	-	-	553
應付關聯公司款項	184	42	-	-	-	226
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

# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 26. 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 (Kaki Bukit) Pte. Ltd.	ZACD (Kaki Bukit) Pte. Ltd.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) Pte. Ltd.宣派股息時，ZACD (Kaki Bukit) Pte. Ltd.的實益股權乃由最終控股公司以信託方式代全體投資者及本集團持有，自此ZACD (Kaki Bukit) Pte. Ltd.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。
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.為最終控股公司之全資附屬公司。於二零一七年七月二十六日，其成為最終控股公司擁有19.0%之聯營公司。
ZACD (Neew) Pte. Ltd.	ZACD (Neew) Pte. Ltd.為最終控股公司之全資附屬公司。
ZACD (Sengkang) Pte. Ltd. (「ZACD (Sengkang)」)	ZACD (Sengkang)為最終控股公司之全資附屬公司。於二零一六年一月八日轉讓若干股權後，ZACD (Sengkang)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 (Sengkang)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%之聯營公司。

# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 26. 關聯方交易（續）

關聯公司名稱	與本公司或本集團的關係
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。
Publique Realty Pte. Ltd. （「 <b>Publique Realty</b> 」）	Publique Realty為最終控股公司擁有30%之聯營公司。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. （「 <b>Wee Hur (Punggol Central)</b> 」）	Wee Hur (Punggol Central)為最終控股公司擁有20%之聯營公司。於二零一六年八月二十四日轉讓若干股權後，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。
本集團管理之私人房地產基金：	
ZACD (BBW6) Ltd.（「 <b>BBW6</b> 」）	BBW6由本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本集團轉讓BBW6的普通股。
ZACD Investments (ARO II) Ltd. （「 <b>ARO II</b> 」）	ARO II由本集團管理及控股股東為ARO II之主要管理人員。
ZACD (Shunfu) Ltd.（「 <b>Shunfu</b> 」）	Shunfu由本集團管理及控股股東為Shunfu之主要管理人員。最終控股公司已於二零一七年四月三十日向本集團轉讓Shunfu的普通股。
ZACD (Shunfu2) Ltd.（「 <b>Shunfu2</b> 」）	Shunfu2由本集團管理及控股股東為Shunfu2之主要管理人員。

# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 26. 關聯方交易（續）

關聯公司名稱	與本公司或本集團的關係
控股股東之共同控制：	
Magnificent Vine Group Holdings Pte. Ltd. (「 <b>Magnificent Vine Group</b> 」)	Magnificent Vine Group由控股股東（亦為本公司董事）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之全資附屬公司。
SLP Realty Pte. Ltd.	SLP Realty Pte. Ltd.為Magnificent Vine Group之全資附屬公司。
Creo Adworld Pte. Ltd.	Creo Adworld Pte. Ltd.為Magnificent Vine Group之全資附屬公司。
SKR Holdings Ltd.	其中一名控股股東對SKR Holdings Ltd.擁有聯合控制權。

(a) 除本報告他處所詳列的交易及結餘外，本集團於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度訂有以下重大關聯方交易：

附註	本集團	
	二零一七年 千新加坡元	二零一六年 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) <b>126</b>	309
投資管理－股息收入：	(ii)	
ZACD (Punggol Central) Pte. Ltd.	<b>848</b>	3,428
ZACD (Punggol Drive) Pte. Ltd.	–	540
ZACD (Kaki Bukit) Pte. Ltd.	–	283
ZACD (KB2) Pte. Ltd.	–	125
ZACD (Sennett) Pte. Ltd.	–	366
ZACD (Sengkang)	–	1,277
ZACD (Woodlands) Pte. Ltd.	<b>511</b>	93
ZACD (Woodlands2) Pte. Ltd.	<b>807</b>	375
ZACD (AMK) Pte. Ltd.	<b>5,502</b>	–
ZACD (Punggol Field) Pte. Ltd.	<b>2,935</b>	–
	<b>10,603</b>	6,487
投資管理－基金管理費：	(iii)	
BBW6	<b>125</b>	17
ARO II	<b>243</b>	159
Shunfu	<b>484</b>	–
Shunfu2	<b>441</b>	–
	<b>1,293</b>	176
項目諮詢及管理費：	(iv)	
BH-ZACD (Tuas Bay) Development Pte. Ltd.	<b>193</b>	257
BH-ZACD (Woodlands) Development Pte. Ltd.	<b>16</b>	191
Wee Hur (Punggol Central)	<b>320</b>	320
	<b>529</b>	768

# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 26. 關聯方交易 (續)

	附註	本集團	
		二零一七年 千新加坡元	二零一六年 千新加坡元
物業管理及租賃管理費：	(v)		
BH-ZACD (Woodlands) Development Pte. Ltd.		197	106
BH-ZACD (Tuas Bay) Development Pte. Ltd.		129	-
Publique Realty (Jurong) Pte. Ltd.		222	105
Publique Realty (Pasir Ris) Pte. Ltd.		167	187
Wee Hur (Punggol Central) Pte. Ltd.		84	211
SLP International		2	-
Kurnia Rezeki Utama Sdn. Bhd.		32	-
		<b>833</b>	<b>609</b>
財務顧問費：	(vi)		
SLP International		46	-
企業服務開支：	(vii)		
Magnificent Vine Group		121	207
維修及維護服務開支：	(viii)		
Neew Pte. Ltd.		553	384
租賃開支：	(ix)		
最終控股公司		194	-
SLP International		161	-
		<b>355</b>	<b>-</b>

附註：

- (i) 特殊目的實體投資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本集團所管理投資特殊目的實體的投資金額的每年2%或按每年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，由於本集團向最終控股公司授出參加房地產項目的優先權，故本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。進一步詳情載於財務報表附註14。
- (iii) 基金管理收入乃包括基金成立費及基金管理費，並與本集團提供的基金管理服務有關。該等費用乃按相關服務合約的訂立條款釐定。
- (iv) 項目諮詢及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。
- (v) 物業管理及租賃管理費收入乃與就本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。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。

# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 26. 關聯方交易（續）

(b) 本集團主要管理人員的薪酬（包括財務報表附註8所披露的董事薪酬）如下：

	本集團	
	二零一七年 千新加坡元	二零一六年 千新加坡元
短期僱員福利	<b>839</b>	591
退休後福利	<b>44</b>	32
已付予主要管理人員的薪酬總額	<b>883</b>	623

## 27. 承擔

### 經營租賃承擔 – 本集團作為承租人

本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，本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：

	本集團	
	二零一七年 千新加坡元	二零一六年 千新加坡元
一年內	<b>461</b>	216
一年後但不超過五年	<b>194</b>	195
	<b>655</b>	411

於各年度末，本集團並無其他重大承擔。

## 28. 或然負債

於各年度末，本集團並無任何或然負債。

# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 29. 按類別劃分的金融工具

各類金融工具於二零一六年及二零一七年十二月三十一日的賬面值如下：

二零一七年十二月三十一日

### 本集團 – 金融資產

	可供出售 金融資產 千新加坡元	透過損益 按公平值 列賬的 金融資產 – 於初步確認 時指定 千新加坡元	貸款及 應收款項 千新加坡元	總計 千新加坡元
可供出售金融資產	4,976	-	-	4,976
貿易應收款項	-	-	6,416	6,416
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	-	-	433	433
應收關聯方款項	-	-	4,116	4,116
透過損益按公平值列賬的金融資產	-	-	-	-
現金及現金等價物	-	-	2,615	2,615
	<b>4,976</b>	<b>-</b>	<b>13,580</b>	<b>18,556</b>

### 本集團 – 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	2,987
應付最終控股公司款項	553
應付關聯方款項	420
	<b>3,960</b>

# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 29. 按類別劃分的金融工具 (續)

二零一七年十二月三十一日 (續)

### 本公司 – 金融資產

	貸款及 應收款項 千新加坡元
按金	14
應收附屬公司款項	2,413
現金及現金等價物	99
	<b>2,526</b>

### 本公司 – 金融負債

	按攤銷成本 計量的 金融負債 千新加坡元
其他應付款項	20
應計費用	1,843
應付關聯方款項	106
應付附屬公司款項	1,601
	<b>3,570</b>

二零一六年十二月三十一日

### 本集團 – 金融資產

	可供出售 金融資產 千新加坡元	透過損益 按公平值 列賬的 金融資產 – 於初步確認 時指定 千新加坡元	貸款及應收款項 千新加坡元	總計 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
	<b>16,995</b>	<b>1,500</b>	<b>7,342</b>	<b>25,837</b>



# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 29. 按類別劃分的金融工具 (續)

二零一六年十二月三十一日 (續)

### 本集團 – 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>

### 本公司 – 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>

本公司於二零一六年十二月三十一日並無任何金融資產。

## 30. 金融工具的公平值及公平值等級

本集團金融工具 (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	
	二零一七年 千新加坡元	二零一六年 千新加坡元	二零一七年 千新加坡元	二零一六年 千新加坡元
<b>金融資產</b>				
可供出售金融資產	<b>4,976</b>	16,995	<b>4,976</b>	16,995
透過損益按公平值列賬的金融資產	-	1,500	-	1,500
	<u><b>4,976</b></u>	<u>18,495</u>	<u><b>4,976</b></u>	<u>18,495</u>

# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 30. 金融工具的公平值及公平值等級（續）

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本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。

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。

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：

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。

於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，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：

二零一七年 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78%	減少10個百分點將導致公平 值增加223,000新加坡元  增加18個百分點將導致公平 值減少417,000新加坡元

# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 30. 金融工具的公平值及公平值等級 (續)

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

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重要的里程碑，對釐定貼息現金流量模式的不確定性折讓至關重要，包括(i)銷售單位並非大致上已售完；(ii)銷售單位大致上已售完但尚未取得臨時佔用許可證；及(iii)銷售單位大致上已售完且已取得臨時佔用許可證。鑒於不斷變化的市場狀況及銷售進度的不確定性，現金流量於不同階段存在顯著差異。相關房地產發展項目銷售進度越提前，應用於現金流量預測的不確定性折讓越低，反之亦然。不確定性貼現率的公平值敏感度反映估計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

下表說明本集團金融工具的公平值計量等級：

#### 按公平值計量的資產：

二零一七年十二月三十一日

	利用以下各項的公平值計量			總計 千新加坡元
	活躍 市場報價 (第一等級) 千新加坡元	重大可 觀察輸入 數據 (第二等級) 千新加坡元	重大不可 觀察輸入 數據 (第三等級) 千新加坡元	
可供出售金融資產	-	-	4,976	4,976

# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 30. 金融工具的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)

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 千新加坡元
	活躍 市場報價 (第一等級) 千新加坡元	重大可 觀察輸入 數據 (第二等級) 千新加坡元	重大不可 觀察輸入 數據 (第三等級) 千新加坡元	
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

於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度第三等級內的公平值計量變動如下：

	本集團	
	二零一七年 千新加坡元	二零一六年 千新加坡元
可供出售金融資產 – 非上市：		
於報告期初	16,995	15,065
於其他全面收益確認的總(虧損)/收益	(11,760)	1,930
重新分類至損益之總收益	(259)	-
於報告期末	4,976	16,995

於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，本集團並無任何以公平值計量的金融負債。

於本報告期間，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

本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。

本集團金融工具產生的額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。

# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 31. 金融風險管理目標及政策 (續)

### 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。

於各年末，本集團擁有若干有關貿易應收款項的集中信貸風險如下：

	二零一七年	二零一六年
應收最大債務人款項	48%	18%
應收五大債務人款項	81%	52%

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披露於財務報表附註15。

### 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／		總計 千新加坡元
	無固定還款期 千新加坡元	一年以內 千新加坡元	
二零一七年十二月三十一日			
計入貿易應付款項、其他應付款項及應計費用之金融負債	-	2,987	2,987
應付最終控股公司款項	553	-	553
應付關聯方款項	420	-	420
	973	2,987	3,960

# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 31. 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	總計 千新加坡元
二零一七年十二月三十一日			
應計費用	-	1,843	1,843
其他應付費用	-	20	20
應付關聯方款項	106	-	106
應付附屬公司款項	1,601	-	1,601
	<b>1,707</b>	<b>1,863</b>	<b>3,570</b>

#### 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	總計 千新加坡元
二零一六年十二月三十一日			
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
	<b>1,873</b>	<b>1,382</b>	<b>3,255</b>

#### 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	總計 千新加坡元
二零一六年十二月三十一日			
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
	<b>758</b>	<b>590</b>	<b>1,348</b>

# 財務報表 附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 31. 金融風險管理目標及政策（續）

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

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。

## 32. 報告期後發生之重大事項

於二零一八年三月二十一日，本公司建議於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度末期股息為每股普通股0.2新加坡分（二零一六年：零）。建議股息需待股東週年大會批准後方可作實。

## 33. 授權刊發財務報表

截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務報表已於二零一八年三月二十一日獲本公司董事會授權刊發。