

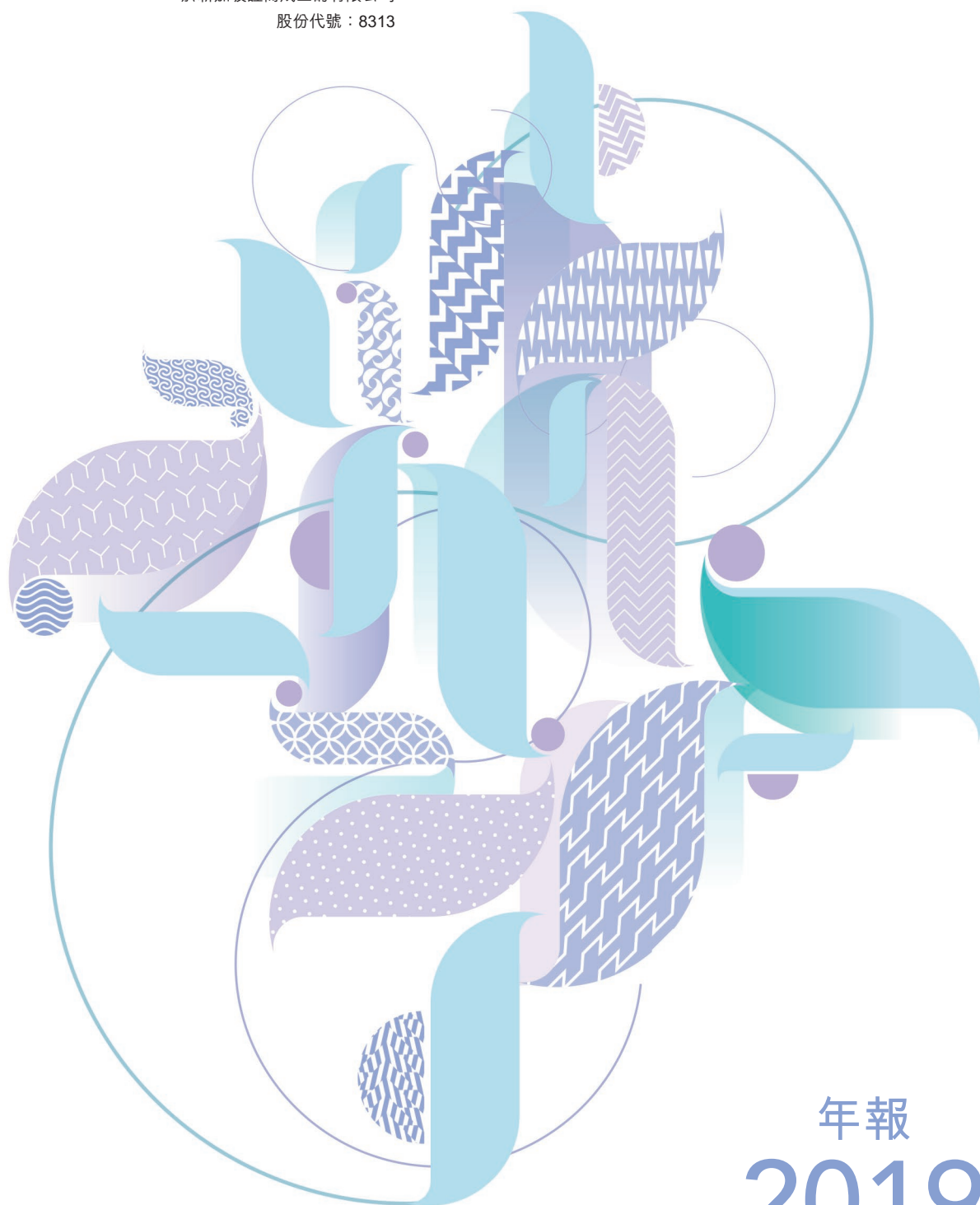
# zacd

ZACD GROUP LTD.

杰地集團有限公司\*

於新加坡註冊成立的有限公司

股份代號：8313



年報  
2019

\* 僅供識別

## 香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM特色

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

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

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

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

本報告之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。





# 目錄

---

主席致辭	2
公司資料	6
五年財務概要	7
管理層討論與分析	8
董事簡介	21
環境、社會及管治報告	27
董事會報告	39
企業管治報告	56
獨立核數師報告	66
綜合損益表	71
綜合全面收益表	72
財務狀況表	73
綜合權益變動表	75
綜合現金流量表	76
財務報表附註	78

## 主席致辭



名勝大廈

憑藉我們在房地產開發領域成功投資房地產基金的驕人往績紀錄，我們有望與知名的開發商和基金公司創造更多合資機會。

# 主席致辭



## 主席致辭

各位親愛的股東：

本人謹代表杰地集團有限公司(「**本集團**」)董事會(「**董事會**」)，欣然呈報截至二零一九年十二月三十一日止年度(「**二零一九年財政年度**」)年報。

二零一九年財政年度標誌著我們在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)GEM上市的第二個年頭。我們從上市中取得積極成果，於二零一九年終時錄得純利約460萬新加坡元，財務狀況大幅改善，純利較二零一八年上漲逾300%。該出色的表現主要歸功於我們基金管理服務和財務顧問服務的營收增長。我們的基金管理業務收入由二零一八年的約190萬新加坡元增至二零一九年的約510萬新

## 主席致辭

加坡元，增幅約320萬新加坡元或172.1%。我們的財務顧問服務收入由二零一八年的約231,000新加坡元增至二零一九年的約220萬新加坡元，增幅約200萬新加坡元或866.7%。

展望未來，我們打算透過擴展至澳洲和美國的酒店界別來壯大我們的業務。我們的發展戰略亦包括與其他知名投資公司和基金管理公司合作開發更多的國際基金產品；與彼等共同物色馬來西亞、澳洲和美國的房地產資產投資機會。自首次公開發售以來，我們亦吸引了亞太地區更多的機構投資者參與我們的基金，並且為了執行發展計劃，我們打算於日後吸引更多該等機構投資者。

### 業務回顧

本集團為資產管理人，總部位於新加坡，在新加坡及亞太地區提供涵蓋房地產價值鏈的綜合解決方案。本集團的收入來自投資管理服務、收購及項目管理服務、物業管理及租賃管理服務，以及財務顧問服務。

就新加坡本地而言，為了配合新加坡政府制定的大南部海濱發展總體規劃，杰地透過其發展基金以及合資夥伴在中心商業區邊緣獲得了一塊稀有土地 – 現為名勝大廈(Landmark Tower)，該土地將重建成一座擁有396個單元的現代化住宅摩天大樓，稱為「鼎瑞苑」(The Landmark)，大樓提供一至三間臥室的公寓，坐擁新加坡天際線全景。

去年，本集團亦擴大了財務顧問服務分部，利用我們的證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)第1類、第4類和第6類牌照來增加我們的收入來源。我

們參與了四家新加坡公司於聯交所主板成功上市的工作。此外，我們亦獲得一項重要委任，為一間管理資產額(「管理資產額」)約一億美元的家庭辦公室擔任投資顧問。

本集團於二零一九年透過收購澳洲多間酒店，繼續執行海外擴張戰略。自於二零一七年收購西珀斯塞貝爾艾爾公寓式酒店(The Sebel West Perth Aire Apartments)以來，我們在澳洲市場的酒店開發管理方面獲得了知識、信心和深刻見解。在該等見解的指導下，我們與一間澳洲基金管理公司iProsperity Group(「iPG」)一道大舉進軍澳洲市場，以向盧森堡酒店投資者AccorInvest收購位於澳洲五座城市(悉尼、墨爾本、布里斯本、坎培拉和珀斯)的多達23間酒店(「澳洲酒店組合」)

作為澳洲近年來最大宗酒店組合收購交易之一，澳洲酒店投資組合以2.126億澳元的誘人購買價獲收購。此等酒店物業亦位於具有未來開發潛力的土地上。考慮到這一點，我們計劃制定一項資產增值計劃以改善此等資產的表現。該投資組合利用了我們在澳洲的現有酒店服務團隊，令我們得以在扎實的根基上發展壯大。是次收購事項亦令我們能夠與AccorInvest和iPG等大型酒店集團合作，從而進入國際舞台。

我們亦將基於身為一個綜合資產管理公司，在物業管理及租賃管理服務領域進一步發展。我們的投資者和客戶認為我們在該業務分部具有天然優勢，因為該業務令我們能夠在整個房地產價值鏈中提供一站式解決方案。我們計劃透過參與政府自置物業設施管理的招標，來拓展該分部的業務，並且同時支持我們現有的物業組合。

## 主席致辭

截止二零一九年十二月三十一日，本集團擁有28個房地產項目及管理資產逾3.65億新加坡元的管理物業。本集團擁有超過300名客戶，包括個人及機構投資者，其中回頭客約佔我們客戶群的39%。這便是我們強健往績紀錄的明證，彰顯出客戶給予我們的強大忠誠度和信任。

### 未來展望

展望未來，杰地旨在保持作為新加坡領先的綜合資產管理人的獨特傳統優勢，並擬擴大業務足跡至亞太地區以及更多地區。憑藉我們在房地產開發領域成功投資房地產基金的驕人往績紀錄，我們有望與知名的開發商和基金公司創造更多合資機會。

在營運方面，我們將針對三個領域進行轉型和改進：

- 加強組織結構並加大人力投資；
- 專注於以客戶為中心的體驗；
- 數字化轉型可增強我們的業務服務和流程，從而有效地擴大規模並支持更龐大的業務和市場環境以及跨境營運。

然而，儘管創新推動了我們在市場中長期發展，杰地仍將努力忠於我們的核心價值觀即謹慎行事並始終採取行動維護股東和投資者的利益，以及將繼續激發彼等的信心。

杰地亦於二零一九年獲得了一些新的併購委託，這將有助於我們日後實現收入來源的多元化。

我們的業務策略亦包括利用我們在新加坡的強大網絡來尋找機會，就籌集資金、貿易銷售以及在聯交所上市流程等事宜向本國中小型企業（「中小型

企業」）提供顧問意見。此外，杰地將繼續通過在新加坡和香港發行杰地基金產品來增加收入。

本集團的另一個關鍵發展途徑在於家庭基金的發展。新加坡政府已推出一系列新計劃，以支持將新加坡打造成下一個首選的家庭基金總部，這清楚地表明本集團未來將有更大的發展空間。

據新加坡金融管理局（「新加坡金管局」）稱，二零一九年，亞太地區擁有1,300間家庭辦公室，而新加坡的家庭辦公室數目從二零一六年到二零一八年翻了四番。新加坡政府正在尋求為新加坡引入更多的家庭基金，並於二零二零年一月對本國的全球商業投資者計劃進行了調整。

該等新計劃顯然對杰地有利，因為我們在將家庭基金引入新加坡方面與其步調一致並且做好了充分準備。憑藉我們在綜合服務領域久經考驗的過往紀錄，我們將藉助我們在該地區的技能 and 專長，在協助該等家庭辦公室進行項目開發和資產收購方面處於領先地位。

### 致謝

本人謹此感謝本集團的股東、客戶、業務合作夥伴及供應商，感謝他們在我們不斷發展和成長的變幻莫測的營商環境中給予的持續支持及信賴。此外，本人感謝董事會其他成員作出的寶貴貢獻以及我們的管理層和員工的辛勤奉獻，令我們的業績於二零一九年扭虧為盈。我們期待在新的一年再創佳績！

沈娟娟

主席

新加坡，二零二零年三月二十日

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

沈娟娟女士(主席)  
 姚俊沅先生(首席執行官)  
 黃獻英先生(副首席執行官)  
 蕭勁毅先生(副首席執行官及首席財務官)  
 周永祥先生(首席運營官)

#### 獨立非執行董事

江智武先生  
 拿督沈茂強博士  
 林文耀先生

#### 非執行董事

周宏业先生

### 審核委員會

江智武先生(主席)  
 拿督沈茂強博士  
 林文耀先生

### 薪酬委員會

拿督沈茂強博士(主席)  
 沈娟娟女士  
 江智武先生  
 林文耀先生

### 提名委員會

林文耀先生(主席)  
 姚俊沅先生(首席執行官)  
 江智武先生  
 拿督沈茂強博士

### 授權代表

蕭勁毅先生(副首席執行官及首席財務官)  
 葉沛森先生

### 聯席公司秘書

#### 依照香港法律

蕭勁毅先生(副首席執行官及首席財務官)  
 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(副首席執行官及首席財務官)

### 合規顧問

創陸融資有限公司

### 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

香港中環德輔道中  
 60-68號萬宜大廈  
 16樓1610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54樓

### 股份代號

8313

### 公司網站

www.zacdgroup.com



## 五年財務概要

本集團過往五個財政年度之業績及資產、負債及權益之概要(摘錄自己刊發經審核財務報表)載列於下文。

### 業績

#### 截至十二月三十一日財政年度

	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 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	二零一五年 千新加坡元
收入	<b>14,919</b>	11,786	18,583	11,493	8,711
除稅前溢利	<b>4,994</b>	1,115	6,439	3,413	6,040
本公司權益擁有人應佔年內溢利	<b>4,622</b>	1,081	6,630	3,587	5,986

### 資產、負債及權益

#### 於十二月三十一日

	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 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	二零一五年 千新加坡元
非流動資產總值	<b>3,595</b>	4,581	5,423	17,480	15,218
流動資產總值	<b>36,770</b>	32,906	14,787	9,415	8,820
流動負債總額	<b>2,566</b>	2,173	4,299	4,398	2,338
流動資產淨值	<b>34,204</b>	30,733	10,488	5,017	6,482
資產總值減流動負債	<b>37,799</b>	35,314	15,911	22,497	21,700
非流動負債總額	<b>214</b>	225	443	172	489
資產淨值／權益總額	<b>37,585</b>	35,089	15,468	22,325	21,211

## 管理層討論與分析



布里斯本諾富特酒店

# 管理層討論與分析



宜必思悉尼機場酒店



宜必思快捷丹德農酒店

## 管理層討論與分析

下文所載本集團截至二零一九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二零一九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) 財務回顧及業務回顧；
- (3) 流動資金及資本資源；
- (4) 業務前景；及
- (5) 所得款項用途

## 總覽

本集團在28個位於新加坡、馬來西亞、印尼及澳洲的房地產項目及資產管理共計29個屬私募股權架構及基金架構的投資架構，並將繼續收購澳洲酒店組合(預期將於二零二零年上半年完成)後管理澳洲多達23間酒店之組合。本集團持續向新加坡四個房地產項目提供收購及項目管理服務，並持續向14個新加坡房地產項目提供物業管理服務，以及向一名馬來西亞業主提供租賃管理服務。本集團目前執行六項企業顧問委託，包括為一間資產管理規模約一億美元的家族辦公室提供投資顧問服務。

## 管理層討論與分析

本集團於二零一九年成功實施擴張計劃，在本地及地區尋找商機。本集團積極在更廣泛的亞太地區物色具吸引力的物業投資機會，並通過多元化發展至機構和家族辦公室以擴大投資者基礎。本集團亦已與不同地區的知名投資公司和基金管理公司組建新合作夥伴關係，冀藉此構建戰略合作夥伴關係，發掘在澳洲、馬來西亞、中國和東南亞主要城市的房地產資產的合作投資機會。

二零一九年的一大主要合作夥伴關係是與一家澳洲基金管理公司組建合營企業，以收購澳洲數個主要地區的酒店組合。年內，我們與一家獨立的澳洲基金管理公司iProsperity Group成功組建ZACD Australia Hospitality Fund，共同向盧森堡酒店投資者AccorInvest收購澳洲多達23間酒店之組合（「澳洲酒店組合」）。澳洲酒店組合包括已以2.126億澳元收購的17項酒店物業，亦包括在不同條件下將予轉讓的多達6項租賃權益。此次收購以多達3046間酒店客房交易數目而成為澳洲最大宗酒店組合銷售交易之一，其中涵蓋多個雅高品牌，如美憬閣、諾富特、美居、宜必思和宜必思快捷酒店。此等酒店位於布里斯本、悉尼、墨爾本、堪培拉、珀斯及新南威爾士州區域。就本集團的基金投資者而言，收購澳洲酒店組合將為具吸引力的房地產投資機會。ZACD Australia Hospitality Fund的成功組建預期將為本集團的投資管理業務分部作出積極貢獻，並將為本集團的投資管理業務帶來更加多樣化的產品。

本集團亦擴展至家族辦公室管理服務。年內，本集團獲委任為一間資產管理規模約一億美元的家族辦公室提供投資顧問服務。

### 財務回顧及業務回顧

本集團公佈截至二零一九年十二月三十一日止年度的稅後淨溢利約460萬新加坡元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度大幅增加327.6%。該漲幅主要歸因於收入增加，主要體現在基金管理業務分部和財務顧問業務分部上，而其他開支則有所減少，後者乃主要因為本公司股份於二零一八年在GEM上市後，於二零一九年並無產生上市開支。由於業務擴展導致員工成本增加，自二零一九年一月一日起採納國際財務報告準則第16號租賃導致使用權資產攤銷增加，以及所得稅開支增加，上述增幅被部分抵消。

本集團錄得收入約1,490萬新加坡元，較二零一八年十二月三十一日止年度的約1,180萬新加坡元增加約26.6%。該漲幅主要歸因於二零一九年底來自基金管理業務分部和財務顧問業務分部的收入增加，部份影響由特殊目的實體投資管理業務分部的減少所抵消，有關詳情於下文進一步闡述。

## 管理層討論與分析

下表呈列我們於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度的經營分部資料明細：

截至二零一九年 十二月三十一日止年度	投資管理		收購及 項目管理 千新加坡元	物業管理及 租賃管理 千新加坡元	財務顧問 千新加坡元	總計 千新加坡元
	特殊目的實體 投資管理 千新加坡元	基金管理 千新加坡元				
分部收入						
外部客戶	3,328	5,094	982	3,282	2,233	14,919
分部業績	2,361	4,058	557	(177)	849	7,648
對賬：						
其他收入及收益						1,183
企業及未分配開支						(3,837)
除稅前溢利						4,994
截至二零一八年 十二月三十一日止年度	投資管理		收購及 項目管理 千新加坡元	物業管理及 租賃管理 千新加坡元	財務顧問 千新加坡元	總計 千新加坡元
	特殊目的實體 投資管理 千新加坡元	基金管理 千新加坡元				
分部收入						
外部客戶	4,407	1,872	1,690	3,586	231	11,786
分部業績	3,409	338	1,255	(139)	(691)	4,172
對賬：						
其他收入及收益						1,466
企業及未分配開支						(4,523)
除稅前溢利						1,115

## 管理層討論與分析



The Visionaire效果圖

### (a) 投資管理服務

#### *i) 特殊目的實體投資管理*

收入由二零一八年約440萬新加坡元減少至二零一九年約330萬新加坡元，相當於減少約110萬新加坡元或24.5%。來自特殊目的實體投資管理服務的收入減少主要是由於在二零一九年錄得來自11個投資特殊目的實體之股息，而二零一八年則錄得13個投資特殊目的實體。於二零一八年，當中三個投資特殊目的實體自分別之發展特殊目的實體（歸屬於Bellewoods、Bellewaters及Vue

8 Residence)收取首批股息。此等三個投資特殊目的實體為本集團貢獻的股息約為230萬新加坡元。於二零一九年，有四個投資特殊目的實體自分別之發展特殊目的實體（歸屬於Mega@Woodlands、The Visionaire、Inz Residence及Frontier Industrial Park)收取首批股息。此等四個投資特殊目的實體為本集團貢獻的股息約為150萬新加坡元。本集團於二零一零年至二零一五年內成立之投資項目乃隸屬於特殊目的實體投資管理架構，而該等項目大部份正屆滿／已經屆滿。由於本集團正在專注於根據本

## 管理層討論與分析

集團現時的業務模式擴張基金架構，因此自二零一六年起已沒有成立投資特殊目的實體。

### ii) 基金管理

收入由二零一八年的約190萬新加坡元增至二零一九年的約510萬新加坡元，相當於增加約320萬新加坡元或172.1%。於二零一九年內，本集團與ZACD Australia Hospitality Fund和iProsperity Group共同設立的投資實體進行交易，以收購澳洲酒店組合（「收購事項」）。根據該交易安排，本集團將於有關達成收購事項的商定里程碑後有權收取收購費。為了發展本集團的持續基金管理業務及努力安排該商機，本集團亦為上述投資實體提供過渡儲備基金，以達成收購事項。因此，本集團已從該投資實體收取約320萬澳元的收購費，致使該業務分部的收入增加。相較於二零一八年，二零一九年的基金管理費增加約164,000新加坡元，主要原因是基金架構的擴大。

### (b) 收購及項目管理服務

收入由二零一八年約170萬新加坡元減少至二零一九年約100萬新加坡元，相當於減少約708,000新加坡元或41.9%。收入按時間比

例基準或基於合約服務期內的項目里程碑確認。該減少主要是由於項目的合約期於項目在二零一八年完工後屆滿所致。然而，本集團於二零一九年成功獲得一份新合約。除員工成本及項目管理人收費外，此業務分部並無產生任何其他特定開支。本集團正在本地及國際地區探求機遇，務求取得更多合約，以擴闊客戶群並使投資組合多元化。

### (c) 物業管理及租賃管理服務

收入由二零一八年約360萬新加坡元減少至二零一九年約330萬新加坡元，相當於減少約304,000新加坡元或8.5%。該減少主要歸因於合約已中止及／或未能於合約期末時續約的物業管理服務收入減少。該減少因二零一八年底及／或二零一九年內取得三份新合約而部分抵消。由於與業主的合約已中止，租賃管理服務收入亦有所減少。此業務分部未能達致其理想的經濟規模，因而錄得虧損。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。因此，本集團決定設立一個中央架構，將相關行政職能集中，以達致成本效益。本集團正爭取特別於新加坡的黃金地段獲得新合約，從而增加管理費。本集團亦正在透過競投新加坡政府自置物業的設施管理服務項目擴大現有產品範疇。

## 管理層討論與分析

### (d) 財務顧問服務

收入由二零一八年的約231,000新加坡元增至二零一九年的約220萬新加坡元，相當於增加約200萬新加坡元或866.7%。於二零一九年內，本集團獲委任為一間資產管理規模約一億美元的家族辦公室提供投資顧問服務，並於二零一九年獲得費用約150萬新加坡元。二零一九年執行的九項企業顧問委託帶來之遞增費用收入進一步推動了該收入增長。本集團繼續側重發展此新業務分部，特別是發展位於東南亞地區的家族辦公室。本集團打算繼續擴大在新加坡和香港的企業顧問團隊，以管理及執行現時的顧問委託及轉換交易線索。

### 其他收入及收益

其他收入及收益由二零一八年的約150萬新加坡元降至二零一九年的約120萬新加坡元。該減少主要由於(i)本公司以港元列值的上市所得款項所產生的外匯收益有所減少，該等上市所得款項隨後於二零一八年底轉換成新加坡元，用於營運目的；(ii)因向ZACD收益信託、ZACD (Development2) Ltd.及ZACD (Shunfu2) Ltd.提供的過渡貸款已於二零一九年獲全數償還，故來自過渡貸款的利息收入有所減少；及部份被(iii)自轉讓未動用稅項虧損予基金實體的收入增加所抵銷。本公司及本公司若干附屬公司亦收到若干政府補貼(由新加坡政府提供的工薪補貼計劃、政府帶薪休假計劃項下有關僱用新加坡及／或非新加坡工人的數項政府補助以及新加坡政府提供的培訓補助)。該等政府補助概無附帶任何未實現的條件或或然事項。

### 員工成本

員工成本包括薪金、花紅、其他津貼及退休福利計劃供款。員工成本總額由二零一八年的約720萬新加坡元增加至二零一九年的約770萬新加坡元。該增加乃主要由於配合業務擴展增聘專業員工以及執行董事會成員人數擴大所致。

於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有98名僱員，而於二零一八年十二月三十一日則有118名僱員。儘管由於一些物業管理合約已經終止及／或尚未續簽，僱員(主要為物業管理服務人員，其中大部分為現場人員)人數有所減少，本集團仍繼續招聘專業人員以擴展業務分部以實現增長，但於實施業務擴張計劃時維持謹慎態度。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

其他開支淨額由二零一八年的約460萬新加坡元減少至二零一九年的約260萬新加坡元。繼本公司股份於二零一八年在GEM上市後，於二零一九年並無錄得上市開支。而本集團於二零一八年產生上市開支約100萬新加坡元。其他開支淨額亦包括於二零一九年約33,000新加坡元的辦公室物業短期租賃，而二零一八年約為738,000新加坡元。該減少主要由於採納國際財務報告準則第16號租賃(其於綜合財務報表附註中附註2.2中進行闡述)以及於二零一九年二月終止租賃一處辦公室物業所致。專業費用及財務報告印刷費減少約375,000新加坡元，此乃主要由於穩定營運一間上市公司所致。



## 管理層討論與分析

### 所得稅開支

所得稅開支由二零一八年的約34,000新加坡元增至二零一九年的約372,000新加坡元，這主要歸因於二零一九年的稅前溢利較二零一八年有所增加，此乃由於主要來自基金管理服務中收購費收入的營收增長。於現年度內，已就於新加坡產生的估計應課稅溢利按17%的稅率計提新加坡利得稅撥備。由於本集團於截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度內概無於其他國家／司法權區產生任何應課稅溢利，故並未就本集團經營所在的其他國家／司法權區計提利得稅撥備。

### 本公司擁有人應佔年內溢利

因著前述，我們錄得二零一九年的本集團擁有人應佔年內溢利約460萬新加坡元，較二零一八年的約110萬新加坡元上漲約350萬新加坡元或327.6%。

倘不計入一次性上市開支，本集團於二零一九年應錄得溢利約460萬新加坡元，較二零一八年的約210萬新加坡元上漲約250萬新加坡元或118.2%。

	本集團	
	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元
年內溢利	4,622	1,081
上市開支	-	1,037
未計上市開支前溢利	4,622	2,118

### 流動資金及資本資源

本集團就其庫務政策採納審慎的財務管理手法，因此，於整個財政年度維持穩健的流動資金狀況。本集團管理層透過持續的信貸評估及監督款項及時收回以及(如有必要)就不可收回的金額作出充足的減值虧損，定期審閱貿易應收款項的可收回金額。於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團概無銀行融通或借貸，故並無呈列本集團的資產負債比率。

### 現金及現金等價物

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，現金及現金等價物分別為約1,830萬新加坡元及約770萬新加坡元，並存放於新加坡及香港的主要銀行內。該增加主要歸因於來自ZACD收益信託、ZACD (Development2) Ltd.及ZACD (Shunfu2) Ltd.的過渡貸款於二零一九年獲償還。現金結餘以新加坡元、港元及澳元列值。由於本集團為於國際市場均有業務的全球性公司，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來減低有關風險。

## 管理層討論與分析

### 貿易應收款項

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，貿易應收款項總額分別為約1,070萬新加坡元及約420萬新加坡元。有關金額包括於二零一九年十二月三十一日的貿易應收款項約860萬新加坡元及應收股息約210萬新加坡元，而二零一八年分別為約370萬新加坡元及約50萬新加坡元。

貿易應收款項由於二零一八年十二月三十一日的約370萬新加坡元增至於二零一九年十二月三十一日的約860萬新加坡元，主要是由於基金管理服務和財務顧問服務的收入增加所致。

### 流動資產淨值

於二零一九年十二月三十一日，本集團受惠於強勁的流動資產淨值約3,420萬新加坡元，而於二零一八年十二月三十一日約為3,070萬新加坡元。有關增加主要由於現金及現金等價物增加約1,060萬新加坡元，貿易應收款項增加約650萬新加坡元，以及應收關聯方款項增加約640萬新加坡元所致。然而，此被過渡貸款及相關應收款項減少約2,000萬新加坡元部分抵銷。本集團的流動比率(按流動資產除以流動負債計算)由於二零一八年十二月三十一日之15.1倍微降至於二零一九年十二月三十一日之14.3倍。

### 流動負債

流動負債包括貿易應付款項、其他應付款項、應計費用、租賃負債、應付稅項及應付最終控股公司及關聯方款項。本集團於二零一九年及二零一八年十二月三十一日之流動負債總額分別為約260萬新

加坡元及約220萬新加坡元。流動負債增加主要歸因於租賃負債增加，而部分被其他應付款項減少所抵銷。

### 股本證券投資

成立股份入賬為股本證券投資並按公平值計量。於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，股本證券投資分別為約230萬新加坡元及約340萬新加坡元。公平值乃根據本集團預期可收取的未來股息分派情況來確定，是基於投資特殊目的實體的預計可分派溢利、房地產發展項目的當前階段及其銷售進度以及貼現率。二零一九年的公平值較二零一八年減少，主要由於年內本集團錄得來自投資特殊目的實體所得股息分派而變現公平值，以及對本集團預期將就若干項目收取的未來股息分派作出修改所致。

### 或然負債

於二零一九年八月七日，本公司訂立一項契據以提供一項擔保，本金額合共為150,744,796新加坡元及其中任何利息、佣金、費用及應計開支，從而支持位於新加坡振瑞路173號的住宅重建項目(「**Landmark發展項目**」)之貸款融資。該金額相當於相關發展特殊目的實體於融資協議項下負債總額之39.2%。就上文而言，本公司(透過間接持有ZACD (Development2) Ltd.(「**LT基金**」)的企業實體的名義股本而擔任LT基金的發起人)被抵押代理要求就貸款融資提供擔保，該貸款融資將用於支付Landmark發展項目之購買價、發展溢價、建築成本及相關發展成本。LT基金乃由擔任其基金經理之ZACD Capital Pte. Ltd.管理。

## 管理層討論與分析

於二零一八年六月六日，本公司訂立一項契據以提供一項擔保，本金額合共為38,015,040新加坡元及其中任何利息、佣金、費用及應計開支，從而支持位於新加坡Bukit Batok West Avenue 6（「**BBW6發展項目**」）的地塊上集商業、公用及住宅於一身的綜合發展項目之貸款融資。該金額相當於相關發展特殊目的實體於融資協議項下負債總額之12%（按ZACD (BBW6) Ltd.（「**BBW6基金**」）於相關發展特殊目的實體之持股比例計算）。就上文而言，本公司（透過間接持有BBW6基金的企業實體的名義股本而擔任BBW6基金的發起人）被抵押代理要求就貸款融資提供擔保，該貸款融資將用於支付BBW6發展項目之購買價、發展溢價、建築成本及相關發展成本。BBW6基金乃由擔任其基金經理之ZACD Capital Pte. Ltd.管理。

除上文所披露者外，本集團於各報告期末並無任何或然負債。

### 承擔

除綜合財務報表附註中附註29所披露者外，於本財政年度末，本集團並無重大承擔。

### 業務前景

新加坡私人住宅價格不斷上漲，尤其是自二零一九年下半年起，新加坡私人住宅開發商的前景變得愈加樂觀。新加坡私人住宅房價在整個二零一九年上漲2.7%，同時，整體價格指數一直逐步上升，僅比二零一三年第三季度的峰值低0.8%。值得注意的一項統計數據顯示，二零一九年非中央地區和其他中央地區的私人住宅價格分別增長4.3%和2.7%。此等地區對豪華住宅的需求預計將會很高。這將對振瑞路上的The Landmark重建項目產生積極影響，該項目將於二零二零年上半年開始銷售，並有可能吸引城市邊緣小型高檔公寓的買家。

二零一九年新加坡的工業地產價格和租金相對穩定。因跨國公司預計將在新加坡設立區域服務中心和研發中心，新商業園區物業和高規格物業空間繼續保持利好的租金增長。鑑於市場前景，本集團擬挖掘新加坡工業地產領域的機會。位於萬禮的B2永久業權用地便為我們提供了這樣的良機，我們於二零一九年第四季度成功獲得該項目的開發權。新發展基金對該工業用地的收購正在進行中，預期該發展基金將於二零二零年第一季度達到其目標規模。

## 管理層討論與分析

我們將目光轉向澳洲，預計有若干因素將令我們的業務受益。其中一項因素為澳元，預計該貨幣預計在中期內將保持在低位。另一項因素是遊客大量湧入澳洲，因為澳洲統計局透露，二零一九年短期赴澳的遊客人數達到930萬，創歷史新高。儘管近期發生在新南威爾士州的叢林大火以及2019冠狀病毒疾病已影響澳洲的商業情緒，並導致前往澳洲的遊客人數減少，但我們相信此等情況均為暫時性，應會在二零二零年下半年得到解決。

我們對澳洲旅遊業潛在強勁增長保持樂觀態度，因此與澳洲基金管理公司iProsperity Group成立合營企業，於二零一九年以2.126億澳元的價格收購盧森堡酒店投資者AccorInvest在澳洲的多達23家酒店。按所涉及酒店數目而言，預計此將為澳洲近年來最大宗酒店組合銷售交易之一。

回顧於二零一九年的表現，本集團於二零一九年錄得純利約460萬新加坡元，財務狀況持續改善，較上一財年大幅上漲逾300%。這主要歸功於基金管理服務和財務顧問服務的營收增長。

本集團計劃透過積極努力在新加坡以及更廣闊的地區物色具吸引力的房地產投資機遇，以增強其基金管理服務。我們將繼續與不同地區的投資公司和基金管理公司組建新合作夥伴關係，冀藉此發掘在馬來西亞、澳洲、中國和美國的房地產資產的合作投資機會。

本集團亦計劃擴大地區內收購及項目管理服務的客戶基礎以囊括房地產開發商在內，擴展至澳洲、馬來西亞、印尼及其他亞太國家，並探索新興市場的機遇，以實現旗下投資組合多元化。

此外，我們打算透過獲得新合約來增強物業和租賃管理服務，特別是在新加坡的黃金地段，因為該等地區管理費更高。同時，本集團亦將透過競標新加坡政府自置物業的設施管理項目進行擴張。

本集團已於二零一九年擴展到家庭辦公室管理服務，並獲委任為一間管理資產額約一億美元的家庭辦公室提供投資顧問服務。本集團將繼續側重發展此新業務分部，特別是發展位於東南亞地區的家庭辦公室，並將繼續擴大我們在新加坡和香港的企業顧問團隊，以管理及執行現時的顧問委託及轉換交易線索。

近期2019冠狀病毒疾病疫情爆發可能會影響全球市場情緒，這將對本集團的增長及業務擴張計劃產生影響。然而，儘管跨國業務出現中斷，我們仍樂觀地認為這會是暫時情況。對此，本集團在實施業務分部的業務擴張計劃時仍保持審慎態度。

# 管理層討論與分析

## 所得款項用途

本公司上市所籌集的所得款項淨額總值為約1.252億港元(約2,160萬新加坡元)(扣除包銷佣金及所有相關開支)。

所得款項用途進一步闡述如下：

所籌集的所得款項淨額總值2,160萬新加坡元		已分配的 所得款項淨額 千新加坡元	直至 二零一九年 十二月 三十一日 的利用率 %
過渡儲備基金	<ul style="list-style-type: none"> <li>提升物色投資的能力</li> <li>利用範圍：               <ul style="list-style-type: none"> <li>i) 新加坡及澳洲地塊及房地產資產的投標或銷售</li> <li>ii) 與房地產開發商夥伴合作承購房地產項目投資份額</li> </ul> </li> </ul>	8,900	100.0%
投資管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>透過招聘富經驗的管理人員擴展投資者網絡</li> <li>提升研究及諮詢能力</li> <li>聘用後勤員工以使新加坡一般營運更為順暢</li> </ul>	3,400	19.5%
收購及項目管理(附註1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>聘請更多房地產開發商客戶經理</li> <li>招聘樓房建造及建築專業人士</li> <li>提升專門知識以協助透過使用過渡儲備基金收購的新潛在房地產項目</li> </ul>	900	53.9%
物業及租賃管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>成立物業管理團隊，包括建立客戶服務中心及招聘支援人員</li> <li>潛在收購項目管理公司</li> <li>升級工作流程的軟件系統</li> <li>購置商務車輛以支援業務活動</li> </ul>	3,300	50.9%
財務顧問	<ul style="list-style-type: none"> <li>促進產品在香港的營銷及分銷</li> <li>拓展公司財務團隊、合規及綜合管理團隊</li> </ul>	3,500	21.9%
一般營運資金	<ul style="list-style-type: none"> <li>一般營運資金</li> </ul>	1,600	100.0%

附註1：該分部前稱為「項目諮詢及管理」。更改該業務分部的名稱主要是為了更好地反映現時進行的業務活動，並為該分部的客戶提供更好的服務定位。董事確認，本集團於此分部動用的所得款項淨額金額與招股章程所載者相同。有關本集團所得款項用途的詳情，請參閱招股章程中「未來計劃及所得款項用途」。

## 管理層討論與分析

在過去的一年裡，新加坡不利的宏觀環境條件和政府實施的政策對新加坡房地產的市場氣氛產生了不利的影響。導致本集團獲得的房地產項目和為項目籌集的基金少於預期。在這種情況下，本集團在實施業務擴張計劃時已採取謹慎的態度，主要包括對新員工、專家和專業人士的招聘。

就本集團物業及租賃管理業務而言，未動用的上市所籌集的所得款主要是與收購項目管理公司有關，因為確定目標公司的冗長過程拖延了收購項目管理公司的進程。

在本集團財務顧問業務方面，我們亦採取審慎的態度推行我們的擴張計劃，特別是因為落實的顧

問項目少於預期，本集團對財務顧問的招聘步伐有所放緩。

董事會決定將直至二零二零年三月十三日的餘下未動用所得款項的用途變更為用於擴大過渡儲備基金的使用範圍，以幫助本集團於需要時為新潛在房地產項目提供種子資金。該等款項約720萬新加坡元，來自本集團各業務分部，即投資管理、收購及項目管理、物業管理及租賃管理以及財務顧問分部。就此而言，擴大過渡儲備基金的使用範圍將令本集團擁有更多現成資金，並於獲利機會出現時增強我們在爭取房地產項目和投資方面的競爭優勢。有關所得款項用途變更的公告於二零二零年三月十三日在聯交所刊發。直至二零二零年三月十三日的所得款項淨額動用情況分析以及未動用所得款項的所得款項用途變更情況概述如下：

	已分配的 所得款項淨額 千新加坡元	直至 二零二零年 三月十三日 的已動用 所得款項淨額 千新加坡元	未動用 所得款項淨額 千新加坡元	未動用 所得款項淨額 的經修訂用途 千新加坡元
過渡儲備基金	8,900	8,900	-	7,235
投資管理	3,400	749	2,651	-
收購及項目管理	900	575	325	-
物業管理及租賃管理	3,300	1,711	1,589	-
財務顧問	3,500	830	2,670	-
一般營運資金	1,600	1,600	-	-
	21,600	14,365	7,235	7,235

# 董事簡介



## 站立從左至右：

- 江智武先生 獨立非執行董事
- 林文耀先生 獨立非執行董事
- 周宏業先生 非執行董事
- 拿督沈茂強博士 獨立非執行董事

## 座位從左至右：

- 周永祥先生 執行董事兼首席營運官
- 沈娟娟女士 執行董事兼董事會主席
- 姚俊沅先生 執行董事兼行政總裁
- 黃獻英先生 執行董事兼副首席執行官
- 蕭勁毅先生 執行董事、副首席執行官兼首席財務官

## 董事簡介

### 姚俊沅先生(姚先生) ●

執行董事兼行政總裁

48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十三年投資經驗。

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。並於2018年，獲得「最卓越潮人企業家獎」，是首屆東盟潮州企業家獎的最高類別。

### 沈娟娟女士(沈女士) ●

執行董事兼董事會主席

54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23年的跨國地產投資經驗。加入本集團前，沈女士於一九九五年至二零零零年擔任Colliers International Singapore的國際投資銷售部副總監。她專攻澳大利亞和倫敦市場。在Colliers任職期間，她交易價值超過10億美元的物業，包括商業辦公樓、酒店、購物中心、住宅和開發用地。她還做了多年的國際物業銷售，主要行銷澳大利亞物業到新加坡，馬來西亞和印尼市場。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

### 黃獻英先生(黃先生) ●

執行董事兼副首席執行官

52歲，擁有超過20年的管理經驗和13年的房地產行業經驗，涵蓋銷售和營銷、項目開發和投資。

黃先生於2001年開始了他的房地產生涯，Isshin Realty擔任總經理，專門擔任房地產運營商和開發商，保持一個包容和充滿活力的結構，為全球客戶提供高質量的建議和服務。黃先生於2007年加入Surbana International Consultants Pte Ltd，擔任副總裁，負責公司諮詢業務的增長和盈利。黃先生於2011年晉陞為首席執行官辦公室高級副總裁，並於2014年晉陞為新加坡副總經理。在加入杰地集團有限公司之前，黃先生曾在One Marina Property Services Pte Ltd擔任首席執行官。他負責公司與商界的關係，如完成「一個碼頭」的使命和願景，以及「一個碼頭」對其多樣化的NTUC集團負責。黃先生向董事會提供指引，以便執行其增長計劃，以確保業務職能的盈利能力。

黃先生於1992年獲得新加坡國立大學工程學士學位(電氣和電子榮譽)。

### 蕭勁毅先生(蕭先生) ●

執行董事、副首席執行官兼首席財務官

43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，並隨後於二零二零年三月十一日晉升為副行政總裁，負責戰略業務發展，特別是在國際市場，他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。除此之外，彼亦為本集團的金融服務主管，負責我們的財務顧問服務及新基金產品的開發，尤其是在新加坡外的市場。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。蕭先生擁有逾二十年的企業融資、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。

## 董事簡介

### 周永祥先生(周先生) ●

執行董事兼首席營運官

38歲，擁有逾15年管理經驗及10年房地產行業經驗，廣泛涉及銷售及營銷，項目開發及投資等領域。

周先生於二零一零年在SLP International Property Consultants Pte. Ltd. (「**SLPI**」)開始從事房地產工作，專注於行業銷售及營銷。彼其後於二零一六年為SLP Scotia Pte. Ltd. (前稱SLP Realty Pte. Ltd.)的主要行政人員(「**主要行政人員**」)，及其後於二零一八年獲委任為SLPI的常務董事(「**常務董事**」)。兼任常務董事及主要行政人員，周先生主要負責制定策略業務方向及管理SLP公司集團的核心營運。

周先生自二零一六年起同時加入ZACD Investments Pte. Ltd.擔任董事，代表該公司參與開發項目及投資活動。周先生是訓練有素的海軍軍官，在新加坡武裝部隊開始了他的早期職業生涯。於其從事房地產工作前，周先生榮獲國防部授予的新加坡武裝力量(SAF)獎學金，及作為海軍軍官於多個管理職位服役九年。

周先生於二零零六年獲得新加坡國立大學房地產(榮譽)理學學士學位。周先生於二零一九年畢業於INSEAD，擁有行政工商管理碩士(EMBA)學位。

### 周宏業先生(周先生) ●

非執行董事

周先生，29歲，擁有三(3)年的法律和管理經驗，以及兩(2)年的房地產行業經驗，涉及銷售和營銷，項目開發和投資。周先生曾在律師事務所，全球銀行和區域投資管理公司的新加坡辦事處任職。他目前是Elitist Development Pte. Ltd.的項目經理。參與Elitist Development的投資，法律，銷售和營銷以及項目開發部門的管理。

周先生分別獲得新加坡，新南威爾士，澳大利亞，英格蘭和威爾士的律師資格。周先生擁有澳大利亞昆士蘭大學頒發的法律二級(高級)榮譽學士學位及新加坡國立大學房地產理學碩士。

## 董事簡介

### 江智武先生(江先生)

#### 獨立非執行董事

44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。江先生為審核委員會主席及本公司薪酬委員會及提名委員會成員。

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21年的經驗。目前，江先生在愛康醫療控股有限公司(股票代碼：01789)、華章科技控股有限公司(股票代碼：01673)、奧威控股有限公司(股票代碼：01370)，而於中國鈇鈦磁鐵礦業有限公司(「中國鈇鈦」)(股票代碼：00893)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。

江先生於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鈇鈦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(和記電訊香港控股有限公司(股票代碼：00215)的間接全資附屬公司，該公司在香港交易所主板上市)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。江先生為英國特許會計師公會會員，香港特許秘書學會及英國特許管治學會(前稱特許會計師協會)的會員，香港董事學會會員，香港證券及投資學會普通會員及香港投資者關係協會正式會員。江先生於二零一八年九月獲頒香港特許秘書公會及特許秘書及行政人員公會特許管治專業資格。

## 董事簡介

### 拿督沈茂強博士(沈博士) ●

#### 獨立非執行董事

51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21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。

### 林文耀先生(林先生) ●

#### 獨立非執行董事

45歲，在金融印刷行業擁有超過19年的經驗，專注於業務發展，銷售和營銷，戰略制定和一般管理。他曾在新加坡，香港和北京工作。目前，他是優越國際財經印刷有限公司(API)的董事總經理，該公司是優越集團控股有限公司的子公司，優越集團控股有限公司是一家在香港主板上市(「證券交易所」)的公司。林先生於二零一二年一月加入API，擔任總經理及市場營銷主管，並於二零一三年二月獲委任為API董事。在擔任該職位前，林先生於二零零零年一月在另一家金融印刷公司工作。到2011年12月，他的最後職位是助理總經理，市場營銷。

林先生於一九九九年七月獲得新加坡南洋理工大學工程學士學位，並於二零零八年三月獲得美國芝加哥大學布斯商學院工商管理碩士學位。林先生是新加坡商會(香港)的執行委員會成員。他還是香港芝加哥布斯校友會的委員會成員。

# 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於二零一九年的環境、社會及管治(「ESG」)報告(「本報告」)。本集團作為提供涵蓋新加坡及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，一直致力趕上及執行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負責的企業社會責任(「CSR」)倡議。

## 報告框架及董事會聲明

本報告根據GEM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，董事會希望表明，其將可持續發展問題視為其戰略制定的一部分，及與管理層密切交流後確定，認為該等重大ESG因素切合組織及管理需要並監管該等重大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。

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關注的真知灼見，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，這反過來又會為利益相關者增加價值。

## 環境、社會及管治報告

有關我們的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>縮短週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</li> <li>合理工資</li> <li>健康及安全</li> <li>工作－生活平衡</li> <li>僱員參與</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>人力資源交談會／會堂大會</li> <li>團隊契合活動</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>實施靈活工作安排(「FWA」)以加強工作－生活平衡</li> <li>對人力資源資訊系統進行數字化，從而提升效率</li> <li>通過內外部培訓及研討會加強僱員技能組合</li> <li>開展員工敬業度調查</li> <li>提供培訓獎學金</li> <li>論功行賞式績效評核，實踐平等機會</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股東</li> </ul>
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>投資者透過關係經理反饋</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> </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>組織CSR計劃</li> <li>透過企業贊助及捐贈作出貢獻</li> <li>員工志願活動</li> </ul>

# 環境、社會及管治報告

## 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。

我們透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，其後根據彼等對杰地集團有限公司以及利益相關者的環境及社會影響安排優先排序。

## 環境方面

我們致力於通過減少碳足跡、提高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以及現有由新加坡政府機關帶頭實行的保護環境的措施，我們的控制範圍內能有效及有意義地採取以改善環境的行動並不多。我們的營運排放影響極小，主要來自辦公室電力消耗、辦公垃圾及員工商務旅行。我們認為回顧年度內所採取的行動已達到目標。

### 層面A2：資源使用

#### 能源消耗

本集團日常營運一般不需要大量資源。本集團已在日常營運中訂立節約能源和省水措施。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。在辦公室，我們不能控制發電來源，故無將溫室氣體排放作為關鍵績效指標(KPI)進行監測。不過，我們會以千瓦小時(kWh)來監測耗電量。就本集團98名員工的辦公室而言，耗電量平均為每月7,022kWh，可謂相當理想水平。

#### 水源消耗

儘管我們並未消耗大量的水源(因為其屬重大資源)，但我們始終銘記其作為資源的價值。由於中央水管由大廈管理處控制，故無KPI可提供。然而，透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，省去向外購買浪費資源的瓶裝水。

#### 廢物管理

##### 有害廢物

本集團的營運並無產生有害廢物。

##### 非有害廢物

日常活動所產生一般廢物由內部人員清理並交大廈外判承包商收走。並無KPI可提供。



# 環境、社會及管治報告

## 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，我們亦實行減少、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。

據報告，我們的辦公室於二零一九年通過每月跟蹤購買紙張的方式成功將復印紙的使用量減少20%，並且亦通過監測打印機的費用和碳粉更換頻率將打印機墨盒使用量削減36.30%。（參見下表）

辦公室資源消耗表對比

項目	二零一八年	二零一九年	方差(+/-)
	財政年度	財政年度	
紙張月均使用量	7.5令	6令	-20.00%
打印機墨盒月均使用量 (打印速度相同)	1,724.83 新加坡元	1,098.68 新加坡元	-36.30%

## 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通盤看法。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、有意義的職業成長路徑、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

截至二零一九年十二月三十一日，我們擁有98名員工，其中女性佔46%，男性佔54%。我們的員工由99%的全職員工和1%的兼職員工組成。31-50歲的員工佔大部分，為員工總數的58%，30歲以下及50歲以上的員工分別佔30%及12%。回顧年度的員工流失率為25%。

### 僱員簡介概要

性別	
男性：	53
女性：	45
年齡分佈	
30歲以下：	29
31-50歲：	57
50歲以上：	12
職業類別	
高級：	18
中級：	21
初級：	59
地區	
新加坡：	92
香港：	4
澳洲：	2

## 環境、社會及管治報告

### 多樣性及包容性

本集團相信平等就業機會。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。

年內，本集團並未收到任何關於歧視性實踐的投訴。

### 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，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，從而增強工作與生活之間的平衡。員工亦享有考試假，使其繼續深造，以此鼓勵員工為其個人及職業發展終身學習。

我們成功實施靈活工作安排(「FWA」)計劃，讓僱員選擇替換工作站點，例如留在家中舒坦地工作。所有這些員工福利旨在提高僱員的工作 - 生活的滿意度，進而提升工作積極性乃至生產力。



## 環境、社會及管治報告

對於二零二零年，人力資源部門期望引入新的留任方法，並擴大現有留任方法實施範圍。我們正在研究為所有員工實施專業補償，對不同補償水平分級設立限額，因為我們已經接獲員工反饋，稱這點較為重要。實施相關福利可令人力資源部門提升我們的僱主品牌。到二零二一年，人力資源部門有意引入靈活福利或企業保險方案，以涵蓋員工的家庭成員。

我們於二零一九年開展了一項市場調查，以將我們的薪酬福利在各薪酬水平間進行基準化。二零二零年，人力資源部門引入一個公式(企業業績指數x員工業績指數)，以期在計算花紅金額時運用。此公式將企業業績與員工業績均考慮在內，以便在本集團中更公平地分配花紅。此外，人力資源部將於二零二零年向薪酬委員會提議實行認股權，作為將於二零二一年實施的留任策略的一項內容。

二零二零年，我們將繼續利用人力資源活動，增進我們對人力資源戰略和人力資源實踐的了解。這也將令我們能夠及時了解其他公司在地區和本地的做法。我們將繼續參加年度人力資源卓越大獎以採用所學到的最佳實踐。

我們將繼續完善的一個領域就是對人力資源實施數字化及採用相關制度。人力資源部門將創建更多的網上員工調查，並為所有員工引入電子工資單。這將提高效率，令我們成為一間環保且可持續的組織。

人力資源部門遵循我們打造業績驅動型環境的業務策略。我們努力確保企業的可持續性。我們即將採用的其中一項方法就是逐漸將我們的員工隊伍調整為70%為全職領薪員工，30%為合約制員工。這樣就方便於業務間歇期減少員工數目。

此外，由於近期2019冠狀病毒病(COVID-19)疫情爆發，各僱主須實施戰略性業務持續計劃(「業務持續計劃」)和危機管理措施，以幫助保障員工健康。這有助於我們推動留任策略，因為我們亦將在管理員工不滿和實施有效的危機管理措施方面具備更多知識和能力。人力資源部會與IT部門緊密合作，帶頭在所有部門制定和實施業務持續計劃。

### 二零二零年招聘

就我們於二零二零年的招聘策略而言，我們將尋求擴大招聘覆蓋範圍，以涵蓋更多的區域招聘站點和合作夥伴。這符合我們針對二零二零年人才招聘的業務策略，該策略旨在擴大我們的區域服務組合。為此，我們需要招聘充分了解各國房地產行業並擁有強大區域人脈網絡的員工。二零二零年的重點國家包括新加坡、馬來西亞、印度、印尼和越南。我們的二零二零年招聘策略亦著眼於探索與現時模式不同的可能收入模式，從而補充創收團隊。為此我們旨在打造一支業務發展團隊，承擔更多責任，該團隊將可能與總部關係管理團隊輪換責任。

人力資源部繼續領導青年創業部，並在實施我們前瞻性的招聘策略時，將重點放在招聘更多的應屆生上，這包括參加本地和其他地區的更多招聘會。

### 文化跨職能團隊

二零二零年，文化跨職能團隊的一項舉措是舉辦會堂活動，在活動中，我們的本地和區域員工可以聚到一起互相了解。管理層亦將藉此機會向全公司宣佈來年的計劃並回顧上一年的創舉。舉行該

## 環境、社會及管治報告

等活動亦將有助於在各個團隊內部和團隊之間宣揚包容性精神，令員工無論在何地工作均遵循業務策略。

### 僱員參與

本集團鼓勵僱員參與並透過多種方法示範。會堂大會每年舉行一次，讓執行董事到來向全體員工公佈公司方針及財務表現。員工則有機會在公開對話環節直接向董事會表達他們工作範疇內的關注。

人力交談會每半年舉行一次，以便公佈對現有公司政策的新倡議或修訂，以及提供一個平台讓同事表達有關僱員福利的關注或建議。僱員參與是一個雙向過程，必須受到連貫一致的衡量以凸顯過程中的潛在隔閡，及以提高員工留任。本集團通過定期進行網上僱員開心指數調查來蒐集有關彼等在本公司工作經驗的回饋，乃至有關公司事件、制度或政策的回饋。

本集團熱衷於開展企業及節慶活動以此培養團隊精神。各個部門每月都會舉行一次生日會，通常在各自部門負責人的倡議下進行。另預留每月團隊契合預算以鼓勵舉行部門之間的聯誼活動。此外，本集團繼續在節慶期間組織許多社交活動，例如家庭日和社交日DIY活動，以鼓勵員工與同事之間建立聯繫以及在工作時間停下工作來放鬆、娛樂和休息。本集團亦設法與數家公司合作，令員工可在辦公室內免費接受健康檢查並參加在ZOUK舉行的健身活動。

### 層面B2：健康及安全

本集團意識到為我們的所有員工，分包商和訪客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。我們落實各種措施以遵守所有法定健康與安全規定。此外，本集團亦持開放態度，樂於採納所有其他合理切實可行的方法來減少或消除僱員及其他人士(如訪客、分包商、工人及公眾人士)受到恐怖威脅、危害及受傷的風險，以至其財產受到損害的風險。

保安及工作間安全與健康政策旨在：

- 防止在工作間受傷或患病；
- 確保遵守所有監管規定；
- 不斷改善工作間內的健康、安全及保安標準；
- 採取一切合理切實可行措施，保障本公司及其員工、分包商及訪客的實質人身和財產安全；及
- 將健康、安全及保安納入本公司的管理架構、系統及戰略之內。

本集團的保安及工作間安全與健康表現通過溝通及衡量表現受持續評估，從而實施持續改善及制定相關目標及標靶。

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間和工作場所始終遵守所有規章，程序和安全工作慣例。

# 環境、社會及管治報告

針對所有員工的工作安全政策包括：

- 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，
- 透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實務守則，
- 重視員工、訪客和客戶的安全和保障，透過讓員工做好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，
- 維持強大的安全計劃，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。

2. 僱員就我們的安全工作程序聽取簡報及獲安排上課或接受培訓。這些程序包括但不限於辦公室工效學、電力安全、梯子使用、手工具使用、高空工作、漆油工作、地盤處理物料、家務、熱壓力及霧靄、汽車安全及針對恐襲的應急方案(跑、躲、說及按壓、包紮及求救)。
3. 由安全主管於整個項目期間舉行定期工具箱會議。
4. 於各項目期間內進行定期風險評估檢查。
5. 所有地盤僱員獲提供基本及充足安全設備，例如安全頭盔、安全帶及安全鞋等。(個人防護品)
6. 確保按計劃實施控制措施，並於必要時修正行為。
7. 於有新控制措施實施或現有措施有變時，向僱員提供持續指引、訓練及協助。
8. 每年檢討風險管理系統及風險評估團隊。

## 標準操作程序

1. 風險評估團隊：辨識及評核相關保安工作間安全與健康危害，包括但不限於潛在恐怖威脅及制定必要控制措施以減低辨識到的危害至可接受水平。(危害辨識 - 風險評核 - 風險控制)

## 與工作相關的工傷事故和死亡事故概要

因工傷而無工作日：無

受傷人數：無

與工作有關的死亡人數：無

截至二零一九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。

## 環境、社會及管治報告

### 層面B3：培訓及發展

本集團在所有部門中優先考慮個人及專業發展習，並根據員工技能組合為彼等報名參加多個定製培訓計劃，以發揮其專業技能。各部門已預留培訓預算而僱員亦藉此參與多個課程，例如由勞動力提升總會(Workforce Advancement Federation)為新入職僱員提供的P-Max入職培訓計劃(P-Max)、由SAICSA提供的公司秘書常規入門及由SimTech提供的WSQ營運管理創新計劃等，不能盡錄。我們相信應用及持續學習，而該等課程將有助我們蓬勃的增長和可持續性。本集團現正傾向由獲ACTA認證的內部員工組織及進行內部培訓。

#### 培訓及發展概要

受訓僱員人數	25
按性別劃分	
女性：	13人，佔13.3%
男性：	12人，佔12.2%
按職業類別劃分	
高級：	10人，佔56%
中級：	10人，佔48%
初級：	5人，佔9%

### 職業發展

職業進步是確保僱員留任的重要一環，故本集團採取論功行賞績效分析以鼓勵公平機會。我們的績效考評週期於每年十二月透過數碼化績效考評系統進行，以提高效率及效益。本集團已進行領導層退隱計劃以培育繼任人，肯定中層管理人員的貢獻並分享本公司的目標及方向。本集團亦實行管理層準材計劃，為新畢業生特設晉身管理職位快道。

### 層面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、收購及項目管理以及物業管理及租賃管理服務，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過往就業背景調查。

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、迴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。

## 環境、社會及管治報告

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。

我們透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提供可令客戶／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。

### 健康及安全

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。

### 營銷及廣告

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，對所有營銷材料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。

於回顧財政年度，我們並無關於違反客戶隱私及信息的投訴。

### 定期更新

本集團向我們的客戶／投資者及股東提供季度更新資料，附有有關回報及項目更新的準確資料。

### 投資者關係

我們設有專門的關係經理以及公司代表專責團隊以解答客戶／投資者及股東的疑問及關注。

### 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。

我們的企業管治政策連同員工手冊涵蓋欺詐、揭發、洗錢、文件保管及利益衝突等領域，以促進發展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。

## 環境、社會及管治報告

所有新僱員在入職培訓期間被要求閱讀及理解該等政策，並收受有關該等政策的評估。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

企業公民身份仍是本集團文化不可分割的一部分。我們的內部CSR團隊、「杰地關懷小組」(ZACD Cares)及委員會分會於二零一九年完成了又一個成功的CSR活動年度。我們於二零一九年的CSR主題為「小行為，大影響」，著重於將善良的小行為融入日常選擇當中，從而推動我們周圍社區取得長期顯著進步。

我們的社區計劃主要致力於通過教育和娛樂扶助青少年、推動環保計劃及扶助老人及弱勢群體。

我們多年來一直與TOUCH社區服務合作，並與其若干部門共事，即TOUCH Young Arrows(「TYA」)及TOUCH Senior Activity Centre(「TSAC」)，以支援社區各種需求。

#### *TOUCH Silent Club (「TSC」)隊長球錦標賽*

二零一九年，本集團召集了由十名員工組成的兩支球隊，參加由TOUCH Silent Club首次舉辦的隊長球錦標賽，與來自TOUCH Silent Club的聽力受損的青年進行比賽。本集團贊助了整個活動的費用，該活動向公眾青年開放，可以與TSC的青年同場競技。通過此次活動，我們的員工能夠促進社區對TSC青年的接納以及彼等融入社區，並通過遊戲培養彼等的競爭能力和堅韌精神。

#### *TOUCH社區服務老人出遊活動*

本集團今年決定做些不同尋常的事情，將來自TSAC的老年人帶到Trick Eye Museum參觀一天，為彼等提供耳目一新的獨特體驗。二零一九年，「杰地關懷小組」與30名員工志願者一起，在Trick Eye Museum附近組織和領導12支老年團體，與彼等的老年朋友和親人趣味留影。老人們十分開心地參觀了這間古怪的博物館，並在Ban Heng餐廳一邊享用豐盛的中秋午餐，一邊欣賞我們員工獻上的若干表演。當天結束時，還為老年人安排了由本集團贊助的家電抽獎活動。

#### *杰地-TYA「聖誕的希望」聖誕狂歡暨觀影活動*

本集團深信培育青年以及為弱勢群體帶去希望的重要性。作為聖誕節慶活動的一部分，本集團為來自TYA的貧困兒童組織了一場聖誕狂歡節暨觀影活動。在此狂歡活動前，員工在辦公室舉辦了一次內部「聖誕願望樹」活動，活動中員工可從該公司的聖誕樹撿起一個「願望」，並購買一份禮物給TYA的貧困兒童。結果，共送出六十個願望送到五個TYA的貧困兒童會所。活動期間，我們有30名員工志願者為狂歡遊戲攤位提供便利，並在攤位周圍招待孩子。總而言之，孩子們在活動中度過了愉快的一天，彼等的聖誕節願望得以實現。



# 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」)截至二零一九年十二月三十一日止財政年度(「本財政年度」)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二零一九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，有合理理由相信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16。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(香港法例第622章)規定的該等活動的進一步討論及分析(包括本集團業務的公正檢討面臨的主要風險及不明朗因素的描述自財政年度年結日以來發生的影響及本集團的重要事項的詳情以及本集團業務未來可能發展的跡象)，載於本年報第8至20頁所載之管理層討論與分析。該分析構成本董事會報告之一部分。招股章程所列本集團之業務目標與本財政年度之實際進展並無重大差異。

## 業績及分派

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務表現載於本報告第71至72頁之綜合損益表及綜合全面收益表，而本集團於二零一九年十二月三十一日之財務狀況則載於本報告第73至74頁之財務狀況表內。

# 董事會報告

## 股息政策

董事會已於二零一七年十二月十三日採納一項股息政策，其於二零一八年十二月三十一日獲追認。提出任何派息建議時，董事須考慮以下因素：

- 營運；
- 盈利；
- 財務狀況；
- 現金需求及可用性；
- 資本開支；
- 未來發展所需，及
- 董事會認為有關的其他因素。

派付股息的建議須由董事會全權酌情決定，而本年度宣派任何末期股息將須經本公司股東批准。

董事會於二零一九年八月八日批准派付截至二零一九年十二月三十一日止財政年度的1,000,000新加坡元的中期股息，即每股普通股0.05新加坡仙，並於二零一九年九月六日派付。本公司概無亦不建議就截至二零一九年十二月三十一日止財政年度派付末期股息。

概無安排致使股東據此放棄或同意放棄本財政年度任何股息。

# 董事會報告

## 所得款項用途

本公司上市所籌集的所得款項淨額總值約為1.252億港元(約2,160萬新加坡元)(扣除包銷佣金及所有相關開支後)。

所得款項用途進一步闡述如下：

所籌集的所得款項淨額總值 <b>2,160</b> 萬新加坡元		已分配的 所得款項淨額 千新加坡元	直至二零一九年 十二月三十一日 的利用率 %
過渡儲備基金	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 提升物色投資的能力</li> <li>• 利用範圍               <ul style="list-style-type: none"> <li>i) 新加坡及澳洲地塊及房地產資產的投標或銷售</li> <li>ii) 與房地產開發商夥伴合作承購房地產項目投資份額</li> </ul> </li> </ul>	8,900	100.0%
投資管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 透過招聘富經驗的管理人員擴展投資者網絡</li> <li>• 提升研究及諮詢能力</li> <li>• 聘用後勤員工以使新加坡一般營運更為順暢</li> </ul>	3,400	19.5%
收購及項目管理 (附註1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 聘請更多房地產開發商客戶經理</li> <li>• 招聘建築施工及建築專業人士</li> <li>• 擴大專業知識以協助通過使用過渡儲備基金收購的新潛在房地產項目</li> </ul>	900	53.9%

# 董事會報告

所籌集的所得款項淨額總值 <b>2,160</b> 萬新加坡元		已分配的 所得款項淨額 千新加坡元	直至二零一九年 十二月三十一日 的利用率 %
物業及租賃管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>成立物業管理團隊，包括建立客戶服務中心及招聘支援人員</li> <li>可能收購項目管理公司</li> <li>升級工作流程的軟件系統</li> <li>購置商務車輛，用於開展業務活動</li> </ul>	3,300	50.9%
財務顧問	<ul style="list-style-type: none"> <li>促進產品在香港的營銷及分銷</li> <li>拓展公司財務團隊、合規及綜合管理團隊</li> </ul>	3,500	21.9%
一般營運資金	<ul style="list-style-type: none"> <li>一般營運資金</li> </ul>	1,600	100.0%

附註1：這個分部之前被稱為「項目諮詢及管理」。分部名稱的變化主要是為了更好地反映當前開展的業務活動，並更好地定位本集團在該分部為客戶提供的服務。董事們確認，本集團在這一分部使用的所得款項淨額與招股說明書中所述相同。有關本集團使用所得款項的詳細資訊，請參閱招股說明書中的「未來計劃和所得款項用途」。

## 股本

本集團本財政年度之股本變動詳情載於綜合財務報表附註25。

## 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本財政年度概無購買、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。

# 董事會報告

## 可分派儲備

於二零一九年十二月三十一日，本集團可供分派之儲備約為3,964,000新加坡元。

## 主要客戶及供應商

於本財政年度內，本集團對與本集團有關連之五(5)大客戶之銷售額佔銷售總額的45.5%，而其中對最大客戶之銷售額佔銷售總額的20.2%。由於本集團的業務性質，主要成本為員工成本、專業及遵例費用，本集團沒有主要的供應商。

除本年報綜合財務報表附註28所披露外，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(5)大客戶擁有任何實益權益。

## 董事

本財政年度內及直至本年報日期，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)
周永祥先生	(於二零一八年五月二十四日獲委任)
黃獻英先生	(於二零一八年十二月三十一日獲委任)

### 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)
林文耀先生	(於二零一九年一月三十一日獲委任)

### 非執行董事

周宏業先生	(於二零一九年一月三十一日獲委任)
-------	-------------------

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)應在公司每次股東週年大會上輪流退任。但退任董事有資格連選連任。

## 董事會報告

因此，姚俊沅先生、江智武先生及拿督沈茂強博士將退任董事並符合資格，根據章程第112條和第113條，在應屆股東週年大會上提名自己連任。

本公司已收到所有獨立非執行董事年度獨立性確認書，並於本報告日期根據GEM上市規則第5.09條仍視彼等認為獨立人士。

董事履歷之進一步詳情載於本年報第21至26頁。

### 董事服務合約及委任函

各執行董事已與本公司訂立固定任期三(3)年之服務合約，可於任期屆滿前藉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任期三(3)年之委任函，可於任期屆滿前藉由任何一方向對方發出不少於兩(2)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。

非執行董事已與本公司簽署任期三(3)年之委任函，可於任期屆滿前藉由任何一方向對方發出不少於兩(2)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)。

### 酬金政策

本集團之酬金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酬金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。

# 董事會報告

## 董事於交易、安排或合約之權益

除本報告中所披露外，於本財政年度內，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

於本財政年度內，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內任何時候，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。

## 董事於股份及債權證之權益

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
<b>於最終控股公司之普通股</b>				
姚俊沅	867,000	867,000	833,000	833,000
沈娟娟	833,000	833,000	867,000	867,000
<b>於本公司之普通股</b>				
姚俊沅	-	-	1,458,000,000	1,328,800,000
沈娟娟	-	-	1,458,000,000	1,328,800,000
蕭勁毅	22,000,000	22,000,000	-	-
周永祥	20,000,000	20,000,000	-	-

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、認股權證或債權證中擁有權益。

## 董事會報告

### 董事及高級行政人員於股份及相關股份及債權證之權益及好倉

於二零一九年十二月三十一日，董事及高級行政人員於本公司或其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有如本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之的登記冊所記錄之權益及好淡倉，或根據GEM上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）如下：

於本公司普通股之好倉：

董事姓名	法團名稱	權益性質及身份	所持股份數目	佔已發行股份總額之百分比	所擁有相關股份數目	佔已發行股份總額之百分比
姚先生	本公司(附註1)	受控法團權益	1,328,800,000股 普通股	66.44%	-	-
沈女士	本公司(附註1)	受控法團權益	1,328,800,000股 普通股	66.44%	-	-
姚先生	ZACD Investments Pte. Ltd.	實益擁有人	867,000股 普通股	51%	-	-
沈女士	ZACD Investments Pte. Ltd.	實益擁有人	833,000股 普通股	49%	-	-
姚先生/ 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/ 沈女士	ZACD Property Pte. Ltd. (附註3)	受控法團權益	2股普通股	100%	-	-
姚先生/ 沈女士	ZACD Treasury Limited (附註4)	受控法團權益	10,000股 普通股	100%	-	-
姚先生/ 沈女士	ZACD CRF (Woodlands) Pte. Ltd. (附註5)	受控法團權益	1,530股 普通股	51%	-	-



# 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 股份總額 之百分比	所擁有相關股 份數目	佔已發行股份 總額之百分比
姚先生/ 沈女士	ZACD (Neew) Pte. Ltd. (附註6)	受控法團權益	2股普通股	100%	194股 普通股	9,700%
姚先生/ 沈女士	ZACD (Berwick Drive) Pte. Ltd. (附註7)	受控法團權益	2股普通股	100%	-	-
姚先生/ 沈女士	ZACD (Tuas Bay) Pte. Ltd. (附註8)	受控法團權益	2股普通股	100%	121股 普通股	6,050%
姚先生/ 沈女士	ZACD (Gambas) Pte. Ltd. (附註9)	受控法團權益	2股普通股	100%	-	-
姚先生/ 沈女士	ZACD (Neew2) Pte. Ltd. (附註10)	受控法團權益	2股普通股	100%	70股 普通股	3,500%
姚先生/ 沈女士	ZACD (Jurong) Pte. Ltd. (附註11)	受控法團權益	2股普通股	100%	171股 普通股	8,550%
姚先生/ 沈女士	ZACD Development Sdn. Bhd. (附註12)	受控法團權益	100股普通股	100%	-	-
姚先生/ 沈女士	ZACD Development (Kulai) Sdn. Bhd. (附註13)	受控法團權益	2股普通股	100%	-	-

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 Property Pte. Ltd.已發行股份中擁有權益。
4. 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 Treasury Limited股份中擁有權益。

## 董事會報告

5. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%，ZACD Investments持有ZACD CRF ((Woodlands) Pte. Ltd.發行資本的51%。因此，根據證券及期貨條例，彼等均被視為於ZACD Investments所持有的51%ZACD CRF ((Woodlands) Pte. Ltd.已發行股份擁有權益。
6. 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。
7. 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。
8. 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。
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 (Gambas) 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%。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。
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 (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。
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%。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 Development Sdn. Bhd.股份中擁有權益。
13. 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 Development Sdn. Bhd. Ltd.全部已發行股本，其持有ZACD Development (Kulai) 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ZACD Development (Kulai) Sdn. Bhd.全部已發行股本總額中擁有權益。

## 董事會報告

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相關法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份及債券中擁有任何其他須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉，或載入本公司股東登記冊內之權益及淡倉，或根據GEM上市規則第5.46條至第5.67條須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

### 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激勵或獎勵，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限額，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。

於二零一九年十二月三十一日，根據該計劃並無授出或同意授出任何購股權。

## 董事會報告

### (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。

### (f) 認購價

根據該計劃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(5)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十四(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) 計劃剩餘有效期

該計劃將於二零二八年一月十五日屆滿，其後不可再接授出購股權，唯該計劃之條文在所有其他方面均一直有效及生效，而於該計劃有效期內之購股權可繼續按其相關授予條款行使。

# 董事會報告

## 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

於二零一九年十二月三十一日，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：

權益：

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
姚先生	受控制法團權益	1,328,800,000	66.44%
沈女士	受控制法團權益	1,328,800,000	66.44%
ZACD Investments Pte. Ltd.	實益擁有人	1,328,800,000	66.44%

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、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節之董事或本公司最高行政人員外，於二零一九年十二月三十一日，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。

## 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《GEM上市規則》20章的規定披露。

# 董事會報告

## 持續關連交易

綜合財務報表附註28所披露之若干財務年度關聯人士交易亦構成GEM上市規則項下之持續關連交易，根據GEM上市規則第18.09條須於本報告中披露。根據GEM上市規則第20.69條的披露規定，下文載列該等持續關連交易(包括根據往年簽署的協定進行的持續關連交易)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之招股章程披露。

編號	交易簡述	交易期	關連人士名稱及與本集團之關係	總代價及條款 (新加坡元)	關連人士在交易中的權益性質
1)	由Neew Pte. Ltd. 提供保養和維修服務	自二零一八年一月十六日起至二零一九年十二月三十一日止	Neew Pte. Ltd. (由控股股東全資擁有)	555,000	收取服務費
2)	投資管理服務	自二零一零年七月六日起	ZACD (Sennett) Pte. Ltd. (由ZACD Investments及由本公司通過ZACD International合共擁有超過30%)	54,000	支付投資管理費
3)	投資管理服務	自二零一三年二月十三日起	ZACD (Woodlands2) Pte. Ltd. (由ZACD Investments及由本公司通過ZACD International合共擁有超過30%)	380,000	支付投資管理費
4)	投資管理服務	自二零一四年九月三十日起	ZACD Investments Pte. Ltd. (最終控股公司)	63,000	支付投資管理費

## 董事會報告

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；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GEM上市規則第20.54條發出無保留信函，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結論。本公司已向聯交所呈交上述之核數師信函副本。

核數師對該等持續聯繫交易的無保留結論進一步討論如下：

- a. 核數師有理由相信公司董事會已經批准披露持續關聯交易；
- b. 對於集團提供的有關商品或服務交易，核數師有理由相信，這些交易完全符合集團的定價政策；
- c. 核數師完全有理由相信，從任何實質方面來講，這些交易都是符合相關監管條款的；及
- d. 關於附件持續關聯交易清單中所列的每一筆持續關聯交易的總金額，核數師沒有發現任何值得注意的地方使他們相信所披露的持續關聯交易超出了本公司設定的年度上限。

### 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GEM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

截至二零一九年十二月三十一日，本公司的董事、控股股東及聯營公司(如《GEM上市規則》中所界定)，在任何與本集團業務競爭或可能競爭的業務或任何其他利益衝突方面，均無利害關係。

# 董事會報告

## 合規顧問的利益

截至本年度報告日期，本公司合規顧問或其任何董事、僱員及聯營公司對本公司或本集團任何成員的須根據GEM上市規則第6A.32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。

## 報告期後發生事項

於二零二零年三月二十日，本公司訂立一項契據以提供一項擔保，本金額合共為28,985,400新加坡元及其中任何利息、佣金、費用及應計開支，從而支持位於新加坡7 Mandai Estate的工業發展項目（「**Mandai Development**」）之貸款融資。該金額相當於相關發展特殊目的實體於融資協議項下負債總額之60.0%。就上文而言，本公司透過間接持有ZACD (CS) Ltd.（「**Mandai Fund**」）的企業實體的名義股本而擔任Mandai Fund的發起人，被抵押代理要求就貸款融資提供擔保，該貸款融資將用於支付Mandai Development發展項目之購買價、發展溢價、建築成本及相關發展成本。Mandai Fund由擔任其基金經理之ZACD Capital Pte. Ltd.管理。

## 審核委員會

截至本報告日期，審核委員會成員如下：

江智武           （主席，獨立非執行董事）  
沈茂強           （獨立非執行董事）  
林文耀           （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，以及獨立核數師就此向核數師提交的報告。

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。

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。



# 董事會報告

## 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，二零二零年三月二十日

# 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。

董事會認為，本公司於截至二零一九年十二月三十一日止財政年度內一直遵守企業管治守則。董事會所採納的本集團企業管治守則常規詳情載於本報告第56頁至65頁之企業管治報告。

## 1. 董事會

### 1.1 董事會成員

於本年報日期，董事會由九(9)名董事組成，包括五(5)名執行董事、三(3)名獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)及一(1)名非執行董事。詳情如下：

#### 執行董事

姚俊沅先生(首席執行官)(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)  
 周永祥先生(於二零一八年五月二十四日獲委任)  
 黃獻英先生(於二零一八年十二月三十一日獲委任)

#### 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)  
 林文耀先生(於二零一九年一月三十一日獲委任)

#### 非執行董事

周宏業先生(於二零一九年一月三十一日獲委任)

有關董事履歷詳情載於本年報「董事簡介」一節。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度及直至本年報日期，董事會已遵守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。

# 企業管治報告

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，非執行董事及獨立非執行董事訂立正式服務協議或委任函。各執行董事已與本公司訂立服務合約，固定任期三(3)年，可於任期屆滿前藉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，任期三(3)年，可於任期屆滿前藉由任何一方向對方發出不少於兩(2)個月的書面通知終止。非執行董事已與本公司簽署委任函，任期三(3)年，可於任期屆滿前藉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

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。於截至二零一九年十二月三十一日止財政年度內，董事會曾舉行四(4)次董事會會議。

# 企業管治報告

## 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。

## 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。

因此，姚俊沅先生、江智武先生及拿督沈茂強博士將退任董事之職，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。

## 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、技能及服務年資。

# 企業管治報告

## 1.6 提名政策

提名委員會(「**提名委員會**」)當物色合資格／適合成為本公司董事會成員之候選人並就挑選獲提名董事職位人選向董事會提供推薦意見，目的為確保董事會具備適合本公司業務要求的技能、經驗及多元化角度上的平衡。

評估擬議人選是否適合時，提名委員會可參考若干準則，諸如本公司需要、誠信聲譽、於本公司主營業務之經驗、董事會在技能、知識和經驗上的平衡、候選人為履行其職責及責任將投放的時間和精力的程度等；而如屬獨立非執行董事，會考慮GEM上市規則(如不時修訂)所載之獨立性要求，並顧及本公司董事會多元化政策所載各個方面、其他上市／公眾公司之董事數目；以及如屬非執行董事，則考慮服務年資。

## 1.7 董事培訓

本公司提供(如適當)GEM上市規則的最新發展及其他適用監管規定，而相關題目的閱讀材料將於適當時發給董事。本公司全體董事均獲鼓勵參與相關培訓課程，費用由本公司負責。

## 1.8 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、提名委員會及薪酬委員會。

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

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

# 企業管治報告

於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，審核委員會已完成下列任務：

- (a) 審閱本集團截至二零一九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的審核結果、年度業績公告及年報；
- (b) 審閱本公司截至二零一九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。於截至二零一九年十二月三十一日止財政年度內，提名委員會曾舉行一(1)次提名委員會會議。

提名委員會現時包括一(1)名執行董事姚先生及全體三(3)名獨立非執行董事，即江智武先生、拿督沈茂強博士及林文耀先生。提名委員會現時由林文耀先生擔任主席。

## 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（「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。於截至二零一九年十二月三十一日止財政年度內，薪酬委員會曾舉行兩(2)次薪酬委員會會議。

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、拿督沈茂強博士及林文耀先生。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。

# 企業管治報告

## 2.4 董事及委員會成員的會議出席記錄

於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，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／所召開會議次數				股東週年大會
	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	
<i>執行董事：</i>					
姚俊沅先生	4/4	不適用	不適用	1/1	1/1
沈娟娟女士	2/4	不適用	1/2	不適用	1/1
蕭勁毅先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
周永祥先生	3/4	不適用	不適用	不適用	1/1
黃獻英先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
<i>獨立非執行董事：</i>					
江智武先生	3/4	3/4	2/2	1/1	1/1
拿督沈茂強博士	4/4	4/4	2/2	1/1	1/1
林文耀先生#	4/4	4/4	2/2	1/1	1/1
<i>非執行董事：</i>					
周宏業先生#	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1

附註：# 於二零一九年一月三十一日獲委任

## 3. 董事對財務報表的責任

董事會已確認其負責編製截至二零一九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。

# 企業管治報告

## 4. 董事進行證券交易的行為守則

本公司已採納有關董事進行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。經作出具體查詢，全體董事均確認彼等於截至二零一九年十二月三十一日止年度內已遵守所要求的交易準則及有關董事證券交易的行為守則。

## 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，本公司委任以下人士為聯席公司秘書：

### 有關香港法律

蕭勁毅先生（「蕭先生」）於二零一七年七月十二日獲委任為本公司其中一名於香港之聯席公司秘書。有關蕭先生的履歷詳情，請參閱載於本年報「董事簡介」一節。

葉沛森先生（「葉先生」），60歲，於二零一七年七月十二日獲委任為本公司其中一名於香港之聯席公司秘書。葉先生於一九九三年至今為沛森沛林會計師行的創辦合夥人，其服務範圍包括提供審核財務報表、會計及公司秘書服務。葉先生曾獲委任為多間主板上市公司的公司秘書。葉先生於一九八二年十一月於香港理工大學獲得會計系高級文憑及於一九九七年五月於布魯內爾大學亨利管理學院獲得工商管理碩士學位。葉先生現為香港註冊會計師（執業）、英國特許會計師公會資深會員以及英國特許管理會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會及香港公司秘書公會會員。

### 有關新加坡法律

Tan Kim Swee Bernard先生（「Tan先生」），45歲，於二零一六年十一月八日獲委任為本公司其中一名於新加坡之聯席公司秘書。彼為新加坡執業律師。Tan先生於法律實務（包括於新加坡之專業秘書服務行業）擁有逾二十一(21)年的經驗。彼於二零零零年八月於新加坡國立大學獲得法學學士學位。

葉先生提供聯席公司秘書支援，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）以履行其作為本公司之公司秘書的職責和責任。於本財政年度內，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。



# 企業管治報告

## 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。董事會已審查本公司現有內部控制制度的有效性，而本公司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

截至二零一九年十二月三十一日止年度之董事薪酬詳見本年報綜合財務報表附註8。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，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(按港元)	人數
零至1,000,000港元	2

## 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。於截至二零一九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	160
審閱中期業績	20

# 企業管治報告

## 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，建議在股東週年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。表決結果將在股東週年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：

- (a) 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；
- (b) 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)，香港中環德輔道中60-68號萬宜大廈16樓1610室；
- (c) 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；
- (d) 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；
- (e) 如自要求提交日期起計二十一(21)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：香港中環德輔道中60-68號萬宜大廈16樓1610室

## 10. 章程性文件

於截至二零一九年十二月三十一日止財政年度內，本公司概無對其章程作出任何修訂。本公司的最新章程可於GEM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

致傑地集團有限公司股東

## 財務報表審核報告

### 意見

吾等已審核傑地集團有限公司(「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二零一九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」)、國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及新加坡財務報告準則(國際)(「新加坡財務報告準則(國際)」)之條文妥為編製，以真實及公平地反映於二零一九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。

# 獨立核數師報告

致傑地集團有限公司股東

## 關鍵審計事項(續)

### 股本證券投資之估值

股本證券投資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。釐定彼等作為股本證券投資之分類時，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)。

股本證券投資按公平值計量，相應之變動於其他全面收益內確認。該等資產佔貴集團於二零一九年十二月三十一日之總資產約5.7%。

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而使用假設及估算。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，股本證券投資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，股本證券投資之估值被視為關鍵審計事項。

於貴集團財務報表附註3及32，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透過其他全面收益按公平值列賬的金融資產是否合適。吾等亦已就用作股本證券投資之估值方法、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)以相關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32所作之披露是否足夠。

# 獨立核數師報告

致傑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報告流程。

# 獨立核數師報告

致傑地集團有限公司股東

## 核數師就審核財務報表之責任

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。
- 瞭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。
- 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。

# 獨立核數師報告

致傑地集團有限公司股東

## 核數師就審核財務報表之責任(續)

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

二零二零年三月二十日



# 綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	本集團	
		二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元
收入	5	<b>14,919</b>	11,786
其他收入及收益	5	<b>1,183</b>	1,466
員工成本	6	<b>(7,720)</b>	(7,158)
折舊	13	<b>(189)</b>	(183)
使用權資產攤銷	22	<b>(513)</b>	-
資本化合同成本攤銷	23	<b>(59)</b>	-
市場營銷開支		<b>(37)</b>	(169)
其他開支，淨額		<b>(2,559)</b>	(4,627)
利息開支		<b>(31)</b>	-
<b>除稅前溢利</b>	7	<b>4,994</b>	1,115
所得稅開支	10	<b>(372)</b>	(34)
<b>本公司擁有人應佔年內溢利</b>		<b>4,622</b>	1,081
<b>本公司擁有人應佔每股盈利</b>	11		
- 基本(仙)		<b>0.23</b>	0.05
- 攤薄(仙)		<b>0.23</b>	0.05

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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	本集團	
		二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元
年內溢利		<b>4,622</b>	1,081
其他全面(虧損)/收入：			
將不會重新分類為損益之項目			
股本證券投資之公平值變動	14	<b>(1,127)</b>	(1,552)
其後可能重新分類至損益的項目：			
換算海外業務產生之匯兌差額		<b>1</b>	(56)
年內其他全面虧損		<b>(1,126)</b>	(1,608)
本公司擁有人應佔年內全面收入/(虧損)總額		<b>3,496</b>	(527)

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

於二零一九年十二月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	13	435	599	170	316
使用權資產	22	547	–	466	–
股本證券投資	14	2,297	3,424	–	–
於附屬公司之投資	16	–	–	15,515	15,515
預付款項、按金及其他應收款項	18	304	324	295	317
遞延稅項資產	24	12	234	–	–
<b>非流動資產總額</b>		<b>3,595</b>	4,581	<b>16,446</b>	16,148
<b>流動資產</b>					
貿易應收款項	15	10,675	4,160	–	–
應收最終控股公司款項	17	1	89	1	89
應收關聯方款項(非貿易)	17	6,899	542	5,343	293
應收附屬公司款項	16	–	–	7,458	6,139
預付款項、按金及其他應收款項	18	438	439	209	194
資本化合同成本	23	415	–	–	–
貸款及相關應收款項	19	–	19,968	–	19,968
現金及現金等價物	20	18,342	7,708	14,495	859
<b>流動資產總額</b>		<b>36,770</b>	32,906	<b>27,506</b>	27,542
<b>流動負債</b>					
貿易應付款項、其他應付款項及應計費用	21	1,681	1,847	310	316
應付最終控股公司款項	17	1	56	–	–
應付關聯方款項(非貿易)	17	276	248	44	23
應付附屬公司款項	16	–	–	395	1,971
租賃負債	22	436	–	354	–
應付所得稅		172	22	–	–
<b>流動負債總額</b>		<b>2,566</b>	2,173	<b>1,103</b>	2,310

# 財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元
流動資產淨值		<b>34,204</b>	30,733	<b>26,403</b>	25,232
非流動負債					
其他應付款項	21	<b>93</b>	225	<b>12</b>	-
租賃負債	22	<b>121</b>	-	<b>121</b>	-
非流動負債總額		<b>214</b>	225	<b>133</b>	-
資產淨值		<b>37,585</b>	35,089	<b>42,716</b>	41,380
權益					
股本	25	<b>29,866</b>	29,866	<b>38,853</b>	38,853
儲備	26	<b>7,719</b>	5,223	<b>3,863</b>	2,527
權益總額		<b>37,585</b>	35,089	<b>42,716</b>	41,380

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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

本集團	附註	股本 (附註25) 千新加坡元	股本證券 投資重估儲備 千新加坡元	匯兌波動儲備 千新加坡元	資本儲備 千新加坡元	保留溢利 千新加坡元	權益總額 千新加坡元
於二零一八年一月一日		4,718	4,976	22	1,491	4,261	15,468
年內溢利		-	-	-	-	1,081	1,081
年內其他全面虧損：							
換算海外業務產生之匯兌差額		-	-	(56)	-	-	(56)
股本證券投資之公平值變動	14	-	(1,552)	-	-	-	(1,552)
年內全面收益／(虧損)總額		-	(1,552)	(56)	-	1,081	(527)
擁有人出資及向擁有人分派							
發行股份	25(a)	25,148	-	-	-	-	25,148
股息	12	-	-	-	-	(5,000)	(5,000)
擁有人出資及向擁有人分派總額		25,148	-	-	-	(5,000)	20,148
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日		29,866	3,424*	(34)*	1,491*	342*	35,089
年內溢利		-	-	-	-	4,622	4,622
年內其他全面虧損：							
換算海外業務產生之匯兌差額		-	-	1	-	-	1
股本證券投資之公平值變動	14	-	(1,127)	-	-	-	(1,127)
年內全面收益／(虧損)總額		-	(1,127)	1	-	4,622	3,496
向擁有人分派							
股息	12	-	-	-	-	(1,000)	(1,000)
向擁有人分派		-	-	-	-	(1,000)	(1,000)
於二零一九年十二月三十一日		29,866	2,297*	(33)*	1,491*	3,964*	37,585

\* 該等儲備賬包含於二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表中的綜合儲備，分別約為5,223,000新加坡元及7,719,000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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	本集團	
		二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元
<b>經營活動之現金流量</b>			
除稅前溢利		<b>4,994</b>	1,115
調整：			
折舊	13	<b>189</b>	183
使用權資產攤銷	22	<b>513</b>	-
資本化合同成本攤銷	23	<b>59</b>	-
未實現匯兌損益		<b>(111)</b>	29
物業、廠房及設備處置損失		<b>44</b>	-
利息收入		<b>(563)</b>	(718)
利息開支		<b>31</b>	-
<b>營運資金變動前的經營現金流量</b>		<b>5,156</b>	609
營運資金變動：			
貿易應收款項(增加)/減少		<b>(6,515)</b>	2,227
預付款項、按金及其他應收款項減少/(增加)		<b>21</b>	(226)
資本化合同成本增加		<b>(474)</b>	-
貿易應付款項、其他應付款項及應計費用(減少)/增加		<b>(326)</b>	347
應付關聯方款項增加/(減少)		<b>6</b>	(78)
<b>經營(所用)/所得現金</b>		<b>(2,132)</b>	2,879
已付所得稅		-	(4)
已收利息		<b>563</b>	41
已付利息		<b>(3)</b>	-
<b>經營活動(所用)/所得現金流量淨額</b>		<b>(1,572)</b>	2,916
<b>投資活動之現金流量</b>			
購買物業、廠房及設備	13	<b>(30)</b>	(545)
應收最終控股公司款項減少/(增加)		<b>88</b>	(89)
應收關聯方款項(增加)/減少		<b>(6,357)</b>	3,574
授予第三方及關聯方貸款		-	(19,291)
過渡性貸款和相關應收利息的還款		<b>19,968</b>	-
<b>投資活動所得/(所用)現金流量淨額</b>		<b>13,669</b>	(16,351)

# 綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	本集團	
		二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元
<b>融資活動之現金流量</b>			
應付最終控股公司款項減少		(55)	(497)
應付關聯方款項增加／(減少)		22	(94)
發行股份所得款項		–	27,040
有關首次公開發售開支之付款		–	(2,864)
已付股息		(1,000)	(5,000)
償還租賃負債		(545)	–
<b>融資活動(所用)／所得現金流量淨額</b>		<b>(1,578)</b>	18,585
現金及現金等價物淨增加額		10,519	5,150
年初現金及現金等價物		7,708	2,615
匯率變動影響，淨值		115	(57)
年末現金及現金等價物	20	18,342	7,708

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

截至二零一九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。

本公司為一間投資控股公司。於財政期間，本公司附屬公司主要提供以下服務：

- (i) 投資管理服務(包括(a)特殊目的實體投資管理及(b)基金管理)；
- (ii) 收購及項目管理服務；
- (iii) 物業管理及租賃管理服務；及
- (iv) 財務顧問服務。

## 2. 呈列基準及集團會計政策變更

### 2.1 呈列基準

該等綜合財務報表乃按照本集團由國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則「國際財務報告準則」及由新加坡會計準則理事會(「新加坡會計準則理事會」)頒佈的新加坡財務報告準則(國際)「新加坡財務報告準則(國際)」編製。

該等財務報表已根據歷史成本慣例編製，惟於下文披露的會計政策及解釋附註除外。除另有指明外，該等財務報表以公司的功能性貨幣新加坡元(「新加坡元」)呈列，而所有幣值均四捨五入至最接近的千位(「千新加坡元」)。

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

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

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



# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 2. 呈列基準及集團會計政策變更(續)

### 2.2 二零一九年一月一日生效的新會計準則

所採用的會計政策與編製上一財政年度之年度綜合財務報所採用之會計政策一致，惟二零一九年一月一日生效之新準則除外。本集團概無採用任何已頒佈但未生效之新準則、新詮釋及新修訂。

本集團於二零一九年首次適用國際財務報表準則第16號租約。除下文討論外，其他新準則、新詮釋及新修訂的採用對本集團綜合財務報表沒有產生重大影響。

#### 國際財務報表準則16號租賃

國際財務報表準則第16號取代國際財務報表準則第17號租約，國際財務報表準則第4號決定安排是否包含租賃、SIC-15經營租賃激勵和SIC-27評估涉及租賃法律形式的交易實質。該標準規定了租賃的確認、計量、列報和披露的原則，並要求承租人在單一資產負債表模式下對所有租賃進行核算。

本集團採用經修改的追溯方法通過了國際財務報表準則第16號，初始適用日期為二零一九年一月一日。根據這種方法，該標準可追溯適用，其累積效果為最初適用在初始適用之日確認的標準，作為對期初保留盈餘(如果有)的調整。該集團選擇採用過渡的實用的權宜之計，其允許標準只適用於以前在初次適用之日根據國際會計準則第17條和國際財務報告解釋委員會4確定為租賃的合同。集團還選擇對在初次適用之日的剩餘租賃期限為12個月或更短且不包含購買選擇權(「**短期租賃**」)和標的資產價值低(「**低價值資產**」)的租賃合同使用確認豁免。

本集團對以前歸類為經營租賃的租賃確認使用權資產和租賃負債，但短期租賃和低價值資產租賃除外。使用權資產是根據租賃負債的相等金額確認的，並根據任何先前確認的相關的預付和應計租賃付款進行調整。租賃負債是根據剩餘租賃付款的現值確認的，在初次適用之日使用增量借款利率貼現。

在通過國際財務報表準則第16號時，本集團確認截至二零一九年一月一日的租賃合同的使用權資產和租賃負債約為1,060,000新加坡元。

# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 2. 呈列基準及集團會計政策變更(續)

### 2.2 二零一九年一月一日生效的新會計準則(續)

#### 國際財務報表準則16號租賃(續)

截至二零一九年一月一日的租賃負債可與截至二零一八年十二月三十一日的經營租賃承諾核對如下：

	千新加坡元
截至二零一八年十二月三十一日的經營租賃承諾	1,132
減：與短期租賃有關的承諾	(32)
	1,100
截至二零一九年一月一日的加權平均增量借款利率	3.59%
貼現經營租賃承付款，為二零一九年一月一日的租賃負債總額	1,060

### 2.3 已頒佈但尚未生效的準則

本集團並未採納下列已頒佈但尚未生效而適用於本集團的準則：

描述	於下列日期或之後開始 的年度期間生效
國際財務報告準則第3號的修訂業務的定義	二零二零年一月一日
國際會計準則第3及第8號的修訂重要的定義	二零二零年一月一日
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 關聯企業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

董事預期採納上述準則將不會對初始應用年度的財務報表有重大影響。

# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 2. 呈列基準及集團會計政策變更(續)

### 2.4 綜合基準及業務合併

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

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

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

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

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

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

倘附屬公司的所有權權益出現變動(並未失去控制權)，則按股權交易入賬。

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

# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 2. 呈列基準及集團會計政策變更(續)

### 2.5 流動與非流動分類

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

- 預期將於正常經營週期變現或有意出售或消耗；
- 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。

倘符合以下標準則一項負債為流動：

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

本集團將所有其他負債分類為非流動。

遞延稅項資產及負債乃分類為非流動資產及負債。

### 2.6 公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量無報價股本證券投資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32)
- 公平值計量等級之量化披露(附註32)
- 金融工具(包括按攤銷成本計量者)(附註31)

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

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

# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 2. 呈列基準及集團會計政策變更(續)

### 2.6 公平值計量(續)

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。

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。

本集團管理層釐定無報價股本證券投資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。

# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 2. 呈列基準及集團會計政策變更(續)

### 2.7 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。

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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 2. 呈列基準及集團會計政策變更(續)

### 2.8 向本公司擁有人的現金股息分派

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

### 2.9 物業、廠房及設備

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

折舊於資產之估計可用年期內以直線法計算，資產之估計可用年期如下：

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

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

剩餘價值、可用年期及折舊方法會於各財政年度末審閱及追溯調整(如適用)。

# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 2. 呈列基準及集團會計政策變更(續)

### 2.10 金融工具 – 初始確認及後續計量

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

#### (a) 金融資產

##### 初始確認及計量

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

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

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

##### 後續計量

##### 債務工具投資

債務工具的後續計量取決於本集團管理資產的業務模式及資產的合約現金流量特徵。

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

##### 股本證券投資

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

##### 終止確認

金融資產於自該資產收取現金流量的合約權利屆滿時終止確認。



# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 2. 呈列基準及集團會計政策變更(續)

### 2.10 金融工具 – 初始確認及後續計量(續)

#### (b) 金融負債

##### 初始確認及計量

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

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

##### 後續計量

於初始確認後，並非透過損益按公平值列賬的金融負債其後以實際利率法按攤銷成本計量。盈虧於負債終止確認時於損益確認，並通過攤銷過程進行。

##### 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。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 2. 呈列基準及集團會計政策變更(續)

### 2.11 金融資產之減值

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

本集團以下列基準的兩者之一來計量虧損撥備：

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

#### (a) 簡化手法

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

#### (b) 一般方法

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

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

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

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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 2. 呈列基準及集團會計政策變更(續)

### 2.12 非金融資產之減值

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

於評估使用價值時，預期由資產產生的估計未來現金流量按反映市場現時對貨幣時間價值評估及資產特定風向的除稅前折現率，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收回金額。若自上次確認減值虧損以來，用以釐定資產可收回金額的估計有變動，方會撥回過往確認的減值虧損。撥回金額上限為資產賬面值不得超過其可收回金額，亦不得超過假使該資產在先前年度並無確認減值虧損，原應釐定的扣減折舊後的賬面值。所撥回金額於損益中確認。

### 2.13 現金及現金等價物

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

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

# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 2. 呈列基準及集團會計政策變更(續)

### 2.14 政府補助

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

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

### 2.15 收入確認

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

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

確認收入前亦須滿足下述特定確認標準。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 2. 呈列基準及集團會計政策變更(續)

### 2.15 收入確認(續)

#### *提供服務*

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

#### (a) 特殊目的實體投資管理

本集團透過成立及註冊成立特殊目的實體(「**投資特殊目的實體**」)為房地產項目的投資者提供投資管理服務，投資者可透過認購投資特殊目的實體發行的可換股貸款參與有關項目及／或與本集團的最終控股公司在信託結構下簽訂信託契約。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。

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或由本集團最終控股公司代表投資者在信託結構下收取的股息的分配，從投資者獲得的利潤收取績效費。本公司亦向一名主要投資者收取績效費，以作為向該投資者提供參與房地產項目的優先權的回報。該費用與該投資者就其於房地產項目的投資將收取的所有股息及／或溢利分派的指定百分比掛鉤。

本集團按時間比例基準於估計房地產發展期間確認固定的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2.10(a)入賬為股本證券投資。本集團獲得成立股份股息的權利乃根據下文所載有關「股息」的會計政策入賬。來自主要投資者的績效費不予確認，直至解除任何不明朗因素時極大可能將不會發生已確認累計費用收入重大撥回的情況。

# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 2. 呈列基準及集團會計政策變更(續)

### 2.15 收入確認(續)

#### 提供服務(續)

#### (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的合約，本集團有權收取按承諾資本的一定百分比計算的基金成立費及基金管理費以及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。基金成立費於本集團收取有關費用的權利及權益確立時進行確認。績效費不作確認，直至今已確認費用收入的累計金額於任何不確定性解除時極可能不會發生顯著回撥為止。

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

#### (c) 收購及項目管理服務(附註1)

收購及項目管理包括本集團為房地產開發商提供、評估和確保優質房地產資產的服務，以及本集團向房地產開發商及建築承建商提供的項目管理服務，一般包括投標諮詢及研究、設計開發諮詢、市場推廣項目管理、銷售管理及移交及物業缺陷管理服務、法律協調服務，以及融資及企業服務。該等服務乃提供予房地產開發商及建築承並幫助解決房地產發展項目各主要階段的各類需求。

附註1：這個分部之前被稱為「項目諮詢及管理」。分部名稱的變化主要是為了更好地反映當前開展的業務活動，並更好地定位本集團在該分部為客戶提供的服務。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 2. 呈列基準及集團會計政策變更(續)

### 2.15 收入確認(續)

#### 提供服務(續)

#### (d) 物業管理及租賃管理服務

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

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

#### (e) 財務顧問服務

本集團的財務顧問服務主要與企業財務顧問服務及投資顧問服務有關。本集團於提供服務時確認收益。

#### 股息

收入於本集團收取付款之權利確立時(一般為股東批准股息時)確認。

由成立股份產生的股息收入歸類於特殊目的實體的投資管理費項下。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 2. 呈列基準及集團會計政策變更(續)

### 2.16 租賃

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

#### 本集團作為承租人

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

#### 使用權資產

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

#### 租賃負債

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

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



# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 2. 呈列基準及集團會計政策變更(續)

### 2.16 租賃(續)

#### 本集團作為承租人(續)

##### 短期租賃

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

### 2.17 僱員福利

#### (a) 界定供款計劃

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

#### (b) 僱員可享有之假期

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

### 2.18 稅項

#### (a) 即期所得稅

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

# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 2. 呈列基準及集團會計政策變更(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。

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

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

# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 2. 呈列基準及集團會計政策變更(續)

### 2.18 稅項(續)

#### (b) 遞延稅項(續)

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

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

#### (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益。

# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 2. 呈列基準及集團會計政策變更(續)

### 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的不確定未來事件是否發生方能確定。

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

### 2.21 撥備

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

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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 2. 呈列基準及集團會計政策變更(續)

### 2.22 關聯方

下列人士被視為與本集團有關連：

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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 2. 呈列基準及集團會計政策變更(續)

### 2.23 財務擔保合約

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

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

## 3. 重大會計判斷、估計及假設

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

與本集團面臨的風險及不確定性相關的其他披露包括：

- 資本管理(附註33)
- 金融風險管理目標及政策(附註33)

### 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。

# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 3. 重大會計判斷、估計及假設(續)

### 判斷(續)

#### 投資特殊目的實體及私募房地產基金綜合(續)

於二零一九年十二月三十一日，本集團分別擔任22個(二零一八年：23個)投資特殊目的實體及7個(二零一八年：7個)私募房地產基金的經理。經考慮本集團擔任經理的各該等投資特殊目的實體及私募房地產基金的相關情況，本集團認為其並不控制所有該等投資特殊目的實體及私募房地產基金。

#### 績效費之可變代價

在其特殊目的實體投資管理業務之下，本公司向一名主要投資者收取績效費，以作為向該投資者提供參與房地產項目的優先權之回報。該費用與該投資者就其於房地產項目的投資將收取之所有股息及／或溢利分派之指定百分比掛鉤。此外，本集團在其基金管理業務下亦權收取績效費。該費用乃基於退出在基金的全部投資或基金期限屆滿或提前終止時按基金股本回報的一定百分比計算的。

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

#### 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

截至二零一九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)

#### 股本證券投資之公平值計量

由於本集團所持有的股本證券投資並無於活躍市場的報價，因此於計量該等工具的公平值時乃使用估值技術，包括貼現現金流量(「貼現現金流量」)模型。由於該等工具與本集團於投資房地產發展項目的投資特殊目的實體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32。

#### 貿易應收款項預期信貸虧損之撥備

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

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

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

於二零一九年十二月三十一日，貿易應收款項之賬面值為10,675,000新加坡元(二零一八年：4,160,000新加坡元)。



# 財務報表附註

截至二零一九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)或持有控股實體的基金為房地產項目或基金的投資者提供投資管理服務。

#### (i) 特殊目的實體投資管理

本集團透過成立及註冊成立投資特殊目的實體向房地產發展項目的投資者提供投資管理服務，投資者通過特殊目的實體以認購投資特殊目的實體發行的可換股貸款的方式參與有關項目及／或本集團的最終控股公司在信託結構下簽訂信託契約。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在可轉換貸款結構下的特殊目的實體投資管理服務。在信託結構下，本集團通過本集團最終控股公司代表投資者收取的股息分配，從投資者的利潤中收取績效費。

#### (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。

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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 4. 經營分部資料(續)

### (b) 收購及項目管理服務

本集團向房地產開發商提供的收購及項目管理服務主要服務範疇一般包括投標諮詢及研究、設計開發諮詢、市場推廣項目管理、銷售管理以及移交及物業缺陷管理服務、法律協調服務以及融資及企業服務。該等服務乃提供予房地產開發商並幫助解決房地產發展項目各主要階段的各類需求。

### (c) 物業管理及租賃管理

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及投資顧問服務有關。

管理層分別監控集團各事業部的運營結果，以便就資源配置和績效評估做出決策。分部績效基於可報告分部溢利／(虧損)進行評估，這是稅前調整後溢利／(虧損)的度量。調整後的稅前溢利與本集團稅前溢利一致，但未分配的其他收入和收益以及總部和公司費用不包括在此類計量中。

分部資產不包括按集團基準管理之未分配總部及企業資產。

分部負債不包括按集團基準管理之未分配總部及企業負債。

# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 4. 經營分部資料(續)

截至二零一九年 十二月三十一日止年度	投資管理					總收益 千新加坡元
	特殊目的 實體投資 管理 千新加坡元	基金管理 千新加坡元	收購及項目 管理服務 千新加坡元	物業管理及 租賃管理 千新加坡元	財務顧問 千新加坡元	
分部收入						
外部客戶	3,328	5,094	982	3,282	2,233	14,919
分部業績	2,361	4,058	557	(177)	849	7,648
對賬：						
其他收入及收益						1,183
企業及未分配開支						(3,837)
除稅前溢利						4,994
分部資產	7,682	5,591	1,375	1,504	3,156	19,308
對賬：						
企業及未分配開支						21,057
資產總值						40,365
分部負債	63	942	27	578	278	1,888
對賬：						
企業及未分配開支						892
負債總額						2,780
其他分部資料：						
折舊及使用權資產攤銷	115	118	31	40	182	486
對賬：						
企業及未分配開支						216
總值						702
資本開支*	9	13	3	45	2	72

\* 資本開支指添置物業、廠房及設備。

# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 4. 經營分部資料(續)

截至二零一八年 十二月三十一日止年度	投資管理					財務顧問 千新加坡元	總收益 千新加坡元
	特殊目的 實體投資 管理	基金管理	收購及項目 管理服務	物業管理及 租賃管理			
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元		
分部收入							
外部客戶	4,407	1,872	1,690	3,586	231	11,786	
分部業績	3,409	338	1,255	(139)	(691)	4,172	
對賬：							
其他收入及收益							1,466
企業及未分配開支							(4,523)
除稅前溢利							1,115
分部資產	7,727	1,971	1,315	1,315	2,864	15,192	
對賬：							
企業及未分配開支							22,295
資產總值							37,487
分部負債	256	866	117	618	144	2,001	
對賬：							
企業及未分配開支							397
負債總額							2,398
其他分部資料：							
折舊	85	18	30	38	12	183	
資本開支*	224	94	82	191	8	599	

\* 資本開支指添置物業、廠房及設備。

# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 4. 經營分部資料(續)

### 地理資料

#### (a) 來自外部客戶之收益

	本集團	
	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元
新加坡	9,664	10,518
馬來西亞	306	474
澳大利亞	3,152	413
英屬維爾京島	1,496	-
印尼	5	314
其他國家／司法權區	296	67
	<b>14,919</b>	<b>11,786</b>

上述收益資料乃根據客戶所在地。

#### (b) 非流動資產

	本集團	
	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元
新加坡	750	457
其他國家／司法權區	232	142
	<b>982</b>	<b>599</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。

# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 4. 經營分部資料(續)

### 有關主要客戶的資料

以下載列於各報告期間為本集團帶來10%或以上之收益的來自主要客戶的收益：

	本集團	
	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元
客戶A	3,008	—*

\* 截至二零一八年十二月三十一日止年度概無來自客戶A的收益。

## 5. 收入、其他收入及收益

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

截至二零一九年 十二月三十一日止年度	投資管理					總收益 千新加坡元
	特殊目的 實體投資管理 千新加坡元	基金管理 千新加坡元	收購及 項目管理 千新加坡元	物業管理及 租賃管理 千新加坡元	財務顧問 千新加坡元	
<b>主要地理市場</b>						
新加坡	3,170	1,964	838	3,243	449	9,664
馬來西亞	153	114	-	39	-	306
澳大利亞	-	3,008	144	-	-	3,152
英屬維爾京島	-	-	-	-	1,496	1,496
印尼	2	3	-	-	-	5
其他國家/司法權區	3	5	-	-	288	296
	<b>3,328</b>	<b>5,094</b>	<b>982</b>	<b>3,282</b>	<b>2,233</b>	<b>14,919</b>
<b>服務時間性</b>						
某一時點	3,281	4,345	116	-	-	7,742
隨時間推移	47	749	866	3,282	2,233	7,177
	<b>3,328</b>	<b>5,094</b>	<b>982</b>	<b>3,282</b>	<b>2,233</b>	<b>14,919</b>

# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 5. 收入、其他收入及收益(續)

截至二零一八年 十二月三十一日止年度	投資管理		收購及 項目管理 千新加坡元	物業管理及 租賃管理 千新加坡元	財務顧問 千新加坡元	總收益 千新加坡元
	特殊目的 實體投資管理 千新加坡元	基金管理 千新加坡元				
<b>主要地理市場</b>						
新加坡	3,952	1,373	1,415	3,547	231	10,518
馬來西亞	435	-	-	39	-	474
澳大利亞	-	409	4	-	-	413
印尼	8	35	271	-	-	314
其他國家/司法權區	12	55	-	-	-	67
	4,407	1,872	1,690	3,586	231	11,786
<b>服務時間性</b>						
某一時點	4,284	1,409	4	-	-	5,697
隨時間推移	123	463	1,686	3,586	231	6,089
	4,407	1,872	1,690	3,586	231	11,786

# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 5. 收入、其他收入及收益(續)

	本集團	
	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元
<b>收入</b>		
投資管理		
- 特殊目的實體投資管理費	3,328	4,407
- 基金管理費	5,094	1,872
收購及項目管理服務費	982	1,690
物業管理及租賃管理費	3,282	3,586
財務顧問費	2,233	231
	<b>14,919</b>	<b>11,786</b>
<b>其他收入及收益</b>		
利息收入	563	718
政府補貼*	164	175
外匯差異·淨額	111	462
轉撥未動用稅務虧損所得收入	325	74
其他	20	37
	<b>1,183</b>	<b>1,466</b>

\* 政府補貼乃若干附屬公司收到的由新加坡政府提供的有關雇用新加坡和/或非新加坡工人的特殊就業補貼、工薪補貼、政府帶薪休假計劃及培訓補助金項下的補助。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	
	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 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	6,965	6,422
退休福利計劃供款(定額供款計劃)	755	736
	<b>7,720</b>	<b>7,158</b>



# 財務報表附註

截至二零一九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)下列各項後達至：

	本集團	
	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元
核數師酬金	160	177
上市開支	-	1,037
根據經營租賃之最低租金支付(計入其他開支，淨額)	33	738
計入特殊目的實體投資管理費的成立股份股息收入	(3,077)	(3,882)

## 8. 董事及高級行政人員薪酬

於截至二零一九年十二月三十一日止財政年度內，10名董事(二零一八年：七名)就彼等獲委任為本公司的董事或擔任本集團僱員而收取本集團的薪酬。財務報表所記錄的董事薪酬載列如下：

	本集團	
	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元
袍金	89	78
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	932	698
退休福利計劃供款(定額供款計劃)	48	29
	1,069	805

### (a) 非執行董事及獨立非執行董事

江智武先生、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。張應坤先生於二零一九年一月三十一日辭任本公司獨立非執行董事。

林文耀先生及周宏業先生分別獲委任為本公司獨立非執行董事及非執行董事，自二零一九年一月三十一日起生效。

# 財務報表附註

截至二零一九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

姚俊沅先生、沈娟娟女士及蕭勁毅先生於二零一六年十一月八日獲委任為本公司董事。姚俊沅先生於二零一七年七月十二日調任為本公司行政總裁。

周永祥先生及黃獻英先生獲委任為執行董事，分別自二零一八年五月二十四日及二零一八年十二月三十一日起生效。

截至二零一八年及二零一九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
<b>截至二零一九年十二月三十一日年度</b>				
姚俊沅	-	60	10	70
沈娟娟	-	62	11	73
蕭勁毅	-	353	3	356
江智武	26	-	-	26
沈茂強	26	-	-	26
張應坤	2	-	-	2
周永祥	-	171	12	183
黃獻英	-	286	12	298
周宏業	11	-	-	11
林文耀	24	-	-	24
	<b>89</b>	<b>932</b>	<b>48</b>	<b>1,069</b>
<b>截至二零一八十二月三十一日年度</b>				
姚俊沅	-	140	12	152
沈娟娟	-	140	12	152
蕭勁毅	-	355	2	357
江智武	26	-	-	26
沈茂強	26	-	-	26
張應坤	26	-	-	26
周永祥	-	63	3	66
	<b>78</b>	<b>698</b>	<b>29</b>	<b>805</b>

# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 8. 董事及高級行政人員薪酬(續)

截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，本集團概無支付或董事概無應收任何酬金作為加入或加入本集團後的獎勵或作為離職補償。

截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

## 9. 五名最高薪酬僱員

截至二零一九年十二月三十一日止年度，五名最高薪酬僱員包括本公司三名(二零一八年：三名)董事，其薪酬詳情載於上文附註8。

於該等年度，餘下並非董事或高級行政人員的最高薪酬僱員的薪酬詳情分析如下：

	本集團	
	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元
薪金、花紅、津貼及實物福利	304	294
退休福利計劃供款	23	25
	<b>327</b>	<b>319</b>

截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，薪酬介乎以下範圍的非董事及非高級行政人員最高薪酬僱員數目如下：

	本集團	
	二零一九年	二零一八年
零至1,000,000港元	2	2

## 10. 所得稅開支

新加坡所得稅是按當期17%的稅率在新加坡產生的估計可評估溢利提供的。由於本集團於截至二零一八年及二零一九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／司法權區計提所得稅撥備。

## 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 10. 所得稅開支(續)

年內，所得稅開支的主要組成部分如下：

	本集團	
	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元
即期：		
- 本年撥備	(150)	-
- 過往年度撥備不足	-	(4)
遞延稅項報銷		
- 暫時性差異的產生及轉回	(222)	(30)
年內稅項開支總額	(372)	(34)

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

截至二零一九年十二月三十一日

	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)	5,250		(265)		1		8		4,994
按法定稅率計算之稅項	893	17	(44)	16.5	-	25	2	30	851
不可扣稅開支	100		44		-		-		144
無須扣稅收入	(571)		-		-		-		(571)
部分免稅及稅務減免	(351)		-		-		-		(351)
未確認遞延稅項資產	284		-		-		-		284
其他	17		-		-		(2)		15
按本集團實際稅率計算之 稅項開支	372		-		-		-		372

# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 10. 所得稅開支(續)

於二零一八年十二月三十一日

	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)	1,859		(709)		2		(37)		1,115
按法定稅率計算之稅項	316	17	(117)	16.5	1	25	(11)	30	189
不可扣稅開支	184		117		-		11		312
無須扣稅收入	(687)		-		-		-		(687)
未確認遞延稅項資產	217		-		-		-		217
就過往期間之即期									
稅項調整	4		-		-		-		4
其他	-		-		(1)		-		(1)
按本集團實際稅率計算之									
稅項開支	34		-		-		-		34

## 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：

	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 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內溢利)	<b>4,622</b>	1,081
<b>股份數目</b>		
計算每股基本及攤薄虧損時所用之普通股加權平均數	<b>2,000,000,000</b>	1,979,452,055

## 12. 股息

截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，每股普通股0.2新加坡仙之末期股息4,000,000新加坡元，於二零一八年五月二十四日於股東週年大會上經股東批准，並於二零一八年六月十五日派付。

## 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 12. 股息(續)

於二零一八年十一月三十日，本公司股東獲派截至二零一八年十二月三十一日止財政年度的中期股息1,000,000新加坡元(相當於每股普通股0.05新加坡仙)。本公司概無亦不建議就截至二零一八年十二月三十一日止財政年度派付末期股息。

股息總額5,000,000新加坡元已於截至二零一八年十二月三十一日財政年度內派付。

董事會於二零一九年八月八日建議派付截至二零一九年十二月三十一日止財政年度的1,000,000新加坡元的中期股息，即每股普通股0.05新加坡仙，並於二零一九年九月六日派付。本公司概無亦不建議就截至二零一九年十二月三十一日止財政年度派付末期股息。

## 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	傢俬及裝置 千新加坡元	翻新 千新加坡元	汽車 千新加坡元	總計 千新加坡元
<b>本集團</b>						
<b>成本：</b>						
於二零一八年一月一日	310	36	31	160	-	537
添置	6	52	101	225	215	599
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	<b>316</b>	<b>88</b>	<b>132</b>	<b>385</b>	<b>215</b>	<b>1,136</b>
添置	-	16	-	-	56	72
處置	-	(3)	(9)	(72)	-	(84)
匯兌差額	-	-	-	-	(3)	(3)
於二零一九年十二月三十一日	<b>316</b>	<b>101</b>	<b>123</b>	<b>313</b>	<b>268</b>	<b>1,121</b>
<b>累計折舊：</b>						
於二零一八年一月一日	248	23	13	70	-	354
年內計提折舊	40	21	27	91	4	183
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	<b>288</b>	<b>44</b>	<b>40</b>	<b>161</b>	<b>4</b>	<b>537</b>
年內計提折舊	17	23	39	100	10	189
處置	-	(3)	(9)	(28)	-	(40)
於二零一九年十二月三十一日	<b>305</b>	<b>64</b>	<b>70</b>	<b>233</b>	<b>14</b>	<b>686</b>
<b>賬面淨值：</b>						
於二零一八年十二月三十一日	28	44	92	224	211	599
於二零一九年十二月三十一日	<b>11</b>	<b>37</b>	<b>53</b>	<b>80</b>	<b>254</b>	<b>435</b>

# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 13. 物業、廠房及設備(續)

年內，本集團以融資租賃方式購入一輛汽車及複印機，成本約62,000新加坡元(二零一八年：75,000新加坡元)。該汽車及複印機資產以質押作為相關融資租賃負債之抵押。於報告期末根據融資租賃所持有汽車及複印機之賬面值為115,000新加坡元(二零一八年：71,000新加坡元)。

	計算機 千新加坡元	辦公設備 千新加坡元	傢俬及裝置 千新加坡元	翻新 千新加坡元	總計 千新加坡元
<b>本公司</b>					
<b>成本：</b>					
於二零一八年一月一日	-	-	-	-	-
添置	4	52	101	225	382
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	4	52	101	225	382
添置	-	17	-	-	17
處置	-	-	-	(56)	(56)
於二零一九年十二月三十一日	4	69	101	169	343
<b>累計折舊：</b>					
於二零一八年一月一日	-	-	-	-	-
年內計提折舊	1	10	17	38	66
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	1	10	17	38	66
年內計提折舊	1	21	34	63	119
處置	-	-	-	(12)	(12)
於二零一九年十二月三十一日	2	31	51	89	173
<b>賬面淨值：</b>					
於二零一八年十二月三十一日	3	42	84	187	316
於二零一九年十二月三十一日	2	38	50	80	170

## 14. 股本證券投資

	本集團	
	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元
透過其他全面收益按公平值列賬		
非上市權益股份，按公平值	1,299	1,739
非上市權益股份合約權利，按公平值	998	1,685
	<b>2,297</b>	<b>3,424</b>

## 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 14. 股本證券投資(續)

於報告期末指定透過其他全面收益按公平值列賬的各股本證券投資的公平值如下：

	本集團	
	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元
透過其他全面收益按公平值列賬		
非上市權益股份，按公平值		
ZACD (Sennett) Pte. Ltd.	4	4
ZACD (Punggol Drive) Pte. Ltd.	9	10
ZACD (Woodlands) Pte. Ltd.	529	709
ZACD (Sengkang) Pte. Ltd.	1	2
ZACD (Kaki Bukit) Pte. Ltd.	2	2
ZACD (Punggol Central) Pte. Ltd.	26	26
ZACD (Punggol Field) Pte. Ltd.	52	52
ZACD (Woodlands2) Pte. Ltd.	21	33
ZACD (Pasir Ris) Pte. Ltd.	47	436
ZACD (Woodlands3) Pte. Ltd.	12	18
ZACD (Anchorvale) Pte. Ltd.	13	18
ZACD (AMK) Pte. Ltd.	–	429
ZACD (Woodlands12) Pte. Ltd.	16	–
ZACD (Canberra) Pte. Ltd.	33	–
ZACD (CCK) Pte. Ltd.	534	–
	<b>1,299</b>	1,739
非上市權益股份合約權利，按公平值		
ZACD (Woodlands12) Pte. Ltd.	–	384
ZACD (Frontier) Pte. Ltd.	–	198
ZACD (Canberra) Pte. Ltd.	–	214
ZACD (Neew) Pte. Ltd.	295	294
ZACD (CCK) Pte. Ltd.	–	310
ZACD (Jurong) Pte. Ltd.	632	240
ZACD (Tuas Bay) Pte. Ltd.	71	45
	<b>998</b>	1,685
	<b>2,297</b>	3,424

截至二零一九年十二月三十一日年內，於其他全面收益確認之有關本集團股本證券投資之公平值變動為虧損1,127,000新加坡元(二零一八年：1,522,000新加坡元)。



# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 14. 股本證券投資(續)

上述金融資產被指定為股本證券投資並無固定到期日或票息。

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

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

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

於二零一九年十二月三十一日，本集團於16個投資特殊目的實體各持有介乎9%至18%(二零一八年：於13個投資特殊目的實體各持有介乎9%至18%)之權益股份。此外，本集團亦有將由4個(二零一八年：10個)投資特殊目的實體投資者授予的成立股份合約權利，該等權利於轉換後將相當於不超過各有關投資特殊目的實體於二零一九年十二月三十一日之經擴大股本的19%(二零一八年：19%)。

## 15. 貿易應收款項

	本集團	
	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元
貿易應收款項	10,675	4,160

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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 15. 貿易應收款項(續)

以下列示基於發票日期於各年度末的貿易應收款項(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	
	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元
一個月以內	7,241	2,183
一至兩個月	215	413
兩至三個月	141	112
超過三個月	952	985
	<b>8,549</b>	<b>3,693</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	
	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元
應收股息	2,126	467
既未逾期亦無減值	7,241	2,183
逾期一個月以內	215	413
逾期一至三個月	1,093	1,097
	<b>10,675</b>	<b>4,160</b>

既未逾期亦無減值的貿易應收款項乃與多名並無近期違約記錄的多元化客戶有關。

已逾期但並無減值的貿易應收款項乃與多名與本集團保持良好往績記錄的客戶有關。根據過往經驗，本公司董事認為無須就該等餘額作出減值撥備，此乃由於信貸質素並無重大變動且結欠額仍被視作可悉數收回。

# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 15. 貿易應收款項(續)

於二零一八年及二零一九年十二月三十一日，本集團有以下來自關聯方的貿易應收款項，該款項須按提供予本集團主要客戶的類似信貸期償還。

	本集團	
	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元
關聯方*	<b>4,646</b>	2,222

\* 應收關聯方之貿易應收款項的詳情如下：

	本集團	
	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元
BH-ZACD (Woodlands) Development Pte. Ltd.	<b>8</b>	8
BH-ZACD (Tuas Bay) Development Pte. Ltd.	–	415
Landmark JV Pte. Ltd.	<b>1,185</b>	535
Publique Realty (Pasir Ris) Pte. Ltd.	–	93
SLP International Property Consultants Pte. Ltd.	–	9
Publique Realty (Jurong) Pte. Ltd.	–	40
ZACD (AMK) Pte. Ltd.	<b>624</b>	134
ZACD (Shunfu2) Ltd.	–	66
ZACD (Kaki Bukit) Pte. Ltd.	–	32
ZACD (KB2) Pte. Ltd.	–	76
ZACD (Punggol Field) Pte. Ltd.	–	68
ZACD (Development2) Ltd.	<b>682</b>	510
ZACD (Development4) Ltd.	<b>582</b>	–
ZACD (Anchorvale) Pte. Ltd.	<b>24</b>	76
ZACD (Woodlands3) Pte. Ltd.	<b>17</b>	81
ZACD Investments (ARO II) Limited	–	79
ZACD (CCK) Pte. Ltd.	<b>111</b>	–
ZACD (Canberra) Pte. Ltd.	<b>254</b>	–
ZACD (Woodlands12) Pte. Ltd.	<b>1,005</b>	–
ZACD (Frontier) Pte. Ltd.	<b>91</b>	–
ZACD Investments Pte. Ltd.	<b>63</b>	–
	<b>4,646</b>	2,222

上述關聯公司與本公司或與本集團的關係載於財務報表附註28。

## 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 16. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元
非上市股份，按成本	15,515	15,515

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
			二零一九年	二零一八年	
<i>由本公司所持有：</i>					
ZACD International Pte. Ltd. <sup>1</sup>	新加坡 二零一一年 一月二十八日	1,500,000 新加坡元	100%	100%	投資管理及收購與項目 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%	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%	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%	100%	投資管理服務
ZACD POSH Pte. Ltd. <sup>1</sup>	新加坡 二零一六年 十一月十七日	10,000 新加坡元	100%	100%	物業管理及租賃管理 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>1</sup>	新加坡 二零一七年 三月十五日	2新加坡元	100%	100%	基金持有
<i>透過ZACD International Pte. Ltd.持有：</i>					
獅展商務諮詢(上海)有限公司 <sup>3/4</sup> (ZACD (China) Co., Ltd.*)	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%	100%	業務諮詢服務

\* 僅供識別。

# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 16. 於附屬公司之投資(續)

- 1 該等實體於截至二零一八年及二零一九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 該等實體截至二零一八年及二零一九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。於截至二零一九年十二月三十一日止年度年終時，該實體的繳足股本為人民幣290,900元。

於二零一八年十二月三十一日，本公司額外投資1,499,998新加坡元於ZACD International Pte. Ltd.，增購1,499,998股。

於二零一九年十二月三十一日，計入本公司流動資產的應收附屬公司款項7,458,000新加坡元(二零一八年：6,139,000新加坡元)為無抵押、免息及按要求償還。

於二零一九年十二月三十一日，計入本公司流動負債的應付附屬公司款項395,000新加坡元(二零一八年：1,971,000新加坡元)為無抵押、免息及按要求償還。

# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 17. 與最終控股公司及關聯方之往來結餘

與最終控股公司及關聯方之往來結餘為無抵押、免息及按要求償還。應收本集團及本公司關聯方款項的詳情如下：

### 本集團

二零一九年十二月三十一日

	二零一九年 十二月 三十一日 千新加坡元	二零一九年 一月一日 千新加坡元
<b>應收最終控股公司款項</b>		
ZACD Investments Pte. Ltd.	1	89
<b>應收關聯方款項</b>		
ZACD (Neew) Pte. Ltd.	6	6
SLP International Property Consultants Pte. Ltd.	231	144
SLP Malaysia Sdn. Bhd.	15	-
ZACD Investments (ARO II) Limited	-	1
ZACD (Tohtuck) Ltd.	31	18
ZACD (Development2) Ltd.	2,002	4
ZACD (MCF1) Ltd.	24	15
ZACD (Development4) Ltd.	17	14
ZACD (Development5) Ltd.	18	-
ZACD (CS) Ltd.	2,953	-
Landmark JV Pte. Ltd.	-	2
Mandai 7 JV Pte. Ltd.	468	-
Magnificent Vine Group Holdings Pte. Ltd.	-	137
SLP Scotia Pte. Ltd.	54	1
Neew Pte. Ltd.	17	14
ZACD (BBW6) Ltd.	-	6
ZACD (Shunfu) Ltd.	-	6
ZACD (Shunfu2) Ltd.	325	32
ZACD (AMK) Pte. Ltd.	681	-
ARO II (Australia) Pty Ltd.	14	11
ARO II (Murray Street) Pty Ltd.	37	71
ARO II (Ray Road) Pty Ltd.	2	34
ZACD Income Trust	4	26
	<b>6,899</b>	<b>542</b>

# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 17. 與最終控股公司及關聯方之往來結餘(續)

本公司

二零一九年十二月三十一日

	二零一九年 十二月 三十一日 千新加坡元	二零一九年 一月一日 千新加坡元
<b>應收最終控股公司款項</b>		
ZACD Investments Pte. Ltd.	<b>1</b>	<b>89</b>
<b>應收關聯方款項</b>		
SLP International Property Consultants Pte. Ltd.	<b>145</b>	<b>58</b>
SLP Malaysia Sdn. Bhd.	<b>15</b>	<b>-</b>
ZACD (Tohtuck) Ltd.	<b>31</b>	<b>18</b>
ZACD (Development2) Ltd.	<b>2,002</b>	<b>4</b>
ZACD (MCF1) Ltd.	<b>24</b>	<b>15</b>
ZACD (Development4) Ltd.	<b>18</b>	<b>14</b>
ZACD (Development5) Ltd.	<b>18</b>	<b>-</b>
ZACD (CS) Ltd.	<b>2,953</b>	<b>-</b>
Landmark JV Pte. Ltd.	<b>-</b>	<b>2</b>
Mandai 7 JV Pte. Ltd.	<b>18</b>	<b>-</b>
Magnificent Vine Group Holdings Pte. Ltd.	<b>-</b>	<b>137</b>
SLP Scotia Pte. Ltd.	<b>14</b>	<b>1</b>
Neew Pte. Ltd.	<b>9</b>	<b>-</b>
ZACD (BBW6) Ltd.	<b>-</b>	<b>6</b>
ZACD (Shunfu) Ltd.	<b>-</b>	<b>6</b>
ZACD (Shunfu2) Ltd.	<b>96</b>	<b>32</b>
	<b>5,343</b>	<b>293</b>

## 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 17. 與最終控股公司及關聯方之往來結餘(續)

本集團

二零一八年十二月三十一日

	二零一八年 十二月 三十一日 千新加坡元	二零一八年 一月一日 千新加坡元
<b>應收最終控股公司款項</b>		
ZACD Investments Pte. Ltd.	89	-
<b>應收關聯方款項</b>		
ZACD (Neew) Pte. Ltd.	6	6
SLP International Property Consultants Pte. Ltd.	144	100
ZACD (Woodlands) Pte. Ltd.	-	10
ZACD Investments (ARO II) Limited	1	4,000
ZACD (Tohtuck) Ltd.	18	-
ZACD (Development2) Ltd.	4	-
ZACD (MCF1) Ltd.	15	-
ZACD (Development4) Ltd.	14	-
Landmark JV Pte. Ltd.	2	-
Magnificent Vine Group Holdings Pte. Ltd.	137	-
SLP Scotia Pte. Ltd.	1	-
Neew Pte. Ltd.	14	-
ZACD (BBW6) Ltd.	6	-
ZACD (Shunfu) Ltd.	6	-
ZACD (Shunfu2) Ltd.	32	-
ARO II (Australia) Pty Ltd.	11	-
ARO II (Murray Street) Pty Ltd.	71	-
ARO II (Ray Road) Pty Ltd.	34	-
ZACD Income Trust	26	-
	542	4,116



# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 17. 與最終控股公司及關聯方之往來結餘(續)

本公司

二零一八年十二月三十一日

	二零一八年 十二月 三十一日 千新加坡元	二零一八年 一月一日 千新加坡元
<b>應收最終控股公司款項</b>		
ZACD Investments Pte. Ltd.	89	—
<b>應收關聯方款項</b>		
SLP International Property Consultants Pte. Ltd.	58	—
ZACD (Tohtuck) Ltd.	18	—
ZACD (Development2) Ltd.	4	—
ZACD (MCF1) Ltd.	15	—
ZACD (Development4) Ltd.	14	—
Landmark JV Pte. Ltd.	2	—
Magnificent Vine Group Holdings Pte. Ltd.	137	—
SLP Scotia Pte. Ltd.	1	—
ZACD (BBW6) Ltd.	6	—
ZACD (Shunfu) Ltd.	6	—
ZACD (Shunfu2) Ltd.	32	—
	293	—

# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 17. 與最終控股公司及關聯方之往來結餘(續)

應付本集團及本公司之最終控股公司及關聯方款項的詳情如下：

	本集團		本公司	
	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元
<b>應付最終控股公司款項</b>				
ZACD Investments Pte. Ltd.	<b>1</b>	56	-	-
<b>應付關聯方款項</b>				
Magnificent Vine Group Holdings Pte. Ltd.	<b>122</b>	116	-	-
SLP International Property Consultants Pte. Ltd.	<b>148</b>	124	<b>42</b>	19
SLP Malaysia Sdn. Bhd.	<b>1</b>	-	<b>1</b>	-
Creo Adworld Pte. Ltd.	<b>4</b>	4	-	-
Neew Pte. Ltd.	<b>1</b>	4	<b>1</b>	4
	<b>276</b>	248	<b>44</b>	23

上述關聯方與本公司或本集團的關係載於財務報表附註28。

所有與本集團及本公司最終控股公司及關聯方的往來結餘均為非貿易性質。

# 財務報表附註

截至二零一九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	
	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元
預付款項	<b>166</b>	453	<b>103</b>	383
按金	<b>195</b>	285	<b>102</b>	98
其他應收款項	<b>381</b>	25	<b>299</b>	30
	<b>742</b>	763	<b>504</b>	511
減：分類作流動資產之款項	<b>(438)</b>	(439)	<b>(209)</b>	(194)
分類作非流動資產之款項	<b>304</b>	324	<b>295</b>	317

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

## 19. 貸款及相關應收款項

	本集團及本公司	
	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元
<b>即期</b>		
給予下列機構之過橋貸款融資：		
ZACD (Development2) Ltd.	-	6,681
ZACD收益信託	-	12,360
ZACD (Shunfu2) Ltd.	-	250
給予下列機構貸款之應收利息：		
ZACD (Development2) Ltd.	-	226
ZACD收益信託	-	443
ZACD (Shunfu2) Ltd.	-	8
	-	19,968

# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 19. 貸款及相關應收款項(續)

### 給予ZACD (Development2) Ltd之過渡貸款信貸

於二零一八年五月十日，本公司與ZACD (Development2) Ltd. (「**借款人**」) 訂立12,000,000新加坡元之過渡貸款協議(「**該信貸**」)。借款人被安排為一個將就住宅重建項目而設立的單一目的閉端房地產私募基金之持有實體，有關物業位於173 Chin Swee Road Singapore 169878 (「**標的物業**」)。本公司將以間接持有借款人(即基金的公司實體)名義股本之方式成為基金發起人。該基金將由ZACD Capital Pte. Ltd.管理。

本公司同意向借款人提供該信貸，以供借款人為方便參與標的物業之投標或銷售及其相關或附帶事宜而不時提取，惟須受過渡信貸協議之條款及條件所規限。對該信貸之任何提取須按年利率6%或訂約方考慮類似信貸安排之當時市場利率後不時書面協定之其他利率計息。本公司有獨有的絕對酌情權拒絕借款人所要求任何提取。

各信貸提取的保有期為實際提取日期起直至訂約方書面相互同意之日期止的期間，惟不得遲於基金年期之屆滿日。

於二零一八年十二月三十一日，借款人已提取該信貸中6,681,000新加坡元，其按年利率6%計息。於二零一九年二月二十八日，借款人已全額償還所提取的借款。

### 給予ZACD收益信託之過渡貸款信貸

於二零一八年五月二十三日，本公司與Portcullis Trust (Singapore) Ltd. (「**借款人**」) 訂立13,000,000新加坡元之過渡貸款信託(「**該信貸**」)，其為由ZACD Capital Pte. Ltd.管理之基金ZACD收益信託之受託人。

本公司同意向借款人提供該信貸，以供借款人就ZACD收益信託投資於亞太區之房地產資產及其相關或附帶事宜而不時提取，惟須受過渡信貸協議之條款及條件所規限。ZACD收益信託之信託期為二零一七年十一月二日起4年，可延長2年，惟此受適用的條款及條件所規限。對該信貸的任何提取須按年利率6%或訂約方考慮類似信貸安排之當時市場利率後不時書面協定的其他利率計息。本公司有獨有的絕對酌情權拒絕借款人所要求任何提取。

於二零一八年十二月三十一日，借款人已提取該信貸中12,360,000新加坡元，其按年利率6%計息。於二零一九年十一月十四日，借款人已全額償還所提取的借款。

# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 19. 貸款及相關應收款項(續)

給予ZACD (Shunfu2) Ltd.之過渡貸款信貸

於二零一八年六月十九日，本公司同意授予ZACD (Shunfu2) Ltd. (「借款人」) (統稱「訂約方」) 無抵押過渡信貸400,000新加坡元，該貸款按年利率6%或訂約方考慮類似信貸安排之當時市場利率後不時書面協定之其他利率計息。貸款須於訂約方書面相互協定之任何日期償還，惟不得遲於相關基金年期之屆滿日。

本公司同意向借款人提供該信貸，以供借款人為方便參與地塊及／房地產資產的投標或銷售而不時提取。本公司有獨有的絕對酌情權拒絕借款人所要求任何提取。

於二零一八年十二月三十一日，借款人已提取該信貸中250,000新加坡元，其按年利率6%計息。於二零一九年五月一日，借款人已全額償還所提取的借款。

## 20. 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元
現金及銀行結餘	<b>18,342</b>	7,708	<b>14,495</b>	859

於銀行之現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取銀行利息。銀行結餘存放於信用良好且無近期違約記錄之銀行。

以外幣列值的現金及銀行結餘如下：

	本集團		本公司	
	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元
香港元(港元)	<b>360</b>	452	<b>181</b>	452
澳大利亞元(澳元)	<b>6,095</b>	-	<b>5,966</b>	-

# 財務報表附註

截至二零一九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

	本集團		本公司	
	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元
貿易應付款項	79	24	-	-
其他應付款項	261	611	90	92
應計費用	1,175	890	232	224
遞延收入	259	547	-	-
	1,774	2,072	322	316
減：分類作流動負債之款項	(1,681)	(1,847)	(310)	(316)
分類作非流動負債之款項	93	225	12	-

按發票日期計算，本集團於二零一八年及二零一九年十二月三十一日之貿易應付款項的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元
一個月內	40	14
超過一個月	39	10
	79	24

本集團於二零一九年十二月三十一日之貿易應付款項包括應付Neew Pte. Ltd. (一間由同屬本公司董事的控股股東所控制公司的附屬公司)的款項79,000新加坡元。(二零一八年：無)

貿易應付款項為不計息及通常於30日期間內結算。

其他應付款項為不計息及平均付款期限為一至三個月。

遞延收入乃與本集團預收的投資管理費用有關，而相關服務於各有關報告期末尚未提供。於二零一九年十二月三十一日，預收投資管理費用34,000新加坡元(二零一八年：181,000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各有關報告期末起計一年後提供。

# 財務報表附註

截至二零一九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)

有關汽車及複印機的融資租賃(附註13)的租購應付款項乃計入流動及非流動貿易應付款項、其他應付款項及應計費用，分別為23,000新加坡元及59,00新加坡元(二零一八年：10,000新加坡元及44,000新加坡元)。

## 22. 使用權資產及租賃負債

### 本集團作為承租人

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

本集團亦有一份不超過十二個月的辦公物業租約。本集團適用短期租賃和低價值資產租賃的確認豁免。

確認的使用權資產和租賃負債的賬面價值及年內變動情況如下

	使用權資產 千新加坡元	租賃負債 千新加坡元
截至二零一九年一月一日 - 初步確認	1,060	1,060
攤銷	(513)	-
利息開支	-	28
償還	-	(531)
截至二零一九年十二月三十一日	547	557

本集團確認截至二零一九年十二月三十一日年度短期租賃租金為33,000新加坡元(二零一八年為738,000新加坡元)

# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 23. 資本化合同成本

	二零一九年 千新加坡元
資本化獲得合同的增量成本 – 支付給代理的佣金成本	
報告期初	–
增加	474
攤銷	(59)
於二零一九年十二月三十一日	415

## 24. 遞延稅項資產

遞延稅項資產於現年度內的變動乃示列如下：

	可用於抵銷 未來應課稅 溢利之虧損 千新加坡元
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日之遞延稅項資產總額	264
年內計入綜合損益表之遞延稅項(附註10)	(30)
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日之遞延稅項資產總額	234
年內計入綜合損益表之遞延稅項(附註10)	(222)
於二零一九年十二月三十一日之遞延稅項資產總額	12

### 未確認之稅項虧損

於二零一九年十二月三十一日，本集團稅項虧損為543,000新加坡元(二零一八年：1,889,000新加坡元)。根據新加坡國內稅務局協定，於新加坡產生的稅項虧損可用於抵銷產生虧損的各公司的未來應課稅溢利。



# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 24. 遞延稅項資產(續)

### 未確認之稅項虧損(續)

由於該等虧損未必可用作抵銷本集團其他附屬公司的應課稅溢利，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的附屬公司，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已確認遞延稅項資產，則截至二零一九年十二月三十一日止年度的溢利將增加94,000新加坡元(二零一八年：321,000新加坡元)。

本公司向其股東支付股息並無附帶所得稅影響。

## 25. 股本

	本集團	
	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元
已發行及繳足：		
於二零一九年十二月三十一日為2,000,000,000股普通股 (二零一八年：2,000,000,000股)	<b>29,866</b>	29,866

本集團於二零一八年一月一日至二零一九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	普通股面值 千新加坡元
已發行及繳足：			
於二零一八年一月一日		1,500,000,000	4,718
首次公開發行股票	(a)	500,000,000	27,040
減：與首次公開發行股票費用相關的付款	(a)	-	(1,892)
於二零一八年十二月三十一日，二零一九年一月一日 和二零一九年十二月三十一日		2,000,000,000	29,866

- (a) 於二零一八年一月十六日，本公司股份於聯交所GEM上市。上市後，本公司發行額外500,000,000股普通股，而公開發售所得款項為27,040,000新加坡元，公司資本化股票發行成本為1,892,000新加坡元。

# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 26. 儲備

本集團於截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各報告期間的儲備金額及其變動於綜合權益變動表中呈列。

### 資本儲備

資本儲備為放棄結欠本公司最終控股公司的款項。

## 27. 綜合現金流量表附註

### 因融資活動產生的負債的對賬

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

	於報告期初 千新加坡元	融資 現金流量 千新加坡元	非現金變動		於報告期末 千新加坡元
			初始確認 千新加坡元	利息開支 千新加坡元	
<b>截至二零一九年</b>					
<b>十二月三十一日止年度</b>					
應付最終控股公司款項	56	(55)	-	-	1
應付關聯公司款項	132	22	-	-	154
融資租賃產生之債務(附註21)	54	(17)	42	3	82
租賃負債	-	(531)	1,060	28	557
<b>截至二零一八年</b>					
<b>十二月三十一日止年度</b>					
應付最終控股公司款項	553	(497)	-	-	56
應付關聯公司款項	226	(94)	-	-	132
融資租賃產生之債務	-	-	54	-	54

# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 28. 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.為由最終控股公司擁有22.0%之聯營公司。
ZACD (Punggol Central) Pte. Ltd.	ZACD (Punggol Central) Pte. Ltd.為由最終控股公司擁有41.4%之聯營公司。於二零一八年十一月三十日，本集團擁有其11.5%的股份。
ZACD (Punggol Drive) Pte. Ltd.	ZACD (Punggol Drive) Pte. Ltd.為最終控股公司擁有18.5%之公司。
ZACD (Sennett) Pte. Ltd.	ZACD (Sennett) Pte. Ltd.為最終控股公司擁有30.2%之聯營公司。
ZACD (Woodlands) Pte. Ltd.	ZACD (Woodlands) Pte. Ltd.為最終控股公司擁有24.2%之聯營公司。
ZACD (Woodlands2) Pte. Ltd.	ZACD (Woodlands2) Pte. Ltd.為最終控股公司擁有32.0%之聯營公司。
ZACD (Woodlands3) Pte. Ltd.	ZACD (Wordlands3) Pte. Ltd.為由最終控股公司擁有15.4%之公司。
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) Pte. Ltd.為最終控股公司擁有14.1%之公司。
ZACD (Punggol Field) Pte. Ltd.	ZACD (Punggol Field) Pte. Ltd.為最終控股公司擁有22.0%之聯營公司。
ZACD (Pasir Ris) Pte. Ltd.	ZACD (Pasir Ris) Pte. Ltd. 為由最終控股公司擁有17.5%之公司。
ZACD (Anchorvale) Pte. Ltd.	ZACD (Anchorvale) Pte. Ltd.為由最終控股公司擁有12.8%之公司。

# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 28. 關聯方交易 (續)

關聯公司名稱	與本公司或本集團的關係
ZACD (AMK) Pte. Ltd.	ZACD (AMK) Pte. Ltd.為由最終控股公司之全資附屬公司。於二零一七年十月二十日，其成為由最終控股公司擁有41.5%之聯營公司。二零一八年十一月三十日轉讓若干股權後，本集團擁有其9.9%的股份。
ZACD (Frontier) Pte. Ltd	ZACD (Frontier) Pte. Ltd.為最終控股公司之全資附屬公司。於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有其12.1%的股份。
ZACD (CCK) Pte. Ltd	ZACD (CCK) Pte. Ltd.為最終控股公司之全資附屬公司。於二零一九年十二月三十日，其成為由最終控股公司擁有22.2%之聯營公司。
ZACD (Woodland12) Pte. Ltd	ZACD (Woodland12) Pte. Ltd.為最終控股公司之全資附屬公司。於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有其19.8%的股份。
ZACD (Canberra) Pte. Ltd	ZACD (Canberra) Pte. Ltd.為最終控股公司之全資附屬公司。於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有其8.0%的股份。
<b>發展特殊目的實體：</b>	
BH-ZACD (Woodlands) Development Pte. Ltd.	BH-ZACD (Woodlands) Development Pte. Ltd.為最終控股公司擁有17.6%之公司。
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。
Wee Hur (Punggol Central) Pte. Ltd.	其中一名控股股東為Wee Hur (Punggol Central) Pte. Ltd.之主要管理人員。
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。
Landmark JV Pte. Ltd.	本集團一名主要管理人員為Landmark JV Pte. Ltd.之主要管理人員。
Mandai 7 JV Pte. Ltd.	本集團一名主要管理人員為Mandai 7 JV Pte. Ltd.之主要管理人員。

# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 28. 關聯方交易(續)

關聯公司名稱	與本公司或本集團的關係
<b>本集團管理之私人房地產基金：</b>	
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。
ZACD Investments (ARO II) Limited (「 <b>ARO II</b> 」)	ARO II由本集團管理及本集團一名主要管理人員為ARO II之主要管理人員。
ZACD (Shunfu) Ltd. (「 <b>Shunfu</b> 」)	Shunfu由本集團管理及其中一名控股股東為Shunfu之主要管理人員。
ZACD (Shunfu2) Ltd. (「 <b>Shunfu2</b> 」)	Shunfu2由本集團管理及其中一名控股股東為Shunfu2之主要管理人員。
ZACD (Development2) Ltd. (「 <b>Development2</b> 」)	Development 2由本集團管理。本集團其中一名主要管理人員為Development 2之主要管理人員。
ZACD (Development4) Ltd. (「 <b>Development4</b> 」)	Development 4由本集團管理。本集團其中一名主要管理人員為Development 4之主要管理人員。
<b>控股股東之共同控制：</b>	
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.由控股股東(亦為本公司董事)控制。
SLP International Property Consultants Pte. Ltd. (「 <b>SLP International</b> 」)	SLP International由控股股東(亦為本公司董事)控制。
SLP Scotia Pte. Ltd.	SLP Scotia Pte. Ltd.為SLP International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。

## 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 28. 關聯方交易(續)

- (a) 除本報告他處所詳列的交易及結餘外，本集團於截至二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日年內進行了以下重大關聯方交易：

	附註	本集團	
		二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元
投資管理 – 股息收入：	(i)		
ZACD (Punggol Central) Pte. Ltd.		–	214
ZACD (Punggol Drive) Pte. Ltd.		–	22
ZACD (Kaki Bukit) Pte. Ltd.		–	50
ZACD (KB2) Pte. Ltd.		–	32
ZACD (Sennett) Pte. Ltd.		53	46
ZACD (Sengkang) Pte. Ltd.		–	41
ZACD (Woodlands) Pte. Ltd.		186	31
ZACD (Woodlands2) Pte. Ltd.		380	46
ZACD (Woodlands3) Pte. Ltd.		17	535
ZACD (AMK) Pte. Ltd.		623	889
ZACD (Punggol Field) Pte. Ltd.		–	239
ZACD (Anchorvale) Pte. Ltd.		22	751
ZACD (Pasir Ris) Pte. Ltd.		335	986
ZACD (CCK) Pte. Ltd.		111	–
ZACD (Canberra) Pte. Ltd.		254	–
ZACD (Woodlands12) Pte. Ltd.		1,005	–
ZACD (Frontier) Pte. Ltd.		91	–
		<b>3,077</b>	3,882
投資管理 – 績效費	(ii)		
ZACD Investments Pte. Ltd.		63	–
投資管理 – 基金管理費：	(iii)		
BBW6		114	120
ARO II		–	238
Shunfu		39	45
Shunfu2		38	56
Development2		631	513
Development4		582	–
		<b>1,404</b>	972

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 28. 關聯方交易(續)

(a) (續)

	附註	本集團	
		二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元
項目管理費：	(iv)		
Wee Hur (Punggol Central) Pte. Ltd.		-	80
Landmark JV Pte. Ltd.		<b>650</b>	500
		<b>650</b>	580
物業管理及租賃管理費：	(v)		
BH-ZACD (Tuas Bay) Development Pte. Ltd.		<b>41</b>	163
Publique Realty (Jurong) Pte. Ltd.		<b>56</b>	222
Publique Realty (Pasir Ris) Pte. Ltd.		-	11
Kurmia Rezeki Utama Sdn. Bhd.		-	39
		<b>97</b>	435
維修及維護服務開支：	(vi)		
Neew Pte. Ltd.		<b>555</b>	590
租賃開支：	(vii)		
ZACD Investments Pte. Ltd.		<b>33</b>	194
SLP International		-	79
		<b>588</b>	863

# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 28. 關聯方交易(續)

### (a) (續)

附註：

- (i) 股息收入乃來自投資特殊目的實體的成立股份，於本集團收取款項的權利確立時確認。董事認為，由於本集團向投資者授出參加房地產項目的優先權，故本集團向投資者收取的成立股份比重較其他投資者為高。詳細內容將列在財務報表附註14。
- (ii) 績效費乃來自最終控股公司，這與當最終控股有限公司獲得本集團採用信託機構方式成立的投資特殊目的實體的股息時，本集團收取付款的權利有關。
- (iii) 基金管理收入乃包括基金成立費及基金管理費及收購費，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) 項目管理費收入乃與本集團向該等房地產開發商關聯方提供的收購及項目管理服務有關。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) 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議的條款收費。
- (vii) 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。租賃費用按每月16,200新加坡元及零(二零一八年：16,200新加坡元及19,800新加坡元)確定。

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

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

	本集團	
	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元
短期僱員福利	1,021	776
退休後福利	48	29
已付予主要管理人員的薪酬總額	1,069	805



# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 29. 承擔

### 融資租賃承擔 – 本集團作為承租人

本集團已就汽車及複印機訂立融資租賃(附註13)。融資租賃項下的未來最低租賃付款連同最低租賃付款淨額的現值如下：

	本集團			
	二零一九年		二零一八年	
	最低租賃付款 千新加坡元	付款之現值 千新加坡元	最低租賃付款 千新加坡元	付款之現值 千新加坡元
一年內	24	23	11	10
一年後但不超過五年	65	59	45	44
最低租賃付款總額	89	82	56	54
減：代表租賃費用之金額	(7)	-	(2)	-
最低租賃付款之現值	82	82	54	54

於各年度末，本集團並無其他重大承擔。

# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 30. 或然負債

於二零一九年八月七日，本公司訂立一項契據以提供一項擔保，本金額合共為150,744,796新加坡元及其中任何利息、佣金、費用及應計開支，從而支持位於新加坡173 Chin Swee Road的住宅重建項目（「**Landmark Development**」）之貸款融資。該金額相當於相關發展特殊目的實體於融資協議項下負債總額之39.2%。就上文而言，本公司透過間接持有ZACD (Development2) Ltd.（「**LT Fund**」）的企業實體的名義股本而擔任LT Fund的發起人，被抵押代理要求就貸款融資提供擔保，該貸款融資將用於支付Landmark Development發展項目之購買價、發展溢價、建築成本及相關發展成本。LT Fund由擔任其基金經理之ZACD Capital Pte. Ltd.管理。

於二零一八年六月六日，本公司訂立一項契據以提供一項擔保，本金額合共為38,015,040新加坡元及其中任何利息、佣金、費用及應計開支，從而支持位於新加坡Bukit Batok West Avenue 6（「**BBW6 Development**」）的地塊上集商業、公用及住宅於一身的綜合發展項目之貸款融資。該金額相當於相關發展特殊目的實體於融資協議項下負債總額之12%（按ZACD (BBW6) Ltd.（「**BBW6 Fund**」）於相關發展特殊目的實體之持股比例計算）。就上文而言，本公司（透過間接持有BBW6 Fund的企業實體的名義股本而擔任BBW6 Fund的發起人）被抵押代理要求就貸款融資提供擔保，該貸款融資將用於支付BBW6發展項目之購買價、發展溢價、建築成本及相關發展成本。BBW6 Fund乃由擔任其基金經理之ZACD Capital Pte. Ltd.管理。

根據使用權資產及租賃負債（附註22），本集團亦須於臨近辦公室租賃屆滿或提前終結前及於收到業主書面通知時，按照業主特定指示自費對有關處所進行復原工程，及須達致業主滿意的程度。

除上文所披露者外，於各報告期末，本集團並無任何或然負債。

# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 31. 按類別劃分的金融工具

各類金融工具於二零一八年及二零一九年十二月三十一日的賬面值如下：

二零一九年十二月三十一日

### 本集團 - 金融資產

	透過其他 全面收益按 公平值列賬 千新加坡元	按攤銷 成本計量 的金融資產 千新加坡元	總計 千新加坡元
股本證券投資	2,297	-	2,297
貿易應收款項	-	10,675	10,675
計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產	-	576	576
應收最終控股公司款項	-	1	1
應收關聯方款項	-	6,899	6,899
現金及現金等價物	-	18,342	18,342
	2,297	36,493	38,790

### 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	1,515
應付最終控股公司款項	1
應付關聯方款項	276
	1,792

# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 31. 按類別劃分的金融工具(續)

二零一九年十二月三十一日(續)

### 本公司 - 金融資產

	按攤銷 成本計量 的金融資產 千新加坡元
按金	102
其他應收款項	299
應收最終控股公司款項	1
應收關聯方款項	5,343
應收附屬公司款項	7,458
現金及現金等價物	14,495
	<b>27,698</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	90
應計費用	232
應付關聯方款項	44
應付附屬公司款項	395
	<b>761</b>

# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 31. 按類別劃分的金融工具(續)

二零一八年十二月三十一日

### 本集團 - 金融資產

	透過其他 全面收益按 公平值列賬 千新加坡元	按攤銷 成本計量 的金融資產 千新加坡元	總計 千新加坡元
股本證券投資	3,424	-	3,424
貿易應收款項	-	4,160	4,160
計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產	-	310	310
應收最終控股公司款項	-	89	89
應收關聯方款項	-	542	542
貸款及相關應收款項	-	19,968	19,968
現金及現金等價物	-	7,708	7,708
	3,424	32,777	36,201

### 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	1,525
應付最終控股公司款項	56
應付關聯方款項	248
	1,829

# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 31. 按類別劃分的金融工具(續)

二零一八年十二月三十一日(續)

### 本公司 - 金融資產

	按攤銷 成本計量 的金融資產 千新加坡元
按金	98
其他應收款項	30
應收最終控股公司款項	89
應收關聯方款項	293
應收附屬公司款項	6,139
貸款及相關應收款項	19,968
現金及現金等價物	859
	27,476

### 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	92
應計費用	224
應付關聯方款項	23
應付附屬公司款項	1,971
	2,310

# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 32. 金融工具之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	
	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元
<b>金融資產</b>				
股本證券投資	<b>2,297</b>	3,424	<b>2,297</b>	3,424

經管理層評估，貿易應收款項、與最終控股公司及關聯方的往來結餘、現金及現金等價物、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產的即期部分、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：

非上市股本證券投資的公平值乃使用貼現現金流量估值模型估計並估值為公平值等級第三級。估值要求管理層就模型輸入數據(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無報價股本投資的公平值。

# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 32. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

於二零一八年及二零一九年十二月三十一日，非上市股本證券投資估值所用重大不可觀察輸入數據連同量化敏感度分析概述如下：

二零一九年 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
非上市股本 證券投資	貼現現金 流量法	預測現金流量 的輸入數據基 準的不確定性	68%–96%	減少10個百分點將導致公平值增 加139,000新加坡元  增加18個百分點將導致公平值減 少335,000新加坡元
二零一八年 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
非上市股本 證券投資	貼現現金 流量法	預測現金流量 的輸入數據基 準的不確定性	68%–96%	減少10個百分點將導致公平值增 加220,000新加坡元  增加18個百分點將導致公平值減 少413,000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(「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股本證券投資所使用相關房地產發展項目現金流量的大幅波動。



# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 32. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

非上市股本證券投資的公平值變動乃於股本證券投資重估儲備中處理。

### 公平值等級

下表闡明本集團金融工具的公平值計量等級：

#### 按公平值計量的資產：

二零一九年十二月三十一日

	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	
股本證券投資	-	-	2,297	2,297

二零一八年十二月三十一日

	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	
股本證券投資	-	-	3,424	3,424

# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 32. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

公平值等級(續)

按公平值計量的資產：(續)

於截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度內第三等級內的公平值計量變動如下：

	本集團	
	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元
股本證券投資 – 非上市：		
於報告期初	3,424	4,976
於其他全面收益確認之虧損總額	(1,127)	(1,552)
於報告期末	2,297	3,424

於二零一八年及二零一九年十二月三十一日，本集團並無任何以公平值計量的金融負債。

於本報告期間內，就金融資產及金融負債而言，第一等級與第二等級之間的公平值計量並無任何轉撥且並無轉入或轉出第三等級。

## 33. 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括現金及現金等價物。該等金融工具主要旨在為本集團營運提供資金。本集團擁有若干主要由其營運直接產生的其他金融資產及負債，如股本證券投資、貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、與最終控股公司及關聯方的往來結餘以及計入貿易應付款項、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主要風險為信貸風險、流動資金風險及外幣風險。董事會檢討及協定下文所概述管理各項該等風險的政策。

### 信貸風險

應收結餘乃按持續基準監控且本集團的壞賬風險並不重大。

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

# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 33. 金融風險管理目標及政策(續)

### 信貸風險(續)

於各報告期末，本集團有若干有關貿易應收款項的集中信貸風險如下：

	二零一九年	二零一八年
應收最大債務人款項	28%	13%
應收五大債務人款項	69%	46%

有關本集團來自貿易應收款項的信貸風險的進一步量化數據於財務報表附註15披露。

### 流動資金風險

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

本集團及本公司金融負債於各報告期末根據合約未貼現付款的到期情況如下：

### 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
二零一九年十二月三十一日			
計入貿易應付款項、其他應付款項及 應計費用之金融負債	-	1,515	1,515
應付最終控股公司款項	1	-	1
應付關聯方款項	276	-	276
	277	1,515	1,792

## 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 33. 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
二零一九年十二月三十一日			
應計費用	-	232	232
其他應付款項	-	90	90
應付關聯方款項	44	-	44
應付附屬公司款項	395	-	395
	<b>439</b>	<b>322</b>	<b>761</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
二零一八年十二月三十一日			
計入貿易應付款項、其他應付款項及 應計費用之金融負債	-	1,525	1,525
應付最終控股公司款項	56	-	56
應付關聯方款項	248	-	248
	<b>304</b>	<b>1,525</b>	<b>1,829</b>

# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 33. 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
<b>二零一八年十二月三十一日</b>			
應計費用	–	224	224
其他應付款項	–	92	92
應付關聯方款項	23	–	23
應付附屬公司款項	1,971	–	1,971
	<b>1,994</b>	<b>316</b>	<b>2,310</b>

#### 外幣風險

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

#### 外幣風險的敏感度分析

下表顯示本集團除稅前溢利於港元及澳元兌本集團實體各自的功能貨幣的匯率在合理的可能的變動下的敏感度(所有其他變數則保持不變)。

	本集團		本公司	
	二零一九年 千新加坡元 除稅前溢利	二零一八年 千新加坡元 除稅前溢利	二零一九年 千新加坡元 除稅前溢利	二零一八年 千新加坡元 除稅前溢利
(減少)/增加 新加坡元/港元				
– 轉強：4% (二零一八年：4%)	<b>(14)</b>	(18)	<b>(7)</b>	(18)
– 轉弱：4% (二零一八年：4%)	<b>14</b>	18	<b>7</b>	18
新加坡/澳大利亞元				
– 轉強：4% (二零一八年：零)	<b>(244)</b>	–	<b>(239)</b>	–
– 轉強：4% (二零一八年：零)	<b>244</b>	–	<b>239</b>	–

# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 33. 金融風險管理目標及政策(續)

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

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。

## 34. 報告期後發生事項

於二零二零年三月二十日，本公司訂立一項契據以提供一項擔保，本金額合共為28,985,400新加坡元及其中任何利息、佣金、費用及應計開支，從而支持位於新加坡7 Mandai Estate的工業發展項目(「**Mandai Development**」)之貸款融資。該金額相當於相關發展特殊目的實體於融資協議項下負債總額之60.0%。就上文而言，本公司透過間接持有ZACD (CS) Ltd.(「**Mandai Fund**」)的企業實體的名義股本而擔任Mandai Fund的發起人，被抵押代理要求就貸款融資提供擔保，該貸款融資將用於支付Mandai Development發展項目之購買價、發展溢價、建築成本及相關發展成本。Mandai Fund由擔任其基金經理之ZACD Capital Pte. Ltd.管理。

## 35. 授權刊發財務報表

截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務報表已於二零二零年三月二十日按照本公司董事會一項決議案獲授權刊發。