

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



中期報告
2020

* 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。有意投資者應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳考慮後方作出投資決定。

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

香港交易及結算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

公司資料	2
中期財務摘要	3
中期簡明綜合財務報表審閱報表	4
中期簡明綜合損益表	5
中期簡明綜合全面收入表	6
中期簡明綜合財務狀況表	7
中期簡明綜合權益變動表	9
中期簡明綜合現金流量表	11
中期簡明綜合財務報表附註	13
管理層討論與分析	55
企業管治及其他資料	70



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)
 黃猷英先生(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

周宏業先生

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

創陞融資有限公司

核數師

安永會計師事務所

註冊辦事處

2 Bukit Merah Central #22-00
 Singapore 159835

總部及新加坡主要營業地點

2 Bukit Merah Central #22-00
 Singapore 159835

香港主要營業地點

香港中環德輔道中
 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

中期財務摘要

- 本集團未經審計的收入下降約6.7%，約29.5萬新加坡元，由截至二零一九年六月三十日止六個月的約440萬新加坡元降至截至二零二零年六月三十日止六個月的約410萬新加坡元。減少的主要原因是合同已經停止和／或在合同期內沒有續簽導致物業管理費用減少，以及來自投資管理業務分部的較低的股息，並由收購和項目管理業務分部產生的收購費用的增加部分抵消。
- 本集團錄得截至二零二零年六月三十日止六個月淨虧損約790萬新加坡元，去年同期淨虧損約98.3萬新加坡元。淨虧損增加主要是對投資管理費應收款項確認約370萬新加坡元的減值準備，對本集團向ZACD (Development4) Ltd.的預付款確認約230萬新加坡元的減值準備，以及專業費用增加約120萬新加坡元，主要是由於在截至二零二零年六月三十日止六個月進行的一次性企業融資活動。
- 本公司概無亦不建議就截至二零二零年六月三十日止六個月派付股息(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。
- 於截至二零二零年六月三十日止六個月，基本和攤薄的每股虧損約為0.40新加坡仙(截至二零一九年六月三十日止六個月：虧損0.05新加坡仙)。

中期簡明 綜合財務報表審閱報告

截至二零二零年六月三十日止六個月

致杰地集團有限公司成員

緒言

吾等已審閱隨附的杰地集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」))的中期簡明綜合財務狀況表，此表包括於二零二零年六月三十日的中期簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月的相關中期簡明綜合損益表、中期簡明綜合全面收益表、中期簡明綜合權益變動表及中期簡明綜合現金流量表及附註解釋。管理層須負責根據國際會計準則第34號中期財務報告(「國際會計準則第34號」)編製及列報該等中期簡明綜合財務狀況表。吾等之責任為根據我們的審閱對該等中期簡明綜合財務狀況表作出結論。

審閱範圍

吾等已根據國際審閱準則第2410號由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據國際審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信就隨附的中期簡明綜合財務狀況表在各重大方面未有根據國際審計準則第34號編製。

安永會計事務所

執業會計師及特許會計師
新加坡

二零二零年八月十一日

本公司董事會(「**董事會**」)僅此宣佈截至二零二零年六月三十日止六個月本集團未經審核綜合財務業績(「**中期業績**」)，連同二零一九年同期未經審核比較數字如下：

中期簡明 綜合損益表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 千新加坡元 (未經審核)	二零一九年 千新加坡元 (未經審核)
收入	4	4,090	4,385
其他收入及收益	4	897	423
員工成本		(3,847)	(4,003)
折舊		(133)	(100)
使用權資產攤銷		(259)	(257)
資本化合同成本攤銷		(39)	(4)
金融資產減值損失	5	(6,030)	-
資本化合同成本的減值損失	12	(200)	-
市場營銷開支		(8)	(11)
其他開支，淨額		(2,394)	(1,398)
利息開支		(9)	(18)
除稅前虧損	5	(7,932)	(983)
所得稅開支	6	(7)	-
本公司擁有人應佔期內虧損		(7,939)	(983)
本公司擁有人應佔每股虧損	7		
- 基本(仙)		(0.40)	(0.05)
- 攤薄(仙)		(0.40)	(0.05)

中期簡明 綜合全面收入表

截至二零二零年六月三十日止六個月

附註	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千新加坡元 (未經審核)	二零一九年 千新加坡元 (未經審核)
期內虧損	(7,939)	(983)
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	(515)	101
其後可能重新分類至損益的項目：		
換算海外業務產生的匯兌差	(66)	3
期內其他全面(虧損)/收入	(581)	104
本公司擁有人應佔期內全面虧損總額	(8,520)	(879)

中期簡明 綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	329	435
使用權資產		291	547
股本證券投資	10	1,782	2,297
預付款項、按金及其他應收款項		292	304
遞延稅項資產		72	12
非流動資產總額		2,766	3,595
流動資產			
貿易應收款項	11	4,856	10,675
應收最終控股公司款項		1	1
應收關聯方款項(非貿易)		1,167	6,899
預付款項、按金及其他應收款項		773	438
資本化合同成本	12	318	415
貸款及相關應收款項	13	9,762	-
現金及現金等價物	14	13,093	18,342
流動資產總額		29,970	36,770
流動負債			
貿易應付款項、其他應付款項及應計費用		2,801	1,681
應付最終控股公司款項		-	1
應付關聯方款項(非貿易)		266	276
租賃負債		299	436
應付稅項		154	172
流動負債總額		3,520	2,566
流動資產淨值		26,450	34,204

中期簡明 綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
非流動負債			
其他應付款項		66	93
租賃負債		-	121
遞延稅項負債		85	-
非流動負債總額		151	214
資產淨值		29,065	37,585
權益			
股本	15	29,866	29,866
儲備		(801)	7,719
權益總額		29,065	37,585

中期簡明 綜合權益變動表

截至二零二零年六月三十日止六個月

本集團	股本 (附註14) 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/ 累計虧損 千新加坡元	權益總額 千新加坡元
截至二零二零年六月三十日止六個月						
於二零二零年一月一日(經審核)	29,866	2,297*	(33)*	1,491*	3,964*	37,585
期內虧損	-	-	-	-	(7,939)	(7,939)
期內其他全面虧損：						
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	(66)	-	-	(66)
股本證券投資之公平值變動	-	(515)	-	-	-	(515)
期內全面虧損總額	-	(515)	(66)	-	(7,939)	(8,520)
於二零二零年六月三十日(未經審核)	29,866	1,782*	(99)*	1,491*	(3,975)*	29,065

* 該等儲備賬包含於二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日的綜合財務狀況表中的綜合儲備，分別約為7,719,000新加坡元及(801,000)新加坡元。

中期簡明 綜合權益變動表

截至二零二零年六月三十日止六個月

本集團	股本 (附註14) 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/ 累計虧損 千新加坡元	權益總額 千新加坡元
截至二零一九年六月三十日止六個月						
於二零一九年一月一日(經審核)	29,866	3,424*	(34)*	1,491*	342*	35,089
期內虧損	-	-	-	-	(983)	(983)
期內其他全面收益：						
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	3	-	-	3
股本證券投資之公平值變動	-	101	-	-	-	101
期內全面收益/(虧損)總額	-	101	3	-	(983)	(879)
於二零一九年六月三十日(未經審核)	29,866	3,525*	(31)*	1,491*	(641)*	34,210

* 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六月三十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4,344,000新加坡元。

中期簡明 綜合現金流量表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	千新加坡元	千新加坡元
	(未經審核)	(未經審核)
經營活動之現金流量		
除稅前虧損	(7,932)	(983)
調整：		
折舊	133	100
使用權資產攤銷	259	257
資本化合同成本攤銷	39	4
資本化合同成本減值損失	200	-
物業、廠房及設備處置損失	-	44
貿易應收款項減值損失	3,677	-
貸款及相關應收款項減值損失	2,353	-
利息收入	(12)	(302)
利息開支	9	18
未變現匯兌收益	(190)	24
2019冠狀病毒病相關租金減免的影響	(54)	-
營運資金變動前的經營現金流量	(1,518)	(838)
營運資金變動：		
貿易應收款項減少	2,142	22
預付款項、按金及其他應收款項增加	(323)	(2,455)
資本化合同成本增加	(142)	(200)
貿易應付款項、其他應付款項及應計費用增加／(減少)	1,098	(344)
應付關聯方款項增加	125	6
經營所得／(所用)現金	1,382	(3,809)
已收利息	12	47
經營活動所得／(所用)現金流量淨額	1,394	(3,762)

中期簡明 綜合現金流量表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	千新加坡元	千新加坡元
	(未經審核)	(未經審核)
投資活動之現金流量		
購買物業、廠房及設備	(27)	(59)
應收最終控股公司款項減少	-	89
應收關聯方款項減少／(增加)	5,732	(74)
授予第三方及關聯方貸款	(14,043)	-
過渡性貸款和相關應收利息的還款	2,086	14,281
投資活動(所用)／所得現金流量淨額	(6,252)	14,237
融資活動所產生的現金流量		
應付最終控股公司款項減少	(1)	(56)
應付關聯方款項(減少)／增加	(135)	43
償還融資租賃項下的債務	(6)	(1)
償還租賃負債	(211)	(267)
融資活動所用現金流量淨額	(353)	(281)
現金及現金等價物淨(減少)／增加額	(5,211)	10,194
期初現金及現金等價物	18,342	7,708
匯率變動影響·淨值	(38)	(18)
期末現金及現金等價物	13,093	17,884

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

1. 公司資料

本公司乃一間位於新加坡共和國(「新加坡」)並於新加坡註冊成立的股份有限公司。本公司註冊辦事處(亦為其主要營業地點)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。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

2. 呈列基準及集團會計政策變更

2.1 呈列基準

本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之中期簡明綜合財務報表乃根據國際會計準則第34號中期財務報告(「國際會計準則第34號」)編製。

中期簡明綜合財務報表不包括年度財務報表所要求的所有資料及披露，並應與本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表一併閱讀。

中期簡明綜合財務報表以新加坡元(「新加坡元」)呈列，除另有指明外，所有數值均四捨五入至最接近的千位數(「千新加坡元」)。

2.2 本集團通過的新準則、新詮釋及新修訂

編製中期業績所採用的會計政策與編製截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所採用之會計政策一致，惟二零二零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。本集團概無提早採用任何其他已頒佈但未生效之準則、詮釋或修訂。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

3. 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轉換貸款的方式參與有關項目。就主要投資者而言，本集團亦會就向該投資者提供參與本集團房地產發展項目之優先權而獲得收入。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。在可轉換貸款結構下，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取得其提供的特殊目的實體投資管理服務的回報。在信託結構下，本集團從投資者通過本集團最終控股公司代表其獲得的股息分配所獲得的利潤中收取績效費。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

3. 分部資料(續)

(a) 投資管理(續)

(iii) 基金管理

本集團通過設立私募房地產基金並以經理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，以及於撤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確立具有收取有關費用的權利及權益之時進行確認。就績效費而言，只有在解決任何不確定性後，很大可能不會出現轉回確認的累計收入金額時，才會確認收入。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

3. 分部資料(續)

(b) 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「收購及項目管理」。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。

(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。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

3. 分部資料(續)

(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與投資顧問服務有關。

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利潤／(虧損)進行評估，這是稅前調整後利潤／(虧損)的度量。調整後的稅前利潤／(虧損)與本集團稅前利潤／(虧損)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。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

3. 分部資料(續)

截至二零二零年 六月三十日止六個月 (未經審核)	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	
分部收入						
外部客戶	469	885	1,286	975	475	4,090
分部業績	272	(3,716)	625	(59)	(328)	(3,206)
對賬：						
其他收入及收益						897
企業及未分配開支						(5,623)
除稅前虧損						(7,932)
分部資產	2,621	2,286	4,141	1,633	3,138	13,819
對賬：						
企業及未分配開支						18,917
資產總值						32,736
分部負債	14	1,177	54	516	213	1,974
對賬：						
企業及未分配開支						1,697
負債總額						3,671

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

3. 分部資料(續)

截至二零二零年 六月三十日止六個月 (未經審核)	投資管理						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	物業管理及 租賃管理	財務顧問		
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	
其他分部資料：							
折舊及使用權資產攤銷 經營分部	14	76	97	22	92	301	
對賬：							
企業及未分配開支							130
折舊、使用權資產 攤銷及資本化合 同成本攤銷總值							431
資本開支*	3	6	9	6	3		27

* 資本開支指添置物業、廠房及設備。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

3. 分部資料(續)

截至二零一九年 六月三十日止六個月 (未經審核)	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	
分部收入						
外部客戶	878	1,011	456	1,708	332	4,385
分部業績	457	573	210	(166)	(392)	682
對賬：						
其他收入及收益						423
企業及未分配開支						(2,088)
除稅前虧損						(983)
分部資產	12,847	2,150	4,523	1,505	7,627	28,652
對賬：						
企業及未分配開支						8,432
資產總值						37,084
分部負債	108	629	65	727	322	1,851
對賬：						
企業及未分配開支						1,023
負債總額						2,874

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

3. 分部資料(續)

截至二零一九年 六月三十日止六個月 (未經審核)	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		
其他分部資料：							
折舊、使用權資產 攤銷及資本化合同 成本攤銷	54	56	27	29	86		252
經營分部 對賬：							
企業及未分配開支							109
折舊、使用權資產 攤銷及資本化合同 成本攤銷總值							361
資本開支*	9	10	5	51	1		76

* 資本開支指添置物業、廠房及設備。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

3. 分部資料(續)

地理資料

(a) 來自外部客戶之收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	千新加坡元	千新加坡元
	(未經審核)	(未經審核)
新加坡	3,668	4,105
馬來西亞	217	141
澳大利亞	41	79
其他國家／司法權區	164	60
	4,090	4,385

上述收益資料乃根據客戶所在地。

(b) 非流動資產

	二零二零年	二零一九年
	六月三十日	十二月三十一日
	千新加坡元	千新加坡元
	(未經審核)	(經審核)
新加坡	527	750
其他國家／司法權區	93	232
	620	982

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。

中期簡明

綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

4. 收入、其他收入及收益

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

截至二零二零年 六月三十日止六個月 (未經審核)	投資管理					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	物業管理及 租賃管理	財務顧問	
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	
主要地理市場						
新加坡	452	885	1,245	955	131	3,668
馬來西亞	17	-	-	20	180	217
澳大利亞	-	-	41	-	-	41
其他國家／司法權區	-	-	-	-	164	164
	469	885	1,286	975	475	4,090
服務時間性						
某一時點	427	537	1,209	-	-	2,173
隨時間推移	42	348	77	975	475	1,917
	469	885	1,286	975	475	4,090

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

4. 收入、其他收入及收益(續)

截至二零一九年 六月三十日止六個月 (未經審核)	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 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			
主要地理市場							
新加坡	753	1,004	377	1,688	283	4,105	
馬來西亞	121	-	-	20	-	141	
澳大利亞	-	-	79	-	-	79	
印尼	1	3	-	-	-	4	
其他國家/司法權區	3	4	-	-	49	56	
	878	1,011	456	1,708	332	4,385	
服務時間性							
某一時點	843	640	16	-	-	1,499	
隨時間推移	35	371	440	1,708	332	2,886	
	878	1,011	456	1,708	332	4,385	

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

4. 收入、其他收入及收益(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	千新加坡元	千新加坡元
	(未經審核)	(未經審核)
收入		
投資管理		
– 特殊目的實體投資管費	469	878
– 基金管理費	885	1,011
收購及項目管理服務費	1,286	456
物業管理及租賃管理費	975	1,708
財務顧問費	475	332
	4,090	4,385
其他收入及收益		
政府補貼*	634	119
利息收入	12	302
外匯差異，淨額	190	–
其他	61	2
	897	423

- * 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僱用新加坡和/或非新加坡工人的特殊就業補貼、工薪補貼、政府帶薪休假計劃就業支援計劃以及透過新加坡政府提供的的能力發展補助金，獲得/應收政府補助金。該等政府補助概無附帶任何未實現的條件或然事項。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

5. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損乃於扣除／(計入)下列各項後達至：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	千新加坡元	千新加坡元
	(未經審核)	(未經審核)
核數師酬金	100	97
計入特殊目的實體投資管理費的成立股份股息收入	(410)	(733)
外匯差異，淨額	(190)	24
專業費用	1,369	78
貿易應收款項減值損失(附註11)	3,677	-
貸款及應收賬款減值損失(附註13)	2,353	-

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

6. 所得稅開支

新加坡所得稅已根據截至二零二零年六月三十日止六個月內在新加坡產生的估計應評稅利潤，按17%的稅率計提(截至二零一九年六月三十日止六個月：17%)。於截至二零二零年六月三十日止六個月裏，由於本集團於並無其他國家／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(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。

期內，所得稅開支／(抵免)的主要組成部分如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	千新加坡元	千新加坡元
	(未經審核)	(未經審核)
即期：		
- 本年撥備	4	-
- 過往年度撥備過多	(22)	-
遞延稅項報銷：		
- 暫時性差異的產生及轉回	25	-
期內所得稅開支	7	-

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

7. 本公司擁有人應佔每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	千新加坡元	千新加坡元
	(未經審核)	(未經審核)
虧損		
計算每股基本及攤薄盈利時所用之虧損 (本公司擁有人應佔期內虧損)	(7,939)	(983)
股份數目		
計算每股基本及攤薄虧損時所用之 普通股加權平均數	2,000,000,000	2,000,000,000

8. 股息

本公司概無亦不建議就截至二零二零年六月三十日止六個月派付股息(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。

9. 物業、廠房及設備

於截至二零二零年六月三十日止六個月內，本集團收購資產總成本為2.7萬新加坡元(截至二零一九年六月三十日止六個月：7.6萬新加坡元)及處置的資產賬面淨值為零(截至二零一九年六月三十日止六個月：4.4萬新加坡元)。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

10. 股本證券投資

	二零二零年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
非上市權益股份，按公平值	1,005	1,299
非上市權益股份合約權利，按公平值	777	998
	1,782	2,297

截至二零二零年六月三十日止六個月內，於其他全面收益確認之有關本集團股本證券投資之公平值變動為虧損51.5萬新加坡元(截至二零一九年六月三十日止六個月：收益10.1萬新加坡元)。

上述金融資產被指定為股本證券投資並無固定到期日或票息。

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4)。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

11. 貿易應收款項

	二零二零年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
貿易應收款項	8,533	10,675
減：減值準備(附註5)	(3,677)	-
	4,856	10,675

以下列出的是貿易應收款項減值準備的變動情況：

	二零二零年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
報告期期初	-	-
減值準備(附註5)	3,677	-
報告期末	3,677	-

該減值準備是針對ZACD澳大利亞酒店基金的應收基金管理費作出的。根據本公司於二零二零年七月二十三日和二十四日發佈的公告(附註13)，管理層已將該應收款項評估為可疑債務，並相應地對該應收款項進行了全額的減值準備。

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。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

11. 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：

	二零二零年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
一個月以內	1,206	7,241
一至兩個月	15	215
兩至三個月	864	141
超過三個月	2,771	952
	4,856	8,549

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：

	二零二零年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
應收股息	-	2,126
既未逾期亦無減值	1,206	7,241
逾期一個月以內	15	215
逾期一至三個月	3,635	1,093
	4,856	10,675

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

11. 貿易應收款項(續)

既未逾期亦無減值的貿易應收款項乃與多名並無近期違約記錄的多元化客戶有關。

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

於二零二零年六月三十日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。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

11. 貿易應收款項(續)

	二零二零年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
最終控股公司 關聯方*	- 2,476	63 4,583
	2,476	4,646

* 應收關聯方之貿易應收款項的詳情如下：

	二零二零年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
BH-ZACD (Woodlands) Development Pte. Ltd.	8	8
Landmark JV Pte. Ltd.	1,185	1,185
Mandai 7 JV Pte. Ltd.	570	-
Publique Realty Pte. Ltd.	120	-
ZACD (CS) Ltd.	61	-
ZACD (Development2) Ltd.	524	682
ZACD (AMK) Pte. Ltd.	1	624
ZACD (Anchorvale) Pte. Ltd.	1	24
ZACD (Canberra) Pte. Ltd.	1	254
ZACD (CCK) Pte. Ltd.	1	111
ZACD (Frontier) Pte. Ltd.	1	91
ZACD (Woodlands3) Pte. Ltd.	1	17
ZACD (Woodlands12) Pte. Ltd.	1	1,005
ZACD (Woodlands) Pte. Ltd.	1	-
ZACD (Development4) Ltd.	-	582
	2,476	4,583

上述關聯公司與本集團的關係載於財務報表附註16。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

12. 資本化合同成本

	二零二零年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
資本化獲得合同的增量成本		
- 支付給代理的佣金成本		
報告期期初	415	-
增加	142	474
減值損失	(200)	-
攤銷	(39)	(59)
報告期末	318	415

該減值損失與ZACD澳大利亞酒店基金以前發生的佣金費用有關。根據本公司於二零二零年七月二十三日和二十四日發佈的最新情況(附註13)，管理層已全額減記未攤銷佣金費用。

13. 貸款及相關應收款項

	二零二零年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
即期		
給予下列機構之過橋貸款融資：		
ZACD (Development4) Ltd.	12,115	-
減：減值準備(附註5)	(2,353)	-
	9,762	-

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

13. 貸款及相關應收款項(續)

下面列出的是貸款及相關應收款項減值準備的變動情況：

	二零二零年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
報告期期初	-	-
減值準備(附註5)	2,353	-
報告期末	2,353	-

給予ZACD (Development4) Ltd之過渡貸款信貸

於二零二零年三月一日，本公司與ZACD (Development4) Ltd. (「**借款人**」) 訂立15,000,000新加坡元之過渡貸款協議(「**該信貸**」)。借款人是封閉式房地產私募基金ZACD澳大利亞酒店基金(ZACD Australia Hospitality fund)的控股實體，該基金與一家獨立方共同收購澳大利亞的至多23家酒店(「**澳大利亞酒店組合**」)。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，以幫助其彌補收購澳大利亞酒店組合及其相關或附屬事宜的支付差額。

該信貸的期限為自實際提取日起的六(6)個月並持續到二零二零年九月三十日，或延長期限直到訂約方書面互相同意之日期，如果延長，未償還貸款須按年利率百分之六(6%)或訂約方考慮類似信貸安排之當時市場利率後書面協定之其他利率計息。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

13. 貸款及相關應收款項(續)

於二零二零年六月三十日，借款人已提取該信貸中的12,115,000新加坡元。

根據本公司二零二零年七月二十三日及二零二零年七月二十四日的內部消息及業務發展最新情況公告，本集團已就向借款人的貸款確認了約2,353,000新加坡元的減值準備。

14. 現金及現金等價物

	二零二零年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
現金及銀行結餘	13,093	18,342

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

以外幣列值的現金及銀行結餘如下：

	二零二零年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
香港元(港元)	641	360
澳大利亞元(澳元)	1,385	6,095

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

15. 股本

	二零二零年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
已發行及繳足： 2,000,000,000股普通股	29,866	29,866

本集團於截至二零二零年六月三十日止期間及於截至二零一九年十二月三十一日止年度之已發行股本的變動概述如下：

	普通股數目	普通股面值 千新加坡元
已發行及繳足： 於二零一九年一月一日，二零一九年 十二月三十一日(經審核)，二零二零年 一月一日和二零二零年六月三十日 (未經審核)	2,000,000,000	29,866

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

16. 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 (Sennett) Pte. Ltd.	ZACD (Sennett) Pte. Ltd.為最終控股公司擁有35.3%之聯營公司。
ZACD (Woodlands) Pte. Ltd.	ZACD (Woodlands) Pte. Ltd.為最終控股公司擁有29.5%之聯營公司。
ZACD (Woodlands2) Pte. Ltd.	ZACD (Woodlands2) Pte. Ltd.為最終控股公司擁有37.5%之聯營公司。
ZACD (Pasir Ris) Pte. Ltd.	ZACD (Pasir Ris) Pte. Ltd.為最終控股公司擁有22.4%之聯營公司。
ZACD (CCK) Pte. Ltd	ZACD (CCK) Pte. Ltd.為最終控股公司擁有25.9%之聯營公司。
發展特殊目的實體：	
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。
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。
Publique Realty Pte. Ltd.	本集團一名主要管理人員為Publique Realty Pte. Ltd.之主要管理人員。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

16. 關聯方交易(續)

關聯公司名稱	與本公司或本集團的關係
本集團管理之私人房地產基金：	
ZACD (BBW6) Ltd. (「 BBW6 」)	BBW6由本集團管理及控股股東為BBW6之主要管理人員。
ZACD (Shunfu) Ltd. (「 Shunfu 」)	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. (「 Shunfu2 」)	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. (「 Development2 」)	Development2由本集團管理。本集團其中一名主要管理人員為Development2之主要管理人員。
ZACD (CS) Ltd.	ZACD (CS) Ltd.由本集團管理。本集團其中一名主要管理人員為ZACD (CS) Ltd.之主要管理人員。
ZACD (Development4) Ltd. (「 Development4 」)	Development4由本集團管理。本集團其中一名主要管理人員為Development4之主要管理人員。
控股股東之共同控制：	
Magnificent Vine Group Holdings Pte. Ltd. (「 Magnificent Vine Group 」)	Magnificent Vine Group由控股股東(亦為本公司董事)控制。
Neew Pte. Ltd.	Neew Pte. Ltd.由控股股東(亦為本公司董事)控制。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

16. 關聯方交易(續)

除本報告他處所詳列的交易及結餘外，本集團於截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月訂有以下重大關聯方交易：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 千新加坡元 (未經審核)	二零一九年 千新加坡元 (未經審核)
投資管理 – 股息收入：	(i)		
ZACD (Woodlands) Pte. Ltd.		–	186
ZACD (Woodlands2) Pte. Ltd.		–	274
ZACD (Pasir Ris) Pte. Ltd.		66	220
ZACD (Sennett) Pte. Ltd..		–	53
ZACD (CCK) Pte. Ltd.		344	–
		410	733
投資管理 – 基金管理費：	(ii)		
ZACD (BBW6) Ltd.		57	77
ZACD (Shunfu) Ltd.		19	19
ZACD (Shunfu2) Ltd.		19	19
ZACD Income Trust		111	211
ZACD (Development2) Ltd.		54	576
ZACD (CS) Ltd.		513	–
ZACD (Development4) Ltd.		86	–
		859	902

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

16. 關聯方交易(續)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 千新加坡元 (未經審核)	二零一九年 千新加坡元 (未經審核)
收購及項目管理費：	(iii)		
Landmark JV Pte. Ltd.		-	325
Mandai 7 JV Pte. Ltd.		1,092	-
Publique Realty Pte. Ltd.		112	-
		1,204	325
物業管理及租賃管理費：	(iv)		
BH-ZACD (Tuas Bay) Development Pte. Ltd.		-	41
Publique Realty (Jurong) Pte. Ltd.		-	111
		-	152
企業服務開支：	(v)		
Magnificent Vine Group Holdings Pte. Ltd.		-	4
維修及維護服務開支：	(vi)		
Neew Pte. Ltd.		125	302
租賃開支：	(vii)		
最終控股公司		-	70

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

16. 關聯方交易(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。
- (ii) 基金管理收入乃包括基金成立費及基金管理費，並與本集團提供的基金管理服務有關。該等費用乃按相關服務合約的訂立條款釐定。
- (iii) 收購及項目管理費收入乃與本集團向該等房地產開發商關聯方提供的收購及項目管理服務有關。有關費用按相關服務合約訂明的條款釐定。
- (iv) 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。
- (v) 企業服務開支乃與關聯方提供的企業及商業支持服務有關，按相關訂約方共同協定的條款收費。
- (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定的條款收費。
- (vii) 租賃開支乃與自最終控股公司租賃的辦公室空間有關。

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

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

17. 承擔

於財政期間末，本集團並無重大承擔。

18. 或然事項

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。

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。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

18. 或然事項(續)

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12.0%(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 Development發展項目之購買價、發展溢價、建築成本及相關發展成本(「**先前信貸協議**」)。BBW6 Fund由擔任其基金經理之ZACD Capital Pte. Ltd.管理。

繼建設局於二零二零年三月二十三日根據法例第29章建築管制法(Building Control Act)就BBW6發展項目發出臨時佔用許可證，以及依據先前信貸協議確認現有貸款融資的最終到期日期二零二零年七月二十三日之後，發展特殊目的實體已獲貸款人就BBW6發展項目授予重新籌集資金貸款融資125,000,000新加坡元，該款項將首先用於為先前信貸協議項下現有未償還貸款融資55,000,000新加坡元重新籌集部分資金，並部分用於償還彼等現有股東貸款70,000,000新加坡元，然後結餘(如有)將用於為彼等的營運資金需求提供資金(「**重新籌集資金信貸協議**」)。抵押代理於二零二零年七月二十三日最終到期日期前清償先前信貸協議項下現有未償還貸款融資後，現有擔保將獲解除及撤除。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

18. 或然事項(續)

根據重新籌集資金信貸協議，本公司需要為(i)發展特殊目的實體不時結欠或應付貸款人的所有資金及負債(不論屬於實際、或然或其他性質)的12.0%，估計為約15,000,000新加坡元；及(ii)重新籌集資金貸款融資的本金125,000,000新加坡元及由此產生的任何利息、佣金、其他銀行費用、成本及費用的總和之間的較低者提供擔保。根據該協議，本公司以貸款人為受益人訂立擔保契據，為由貸款人簽署及由貸款人於二零二零年七月二十日加註日期，據此，本公司同意提供擔保。

於二零一八年一月十六日，本公司訂立一項契據以提供一項擔保，本金額合共為152,800,000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Shunfu Road的住宅項目(「**Shunfu 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20.0%(按ZACD (Shunfu) Ltd. 及ZACD (Shunfu2) Ltd. (「**Shunfu Funds**」)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Shunfu Funds的企業實體的名義股本而擔任Shunfu Funds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Shunfu Development發展項目之購買價、發展溢價、建築成本及相關發展成本。Shunfu Funds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。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

19. 按類別劃分的金融工具

各類金融工具於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日的賬面值如下：

二零二零年六月三十日（未經審核）

金融資產

	透過其他全面收 益按公平值列賬 千新加坡元	按攤銷成本計量 的金融資產 千新加坡元	總計 千新加坡元
股本證券投資	1,782	-	1,782
貸款及相關應收款項	-	9,762	9,762
貿易應收款項	-	4,856	4,856
計入預付款項、按金及其他應收款項之 金融資產	-	773	773
應收最終控股公司款項	-	1	1
應收關聯方款項	-	1,167	1,167
現金及現金等價物	-	13,093	13,093
	1,782	29,652	31,434

金融負債

	按攤銷成本計量 的金融負債 千新加坡元
計入貿易應付款項、其他應付款項及應計費用的金融負債	2,663
應付最終控股公司款項	266
應付關聯方款項	299
	3,228

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

19. 按類別劃分的金融工具(續)

二零一九年十二月三十一日(經審核)

金融資產

	透過其他全面收 益按公平值列賬 千新加坡元	按攤銷成本計量 的金融資產 千新加坡元	總計 千新加坡元
股本證券投資	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

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

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

20. 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	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
金融資產				
股本證券投資	1,782	2,297	1,782	2,297

經管理層評估，貿易應收款項、與一名股東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：

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

20. 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。

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。

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。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

20. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

公平值等級

下表闡明本集團金融工具的公平值計量等級：

按公平值計量的資產：

二零二零年六月三十日(未經審核)

	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	-	-	1,782	1,782

二零一九年十二月三十一日(經審核)

	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

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

20. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

於截至二零二零年六月三十日及二零一九年六月三十日止報告期間內第三等級內的公平值計量變動如下：

	本集團	
	截至六月三十日止六個月 二零二零年 千新加坡元 (未經審核)	二零一九年 千新加坡元 (未經審核)
股本證券投資 — 非上市：於報告期期初		
於其他全面收益確認之虧損總額	2,297	3,424
重新分類至損益之收益總額	(515)	101
於報告期末	1,782	3,525

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

20. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，金融工具估值所用的重大不可觀察輸入數據連同量化敏感度分析概述如下：

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
二零二零年六月三十日(未經審核)			
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 146,000新加坡元 增加18個百分點將導致公平值減少 320,000新加坡元
二零一九年十二月三十一日(經審核)			
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

於二零二零年六月三十日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。公平值等級之間的轉撥應被視為在事件發生之日或導致轉撥的情況發生變化之日發生。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

21. 授權刊發中期簡明綜合財務報表

截至二零二零年六月三十日止六個月之中期簡明綜合財務報表已於二零二零年八月十一日按照本公司董事會一項決議案獲授權刊發。

管理層討論 與分析

下文所載本集團截至二零二零年六月三十日止六個月（「回顧期間」）的管理層討論與分析乃由管理層編製及審閱。除非另有指明外，所有金額乃以新加坡元呈列。

本集團管理層討論與分析劃分為下列各節：

- (1) 總覽；
- (2) 財務回顧及業務回顧；
- (3) 業務前景；及
- (4) 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。本集團持續向新加坡四個及澳大利亞兩個房地產項目提供收購及項目管理服務，並持續向七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。本集團目前執行九項企業顧問委託，包括為一個資產約一億美元的家族辦公室提供投資顧問服務。

財務回顧

本集團錄得截至二零二零年六月三十日止六個月淨虧損約790萬新加坡元，去年同期淨虧損約98.3萬新加坡元。淨虧損增加主要是對投資管理費應收款項確認約370萬新加坡元的減值準備，對本集團向ZACD (Development4) Ltd.的預付款確認約230萬新加坡元的減值準備，以及專業費用增加約120萬新加坡元，主要是由於在回顧期間進行的一次性企業融資活動。

管理層討論 與分析

收入

本集團未經審計的收入下降約6.7%，約29.5萬新加坡元，由截至二零一九年六月三十日（「前期」）的約440萬新加坡元降至回顧期間的約410萬新加坡元。減少的主要原因是合同已經停止和／或在合同期內沒有續簽導致物業管理費用減少，以及來自投資管理業務分部的較低的股息，並由收購和項目管理業務分部產生的收購費用的增加部分抵銷。

下表載列於前期及回顧期間之經營分部資料明細：

截至二零二零年 六月三十日止期間 (未經審核)	投資管理					總計 千新加坡元
	特殊目的實體 投資管理 千新加坡元	基金管理 千新加坡元	收購及項目 管理服務 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	
分部收益						
外部客戶	469	885	1,286	975	475	4,090
分部業績	272	(3,716)	625	(59)	(328)	(3,206)
對賬：						
其他收入及收益						897
企業及未分配開支						(5,623)
除稅前虧損						(7,932)

管理層討論 與分析

截至二零一九年 六月三十日止期間(未 經審核)	投資管理					總計 千新加坡元
	特殊目的實體 投資管理 千新加坡元	基金管理 千新加坡元	收購及項目 管理服務 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	
分部收益						
外部客戶	878	1,011	456	1,708	332	4,385
分部業績	457	573	210	(166)	(392)	682
對賬：						
其他收入及收益						423
企業及未分配開支						(2,088)
除稅前虧損						(983)

(a) 投資管理服務

(i) 特殊目的實體投資管理

未經審核收入由前期的約87.8萬新加坡元降至回顧期間的約46.9萬新加坡元，減少約40.9萬新加坡元，約46.6%。有關減少主要由於在回顧期間錄得來自僅兩個投資特殊目的實體之股息。本集團於二零一零年至二零一五年此等較早年度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已經到期或即將到期滿。自二零一六年起，本集團已沒有成立投資特殊目的實體，目前正專注於擴大基金結構，這符合本集團當前的業務模式。

管理層討論 與分析

(ii) 基金管理

未經審核的基金收入由前期約100萬新加坡元降至回顧期間約88.5萬新加坡元，降幅約12.6萬新加坡元或12.5%。在回顧期間，本集團從二零二零年初成立的新發展基金（「**Mandai Fund**」）中收取了約47.6萬新加坡元的認購費。而在前期，本集團從Landmark Tower基金收取了約56萬新加坡元的成立費，並從ZACD Income Trust收取了約8.1萬新加坡元的認購費。與前期相比，本集團在回顧期間從ZACD Income Trust獲得的管理費減少約10萬新加坡元，主要是前期在ZACD income Trust收購澳大利亞資產後，本集團首次實現了來自澳大利亞資產淨物業收入的管理費，以及回顧期間酒店資產的業績受到二零一九年末叢林大火和2019冠狀病毒病疫情的影響，導致回顧期間淨物業收入的管理費降低。

(b) 收購及項目管理服務

未經審核的收入從前期的約45.6萬新加坡元增加到回顧期間的約130萬新加坡元，增加約83萬新加坡元或182%。增加的主要歸因於本集團在回顧期間努力獲得並完成了對新加坡Mandai的一處稀有的用於工業發展的永久業權用地，獲取來自與外部商業合作夥伴共同建立的發展特殊目的實體約110萬新加坡元的收購費。

管理層討論 與分析

(c) 物業管理及租賃管理服務

未經審核的收入從前期的約170萬新加坡元減少到回顧期間的約97.5萬新加坡元，降幅約73.3萬新加坡元或42.9%。該減少主要歸因於合約中止及／或未能於合約期末時續約的物業管理服務收入減少。除員工成本外，此業務分部所產生的主要開支包括物業管理的行政成本。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。本集團正爭取獲得新合約，特別是可以提供更高管理費的新加坡的黃金地段。本集團亦正在透過競投新加坡政府擁有物業的設施管理服務項目以擴大現有服務範疇。

(d) 財務顧問服務

未經審核的收入由前期約33.2萬新加坡元增至回顧期間約47.5萬新加坡元，增幅約14.3萬新加坡元或43.1%。在回顧期間執行了新的企業顧問任務，並且目前的顧問任務較多，因此在回顧期間實現了較高的遞增費用收入。我們正在積極尋找更多的客戶委託，以使這一業務分部盈利。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並轉換交易線索。本集團繼續專注於家族辦公室管理的新業務，特別是在東南亞地區的家族辦公室。

其他收入及收益

其他收入及收益增加約112.1%，從前期的約42.3萬新加坡元增至回顧期間的約89.7萬新加坡元。主要是因為政府補貼，在2019冠狀病毒病疫情影響的經濟不確定時期，新加坡政府宣佈了就業支持計劃，為企業提供現金流支持以及外匯收益。其部分被利息收入降低所抵銷，向ZACD Income Trust、ZACD (Development2) Ltd.及ZACD (Shunfu2) Ltd.提供的過渡貸款於二零一九年已獲全數償還，故來自過渡貸款的利息收入有所減少。

管理層討論 與分析

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。回顧期間與前期相比，員工成本總額減少15.6萬新加坡元。

於回顧期間結束時，本集團擁有85名僱員，而前期結束時則有113名僱員。雖然由於一些物業管理合同中止和(或)未續簽，物業管理服務的員工有所減少，大多數是物業現場工作人員，但本集團繼續徵聘專業工作人員，以擴大業務範圍，但執行業務擴張計劃時仍持謹慎態度。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。

金融資產減值損失

本集團對投資管理費應收款項確認約370萬新加坡元的減值準備，對本集團向ZACD (Development4) Ltd.的預付款確認約230萬新加坡元的減值準備，詳情如下：

茲提述本公司日期為二零一九年九月二十日的自願公告，日期為二零二零年三月二日的正面盈利預告，日期為二零二零年七月二十三日，二零二零年七月二十四日及二零二零年八月六日的內部消息及業務發展最新情況公告，以及日期為二零二零年七月二十九日的盈利警告，內容有關就澳大利亞酒店組合交易設立一支新基金即ZACD澳大利亞酒店基金及該基金的控股實體ZACD (Development4) Ltd. (本公司的間接全資特殊目的基金實體)(「該等公告」)。除另有界定者外，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。根據該等公告，iProsperity Group因嚴重的財務困難而未能支付該交易的額外按金，這可能構成該交易的違約。這種潛在的違約給該交易能否進一步進行帶來了極大的不確定性。董事們認為，如果不能繼續交易，來自澳大利亞酒店組合投資工具的應收收購費和來自ZACD澳大利亞酒店基金的應收基金管理費(統稱為「應收投資管理費」)

管理層討論 與分析

的可收回性將受到影響。此外，本集團向ZACD澳大利亞酒店基金提供的用於支付交易的按金的預付款的可收回性也面臨風險。因此本集團在報告期間內已經對來自ZACD澳大利亞酒店基金和來自澳大利亞酒店組合投資工具的投資管理費應收款項，確認約370萬新加坡元的減值準備，以及對本集團向ZACD澳大利亞酒店基金的預付款確認約230萬新加坡元的減值準備（統稱為「減值損失」）。

其他開支，淨額

其他開支，淨額增加約71.2%，從前期約140萬新加坡元增至回顧期間約240萬新加坡元。增加的主要原因是，由於一次性企業融資活動而增加專業費用約120萬新加坡元，而因為物業管理合同的數量減少，物業維修和保養外包費用的減少部分抵銷了此增長。

所得稅開支

回顧期間的所得稅開支增加主要是由於合同成本資本化導致遞延所得稅負債增加，部分被一些子公司的稅務損失的遞延所得稅資產抵銷。新加坡所得稅已根據回顧期間內在新加坡產生的估計應評稅利潤，按17%的稅率計提。回顧期間內，由於本集團於並無其他國家／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。

管理層討論 與分析

本公司擁有人應佔期內虧損

因著前述，我們回顧期間錄得本集團擁有人應佔期內虧損約萬790萬新加坡元，而前期虧損約98.3萬新加坡元。

如果不包括減值損失及資本化合同成本的一次性減值損失，本集團在本回顧期間的虧損約為170萬新加坡元，而前期虧損約為98.3萬新加坡元，即虧損增加約72.6萬新加坡元或73.9%。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零二零年
	千新加坡元	千新加坡元
	(未經審核)	(未經審核)
期內虧損	(7,939)	(983)
減值損失	6,030	-
資本化合同成本減值損失	200	-
除減值損失前虧損	(1,709)	(983)

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貨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損失，定期審閱貿易應收款項的可收回金額。於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，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。

管理層討論 與分析

現金及現金等價物

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，現金及現金等價物分別為約1,310萬新加坡元及約1,830萬新加坡元，並存放於新加坡及香港的主要銀行內。減少的主要歸因於回顧期間向ZACD澳大利亞酒店組合基金提供約1,210萬新加坡元，但被回顧期間過橋貸款的償還及股息應收款項的收回所抵銷，其中Mandai基金及ZACD (Development) Ltd.共償還約500萬新加坡元，股息應收款項收回約210萬新加坡元。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。

股本證券投資

成立股份入賬為股本證券投資，並按公平值計量。於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日的股本證券投資分別為180萬新加坡元及230萬新加坡元。公平值乃按本集團根據投資特殊目的實體的預計可分派溢利預期可收取的未來股息分派、房地產發展項目的當前階段及其銷售進度以及貼現率釐定。二零二零年六月三十日的公平值較二零一九年十二月三十一日減少，主要是由於實現了來自兩項投資特殊目的實體的股息收入。

貿易應收款項

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，貿易應收款項總額分別約為490萬新加坡元和1,070萬新加坡元。有關金額包括於二零二零年六月三十日的貿易應收款項約490萬新加坡元，而二零一九年十二月三十一日則為貿易應收款項約860萬新加坡元及應收股息約210萬新加坡元。

貿易應收款項由二零一九年十二月三十一日的約860萬新加坡元降至二零二零年六月三十日的約490萬新加坡元，主要歸因於約370萬新加坡元的投資管理費減值準備。

管理層討論 與分析

資產押記

於二零二零年六月三十日，本集團並無任何資產押記。

或然負債

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。

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。

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 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12.0%(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 Development發展項目之購買價、發展溢價、建築成本及相關發展成本(「**先前信貸協議**」)。BBW6 Fund由擔任其基金經理之ZACD Capital Pte. Ltd.管理。

繼建設局於二零二零年三月二十三日根據法例第29章建築管制法(Building Control Act)就BBW6發展項目發出臨時佔用許可證，以及依據先前信貸協議確認現有貸款融資的最終到期日期二零二零年七月二十三日之後，發展特殊目的實體已獲貸款人就BBW6發展項目授予重新籌集資金貸款融資125,000,000新加坡元，該款項將首先用於為先前信貸協議項下現有未償還貸款融資55,000,000新加坡元重新籌集部分資金，並部分用於償還彼等現有股東貸款70,000,000新加坡元，然後結餘(如有)將用於為彼等的營運資金需求提供資金(「**重新籌集資金信貸協議**」)。抵押代理於二零二零年七月二十三日最終到期日期前清償先前信貸協議項下現有未償還貸款融資後，現有擔保將獲解除及撤除。

根據重新籌集資金信貸協議，本公司需要為(i)發展特殊目的實體不時結欠或應付貸款人的所有資金及負債(不論屬於實際、或然或其他性質)的12.0%，估計為約15,000,000新加坡元；及(ii)重新籌集資金貸款融資的本金125,000,000新加坡元及由此產生的任何利息、佣金、其他銀行費用、成本及費用的總和之間的較低者提供擔保。根據該協議，本公司以貸款人為受益人訂立擔保契據，為由貸款人簽署及由貸款人於二零二零年七月二十日加註日期，據此，本公司同意提供擔保。

管理層討論 與分析

於二零一八年一月十六日，本公司訂立一項契據以提供一項擔保，本金額合共為152,800,000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Shunfu Road的住宅項目（「**Shunfu 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20.0%（按ZACD (Shunfu) Ltd.及ZACD (Shunfu2) Ltd.（「**Shunfu Funds**」）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Shunfu Funds的企業實體的名義股本而擔任Shunfu Funds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Shunfu Development發展項目之購買價、發展溢價、建築成本及相關發展成本。Shunfu Funds由擔任其基金經理之ZACD Capital Pte. Ltd.管理。

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。

承擔

於回顧期間末，本集團並無重大承擔。

股息

本公司概無亦不建議就回顧期間派付股息（前期：無）。

購股權

於二零一七年十二月十三日，本集團有條件採納購股權計劃（「**購股權計劃**」），據此，本集團僱員（包括董事及其他合資格參與者）可獲授認購本集團股份的購股權。於二零二零年六月三十日，並無根據購股權計劃發行任何購股權。

管理層討論 與分析

有關澳大利亞酒店組合之業務發展最新情況

關於本公司就ZACD澳大利亞酒店基金的公告，本公司和ZACD澳大利亞酒店基金目前正與律師合作，就ZACD按金和所有其他損失向信託律師和iProsperity Group索賠。本公司會根據創業板上市規則的規定在適當時候作出進一步公告。

在澳大利亞酒店組合交易之後，本集團正在建立一個獨立的投資基金，投資1,000萬美元（「**ZACD US Fund**」）於iProsperity Group主導的美國酒店收購。本次收購的1,000萬美元按金由ZACD US Fund提供，作為對iProsperity Group的過橋貸款，以履行其收購保證金的支付義務。如果收購未能完成，iProsperity Group將退還這筆按金。這1,000萬美元的按金支付是由一名錨定投資者通過過橋貸款向ZACD US Fund提供的，作為他對ZACD US Fund的早期承諾和該基金成立時的一部分。其中500萬美元將被轉換成ZACD US Fund的股權，另外500萬美元將由ZACD US Fund償還給錨定投資者。本公司目前正與律師合作，尋求針對iProsperity Group及其管理人的各種追償行動，以追回這筆按金。

業務前景

自2019冠狀病毒病(COVID-19)疫情爆發以來，新加坡政府已採取突發公共衛生措施及各種行動以防止2019冠狀病毒病疫情擴散。該等措施包括關閉各辦公場所及零售店，但為滿足新加坡人口日常生活需求所必需的場所除外（「**阻斷措施期間**」）。阻斷措施期間已於二零二零年六月一日結束，新加坡政府採取進一步措施，採取三階段措施，以安全恢復活動。

本集團的主要營業地點在新加坡，該等措施將導致本集團在新加坡的正常營運被迫中斷，並可能對本集團的業績和業務擴張計劃產生影響。同時，本集團將繼續大幅加強其成本控制措施，以減輕2019冠狀病毒病疫情爆發帶來的不利影響。本集團將繼續監察2019冠狀病毒病疫情爆發情況以及本集團因此面對的風險及不明朗因素，並於需要時對其營運及業務策略作出進一步調整。

管理層討論 與分析

我們的新加坡投資項目特別是住宅項目的進度將慢於預期。LT基金所收購的Landmark重建項目的銷售活動因該項目於阻斷措施期間面臨供應鏈中斷而被推遲。

就我們的全球投資而言，因酒店業受到全球旅行禁令和限制的影響，ZACD Income Trust投資的澳洲房地產資產遭受業務中斷。我們希望隨著政府當局努力控制2019冠狀病毒病的影響並為刺激經濟增長推出寬鬆的貨幣計劃及政策，酒店資產於下半年的業績會有所改善。但仍存在重大下行風險，如第二波／第三波2019冠狀病毒感染、澳大利亞政府財政支持計劃結束等。

儘管經濟因受2019冠狀病毒病疫情爆發影響而呈現不明朗狀態，我們仍將此視為增加及擴大本集團投資管理業務以及收購及項目管理業務項目儲備的機會，包括尋找、識別及收購具有可觀回報的資產以及探尋於出現獲利機會時具有重建／重振潛力的不良資產。

我們亦計劃擴大我們旗下管理的房地產組合，並繼續積極參與新加坡政府自置物業設施管理的政府招標活動。

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並轉換交易線索。本集團繼續專注於家族辦公室管理的新業務，特別是在東南亞地區的家庭辦公室。

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)。於二零二零年三月十三日，董事們決心改變未用所得款項淨額的使用和分配，轉為過橋儲備基金，為進一步提升投資管理業務的競爭優勢，拓展我們未來基金產品的發行，進一步擴大過橋性儲備基金作為初始投資資本的使用，協助本集團在需要時為新的潛在房地產項目提供種子基金。詳情請參閱本公司於二零二零年三月十三日發佈的公告。

管理層討論 與分析

以下是截至二零二零年六月三十日的所得款項使用詳情：

	淨所得款項 的原始分配 千新加坡元	重新分配用途 的淨所得款項 千新加坡元	修訂的淨 所得款項使用 千新加坡元	直至 二零二零年 六月三十 的使用金額 千新加坡元
過橋儲備基金	8,900	7,235	16,135	16,135 (100%)
投資管理	3,400	(2,651)	749	749 (100%)
收購及項目管理(附註1)	900	(325)	575	575 (100%)
物業及租賃管理	3,300	(1,589)	1,711	1,711 (100%)
財務顧問	3,500	(2,670)	830	830 (100%)
一般營運資金	1,600	-	1,600	1,600 (100%)
	21,600	-	21,600	21,600 (100%)

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。

企業 管治及其他資料

企業管治常規

董事會已採納GEM上市規則附錄15所載企業管治守則(「**企管守則**」)的原則及守則條文。於截至二零二零年六月三十日止六個月至本報告日期止期間內，本公司已遵守GEM上市規則附錄15所載企管守則的所有適用守則條文。

董事及高級行政人員的股份及相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零二零年三月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例(香港法例第571章，「**證券及期貨條例**」)第352條須載入本公司股東登記冊內，或根據GEM上市規則第5.46條至第5.67條而須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)，本公司董事及主要行政人員於本公司或其相關法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份及相關股份及債權證中擁有如下權益及好倉：

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	佔已發行 所擁有相關 股份數目	股份總額 之百分比
姚先生	本公司(附註1)	受控法團權益	1,298,600,000股普通股	64.93%	-	-
沈女士	本公司(附註1)	受控法團權益	1,298,600,000股普通股	64.93%	-	-
蕭勁毅先生	本公司(附註2)	實益擁有人	22,000,000股普通股	1.1%	-	-
周永祥先生	本公司(附註3)	實益擁有人	20,000,000股普通股	1%	-	-
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%	-	-

企業 管治及其他資料

董事姓名	法團名稱	權益性質及身份	所持股份數目	佔已發行 股份總額 之百分比	佔已發行 所擁有相關 股份數目	股份總額 之百分比
姚先生／沈女士	ZACD Land Pte. Ltd. (附註4)	受控法團權益	2股普通股	100%	-	-
姚先生／沈女士	ZACD Property Pte. Ltd.(附註5)	受控法團權益	2股普通股	100%	-	-
姚先生／沈女士	ZACD Treasury Limited (附註6)	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7)	受控法團權益	1,530股普通股	51%	-	-
姚先生／沈女士	ZACD (Neew) Pte. Ltd. (附註8)	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9)	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10)	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11)	受控法團權益	2股普通股	100%	-	-
姚先生／沈女士	ZACD (Neew2) Pte. Ltd.(附註12)	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13)	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14)	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15)	受控法團權益	2股普通股	100%	-	-

企業 管治及其他資料

附註：

1. 姚先生及沈女士為配偶關係，分別持有ZACD Investments Pte. Ltd. (「**ZACD Investments**」)已發行股本總額的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. 蕭勁毅先生為本公司的一名董事。
3. 周永祥先生為本公司的一名董事。
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 Land Pte. Ltd.已發行股份中擁有權益。
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%。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。
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%。因此，根據證券及期貨條例，彼等均被視為於ZACD Investments直接持有的ZACD CRF (Woodlands) Pte. Ltd.已發行股份中擁有51%的權益。
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%，而ZACD Investments又持有ZACD CRF (Woodlands) Pte. Ltd.已發行股本的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ZACD Treasury Limited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 (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。
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 (Berwick Drive) Pte. Ltd.已發行股份中擁有權益。

企業 管治及其他資料

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 (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。
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%。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。
12. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%。根據ZACD Investments與ZACD (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。
13. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%。根據ZACD Investments與ZACD (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。

企業 管治及其他資料

14. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%。因此，根據證券及期貨條例，彼等均被視為於ZACD Investments所持有的全部ZACD Development Sdn. Bhd.股份中擁有權益。
15. 姚先生及沈女士持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%，而ZACD Investments持有ZACD Development Sdn. Bhd.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。

除上文所披露者外，於二零二零年六月三十日，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相關法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份及債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。

本公司已根據《創業板上市規則》第5.48至第5.67條的規定，由董事採納一份公司證券交易行為守則，其條款並不低於所需的交易標準。在向董事作出具體查詢後，所有董事均確認在上市日期起至本報告發出日期止的期間內，他們已遵守本公司所採用的有關董事證券交易的交易標準及行為守則。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二零年六月三十日，下列人士或實體於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部披露予本公司或根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置之登記冊所記錄之5%或以上之權益或淡倉：

企業 管治及其他資料

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(附註1)	1,298,600,000	64.93%
沈女士	受控制法團權益(附註1)	1,298,600,000	64.93%
ZACD Investments	實益擁有人(附註1)	1,298,600,000	64.93%
Rachman Sastra先生	實益擁有人及受控制法團權益(附註2)	199,750,000	9.99%
Harmonious Tidings Limited	實益擁有人(附註2)	150,000,000	7.5%

附註：

1. 姚先生及沈女士為配偶，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. Rachman Sastra先生是Harmonious Tidings Limited的最終股東。因此，他被認為對Harmonious Tidings Limited所持有的股份擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二零年六月三十日，本公司並未接獲任何於本公司股份、相關股份或債券中擁有須知會根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部披露予本公司或根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉的人士。

企業 管治及其他資料

購買，出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二零年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買，出售或贖回本公司任何上市證券。

合規顧問的權益

本集團的合規顧問創升融資有限公司或其任何董事、僱員或緊密聯繫人士概無於本公司或本集團任何成員公司的證券(包括認購該等證券的購股權或權利)中擁有任何須根據GEM上市規則第6A.32條知會本公司的權益。

審核委員會

本公司已根據於二零一七年十二月十三日通過的董事會決議案按照GEM上市規則第5.28條成立審核委員會，其書面職權範圍符合GEM上市規則附錄15所載企業管治守則及企業管治報告。審核委員會的主要職責包括(i)就委任及罷免外聘核數師向董事會提供推薦建議；(ii)審閱財務報表及提供有關財務呈報流程的意見；(iii)監督本集團的風險管理及內部監控系統；及(iv)監察持續關連交易(如有)。

審核委員會目前由全部三名獨立非執行董事(即江智武先生、拿督沈茂強博士及林文耀先生)組成，而江智武先生為主席。審核委員會與高級管理層已審閱本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之中期業績。

承董事會命
杰地集團有限公司*
沈娟娟
主席兼執行董事

香港，二零一九年八月十一日

於本報告日期，本公司董事會包括五(5)名執行董事，即姚俊沅先生、沈娟娟女士、蕭勁毅先生、周永祥先生及黃獻英先生；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及一(1)名非執行董事，即周宏業先生。