



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

2023

年報

\* 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	8
五年財務概要	9
管理層討論與分析	11
董事簡介	24
環境、社會及管治報告	29
董事會報告	44
企業管治報告	59
獨立核數師報告	71
綜合損益表	77
綜合全面收益表	78
綜合財務狀況表	79
綜合權益變動表	81
綜合現金流量表	82
財務報表附註	84



## 2 主席 致辭



Mount Emily  
效果圖

在不斷變化的全球動態中，  
ZACD集團始終堅韌不拔，利用策略創新和  
多元化的產品組合來推動永續成長，  
並為我們的利益攸關方提供持久的價值。



## 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**」)，欣然呈報截至二零二三年十二月三十一日止年度(「**二零二三年財政年度**」)年報。二零二三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上市的第六個年頭。作為一家完全適應後疫情時代的公司，本集團已實現了2021年制定的轉型藍圖，同時緩解了高利率環境，並密切關注後疫情世界的新機會。

本集團於二零二三年財政年度的業績扭轉了二零二二年虧損的局面。營業收入從二零二二年財政年度的約398萬新加坡元增加到二零二三年財政年度的約991萬新加坡元，成長了149%。我們也於二零二三年實現淨利潤174萬新加坡元，較二零二二年約271萬新加坡元的淨虧損有了顯著改善。盈利的改善主要歸因於收入增加約593萬新加坡元，基金管理部門以及收購和專案管理部門都有更好的業績。這一增長被營運成本的增加所部分抵銷，例如員工成本增加了90萬新加坡元以及本集團確認的應收關聯方款項以及二零二三年基金過渡預付款減損損失準備金約37萬新加坡元，提列了約30萬新加坡元的較高減損損失。由於我們持續進行成本合理化工作，其他費用也從二零二二年的179萬新加坡元減少到二零二三年的150萬新加坡元，減少了16.2%。

憑藉去年的勢頭，集團已從疫情和早前的減損中恢復過來。在當前的高利率環境和不斷上升的建設成本下，我們能夠透過儘早進入城市邊緣專案來實現足夠的成本緩衝。這是在新移民和私募股權湧入等宏觀發展之上的。

亞洲擁有1,800家家族辦公室，其中超過一半位於新加坡。儘管美國的利率環境較高，但全球財富仍集中在新加坡，這引起了杰地集團的特別關注。它為杰地集團提供了穩定且充滿希望的前景，使其能夠繼續利用我們在綜合服務方面的良好業績記錄，使我們能夠利用我們在該地區的技能 and 專業知識，協助這些家族辦公室進行專案開發和資產收購。我們繼續利用我們最了解的知識，利用我們的房地產傳統來抓住本地和國際的機會。

## 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。本集團的收入主要來自投資管理服務以及收購及項目管理服務。

根據貿易和工業部在二零二四年二月十五日發佈的預先估計，新加坡經濟在二零二三年第四季度增長了2.2%，在二零二二年國內生產總值達到4,660億美元的歷史高基數的基礎上，全年增長率將達到1.1%。

二零二三年，私人住宅物業價格上漲6.8%。加上二零二二年8.6%和二零二一年10.6%的價格增長，過去三年價格合計上漲26%。

進一步細化數據顯示，在去年的第四季度，核心中部地區(CCR)的非有地房產價格上漲了1.9%和中部其他地區(RCR)上漲了3.1%，而中部以外地區(OCR)的價格上漲了13.7%。

# 4 主席致辭



Arina East Residences  
效果圖



Arina East是本集團於二零二一年十一月獲得的位於新加坡Tanjong Rhu的永久產權住宅開發項目，預計將於二零二四年第二季度推出。除了最近宣佈的東海岸長島項目之外，這個項目的提前進入市場意味著(第15區)均價將呈現上漲趨勢。最近於二零二三年推出的附近項目，如Tembusu Grand (99年租賃權)和The Continuum(永久業權)，價格已分別達到每平方英尺2,791新加坡元和每平方英尺2,952新加坡元。這對我們的Arina East計劃來說是個好兆頭，因為它可以成為罕見的新永久業權公寓計劃之一，步行2分鐘即可到達即將建成的湯申—東海岸線(TEL)加東公園地鐵站。

Mount Emily Fund於二零二一年收購的位於Mount Emily的住宅重建地塊也計劃於2024年第二季推出，作為高檔精品開發案。房價整體上漲導致售價高於預期，這種策略只適用於建設周期短的小型開發案。預計它將吸引在中心位置(第9區)以具有競爭力的價格和負擔得起的投資金額尋找永久業權資產的投資者。

我們與合作夥伴Qingjian地產於二零二三年推出的位於Bukit Batok West Ave 8的執行共管公寓開發項目非常成功。該項目在推出當天售出了61%，現在已售出100%，中位價為每平方英尺1,479新加坡元。

截至撰寫本文時，我們現有的項目The Landmark的價格也達到每平方英尺2,934新加坡元，並且已售出近90%。此外，附近的One Pearl Bank專案也在二零二三年第四季售空，二零二三年第三季價格達到每平方英尺2,941新加坡元。這意味著由於我們

有吸引力的收購價格，該專案正處於有利的上升空間。該項目預計將於二零二四年第二季實現售空。是新加坡西區多年來首個新的執行共管公寓開發項目，預計將引發巨大的關注。

本集團最近還與我們的合作夥伴青建地產於二零二四年第一季收購了Media Circle的一塊混合用途住宅兼商業地塊。Media Circle項目位於One North、Biopolis和新加坡國立大學校園的技術走廊內，是一個明確的項目受益於與目前推出的Blossoms by the Park位於同一社區，其價格已達到每平方英尺2,667新加坡元。我們的收購價格為每平方英尺1,173新加坡元，我們擁有顯著的優勢和緩衝，再加上其毗鄰新傳媒總部的優越位置，交通便利，南北方向的景觀令人印象深刻，該項目對本集團來說是個好兆頭。

截至二零二三年十二月三十一日，本集團的資產管理規模逾475萬新加坡元，較二零二二年同比增加3.81%。本集團擁有超過350名客戶，包括個人及機構投資者，其中再次交易客戶佔客戶群約38%。這證明了我們良好的業績記錄，並表明了客戶對我們的強烈忠誠和信任。

## 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。

隨著我們將重點轉向新加坡以外並重新規劃我們在市場中的長期相關性，杰地集團將努力忠於我們的主要價值觀，即謹慎行事並始終採取行動維護股東和投資者的利益，並繼續堅固他們對我們的信心。



## 6 主席致辭

目前整體利率正在緩和，新加坡的私募股權持續湧入，理財行業的增長為本集團創造了穩定看好的前景，我們將繼續發揮我們在綜合服務方面的優勢。

特別是在全球股權市場的背景之下，資本將繼續流向更安全的房地產支援投資。

因此，我們處於優勢地位，可以利用我們在該地區的技能 and 專業知識，協助這些家族辦公室進行項目開發和資產收購。

我們也看到了澳洲市場住房情勢的巨大機遇，並明顯的發現，在疫情後的復甦中，需求繼續超過供應，這種復甦至今仍未減弱。今年，我們將繼續擴





大在工業和住宅領域的足跡，在墨爾本開發新一代工業項目和核心住宅項目。

本集團還將繼承我們作為新加坡持牌基金管理公司的傳統和業績記錄，透過我們的澳洲基金管理牌照和推出澳洲醫療基金將業務擴展到澳洲。

## 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於我們在變幻莫測的營商環境中拓展業務之時給予的持續支持及信賴。

此外，我還要感謝董事會成員的寶貴貢獻、管理層和員工的辛勤工作和奉獻精神，以恢復我們的財務狀況並為二零二三財務年實現盈利。我們將繼續不斷壯大，建立在我們作為房地產領域資產管理公司的核心優勢和經驗之上。隨著新加坡不斷轉型為全球工作和居住優選之地，我們期待在新加坡房地產領域取得良好回報。再加上我們向澳洲的有機擴張作為我們的外翼，我們期待著未來一年的突破！

沈娟娟

主席

新加坡，二零二四年三月二十五日



Media Circle

效果圖

## 董事會

### 執行董事

沈娟娟女士(主席)  
姚俊沅先生(首席執行官)  
胡炯權先生(副首席執行官)  
陳明亮先生(首席法務官)

### 獨立非執行董事

江智武先生  
拿督沈茂強博士  
林俊峰先生

## 審核委員會

江智武先生(主席)  
拿督沈茂強博士  
林俊峰先生

## 薪酬委員會

拿督沈茂強博士(主席)  
沈娟娟女士  
江智武先生  
林俊峰先生

## 提名委員會

林俊峰先生(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

陳明亮先生(首席法務官)  
葉沛森先生

## 聯席公司秘書

依照香港法律  
葉沛森先生

### 依照新加坡法律

Tan Kim Swee Bernard先生

## 合規主任

陳明亮先生(首席法務官)

## 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

300 Beach Road  
#34-05 The Concourse  
Singapore 199555

## 總部及新加坡主要營業地點

300 Beach Road  
#34-05 The Concourse  
Singapore 199555

## 香港主要營業地點

香港上環  
皇后大道中208號  
勝基中心20樓

## 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  
夏慤道16號  
遠東金融中心17樓  
香港

## 股份代號

8313

## 公司網站

www.zacdgroup.com

# 五年 財務概要

本集團過去五個財政年度的業績及資產、負債及權益概要(摘自已發表的經審查財務報表)載列如下。

財務業績	年度業績					
	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元	二零二一年 千新加坡元	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元
收入	<b>9,906</b>	3,983	5,596	5,325	14,919	11,786
稅前利潤/(虧損)	<b>2,414</b>	(2,423)	7,515	(20,330)	4,994	1,115
年度利潤/(虧損)	<b>1,737</b>	(2,707)	7,461	(20,263)	4,622	1,081
每股收益/(虧損) (新加坡仙)	<b>0.09</b>	(0.14)	0.37	(1.01)	0.23	0.05

財務狀況	十二月三十一日					
	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元	二零二一年 千新加坡元	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元	二零一八年 千新加坡元
總資產	<b>31,596</b>	27,454	28,316	21,600	40,365	37,487
負債總額	<b>9,109</b>	6,501	4,586	5,009	2,780	2,398
流動資產淨值	<b>21,736</b>	20,443	23,429	17,342	34,204	30,733
淨資產	<b>22,487</b>	20,953	23,730	16,591	37,585	35,089
每股淨資產(新加坡仙)	<b>1.12</b>	1.05	1.19	0.83	1.88	1.75

## 年度財務摘要

截至二零二三年十二月三十一日止年度

- 本集團報告截至二零二三年十二月三十一日淨利潤為174萬新加坡元，而截至二零二二年十二月三十一日淨虧損為271萬新加坡元，淨利潤增加445萬新加坡元，即164.2% YoY。集團在2023年連續第四個季度持續保持盈利，顯示集團財務業績自2022年起出現積極好轉。
- 盈利改善主要歸因於收入增加593萬新加坡元，歸因於基金管理部門以及收購和項目管理部門的更好業績，這一增長被營運成本的增加所部分抵銷，例如員工成本增加了90萬新元以及本集團確認的應收關聯方款項以及2023年基金過渡預付款減損損失準備金約37萬新元，提列了約30萬新元的較高減損損失。
- 本集團的收入由二零二二年的398萬新加坡元增加至二零二三年約991萬新加坡元，成長即149.0%。這一增長主要歸因於新加坡兩個開發項目順利完成而產生的項目管理費338萬新元，以及從本集團理的幾家房地產基金的附帶權益費產生的股息收入增加約440萬新元，部分抵銷了二零二二年沒有獲得127萬新加坡元的項目收購費用和基金設立費25萬新元。
- 員工成本總額從二零二二年的385萬新加坡元增至二零二三年的475萬新加坡元，增加90萬新加坡元或23.4%。該增加主要由於審核期內收入及淨利潤均有所改善，並向合資格員工發放酌情花紅所致。
- 於截至二零二三年十二月三十一日，基本和攤薄的每股利潤約為0.09新加坡仙(截至二零二二年十二月三十一日：虧損0.14新加坡仙)。

## 年度業績

此乃杰地集團有限公司(「本公司」)，連同其附屬公司統稱(「本集團」)刊發的年度業績公告。



## The Landmark

### 效果圖

下文所載本集團截至二零二三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二零二三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。

本集團管理層討論與分析劃分為下列各節：

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



## 1. 總覽

杰地集團是一家總部位於新加坡的綜合資產管理公司，為新加坡和亞太地區的房地產價值鏈提供解決方案。總體而言，本集團戰略上聚焦於「投資管理」和「收購與項目管理」兩大核心業務。在投資管理方面，本集團專注於開展籌資、投資、管理和退出等方面的基金管理工作。在收購和項目管理方面，本集團在管理房地產開發周期中的端到端活動方面建立了可信的往績記錄，包括識別優質房地產資產、收購、開發、銷售、運營以及移交或退出等。

目前，本集團在22個位於新加坡、馬來西亞、印尼、澳洲及香港的房地產項目及資產管理，共計23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房地產項目及澳大利亞兩個房地產項目提供收購及項目管理服務，以及向一名馬來西亞業主提供租賃管理服務。本集團目前為一個資產約一億美元的家族辦公室提供投資顧問服務。

## 2. 財務回顧及業務回顧

本集團於本集團於二零二三年錄得淨利潤174萬新加坡元，而二零二二年則錄得淨虧損271萬新加坡元，淨利潤增加445萬新加坡元或164.2%YoY。

盈利改善主要歸因於收入增加593萬新加坡元，歸因於基金管理部門以及收購和項目管理部門的更好業績，這一增長被營運成本的增加所部分抵銷，例如員工成本增加了90萬新元及本集團確認的應收關聯方款項以及二零二三年基金過渡預付款減損損失準備金約37萬新元，提列了約30萬新元的較高減損損失。

## 收入

本集團的收入由去年期間的398萬新加坡元增加至審查期間的991萬新加坡元，成長即149.0%。

這一增長主要歸因於新加坡兩個開發項目順利完成而產生的項目管理費338萬新元，以及從本集團理的幾家房地產基金的附帶權益費產生的股息收入增加約440萬新元，部分抵銷了二零二二年沒有獲得127萬新加坡元的項目收購費用和基金設立費25萬新元。



Foodfab@Mandai  
Artist impression

## 14 管理層討論 與分析

下表載列出二零二三年及二零二二年之經營分部資料明細：

截至二零二三年 十二月三十一日	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 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	798	5,521	3,550	37	-	9,906
分部業績	471	4,209	2,369	10	(117)	6,942
對賬：						
其他收入及收益						898
金融衍生工具						
公平值損失						(267)
企業及未分配開支						(5,159)
除稅前利潤						2,414
截至二零二二年 十二月三十一日	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 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	706	1,854	1,386	37	-	3,983
分部業績	226	793	300	1	(276)	1,044
對賬：						
其他收入及收益						1,243
金融衍生工具						
公平值損失						(1,362)
企業及未分配開支						(3,348)
除稅前虧損						(2,423)



**(a) 投資管理服務**

上期及審查期內基金結構數量及管理資產數量並無重大變化。

**(i) 特殊目的實體投資管理**

未經審核收入由二零二二年約71萬新加坡元增加至二零二三年約80萬新加坡元，表示增加約9萬新加坡元或12.7%。該增加的主要原因是二零二三年特殊目的實體投資的股息收入增加以及沒有包括設立股份的股息收入。

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**

收入由二零二二年約185萬新加坡元增加到二零二三年約552萬新加坡元，增加367萬新加坡元，即198.4%。增加的主要原因是本集團於審查期內管理的幾家房地產基金的附帶權益費產生的股息收入440萬新加坡元，部分抵銷了二零二二年沒有獲得基金設立費74萬新元。

**(b) 收購及項目管理服務**

收入從二零二二年的139萬新加坡元增加到審查期間的355萬新加坡元，增加了216萬新加坡元，即155.4%。增加的主要原因是，在二零二三年開發項目實質性完成後，從開發商特殊目的公司獲得298萬新加坡元的項目管理費。該增加部分抵銷了在本集團於二零二二年六月努力確保並完成收購La Ville的永久業權地塊以進行住宅重建後，沒有從開發商特殊目的公司賺取127萬新加坡元的項目收購費用。

**(c) 物業管理及租賃管理服務**

二零二二年和二零二三年，物業管理和租賃管理服務的收入相對穩定在3萬新加坡元。

請參閱二零二零年十二月二十八日的自願公告，該公告涉及物業管理業務部門從管理住宅和工業物業到管理政府和國際項目的戰略舉措，以為本集團創造更好的收入。自該業務分部進行戰略調整以來，由於本集團仍在評估該業務分部的戰略方向，故未簽訂新合同。

**(d) 財務顧問服務**

茲提述本公司日期為二零二一年十一月三十日的自願公告，董事會決定停止證券及期貨事務監察委員會規管活動。

自從停止以後，沒有新的顧問任務。本集團將密切監測2019冠狀病毒病疫情後的情況，如果商業環境好轉，可能會考慮重新開始這項業務活動。本集團繼續專注於家族辦公室管理的新業務分部，特別是在東南亞地區的家族辦公室。

其他值得注意的項目進一步闡述如下：

**其他收入及收益**

其他收入和收益從由二零二二年的124萬新加坡元減少到二零二三年的90萬新加坡元，減少了34萬新加坡元，即27.4%。減少的主要原因是向本集團管理的基金結構提供的過渡性貸款所產生的利息收入減少了17萬新加坡元，向外部公司客戶提供的臨時短期公司服務收入減少了13萬新加坡元。該減少部分被定期存款利息收入增加11萬新加坡元及物業、廠房及設備處置收益3萬新加坡元所抵銷。

**員工成本**

員工成本包括薪金、花紅、佣金、其他津貼及退休福利計劃供款。員工成本總額由二零二二年的385萬新加坡元增加至二零二三年的475萬新加坡元，增加90萬新加坡元或23.4%。該增加主要由於向合資格員工發放酌情花紅以及審查期間收入及淨利潤有所改善所致。

於二零二三年，本集團共有29名僱員，而二零二二年則為34名。員工成本仍然是本集團最大的單一成本因素，佔本集團總開支的64%(二零二二年：50%)。僱員的薪酬根據其表現及工作經驗釐定。除基本薪金外，根據本集團的業績以及個人表現，可向合資格員工發放酌情花紅。

**金融資產減值損失**

金融資產減損虧損從二零二二年的21萬新加坡元增加到二零二三年的73萬新加坡元，增加了52萬新加坡元，即247.6%。該增加主要由於本集團確認的應收關聯方款項以及2023年基金過渡預付款減損損失準備金約37萬新元，提列了約30萬新元的較高減損損失。管理層將繼續評估預期信用損失備抵的充足性，並就不可收回金額作出必要的損失備抵。

## 其他開支，淨額

其他開支，淨額由二零二二年的179萬新加坡元減少29萬新加坡元或16.2%至二零二三年的150萬新加坡元。減少的主要原因是新加坡辦公室租金在二零二二年八月租賃開始時在「資產使用權攤銷」項下確認。

## 利息開支

利息開支由二零二二年的9萬新加坡元增加至二零二三的62萬新加坡元，增加53萬新加坡元或588.9%。該增加主要是由於2023年向投資者Top Global Limited（「TGL」）支付了48萬新加坡元的息票支付所致。

## 金融衍生生物公平值損失

請參考日期為二零二二年十二月二十八日的公告，其中本公司已向投資者授予認沽期權，TGL認購了ZACD LV發展基金。在授予認沽期權後，由二零二二年的136萬新加坡元減少109萬新加坡元或80.1%至二零二三年的27萬新加坡元的公平值損失被確認為認沽期權的溢價。

## 所得稅抵免

新加坡所得稅已根據本年度在新加坡產生的估計應評稅利潤，按17%的稅率計提。該集團受益於每個稅務司法權區的累進稅制，而在新加坡的一級制下，股東收到的股息收入時可免稅。

## 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以確保集團能夠實現其業務目標和戰略，並於整個財政時期維持穩健的流動資金狀況。本集團的風險融資管理、融資及庫務活動均在公司層面進行集中管理和控制。

作為營運資金管理的一部分，管理層定期通過定期信用評估逐案審查貿易應收款項的可收回金額，監控及時回收並製定任何可疑債務的回收程序。如有必要，管理層將評估並對不可收回的金額作出足夠的減值損失。逾期但未減值的貿易應收款項涉及大量與本集團有可觀業務經營、長期業務關係及／或良好業績記錄的客戶。

## 銀行借款

截至二零二三年十二月三十一日，本集團的銀行貸款總額約為136萬新加坡元（二零二二年十二月三十一日：210萬新加坡元）。銀行借款與新加坡政府宣佈二零二零年團結預算中的企業融資計劃（「企業融資計劃」）下的五年期臨時過渡性貸款有關。企業融資計劃旨在協助中小企業解決營運資金的需要。該減少主要歸因於在二零二三年期間償還貸款約745萬新加坡元。截至二零二三年十二月三十一日，根據集團的銀行借款總額除以資產淨值計算出資產負債比率約為0.06:1（二零二二年十二月三十一日：0.10:1）。

### 現金及現金等價物

本集團的營運主要由可用銀行結餘、內部產生的經營現金流量及銀行融資提供資金。

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，現金及現金等價物分別為約14,611萬新加坡元及約766萬新加坡元，並存放於新加坡、香港及澳大利亞的主要銀行內。所有存款都存放在信用等級排名靠前的銀行，並根據其信用強度分配適當的信貸中斷，並定期監測每個金融交易對手的風險敞口。集團的外匯風險可敞口縮小，因為其龐大的資產基礎和經營性虧損均以新加坡元交易的，而大部分現金和現金等價物均以新加坡元計價的。

現金及現金等價物增加695萬新元，主要歸因於LV Development基金約179萬新元的定期存款、償還ZACD (Development2) Ltd約180萬新元的過渡性預付款、ZACD (Development4) Ltd約44萬新元、LV發展基金約133萬新元、來自幾個房地產基金的約440萬新元的履約費以及2023年向集團客戶追收的債務。這部分被集團抵銷投資ZACD Mount Emily Residential Development Fund和Kurnia Rezeki Utama Sdn.有限公司的現金約為223萬新元，營運中使用的現金主要用於員工成本和償還銀行借款及相關利息成本約133萬新元。

現金結餘以新加坡元、港幣及澳幣計值。由於成為一家開展國際業務的全球性公司，本集團面臨外匯匯率風險。本集團透過實施營運資金管理來降低此一風險。

### 股本證券投資

成立股份入賬為股本證券投資，並按公允值計量。截至二零二三年十二月三十一日和二零二二年十二月三十一日，股本證券投資分別約為57萬新加坡元和72萬新加坡元。公允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利潤、房地產發展項目的當前階段及其銷售進度以及貼現率。與二零二二年相比，二零二三年的公允值減少主要是由於公允值的變現，因為本集團在該年內記錄了投資特殊目的實體的股息支付，並對本集團預計將收到的某些項目的未來股息分配進行了修訂。

### 基金實體投資

本集團認購的基金作為基金主體投資會計，依公允價值計量。截至二零二三年十二月三十一日和二零二二年十二月三十一日，對基金實體的投資分別約為183萬新元和190萬新元。公允價值根據基金預計可分配利潤、基金投資的房地產開發項目現階段及銷售進度、折現率等因素，根據本集團預期收到的未來股利分配來決定。

### 貿易應收款

截至二零二三年十二月三十一日和二零二二年十二月三十一日，應收賬款總額分別約為414萬新元及389萬新加坡元。

貿易應收賬款增加25萬新加坡元，主要是2023年實現的SPV專案管理費和財務顧問費所致。

管理層將繼續評估預期信用損失準備的充足性，並對無法收回的金額計提必要的損失準備。

## 流動資產淨值

集團的淨流動資產從二零二二年十二月三十一日約2,044萬新加坡元減少至二零二三年十二月三十一日約2,174萬新加坡元。

這一增加主要是由於支付給基金實體的過渡性預付款的淨償還額約為695萬新加坡元，應收關聯方款項增加約25萬新加坡元，此部分抵銷了向基金實體償還約201萬新加坡元過渡性預付款的淨額、應收關聯方款項減少約63萬新加坡元、其他應付款項和應計費用增加約79萬新加坡元以及因關聯方約187萬新加坡元。本集團的流動比率(按流動資產除以流動負債計算)由截至二零二二年十二月三十一日之7.2倍減少至二零二三年十二月三十一日之4.3倍。

## 流動負債

流動負債包括其他應付款、應計費用、租賃負債、銀行借款、應付銀行借款利息、應付所得稅及應付關聯方款項。本集團截至二零二三年十二月三十一日和二零二二年十二月三十一日的流動負債總額分別約為665萬新加坡元和329萬新加坡元。

## 資產抵押

截至二零二三年十二月三十一日，本集團沒有任何資產抵押。

## 承擔

參考日期為二零二二年十二月二十八日的公告，本公司向投資者Top Global Limited(「**TGL**」)授予了一份認沽期權，TGL認購了ZACD LV發展基金(附註18)。同一天，本公司與TGL達成協議，根據該協議，本公司將向TGL支付利息，利率為每年8%，金額為TGL對ZACD LV發展基金的出資額減去給予TGL的費用回扣，從二零二三年一月四日(「**TGL**提款日」)開始按季繳付欠款，並將持續到TGL提款日(「**息票**任期」)的四周年。息票任期支付總額為1,920,000新加坡元。

於報告期末，除報告披露外，本集團並無重大承擔。

## 財務擔保

於二零二二年六月二十七日，本公司訂立一項契據以提供一項擔保，本金額合共為129,086,250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6C和6D Tanjong Rhu Road的住宅重建項目(「**La Ville Development**」)之貸款融資。該金額相當於相關發展特殊目的實體於融資協議項下負債總額之75.0%。就上文而言，本公司作為ZACD LV Development Fund(「**LV Development Fund**」)的發起人，一個附屬基金註冊於ZACD Capital Partners VCC，通過間接持有LV Development Fund公司實體的名義股本，擔保代理行要求貸款提供擔保，該貸款將用於支付La Ville Development發展項目之購買價、開發費用、建築成本及相關發展成本。LV Development Fund由擔任其基金經理之ZACD Capital Pte. Ltd.管理。

於二零二二年六月十五日，本公司訂立一項契據以提供一項擔保，本金額合共為29,980,000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Bukit Batok West Avenue 8 (「**BBEC Development**」)的住宅項目項目之貸款融資。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10.0% (按ZACD (BBEC) Pte. Ltd. (「**BBEC Fund**」)於相關發展特殊目的實體之持股比例計算)。就上文而言，本公司透過間接持有BBEC Fund的企業實體的名義股本而擔任BBEC 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BBEC Development發展項目之購買價、發展溢價、建築成本及相關發展成本。BBEC Fund由擔任其基金經理之ZACD Capital Pte.Ltd.管理。

於二零二一年六月二十二日，本公司訂立一項契據以提供擔保金額合共為19,253,107新加坡元以及由此產生的任何利息、佣金、費用及應計開支，以獲得與位於新加坡2、4和6 Mount Emily Road的住宅重建項目(「**Mount Emily Properties**」)之貸款融資。該金額表示潛在於發展特殊目的實體於融資協議項下的總負債。就上文而言，本公司作為ZACD Mount Emily Residential Development Fund (「**Mount Emily Fund**」)的發起人，一個附屬基金註冊於ZACD Capital Partners VCC，通過間接持有Mount Emily Fund公司實體的名義股本，擔保代理行要求貸款提供擔保，該貸款將用於支付Mount Emily Properties發展項目之購買價格、建築成本及相關發展成本。Mount Emily Fund由擔任其基金經理之ZACD Capital Pte.Ltd.管理。

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 (Mandai)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。擔保代理人在前融資協議項下的最終到期日二零二三年十月十七日之前償還現有未償還貸款融資後，現有擔保已解除並解除。

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. (「**ZACD Landmark Fund**」)的企業實體的名義股本而擔任Landmark 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。Landmark Fund由擔任其基金經理之ZACD Capital Pte. Ltd.管理。

## 或然負債

茲提述本公司日期為二零二一年八月二十三日的內部消息及業務發展最新情況公告，內容有關ZACD澳大利亞酒店基金(「基金」)及該基金的控股實體ZACD (Development4) Ltd.，本公司的一個間接全資特殊目實體，根據與澳大利亞酒店投資組合相關的交易(「該等公告」)。根據和解契約，ZACD澳大利亞酒店基金已根據和解時間表於二零二一年九月從被告處收到和解收益的大部分。雖然本公司、ZACD (Development4) Ltd.與被告之間的糾紛已得到友好解決。但本公司目前正與律師合作，尋求針對iProsperity Group及其他的管理人採取其他追償行動，以追償基金根據該事件所承擔風險的剩餘差額。

在二零二零年初時澳大利亞酒店組合交易之後，本集團正在建立一個獨立的投資基金(「ZACD US Fund」)，投資1,000萬美元於iProsperity 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(「US Hotel Transaction」)。這1,000萬美元的按金支付是由一名錨定投資者通過過橋貸款向ZACD US Fund提供的，作為他對ZACD US Fund的早期承諾，以及當ZACD US Fund成立時，其中500萬美元將被轉換成ZACD US Fund的股權，另外500萬美元將由ZACD US Fund償還給錨定投資者。本公司目前正與律師合作，尋求針對iProsperity Group及其管理人的各種追償行動，以追回這筆按金。

此外，外聘律師在研究了ZACD澳大利亞酒店基金以及ZACD US Fund的案件及其相關文件的情況後認為，沒有證據表明本集團或本公司及其所涉附屬公司的任何管理人員存在任何疏忽、欺詐或不誠實行為。因此，本集團截至二零二二年十二月三十一日的財務報表未就該或然負債撥備。截至二零二二年十二月三十一日，針對信託律師和iProsperity Group的法律行動產生累積的法律費用達1,527,000新加坡元(二零二二年十二月三十一日：1,292,000新加坡元)，其中1,404,000新加坡元(二零二二年十二月三十一日：1,210,000新加坡元)由ZACD澳大利亞酒店基金承擔，123,000新加坡元(二零二二年十二月三十一日：無新加坡元)由公司律師作為持續申請費的押金持有而無新加坡元(二零二二年十二月三十一日：82,000新加坡元)計入損益。

除上文所披露者外，於各報告年末，本集團並無任何或然負債。

## 股息

本公司截至二零二三年十二月三十一日概無亦不建議派付股(截至二零二二年十二月三十一日：無)。

## 購股權

於二零一七年十二月十三日，本集團有條件採納購股權計劃(「購股權計劃」)，據此，本集團僱員(包括董事及其他合資格參與者)可獲授認購本集團股份的購股權。

於二零二三年十二月三十一日，並無根據購股權計劃發行任何購股權。故薪酬委員會並無審查與購股權計劃有關的重大事項。自2024年起，薪酬委員會亦將每年檢討本公司的購股權計劃。

## 報告期後事項

除本報告在其他地方披露外，在二零二三年十二月三十一日之後直至本報告之日無發生對本集團經營和財務業績有重大影響的重大事件。

## 業務前景

進入二零二四年，ZACD集團在房地產投資的動態格局中保持彈性。儘管市場波動和全球經濟因素帶來了獨特的挑戰，但我們仍處於有利地位，可以利用新興機會並為投資者帶來豐厚回報。

私人住宅整體價格指數預估在二零二三年第四季成長2.7%，主要由選定的新推出項目的銷售交易推動。二零二三年全年，私人住宅價格指數增幅放緩至6.7%，而二零二二年為8.6%。這是該指數增幅連續第二年放緩。

政府已將確認名單上的私人住房供應量從二零二三年下半年的5,160套增加到二零二四年上半年GLS計劃的5,450套。此次供應注入將使私人房屋的總供應量增加至約59,100個單位，其中包括41,900個已獲得規劃批准的單位，以及17,200個來自GLS用地和尚未獲得規劃批准的整體用地的17,200個單位。其中，約39,700個單位將在二零二三年至二零二五年期間竣工，大約是二零二零年至二零二二年期間竣工的20,000個單位的兩倍。這構成了二零二三年至二零二五年期間將竣工的約100,000個公共和私人住房單位供應總量的一部分，這將滿足未來幾年的住房需求並促進市場穩定。

ZACD集團與合作夥伴Qingjian地產和Forsea Holdings成功提交了二零二四年一月十八日授予的Media Circle GLS地塊每平方英尺1,191新加坡元的最高出價。Media Circle的最高出價比中標1,246新加坡元低4.4%。EL Development的Slim Barracks(A地塊)的每平方英尺每平方英尺比Kingsford Development的Slim Barracks(B地塊)的中標價格1,210新加坡元每平方英尺低1.6%。Slim Barracks的兩塊地在2021年均吸引了10份投標，儘管需求強勁且新加坡房地產價格環境不斷上漲，我們仍設法以具有競爭力的價格收購了該地塊。

我們也在評估二零二四年上半年推出的其他一些政府土地銷售(「GLS」)和行政公寓(「EC」)用地，並將有選擇地確定並參與招標，使我們能夠利用我們的優勢來優化收益對於我們的投資者。

在其他積極的進展中，The Landmark專案獲得了ABSD(房屋開發商)減免銷售時間表的延長6個月至二零二四年九月十一日。截至二零二四年一月二十二日，銷量為336套，即90%，我們對出售該項目持樂觀態度。在修訂後的截止日期前平衡單位。

2024年第二季度，備受期待的位於Tanjong Rhu的Arina East Residences(前La Ville)和位於Mt.Emily Road的246 Mt.Emily也將推出。

新加坡金融管理局(MAS)的預測表明，二零二四年當地經濟成長將加速，通貨膨脹率將顯著下降。隨著新加坡出口需求的預期復蘇和聯準會穩定利率，來年可能成為新加坡金融擴張的關鍵點。

分析師預測，新加坡二零二三年第四季GDP年成長2.8%後，二零二三年前景會更好，因此我們也在積極尋找在不久的將來收購的被低估的工業資產，以便在以後獲得更高的收益率。



在國際方面，我們正在努力減少收入信託基金，並為此指定了馬來西亞和澳洲三處房產的行銷代理商。我們已經對其中一處房產產生了濃厚的興趣，並希望為所有三處房產實現最佳退出。

我們也正在探索與新合作夥伴的合作關係，以使我們的投資組合多樣化，並從業內其他人的專業知識中受益。

展望未來，ZACD集團在包含經濟意識、技術整合、監管適應性和對環境永續性承諾的策略願景的推動下，已做好了持續成長的準備。我們應對市場挑戰的動態方法不僅使我們能夠應對不確定性，而且能夠在不斷變化的房地產格局中蓬勃發展。我們對未來的機會以及為客戶和利害關係人提供卓越價值的能力充滿信心。





### 站立從左至右：

- 江智武先生 獨立非執行董事
- 胡炯權先生 執行董事兼副首席執行官
- 林俊峰先生 獨立非執行董事
- 拿督沈茂強博士 獨立非執行董事

### 座位從左至右：

- 沈娟娟女士 執行董事兼董事會主席
- 姚俊沅先生 執行董事兼首席執行官
- 陳明亮先生 執行董事兼首席法務官

## 姚俊沅先生(姚先生) ●

執行董事兼首席執行官

52歲，於二零一六年十一月八日獲委任為董事，並於二零一七年七月十二日調任執行董事兼首席執行官。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**」)。

在創立ZACD Investments之前，姚先生專攻工業項目營銷和開發領域。因此，新加坡的許多工業開發商經常向他諮詢。二零零五年，由於他對30年工業用地開發的遠見，彼領導ZACD Investments成功地建立了合資企業，並出售了幾個30年工業項目，即Penjuru Techub、One Commonwealth和Alexcier。

繼多個工業項目成功後，在二零零八年，在豪宅房地產行業放緩之際，姚先生也發現了組屋升級市場的增長潛力。彼與一家合資夥伴在Punggol地區首創了首個執行共管公寓開發項目。緊隨其後的是Punggol/Sengkang的大量執行共管公寓和大眾市場公寓。

由於彼在工業發展和大眾市場公寓市場的成功，它幫助ZACD定位為新加坡開發商圈中首選的合資夥伴。

儘管他很忙，但他也積極參加社區服務。姚先生於二零一五年被新加坡總統授予公共服務獎章，並擔任Tampines North Citizens Consultative Committee主席。彼亦二零一六年及二零一八年分別獲得了潮州企業家獎，以及首屆亞細安潮州企業家獎的最高榮譽——最佳潮州人獎。

## 沈娟娟女士(沈女士) ●

執行董事兼董事會主席

58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及ZACD Posh Pte. Ltd.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。沈女士在國際投資銷售方面積累了豐富的經驗。在加入集團之前，他曾擔任高力國際(Colliers International)國際投資銷售副總監(1995 — 2000)。彼專攻澳大利亞和倫敦市場。在高力任職期間，他曾交易超過10億元的物業，包括商業辦公樓、酒店、購物中心、住宅和開發用地。沈女士與姚先生於二零零三年四月創立SLP International Property Consultants Pte. Ltd.，以從事房地產代理及顧問業務。此外，二零零七年至二零一六年，彼還經營一家精品廣告代理公司。因此，沈女士是一位精通商務的女士，在公司從初創到成熟的成長過程中有著豐富的經驗，這一技能在杰地集團不斷發展的業務中是非常寶貴的。

沈女士獲勝二零二一年PropertyGuru年度房地產名人。

胡炯權先生(胡先生) ●

執行董事兼副首席執行官

51歲，一位業務發展和項目管理的領導者，擁有超過二十六(26)年的房地產行業經驗。於二零一七年四月他加入本集團擔任項目總監，主要負責所有項目收購、項目管理及領導投資管理團隊。彼為ZACD International Pte. Ltd.及ZACD Fund Holdings Pte. Ltd.的董事。彼亦為ZACD Investments Pte. Ltd.、ZACD International Pte.Ltd.、ZACD POSH Pte.Ltd.及ZACD Fund Holdings Pte.Ltd.姚俊沅先生的之替代董事。

於一九九八年胡先生在新加坡政府的主要工業發展商裕廊集團(「JTC」)開始他的職業生涯，參與發展工業和商業園區。胡先生亦專長管理汽油化工行業。從二零零四年至二零零七年，胡先生加入一家屬於JTC的私人顧問機構-裕廊國際顧問，離任前職位是業務發展董事，領導公司位於卡塔爾杜哈的業務。在裕廊國際顧問服務期間，胡先生在中東駐紮了三(3)年並獲得價值超過2,000萬美元的顧問項目契約。從二零零七年至二零一二年，胡先生在新加坡旅遊局擔任助理董事，他也是新加坡組織首屆一級方程式夜間比賽團隊的成員之一。從二零一二年至二零一五年，他創辦了一家合資公司，經營節能系統。在他加入本公司之前，胡先生加入一家國際教育公司擔任規劃及發展董事及幫助在榜鵝建立了新加坡第一個大型兒童保育中心，可容納500名兒童。

胡先生於一九九八年畢業於新加坡國立大學建築與房地產管理學院獲得房地產榮譽學士學位。

陳明亮先生(陳先生) ●

執行董事兼首席法務官

60歲，於二零一七年加入本集團擔任法務及合規部門負責人，為本集團帶來其於法律領域的豐富經驗。陳先生負責監督部門，確保其為所有其他部門提供必要支持，從而保證本集團整體持續順暢及高效運行。

陳先生持有英國基爾大學法律及政治科學二等一級榮譽雙學士學位。陳先生為英國中殿律師學院會員並獲該學院認許為大律師。此後，陳先生繼續攻讀法律研究生，隨後彼獲新加坡最高法院接納為出庭律師及事務律師。陳先生加入本集團前已執業超過25年。陳先生的法律執業生涯開始於商業及銀行領域，其後轉向訴訟，並已於各級法院中代理客戶(公司、個人、國內外客戶)案件，且就諸多案件於上訴法院、新加坡最高上訴法院擔任此類代理。

陳先生現為新加坡內政部轄下新加坡監獄署監事會(戒毒康復中心(DRC)及反虐待中心(AIAC))主席以及監事會(社區康復中心(CRC))主席。陳先生亦為Yuan Ching中學學校諮詢委員會副主席。

陳先生因於新加坡提供的公共服務廣受讚譽，於二零一九年獲新加坡總統頒授公共服務獎章(PBM)。

### 江智武先生(江先生)●

#### 獨立非執行董事

48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。江先生亦為董事會審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會成員。

江先生於會計及審計、企業融資、投資者關係、公司秘書及管治(專注於企業可持續發展)方面擁有逾二十(20)年經驗。江先生目前在數間上市公司擔任董事，包括在新希望服務控股有限公司(股票代號：03658)擔任獨立非執行董事及審核委員會主席、在北京京城佳業物業股份有限公司(股票代號：02210)擔任獨立非執行董事及審核委員會主席，以及在愛康醫療控股有限公司(股票代號：01789)擔任獨立非執行董事及審核委員會主席。所有上述公眾公司均於香港聯交所上市。

加入本公司前，江先生於一九九七年六月至一九九八年三月在和記電訊(香港)有限公司(和記電訊香港控股有限公司(股票代號：00215)的間接全資附屬公司)擔任財務實習生，開始其職業生涯。江先生於一九九八年三月至一九九九年十月在國際會計公司羅兵咸永道會計師事務所擔任稅務助理，並於一九九九年十月至二零零七年十二月任職於國際會計公司畢馬威會計師事務所，在畢馬威會計師事務所的最後職位為高級審計經理。於二零零八年五月至二零二零年三月，江先生先後於中國鈮鈦磁鐵礦業有限公司(股票代號：00893)擔任執行董事、首席財務官、公司秘書及授權代表。

所有上述公眾公司均於香港聯交所上市。

江先生已獲得(i)歐洲金融分析師學會聯會(EFFAS)的環境、社會及管治分析師認證，為香港首個獲國際認可的環境、社會及管治的專業認證，及(ii)為持續發展會計準則委員會(SASB)的可持續發展會計基礎憑證持有人。

除上述與環境、社會及管治和可持續發展相關的資格外，在會計、公司秘書及管治方面，江先生亦獲認可為(i)英國特許公認會計師公會(ACCA)資深會員、(ii)香港會計師公會(HKICPA)註冊會計師、(iii)英國特許管治學會(CGI)及香港公司治理公會(HKCGI)資深會士，擁有特許秘書及公司治理師資格、(iv)香港董事學會(HKIoD)資深會員，以及(v)香港證券及投資學會(HKSI)普通會員。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。

拿督沈茂強博士(沈博士)●

獨立非執行董事

55歲，於二零一七年十二月十三日獲委任為我們的獨立非執行董事。沈先生主要負責向董事會提供獨立建議及指導。

沈博士於投資及業務管理方面累積逾二十四(24)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首席執行官。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。他也於二零二三年十二月被委任為USP Group Limited的獨立董事，一間於新加坡交易所主機板上市的公司。

他目前是FSK Advisory Pte Ltd的董事，這是一家精品人才收購和人力資源諮詢公司。

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。

沈博士於二零二零年被新加坡總統授予公共服務獎章，並於二零二三年榮獲公共服務星章。

林俊峰先生(林先生)●

獨立非執行董事

45歲，於二零二三年六月十四日被委任為獨立非執行董事。林先生主要負責向董事會提供獨立建議和指導，並擔任董事會提名委員會主席以及董事會審核以及薪酬委員會的成員。

林先生在投資和私人財富管理方面擁有十八(18)年的經驗。他目前擔任瑞士滙豐私人銀行董事兼高級關係經理，他負責照顧亞洲重要家族的全球銀行業務需求，並提供投資、資產保護和世代財富規劃方面的建議。

在此之前，林先生曾擔任Matrixport的私人財富部門主管，負責該於二零二三年成立的數字資產初創企業的資產和財富管理業務。在Matrixport，他領導一支經驗豐富的銷售團隊，具有對私人客戶投資目標的深入了解，旨在將Matrixport建立為新資產類別值得信賴的顧問。

林先生曾在香港摩根大通擔任私人銀行家，並在新加坡的瑞士興業銀行和美林證券擔任投資顧問。他於二零零四年在新加坡埃森哲開始了他的職業生涯，擔任顧問分析師，參與了新加坡三大銀行的項目。

林先生以優異成績畢業於美國羅德島布朗大學，主修經濟學和國際關係，自二零一一年起擔任特許金融分析師。

## 關於本報告

我們欣然提呈杰地集團有限公司於二零二三年的環境、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，一直致力通過我們的企業價值觀 — 透明、合作及可持續性 — 支撐的倡議將行業最佳實踐融入企業社會責任(「CSR」)之中。

本報告根據GEM上市規則附錄C2的「環境、社會及管治報告指引」編製。

## 管治架構及董事會聲明

與報告框架一致，我們的董事會希望表明，其將可持續發展問題視為其戰略制定的一部分。董事會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。

## 報告邊界

除另有說明外，本報告主要披露杰地集團有限公司的ESG表現。二零二三年，董事會欣然宣佈，集團在ESG相關目標方面遵守並保持了嚴格的標準。本報告的範圍與前一年相同。

## 利益相關者參與

我們認為，與自身的利益相關者建立信任關係乃實現可持續業務增長的關鍵。

多年來，我們已與利益相關者建立緊密融洽的關係，其中包括客戶／投資者、僱員、商業夥伴、股東、監管機構及政府機構。我們認同應與我們的業務相關及可影響我們的營運，業務方法及策略的利益相關者保持持續接觸。通過此方法，我們獲取有關彼等期望及關注的真知灼見，令我們能及時作出知情管理決策、政策及策略，這反過來又會為利益相關者增加價值。

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>縮短回應反饋或投訴的週轉時間</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期虛擬會議、電話及電子郵件通訊</li> <li>定期電話及電子郵件通</li> <li>投資會和信息分享</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>持續及開放的溝通以建立本集團與客戶／投資者之間的相互信任</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>線上會堂大會</li> <li>部門每週會議</li> <li>培訓</li> <li>年度午餐會議讓員工了解公司的最新業績</li> <li>每週安排工作室鍛煉</li> <li>每月部門團建預算</li> <li>公司提供的節日慶祝／團隊合作活動，如遠足、燒烤等以此增進員工之間的聯繫</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>實施錯開工作時間和混合工作安排，為員工提供靈活性，即使政府取消了所有的行動限制</li> <li>人力資源信息系統數字化以提高效率</li> <li>通過虛擬的內部和外部培訓和研討會提高員工的技能</li> <li>提供健身房鍛煉券以促進員工敬業度</li> <li>提供培訓贊助</li> <li>機會均等的績效評估</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>定期線上和線下會議</li> <li>實地考察我們每個項目</li> <li>定期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>季度和年度報告</li> <li>定期就收購／撤資／重大事件發佈港交所公告</li> <li>投資者會議和路演</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> </ul>



## 報告原則

### 重要性

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仔細選取若干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決定這些反饋的處理順序。

### 定量

用於計算本報告主要定量指標的統計標準、方法、假設及／或計算方法以及轉換因素的來源均於本報告的定義中闡述。

### 一致性

用於計算本ESG報告內所披露數據的統計方法須保持一致。

## 評估重要議題

下文載列根據董事會進行的評估於報告期間對本集團而言屬重要的ESG議題。

## 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

鑒於我們業務的性質以及新加坡政府機構為保護環境所採取的現有措施，我們控制範圍內能夠有效且有意義地改善環境的行動有限，儘管如此，我們認可減少排放並維護社會灌輸的綠色標準的重要性。我們的營運排放影響很小，主要來自辦公室用電、辦公垃圾和員工出差。回顧年度，我們認為我們的行動達到了環境永續發展目標。

2023年，The Concourse雖然榮獲了BCA綠色建築標誌白金獎，但仍繼續透過降低能耗的做法進一步努力減少排放。這些做法包括在下班後關閉所有空調，並更換LED燈，以提高所有辦公室的用電效率，同時創新的綠色功能也符合集團減少排放的習性。

以年平均用電量計算，溫室氣體排放量約為8.81公噸，較2023年22.9公噸的溫室氣體排放量減少61%。溫室氣體排放量的大幅減少證明了集團對環境保護的堅定決心以及對綠色環境的承諾。

到2024年底，我們進一步預測，由於我們搬遷到更小、更節能的場所，我們的碳足跡將降低5-10%。此外，我們的目標是透過實施節能措施，例如(i)將辦公室室溫維持在最佳攝氏25.5度；(ii)關閉所有閒置電器，並且離開辦公室時關掉不需使用的照明裝置；(iii)購買高能源效率的辦公設備以更換舊設備；(iv)對辦公室的空調系統、照明及其他設備進行日常檢查，以確保能源消耗績效；(v)鼓勵使用有能源效率標籤的產品；(vi)減少不必要的商務旅行並鼓勵使用線上會議平台；(vii)如果有的話，優先選擇直飛且效率更高的航班。

## 國際方面

本集團僅在新加坡擁有實體辦公室。我們在澳洲和香港的員工正在採用在家工作的模式，並將在2024年持續進行。

因此，我們僅記錄我們在新加坡總部租用辦公室的排放量。

## 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所有電燈。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。本集團員工在2023年每月的用電量如下：

月份	耗電量 (千瓦時)
一月	1,759
二月	1,902
三月	1,627
四月	1,839
五月	1,768
六月	1,888
七月	1,963
八月	1,938
九月	1,898
十月	2,035
十一月	1,835
十二月	1,995

2023年總用電量為22,447千瓦時，比2022年減少60%。辦公室的平均每月用電量為1,871千瓦時，而2023年為2,117千瓦時。這意味著我們每月的能源消耗需求平均大幅減少約20%。

我們持續採取靈活的工作安排政策，亦有助於減少經常開車上班員工的整體耗油量。

### 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。我們鼓勵員工及時關掉水龍頭，節約用水以減少能源浪費。辦公室也提供了濾水系統，避免過度購買瓶裝水造成的浪費。在辦公場所內設有標識，時刻提醒所有員工使用後及時關閉水龍頭，以免造成浪費。本集團2023年用水量如下：

月份	用水量 (立方米)
一月	0.72
二月	0.72
三月	0.55
四月	0.65
五月	0.55
六月	0.60
七月	1.05
八月	0.85
九月	0.60
十月	0.75
十一月	0.65
十二月	0.75

### 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包承包商收走。因此，並無KPI可提供。

### 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公司措施外，我們亦努力減少、重複使用及回收辦公室垃圾。我們的員工獲提醒要優先採用電子郵件以減少打印，通過使用紙的兩面減少印刷和避免紙張浪費，並在員工開始錯開時間返回辦公室時，保持最佳的耗電量。

#### 燃料消耗

鑑於辦公室位置便利，本集團的季度停車位也由年初的總共3個減少至2023年12月的2個，減少約33%。我們辦公室的地點位於鴻福中心不僅公共交通便利，距離環線尼諾大道地鐵站不到100米，距離周圍巴士站不到50米。無論是到達中央商務區和周邊地區與客戶，股東，投資方開會碰面等都非常便利。同時鼓勵員工在日常上班和開會的通勤中考慮拼車或使用公共交通工具，以減少碳排放量。

### 辦公室資源消耗表對比

與二零二二年相比，二零二三年紙張消耗量略有減少。每月平均紙張使用量約為10令。平均每月印刷成本約為每月200新元，成本詳情如下。

月份	印刷費用
一月	260.27
二月	67.86
三月	899.84
四月	144.96
五月	124.32
六月	236.09
七月	158.90
八月	113.80
九月	85.05
十月	85.05
十一月	113.00
十二月	113.00

### 層面A4：氣候變化

除上述提到的節能、廢物管理和有效消耗資源的措施外，我們沒有其他直接或間接影響業務的重大氣候變化問題。

## 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，及灌輸包容的文化，允許員工在公司發展能實現個人抱負的長期職業。

截至二零二三年十二月三十一日，我們擁有27名員工，其中女性佔44%，男性佔56%。我們的員工由100%的全職員工組成。31—50歲的員工佔大部分，為員工總數的44%，30歲以下及50歲以上的員工分別佔26%及30%。

### 僱員簡介概要

性別	
男性	15
女性	12
年齡分佈	
30歲以下	7
31–50歲	12
50歲以上	8
職業類別	
高級	12
中級	8
初級	12
地區	
新加坡	27

### 多樣性及包容性

杰地集團提倡平等就業機會。我們的人力資源政策及程序為就業決策確保平等的機會及公平。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，我們意識到，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產品及服務以滿足全球客戶不斷變化的需求方面至關重要。

於報告期間內，本集團並未收到任何關於對歧視性行為的投訴。

### 員工福利

我們為僱員提供全面的薪資和福利方案。員工有權依現行規定享有年假以及病假和住院假。此外，全職員工(包括新僱員)合資格享受其他僱傭福利，如生日假、婚假、探親假以及靈活的工作安排，從而鼓勵工作與生活之間的平衡。員工亦享有考試假，使其繼續深造，並鼓勵員工為其個人及職業發展終身學習。

隨著彈性工作安排(「FWA」)計劃的實施，我們的員工可以選擇在其他工作地點工作，例如在舒適的家中工作。所有這些福利旨在提高員工的工作生活滿意度、工作積極性和工作效率。

對於二零二四年，人力資源部門將繼續旨在引入新的留任策略，並擴大現有留任策略實施範圍。我們正在研究為所有員工實施醫療專科補償，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。具有吸引力的福利待遇將提升我們的僱主品牌。

二零二三財政年度繼續成功實施了新的評估公式(業務績效x員工績效指數)來計算獎金權利。這一改進的公式支持業務和員工績效的整體協調，從而在整個集團內更公平地分配獎金。於二零二四年，我們將進一步探索發行員工股票期權(「ESOP's」)作為員工薪酬方案的一部分。

於二零二四年，我們尋求持續利用人力資源活動，增進我們對創意人力資源戰略和最佳人力資源實踐的了解。此亦將有助了解其他當地及地區領軍僱主品牌關於人力資源戰略方面的做法。

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。人力資源部門繼續通過於年內定期進行在線僱員反饋調查盡可能提升數字化水平，以及利用線上支薪管理平台減少處理僱員薪金耗費的時間。

人力資源部門與集團實現績效驅動文化的目標一致。我們透過不斷審查內部流程並打造更精簡的員工隊伍(100%全職員工)來優先考慮業務的可持續性。這使我們能夠在另一次全球大流行或不可預見的業務低迷時期進行更有效的人力規劃。

隨著所有新冠疫情措施的取消，我們恢復了與所有員工的定期現場會議和午餐，以向他們通報公司業績的最新情況並解決他們可能存在的任何問題。自2022年以來，我們也恢復了慶祝節日、聖誕節活動和外部聚會的傳統，作為員工在工作場所之外放鬆和聯繫的一種方式。2023年，我們透過一系列引人入勝的活動體現了對培育充滿活力和包容性的工作場所文化的承諾。我們的員工專屬燒烤派對為團隊成員提供了一個令人愉快的機會，讓他們在典型的工作環境之外放鬆身心、交流並建立更牢固的聯繫。這些場合不僅慶祝了友情，也促進了我們組織內積極和協作的氛圍。

我們擴大了文化慶祝活動，將農曆新年和中秋節活動擴大到包括我們敬業的員工和尊貴的客戶。這些慶祝活動展示了我們致力於擁抱多樣性和培養超越專業界限的團結感。透過為員工和客戶提供一個共享平台，我們的目標是建立超越典型業務關係的持久聯繫和歸屬感。

此外，為認可個人里程碑的重要性，我們恢復了每月的生日慶祝活動。這些時刻不僅讓我們向每位團隊成員表示敬意和感激，也提醒我們每個人為集體的成功做出了獨特的貢獻。

當我們回顧過去一年的事件時，很明顯，這些舉措在加強我們的組織文化結構方面發揮了至關重要的作用。我們很自豪能夠繼續創造一個環境，讓個人不僅因其專業知識而受到重視，而且因其多樣化的背景和個人成就而受到讚揚。

展望未來，我們仍然致力於打造一個倡導包容性、擁抱文化豐富性並認識到組織內每個人的重要性的工作場所。這些舉措是我們持續致力於創造積極、協作的工作環境以推動我們集體成功的不可或缺的一部分。

## 二零二四年招聘

關於我們二零二四年的招募策略，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。這符合我們針對二零二四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所選國家房地產行業並擁有強大區域人脈網絡的員工。

二零二四年的重點國家包括新加坡、香港、印尼和澳大利亞。我們的二零二四年招聘計劃亦著眼於創造額外的收入模式，從而補充現有收入員工——我們新成立的區域業務發展團隊，計劃擴大重點國家的團隊，並與位於新加坡的總部關係管理團隊密切合作，以共享知識、專長及網絡。

人力資源部將繼續領導杰地青年創業項目，並在實施我們前瞻性的人才招聘策略時，將重點放在招聘更多的應屆生上，這包括積極參與本地和其他地區的招聘會。

## 員工流失率

按性別	
男性	30%
女性	70%
按年齡	
30歲以下	39%
31-50歲	52%
50歲以上	9%



ZACD/SLP Dialogue on 17 October 2023

## 僱員參與

杰地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，讓董事會成員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成員表達他們的關注。

人力交流對話會每半年舉行一次，以便宣佈新措施或對現有公司政策的修訂，並為同事提供一個平廳，表達對員工福利的擔憂或建議。員工敬業度

是一個雙向過程，必須對這個過程進行一致的衡量，以突顯員工留任方面的潛在差距。杰地會透過定期實施線上員工幸福指數調查來解決這個問題

並以收集有關他們的工作經歷、公司政策、流程和活動的回饋。二零二三年，我們公司內部對話會議的成功實施體現了我們對開放溝通和持續改進的承諾。這些會議是一個重要的平台，可以增強我們團隊成員之間的聯繫，並創造一個讓員工感到有權表達意見以改善組織的環境。

本集團重視通過鼓勵員工參與公司及慶祝節日等活動建立團隊精神。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。隨著新冠肺炎限制的放鬆，我們鼓勵員工參加工作室每週舉辦的混合式運動課程。二零二三年六月，我們為所有員工組織了濱海灣花園步行活動，有選擇地恢復了辦公活動(例如羽毛球和FireFIT的健身房活動)，並採取了充分的健康和安全措施。在新加坡濱海賓樂雅酒店舉辦了中秋節聚餐，以及在辦公室舉行的聖誕派對，以提高員工士氣，並慢慢恢復到新冠疫情前的常態。



Annual Dinner & Dance (Mid-Autumn Festival) on 28 September 2023

## 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。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；
- 採取一切合理可行的措施，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。

公司的安全和工作場所安全與健康(「**WSH**」)績效透過溝通和績效衡量持續評估。透過這種方式，可以實現持續改善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。

針對所有員工的工作安全政策強調必須：

- 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，
- 有責任防止自己和同事受傷，
- 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。





Walk-a-jog on 7 June 2023



ZACD/SLP Chinese New Year Celebration 2023



Staff Badminton Sessions @ Tuesday

### 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，包括但不限於潛在的恐怖威脅，並制定必要的控制措施，將已識別的風險降至可接受的水平。（危害辨識 — 風險評估 — 風險控制）
2. 向員工介紹並派遣員工參加我們的安全生产工作程序課程或培訓，例如但不限於辦公室工效學、電力安全、梯子使用、工具使用、高空工作、漆油工作、地盤處理物料、家務、熱壓力及霧霾、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. 由安全主管於整個專案期間定期召開工具箱會議。
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。

#### 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

截至二零二三年十二月三十一日止，在提供安全工作環境和保護員工免受職業危害方面沒有確認的不合規事件。

#### 層面B3：培訓及發展

杰地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。

培訓可以通過在職(OJT)培訓、內部和／或公共課程進行，以提高我們員工的技能。

對於公共課程，我們為各部門預留了員工培訓預算。例如：金融科技-金融服務的創新和轉型，資本化估值、房地產投資和評估-主要原則等一些課程。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發展。杰地現正傾向由獲ACLP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	24
按性別劃分	
男性：	54%
女性：	46%
按職業類別劃分	
高級：	7人29%
中級：	3人13%
初級：	14人58%

#### 職業發展

職業進步是促進僱員留任的重要一環，故杰地採取論功行賞績效分析以提倡公平機會。績效考評周期於每年十二月進行，將來人力資源部門計劃在年中對員工進行評價，以更及時從其主管處獲得反饋。這提供更多機會表揚其成績及使員工能於年末考評前在有待改進的方面繼續努力。杰地亦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。杰地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。

### 培訓時間總結

平均而言，每位員工通過內部和／或公共課程接受了7小時的培訓。

展望二零二四年，我們將探索將培訓和發展與技能框架相結合，作為行業轉型地圖(ITM)的一部分，並努力確保我們員工的技能組合保持相關性和面向未來的能力。

按性別劃分	小時數
男性：	7
女性：	7
按職業類別劃分完成的平均培訓時間	
高級：	7
中級：	7
初級：	7

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

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。

我們的法律及合規部門，在首席法務官領導下，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。

此外，我們的物業管理部門遵循一套符合管理代理協議的標準作業程序。管理代理協議以外的任何其他採購均遵守集團的商業行為手冊。

### 層面B5：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全面的營銷材料，產品責任還指對我們的所有服務進行適當的文件控制、定期更新以及良好的投資者關係實務。

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

營銷／廣告：本集團尊重客戶／投資者及股東的權利，並承諾提供準確及時的資料供其考慮以幫助彼等作出投資決策。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。

域名：IT主管負責監控本集團的域名註冊及處理重續事宜。購買及重續域名通過一名供應商(usonyx.net)進行處理。域名到期兩個月前，IT部門將收到一封由供應商自動發出的域名重續通知郵件。

商標：法務部門負責監控本集團於新加坡及香港的商標註冊。法務部門直接在內部與有關機構處理任何新商標的註冊。提交註冊前，管理層及董事會將批准市場部設計的商標設計。其後一名董事(商標所有人的授權簽署人)將簽署商標申請。

本集團並未涉及任何知識產權的重大糾紛或知識產權(本集團或第三方的知識產權)侵犯事件。倘發現有關侵犯知識產權的情況，本集團或會諮詢外部律師，視乎侵權性質採取適當的法律救濟措施。

防止侵犯：有關本集團所用及展示的內容及商標的免責聲明頁面發佈於本集團網站。載有本集團商標(如信頭)的表格及文件進行標準化設計，由法務部定期審閱以確保依照商標註冊記錄使用商標。

保護客戶資料及隱私政策：本集團已制定資料保護政策(包括遵守防騷擾條文的電話營銷政策)，其刊載於本集團官網以供查閱。此外，法務部會向部門主管提供最新監管資料及收集事業部資料的同意表(如需要)。

### 層面B5：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、舉報、洗錢、文件保管及利益衝突等領域，從而有助於發現及防止任何欺詐、挪用公款及其他不合規行為的控制措施。本集團嚴禁僱員在履行本集團職責時收取客戶、供應商、同事或任何其他方提供的任何好處。

所有新僱員在入職培訓期間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。

於二零二零年十月，Compliance Asia Consulting Pte. Ltd.向ZACD Capital及ZACD Financial的代表／員工(共29名出席者)舉行關於反洗錢及合規的培訓。該培訓包括：

- 合規責任，包括禮品及招待、個人股份交易、與關連方交易及雇員的外部活動
- 資本市場牌照及基金管理
- CMS許可流程及規定
- 關鍵合規責任
- 內幕消息
- 反洗錢／反恐怖主義融資
- 網絡安全
- MAS
- 近期監管變動
- Q&A常見問題

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。

董事榮幸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」)截至二零二三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二零二三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18。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11至23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

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之財務表現載於本報告第77至78頁之綜合損益表及綜合全面收益表，而本集團於二零二三年十二月三十一日之財務狀況則載於本報告第79至80頁之財務狀況表內。

## 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。

本公司概無亦不建議就截至二零二三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。

## 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29。

## 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。

### 可分派儲備

於二零二三年十二月三十一日，本集團無根據新加坡公司法案1967可供分派之儲備。

### 主要客戶及供應商

於本財政年度內，本集團之五(5)大客戶之銷售額佔銷售總額的87.6%，而其中對最大客戶之銷售額佔銷售總額的30.4%。由於本集團的業務性質，主要成本為員工成本、專業及合規費用，本集團沒有主要的供應商。

除本年報綜合財務報表附註4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)
胡炯權先生	(於二零二二年四月二日獲委任)
陳明亮先生	(於二零二一年三月十一日獲委任)
容詩韻女士	(於二零二二年四月二日獲委任並於二零二三年四月七日辭任)

#### 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並於二零二三年六月十四日退任)
林俊峰先生	(於二零二三年六月十四日獲委任)

#### 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並於二零二三年六月十四日退任)
-------	---------------------------------



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。

根據公司章程第113條的規定，獨立非執行董事江智武先生及拿督沈茂強博士決定不參加重選，他們將於股東週年大會結束時退任。

本公司提議在即將於應屆股東週年大會上委任劉建聰先生及馬耀良先生為新任獨立非執行董事。而執行董事陳明亮先生將退任董事之職，並有資格於應屆股東週年大會上根據章程第112及113條膺選連任。

本公司已收到所有獨立非執行董事年度獨立性確認書，並於本報告日期根據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24至28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。

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。

### 獲准許的彌償條文

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

### 董事於交易、安排或合約之權益

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

根據新加坡公司法案1967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	833,000	833,000	833,000
沈娟娟	833,000	833,000	867,000	833,000
<b>於本公司之普通股</b>				
姚俊沅	—	—	1,298,600,000	1,298,600,000
沈娟娟	—	—	1,298,600,000	1,298,600,000
陳明亮	30,000	30,000	—	—
容詩韻女士*	30,000	—	—	—

附註：

\* 於二零二三年四月七日辭任

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

於二零二三年十二月三十一日，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條須存置之登記冊所記錄之權益及好倉，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	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%	-	-
陳先生	本公司(附註2)	實益擁有人	30,000股普通股	0.00% (附註3)	-	-
姚先生	ZACD Investments Pte. Ltd.	實益擁有人	833,000股普通股	49%	-	-
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 CRF (Woodlands) Pte. Ltd.(附註4)	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5)	受控法團權益	2股普通股	90%	168股普通股	8,400%
姚先生/沈女士	ZACD (Tuas Bay) Pte. Ltd.(附註6)	受控法團權益	2股普通股	90%	105股普通股	5,250%
姚先生/沈女士	ZACD (Neew2) Pte. Ltd.(附註7)	受控法團權益	2股普通股	90%	61股普通股	3,050%

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49%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. 陳明亮先生(「**陳先生**」)為本公司的一名董事。
3. 佔已發行股份之0.0015%。
4. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的49%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 CRF (Woodlands) Pte.Ltd.已發行股份中擁有51%的權益。
5. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的49%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。
6. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的49%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。
7. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的49%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。

除上文所披露者外，於二零二三年十二月三十一日，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。

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。

### 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。

於二零二三年十二月三十一日，根據該計劃並無授出或同意授出任何購股權。

**(d) 各參與者可認購之最高股份數目**

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

**(e) 購股權期限**

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

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

**(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下列所示較高者：

- (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。

## 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政年度內或本財政年度末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

於二零二三年十二月三十一日，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：

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 Pte. Ltd.	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)	175,350,000	8.77%
Harmonious Tidings Limited	實益擁有人(附註2)	125,600,000	6.28%

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49%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，截至二零二三年十二月三十一日，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。



## 關連交易

### 持續關連交易

綜合財務報表附註32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；及
- (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	倉庫租賃	自二零二三年九月二十三日起至 二零二四年九月二十二日止	SLP International Property Consultants Pte. Ltd. (由控股股東全資擁有)	16,000	支付倉庫租賃費用
2	提供辦公室行政和 交通服務	自二零二三年六月一日起至 二零二四年五月三十一日止	ZACD Investments Pte. Ltd. (最終控股公司)	60,000	收取服務費
3	提供行銷和傳播服務	自二零二三年六月一日起至 二零二三年八月三十一日止	Creo Adworld Pte. Ltd (由控股股東全資擁有)	24,000	收取服務費
4	辦公場所租賃	自二零二三年十月十六日起至 二零二四年十月十五日止	SLP International Property Consultants Pte. Ltd. (由控股股東全資擁有)	88,000	收取辦公室租賃收入
5	佣金	非循環	ZACD Investments Pte. Ltd. (最終控股公司)	77,000	支付服務費

本公司獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並已確認該等持續關連交易已訂立(i)於本集團日常及一般業務過程中；(ii)按正常商業條款或按不遜於向獨立協力廠商取得或向獨立協力廠商取得之條款；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。

本公司已收到本公司核數師安永會計師事務所關於持續關聯交易的確認：

- a. 核數師沒有發現任何值得注意的地方使他們認為披露的持續關聯交易沒有得到公司董事會的批准；
- b. 對於集團提供的有關商品或服務交易，核數師沒有發現任何值得注意的地方使他們認為這些交易不符合集團的定價政策；
- c. 核數師沒有發現任何值得注意的地方使他們認為，從任何實質方面來講，這些交易不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認為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

截至二零二三年十二月三十一日，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。

### 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

除本報告在其他地方披露外，在二零二三年十二月三十一日之後直至本報告之日無發生對本集團經營和財務業績有重大影響的重大事件。

### 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)
林俊峰	(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，這是由董事和管理層個別和共同負責的。

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。包括財務總監／財務顧問在內的執行董事通常會出席會議，而核數師將不受限制地進入審核委員會。審核委員會擁有合理的資源，使其能夠適當地履行職能，並可能要求公司指定第三方對其認為適當的具體領域進行獨立審核。

### 核數師

綜合財務報表已由安永會計師事務所審核，安永會計師事務所(Ernst & Young LLP)任滿告退，並於股東週年大會合資格膺選連任。安永會計師事務所已表示願意接受重新任命為核數師。

### 代表董事會

主席  
沈娟娟

新加坡，二零二四年三月二十五日

## 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C1「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，本公司於截至二零二三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59至70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，董事會由七(7)名董事組成，包括四(4)名執行董事及三(3)名獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)。詳情如下：

#### 執行董事

姚俊沅先生(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)  
胡炯權先生(於二零二二年四月二日獲委任)  
陳明亮先生(於二零二一年三月十一日獲委任)  
容詩韻女士(於二零二二年四月二日獲委任並於二零二三年四月七日辭任)

#### 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並於二零二三年六月十四日退任)  
林俊峰先生(於二零二三年六月十四日獲委任)

#### 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並於二零二三年六月十四日退任)

有關董事履歷詳情載於本年報「董事簡介」一節。

於截至二零二三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。

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C.2.1條訂明主席與首席執行官的角色應有區分，不應由一人同時兼任。沈娟女士(「沈女士」)為董事會主席，而其配偶姚俊沅先生(「姚先生」)為首席執行官。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，主席及首席執行官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首席執行官之職務。

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。於截至二零二三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。

## 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。

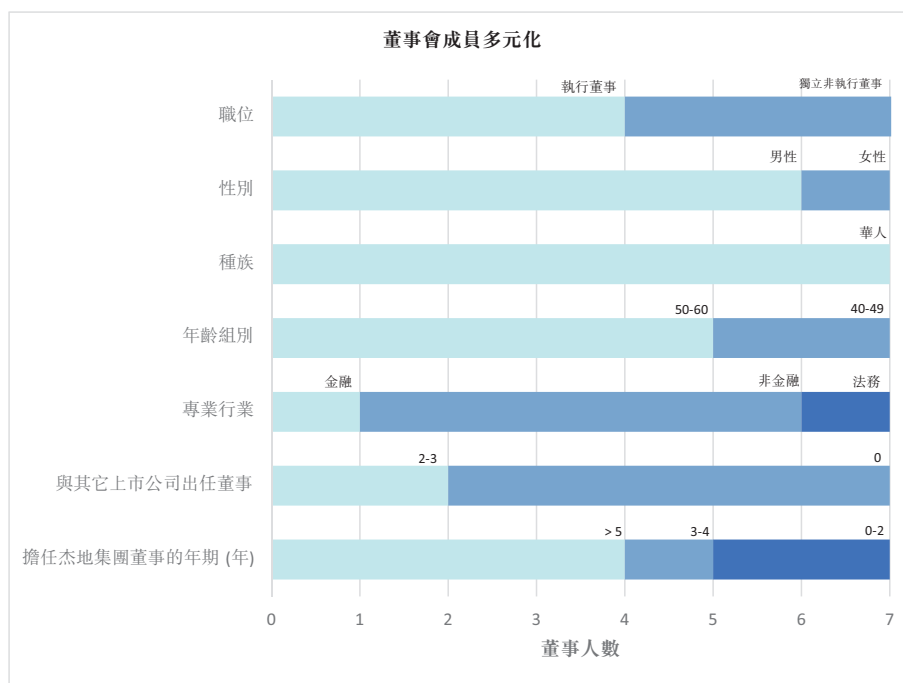
根據公司章程第113條的規定，獨立非執行董事江智武先生及拿督沈茂強博士決定不參加重選，他們將於股東週年大會結束時退任。

本公司提議在即將於應屆股東週年大會上委任劉建聰先生及馬耀良先生為新任獨立非執行董事。而執行董事陳明亮先生將退任董事之職，並有資格於應屆股東週年大會上根據章程第112及113條膺選連任。

### 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。

下圖顯示於本報告日期董事會成員的多元化概況：





## 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。

董事會成員	參加培訓／研討會／ 閱讀有關企業管治的監管更新
<i>執行董事</i>	
沈娟娟女士	✓
姚俊沅先生	✓
胡炯權先生	✓
陳明亮先生	✓
<i>獨立非執行董事</i>	
江智武先生	✓
拿督沈茂強博士	✓
林俊峰先生	✓

## 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俊峰先生，而主席為江智武先生。

於截至二零二三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) 審閱本集團截至二零二三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、季度業績、中期業績及年度業績公告，季度報告、中期報告及年度報告；
- (b) 審閱本公司截至二零二三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) 審閱內部審核報告、檢討本集團內部控制的充分性和有效性，包括財務、運營和合規控制及風險管理；及
- (d) 審議重新委任外部核數師。

## 2.2 提名委員會

本公司已根據於二零一七年十二月十三日通過的董事會決議案成立提名委員會，其書面職權範圍符合企業管治守則。提名委員會的主要職責為(i)定期審閱董事會的架構、規模、成員組成及多元化；(ii)識別合資格擔任董事會成員的人士；(iii)評估獨立非執行董事的獨立性；(iv)就有關委任或重新委任董事的相關事項向董事會提供推薦建議；及(v)就填補董事會空缺的候選人向董事會提供推薦建議。提名委員會尋求通過考慮多種因素來實現董事會的多元化政策，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年資。最終決定將基於選定候選人將給董事會帶來的優點和貢獻。於截至二零二三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俊峰先生。提名委員會現時由林俊峰先生擔任主席。

## 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；(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以及(iv)評估執行董事的表現。薪酬委員會將向董事會提出建議關於個別董事和高級管理層的薪酬待遇。於截至二零二三年十二月三十一日止財政年度內，薪酬委員會曾舉行一(1)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俊峰先生。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。

## 2.4 董事及委員會成員的會議出席記錄

於截至二零二三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				
	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	股東週年大會
<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	4/4	不適用	2/2	不適用	1/1
胡炯權先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
陳明亮先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
容詩韻女士*	1/1	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	4/4	4/4	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
林俊峰先生®	2/2	2/2	1/1	不適用	1/1
<i>非執行董事：</i>					
周宏業先生#	0/2	不適用	不適用	不適用	0/1

附註： \* 於二零二三年四月七日辭任  
# 於二零二三年六月十四日獲委任  
® 於二零二三年六月十四日辭任

## 3. 董事對財務報表的責任

董事會已確認其負責編製截至二零二三年十二月三十一日止年度的本公司年度財務報表。

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

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

本公司外部核數師對於財務報告的責任載於本年報「獨立核數師報告」一節。

#### 4. 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二零二三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

葉沛森先生(「**葉先生**」)，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。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。葉先生現為英國公認會計師會員及香港會計師公會，香港華人會計師公會，特許管理會計師協會，英國特許公司治理公會，及香港公司治理公會(前稱香港特許秘書公會)之會員。

##### 有關新加坡法律

Tan Kim Swee Bernard先生(「**Tan先生**」)，48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)擁有逾二十三(23)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。

葉先生提供並協助主要人員支援，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)。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主要人員溝通。

## 6. 內部控制

本公司董事深明，董事會應負責建立及維持適當且有效的風險管理及的內部控制制度，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。董事會已經審查了公司現有內部控制制度的有效性，公司確認內部控制制度是令人滿意的。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。合規工作計劃，將確保在數年內定期審查特定風險領域，以確定現有的程序和內部控制措施是否充分並適當執行。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。任何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。除了內部審計職能外，公司還制定了一個有效且經過驗證的內外部舉報政策。

## 7. 董事及高級管理人員的薪酬政策

截至二零二三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9。

董事們認為員工是集團最大的資產，因此強調公平和有競爭力的薪酬政策的重要性，這從本質上創造了增長和盈利能力。本集團的薪酬政策是根據職位名稱、個人表現、相關工作經驗年數及市場上的現行薪酬水平制定的。

## 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。於截至二零二三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	181
審閱中期業績	23

## 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)，香港上環皇后大道中208勝基中心20樓；
- (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，而有關於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。

## 9.2 股東的查詢及溝通

本公司於其網站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：香港上環皇后大道中208號勝基中心20樓

## 10. 章程性文件

於截至二零二三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。





Building a better  
working world

Ernst & Young LLP  
One Raffles Quay  
North Tower, Level 18  
Singapore 048583

Mailing Address:  
Robinson Road  
PO Box 384  
Singapore 900734

Tel: +65 6535 7777  
Fax: +65 6532 7662  
ey.com

致杰地集團有限公司股東  
財務報表審核報告

意見

吾等已審核杰地集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱,「貴集團」)之財務報表,當中包括 貴集團及 貴公司於二零二三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案1967(「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二零二三年十二月三十一日 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(「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之道德規定,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之,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。

**關鍵審計事項(續)**

**股本證券及基金實體投資之估值**

股本證券及基金實體投資涉及 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之實體(「投資特殊目之實體」)及基金實體之權益。釐定彼等作為股本證券及基金實體投資之分類時，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)。

股本證券及基金實體投資按公平值計量，相應之變動於其他全面收益內確認。該等資產佔 貴集團於二零二三年十二月三十一日之總資產約7.6%。

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，股本證券及基金實體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，股本證券及基金實體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37，管理層已闡述釐定公平值所涉及之主要估算來源。

在審計過程中，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之金融資產是否合適。吾等讓吾等之內部評估專家來審查用來評估股本證券及基金實體投資之估值模式及管理層所使用之假設是否合適。用於估價之關鍵假設包括 貴集團根據投資特殊目之實體及基金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。吾等與管理層進行了討論，並仔細閱讀了與房地產開發商合作伙伴往來之書信，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15,16及37所作之披露是否足夠。

## 關鍵審計事項(續)

### 金融衍生工具估值

貴集團向Top Global Limited(「TGL」)授予了認沽期權，該期權賦予了TGL行使權，並要求 貴集團以600萬新加坡元(「認沽期權」)的行權價格購買TGL當時在ZACD LV Development Fund中所有未償還的可轉換貸款利息。這已被歸類為金融衍生工具。截至二零二三年十二月三十一日，該金融衍生工具為金融負債，價值1,629,000新加坡元。

金融衍生工具以公平值計量，相應的公平值變動計入損益。金融衍生工具的公平值不在活躍的市場上交易，而是通過應用Black Scholes模型估值技術確定的。這種技術需要管理層對與基礎住宅項目的未來收益和項目售價的波動性相關的輸入進行重要估計。因此，這被認為是一個關鍵的審計事項。

在 貴集團財務報表附註3及37中，管理層描述了確定公平值所涉及的主要估計來源。

作為我們程序的一部分，我們審查了相關住宅項目的未來收益以及管理層確定的項目售價的波動性。在我們內部估值專家的協助下，我們審查了估值模型的適當性。我們與管理層進行了討論，以確定是否有任何潛在的問題或事件會影響管理層目前估計的經濟結果。我們還檢查了管理層計算公平值的算術準確性，並在附註28和37中評估了綜合財務報表披露的充分性。

### 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之保證。

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了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。

# 74 獨立核數師 報告

致杰地集團有限公司股東

## 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。

## 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。
- 了解與審計相關之內部控制，以設計適當之審計程序，但目之並非對 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。

### 核數師就審核財務報表之責任(續)

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

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

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

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

## 76 獨立核數師 報告

致杰地集團有限公司股東

### 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Low Yen Mei。

### 安永會計師事務所

執業會計師及  
特許會計師  
新加坡

二零二三年三月二十五日

# 綜合 損益表

77

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	本集團	
		二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元
收入	5	<b>9,906</b>	3,983
其他收入及收益	5	<b>898</b>	1,243
員工成本	6	<b>(4,750)</b>	(3,853)
金融資產減值損失	7	<b>(733)</b>	(205)
折舊	14	<b>(99)</b>	(103)
使用權資產攤銷	24	<b>(245)</b>	(96)
資本化合同成本攤銷	25	<b>(155)</b>	(91)
市場營銷開支		<b>(24)</b>	(62)
其他開支，淨額		<b>(1,502)</b>	(1,786)
利息開支	8	<b>(615)</b>	(91)
金融衍生工具公平值損失	28	<b>(267)</b>	(1,362)
<b>除稅前利潤／(虧損)</b>	8	<b>2,414</b>	(2,423)
所得稅開支	11	<b>(677)</b>	(284)
<b>本公司擁有人應佔年內利潤／(虧損)</b>		<b>1,737</b>	(2,707)
<b>本公司擁有人應佔每股利潤／(虧損)</b>	12		
— 基本(仙)		<b>0.09</b>	(0.14)
— 攤薄(仙)		<b>0.09</b>	(0.14)

隨附的會計政策及說明附註構成財務報表的組成部分。

78 綜合  
全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	本集團	
		二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元
年內利潤／(虧損)		1,737	(2,707)
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	15	(150)	(468)
基金實體投資的公平值變動	16	(60)	413
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額		7	(15)
年內其他全面虧損		(203)	(70)
本公司擁有人應佔年內全面收入／(虧損)總額		1,534	(2,777)

隨附的會計政策及說明附註構成財務報表的組成部分。



# 綜合財務 狀況表

79

於二零二三年十二月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	14	<b>203</b>	235	<b>95</b>	172
使用權資產	24	<b>390</b>	635	<b>361</b>	567
股本證券投資	15	<b>570</b>	720	—	—
基金實體投資	16	<b>1,832</b>	1,897	<b>1,780</b>	1,853
於附屬公司之投資	18	—	—	<b>11,775</b>	11,775
預付款項、按金及 其他應收款項	20	<b>215</b>	237	<b>208</b>	230
<b>非流動資產總額</b>		<b>3,210</b>	3,724	<b>14,219</b>	14,597
<b>流動資產</b>					
貿易應收款項	17	<b>4,135</b>	3,888	<b>36</b>	3
應收附屬公司款項	18	—	—	<b>2,970</b>	4,598
應收最終控股公司款項	19	<b>14</b>	4	<b>1</b>	—
應收關聯方款項(非貿易)	19	<b>621</b>	1,252	<b>492</b>	551
預付款項、按金及 其他應收款項	10	<b>471</b>	250	<b>154</b>	167
資本化合同成本	25	<b>337</b>	464	—	—
貸款及相關應收款項	21	<b>8,203</b>	10,211	<b>8,203</b>	10,211
現金及現金等價物	22	<b>14,605</b>	7,661	<b>6,058</b>	5,066
<b>流動資產總額</b>		<b>28,386</b>	23,730	<b>17,914</b>	20,596
<b>流動負債</b>					
其他應付款項及應計費用	23	<b>2,522</b>	1,725	<b>601</b>	403
應付附屬公司款項	18	—	—	<b>4,221</b>	5,207
應付關聯方款項(非貿易)	19	<b>2,092</b>	224	<b>52</b>	12
租賃負債	24	<b>249</b>	250	<b>222</b>	211
應付所得稅		<b>1,018</b>	341	<b>354</b>	229
銀行貸款	27	<b>769</b>	747	<b>769</b>	747
<b>流動負債總額</b>		<b>6,650</b>	3,287	<b>6,219</b>	6,809

# 80 綜合財務 狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元
<b>流動資產淨值</b>		<b>21,736</b>	20,443	<b>11,695</b>	13,787
<b>非流動負債</b>					
其他應付款項及應計費用	23	—	6	—	1
租賃負債	24	<b>183</b>	432	<b>183</b>	405
銀行貸款	27	<b>590</b>	1,357	<b>590</b>	1,357
遞延稅項負債	26	<b>57</b>	57	<b>22</b>	22
金融衍生工具	28	<b>1,629</b>	1,362	<b>1,629</b>	1,362
<b>非流動負債總額</b>		<b>2,459</b>	3,214	<b>2,424</b>	3,147
<b>資產淨值</b>		<b>22,487</b>	20,953	<b>23,490</b>	25,237
<b>權益</b>					
股本	29	<b>29,866</b>	29,866	<b>38,853</b>	38,853
儲備	30	<b>(7,379)</b>	(8,913)	<b>(15,363)</b>	(13,616)
<b>權益總額</b>		<b>22,487</b>	20,953	<b>23,490</b>	25,237

隨附的會計政策及說明附註構成財務報表的組成部分。

# 綜合 權益變動表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

本集團	附註	股本	股本證券投資	基金實體投資	匯兌波動儲備	資本儲備	累計虧損	權益總額
		(附註29)	重估儲備	重估儲備				
		千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
於二零二二年一月一日		29,866	1,188	—	23	1,491	(8,838)	23,730
年內虧損		—	—	—	—	—	(2,707)	(2,707)
年內其他全面(虧損)/收益：								
換算海外業務產生之匯兌差額		—	—	—	(15)	—	—	(15)
股本證券投資之公平值變動	15	—	(468)	—	—	—	—	(468)
基金實體投資之公平值變動		—	—	413	—	—	—	413
年內全面(虧損)/收益總額		—	(468)	413	(15)	—	(2,707)	(2,777)
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日		29,866	720*	413*	8*	1,491*	(11,545)*	20,953
年內利潤		—	—	—	—	—	1,737	1,737
年內其他全面收益/(虧損)：								
換算海外業務產生之匯兌差額		—	—	—	7	—	—	7
股本證券投資之公平值變動	15	—	(150)	—	—	—	—	(150)
基金實體投資之公平值變動	16	—	—	(60)	—	—	—	(60)
年內全面(虧損)/收益總額		—	(150)	(60)	7	—	1,737	1,534
於二零二三年十二月三十一日		29,866	570*	353*	15*	1,491*	(9,808)	22,487

\* 該等儲備賬包含於二零二二年十二月三十一日及二零二三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-8,913,000新加坡元及-7,379,000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。

# 82 綜合 現金流量表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	本集團	
		二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元
<b>經營活動之現金流量</b>			
除稅前利潤／(虧損)		<b>2,414</b>	(2,423)
調整：			
折舊	14	<b>99</b>	103
使用權資產攤銷	24	<b>245</b>	96
資本化合同成本攤銷	25	<b>155</b>	91
未變現匯兌收益／(虧損)		<b>(3)</b>	4
固定資產處置收益		<b>(34)</b>	(11)
貿易應收款項減值損失	7	<b>733</b>	205
銷除壞賬		<b>—</b>	5
金融衍生工具的公平值損失		<b>267</b>	1,362
利息收入		<b>(526)</b>	(590)
利息開支		<b>617</b>	91
<b>營運資金變動前的經營現金流量</b>		<b>3,965</b>	(1,067)
營運資金變動：			
貿易應收款項增加		<b>(310)</b>	(852)
預付款項、按金及其他應收款項(增加)／減少		<b>(199)</b>	164
資本化合同成本增加		<b>(28)</b>	(315)
其他應付款項及應計費用增加		<b>803</b>	391
<b>經營所得／(所用)現金</b>		<b>4,231</b>	(1,679)
已付所得稅		<b>—</b>	(5)
已收利息		<b>110</b>	51
已付利息		<b>(585)</b>	(74)
<b>經營活動所得／(所用)現金流量淨額</b>		<b>3,756</b>	(1,707)
<b>投資活動之現金流量</b>			
購買物業、廠房及設備	14	<b>(75)</b>	(155)
應收最終控股公司款項增加		<b>(10)</b>	(4)
應收關聯方款項減少		<b>335</b>	451
授予關聯方貸款		<b>(2,229)</b>	(100)
可贖回優先股的贖回		<b>5</b>	—
基金實體投資		<b>—</b>	(1,475)
償還過渡性貸款及相關應收利息		<b>4,279</b>	5,585
固定資產處置收益		<b>42</b>	59
<b>投資活動所得現金流量淨額</b>		<b>2,347</b>	4,361

	本集團	
	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元
	附註	
<b>融資活動所產生的現金流量</b>		
應付最終控股公司款項減少	—	(23)
應付關聯方款項增加／(減少)	<b>1,868</b>	(27)
償還融資租賃項下的債務	<b>(14)</b>	(28)
償還銀行貸款	<b>(745)</b>	(724)
償還租賃負債	<b>(278)</b>	(63)
<b>融資活動所得／(所用)現金流量淨額</b>	<b>831</b>	(865)
現金及現金等價物淨額增加	<b>6,934</b>	1,789
年初現金及現金等價物	<b>7,661</b>	5,892
匯率變動影響，淨值	<b>10</b>	(20)
年期末現金及現金等價物	22	<b>14,605</b>

隨附的會計政策及說明附註構成財務報表的組成部分。

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 1. 公司資料

本公司乃一間位於新加坡共和國(「新加坡」)並於新加坡註冊成立的股份有限公司。本公司註冊辦事處(亦為其主要營業地點)為300 Beach Road The Concourse #34-05 Singapore 199555。

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(「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. 呈列基準及集團重大會計政策變更

### 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」。

## 2. 呈列基準及集團重大會計政策變更(續)

### 2.2 二零二三年一月一日生效的新會計準則

採用的會計政策與上一財政年度的會計政策一致。本集團已採用所有自二零二三年一月一日起之財政年度生效之新準則和修訂的準則。本集團概無採用任何已頒佈但未生效之新準則、新詮釋及新修訂。

### 2.3 已頒佈但尚未生效的準則

本集團並未採納下列已頒佈但尚未生效而適用於本集團的準則：

描述	於下列日期或之後開始 的年度期間生效
國際財務報告準則第1號：負債分類為流動或非流動之修訂	二零二四年一月一日
國際財務報告準則第1號：有契約的非流動負債之修訂	二零二四年一月一日
國際財務報告準則第10號：合併財務報表和國際會計準則第28號： 投資關聯企業及合資之修訂	日期待定

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。

### 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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 2. 呈列基準及集團重大會計政策變更(續)

### 2.4 綜合基準及業務合併(續)

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

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

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

倘附屬公司的所有權權益出現變動(並未失去控制權)，則按股權交易入賬。

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

### 2.5 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。



## 2. 呈列基準及集團重大會計政策變更(續)

### 2.5 流動與非流動分類(續)

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權益性證券投資和基金實體投資、金融衍生工具等金融工具。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：

- 金融工具(包括按攤銷成本計量者)(附註36)
- 有關估值技術、重大估計及假設之披露(附註37)
- 公平值計量等級之量化披露(附註37)

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

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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 2. 呈列基準及集團重大會計政策變更(續)

### 2.6 公平值計量(續)

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

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

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

本集團管理層釐定經常性公平值計量的政策和程序，例如無報價權益性證券投資和基金實體投資、金融衍生工具等金融工具。

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

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

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

### 2.7 外幣

本集團的綜合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。

## 2. 呈列基準及集團重大會計政策變更(續)

### 2.7 外幣(續)

#### (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流動匯率入賬。

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流動匯率換算。

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。

### 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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 2. 呈列基準及集團重大會計政策變更(續)

### 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)。

### 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。

## 2. 呈列基準及集團重大會計政策變更(續)

### 2.10 金融工具 — 初始確認及後續計量(續)

#### (a) 金融資產(續)

##### 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。

##### 股本證券及基金實體投資

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。

#### (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。金融衍生工具按衍生工具合同簽訂日的公平值進行初始確認。

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 2. 呈列基準及集團重大會計政策變更(續)

### 2.10 金融工具 — 初始確認及後續計量(續)

#### (b) 金融負債(續)

##### 後續計量

於初始確認後，並非透過損益按公平值列賬的金融負債其後以實際利率法按攤銷成本計量。盈虧於負債終止確認時於損益確認，並通過攤銷過程進行。金融衍生工具其後於每個報告期末按其公平值重新計量。衍生工具的公平值變動在損益中確認。

##### 終止確認

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

#### (c) 抵消金融工具

倘現有可強制執行之法律權利抵消已確認金額，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消，淨額於財務狀況表呈報。

### 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。

## 2. 呈列基準及集團重大會計政策變更(續)

### 2.11 金融資產之減值(續)

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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 2. 呈列基準及集團重大會計政策變更(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。



## 2. 呈列基準及集團重大會計政策變更(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、回佣及銷售稅或徵稅。

確認收入前亦須滿足下述特定確認標準。

#### *提供服務*

本集團提供以下所述的投資管理、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。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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 2. 呈列基準及集團重大會計政策變更(續)

### 2.15 收入確認(續)

#### 提供服務(續)

##### (a) 特殊目的實體投資管理(續)

本集團自投資特殊目的實體投資者取得的投資管理收入包括：(i)固定的事先商定投資管理費以現金形式收取；及(ii)成立費以投資者在相關房地產項目已大致完成時轉換可換股貸款後擁有的投資特殊目的實體權益股份(「成立股份」)的形式收取，並連同有關成立股份的股息收入，或投資者通過本集團最終控股公司在信託結構下代投資者派發股息而獲得的利潤的業績費。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鈎。

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商定的投資管理費收入，及成立費收入，以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之最初公平值為基準。在初步確認後，根據上文附註2.10(a)，本集團對成立股份的權利作為股本證券投資入賬。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。

##### (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。

## 2. 呈列基準及集團重大會計政策變更(續)

### 2.15 收入確認(續)

#### 提供服務(續)

##### (b) 基金管理(續)

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分發給投資者，和／或在基金的所有投資被撤資或基金終止時，以較早者為準，按基金股本回報的一定百分比計算的績效費。基金管理費每季度或按年收取，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

本集團為房地產開發商提供、評估和確保優質房地產資產。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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 2. 呈列基準及集團重大會計政策變更(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。

由股本證券投資成立股份產生的股息收入歸類於特殊目的實體項下的投資管理費。

投資於基金實體的股息收入歸入股息收入。

## 2. 呈列基準及集團重大會計政策變更(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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 2. 呈列基準及集團重大會計政策變更(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。

截至二零二三年十二月三十一日，該集團沒有可用的沒收供款，以減少其未來對退休福利計劃的供款(二零二二年：無新加坡元)。

#### (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) 流動所得稅

流動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。

## 2. 呈列基準及集團重大會計政策變更(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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 2. 呈列基準及集團重大會計政策變更(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，以流動所得稅資產抵銷流動所得稅負債，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。

### 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。



## 2. 呈列基準及集團重大會計政策變更(續)

### 2.20 或然項目(續)

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流動稅前折現率折現計算撥備數額。若採用折現方法，因時間流逝而增加的撥備應確認為融資成本。

### 2.22 關聯方

下列人士被視為與本集團有關連：

- (a) 該人士為個人或該個人的近親，且該個人
  - (i) 控制或共同控制本集團；
  - (ii) 對本集團有重大影響力；或
  - (iii) 為本集團或本集團母公司主要管理層成員；或
- (b) 該人士為符合下列任何條件的實體：
  - (i) 該實體與本集團隸屬同一集團；
  - (ii) 一家實體為另一家實體的聯營公司或合營企業(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司的聯營公司或合營企業)；
  - (iii) 該實體及本集團均為同一第三方的合營企業；

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 2. 呈列基準及集團重大會計政策變更(續)

### 2.22 關聯方(續)

(b) (續)

- (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。

### 2.23 財務擔保

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38)
- 金融風險管理目標及政策(附註38)

### 3. 重大會計判斷、估計及假設(續)

#### 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*

最終控股公司持有投資特殊目的公司的名義股份，集團持有私人房地產基金的名義股份。這些名義股份的唯一目的是促進基金的設立，因此不附帶利潤權或參與資本回報的權利。

投資特殊目的公司和私人房地產基金的其他股東構成了持有已發行股份的投資者，這些股份具有獲取利潤和參與資本回報的權利。

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

於二零二三年十二月三十一日，本集團分別擔任11個(二零二二年：16個)投資特殊目的實體及10個(二零二二年：12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。

截至二零二三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)

##### *績效費之可變代價(續)*

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。

##### *與美國酒店交易有關之或有負債之考量*

本集團就與訴訟有關的事項向法律顧問諮詢，並就正常業務運作的事項向本集團的專家們諮詢。截至二零二三年十二月三十一日，訴訟方面沒有新的進展。

考慮到損失風險的複雜性，評估損失風險是否極不可能、可能或很可能需要作出重大判斷。

本集團這一重大或有負債披露於附註35。

#### 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。

##### *股本證券及基金實體投資之公平值計量*

由於本集團所持有的股本證券及基金實體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及基金實體中現時持有或將會取得的股本權益有關(附註15及16)，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及基金實體收取的股息分派及返還資本得以變現。

### 3. 重大會計判斷、估計及假設(續)

#### 估計及假設(續)

##### *股本證券及基金實體投資之公平值計量(續)*

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及基金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37。

##### *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。

於二零二三年十二月三十一日，應收款項之賬面值為4,135,000新加坡元(二零二二年：3,888,000新加坡元)。

##### *與澳洲酒店組合交易有關之金融資產減值損失之專項準備及回轉*

本集團為確認專項金融資產已發生的減值損失而設立專項減值準備。

金融資產減值損失的專項準備是一個個評估的。每一個減值損失是根據附註35所披露的法律訴訟結果的可能性確定的。

截至二零二三年十二月三十一日，本集團在附註21和附註35中披露的金融資產減值損失的特定準備金為5,085,000新加坡元，在對iProperty Group及其管理人追回剩餘差額的追回行動的結果方面存在內在不确定性基金的風險敞口。

截至二零二三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)

##### 金融衍生工具之公平值計量

本集團持有的金融衍生工具之公平值採用Black Scholes模型之估值技術計量，因為這些工具在活躍市場中沒有報價。

估值模型的輸入數據盡可能取自可觀察市場，但如果這不可行，則需要一定程度的估計來確定公平值。主要估計包括考慮諸如波動率、無風險利率、股息率等輸入，以及考慮到房地產項目開發的當前階段及其銷售進度的利潤預測的不確定性水平。與這些因素相關的假設變化可能會影響金融工具的報告公平值。有關進一步披露，請參閱附註37。

### 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。

#### 4. 經營分部資料(續)

##### (a) 投資管理(續)

##### (ii) 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。

##### (b) 收購及項目管理投資管理

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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度

#### 4. 經營分部資料(續)

##### (c) 物業管理及租賃管理

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

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

##### (d) 財務顧問

本集團的財務顧問服務主要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(虧損)/利潤進行評估，這是稅前調整後(虧損)/利潤的度量。調整後的稅前(虧損)/利潤與本集團稅前(虧損)/利潤一致，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。



## 4. 經營分部資料(續)

截至二零二三年 十二月三十一日止年度	投資管理			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	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					
分部收入							
外部客戶	798	5,521	3,550	37	-	9,906	
分部業績	471	4,209	2,369	10	(117)	6,942	
對賬：							
其他收入及收益						898	
金融衍生工具公平值損失						(267)	
企業及未分配開支						(5,159)	
除稅前利潤						2,414	
分部資產	1,600	5,641	6,517	15	334	14,107	
對賬：							
企業及未分配開支						17,489	
資產總值						31,596	
分部負債	470	1,628	2,120	102	100	4,423	
對賬：							
企業及未分配開支						4,686	
負債總額						9,109	
其他分部資料：							
折舊及使用權資產攤銷	46	202	40	5	-	293	
對賬：							
企業及未分配開支						206	
總值						499	
資本開支*	6	39	29	-	-	74	
對賬：							
企業及未分配開支						1	
總值						75	

\* 資本開支指添置物業、廠房及設備。

# 112 財務報表 附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 4. 經營分部資料(續)

截至二零二二年 十二月三十一日止年度	投資管理		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	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				
分部收入						
外部客戶	706	1,854	1,386	37	-	3,983
分部業績	226	793	300	1	(276)	1,044
對賬：						
其他收入及收益						1,243
金融衍生工具公平值損失						(1,362)
企業及未分配開支						(3,348)
除稅前虧損						(2,423)
分部資產	1,422	3,060	3,640	37	405	8,564
對賬：						
企業及未分配開支						18,890
資產總值						27,454
分部負債	62	1,071	188	110	193	1,624
對賬：						
企業及未分配開支						4,877
負債總額						6,501
其他分部資料：						
折舊及使用權資產攤銷	22	121	54	7	-	204
對賬：						
企業及未分配開支						86
總值						290
資本開支*	4	9	8	-	-	21
對賬：						
企業及未分配開支						134
總值						155

\* 資本開支指添置物業、廠房及設備。

#### 4. 經營分部資料(續)

##### 地區分佈

##### (a) 來自外部客戶之收益

	本集團	
	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元
新加坡	9,254	3,327
馬來西亞	37	37
澳大利亞	170	179
英屬維爾京島	445	440
	<b>9,906</b>	<b>3,983</b>

上述收益資料乃根據客戶所在地。

##### (b) 非流動資產

	本集團	
	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元
新加坡	523	855
其他國家／司法權區	70	15
	<b>593</b>	<b>870</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。

截至二零二三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

以下載列於各報告年度為本集團帶來10%或以上之收益的來自主要客戶的收益：

	本集團	
	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元
客戶A	3,012	1,222
客戶B	2,184	512
客戶C	1,481	424
客戶D	1,085	6
客戶E	913	-

#### 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：

截至二零二三年 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	798	5,076	3,381	-	-	9,255
馬來西亞	-	-	-	37	-	37
澳大利亞	-	-	169	-	-	169
英屬維爾京島	-	445	-	-	-	445
	798	5,521	3,550	37	-	9,906
<b>服務時間性</b>						
某一時點	751	4,351	3,381	-	-	8,483
隨時間推移	47	1,170	169	37	-	1,423
	798	5,520	3,550	37	-	9,906

## 5. 收入、其他收入及收益(續)

收入指提供投資管理服務、收購及項目管理服務、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：

截至二零二二年 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	706	1,414	1,207	-	-	3,327
馬來西亞	-	-	-	37	-	37
澳大利亞	-	-	179	-	-	179
英屬維爾京島	-	440	-	-	-	440
其他國家/司法權區	-	-	-	-	-	-
	706	1,854	1,386	37	-	3,983
<b>服務時間性</b>						
某一時點	640	739	1,207	-	-	2,586
隨時間推移	66	1,115	179	37	-	1,397
	706	1,854	1,386	37	-	3,983

截至二零二三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	
	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元
<b>收入</b>		
投資管理		
— 特殊目的實體投資管費	798	706
— 基金管理費	5,521	1,854
收購及項目管理費	3,550	1,386
物業管理及租賃管理費	37	37
	<b>9,906</b>	<b>3,983</b>
<b>其他收入及收益</b>		
利息收入	526	590
政府補貼(附註(i))	19	23
外匯差異淨額	3	(4)
固定資產處置收益	34	11
轉撥未動用資本減免、虧損及捐贈所得收入(附註(ii))	—	295
經營租賃收入	16	4
企業業務服務費(附註(iii))	191	324
其他	109	—
	<b>898</b>	<b>1,243</b>

- (i) 政府補貼乃本公司及若干附屬公司收到的／應收的政府補助金，與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別就業補貼、工薪補貼、政府帶薪休假計劃、招聘獎勵計劃、就業支援計劃以及澳大利亞政府提供的有關僱用澳大利亞工人的僱員薪酬計劃。該等政府補助概無附帶任何未實現的條件或或然事項。
- (ii) 根據新加坡稅收制度之下去年集團救濟制度轉撥未動用資本減免、虧損及捐贈將從本集團的新加坡基金實體收到補助金。
- (iii) 本集團向外部企業客戶提供的企業業務服務。執行的服務包括審查財務報告和財務職能和流程並提供建議，並就改進領域向企業客戶提出建議。

## 6. 員工成本

	本集團	
	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元
僱員福利開支(包括董事薪酬(附註9)):		
薪金、花紅、佣金及其他津貼	4,432	3,578
退休福利計劃供款(定額供款計劃)	318	275
	<b>4,750</b>	<b>3,853</b>

## 7. 金融資產減值損失

	本集團	
	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元
相關財務顧問的減值(附註(a)):		
貿易應收款項(附註17)	63	177
貸款及相關應收款項(附註21)		
有關ZACD澳大利亞酒店基金的減值(附註(b))	374	—
與應收關聯方款項有關的減值	296	28
年度減值損失總額	<b>733</b>	<b>205</b>

- (a) 截至二零二三年十二月三十一日，財務顧問費應收款項計提了S\$63,000新加坡元減值損失準備(二零二二年：177,000新加坡元)。管理層對無法收回的金額進行了重新評估並作出了必要的減值損失。
- (b) 茲提述本公司日期為二零一九年九月二十日的自願公告，日期為二零二零年七月二十三日，二零二零年七月二十四日，二零二零年八月六日及二零二一年八月二十三日的內部消息及業務發展最新情況公告，以及二零二一年八月二十三日的補充公告，內容有關ZACD澳大利亞酒店基金(「基金」)及該基金的控股實體ZACD (Development4) Ltd.，本公司的一個間接全資特殊目實體，根據與澳大利亞酒店投資組合相關的交易(「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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 7. 金融資產減值損失(續)

(b) (續)

根據與澳大利亞有關的交易，之前本集團記錄了關於集團的貿易應收款的投資管理費減值損失準備為3,677,000新加坡元以及向ZACD (Development4) Ltd.提供的過渡性預付款減值損失準備為12,337,000新加坡元根據本集團截至二零二零年十二月三十一日的年度業績中詳述與澳大利亞酒店投資組合有關的交易。根據和解契約，基金已根據和解時間表於二零二一年九月從被告處收到和解收益的大部分。結算後，本集團向基金提供的一部分過渡性預付款，從和解契約起兩年內收到結算為816,000新加坡元及因此，本集團截至二零二一年十二月三十一日回轉了為7,574,000新加坡元的減值損失。截至2023年12月31日，本集團向ZACD (Development4) Ltd的過渡性預付款減值損失準備為374,000新元。

## 8. 除稅前利潤／(虧損)

本集團除稅前利潤／(虧損)乃於扣除／(計入)下列各項後達至：

	本集團	
	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元
核數師酬金	181	162
專業費用	142	267
差旅費及應酬費	207	186
保險費	152	124
IT服務費	58	53
董事費	79	92
註銷壞賬	-	5
金融衍生工具公平值損失(附註28)	267	1,362
計入特殊目的實體投資管理費的成立股份股息收入	(751)	(567)
計入基金管理費的績效費	(4,282)	-
利息		
租賃負債(附註24)	28	14
投資者Top Global Limited的認沽期權利息支出	480	-
La Ville發展基金的利息支出	53	-
銀行貸款	52	74
其他	2	3
	615	91



## 9. 董事及高級行政人員薪酬

於截至二零二三年十二月三十一日止財政年度內，十名董事(二零二二年：十名)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	
	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元
袍金	79	92
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	1,798	1,323
退休福利計劃供款(定額供款計劃)	77	53
	<b>1,954</b>	<b>1,468</b>

### (a) 非執行董事及獨立非執行董事

江智武先生及沈茂強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。

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。林文耀先生及周宏業先生於二零二二年四月六日辭任本公司執行董事。

林俊峰先生獲委任為本公司獨立非執行董事，自二零二三年六月十四日起生效。

### (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。蕭勁毅先生於二零二二年四月六日辭任本公司執行董事。

黃獻英先生獲委任為執行董事，自二零一八年十二月三十一日起生效，並於二零二一年四月八日辭任本公司執行董事。陳明亮先生於二零二一年三月十一日獲委任為本公司執行董事。陳明亮先生於二零二一年三月十一日獲委任為本公司執行董事。胡炯權先生於二零二二年四月二十二日獲委任為本公司執行董事。

容詩韻女士於二零二二年四月二十二日獲委任為本公司執行董事及於二零二三年四月七日辭任本公司執行董事。

截至二零二三年十二月三十一日止年度

9. 董事及高級行政人員薪酬(續)

(b) 執行董事及高級行政人員(續)

截至二零二三年及二零二二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>截至二零二三年十二月三十一日年度</b>				
姚俊沅	-	598	18	616
沈娟娟	-	598	15	613
陳明亮	-	250	16	266
胡炯權	-	279	18	297
容詩韻	-	73	10	83
江智武	26	-	-	26
沈茂強	26	-	-	26
周宏業	1	-	-	1
林文耀	12	-	-	12
林俊峰	14	-	-	14
	<b>79</b>	<b>1,798</b>	<b>77</b>	<b>1,954</b>
<b>截至二零二二年十二月三十一日年度</b>				
姚俊沅	-	402	12	414
沈娟娟	-	402	10	412
蕭勁毅	-	90	-	90
陳明亮	-	180	12	192
胡炯權	-	129	10	139
容詩韻	-	120	9	129
江智武	27	-	-	27
沈茂強	26	-	-	26
周宏業	12	-	-	12
林文耀	27	-	-	27
	<b>92</b>	<b>1,323</b>	<b>53</b>	<b>1,468</b>

## 9. 董事及高級行政人員薪酬(續)

### (b) 執行董事及高級行政人員(續)

於截至二零二二年及二零二三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。

截至二零二二年及二零二三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。

## 10. 五名最高薪酬僱員

截至二零二三年十二月三十一日止年度，五名最高薪酬僱員包括本公司四名(二零二二年：四名)董事，其薪酬詳情載於上文附註9。

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	
	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元
薪金、津貼及實物福利	240	240

截至二零二二年及二零二三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	
	二零二三年	二零二二年
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1

## 11. 所得稅開支

新加坡所得稅已根據本年度在新加坡產生的估計應評稅利潤，按17%的稅率計提。於截至二零二二年和二零二三年十二月三十一日止年度，由於本集團於並無其他國家／司法權區產生任何應課稅利潤，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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 11. 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	
	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元
流動：		
— 本年撥備	677	293
遞延稅項		
— 暫時性差異的產生及回轉	-	(9)
年內稅項開支總額	677	284

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利潤／(虧損)與按本集團實際利率計算之稅項開支／(抵免)的對賬如下：

截至二零二三年十二月三十一日

	新加坡		香港		澳大利亞		總計 千新加坡元
	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元	%	
除稅前虧損	2,399		68		(53)		2,414
按法定稅率計算之稅項	408	17	11	16.5	(16)	30	403
不可扣稅開支	476		-		16		492
無須扣稅收入	(178)		(11)		-		(189)
部分免稅	(52)		-		-		(52)
未確認遞延稅項資產	23		-		-		23
按本集團實際稅率計算之稅項開支	677		-		-		677

## 11. 所得稅開支(續)

截至二零二二年十二月三十一日

	新加坡		香港		澳大利亞		總計 千新加坡元
	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元	%	
除稅前虧損	(2,050)		(308)		(65)		(2,423)
按法定稅率計算之稅項	(349)	17	(51)	16.5	(20)	30	(420)
不可扣稅開支	558		-		20		578
無須扣稅收入	(88)		-		-		(88)
部分免稅	(17)		-		-		(17)
未確認遞延稅項資產	180		51		-		231
按本集團實際稅率計算之稅項開支	284		-		-		284

## 12. 本公司擁有人應佔每股利潤／(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄利潤／(虧損)乃根據下列數據計算：

	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元
<b>利潤／(虧損)</b>		
計算每股基本及攤薄利潤／(虧損)時所用之利潤／(虧損)(本公司擁有人應佔年內利潤／(虧損))	<b>1,737</b>	(2,707)
<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>	2,000,000,000

## 13. 股息

本公司概無亦不建議就截至二零二三年十二月三十一日止財政年度派付股息。(二零二二年十二月三十一日：無新加坡元)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

#### 14. 物業、廠房及設備

本集團	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>成本：</b>						
於二零二二年一月一日	429	51	93	170	274	1,017
添置	52	-	2	101	-	155
處置	-	-	-	(170)	(72)	(242)
匯兌差額	-	-	-	-	(10)	(10)
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	<b>481</b>	<b>51</b>	<b>95</b>	<b>101</b>	<b>192</b>	<b>920</b>
添置	<b>39</b>	<b>1</b>	-	-	<b>35</b>	<b>75</b>
處置	-	-	-	-	<b>(144)</b>	<b>(144)</b>
於二零二三年十二月三十一日	<b>520</b>	<b>52</b>	<b>95</b>	<b>101</b>	<b>83</b>	<b>851</b>
<b>累計折舊：</b>						
於二零二二年一月一日	331	47	93	170	147	788
年內計提折舊	51	3	-	11	38	103
處置	-	-	-	(170)	(27)	(197)
匯兌差額	-	-	-	-	(9)	(9)
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	<b>382</b>	<b>50</b>	<b>93</b>	<b>11</b>	<b>149</b>	<b>685</b>
年內計提折舊	<b>52</b>	<b>1</b>	-	<b>34</b>	<b>12</b>	<b>99</b>
處置	-	-	-	-	<b>(136)</b>	<b>(136)</b>
於二零二三年十二月三十一日	<b>434</b>	<b>51</b>	<b>93</b>	<b>45</b>	<b>25</b>	<b>648</b>
<b>賬面淨值：</b>						
於二零二二年十二月三十一日	99	1	2	90	43	235
於二零二三年十二月三十一日	<b>86</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>56</b>	<b>58</b>	<b>203</b>

#### 14. 物業、廠房及設備(續)

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。於報告年末根據融資租賃所持有汽車之賬面值為24,000新加坡元(二零二二年：28,000新加坡元)。

本公司	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>成本：</b>					
於二零二二年一月一日	123	21	74	169	387
添置	31	-	2	101	134
處置	-	-	-	(169)	(169)
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	<b>154</b>	<b>21</b>	<b>76</b>	<b>101</b>	<b>352</b>
添置	-	<b>1</b>	-	-	<b>1</b>
於二零二三年十二月三十一日	<b>154</b>	<b>22</b>	<b>76</b>	<b>101</b>	<b>353</b>
<b>累計折舊：</b>					
於二零二二年一月一日	27	17	74	169	287
年內計提折舊	48	3	-	11	62
處置	-	-	-	(169)	(169)
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	<b>75</b>	<b>20</b>	<b>74</b>	<b>11</b>	<b>180</b>
年內計提折舊	<b>43</b>	<b>1</b>	-	<b>34</b>	<b>78</b>
於二零二三年十二月三十一日	<b>118</b>	<b>21</b>	<b>74</b>	<b>45</b>	<b>258</b>
<b>賬面淨值：</b>					
於二零二二年十二月三十一日	79	1	2	90	172
於二零二三年十二月三十一日	<b>36</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>56</b>	<b>95</b>

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 15. 股本證券投資

	本集團	
	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 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	570	522
非上市權益股份合約權利，按公平值	-	198
	<b>570</b>	<b>720</b>

於報告年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	
	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 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 (Woodlands) Pte. Ltd.	-	1
ZACD (Punggol Field) Pte. Ltd.	-	4
ZACD (Woodlands2) Pte. Ltd.	-	7
ZACD (Woodlands12) Pte. Ltd.	569	493
ZACD (CCK) Pte. Ltd.	1	17
	<b>570</b>	<b>522</b>
非上市權益股份合約權利，按公平值		
ZACD (Jurong) Pte. Ltd.	-	198
	<b>570</b>	<b>720</b>

截至二零二三年十二月三十一日止年度內，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150,000新加坡元(二零二二年：468,000新加坡元)。

上述金融資產被指定為股本證券投資並無固定到期日或票息。



## 15. 股本證券投資(續)

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)

於二零二三年十二月三十一日，本集團於十個投資特殊目的實體各持有介乎9%至18%(二零二二年：於十二個投資特殊目的實體各持有介乎9%至18%)之權益股份。此外，本集團亦有將由一個(二零二二年：一個)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二零二三年十二月三十一日之經擴大股本的17%(二零二二年：17%)。

## 16. 基金實體投資

	本集團		本公司	
	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元
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	1,832	1,897	1,780	1,853

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 16. 基金實體投資(續)

在報告年末，透過其他全面收益按公平值列賬的權益工具投資的公平值如下：

	本集團	
	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 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 Mount Emily Residential Development Fund	1,054	1,161
ZACD (BBEC) Pte. Ltd.	774	727
ZACD (Development4) Ltd.	4	9
	<b>1,832</b>	<b>1,897</b>

	本公司	
	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 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 Mount Emily Residential Development Fund	1,022	1,134
ZACD (BBEC) Pte. Ltd.	754	710
ZACD (Development4) Ltd.	4	9
	<b>1,780</b>	<b>1,853</b>

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司以0.46%的股權投資ZACD (Development4) Ltd.。

在截至二零二二年十二月三十一日止年度內，本公司投資了由本集團管理的兩個開發基金，ZACD Mount Emily Residential Development Fund以及ZACD (BBEC) Pte. Ltd.。本公司分別認購這兩個開發基金，各佔ZACD Mount Emily Residential Development Fund的9.28%和ZACD (BBEC) Pte. Ltd.的5%。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團在其他全面收益中確認的基金實體投資的公平值變動為虧損60,000新加坡元(二零二二年：413,000新加坡元)。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，ZACD (Development4) Ltd.贖回了5,000新加坡元的可贖回優先股(2022年：無新加坡元)。

上述金融資產被指定為對基金實體的投資，到期日取決於發展基金所投資的基礎項目的完成情況。該等投資不計息。

## 17. 貿易應收款項

	本集團		本公司	
	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元
貿易應收款項	<b>4,361</b>	4,396	<b>36</b>	3
減：減值準備	<b>(226)</b>	(508)	-	-
	<b>4,135</b>	3,888	<b>36</b>	3

貿易應收款項減值準備的年內變動如下：

	本集團	
	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元
年初	<b>508</b>	331
減值損失準備(附註7)	<b>63</b>	177
註銷減值損失準備	<b>(345)</b>	-
	<b>226</b>	508

管理層已重新評估了本集團之前確認為不可收回的應收投資管理費的減值損失準備金345,000新元，並相應地在截至二零二三年十二月三十一日止年度註銷這些債務。

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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 17. 貿易應收款項(續)

除尚未開具發票的應收款項及應收股息外，基於發票日期於各年度末的貿易應收款項(扣除減值準備)的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元
一個月以內	476	668
一至兩個月	16	19
兩至三個月	656	1
超過三個月	2,987	3,200
	<b>4,135</b>	<b>3,888</b>

既無個別亦無共同被視為已減值的貿易應收款項(扣除減值準備)的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元
既未逾期無減值	476	668
逾期一個月以內	16	19
逾期一至三個月	3,643	3,210
	<b>4,135</b>	<b>3,888</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。

## 17. 貿易應收款項(續)

於二零二二年及二零二三年十二月三十一日，本集團有以下來自關聯方的貿易應收款項，該款項須按提供予本集團主要客戶的類似信貸期償還。

	本集團	
	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元
關聯方*	<b>3,432</b>	3,427

\* 應收關聯方之貿易應收款項的詳情如下：

	本集團	
	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元
Landmark JV Pte. Ltd.	<b>1,185</b>	1,185
ZACD (Development2) Ltd.	<b>705</b>	566
ZACD Mount Emily Residential Development Fund	<b>96</b>	45
Kurnia Rezeki Utama Sdn Bhd	<b>9</b>	—
ZACD LV Development Pte. Ltd.	<b>1,207</b>	1,207
ZACD LV Development Fund	<b>230</b>	424
	<b>3,432</b>	3,427

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32。

## 18. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元
非上市股份，按成本：		
於報告年初	<b>19,202</b>	19,202
減：減值準備	<b>(7,427)</b>	(7,427)
於報告年末	<b>11,775</b>	11,775

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 18. 於附屬公司之投資(續)

於本報告日期，本公司於其附屬公司直接及間接擁有權益，而有關附屬公司全部均為私營有限責任公司(或倘於新加坡境外註冊成立，擁有與於新加坡註冊成立的私營企業大致類似的特質)，其詳細資料載列如下：

公司名稱	註冊成立／註冊及營業地點及日期	已發行普通／註冊股本面值	本公司應佔權益百分比		主要業務
			二零二三年	二零二二年	
<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	<b>100%</b>	100%	投資管理、收購及項目管理及物業管理服務
ZACD Capital Pte. Ltd. <sup>1</sup>	新加坡 二零一一年 十月二十五日	4,580,000新加坡元	<b>100%</b>	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	23,650,000港元	<b>100%</b>	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	<b>100%</b>	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	<b>100%</b>	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	<b>100%</b>	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	<b>100%</b>	100%	基金持有
<i>透過ZACD Fund Holdings Pte. Ltd. 持有：</i>					
ARO II (Australia) Pty Ltd <sup>3</sup>	澳大利亞 二零二零年 十二月九日	10澳元	<b>100%</b>	100%	受託人
ARO II (Bay Road) Pty Ltd <sup>3</sup>	澳大利亞 二零二零年 十二月九日	120澳元	<b>100%</b>	100%	受託人
ARO II (Murray Street) Pty Ltd <sup>3</sup>	澳大利亞 二零二零年 十二月九日	10澳元	<b>100%</b>	100%	受託人

## 18. 於附屬公司之投資(續)

- 1 該等實體於截至二零二二年及二零二三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 該等實體截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度之法定財務報表由Alliance & Associates註冊會計師根據香港財務報告準則進行審核。
- 3 該等實體於截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度之法定財務報表由獨立核數服務私人有限公司根據澳大利亞財務報告準則進行審核。

截至二零二三年十二月三十一日，計入本公司流動資產的應收附屬公司款項為2,970,000新加坡元(二零二二年：4,598,000新加坡元)為無抵押、免息及按要求償還。

截至二零二三年十二月三十一日，計入本公司流動負債的應付附屬公司款項為4,221,000新加坡元(二零二二年：5,207,000新加坡元)為無抵押、免息及按要求償還。

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 19. 與最終控股公司及關聯方之往來結餘

與最終控股公司及關聯方之往來結餘為無抵押、免息及按要求償還。

應收本集團及本公司關聯方款項的詳情如下：

### 本集團

二零二三年十二月三十一日

	二零二三年 十二月 三十一日 千新加坡元	二零二二年 十二月 三十一日 千新加坡元
<b>應收最終控股公司款項</b>		
ZACD Investments Pte. Ltd.	<b>14</b>	4
<b>應收關聯方款項</b>		
ZACD (Neew) Pte. Ltd.	<b>6</b>	6
SLP International Property Consultants Pte. Ltd.	<b>172</b>	150
ZACD LV Development Fund	<b>74</b>	-
Remarkable Reach International Limited	<b>66</b>	-
ZACD Property Pte. Ltd.	<b>100</b>	-
Laserblue Holdings Pte. Ltd.	-	12
Prime Compass Pte. Ltd.	-	11
ZACD LV Holdings Pte. Ltd.	-	12
ZACD (MCF1) Ltd.	-	32
ZACD Mount Emily Residential Development Fund	<b>56</b>	-
VP-ZACD Fund Holdings Pte. Ltd.	-	10
ZACD Tampines Industrial Fund	<b>3</b>	-
SLP Scotia Pte. Ltd.	-	27
Neew Pte. Ltd.	-	13
ARO II (Murray Street) Trust	<b>27</b>	-
ARO II (Australia) Trust	<b>17</b>	17
ZACD Capital (Australia) Pty Ltd	<b>5</b>	-
ARO II (Bay Road) Trust	<b>43</b>	5
ZACD (AMK) Pte. Ltd.	-	619
ZACD (Tribe) Pte. Ltd.	-	33
ZACD (MSPIF) Pte. Ltd.	<b>5</b>	67
Prosperous Decade Sdn. Bhd.	-	24
Mandai 7 JV Pte Ltd	-	4
ZACD Capital Partners VCC	-	26
ZACD (Development4) Ltd.	<b>47</b>	184
	<b>621</b>	1,252



19. 與最終控股公司及關聯方之往來結餘(續)

本公司

二零二三年十二月三十一日

	二零二三年 十二月 三十一日 千新加坡元	二零二二年 十二月 三十一日 千新加坡元
應收最終控股公司款項		
ZACD Investments Pte. Ltd.	1	-
應收關聯方款項		
SLP International Property Consultants Pte. Ltd.	115	99
ZACD (MCF1) Pte. Ltd.	-	33
SLP Scotia Pte. Ltd.	-	27
Neew Pte. Ltd.	-	13
ZACD (Tribe) Pte. Ltd.	-	33
ZACD (MSPIF) Pte. Ltd.	-	63
Remarkable Reach International Limited	67	-
ZACD Property Pte. Ltd.	100	-
ZACD Mount Emily Residential Development Fund	56	-
Laserblue Holdings Pte. Ltd.	-	12
Prime Compass Pte. Ltd.	-	11
ZACD Tampines Industrial Fund	3	-
ZACD LV Holdings Pte. Ltd.	-	12
ZACD LV Development Fund	74	-
VP-ZACD Fund Holdings Pte. Ltd.	-	10
ZACD Tampines Industrial Fund	3	-
ARO II (Murray Street) Trust	27	-
Prosperous Decade Sdn. Bhd.	-	24
Mandai 7 JV Pte Ltd	-	4
ZACD Capital Partners VCC	-	26
ZACD (Development4) Ltd.	47	184
	<b>492</b>	551

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 19. 與最終控股公司及關聯方之往來結餘(續)

應付本集團及本公司之最終控股公司及關聯方款項的詳情如下：

	本集團		本公司	
	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元
<b>應付關聯方款項</b>				
Magnificent Vine Group Holdings Pte. Ltd.	94	94	-	-
SLP International Property Consultants Pte. Ltd.	142	100	51	12
ARO II (Murray Street) Pty Ltd	71	30	-	-
Creo Adworld Pte. Ltd.	1,785	-	-	-
	<b>2,092</b>	224	<b>51</b>	12

上述關聯方與本公司或本集團的關係載於財務報表附註32。

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。

## 20. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元
預付款項	285	170	95	107
按金	75	75	60	60
應收利息	70	-	-	-
其他應收款項	256	242	208	230
	<b>686</b>	487	<b>363</b>	397
減：分類作流動資產之款項	<b>(471)</b>	(250)	<b>(154)</b>	(167)
	<b>215</b>	237	<b>209</b>	230

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。

## 21. 貸款及相關應收款項

	本集團及本公司	
	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元
<b>流動</b>		
給予下列機構之墊款／過橋貸款融資：		
ZACD (Development4) Ltd.	5,085	5,527
ZACD Mount Emily Residential Development Fund	1,850	–
ZACD (Development2) Ltd.	–	1,690
ZACD LV Development Fund	5,821	7,153
Kurnia Rezeki Utama Sdn. Bhd.	379	–
給予下列機構貸款之應收利息：		
ZACD Mount Emily Residential Development Fund	34	–
ZACD (Development2) Ltd.	–	112
ZACD LV Development Fund	112	440
Kurnia Rezeki Utama Sdn. Bhd.	7	–
減：減值損失準備	(5,085)	(4,711)
	<b>8,203</b>	10,211

下面列出的是貸款及相關應收款項減值準備的變動情況：

	本集團及本公司	
	二零二二年 千新加坡元	二零二一年 千新加坡元
年度期初	4,711	4,711
轉移至基金實體投資減值損失	374	–
	<b>5,085</b>	4,711

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 21. 貸款及相關應收款項(續)

### (a) 給予ZACD (Development4) Ltd.之過渡貸款信貸

根據附註7(b)所述公司發佈的公告，本集團向基金提供的貸款及相關應收賬款已於基金於2021年9月收到被告的和解款項後大幅償還，因此，本集團轉回了7,574,000新加坡元的減值損失。2021年9月結算所得款項，相應地，本集團於2021年轉回了7,574,000新加坡元的減值損失。截至2023年12月31日，本集團進一步就過渡性貸款計提了減值準備ZACD D4金額為374,000新加坡元。

### (b) 給予ZACD Mount Emily Residential Development Fund之過渡貸款信貸

於二零二三年四月二十五日，本公司與ZACD Mount Emily Residential Development Fund(「**借款人**」)訂立為1,550,000新加坡元之過渡貸款協議(「**該信貸**」)，一個附屬基金註冊於ZACD Capital Partners VCC。借款人是一個單一用途的封閉式房地產私人股本基金，建立有關住宅重建項目位於2、2A和2B Mount Emily Road Singapore 228484,4、4A和4B Mount Emily Road Singapore 228486和6、6A和6B Mount Emily Road Singapore 228487(統稱為「**Mount Emily Properties**」)。本公司將以間接持有ZACD Capital Partners VCC名義股本之方式成為基金髮起人。該基金將由ZACD Capital Pte. Ltd.管理。於二零二三年九月十五日，該基金進一步將貸款增加為300,000新加坡元。

本公司同意向借款人提供該信貸，以便藉款人不時提取資金用於資金營運，惟須受過渡信貸協議之條款及條件所規限。對該信貸之任何提取須按年利率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。

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

於二零二三年十二月三十一日，借款人已提取該信貸中為1,850,000新加坡元，(二零二二年：無新加坡元)其按年利率6%計息。

## 21. 貸款及相關應收款項(續)

### (c) 給予ZACD (Development2) Ltd.之過渡貸款信貸

於二零二一年十月一日，本公司與ZACD (Development2) Ltd. (「**借款人**」) 訂立為1,600,000新加坡元之過渡貸款協議(「**該信貸**」)並於二零二二年六月一日補充將貸款增加至1,750,000新加坡元。借款人是一個單一用途的封閉式房地產私人股本基金，投資有關住宅重建位於173 Chin Swee Road Singapore 169878 (「**Landmark Development**」)。本公司將以間接持有借款人名義股本之方式成為基金髮起人。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，以供借款人於二零二零年期間，將借款人與三家協力廠商貸款人償還簽訂的過渡短期貸款及其相關或附帶事宜而不時提取，惟須受過渡信貸協議之條款及條件所規限。對該信貸之任何提取須按年利率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。

截至二零二三年十二月三十一日，本集團向本基金發放的貸款和相關應收賬款已全部償還。

### (d) 給予ZACD LV Development Fund之過渡貸款信貸

茲提述本公司日期為二零二一年十二月十七日的公司公告，關於得標獲得了位於新加坡6C和6D Tanjong Rhu Road的住宅重建項目(「**La Ville項目**」)設立一個新基金。於二零二一年十一月三十日La Ville項目得標後，截至二零二一年十二月三十一日，本集團代表La Ville項目的開發特殊目的公司ZACD LV Development Pte. Ltd.已根據得標條款支付了投標保證金和額外保證金，以及印花稅，總額為11,610,000新加坡元。

於二零二二年二月一日，本公司與ZACD LV Development Fund (「**借款人**」) 訂立為18,000,000新加坡元之過渡貸款協議(「**該信貸**」)，該基金是在ZACD Capital Partners VCC下註冊的子基金。借款人是一個單一用途的封閉式房地產私人股本基金，成立於二零二二年初，與La Ville項目的再開發有關。本公司將以間接持有ZACD Capital Partners VCC名義股本之方式成為基金髮起人。該基金將由ZACD Capital Pte. Ltd.管理。

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 21. 貸款及相關應收款項(續)

### (d) 給予ZACD LV Development Fund之過渡貸款信貸(續)

本公司同意向借款人提供該信貸，供借款人不時選取，以便利借款人參與La Ville項目的地塊銷售以及相關和輔助事項。對該信貸之任何提取須按年利率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。

於二零二三年十二月三十一日，借款人已提取該信貸中為5,821,000(二零二二年十二月三十一日：7,153,000新加坡元)，其按年利率6%計息。

### (e) 給予Kurnia Rezeki Sdn Bhd之過渡貸款信貸

於二零二三年七月四日，本公司與Kurnia Rezeki Sdn. Bhd. (「**借款人**」) 訂立為205,000新加坡元之過渡貸款協議(「**該信貸**」)。借款人的主要業務是房地產投資和租賃。並於二零二三年十月二十七日，借款人進一步將貸款增加為174,000新加坡元。

本公司已同意向借款人授予貸款，以便藉款人不時提取資金，以便利借款人進行投資，惟須受過渡信貸協議之條款及條件所規限。對該信貸之任何提取須按年利率5%或訂約方考慮類似信貸安排之當時市場利率後不時書面協定之其他利率計息。本公司有獨有的絕對酌情權拒絕借款人所要求任何提取。

於二零二三年十二月三十一日，借款人已提取該信貸中為379,000新加坡元，(二零二二年：無新加坡元)其按年利率5%計息。

## 22. 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元
現金及銀行結餘	14,605	7,661	6,058	5,066

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。

## 22. 現金及現金等價物(續)

以外幣列值的現金及銀行結餘如下：

	本集團		本公司	
	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元
香港元(港元)	53	207	2	149
澳大利亞元(澳元)	636	360	549	204

## 23. 其他應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元
其他應付款項	1,325	19	210	41
應計費用	1,087	1,611	391	363
遞延收入	110	101	-	-
	2,522	1,731	601	404
減：分類作流動負債之款項	(2,522)	(1,725)	(601)	(403)
分類作非流動負債之款項	-	6	-	1

包括在流動和非流動其他應付款項和應計款項是與汽車和複印機融資租賃有關的分期購買應付款(附註14)，金額分別為3,000新加坡元和無新加坡元(二零二二年：9,000新加坡元和6,000新加坡元)。

## 24. 使用權資產及租賃負債

### 本集團及公司作為承租人

該集團及公司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。集團及公司在其租約項下的義務由出租人對租賃資產的所有權進行擔保。一般來說，集團被限制轉讓和轉租所租資產。

本集團及公司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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 24. 使用權資產及租賃負債(續)

本集團及公司作為承租人(續)

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：

	本集團	
	使用權資產 千新加坡元	租賃負債 千新加坡元
截至二零二二年一月一日	-	-
增加	731	731
攤銷	(96)	-
利息開支	-	14
償還	-	(63)
截至二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日	<b>635</b>	<b>682</b>
增加	-	-
攤銷	(245)	-
利息開支	-	28
償還	-	(278)
截至二零二三年十二月三十一日	<b>390</b>	<b>432</b>

	本公司	
	使用權資產 千新加坡元	租賃負債 千新加坡元
截至二零二二年一月一日	-	-
增加	653	653
攤銷	(86)	-
利息開支	-	13
償還	-	(50)
截至二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日	<b>567</b>	<b>616</b>
攤銷	(206)	-
利息開支	-	26
償還	-	(237)
截至二零二三年十二月三十一日	<b>361</b>	<b>405</b>

本集團確認截至二零二三年十二月三十一日年度短期租賃租金為88,000新加坡元(二零二二年：268,000新加坡元)



## 24. 使用權資產及租賃負債(續)

本集團及公司作為承租人(續)

	本集團		本公司	
	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元
<b>租賃負債</b>				
— 流動	<b>249</b>	250	<b>222</b>	211
— 非流動	<b>183</b>	432	<b>183</b>	405
	<b>432</b>	682	<b>405</b>	616

年內租賃負債的變動在附註31中披露，到期分析在附註38中披露。

## 25. 資本化合同成本

	本集團	
	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 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		
報告年度期初	<b>464</b>	240
增加	<b>28</b>	315
攤銷	<b>(155)</b>	(91)
報告年度期末	<b>337</b>	464

## 26. 遞延稅項負債

遞延稅項負債於現年度內的變動乃示列如下：

	本集團	
	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元
報告年度期初	<b>57</b>	66
年內計入綜合損益表之遞延稅項(附註11)	<b>-</b>	(9)
報告年度期末	<b>57</b>	57

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 26. 遞延稅項負債(續)

	本公司	
	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元
報告年度期初	22	30
年內計入綜合損益表之遞延稅項	-	(8)
報告年度期末	22	22

### 未確認的稅項損失

於二零二三年十二月三十一日，本集團沒有未利用的稅項虧損。

本公司向其股東支付股息並無附帶所得稅影響。

## 27. 銀行貸款

	本集團及本公司	
	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元
<b>流動</b>		
銀行貸款之應付利息	1	3
臨時過渡性貸款	768	744
	769	747
<b>非流動</b>		
臨時過渡性貸款	590	1,357
銀行貸款總額	1,359	2,104

## 27. 銀行貸款(續)

### 臨時過渡性貸款(「臨時過渡性貸款」)

這與在二零二零年宣佈的團結預算中的企業融資計劃(「**企業融資計劃**」)下的五年期臨時過渡性貸款有關。企業融資計劃旨在協助中小企業解決營運資金的需要。

利率固定為每年3.0%或其他可能由新加坡企業發展局根據企業融資計劃批准的利率。

該臨時過渡性貸款按60個月分期還款，利率按以上所列及已撥款的貸款總額計算，由二零二零年九月首次提款日期起計一個月的首十二個月分期付款，只收取利息。其後，每月分期付款(包括本金及利息)須由最後一筆每月利息的到期日起計一個月開始。每月分期付款的金額，是根據到期借款剩餘期限內未付的到期借款金額，按適用利率計算。

## 28. 金融衍生工具

	本集團及本公司	
	二零二三年	二零二二年
	千新加坡元	千新加坡元
金融衍生工具公平值損失	1,629	1,362

請參閱日期為二零二二年十二月二十八日的公告，其中公司已向認購ZACD LV發展基金的投資者Top Global Limited(「**TGL**」)授予認沽期權，要求公司購買TGL的所有未償還貸款利息或參與基金的股份。TGL可以通過以下方式行使認沽期權：

- 自二零二三年一月四日起滿四週年之日起一個月內；或者
- 如果ZACD Investments Pte Ltd違反其在ZACD Investments Pte Ltd與TGL之間的承諾契約下的義務和承諾；或者
- 如果ZACD Investments Pte Ltd和ZACD Investments Pte Ltd的2名股東違反其在ZACD Investments Pte Ltd與TGL之間的承諾契約下的義務和承諾。

在公司授予認沽期權後，公平值損失為267,000新加坡元(二零二二年：1,362,000新加坡元)被確認為授予TGL認沽期權的溢價。

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 28. 金融衍生工具(續)

截至二零二三年十二月三十一日，管理層參照獨立合格專業估價師於二零二二年十月十八日作出的獨立估值報告，對金融衍生工具的估值進行了更新和重新評估。金融衍生工具的公平值是使用 Black Scholes 模型確定的，並具有以下關鍵假設：

	本集團及本公司	
	二零二三年	二零二二年
股票價格(新加坡元)	6,349,206	6,349,206
行使價(新加坡元)	6,000,000	6,000,000
項目售價波動	14.71%–18.71%	40%
無風險利率	2.99%	2.92%

## 29. 股本

	本集團	
	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元
已發行及繳足：		
於二零二三年十二月三十一日為2,000,000,000股普通股 (二零二二年：2,000,000,000股)	29,866	29,866

本集團於二零二二年一月一日至二零二三年十二月三十一日期間的發行股本無變動。

## 30. 儲備

本集團於截至二零二二年及二零二三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。

### 31. 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。

	於報告年初 千新加坡元	融資現金流量 千新加坡元	非現金變動		於報告年末 千新加坡元
			初始確認 千新加坡元	利息費用 千新加坡元	
<b>截至二零二三年十二月三十一日止年度</b>					
應付關聯方款項	224	1,868	-	-	2,092
銀行貸款(附註27)	2,104	(797)*	-	52	1,359
融資租賃產生之債務(附註23)	15	(14)	-	2	3
租賃負債	682	(278)	-	28	432
<b>截至二零二二年十二月三十一日止年度</b>					
應付最終控股公司款項	23	(23)	-	-	-
應付關聯方款項	251	(27)	-	-	224
銀行貸款(附註27)	2,828	(798)*	-	74	2,104
融資租賃產生之債務(附註23)	40	(28)	-	3	15
租賃負債	-	(63)	731	14	682

\* 包括支付的利息52,000新加坡元(2022年：74,000新加坡元)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 32. 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 (Woodlands) Pte. Ltd. (「 <b>Woodlands</b> 」)	Woodlands為最終控股公司擁有24.0%之聯營公司。
ZACD (Pasir Ris) Pte. Ltd. (「 <b>Pasir Ris</b> 」)	最終控股公司持有Pasir Ris的17.3%之股份。
ZACD (CCK) Pte. Ltd. (「 <b>CCK</b> 」)	CCK為最終控股公司擁有22.0%之聯營公司。
ZACD (Anchorvale) Pte. Ltd. (「 <b>Anchorvale</b> 」)	最終控股公司持有Anchorvale的12.7%之股份。
ZACD (Canberra) Pte. Ltd. (「 <b>Canberra</b> 」)	本集團持有Canberra的12.1%之股份。
ZACD (Punggol Field) Pte. Ltd. (「 <b>Punggol Field</b> 」)	Punggol Field為最終控股公司擁有21.8%之聯營公司。
ZACD (Kaki Bukit) Pte. Ltd. (「 <b>Kaki Bukit</b> 」)	Kaki Bukit為最終控股公司擁有21.8%之聯營公司。
ZACD (Punggol Central) Pte. Ltd. (「 <b>Punggol Central</b> 」)	本集團持有Punggol Central的17.3%之股份。
ZACD (Woodlands2) Pte. Ltd. (「 <b>Woodlands2</b> 」)	Woodlands2為最終控股公司擁有31.8%之聯營公司。
ZACD (Neew) Pte. Ltd. (「 <b>Neew</b> 」)	Neew為最終控股公司的全資附屬公司。
ZACD (AMK) Pte. Ltd. (「 <b>AMK</b> 」)	本集團持有AMK的14.95%之股份。
ZACD (Woodlands12) Pte. Ltd. (「 <b>Woodlands12</b> 」)	最終控股公司持有Woodlands12的19.6%之股份。

### 32. 關聯方交易(續)

關聯公司名稱	與本公司或本集團的關係
本集團管理之私人基金：	
ZACD (BBW6) Ltd. (「 <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 (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 (Development4) Ltd. (「 <b>Development4</b> 」)	Development4由本集團管理及其中一名主要管理人員為Development4之主要管理人員。
ZACD (Mandai) Ltd. (「 <b>Mandai</b> 」)	Mandai由本集團管理及其中一名主要管理人員為Mandai之主要管理人員。
ZACD (Tribe) Pte. Ltd. (「 <b>Tribe</b> 」)	Tribe由本集團管理及其中一名主要管理人員為Tribe之主要管理人員。
ZACD (MCF1) Ltd. (「 <b>MCF1</b> 」)	MCF1由本集團管理及其中一名主要管理人員為MCF1之主要管理人員。
ZACD (MSPIF) Pte. Ltd. (「 <b>MSPIF</b> 」)	MSPIF由本集團管理及其中一名主要管理人員為MSPIF之主要管理人員。
Prosperous Decade Sdn. Bhd. (「 <b>Prosperous Decade</b> 」)	MSPIF持有Prosperous Decade的50.0%之股份及其中一名主要管理人員為Prosperous Decade之主要管理人員。
ZACD Capital Partners VCC (「 <b>ZACD VCC</b> 」)	ZACD VCC是一家繳形新加坡可變資本公司，其中本集團其中一名主要管理人員為ZACD VCC的主要管理人員。

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 32. 關聯方交易(續)

關聯公司名稱	與本公司或本集團的關係
ZACD Mount Emily Residential Development Fund (「 <b>ZACD Mount Emily</b> 」)	ZACD Mount Emily是ZACD VCC的註冊子基金，由本集團管理及其中一名主要管理人員為ZACD VCC之主要管理人員。
ZACD Tampines Industrial Fund (「 <b>ZACD Tampines</b> 」)	ZACD Tampines是ZACD VCC的註冊子基金，由本集團管理及其中一名主要管理人員為ZACD VCC之主要管理人員。
ZACD HK IPO Fund (「 <b>ZACD HK IPO</b> 」)	ZACD HK IPO是ZACD VCC的註冊子基金，由本集團管理及其中一名主要管理人員為ZACD VCC之主要管理人員。ZACD HK IPO於二零二三年一月二十二日解散。
ZACD LV Development Fund (「 <b>ZACD LV Fund</b> 」)	ZACD LV Fund是ZACD VCC的註冊子基金，由本集團管理，本集團的主要管理人員之一為ZACD VCC的主要管理人員。
ZACD LV Holdings Pte. Ltd. (「 <b>ZACD LV Holdings</b> 」)	ZACD LV Holdings為ZACD LV Fund之全資附屬公司。
ZACD (BBEC) Pte. Ltd. (「 <b>ZACD BBEC</b> 」)	ZACD BBEC由本集團管理，而本集團其中一名主要管理人員為ZACD BBEC的主要管理人員。ZACD BBEC以前被稱為Bridge Trust Pte. Ltd.並從二零二二年三月十四日更名為ZACD (BBEC) Pte. Ltd.。
Prime Compass Pte. Ltd.. (「 <b>Prime Compass</b> 」) (原名 Prime Compass Pte. Ltd.) (「 <b>Tampines 7 JV</b> 」)	本集團其中一名主要管理人員為Prime Compass的主要管理人員。



## 32. 關聯方交易(續)

關聯公司名稱	與本公司或本集團的關係
<b>發展特殊目的實體：</b>	
Landmark JV Pte. Ltd. (「 <b>Landmark JV</b> 」)	Development2持有Landmark JV的39.2%之股份。其中一名主要管理人員為Landmark JV之主要管理人員。
Mandai 7 JV Pte. Ltd. (「 <b>Mandai 7 JV</b> 」)	Mandai持有Mandai 7 JV的60.0%之股份。
VP-ZACD Fund Holdings Pte. Ltd. (「 <b>VP-ZACD Fund Holdings</b> 」)	MSPIF持有VP-ZACD Fund Holdings的50.0%之股份。
ZACD Property Pte. Ltd. (「 <b>ZACD Property</b> 」)	ZACD Property由ZACD Mount Emily Residential Development Fund全資擁有及其中一名主要管理人員為ZACD Property之主要管理人員。
ZACD LV Development Pte. Ltd. (「 <b>ZACD LV</b> 」)	ZACD LV由ZACD LV Holdings持有75%的股份。
<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. (「 <b>Neew PL</b> 」)	Neew PL由控股股東控制。
SLP International Property Consultants Pte. Ltd. (「 <b>SLP International</b> 」)	SLP International由控股股東控制，其中一名控股股東亦為公司董事。
SLP Scotia Pte. Ltd. (「 <b>SLP Scotia</b> 」)	SLP Scotia為SLP International之全資附屬公司。
Creo Adworld Pte. Ltd. (「 <b>Creo Adworld</b> 」)	Creo Adworld為Magnificent Vine Group之全資附屬公司。
Laserblue Holdings Pte. Ltd. (「 <b>Laserblue Holdings</b> 」)	Laserblue Holdings為Magnificent Vine Group之全資附屬公司。

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 32. 關聯方交易(續)

(a) 除本報告他處所詳列的交易及結餘外，本集團於截至二零二二及二零二三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	
		二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元
投資管理 — 股息收入：	(i)		
ZACD (Sennett) Pte. Ltd.	(1)	—	4
ZACD (Woodlands) Pte. Ltd.		—	299
ZACD (AMK) Pte. Ltd.		25	—
ZACD (Canberra) Pte. Ltd.		9	31
ZACD (Punggol Field) Pte. Ltd.		—	52
ZACD (Woodlands12) Pte. Ltd.		—	153
ZACD (Anchorvale) Pte. Ltd.		12	—
ZACD (Kaki Bukit) Pte. Ltd.		—	17
ZACD (CCK) Pte. Ltd.		21	—
ZACD (Punggol Drive) Pte. Ltd.		—	7
ZACD (Sengkang) Pte. Ltd.		—	4
ZACD (Jurong) Pte. Ltd.		685	—
		<b>752</b>	567
投資管理 — 績效費：	(ii)		
ZACD Investment Pte. Ltd.	(1)	—	1

## 32. 關聯方交易(續)

(a) (續)

	附註	本集團	
		二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元
投資管理 — 基金管理費：	(iii)		
ZACD (BBW6) Ltd.		(122)	—
ZACD Income Trust		156	—
ZACD (Shunfu) Ltd.		907	—
ZACD (Shunfu2) Ltd.		1,475	—
ZACD (Development2) Ltd.		123	123
ZACD LV Development Fund		146	424
ZACD (BBEC) Pte Ltd		42	285
ZACD (Mandai) Ltd.		2,178	132
ZACD Mount Emily Residential Development Fund		38	59
		<b>4,943</b>	1,023
收購及項目管理費：	(iv)		
ZACD Property Pte. Ltd.		400	—
Mandai 7 JV Pte. Ltd.		2,982	—
ZACD LV Development Pte. Ltd.		—	1,207
		<b>3,382</b>	1,207
員工成本開支：	(v)		
ZACD Investments Pte. Ltd.	(1)	77	69
市場營銷開支：	(vi)		
Creo Adworld Pte. Ltd.	(1)	24	36
辦公室和交通費用開支：	(vii)		
ZACD Investments Pte. Ltd.	(1)	60	60

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 32. 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。詳情見財務報表附註15。
- (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績效費，並與本集團提供的基金管理服務有關。該等費用乃按相關服務合約的訂立條款釐定。
- (iv) 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。
- (v) 員工成本開支乃與最終控股公司提供的借調服務有關，按相關訂約方共同協議的條款收費。
- (vi) 市場營銷開支乃與關聯方提供的全範圍行銷及傳播服務有關，按相關訂約方共同協議的條款收費。
- (vii) 辦公室和交通費用開支乃與最終控股公司提供的行政服務以及司機使用的公司汽車有關，按相關訂約方共同協議的條款收費。

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。

- (1) 本關聯方交易屬於持續關連交易的定義，符合創業板上市規則第二十章的披露要求。

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

	本集團	
	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元
短期僱員福利	1,877	1,415
退休後福利	77	53
已付予主要管理人員的薪酬總額	1,954	1,468

### 33. 承擔

#### 融資租賃承擔 — 本集團作為承租人

本集團已就汽車及複印機訂立融資租賃(附註14)。融資租賃項下的未來最低租賃付款連同最低租賃付款淨額的現值如下：

	本集團			
	二零二三年		二零二二年	
	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	3	3	10	9
一年後但不超過五年	—	—	7	6
最低租賃付款總額	3	3	17	15
減：代表租賃費用之金額	—	—	(2)	—
最低租賃付款之現值	3	3	15	15

參考日期為二零二二年十二月二十八日的公告，本公司向投資者Top Global Limited (「TGL」) 授予了一份認沽期權，TGL認購了ZACD LV發展基金。同一天，本公司與TGL達成協議，根據該協議，本公司將向TGL支付利息，利率為每年8%，金額為TGL對ZACD LV發展基金的出資額減去給予TGL的費用回扣，從二零二三年一月四日(「TGL提款日」)開始按季繳付欠款，並將持續到TGL提款日的四週年。息票支付總額為1,920,000新加坡元。

於各年度末，本集團並無其他重大承擔。

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 34. 財務擔保

於二零二二年六月二十七日，本公司訂立一項契據以提供一項擔保，本金額合共為129,086,250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6C和6D Tanjong Rhu Road的住宅重建項目（「**La Ville Development**」）之貸款融資。該金額相當於相關發展特殊目的實體於融資協議項下負債總額之75.0%。就上文而言，本公司作為ZACD LV Development Fund（「**LV Development Fund**」）的發起人，一個附屬基金註冊於ZACD Capital Partners VCC，通過間接持有LV Development Fund公司實體的名義股本，擔保代理行要求貸款提供擔保，該貸款將用於支付La Ville Development發展項目之購買價、開發費用、建築成本及相關發展成本。LV Development Fund由擔任其基金經理之ZACD Capital Pte. Ltd.管理。

於二零二二年六月十五日，本公司訂立一項契據以提供一項擔保，本金額合共為29,980,000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Bukit Batok West Avenue 8（「**BBEC Development**」）的住宅項目項目之貸款融資。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10.0%（按ZACD (BBEC) Pte. Ltd.（「**BBEC Fund**」）於相關發展特殊目的實體之持股比例計算）。就上文而言，本公司透過間接持有BBEC Fund的企業實體的名義股本而擔任BBEC 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BBEC Development發展項目之購買價、發展溢價、建築成本及相關發展成本。BBEC Fund由擔任其基金經理之ZACD Capital Pte. Ltd.管理。

於二零二一年六月二十二日，本公司訂立一項契據以提供擔保金額合共為19,253,107新加坡元以及由此產生的任何利息、佣金、費用及應計開支，以獲得與位於新加坡2、4和6 Mount Emily Road的住宅重建項目（「**Mount Emily Properties**」）之貸款融資。該金額表示潛在於發展特殊目的實體於融資協議項下的總負債。就上文而言，本公司作為ZACD Mount Emily Residential Development Fund（「**Mount Emily Fund**」）的發起人，一個附屬基金註冊於ZACD Capital Partners VCC，通過間接持有Mount Emily Fund公司實體的名義股本，擔保代理行要求貸款提供擔保，該貸款將用於支付Mount Emily Properties發展項目之購買價格、建築成本及相關發展成本。Mount Emily Fund由擔任其基金經理之ZACD Capital Pte. Ltd.管理。

### 34. 財務擔保(續)

於二零二零年三月二十日，本公司訂立一項契據以提供一項擔保，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 (Mandai) 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。擔保代理人在前融資協議項下的最終到期日二零二三年十月十七日之前償還現有未償還貸款融資後，現有擔保已解除並解除。

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.(「**ZACD Landmark Fund**」)的企業實體的名義股本而擔任Landmark 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。Landmark Fund由擔任其基金經理之ZACD Capital Pte. Ltd.管理。

### 35. 或然負債

茲提述本公司日期為二零二一年八月二十三日的內部消息及業務發展最新情況公告，內容有關ZACD澳大利亞酒店基金(「**基金**」)及該基金的控股實體ZACD (Development4) Ltd.，本公司的一個間接全資特殊目實體，根據與澳大利亞酒店投資組合相關的交易(「**該等公告**」)。根據和解契約，ZACD澳大利亞酒店基金已根據和解時間表於二零二一年九月從被告處收到和解收益的大部分。雖然本公司、ZACD (Development4) Ltd.與被告之間的糾紛已得到友好解決。但本公司目前正與律師合作，尋求針對iProsperity Group及其他的管理人採取其他追償行動，以追償基金根據該事件所承擔風險的剩餘差額。

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 35. 或然負債(續)

在二零二零年初時澳大利亞酒店組合交易之後，本集團正在建立一個獨立的投資基金(「**ZACD US Fund**」)，投資1,000萬美元於iProsperity 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(「**US Hotel Transaction**」)。這1,000萬美元的按金支付是由一名錨定投資者通過過橋貸款向ZACD US Fund提供的，作為他對ZACD US Fund的早期承諾，以及當ZACD US Fund成立時，其中500萬美元將被轉換成ZACD US Fund的股權，另外500萬美元將由ZACD US Fund償還給錨定投資者。本公司目前正與律師合作，尋求針對iProsperity Group及其管理人的各種追償行動，以追回這筆按金。

此外，外聘律師在研究了ZACD澳大利亞酒店基金以及ZACD US Fund的案件及其相關文件的情況後認為，沒有證據表明本集團或本公司及其所涉附屬公司的任何管理人員存在任何疏忽、欺詐或不誠實行為。因此，本集團截至二零二二年十二月三十一日的財務報表未就該或然負債撥備。截至二零二二年十二月三十一日，針對信託律師和iProsperity Group的法律行動產生累積的法律費用達1,527,000新加坡元(二零二二年十二月三十一日：1,292,000新加坡元)，其中1,404,000新加坡元(二零二二年十二月三十一日：1,210,000新加坡元)由ZACD澳大利亞酒店基金承擔，123,000新加坡元(二零二二年十二月三十一日：無新加坡元)由公司律師作為持續申請費的押金持有而無新加坡元(二零二二年十二月三十一日：82,000新加坡元)計入損益。

除上文所披露者外，於各報告年末，本集團並無任何或然負債。



### 36. 按類別劃分的金融工具

各類金融工具於二零二二年及二零二三年十二月三十一日的賬面值如下：

二零二三年十二月三十一日

#### 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	570	—	570
基金實體投資	1,832	—	1,832
貿易應收款項	—	4,135	4,135
計入預付款項、按金及 其他應收款項之金融資產	—	401	401
應收最終控股公司款項	—	14	14
應收關聯方款項	—	621	621
貸款及相關應收款項	—	8,203	8,203
現金及現金等價物	—	14,605	14,605
	2,402	27,979	30,381

#### 本集團 — 金融負債

	透過損益 按公平值列賬 千新加坡元	按攤銷成本計量 的金融負債 千新加坡元	總計 千新加坡元
金融衍生工具	1,629	—	1,629
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債	—	2,412	2,412
租賃負債	—	432	432
應付關聯方款項	—	2,092	2,092
銀行貸款	—	1,359	1,359
	1,629	6,295	7,924

截至二零二三年十二月三十一日止年度

36. 按類別劃分的金融工具(續)

二零二三年十二月三十一日(續)

本公司 — 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
基金實體投資	1,780	—	1,780
貿易應收款項	—	36	36
計入預付款項、按金及 其他應收款項之金融資產	—	268	268
應收關聯方款項	—	492	492
應收附屬公司款項	—	2,970	2,970
應收最終控股公司款項	—	1	1
貸款及相關應收款項	—	8,203	8,203
現金及現金等價物	—	6,058	6,058
	1,780	18,028	19,808

本公司 — 金融負債

	透過損益 按公平值列賬 千新加坡元	按攤銷成本計量的 金融負債 千新加坡元	總計 千新加坡元
金融衍生工具	1,629	—	1,629
計入其他應付款項及應計費用	—	601	601
租賃負債	—	405	405
應付關聯方款項	—	52	52
應付附屬公司款項	—	4,221	4,221
銀行貸款	—	1,359	1,359
	1,629	6,638	8,267

### 36. 按類別劃分的金融工具(續)

二零二二年十二月三十一日

二零二二和二零二一年財務各類別的帳面金額如下：

#### 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	720	—	720
基金實體投資	1,897	—	1,897
貿易應收款項	—	3,888	3,888
計入預付款項、按金及 其他應收款項之金融資產	—	317	317
應收最終控股公司款項	—	4	4
應收關聯方款項	—	1,252	1,252
貸款及相關應收款項	—	10,211	10,211
現金及現金等價物	—	7,661	7,661
	2,617	23,333	25,950

#### 本集團 — 金融負債

	透過損益按 公平值列賬 千新加坡元	按攤銷成本計量的 金融負債 千新加坡元	總計 千新加坡元
金融衍生工具	1,362	—	1,362
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債	—	1,630	1,630
租賃負債	—	682	682
應付關聯方款項	—	224	224
銀行貸款	—	2,104	2,104
	1,362	4,640	6,002

截至二零二三年十二月三十一日止年度

36. 按類別劃分的金融工具(續)

二零二二年十二月三十一日(續)

本公司 — 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
基金實體投資	1,853	—	1,853
貿易應收款項	—	3	3
計入預付款項、按金及 其他應收款項之金融資產	—	290	290
應收關聯方款項	—	551	551
應收附屬公司款項	—	4,598	4,598
貸款及相關應收款項	—	10,211	10,211
現金及現金等價物	—	5,066	5,066
	1,853	20,719	22,572

本公司 — 金融負債

	透過損益 按公平值列賬 千新加坡元	按攤銷成本計量 的金融負債 千新加坡元	總計 千新加坡元
金融衍生工具	1,362	—	1,362
計入其他應付款項及應計費用	—	404	404
租賃負債	—	616	616
應付關聯方款項	—	12	12
應付附屬公司款項	—	5,207	5,207
銀行貸款	—	2,104	2,104
	1,362	8,343	9,705

### 37. 金融工具之公平值及公平值等級

**金融工具的公平值，不以公平值計價，其賬面價值是公平值的合理近似值**

經管理層評估，貿易應收款項、與最終控股公司、關聯方及附屬公司的往來結餘、現金及現金等價物、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產的流動部分、計入其他應付款項及應計費用的金融負債的流動部分及計入本公司財務狀況表與最終控股公司、關聯方及附屬公司結餘的公平值均與其賬面值相若，主要由於該等工具到期時間短。包含在其他應付款項和應計費用中的金融負債的非流動部分合理的接近其公平值，因為董事預計在資產負債表日記錄的賬面金額與最終結算的價值不會有重大差異。

由於利率接近市場利率，貸款及相關應收款項的公平值接近。

計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產的非流動部分公平值乃通過使用擁有類似條款、信貸風險及餘下到期期限的工具的現行利率估計未來現金流量貼現而計算。董事認為，由於貼現影響並不重大，其公平值與其賬面值相若。

#### **以公平值計量的金融工具的公平值**

金融資產及負債的公平值按該工具於自願交易方當前交易(強迫或清盤銷售除外)下可交換之金額入賬。以下方法及假設乃用於估計公平值：

非上市股本證券及基金實體投資的公平值乃使用貼現現金流量估值模型估計並估值為公平值等級第三級。估值要求管理層對模型輸入做出某些假設，包括輸入基礎的不確定性，如下面進一步解釋的敏感性分析。範圍內多項估計的可能性可以合理評估及用於管理層估計該等無報價股本投資的公平值。

金融衍生工具的公平值已使用Black Scholes模型估值技術進行估計，並根據公平值等級的第三等級進行估值。估值要求管理層對模型輸入數據做出若干估計，包括項目售價的波動性，如下面進一步解釋的敏感性分析。該範圍內各種估計的概率能夠被合理評估，並用於管理層對這些金融衍生工具的公平值估計。

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 37. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

以公平值計量的金融工具之公平值(續)

於二零二二年及二零二三年十二月三十一日，非上市股本證券投資、基金實體投資及金融衍生工具估值所用重大不可觀察輸入數據連同量化敏感度分析概述如下：

二零二三年 十二月三十一日	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	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 (附註A)	68%-96%	減少10個百分點將不會導致公 平值的變化  增加18百分點將不會導致公平 值的變化
非上市基金實體 投資	貼現現金流量 法	預測現金流量 的輸入數據基 準的不確定性 (附註A)	63%-88%	減少9個百分點將導致公平值增 加23,000新加坡元  增加16個百分點將導致公平值 減少47,000新加坡元
金融衍生工具	Black Scholes 模型	項目售價波動 (附註B)	30%-50%	減少10個百分點將導致公平值 減少382,000新加坡元  增加10個百分點將導致公平值 增加375,000新加坡元

### 37. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

以公平值計量的金融工具的公平值(續)

二零二二年 十二月三十一日	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	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 (附註A)	68% -96%	減少10個百分點將不會導致公 平值的變化  增加18個百分點將導致公平值 減少23,000新加坡元
非上市基金實體 投資	貼現現金流量 法	預測現金流量 的輸入數據基 準的不確定性 (附註A)	46%-60%	減少10個百分點將導致公平值 增加31,000新加坡元  增加18個百分點將導致公平值 減少36,000新加坡元
金融衍生工具	Black Scholes 模型	項目售價波動 (附註B)	30%-50%	減少10個百分點將導致公平值 減少427,000新加坡元  增加10個百分點將導致公平值 增加415,000新加坡元

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 37. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

以公平值計量的金融工具的公平值(續)

#### 附註A

預測現金流量的輸入數據基準的不確定性指管理層就投資特殊目的實體及基金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及基金實體投資所使用相關房地產發展項目現金流量的大幅波動。

#### 附註B

項目售價的波動性是根據同區可比新物業每平方英尺的價格計算的。



### 37. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

#### 公平值等級

下表闡明本集團及本公司金融工具的公平值計量等級：

#### 按公平值計量的資產：

##### 本集團

	利用以下各項的公平值計量			總計 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	
二零二三年十二月三十一日				
股本證券投資	-	-	570	570
基金實體投資	-	-	1,832	1,832

##### 本公司

	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	
二零二三年十二月三十一日				
基金實體投資	-	-	1,780	1,780

截至二零二三年十二月三十一日止年度

37. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

公平值等級(續)

按公平值計量的資產:(續)

本集團

	活躍市場報價 (第一等級) 千新加坡元	利用以下各項的公平值計量		總計 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	
<b>二零二二年十二月三十一日</b>				
股本證券投資	-	-	720	720
基金實體投資	-	-	1,897	1,897

本公司

	活躍市場報價 (第一等級) 千新加坡元	利用以下各項的公平值計量		總計 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	
<b>二零二二年十二月三十一日</b>				
基金實體投資	-	-	1,853	1,853

### 37. 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)

於截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度內第三等級內的公平值計量變動如下：

	本集團		本公司	
	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元
股本證券投資 — 非上市：				
於報告年初	<b>720</b>	1,188	-	-
於其他全面收益確認之虧損總額	<b>(150)</b>	(468)	-	-
	<b>570</b>	720	-	-
基金實體投資 — 非上市：				
於報告年初	<b>1,897</b>	9	<b>1,853</b>	9
增加	-	1,475	-	1,431
計入其他綜合收益的 總(虧損)/收益	<b>(60)</b>	413	<b>(68)</b>	413
可贖回優先股	<b>(5)</b>	-	<b>(5)</b>	-
	<b>1,832</b>	1,897	<b>1,780</b>	1,853
於報告年末	<b>2,402</b>	2,617	<b>1,780</b>	1,853

170 財務報表  
附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

37. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

公平值等級(續)

以公平值計量的負債：

本集團

	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	
二零二三年十二月三十一日				
金融衍生工具	-	-	1,629	1,629

本公司

	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	
二零二三年十二月三十一日				
金融衍生工具	-	-	1,629	1,629

### 37. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

公平值等級(續)

以公平值計量的負債：(續)

本集團

	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	
二零二二年十二月三十一日				
金融衍生工具	-	-	1,362	1,362

本公司

	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	
二零二二年十二月三十一日				
金融衍生工具	-	-	1,362	1,362

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

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 38. 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括現金及現金等價物。該等金融工具主要旨在為本集團營運提供資金。本集團擁有若干主要由其營運直接產生的其他金融資產及負債，如股本證券投資、基金實體投資、貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、與最終控股公司及關聯方的往來結餘以及計入其他應付款項及應計費用的金融負債。

本集團金融工具產生的主要風險為信貸風險、流動資金風險及外幣風險。董事會檢討及協定下文所概述管理各項該等風險的政策。

#### 信貸風險

應收結餘乃按持續基準監控且本集團的壞賬風險並不重大。

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

於各報告年末，本集團有若干有關貿易應收款項的集中信貸風險如下：

	二零二三年	二零二二年
應收最大債務人款項	29%	31%
應收五大債務人款項	84%	94%

有關本集團來自貿易應收款項的信貸風險的進一步量化數據於財務報表附註17披露。

#### 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：

## 38. 金融風險管理目標及政策(續)

## 流動資金風險(續)

## 本集團

	按要求/ 無固定還款期 千新加坡元	一年以內 千新加坡元	一至五年 千新加坡元	總計 千新加坡元
二零二三年十二月三十一日				
金融衍生工具	-	-	1,629	1,629
計入其他應付款項及應計費用之 金融負債	-	2,409	-	2,409
融資租賃下之債務	-	3	-	3
應付最終控股公司款項	-	264	187	451
應付關聯方款項	2,092	-	-	2,092
銀行貸款	-	800	680	1,480
	2,092	3,476	2,496	8,064

## 本公司

	按要求/ 無固定還款期 千新加坡元	一年以內 千新加坡元	一至五年 千新加坡元	總計 千新加坡元
二零二三年十二月三十一日				
金融衍生工具	-	-	1,629	1,629
計入其他應付款項及 應計費用之金融負債	-	600	-	600
融資租賃下之債務	-	1	-	1
租賃負債	-	237	187	424
應付附屬公司款項	4,221	-	-	4,221
應付關聯方款項	52	-	-	52
銀行貸款	-	800	680	1,480
	4,273	1,638	2,496	8,407

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 38. 金融風險管理目標及政策(續)

#### 流動資金風險(續)

##### 本集團

	按要求/ 無固定還款期 千新加坡元	一年以內 千新加坡元	一至五年 千新加坡元	總計 千新加坡元
<b>二零二二年十二月三十一日</b>				
金融衍生工具	-	-	1,362	1,362
計入其他應付款項及 應計費用之金融負債	-	1,616	-	1,616
融資租賃下之債務	-	9	6	15
應付最終控股公司款項	-	278	452	730
應付關聯方款項	224	-	-	224
銀行貸款	-	800	1,400	2,200
	224	2,703	3,220	6,147

##### 本公司

	按要求/ 無固定還款期 千新加坡元	一年以內 千新加坡元	一至五年 千新加坡元	總計 千新加坡元
<b>二零二二年十二月三十一日</b>				
金融衍生工具	-	-	1,362	1,362
計入其他應付款項及 應計費用之金融負債	-	400	-	400
融資租賃下之債務	-	3	1	4
租賃負債	-	237	425	662
應付附屬公司款項	5,207	-	-	5,207
應付關聯方款項	12	-	-	12
銀行貸款	-	800	1,400	2,200
	5,219	1,440	3,188	9,847



### 38. 金融風險管理目標及政策(續)

#### 外幣風險

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

#### 外幣風險的敏感度分析。

下表展示在所有其他變量保持不變的情況下，本集團除稅前虧損／溢利對本集團實體各有關功能貨幣港元及澳元匯率的合理可能變動的敏感度狀況。

	本集團		本公司	
	二零二三年 千新加坡元 除稅前虧損	二零二二年 千新加坡元 除稅前利潤	二零二三年 千新加坡元 除稅前虧損	二零二二年 千新加坡元 除稅前利潤
增加／(減少)				
新元／港元				
— 轉強：4%(二零二二年：4%)	(2)	8	-	6
— 轉弱：4%(二零二二年：4%)	2	(8)	-	(6)
新元／澳元				
— 轉強：4%(二零二二年：4%)	(25)	14	(22)	8
— 轉弱：4%(二零二二年：4%)	25	(14)	22	(8)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 38. 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。

### 39. 報告期後發生事項

截至二零二四年三月十四日，TGL簽訂了更新契約，將其於La Ville Development Fund的可轉換貸款權益轉讓給其全資子公司Jaunty City Pte. Ltd.。

除本報告其他部分披露的情況外，在二零二三年十二月三十一日之後直至本報告日期，沒有發生對本集團經營和財務業績產生重大影響的其他重大事件。

### 40. 授權刊發財務報表

截至二零二三年十二月三十一日止年度之財務報表已於二零二四年三月二十五日按照本公司董事會一項決議案獲授權刊發。