



ZACD GROUP LTD.

杰地集团有限公司*

(於新加坡註冊成立的有限公司)

股份代號：8313

2026
中期報告

* 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。

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

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

本報告將會在 **GEM** 網站 www.hkgem.com 刊登，並將由刊登日期起計最少一連七日在「最新公司公告」網頁刊載。本報告亦將於本公司網站 www.zacdgroup.com 刊登。

本報告之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

目錄

公司資料	2
財務摘要	3
中期簡明綜合損益表	5
中期簡明綜合全面收益表	6
中期簡明綜合財務狀況表	7
中期簡明綜合權益變動表	9
中期簡明綜合現金流量表	11
中期簡明綜合財務報表附註	14
管理層討論與分析	82
企業管治及其他資料	95

公司資料

董事會

執行董事

沈娟娟女士(主席)
姚俊沅先生(首席執行官)
潘自秋先生(副首席執行官)
陳明亮先生(首席法務官)

獨立非執行董事

劉健聰先生
馬耀良先生
林俊峰先生

審核委員會

劉健聰先生(主席)
馬耀良先生
林俊峰先生

薪酬委員會

馬耀良先生(主席)
沈娟娟女士
劉健聰先生
林俊峰先生

提名委員會

林俊峰先生(主席)
沈娟娟女士
姚俊沅先生
劉健聰先生
馬耀良先生

授權代表

陳明亮先生
何詠欣女士

聯席公司秘書

依照香港法律
何詠欣女士

依照新加坡法律

陳錦瑞先生

合規主任

陳明亮先生

合規顧問

南強資本有限公司

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
灣仔港灣道6-8號
瑞安中心
27樓2703室

主要往來銀行

大華銀行
UOB Plaza, 80 Raffles Place
Singapore 048624

香港股份登記處

聯合證券登記有限公司
香港北角
英皇道338號
華懋交易廣場2期
33樓3301-04室

股份代號

8313

公司網站

www.zacdgroup.com

財務摘要

截至二零二六年六月三十日止六個月

中期業績及五年財務摘要

本集團近期的中期業績及過去五個財政年度的業績及資產、負債及權益概要(摘自已發表的經審核財務報表)載列如下。

財務業績	中期業績		年度業績				
	二零二六年	二零二五年	二零二五年	二零二四年	二零二三年	二零二二年	二零二一年
	六月三十日	六月三十日					
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
收入	1,601	1,390	2,697	4,964	9,906	3,983	5,596
除稅前溢利/(虧損)	592	(703)	(6,656)	(1,089)	2,414	(2,423)	7,515
期/年內溢利/(虧損)	592	(726)	(5,573)	(1,204)	1,737	(2,707)	7,461
每股溢利/(虧損)(新加坡仙)	0.03	(0.04)	(0.28)	(0.06)	0.09	(0.14)	0.37

財務狀況	於		於十二月三十一日				
	二零二六年	二零二五年	二零二四年	二零二三年	二零二二年	二零二一年	二零二一年
	六月三十日	六月三十日					
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
總資產	28,023	27,276	33,078	31,596	27,454	28,316	
負債總額	13,245	12,992	12,651	9,109	6,501	4,586	
流動資產淨值	13,544	15,649	21,012	21,736	20,443	23,429	
淨資產	14,778	14,284	20,427	22,487	20,953	23,730	
每股淨資產(新加坡仙)	0.74	0.71	1.02	1.12	1.05	1.19	

財務摘要

截至二零二六年六月三十日止六個月

- 本集團於截至二零二六年六月三十日止六個月（「回顧期間」）錄得淨溢利為59萬新加坡元，而二零二五年同期（「前期」）淨虧損為73萬新加坡元。此反映財務表現實現約132萬新加坡元或180.8%的正面改善。淨溢利的改善主要歸因於收入增加約21萬新加坡元。針對此情況，本集團於期內精簡營運，導致員工成本減少約25萬新加坡元及其他開支減少約11萬新加坡元，以及金融資產減值虧損撥回約183萬新加坡元，主要與向基金提供的過橋貸款以及應收基金及關聯方的貿易及非貿易應收款項有關。上述改善部分被金融衍生工具公平值虧損增加約89萬新加坡元所抵銷。其他收入及收益亦減少約14萬新加坡元，主要由於回顧期間並無確認約7萬新加坡元企業商業服務收入。
- 本集團收入由前期的139萬新加坡元增加至回顧期間的約160萬新加坡元，增幅為21萬新加坡元或15.1%。此主要歸因於與ZACD LV Development及Landmark相關的項目管理費增加約86萬新加坡元，部分被來自本集團管理的數支房地產基金的績效費減少約8萬新加坡元及因投資項目自然到期而缺乏設立股份股息收入約15萬新加坡元，以及Media Circle Fund及Laserblue的開發商特殊目的公司於成功取得及完成收購住宅開發項目後所產生的一次性項目投標費約50萬新加坡元所抵銷。
- 員工成本總額由前期的175萬新加坡元減少至回顧期間的150萬新加坡元，減幅為25萬新加坡元或14.3%。此項減少主要歸因於董事及員工辭職以及嚴格的成本控制措施，體現於員工數目由27人減至16人。本集團亦已採取措施精簡營運，以更有效地管理成本。
- 截至二零二六年六月三十日止六個月，本公司並無派付或建議派付股息，與二零二五年同期一致。
- 於回顧期間，每股基本及攤薄收益約為0.03新加坡仙，而前期為虧損0.04新加坡仙。

中期簡明 綜合損益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二六年 千新加坡元 (未經審核)	二零二五年 千新加坡元 (未經審核)
收入	4	1,601	1,390
其他收入及收益	4	65	202
員工成本		(1,504)	(1,754)
折舊開支		(13)	(31)
使用權資產攤銷		(89)	(126)
資本化合約成本攤銷		(70)	(60)
金融資產減值虧損撥回／(減值虧損)	5	1,831	(14)
其他開支，淨額		(601)	(707)
利息開支	5	(410)	(275)
金融衍生工具公平值(虧損)／收益	18	(218)	672
除稅前溢利／(虧損)	5	592	(703)
所得稅開支	6	—	(23)
本公司擁有人應佔期內溢利／(虧損)		592	(726)
本公司擁有人應佔每股溢利／(虧損)	7	0.03	(0.04)
— 基本與攤薄(新加坡仙)			

隨附的會計政策及說明附註構成中期簡明綜合財務報表的組成部分。

中期簡明 綜合全面收益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

附註	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千新加坡元 (未經審核)	二零二五年 千新加坡元 (未經審核)
期內溢利／(虧損)	592	(726)
其他全面虧損：		
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	(43)	(145)
基金實體投資之公平值變動	2	(67)
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	(57)	27
期內其他全面虧損	(98)	(185)
本公司擁有人應佔期內全面溢利／(虧損)總額	494	(911)

隨附的會計政策及說明附註構成中期簡明綜合財務報表的組成部分。

中期簡明 綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

	附註	二零二六年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	151	204
使用權資產	9	362	449
股本證券投資	10	8	51
基金實體投資	10	781	879
預付款項、按金及其他應收款項	13	159	165
非流動資產總額		1,461	1,748
流動資產			
貿易應收款項	11	3,243	3,287
應收最終控股公司款項		183	220
應收關聯方款項(非貿易)		678	1,752
預付款項、按金及其他應收款項	13	665	668
資本化合約成本	12	325	392
貸款及相關應收款項	14	12,764	15,269
現金及現金等價物	15	8,704	3,940
流動資產總額		26,562	25,528
流動負債			
其他應付款項及應計費用		2,440	1,991
應付關聯方款項(非貿易)		2,602	2,777
租賃負債	17	248	265
應付關聯方貸款	16	4,500	4,477
應付所得稅		258	369
金融衍生工具	18	2,970	-
流動負債總額		13,018	9,879
流動資產淨值		13,544	15,649

中期簡明 綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

	附註	二零二六年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
非流動負債			
其他應付款項及應計費用		67	79
租賃負債	17	76	198
遞延稅項負債		84	84
金融衍生工具	18	–	2,752
非流動負債總額		227	3,113
資產淨值		14,778	14,284
權益			
股本	19	29,866	29,866
儲備		(15,088)	(15,582)
權益總額		14,778	14,284

隨附的會計政策及說明附註構成中期簡明綜合財務報表的組成部分。

中期簡明 綜合權益變動表

截至二零二六年六月三十日止六個月

本集團	股本 (附註19) 千新加坡元	股本證券 投資重估 儲備 千新加坡元	基金實體 投資重估 儲備 千新加坡元	匯兌波動 儲備 千新加坡元	資本儲備 千新加坡元	累計虧損 千新加坡元	權益總額 千新加坡元
截至二零二六年六月三十日 止六個月							
於二零二六年一月一日 (經審核)	29,866	51*	(600)*	61*	1,491*	(16,585)*	14,284
期內溢利	-	-	-	-	-	592	592
期內其他全面(虧損)/收益：							
換算海外業務產生之 匯兌差額	-	-	-	(57)	-	-	(57)
股本證券投資之公平值 變動	-	(43)	2	-	-	-	(41)
期內全面(虧損)/收益總額	-	(43)	2	(57)	-	592	494
於二零二六年六月三十日 (未經審核)	29,866	8*	(598)*	4*	1,491*	(15,993)*	14,778

* 該等儲備賬包含於二零二五年十二月三十一日及二零二六年六月三十日的中期簡明綜合財務狀況表
中的綜合儲備，分別為15,582,000新加坡元及15,088,000新加坡元。

隨附的會計政策及說明附註構成中期簡明綜合財務報表的組成部分。

中期簡明 綜合權益變動表

截至二零二六年六月三十日止六個月

本集團	股本 (附註19) 千新加坡元	股本證券 投資重估 儲備 千新加坡元	基金實體 投資重估 儲備 千新加坡元	匯兌波動 儲備 千新加坡元	資本儲備 千新加坡元	累計虧損 千新加坡元	權益總額 千新加坡元
截至二零二五年六月三十日 止六個月							
於二零二五年一月一日 (經審核)	29,866	203*	(151)*	30*	1,491*	(11,012)*	20,427
期內虧損	-	-	-	-	-	(726)	(726)
期內其他全面虧損：							
換算海外業務產生之 匯兌差額	-	-	-	27	-	-	27
股本證券投資之公平值 變動	-	(145)	(67)	-	-	-	(212)
期內全面虧損總額	-	(145)	(67)	27	-	(726)	(911)
於二零二五年六月三十日 (未經審核)	29,866	58*	(218)*	57*	1,491*	(11,738)*	19,516

* 該等儲備賬包含於二零二四年十二月三十一日及二零二五年六月三十日的中期簡明綜合財務狀況表中的綜合儲備，分別為9,439,000新加坡元及10,350,000新加坡元。

隨附的會計政策及說明附註構成中期簡明綜合財務報表的組成部分。

中期簡明 綜合現金流量表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千新加坡元 (未經審核)	二零二五年 千新加坡元 (未經審核)
經營活動之現金流量		
除稅前溢利／(虧損)	592	(703)
調整：		
物業、廠房及設備折舊	13	31
使用權資產攤銷	89	126
資本化合約成本攤銷	70	60
金融資產之(減值虧損撥回)／減值虧損	(1,831)	14
金融衍生工具公平值虧損／(收益)	218	(672)
汽車處置收益	—	(6)
利息收入	(41)	(33)
利息開支	410	275
營運資金變動前的經營現金流量	(480)	(908)
營運資金變動：		
貿易應收款項減少	28	203
預付款項、按金及其他應收款項減少	9	75
資本化合約成本增加	(3)	—
貿易應付款項、其他應付款項及應計費用 增加／(減少)	285	(114)
經營所用現金	(161)	(744)
已付所得稅	(111)	(88)
經營活動所用現金流量淨額	(272)	(832)

中期簡明 綜合現金流量表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千新加坡元 (未經審核)	二零二五年 千新加坡元 (未經審核)
投資活動所得現金流量		
應收關聯方款項減少／(增加)	1,074	(829)
應收最終控股公司款項減少	37	—
購買物業、廠房及設備	(1)	—
固定資產處置所得款項	—	25
授予關聯方貸款	(751)	(1,905)
收回過橋貸款及相關應收利息淨額	5,126	1,600
來自基金實體投資的資本還款	200	—
基金實體投資	(100)	—
已收利息	2	4
投資活動所得／(所用)現金流量淨額	5,587	(1,105)
融資活動所得現金流量		
應付最終控股公司款項增加	—	2
應付關聯方款項(減少)／增加	(175)	1,693
償還融資租賃項下的債務	(5)	—
償還租賃負債	(149)	(164)
償還銀行借款	—	(392)
償還貸款及關聯方應付款項	(100)	—
已付利息	(120)	(246)
融資活動(所用)／所得現金流量淨額	(549)	893
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	4,766	(1,044)
期初現金及現金等價物	1,560	5,314
外匯匯率變動的影響，淨值	(2)	28
期末現金及現金等價物	6,324	4,298

中期簡明 綜合現金流量表

截至二零二六年六月三十日止六個月

現金及現金等價物包括定期存款以及現金及銀行結餘，載列如下：

	二零二六年 千新加坡元 (未經審核)	二零二五年 千新加坡元 (未經審核)
現金及銀行結餘	8,704	4,298
現金及銀行結餘總額	8,704	—
受限制現金 — 銀行融資之現金質押	(2,380)	—
期末現金及現金等價物	6,324	4,298

隨附的會計政策及說明附註構成中期簡明綜合財務報表的組成部分。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

1. 公司資料

本公司乃一間位於新加坡共和國(「**新加坡**」)並於新加坡註冊成立的股份有限公司。本公司註冊辦事處(亦為其主要營業地點)位於300 Beach Road, #34-05 The Concourse, 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從事提供以下服務：

- (i) 投資管理服務(包括(a)特殊目的實體(「**特殊目的實體**」)投資管理及(b)基金管理)；
- (ii) 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. 編製基準及本集團會計政策變更

2.1 編製基準

本集團截至二零二六年六月三十日止六個月之中期簡明綜合財務報表乃根據國際會計準則第34號中期財務報告(「**國際會計準則第34號**」)編製。

中期簡明綜合財務報表不包括年度財務報表所要求的所有資料及披露，並應與本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表一併閱讀。

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

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

2. 編製基準及本集團會計政策變更(續)

2.1 編製基準(續)

持續經營基準

於二零二六年六月三十日，本集團面臨透過ZACD LV Development Fund進行的一項項目開發(「開發特殊目的公司」)投資所產生的風險，包括就(「開發特殊目的公司」)為其住宅重建項目所提取的有抵押貸款融資而提供的財務擔保。於本中期簡明綜合財務報表日期，未償還貸款融資1.26億新加坡元的到期日為二零二七年一月三十一日。本集團亦擁有應收ZACD LV Development Fund的過橋貸款應收款項1,350萬新加坡元(附註14)、貿易應收款項270萬新加坡元(附註11)及應收關聯方款項(非貿易性質)81,000新加坡元。管理層認為，儘管項目有所延誤，但物業開發商將能夠於規定期限內完成項目。

- i. 貸款融資的貸款人已表示，成功獲得新加坡國內稅務局就La Ville項目授出二零二七年三月三十一日的額外買家印花稅(「ABSD」)截止日期的延期後，其願意將貸款到期日延長至二零二七年六月三十日。管理層已就延長ABSD時限提交申請，而於本中期簡明綜合財務報表日期，該申請仍由IRAS審核中。管理層對開發特殊目的公司能夠達致貸款人所設定的未來銷售目標持樂觀態度。
- ii. 基於開發特殊目的公司自中期簡明綜合財務報表日期起計12個月的現金流量預測，並經考慮La Ville項目的經營表現及貸款融資延期的可能性，開發特殊目的公司將有足夠現金流量以於到期時償還其債務。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

2. 編製基準及本集團會計政策變更(續)

2.1 編製基準(續)

持續經營基準(續)

因此，管理層認為中期簡明綜合財務報表可按持續經營基準編製，且於期末就貸款擔保计提的虧損撥備微乎其微。

倘本集團及本公司未能持續經營，則中期簡明綜合財務報表並無包括任何可能必要的調整。

2.2 本集團採納的新準則、詮釋及修訂

編製中期簡明綜合財務報表所採用的會計政策與編製本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採用者一致，惟二零二六年一月一日生效之新準則之採納除外。本集團概無提早採用任何已頒佈但尚未生效之準則、詮釋或修訂。該等應用不會對本集團中期業績產生重大影響。

3. 經營分部資料

就管理而言，本集團按其產品及服務劃分為多個業務單位，並有以下可報告分部：

(a) 投資管理

本集團透過設立單一投資工具(「**投資特殊目的實體**」)或基金持有實體，為投資者提供投資管理服務，以投資於房地產項目或基金。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

3. 經營分部資料(續)

(a) 投資管理(續)

(i) 特殊目的實體投資管理

本集團透過成立及註冊投資特殊目的實體，為房地產發展項目的投資者提供投資管理服務，投資者透過認購該投資特殊目的實體發行的可換股貸款及／或與本集團的最終控股公司根據信託結構訂立信託契約，以參與該項目。就一名主要投資者而言，本集團向該投資者授予參與本集團房地產發展項目的優先權，並據此賺取收入。於投資特殊目的實體設立及註冊完成後，本集團透過管理該投資特殊目的實體，持續向投資者提供投資管理服務，直至項目竣工。於可換股貸款架構下，本集團持有取自投資者之成立股份，作為本集團所提供投資特殊目的實體管理服務之報酬，並透過相關投資特殊目的實體的股息分派取得回報。於信託架構下，本集團透過本集團最終控股公司代表投資者收取的股息分派，自投資者所產生的利潤中賺取表現費。

(ii) 基金管理

本集團透過成立私人房地產基金並擔任其管理人以提供基金管理服務。根據此安排，本集團負責發掘基金的投資項目、建立投資架構、向投資者配售以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流程、管理基金擁有的資產，以及尋求撤資渠道以最大化基金的內部回報率。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

3. 經營分部資料(續)

(a) 投資管理(續)

(ii) 基金管理(續)

根據與私人房地產基金訂立的合約，本集團有權按承諾資本的百分比收取基金成立費及基金管理費，以及按向投資者分派的基金股權回報百分比及／或於基金所有投資撤資或基金終止(以較早者為準)時收取表現費。基金管理費按季度或年度收取，並於合約期內按直線法確認。基金成立費於本集團的權利及應得費用確立時確認。表現費於與已確認收入累計金額相關的不確定性獲解決後，當極有可能不會出現重大撥回時方予確認。

(b) 收購及項目管理

收購及項目管理包括本集團為房地產發展商物色、評估及獲取優質房地產資產的服務，以及本集團向房地產發展商提供的一般服務，主要包括招標諮詢及研究、設計開發諮詢、市場推廣項目管理、銷售行政及交收、物業缺陷管理服務、法律服務協調，以及財務及企業服務。該等服務向房地產發展商提供，有助滿足房地產發展項目各個主要階段的不同需求。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

3. 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物業保養管理服務及輔助服務(如會計及財務服務)。本集團管理的物業包括住宅物業及非住宅物業，包括商業大廈、辦公大樓及工業園。

本集團的租賃管理服務主要包括缺陷管理、租金管理、租賃諮詢服務、行政管理及租戶關懷管理。

(d) 財務顧問

本集團的財務顧問服務主要涉及企業融資顧問服務及投資顧問服務。

管理層為資源分配及表現評估決策而單獨監察本集團各業務單位的經營業績。分部表現按可報告分部利潤(為經調整除稅前利潤的計量指標)評估。經調整除稅前利潤與本集團的除稅前利潤計量一致，惟未分配其他收入及收益以及總部及企業開支不包括在該計量內。

分部資產不包括未分配總部及企業資產，因為該等資產按集團層面管理。

分部負債不包括未分配總部及企業負債，因為該等負債按集團層面管理。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

3. 經營分部資料(續)

截至二零二六年 六月三十日止六個月 (未經審核)	投資管理					總計 千新加坡元
	特殊目的 實體投資管理 千新加坡元	基金管理 千新加坡元	收購及 項目管理 千新加坡元	物業管理及 租賃管理 千新加坡元	財務顧問 千新加坡元	
分部收入						
外部客戶	56	620	906	19	-	1,601
分部業績	739	499	384	13	(38)	1,597
對賬：						
其他收入及收益						65
金融衍生工具公平值虧損						(218)
企業及未分配開支						(852)
除稅前溢利						592
分部資產	2,735	5,444	5,602	1	278	14,060
對賬：						
企業及未分配資產						13,963
資產總計						28,023
分部負債	291	1,957	4,724	9	19	7,000
對賬：						
企業及未分配負債						6,245
負債總計						13,245

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

3. 經營分部資料(續)

截至二零二六年 六月三十日止六個月 (未經審核)	投資管理					總計 千新加坡元
	特殊目的 實體投資管理 千新加坡元	基金管理 千新加坡元	收購及 項目管理 千新加坡元	物業管理及 租賃管理 千新加坡元	財務顧問 千新加坡元	
其他分部資料：						
折舊及攤銷開支	23	80	3	-	-	106
經營分部 對賬：						
企業及未分配開支						66
資本化合約成本折舊及攤銷總額						172
資本開支*	-	1	-	-	-	1
對賬：						
企業及未分配資本開支						-
資本開支總額						1

* 資本開支指添置物業、廠房及設備。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

3. 經營分部資料(續)

截至二零二五年 六月三十日止六個月 (未經審核)	投資管理					總計 千新加坡元
	特殊目的 實體投資管理 千新加坡元	基金管理 千新加坡元	收購及 項目管理 千新加坡元	物業管理及 租賃管理 千新加坡元	財務顧問 千新加坡元	
分部收入						
外部客戶	174	1,145	53	18	–	1,390
分部業績	(156)	644	(77)	(11)	(49)	351
對賬：						
其他收入及收益						202
金融衍生工具公平值收益						672
企業及未分配開支						(1,928)
除稅前虧損						(703)
分部資產	5,296	6,741	2,669	(13)	289	14,982
對賬：						
企業及未分配資產						17,502
資產總計						32,484
分部負債	3,664	1,928	1,164	102	25	6,883
對賬：						
企業及未分配負債						5,745
負債總計						12,628

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

3. 經營分部資料(續)

截至二零二五年 六月三十日止六個月 (未經審核)	投資管理					總計 千新加坡元
	特殊目的 實體投資管理 千新加坡元	基金管理 千新加坡元	收購及 項目管理 千新加坡元	物業管理及 租賃管理 千新加坡元	財務顧問 千新加坡元	
其他分部資料：						
折舊及攤銷開支	26	80	5	2	-	113
經營分部 對賬：						
企業及未分配開支						104
資本化合約成本折舊及攤銷總額						217

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

3. 經營分部資料(續)

地區資料

(a) 來自外部客戶之收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千新加坡元 (未經審核)	二零二五年 千新加坡元 (未經審核)
新加坡	1,332	1,099
馬來西亞	19	18
澳洲	30	53
英屬維爾京群島	220	220
	1,601	1,390

上述收入資料按客戶所在地劃分。

(b) 非流動資產

	二零二六年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
新加坡	513	614
其他國家／司法管轄區	—	39
	513	653

上述非流動資產資料按資產所在地劃分，不包括金融工具及遞延稅項資產。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

4. 收入、其他收入及收益

收入指來自提供投資管理服務、收購及項目管理服務、物業管理及租賃管理服務，以及財務顧問服務所賺取的服務費收入總額。收入及其他收入及收益分析如下：

截至二零二六年 六月三十日止六個月 (未經審核)	投資管理				收入總計 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	
主要地域市場					
新加坡	56	400	876	-	1,332
馬來西亞	-	-	-	19	19
澳洲	-	-	30	-	30
英屬維爾京群島	-	220	-	-	220
	56	620	906	19	1,601
服務提供時間					
於某一時間點	34	84	876	-	994
隨時間	22	536	30	19	607
	56	620	906	19	1,601

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

4. 收入、其他收入及收益(續)

截至二零二五年 六月三十日止六個月 (未經審核)	投資管理				收入總計 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	
主要地域市場					
新加坡	174	925	–	–	1,099
馬來西亞	–	–	–	18	18
澳洲	–	–	53	–	53
英屬維爾京群島	–	220	–	–	220
	174	1,145	53	18	1,390
服務提供時間					
於某一時間點	149	757	–	–	906
隨時間	25	388	53	18	484
	174	1,145	53	18	1,390

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

4. 收入、其他收入及收益(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	千新加坡元	千新加坡元
	(未經審核)	(未經審核)
收入		
投資管理：		
— 特殊目的實體投資管理費	56	174
— 基金管理費	620	1,145
	676	1,319
收購及項目管理費	906	53
物業管理及租賃管理費	19	18
	1,601	1,390
其他收入及收益		
利息收入	41	33
政府補助(附註i)	8	8
企業商業服務費(附註ii)	—	75
出售物業、廠房及設備收益	—	6
經營租賃收入	20	8
匯兌差額，淨額	(4)	—
其他	—	72
	65	202

- (i) 若干附屬公司及本公司就根據新加坡政府提供的工資補貼計劃、就業支援計劃、政府付薪休假計劃及特別就業補貼僱用新加坡及／或非新加坡工人，以及根據澳洲政府提供的求職者補貼計劃僱用澳洲工人而收取政府補助。該等補助並無任何未達成條件或或然事項。
- (ii) 本集團向外部企業客戶提供之企業商業服務。所提供服務包括審閱財務報告及財務職能與流程並提供意見，以及就改善範疇向企業客戶作出建議。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

5. 除稅前溢利／(虧損)

本集團之除稅前溢利／(虧損)已扣除以下各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千新加坡元 (未經審核)	二零二五年 千新加坡元 (未經審核)
核數師酬金	113	90
計入特殊目的實體投資及基金管理費之成立股份 股息收入	—	(150)
專業費用	228	185
金融資產減值虧損撥回／(減值虧損)	1,831	(14)
短期租賃租金開支	—	44
金融衍生工具公平值(虧損)／收益	(218)	672
利息開支		
租賃	10	5
向投資者Top Global Limited作出認沽期權 之利息開支	240	240
La Ville Fund利息開支	24	24
短期過橋貸款融資之利息開支	136	—
銀行借貸	—	6
	410	275

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

6. 所得稅開支

本集團採用適用於預期全年盈利總額的實際稅率計算期間所得稅開支。簡明中期綜合損益表中所得稅開支的主要組成部分如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	千新加坡元	千新加坡元
	(未經審核)	(未經審核)
即期所得稅	-	23

7. 本公司擁有人應佔每股溢利／(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄溢利／(虧損)乃根據下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利／(虧損)		
本公司擁有人應佔期內溢利／(虧損)		
(千新加坡元)	592	(726)
股份數目		
普通股加權平均數	2,000,000,000	2,000,000,000

8. 股息

本公司概無就截至二零二六年六月三十日止六個月派付或建議股息(截至二零二五年六月三十日止六個月：零新加坡元)。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

9. 物業、廠房及設備

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團收購資產總成本為1,000新加坡元（截至二零二五年六月三十日止六個月：零新加坡元）及處置的資產賬面淨值零新加坡元（截至二零二五年六月三十日止六個月：19,000新加坡元）。物業、廠房及設備折舊13,000新加坡元（截至二零二五年六月三十日止六個月：31,000新加坡元）

使用權資產

截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月，概無添置及處置使用權資產。使用權資產攤銷89,000新加坡元（截至二零二五年六月三十日止六個月：126,000新加坡元）。

10. 股本證券投資及基金證券投資

股本證券投資

	二零二六年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
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	8	51

於截至二零二六年六月三十日止六個月內，於其他全面收益確認之有關本集團股本證券投資之公平值變動為虧損43,000新加坡元（截至二零二五年六月三十日止六個月：145,000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率。

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，作為本集團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。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

10. 股本證券投資及基金證券投資(續)

股本證券投資(續)

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。

本集團就成立股份向投資特殊目的實體收取股息分派，而成立股份乃向投資者收取且在投資特殊目的實體宣派股息時收取股息分派。該等股息分派計入本集團的特殊目的實體投資管理費(附註4)。

基金證券投資

	二零二六年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
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	781	879

截至二零二六年六月三十日止六個月，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2,000新加坡元(截至二零二五年六月三十日止六個月：67,000新加坡元)。

截至二零二六年六月三十日止期間，本公司對ZACD Media Circle Fund的投資佔0.6%。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司投資由本集團管理的兩隻開發基金，ZACD Mount Emily Residential Development Fund(「**Mount Emily**」)以及ZACD (BBEC) Pte. Ltd. (「**BBEC**」)。本公司分別認購該兩隻開發基金，各佔Mount Emily的9.28%及BBEC的5%。於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本公司以0.46%的股權投資ZACD (Development4) Ltd.。

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。該等投資並無票息率。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

11. 貿易應收款項

	二零二六年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
貿易應收款項	3,627	3,684
減：減值虧損撥備	(384)	(397)
	3,243	3,287

下表載列貿易應收款項的減值虧損撥備變動：

	二零二六年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
於報告期初／年初	397	214
貿易應收款項減值虧損淨額	-	183
匯兌差額	(13)	-
於報告期末／年末	384	397

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

11. 貿易應收款項(續)

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。

除尚未開具發票的應收款項及應收股息外，基於發票日期於各報告期末的貿易應收款項(扣除撥備)的賬齡分析如下：

	二零二六年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
一個月以內	759	253
一至兩個月	9	8
兩至三個月	10	17
超過三個月	2,465	3,009
	3,243	3,287

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

11. 貿易應收款項(續)

既無個別亦無共同被視為已減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零二六年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
既未逾期亦無減值	759	253
逾期一個月以內	9	8
逾期一至三個月	2,475	3,026
	3,243	3,287

既未逾期亦無減值的貿易應收款項乃與多名並無近期違約記錄的多元化客戶有關。

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

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本集團有以下來自關聯方的貿易應收款項，該款項須按提供予本集團主要客戶的類似信貸期償還。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

11. 貿易應收款項(續)

	二零二六年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
關聯方*	2,967	3,053

* 應收關聯方之貿易應收款項的詳情如下：

	本集團	
	二零二六年 千新加坡元	二零二五年 千新加坡元
Landmark JV Pte. Ltd.	–	450
ZACD (Development2) Ltd.	4	593
ZACD Mount Emily Residential Development Fund	37	26
Kurnia Rezeki Utama Sdn Bhd	47	27
ZACD LV Development Pte. Ltd.	1,946	1,207
ZACD Laserblue Pte. Ltd.	3	–
ZACD LV Development Fund	772	595
ZACD (Mandai) Ltd.	48	–
ZACD Media Circle Fund	91	84
ZACD (Shunfu) Ltd.	4	3
ZACD (Shunfu2) Ltd.	4	–
ZACD Tampines Industrial Fund	–	3
ZACD (BBEC) Pte. Ltd.	–	63
ZACD (Woodlands12) Pte Ltd	4	2
ZACD Property Pte. Ltd.	7	–
	2,967	3,053

上述關聯公司與本集團的關係載於附註20。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

12. 資本化合約成本

	二零二六年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
資本化獲得合約的增量成本 — 支付給代理的 佣金成本：		
於報告期初／年初	392	406
添置	3	112
攤銷	(70)	(126)
於報告期末／年末	325	392

13. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零二六年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
流動：		
預付款項	164	223
按金	100	72
應收利息	211	196
其他應收款項	190	177
	665	668
非流動：		
其他	159	165
於報告期末／年末	824	833

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

14. 貸款及相關應收款項

	二零二六年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
流動		
給予下列機構之過渡性貸款：		
ZACD (Development4) Ltd.	5,085	5,085
ZACD Mount Emily Residential Development Fund	250	2,893
ZACD (Development2) Ltd.	—	1,646
ZACD LV Development Fund	12,808	12,777
Kurnia Rezeki Utama Sdn. Bhd.	599	379
ARO II (Tebrau) Pte. Ltd.	526	526
ZACD Industrial Opportunities Fund	15	15
	19,283	23,321
給予下列機構貸款之應收利息：		
ZACD Mount Emily Residential Development Fund	—	239
ZACD (Development2) Ltd	—	85
ZACD LV Development Fund	659	659
Kurnia Rezeki Utama Sdn. Bhd.	57	44
ARO II (Tebrau) Pte. Ltd.	37	24
	753	1,051
減：減值虧損撥備	(7,272)	(9,103)
貸款及相關應收款項，淨額	12,764	15,269

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

14. 貸款及相關應收款項(續)

以下載列貸款及相關應收款項減值虧損撥備的變動情況：

	二零二六年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
於報告期初／年初	9,103	5,085
減值虧損撥備	1,301	4,018
減值虧損撥回	(3,132)	-
於報告期末／年末	7,272	9,103

(a) 向 ZACD (Development4) Ltd. 提供之過橋融資及預付款

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幕消息及業務更新公告以及日期為二零二一年八月二十三日的補充公告，內容有關ZACD Australia Hospitality Fund(「該基金」)及ZACD (Development4) Ltd. (「ZACD D4」，本公司間接全資擁有的特殊目的基金公司)根據交易事項就澳洲酒店組合所進行的交易(「該等公告」)。除另有界定外，本報告所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

誠如本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的全年業績所闡述，本集團先前已就根據有關澳洲酒店組合的交易向ZACD D4提供的過橋貸款12,337,000新加坡元作出減值虧損撥備。根據結算契據，該基金已於二零二一年九月收到大部分結算所得款項。因此，本集團於二零二一年撥回7,574,000新加坡元的減值虧損。於二零二三年十二月三十一日，本集團已進一步就向ZACD D4提供的過橋貸款計提減值虧損撥備374,000新加坡元。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

14. 貸款及相關應收款項(續)

(b) 向ZACD Mount Emily Residential Development Fund提供之過橋融資

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**」，一個註冊於ZACD Capital Partners VCC名下的附屬基金)訂立1,550,000新加坡元之短期過渡信貸協議(「**該信貸**」)。借款人是一個單一用途的封閉式房地產私人股本基金，就與位於新加坡Mount Emily Road 2、2A及2B(228484)、4、4A及4B(228486)以及6、6A及6B(228487)有關的住宅重建項目(統稱為「**Mount Emily Properties**」)而設立。本公司將以間接持有ZACD Capital Partners VCC名義股本之方式擔任基金發起人。該基金將由ZACD Capital Pte. Ltd.管理。於二零二三年九月十五日，進一步向基金提供300,000新加坡元。於二零二四年三月一日，向該基金提供400,000新加坡元的短期過橋信貸。此外，於二零二四年三月十二日及十三日，向該基金進一步提供1,500,000新加坡元的短期過橋信貸。於二零二五年四月二十二日，向該基金提供300,000新加坡元的短期過渡信貸。於二零二五年十月二十八日，本集團向該基金提供的1,260,000新加坡元貸款(該貸款曾作為定期存款用作Mount Emily項目的銀行抵押品)已在該項目根據施加的契約條款與新融資方進行項目再融資後全數償還。於二零二五年十二月三日，向該基金提供103,000新加坡元的短期過渡信貸。

本公司同意向借款人提供該信貸，以便借款人不時提取資金用於資金營運。對該信貸之任何提取須按年利率百分之六(6%)或訂約方考慮類似信貸安排之當時市場利率後不時書面協定之其他利率計息。本公司擁有獨有的絕對酌情權拒絕借款人所要求的任何提取。

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。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

14. 貸款及相關應收款項(續)

(b) 向ZACD Mount Emily Residential Development Fund提供之過橋融資(續)

於二零二六年六月三十日，借款人已提取該信貸中的250,000新加坡元(二零二五年十二月三十一日：2,893,000新加坡元)，其按年利率6%計息。然而，自二零二六年一月一日起，貸款人暫時免除利息費用。

於二零二六年六月三十日，本集團已撥回減損損失準備金2,882,000新加坡元(二零二五年十二月三十一日：計提撥備3,132,000新加坡元)，該準備金是根據相關住宅開發案的獲利能力評估的。

(c) 向ZACD (Development2) Ltd. 提供之過橋融資

於二零二一年十月一日，本公司與ZACD (Development2) Ltd. (「**借款人**」) 訂立金額為1,600,000新加坡元之短期過渡信貸協議(「**該信貸**」)，並於二零二三年六月一日訂立補充協議，將信貸增加至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，投資位於新加坡Chin Swee Road173號(169878) (「**Landmark Development**」) 的住宅重建項目。本公司以間接持有借款人名義股本之方式擔任基金發起人。該基金由ZACD Capital Pte. Ltd. 管理。於二零二四年十月二十二日，向該基金提供250,000新加坡元的短期過渡信貸。因此，於二零二五年十月八日及二零二五年十月二十一日，分別向該基金提供212,000新加坡元及12,000新加坡元的短期過渡信貸。於二零二五年十一月二十日，向該基金進一步提供212,000新加坡元的短期過渡信貸。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

14. 貸款及相關應收款項(續)

(c) 向ZACD (Development2) Ltd.提供之過橋融資(續)

本公司同意向借款人提供該信貸，以用作償還借款人於二零二零年與三名第三方貸款人所訂立短期貸款的過渡性資金。對該信貸之任何提取須按年利率百分之六(6%)或訂約方考慮類似信貸安排之當時市場利率後不時書面協定之其他利率計息。本公司擁有絕對酌情權拒絕借款人所要求的任何提取。

各信貸提取的保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。

於二零二六年六月三十日，借款人已提取該信貸中的1,646,000新加坡元(二零二五年十二月三十一日：1,646,000新加坡元)，其按年利率6%計息。

(d) 向ZACD LV Development Fund提供之過橋融資

茲提述本公司日期為二零二一年十二月十七日的公告，關於成功中標獲得位於新加坡Tanjong Rhu Road 6C和6D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項目成功中標後，於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.已根據中標條款支付了總額為11,610,000新加坡元的投標保證金、額外保證金以及印花稅。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

14. 貸款及相關應收款項(續)

(d) 向ZACD LV Development Fund提供之過橋融資(續)

於二零二二年二月一日，本公司與ZACD LV Development Fund(「**借款人**」)訂立金額為18,000,000新加坡元之短期過渡信貸協議(「**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，成立於二零二三年初，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發起人。該基金由ZACD Capital Pte. Ltd. 管理。於二零二四年一月十五日，向該基金提供2,625,000新加坡元的短期過渡信貸。其後分別於二零二四年十月二十八日及二零二四年十一月二十六日進一步向該基金提供短期過渡信貸750,000新加坡元及1,500,000新加坡元。於二零二五年二月十四日，向該基金提供125,000新加坡元。於二零二五年四月二十二日及二零二五年四月二十八日，分別向該基金進一步提供270,000新加坡元及330,000新加坡元。於二零二五年五月二十七日，向該基金提供180,000新加坡元。

本公司同意向借款人提供該信貸，供借款人不時提取，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百分之六(6%)或訂約方考慮類似信貸安排之當時市場利率後不時書面協定之其他利率計息。本公司擁有獨有的絕對酌情權拒絕借款人所要求的任何提取。

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。

於二零二六年六月三十日，借款人已提取該信貸中的12,808,000新加坡元(二零二五年十二月三十一日：12,777,000新加坡元)，按年利率6%計息。然而，自二零二六年一月一日起，貸款人暫時豁免收取利息。

於二零二六年六月三十日，本集團已計提減值虧損撥備1,051,000新加坡元(二零二五年十二月三十一日：886,000新加坡元)，該準備金是根據相關住宅開發案的獲利能力評估的。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

14. 貸款及相關應收款項(續)

(e) 向 Kurnia Rezeki Utama Sdn Bhd 提供之過渡信貸

於二零二三年七月四日，本公司與 Kurnia Rezeki Utama Sdn Bhd (「**借款人**」) 訂立金額為 205,000 新加坡元之短期過渡信貸協議(「**該信貸**」)。借款人的主營業務為房地產投資及租賃。於二零二三年十月二十七日，向借款人進一步提供 174,000 新加坡元。於二零二六年四月八日，向借款人提供 220,000 新加坡元。

本公司已同意向借款人授予該信貸，供借款人不時提取資金，以便利借款人進行投資。對該信貸之任何提取須按年利率百分之五(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。本公司擁有獨有的絕對酌情權拒絕借款人所要求的任何提取。

於二零二六年六月三十日，借款人已提取該信貸中的 599,000 新加坡元(二零二五年十二月三十一日：379,000 新加坡元)，其按年利率 5% 計息。

(f) 向 ARO II (Tebrau) Pte. Ltd. 提供之過渡信貸

於二零二四年五月九日，本公司與 ARO II (Tebrau) Pte. Ltd 訂立金額為 130,000 新加坡元之短期過渡信貸協議(「**該信貸**」)，並於二零二四年十二月二十四日訂立補充協議，將該信貸增加至 375,500 新加坡元。借款人的主營業務為房地產投資及租賃。於二零二五年十一月二十日，向該基金進一步提供 180,000 新加坡元的短期過渡信貸。

本公司已同意向借款人授予該信貸，供借款人不時提取資金，以便利借款人進行投資。對該信貸之任何提取須按年利率百分之五(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。本公司擁有獨有的絕對酌情權拒絕借款人所要求的任何提取。

於二零二六年六月三十日，借款人已提取該信貸中的 526,000 新加坡元(二零二五年十二月三十一日：526,000 新加坡元)，其按年利率 5% 計息。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

14. 貸款及相關應收款項(續)

(g) 向ZACD Media Circle Fund提供之過渡信貸

於二零二四年十一月二十九日，本公司與ZACD Media Circle Fund(「**借款人**」，在ZACD Capital Partners VCC下註冊之子基金)訂立金額為50,000新加坡元之短期過渡信貸協議(「**該信貸**」)，並於二零二四年十二月三十日訂立補充協議，將該信貸增加至300,000新加坡元。借款人為一個單一用途的封閉式房地產私人股本基金，其就位於新加坡Media Circle的99年租賃地契所在住宅開發項目(統稱「**Media Circle項目**」)而訂立。本公司將以間接持有ZACD Capital Partners VCC(該基金的法人實體)名義股本之方式成為基金發起人。該基金將由ZACD Capital Pte. Ltd.管理。於二零二五年三月十一日，向該基金提供700,000新加坡元的短期過渡信貸。

本公司已同意向借款人授予該信貸，供借款人不時提取資金，以便利借款人進行投資。對該信貸之任何提取須按年利率百分之五(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。本公司擁有獨有的絕對酌情權拒絕借款人所要求的任何提取。

於二零二六年六月三十日，本集團向該基金提供的貸款及相關應收款項已獲悉數償還。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

14. 貸款及相關應收款項(續)

(h) ZACD Industrial Opportunities Fund

於二零二五年十二月十六日，本公司與ZACD Capital Partners VCC旗下註冊的子基金ZACD Industrial Opportunities Fund(「**借款人**」)訂立15,000新加坡元的短期過渡信貸協議(「**信貸**」)。

借款人為單一目的封閉式房地產私募基金，就位於Sengkang West Road Seletta West Road 3的一幅工業用地而設立，該地塊由JTC根據二零二五年IGLS Programme推出。本公司將以間接持有ZACD Capital Partners VCC(該基金的法人實體)名義股本之方式成為基金發起人。該基金將由ZACD Capital Pte. Ltd.管理。

本公司已同意向借款人授予該信貸，供借款人不時提取資金，以便利借款人進行投資。對該信貸之任何提取須按年利率百分之六(6%)或訂約方考慮類似信貸安排之當時市場利率後不時書面協定之其他利率計息。本公司擁有獨有的絕對酌情權拒絕借款人所要求的任何提取。

於二零二六年六月三十日，借款人已提取該信貸中的15,000新加坡元(二零二五年十二月三十一日：15,000新加坡元)，其按年利率6%計息。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

15. 現金及現金等價物

	二零二六年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
現金及現金等價物	8,704	3,940

於二零二六年六月三十日，金額為2,380,000新加坡元(二零二五年十二月三十一日：2,380,000新加坡元)的定期存款已抵押予一家金融機構，作為La Ville項目銀行融資的抵押品。該等存款為受限制存款，在相關銀行融資解除前，本集團不可將其用作一般用途。

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

以外幣計值的現金及銀行結餘如下：

	二零二六年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
港元(港元)	34	68
澳大利亞元(澳元)	52	133

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

16. 應付關聯方貸款

	二零二六年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
流動		
下列機構提供之墊款／過橋貸款融資：		
ZACD (BBEC) Pte. Ltd	1,000	1,100
ZACD (Mandai) Ltd.	400	400
ZACD (Shunfu) Ltd.	50	50
ZACD (Shunfu2) Ltd.	250	250
ARO II (Bay Road) Trust	2,383	2,383
下列機構提供之貸款應收利息：		
ZACD (BBEC) Pte. Ltd	78	47
ZACD (Mandai) Ltd.	29	17
ZACD (Shunfu) Ltd.	12	10
ZACD (Shunfu2) Ltd.	62	55
ARO II (Bay Road) Trust	236	165
	4,500	4,477

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

16. 應付關聯方貸款 (續)

(a) ZACD (BBEC) Pte. Ltd. 提供之過渡信貸及墊款

於二零二五年四月十六日，本公司與ZACD (BBEC) Pte. Ltd. (「貸款人」) 訂立一項1,100,000新加坡元的短期過渡信貸協議(「該信貸」)。貸款人的主要業務為其他控股公司。貸款人為一家與位於Bukit Batok West Avenue 8, Singapore的99年租賃地契住宅開發項目(「BBEC Development」)相關的底層開發特殊目的公司。本公司透過間接持有BBEC基金公司實體的名義股本，擔任BBEC基金的發起人。該基金將由ZACD Capital Pte. Ltd 管理。

貸款人同意向本公司提供該信貸，以便借款人營運及財務用途。對該信貸之任何提取須按年利率百分之六(6%)或訂約方考慮類似信貸安排之當時市場利率後不時書面協定之其他利率計息。貸款人擁有獨有的絕對酌情權拒絕本公司所要求的任何提取。

於二零二六年六月三十日，該信貸項下的未償還金額為1,000,000新加坡元(二零二五年十二月三十一日：1,100,000新加坡元)，其按年利率6%計息。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

16. 應付關聯方貸款(續)

(b) ZACD (Mandai) Ltd. 提供之過渡信貸及墊款

於二零二五年四月十六日，本公司與ZACD (Mandai) Ltd. (「貸款人」) 訂立一項400,000新加坡元的短期過渡信貸協議(「該信貸」)。貸款人為一家單一用途的封閉式工業私募基金，就位於7 Mandai Estate, Singapore的工業開發項目(「Mandai Development」)而設立。本公司作為ZACD (Mandai) Ltd. (「Mandai Fund」)的發起人，透過間接持有Mandai Fund實體的名義股本。該基金將由ZACD Capital Pte. Ltd. 管理。

貸款人同意向本公司提供該信貸，以便借款人營運及財務用途。對該信貸之任何提取須按年利率百分之六(6%)或訂約方考慮類似信貸安排之當時市場利率後不時書面協定之其他利率計息。貸款人擁有獨有的絕對酌情權拒絕本公司所要求的任何提取。

於二零二六年六月三十日，本公司已提取該信貸中的400,000新加坡元(二零二五年十二月三十一日：400,000新加坡元)，其按年利率6%計息。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

16. 應付關聯方貸款(續)

(c) ZACD (Shunfu) Ltd. 提供之過渡信貸及墊款

於二零二五年一月一日，本集團與ZACD (Shunfu) Ltd. (「貸款人」) 訂立短期過渡性貸款協議(「該信貸」)。作為該安排的一部分，先前分類為應付關聯方款項(非貿易)的金額94,000新加坡元已予以轉讓並入賬列作應付過渡性貸款。貸款人為一家封閉式房地產私募基金，目標為位於314–319 Shunfu Road的99年租賃地契政府售地地塊的住宅開發項目(統稱「Jadescape Project」)。本公司作為ZACD (Shunfu) Ltd. (「Shunfu Fund」) 的發起人，透過間接持有Shunfu Fund實體的名義股本。該基金將由ZACD Capital Pte. Ltd. 管理。

於二零二五年五月六日，本集團已向該基金償還金額為44,000新加坡元的貸款及相關應付款項。貸款人同意向本集團提供該信貸，以便借款人營運及財務用途。對該信貸之任何提取須按年利率百分之六(6%)或訂約方考慮類似信貸安排之當時市場利率後不時書面協定之其他利率計息。貸款人擁有獨有的絕對酌情權拒絕本集團所要求的任何提取。

於二零二六年六月三十日，該信貸項下的未償還金額為50,000新加坡元(二零二五年十二月三十一日：50,000新加坡元)，其按年利率6%計息。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

16. 應付關聯方貸款(續)

(d) ZACD (Shunfu2) Ltd. 提供之過渡信貸及墊款

於二零二五年一月一日，本集團與ZACD (Shunfu2) Ltd. (「貸款人」) 訂立一項短期過渡信貸協議(「該信貸」)。作為該安排的一部分，一筆過往分類為應付關聯方款項(非貿易)的706,000新加坡元已予以更替，並入賬列作應付過渡貸款。貸款人為一家封閉式房地產私募基金，目標為位於314-319 Shunfu Road的99年租賃地契政府售地地塊的住宅開發項目(統稱「Jadescape Project」)。本公司作為ZACD (Shunfu2) Ltd. (「Shunfu2 Fund」) 的發起人，透過間接持有Shunfu2 Fund實體的名義股本。該基金將由ZACD Capital Pte. Ltd. 管理。

於二零二五年五月六日及二零二五年六月二十三日，本集團已分別向該基金償還金額為256,000新加坡元及200,000新加坡元的貸款及相關應付款項。貸款人同意向本集團提供該信貸，以便借款人營運及財務用途。對該信貸之任何提取須按年利率百分之六(6%)或訂約方考慮類似信貸安排之當時市場利率後不時書面協定之其他利率計息。貸款人擁有獨有的絕對酌情權拒絕本集團所要求的任何提取。

於二零二六年六月三十日，該信貸項下的未償還金額為250,000新加坡元(二零二五年十二月三十一日：250,000新加坡元)，其按年利率6%計息。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

16. 應付關聯方貸款 (續)

(e) ARO II (Bay Road) Trust 提供之過渡信貸及墊款

於二零二五年一月一日，本集團與 ARO II (Bay Road) Trust (「貸款人」) 訂立一項短期過渡信貸協議 (「該信貸」)。作為該安排的一部分，一筆過往分類為應付關聯方款項 (非貿易) 的 3,100,000 澳元已予以更替，並入賬列作應付過渡貸款。貸款人為一家根據日期為二零一七年五月三十日的信託契據 (「信託契據」) 成立的澳洲註冊私人信託。ARO II (Bay Road) Trust Pty Ltd (「受託人」) 負責管理該信託，其業務及實施其業務策略，並為該信託提供專業的房地產投資基金管理服務。

該信託的主要業務為直接及間接擁有及投資於房地產資產，重點為創收物業及可重新開發為創收物業的物業。該信託將由 ZACD Income Trust 管理。

貸款人同意向本集團提供該信貸，以便借款人營運及財務用途。對該信貸之任何提取須按年利率百分之六 (6%) 或訂約方考慮類似信貸安排之當時市場利率後不時書面協定之其他利率計息。貸款人擁有獨有的絕對酌情權拒絕本集團所要求的任何提取。

於二零二六年六月三十日，該信貸項下的未償還金額為 3,100,000 澳元 (相當於 2,383,000 新加坡元) (二零二五年十二月三十一日：3,100,000 澳元；2,383,000 新加坡元)，其按年利率 6% 計息。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

17. 租賃負債

	二零二六年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
辦公物業租賃		
— 流動	248	265
— 非流動	76	198
租賃負債總額	324	463

18. 金融衍生工具

	二零二六年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
金融衍生工具公平值	2,970	2,752

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

18. 金融衍生工具(續)

茲提述日期為二零二三年十二月二十八日的公告，本公司已向認購ZACD LV發展基金的投資者Top Global Limited (「TGL」) 授予認沽期權，其中TGL有權要求本公司購買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：

- (a) 自二零二四年一月四日起滿四周年之日起一個月內；或
- (b) 倘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
- (c) 倘控股股東違反其在控股股東與TGL之間的承諾契約項下的義務和承諾。

於本財政期間，在重新評估截至期末認沽期權的公平值時，公平值虧損218,000新加坡元(截至二零二五年六月三十日止六個月：672,000新加坡元)已在損益中確認。

19. 股本

	二零二六年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
已發行及繳足： 2,000,000,000股 (二零二五年：2,000,000,000股) 普通股	29,866	29,866

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

20. 關聯方交易

(a) 關聯方

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 (CCK) Pte. Ltd. (「 CCK 」)	CCK 為最終控股公司擁有 22.0% 權益的聯營公司，並於二零二五年十二月二十六日註銷。
ZACD (Jurong) Pte. Ltd. (「 Jurong 」)	Jurong 為最終控股公司擁有 30.0% 權益的聯營公司，並於二零二六年一月三日註銷。
ZACD (Neew) Pte. Ltd. (「 Neew 」)	Neew 為最終控股公司之全資附屬公司。
ZACD (Neew2) Pte. Ltd. (「 Neew2 」)	Neew2 為最終控股公司的全資附屬公司。
ZACD (Punggol Central) Pte. Ltd. (「 Punggol Central 」)	Punggol Central 榜鵝中心由本集團擁有 17.3% 權益，並於二零二五年十月二十五日註銷。
ZACD (Tuas Bay) Pte. Ltd. (「 Tuas Bay 」)	Tuas Bay 為最終控股公司的全資附屬公司。
ZACD (Woodlands12) Pte. Ltd. (「 Woodlands12 」)	Woodlands12 為最終控股公司擁有 19.6% 權益的聯營公司。
ZACD (Woodlands2) Pte. Ltd. (「 Woodlands2 」)	Woodlands2 為最終控股公司擁有 31.8% 權益的聯營公司，並於二零二五年十月二十五日註銷。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

20. 關聯方交易(續)

(a) 關聯方(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. (「 BBW6 」)	BBW6由本集團管理，控股股東為BBW6的主要管理人員，而註銷申請已於二零二六年一月二十六日提交予ACRA。
ZACD (Shunfu) Ltd. (「 Shunfu 」)	Shunfu由本集團管理，而其中一名控股股東為Shunfu的主要管理人員。
ZACD (Shunfu2) Ltd. (「 Shunfu2 」)	Shunfu2由本集團管理，而其中一名控股股東為Shunfu2的主要管理人員。
ZACD (Development2) Ltd. (「 Development2 」)	Development2由本集團管理，而本集團兩名主要管理人員為Development2的主要管理人員。
ZACD (Development4) Ltd. (「 Development4 」)	Development4由本集團管理，而本集團兩名主要管理人員為Development4的主要管理人員。
ZACD (Mandai) Ltd. (「 Mandai 」)	Mandai由本集團管理，而本集團兩名主要管理人員為Mandai的主要管理人員。
ZACD (MSPIF) Pte. Ltd. (「 MSPIF 」)	MSPIF由本集團管理，而本集團兩名主要管理人員為MSPIF的主要管理人員。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

20. 關聯方交易（續）

(a) 關聯方（續）

關聯公司名稱	與本公司或本集團的關係
ZACD (Tribe) Pte. Ltd. (「 Tribe 」)	Tribe 由本集團管理，而本集團兩名主要管理人員為 Tribe 的主要管理人員。
ZACD (BBEC) Pte. Ltd. (f.k.a Bridge Trust Pte. Ltd.) (「 BBEC 」)	BBEC 由本集團管理，而本集團兩名主要管理人員為 ZACD BBEC 的主要管理人員。
ZACD Laserblue Pte. Ltd. (「 Laserblue 」)	Laserblue 由本集團管理，而本集團兩名主要管理人員為 Laserblue 的主要管理人員。
ZACD Capital Partners VCC (「 ZACD VCC 」)	ZACD VCC 是一家傘型新加坡可變動資本公司，而本集團一名主要管理人員為 ZACD VCC 的主要管理人員。
ZACD Mount Emily Residential Development Fund (「 ZACD Mount Emily 」)	ZACD Mount Emily 為 ZACD VCC 的註冊子基金，由本集團管理，而本集團一名主要管理人員為 ZACD VCC 的主要管理人員。
ZACD Media Circle Fund (f.k.a ZACD Tampines Industrial Fund (「 ZACD Media Circle Fund 」)	ZACD Media Circle Fund 為 ZACD VCC 的註冊子基金，由本集團管理，而本集團一名主要管理人員為 ZACD VCC 的主要管理人員。
ZACD LV Development Fund (「 ZACD LV Fund 」)	ZACD LV Fund 為 ZACD VCC 的註冊子基金，由本集團管理，而本集團兩名主要管理人員為 ZACD VCC 的主要管理人員。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

20. 關聯方交易(續)

(a) 關聯方(續)

關聯公司名稱	與本公司或本集團的關係
ZF5	ZF5為ZACD VCC的註冊子基金，由本集團管理，而本集團兩名主要管理人員為ZACD VCC的主要管理人員。
ZACD Industrial Opportunities Fund (「 ZACD Industrial 」)	ZACD Industrial為ZACD VCC的註冊子基金，由本集團管理，而本集團兩名主要管理人員為ZACD VCC的主要管理人員。
ZACD LV Holdings Pte. Ltd. (「 LV Holdings 」)	LV Holdings為ZACD LV Fund的全資附屬公司。
ZACD Property Pte. Ltd. (「 ZACD Property 」)	ZACD Property由ZACD Mount Emily全資擁有，而本集團兩名主要管理人員為ZACD Property的主要管理人員。
開發特殊目的實體：	
Landmark JV Pte. Ltd. (「 Landmark JV 」)	Landmark JV由Development2擁有39.2%的股權，而本集團一名主要管理人員為Landmark JV的主要管理人員。
Mandai 7 JV Pte. Ltd. (「 Mandai 7 JV 」)	Mandai 7 JV由Mandai擁有60.0%的股權。
Zelitist Pte. Ltd. (「 Zelitist 」)	Zelitist由Development2擁有56.0%的股權。
ZACD LV Development Pte. Ltd. (「 ZACD LV 」)	ZACD LV由ZACD LV Holdings擁有75%的股權。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

20. 關聯方交易(續)

(a) 關聯方(續)

關聯公司名稱	與本公司或本集團的關係
控股股東之共同控制：	
Magnificent Vine Group Holdings Pte. Ltd. (「 Magnificent Vine Group 」)	Magnificent Vine Group由控股股東(亦為本公司董事)控制。
Creo Adworld Pte. Ltd. (「 Creo Adworld 」)	Creo Adworld為Magnificent Vine Group之全資附屬公司。
Tampines 7 JV Pte. Ltd. (「 Tampines 」)	Tampines為Magnificent Vine Group之全資附屬公司。
ZACD CRF (Woodlands) Pte. Ltd. (「 CRF 」)	CRF為Magnificent Vine Group之全資附屬公司。
Kurnia Rezeki Utama Sdn. Bhd. (「 Kurnia 」)	Kurnia為ARO II (Tebrau) Pte. Ltd.之全資附屬公司。
Providence Capital Pte. Ltd. (「 Providence 」)	Providence為Magnificent Vine Group之全資附屬公司。
SLP International Property Consultants Pte. Ltd. (「 SLP International 」)	SLP International由控股股東控制，而其中一名控股股東亦為本公司董事。
SLP International Investment Pte. Ltd. (「 SLP Investment 」)	SLP Investment為SLP International之全資附屬公司，而其中一名控股股東亦為本公司董事。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

20. 關聯方交易（續）

(b) 關聯方交易

除該等財務報表他處所詳列的交易及結餘外，本集團於截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月與關聯方訂有以下重大交易：

附註	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千新加坡元 (未經審核)	二零二五年 千新加坡元 (未經審核)
投資管理 — 股息收入：		
(i) ZACD (Punggol Central) Ltd.	—	47
ZACD (Woodlands2) Pte Ltd	—	12
ZACD (CCK) Pte Ltd	—	14
ZACD (Jurong) Pte Ltd	—	77
	—	150
投資管理 — 績效費：		
(ii) ZACD (Shunfu) Ltd.	—	13
ZACD (Shunfu2) Ltd.	—	21
ZACD (Mandai) Ltd.	84	—
ZACD (BBW6) Ltd.	—	133
	84	167

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

20. 關聯方交易 (續)

(b) 關聯方交易 (續)

		截至六月三十日止六個月	
		二零二六年	二零二五年
		千新加坡元	千新加坡元
		(未經審核)	(未經審核)
投資管理 — 基金管理費：	(iii)		
ZACD (Mandai) Ltd.		78	39
ZACD (Development2) Ltd.		—	(194)
ZACD LV Development Pte. Ltd.		45	45
ZACD (BBEC) Pte. Ltd.		21	21
ZACD Mount Emily Residential Development Fund		20	20
ZACD Media Circle Fund		31	260
ZACD Laserblue Pte. Ltd.		54	387
		249	578
辦公及交通開支：	(iv)		
ZACD Investments Pte. Ltd.	(1)	30	30

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

20. 關聯方交易(續)

(b) 關聯方交易(續)

附註：

- (i) 股息收入來自投資特殊目的實體的成立股份，或從基金工具的優先股中提取，於本集團收取款項的權利確立時確認。
 - 對於投資特殊目的實體，本集團持有從投資者處收到的成立股份，以通過可轉換貸款結構下相關投資特殊目的實體的股息分配來支付其提供的特殊目的實體投資管理服務的報酬。在信託架構下，本集團從本集團最終控股公司代表投資者收取的股息分配中獲得的投資者利潤中提取績效費。
 - 對於基金結構，本集團有權根據分配給投資者的股本回報率百分比中收取績效費及／或在撤資所有基金投資或終止基金時，以較早者為準，通過向本集團發行的可贖回優先股的股息。
- (ii) 私募房地產基金所取得的績效費乃來自本集團採用信託架構方式成立的私募房地產基金的股息時，本集團收取付款的權利有關。
- (iii) 基金管理收入包括基金成立費及基金管理費，並與本集團提供的基金管理服務有關。該等費用乃按相關服務合約的訂立條款釐定。
- (iv) 辦公及交通開支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定的條款收費。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

20. 關聯方交易(續)

(b) 關聯方交易(續)

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

- (1) 本關聯方交易符合持續關連交易的定義，且符合GEM上市規則第20章的披露要求。

21. 承擔

茲提述日期為二零二二年十二月二十八日的公告，本公司向認購ZACD LV發展基金的投資者TGL授予認沽期權(附註18)。同日，本公司與TGL訂立安排，據此，本公司將按TGL對ZACD LV發展基金的出資額減給予TGL的費用回扣，按8%的年利率向TGL支付息票，自二零二三年一月四日(「**TGL提款日**」)開始按季繳付，並將持續到TGL提款日的四週年(「**息票期限**」)。息票期限付款總額為2,400,000新加坡元。

於期末，除本報告所披露外，本集團並無其他重大承擔。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

22. 財務擔保

(a) La Ville Development

於二零二二年六月二十七日，本公司訂立一項契據，就本金額為129,086,250新加坡元及由此產生的任何利息、佣金、費用及應計開支提供擔保，以取得有關位於新加坡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其融資協議項下負債總額之75.0%。就上文而言，本公司作為登記於ZACD Capital Partners VCC下子基金ZACD LV Development Fund（「**LV Development Fund**」）的發起人，通過間接持有LV Development Fund公司實體的名義股本，由擔保代理行要求就貸款融資提供擔保，該貸款將用於支付La Ville Development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。

(b) BBEC Development

於二零二二年六月十五日，本公司訂立一項契據，就本金額為29,980,000新加坡元及由此產生的任何利息、佣金、費用及應計開支提供擔保，以取得有關位於新加坡Bukit Batok West Avenue 8的住宅房地產項目（「**BBEC Development**」）之貸款融資。該金額相當於相關發展特殊目的實體於其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，本公司作為BBEC Fund的發起人，通過間接持有BBEC Fund公司實體的名義股本，由擔保代理行要求就貸款融資提供擔保，該貸款將用於支付BBEC Development之購買價、開發溢價、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。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

22. 財務擔保(續)

(c) Mount Emily Properties

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，本金額合共為19,253,107新加坡元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及6 Mount Emily Road (「**Mount Emily Properties**」) 的住宅重建項目有關的貸款融資。該金額相當於相關發展特殊目的實體於融資協議項下的負債總額。就上文而言，本公司作為ZACD Mount Emily Residential Development Fund (「**Mount Emily Fund**」) 的發起人，該基金為ZACD Capital Partners VCC旗下已註冊的子基金，透過間接持有Mount Emily Fund公司實體的名義股本，被擔保代理要求就貸款融資提供擔保，該貸款融資將用於支付Mount Emily Properties的購買價、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。該項擔保已於二零二五年十月六日隨著開發特殊目的實體完成再融資安排後予以解除及免除。於二零二五年七月二十九日，本公司訂立新契據，就貸款融資項下應付之所有款項提供公司擔保，金額為18,870,000新加坡元。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

22. 財務擔保(續)

(d) Mandai Development

於二零二零年三月二十日，本公司訂立一項契據以提供擔保，本金額合共為28,985,400新加坡元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7 Mandai Estate的工業發展項目(「**Mandai Development**」)有關的貸款融資。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，被擔保代理要求就貸款融資提供擔保，該貸款融資將用於支付Mandai Development發展項目之購買價、發展溢價、建築成本及相關發展成本。Mandai Fund由擔任其基金經理之ZACD Capital Pte. Ltd. 管理。於擔保代理信納先前融資協議項下之現有未償還貸款融資已於二零二四年十月十七日最終到期日前獲償還後，現有擔保已獲解除及撤銷。

(e) Landmark Development

於二零一九年八月七日，本公司訂立一項契據以提供擔保，本金額合共為150,744,796新加坡元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173 Chin Swee Road的住宅重建項目(「**Landmark Development**」)有關的貸款融資。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. (「**Landmark Fund**」)的企業實體的名義股本而擔任Landmark Fund的發起人，被擔保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、差額溢價、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。於擔保代理人確認先前融資協議項下現有未償還貸款融資已於二零二六年六月十九日最後到期日之前獲償還後，現有擔保已獲解除及終止。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

23. 或然負債

ZACD Australia Hospitality Fund and ZACD US Fund

茲提述本公司日期為二零二一年八月二十三日有關ZACD Australia Hospitality Fund(「**該基金**」)及本公司就該基金而設之間接全資特殊目的基金實體ZACD (Development4) Ltd.的內幕消息及業務更新公告，以及該公告所提述的相關先前公告(統稱「**該等公告**」)。根據和解契據，ZACD Australia Hospitality Fund已於二零二一年九月根據和解時間表自被告收取大部分和解款項。儘管本公司、ZACD (Development4) Ltd.與被告之間的糾紛已獲友好解決，惟本公司現正與律師合作，就iProsperity Group及其管理人採取其他追討行動，以收回該基金因該事件而蒙受的剩餘虧絀。

緊隨二零二零年初有關澳洲酒店組合的交易後，本集團正籌備成立另一項獨立投資基金，以投資10,000,000美元(「**ZACD US Fund**」)於由iProsperity Group牽頭收購的美國酒店項目。該項收購的訂金10,000,000美元由ZACD US Fund以過橋貸款的形式向iProsperity Group提供，以履行其支付該項收購訂金的付款責任，倘收購未能完成，iProsperity Group須退還該款項(「**美國酒店交易**」)。該10,000,000美元訂金付款乃由一名錨定投資者以向ZACD US Fund提供過橋貸款的方式撥付，作為其對該基金的早期承諾的一部分，而於ZACD US Fund成立後，其中5,000,000美元將轉換為ZACD US Fund的股權，其餘5,000,000美元將由ZACD US Fund償還予該錨定投資者。本公司現正與律師合作，向iProsperity Group及其管理人尋求各種追討方案，以收回該筆訂金。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

23. 或然負債(續)

ZACD Australia Hospitality Fund and ZACD US Fund (續)

此外，外部法律顧問經研究有關ZACD Australia Hospitality Fund及ZACD US Fund事件的相關情況及文件後認為，並無證據顯示本集團或本公司及其涉及附屬公司的任何高級人員有任何疏忽、欺詐或不誠實行為。因此，截至二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本集團的財務報表並無就此等或然負債計提撥備。

截至二零二六年六月三十日，就向被告及iProsperity Group採取法律行動而產生的累計法律費用為2,694,000新加坡元(二零二五年十二月三十一日：2,672,000新加坡元)，其中1,996,000新加坡元(二零二五年十二月三十一日：1,985,000新加坡元)由ZACD Australia Hospitality Fund承擔，698,000新加坡元(二零二五年十二月三十一日：687,000新加坡元)由Remarkable Reach International Limited承擔。本期間並無任何金額計入損益。

除上文所披露者外，本集團於各報告期末並無任何或然負債。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

24. 按類別劃分之金融工具

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，各類別金融工具之賬面值如下：

二零二六年六月三十日(未經審核)

金融資產

	按公平值計入 其他全面收益 千新加坡元	按攤銷 成本列賬之 金融資產 千新加坡元	總計 千新加坡元
權益證券投資	8	—	8
基金實體投資	781	—	781
貿易應收款項	—	3,243	3,243
應收最終控股公司款項	—	183	183
計入預付款項、按金及其他 應收款項之金融資產	—	660	660
關連方款項	—	678	678
貸款及相關應收款項	—	12,764	12,764
現金及現金等價物	—	8,704	8,704
	789	26,232	27,021

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

24. 按類別劃分之金融工具(續)

二零二六年六月三十日(未經審核)(續)

金融負債

	按公平值 計入損益 千新加坡元	按攤銷 成本列賬之 金融負債 千新加坡元	總計 千新加坡元
金融衍生工具	2,970	—	2,970
計入其他應付款項及應計 費用之金融負債	—	2,182	2,182
租賃負債	—	324	324
貸款及相關應付款項	—	4,500	4,500
關連方款項	—	2,602	2,602
	2,970	9,608	12,578

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

24. 按類別劃分之金融工具(續)

二零二五年十二月三十一日(經審核)

金融資產

	按公平值計入 其他全面收益 千新加坡元	按攤銷 成本列賬之 金融資產 千新加坡元	總計 千新加坡元
權益證券投資	51	—	51
基金實體投資	879	—	879
貿易應收款項	—	3,287	3,287
應收最終控股公司款項	—	220	220
計入預付款項、按金及其他 應收款項之金融資產	—	610	610
關連方款項	—	1,752	1,752
貸款及相關應收款項	—	15,269	15,269
現金及現金等價物	—	3,940	3,940
	930	25,078	26,008

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

24. 按類別劃分之金融工具(續)

二零二五年十二月三十一日(經審核)(續)

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	2,752	—	2,752
計入其他應付款項及應計 費用之金融負債	—	1,848	1,848
租賃負債	—	463	463
貸款及相關應付款項	—	4,477	4,477
關連方款項	—	2,777	2,777
	2,752	9,565	12,317

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

25. 金融工具之公平值及公平值等級

按類別劃分並非按公平值列賬且其賬面值與公平值合理相若之金融工具之公平值

管理層已評估，貿易應收款項、貸款及相關應收款項、與最終控股公司及關連方之結餘、現金及現金等價物、計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產，以及計入貿易應付款項、其他應付款項及應計費用之金融負債的即期部分（載列於中期簡明財務狀況表內），其賬面值與公平值大致相若，主要由於該等工具屬短期性質。

貸款及相關應收款項的公平值與其賬面值相若，因其利率與市場利率相若。

計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產的非即期部分，其公平值乃採用目前可用於具有類似條款、信貸風險及剩餘到期期限之工具的利率，對預期未來現金流量進行折現而計算。董事認為，由於折現影響並不重大，其公平值與賬面值相若。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

25. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

按公平值列賬之金融工具之公平值

金融資產及負債之公平值乃按該工具在自願人士之間進行當前交易(而非在強制或清盤出售情況下)中可交換之金額列賬。估計公平值時採用下列方法及假設：

未上市股本證券投資及基金實體之公平值已採用貼現現金流量(「DCF」)估值模式估計，並歸類為公平值等級之第三層。該估值要求管理層就模型輸入數據作出若干假設，包括輸入數據基準的不確定性，詳情進一步闡述如下。範圍內各項估計的概率可合理評估，並用於管理層對該等非上市權益投資之公平值估計。

金融衍生工具之公平值已採用Black Scholes模型估值技術估計，並歸類為公平值等級之第三層。該估值要求管理層就模型輸入數據作出若干估計，包括項目售價的波動性，詳情載於下文敏感度分析。範圍內各項估計的概率可合理評估，並用於管理層對該金融衍生工具之公平值估計。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

25. 金融工具之公平值及公平值等級 (續)

以下是對非上市股本證券投資及基金實體，以及金融衍生工具估值所使用之重大不可觀察輸入數據的概要，連同於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日之量化敏感度分析。

於二零二六年六月三十日 (未經審核)

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	公平值對輸入數據之敏感度
非上市股本證券投資	貼現現金流量法	預期現金流量之輸入數據基準不確定性 (附註A) 78%	減少10個百分點不會導致公平值變動。 增加18個百分點不會導致公平值變動。
非上市基金實體投資	貼現現金流量法	預期現金流量之輸入數據基準不確定性 (附註A) 54%	不確定性貼現減少6個百分點不會導致公平值變動。 不確定性貼現增加11個百分點不會導致公平值變動。
金融衍生工具	Black Scholes 模型	項目售價之波動性 (附註B) 18.55%	售價波動性減少10個百分點會導致公平值減少395,000新加坡元。 售價波動性增加10個百分點會導致公平值增加259,000新加坡元。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

25. 金融工具之公平值及公平值等級 (續)

二零二五年十二月三十一日 (經審核)

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	公平值對輸入數據之敏感度
非上市股本證券投資	貼現現金流量法	預期現金流量之輸入 數據基準不確定性 (附註A) 78%	減少10個百分點不會導致公平值變動。 增加18個百分點不會導致公平值變動。
非上市基金實體投資	貼現現金流量法	預期現金流量之輸入 數據基準不確定性 (附註A) 54%	不確定性貼現減少6個百分點不會導致公平值變動。 不確定性貼現增加11個百分點不會導致公平值變動。
金融衍生工具	Black Scholes 模型	項目售價之波動性 (附註B) 18.55%	售價波動性減少10個百分點會導致公平值減少395,000新加坡元。 售價波動性增加10個百分點會導致公平值增加259,000新加坡元。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

25. 金融工具之公平值及公平值等級(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貼現。就相關房地產發展項目而言重要的里程碑，對釐定貼現現金流量模型的不確定性貼現至關重要，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。

鑑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，應用於貼現現金流量模型的不確定性貼現越低，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估值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。

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

25. 金融工具之公平值及公平值等級 (續)

公平值等級

下表載列本集團金融工具的公平值計量等級：

按公平值計量的資產：

	活躍市場報價 (第一層) 千新加坡元	公平值計量採用 重大可觀察 輸入數據 (第二層) 千新加坡元	重大不可觀察 輸入數據 (第三層) 千新加坡元	總計 千新加坡元
二零二六年六月三十日(未經審核)				
權益證券投資	-	-	8	8
基金實體投資	-	-	781	781
	活躍市場報價 (第一層) 千新加坡元	重大可觀察 輸入數據 (第二層) 千新加坡元	重大不可觀察 輸入數據 (第三層) 千新加坡元	總計 千新加坡元
二零二五年十二月三十一日(經審核)				
權益證券投資	-	-	51	51
基金實體投資	-	-	879	879

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

25. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

公平值等級(續)

按公平值計量的負債：

	公平值計量採用			
	活躍市場報價 (第一層)	重大可觀察 輸入數據 (第二層)	重大不可觀察 輸入數據 (第三層)	總計
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
二零二六年六月三十日(未經審核)				
金融衍生工具	-	-	2,970	2,970
	活躍市場報價 (第一層)	重大可觀察 輸入數據 (第二層)	重大不可觀察 輸入數據 (第三層)	總計
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
二零二五年十二月三十一日(經審核)				
金融衍生工具	-	-	2,752	2,752

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

25. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

於截至二零二五年十二月三十一日及二零二六年六月三十日止報告期間，第三層公平值計量之變動如下：

	本集團	
	二零二六年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
權益證券投資 — 非上市：		
於報告期／年初	51	203
於其他全面虧損確認之虧損總額	(43)	(152)
於報告期／年末	8	51
基金實體投資 — 非上市：		
於報告期／年初	879	1,328
來自基金實體投資的資本還款	(200)	—
基金實體投資	100	—
於其他全面虧損確認之收益總額／(虧損)	2	(449)
於報告期／年末	781	879
	789	930
金融衍生工具		
於報告期／年初	2,752	2,574
於其他全面虧損確認之虧損總額	218	178
於報告期／年末	2,970	2,752

中期簡明 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

25. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

於報告期間，第一層與第二層公平值計量之間並無任何轉撥，且金融資產及金融負債均無轉入或轉出第三層。公平值等級各層級之間的轉撥被視為引致轉撥的事件或情況變動當日發生。

26. 授權發佈中期簡明綜合財務報表

截至二零二六年六月三十日止六個月之中期簡明綜合財務報表已根據董事於二零二六年八月二十七日通過之決議案獲授權發佈。

管理層討論與分析

下文所載本集團截至二零二六年六月三十日止六個月的管理層討論與分析（「**管理層討論與分析**」）乃由管理層編製及審閱。除非另有指明外，所有金額乃以新加坡元呈列。

本集團的管理層討論與分析劃分為下列各節：

- (1) 執行概要；
- (2) 財務回顧及業務回顧；
- (3) 淨資產；
- (4) 流動資金及資本資源；
- (5) 其他事項；及
- (6) 業務展望

1. 執行概要

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週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。

現今，本集團以私募股權架構及基金架構共運營17項投資組合，涵蓋新加坡、馬來西亞、印尼及澳大利亞的14個房地產項目及資產。本集團目前亦正在為一個資產管理額約為一億美元的家族辦公室提供企業支持及基金行政服務。

管理層討論與分析

2. 財務回顧及業務回顧

本集團於回顧期間錄得淨溢利59萬新加坡元，而前期則錄得淨虧損73萬新加坡元，淨業績實現正面改善約132萬新加坡元或180.8%。

淨利潤的改善主要歸因於收入增加約21萬新加坡元。針對此情況，本集團於期內精簡營運，導致員工成本減少約25萬新加坡元、其他開支減少約11萬新加坡元，以及金融資產減值虧損撥回約183萬新加坡元，主要與向基金提供的過橋貸款以及應收基金及關聯方的貿易及非貿易應收款項有關。上述改善部分被金融衍生工具公平值虧損增加約89萬新加坡元所抵銷。其他收入及收益亦減少約14萬新加坡元，主要由於回顧期間未確認約7萬新加坡元的企業商業服務收入。

收入

本集團的收入由前期的139萬新加坡元逐步增加至回顧期間的160萬新加坡元，增加21萬新加坡元或15.1%。

此主要歸因於項目管理費增加約86萬新加坡元、部分被本集團管理的數支房地產基金的績效費減少約8萬新加坡元及因投資項目自然到期而缺乏設立股份股息收入約15萬新加坡元，以及Media Circle Fund及Laserblue的開發商特殊目的公司於成功取得及完成收購住宅開發項目後所產生的一次性項目投標費約50萬新加坡元所抵銷。

管理層討論與分析

下表載列於前期及回顧期間之經營分部資料明細：

截至二零二六年 六月三十日止六個月 (未經審核)	投資管理					總計 千新加坡元
	特殊目的 實體投資管理 千新加坡元	基金管理 千新加坡元	收購及 項目管理 千新加坡元	物業管理 及租賃管理 千新加坡元	財務顧問 千新加坡元	
分部收入						
外部客戶	56	620	906	19	-	1,601
分部業績	739	499	384	13	(38)	1,597
對賬：						
其他收入及收益						65
金融衍生工具公平值虧損						(218)
企業及未分配開支						(852)
除稅前溢利						592

管理層討論與分析

截至二零二五年 六月三十日止六個月 (未經審核)	投資管理					總計 千新加坡元
	特殊目的 實體投資管理 千新加坡元	基金管理 千新加坡元	收購及 項目管理 千新加坡元	物業管理 及租賃管理 千新加坡元	財務顧問 千新加坡元	
分部收入						
外部客戶	174	1,145	53	18	-	1,390
分部業績	(156)	644	(77)	(11)	(49)	351
對賬：						
其他收入及收益						202
金融衍生工具公平值收益						672
企業及未分配開支						(1,928)
除稅前虧損						(703)

管理層討論與分析

(a) 投資管理服務

(i) 特殊目的實體投資管理

收入從前期的17萬新加坡元減少至回顧期間的6萬新加坡元，即減少11萬新加坡元或64.7%。此項減少主要由於設立股份的股息收入下降。這反映二零一零年至二零一五年間設立的投資項目自然到期，而自二零一六年起並無成立新的特殊目的公司，因本集團繼續按照其不斷演變的業務模式，逐步轉向以基金為基礎的結構。

(ii) 基金管理

收入從前期的115萬新加坡元減少到回顧期間的62萬新加坡元，減少53萬新加坡元或46.1%。此項減少主要由於回顧期間本集團管理的若干房地產基金的表現費減少約8萬新加坡元，以及缺乏Media Circle Fund及Laserblue的開發商特殊目的公司於成功取得及完成收購住宅開發項目後所產生的一次性項目投標費約50萬新加坡元。

(b) 收購及項目管理服務

收入由前期的5萬新加坡元大幅增加至回顧期間的91萬新加坡元，增加86萬新加坡元或1720.0%。此項增加主要由於與該項目的建設及開發相關的項目管理費增加約88萬新加坡元。

管理層討論與分析

(c) 物業管理及租賃管理服務

於前期及回顧期間，物業管理及租賃管理服務的收入保持相對穩定，為2萬新加坡元。

茲提述日期為二零二零年十二月二十八日的自願公告，涉及物業管理業務部門從管理住宅和工業物業向政府和國際項目的戰略轉移，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，因此並無簽訂新合約。

(d) 財務顧問服務

本集團的財務顧問服務主要涉及企業融資顧問服務及投資顧問服務。收入由本集團於提供服務時確認。

管理層討論與分析

其他值得注意的項目進一步闡述如下：

2.1 其他收入及收益

其他收入及收益由前期之20萬新加坡元減少至回顧期間的7萬新加坡元，減少13萬新加坡元或65.0%。此項減少主要由於回顧期間並無確認約7萬新加坡元企業商業服務收入。

2.2 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。員工成本總額由前期的175萬新加坡元減少至回顧期間的150萬新加坡元，減少25萬新加坡元或14.3%。此項減少主要由於董事及員工辭職所致，體現於回顧期間員工人數由27人減至16人。

員工成本仍為本集團最大的單一成本因素，佔本集團總開支的175.7%（截至二零二五年六月三十日止六個月：59%）。

2.3 金融資產（減值虧損撥回）／減值虧損

於回顧期間，本集團確認撥回減值虧損約183萬新加坡元（截至二零二五年六月三十日止六個月：減值虧損約1萬新加坡元）。金融資產減值虧損撥回主要與本集團於回顧期間向該等基金提供的過橋貸款撥回有關。

2.4 其他開支淨額

其他開支淨額由前期約71萬新加坡元減少至回顧期間約60萬新加坡元，減幅約11萬新加坡元或15.5%。此項減少主要由於因業務用途而產生的信息技術服務費減少約15萬新加坡元。

管理層討論與分析

2.5 利息開支

利息開支由前期的28萬新加坡元增加至回顧期間的41萬新加坡元，增幅為13萬新加坡元或46.4%。利息開支包括於回顧期間應付予投資者Top Global Limited (「TGL」)的票息付款24萬新加坡元，以及於二零二六年確認就基金向本集團授出的過渡貸款墊款所產生的利息開支約14萬新加坡元。

2.6 金融衍生工具公平值虧損／(收益)

茲提述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一項認沽期權，TGL認購ZACD LV Development Fund。以認沽期權行權價格上漲產生的公平值虧損約22萬新加坡元於回顧期間確認(截至二零二五年六月三十日止六個月：收益約67萬新加坡元)。

2.7 所得稅開支

前期，新加坡利得稅2萬新加坡元已按17%的稅率就新加坡產生的估計應課稅溢利計提撥備。

3. 淨資產

截至二零二六年六月三十日，本集團總資產達2,802萬新加坡元(二零二五年：2,728萬新加坡元)，淨資產達1,478萬新加坡元(二零二五年：1,428萬新加坡元)。淨資產增加50萬新加坡元，主要由於回顧期間本集團投資的房地產基金償還過渡性貸款墊款，令現金及現金等價物增加的影響。本公司股東應佔每股淨資產為0.74新加坡仙(二零二五年：0.71新加坡仙)，按淨資產除以期末已發行股份總數計算。

管理層討論與分析

4. 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。本集團的融資風險管理、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，監控及時回收並制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虧損。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。

4.1 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。

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，現金及現金等價物分別為870萬新加坡元及394萬新加坡元，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限額，並定期監測每個金融交易對手的風險敞口。鑑於龐大的資產基礎和經營現金流均以新加坡元交易，本集團的外匯風險敞口較小。

現金及現金等價物增加476萬新加坡元，主要是由於償還向ZACD Mount Emily Fund及ZACD (Development2) Ltd提供的過橋貸款約338萬新加坡元及174萬新加坡元，以及於回顧期間收取來自ZACD (BBEC) Pte. Ltd.的資本償還約20萬新加坡元，並收取本集團客戶的債務款項。其餘淨現金流出56萬新加坡元則歸屬於本集團的經營活動。

管理層討論與分析

4.2 租賃負債及資本負債率

截至二零二六年六月三十日，本集團的淨現金狀況為838萬新加坡元(二零二五年十二月三十一日：348萬新加坡元)，租賃負債為32萬新加坡元(二零二五年十二月三十一日：46萬新加坡元)。根據本集團租賃負債除以總股本計算，本集團的資本負債率為2.2%(二零二五年十二月三十一日：3.2%)。

	二零二六年 六月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
租賃負債	324	463
減：現金及現金等價物	(8,704)	(3,940)
淨現金	8,380	3,477

5. 其他事項

5.1 資產抵押

截至二零二六年六月三十日，本集團並無任何資產抵押。

5.2 財務擔保

請參閱中期簡明綜合財務資料附註中的附註22財務擔保。

管理層討論與分析

5.3 或然負債

請參閱中期簡明綜合財務資料附註中的附註23或然負債。

5.4 承擔

請參閱中期簡明綜合財務資料附註中的附註21承擔。

5.5 股息

本公司於截至二零二六年六月三十日止六個月並無派付或建議派付股息(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)。

5.6 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。於二零二六年六月三十日，並無根據購股權計劃發行任何購股權。

在回顧期間，由於本集團並無根據購股權計劃授出購股權，因此薪酬委員會並無審核任何與購股權計劃有關的重大事項。

5.7 報告期後事項

除本報告的其他部分所披露者外，於二零二六年六月三十日之後直至本報告日期並無發生對本集團的經營及財務業績有重大影響的重大事件。

管理層討論與分析

6. 業務展望

踏入年中，我們欣然匯報，我們的項目及策略性舉措已取得重大進展，為本公司於未來數年的持續增長奠定基礎。

私人住宅物業價格指數於二零二六年第二季錄得溫和升幅0.5%，較上一季的0.9%升幅略有上升。租賃方面，整體私人住宅租賃指數於二零二六年第二季上升0.7%，延續二零二六年第一季0.3%的升幅。

非有地物業價格於二零二六年第二季下降0.1%。核心中央區(CCR)內，非有地物業價格於二零二六年第二季上升1.8%，較上一季的0.6%升幅有所加快。然而，其他中央區(RCR)的價格下跌1.2%，扭轉上一季0.8%的增長，而中央區以外(OCR)則錄得0.1%的跌幅，延續二零二六年第一季2.2%的增幅。鑑於上述情況，我們相信市場已準備好於其後迎來復甦。

項目進展及剝離

我們欣然提供以下有關進行中項目及資產剝離的最新進展：

- *Bloomsbury Residences*及*Bloomsbury Shoppes* (位於Media Circle的99年租賃業權共管公寓發展項目)已於二零二五年四月正式推出，截至二零二六年六月三十日，認購率達90%，平均售價為每平方英尺2,529新加坡元。該項目仍按計劃於二零二八年第一季取得臨時入伙准證(TOP)。
- *Arina East Residences* (位於Tanjong Rhu的永久業權共管公寓)已於二零二五年六月正式啟動。該項目仍正按計劃於二零二七年第二季度之前取得臨時佔用許可證，截至二零二六年六月三十日已錄得80.4%的售出率，平均售價為每平方英尺2,843新加坡元。
- *The Landmark* 現正推進取得其法定竣工證書，目標為二零二六年下半年。

管理層討論與分析

- 鑑於當前市況，我們審慎地將Duet@Mount Emily推出市場銷售，結果令人鼓舞。該項目仍按計劃進行，預期於二零二七年第三季度取得臨時佔用許可證。
- 我們正積極致力於剝離其餘兩項資產 — 294 Bay Road (該物業現正改作醫療中心用途) 及位於馬來西亞柔佛的工人宿舍。該工人宿舍現時出租予多名租戶，並向不同租戶收取租金收入，且由獲委聘的第三方物業管理服務提供商積極管理。

新基金計劃

我們正就推出新加坡新工業基金進行深入討論。該基金的目標是收購工業用地、開發高規格物業，其後剝離已竣工資產以獲取資本收益。收購具策略性位置的工業用地或具有發展／重建潛力的樓宇，將其轉化為優質分層產權資產，售予終端用戶及投資者。在優質工業空間需求持續及有利的市場基本因素支持下，我們相信工業板塊具備可觀增長潛力，為投資者參與提供具吸引力的渠道。

展望

我們有信心，二零二六年下半年將為我們提供機遇，以加速增長並釋放投資組合的價值。隨著若干發展項目達致關鍵里程碑，我們具備有利條件把握收入增長及資本增值，並為投資者締造可持續價值。

企業管治及其他資料

企業管治常規

董事會已採納GEM上市規則附錄C1所載企業管治守則(「**企管守則**」)的原則及守則條文。於截至二零二六年六月三十日止六個月至本報告日期止期間內，本公司已遵守GEM上市規則附錄C1所載企管守則的所有適用守則條文。

董事及最高行政人員的股份及相關股份及債權證的權益及好倉

於二零二六年六月三十日，董事及最高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)的股本、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條須存置的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**」)之權益及好倉如下：

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 權益相關 股份數目	佔已發行 股份總額之 百分比
姚先生	本公司(附註1)	受控法團權益	1,298,600,000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	46.28%	-	-

企業管治及其他資料

董事姓名	法團名稱	權益性質及身份	所持股份數目	佔已發行股份總額之百分比	所擁有權益相關股份數目	佔已發行股份總額之百分比
沈女士	ZACD Investments Pte. Ltd.	實益擁有人	933,000股 普通股	51.83%	—	—
姚先生／沈女士	ZACD (Neew) Pte. Ltd. (附註4)	受控法團權益	2股 普通股	100%	168股 普通股	8.4%
姚先生／沈女士	ZACD (Neew2) Pte. Ltd. (附註5)	受控法團權益	2股 普通股	100%	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46.28%及51.83%。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(「**陳明亮先生**」)為本公司的一名董事。
3. 佔本公司已發行股份之0.0015%。
4. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的46.28%及51.83%。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。

企業管治及其他資料

5. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的46.28%及51.83%。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，於二零二六年六月三十日，概無本公司董事及最高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，相關股份及債權證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或淡倉，或載入本公司股東登記冊內之權益或淡倉，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或淡倉。

本公司已根據GEM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。

企業管治及其他資料

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二六年六月三十日，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：

名稱	身份／權益性質	所持普通股數目	佔本公司已發行股本總額百分比
姚先生	受控制法團權益(附註1)	1,298,600,000	64.93%
沈女士	受控制法團權益(附註1)	1,298,600,000	64.93%
ZACD Investments	實益擁有人(附註1)	1,298,600,000	64.93%
Rachman Sastra 先生	實益擁有人及受控制法團權益(附註2)	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 Pte. Ltd.已發行股本總額的46.28%及51.83%。因此，根據證券及期貨條例，彼等均被視為於ZACD Investments Pte. Ltd.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，彼被視為於Harmonious Tidings Limited所持有的股份擁有權益。

企業管治及其他資料

除上文所披露者外，於二零二六年六月三十日，本公司並未接獲任何於本公司股份、相關股份或債權證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條規定於本公司須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉的人士。

購買，出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二六年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買，出售或贖回本公司任何上市證券。

合規顧問的權益

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

審核委員會

本公司已根據於二零一七年十二月十三日通過的董事會決議案按照GEM上市規則第5.28條成立審核委員會，其書面職權範圍符合企業管治守則。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)。

企業管治及其他資料

審核委員會目前由全部三(3)名獨立非執行董事(即劉健聰先生、馬耀良先生及林俊峰先生)組成，而劉健聰先生為主席。審核委員會與高級管理層已審閱本集團截至二零二六年六月三十日止六個月之中期業績。

本集團之中期業績已由外聘核數師安永會計師事務所審閱。

承董事會命
杰地集團有限公司*
沈娟娟
主席兼執行董事

新加坡，二零二六年八月二十七日

於本報告日期，本公司之董事會包括四(4)名執行董事，即姚俊沅先生，沈娟娟女士，潘自秋先生及陳明亮先生；及三(3)名獨立非執行董事，即劉健聰先生，馬耀良先生及林俊峰先生。