

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



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)

截至二零一九年六月三十日止六個月中期業績公告

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聯交所主板買賣的證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證於GEM買賣的證券會有高流通市場。

本公告載有遵照GEM上市規則而提供有關杰地集團有限公司*（「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」）的資料，董事就本公告共同及個別承擔全部責任。本公司董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本公告所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，及本公告並無遺漏任何其他事宜，致使當中任何陳述或本公告產生誤導。

本公告將會在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。本公告亦將於本公司網站www.zacdgroup.com刊登。

本公告之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

* 僅供識別

中期財務摘要

- 本集團錄得截至二零一九年六月三十日止六個月（「回顧期間」）淨虧損約983,000新加坡元，而截至二零一八年六月三十日止六個月（「上期間」）淨利潤約為212,000新加坡元，其淨利潤大幅下降約563.7%。其下降的主要原因是投資管理業務分部的股息減少、員工成本增加和未實現的外匯變動。
- 本集團未經審計的收入下降約22.8%，由上期間的約570萬新加坡元降至回顧期間的約440萬新加坡元。減少的主要原因是投資管理業務收入的減少。
- 員工成本（包括董事薪酬）從上期間的約350萬新加坡元增至回顧期間的約400萬新加坡元，主要原因是聘請更多專業人士以順應本集團業務擴張的需要和擴大執行董事會成員的規模。
- 在二零一九年八月八日董事會提議派發截至二零一九年十二月三十一日止的財政年度的中期股息1,000,000新加坡元，即每股普通股0.05新加坡分。
- 於回顧期間，基本和攤薄的每股虧損約為0.05新加坡分。

中期業績

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」）刊發的中期業績公告。

本公司董事會（「董事會」）僅此宣佈截至二零一九年六月三十日止六個月本集團未經審核綜合財務業績（「中期業績」），連同二零一八年同期未經審核比較數字如下：

未經審核的中期綜合損益及全面收益表
截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 千新加坡元 (未經審核)	二零一八年 千新加坡元 (未經審核)
收入	4	4,385	5,679
其他收入及收益	4	423	249
員工成本		(4,003)	(3,474)
折舊		(100)	(71)
使用權資產攤銷		(257)	-
資本化合同成本攤銷		(4)	-
辦公室租金及相關開支		(70)	(346)
市場營銷開支		(11)	(102)
其他開支，淨額		(1,328)	(1,723)
利息開支		(18)	-
除稅前（虧損）/利潤	5	(983)	212
所得稅開支	6	-	-
本公司擁有人應佔期內（虧損）/利潤		(983)	212
其他全面（虧損）/收入			
<u>將不會重新分類為損益之項目：</u>			
股本證券投資之公平值變		101	343
<u>其後可能重新分類至損益的項目：</u>			
換算海外業務產生的匯兌差		3	(23)
期內其他全面收入		104	320
本公司擁有人應佔期內全面（虧損）/收入總額		(879)	532
本公司擁有人應佔每股（虧損）/盈利	7		
- 基本（分）		(0.05)	0.01
- 攤薄（分）		(0.05)	0.01

未經審核的中期綜合財務狀況表
於二零一九年六月三十日

	附註	六月三十日 二零一九年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零一八年 千新加坡元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	528	599
使用權資產		803	-
股本證券投資	10	3,525	3,424
貸款及相關應收款項		313	324
遞延稅項資產		234	234
非流動資產總額		5,403	4,581
流動資產			
貿易應收款項		4,138	4,160
應收最終控股公司款項		-	89
應收關聯方款項		616	542
預付款項、按金及其他應收款項		2,905	439
資本化合同成本	12	196	-
貸款及相關應收款項	11	5,942	19,968
現金及現金等價物	13	17,884	7,708
流動資產總額		31,681	32,906
流動負債			
貿易應付款項、其他應付款項及應計費用		1,584	1,847
應付最終控股公司款項		-	56
應付關聯方款項		297	248
租賃負債		511	-
應付稅項		22	22
流動負債總額		2,414	2,173
流動資產淨值		29,267	30,733
非流動負債			
其他應付款項		161	225
租賃負債		299	-
非流動負債總額		460	225
資產淨值		34,210	35,089
權益			
股本	14	29,866	29,866
儲備		4,344	5,223
權益總額		34,210	35,089

未經審核的中期綜合財務報表附註
截至二零一九年六月三十日止六個月

1. 公司資料

本公司乃一間位於新加坡共和國（「新加坡」）並於新加坡註冊成立的股份有限公司。本公司註冊辦事處（亦為其主要營業地點）為2 Bukit Merah Central #22-00, Singapore 159835。

本公司為一間投資控股公司。於財政期間，本公司附屬公司主要提供以下服務：

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

2. 呈列基準及集團會計政策變更

2.1 呈列基準

編製中期綜合財務報表與編製截至二零一八年十二月三十一日止之年度綜合財務報表所採用之會計政策一致，惟二零一九年一月一日生效之新準則除外。本集團概無採用任何已頒佈但未生效之新準則、新詮釋及新修訂。

除另有指明外，該等財務報表以新加坡元呈列，而所有幣值均四捨五入至最接近的千位。

2.2 本集團通過的新準則、新詮釋及新修訂

本集團于二零一九年首次適用國際財務報表準則第16號租約。除國際財務報表準則第16條外，其他新準則、新詮釋及新修訂的採用對集團未經審計的合併財務資訊沒有實質性影響。

3. 分部資料

為進行管理，本集團按其產品及服務分為若干業務單位並包含以下可呈報分部：

(a) 投資管理

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

(i) 特殊目的實體投資管理

本集團透過成立及註冊成立投資特殊目的實體向房地產發展項目的投資者提供投資管理服務，投資者通過特殊目的實體以認購投資特殊目的實體發行的可換股貸款的方式參與有關項目。就主要投資者而言，本集團亦會就向該投資者提供參與本集團房地產發展項目之優先權而獲得向投資者提供優先權的費用收入回報。投資特殊目的實體成立及註冊成立後，本集團繼續通過管理投資特殊目的實體向投資者提供投資管理服務直至項目完成時為止。本集團亦持有從投資者接收的成立股份，透過有關投資特殊目的實體的股息分派及返還資本支付其所提供的特殊目的實體投資管理服務。

(ii) 基金管理

本集團通過設立私募房地產基金的經理並以此身份提供基金管理服務。根據此項安排，本集團負責創立投資基金、制定投資架構、向投資者進行配售及管理基金投資組合，積極尋求房地產交易並管理基金的投資流程，管理基金所擁有的資產及尋求撤資的途徑以最大化基金的內部收益率。

根據與私募房地產基金訂立之合約，本集團有權收取按承諾資本的一定百分比計算的基金成立費及基金管理費以及於退出在基金的全部投資或基金期限屆滿或提前終止時按基金股本回報的一定百分比計算的績效費。基金管理費每半年或按年收取，於合約期內按直線基準確認。基金成立費及績效費於本集團收取有關費用的權利及權益確立時進行確認。

(b) 項目諮詢及管理服務

本集團向房地產開發商提供的項目諮詢及管理服務主要服務範疇一般包括

投標諮詢及研究、設計開發諮詢、市場推廣項目管理、銷售管理以及移交及物業缺陷管理服務、法律協調服務以及融資及企業服務。該等服務乃提供予房地產開發商並幫助解決房地產發展項目各主要階段的各類需求。

(c) 物業管理及租賃管理

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

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

(d) 財務顧問

本集團之財務顧問服務主要與企業財務顧問服務有關。

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

地理資料

(a) 來自外部客戶之收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千新加坡元 (未經審核)	二零一八年 千新加坡元 (未經審核)
新加坡	4,105	5,008
馬來西亞	141	186
澳大利亞	79	409
其他國家/司法權區	60	76
	4,385	5,679

上述收益資料乃根據客戶所在地。

(b) 非流動資產

	六月三十日 二零一九年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零一八年 千新加坡元 (經審核)
新加坡	376	457
其他國家/司法權區	152	142
	<u>528</u>	<u>599</u>

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。

4. 收入、其他收入及收益

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千新加坡元 (未經審核)	二零一八年 千新加坡元 (未經審核)
收入		
投資管理		
— 特殊目的實體投資管費	878	2,530
— 基金管理費	1,011	896
項目諮詢及管理服務費	456	483
物業管理及租賃管理費	1,708	1,730
財務顧問費	332	40
	<u>4,385</u>	<u>5,679</u>
其他收入及收益		
政府補貼*	119	115
利息收入	302	107
其他	2	27
	<u>423</u>	<u>249</u>

* 政府補貼乃若干附屬公司收到的由新加坡政府提供的有關雇用新加坡和/或非新加坡工人的特殊就業補貼、工薪補貼、政府帶薪休假計畫及培訓補助金項下的補助。該等政府補助概無附帶任何未實現的條件或或然事項。

5. 除稅前（虧損）/利潤

本集團除稅前（虧損）/利潤乃於扣除/（計入）下列各項後達至：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千新加坡元	千新加坡元
	(未經審核)	(未經審核)
上市開支	-	959
根據經營租賃之最低租金支付	70	346
計入特殊目的實體投資管理費的成 立股份股息收入	(733)	(2,256)
外匯差異淨額	24	(460)

6. 所得稅開支

新加坡所得稅是按當期17%的稅率在新加坡產生的估計可評估利潤提供的。由於本集團於上期間和回顧期間並無於其他國家/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。

7. 本公司擁有人應佔每股（虧損）/盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄（虧損）/盈利乃根據下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千新加坡元	千新加坡元
	(未經審核)	(未經審核)
（虧損）/盈利		
計算每股基本及攤薄盈利時所用之（虧損）/盈利 （本公司擁有人應佔期內（虧損）/利潤）	(983)	212

股份數目		
計算每股基本及攤薄（虧損）/盈利時所用之普通股 加權平均數	2,000,000,000	1,958,563,536

8. 股息

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

董事會於二零一九年八月八日建議派付截至二零一九年十二月三十一日止財政年度的1,000,000新加坡元的中期股息，即每股普通股0.05新加坡元。

9. 物業、廠房及設備

於回顧期間，本集團收購資產總成本為76,000新加坡元（上期間：397,000新加坡元）及處置了帳面淨值為44,000新加坡元的資產。

10. 股本證券投資

	六月三十日 二零一九年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零一八年 千新加坡元 (經審核)
非上市權益股份，按公平值	1,361	1,739
非上市權益股份合約權利，按公平值	2,164	1,685
	<u>3,525</u>	<u>3,424</u>

回顧期間，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收益101,000新加坡元（上期間：收益343,000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。

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。

11. 貸款及相關應收款項

	六月三十日 二零一九年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零一八年 千新加坡元 (經審核)
即期		
給予下列機構之過橋貸款融資：		
ZACD (Development2) Ltd.	-	6,681
ZACD 收益信託	5,260	12,360
ZACD (Shunfu2) Ltd.	-	250
給予下列機構貸款之應收利息：		
ZACD (Development2) Ltd.	-	226
ZACD 收益信託	682	443
ZACD (Shunfu2) Ltd.	-	8
	<u>5,942</u>	<u>19,968</u>

12. 資本化合同成本

	截至六月三十日 止六個月 二零一九年 千新加坡元 (未經審核)
資本化獲得合同的增量成本 - 支付給代理的傭金成本	
報告期初	-
增加	200
攤銷	(4)
報告期末	<u>196</u>

13. 現金及現金等價物

	六月三十日 二零一九年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零一八年 千新加坡元 (經審核)
現金及銀行結餘	17,884	7,708

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。

14. 股本

	附註	六月三十日 二零一九年 千新加坡元 (未經審核)	十二月三十一日 二零一八年 千新加坡元 (經審核)
已發行及繳足： 2,000,000,000股普通股		29,866	29,866

本集團於二零一八年一月一日至二零一九年六月三十日期間之已發行股本的變動概述如下：

		普通股數目	普通股面值 千新加坡元
已發行及繳足：			
於二零一八年一月一日		1,500,000,000	4,718
首次公開發行股票	(a)	500,000,000	27,040
減去：與首次公開發行股票費用相關的付款	(a)	-	(1,892)
於二零一八年十二月三十一日（經審核），二零一九年一月一日和二零一九年六月三十日（未經審核）		2,000,000,000	29,866

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

15. 關聯方交易

除本公告他處所詳列的交易及結餘外，本集團於上期間和回顧期間訂有以下重大關聯方交易：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 千新加坡元 (未經審核)	二零一八年 千新加坡元 (未經審核)
投資管理 — 特殊目的實體管理費：	(i)		
最終控股公司		-	114
投資管理 — 股息收入：	(ii)		
ZACD (Woodlands) Pte. Ltd.		186	31
ZACD (Woodlands2) Pte. Ltd.		274	46
ZACD (Pasir Ris) Pte. Ltd.		220	340
ZACD (Sennett) Pte. Ltd.		53	46
ZACD (Punggol Field) Pte. Ltd.		-	27
ZACD (Punggol Central) Pte. Ltd.		-	138
ZACD (Punggol Drive) Pte. Ltd.		-	22
ZACD (Woodlands3) Pte. Ltd.		-	313
ZACD (Kaki Bukit) Pte. Ltd.		-	19
ZACD (KB2) Pte. Ltd.		-	31
ZACD (Sengkang) Pte. Ltd.		-	41
ZACD (AMK) Pte. Ltd.		-	755
ZACD (Anchorvale) Pte. Ltd.		-	447
		733	2,256
投資管理 — 基金管理費：	(iii)		
ZACD (BBW6) Ltd.		77	77
ZACD Investments (ARO II) Limited		-	159
ZACD (Shunfu) Ltd.		19	19
ZACD (Shunfu2) Ltd.		19	19
ZACD Income Trust		211	409
ZACD (Development2) Ltd.		576	-
		902	683

項目諮詢及管理費：	(iv)		
Landmark JV Pte. Ltd.		325	-
BH-ZACD (Tuas Bay) Development Pte. Ltd.		-	262
Wee Hur (Punggol Central) Pte. Ltd.		-	80
		<hr/>	<hr/>
		325	342
		<hr/>	<hr/>
物業管理及租賃管理費：	(v)		
BH-ZACD (Tuas Bay) Development Pte. Ltd.		41	81
Publique Realty (Jurong) Pte. Ltd.		111	111
Publique Realty (Pasir Ris) Pte. Ltd.		-	11
Wee Hur (Punggol Central) Pte. Ltd.		-	69
		<hr/>	<hr/>
		152	272
		<hr/>	<hr/>
企業服務開支：	(vi)		
Magnificent Vine Group Holdings Pte. Ltd.		4	527
維修及維護服務開支：	(vii)		
Neew Pte. Ltd.		302	314
租賃開支：	(viii)		
最終控股公司		70	98
SLP International Property Consultants Pte. Ltd.		-	152
		<hr/>	<hr/>
		70	250
		<hr/>	<hr/>

附註：

- (i) 特殊目的實體投資管理費收入乃與向投資者提供的投資管理服務有關，乃按投資者在在本集團所管理投資特殊目的實體的投資金額的每年2%收費。
- (ii) 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。
- (iii) 基金管理收入乃包括基金成立費，基金管理費及收購費，並與本集團提供的基金管理服務有關。該等費用乃按相關服務合約的訂立條款釐定。

- (iv) 項目諮詢及管理費收入乃與本集團向該等房地產開發商關聯方提供的項目諮詢及管理服務有關。有關費用按相關服務合約訂明的條款釐定。
- (v) 物業管理及租賃管理費收入乃與就本集團所管理物業提供的物業管理及租賃管理服務有關，按相關服務合約訂明的條款釐定。
- (vi) 企業服務開支乃與關聯方提供的企業及商業支持服務有關，按相關訂約方共同協定的條款收費。
- (vii) 維修及維護服務開支乃與關聯方提供的樓宇維護工程有關，按相關訂約方共同協定的條款收費。
- (viii) 租賃開支乃與自最終控股公司及關聯方租賃的辦公室空間有關。

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。

16. 承擔

於財政期間末，本集團並無重大承擔。

17. 或然事項

於二零一八年六月六日，本公司訂立一項契據以提供一項擔保，本金額合共為38,015,040新加坡元及其中任何利息、佣金、費用及應計開支，從而支持位於新加坡Bukit Batok West Avenue 6（「BBW6 Development」）的地塊上集商業、公用及住宅於一身的綜合發展項目之貸款融資。該金額相當於相關發展特殊目的實體於融資協議項下負債總額之12%（按ZACD (BBW6) Ltd（「BBW6 Fund」）於相關發展特殊目的實體之持股比例計算）。

就上文而言，本公司（透過間接持有BBW6 Fund的企業實體的名義股本而擔任BBW6 Fund的發起人）被抵押代理要求就貸款融資提供擔保，該貸款融資將用於支付BBW6發展項目之購買價、發展溢價、建築成本及相關發展成本。BBW6 Fund乃由擔任其基金經理之ZACD Capital Pte. Ltd.管理。

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。

管理層討論與分析

下文所載本集團截至二零一九年六月三十日止六個月期間（「回顧期間」）的管理層討論與分析乃由管理層編製及審閱。除非另有指明外，所有金額乃以新加坡元呈列。

本集團管理層討論與分析劃分為下列各節：

- (1) 總覽；
- (2) 財務回顧及業務回顧；
- (3) 業務前景；及
- (4) 所得款項用途

總覽

本集團在27個位於新加坡、馬來西亞、印尼及澳洲的房地產項目及資產管理共計28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三個房地產項目提供項目諮詢及管理服務，並持續向18個新加坡房地產項目提供物業管理服務，以及向三名新加坡及馬來西亞業主提供租賃管理服務。本集團目前執行六項企業顧問委託。

財務回顧

收入

本集團的未經審核收入由截至二零一八年六月三十日止六個月（「上期間」）的約570萬新加坡元減少約22.8%至回顧期間的約440萬新加坡元。該減少主要由於自投資管理業務分部收到的股息減少所致。

下表載列於上期間及回顧期間之經營分部資料明細：

截至二零一九年 六月三十日止六個月 (未經審核)	投資管理						總計 千新加坡元
	特殊目的實體	基金管理	項目諮詢及	物業管理及	財務顧問		
	投資管理	基金管理	管理服務	租賃管理	財務顧問		
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	
分部收益							
外部客戶	878	1,011	456	1,708	332		4,385
分部業績	457	573	210	(166)	(392)		682
對賬：							
其他收入及收益							423
企業及未分配開支							(2,088)
除稅前虧損							(983)

截至二零一八年 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	基金管理	項目諮詢及	物業管理及	財務顧問		
	投資管理	基金管理	管理服務	租賃管理	財務顧問		
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	
分部收益							
外部客戶	2,530	896	483	1,730	40		5,679
分部業績	1,879	309	324	(27)	(315)		2,170
對賬：							
其他收入及收益							249
企業及未分配開支							(2,207)
除稅前利潤							212

(a) 投資管理服務

(i) 特殊目的實體投資管理

本集團的未經審核收入由上期間的約250萬新加坡元減少約170萬新加坡元至回顧期間的約878,000新加坡元。有關減少主要由於在回顧期間錄得來自僅四個投資特殊目的實體之股息，相比於上期間則錄得來自13個投資特殊目的實體之股息及當中三個投資特殊目的實體在分別之發展特殊目的實體（歸屬於Bellewoods、Bellewaters及Vue 8 Residence）收取首批股息。本集團於上期間亦曾因成功部分退出7000 Ang Mo Kio Avenue 5投資物業時而

實現非經常股息的剩餘部份。本集團於二零一零年至二零一五年此等較早年度內成立之投資項目乃隸屬於特殊目的實體投資管理架構而該等項目大部份已經到期或即將到期滿。由於本集團專注於擴張基金架構（其為本集團目前所採納的業務模式），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

本集團的未經審核收入由上期間的約896,000新加坡元增加至回顧期間的約100萬新加坡元。於回顧期間，本集團實現來自Landmark Tower Fund（「LT Fund」，已於二零一九年五月底正式關閉）的剩餘成立費約560,000新加坡元。本集團並無於回顧期間取得收購費，因為於回顧期間並無完成項目收購，相比於上期間則完成了兩個澳洲項目收購而本集團就此取得的收購費約為409,000新加坡元。於回顧期間，基金管理費較上期間增加，主要由於擴展至基金架構。然而，由於宏觀環境條件和政府政策的實施對投資者的情緒造成不利影響並令籌資工作需要更長時間，自二零一八年以來成立的新基金數目一直增長緩慢。

(b) 項目諮詢及管理服務

本集團之未經審核收入由上期間的約483,000新加坡元略減至回顧期間的約456,000新加坡元。收入按時間比例基準或基於項目進度於合約服務期限內確認。有關減少主要由於項目合約期限在項目完成後屆滿所致，部份影響由去年下半年獲得的兩項新合約所抵銷。本集團正在本地及國際地區探求機遇，務求取得更多合約，以擴闊客戶群並使投資組合多元化。

(c) 物業管理及租賃管理服務

本集團之未經審核收入於上期間及回顧期間均維持在170萬新加坡元之水平。該略減主要由於與三名物業業主之合約中止後租賃管理服務減少所致。此業務分部未能達致其理想的經濟規模，導致回顧期間內錄得虧損。除員工及辦公室開支外，此業務分部所產生的主要開支包括管理物業的行政成本。就此而言，本集團正致力設立一個中央架構的可能性，將相關行政職能集中，以達致成本效益。本集團正爭取於新加坡的黃金地段獲得新合約，從而增加管理費，亦計劃透過競投新加坡政府自置物業的設施管理項目擴大我們現有服務範疇。

(d) 財務顧問服務

本集團之未經審核收入由上期間的約40,000新加坡元增加至回顧期間的約332,000新加坡元。該增加主要由於五項新委託於回顧期間帶來之遞增費用收入。此業務分部繼續錄得虧損約392,000新加坡元，主要來自員工成本、辦公室開支、差旅開支及其他營運成本。本集團正積極物色更多客戶委託，使此業務分部能錄得盈利。我們已通過增聘更多富經驗且有廣闊客戶網絡的專業人員擴大企業顧問團隊，並正洽談有關為有意在香港集資及/或尋求在香港上市的新加坡公司提供顧問的新委託。本集團打算繼續擴大我們在新加坡和香港的企業顧問團隊，以管理及執行現時的顧問委託及轉換交易線索。

其他收入及收益

其他收入及收益由上期間的約249,000新加坡元增加至回顧期間的約423,000新加坡元。該增加主要由於來自投放至ZACD收益信託的過渡貸款的利息收入所致。本公司及本公司若干附屬公司亦收到若干政府補貼（由新加坡政府提供的工薪補貼計劃、政府帶薪休假計劃項下有關僱用新加坡/非新加坡工人的數項政府補助以及新加坡政府提供的培訓補助）。該等政府補助概無附帶任何未實現的條件或或然事項。

員工成本

員工成本包括薪金、花紅、其他津貼及退休福利計劃供款。員工成本總額由上期間的約350萬新加坡元增加至回顧期間的約400萬新加坡元。該增加乃主要由於配合業務擴展增聘專業員工以及執行董事會成員人數擴大所致。

於回顧期間，本集團有113名僱員，而上期間時則有108名僱員。僱員薪酬乃根據彼等的表現及工作經驗發放。除基本薪金外，我們可能會參考本集團的業績及個人表現而向合資格員工發放酌情花紅。

其他開支，淨額

其他開支淨額由上期間的約170萬新加坡元減少至回顧期間的約130萬新加坡元。於回顧期間並無錄得上市開支而於上期間則錄得上市開支約959,000新加坡元，部份被未實現外匯變動所抵銷，就此而言，本集團於上期間錄得外匯收益460,000新加坡元，主要歸因於本公司上市的所得款項大部份以港元持有而於同一期間內港元兌新加坡元升值，而於回顧期間的外匯變動甚微，原因在於上市所得款項隨後在截至二零一八年十二月三十一日止財政年度轉換成新加坡元，用於營運目的。

所得稅開支

回顧期間並無作出重大所得稅撥備。本集團受惠於各稅務管轄區的累進稅項制度，而根據新加坡單層制度，股東收取的股息收入獲豁免繳稅。

本公司擁有人應佔期內（虧損）/利潤

因著前述，回顧期間本集團錄得虧損淨額約983,000新加坡元，而上期間則錄得純利約212,000新加坡元。

流動資金及資本資源

資本架構

本公司股份於二零一八年一月十六日在GEM成功上市。本公司的資本架構自二零一八年一月十六日以來並無變動。本集團的資本架構包括已發行股本及儲備。董事定期審閱本集團的資本架構。

外匯風險

本集團主要於新加坡營運，大部分交易以坡元計值及結付，坡元亦為大部分本集團營運附屬公司的功能貨幣。不過，本集團仍以港元保留若干股份發售所得款項。本集團透過實行營運資本管理、選擇性兌換及存置於本地及外幣以降低匯兌風險。

股本證券投資

成立股份入賬為股本證券投資，並按公平值計量。於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日的股本證券投資分別為350萬新加坡元及340萬新加坡元。公平值乃按本集團根據投資特殊目的實體的預計可分派溢利預期可收取的未來股息分派、房地產發展項目的當前階段及其銷售進度以及貼現率釐定。二零一九年六月三十日的公平值較二零一八年十二月三十一日增加，主要由於一個發展項目的表現勝於預期，而部份被實現來自兩項投資特殊目的實體的股息所抵銷。

貿易應收款項

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，貿易應收款項總額分別約為410萬新加坡元和420萬新加坡元。有關金額包括於二零一九年六月三十日的貿易應收款項約410萬新加坡元及應收股息約62,000新加坡元，而二零一八年十二月三十一日則為貿易應收款項約370萬新加坡元及應收股息約467,000新加坡元。

貿易應收款項由二零一八年十二月三十一日的約370萬新加坡元增加至二零一九年六月三十日的約410萬新加坡元，主要來自對兩項已於二零一九年五月底關閉的基金之相關費用開立發票。

流動負債

流動負債包括貿易應付款項、其他應付款項、應付款項、應付稅項及應付一名股東及關連方款項。本集團於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日的流動負債總額分別約為240萬新加坡元及220萬新加坡元。流動負債增加主要由於在二零一九年一月一日就先前分類為經營租賃之租賃採納國際財務報告準則第16號租賃而令到租賃負債增加，部份由其他應付款項減少所抵銷。

資產押記

於二零一八年六月三十日，本集團並無任何資產押記。

或然負債

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

除上文所披露者外，於各報告期末，本集團並無任何或然負債。

承擔

於財政期間末，本集團並無重大承擔。

股息

董事會於二零一九年八月八日建議派發截至二零一九年十二月三十一日止財政年度之中期股息1,000,000新加坡元，即每股普通股0.05新加坡分。

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，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。於二零一九年六月三十日，並無根據購股權計劃發行任何購股權。

業務前景

於二零一九年上半年，本集團錄得虧損淨額約983,000新加坡元，其財務表現較去年同期大幅下跌，主要由於特殊目的實體投資管理業務源自正屆滿/已經屆滿項目之收入顯著減少，加上宏觀環境條件和新加坡政府實施的政策令近年來成立的新基金數目增加一直緩慢。本集團繼續加強其目前的基金結構業務模式，並正積極在更廣泛的亞太地區物色具吸引力的物業投資機會，並通過多元化發展至機構和家族辦公室以擴大投資者基礎。我們在與不同地區成立的投資公司和基金管理公司組建新合作夥伴關係方面取得重大進展，冀藉此構建戰略合作夥伴關係，發掘在馬來西亞、中國和東南亞主要城市的房地產資產的合作投資機會。本集團亦現正與一家澳大利亞基金管理公司組建合營企業，以收購澳大利亞數個主要地區的酒店組合。

隨著二零一九年第二季度私人住宅價格回升，於新加坡方面，本集團期望入標競投新加坡中央地區之住宅項目，該區的物業價格上漲1.5%，升幅冠絕新加坡各區。

LT基金收購的重建項目正在按目標推進並已敲定債務條款，預計將於二零二零年第一季度動工。ZACD收益信託投資的澳大利亞商業和酒店資產表現理想，並預計維多利亞州和西澳大利亞州的經濟在接下來的數個季度將會持續增長。

本集團繼續尋求擴大區內項目顧問及管理服務的客戶基礎，擴展至澳大利亞、馬來西亞、印尼及其他亞太國家，並探索新興市場的機遇，以實現旗下投資組合多元化。

在物業及租賃管理服務方面，本集團正致力爭取於新加坡的黃金地段獲得新合約，從而增加管理費，亦計劃透過競投新加坡政府自置物業的設施管理項目擴大我們現有服務範疇。

本集團繼續將擴大我們在新加坡和香港的企業顧問團隊，以管理及執行現時的顧問委託及轉換交易線索

新加坡物業最新市況

新加坡私人住宅價格在二零一九年第二季度反彈至五年高位，此前兩個季度則因樓市降溫措施而下滑。私人住宅物業指數上升1.3%至150.5點，原因是核心中央地區和中央地區的其他部份之非有地住宅之交易價值上升。

在二零一九年可能有大約六十個新項目推出，加上早前推出項目的未售出單位庫存不斷增加，目前相當可能發展成為典型的買家主導市場。

然而，二零一九年物業價格相當可能保持穩定，因為開發商在先前的集體出售私宅市場況熾熱時以高價購入土地，故未必願意接受較低的售價。

大多數細分市場的工業空間價格和租金保持相對穩定。工業物業價格和租金指數應在二零一九年保持穩定。未來三年可能出現供應過剩的情況，或會對租金和資本價值的增長構成掣肘。

澳洲物業最新市況

由於經濟指標強勁，租戶需求穩定，墨爾本寫字樓市場相對穩定。目前墨爾本辦公空間的空置率是10年以來最低，當中尤以甲級寫字樓為然。低空置率環境加上墨爾本優質寫字樓極為渴市，可望推動辦公室租金和資本價值的增長。

珀斯的中期旅遊業前景仍然向好。珀斯的旅客停留夜數受到由商務和消閒旅客帶動的國內旅遊所推動。然而，珀斯的酒店住宿界別尚未開始復甦。預計未來三年，珀斯將再增加2,500間客房，主要集中在中央商務區。即將投入市場的供應可能對整體入住率構成一定壓力。

所得款項用途

本公司上市所籌集的所得款項淨額總值為約12,520萬港元（約2,160萬新加坡元）（扣除包銷佣金及所有相關開支）。

所得款項用途進一步闡述如下：

所籌集的所得款項淨額總值2,160萬新加坡元		已分配的首次公開發售所得款項 千新加坡元	直至二零一九年六月三十日的利用率 %
過渡儲備基金	<ul style="list-style-type: none"> ● 提升物色投資的能力 ● 利用范围： <ul style="list-style-type: none"> i) 新加坡及澳大利亞地塊及房地產資產的投標或銷售 ii) 向房地產開發商夥伴承購房地產項目投資份額 	8,900	100.0%
投資管理	<ul style="list-style-type: none"> ● 通過招聘有經驗的管理人員擴展投資者網絡 ● 提升研究及諮詢能力 ● 聘用後勤員工以使新加坡一般營運更為順暢 	3,400	13.5%
項目諮詢及管理	<ul style="list-style-type: none"> ● 聘請更多房地產開發商客戶經理 ● 招聘建築施工及建築專業人士 ● 擴大專業知識以協助通過使用過渡儲備基金收購的新潛在房地產項目 	900	29.1%
物業及租賃管理	<ul style="list-style-type: none"> ● 成立物業管理團隊, 包括建立客戶服務中心及招聘支援人員 ● 可能收購項目管理公司 ● 升級工作流程的軟件系統 ● 購置商務車輛, 用於開展業務活動 	3,300	43.8%
財務顧問	<ul style="list-style-type: none"> ● 促進產品在香港的營銷及分銷 ● 拓展公司財務團隊、合規及綜合管理團隊 	3,500	9.9%
一般營運資金	<ul style="list-style-type: none"> ● 一般營運資金 	1,600	100.0%

在過去的一年裡，新加坡不利的宏觀環境條件和政府實施的政策對新加坡房地產的市場氣氛產生了不利的影響。導致本集團獲得的房地產專案和為專案籌集的基金少於預期，從而顯著影響了本集團的財務業績，特別是投資管理業務分部和專案諮詢及管理業務分部。在這種情況下，本集團在實施業務擴張計畫時採取了謹慎的態度，主要包括對新員工、專家和專業人士的招聘。

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

在本集團財務顧問業務方面，我們亦採取審慎的態度推行我們的擴張計畫，特別是因為落實的顧問專案少於預期，本集團對財務顧問的招聘步伐有所放緩。

董事會無意改變規定的所得款項用途。如果有任何關於所得款項用途的進一步的更新，本公司將會另行公佈。

企業管治常規

董事會已採納GEM上市規則附錄15所載企業管治守則（「企管守則」）的原則及守則條文。於截至二零一九年六月三十日止六個月至本報告日期止期間內，本公司已遵守GEM上市規則附錄15所載企管守則的所有適用守則條文。

購買，出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一九年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買，出售或贖回本公司任何上市證券。

合規顧問的權益

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

審核委員會

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

審核委員會目前由全部三名獨立非執行董事（即江智武先生、拿督沈茂強博士及林文耀先生）組成，而江智武先生為主席。審核委員會與高級管理層已審閱本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之中期業績。

於聯交所及本公司網站刊登中期報告

截至二零一九年六月三十日止六個月的中期報告將適時寄發予股東，並可於本公司網站 (www.zacdgroup.com) 及聯交所指定網站 (www.hkexnews.hk) 供查閱。

承董事會命
杰地集團有限公司*
沈娟娟
主席兼執行董事

香港，二零一九年八月八日

於本公告日期，本公司之董事會包括五(5)名執行董事，即姚俊沅先生，沈娟娟女士，黃獻英先生，蕭勁毅先生及周永祥先生；三(3)名獨立非執行董事，即江智武先生，拿督沈茂強博士及林文耀先生及一(1)名非執行董事，周宏業先生。