

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*

(於新加坡共和國註冊成立的有限公司)

(股份代號: 8313)

截至二零一九年九月三十日止九個月第三季度業績公告

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

財務摘要

截至二零一九年九月三十日止九個月

- 本集團錄得截至二零一九年九月三十日止九個月（「回顧期間」）淨虧損約150萬新加坡元，而截至二零一八年九月三十日止九個月（「上期間」）淨虧損約為286,000新加坡元，淨虧損大幅上升約421.3%。其上升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同比下降約21.5%，由上期間的約790萬新加坡元降至回顧期間的約620萬新加坡元。其下降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550萬新加坡元增至回顧期間的約580萬新加坡元，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。
- 其他開支淨額由上期間的約300萬新加坡元減少至回顧期間的約190萬新加坡元，主要是因為本集團於回顧期間並無錄得上市開支，而去年同期則錄得上市開支約959,000新加坡元及租金開支減少約508,000新加坡元。此增加部份被未實現外匯收益下降386,000新加坡元所抵銷，主要歸因於上期間本公司上市的所得款項大部份以港元計價及港元兌新加坡元升值，而於回顧期間的外匯變動甚微。
- 於二零一九年八月八日董事會批准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，其於二零一九年九月六日派付。
- 於回顧期間，基本和攤薄的每股虧損約為0.07新加坡分。

第三季度業績

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」）刊發的第三季度業績公告。

本公司董事會（「**董事會**」）僅此宣佈截至二零一九年九月三十日止九個月本集團未經審核簡明綜合財務業績（「**第三季度業績**」），連同二零一八年同期未經審核比較數字如下：

未經審核簡明綜合損益及全面收益表
截至二零一九年九月三十日止三個月及九個月

	附註	截至九月三十日止三個月		截至九月三十日止九個月	
		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)	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	1,822	2,232	6,207	7,911
其他收入及收益	4	197	351	620	600
員工成本		(1,809)	(2,031)	(5,812)	(5,505)
折舊		(48)	(56)	(148)	(127)
使用權資產攤銷	2.2	(127)	-	(384)	-
資本化合同成本攤銷		(14)	-	(18)	-
市場營銷開支		(26)	(57)	(37)	(159)
其他開支，淨額		(496)	(937)	(1,894)	(3,006)
利息開支		(7)	-	(25)	-
除稅前虧損	5	(508)	(498)	(1,491)	(286)
所得稅開支	6	-	-	-	-
本公司擁有人應佔期內虧損		(508)	(498)	(1,491)	(286)
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		(181)	(708)	(80)	(365)
其後可能重新分類至損益之項目：					
換算海外業務產生的匯兌差額		(45)	(12)	(42)	(35)
期內其他全面虧損		(226)	(720)	(122)	(400)
本公司擁有人應佔期內全面虧損總額		(734)	(1,218)	(1,613)	(686)
本公司擁有人應佔每股虧損					
- 基本（分）		(0.03)	(0.03)	(0.07)	(0.01)
- 攤薄（分）		(0.03)	(0.03)	(0.07)	(0.01)

未經審核簡明綜合權益變動表
截至二零一九年九月三十日止九個月

	股本證券投資			資本儲備 千新加坡元	保留溢利/ (累計虧損) 千新加坡元	權益總額 千新加坡元
	股本 千新加坡元	重估儲備 千新加坡元	匯兌波動儲備 千新加坡元			
截至二零一九年九月三十日止九個月						
於二零一九年一月一日 (經審核)	29,866	3,424	(34)	1,491	342	35,089
期內虧損	-	-	-	-	(1,491)	(1,491)
期內其他全面虧損:						
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	(42)	-	-	(42)
股本證券投資之公平值變動	-	(80)	-	-	-	(80)
期內全面虧損總額	-	(80)	(42)	-	(1,491)	(1,613)
股息 (附註8)	-	-	-	-	(1,000)	(1,000)
於二零一九年九月三十日 (未經審核)	29,866	3,344	(76)	1,491	(2,149)	32,476
截至二零一八年九月三十日止九個月						
於二零一八年一月一日 (經審核)	4,718	4,976	22	1,491	4,261	15,468
期內虧損	-	-	-	-	(286)	(286)
期內其他全面虧損:						
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	(35)	-	-	(35)
股本證券投資之公平值變動	-	(365)	-	-	-	(365)
期內全面虧損總額	-	(365)	(35)	-	(286)	(686)
首次公開發售發行股份, 扣除股份發行開支	25,148	-	-	-	-	25,148
股息 (附註8)	-	-	-	-	(4,000)	(4,000)
於二零一八年九月三十日 (未經審核)	29,866	4,611	(13)	1,491	(25)	35,930

未經審核簡明綜合財務信息附註
截至二零一九年九月三十日止九個月

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

該等財務報表乃按照本集團於二零一八年一月一日採納，由國際會計準則委員會頒布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頒布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。

除另有指明外，該等未審計簡明財務信息以新加坡元呈列，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

編製第三季度業績與編製截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報所採用之會計政策一致，惟二零一九年一月一日生效之新準則除外。本集團概無採用任何已頒佈但未生效之新準則、新詮釋及新修訂。

本集團于二零一九年首次適用國際財務報表準則第16號租約。除下文討論外，其他新準則、新詮釋及新修訂的採用對集團第三季度業績沒有產生重大影響。

國際財務報表準則第16號租賃

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

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

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

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

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

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

以下是集團採用國際財務報表準則第16號後的新會計政策：

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，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，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帳面金額。

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。

於財務狀況和損益表中確認的金額

如下圖所示,是本集團使用權資產和租賃負債的帳面金額及其在此期間的變動情況:

	使用權資產 千新加坡元	租賃負債 千新加坡元
截至二零一九年一月一日 - 初步確認	1,060	1,060
攤銷	(384)	-
利息開支	-	23
償還	-	(397)
截至二零一九年九月三十日	676	686

本集團確認截至二零一九年九月三十日的九個月內短期租賃租金為33,000新加坡元,這已包括在損益表中的其他開支,淨額。由於集團選擇使用經修改的回顧法,因此沒有重報二零一九年一月一日之前的比較。因此,損益表中記錄的辦公室租金和相關費用(包括在其他開支,淨額)同比下降,而「使用權資產攤銷」和「利息開支」同比上升。此外,報告期間支付的租賃付款被歸類為用於融資活動而不是經營活動的現金流量的一部分。

3. 分部資料

出於管理目的,本集團按其產品及服務分為若干業務單位並釐定以下可呈報分部:

(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。

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。

(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。基金成立費及績效費於本集團確立具有收取有關費用的權利及權益之時進行確認。就績效費而言，只有在解決任何不確定性後，很大可能不會出現轉回確認的累計收入金額時，才會確認收入。

(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的分部利潤/(虧損)進行評估，這是調整後的稅前利潤/(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度量中。

地理資料

來自外部客戶之收益

	截至九月三十日止三個月		截至九月三十日止九個月	
	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)	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	1,362	2,094	5,467	7,102
馬來西亞	155	100	296	286
澳大利亞	25	-	104	409
其他國家/司法權區	280	38	340	114
	1,822	2,232	6,207	7,911

上述收益資料乃根據客戶所在地。

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：

截至二零一九年 九月三十日止九個月 (未經審核)	投資管理					總收益 千新加坡元
	特殊目的實體投資 管理 千新加坡元	基金管理 千新加坡元	項目諮詢及 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	
主要地理市場						
新加坡	981	1,149	558	2,515	264	5,467
馬來西亞	154	113	-	29	-	296
澳大利亞	-	-	104	-	-	104
印尼	2	3	-	-	-	5
其他國家/司法權區	3	138	-	-	194	335
	1,140	1,403	662	2,544	458	6,207
服務時間性						
某一時點	1,093	803	16	-	50	1,962
隨時間推移	47	600	646	2,544	408	4,245
	1,140	1,403	662	2,544	458	6,207

截至二零一八年 九月三十日止九個月 (未經審核)	投資管理					
	特殊目的實體投資 管理	基金管理	項目諮詢及 管理服務	物業管理及 租賃管理	財務顧問	總收益
	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
主要地理市場						
新加坡	3,080	672	762	2,588	-	7,102
馬來西亞	257	-	-	29	-	286
澳大利亞	-	409	-	-	-	409
印尼	3	37	-	-	-	40
其他國家/司法權區	4	-	-	-	70	74
	3,344	1,118	762	2,617	70	7,911
服務時間性						
某一時點	3,190	700	-	-	-	3,890
隨時間推移	154	418	762	2,617	70	4,021
	3,344	1,118	762	2,617	70	7,911

	截至九月三十日止三個月		截至九月三十日止九個月	
	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)	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	262	814	1,140	3,344
— 基金管理費	392	222	1,403	1,118
項目諮詢及管理服務費	206	279	662	762
物業管理及租賃管理費	836	887	2,544	2,617
財務顧問費	126	30	458	70
	1,822	2,232	6,207	7,911
其他收入及收益				
政府補貼*	37	32	156	147
利息收入	156	318	458	425
其他	4	1	6	28
	197	351	620	600

* 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

本集團除稅前虧損乃於扣除/(計入)下列各項後達至:

	截至九月三十日止三個月		截至九月三十日止九個月	
	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)	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)
上市開支	-	-	-	959
根據經營租賃之最低租金支付 (計入其他開支, 淨額)	(37)	195	33	541
計入特殊目的實體投資管理費的 成立股份股息收入	(219)	(689)	(952)	(2,945)
外匯差異淨額	(76)	22	(52)	(438)

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

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據下列數據計算：

	截至九月三十日止三個月		截至九月三十日止九個月	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
虧損				
計算每股基本及攤薄盈利時所用之虧損（本公司擁有人應佔期內虧損）	(508)	(498)	(1,491)	(286)
股份數目				
計算每股基本及攤薄虧損時所用之普通股加權平均數	2,000,000,000	1,972,527,473	2,000,000,000	1,972,527,473

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，並於二零一八年六月十五日派付。

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

管理層討論與分析

下文所載本集團截至二零一九年九月三十日止九個月（「回顧期間」）的管理層討論與分析乃由管理層編製及審閱。除非另有指明外，所有金額乃以新加坡元呈列。

本集團管理層討論與分析劃分為下列各節：

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

總覽

本集團在29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管理共計30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17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。本集團目前執行七項企業顧問委託。

財務回顧及業務回顧

收入

本集團的未經審核收入由截至二零一八年九月三十日止九個月（「上期間」）的約790萬新加坡元減少約21.5%至回顧期間的約620萬新加坡元。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：

		<u>投資管理</u>					
截至二零一九年 九月三十日止九個月 (未經審核)		特殊目的實體 投資管理 千新加坡元	基金管理 千新加坡元	項目諮詢及 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	總計 千新加坡元
分部收益							
外部客戶		1,140	1,403	662	2,544	458	6,207
分部業績		534	748	225	(235)	(527)	745
對賬：							
其他收入及收益							620
企業及未分配開支							(2,856)
除稅前虧損							(1,491)
		<u>投資管理</u>					
截至二零一八年 九月三十日止九個月 (未經審核)		特殊目的實體 投資管理 千新加坡元	基金管理 千新加坡元	項目諮詢及 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	總計 千新加坡元
分部收益							
外部客戶		3,344	1,118	762	2,617	70	7,911
分部業績		2,434	77	446	(123)	(505)	2,329
對賬：							
其他收入及收益							600
企業及未分配開支							(3,215)
除稅前虧損							(286)

(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330萬新加坡元減少約220萬新加坡元至回顧期間的約110萬新加坡元。有關減少主要由於在回顧期間僅錄得來自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，其中三個投資特殊目的實體在分別從各自的發展特殊目的實體（為Bellewoods、Bellewaters及Vue 8 Residence）獲得第一批股息。上期間，本集團亦由於成功部分撤出位於7000 Ang Mo Kio Avenue 5的投資

物業，實現非經常性股息的剩餘部份。本集團於二零一零年至二零一五年早期成立之投資項目採用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。自二零一六年起，由於本集團專注於擴大基金架構（其為本集團目前所採納的業務模式），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110新加坡元增加至回顧期間的約140萬新加坡元。於回顧期間，本集團實現來自Landmark Tower Fund（已於二零一九年五月底正式關閉）的剩餘的成立費約560,000新加坡元。本集團於回顧期間完成馬來西亞項目的收購，獲得113,000新加坡元的收購費，而上期間則本集團完成了兩個澳洲項目收購，獲取收購費約409,000新加坡元。

在回顧期間，本集團擴展到家庭辦公室服務，並獲委任為管理資產額約1億美元的家庭辦公室提供資金管理服務，期間獲取134,000新加坡元收入。本集團將繼續專注於這一新的業務領域，特別是位於東南亞地區的家庭辦公室。

與前一期間相比，回顧期間的基金管理費有所增加，主要原因是基金架構的擴大。然而，自二零一八年以來，由於宏觀環境條件和政府政策的實施對投資者的情緒產生了不利影響，並延長了籌資工作，新成立的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762,000新加坡元減至回顧期間的約662,000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由上期間的約260萬新加坡元減至回顧期間的約250萬新加坡元。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及由於一些合同已經終止和/或在合同期限結束時沒有續簽導致物業管理服務的減少所致。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70,000新加坡元增加至回顧期間的約458,000新加坡元。該增加主要由於七項新委託於回顧期間帶來的收入增長。此業務分部繼續錄得虧損約527,000新加坡元，主要是員工成本、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諮詢。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並轉換交易線索。

其他收入及收益

其他收入及收益由上期間的約600,000新加坡元略增至回顧期間的約620,000新加坡元。其他收入主要包括銀行利息收入和來自過渡貸款的利息收入。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550萬新加坡元增加至回顧期間的約580萬新加坡元。該增加乃主要由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110名僱員，而上期間時則有123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有資格的員工酌情發放花紅。

其他開支，淨額

其他開支淨額由上期間的約300萬新加坡元減少至回顧期間的約190萬新加坡元，主要是因為本集團於回顧期間並無錄得上市開支，而去年同期則錄得上市開支約959,000新加坡元。其他費用，淨額還包括回顧期間辦公室的短期租賃租金約33,000新加坡元，而上期間約541,000新加坡元。減少

的主要原因是採用了國際財務報表準則第16號租賃，這已在未經審核簡明綜合財務信息附註2.2中詳細說明。此增加部份被外匯變動所抵銷，本集團於上期間錄得外匯收益約438,000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計價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已轉換成新加坡元，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

因著前述，回顧期間本集團錄得虧損淨額約150萬新加坡元，而上期間則錄得虧損淨額約286,000新加坡元。

或然負債

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

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

業務前景

於截至二零一九年九月三十日止九個月，本集團錄得虧損淨額約 150 萬新加坡元，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。本集團已經與一家獨立澳大利亞基金經理公司 iProsperity Group 組建合營企業，以向盧森堡酒店投資者 Accor 收購澳大利亞數個主要地區最多達 23 間酒店的組合。該組合包括以 2.126 億澳元的購買價購買的 17 項酒店物業，以及在不同條件下將轉讓的最多 6 項租賃酒店資產權益，按酒店數目而言，預計此將為澳大利亞近年來最大宗酒店組合銷售交易之一。

由於私人住宅需求保持穩健，預期新加坡私人住宅價格將保持穩定，本集團繼續期望競投新加坡住宅項目。隨著新的商業園區物業和高規格物業空間繼續保持利好的租金增長，本集團亦正計劃競投新加坡的工業和商業項目。

LT Fund 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諮詢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

二零一九年第三季度的私人住宅價格指數較上一個季度上升 0.9%。價格上漲由非有地私人住宅板塊環比增長 1.7%所推動，而核心中央地區環比增長最高，達到 2.9%。由於對私人住宅的需求保持穩健，預計價格將在二零一九年保持穩定。較低的息口亦有望在年內餘下時間促進私人住宅的銷情。

大多數細分市場的工業空間價格和租金保持相對穩定。面對製造業和貿易統計數據轉差，工業物業租金和出租率可能面對新增的壓力。廠商在空間需求、更新和擴展計劃方面的取態已變得更加謹慎。由於供應稀缺，具有永久業權或更長年期土地使用權的優質工業物業的資本價值預計將在不久將來穩企在目前水平。

澳洲物業最新市況

二零一九年內澳元兌美元和更廣泛的一籃子貨幣的匯價均小幅走低，並預計在中期內將保持在低位。此將繼續支持前往澳大利亞的國際旅客人次的增長，並鼓勵其國內旅遊的發展。

截至二零一九年六月三十日止年度，西澳大利亞州（「西澳」）錄得總旅客人次達 3,410 萬，即前往西澳／州內的旅客人次按年增長 14.8%。憑藉政府為吸引國際和國內旅客而推出的多項推廣活動和舉辦的盛事，西澳的旅遊業可望在未來年度繼續保持穩定增長。預計未來三年，珀斯將再增加 2,500 間酒店客房，主要集中在中央商務區。

直至二零一九年六月年為止，由於錄得有記錄以來的低收益率、利率下調以及所有買家組別均展現強勁需求，年內的辦公室物業銷量創出墨爾本中央商務區十年以來的最高記錄。當前的墨爾本中央商務區辦公室空置率保持在 3%左右，缺乏租盤可供大中型公司挑選。空置率下降對租金帶來上行壓力，此反過來令租戶將注意力轉向大都會地區辦公室市場，以尋求更相宜的租盤。由於優質租盤有限加上租戶從中央商務區轉投大都會地區，預期墨爾本大都會地區優質物業的淨面值租金將於未來十二個月繼續上升。根據研究機構 BIS Oxford Economics 最新發表的墨爾本寫字樓市場報告，墨爾本中央商務區外的辦公室物業之價值現時處於「顯著被低估」的水平，意味著在未來五年內有關物業之價值可能會大幅上漲。

所得款項用途

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

所得款項用途進一步闡述如下：

所籌集的所得款項淨額總值2,160萬新加坡元		已分配的首次 公開發售所得 款項 千新加坡元	直至二零一九 年九月三十的 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	17.4%
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	40.6%
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	49.0%
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	19.4%
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項目和為項目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項目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項目少於預期，本集團對財務顧問的招聘步伐有所放緩。

董事會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。於截至二零一九年九月三十日止九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

於截至二零一九年九月三十日止九個月內，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九月三十日止九個月之第三季度業績。

於聯交所及本公司網站刊登第三季度報告

截至二零一九年九月三十日止九個月的第三季度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，二零一九年十一月十二日

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。