

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公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。



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)

年度業績公告

截至二零一八年十二月三十一日止年度

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。

年度業績摘要

- 本集團錄得截至二零一八年十二月三十一日止年度的稅後淨利潤約1.1百萬新加坡元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度大幅減少約83.7%。利潤減少乃主要歸因於收益減少，主要體現在投資管理業務分部上；業務擴展導致員工成本增加；以及本公司股份在GEM上市後的專業及合規費用增加。該跌幅因上市開支降低，來自過渡貸款的利息收入增加及外匯收益較高而有所減輕。
- 收入於二零一八年達11.8百萬新加坡元，較二零一七年的18.6百萬新加坡元減少36.6%，主要是由於投資管理業務分部中來自兩個高盈利項目的股息大部分已於二零一七年實現，僅剩餘少部分於二零一八年實現及錄報所致。
- 二零一八年員工成本總額約達7.2百萬新加坡元，較二零一七年的約6.8百萬新加坡元上升。
- 專業及合規費用由0.4百萬新加坡元增至0.9百萬新加坡元。
- 二零一八年內，每股盈利約為0.05新加坡分（二零一七年：0.9新加坡分）。
- 倘不計入一次性上市開支，本集團於二零一八年應錄得較高的溢利約2.1百萬新加坡元（二零一七年：9.4百萬新加坡元）。

全年業績

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」）刊發的全年業績公告。

本公司董事會（「董事會」）謹此公佈本集團截至二零一八年十二月三十一日止財政年度的經審核綜合業績連同截至二零一七年十二月三十一日止財政年度的比較數字。

綜合損益及全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

| | | 本集團 | |
|--------------------------|----|----------------|-----------------|
| | 附註 | 二零一八年 千新加坡元 | 二零一七年 千新加坡元 |
| 收入 | 4 | 11,786 | 18,583 |
| 其他收入及收益 | 4 | 1,466 | 270 |
| 員工成本 | | (7,158) | (6,772) |
| 折舊 | | (183) | (139) |
| 辦公室租金及相關開支 | | (738) | (567) |
| 市場營銷開支 | | (169) | (128) |
| 其他開支，淨額 | | (3,889) | (4,808) |
| | | <u>1,115</u> | <u>6,439</u> |
| 除稅前溢利 | 5 | 1,115 | 6,439 |
| 所得稅（開支）／抵免 | 6 | (34) | 191 |
| | | <u>1,081</u> | <u>6,630</u> |
| 本公司擁有人應佔年內溢利 | | <u>1,081</u> | <u>6,630</u> |
| 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 | | (1,552) | — |
| 其後或將重新分類為損益之項目 | | | |
| 換算海外業務產生之匯兌差額 | | (56) | 32 |
| 股本證券投資之公平值變動 | | — | (11,760) |
| 重新分類為損益之股本證券投資 之公平值變動 | | — | (259) |
| | | <u>(1,608)</u> | <u>(11,987)</u> |
| 年內其他全面虧損 | | <u>(1,608)</u> | <u>(11,987)</u> |
| 本公司擁有人應佔年內全面虧損總額 | | <u>(527)</u> | <u>(5,357)</u> |
| 本公司擁有人應佔每股盈利 | | | |
| 基本（仙） | 7 | 0.05 | 0.90 |
| 攤簿（仙） | 7 | 0.05 | 0.90 |

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

| | | 本集團 | |
|--------------------|----|----------------|----------------|
| | 附註 | 二零一八年 千新加坡元 | 二零一七年 千新加坡元 |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 599 | 183 |
| 股本證券投資 | | 3,424 | 4,976 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | | 324 | – |
| 遞延稅項資產 | | 234 | 264 |
| 非流動資產總值 | | 4,581 | 5,423 |
| 流動資產 | | | |
| 貿易應收款項 | 8 | 4,160 | 6,416 |
| 應收一名股東款項 | | 89 | – |
| 應收關聯方款項 | | 542 | 4,116 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | | 439 | 1,640 |
| 貸款及相關應收款項 | | 19,968 | – |
| 現金及現金等價物 | | 7,708 | 2,615 |
| 流動資產總值 | | 32,906 | 14,787 |
| 流動負債 | | | |
| 貿易應付款項、其他應付款項及應計費用 | 9 | 1,847 | 3,304 |
| 應付一名股東款項 | | 56 | 553 |
| 應付關聯方款項 | | 248 | 420 |
| 應付所得稅 | | 22 | 22 |
| 流動負債總額 | | 2,173 | 4,299 |
| 流動資產淨值 | | 30,733 | 10,488 |
| 非流動負債 | | | |
| 其他應付款項 | 9 | 225 | 443 |
| 資產淨值 | | 35,089 | 15,468 |
| 權益 | | | |
| 股本 | 10 | 29,866 | 4,718 |
| 儲備 | | 5,223 | 10,750 |
| 權益總額 | | 35,089 | 15,468 |

財務報表附註

截至二零一八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2 Bukit Merah Central #22-00, Singapore 159835。

本公司為一間投資控股公司。年內，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) 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. 編製基準

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）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，該等財務報表以新加坡元呈列，而所有幣值均四捨五入至最接近的千位。

於二零一七年十二月二十九日，新加坡會計準則理事會頒布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」。

3. 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。基金成立費於本集團收取有關費用的權利及權益確立時進行確認。就績效費而言，收入僅當已確認收入的累計金額極有可能不會在任何不確定因素解決後有重大撥回時方會確認。

(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

本集團的財務顧問服務主要與企業財務顧問服務有關。

地理資料

(i) 來自外部客戶之收入

| | 本集團 | |
|-----------|----------------|----------------|
| | 二零一八年 千新加坡元 | 二零一七年 千新加坡元 |
| 新加坡 | 10,518 | 17,431 |
| 馬來西亞 | 474 | 1,094 |
| 澳洲 | 413 | — |
| 印尼 | 314 | 27 |
| 其他國家／司法權區 | 67 | 31 |
| | <u>11,786</u> | <u>18,583</u> |

上述收入資料乃根據客戶所在地呈列。

(ii) 非流動資產

| | 本集團 | |
|-----------|----------------|----------------|
| | 二零一八年 千新加坡元 | 二零一七年 千新加坡元 |
| 新加坡 | 457 | 171 |
| 其他國家／司法權區 | 142 | 12 |
| | <u>599</u> | <u>183</u> |

上述非流動資產資料乃根據資產所在地呈列，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以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：

| | 本集團 | |
|---|----------------|----------------|
| | 二零一八年 千新加坡元 | 二零一七年 千新加坡元 |
| 收入 | | |
| 投資管理 | | |
| — 特殊目的實體投資管理費 | 4,407 | 12,017 |
| — 基金管理費 | 1,872 | 1,293 |
| 項目諮詢及管理服務費 | 1,690 | 1,571 |
| 物業管理及租賃管理費 | 3,586 | 3,656 |
| 財務顧問費 | 231 | 46 |
| | <u>11,786</u> | <u>18,583</u> |
| 其他收入及收益 | | |
| 政府補貼* | 175 | 86 |
| 外匯差異淨額 | 462 | 44 |
| 出售股本證券投資之收益，扣除自其他全面收益 重新分類之公平值變動零新加坡元 (二零一七年：259,000新加坡元) | — | 100 |
| 透過損益按公平值列賬的金融資產之公平值收益 | — | 35 |
| 轉撥未動用稅務虧損所得收入 | 74 | — |
| 利息收入 | 718 | — |
| 其他 | 37 | 5 |
| | <u>1,466</u> | <u>270</u> |

* 政府補貼乃若干附屬公司收到的由新加坡政府提供的特殊就業補貼及工薪補貼計劃項下有關僱用年長新加坡工人的補助及能力發展津貼計劃項下有關提高／擴充企業能力的補助。該等政府補助概無附帶任何未實現的條件或或然事項。

5. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利乃於扣除／(計入)下列各項後達致：

| | 本集團 | |
|------------------------------|----------------|-----------------|
| | 二零一八年 千新加坡元 | 二零一七年 千新加坡元 |
| 核數師酬金 | 177 | 121 |
| 上市開支 | 1,037 | 2,751 |
| 根據經營租賃之最低租金支付 | 738 | 567 |
| 透過損益按公平值列賬的金融資產之 公平值收益 | - | (35) |
| 計入特殊目的實體投資管理費的 成立股份所得股息收入 | (3,882) | (10,603) |
| | <u>(3,882)</u> | <u>(10,603)</u> |

6. 所得稅(開支)／抵免

於本年度內，已就於新加坡產生的估計應課稅溢利按17%的稅率計提新加坡利得稅撥備。由於本集團於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度內概無於其他國家／司法權區產生任何應課稅溢利，故並未就本集團經營所在的其他國家／司法權區計提利得稅撥備。

年內，所得稅(開支)／抵免的主要組成部分如下：

| | 本集團 | |
|-----------------|----------------|----------------|
| | 二零一八年 千新加坡元 | 二零一七年 千新加坡元 |
| 即期： | | |
| 過往年度(撥備不足)／超額撥備 | (4) | 78 |
| 遞延稅項(報銷)／抵免 | (30) | 113 |
| | <u>(34)</u> | <u>191</u> |
| 年內稅項(開支)／抵免總額 | <u>(34)</u> | <u>191</u> |

7. 本公司擁有人應佔每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

| | 本集團 | |
|-------------------------------------|----------------------|--------------------|
| | 二零一八年 千新加坡元 | 二零一七年 千新加坡元 |
| 盈利 | | |
| 計算每股基本及攤薄盈利時所用之盈利 (本公司擁有人應佔年內溢利) | <u>1,081</u> | <u>6,630</u> |
| 股份數目 | | |
| 計算每股基本及攤薄盈利時所用之普通股加權平均數 | <u>1,979,452,055</u> | <u>734,591,427</u> |

8. 貿易應收款項

| | 本集團 | |
|--------|----------------|----------------|
| | 二零一八年 千新加坡元 | 二零一七年 千新加坡元 |
| 貿易應收款項 | <u>4,160</u> | <u>6,416</u> |

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。

以下列示基於發票日期於各年度末的貿易應收款項(不包括尚未開具發票的應收款項及應收股息)的賬齡分析：

| | 本集團 | |
|-------|----------------|----------------|
| | 二零一八年 千新加坡元 | 二零一七年 千新加坡元 |
| 一個月以內 | 2,183 | 878 |
| 一至兩個月 | 413 | 321 |
| 兩至三個月 | 112 | 284 |
| 超過三個月 | <u>985</u> | <u>1,861</u> |
| | <u>3,693</u> | <u>3,344</u> |

以下列示並無個別或共同被視為已減值的貿易應收款項的賬齡分析：

| | 本集團 | |
|----------|----------------|----------------|
| | 二零一八年 千新加坡元 | 二零一七年 千新加坡元 |
| 應收股息 | 467 | 3,072 |
| 既未逾期亦無減值 | 2,183 | 1,071 |
| 逾期一個月以內 | 413 | 128 |
| 逾期一至三個月 | 1,097 | 2,145 |
| | <u>4,160</u> | <u>6,416</u> |

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。

9. 貿易應付款項、其他應付款項及應計費用

| | 本集團 | |
|--------------|----------------|----------------|
| | 二零一八年 千新加坡元 | 二零一七年 千新加坡元 |
| 貿易應付款項 | 24 | 94 |
| 其他應付款項 | 611 | 235 |
| 應計費用 | 890 | 2,658 |
| 遞延收入 | 547 | 760 |
| | <u>2,072</u> | <u>3,747</u> |
| 減：分類作流動負債之款項 | <u>(1,847)</u> | <u>(3,304)</u> |
| 分類作非流動負債之款項 | <u>225</u> | <u>443</u> |

按發票日期計算，本集團於二零一七年及二零一八年十二月三十一日之貿易應付款項的賬齡分析如下：

| | 本集團 | |
|-------|----------------|----------------|
| | 二零一八年 千新加坡元 | 二零一七年 千新加坡元 |
| 一個月內 | 14 | 94 |
| 超過兩個月 | 10 | — |
| | <u>24</u> | <u>94</u> |

本集團於二零一七年十二月三十一日之貿易應付款項包括應付Neew Pte. Ltd. (一間由同屬本公司董事的控股股東所控制公司的附屬公司) 的款項78,000新加坡元。於二零一八年十二月三十一日並無錄得此項結餘。

貿易應付款項為不計息及通常於30日期間內結算。

其他應付款項為不計息及平均付款期限為一至三個月。

遞延收入乃與本集團預收的投資管理費用有關，而相關服務於各有關報告期末尚未提供。於二零一八年十二月三十一日，預收投資管理費用181,000新加坡元(二零一七年：443,000新加坡元)已獲歸類於非流動負債項下，原因為預期相關服務會自各有關報告期末起計一年後提供。

10. 股本

| | 本集團 | |
|---|----------------|----------------|
| | 二零一八年 千新加坡元 | 二零一七年 千新加坡元 |
| 已發行及繳足股本： | | |
| 於二零一八年十二月三十一日為2,000,000,000股普通股 (二零一七年：1,500,000,000股) | <u>29,866</u> | <u>4,718</u> |

本集團已發行股本的變動概述如下：

| | 附註 | 普通股數目 | 普通股之 賬面值 千新加坡元 |
|---|-----|----------------------|----------------------|
| 已發行及繳足： | | | |
| 於二零一六年十一月八日註冊成立時以及 於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日 | (a) | 1 | – |
| 發行股份 | (b) | 13,704,641 | 13,705 |
| 於重組時收購附屬公司 | (b) | – | (8,987) |
| 因股份拆細而發行股份 | (c) | 986,295,358 | – |
| 因進一步股份拆細而發行股份 | (d) | 500,000,000 | – |
| 於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日 | | 1,500,000,000 | 4,718 |
| 根據首次公開發售發行股份 | (e) | 500,000,000 | 27,040 |
| 減：有關首次公開發售開支之付款 | (e) | – | (1,892) |
| 於二零一八年十二月三十一日 | | <u>2,000,000,000</u> | <u>29,866</u> |

- (a) 本公司於二零一六年十一月八日在新加坡註冊成立為一間獲豁免有限公司。同日，本公司的1股普通股按1新加坡元配發及發行予一名股東。
- (b) 就重組而言，於二零一七年二月二十八日及二零一七年三月三十一日，本公司配發及發行13,704,641股普通股（「已配發股份」）予一名股東以自一名股東收購四間附屬公司（「已收購附屬公司」），總代價為約13,705,000新加坡元。董事認為，由於已收購附屬公司於重組前後均受到控股股東的共同控制，已配發股份的價值應相當於一名股東就已收購附屬公司的投資成本，為數約4,718,000新加坡元。

- (c) 於二零一七年四月十八日，本公司一名股東議決將本公司股本中的13,704,642股普通股拆細為1,000,000,000股本公司股本中的普通股（「股份拆細」）。於完成股份拆細後，本公司共擁有1,000,000,000股已發行普通股，均由一名股東直接持有及已發行股本及繳足股本金額為13,704,642新加坡元。

董事認為，由於股份拆細並無涉及本公司的任何經濟流入而致使已分配股份價值的變動，故財務狀況表中本公司股本的賬面值不變，仍列為4,718,000新加坡元。

- (d) 於二零一七年十二月十三日，本公司一名股東議決將本公司股本中的1,000,000,000股普通股拆細為本公司股本中的1,500,000,000股普通股。於完成後，本公司共有1,500,000,000股已發行普通股，全部由一名股東直接持有，而已發行股本及已繳足股本金額為13,704,642新加坡元。股本賬面值保持不變，仍列為4,718,000新加坡元。
- (e) 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，收自公開發售的款項為27,040,000新加坡元，而有關首次公開發售開支的付款為1,892,000新加坡元。

11. 股息

有關截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之末期股息4,000,000新加坡元（相當於每股普通股0.2新加坡分）已於二零一八年五月二十四日在本公司之股東週年大會上經股東批准。

於二零一八年十一月三十日，本公司股東獲派截至二零一八年十二月三十一日止財政年度的中期股息1,000,000新加坡元（相當於每股普通股0.05新加坡分）。本公司概無亦不建議就截至二零一八年十二月三十一日止財政年度派付末期股息。

管理層討論與分析

下文所載杰地集團有限公司（「本公司」，連同其附屬公司稱為「本集團」）截至二零一八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二零一八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。

本集團的管理層討論與分析分為下列各節：

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

總覽

本集團為資產管理人，總部位於新加坡，在新加坡及亞太其他地區提供涵蓋房地產價值鏈的綜合解決方案。現時，本集團主要從事以下業務：(i)投資管理服務，經營為(a)特殊目的實體投資管理（私募股權架構）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。

本集團自二零一八年一月十六日起已於香港聯交所GEM上市。為籌備上市，本集團進行了重組，包括註冊成立附屬公司、轉讓附屬公司予本集團、轉讓業務予本集團以及控股公司股份拆細。進行有關舉措乃為達致一個精簡的架構、迅速應對市場機會以及為投資者及股東帶來最大的溢利。本集團認為重組已適當及合法地完成並結清，已符合所有適用的法律及法規並已獲得所有適用的監管批准。

配合我們同時發掘新加坡境內及亞太地區市場的房地產投資機會的策略，本集團於年內成功設立一個基金（達理想基金規模34.1百萬新加坡元的ZACD收益信託）以收購澳洲及馬來西亞的房地產物業。另外，我們透過投標成功取得新加坡名勝大廈(Landmark Tower)項目表現出色且具開創性意義，這是本集團作為項目最大持份者所設立基金，不單首次吸引了包括來自香港一家機構性基金管理人在內的逾70名投資者，更是我們首次夥拍房地產業內知名夥伴合作進行重建項目。此離不開本集團調動上市所得款項設立過橋基金，有助我們於投資者所作資本承諾的足夠資金到位前取得具吸引力項目。截至二零一八年底，此基金已取得承諾投資30百萬新加坡元。

目前，在不斷變化的市場環境下，本集團正處於如火如荼的發展階段。年內，我們著力於主要業務範圍投入合適的基礎設施能力和流程，使我們可達致長遠而快速的增長。本集團在28個位於新加坡、馬來西亞、印尼及澳洲的房地產項目及資產成功管理共計30個屬私募股權架構及基金架構的投資架構。我們亦持續向新加坡合共四個房地產項目提供項目諮詢及管理服務，並持續向24個新加坡及馬來西亞房地產項目提供物業管理服務，以及向四名新加坡業主提供租賃管理服務。本集團正積極開拓本地及國際區域市場以取得更多合約，擴闊其客戶基礎並實現投資組合多元化。

財務回顧及業務回顧

本集團錄得截至二零一八年十二月三十一日止年度的稅後淨利潤約1.1百萬新加坡元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度大幅減少約83.7%。利潤減少乃主要歸因於收益減少，主要體現在投資管理業務分部上；業務擴展導致員工成本增加；以及本公司股份在GEM上市後的專業及合規費用增加。該跌幅因上市開支降低，來自過橋貸款的利息收入增加及外匯收益較高而有所減輕。

收入於二零一八年約達11.8百萬新加坡元，較二零一七年的約18.6百萬新加坡元減少約36.6%，主要是由於投資管理業務分部中來自兩個高盈利項目的股息大部分已於二零一七年實現，僅剩餘少部分於二零一八年實現及錄報所致，有關詳情於下文進一步闡述。

下表載列我們於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的經營分部資料明細：

| 截至二零一八年十二月三十一日止年度 | 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 及管理服務 | 物業管理 及租賃管理 | 財務顧問 | |
| | 投資管理 千新加坡元 | | | | | |
| 分部收益 | | | | | | |
| 外部客戶 | <u>4,407</u> | <u>1,872</u> | <u>1,690</u> | <u>3,586</u> | <u>231</u> | <u>11,786</u> |
| 分部業績 | 3,409 | 338 | 1,255 | (139) | (691) | 4,172 |
| 對賬： | | | | | | |
| 其他收入及收益 | | | | | | 1,466 |
| 企業及未分配開支 | | | | | | <u>(4,523)</u> |
| 除稅前溢利 | | | | | | <u>1,115</u> |
| | | | | | | |
| 截至二零一七年十二月三十一日止年度 | 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 及管理服務 | 物業管理 及租賃管理 | 財務顧問 | |
| | 投資管理 千新加坡元 | | | | | |
| 分部收益 | | | | | | |
| 外部客戶 | <u>12,017</u> | <u>1,293</u> | <u>1,571</u> | <u>3,656</u> | <u>46</u> | <u>18,583</u> |
| 分部業績 | 10,459 | (91) | 1,275 | (514) | (762) | 10,367 |
| 對賬： | | | | | | |
| 其他收入及收益 | | | | | | 270 |
| 企業及未分配開支 | | | | | | <u>(4,198)</u> |
| 除稅前溢利 | | | | | | <u>6,439</u> |

(a) 投資管理服務

收入由二零一七年的約13.3百萬新加坡元減少約52.8%至二零一八年的約6.3百萬新加坡元。來自投資管理服務的收益減少主要由於二零一七年內自兩個投資特殊目的實體收到大額股息約8.4百萬新加坡元，而該等投資特殊目的實體已自彼等各有所投資的兩個新加坡高盈利項目（即7000 Ang Mo Kio Avenue 5及Flo Residence）收到第一批股息。來自我們於7000 Ang Mo Kio Avenue 5投資物業的大部分股息約5.5百萬新加坡元已於二零一七年成功部分退出投資時實現，僅剩餘部分股息約0.9百萬新加坡元於二零一八年實現。我們在新加坡的兩個高盈利項目（即MEGA@Woodlands及Vue 8 Residence）的項目開發商合作夥伴（我們無法掌控）宣布延遲投資分派時間，亦對本集團二零一八年的收益表現有不利影響。該減少被二零一八年內自若干其他投資特殊目的實體收到彼等有所投資的房地產投資項目的第一批股息所部分抵銷。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），因此並無成立新投資特殊目的實體。

年內，我們自若干基金獲得約1.9百萬新加坡元的基金管理費，此由於我們專注於擴張基金架構，故管理費較去年增加約44.8%。然而，因著競爭激烈的招標環境，本集團雖曾參與新加坡五個住宅及商業發展和澳洲三個住宅及商業發展的地塊及／或房地產資產的招標或銷售項目，惟本集團僅成功地為我們的投資者以理想價格投得新加坡一個住宅開發項目，使得二零一八年預期基金發行數量減少，另外新加坡政府對二零一八年七月六日或之後購買的住宅物業徵收額外買家印花稅（「ABSD」），這對投資者情緒和募資活動產生了不利影響，導致年內需更長時間來募集我們的基金，而我們的基金管理費僅能在成功募集到所需基金規模后才能實現。

(b) 項目諮詢及管理服務

收入由二零一七年的約1.6百萬新加坡元微增約7.6%至二零一八年的約1.7百萬新加坡元。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。有關增加主要由於年內取得三份新合約所致，惟增幅為年內或去年終結的現有合約所貢獻收益降低所抵銷。然而，我們採取不斷物色新房地產項目業務夥伴的策略定位，將使我們可以取替將會到期的合約。此可藉著多元化我們的尋求交易途徑達致，如尋求在區內擴闊客戶基礎，擴展至澳洲、馬來西亞、台灣及其他亞太國家，並在新興市場尋找機會以多元化我們的組合。除員工成本及項目管理人收費外，此業務分部並無產生任何其他特定開支。

(c) 物業管理及租賃管理服務

收入由二零一七年的約3.7百萬新加坡元微減約1.9%至二零一八年的約3.6百萬新加坡元。該減少主要由於儘管取得六份新合約但因部分合約已中止及／或未能於合約期末時續約而抵銷所致。此業務分部未能達致其理想的經濟規模，導致二零一八年錄得持續虧損，儘管與二零一七年相比虧損已有所改善。除員工及辦公室租賃成本外，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，本集團正探索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產品範疇，甚至透過收購物業管理項目進軍大馬市場。

(d) 財務顧問服務

此業務分部所錄得收入由約46,000新加坡元大增至二零一八年的約0.2百萬新加坡元，增幅約402.2%。作為二零一七年新成立的分部，此業務分部繼續錄得虧損約0.7百萬新加坡元，主要來自員工成本、辦公室租賃、差旅開支及其他營運成本。我們正積極物色更多客戶委託，使此業務分部能於二零一九年錄得盈利。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。

其他重大項目進一步闡述如下：

其他收入及收益

其他收入及收益由二零一七年的約0.3百萬新加坡元增加約443.0%至二零一八年的約1.5百萬新加坡元。此增加主要由於來自投放至ZACD收益信託及ZACD (Development2) Ltd (「名勝大廈基金」) 的過渡貸款的利息收入約0.7百萬新加坡元及外匯收益增加約0.4百萬新加坡元所致。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就特殊就業補貼及工薪補貼計劃項下有關僱用年長新加坡工人的補助及能力發展津貼計劃項下有關提高／擴充企業能力的補助)。該等政府補助概無附帶任何未實現的條件或或然事項。

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。二零一八年的員工成本總額(包括董事薪酬及強制性公積金供款)約為7.2百萬新加坡元，較二零一七年的約6.8百萬新加坡元有所增加。員工成本增加乃因本公司上市後執行董事會成員人數擴大及配合業務擴展增聘專業員工所致。

於二零一八年十二月三十一日，本集團有118名僱員，而上一個財政年度結束時則有105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

其他開支淨額由二零一七年的約4.8百萬新加坡元減少約19.1%至二零一八年的約3.9百萬新加坡元。該減少乃主要由於上市開支由二零一七年的約2.8百萬新加坡元減至二零一八年的約1.0百萬新加坡元所致，惟此因本公司股份在GEM上市後專業費用、守規服務及上市費用增加約0.5百萬新加坡元而被部分抵銷。

所得稅(開支)／抵免

截至二零一八年十二月三十一日止年度並無錄得重大利得稅撥備。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。

本公司擁有人應佔年內溢利

因著前述，本集團錄得二零一八年的本公司擁有人應佔年內溢利約1.1百萬新加坡元，較二零一七年的約6.6百萬新加坡元下跌約83.7%。

倘不計入一次性上市開支，本集團於二零一八年應錄得較高的溢利約2.1百萬新加坡元(二零一七年：9.4百萬新加坡元)。

| | 本集團 | |
|-----------|----------------|----------------|
| | 二零一八年 千新加坡元 | 二零一七年 千新加坡元 |
| 年內溢利 | 1,081 | 6,630 |
| 上市開支 | 1,037 | 2,751 |
| 未計上市開支前溢利 | <u>2,118</u> | <u>9,381</u> |

流動資金及資本資源

本集團就其庫務政策採納審慎的財務管理手法，因此，於整個財政年度維持穩健的流動資金狀況。本集團管理層透過持續的信貸評估及監督款項及時收回以及(如有必要)就不可收回的金額作出充足的減值虧損，定期審閱貿易應收款項的可收回金額。於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團概無銀行融通或借貸，故並無呈列本集團的資產負債比率。

現金及現金等價物

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，現金及現金等價物分別為約7.7百萬新加坡元及約2.6百萬新加坡元，並存放於新加坡及香港的主要銀行內。增加主要乃因收取來自本公司股份在GEM上市的未動用所得款項所致。現金結餘以新加坡元、港元、澳元及人民幣元列值。由於本集團為於國際市場均有業務的全球性公司，故本集團面臨外幣匯兌風險。本集團透過實行營運資金管理來減低有關風險。

貿易應收款項

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，貿易應收款項總額分別為約4.2百萬新加坡元及約6.4百萬新加坡元。有關金額包括於二零一八年十二月三十一日的貿易應收款項約3.7百萬新加坡元及應收股息約0.5百萬新加坡元，而二零一七年分別為約3.3百萬新加坡元及約3.1百萬新加坡元。

貿易應收款項由於二零一七年十二月三十一日的約3.3百萬新加坡元微增至於二零一八年十二月三十一日的約3.7百萬新加坡元，主要來自項目諮詢及管理業務分部的未領取收入。

流動資產淨值

於二零一八年十二月三十一日，本集團受惠於強勁的流動資產淨值約30.7百萬新加坡元，而於二零一七年十二月三十一日約為10.5百萬新加坡元。有關增加主要由於過渡貸款及相關應收款項增加約20.0百萬新加坡元，以及現金及現金等價物增加約5.1百萬新加坡元所致。然而，此被應收關聯方款項減少約3.6百萬新加坡元及遞延上市開支減少約1.0百萬新加坡元部分抵銷。本集團的流動比率（按流動資產除以流動負債計算）由於二零一七年十二月三十一日之3.4倍增至於二零一八年十二月三十一日之15.1倍。

流動負債

流動負債包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、應付款項、應付稅項及應付一名股東及關聯方款項。本集團於二零一八年及二零一七年十二月三十一日之流動負債總額分別為約2.2百萬新加坡元及約4.3百萬新加坡元。流動負債減少主要由於本公司股份在GEM上市後上市開支的應計費用減少所致。

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。於二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，股本證券投資分別為約3.4百萬新加坡元及約5.0百萬新加坡元。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。二零一八年的公平值較二零一七年減少，主要由於年內本集團錄得來自投資特殊目的實體所得股息分派而變現公平值，以及對本集團預期將就若干項目收取的未來股息分派作出修改所致。

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。

承擔

本集團就租賃物業的經營租賃承擔由二零一七年底的約0.7百萬新加坡元增至二零一八年底的約1.1百萬新加坡元。有關金額全數關乎與關聯方的辦公室租賃安排。本集團並無其他重大資本及租賃承擔。

人力資源

我們相信，人力資源是支持本集團整體以及至所有業務分部發展的重要要素。本集團能發展至現階段，有賴于強大的管理層及專責團隊的全力支持。為配合我們的業務擴展策略，我們計劃加強員工的能力，尤其是管理層的能力，以物色及承接更多項目。

股息

本公司不就截至二零一八年十二月三十一日止年度派付或擬派末期股息（二零一七年：4,000,000新加坡元），惟已就截至二零一八年九月三十日止九個月宣派中期股息1,000,000新加坡元。有關股息使用內部現金資源以現金結付。

業務前景

隨著二零一八年上半年新加坡私人住宅物業價格復甦，需求升溫，政府於七月份出台新一輪市場抑制措施，先發制人地防範出現潛在市場過熱情況，令市場驚訝。最新的市場抑制措施包括ABSD調高5%及貸款與估值(LTV)比率收緊5%，即使首次置業者亦不能倖免。這些措施極可能使二零一九年的買家需求和樓價增長見頂，為私人住宅物業前景蒙上陰影。

同樣地，由於承受能力持續疲弱，按揭利率上升，加上來自中國內地買家的需求減慢，預測香港的物業價格將會轉弱，而估計其昂貴的物業市場於二零一九年將續吹冷風。再者，香港房地產市場亦可能因中國經濟預期放緩而受到衝擊。

在澳洲，物業市場經過長達12個月的熾熱後，到二零一九年預料將會轉向。澳洲審慎監理署提出收緊放貸條件，加上皇家調查委員會的報告狠批金融和銀行界，銀行於是更為謹慎，導致大部份市場的按揭量下滑，部分主要城市的清貸率更跌至不足五成。因此，可以預期絕大多數大城市的住宅物業價格將會走弱。

有鑑於此，為維持市場競爭力，本集團計劃透過於新加坡當地市場及亞太地區國際市場擴充其業務來鞏固地位。我們的上市地位將可使我們能夠得以進入股權資本市場滿足我們的資金需求。扣除包銷佣金及上市相關開支後，本公司上市所籌集的所得款項淨額總值約為125.2百萬港元(或相等於約21.6百萬新加坡元)。

上市所得款項已分開撥用以應付本集團業務擴展不同方面的需要，其中大部分用以設立一個過渡貸款。該過渡貸款將利便我們參與更多地塊及／或房地產資產的投標或銷售。為支持該等增長策略，我們將聘請額外員工及專業人士負責帶領及管理不斷擴充的業務。倘出現機會時，本集團亦歡迎與業內其他公司建立合作夥伴關係。

所得款項用途

本公司上市所籌集的所得款項淨額總值約為125.2百萬港元(扣除包銷佣金及所有相關開支後)。

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21.6百萬 新加坡元(125.2百萬港元) | | 已分配的 首次公開 發售所得款項 千新加坡元 | 回顧期間內 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範圍：<ul style="list-style-type: none">i) 新加坡及澳洲地塊及房地產資產的投標或銷售ii) 與房地產開發商夥伴合作承購房地產項目投資份額 | 8,900 | 100.0% (附註1) |
| 投資管理 | <ul style="list-style-type: none">透過招聘富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 | 12.5% |
| 項目諮詢及管理 | <ul style="list-style-type: none">設立客戶服務中心潛在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以支援業務活動 | 900 | 15.7% |
| 物業及租賃管理 | <ul style="list-style-type: none">聘請更多房地產開發商客戶經理招聘樓房建造及建築專業人士提升專門知識以協助透過使用過渡儲備基金收購的新潛在房地產項目 | 3,300 | 30.2% |
| 財務顧問 | <ul style="list-style-type: none">促進產品在香港的營銷及分銷透過買賣更廣範圍的證券擴大第1類受規管活動 | 3,500 | 6.2% |
| 一般營運資金 | <ul style="list-style-type: none">一般營運資金 | 1,600 | 100.0% |

附註1：本集團動用所有過渡儲備基金及3.46百萬新加坡元未動用所得款項臨時作為ZACD收益信託融資之資金。當ZACD收益信託所持其中一個澳洲物業融資完成後，預期其將在未來六個月內償還所有貸款。

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。自上市日期起至本公告日期止期間內，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

於回顧年度內，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二零一八年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績。

審核委員會與本公司高級管理層及外聘核數師已審閱本公告。

於聯交所及本公司網站刊登年報

截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報將適時寄發予股東，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*
主席兼執行董事
沈娟娟

香港，二零一九年三月二十日

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

本公告載有遵照GEM上市規則而提供有關本公司的資料，董事就本公告共同及個別承擔全部責任。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