

# zacd

ZACD GROUP LTD.

杰地集團有限公司\*

(於新加坡註冊成立的有限公司)  
股份代號：8313



第一季度  
業績報告

# 2020

\* 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
財務概要	3
未經審核簡明綜合損益及全面收益表	4
未經審核簡明綜合權益變動表	5
未經審核簡明綜合財務信息附註	6
管理層討論與分析	17
企業管治及其他信息	26



## 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)  
 黃猷英先生(副首席執行官)  
 蕭勁毅先生(副首席執行官及首席財務官)  
 周永祥先生(首席運營官)

#### 獨立非執行董事

江智武先生  
 拿督沈茂強博士  
 林文耀先生

#### 非執行董事

周宏業先生

#### 審核委員會

江智武先生(主席)  
 拿督沈茂強博士  
 林文耀先生

#### 薪酬委員會

拿督沈茂強博士(主席)  
 沈娟娟女士  
 江智武先生  
 林文耀先生

#### 提名委員會

林文耀先生(主席)  
 姚俊沅先生(首席執行官)  
 江智武先生  
 拿督沈茂強博士

#### 授權代表

蕭勁毅先生(副首席執行官及首席財務官)  
 葉沛森先生

#### 聯席公司秘書

#### 依照香港法律

蕭勁毅先生(副首席執行官及首席財務官)  
 葉沛森先生

#### 依照新加坡法律

Tan Kim Swee Bernard先生

#### 合規主任

蕭勁毅先生(副首席執行官及首席財務官)

#### 合規顧問

創陞融資有限公司

#### 核數師

安永會計師事務所

#### 註冊辦事處

2 Bukit Merah Central #22-00  
 Singapore 159835

#### 總部及新加坡主要營業地點

2 Bukit Merah Central #22-00  
 Singapore 159835

#### 香港主要營業地點

香港中環德輔道中  
 60-68號萬宜大廈  
 16樓1610室

#### 主要往來銀行

大華銀行  
 UOB Plaza  
 80 Raffles Place  
 Singapore 048624

#### 新加坡股份過戶登記總處

Tricor Singapore Pte Ltd  
 80 Robinson Road  
 #02-00  
 Singapore 068898

#### 香港股份登記處

卓佳證券登記有限公司  
 香港  
 皇后大道東183號  
 合和中心54樓

#### 股份代號

8313

#### 公司網站

www.zacdgroup.com

## 財務摘要

截至二零二零年三月三十一日止三個月

- 本集團未經審核的收入增長10.5%，約27.2萬新加坡元，從截至二零一九年三月三十一日止三個月的約260萬新加坡元增至截至二零二零年三月三十一日止三個月的約290萬新加坡元。增加的主要原因是來自收購和項目管理業務分部的收購費用，其部分被投資管理業務分部較低的股息收入以及因合約中止及／或未能於合約期末時續約導致物業管理服務收入減少抵銷。
- 本集團報告稱，在截至二零二零年三月三十一日止三個月裏，淨虧損約為5.5萬新加坡元，而在截至二零一九年三月三十一日止三個月裏，淨虧損約為31.3萬新加坡元。淨虧損減少主要是由於收入的增加。
- 本公司概無亦不建議就截至二零二零年三月三十一日止三個月派付股息(截至二零一九年三月三十一日止三個月：無)。
- 截至二零二零年三月三十一日止三個月期間，基本和攤薄的每股虧損約為0.003新加坡仙(截至二零一九年三月三十一日止三個月：虧損0.02新加坡仙)。

### 第一季度業績

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」)刊發的第一季度業績公告。

本公司董事會(「董事會」)僅此宣佈截至二零二零年三月三十一日止三個月本集團未經審核綜合財務業績(「第一季度業績」)，連同二零一九年同期比較數字如下：

## 未經審核 綜合損益及全面收益表

截至二零二零年三月三十一日止三個月

		截至三月三十一日止 三個月	
	附註	(未經審核) 二零二零年 千新加坡元	(未經審核) 二零一九年 千新加坡元
收入	4	<b>2,854</b>	2,582
其他收入及收益	4	<b>235</b>	247
員工成本		<b>(2,119)</b>	(2,163)
折舊		<b>(65)</b>	(52)
使用權資產攤銷		<b>(129)</b>	(172)
資本化合同成本攤銷		<b>(25)</b>	-
市場營銷開支		<b>(3)</b>	(3)
其他開支，淨額		<b>(791)</b>	(743)
利息開支		<b>(5)</b>	(9)
<b>除稅前虧損</b>	<b>5</b>	<b>(48)</b>	(313)
所得稅開支	6	<b>7</b>	-
<b>本公司擁有人應佔期內虧損</b>		<b>(55)</b>	(313)
<b>其他全面(虧損)/收入</b>			
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		<b>(535)</b>	(253)
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		<b>(139)</b>	16
<b>期內其他全面虧損</b>		<b>(674)</b>	(237)
<b>本公司擁有人應佔期內全面虧損總額</b>		<b>(729)</b>	(550)
<b>本公司擁有人應佔每股虧損</b>	<b>7</b>		
- 基本(仙)		<b>(0.003)</b>	(0.02)
- 攤薄(仙)		<b>(0.003)</b>	(0.02)

# 未經審核 簡明綜合權益變動表

截至二零二零年三月三十一日止三個月

	股本 千新加坡元	股本證券投資 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	保留溢利 千新加坡元	權益總額 千新加坡元
<b>截至二零二零年三月三十一日止三個月</b>						
於二零二零年一月一日(經審核)	29,866	2,297	(33)	1,491	3,964	37,585
期內虧損	-	-	-	-	(55)	(55)
期內其他全面虧損：						
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	(139)	-	-	(139)
股本證券投資之公平值變動	-	(535)	-	-	-	(535)
期內全面虧損總額	-	(535)	(139)	-	-	(674)
於二零二零年三月三十一日(未經審核)	29,866	1,762	(172)	1,491	3,909	36,856
<b>截至二零一九年三月三十一日止三個月</b>						
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	-	-	-	-	(313)	(313)
期內其他全面(虧損)/收益：						
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	16	-	-	16
股本證券投資之公平值變動	-	(253)	-	-	-	(253)
期內全面(虧損)/收益總額	-	(253)	16	-	-	(237)
於二零一九年三月三十一日(未經審核)	29,866	3,171	(18)	1,491	29	34,539

# 未經審核

## 簡明綜合財務信息附註

截至二零二零年三月三十一日止三個月

### 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) 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。



# 未經審核 簡明綜合財務信息附註

截至二零二零年三月三十一日止三個月

## 2. 呈列基準及集團會計政策變更

### 2.1 呈列基準

該等綜合財務報表乃按照本集團由國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則「國際財務報告準則」及由新加坡會計準則理事會（「新加坡會計準則理事會」）頒佈的新加坡財務報告準則（國際）「新加坡財務報告準則（國際）」編製。

該等財務報表已根據歷史成本慣例編製，惟於下文披露的會計政策及解釋附註除外。除另有指明外，該等財務報表以公司的功能性貨幣新加坡元（「新加坡元」）呈列，而所有幣值均四捨五入至最接近的千位（「千新加坡元」）。

### 2.2 本集團通過的新準則、新詮釋及新修訂

編製第一季度業績所採用的會計政策與編製上一財政年度綜合財務報所採用之會計政策一致，惟二零二零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。本集團概無提早採用任何其他已頒佈但未生效之準則、詮釋或修訂。新準則、新詮釋及新修訂的採用對本集團第一季度業績沒有產生重大影響。

# 未經審核

## 簡明綜合財務信息附註

截至二零二零年三月三十一日止三個月

### 3. 經營分部資料

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。在可轉換貸款結構下，本集團亦持有從投資者接收的成立股份，透過有關投資特殊目的實體的股息分派及返還資本取得其提供的特殊目的實體投資管理服務的回報。在信託結構下，本集團從投資者通過本集團最終控股公司代表其獲得的股息分配所獲得的利潤中收取績效費。

# 未經審核

## 簡明綜合財務信息附註

截至二零二零年三月三十一日止三個月

### 3. 經營分部資料(續)

#### (a) 投資管理(續)

##### (iii) 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。

# 未經審核

## 簡明綜合財務信息附註

截至二零二零年三月三十一日止三個月

### 3. 經營分部資料(續)

#### (b) 收購及項目管理(附註1)

收購及項目管理包括本集團為房地產開發商提供、評估和確保優質房地產資產以及本集團向房地產開發商及建築承建商提供的項目管理服務，一般包括投標諮詢及研究、設計開發諮詢、市場推廣項目管理、銷售管理及移交及物業缺陷管理服務、法律協調服務，以及融資及企業服務。該等服務乃提供予房地產開發商及建築承並幫助解決房地產發展項目各主要階段的各類需求。

附註1：這個分部之前被稱為「項目諮詢及管理」。分部名稱的變化主要是為了更好地反映當前開展的業務活動，並更好地定位本集團在該分部為客戶提供的服務。

#### (c) 物業管理及租賃管理

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

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

#### (d) 財務顧問

本集團的財務顧問服務主要與企業財務顧問服務有關。

# 未經審核

## 簡明綜合財務信息附註

截至二零二零年三月三十一日止三個月

### 3. 經營分部資料(續)

管理層分別監控本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溢利／(虧損)進行評估，這是調整後的稅前溢利／(虧損)的度量。調整後的稅前溢利／(虧損)與本集團稅前溢利／(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

#### 來自外部客戶之收入

	截至三月三十一日止三個月	
	二零二零年 千新加坡元 (未經審核)	二零一九年 千新加坡元 (未經審核)
新加坡	2,736	2,352
馬來西亞	88	126
澳大利亞	30	45
香港	-	49
其他國家／司法權區	-	10
	<b>2,854</b>	<b>2,582</b>

上述收入資料乃根據客戶所在地編制。

# 未經審核

## 簡明綜合財務信息附註

截至二零二零年三月三十一日止三個月

### 4. 收入、其他收入及收益

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

截至二零二零年 三月三十一日止三個月 (未經審核)	投資管理					總收益 千新加坡元
	特殊目的實體	基金	收購及	物業管理	財務顧問	
	投資管理	管理	項目管理	及租賃管理		
	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
<b>主要地理市場</b>						
新加坡	411	567	1,114	569	75	2,736
馬來西亞	16	-	-	10	62	88
澳大利亞	-	-	30	-	-	30
香港	-	-	-	-	-	-
其他國家/司法權區	-	-	-	-	-	-
	<b>427</b>	<b>567</b>	<b>1,144</b>	<b>579</b>	<b>137</b>	<b>2,854</b>
<b>服務時間性</b>						
某一時點	427	401	1,096	-	-	1,924
隨時間推移	-	166	48	579	137	930
	<b>427</b>	<b>567</b>	<b>1,144</b>	<b>579</b>	<b>137</b>	<b>2,854</b>

# 未經審核

## 簡明綜合財務信息附註

截至二零二零年三月三十一日止三個月

### 4. 收入、其他收入及收益(續)

截至二零一九年 三月三十一日止三個月 (未經審核)	投資管理						總收益 千新加坡元
	特殊目的實體		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	
	投資管理 千新加坡元	基金管理 千新加坡元					
<b>主要地理市場</b>							
新加坡	681	405	180	850	236	2,352	
馬來西亞	116	-	-	10	-	126	
澳大利亞	-	-	45	-	-	45	
香港	-	-	-	-	49	49	
其他國家/司法權區	2	8	-	-	-	10	
	799	413	225	860	285	2,582	
<b>服務時間性</b>							
某一時點	781	144	-	-	-	925	
隨時間推移	18	269	225	860	285	1,657	
	799	413	225	860	285	2,582	

# 未經審核

## 簡明綜合財務信息附註

截至二零二零年三月三十一日止三個月

### 4. 收入、其他收入及收益(續)

	截至三月三十一日止三個月	
	二零二零年	二零一九年
	千新加坡元	千新加坡元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>收入</b>		
投資管理		
– 特殊目的實體投資管理費	427	799
– 基金管理費	567	413
收購及項目管理費	1,144	225
物業管理及租賃管理費	579	860
財務顧問費	137	285
	<b>2,854</b>	<b>2,582</b>
<b>其他收入及收益</b>		
政府補貼*	168	81
利息收入	9	164
外匯差異，淨額	51	–
其他	7	2
	<b>235</b>	<b>247</b>

\* 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僱用新加坡和／或非新加坡工人的特殊就業補貼、工薪補貼、就業支援計劃以及透過新加坡政府提供的能力發展補助金，獲得／應收款項政府補助金。該等政府補助概無附帶任何未實現的條件或或然事項。



# 未經審核

## 簡明綜合財務信息附註

截至二零二零年三月三十一日止三個月

### 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：

	截至三月三十一日止三個月	
	二零二零年	二零一九年
	千新加坡元	千新加坡元
	(未經審核)	(未經審核)
核數師酬金	41	34
計入特殊目的實體投資管理費的成立股份股息收入	(410)	(669)
外匯差異，淨額	(51)	36
專業費用	169	52

### 6. 所得稅開支

新加坡所得稅已根據截至二零二零年三月三十一日止三個月內在新加坡產生的估計應評稅利潤，按17%的稅率計提(截至二零一九年三月三十一日止三個月：無)。於截至二零二零年三月三十一日止三個月裏，由於本集團於並無其他國家／司法權區產生任何應課稅溢利，故並未就本集團經營所在之其他國家／司法權區計提所得稅撥備(截至二零一九年三月三十一日止三個月：無)。

期內，所得稅開支／(抵免)的主要組成部分如下：

	截至三月三十一日止三個月	
	二零二零年	二零一九年
	千新加坡元	千新加坡元
	(未經審核)	(未經審核)
即期：		
- 本年撥備	4	-
- 過往年度撥備過多	(22)	-
遞延稅項報銷		
- 暫時性差異的產生及轉回	25	-
期內所得稅開支	7	-

# 未經審核

## 簡明綜合財務信息附註

截至二零二零年三月三十一日止三個月

### 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：

	截至三月三十一日止三個月	
	二零二零年	二零一九年
	千新加坡元	千新加坡元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>虧損</b>		
計算每股基本及攤薄虧損時所用之虧損 (本公司擁有人應佔期內虧損)	<b>(55)</b>	(313)
<b>股份數目</b>		
計算每股基本及攤薄虧損時所用之普通股 加權平均數	<b>2,000,000,000</b>	2,000,000,000

### 8. 股息

本公司概無亦不建議就截至二零二零年三月三十一日止三個月派付股息(截至二零一九年三月三十一日止三個月：無)。

# 管理層討論 與分析

下文所載本集團截至二零二零年三月三十一日止三個月(「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管理共計29個屬私募股權架構及基金架構的投資架構。本集團持續向新加坡四個及澳洲兩個房地產項目提供收購及項目管理服務，並持續向12個新加坡房地產項目提供物業管理服務，以及向一名馬來西亞業主提供租賃管理服務。本集團目前執行六項企業顧問委託。

## 財務回顧及業務回顧

本集團公佈截至二零二零年三月三十一日止三個月的稅後淨虧損約5.5萬新加坡元，去年同期為淨虧損約31.3萬新加坡元。淨虧損的減少主要歸因於收入的增加。

## 收入

本集團未經審核的收入增長10.5%，約27.2萬新加坡元，從截至二零一九年三月三十一日止三個月(「前期」)的約260萬新加坡元增至回顧期間的約290萬新加坡元。增加的主要原因是來自收購和項目管理業務分部的收購費用，其部分被投資管理業務分部較低的股息收入以及因合約中止及／或未能於合約期末時續約導致物業管理服務收入減少抵銷。

## 管理層討論 與分析

下表載列出回顧期間及前期之經營分部資料明細：

截至二零二零年 三月三十一日止 三個月(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	
分部收益						
外部客戶	427	567	1,144	579	137	2,854
分部業績	311	105	775	(47)	(259)	885
對賬：						
其他收入及收益						235
企業及未分配開支						(1,168)
除稅前虧損						(48)
截至二零一九年 三月三十一日止 三個月(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	
分部收益						
外部客戶	799	413	225	860	285	2,582
分部業績	551	134	134	(104)	(128)	587
對賬：						
其他收入及收益						247
企業及未分配開支						(1,147)
除稅前虧損						(313)

## 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

未經審核的收入由前期約79.9萬新加坡元減少至約42.7萬新加坡元，降幅約37.2萬新加坡元或46.6%。該降幅主要是由於在回顧期間錄得來自兩個投資特殊目的實體之股息，而前期則錄得四個投資特殊目的實體之股息。本集團於二零一零年至二零一五期內成立之投資項目乃隸屬於特殊目的實體投資管理架構，而該等項目大部份正屆滿或已經屆滿。由於本集團正在專注於根據本集團現時的業務模式擴張基金架構，因此自二零一六年起已沒有成立投資特殊目的實體。

#### (ii) 基金管理

未經審核的收入由前期約41.3萬新加坡元增至回顧期間約56.7萬新加坡元，增幅約15.4萬新加坡元或37.3%。在回顧期間，本集團從二零二零年初成立的新發展基金（「**Mandai Fund**」）中收取了約38.9萬新元的認購費。而在前期，本集團從Landmark Tower基金收取了約13.3萬新元的成立費，並從ZACD Income Trust收取了約1.2萬新元的認購費。與前期相比，本集團在回顧期間從ZACD Income Trust獲得的管理費減少約12.4萬新加坡元，主要是前期在ZACD income Trust收購澳大利亞資產後，本集團首次實現了來自澳大利亞資產淨物業收入的管理費，以及回顧期間酒店資產的業績受到二零一九年末叢林大火和2019冠狀病毒病疫情的影響，導致回顧期間淨物業收入的管理費降低。

## 管理層討論 與分析

### **(b) 收購及項目管理服務**

未經審核的收入從前期的約22.5萬新加坡元增加到回顧期間的約114.4萬新加坡元，增加約91.9萬新加坡元或408.4%。增加的主要歸因於本集團在回顧期間努力獲得並完成了對新加坡Mandai的一處稀有的用於工業發展的永久業權用地，獲取來自與外部商業合作夥伴共同建立的發展特殊目的實體約110萬新加坡元的收購費。

### **(c) 物業管理及租賃管理服務**

未經審核的收入從前期的約86萬新加坡元減少到回顧期間的約57.9萬新加坡元，減少了約28.1萬新加坡元或32.7%。該減少主要歸因於合約中止及／或未能於合約期末時續約的物業管理服務收入減少。除員工成本外，此業務分部所產生的主要開支包括物業管理的行政成本。因此，本集團決定設立一個中央架構，將相關行政職能集中，以達致成本效益。本集團正爭取獲得新合約，特別是可以提供更高管理費的新加坡的黃金地段。本集團亦正在透過競投新加坡政府擁有物業的設施管理服務項目以擴大現有服務範疇。

### **(d) 財務顧問服務**

未經審核的收入由前期約28.5萬新加坡元降至回顧期間約13.7萬新加坡元，降幅約14.8萬新加坡元或51.9%。在前期管理和執行的諮詢任務較多，因此在前期實現了較高的遞增費用收入。我們正在積極尋找更多的客戶委託，以使這一業務分部盈利。本集團打算繼續擴大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。本集團繼續專注於家族辦公室管理的新業務，特別是在東南亞地區的家族辦公室。

## 管理層討論 與分析

其他值得注意的項目進一步闡述如下：

### 其他收入及收益

其他收入及收益約下降4.9%，從前期的約24.7萬新元下降到回顧期間的約23.5萬新元。主要是因為向ZACD Income Trust、ZACD (Development2) Ltd.及ZACD (Shunfu2) Ltd.提供的過渡貸款於二零一九年已獲全數償還，故來自過渡貸款的利息收入有所減少。其部分被政府補貼所抵消，在2019冠狀病毒病疫情影響的經濟不確定時期，新加坡政府宣佈了就業支持計劃，為企業提供現金流支持。

### 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。回顧期間與前期相比，員工成本總額略減4.4萬新加坡元。

於回顧期間結束時，本集團擁有95名僱員，而前期結束時則有115名僱員。雖然由於一些物業管理合同中止和(或)未續簽，物業管理服務的員工有所減少，大多數是物業現場工作人員，但本集團繼續徵聘專業工作人員，以擴大業務範圍，但執行業務擴張計劃時仍持謹慎態度。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，淨額增加約6.5%，從前期約74.3萬新加坡元增至回顧期間約79.1萬新加坡元。增加的主要原因是，成功吸引投資者加入本集團新基金的推介項目的費用有所增加，但因為物業管理合同的數量減少，物業維修和保養外包費用的減少部分抵消了此增長。

## 管理層討論 與分析

### 所得稅開支

回顧期間的所得稅開支增加主要是由於合同成本資本化導致遞延所得稅負債增加，部分被一些子公司的稅務損失的遞延所得稅資產抵消。新加坡所得稅已根據回顧期間內在新加坡產生的估計應評稅利潤，按17%的稅率計提。於截至二零二零年三月三十一日三個月裏，由於本集團於並無其他國家／司法權區產生任何應課稅溢利，故並未就本集團經營所在之其他國家／司法權區計提所得稅撥備。

### 本公司擁有人應佔期內虧損

因著前述，我們回顧期間錄得本集團擁有人應佔期內虧損約5.5萬新加坡元，而前期虧損約3.3萬新加坡元。

### 或然負債

於二零二零年三月二十日，本公司訂立一項契據以提供一項擔保，本金額合共為28,985,400新加坡元及其中任何利息、佣金、費用及應計開支，從而支持位於新加坡7 Mandai Estate的工業發展項目（「**Mandai Development**」）之貸款融資。該金額相當於相關發展特殊目的實體於融資協議項下負債總額之60.0%。就上文而言，本公司透過間接持有ZACD (CS) Ltd.（「**Mandai Fund**」）的企業實體的名義股本而擔任Mandai Fund的發起人，被抵押代理要求就貸款融資提供擔保，該貸款融資將用於支付Mandai Development發展項目之購買價、發展溢價、建築成本及相關發展成本。Mandai Fund由擔任其基金經理之ZACD Capital Pte. Ltd.管理。

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。



## 管理層討論 與分析

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。

於二零一八年一月十六日，本公司訂立一項契據以提供一項擔保，本金額合共為152,800,000新加坡元及其中任何利息、佣金、費用及應計開支，從而支持位於新加坡Shunfu Road的住宅項目(「**Shunfu 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20.0%(按ZACD (Shunfu) Ltd.及ZACD (Shunfu2) Ltd.(「**Shunfu Funds**」)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Shunfu Funds的企業實體的名義股本而擔任Shunfu Funds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Shunfu Development發展項目之購買價、發展溢價、建築成本及相關發展成本。Shunfu Funds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

於回顧期間末，本集團並無重大承擔。

## 管理層討論 與分析

### 業務前景

自2019冠狀病毒病(COVID-19)疫情爆發以來，新加坡政府已採取緊急公共衛生措施及各種行動以防止2019冠狀病毒病疫情擴散。該等措施包括關閉各辦公場所及零售店，但為滿足新加坡人口日常生活需求所必需的場所除外(「**阻斷措施期間**」)。繼新加坡政府於二零二零年四月二十一日宣佈實施更嚴格的措施以遏制2019冠狀病毒病進一步擴散後，阻斷措施期間已延長至二零二零年六月一日(含當日)。

本集團的主要營業地點在新加坡，該等措施將導致本集團在新加坡的正常營運被迫中斷，並可能對本集團的業績和業務擴張計劃產生影響。同時，本集團將繼續大幅加強其成本控制措施，以減輕2019冠狀病毒病疫情爆發帶來的不利影響。本集團將繼續監察2019冠狀病毒病疫情爆發期間的形勢以及本集團因此面對的風險及不明朗因素，並於需要時對其營運及業務策略作出進一步調整。

我們的新加坡投資項目特別是住宅項目的進度將慢於預期。LT Fund所收購的Landmark重建項目的銷售活動因該項目於阻斷措施期間面臨供應鏈中斷而被推遲。

就我們的全球投資而言，因酒店業受到全球旅行禁令和限制的影響，ZACD Income Trust投資的澳洲房地產資產遭受業務中斷。我們希望隨著政府當局努力控制2019冠狀病毒病的影響並為刺激經濟增長推出寬鬆的貨幣計劃及政策，酒店資產於下半年的業績會有所改善。

儘管經濟因受2019冠狀病毒病疫情爆發影響而呈現不明朗狀態，我們仍將此視為增加及擴大本集團投資管理業務以及收購及項目管理業務項目儲備的機會，包括尋找、識別及收購具有可觀回報的資產以及探尋於出現獲利機會時具有重建／重振潛力的不良資產。

我們亦計劃擴大我們旗下管理的房地產組合，並繼續積極參與新加坡政府自置物業設施管理的政府招標活動。

## 管理層討論 與分析

本集團打算繼續擴大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。本集團繼續專注於家族辦公室管理的新業務，特別是在東南亞地區的家族辦公室。

### 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)。於二零二零年三月十三日，董事們決心改變未用所得款項淨額的使用和分配，轉為過橋儲備基金，為進一步提升投資管理業務的競爭優勢，拓展我們未來基金產品的發行，進一步擴大過橋性儲備基金作為初始投資資本的使用，協助本集團在需要時為新的潛在房地產項目提供種子基金。詳情請參閱本公司於二零二零年三月十三日發佈的公告。

以下是截至二零二零年三月三十一日的所得款項使用詳情：

	淨所得款項 的原始分配 千新加坡元	重新分配 用途的 淨所得款項 千新加坡元	修訂的 淨所得款項 使用 千新加坡元	直至 二零二零年 三月三十一日 的使用金額 千新加坡元
過橋儲備基金	8,900	7,235	16,135	16,135 (100%)
投資管理	3,400	(2,651)	749	749 (100%)
收購及項目管理(附註1)	900	(325)	575	575 (100%)
物業及租賃管理	3,300	(1,589)	1,711	1,711 (100%)
財務顧問	3,500	(2,670)	830	830 (100%)
一般營運資金	1,600	-	1,600	1,600 (100%)
	21,600	-	21,600	21,600 (100%)

附註1：這個分部之前被稱為「項目諮詢及管理」。分部名稱的變化主要是為了更好地反映當前開展的業務活動，並更好地定位本集團在該分部為客戶提供的服務。

# 企業 管治及其他信息

## 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。於截至二零二零年三月三十一日止三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。

## 董事及主要行政人員於股份及相關股份及債權證中的權益及好倉

於二零二零年三月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例(香港法例第571章，「**證券及期貨條例**」)第352條須載入本公司股東登記冊內，或根據GEM上市規則第5.46條至第5.67條而須知會本公司及聯交所，本公司董事及主要行政人員於本公司或其相關法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份及相關股份及債權證中擁有如下權益及好倉：

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	佔已發行所擁有相關股份數目	股份總額之百分比
姚俊沅先生 (「姚先生」)	本公司(附註1)	受控法團權益	1,328,800,000股 普通股	66.44%	-	-
沈娟娟女士 (「沈女士」)	本公司(附註1)	受控法團權益	1,328,800,000股 普通股	66.44%	-	-
姚先生	ZACD Investments Pte. Ltd.	實益擁有人	867,000股普通股	51%	-	-
沈女士	ZACD Investments Pte. Ltd.	實益擁有人	833,000股普通股	49%	-	-
姚先生/沈女士	ZACD Land Pte. Ltd. (附註2)	受控法團權益	2股普通股	100%	-	-

## 企業 管治及其他信息

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	佔已發行 所擁有相關 股份數目	股份總額之 百分比
姚先生／沈女士	ZACD Property Pte. Ltd. (附註3)	受控法團權益	2股普通股	100%	-	-
姚先生／沈女士	ZACD Treasury Limited (附註4)	受控法團權益	10,000股普通股	100%	-	-
姚先生／沈女士	ZACD CRF (Woodlands) Pte. Ltd. (附註5)	受控法團權益	1,530股普通股	51%	-	-
姚先生／沈女士	ZACD (Neew) Pte. Ltd. (附註6)	受控法團權益	2股普通股	100%	194股普通股	9,700%
姚先生／沈女士	ZACD (Berwick Drive) Pte. Ltd. (附註7)	受控法團權益	2股普通股	100%	-	-
姚先生／沈女士	ZACD (Tuas Bay) Pte. Ltd. (附註8)	受控法團權益	2股普通股	100%	121股普通股	6,050%
姚先生／沈女士	ZACD (Gambas) Pte. Ltd. (附註9)	受控法團權益	2股普通股	100%	-	-
姚先生／沈女士	ZACD (Neew2) Pte. Ltd. (附註10)	受控法團權益	2股普通股	100%	70股普通股	3,500%
姚先生／沈女士	ZACD (Jurong) Pte. Ltd. (附註11)	受控法團權益	2股普通股	100%	171股普通股	8,550%
姚先生／沈女士	ZACD Development Sdn. Bhd. (附註12)	受控法團權益	100股普通股	100%	-	-
姚先生／沈女士	ZACD Development (Kulai) Sdn. Bhd. (附註13)	受控法團權益	2股普通股	100%	-	-

## 企業 管治及其他信息

附註：

1. 姚先生及沈女士為配偶關係，分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%。因此，根據證券及期貨條例，彼等均被視為於ZACD Investments所持有的全部股份中擁有權益。
2. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%。因此，根據證券及期貨條例，彼等均被視為於ZACD Investments所持有的全部ZACD Land Pte. Ltd.已發行股份中擁有權益。
3. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%。因此，根據證券及期貨條例，彼等均被視為於ZACD Investments所持有的全部ZACD Property Pte. Ltd.已發行股份中擁有權益。
4. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%。因此，根據證券及期貨條例，彼等均被視為於ZACD Investments所持有的全部ZACD Treasury Limited股份中擁有權益。
5. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%，ZACD Investments持有ZACD CRF ((Woodlands) Pte. Ltd.發行資本的51%。因此，根據證券及期貨條例，彼等均被視為於ZACD Investments所持有的51%ZACD CRF ((Woodlands) Pte. Ltd.已發行股份擁有權益。
6. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%。根據ZACD Investments與ZACD (Neew) Pte. Ltd.訂立日期為二零一五年二月六日之可換股貸款協議（經日期為二零一六年九月三十日之補充契據修訂），ZACD Investments同意向ZACD (Neew) Pte. Ltd.授出本金額為2,000,000新加坡元之免息可換股貸款，而尚未償還可換股貸款為於簽發ZACD (Neew) Pte. Ltd.所購得的相關物業之有關臨時佔用許可證日期後經轉換可轉換為不超過ZACD (Neew) Pte. Ltd.經擴大已發行股本19.40%的若干金額。因此，根據證券及期貨條例，姚先生及沈女士被視為於(i) ZACD Investments所持有的ZACD (Neew) Pte. Ltd.股份，及(ii)可由ZACD Investments向ZACD (Neew) Pte. Ltd.授出之可換股貸款將予轉換之相關股份中擁有權益。
7. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%。因此，根據證券及期貨條例，彼等均被視為於ZACD Investments所持有的全部ZACD (Berwick Drive) Pte. Ltd.已發行股份中擁有權益。

## 企業 管治及其他信息

8. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%。根據ZACD Investments與ZACD (Tuas Bay) Pte. Ltd.訂立日期為二零一三年五月二十七日之可換股貸款協議(經日期為二零一六年九月三十日之補充契據修訂), ZACD Investments同意向ZACD (Tuas Bay) Pte. Ltd.授出本金額為1,100,000新加坡元之免息可換股貸款, 而尚未償還可換股貸款為於簽發ZACD (Tuas Bay) Pte. Ltd.所購得的相關物業之有關臨時佔用許可證日期後經轉換可轉換為不超過ZACD (Tuas Bay) Pte. Ltd.經擴大已發行股本12.10%的若干金額。因此, 根據證券及期貨條例, 姚先生及沈女士被視為於(i) ZACD Investments所持有的ZACD (Tuas Bay) Pte. Ltd.股份, 及(ii)可由ZACD Investments向ZACD (Tuas Bay) Pte. Ltd.授出之可換股貸款將予轉換之相關股份中擁有權益。
9. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%。因此, 根據證券及期貨條例, 彼等均被視為於ZACD Investments所持有的全部ZACD (Gambas) Pte. Ltd.已發行股份中擁有權益。
10. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%。根據ZACD Investments與ZACD (Neew2) Pte. Ltd.訂立日期為二零一五年八月六日之可換股貸款協議(經日期為二零一六年九月三十日之補充契據修訂), ZACD Investments同意向ZACD (Neew2) Pte. Ltd.授出本金額為300,000新加坡元之免息可換股貸款, 而尚未償還可換股貸款為於簽發ZACD (Neew2) Pte. Ltd.所購得的相關物業之有關臨時佔用許可證日期後經轉換可轉換為不超過ZACD (Neew2) Pte. Ltd.經擴大已發行股本7.00%的若干金額。因此, 根據證券及期貨條例, 姚先生及沈女士被視為於(i) ZACD Investments所持有的ZACD (Neew2) Pte. Ltd.股份, 及(ii)可由ZACD Investments向ZACD (Neew2) Pte. Ltd.授出之可換股貸款將予轉換之相關股份中擁有權益。
11. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%。根據ZACD Investments與ZACD (Jurong) Pte. Ltd.訂立日期為二零一三年二月十三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 (Jurong) Pte. Ltd.授出本金額為3,830,000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 (Jurong) 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 (Jurong) Pte. Ltd.經擴大已發行股本17.10%的若干金額。因此, 根據證券及期貨條例, 姚先生及沈女士被視為於(i) ZACD Investments所持有的ZACD (Jurong) Pte. Ltd.股份, 及(ii)可由ZACD Investments向ZACD (Jurong) 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 管治及其他信息

12. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%。因此，根據證券及期貨條例，彼等均被視為於ZACD Investments所持有的全部ZACD Development Sdn. Bhd.股份中擁有權益。
13. 姚先生及沈女士持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%，而ZACD Investments持有ZACD Development Sdn. Bhd.Ltd.全部已發行股本，其持有ZACD Development (Kulai) Sdn. Bhd.全部已發行股本。因此，根據證券及期貨條例，彼等均被視為於ZACD Investments間接持有ZACD Development (Kulai) Sdn. Bhd.全部已發行股本總額中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二零年三月三十一日，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相關法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份及債券中擁有任何其他須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉，或載入本公司股東登記冊內之權益及淡倉，或根據GEM上市規則第5.46條至第5.67條須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二零年三月三十一日，下列於本公司已發行股本5%或以上之權益及淡倉記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置之權益登記冊內：

權益：

姓名	身份／權益性質	所持普通股 數目	佔本公司 已發行股本 總額百分比
姚先生	受控制法團權益(附註)	1,328,800,000	66.44%
沈女士	受控制法團權益(附註)	1,328,800,000	66.44%
ZACD Investments	實益擁有人(附註)	1,328,800,000	66.44%



## 企業 管治及其他信息

附註：

姚先生及沈女士為配偶，分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%。因此，根據證券及期貨條例，彼等均被視為於ZACD Investments所持有的全部股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二零年三月三十一日，本公司並未接獲任何於本公司股份、相關股份或債券中擁有須知會根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部披露予本公司或根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉的人士。

### 購買，出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二零年三月三十一日止三個月內，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。

## 企業 管治及其他信息

### 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二零二零年三月三十一日止三個月之第一季度業績。

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，二零二零年五月十二日

於本報告日期，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，周宏业先生。

\* 僅供識別