

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)

主要交易
提供擔保

提供擔保

- 茲分別提述本公司日期為二零一八年六月十五日之公告及二零一八年九月三日的通函，內容有關提供現有擔保。
- 繼建設局根據法例第 29 章建築管制法(Building Control Act)就 BBW6 發展項目發出臨時佔用許可證，以及依據先前信貸協議確認現有貸款融資的最終到期日期二零二零年七月二十三日之後，借款人已獲貸款人就 BBW6 發展項目授予重新籌集資金貸款融資 125,000,000 新加坡元，該款項將由借款人首先用於為先前信貸協議項下現有未償還貸款融資 55,000,000 新加坡元重新籌集部分資金，並部分用於償還彼等現有股東貸款 70,000,000 新加坡元，然後結餘（如有）將用於為彼等的營運資金需求提供資金。抵押代理於二零二零年七月二十三日最終到期日期前清償先前信貸協議項下現有未償還貸款融資後，現有擔保將獲解除及撤除。
- 根據重新籌集資金信貸協議，本公司需要為(i)借款人不時結欠或應付貸款人的所有資金及負債（不論屬於實際、或然或其他性質）的 12%，估計為約 15,000,000 新加坡元；及(ii)重新籌集資金貸款融資的本金 125,000,000 新加坡元及由此產生的任何利息、佣金、其他銀行費用、成本及費用的總和之間的較低者提供擔保。根據該協議，本公司以貸款人為受益人訂立擔保契據，為由貸款人簽署及由貸款人於二零二零年七月二十日加註日期，據此，本公司同意提供擔保。

GEM 上市規則之涵義

- 根據 GEM 上市規則第 19 章，提供擔保構成本公司一項主要交易，因此須遵守申報、公告及股東批准之規定。
- 本公司已取得 ZACD Investments（其持有本公司 1,298,600,000 股已發行股份，於本公告日期相當於本公司已發行股份 64.93%）有關擔保及據此擬進行交易之股東書面批准。根據 GEM 上市規則第 19.44 條，ZACD Investments 發出之股東書面批准已被接納可代替舉行股東大會以批准擔保及據此擬進行之交易。
- 本公司將於二零二零年八月十一日或之前向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）(i) 本公司向借款人提供財務資助之進一步詳情；(ii) 本集團之財務資料；及 (iii) GEM 上市規則規定之其他資料。

1. 就 BBW6 發展項目向借款人提供擔保

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，以及主要從事（其中包括）投資管理服務。

BBW6 發展項目（管理資產約為 15.5 百萬新加坡元）乃由借款人（為 BBW6 發展項目之發展特殊目的實體）以先前貸款人所提供之現有貸款融資提供資金。有關現有貸款融資的更多詳情，請分別參見本公司日期為二零一八年六月十五日的公告及二零一八年九月三日的通函，內容有關提供現有擔保。

繼建設局根據法例第 29 章建築管制法(Building Control Act)就 BBW6 發展項目發出臨時佔用許可證，以及依據先前信貸協議確認現有貸款融資的最終到期日二零二零年七月二十三日之後，借款人已獲貸款人就 BBW6 發展項目授予重新籌集資金貸款融資。抵押代理於二零二零年七月二十三日最終到期日期前清償先前信貸協議項下現有未償還貸款融資後，現有擔保將獲解除及撤除。

為該貸款融資重新籌集資金的重新籌集資金信貸協議之概要載列如下：

- | | | |
|-----|-----|----------------------------|
| (a) | 日期 | 二零二零年七月二十日。 |
| (b) | 訂約方 | 借款人（作為借款人）；
貸款人（作為貸款人）。 |

- (c) 目的 重新籌集資金貸款融資將用於為以下各項提供資金：
- (i) 為有關先前信貸協議項下 **BBW6** 發展項目的現有貸款融資重新籌集資金；
 - (ii) 償還借款人之現有股東貸款；及
 - (iii) 為借款人的營運資金需求提供資金。
- (d) 貸款融資 125,000,000 新加坡元，包括以下各項：
- (i) 過渡貸款融資：
55,000,000 新加坡元為過渡貸款融資；及
 - (ii) 定期貸款融資：
70,000,000 新加坡元為定期貸款融資。
- (e) 最終到期日
- (i) 過渡貸款融資：
過渡貸款融資動用日期起計滿九(9)個月當日
 - (ii) 定期貸款融資：
定期貸款融資動用日期起計滿二十四(24)個月當日
- (f) 利率 年利率 1.50 厘及新加坡銀行同業拆息或貸款人資金成本之和，由貸款人最終釐定。
- (g) 償還貸款 借款人須於最終到期日悉數償還各份貸款。

於本公告日期，本公司概不知悉借款人不履行或違反先前信貸協議所載的任何契諾、義務、條款及條件。

就上述重新籌集資金貸款融資而言，本公司（其間接持有 **BBW6** 發展項目之 12% 權益）以貸款人為受益人訂立以下擔保契據，為由本公司簽署及由貸款人於二零二零年七月二十日加註日期。

根據擔保契據，本公司保證按悉數彌償原則支付或解除(i)借款人不時結欠或應付貸款人的所有資金及負債（不論屬於實際、或然或其他性質）的 12%，估計為約 15,000,000 新加坡元；及(ii)重新籌集資金貸款融資的本金 125,000,000 新加坡元及依據擔保契據條文產生的任何利息、佣金、其他銀行費用、成本及費用的總和之間的較低者。本擔保為其他人士作為擔保人向貸款人提供之任何其他獨立擔保之外的擔保，以保證按悉數彌償原則支付或解除(i)借款人不時結欠或應付貸款人的所有資金及負債

（不論屬於實際、或然或其他性質）（按彼等各自於借款人實益持股權益的比例分擔）；及(ii)本金 125,000,000 新加坡元及由此產生的任何利息、佣金、其他銀行費用、成本及費用的總和之間的較低者。

於本公告日期，除借款人將於其最終到期日期二零二零年七月二十三日全額還清現有未償還貸款融資外，本公司並不知悉借款人於重新籌集資金貸款融資以後結欠或應付貸款人的任何資金及負債（不論屬於實際、或然或其他性質），因此，在借款人於其最終到期日期二零二零年七月二十三日全額還清現有未償還貸款融資並支取重新籌集資金貸款融資後，本公司按擔保契據將承擔的最高金額將限於本金 15,000,000 新加坡元以及其產生的任何利息、佣金、其他銀行費用、成本及費用的總和，與本公司有關現有擔保的或有負債相比，本公司的或有負債將大幅減少。

2. 提供擔保之理由及裨益

BBW6 Fund（作為借款人股東協議項下借款人之股東）必須及已契諾擔保借款人就於上述股東協議期限內任何時間向任何銀行或其他金融機構作出之任何承諾、擔保或彌償而產生之債務及義務，相當於借款人總負債之 12%（按 BBW6 Fund 於借款人之持股比例計算）。

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）被貸款人要求就重新籌集資金貸款融資提供擔保，該貸款融資將首先用於為先前信貸協議項下的現有貸款融資重新籌集資金，以支付 BBW6 發展項目購買價款的未償還款項，然後用於償還借款人的現有股東貸款，然後為借款人各自的營運資金需求提供資金。

BBW6 Fund 乃由 ZACD Capital 以基金經理身份管理。就 ZACD Capital 向 BBW6 Fund 提供基金管理服務，本集團有權收取(i)基金管理費，金額相當於四年內承諾資金每年的 1.0%；(ii)績效費，金額相當於向投資者悉數償還投資資金後投資變現的所得款項淨額的 15%，惟投資者的股本收益率須一直達致最低預設回報率 30.0%。

在因借款人違反重新籌集資金信貸協議而要求履行擔保的情況下，本公司可能會產生負債。董事認為，基於本公司現時可得資料及並無不可預見情況，經計及以下各項（其中包括），借款人違約之機會甚微，本公司不會被要求履行重新籌集資金信貸協議項下之擔保：

- (a) 現有貸款融資約佔 BBW6 發展項目總發展成本之 60%，而其餘 40%乃由借款人之股東提供資金；重新籌集資金貸款融資將使借款人能夠：

- (i) 動用過渡貸款融資於最終到期日全額償還現有貸款融資，屆時將解除及撤除現有擔保；
 - (ii) 動用定期貸款融資償還約 65% 的股東貸款，其中 **BBW6 Fund** 將有權獲得約 8,400,000 新加坡元，然後 **BBW6 Fund** 將運用該還款向其投資者償還資本；
- (b) 於本公告日期，已售出之 **BBW6** 發展項目的住宅單位數目為 461，佔全部 516 套可供出售住宅單位的約 89%。在 55 套未售出住宅單元中，已有 42 套經簽發和/或行使購房選擇權，並將於約 8 週的規定時限內簽訂買賣協議；及
- (c) 儘管借款人具有還款能力，但是隨著 2019 冠狀病毒病疫情爆發及 2020 年阻斷措施阻礙了新加坡的房地產交易，以及新加坡議會通過了 2020 年 2019 冠狀病毒病法（臨時措施）（該法採取了臨時措施，除其他外，在履行其合約義務方面為住宅物業購買者提供暫時性的暫緩，包括但不限於其對房屋開發商的付款義務）重新籌集資金貸款融資讓借款人擁有一定的靈活餘地以及維持其營運資金來應對 2019 冠狀病毒病疫情的衝擊。

基於上文所述，董事認為，借款人將有能力藉著（其中包括）出售餘下住宅單位產生之出售所得款項以及出租 **BBW6** 發展項目的商業單元所產生的出售所得款項為償還其於重新籌集資金信貸協議項下的債務提供資金。

經考慮 **BBW6** 發展項目之未來前景以及擔保契據為擔保借款人重新籌集資金需求、借款人動用重新籌集資金貸款融資以及向貸款人擔保借款人債務及義務之必要文件，董事認為，提供擔保誠屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

3. 有關 **BBW6** 發展項目及有關各方之資料

於本公告日期，**BBW6** 發展項目乃由 **Qingjian Realty (BBC) Investments Pte. Ltd.** 與 **Qingjian Realty (BBR) Investments Pte. Ltd.** 共同實益持有 73% 權益、由 **OSS Property Investments Pte. Ltd.** 實益持有 15% 權益，及由 **BBW6 Fund** 實益持有 12% 權益。借款人為 **BBW6** 發展項目地塊之租賃房產之登記擁有人，為期 99 年，並進行 **BBW6** 發展項目之開發。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，借款人、**Qingjian Realty (BBC) Investments Pte. Ltd.**、**Qingjian Realty (BBR) Investments Pte. Ltd.** 及 **OSS Property Investments Pte. Ltd.** 均為獨立第三方。

Qingjian Realty (BBC) Investments Pte. Ltd.及 Qingjian Realty (BBR) Investments Pte. Ltd.為青建國際控股有限公司（一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：1240）間接全資擁有的附屬公司，主要業務為房地產、建築及時尚智能家居 / 智能社區應用等，已作為 Qingjian Realty (BBC) Investments Pte. Ltd.及 Qingjian Realty (BBR) Investments Pte. Ltd.最終實益擁有人於擔保契據同一日按借款人股權比例相關的借款人總負債的 73%提供類似擔保。OSS Property Investments Pte. Ltd.為一間房地產投資公司，其主要權益位於新加坡物業市場，其 50%已發行股本由 Octava Pte. Ltd.法定實益擁有及已繳足，其作為企業擔保人於擔保契據同一日按 OSS Property Investments Pte. Ltd. 於借款人的股權比例相關的借款人總負債的 15%提供類似擔保。據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，青建國際控股有限公司及 Octava Pte. Ltd.均為獨立第三方。

4. GEM 上市規則之涵義

根據 GEM 上市規則第 19 章，提供擔保構成本公司一項主要交易，因此須遵守申報、公告及股東批准之規定。

5. 股東書面批准

根據 GEM 上市規則第 19.44 條，在符合下列條件的情況下，可接受股東給予書面批准代替舉行股東大會作為股東批准擔保：(i)若本公司召開股東大會以批准擔保及據此擬進行之交易，亦無股東需要放棄表決權利；及(ii)有關的股東書面批准，乃由持有或合共持有賦予權利可出席批准擔保及據此擬進行之交易的股東大會並於會上投票之本公司已發行股份 50%以上的一名股東或一批有密切聯繫的股東所給予。

於本公告日期，據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，董事會概不知悉有任何股東於擔保及據此擬進行之交易中涉及任何重大利益，因此，若本公司召開股東大會以批准擔保及據此擬進行之交易，亦無股東需要放棄表決權利。

本公司已取得 ZACD Investments（其持有本公司 1,298,600,000 股已發行股份，於本公告日期相當於本公司已發行股份 64.93%）有關擔保及據此擬進行之交易之股東書面批准。根據 GEM 上市規則第 19.44 條，ZACD Investments 發出之股東書面批准已被接納可代替舉行股東大會以批准擔保及據此擬進行之交易。

本公司將於二零二零年八月十一日或之前向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）(i)本公司向借款人提供財務資助之進一步詳情；(ii)本集團之財務資料；及(iii)GEM 上市規則規定之其他資料。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義

「管理資產」	指	管理資產，指客戶授予公司酌情或非酌情的權力以約定或提取的資金及資產，就此而言，公司進行投資管理並可將該項權力轉授予其他方
「BBW6 發展項目」	指	位於新加坡 Bukit Batok West Avenue 6 的地塊上集商業、公用及住宅於一身的綜合發展項目
「BBW6 Fund」	指	一支於二零一六年十月成立之專門型房地產基金，其基金持股實體 ZACD (BBW6) Ltd. 為一間於二零一六年九月六日在新加坡註冊成立之公眾股份有限公司
「董事會」	指	董事會
「借款人」	指	共同及個別指 Qingjian Realty (BBC) Pte. Ltd. （一間於新加坡註冊成立之私人股份有限公司，從事發展 BBW6 發展項目之商業及公用部份）及 Qingjian Realty (BBR) Pte. Ltd. （一間於新加坡註冊成立之私人股份有限公司，從事發展 BBW6 發展項目之住宅部份）
「本公司」	指	杰地集團有限公司，一家於新加坡註冊成立之公眾有限公司，其已發行股份於 GEM 上市及買賣（股份代號： 8313 ）
「控股股東」	指	具有 GEM 上市規則賦予該詞的涵義，就本公告而言，指 ZACD Investments 、姚先生及沈女士。由於姚先生及沈女士為配偶關係，且彼等決定透過一間共同投資控股公司（即 ZACD Investments ）持有彼等之權益以限制彼等對本公司行使直接控制權的能力，故彼等為一組控股股東
「擔保契據」	指	本公司作為擔保人以借出人為受益人於二零二零年七月二十日出具的擔保契據

「發展特殊目的實體」	指	投資特殊目的實體、相關房地產項目的主要房地產開發商夥伴及私募股權架構下的其他發展特殊目的實體投資者（如有）擁有之投資實體
「董事」	指	本公司董事
「現有擔保」	指	本金額 38,015,040 新加坡元及由此產生的任何應計利息、佣金、收費及開支的總和之擔保，由本公司為借款人提供有關 BBW6 發展項目之現有貸款融資之擔保，相當於借款人於先前信貸協議項下負債總額之 12%（按 BBW6 Fund 於借款人之持股比例計算）
「GEM」	指	聯交所 GEM
「GEM 上市規則」	指	GEM 證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保」	指	為(i)借款人不時結欠或應付的所有資金及負債（不論屬於實際、或然或其他性質）的 12%；及(ii)本金 125,000,000 新加坡元及由此產生的任何利息、佣金、其他銀行費用、成本及費用的總和之間的較低者為金額的擔保
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	非關連人士（定義見GEM上市規則）之個人或公司
「投資特殊目的實體」	指	本集團根據私募股權架構及信託架構管理的投資實體
「貸款人」	指	大華銀行有限公司
「主板」	指	聯交所運作之主板

「姚先生」	指	姚俊沅先生（沈女士之配偶），為執行董事、行政總裁及控股股東之一
「沈女士」	指	沈娟娟女士（姚先生之配偶），為執行董事、董事會主席及控股股東之一
「中國」	指	中華人民共和國
「先前信貸協議」	指	借款人、先前貸款人（作為原有貸款人及授權牽頭安排行）及抵押代理（作為信貸代理及抵押代理）所訂立日期為二零一六年八月二十五日之信貸協議，向 BBW6 發展項目提供信貸，而信貸協議一詞亦包括其所有修改、修訂及補充（如有）
「先前貸款人」	指	大華銀行有限公司、中國銀行有限公司新加坡分行及馬來亞銀行有限公司新加坡分行之統稱，亦為先前信貸協議項下之安排行
「重新籌集資金信貸協議」	指	借款人與貸款人所訂立日期為二零二零年七月二十日之信貸協議，向 BBW6 發展項目提供信貸，而信貸協議一詞亦包括其所有修改、修訂及補充（如有）
「抵押代理」	指	大華銀行有限公司，為先前信貸協議項下之信貸代理及抵押代理
「股份」	指	本公司股本中之普通股
「股東」	指	股份持有人
「新加坡」	指	新加坡共和國
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「新加坡元」	指	新加坡法定貨幣
「附屬公司」	指	具有 GEM 上市規則所賦予之涵義
「%」	指	百分比

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，二零二零年七月二十一日

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，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，本公司之董事就本公告共同及個別承擔全部責任。公司之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